번동주공1단지아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

공 람 도 서

2026. 10.

강북구

목 차

■ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 정비구역 결정(안)

1. 계획의 개요 ····· 2
2. 현황분석 ····· 3
3. 계획의 기본구상 ····· 20
4. 부문별 정비계획 ····· 22
5. 소요 사업비 추정 ····· 47

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 48
2. 건축물조서 ····· 49

3 기초 조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 51
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 51
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 60
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 61
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 61
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 61
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 61
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 62
9. 기존수목의 현황 ····· 62
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 62
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 62
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 62
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 62

2 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 73
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 74
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 80

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)(안)도

3 건축계획

1 총괄표 ····· 99
2 건축개요 및 배치도 ····· 100

4 계획 설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 111
2. 계획의 범위 ····· 111
3. 정비계획 변경 절차 ····· 112

2 현황 및 여건분석

1. 대상지 ····· 113
2. 도시관리계획 현황 ····· 113
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 114

3 부문별 계획

1. 토지이용계획 ····· 118
2. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 119
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반 시설의 설치에 관한 계획 ····· 121
4. 공동이용시설 설치계획 ····· 125
5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 126
6. 건축시설계획 ····· 126
7. 교통 및 동선처리계획 ····· 131
8. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 132
9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 ····· 133
10. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 134
11. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(개정 '25.01.31.) ····· 135

5 교통성 검토서

6 환경성 검토서

7 경관 검토서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 정비구역 결정(안)

2 토지 및 건축물조서

3 기초 조사 · 확인 내역서

1 정비계획 및 정비구역 결정(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음.
- 대상지는 강북구 번동 242번지 일대로, 1991년도에 준공하여 건축연도가 35년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차대수가 세대당 0.38대로 주차공간이 부족한 상태임.
- 상위 및 관련계획 등에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량 건축물 개선 및 효율적 토지이용과 주거기능 회복 도모
- 도시의 입지특성·주변 개발현황 등을 고려한 적정 밀도·기반시설·경관계획 수립
- 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하여 주거환경 개선에 따른 주민의 삶의 질 향상 도모

나. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대
- 면적 : 75,682.5㎡
- 도시관리계획 현황 : 제1종·3종일반주거지역, 도시계획시설(도로,녹지,공원)

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

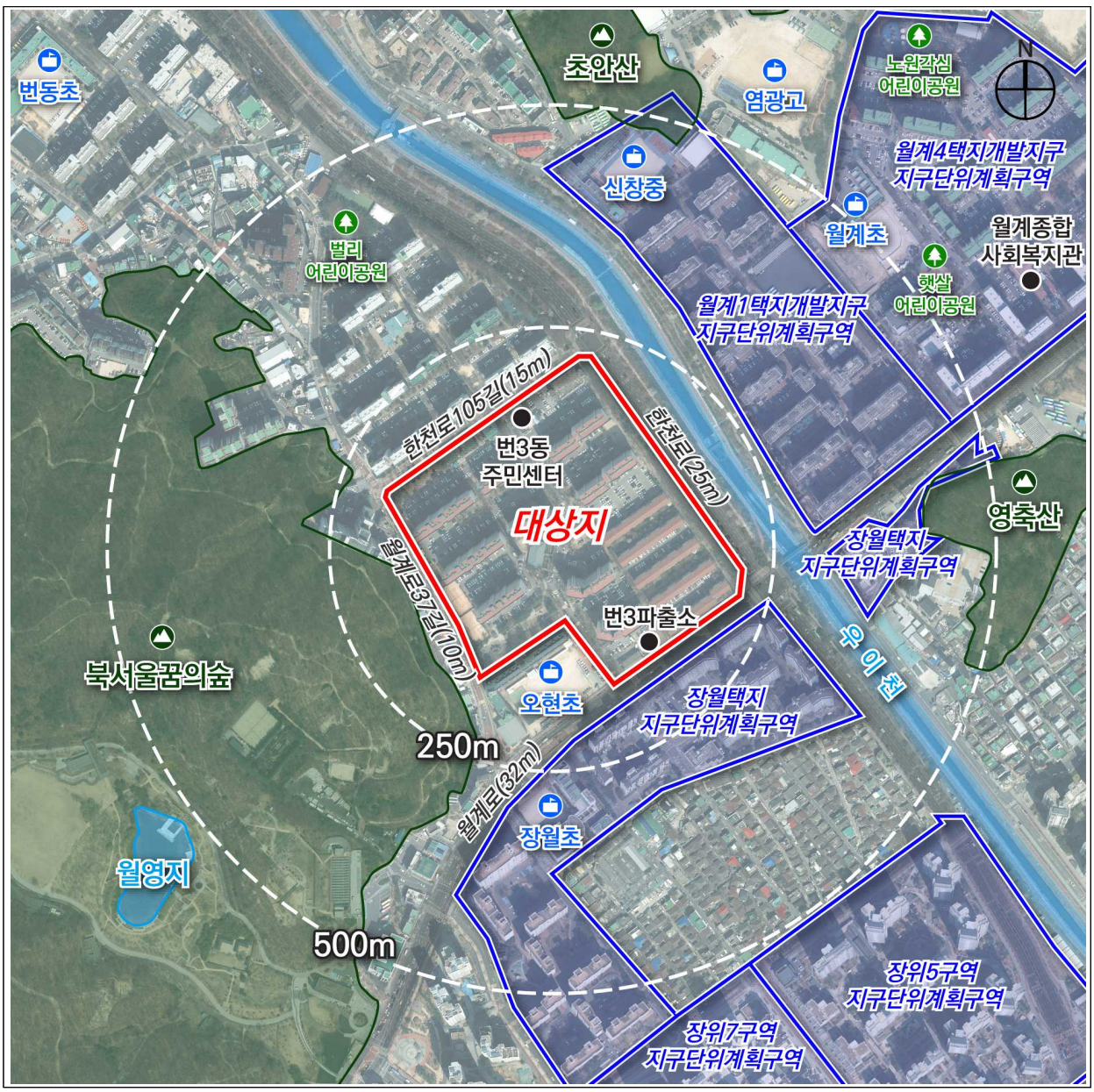
일 자	내 용
1991. 05. 18.	번동주공1단지아파트 사용승인
2024. 01. 24.	정밀안전진단 E등급 통보 및 재건축 판정
2025. 02. 17.	번동주공1단지 신속통합기획 자문회의 신청 (구→시)
2025. 03. 20.	번동주공1단지 자문회의(1차)
2025. 07. 08.	번동주공1단지 자문회의(2차)
2025. 11. 18.	번동주공1단지 자문회의(3차)
2025. 12. 19.	정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) (주민)입안 제안 (추진위→구)(동의율 57.64%)
2026. 02. 20. ~ 03. 23.	주민공람(2/20~3/23) 및 주민설명회(3/5), 관련부서 협의(2/20~3/23)
2026. 03. 31.	강북구의회 의견청취 (결과 : 원안가결)
2026. 07. 01.	서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 상정 요청 (구→시)
2026. 08. 05.	서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의(수정가결)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

- 대상지 250m 이내 북서울꿈의숲, 우이천이 위치해 있고, 2027년 준공 예정인 동북선 경전철(우이천역)이 위치하고 있음.
- 대상지 남측으로 오현초등학교가 위치해 있고, 월계, 장월택지개발지구 및 장위재정비촉진지구가 위치하고 있음.

〈 위치도 〉



나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리계획사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역</td><td rowspan="3">-</td><td colspan="2">도로</td><td>1개소</td><td>연장 : 37m</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">완충녹지</td><td>1개소</td><td>면적 : 2,761.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">어린이공원</td><td>1개소</td><td>면적 : 3,661.0㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>국유지</td><td>공유지</td></tr>
<tr><td>면 적 (㎡)</td><td>75,682.5</td><td>67,789.1</td><td>7,893.4</td><td>712.5</td><td>7,180.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>10</td><td>4</td><td>6</td><td>2</td><td>4</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">건축물현황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유 허가</td><td rowspan="2">무 허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>20</td><td>20</td><td>-</td><td>14</td><td>14</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>141</td><td>141</td><td>-</td><td>122</td><td>122</td><td>-</td><td>19</td><td>19</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>1,430</td><td>882</td><td>548</td><td>3,046</td><td>1,879</td><td>1,167</td><td>1,452</td><td>1,447</td><td>5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ ( ) 는 구역 내 해당사항임.

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후 · 불량비율 (노후 · 불량 동수/총 동수)		노후 · 불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
				계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0%	(20/20)	-	-	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	90.0%	(18/20)	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-	-
	세멘벽돌조	10.0%	(2/20)	-	-	-	-
	목 조	-	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0%	(20/20)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.0%	(1/20)	-	-	-	-
	30 ~ 39년	95.0%	(19/20)	-	-	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0%	(20/20)	-	-	-	-
	유 허 가	100.0%	(20/20)	-	-	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-	-

[건축물 노후·불량 현황도]

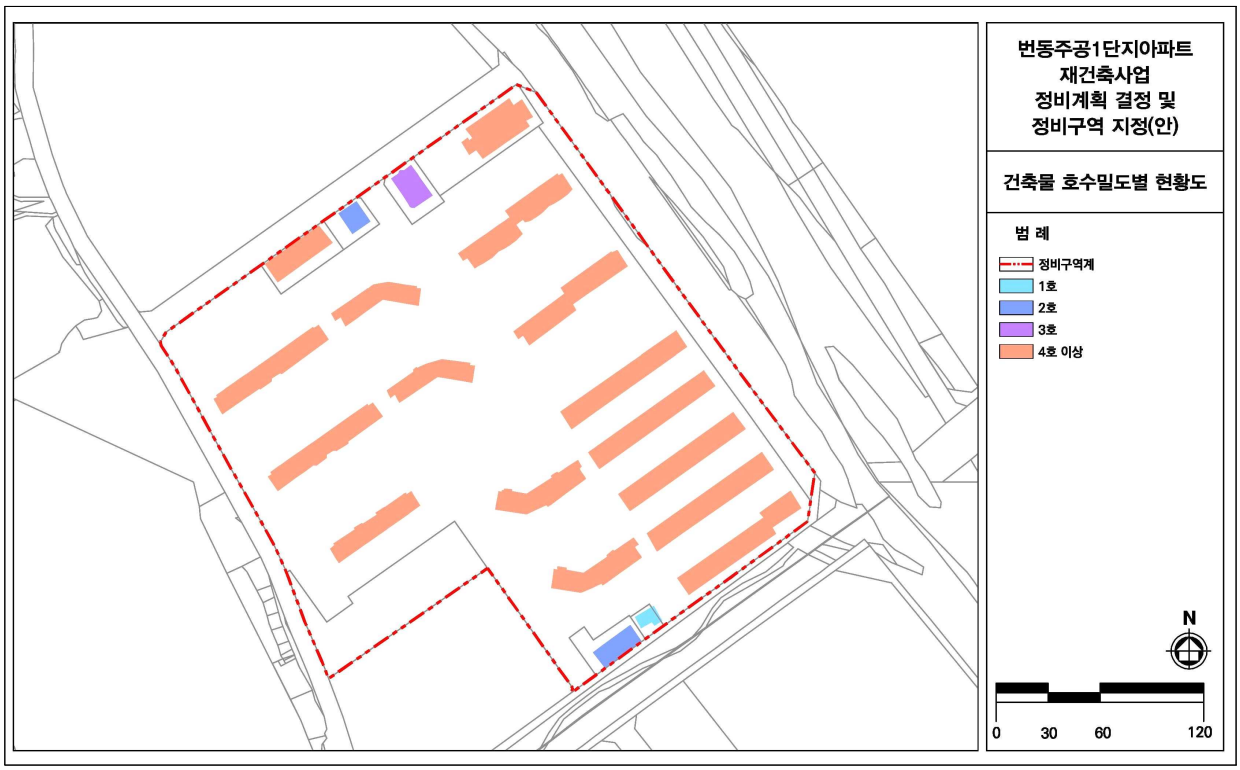


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역내 호수(호)	구역면적(㎡)	구역면적(㏊)	비고
18.4	141	75,682.5	7.6	-

주) 공동주택의 경우 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정

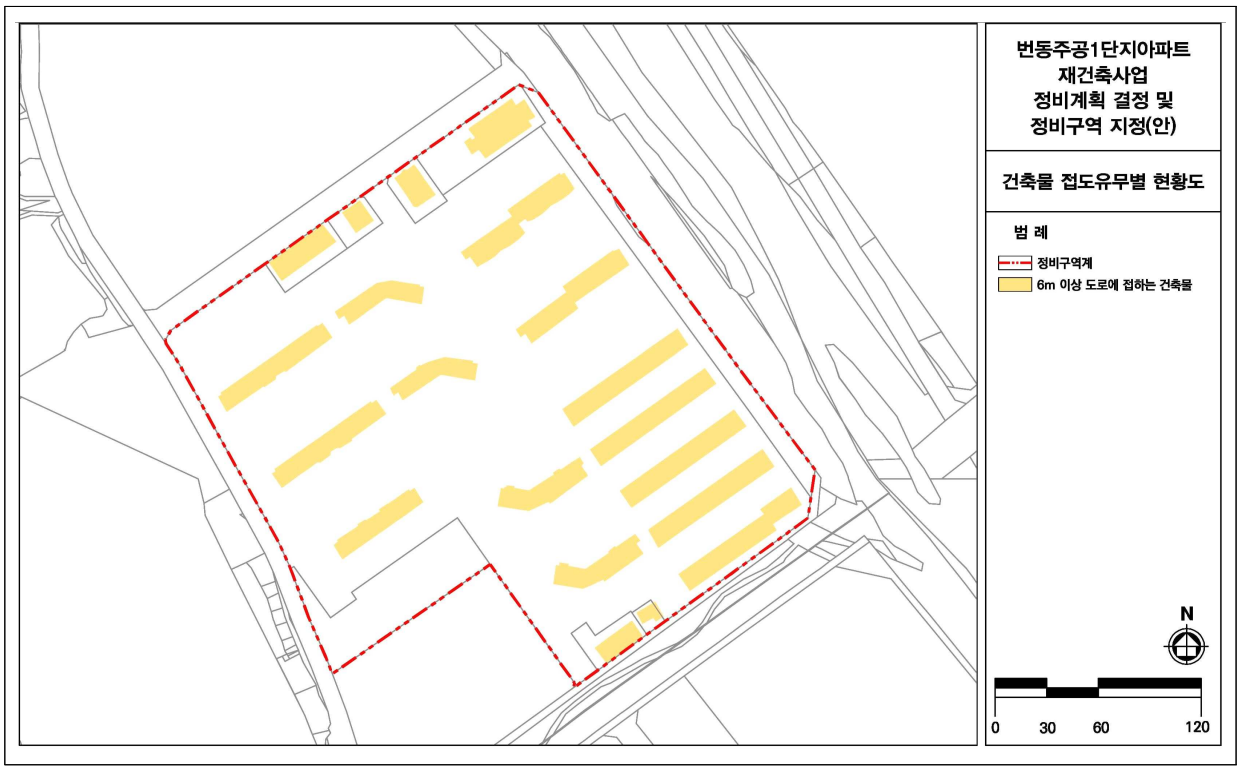
[건축물 호수밀도 현황도]



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	20	20	-

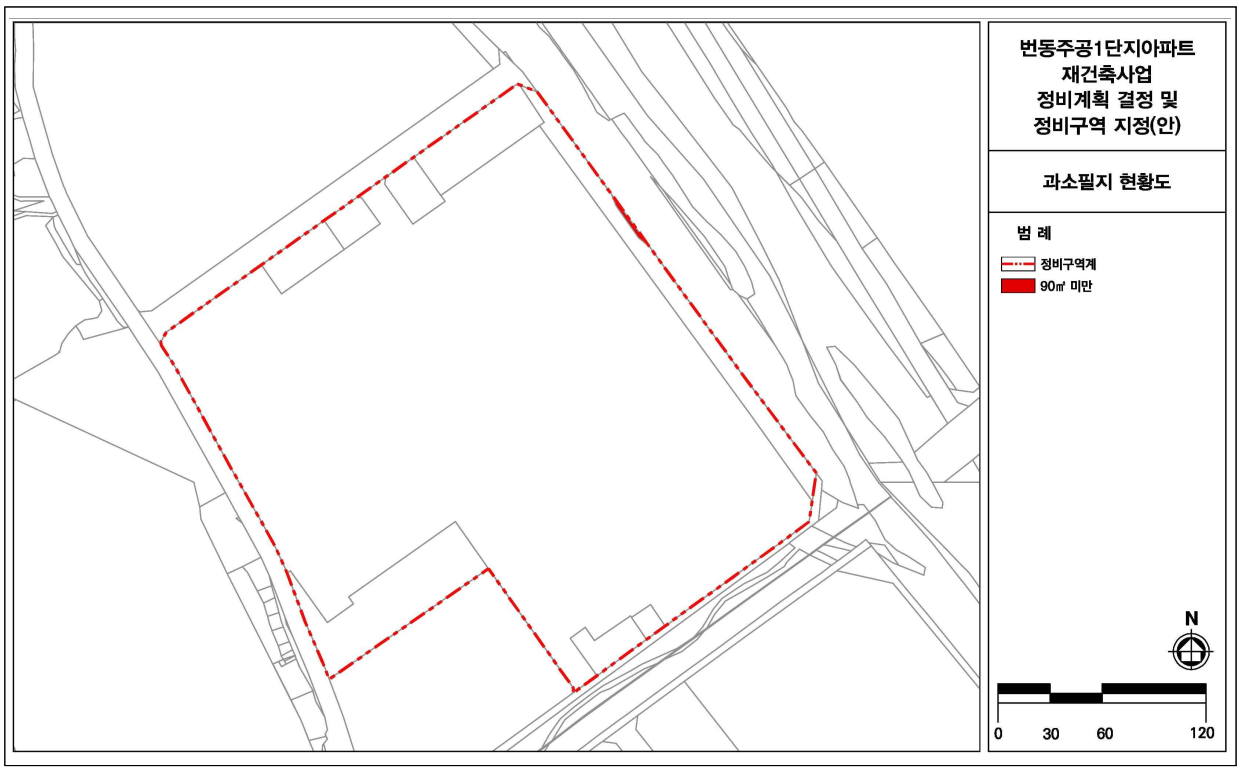
[건축물 주택접도 현황도]



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
내용	10	75,682.5	1	58.8	0.08

[건축물 과소필지 현황도]



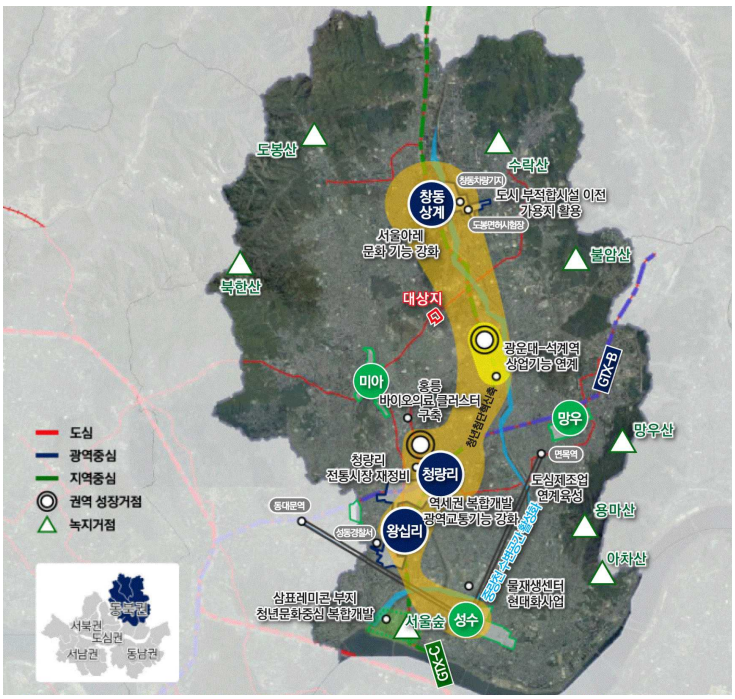
다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가) 동북권 발전방향 및 계획과제

권역 발전방향 구분	"신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모" 계획과제
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 • 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 • 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 • 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 • 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 • 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 • 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 • 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 • 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성 • 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 • 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

나) 동북권 발전구상



2) 2030 서울생활권계획

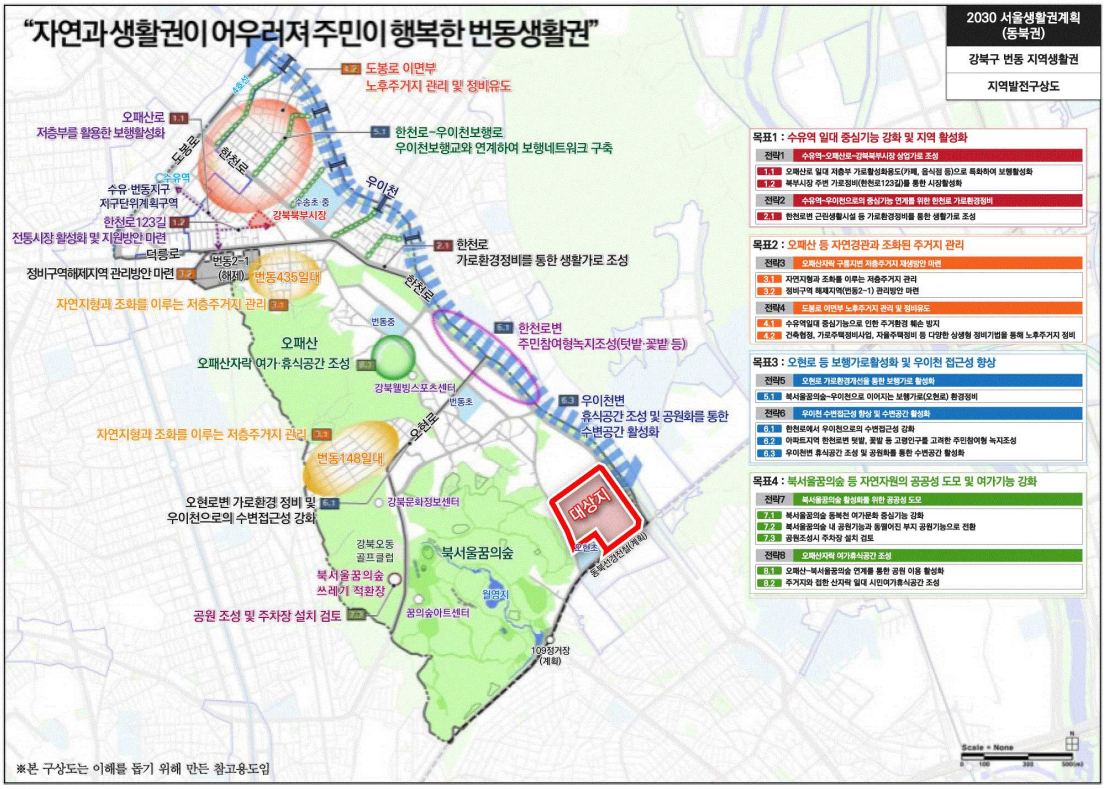
가) 번동 지역생활권계획 발전방향

• 자연과 생활권이 어우러져 주민이 행복한 번동생활권

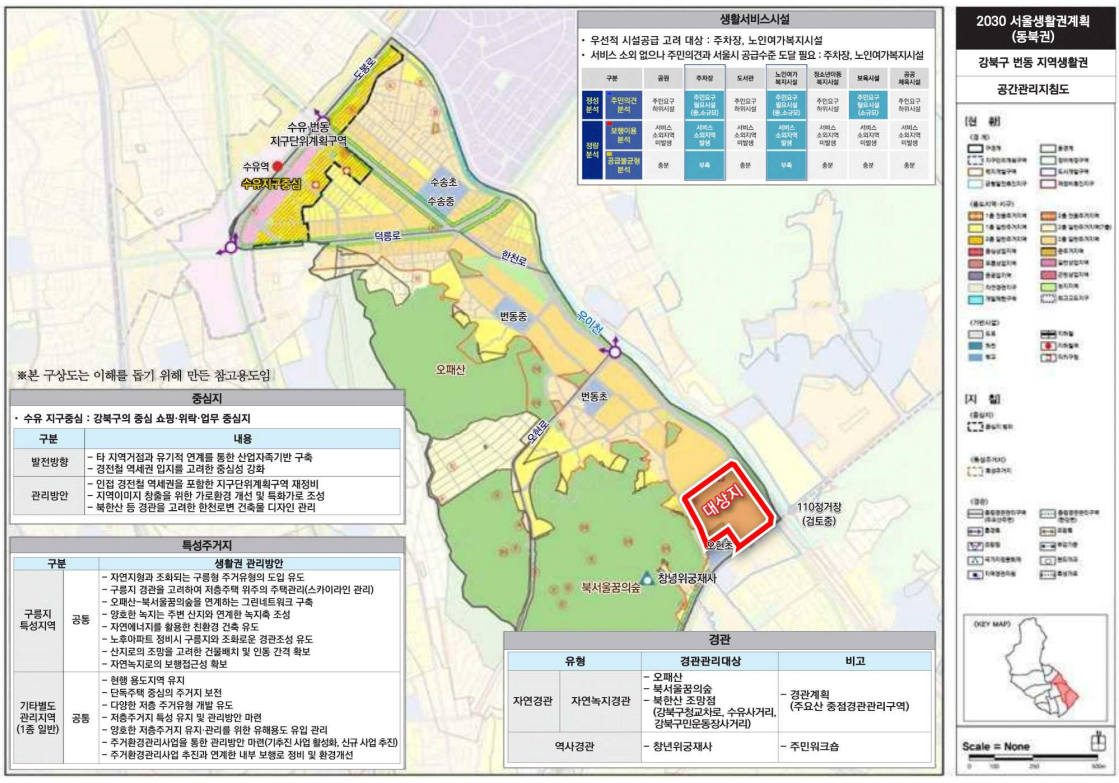
나) 실천전략

구분		내용
지역발전구상 (목표 및 전략)	수유역 일대 중심기능 강화 및 지역 활성화	• 전략1. 수유역~오패산로~강북북부시장 상업가로 조성 • 전략2. 수유역~우이천으로의 중심기능 연계를 위한 한천로 가로환경정비
	오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리	• 전략3. 오패산자락 구릉지변 저층주거지 재생방안 마련 • 전략4. 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도
	오현로 등 보행가로활성화 및 우이천 접근성 향상	• 전략5. 오현로 가로환경개선을 통한 보행가로 활성화 • 전략6. 우이천 수변접근성 향상 및 수변공간 활성화
	북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화	• 전략7. 북서울꿈의숲 이용활성화를 위한 공공성 도모 • 전략8. 오패산자락 여가휴식공간 조성
공간관리지침	중심지	• 현황분석 • 육성방향 구체화 (범위제시)
	특성주거지역	• 특성주거지역 도축 • 대상지별 관리방안 제시
	경관	• 경관대상지역 도출 • 대상지별 관리방안 제시
	생활서비스시설	• 부족/필요시설 도출 • 서비스 소외지역 도출 • 공급유도 방안 마련

다) 번동지역생활권 지역발전구상도



라) 번동지역생활권 공간관리지침도



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

가) 강북구 번동 주거생활권 현황분석

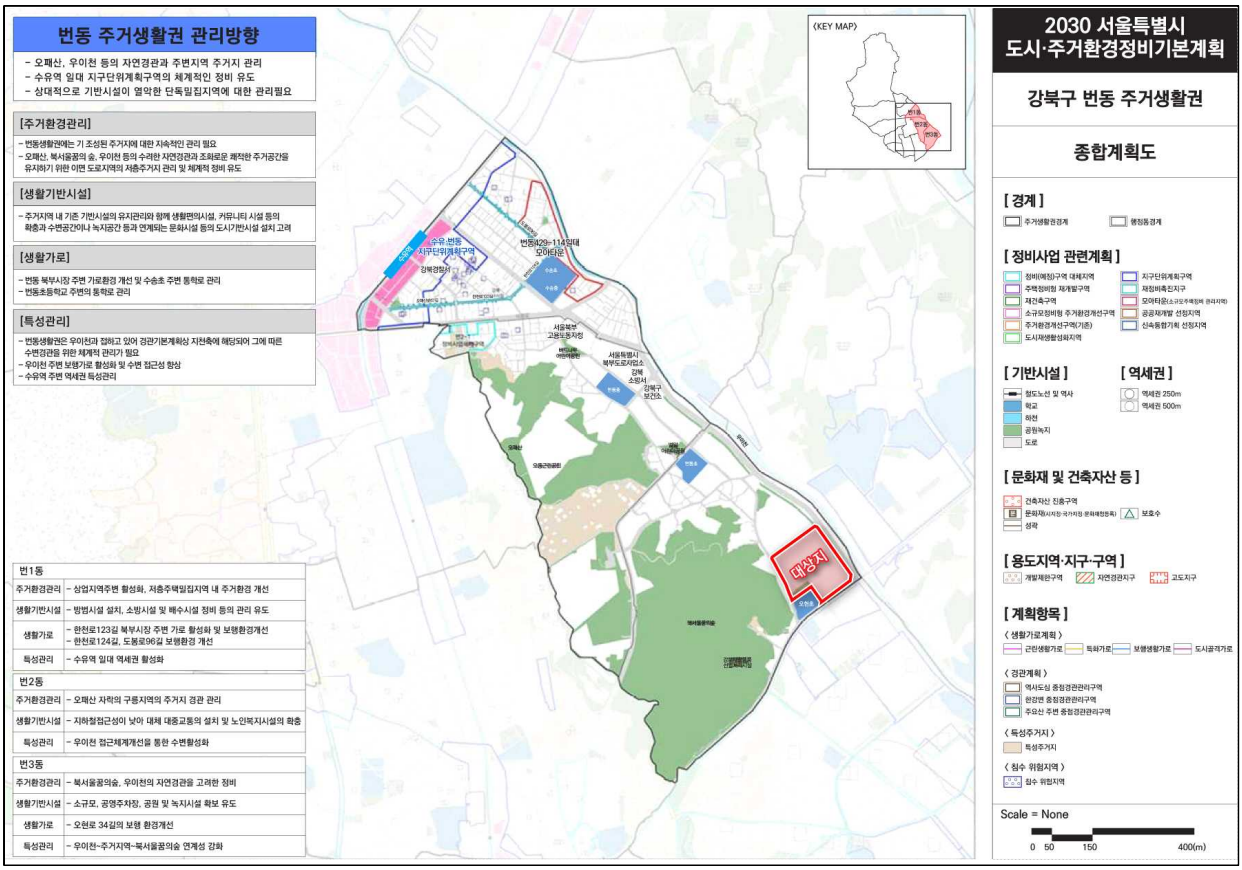
주거생활권 특성분석	• 자연발생적 주거지역이나 재개발사업, 택지개발사업 등으로 대부분이 제2종 일반주거지역(7층이하)에서 제3종일반주거지역으로 변경되었음 • 생활권 내 수유역 일대의 경우 일반상업지역 및 준주거지역이 지정되어 생활권의 중심지 역할을 수행하고 있으며, 우이천을 따라 아파트가 입지하고 그 외의 지역은 저층주거지를 형성하고 있음 • 생활권 내 오패산과 북서울꿈의 숲, 우이천 등 자연환경이 풍부하여 이와 연계하는 주거지 관리방안 필요 • 생활권 내 정비구역은 재건축 1개구역이 지정되어 있는 상태이며, 추후 노후 주거지를 중심으로 주민의견 수렴을 통해 정비사업 추진 여부 고려

나) 강북구 번동 주거생활권 관리방향

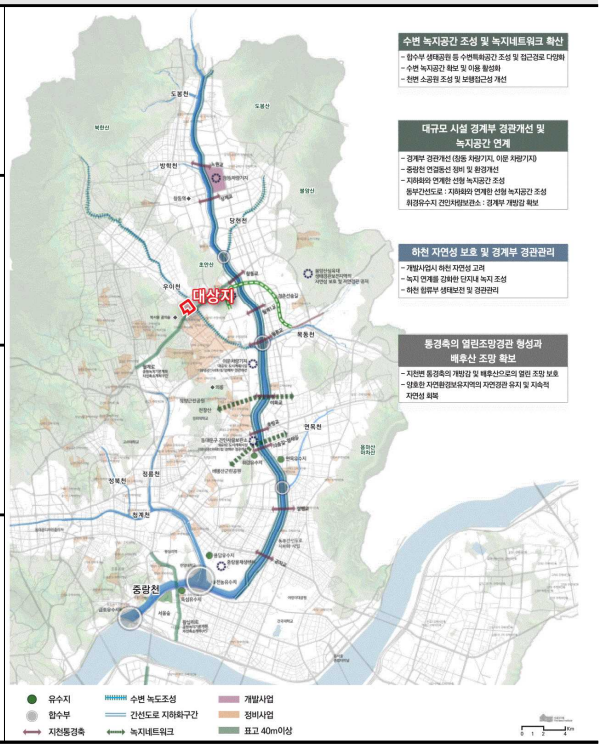
“오패산, 우이천 등의 자연경관 주변지역 주거지 관리 및 수유역 일대 지구단위계획구역의 체계적인 정비 유도와 상대적으로 기반시설이 열악한 단독밀집지역에 대한 관리필요”	
주거환경관리	• 번동생활권에는 기 조성된 주거지에 대한 지속적인 관리 필요 • 오패산, 북서울꿈의 숲, 우이천 등의 수려한 자연경관과 조화로운 쾌적한 주거공간을 유지하기 위한 이면 도로지역의 저층주거지 관리 및 체계적 정비 유도
생활기반시설	• 주거지역 내 기존 기반시설의 유지관리와 함께 생활편의시설, 커뮤니티 시설 등의 확충과 수변공간이나 녹지공간 등과 연계되는 문화시설 등의 도시기반시설 설치 고려
생활가로	• 번동 북부시장 주변 가로환경 개선 및 수송초 주변 통학로 관리 • 번동초등학교 주변의 통학로 관리
특성관리	• 번동생활권은 우이천과 접하고 있어 경관기본계획상 지천축에 해당되어 그에 따른 수변경관을 위한 체계적 관리가 필요 • 우이천 주변 보행가로 활성화 및 수변 접근성 향상 • 수유역 주변 역세권 특성관리

다) 강북구 번동 주거생활권 (번3동)

주거환경관리	• 북서울꿈의숲, 우이천의 자연경관을 고려한 정비
생활기반시설	• 소규모, 공영주차장, 공원 및 녹지시설 확보 유도
생활가로	• 오현로 34길의 보행 환경개선
특성관리	• 우이천~주거지역~북서울꿈의숲 연계성 강화



4) 서울특별시 경관계획(2016)

중랑천 자연성 보호 및 녹지네트워크 확산	
수변 대규모 기반시설 경관개선 및 녹지공간 연계	
통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보	

수변 녹지공간 조성 및 녹지네트워크 확산

- 합수부 생태공원 등 수변특화공간 조성 및 접근경로 다양화
- 수변 녹지공간 확보 및 이용 활성화
- 천변 소공원 조성 및 보행접근성 개선

대규모 시설 경계부 경관개선 및 녹지공간 연계

- 경계부 경관개선 (창동 차량기지, 이문 차량기지)
- 중랑천 연결동선 정비 및 환경개선
- 지하화와 연계한 선형 녹지공간 조성
  - 동부간선도로 : 지하화와 연계한 선형 녹지공간 조성
  - 휘경유수지 견인차량보관소 : 경계부 개방감 확보

하천 자연성 보호 및 경계부 경관관리

- 개발사업시 하천 자연성 고려
- 녹지 연계를 강화한 단지내 녹지 조성
- 하천 합류부 생태보전 및 경관관리

통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보

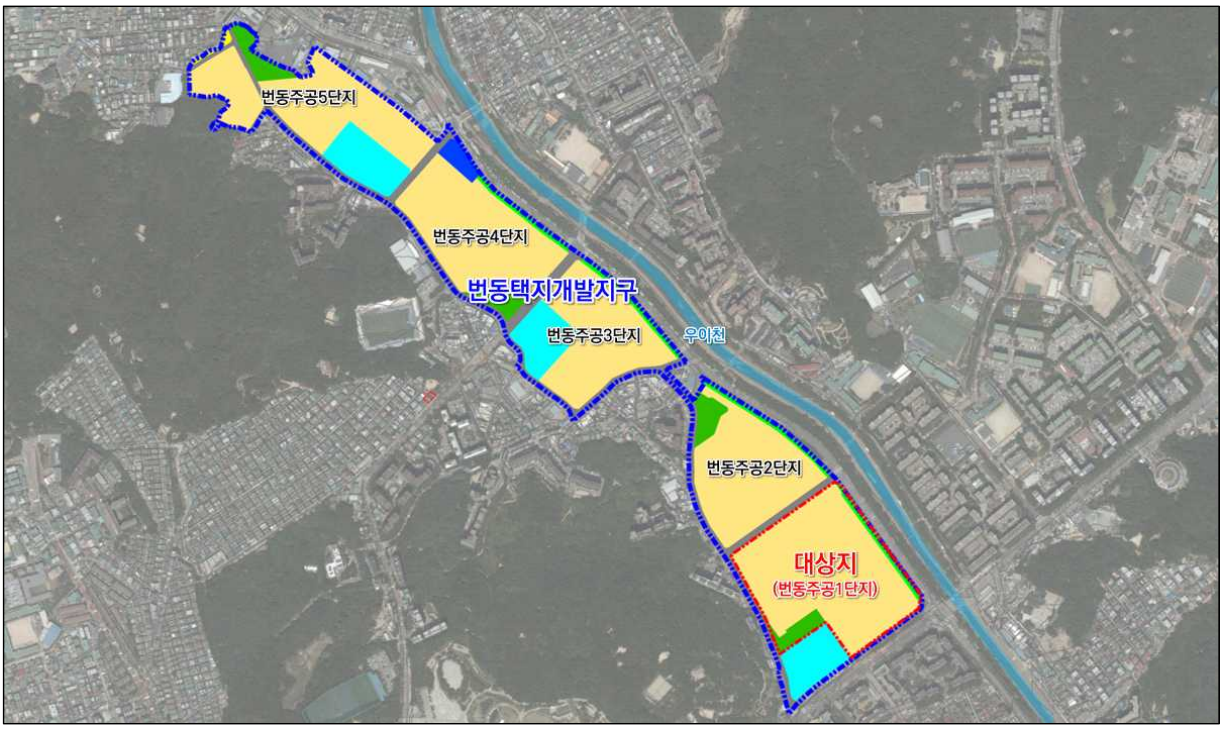
- 지천변 통경축의 개방감 및 배후산으로의 열린 조망 보호
- 양호한 자연환경보유지역의 자연경관 유지 및 지속적 자연성 회복

5) 번동지구 택지개발사업(건설교통부 고시 제1994-13호)

구분		내용
사업지구정보	위치	• 서울특별시 강북구 번동 일원
	면적	• 357,329.4㎡
	계획인구	• 26,044명
	건설호수	• 6,511호
	시행자	• 대한주택공사
	근거법	• 택지개발촉진법
	연혁	• 1986.07.29. : 지구지정일 • 1988.02.15. : 개발계획승인일 • 1988.12.30. : 실시계획승인일 • 1993.12.31. : 준공일

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
토지이용계획표	합계		357,329.4	100.0	-
	주거용지	소계	255,430.7	71.5	-
		공동주택용지 공동주택	254,633.8	71.3	-
		단독주택용지 단독주택	347.6	0.1	-
		준주거용지 근린생활시설	449.3	0.1	-
	기반시설용지	소계	101,898.7	28.5	-
		교통시설용지 도로	33,644.8	9.4	-
		교통시설용지 자동차정류장	221.9	0.1	-
		공간시설용지 공원녹지	28,242.0	7.9	-
		공공문화 체육시설용지 학교	36,446.6	10.2	-
		공공문화 체육시설용지 공공청사	3,323.4	0.9	-

〈 번동택지개발지구 토지이용계획 〉



6) 도시관리계획 현황

• 대상지는 제1·3종일반주거지역에 해당하며, 도시계획시설(도로,녹지,공원)이 결정되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉



라. 관련법규 검토

도시 및 주거환경정비법	**[용어정의]** ◦ 정비구역 - 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. ◦ 재건축사업 - 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
	[정비구역 지정권자] ◦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
	[재건축사업 입안기준] ◦ 노후·불량 건축물로서 기존세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 ◦ 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로 안전진단 실시결과 전체주택의 3분의 2이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 (조례)1만제곱미터 이상인 지역

도시 및 주거환경정비법	**[정비계획의 지정]** ◦ 기초조사 - 동법 시행령 제7조제2항 및 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 따라 기초조사 확인해야함 ◦ 정비계획의 내용 - 법 제9조 및 동법 시행령 제8조, 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조에 따라 해당사항을 포함한 계획을 수립하여야 함 ◦ 주민의견청취 등 - 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여야 하며, 주민공람과 함께 지방의회 의견을 들어야 함 (대통령령으로 정하는 경미한 사항의 경우는 본 절차를 거치지 아니할 수 있음) ◦ 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시 - 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함 (대통령령으로 정하는 경미한 사항의 경우는 본 절차를 거치지 아니할 수 있음) - 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시
재건축사업과 관련된 주요법규 검토	**[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]** ◦ 용도지역 안에서의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등 행위제한 규정 **[건축법]** ◦ 대지안의 조경, 대지와 도로와의 관계, 건축선의 지정, 건축물의 구조 및 재료, 대지의 분할제한, 건축물의 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한, 건축물의 설비 등에 관한 규정 **[주택법]** ◦ 공동주택의 부대시설, 복리시설 및 간선시설에 관한 규정 **[공동주택 건립관련 용도지역등 업무처리지침]** ◦ 용도지역 상향 및 층수완화기준, 공공시설부담률 기준, 높이완화기준의 유연한 운영등에 관한 업무처리 지침 **[주택건설기준등에 관한 규정]** ◦ 주민공동시설 설치기준

마. 잠재력 및 개발전망 분석

- 대상지는 우이천과 인접하고 북서울꿈의숲에 접해있으며, 인근 영축산, 초안산 등 양호한 자연환경을 갖추고 있어 지역적 잠재력이 충분하다고 판단됨.
- 대로(3-39)와 대로(3-40)등 넓은 도로와 접해있으며, 2027년 준공 예정인 동북선 경전철 등 편리한 교통환경을 갖추고 있음.
- 지역 특성에 맞는 세부계획, 주민센터 및 공공청사를 통하여 주거환경의 질적 향상을 도모하고 지역발전에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.

바. 종합분석

구 분	현 황	계획방향
입지 여건	- 인근으로 택지개발지구, 지구단위계획구역 등이 결정되어 있음 - 북서울꿈의숲, 우이천 등 풍부한 자연환경	- 대상지 입지적 여건을 고려하여 주변과 조화를 이루는 건축계획 수립 - 보행축, 녹지축 및 세대수 증가를 고려하여 토지이용, 교통처리계획 수립
토지 이용	- 대상지는 용적률 156%, 건폐율 14%로 효율적인 토지 이용 필요 - 산재되어 있는 파출소, 주민센터, 우체국 등 공공청사	- 규모 있는 획지 계획 및 밀도계획으로 토지 이용의 효율 증대 추구 - 정비사업을 통한 주거환경 개선 - 주변 지역과 연계성이 높은 위치에 공공청사를 하나의 부지에 배치
건축물 현황	- 대상지는 준공 이후 34년이 지난 노후·불량 건축물로 주거기능 회복 필요 - 단지 내 근린생활시설은 2층 2개동이 위치	- 노후·불량 건축물 개선으로 미관 향상 및 주거기능 제고 - 근린생활시설 규모 확대 및 경로당, 어린이집 등 부대복리시설을 배치하여 주민 편리성 증진
교통 / 주차	- 북측 월계로(32m), 동측 한천로(25m)와 접하며, 보도가 조성되어 있어 안전한 보행환경을 갖춤 - 현황 주차가능대수 550대로 세대당 0.38대로 매우 열악한 주차 환경	- 주차장 진출입구 3개소 확보 및 효율적인 차량 동선 계획 - 지하주차장 계획 및 세대당 주차가능대수 1.5대 확보

[현황종합분석도]

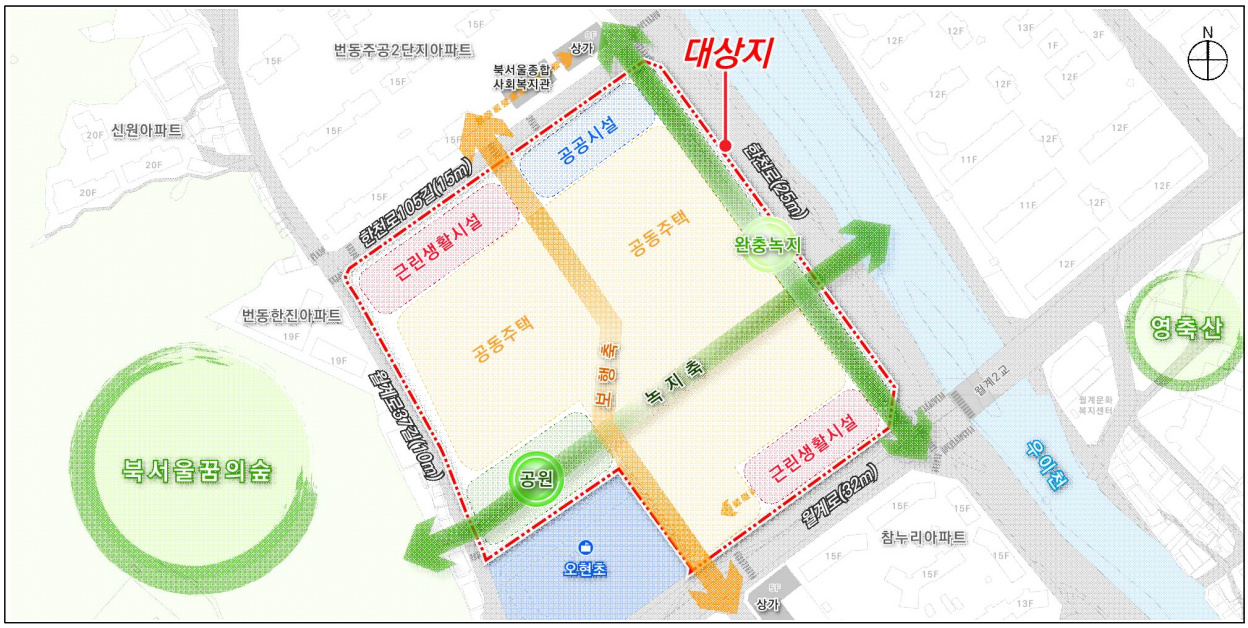

대상지
장월택지 지구단위계획구역
장위재정비촉진지구 제3구역
번3동 주민센터
번3동 우체국
번3파출소
한천로105길(15m)
한천로(25m)
월계로37길(10m)
우이천
250m
500m
750m
초안산
북서울꿈의숲
월영지
은하수 어린이공원
벌말 어린이공원
벌리 어린이공원
햇살 어린이공원
노원각심 어린이공원
번동초
염광중
염광고
염광메디텍고
신창중
월계중
신계초
인덕대
월계초
장월초
오현초
광운중
광운고
광운초
남대문중
월계구민 체육센터
월계종합 사회복지관
월계 도서관
월계119 안전센터
월계2 치안센터
영축산
강북웰빙 스포츠센터
강북구민 운동장

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 낙후된 주거환경 정비·개선 및 인근 단지와 연결을 통한 보행축 설정
- 대상지 인접 북서울꿈의숲과 우이천과 연계하여 공원 및 완충녹지를 조성함으로써 주변과 유기적인 녹지 네트워크 구축
- 적절한 건축계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화 도모 및 기반시설 정비

〈기본구상도〉



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
대상지	2,960	4,326	증)1,366	1,430	2,090	증)660

※ 계획 인구수는 세대당 2.07인 적용 (강북구청 동별 세대당인구 / 2025.10.)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

• 도시 및 주거환경정비법 제10조 '임대주택 및 주택규모별 건설비율' 관련

◆ **정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율**

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

① **「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.**

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적 (㎡)	계획 세대수			구성비 (%)	비고
		총계	분양	공공임대		
합 계	-	2,090	1,968	122	100.0	-
60㎡이하	소 계	1,305	1,210	95	62.4	100.0 (기준이상)
	49	561	535	26		
	59	744	675	69		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	785	758	27	37.6	
	84	672	645	27		
	109	113	113	-		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

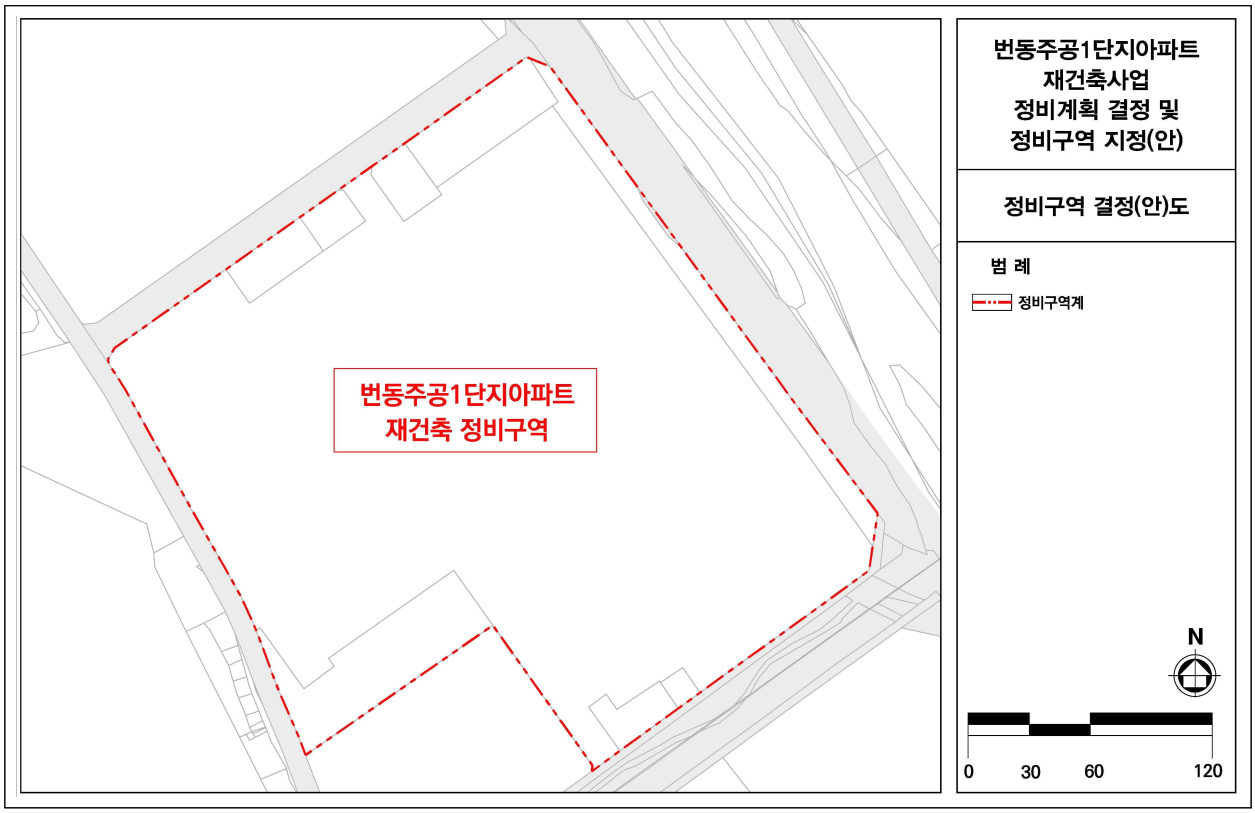
- 주변지역 개발에 부합하는 적정 규모의 밀도계획 수립
- 기반시설 정비 및 완충녹지, 어린이공원 등의 적정 배치로 휴식공간 확보와 보행환경 개선
- 노후·불량건축물 개선을 통한 미관 향상 및 지역활성화 유도

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	번동주공1단지아파트 재건축정비사업	강북구 번동 242번지 일대	-	증)75,682.5	75,682.5	-
시행방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**	**정비사업 시행 후 세대수 변화**			**비 고**
			현 황	**증·감**	**계 획**	
재건축 사업	정비구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	1,430세대	증)660세대	2,090세대	-

※「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년이내의 범위에서 정함

[정비구역 결정(안)도]

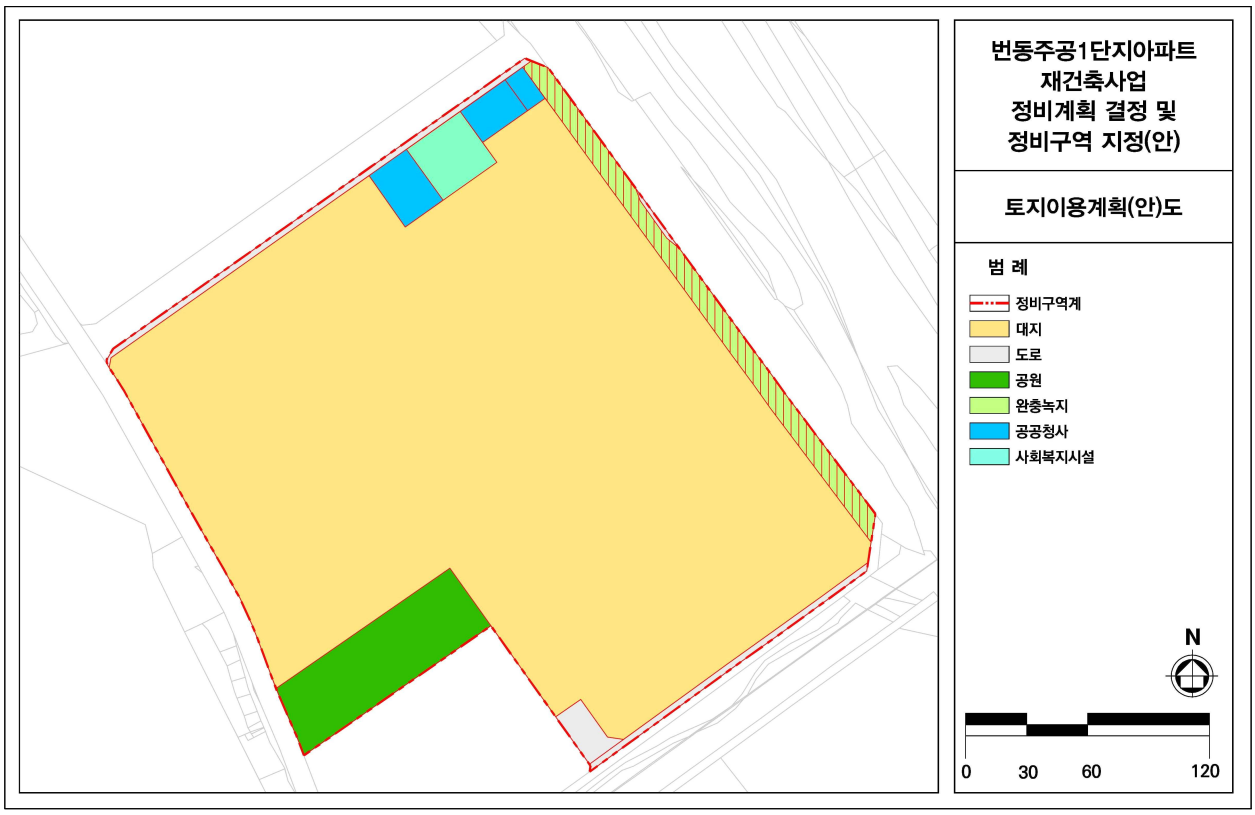


- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)75,682.5	75,682.5	100.0	-
정비기반시설	소 계	-	증)10,716.2	10,716.2	14.2	-
	도 로	-	증)1,770.2	1,770.2	2.3	-
	녹 지	-	증)2,773.4	2,773.4	3.7	-
	공 원	-	증)3,760.0	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	-	증)1,412.6	1,412.6	1.9	• 현황 위치유지 : 주민센터 • 대체부지 확보 : 우체국, 파출소
	사회복지시설	-	증)1,000.0	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지		-	증)64,966.3	64,966.3	85.8	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획(안)도]



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)(안) : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,682.5	-	75,682.5	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	3,661.0	증)99.0	3,760.0	5.0	-
	제3종일반주거지역	72,021.5	감)99.0	71,922.5	95.0	-

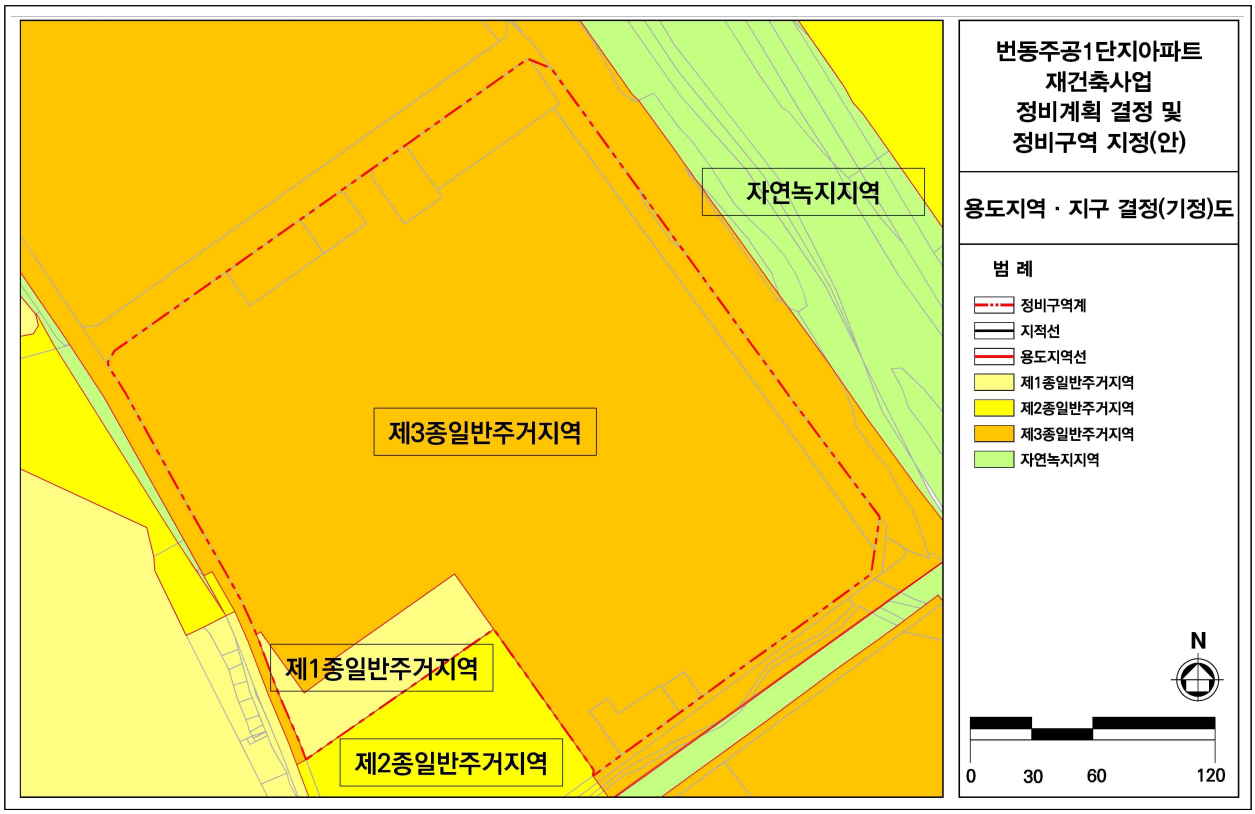
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면 적(㎡)	변경사유
기정	변경(안)		
제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	99.0	• 공원 정형화에 따른 용도지역 면적 변경

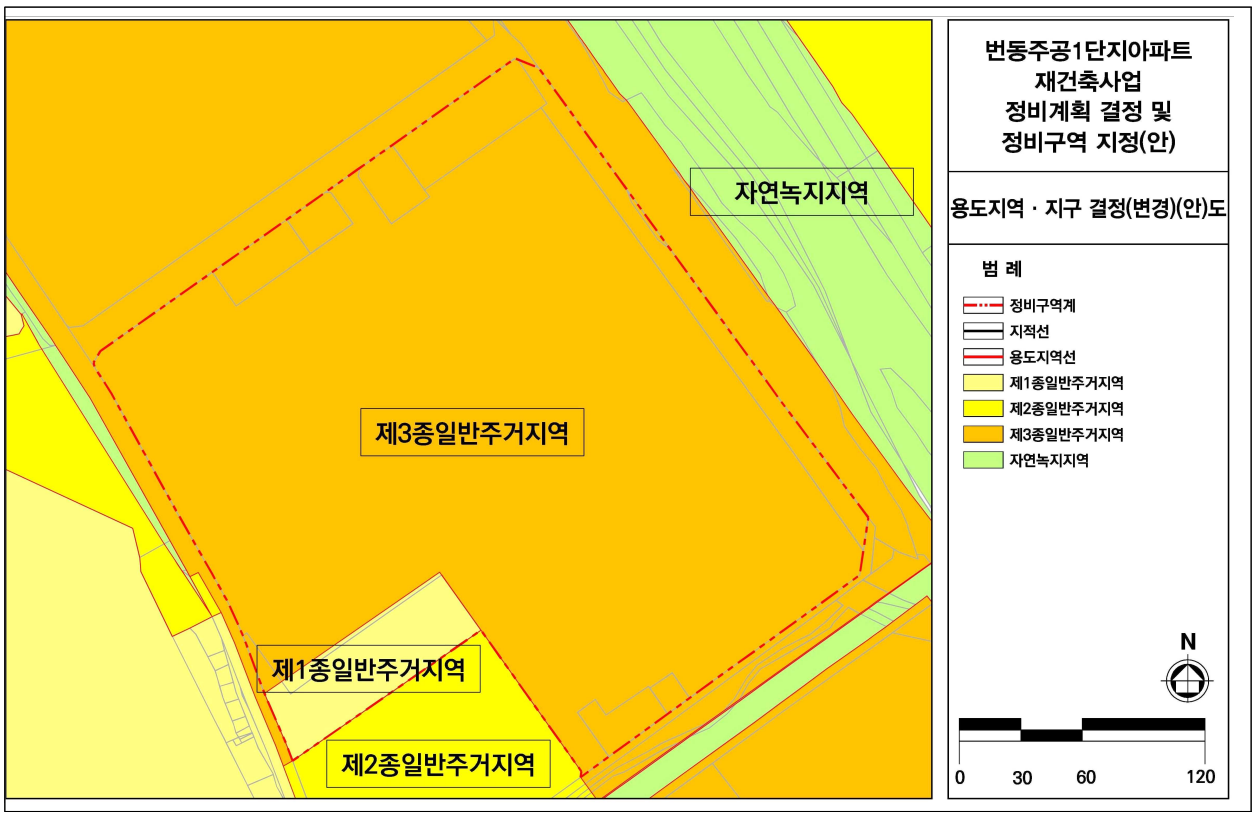
2) 용도지구 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설 : 변경

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	39	25~35 (32)	보조간선 도로	5,110	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	서고제293호 (1977.8.23.)	도로 확폭
변경	대로	3	39	25~35 (35)	보조간선 도로	5,110 (168)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-		
기정	대로	3	40	25~31	주간선 도로	11,530 (37)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	-
기정	중로	2	-	15	집산 도로	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-	서고제316호 (1990.9.19.)	도로 확폭
변경	중로	2	-	18	집산 도로	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-		
신설	중로	2	-	15	-	28	번동 242	번동 242	일반 도로	-	-	초등학교 진출입도로 신설

※ ( )는 번동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-39	대로 3-39	• 도로 확폭 - 32m → 35m (3m 확폭)	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 2-	중로 2-	• 도로 확폭 - 15m → 18m (3m 확폭)	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭 15m	• 오현초등학교 출입구와의 연계 및 지하주차장 진·출입을 위한 도로 신설

2) 공간시설 : 변경

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	오현 어린이공원	어린이공원	번동 244	3,661.0	감)3,661.0	-	건고시699호 (1989.1.7.)	-
신설	Ⓐ	소공원	소공원	번동 244	-	증)3,760.0	3,760.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	오현 어린이공원	• 어린이공원 폐지	-
Ⓐ	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 3,760.0㎡	• 증가하는 세대수에 대응할 수 있는 공원 규모 확대 및 정형화 - 공원 3,760.0㎡ + 녹지 2,773.4㎡ = 6,533.4㎡ 계획 〉 세대당 3㎡(6,270.0㎡) 이상

■ 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	번동 242-8	10,785.5 (2,819.8)	감)46.4	10,739.1 (2,773.4)	건고시699호 (1989.1.7.)	-

※( )는 번동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 면적임

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 면적 : 2,819.8㎡ → 2,773.4㎡	• 인근 대로(3-40)의 소음 방지 및 쾌적한 주거 환경을 위한 완충녹지 재정비 및 선형(폭원) 정형화 • 기설치된 버스정류장 구간의 도로와 중복 결정된 시설녹지 일부(242-7번지) 제척에 따른 면적 변경

3) 공공·문화체육시설 : 신설

■ 공공청사 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	공공청사	번동 242-3	-	증)700.1	700.1	-	주민센터
신설	Ⓑ	공공청사	번동 242-4	-	증)512.4	512.4	-	우체국
신설	Ⓒ	공공청사	번동 242-4	-	증)200.1	200.1	-	파출소

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
Ⓐ	공공청사(주민센터)	50% 이하	250% 이하	7층 이하
Ⓑ	공공청사(우체국)	50% 이하	250% 이하	7층 이하
Ⓒ	공공청사(파출소)	50% 이하	250% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	공공청사	• 주민센터 신설 - 면적 : 700.1㎡	• 강북구 청사건립 기본계획에 따라 주민센터 계획
Ⓑ	공공청사	• 우체국 신설 - 면적 : 512.4㎡	• 현황 우체국 면적과 동일한 규모에서 위치 이전
Ⓒ	공공청사	• 파출소 신설 - 면적 : 200.1㎡	• 현황 파출소 면적과 동일한 규모에서 위치 이전

■ 사회복지시설 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	사회복지시설	번동 242-4	-	증)1,000.0	1,000.0	-	데이케어센터 등

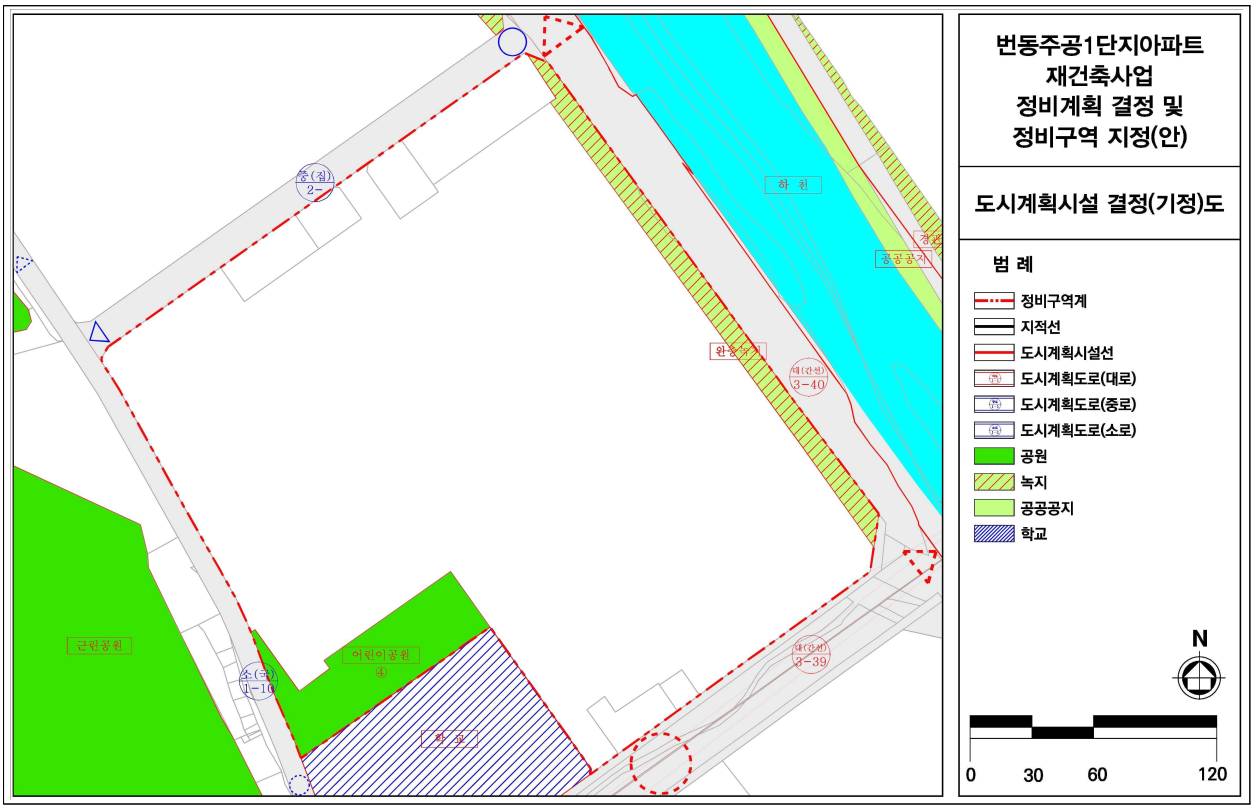
■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
Ⓐ	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하

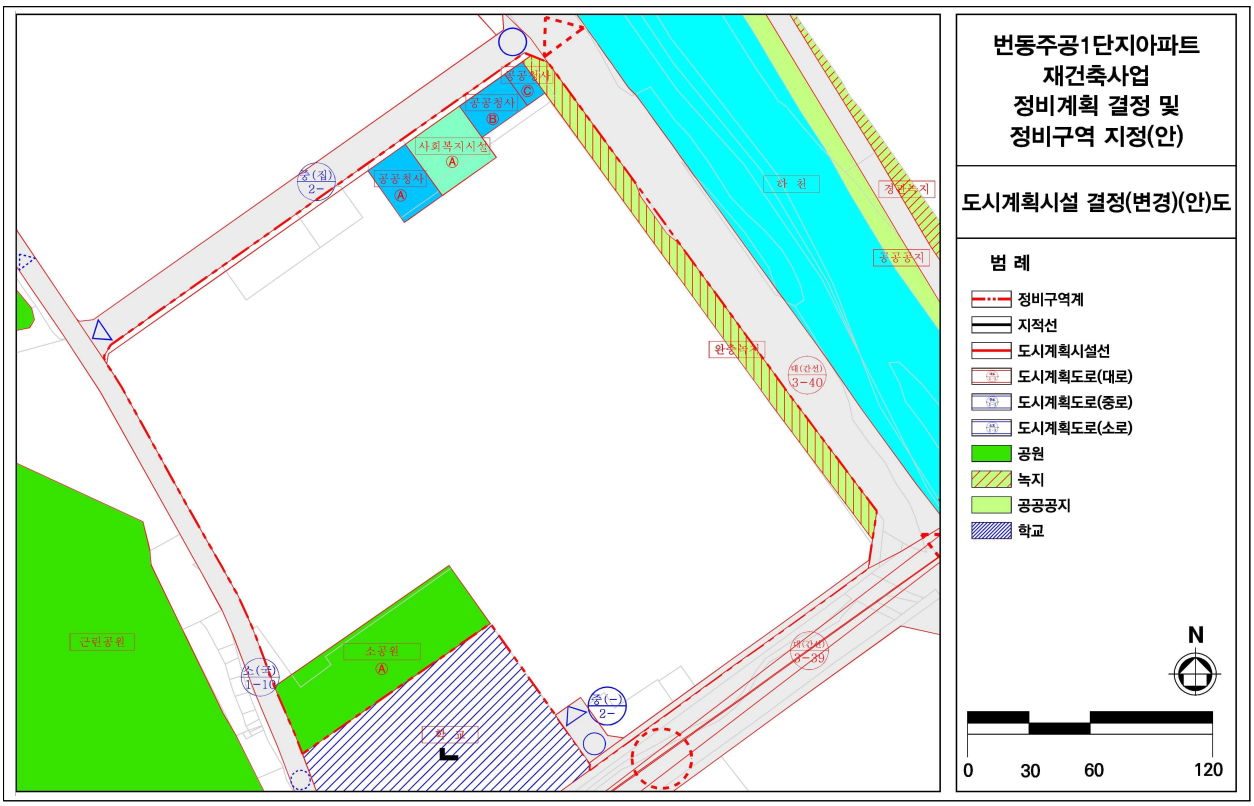
■ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,000.0㎡	• 강북구 공공시설 수요조사를 기반으로 신설 계획

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



바. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	법 정		계획면적	비 고
			기 준	면적		
주민공동시설	소 계	획지	(500㎡ + 세대당×2㎡) × 1.25 이상 설치	5,850.00㎡ 이상	9,400.00㎡	-
	경로당	〃	2,000세대 이상 (서울시 주택조례)	743.00㎡ 이상	800.00㎡	-
	어린이집	〃		743.00㎡ 이상	800.00㎡	-
	작은도서관	〃		307.00㎡ 이상	400.00㎡	-
	다함께돌봄센터	〃	500세대이상 의무설치	66.00㎡ 이상	200.00㎡	-
	서울형키즈카페	〃	2,000세대이상 의무설치	-	400.00㎡	-
	주민공동시설	〃	-	-	4,000.00㎡	-
	주민운동시설	〃	500세대이상 의무설치	-	800.00㎡	옥외
	어린이놀이터	〃	500㎡+세대당 0.7㎡	1,963.00㎡ 이상	2,000.00㎡	옥외
경비실		〃	-	-	150.00㎡	-
관리사무소		〃	10㎡+(2,090세대-50세대)×0.05㎡	112.00㎡ 이상	150.00㎡	방재실, MDF 포함

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	번동주공 1단지아파트 재건축정비구역	75,682.5	획지	64,966.3	강북구 번동 242번지 일대	20	-	-	20	-	-

아. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신설	번동주공 1단지아파트 재건축 정비구역	75,682.5	획지	64,966.3	강북구 번동 242번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	30 이하	210 이하	250 이하	268.38 이하	300 이하	140m이하 (최고 42층)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 2,090세대
- 전체 건립 규모(전용면적 기준)

구분	세대수					
	소계		분양		임대	
합 계	2,090	100.0	1,968	94.2	122	5.8
60㎡ 미만	1,305	62.4	1,210	57.9	95	4.5
60~85㎡ 이하	672	32.2	645	30.9	27	1.3
85㎡ 초과	113	5.4	113	5.4	-	

- 도시 및 주거환경정비법 제9조에 따른 국민주택규모 건설 비율 해당
  -「정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 제5조 2항」기준
  : 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡이하로 건설

심의완화사항

- 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화
  (도시 및 주거환경 정비법 제54조)
  - 법적상한용적률 300.00% 이하 (완화용적률 31.62%)

건축물의 건축선 등에 관한 계획

- 건축한계선
  - 월계로변, 완충녹지변, 한천로105길변, 월계로37길변, 이면부 : 3m 이격
  - 한천로105길변(공공시설부지변) : 2m 이격
  - 오현초등학교 진입도로변 : 5m 이격
  - 한천로~월계로 가각부 : 15m 이격

기타사항

- 남북방향 공공보행통로 (1개소)
  - 중로2-(한천로105길) ~ 중로2-(오현초등학교 진입도로) : 폭원 8m

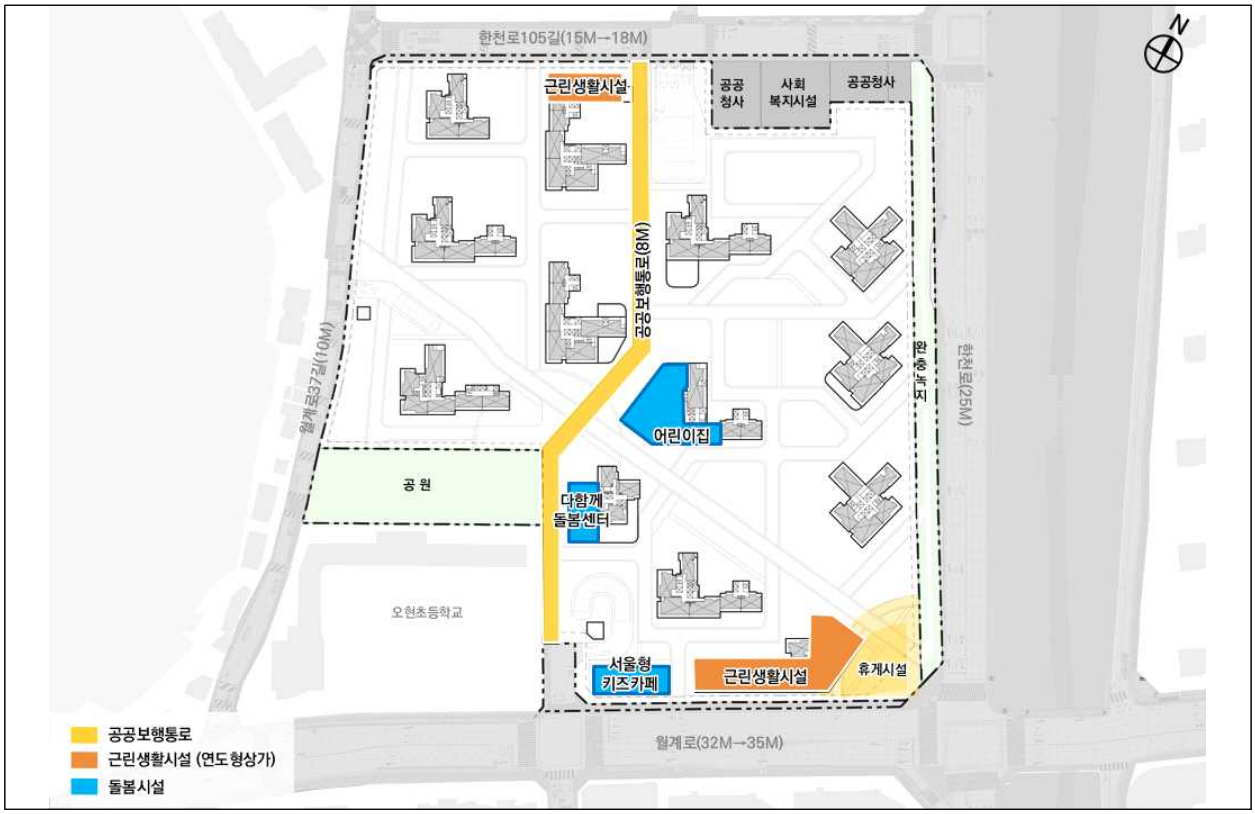
■ 용적률 산정(신설)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 공공시설등</td><td rowspan="2">새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(부속토지)</td><td>현금·건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>75,682.5㎡</td><td>64,966.3㎡</td><td>10,894.9㎡</td><td>9,303.6㎡</td><td>1,591.3㎡</td><td>6,219.4㎡</td><td>261.4㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">◦ 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지
- 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
= 10,894.9㎡ - 6,219.4㎡ - 261.4㎡
= 4,414.1㎡ (구역대비 5.8%)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
부지(토지)면적</td><td colspan="7">◦ 9,303.6㎡
- 도로 1,770.2㎡, 녹지 2,773.4㎡, 공원 3,760.0㎡, 사회복지시설 1,000.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적</td><td colspan="7">◦ 1,591.3㎡ ※ 건축물 환산면적 = {(설치비용×연면적)+설계비,감리비} / (공시지가×2)
- 파출소 환산 면적 : 140.0㎡ (연면적 232.0㎡)
= {(4,128,181.8원/㎡주1))×232㎡)+63,428,034원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 140.0㎡
- 우체국 환산 면적 : 108.9㎡ (연면적 184.64㎡)
= {(4,020,909.1원/㎡주1))×184.6㎡)+51,917,747원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 108.9㎡
- 사회복지시설(데이케어센터) 환산 면적 : 370.5㎡ (연면적 625.0㎡)
= {(4,090,909.1원/㎡주2))×625㎡)+145,587,552원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 370.5㎡
- 사회복지시설(장애인복지시설) 환산 면적 : 971.8㎡ (연면적 1,875.0㎡)
= {(3,588,181.8원/㎡주3))×1,875㎡)+360,048,510원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 971.8㎡
주1)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 공공업무사무소 공사비 단가 적용
주2)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 노인복지센터 공사비 단가 적용
주3)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 장애인복지관 공사비 단가 적용
※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계비와 감리비 추가 적용
※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">◦ 210% 이하</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업성 보정계수 적용)</td><td colspan="7">◦ 허용용적률 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 2.0)
= 250% 이하
- 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가
= 8,043,979원/㎡ ÷ 3,875,523원/㎡ = 2.0</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">◦ 상한용적률 = 허용용적률(보정계수 적용) + [허용용적률(보정계수 미적용) ×
{(1.3×가중치×α(토지)) + (0.7~1.0×α(건축물))}]
= 250%+[230%×{(1.3×1.0×0.0435)+(0.7×0.0038+1.0×0.0207)}] = 268.38%
⇒ 268.38% 적용
※ α(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 2,822.8㎡ / 64,966.3㎡ = 0.0435
※ α(건축물) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적
= 248.9㎡ / 64,966.3㎡ = 0.0038
※ α(건축물)(전략육성용도 적용) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적
= 1,342.4㎡ / 64,966.3㎡ = 0.0207
※ 가중치 : 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 230%/230% = 1.0</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="7">◦ 300% 이하(건축계획 용적률 299.99%)</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목	적용	
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※α=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) 비고 : 수변친화중복적용 불가	10%p 이내	7.42%
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×α ※α=0.1이하 비고 : 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	2.0%
친환경건축물	• 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB5 5.5% 적용 • 녹색건축 인증 - 최우수 3% 적용	7.5%p 이내	7.5%
방재안전	• 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치하여 향후 관련위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받겠음.	5%p 이내	5.0%
합계	최대 20%p 이내		21.92%

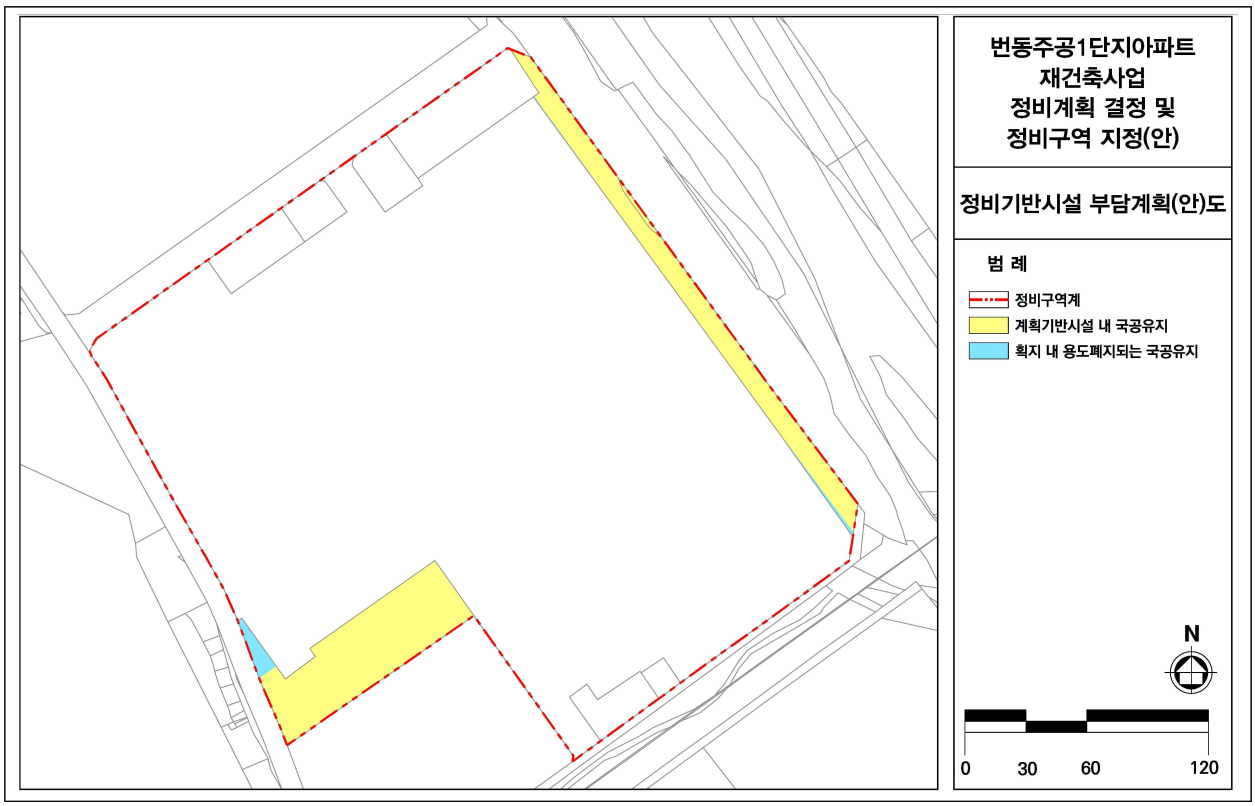
[허용용적률 완화구간]



■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로	녹지	공원	사회복지시설
새로 설치하는 공공시설등(㎡)	9,303.6	1,770.2	2,773.4	3,760.0	1,000.0
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	6,219.4	58.8	2,682.8	3,477.8	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지(㎡)	261.4	-	78.2	183.2	-
토지순부담	2,822.8㎡ (3.7%)				

[정비기반시설 부담계획(안)도]



자. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	– Ⓐ Ⓑ Ⓒ	◦ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소) ◦ 사업지 주변도로 확폭및 차로운영계획수립 – 도시계획도로(중로2) 신설 : B=15.0m, L=35.0m – 월계로 : L=170m, B=32.0 → 35.0m(Set-back) – 한천로105길 : L=250.0m, B=15.0 → 18.0m(Set-back) – 월계로 37길 : L=50.0m, B=10.0m
진출입 동선	– –	◦ 차량 진출입구 추가 설치 및 운영계획 수립 – 한천로105길 : 진입 3차로, 진출 2차로 – 월계로 37길(입주자 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로 – 중로2(근린생활시설 이용객 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로 ◦ 진출입부 가각부회전반경 확보(R=6.0~8.0m)
대중교통 및 보행	Ⓓ – – Ⓕ – – –	◦ 고원식교차로 설치(2개소) ◦ 사업지 내 보도부속형 전면공지 설치 : B=2.0~3.0m – 보행통행에 방해가 되는 지장물설치 금지 : 소방 및 교통안전시설 등 제외 ◦ 사업지 남측 자전거도로 신설 : B=1.5m, L=123.0m ◦ 단지내 비상차량 진출입부 탈착형 볼라드설치 ◦ 자전거 보관소 및 편의시설 설치 (법정주차대수의 20% 이상) – 편의시설 : CCTV, 안내표지판, 공기주입기 등 ◦ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주 차 시 설	– – Ⓔ –	◦ 주차계획수립 – 법정주차대수 : 2,013대 – 주차수요대수 : 2,379대(원단위법, 2031년) – 계획주차대수 : 3,167대(법정주차대비 법정대비 157.3%, 수요대비 133.1%) ◦ 주차차단기 설치 – 입주자 및 방문자 차량 분리 ◦ 통학차량 정차공간 확보 ◦ 주차장 주차정보시스템(PIS) 설치(3개소)
교통안전 및 기타	– –	◦ 차량진출입구부 차단기 및 경고등 설치(3개소) ◦ 교통안전시설 설치(속도저감을 위한 이미지 험프등)

※ 각 지점은 교통처리계획도 참조

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
반경 200m 이내 대상지 남서측 학교 1개소 (오현초등학교)	• 대상지 내 일부지역이「교육환경 보호에 관한 법률」제8조에 의거 절대보호구역과 상대보호구역에 해당함 - 대상지 내 절대보호구역 : 3,025.9㎡ - 대상지 내 상대보호구역 : 61,703.3㎡ •「도시 및 주거환경정비법」제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

타. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
20	14	6	20	20	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,430	1,430	882	548	3,046	1,879	1,167	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,430	1,430	882	548	3,046	1,879	1,167	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		1,430	-	-	-	1,430	1,430	-	-
60㎡이하	소계	990	-	-	-	990	990		
	41㎡	510	-	-	-	510	510	-	-
	49㎡	480	-	-	-	480	480	-	-
60㎡초과 ~85㎡ 이하	소 계	440	-	-	-	440	440	-	-
	62㎡	8	-	-	-	8	8	-	-
	72㎡	92	-	-	-	92	92	-	-
	79㎡	240	-	-	-	240	240	-	-
	84㎡	100	-	-	-	100	100	-	-
85㎡초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택		비고
				계	임대	
합 계		2,090	1,968	122	122	-
60㎡ 이하	소 계	1,305	1,210	95	95	-
	30㎡초과~50㎡이하	561	535	26	26	-
	50㎡초과~60㎡이하	744	675	69	69	-
60㎡초과~85㎡이하		672	645	27	27	-
85㎡ 초과	소 계	113	113	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	113	113	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

하. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
이주·철거시	• 폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영 • 가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작 ~ 철거완료시까지 사고 발생 방지토록 정비, 유지 • 유동인구 동선, 공가 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방 • 이주 등으로 공가발생시 공가출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치 • 현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내	-
공동주택 건립시	• 범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2021-930호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성 • 구역내 주요 지점에 경비인력이 상주할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄 발생 예방 • 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치	-

너. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(개정 '25.01.31.)

1) 추정분담금 산출

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (종전자산 총액) × 100%
- 추정비례율 : 102.31%
- 총수입 추정 : 1,774,606,271,000원
- 총지출 추정 : 1,013,938,170,000원
- 종전자산총액 추정 : 743,471,417,000원(현금청산 3% 제외)
- (1,774,606백만 - 1,013,938백만) / 743,471백만 × 100% ≒ 102.31%

개별 종전 자산 추정액 (공동 주택)

- 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률
- 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.
- 평형별 평균 종전자산 추정액은 아래와 같음.

전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균종전자산 추정액(원)
41.3 / 57.15	180	244,200,000	415,140,000
41.3 / 58.37	300	244,840,000	416,228,000
41.3 / 60.33	30	246,000,000	418,200,000
49.94 / 69.1	180	295,466,667	502,293,000
49.94 / 72.15	210	295,895,238	503,022,000
49.94 / 72.95	90	297,666,667	506,033,000
62.17 / 74.53	8	324,000,000	550,800,000
71.89 / 85.78	60	358,933,333	610,187,000
71.89 / 86.19	32	364,000,000	618,800,000
79.07 / 105.49	240	402,466,667	684,193,000
84.41 / 100.72	60	397,066,667	675,013,000
84.41 / 101.19	40	399,600,000	679,320,000

- 공동주택 종전자산은 공동주택공시가격을 기준으로 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

개별 종전 자산 추정액 (근린 생활 시설)

- 약식감정 : 1층기준단가 x 층별효용지수
- 최근 거래사례 및 평가전례를 기준으로 1층기준단가를 추정한 후 층별효용지수(상업용부동산 임대동향 조사 참조)를 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 층별 및 위치별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.
- 층별 종전자산 추정액은 아래와 같음.

층	호수	면적(㎡)	평균종전자산 추정액(원)
1	32	1,481.78	265,804,000
2	13	1,396.21	360,435,000
3	2	560.31	734,000,000
4	4	560.40	338,769,000
-1	3	1,908.81	1,340,630,000

- 근린생활시설 종전자산은 1층기준단가를 기준으로 층별효용지수를 적용하여 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 정식감정평가시 층별 및 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

추정 분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

전용면적별 권리자 분양가 추정액(A) (천원)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
49형	660,100	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (102.31%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
59형	763,300		
84형	973,200		
109형	1,209,900		

2) 산출근거

■ 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) × 100%

= (1,774,606,271,000 - 1,013,938,170,000) / 743,471,417,000 × 100%

= 102.31%

■ 총수입 : 1조 7,746억원

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	비고
합계						1,774,606,271,000	-
조합원	480	49.63	66.44	32,844,351	660,100,000	316,848,000,000	일반분양가 × 85%
	644	59.63	79.83	31,610,086	763,300,000	491,565,200,000	
	214	84.63	113.29	28,397,034	973,200,000	208,264,800,000	
	49	109.99	148.64	26,909,313	1,209,900,000	59,285,100,000	
	1,387	-	-	-	-	1,075,963,100,000	
일반분양	55	49.63	66.44	38,521,582	774,200,000	42,581,000,000	-
	31	59.63	79.83	37,287,726	900,400,000	27,912,400,000	
	431	84.63	113.29	33,337,044	1,142,500,000	492,417,500,000	
	64	109.99	148.64	31,557,670	1,418,900,000	90,809,600,000	
	581	-	-	-	-	653,720,500,000	
기부임대	-	-	-	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
소형임대	26	49.63	66.44	5,793,413	116,435,000	3,027,310,000	도정법 제54조 (법적상한 용적률)
	69	59.63	79.83	5,622,645	135,772,000	9,368,268,000	
	27	84.63	113.29	5,618,685	192,559,000	5,199,093,000	
	122	-	-	-	-	17,594,671,000	
공공임대	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
공공분양	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
상가	-	-	5,083.20	-	-	27,328,000,000	-

■ 총사업비 : 1조 139억원

구분	내용	비고
연면적	328,788.33㎡	지하3층/지상49층
공사비	765,830,226,327원	연면적 3.3㎡당 7,700,000원 기준
기타 사업비	248,107,943,673원	예비비 포함 (공사비의 37%)
일반 사업비	986,345,416,800원	공사비+기타사업비
현금청산 금액	27,592,753,200원	종전자산가액의3%(매도청구)x120%
총사업비	**1,013,938,170,000원**	일반사업비 + 현금청산액, 개별정산하는 중도금 및 이주비이자 제외

■ 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	6,930	7,320	**7,700**	8,090	8,470
분양가 (84형 일반분양 기준)	10%	36,672	120.05%	114.65%	109.39%	103.99%	98.73%
	5%	35,005	116.68%	111.29%	106.02%	100.58%	94.91%
	0%(기준)	**33,338**	113.39%	107.95%	**102.31%**	96.35%	90.55%
	-5%	31,671	110.07%	104.11%	98.30%	92.34%	86.54%
	-10%	30,004	105.55%	99.60%	93.79%	87.83%	82.03%

■ 개별분담금 추정

종전타입(전용/공급)			41.3 / 57.15	41.3 / 58.37	41.3 / 60.33	49.94 / 69.1	49.94 / 72.15	49.94 / 72.95
추정 종전가액(천원)			415,140	416,228	418,200	502,293	503,022	506,033
추정비례율			102.31%					
예상권리가액(천원)			424,730	425,843	427,860	513,896	514,642	517,722
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	49형	660,100	235,370	234,257	232,240	146,204	145,458	142,378
	59형	763,300	338,570	337,457	335,440	249,404	248,658	245,578
	84형	973,200	548,470	547,357	545,340	459,304	458,558	455,478
	109형	1,209,900	785,170	784,057	782,040	696,004	695,258	692,178

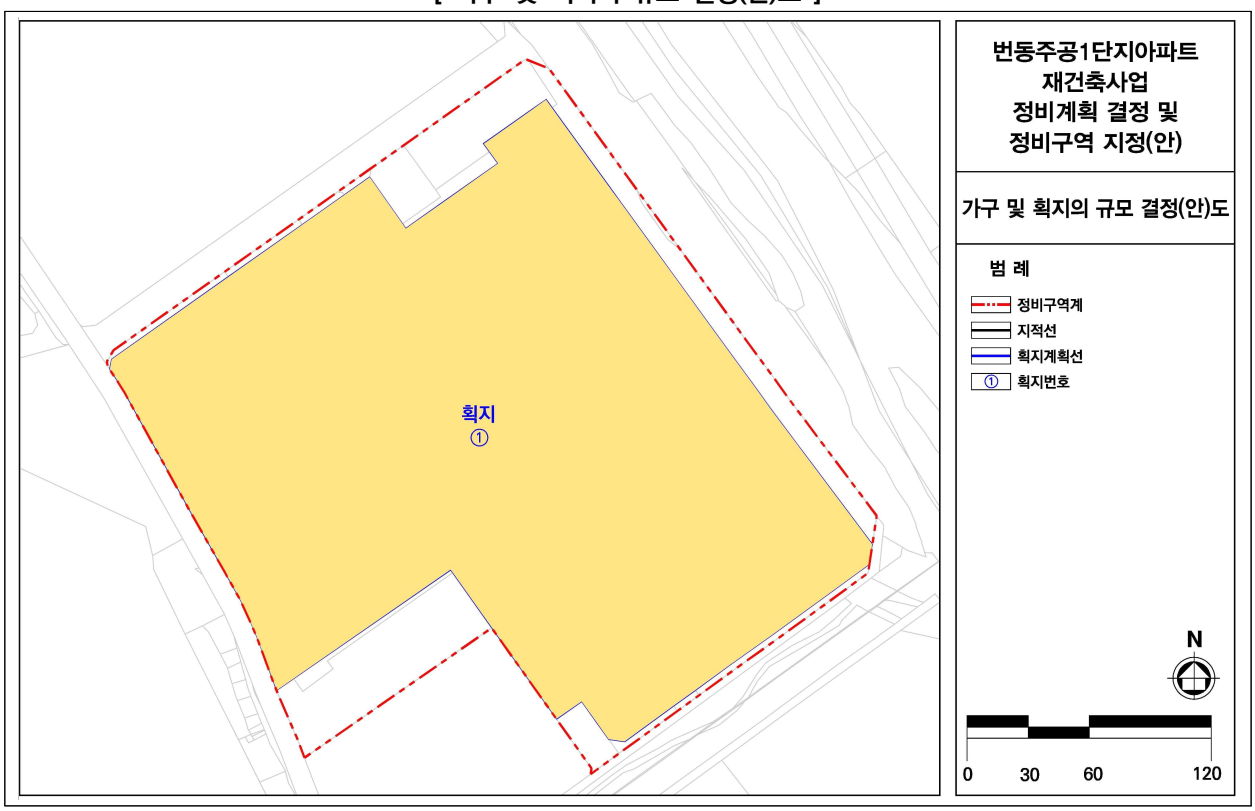
종전타입(전용/공급)			62.17 / 74.53	71.89 / 85.78	71.89 / 86.19	79.07 / 105.49	84.41 / 100.72	84.41 / 101.19
추정 종전가액(천원)			550,800	610,187	618,800	684,193	675,013	679,320
추정비례율			102.31%					
예상권리가액(천원)			563,523	624,282	633,094	699,998	690,606	695,012
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	49형	660,100	96,577	35,818	27,006	-39,898	-30,506	-34,912
	59형	763,300	199,777	139,018	130,206	63,302	72,694	68,288
	84형	973,200	409,677	348,918	340,106	273,202	282,594	278,188
	109형	1,209,900	646,377	585,618	576,806	509,902	519,294	514,888

※ (-)는 환급

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역명	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	번동주공1단지아파트 재건축정비구역	75,682.5	강북구 번동 242번지 일대	64,966.3	-

[가구 및 획지의 규모 결정(안)도]



러. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획기준	◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 ◦ 공공목적의 공공주택 용도

확보기준	**확보내용**				
• (법적상한용적률–정비계획 용적률)의 50% = (300.00%-268.38%)×50% = 15.81% • 15.81% × 64,966.3㎡(획지면적) **= 10,271.17㎡ 이상**	49형	26세대	66.44㎡	= 1,727.42㎡	**= 10,294.32㎡**
	59형	69세대	79.83㎡	= 5,507.99㎡	
	84형	27세대	113.29㎡	= 3,058.92㎡	

■ 계획(안)

법적상한용적률 (건축계획)		◦ 300% 이하 (건축계획 용적률 299.99%)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		◦ 268.38% 이하				
공공주택 산출근거 (법적상한 용적률 완화)	**용적률 증가분**	◦ 300.00% - 268.38% = 31.62%				
	증가된 용적률의 50%	◦ 31.62% × 50% = 15.81%				
	의무 연면적	◦ 64,966.3㎡(대지면적) × 15.81% = 10,271.17㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한 용적률 완화)	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		122	10,294.32㎡	〉10,271.17㎡
		49㎡	66.44㎡	26	1,727.42㎡	획지
		59㎡	79.83㎡	69	5,507.99㎡	획지
		84㎡	113.29㎡	27	3,058.92㎡	획지

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

버. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 주거지비오톱, 비오톱유형 평가도 3등급 , 개별비오톱 평가도 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 서측으로 북서울꿈의숲, 동측으로 우이천, 영축산 등이 위치	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 21.4m~25.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.06% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대상지는 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사 됨	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음 · 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 42층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 42층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

어. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계획세대수	계획인구	구성비	비고
총계		2,090세대	4,326명	100.0%	-
일반주택	소계	2,090세대	4,326명	100.0%	-
	60㎡ 이하	1,305세대	2,701명	62.4%	-
	60~85㎡ 이하	672세대	1,391명	32.2%	-
	85㎡ 초과	113세대	234명	5.4%	-

※ 세대당 인구(2.07인/세대) : 강북구청 동별(번3동) 인구현황(2025.10.) 인구 및 세대수로 산정

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

커. 정비계획 결정(변경)(안)도

1) 정비구역 결정(안)도
2) 용도지역·지구 결정도(기정/변경(안))
3) 도시계획시설 결정도(기정/변경(안))
4) 가구 및 획지의 규모 결정(안)도
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도
6) 건축물의 건축한계선 결정(안)도
7) 정비계획 결정(안)도

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우) : 해당사항 없음

2 토지 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
1	번동 242	대	64,199.4	64,199.4	제3종일반 주거지역	-	-	LH	아파트
2	번동 242-1	대	900.0	900.0	제3종일반 주거지역	-	-	박종인, 양광석, 양태복, 주식회사서일합자, 장정희	상업용
3	번동 242-2	대	512.4	512.4	제3종일반 주거지역	-	-	정보통신부	공공용지
4	번동 242-3	대	700.1	700.1	제3종일반 주거지역	-	-	강북구	공공용지
5	번동 242-4	대	1,986.7	1,986.7	제3종일반 주거지역	-	-	LH	상업용
6	번동 242-5	대	703.0	703.0	제3종일반 주거지역	-	-	LH	상업용
7	번동 242-6	대	200.1	200.1	제3종일반 주거지역	-	-	경찰청	공공용지
8	번동 242-7	도	58.8	58.8	제3종일반 주거지역	-	도로, 완충녹지	서울시	도로용
9	번동 242-8	공	2,761.0	2,761.0	제3종일반 주거지역	-	공원	서울시	공원용지
10	번동 244	공	3,661.0	3,661.0	제1종일반 주거지역	-	공원	서울시	공원용지
합 계			75,682.5	75,682.5					

※ 단독주택 용지 : 0㎡, 공동주택 용지 : 64,199.4㎡

2. 건축물조서

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
1	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	680.3	3,730.1	5	1991	○
2	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	680.3	3,701.0	5	1991	○
3	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	680.3	3,730.1	5	1991	○
4	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	680.3	3,701.0	5	1991	○
5	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	680.3	3,730.1	5	1991	○
6	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	562.0	8,756.1	15	1991	○
7	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	562.0	8,756.1	15	1991	○
8	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	810.5	12,661.5	15	1991	○
9	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	810.5	12,661.5	15	1991	○
10	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	483.3	7,576.4	15	1991	○
11	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	725.3	11,362.5	15	1991	○
12	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	725.3	11,362.5	15	1991	○
13	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	483.3	7,576.4	15	1991	○
14	번동 242	아파트, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	538.6	8,375.7	15	1991	○
15	번동 242-1	노유자시설 (유치원)	철근콘크리트조	1	유	449.8	3,255.1	4	1991	○
16	번동 242-2	근린생활시설, 근린공공시설	벽돌구조	1	유	235.1	315.4	2	1991	○

연번	위 치	용도	구조	동수	허가 유무	규모			사용 승인 년도	노후 불량 여부
						건축면적	연면적	층수		
17	번동 242-3	근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	289.0	1,148.3	3	1992	○
18	번동 242-4	판매시설, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	669.4	2,054.1	2	1991	○
19	번동 242-5	근린생활시설	철근콘크리트조	1	유	209.0	598.4	2	1991	○
20	번동 242-6	근린생활시설	연와조	1	유	84.0	168.0	2	1998	○

※ 건축물 현황은 대장상 기재되어있는 건축물에 한하여 작성

※ 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 단독주택 수 : 0호, 공동주택 수 : 14개동, 1,430세대

3 기초 조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세입자		인 구 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,430	3,046	882	1,879	548	1,167	402.5/㏊	18.4/㏊

산 업	구 분	합 계	산업용품	식 음	사무실	학 원	기 타
	사업체 수	-	-	-	-	-	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

구 분			전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	공공시설	기 타	
토지	필지수		10	1	3	3	3	-	-
	면 적(㎡)		75,682.5	64,199.4	3,589.7	6,480.8	1,412.6	-	-

구 분			동 수			건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율		
건 축 물	구조별	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	18	18	100%	10,719.4	114,736.7
		연와조	1	1	-	84.0	168.0
		세멘벽돌조	1	1	100%	235.1	315.4
		목조	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	14	14	100%	9,102.3	107,680.9
		근생 및 판매	3	3	100%	1,328.1	5,907.5
		문화및집회시설	3	3	100%	608.1	1,631.6
	경과 년수별	10년 미만	-	-	-	-	-
		10~19년	-	-	-	-	-
		20~29년	1	1	100%	84.0	168.0
		30~39년	19	19	100%	10,954.5	115,052.1
		40년 이상	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-
		30~60 미만	-	-	-	-	-
		60~85 미만	-	-	-	-	-
		85~500 미만	2	2	100%	319.1	483.4
		500~2,000 미만	2	2	100%	498.0	1,746.7
		2,000 이상	16	16	100%	10,221.4	112,990.0

※ 건축물 현황은 대장상 기재되어있는 건축물에 한하여 작성

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 총 면적 75,682.5㎡ 중 '대'가 69,201.7㎡(91.4%), '도로'가 58.8㎡(0.1%), '공원'이 6,422.0㎡(8.5%)를 차지하고 있음.
- 대상지 내 지목별 분포는 전체 10필지 중 '대'가 7필지(70.0%), '도로'가 1필지(10.0%), '공원'이 2필지(20.0%)를 차지하고 있음.

[지목별 분석표]

구 분		계	대	도 로	공원
필지수	필지	10	7	1	2
	비 율(%)	100.0	70.0	10.0	20.0
면 적	면 적(㎡)	75,682.5	69,201.7	58.8	6,422.0
	비 율(%)	100.0	91.4	0.1	8.5

[지목별 현황도]



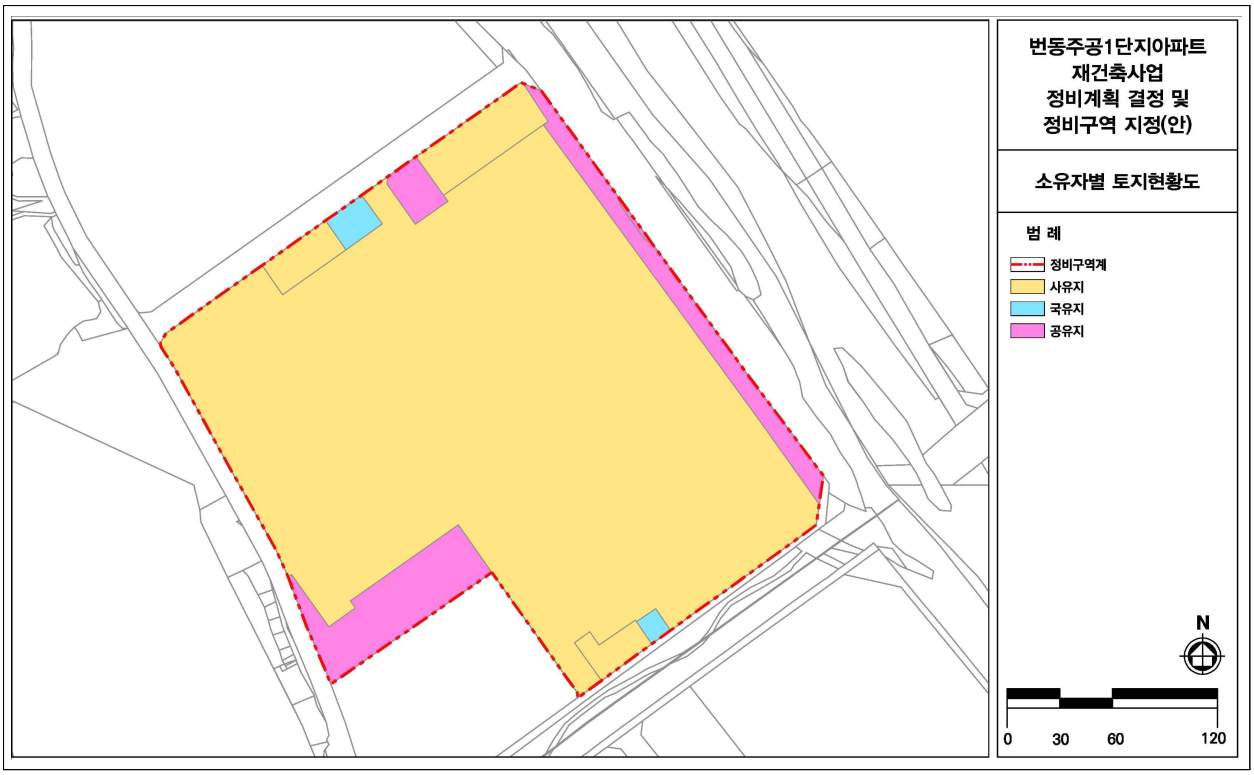
2) 토지의 소유자별 현황

- 총 면적 75,682.5㎡ 중 사유지가 67,789.1㎡(89.6%), 국유지가 712.5㎡(0.9%), 공유지가 7,180.9㎡(9.5%)를 차지하고 있음.
- 필지수는 전체 10필지 중 사유지가 4필지(40.0%), 국유지가 2필지(20.0%), 공유지가 4필지(40.0%)를 차지하고 있음.

[소유자별 분석표]

구 분		계	사유지	국유지	공유지
필지수	필 지	10	4	2	4
	비 율(%)	100.0	40.0	20.0	40.0
면 적	면 적(㎡)	75,682.5	67,789.1	712.5	7,180.9
	비 율(%)	100.0	89.6	0.9	9.5

[소유자별 현황도]



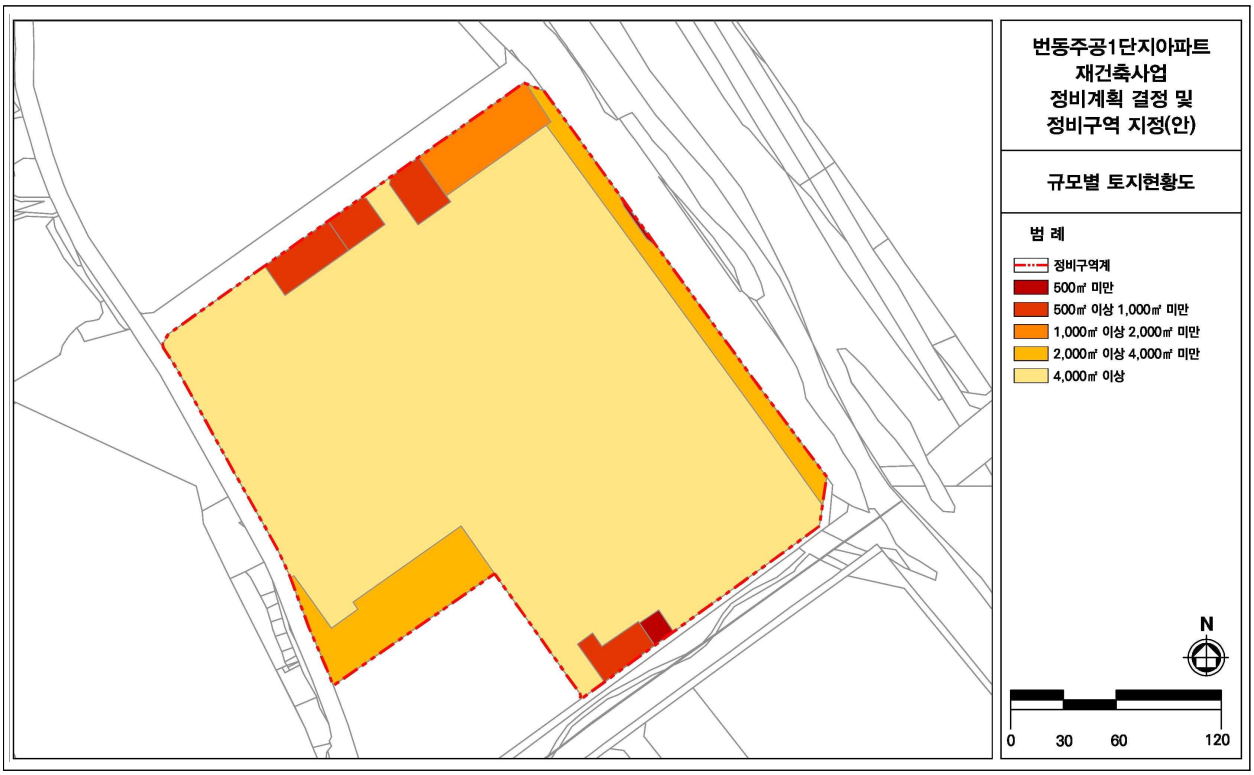
3) 토지 규모별 현황

- 대상지 내 90㎡ 미만의 과소필지는 1필지 58.8㎡로 전체 면적의 0.1%를 차지하고 있음.
- 500㎡ 미만의 필지 총 면적은 258.9㎡로 0.3%를 차지하고 있으며, 500㎡~1,000㎡ 미만의 필지 총 면적은 2,815.5㎡로 3.7%를 차지하고 있으며, 1,000㎡~2,000㎡ 미만의 필지 총 면적은 1,986.7㎡로 2.6%를 차지하고 있으며, 2,000㎡~4,000㎡ 미만의 필지 총 면적은 6,422.0㎡로 8.5%를 차지하고 있으며, 4,000㎡ 이상 필지 총 면적은 64,199.4㎡로 84.8%를 차지하고 있음.

[필지규모별 분석표]

구 분		계	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 미만	1,000~2,000㎡ 미만	2,000~4,000㎡ 미만	4,000㎡ 이상
필지수	필 지	10	2	4	1	2	1
	비 율(%)	100.0	20.0	40.0	10.0	20.0	10.0
면 적	면 적(㎡)	75,682.5	258.9	2,815.5	1,986.7	6,422.0	64,199.4
	비 율(%)	100.0	0.3	3.7	2.6	8.5	84.8

[필지규모별 현황도]



나. 건축물 이용 현황

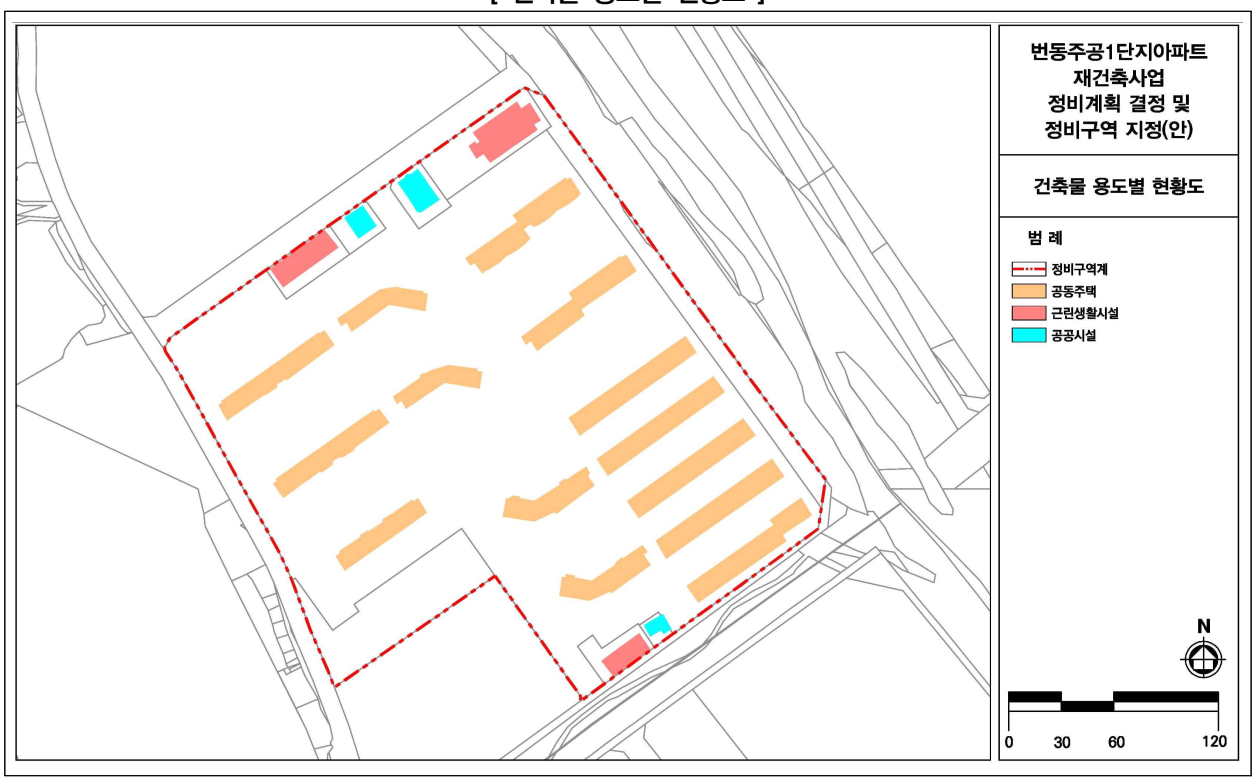
1) 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 전체 건축물 20개 동 중 아파트가 14개 동으로 70.0%를 차지하고 있으며, 근린생활시설 3개 동, 공공시설 3개 동이 위치하고 있음.

[건축물 용도별 분석표]

구 분		계	공동주택	근린생활시설	공공시설
동 수	동 수	20	14	3	3
	비 율(%)	100.0	70.0	15.0	15.0

[건축물 용도별 현황도]



2) 건축물 층수별 현황

• 대상지 내 전체 건축물 20개 동 중 5층 이상 건축물이 14개 동(70.0%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 다음으로 1~2층 건축물 4개 동(15.0%), 3~4층 건축물은 2개 동(10.0%)을 차지하고 있음.

[건축물 층수별 분석표]

구 분		계	1~2층	3~4층	5층 이상
동 수	동 수	20	4	2	14
	비 율(%)	100	20.0	10.0	70.0

[건축물 층수별 현황도]



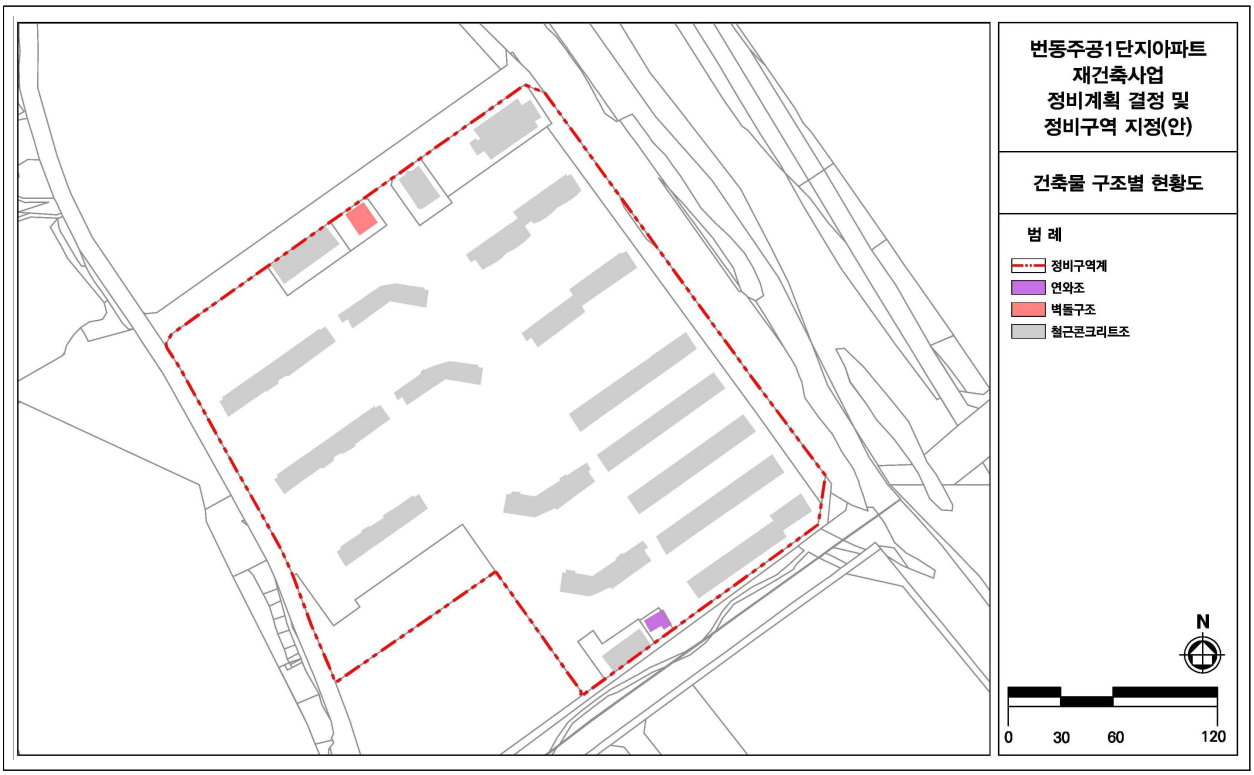
3) 건축물 구조별 현황

• 대상지 내 건축물은 20개 동 중 18개 동(90.0%)이 철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조로 이루어져 있으며, 다음으로 벽돌구조가 1개 동(5.0%), 연와조가 1개 동(5.0%)으로 구성되어 있음.

[건축물 구조별 분석표]

구 분		계	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	벽돌구조	연와조
동 수	동 수	20	18	1	1
	비 율(%)	100	90.0	5.0	5.0

[건축물 구조별 현황도]



4) 건축물 경과년도별 현황

• 대상지 내 30년 이상 경과한 건축물이 건축물 20개 동 중 19동(95.0%)을 차지하고 있음.

[건축물 존치기간별 분석표]

구 분		계	25년 이상 30년 미만	30년 이상
동 수	동 수	20	1	19
	비 율(%)	100.0	5.0	95.0

[건축물 존치기간별 현황도]



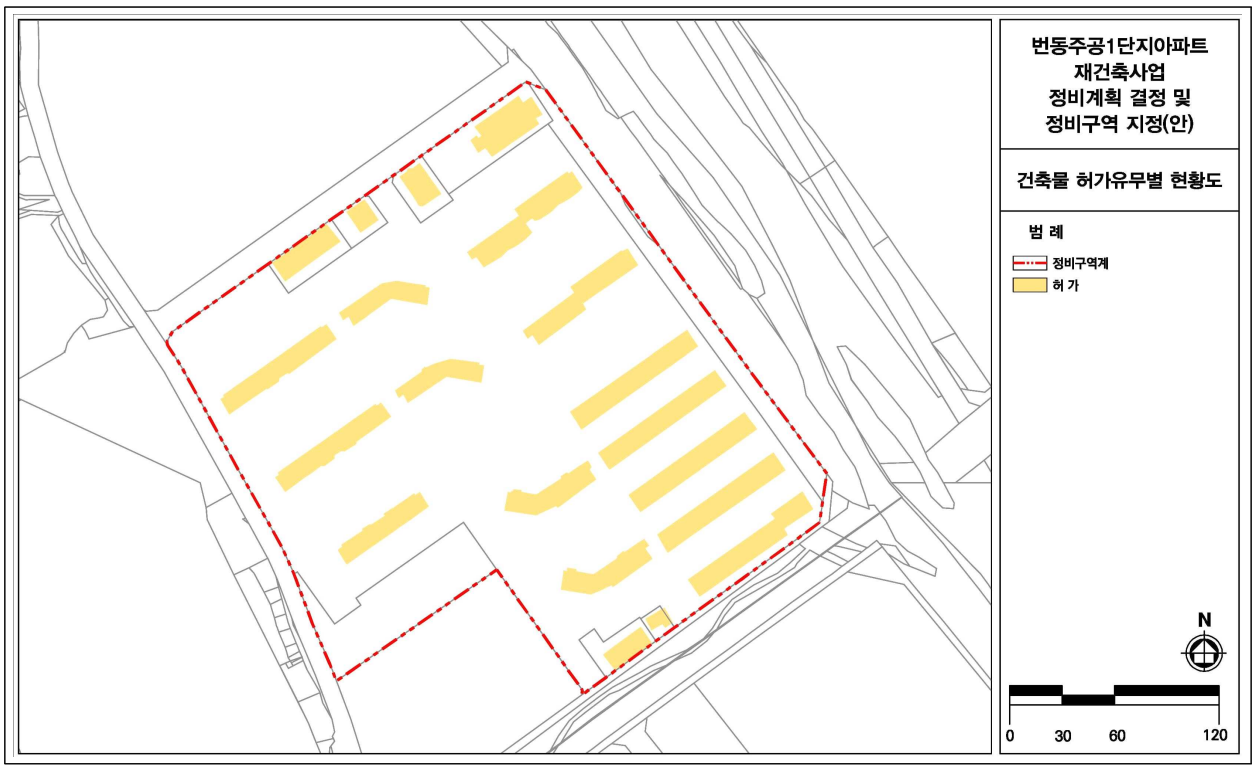
5) 건축물 허가 유무별 현황

• 대상지 내 건축물 20개 동 전체가 유허가 건축물에 해당함.

[건축물 허가유무별 분석표]

구 분		계	허 가	특정무허가	신발생무허가
동 수	동 수	20	20	-	-
	비 율(%)	100.0	100.0	-	-

[건축물 허가유무별 현황도]



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 (계획시설)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	39	25~35 (32)	보조 간선	5.110	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	서고 제293호 (1977.08.23.)	-
기정	대로	3	40	25~31	주 간선	11,530 (37)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	-
기정	중로	2	-	15	집산	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-	도봉구고시 제1994-11호 (1994.03.31.)	-

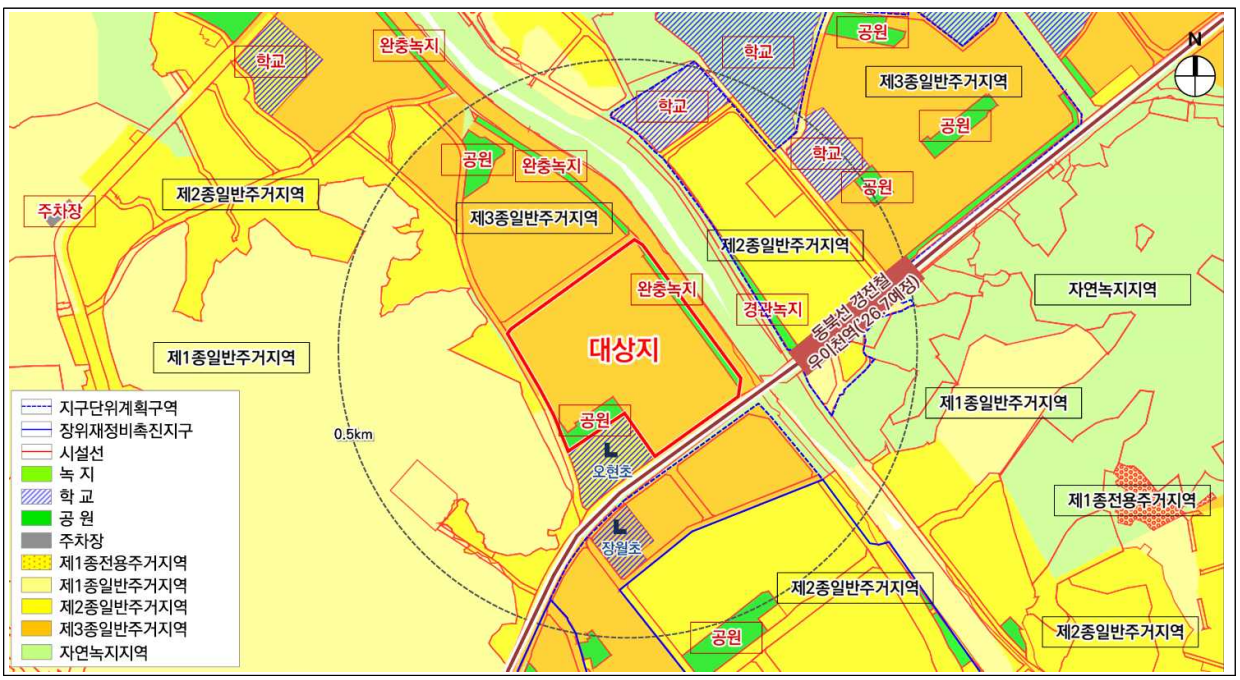
※ ( )는 번동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 연장임

나. 공간시설

2) 공원·녹지 결정조서 (계획시설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	공원	어린이공원	번동 244	3,661.0	건고시699호 (1989.1.7.)	-
기정	녹지	완충녹지	번동 242-8	10,785.5 (2,819.8)	건고시699호 (1989.1.7.)	-

〈 도시관리계획 현황도 〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 주변교통체계 현황 : 대상지 남측에 월계로(32m), 북측에 한천로105길(15m), 동측에 한천로(25m), 서측에 월계로37길(10m)과 접하고 있음.
- 보행동선 현황 : 사업지 모든 방면에 보도가 설치되어 있음.

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 10필지의 평균공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 1㎡당 3,646,701원임.
- 현재('26.04. 기준) 공동주택공시가격은 번동주공1단지아파트(전용84㎡) 약 3.9억으로 형성되어 있음.
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격 10건 중 최저가는 2억5천만원이며 최고가는 3억5천만원으로 평균 3억원정도로 형성되어 있음.

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

시행방법	시행 예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	주택재건축 정비사업에 대한 주민의견	부담 능력	경제적 타당성 전망	비고
도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정(변경) 후 4년이내	현황) 1,430세대 계획) 2,090세대 증) 660세대	-	-	-	-

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래
  - 강북구 : 강북구는 1914년 일제강점기 행정 개편으로 고양군 숭인면으로 편입되었다가 다시 1949년에 서울특별시로 재편입되었음. 1995년 도봉구에서 분리되어 우이천 이남의 미아, 수유, 우이, 번동을 강북구로 분구한 이래 현재에 이름.
  - 번동 : 번동이라는 이름은 18세기 중엽 정선 그린[도성대지도]와 김정호가 그린 [대동여지도]에 벌리(罰里)로 표시되어 왔으며 갑오개혁때 동서숭신방(성외) 동소문외계번리로 되어 있다. 이때 벌리(伐里)가 번리(樊里)로 바뀐 것 같다. 번동이라는 동명의 유래를 살펴 보면 고려시대에 쓰여진 [운관비기]라는 책에 "李氏가 한양에 도읍하리라"는 비기설이 있어, 고려 말기의 왕과 중신들이 이 설에 의거 경계를 하던 중, 한양 삼각산 아래 이곳에 오얏나무(李)가 무성하다는 말을 듣고 李氏가 흥할 징조라 여겨 오얏나무를 베기 위해 벌리사를 보냈는데 이로부터 이곳을 벌리(伐里)라 칭하다가 번리(樊里)가 되었음.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	내용
권리유형	토지등소유자
총 소유자수	1,452
동의자수	837
동의율(%)	57.64%

9. 기존수목의 현황

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원 및 완충녹지 내 이식하도록 하겠음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 금회 정비계획(안)은 추진준비위원회 자격으로 토지등소유자 동의율 30% 이상을 확보하여 신속통합기획 자문을 완료한 이후, 현재 약 57.64%의 주민동의를 확보하여 주민제안하는 사항으로, 지속적인 의견수렴 및 관련절차를 진행하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 지속적으로 주민의견 수렴 및 사업시행인가 시 확정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 해당사항 없음



번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정(안)도

범 례

정비구역계

N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 · 지구 결정(기정)도



범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 · 지구 결정(변경)(안)도



범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

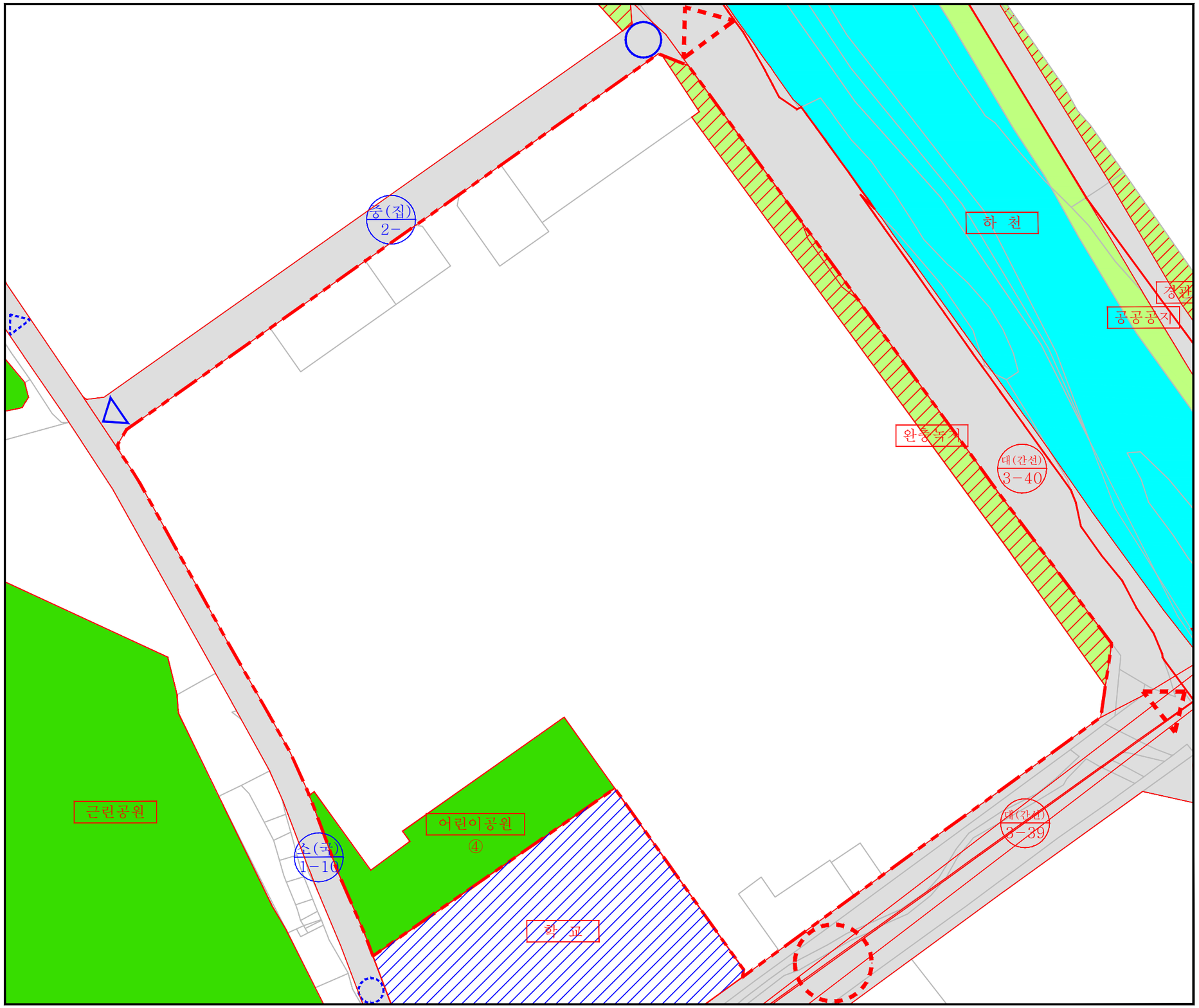
N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(기정)도



범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교

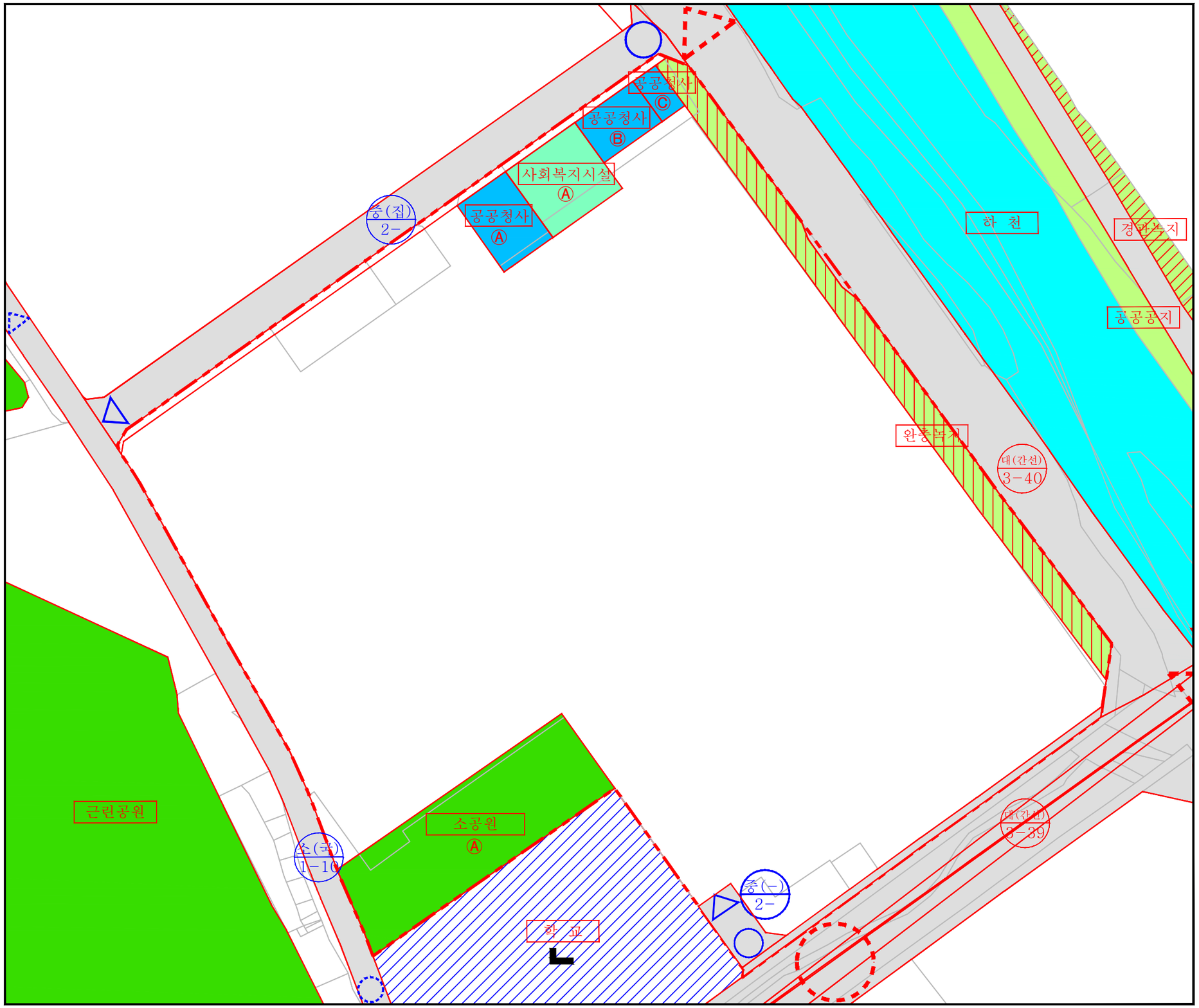
N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도



범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교

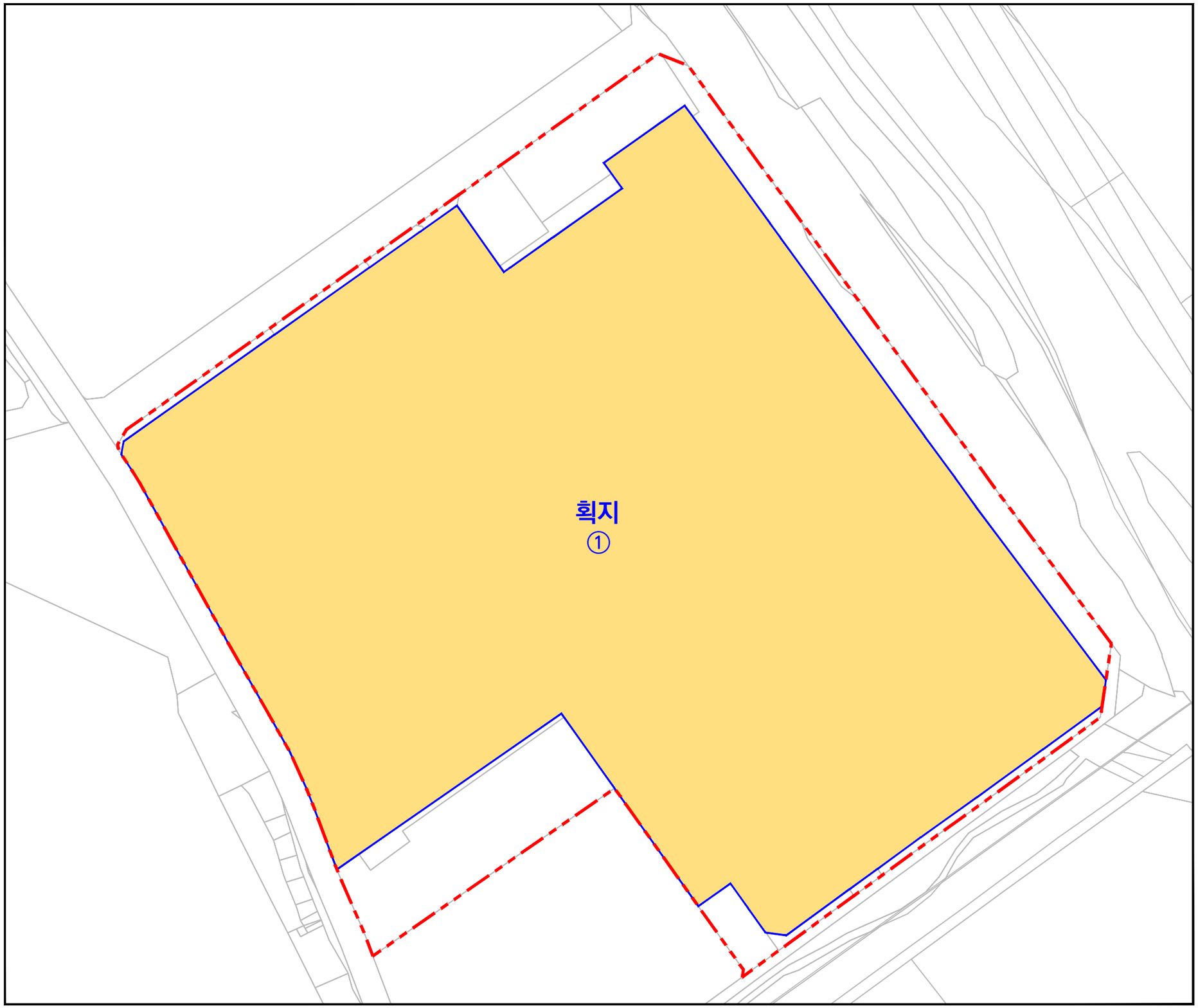
N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지의 규모 결정(안)도



범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 획지계획선
- ① 획지번호

N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(안)도

획 지 1	
30% 이하	공동주택
268.38% 이하 300.00% 이하	140m 이하 (42층 이하)

범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 획지계획선
- 획지

건폐율	주용도
정비계획용적률 법적상한용적률	높이 (최고층수)

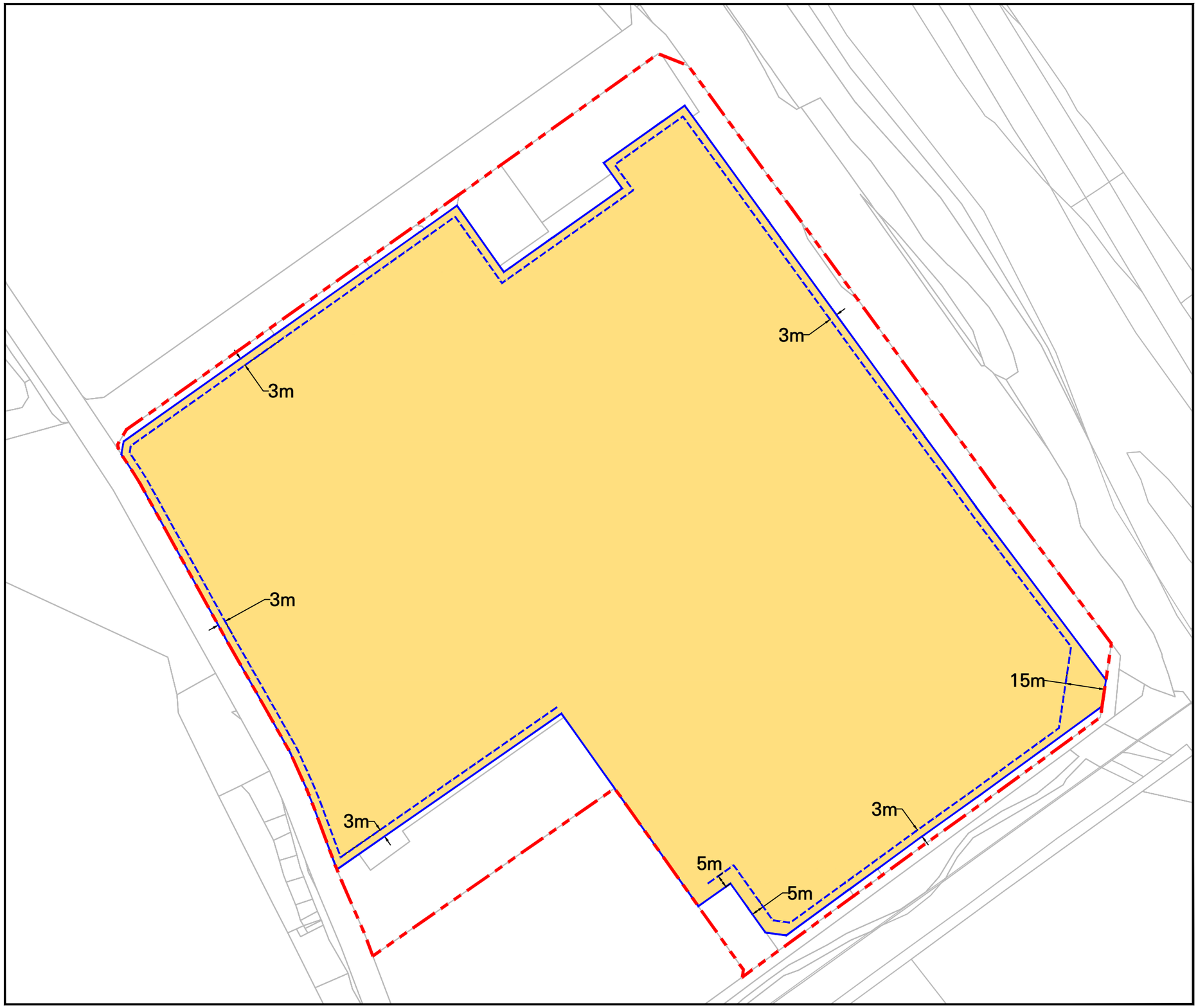
N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

건축물의 건축한계선 결정(안)도



범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 획지계획선
- 건축한계선
- 획지

N

S = 1:1,500

0 30 60 120

번동주공1단지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정(안)도

획 지 1	
30% 이하	공동주택
268.38% 이하 300.00% 이하	140m 이하 (42층 이하)

범 례

- 정비구역계
- 지적선
- 토지이용계획선
- 건축한계선
- 획지
- 도로
- 공원
- 완충녹지
- 공공청사
- 사회복지시설
- 공공보행통로

건폐율	주용도
정비계획용적률 법적상한용적률	높이 (최고층수)

N

S = 1:1,500

0 30 60 120

2 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(안) : 신설

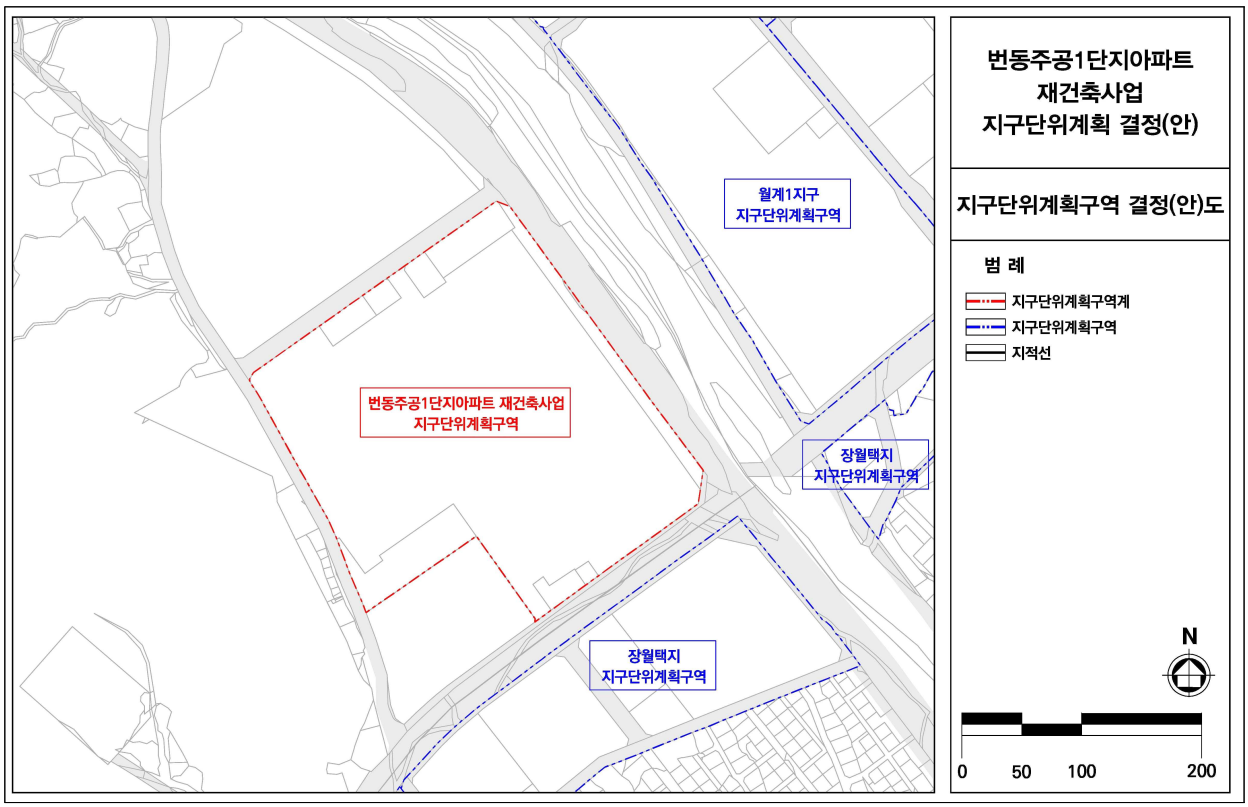
■ 지구단위계획구역 결정(안) 조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획구역	강북구 번동 242번지 일대	-	증)75,682.5	75,682.5	-

■ 지구단위계획구역 결정(안) 사유서

도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
-	번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획구역	-	증)75,682.5	75,682.5	번동주공1단지아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

[지구단위계획구역 결정(안)도]



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)(안) : 변경

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

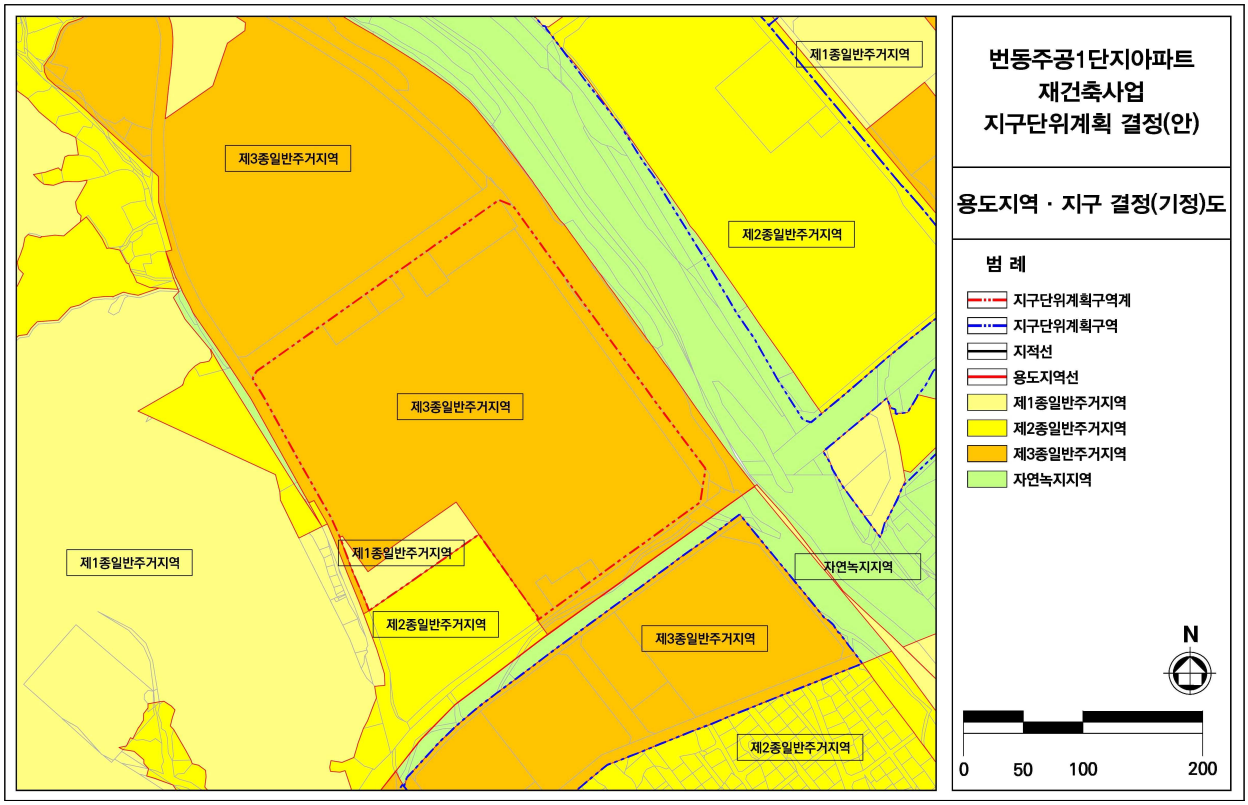
구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	75,682.5	-	75,682.5	100.0	-
	제1종일반주거지역	3,661.0	증)99.0	3,760.0	5.0	공원
	제3종일반주거지역	72,021.5	감)99.0	71,922.5	95.0	공동주택 및 부대복리시설

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

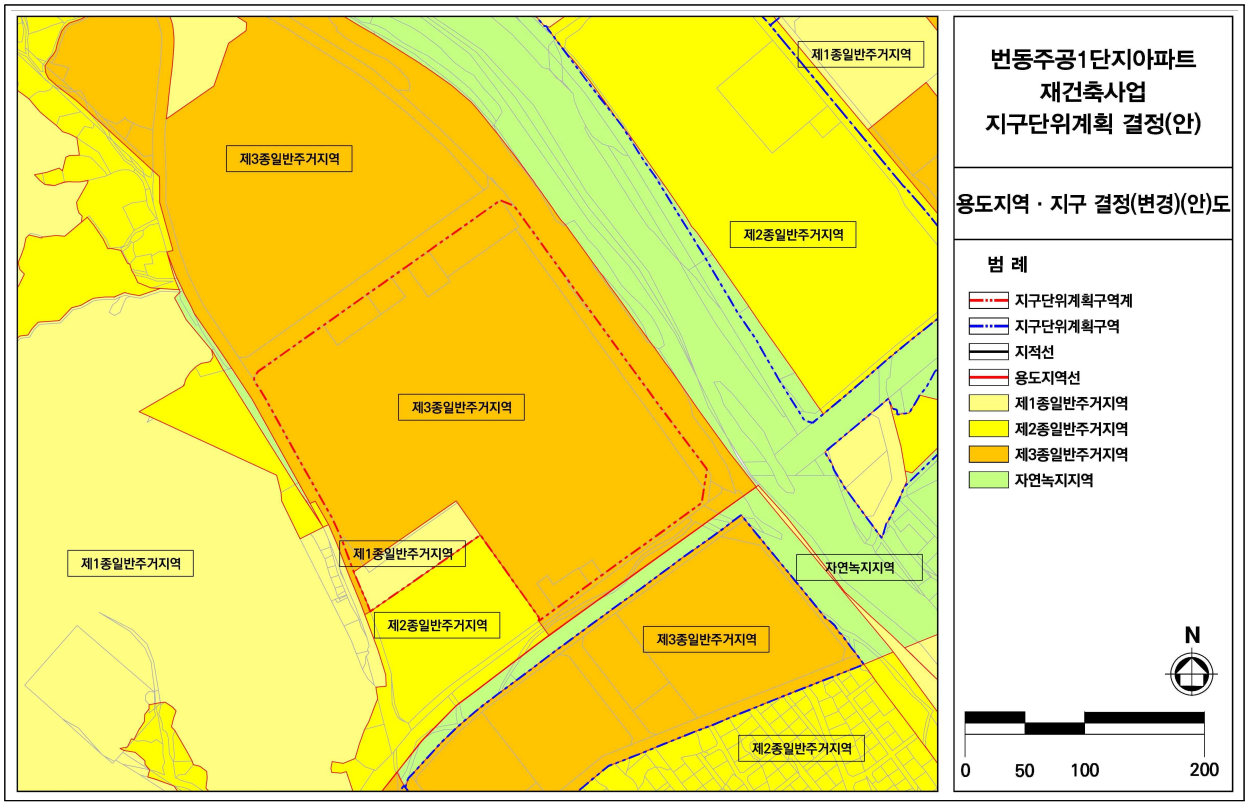
용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
기 정	변 경		
제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	99.0	공원 정형화에 따른 용도지역 면적 변경

나. 용도지구 결정 : 해당사항 없음

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



다. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	39	25~35 (32)	보조간선 도로	5,110	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	서고제293호 (1977.8.23.)	도로 확폭
변경	대로	3	39	25~35 (35)	보조간선 도로	5,110 (168)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-		
기정	대로	3	40	25~31	주간선 도로	11,530 (37)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	-
기정	중로	2	-	15	집산 도로	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-	서고제316호 (1990.9.19.)	도로 확폭
변경	중로	2	-	18	집산 도로	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-		
신설	중로	2	-	15	-	28	번동 242	번동 242	일반 도로	-	-	초등학교 진출입도로 신설

※ ( )는 번동주공1단지아파트 지구단위계획구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-39	대로 3-39	• 도로 확폭 - 32m → 35m (3m 확폭)	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 2-	중로 2-	• 도로 확폭 - 15m → 18m (3m 확폭)	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭 15m	• 오현초등학교 출입구와의 연계 및 지하주차장 진·출입을 위한 도로 신설

2) 공간시설 : 변경

가) 공원

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	오현 어린이공원	어린이공원	번동 244	3,661.0	감)3,661.0	-	건고시699호 (1989.1.7.)	-
신설	Ⓐ	소공원	소공원	번동 244	-	증)3,760.0	3,760.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	오현 어린이공원	• 어린이공원 폐지	-
Ⓐ	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 3,760.0㎡	• 증가하는 세대수에 대응할 수 있는 공원 규모 확대 및 정형화 - 공원 3,760.0㎡ + 녹지 2,773.4㎡ = 6,533.4㎡ 계획 〉 세대당 3㎡(6,270.0㎡) 이상

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	번동 242-8	10,785.5 (2,819.8)	감)46.4	10,739.1 (2,773.4)	건고시699호 (1989.1.7.)	-

※( )는 번동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 면적임

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 면적 : 2,819.8㎡ → 2,773.4㎡	• 인근 대로(3-40)의 소음 방지 및 쾌적한 주거 환경을 위한 완충녹지 재정비 및 선형(폭원) 정형화 • 기설치된 버스정류장 구간의 도로와 중복 결정된 시설녹지 일부(242-7번지) 제척에 따른 면적 변경

3) 공공·문화체육시설 : 신설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	공공청사	번동 242-3	-	증)700.1	700.1	-	주민센터
신설	Ⓑ	공공청사	번동 242-4	-	증)512.4	512.4	-	우체국
신설	Ⓒ	공공청사	번동 242-4	-	증)200.1	200.1	-	파출소

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
Ⓐ	공공청사(주민센터)	50% 이하	250% 이하	7층 이하
Ⓑ	공공청사(우체국)	50% 이하	250% 이하	7층 이하
Ⓒ	공공청사(파출소)	50% 이하	250% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	공공청사	• 주민센터 신설 - 면적 : 700.1㎡	• 강북구 청사건립 기본계획에 따라 주민센터 계획
Ⓑ	공공청사	• 우체국 신설 - 면적 : 512.4㎡	• 현황 우체국 면적과 동일한 규모에서 위치 이전
Ⓒ	공공청사	• 파출소 신설 - 면적 : 200.1㎡	• 현황 파출소 면적과 동일한 규모에서 위치 이전

나) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	사회복지시설	번동 242-4	-	증)1,000.0	1,000.0	-	데이케어센터 등

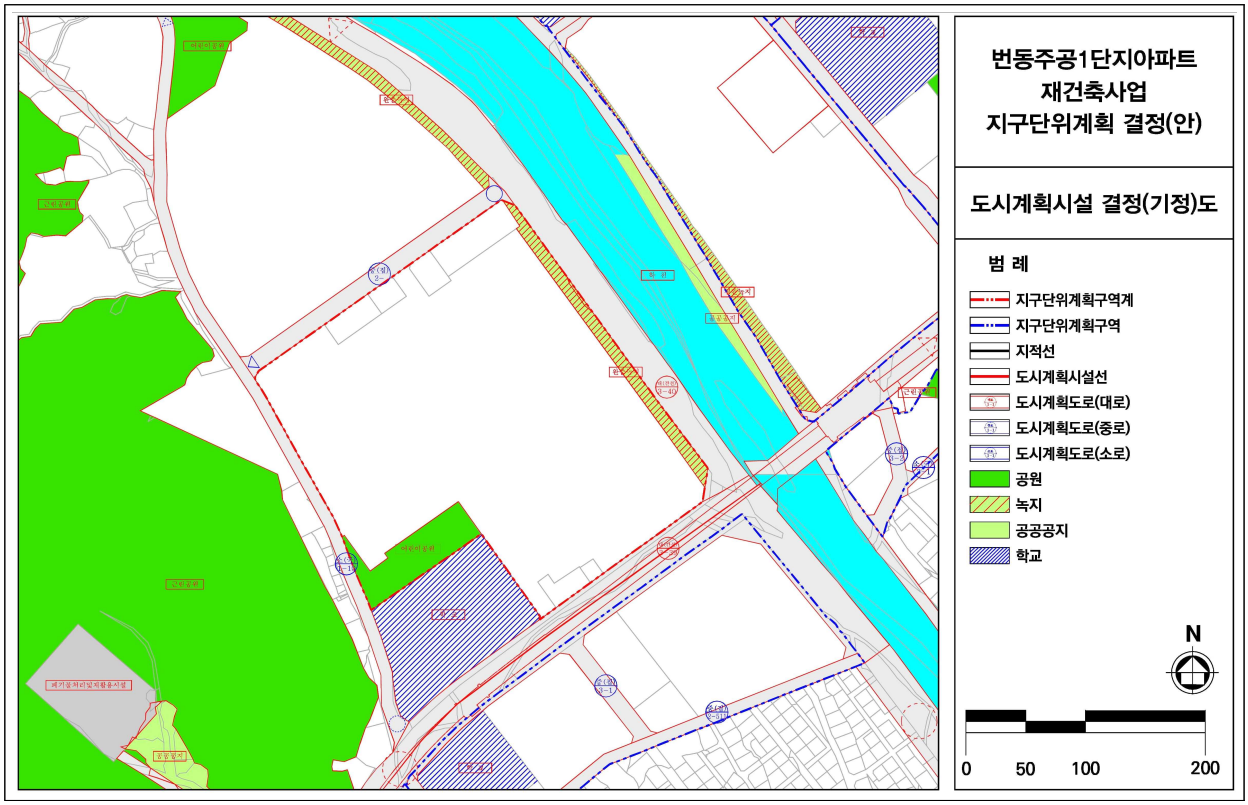
■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
Ⓐ	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하

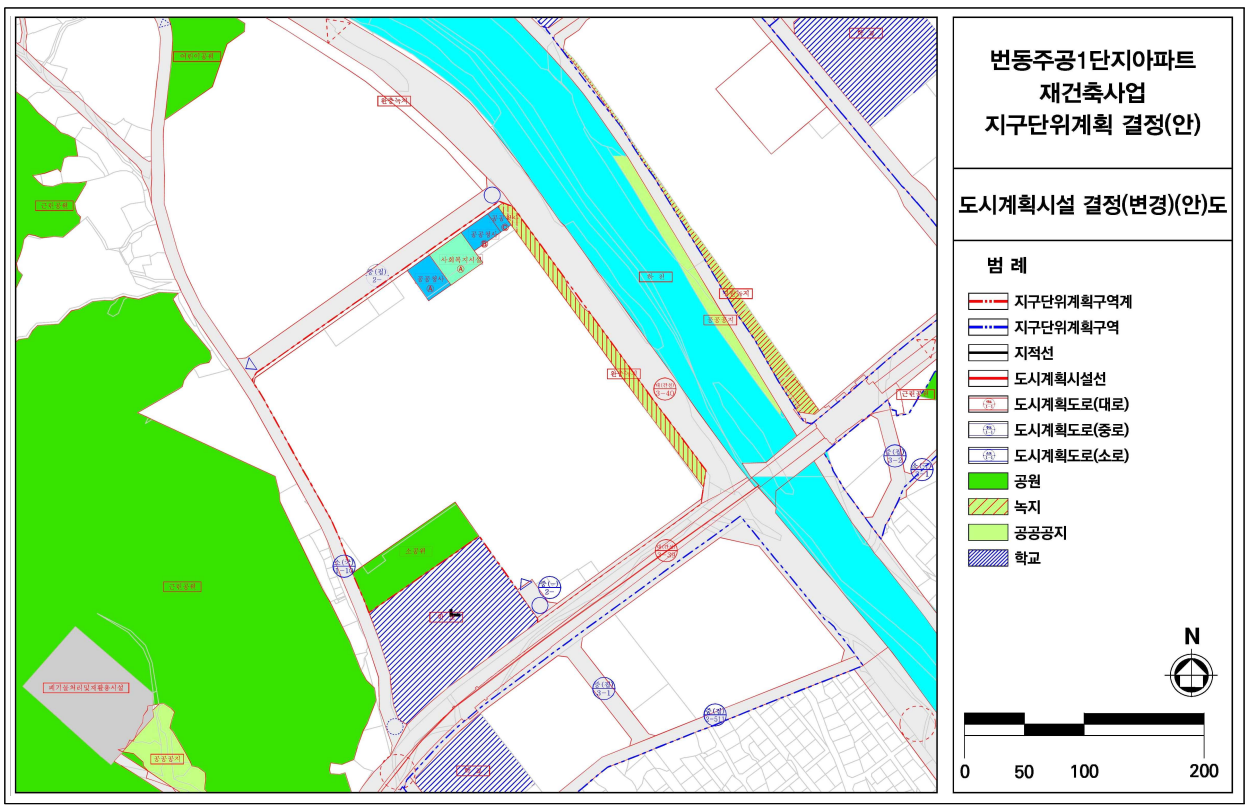
■ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,000.0㎡	• 강북구 공공시설 수요조사를 기반으로 신설 계획

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



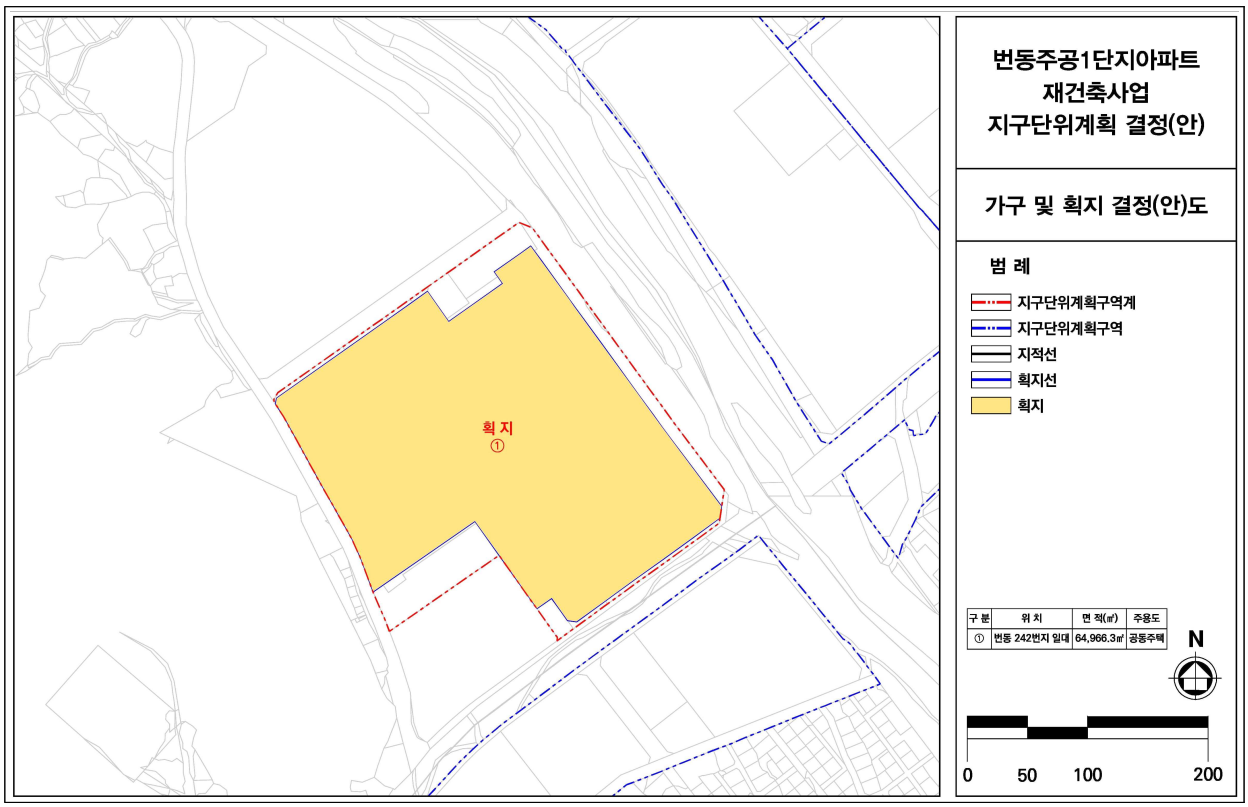
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(안) : 신설

■ 획지 결정(안) 조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지1	강북구 번동 242번지 일대	64,966.3	공동주택 및 부대복리시설

[가구 및 획지에 관한 결정(안)도]



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(안)

1) 건축물의 용도에 관한 결정(안) 조서

구 분		가구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	• 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(안)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
신설	210%이하	250%이하 (사업성 보정계수 적용시)	270%이하 (사업성 보정계수 적용시)	300% 이하	정비계획	허용용적률 250% 상한용적률 268.38% 법적상한용적률 300.00%

■ **허용용적률 인센티브 사항**

구 분	인센티브				비 고
	공공보행통로	돌봄시설	친환경건축물	방재안전	
신설	7.42%	2%	7.5%	5%	총 21.92% (최대 20%)

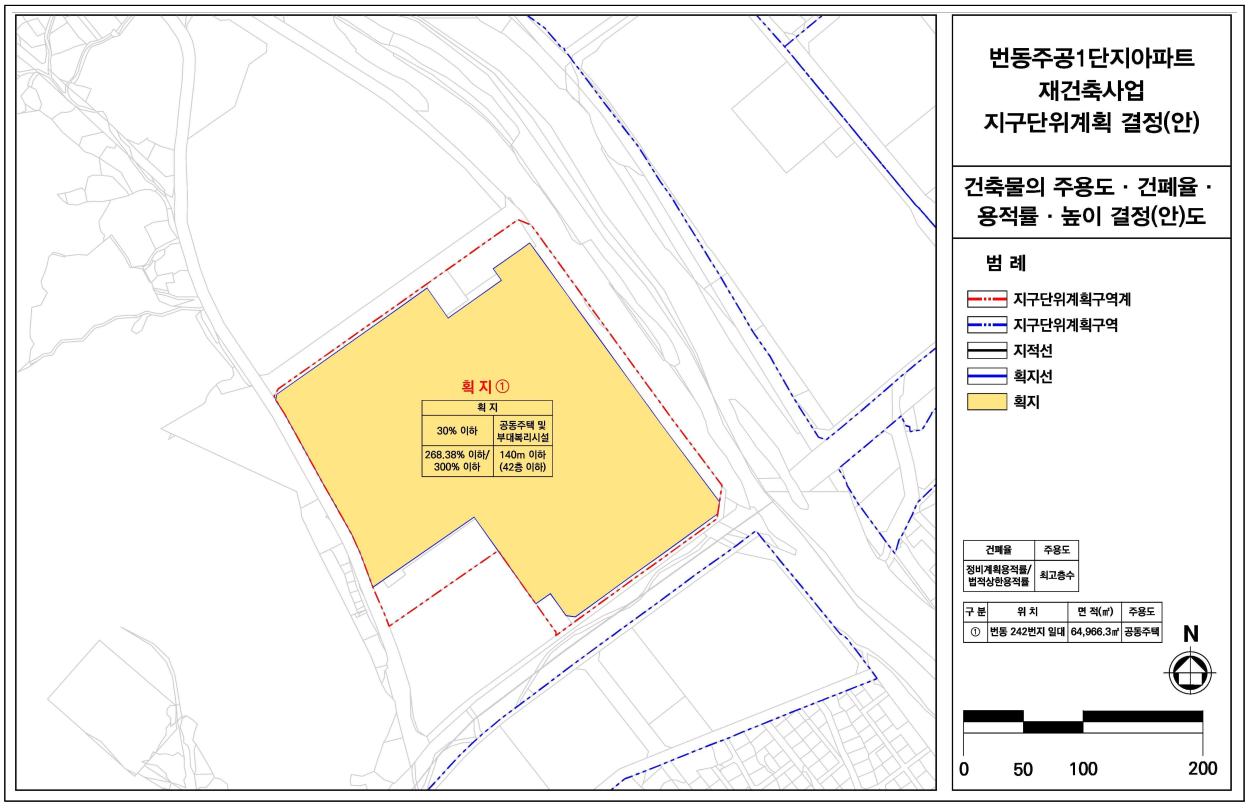
■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
신설	18.38%	31.62%	-

다) 높이 계획

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	140m이하 / 42층이하	-

[건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(안)도]



다. 건축물 건축선에 관한 계획(안)

구분	적용위치		계획내용	비고
건축한계선	획지	월계로변, 완충녹지변, 한천로105길변, 월계로37길변, 이면부	• 대지경계선으로부터 3m 이격	공동주택부지
		오현초등학교 진입도로변	• 대지경계선으로부터 5m 이격	
		한천로~월계로 가각부	• 대지경계선으로부터 15m 이격	
	공공시설	한천로105길변	• 대지경계선으로부터 2m 이격	공공시설부지 (공공청사, 사회복지시설)

라. 경관계획(안)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역 주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지	• 반사설 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	동서방향	• 통경축 확보
조명계획	획지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	획지	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정조서

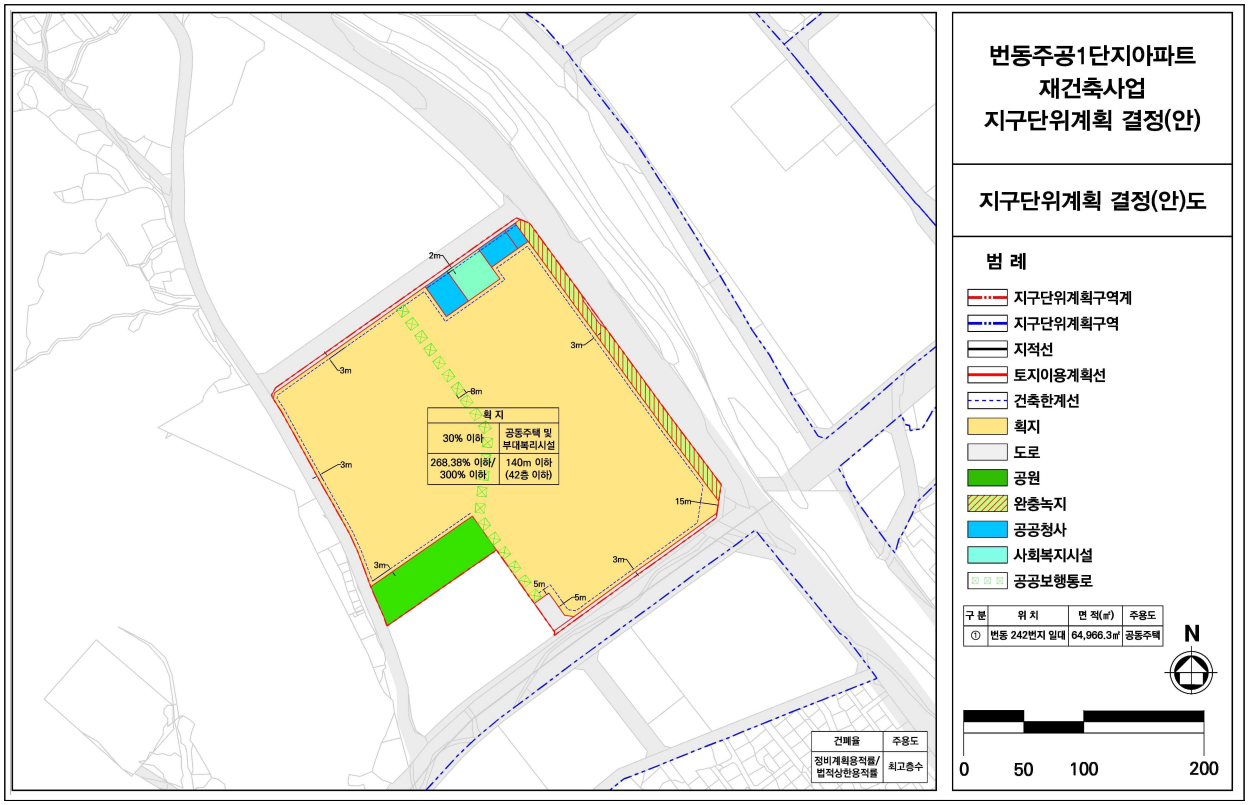
1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
공공보행통로	도면에 표기	• 인접 구역과 연계된 보행축 조성

2) 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	월계로변	• 월계로변 신설 도로(중로2-)에서 차량진출입구 1개소 설치
	한천로105길변	• 한천로105길에서 차량진출입구 1개소 설치
	월계로37길변	• 월계로37길에서 차량진출입구 1개소 설치

[지구단위계획 결정(안)도]



- 이 하 여 백 -

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 주거지비오톱, 비오톱유형 평가도 3등급 , 개별비오톱 평가도 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 서측으로 북서울꿈의숲, 동측으로 우이천, 영축산 등이 위치	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 21.4m~25.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.06% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대상지는 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사 됨	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음 · 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 42층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 42층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획

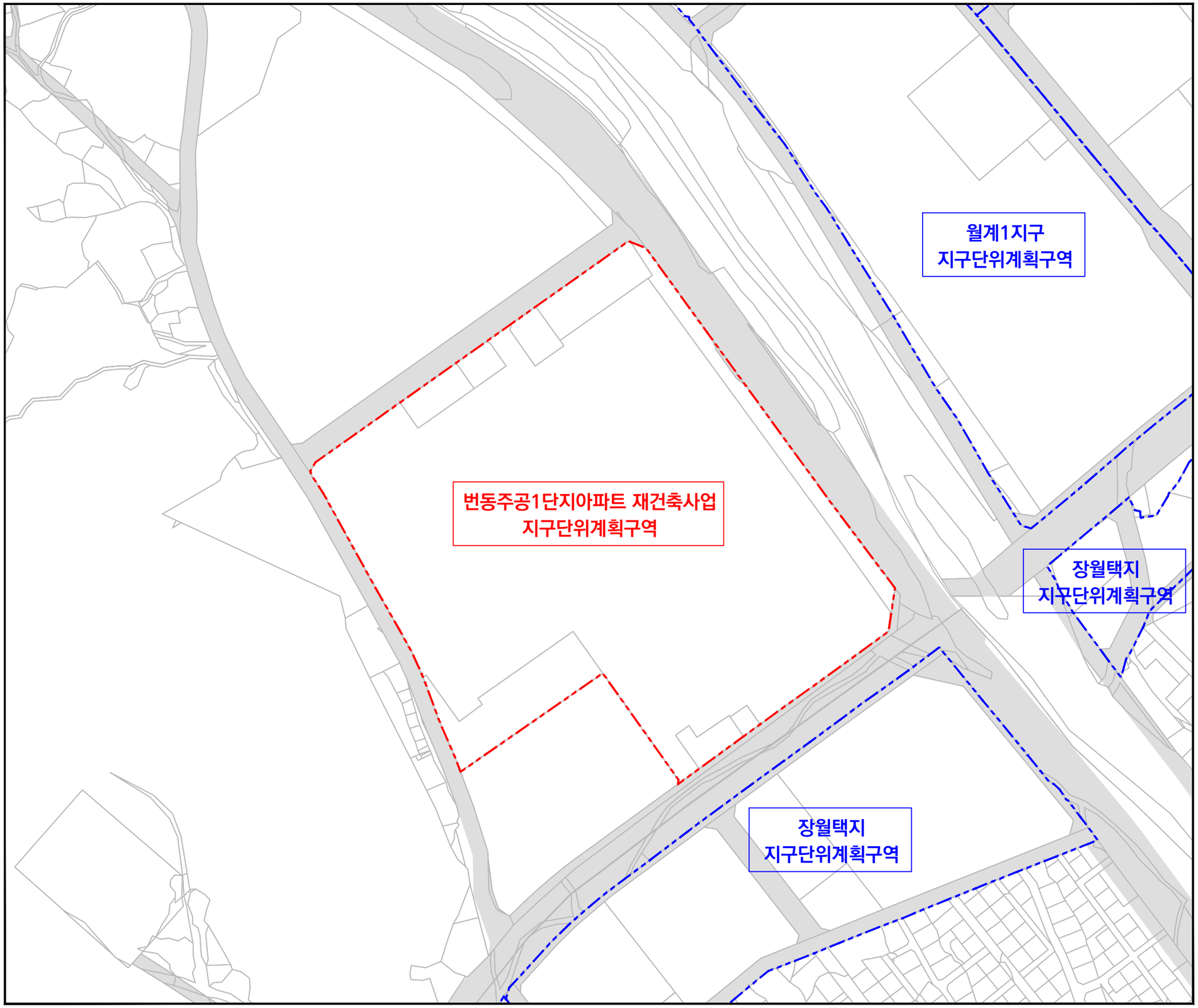
- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분		전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 (국민규모주택)	공공임대주택 비율(%)
합 계		2,090	100.0	122	5.8
60㎡ 이하	소 계	1,305	62.4	95	4.5
	30㎡초과~50㎡이하	561	26.8	26	1.2
	50㎡초과~60㎡이하	744	35.6	69	3.3
60㎡초과~85㎡이하		672	32.2	27	1.3
85㎡초과		113	5.4	-	-

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)(안)도

1. 지구단위계획구역 결정(안)도
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경(안))
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경(안))
4. 가구 및 획지에 관한 결정(안)도
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도
6. 지구단위계획 결정(안)도



번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정(안)도

범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선

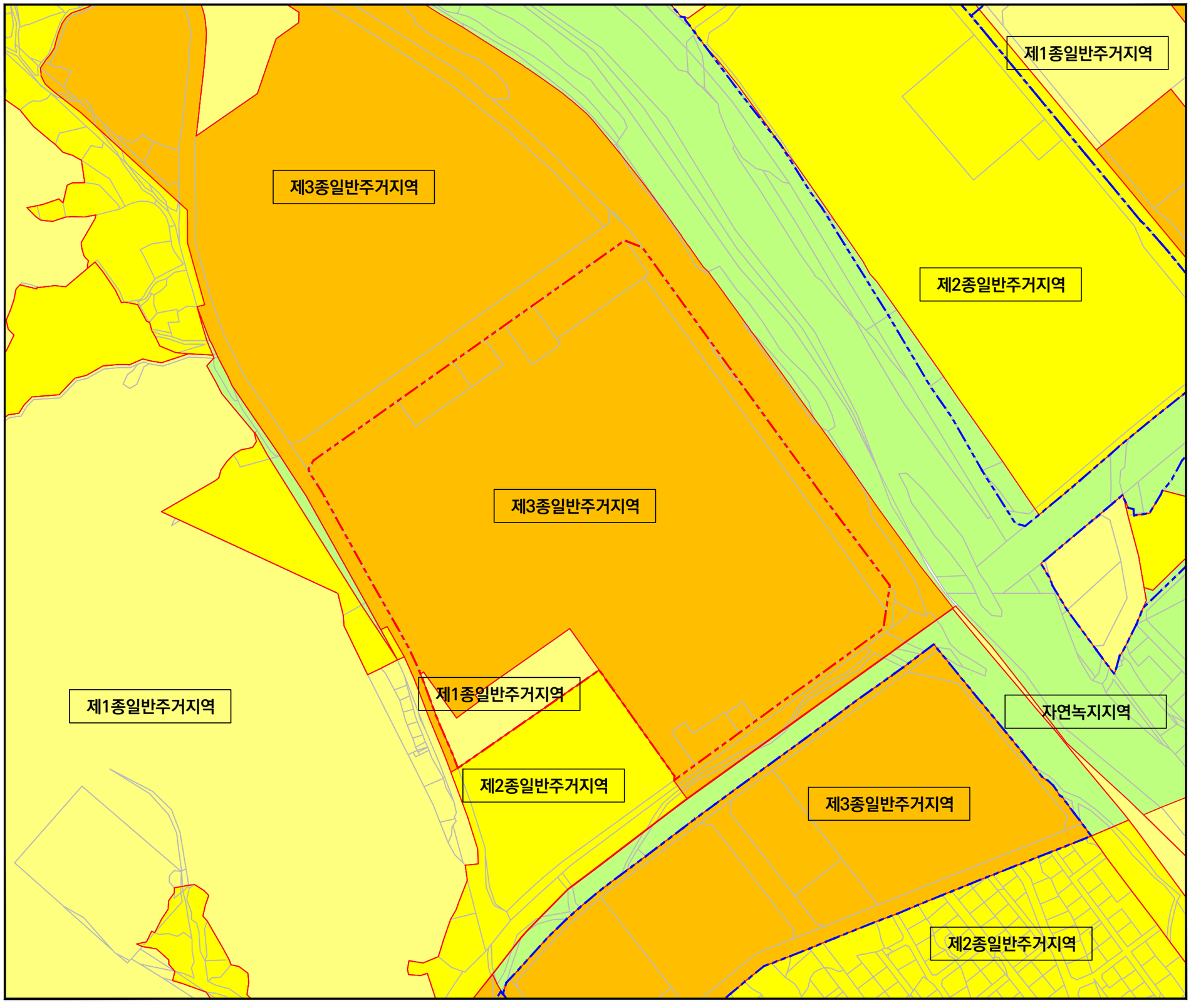
N

S = 1:2,500

0 50 100 200

번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

용도지역 · 지구 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:2,500

0 50 100 200

번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

용도지역 · 지구 결정(변경)(안)도

제1종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역

범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:2,500

0 50 100 200

번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교

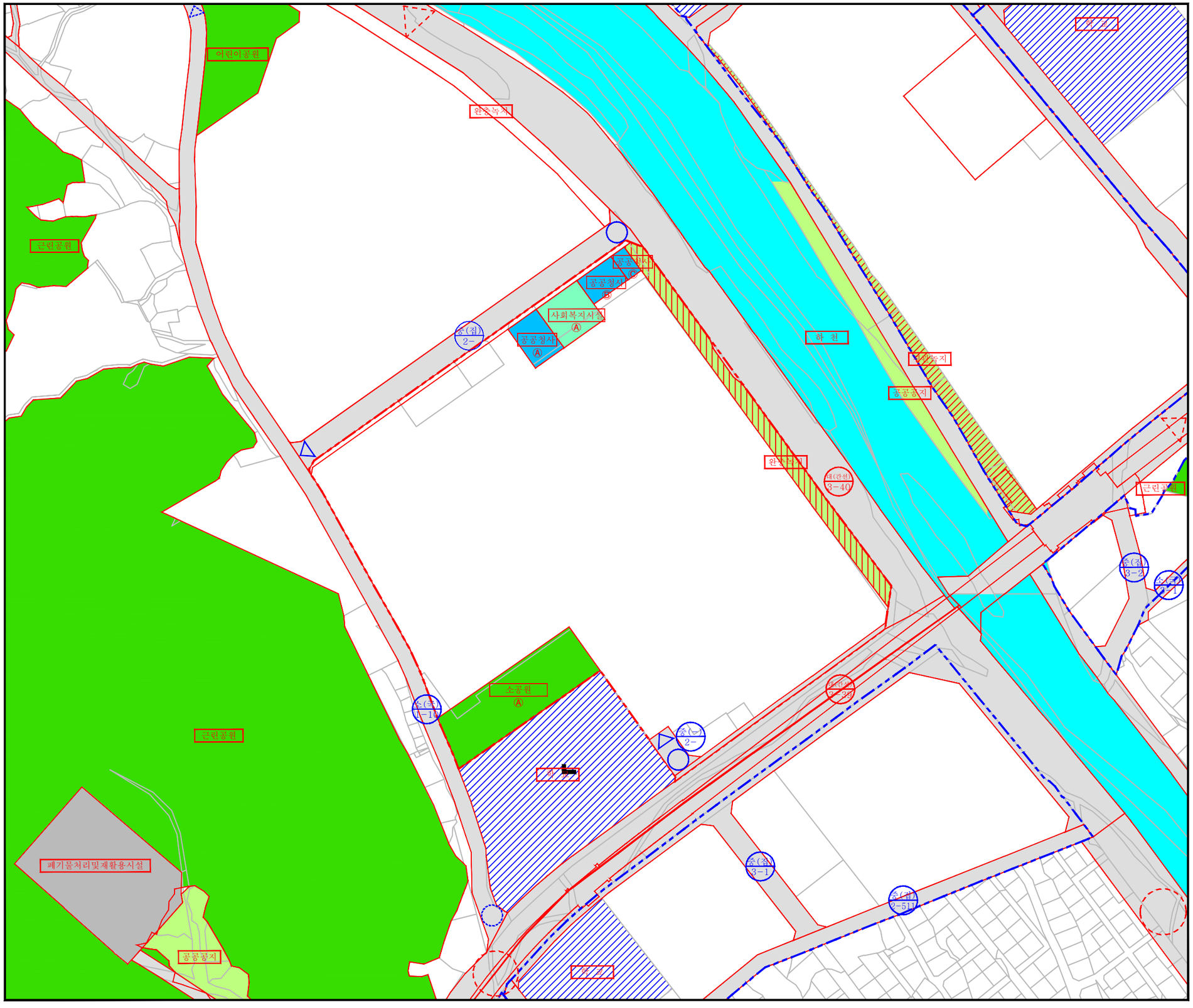
S = 1:2,500

N

0 50 100 200

번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도



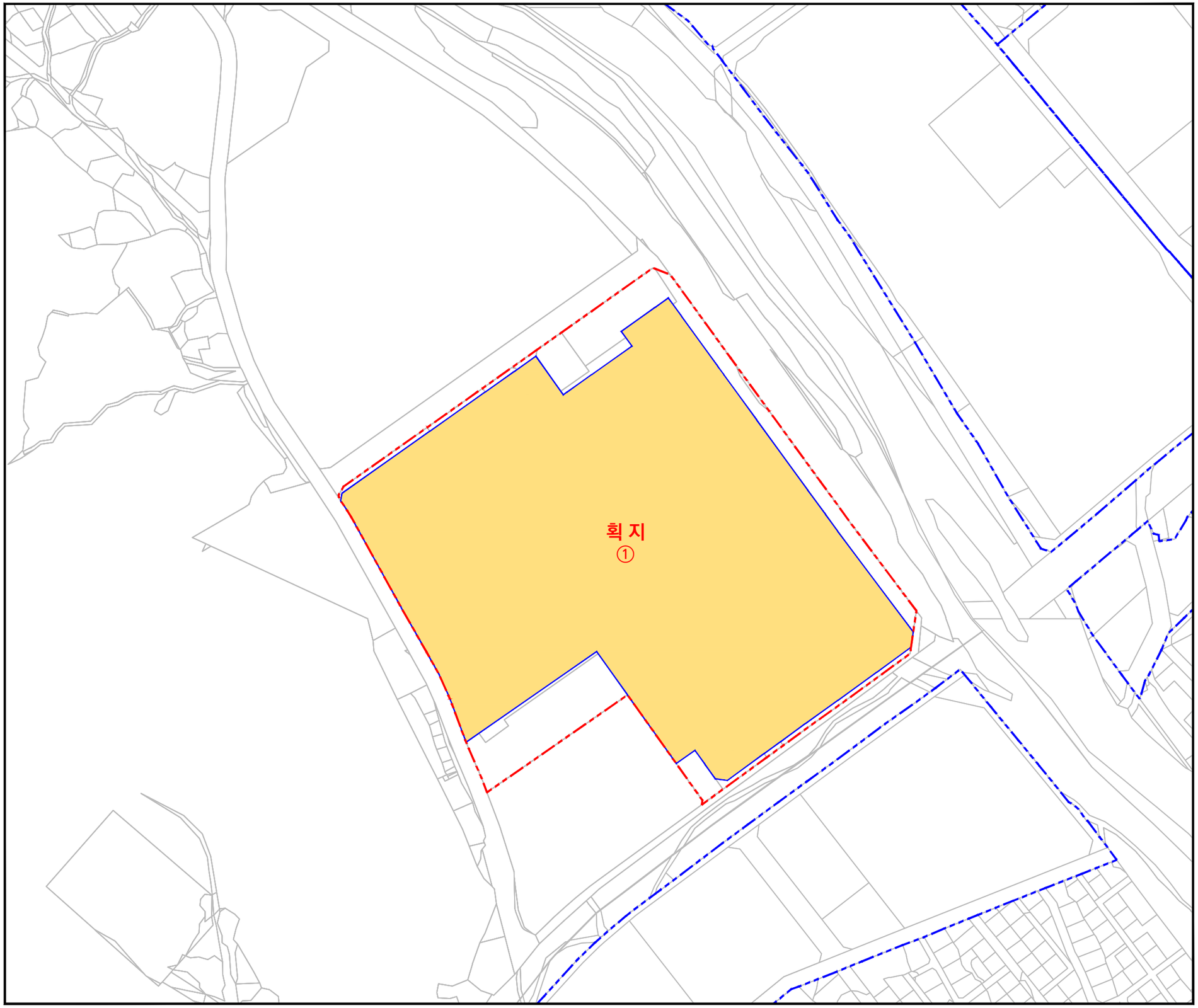
범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교

N

S = 1:2,500

0 50 100 200



번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

가구 및 획지 결정(안)도

범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 획지

구 분	위 치	면 적(㎡)	주용도
①	번동 242번지 일대	64,966.3㎡	공동주택

N

S = 1:2,500

0 50 100 200

번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(안)도

획 지 ①

획 지	
30% 이하	공동주택 및 부대복리시설
268.38% 이하/ 300% 이하	140m 이하 (42층 이하)

범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 획지

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	최고층수

구 분	위 치	면 적(㎡)	주용도
①	번동 242번지 일대	64,966.3㎡	공동주택

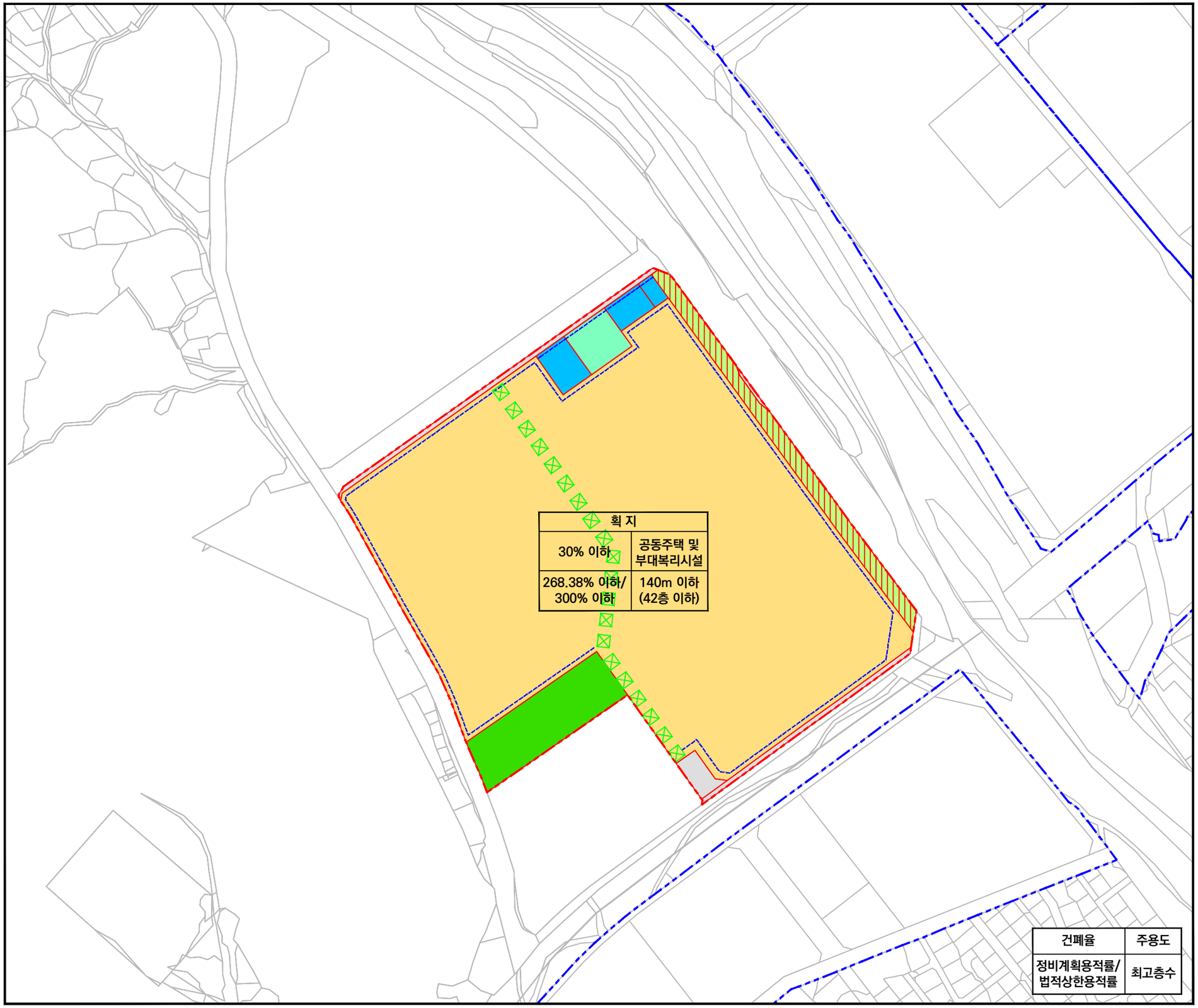
N

S = 1:2,500

0 50 100 200

번동주공1단지아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

지구단위계획 결정(안)도



범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 건축한계선
- 획지
- 도로
- 공원
- 완충녹지
- 공공청사
- 사회복지시설
- 공공보행통로

구 분	위 치	면 적(㎡)	주용도
①	번동 242번지 일대	64,966.3㎡	공동주택

N

S = 1:2,500

0 50 100 200

3 건축계획

1 총괄표

2 건축개요 및 배치도

1 총괄표

구분		계획내용			비고
대지면적		64,966.3㎡			-
건축면적		13,193.34㎡			-
건폐율		20.31%			50%이하
용적률		299.99%			300%이하
용적률산정용연면적		194,891.63㎡			-
연면적	합계	328,788.33㎡			-
	지상	195,291.63㎡			-
	지하	133,496.70㎡			-
규모		지하3층~지상42층			-
세대수	구분	총세대수	분양	공공임대	-
	소 계	2,090	1,968	122	-
	60㎡ 미만	1,305	1,210	95	-
	60~85㎡	672	645	27	-
	85㎡ 초과	113	113	-	-
주차대수		3,167대 (근린생활시설 32대 포함)			-

2 건축개요 및 배치도

01 개요

■ 설 계 개 요 - 수권분과 위원회 300%(조치계획)

사업명		서울 강북구 번동 주공1단지 아파트 재건축 정비사업			
대지위치		서울특별시 강북구 번동 242번지 일대			
지역지구		제3종 일반주거지역			
건축규모		지상 42층 / 지하 3층			
용도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대지면적	사업면적		75,682.5㎡	(22,893.95평)	100.00%
	제외면적	공공청사	1,412.6㎡	(427.31평)	1.87%
		도로	1,770.2㎡	(535.48평)	2.34%
		녹지	2,773.4㎡	(838.95평)	3.66%
		공원	3,760.0㎡	(1,137.39평)	4.97%
		사회복지시설	1,000.0㎡	(302.50평)	1.32%
		소계	10,716.2㎡	(3,241.64평)	14.16%
	실사용 대지면적		**64,966.3㎡**	**(19,652.30평)**	85.84%
연면적	구분		계획		비율
	아파트	지상	192,491.63㎡	(58,228.71평)	98.57%
		지하	131,213.50㎡	(39,692.08평)	
		소계	323,705.13㎡	(97,920.80평)	
	근린생활시설	지상	2,800.00㎡	(847.00평)	1.43%
		지하	2,283.20㎡	(690.66평)	
		소계	5,083.20㎡	(1,537.66평)	
	합계	지상	195,291.63㎡	(59,075.71평)	100.00%
		지하	133,496.70㎡	(40,382.75평)	
		합계	**328,788.33㎡**	**(99,458.47평)**	
건축면적			13,193.34㎡	(3,990.98평)	(50% 이하)
건폐율			**20.31 %**		
용적률산정 연면적			194,891.63㎡	(58,954.71평)	**법적상한용적률 (300% 이하)**
용적율			299.99 %		
세대수			**2,090 세대**		
주차대수			**3,167 대**		(세대당 1.5 대)
비고					

■ 부대복리시설

구분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진입도로	2000세대 이상			20M도로	
단지내도로	폭 7m 이상			7M도로	
관리사무소	10㎡ + (2,090세대 - 50세대) x 0.05㎡		112.00㎡이상	150.00㎡	(방재실, MDF포함)
경비실				150.00㎡	
경로당	주민공동시설 총량제	2000세대 이상	743.00 ㎡이상	800.00㎡	
어린이집			743.00 ㎡이상	800.00㎡	* 허용용적률 2% 완화적용 (어린이집, 출produce센터, 서울형키즈카페, 공동육아나 558㎡ 이상 추가 설치
작은도서관			307.00 ㎡이상	400.00㎡	용적률 완화 적용
다함께돌봄센터		500세대이상 의무설치	66.00 ㎡이상	200.00㎡	* 허용용적률 2% 완화적용 (어린이집, 출produce센터, 서울형키즈카페, 공동육아나 558㎡ 이상 추가 설치
서울형 키즈카페				400.00㎡	* 허용용적률 2% 완화적용 (어린이집, 출produce센터, 서울형키즈카페, 공동육아나 558㎡ 이상 추가 설치
주민공동시설				4,000.00㎡	지상 : ㎡ / 지하 : 4,000.㎡
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		800.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	1,963.00 ㎡이상	2,000.00㎡	
총량검토	(세대당 x 2㎡+500) x 1.25이상 설치		5,850.00㎡이상	**9,400.00㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
조경시설	대지면적 x 0.15		9,744.95㎡이상	10,000.00㎡	

■ 주차대수

주차대수	면적기준	85㎡이하 전용/75	1,368 대	**3,135 대**	**(세대당 1.5 대)**
		85㎡초과 전용/65	192 대		
		소 계	1,560 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	638 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	758 대		
		소 계	1,396 대		
	근린생활시설	134㎡당 1대	28 대	**32 대**	**(법정x 1.1 대)**
	합 계		1,588 대	**3,167 대**	

■ 사업성보정계수 적용

공시지가 보정계수	2025년 기준 : 8,043,979원/㎡ (1.0~2.0)	공시지가 : 3,875,523 원/㎡	2.00	보정계수 : 2.00
대지면적 보정계수	대지면적 2만㎡ 미만 단지 (0.1 ~0.2)	64,966.30㎡	0.00	
세대밀도 보정계수	당 전용 59㎡ (공급80㎡) 미만 ~ 세대당 84.9㎡ (공급110㎡) 공급 (0.1	세대당 : 136㎡ 공급	0.00	

재건축 국민규모주택 주택비율	300.00%(법적상한용적률) - 268.38%(상한용적률))		/ 2	= 15.81%	= 10,271.17㎡이상
	공공임대주택	64,966.30 ㎡	x 15.81%	= 10,271.17㎡	
	49타입	26세대	x 66.44㎡	= 1,727.42㎡	= 10,294.32㎡
	55타입	세대	x 74.36㎡	= 0.00㎡	
	59타입	69세대	x 79.83㎡	= 5,507.99㎡	
	72타입	세대	x 97.12㎡	= 0.00㎡	
	84타입	27세대	x 113.29㎡	= 3,058.92㎡	

■ 아파트 분양면적표

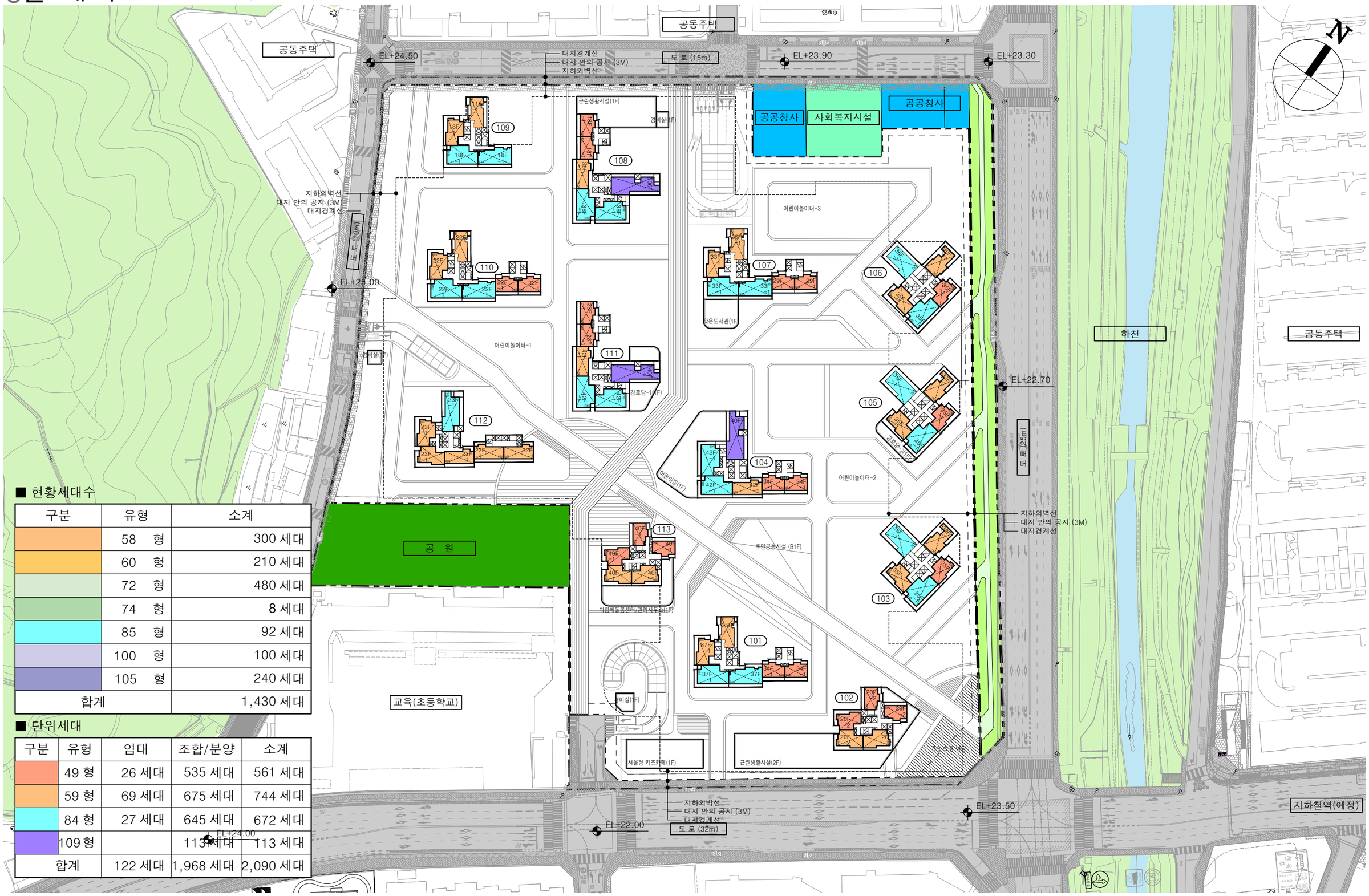
구분	세대수	세대비	주거전용	주거공용면적		공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비 고
				공용면적	소 계		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
20 평형 49	**26 세대**	1.24% (21.31%)	49.63㎡ (15.01평)	16.81㎡ (5.08평)	66.44㎡ (20.09평)		0.53㎡ (0.15평)	2.42㎡ (0.73평)	44.09㎡ (13.33평)	47.04㎡ (14.22평)	113.48㎡ (34.32평)	**법적 의무 설치 공공임대주택**
24 평형 59	**69 세대**	3.30% (56.56%)	59.63㎡ (18.03평)	20.20㎡ (6.10평)	79.83㎡ (24.14평)		0.63㎡ (0.19평)	2.91㎡ (0.87평)	52.97㎡ (16.02평)	56.51㎡ (17.09평)	136.34㎡ (41.24평)	
34 평형 84	**27 세대**	1.29% (22.13%)	84.63㎡ (25.60평)	28.66㎡ (8.67평)	113.29㎡ (34.27평)		0.90㎡ (0.27평)	4.13㎡ (1.24평)	75.18㎡ (22.74평)	80.21㎡ (24.26평)	193.50㎡ (58.53평)	
소 계	**122 세대**	5.84% (100.00%)	7,689.86㎡ (2,326.18평)	2,604.46㎡ (787.85평)	2,604.46㎡ (787.85평)	10,294.32㎡ (3,114.03평)	81.51㎡ (24.65평)	374.96㎡ (113.42평)	6,831.58㎡ (2,066.55평)	7,288.06㎡ (2,204.63평)	17,582.38㎡ (5,318.67평)	
20 평형 49	**535 세대**	25.60% (27.18%)	49.630㎡ (15.01평)	16.809㎡ (5.08평)	16.809㎡ (5.08평)	66.439㎡ (20.09평)	0.526㎡ (0.15평)	2.420㎡ (0.73평)	44.091㎡ (13.33평)	47.037㎡ (14.22평)	113.476㎡ (34.32평)	**분양**
24 평형 59	**675 세대**	32.30% (34.30%)	59.63㎡ (18.03평)	20.196㎡ (6.10평)	20.20㎡ (6.10평)	79.826㎡ (24.14평)	0.63㎡ (0.19평)	2.91㎡ (0.87평)	52.97㎡ (16.02평)	56.51㎡ (17.09평)	136.34㎡ (41.24평)	
34 평형 84	**645 세대**	30.86% (32.77%)	84.63㎡ (25.60평)	28.663㎡ (8.67평)	28.66㎡ (8.67평)	113.293㎡ (34.27평)	0.90㎡ (0.27평)	4.13㎡ (1.24평)	75.18㎡ (22.74평)	80.21㎡ (24.26평)	193.50㎡ (58.53평)	
44 평형 109	**113 세대**	5.41% (5.74%)	109.99㎡ (33.27평)	38.645㎡ (11.69평)	38.65㎡ (11.69평)	148.635㎡ (44.96평)	1.17㎡ (0.35평)	5.36㎡ (1.62평)	97.71㎡ (29.55평)	104.24㎡ (31.53평)	252.88㎡ (76.49평)	
소 계	**1,968 세대**	94.16% (100.00%)	133,817.52㎡ (40,479.79평)	45,479.79㎡ (13,757.63평)	45,479.79㎡ (13,757.63평)	179,297.31㎡ (54,237.43평)	1,418.49㎡ (429.09평)	6,525.04㎡ (1,973.82평)	118,881.92㎡ (35,961.78평)	126,825.44㎡ (38,364.69평)	306,122.75㎡ (92,602.13평)	
합 계	**2,090 세대**	100.00%	141,507.38㎡ (42,805.98평)	48,084.25㎡ (14,545.48평)	48,084.25㎡ (14,545.48평)	189,591.63㎡ (57,351.46평)	1,500.00㎡ (453.75평)	6,900.00㎡ (2,087.25평)	125,713.50㎡ (38,028.33평)	134,113.50㎡ (40,569.33평)	323,705.13㎡ (97,920.80평)	

■ 근린생활시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실+관리실)	지하주차장	합 계	비 고
근린생활시설	지상	1,960.00㎡ (592.90평)	840.00㎡ (254.10평)	2,800.00㎡ (847.00평)	155.56㎡ (47.06평)	998.04㎡ (301.91평)	3,953.60㎡ (1,195.96평)	
	지하	560.00㎡ (169.40평)	240.00㎡ (72.60평)	800.00㎡ (242.00평)	44.44㎡ (13.44)	285.16㎡ (86.26평)	1,129.60㎡ (341.70평)	
합 계		2,520.00㎡ (762.30평)	1,080.00㎡ (326.70평)	3,600.00㎡ (1,089.00평)	200.00㎡ (60.50)	1,283.20㎡ (388.17평)	5,083.20㎡ (1,537.67평)	

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

02 배치도 Scale : 1 / 1,500



■ 현황세대수

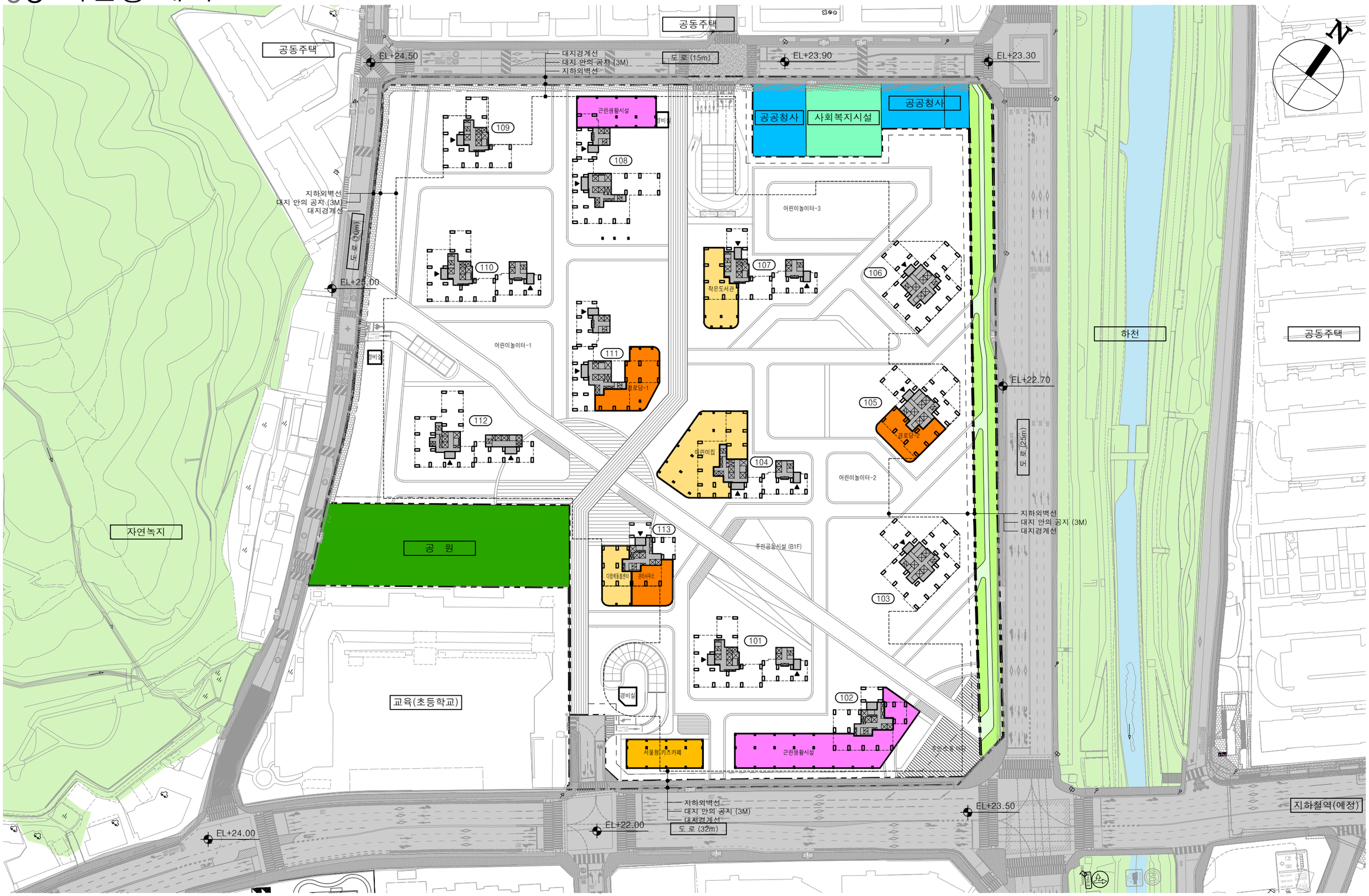
구분	유형	소계
	58 형	300 세대
	60 형	210 세대
	72 형	480 세대
	74 형	8 세대
	85 형	92 세대
	100 형	100 세대
	105 형	240 세대
합계		1,430 세대

■ 단위세대

구분	유형	임대	조합/분양	소계
	49 형	26 세대	535 세대	561 세대
	59 형	69 세대	675 세대	744 세대
	84 형	27 세대	645 세대	672 세대
	109 형		113 세대	113 세대
합계		122 세대	1,968 세대	2,090 세대

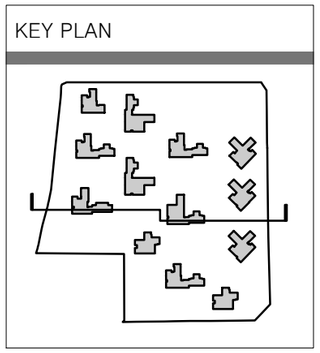
※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

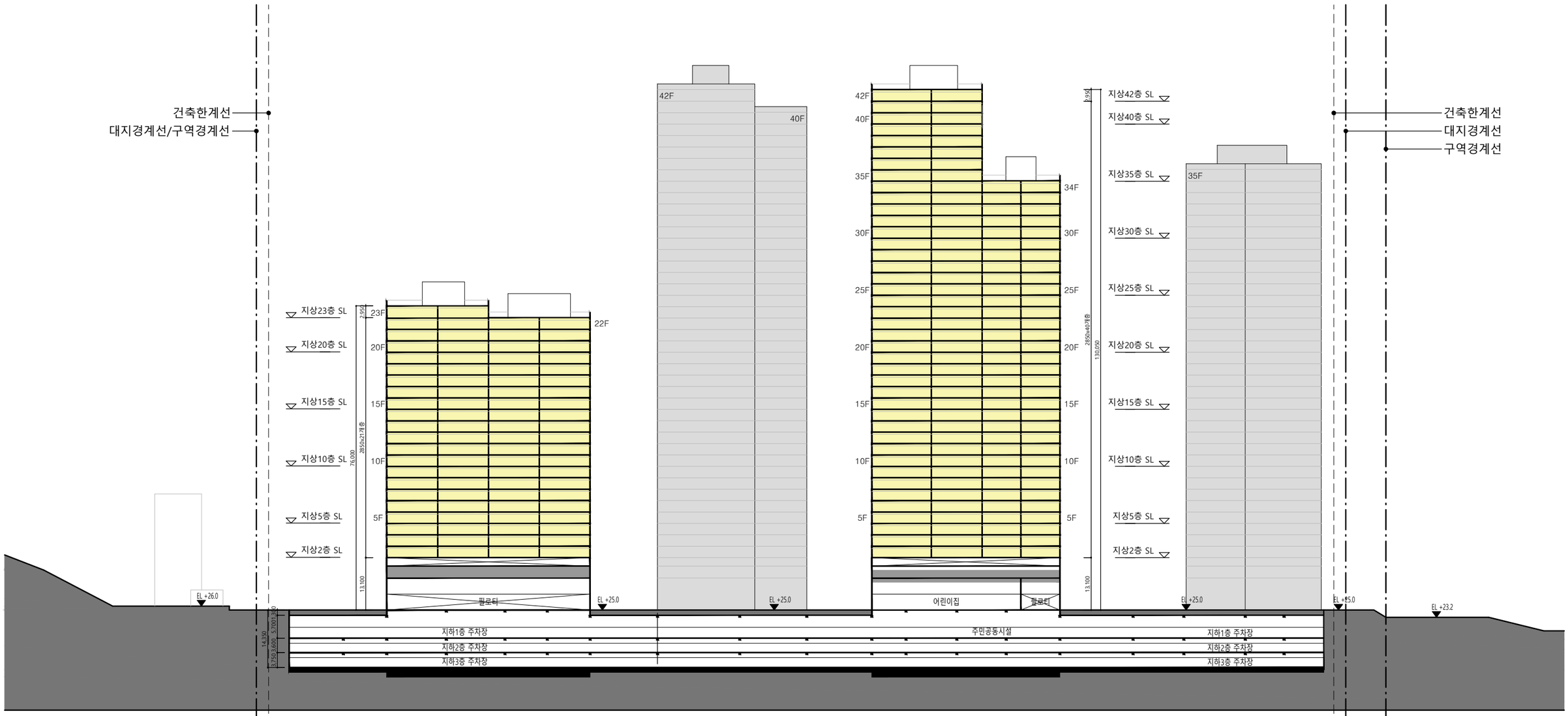
03 지반층 배치도 Scale : 1 / 1,500



※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

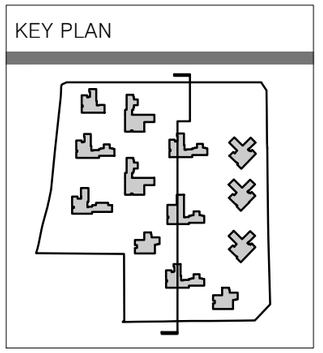
04 대지종횡 단면도 Scale : 1 / 1,000

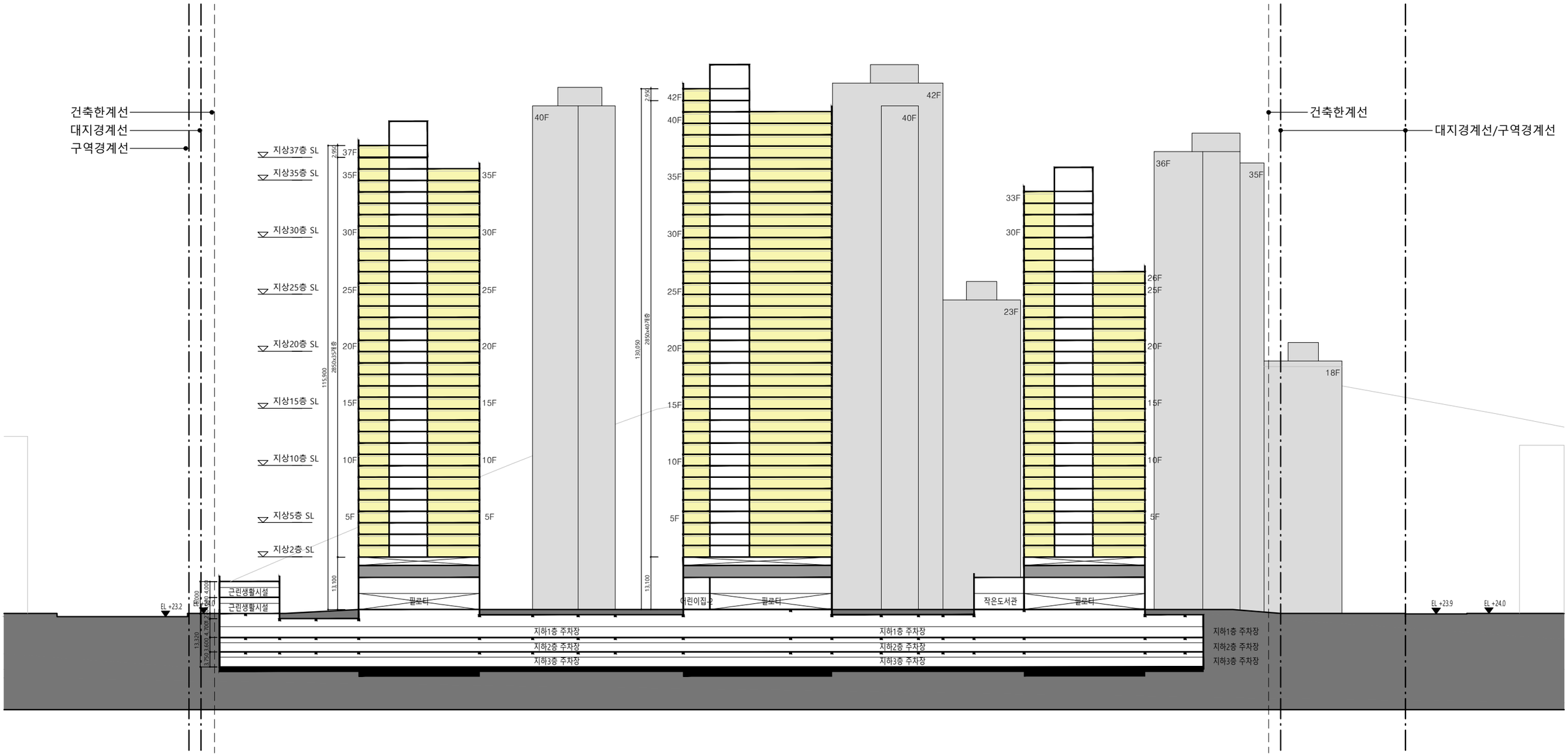




※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

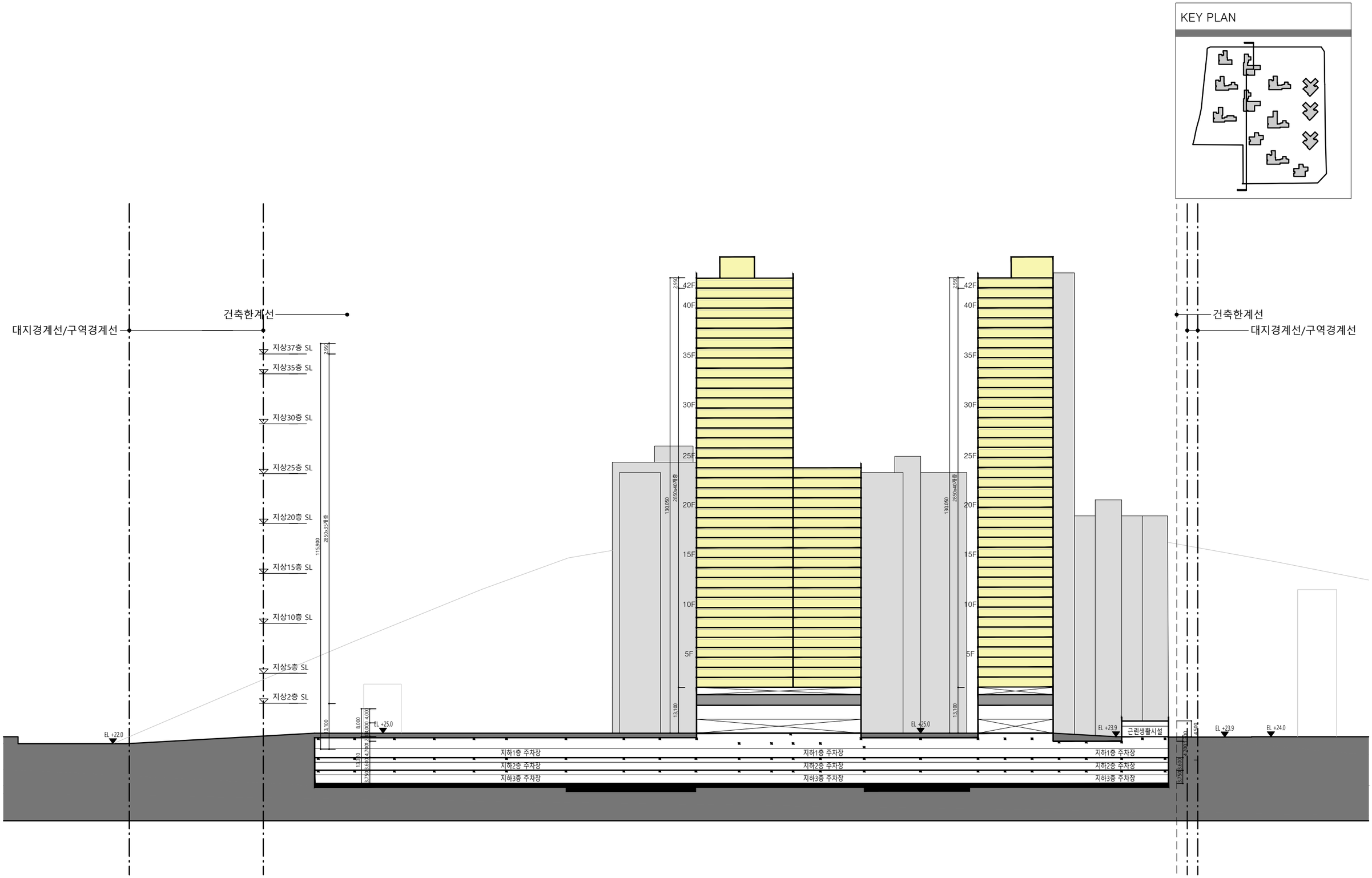
04 대지종횡 단면도 Scale : 1 / 1,000





※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

04 대지종횡 단면도 Scale : 1 / 1,000

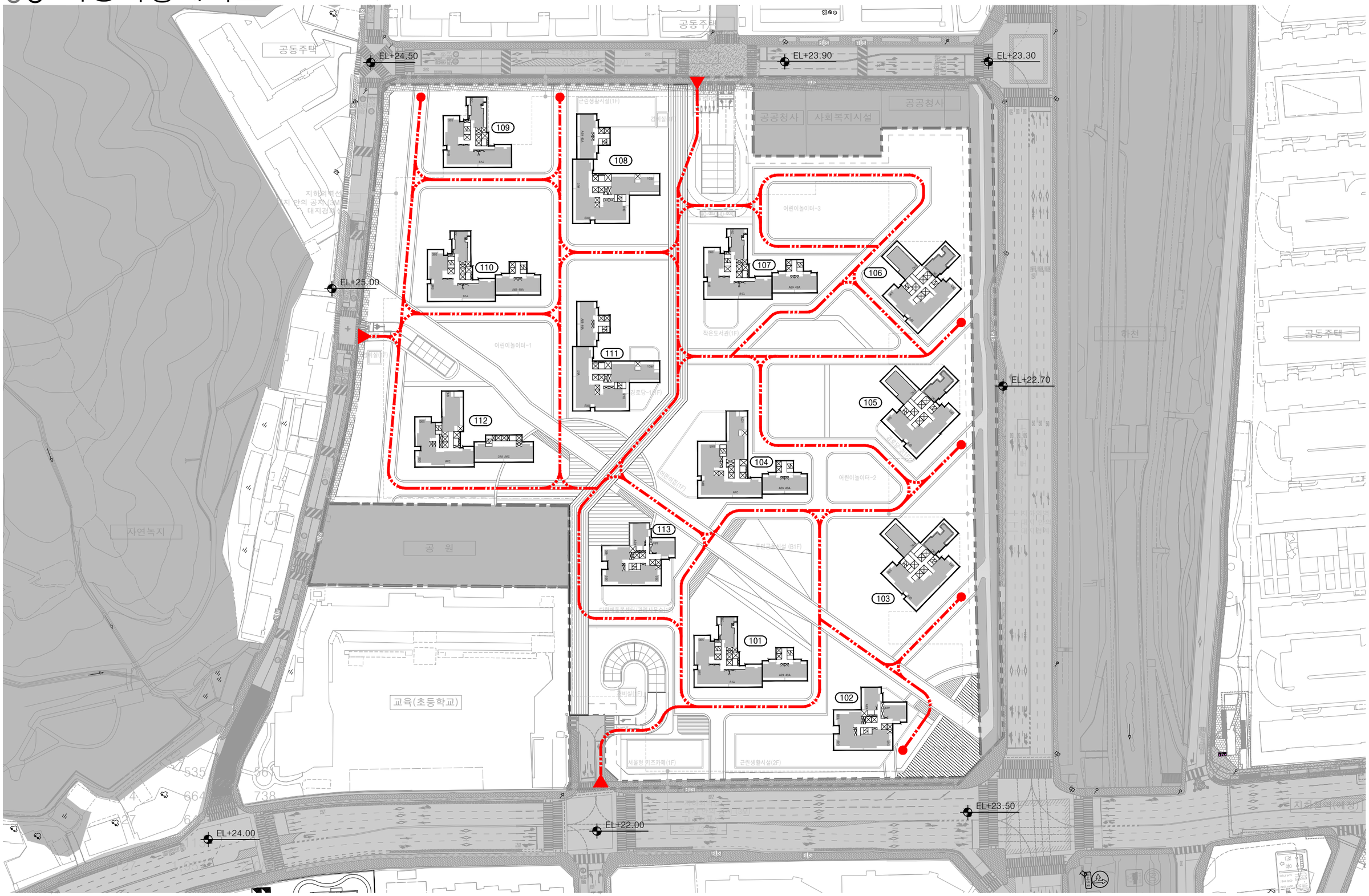

KEY PLAN
건축한계선
대지경계선/구역경계선
지상37층 SL
지상35층 SL
지상30층 SL
지상25층 SL
지상20층 SL
지상15층 SL
지상10층 SL
지상5층 SL
지상2층 SL
115,900
2850x35개층
3,100
8,000
4,600
13,500
2,700
2,700
4,700
2,700
4,700
2,700
4

05 부대복리시설 배치도 Scale : 1 / 1,500



※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

06 비상차량계획도 Scale : 1 / 1,500



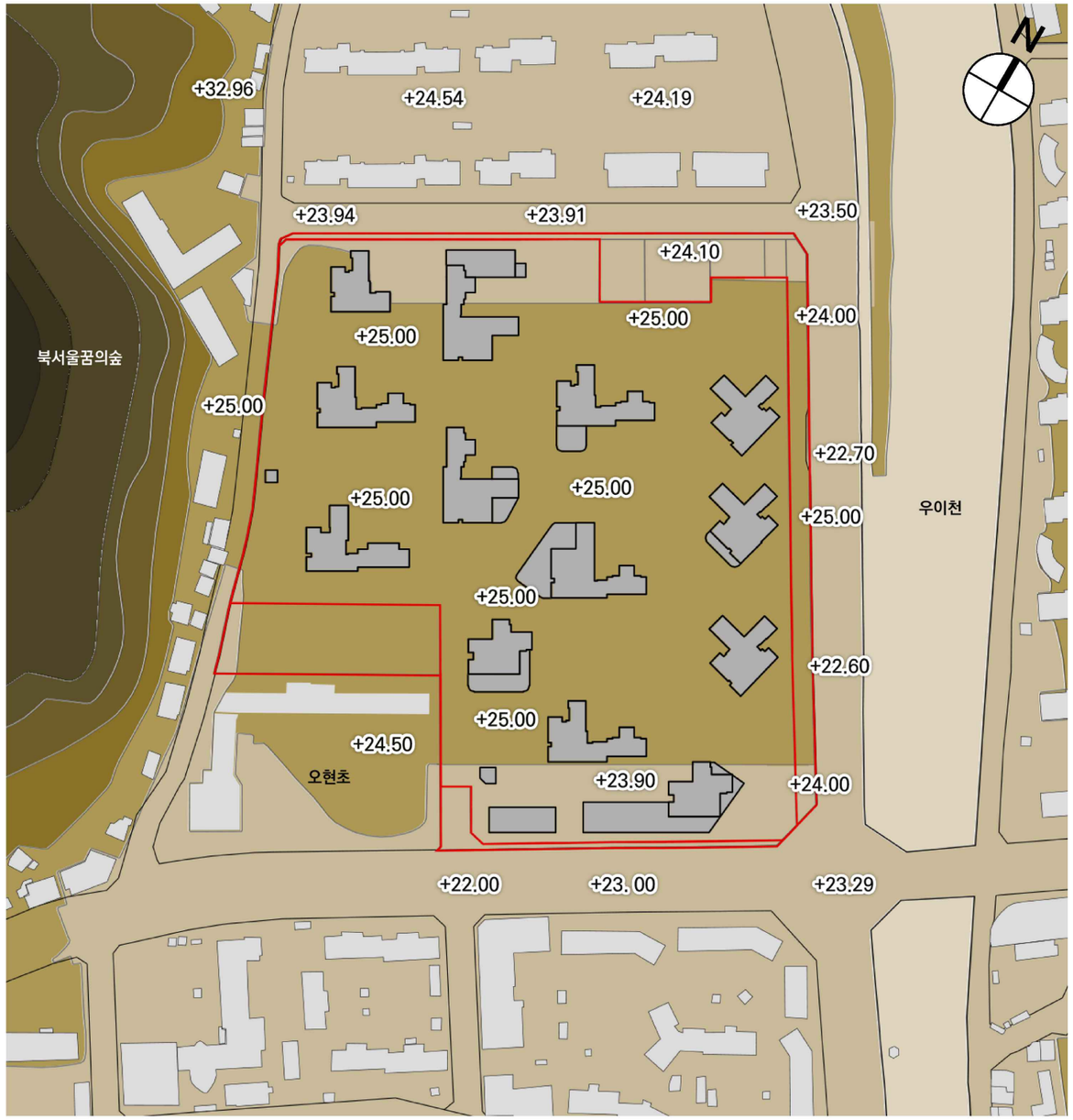
※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

07 대지조성계획도

■ 변경전



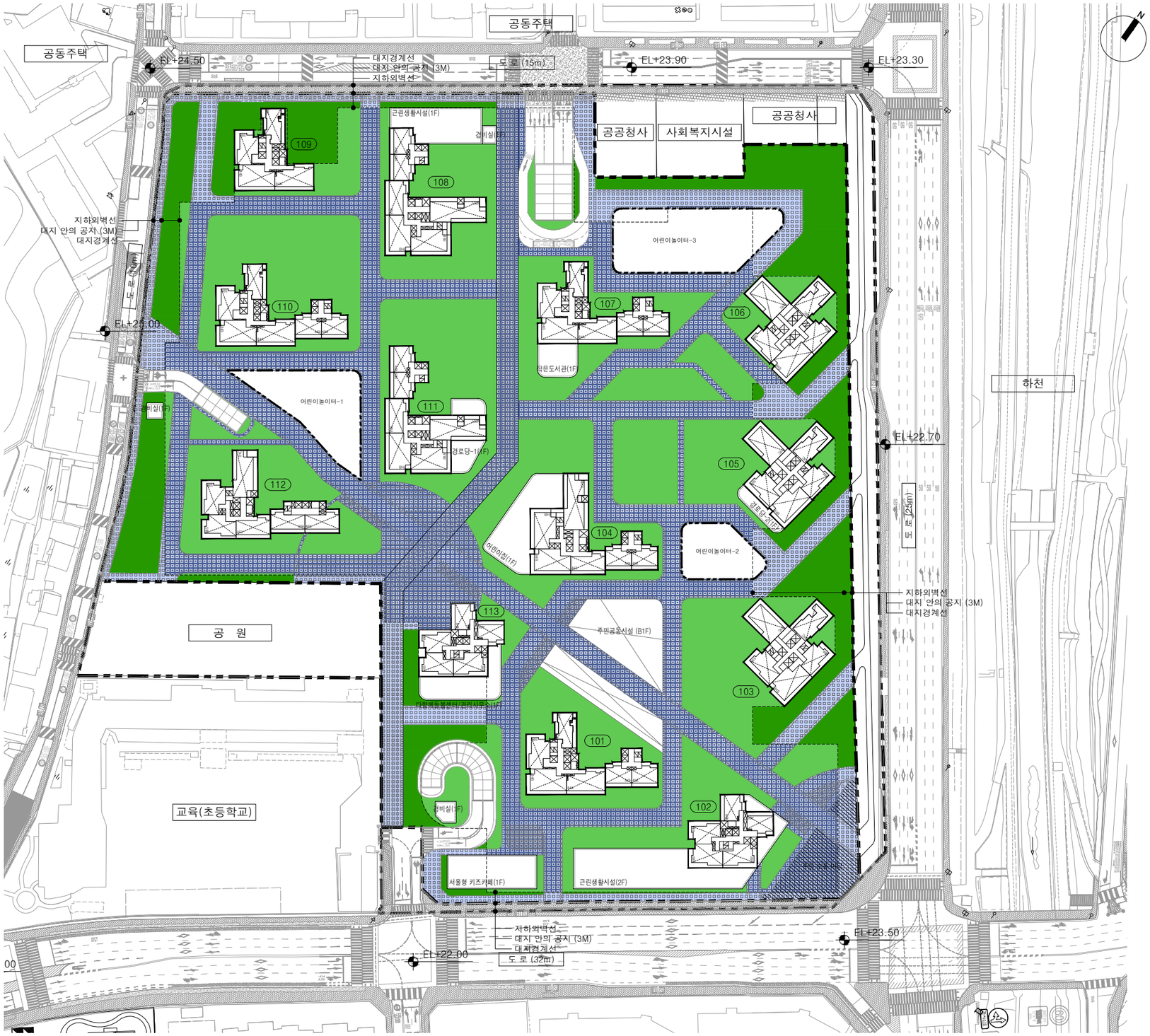
■ 변경후



EL ~20.0 | EL 20.0~25.0 | EL 25.0~30.0 | EL 30.0~35.0 | EL 35.0~40.0 | EL 40.0~45.0 | EL 45.0~50.0 | EL 50.0~55.0 | EL 55.0~

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

08 생태면적도 Scale : 1 / 1500



□ 생태면적률 산정표(피복유형)

(단위:m2)

기호	구분	가중치	실면적	생태환산면적	비고
	자연지반녹지	1.0	6,887.85	6,887.85	
	인공지반녹지>90cm	0.7	18,157.08	12,709.96	
	전면투수포장, 자연지반	0.2	5,424.14	1,084.83	미식재면적50%이상
	전면투수포장, 인공지반≥90cm	0.14	14,970.76	2,095.91	미식재면적50%이상
합계				22,778.55	
대지면적				64,966.30	
생태 면적율	22,778.55(생태환산면적) ÷ 64,966.30m2(대지면적)×100 =			22,778.55 35.06%	

* Auto Cad에 의한 면적산출임
* "환경부 환경영향평가서등_생태면적률 적용지침(2025.10)"에 의거하여 산정

4 계획 설명서

1 계획의 개요

2 현황 및 여건분석

3 부문별 계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음.
- 대상지는 강북구 번동 242번지 일대로, 1991년도에 준공하여 건축연도가 35년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차대수가 세대당 0.38대로 주차공간이 부족한 상태임.
- 상위 및 관련계획 등에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량 건축물 개선 및 효율적 토지이용과 주거기능 회복 도모
- 도시의 입지특성·주변 개발현황 등을 고려한 정 밀도·기반시설·경관계획 수립

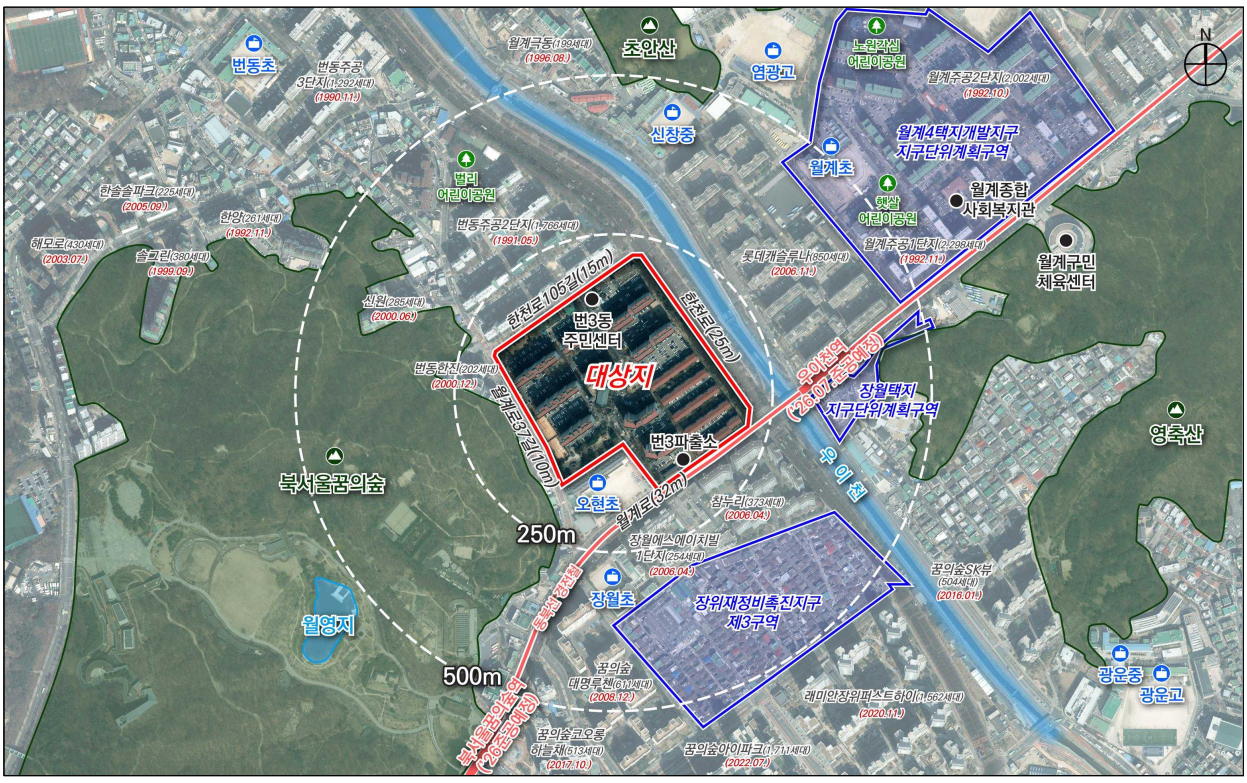
2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

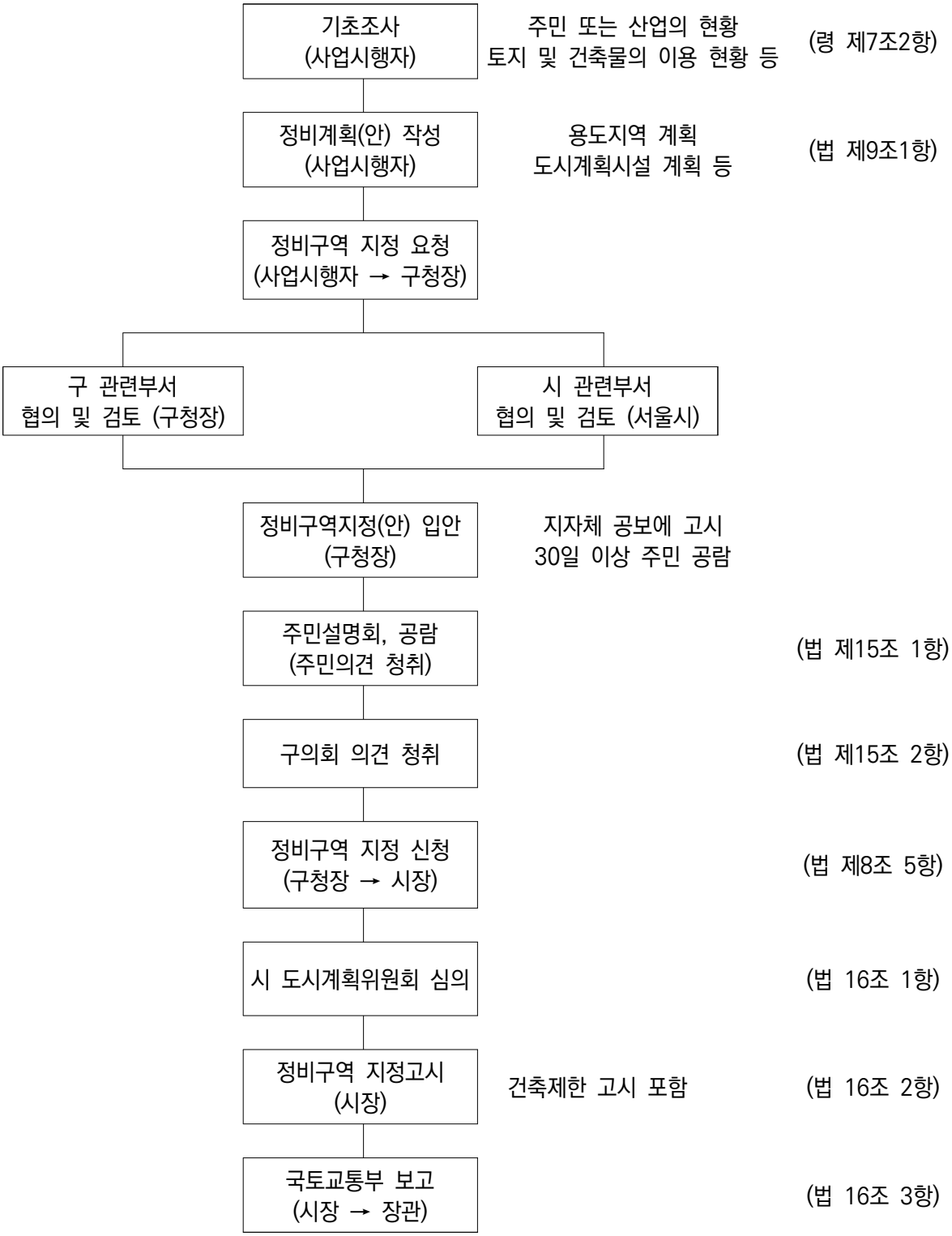
- 위치 : 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대
- 면적 : 75,682.5㎡

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표년도 : 2029년



3. 정비계획 변경 절차


기초조사
(사업시행자)
주민 또는 산업의 현황
토지 및 건축물의 이용 현황 등
(령 제7조2항)
정비계획(안) 작성
(사업시행자)
용도지역 계획
도시계획시설 계획 등
(법 제9조1항)
정비구역 지정 요청
(사업시행자 → 구청장)
구 관련부서
협의 및 검토 (구청장)
시 관련부서
협의 및 검토 (서울시)
정비구역지정(안) 입안
(구청장)
지자체 공보에 고시
30일 이상 주민 공람
주민설명회, 공람
(주민의견 청취)
(법 제15조 1항)
구의회 의견 청취
(법 제15조 2항)
정비구역 지정 신청
(구청장 → 시장)
(법 제8조 5항)
시 도시계획위원회 심의
(법 16조 1항)
정비구역 지정고시
(시장)
건축제한 고시 포함
(법 16조 2항)
국토교통부 보고
(시장 → 장관)
(법 16조 3항)

2 현황 및 여건분석

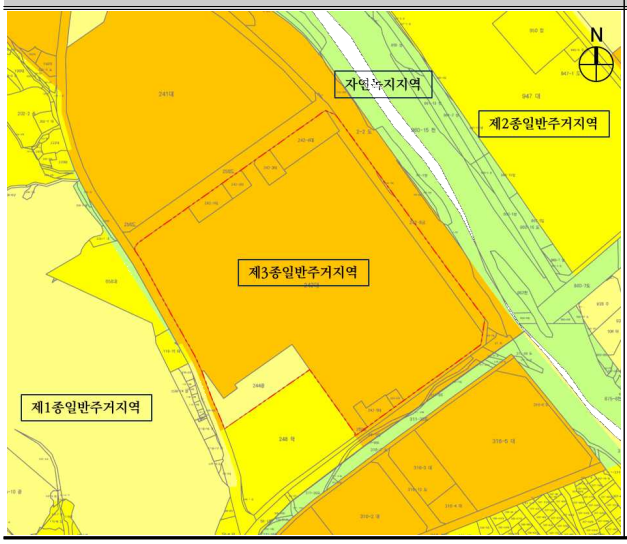
1. 대상지

- 대상지는 번동주공1단지아파트, 오현어린이공원을 포함하고 있음

지적도	전경사진
	

2. 도시관리계획 현황

- 용도지역·지구 : 제1종·3종일반주거지역, 도로, 녹지, 공원
- 도시계획시설 : 도로(연장:37m), 녹지(면적:2,761.0㎡), 공원(면적:3,661.0㎡)

용도지역·지구 현황	도시계획시설 현황
	

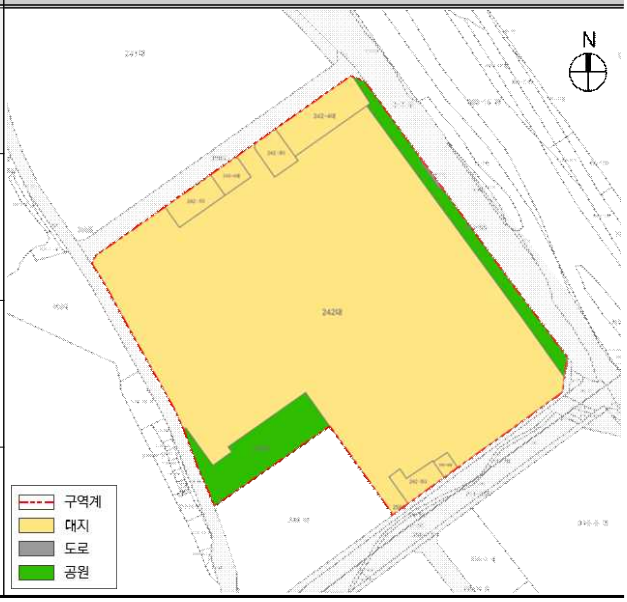
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지현황

1) 토지 지목별 현황도

• 대상지 내 총 10필지 중 7필지가 대지이며, 현황도로 1필지를 포함하고 있음

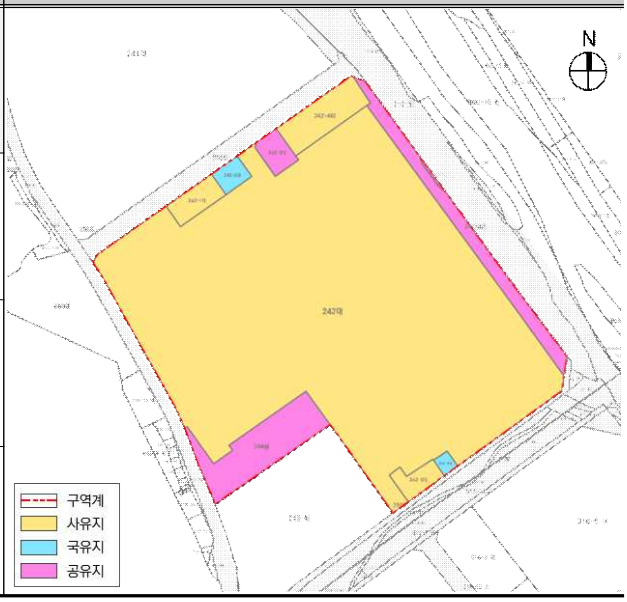
토지 지목별 현황					현황도면
구분	합계	대지	도로	공원	
면적(㎡)	75,682.5	69,201.7	58.8	6,422.0	
구성비(%)	100.0	91.4	0.1	8.5	
필지수(개)	10	7	1	2	



2) 토지 소유자별 현황도

• 대상지 내 총 10필지 중 사유지는 4필지, 국유지 2필지, 공유지(서울시·강북구) 4필지 존재함

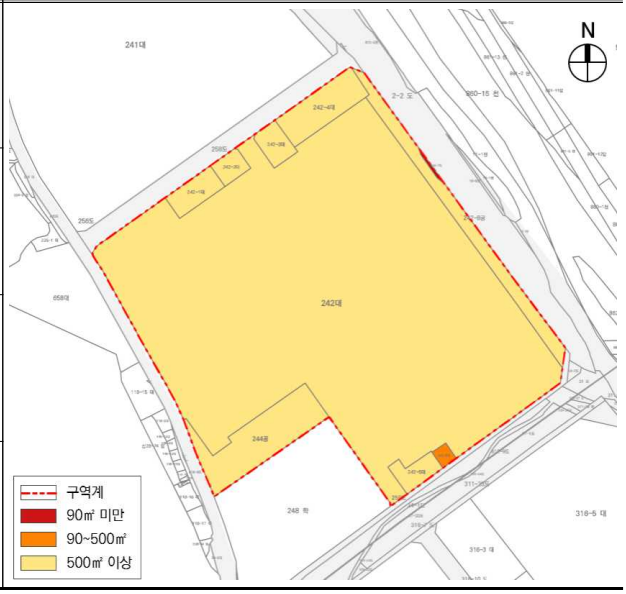
토지 소유자별 현황					현황도면
구분	합계	사유지	국유지	공유지	
면적(㎡)	75,682.5	67,789.1	712.5	7,180.9	
구성비(%)	100.0	89.6	0.9	9.5	
필지수(개)	10	4	2	4	



3) 토지 규모별 현황도

• 대상지 내 10필지 중 90㎡ 미만인 과소필지는 1필지임

토지 규모별 현황					현황도면
구분	합계	90㎡ 미만	90~500㎡ 미만	500㎡ 이상	
면적 (㎡)	75,682.5	58.8	200.1	75,423.6	
구성비 (%)	100.0	0.1	0.3	99.7	
필지수 (개)	10	1	1	8	

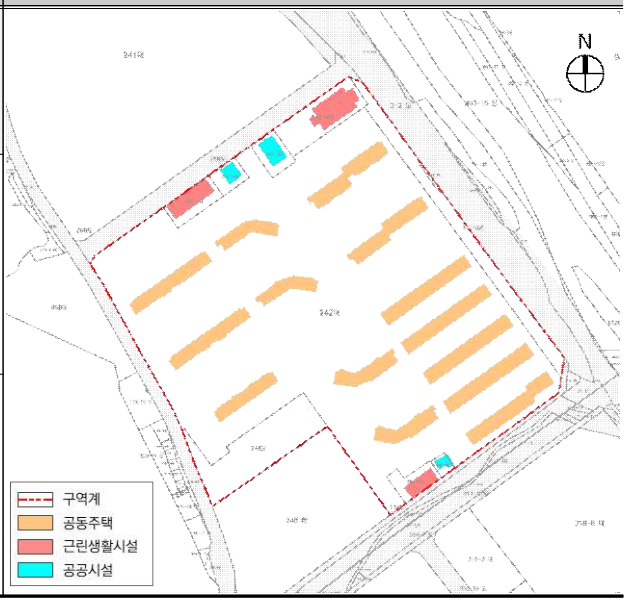


나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

• 대상지 내 건축물 20동 중 14동이 공동주택으로 이용 중에 있음

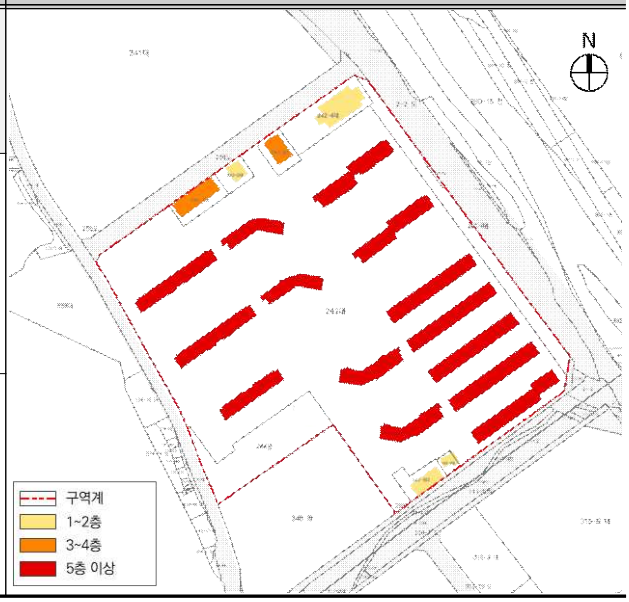
건축물 용도별 현황					현황도면
구분	합계	공동 주택	근린 생활 시설	공공 시설	
동수 (동)	20	14	3	3	
구성비 (%)	100.0	70.0	15.0	15.0	



2) 건축물 층수별 현황도

• 대상지 내 건축물 20동 중 14동이 5층 이상임

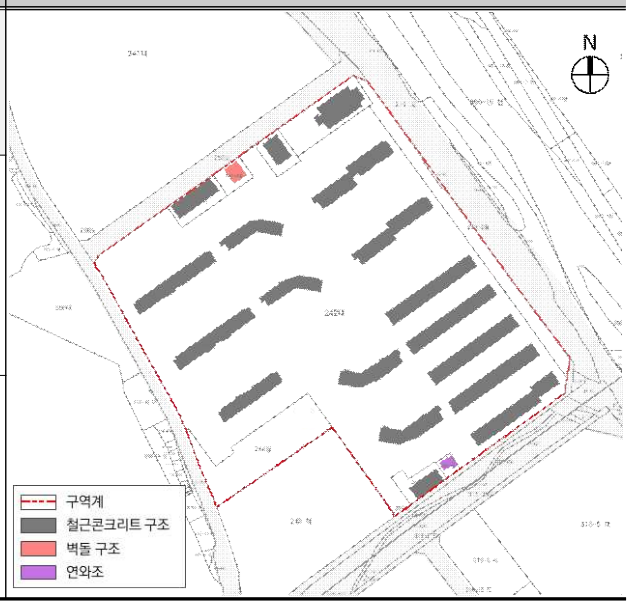
건축물 층수별 현황					현황도면
구분	합계	1~2층	3~4층	5층 이상	
동수 (동)	20	4	2	14	
구성비 (%)	100.0	20.0	10.0	70.0	



3) 건축물 구조별 현황도

• 대상지 내 건축물 20동 중 18동이 철근콘크리트 구조임

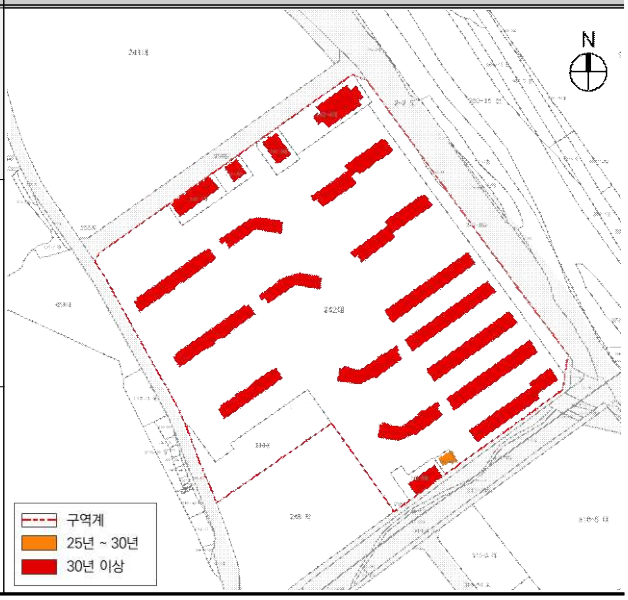
건축물 구조별 현황					현황도면
구분	합계	철근 콘크리트	벽돌	연와조	
동수 (동)	20	18	1	1	
구성비 (%)	100.0	90.0	5.0	5.0	



4) 건축물 경과년도별 현황도

• 건축물 20동 중 19동이 30년 이상임

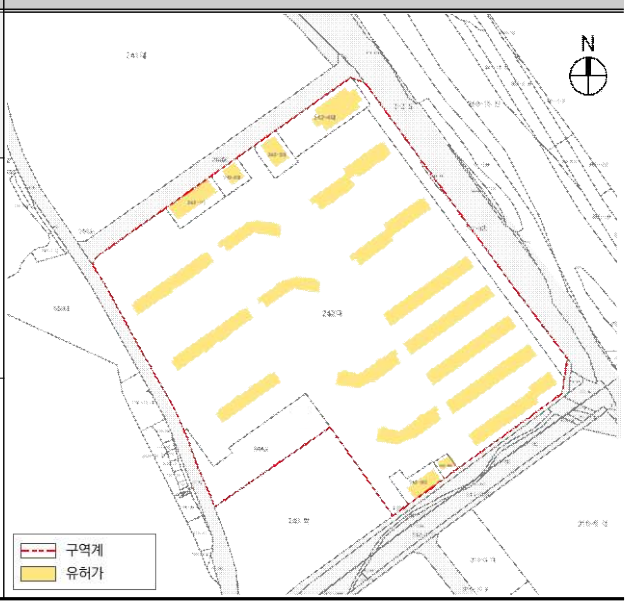
건축물 경과년도별 현황				현황도면
구분	합계	25년 이상 30년 미만	30년 이상	
동수 (동)	20	1	19	
구성비 (%)	100.0	5.0	95.0	



5) 건축물 허가유무별 현황도

• 대상지 내 건축물 20동 모두 유허가 건축물로 무허가 건축물 없음

건축물 허가유무별 현황				현황도면
구분	합계	유허가	무허가	
동수 (동)	20	20	-	
구성비 (%)	100.0	100.0	-	



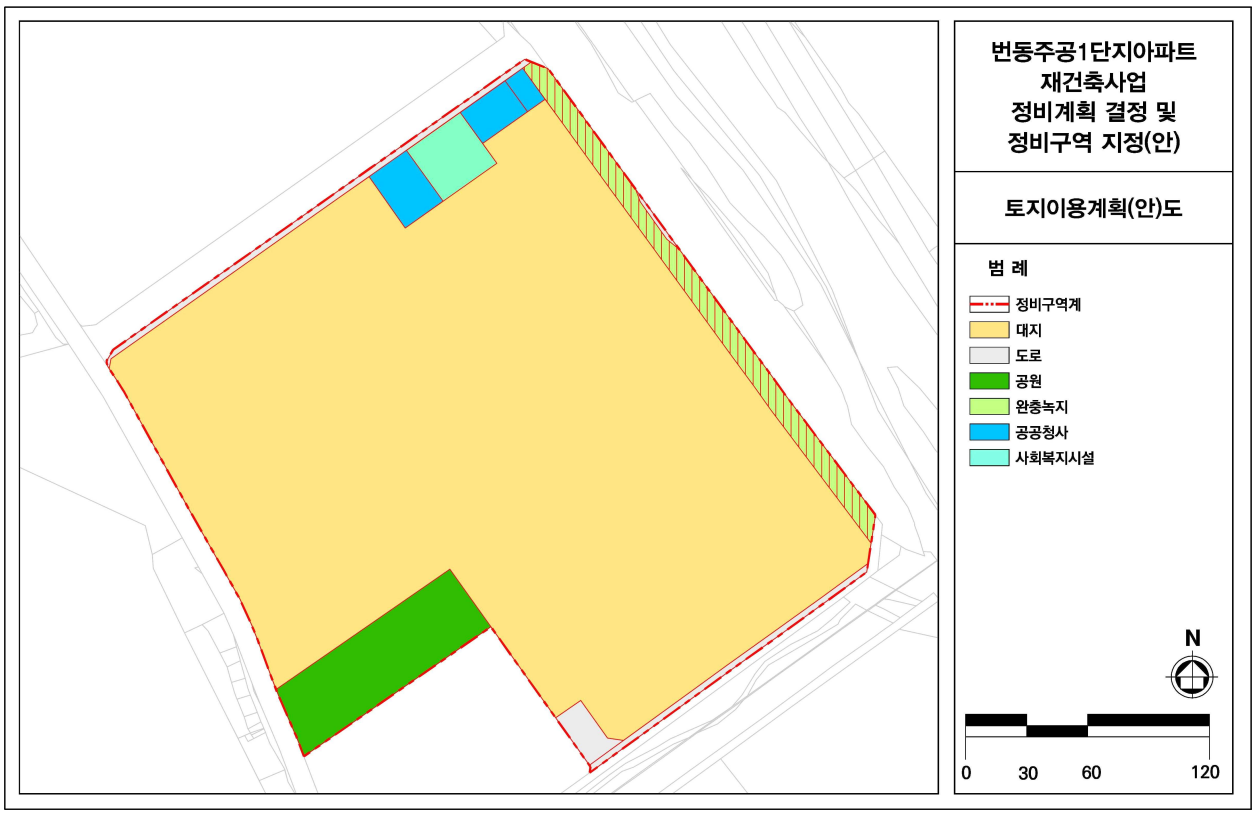
3 부문별 계획

1. 토지이용계획

• 대상지 북측 한천로 105길 확폭에 따라 발생하는 구유지 손실분(현황 주민센터 부지 내 62.9㎡)에 대하여 대토계획을 수립하였으며, 주민센터 면적은 현황면적과 동일한 700.1㎡로 계획하였음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)75,682.5	75,682.5	100.0	-
정비기반시설	소 계	-	증)10,716.2	10,716.2	14.2	-
	도 로	-	증)1,770.2	1,770.2	2.3	-
	녹 지	-	증)2,773.4	2,773.4	3.7	-
	공 원	-	증)3,760.0	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	-	증)1,412.6	1,412.6	1.9	• 현황 위치유지 : 주민센터 • 대체부지 확보 : 우체국, 파출소
	사회복지시설	-	증)1,000.0	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지		-	증)64,966.3	64,966.3	85.8	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도(안)]



2. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)(안) : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,682.5	-	75,682.5	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	3,661.0	증)99.0	3,760.0	5.0	-
	제3종일반주거지역	72,021.5	감)99.0	71,922.5	95.0	-

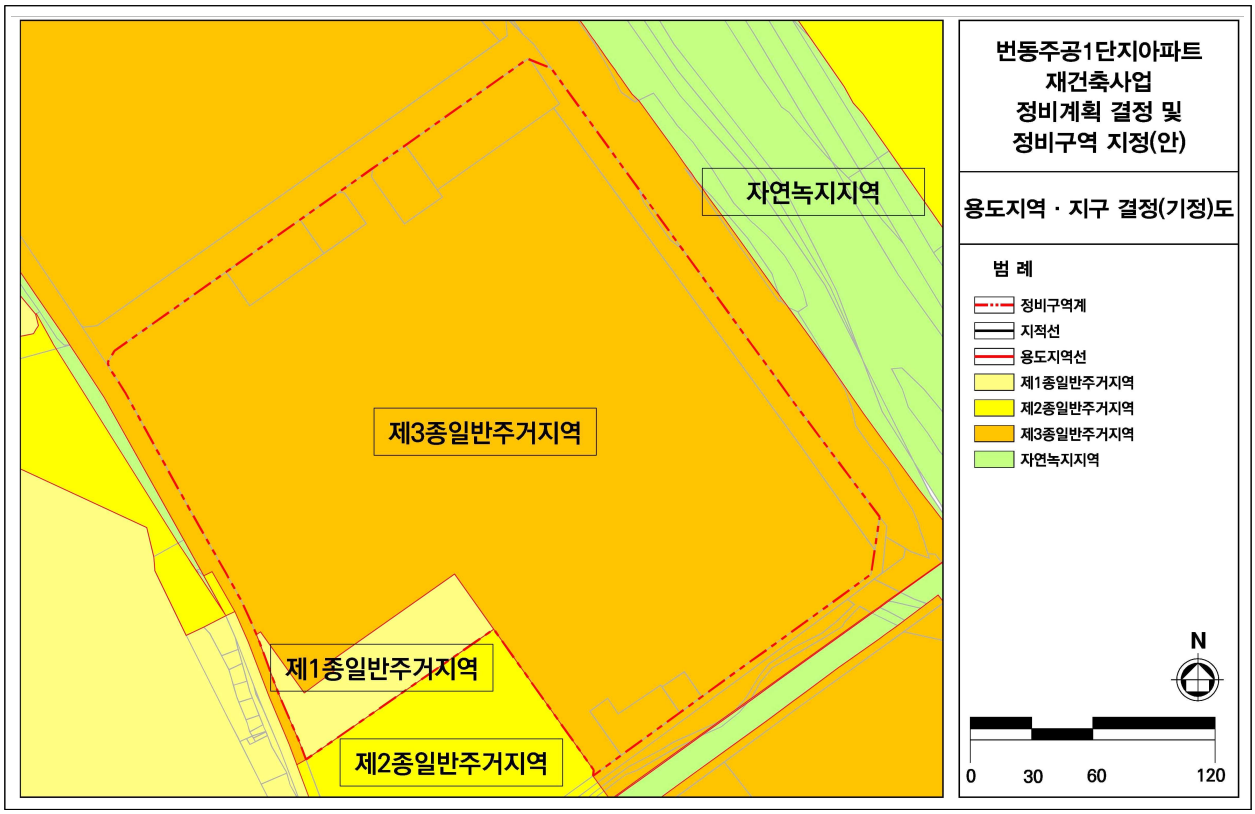
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면 적(㎡)	변경사유
기정	변경(안)		
제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	99.0	• 공원 정형화에 따른 용도지역 면적 변경

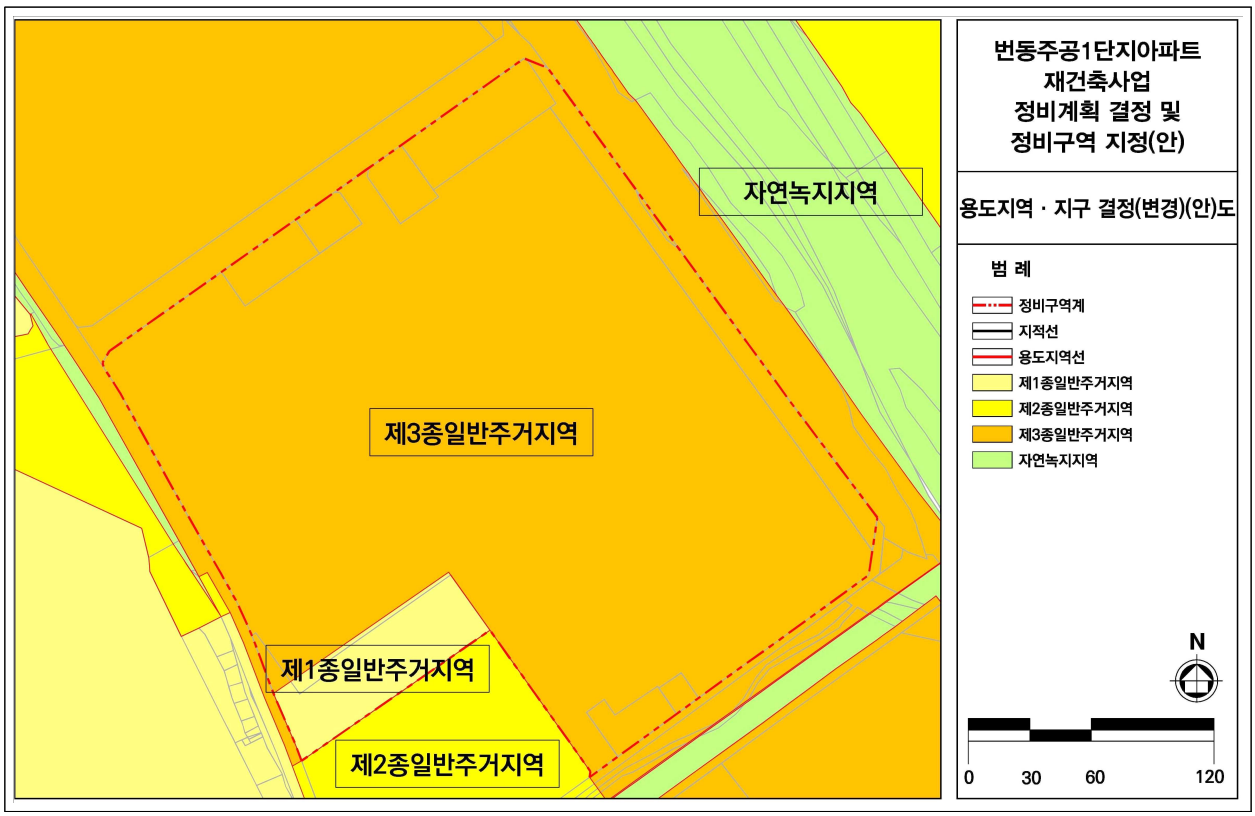
2) 용도지구 계획 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설 : 변경

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	39	25~35 (32)	보조간선 도로	5,110	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	서고제293호 (1977.8.23.)	도로 확폭
변경	대로	3	39	25~35 (35)	보조간선 도로	5,110 (168)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-		
기정	대로	3	40	25~31	주간선 도로	11,530 (37)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	-
기정	중로	2	-	15	집산 도로	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-	서고제316호 (1990.9.19.)	도로 확폭
변경	중로	2	-	18	집산 도로	271	번동 258	번동 258	일반 도로	-		
신설	중로	2	-	15	-	28	번동 242	번동 242	일반 도로	-	-	초등학교 진출입도로 신설

※ ( )는 번동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-39	대로 3-39	• 도로 확폭 - 32m → 35m (3m 확폭)	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 2-	중로 2-	• 도로 확폭 - 15m → 18m (3m 확폭)	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
-	중로 2-	• 도로 신설 - 폭 15m	• 오현초등학교 출입구와의 연계 및 지하주차장 진·출입을 위한 도로 신설

2) 공간시설 : 변경

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	오현 어린이공원	어린이공원	번동 244	3,661.0	감)3,661.0	-	건고시699호 (1989.1.7.)	-
신설	Ⓐ	소공원	소공원	번동 244	-	증)3,760.0	3,760.0	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	오현 어린이공원	• 어린이공원 폐지	-
Ⓐ	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 3,760.0㎡	• 증가하는 세대수에 대응할 수 있는 공원 규모 확대 및 정형화 - 공원 3,760.0㎡ + 녹지 2,773.4㎡ = 6,533.4㎡ 계획 〉 세대당 3㎡(6,270.0㎡) 이상

■ 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	번동 242-8	10,785.5 (2,819.8)	감)46.4	10,739.1 (2,773.4)	건고시699호 (1989.1.7.)	-

※( )는 번동주공1단지아파트 재건축정비구역 내 면적임

■ 녹지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 면적 : 2,819.8㎡ → 2,773.4㎡	• 인근 대로(3-40)의 소음 방지 및 쾌적한 주거 환경을 위한 완충녹지 재정비 및 선형(폭원) 정형화 • 기설치된 버스정류장 구간의 도로와 중복 결정된 시설녹지 일부(242-7번지) 제척에 따른 면적 변경

3) 공공·문화체육시설 : 신설

■ 공공청사 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	공공청사	번동 242-3	-	증)700.1	700.1	-	주민센터
신설	Ⓑ	공공청사	번동 242-4	-	증)512.4	512.4	-	우체국
신설	Ⓒ	공공청사	번동 242-4	-	증)200.1	200.1	-	파출소

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
Ⓐ	공공청사(주민센터)	50% 이하	250% 이하	7층 이하
Ⓑ	공공청사(우체국)	50% 이하	250% 이하	7층 이하
Ⓒ	공공청사(파출소)	50% 이하	250% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	공공청사	• 주민센터 신설 - 면적 : 700.1㎡	• 강북구 청사건립 기본계획에 따라 주민센터 계획
Ⓑ	공공청사	• 우체국 신설 - 면적 : 512.4㎡	• 현황 우체국 면적과 동일한 규모에서 위치 이전
Ⓒ	공공청사	• 파출소 신설 - 면적 : 200.1㎡	• 현황 파출소 면적과 동일한 규모에서 위치 이전

■ 사회복지시설 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	사회복지시설	번동 242-4	-	증)1,000.0	1,000.0	-	데이케어센터 등

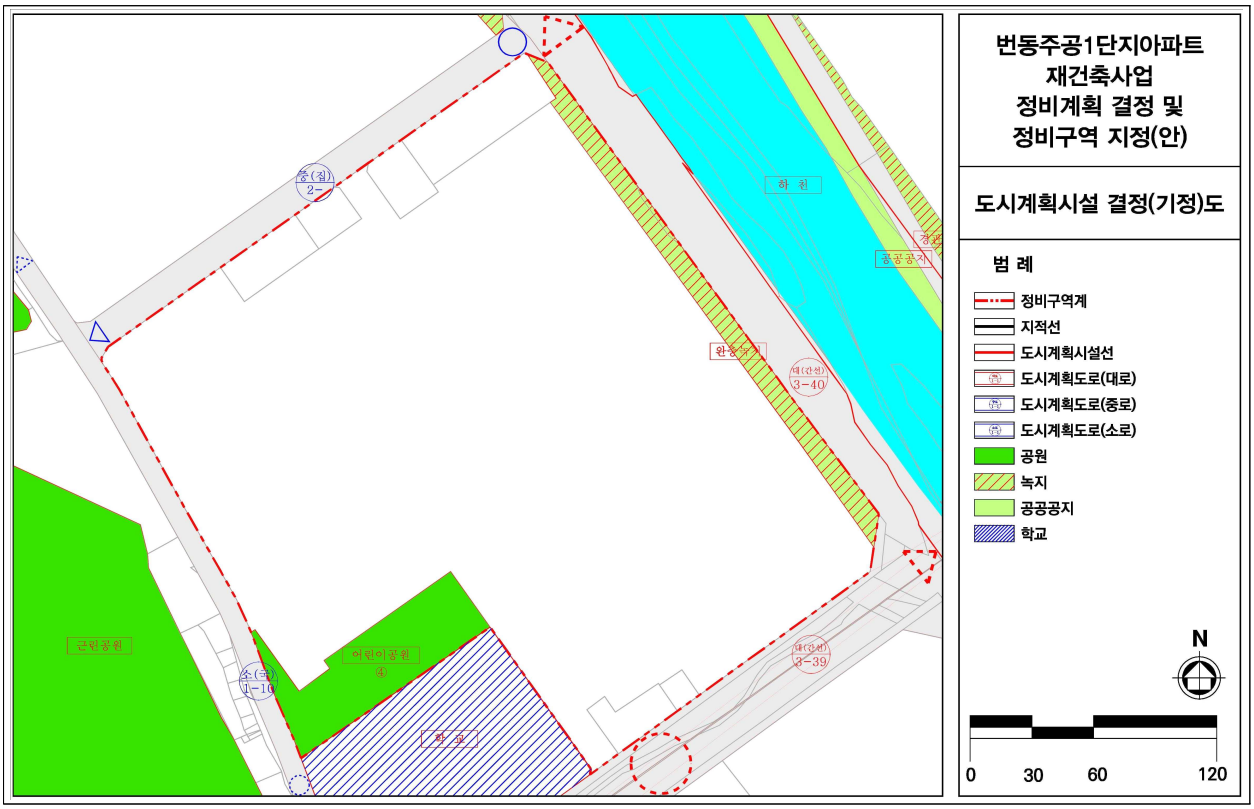
■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
Ⓐ	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하

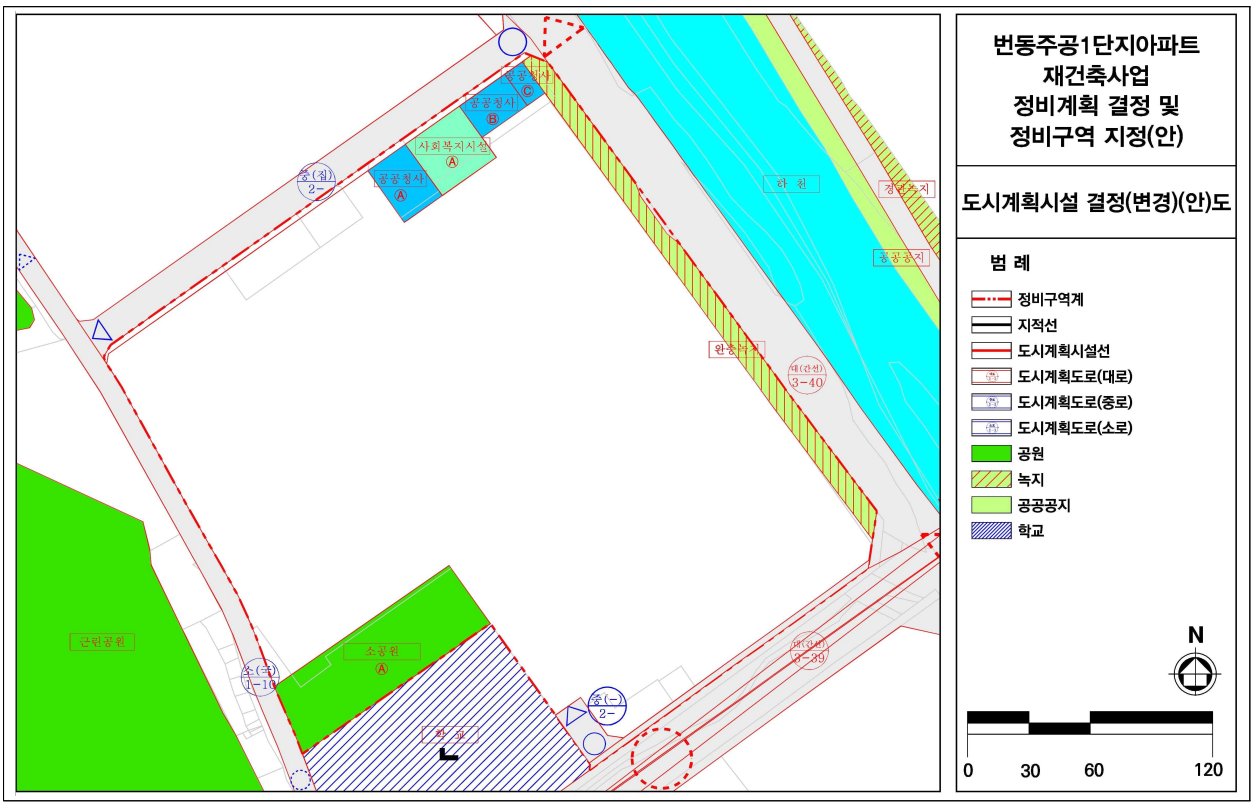
■ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,000.0㎡	• 강북구 공공시설 수요조사를 기반으로 신설 계획

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]

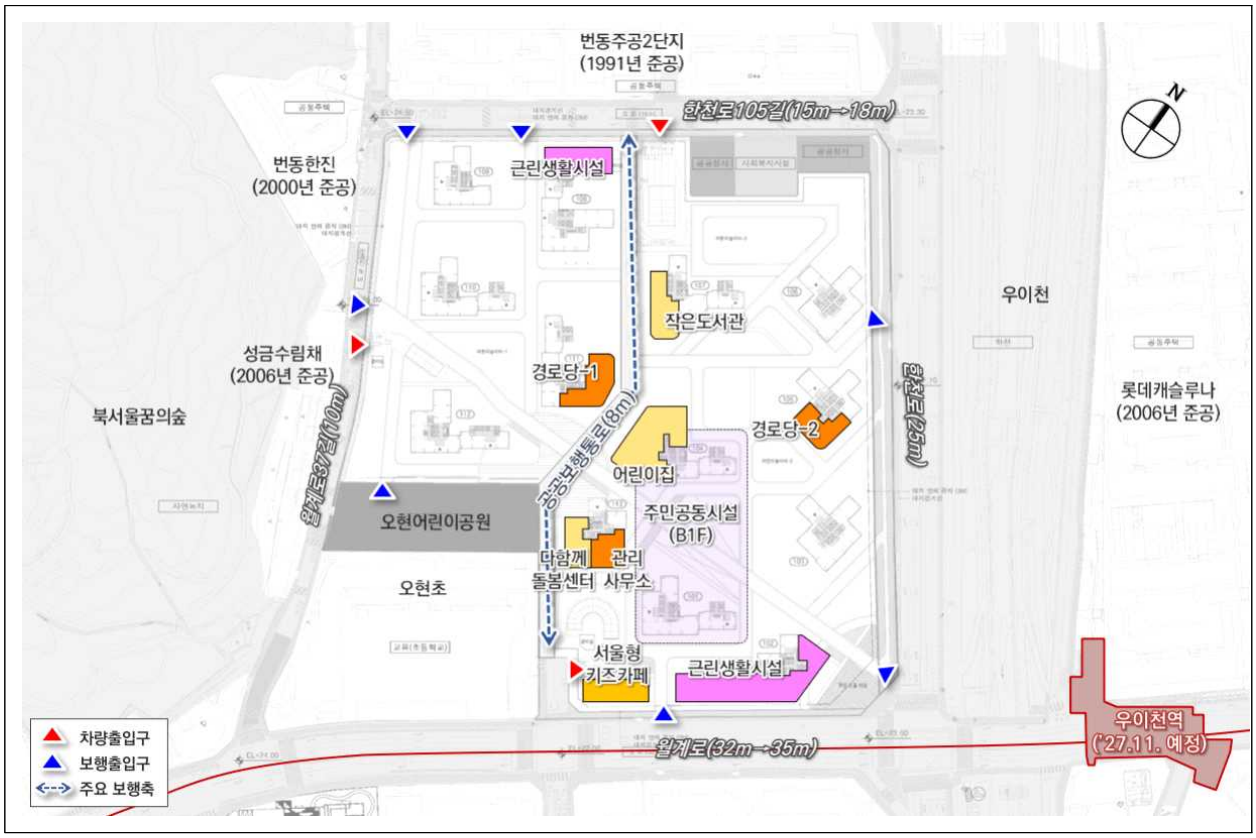


4. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	법 정		계획면적	비 고
			기 준	면적		
주민공동시설	소 계	획지	(500㎡ + 세대당×2㎡) × 1.25 이상 설치	5,850.00㎡ 이상	9,400.00㎡	-
	경로당	〃	2,000세대 이상 (서울시 주택조례)	743.00㎡ 이상	800.00㎡	-
	어린이집	〃		743.00㎡ 이상	800.00㎡	-
	작은도서관	〃		307.00㎡ 이상	400.00㎡	-
	다함께돌봄센터	〃	500세대이상 의무설치	66.00㎡ 이상	200.00㎡	-
	서울형키즈카페	〃	2,000세대이상 의무설치	-	400.00㎡	-
	주민공동시설	〃	-	-	4,000.00㎡	-
	주민운동시설	〃	500세대이상 의무설치	-	800.00㎡	옥외
	어린이놀이터	〃	500㎡+세대당 0.7㎡	1,963.00㎡ 이상	2,000.00㎡	옥외
경비실		〃	-	-	150.00㎡	-
관리사무소		〃	10㎡+(2,090세대-50세대)×0.05㎡	112.00㎡ 이상	150.00㎡	방재실, MDF 포함

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

〈주민공동이용시설 계획도〉



5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	번동주공 1단지아파트 재건축정비구역	75,682.5	획지	64,966.3	강북구 번동 242번지 일대	20	-	-	20	-	-

6. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신설	번동주공 1단지아파트 재건축 정비구역	75,682.5	획지	64,966.3	강북구 번동 242번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	30 이하	210 이하	250 이하	268.38 이하	300 이하	140m이하 (최고 42층)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 2,090세대
- 전체 건립 규모(전용면적 기준)

구분	세대수					
	소계		분양		임대	
합 계	2,090	100.0	1,968	94.2	122	5.8
60㎡ 미만	1,305	62.4	1,210	57.9	95	4.5
60~85㎡ 이하	672	32.2	645	30.9	27	1.3
85㎡ 초과	113	5.4	113	5.4	-	

- 도시 및 주거환경정비법 제9조에 따른 국민주택규모 건설 비율 해당
  -「정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 제5조 2항」기준
  : 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡이하로 건설

심의완화사항

- 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화
  (도시 및 주거환경 정비법 제54조)
  - 법적상한용적률 300.00% 이하 (완화용적률 31.62%)

건축물의 건축선 등에 관한 계획

- 건축한계선
  - 월계로변, 완충녹지변, 한천로105길변, 월계로37길변, 이면부 : 3m 이격
  - 한천로105길변(공공시설부지변) : 2m 이격
  - 오현초등학교 진입도로변 : 5m 이격
  - 한천로~월계로 가각부 : 15m 이격

기타사항

- 남북방향 공공보행통로 (1개소)
  - 중로2-(한천로105길) ~ 중로2-(오현초등학교 진입도로) : 폭원 8m 이상

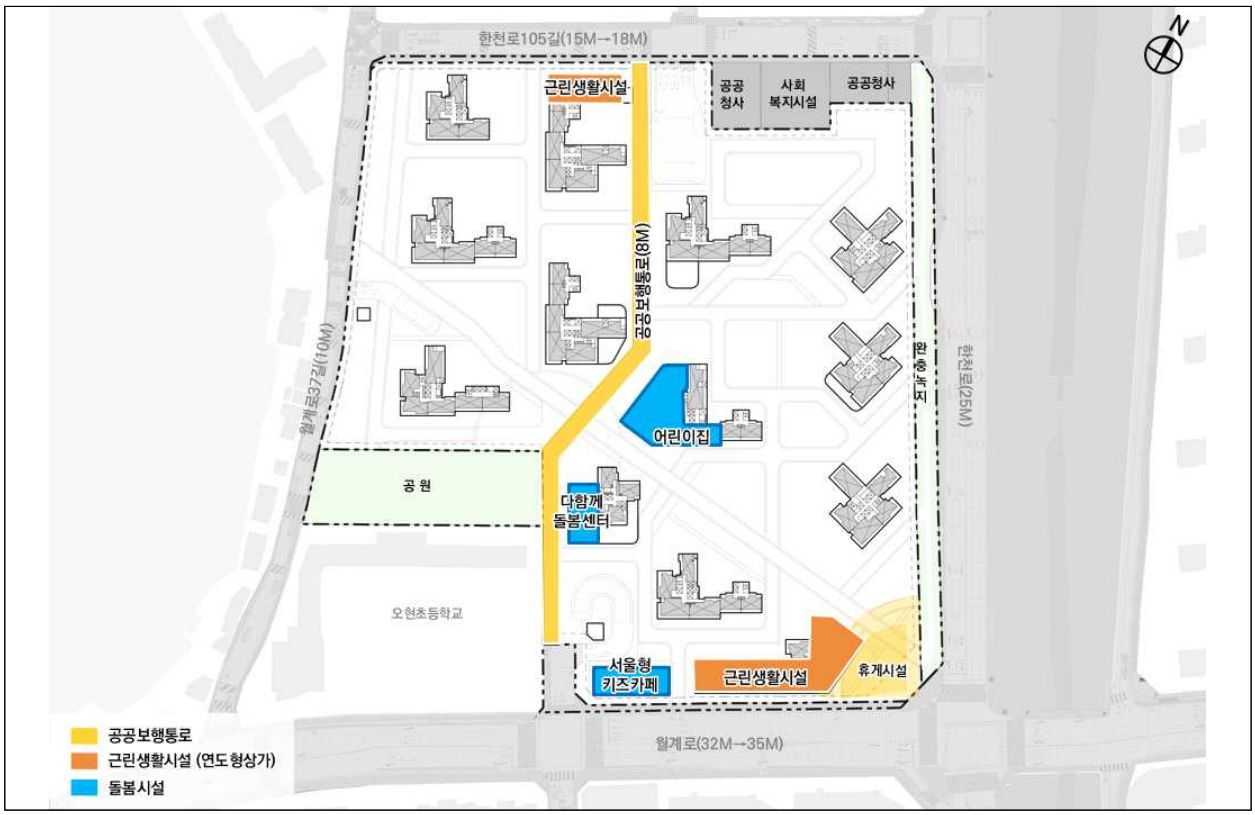
■ 용적률 산정(신설)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 공공시설등</td><td rowspan="2">새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(부속토지)</td><td>현금·건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>75,682.5㎡</td><td>64,966.3㎡</td><td>10,894.9㎡</td><td>9,303.6㎡</td><td>1,591.3㎡</td><td>6,219.4㎡</td><td>261.4㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">◦ 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
= 10,894.9㎡ - 6,219.4㎡ - 261.4㎡
= 4,414.1㎡ (구역대비 5.8%)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
부지(토지)면적</td><td colspan="7">◦ 9,303.6㎡
- 도로 1,770.2㎡, 녹지 2,773.4㎡, 공원 3,760.0㎡, 사회복지시설 1,000.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적</td><td colspan="7">◦ 1,591.3㎡ ※ 건축물 환산면적 = {(설치비용×연면적)+설계비,감리비} / (공시지가×2)
- 파출소 환산 면적 : 140.0㎡ (연면적 232.0㎡)
= {(4,128,181.8원/㎡주1))×232㎡)+63,428,034원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 140.0㎡
- 우체국 환산 면적 : 108.9㎡ (연면적 184.64㎡)
= {(4,020,909.1원/㎡주1))×184.6㎡)+51,917,747원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 108.9㎡
- 사회복지시설(데이케어센터) 환산 면적 : 370.5㎡ (연면적 625.0㎡)
= {(4,090,909.1원/㎡주2))×625㎡)+145,587,552원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 370.5㎡
- 사회복지시설(장애인복지시설) 환산 면적 : 971.8㎡ (연면적 1,875.0㎡)
= {(3,588,181.8원/㎡주3))×1,875㎡)+360,048,510원)} / (3,646,700.7원/㎡×2) = 971.8㎡
주1)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 공공업무사무소 공사비 단가 적용
주2)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 노인복지센터 공사비 단가 적용
주3)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 장애인복지관 공사비 단가 적용
※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계비와 감리비 추가 적용
※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">◦ 210% 이하</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업성 보정계수 적용)</td><td colspan="7">◦ 허용용적률 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브량 20% × 사업성 보정계수 2.0)
= 250% 이하
- 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가
= 8,043,979원/㎡ ÷ 3,875,523원/㎡ = 2.0</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">◦ 상한용적률 = 허용용적률(보정계수 적용) + [허용용적률(보정계수 미적용) × {(1.3×가중치×α(토지)) + (0.7~1.0×α(건축물))}]
= 250%+[230%×{(1.3×1.0×0.0435)+(0.7×0.0038+1.0×0.0207)}] = 268.38%
⇒ 268.38% 적용
※ α(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 2,822.8㎡ / 64,966.3㎡ = 0.0435
※ α(건축물) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적
= 248.9㎡ / 64,966.3㎡ = 0.0038
※ α(건축물)(전략육성용도 적용) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적
= 1,342.4㎡ / 64,966.3㎡ = 0.0207
※ 가중치 : 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 230%/230% = 1.0</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="7">◦ 300% 이하(건축계획 용적률 299.99%)</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목	적용	
공공보행통로 **(보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)**	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※α=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) 비고 : 수변친화중복적용 불가	10%p 이내	7.42%
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×α ※α=0.1이하 비고 : 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	2.0%
친환경건축물	• 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB5 5.5% 적용 • 녹색건축 인증 – 최우수 3% 적용	7.5%p 이내	7.5%
방재안전	• 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치하여 향후 관련위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받겠음.	5%p 이내	5.0%
합계	**최대 20%p 이내**		**21.92%**

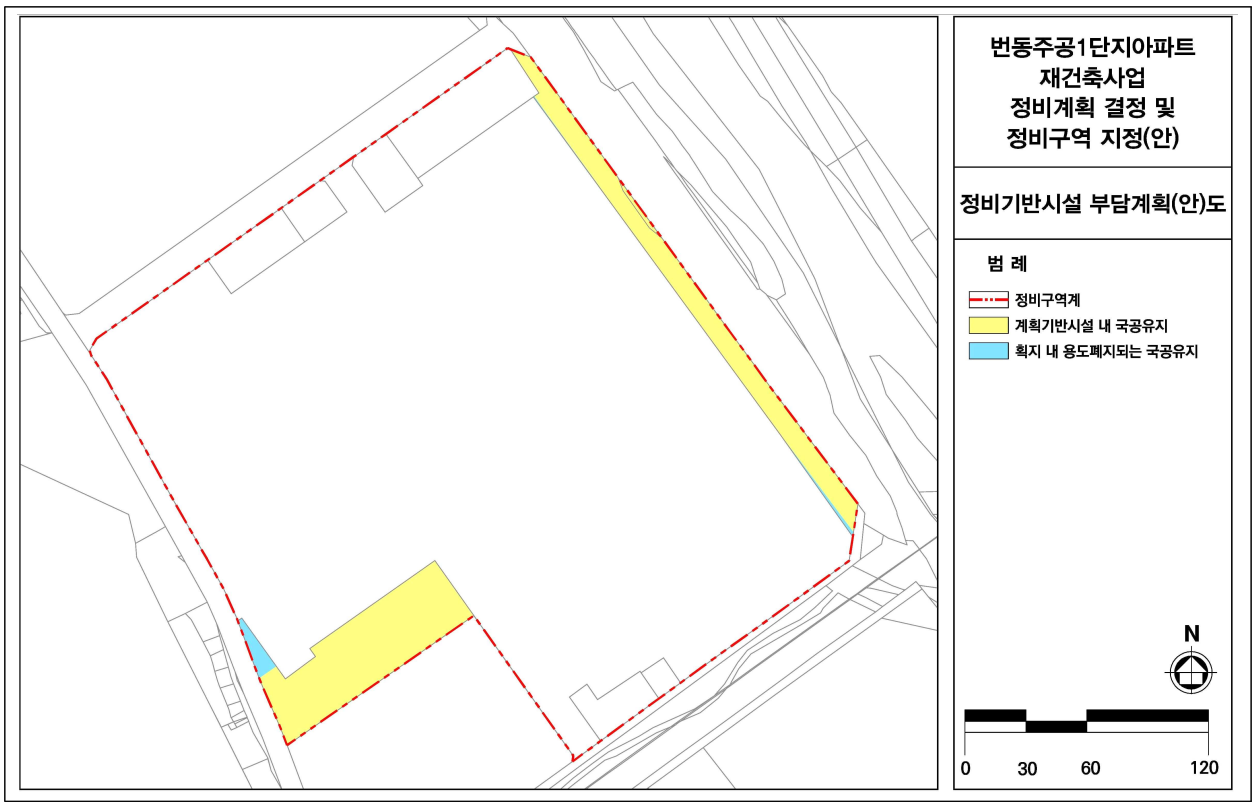
[허용용적률 완화구간]



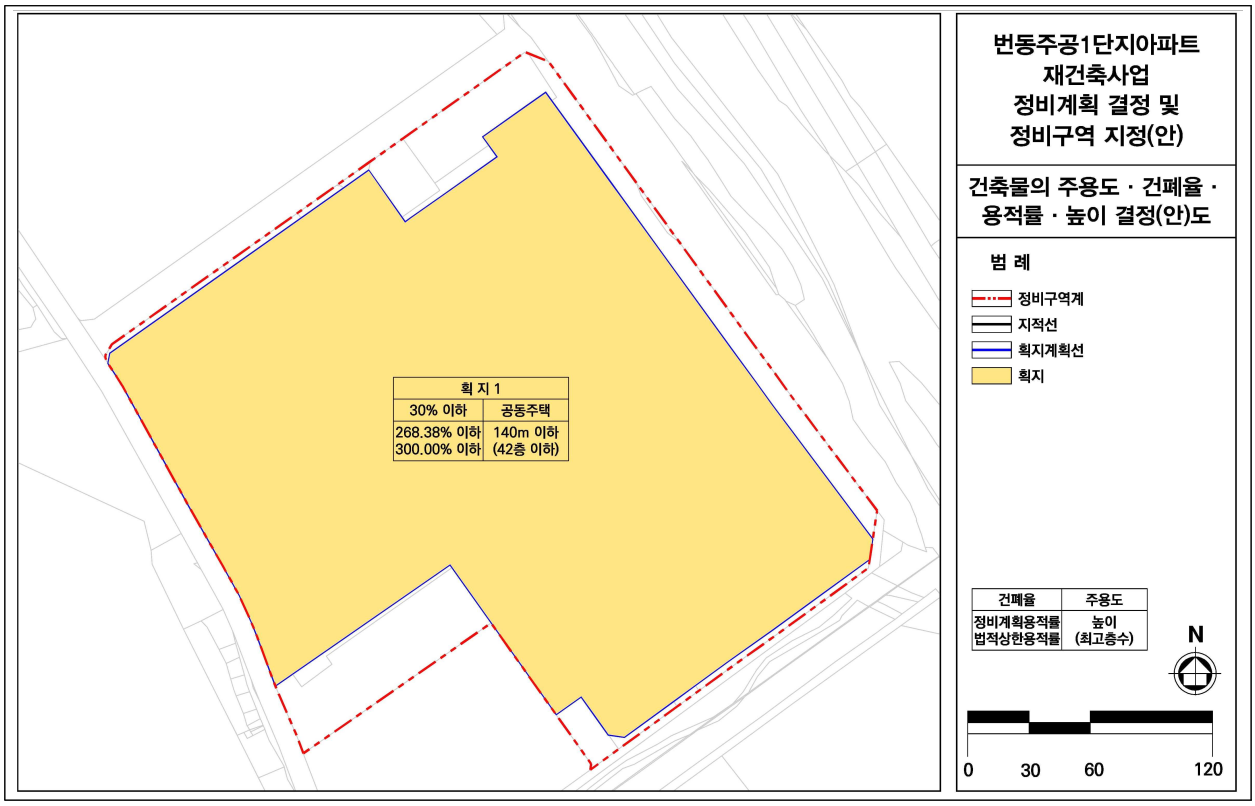
■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로	녹지	공원	사회복지시설
새로 설치하는 공공시설등(㎡)	9,303.6	1,770.2	2,773.4	3,760.0	1,000.0
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	6,219.4	58.8	2,682.8	3,477.8	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지(㎡)	261.4	-	78.2	183.2	-
토지순부담	2,822.8㎡ (3.7%)				

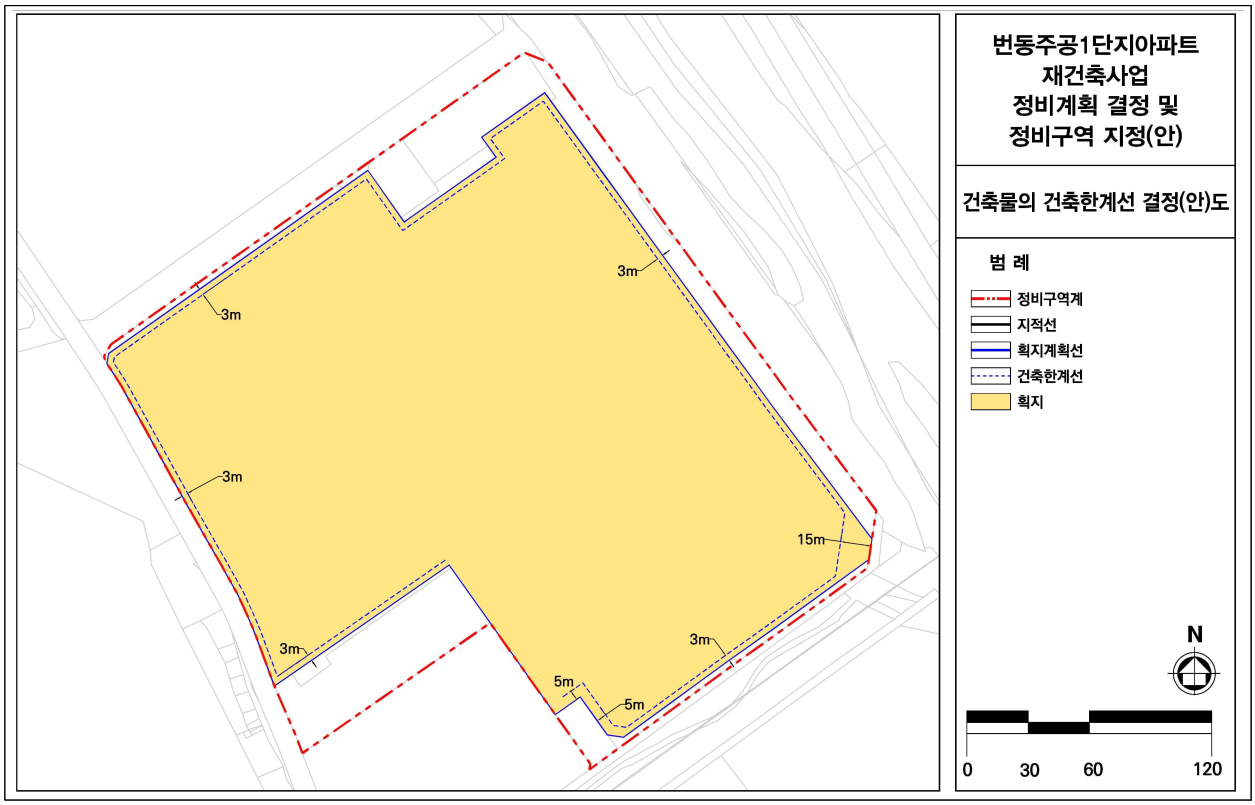
[정비기반시설 부담계획(안)도]



[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도]



[건축물의 건축한계선 결정(안)도]



7. 교통 및 동선처리계획

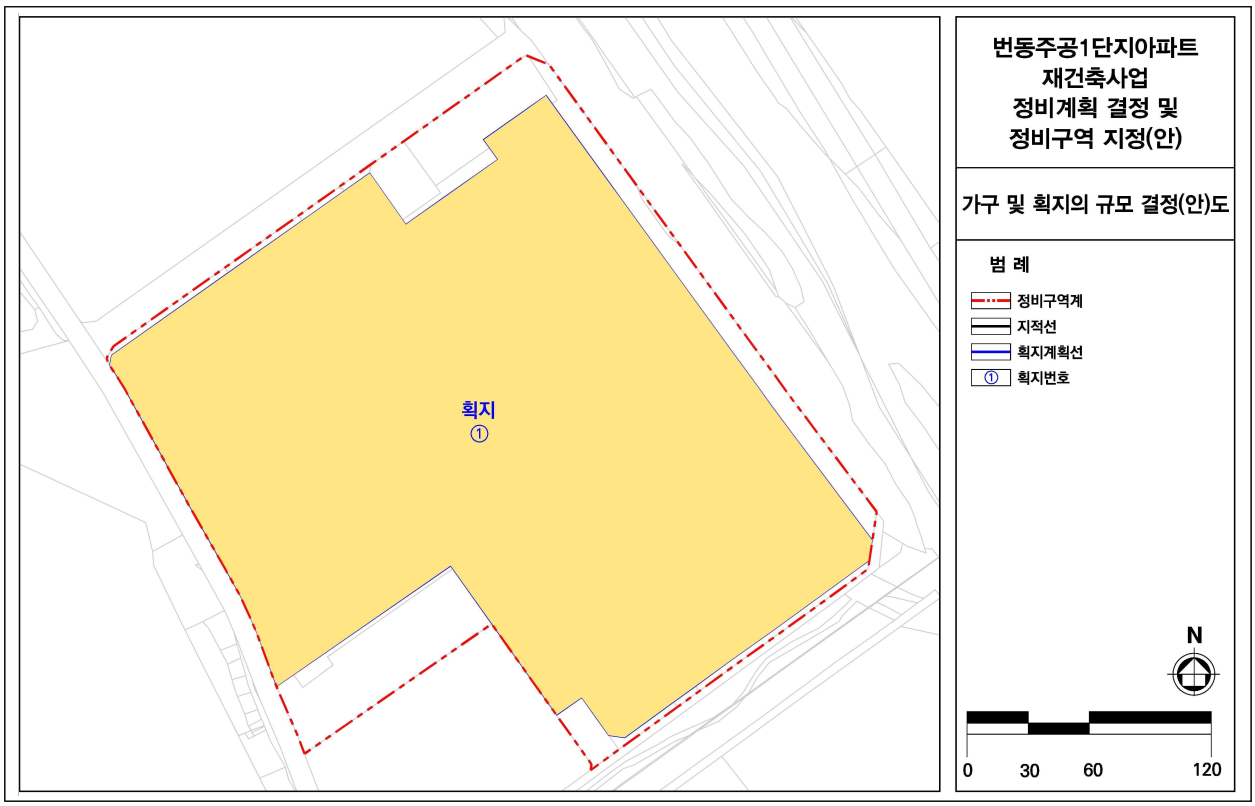
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소) ◦ 사업지 주변도로 확폭및 차로운영계획수립 - 도시계획도로(중로2) 신설 : B=15.0m, L=35.0m - 월계로 : L=170m, B=32.0 → 35.0m(Set-back) - 한천로105길 : L=250.0m, B=15.0 → 18.0m(Set-back) - 월계로 37길 : L=50.0m, B=10.0m
진출입 동선	-	◦ 차량 진출입구 추가 설치 및 운영계획 수립 - 한천로105길 : 진입 3차로, 진출 2차로 - 월계로 37길(입주자 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로 - 중로2(근린생활시설 이용객 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로
	-	◦ 진출입부 가각부회전반경 확보(R=6.0~8.0m)
대중교통 및 보행	Ⓓ	◦ 고원식교차로 설치(2개소)
	-	◦ 사업지 내 보도부속형 전면공지 설치 : B=2.0~3.0m
	-	- 보행통행에 방해가 되는 지장물설치 금지 : 소방 및 교통안전시설 등 제외
	Ⓕ	◦ 사업지 남측 자전거도로 신설 : B=1.5m, L=123.0m
	-	◦ 단지내 비상차량 진출입부 탈착형 볼라드설치
	-	◦ 자전거 보관소 및 편의시설 설치 (법정주차대수의 20% 이상)
	-	- 편의시설 : CCTV, 안내표지판, 공기주입기 등
		◦ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	◦ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 2,013대 - 주차수요대수 : 2,379대(원단위법, 2031년) - 계획주차대수 : 3,167대(법정주차대비 법정대비 157.3%, 수요대비 133.1%)
	-	◦ 주차차단기 설치 - 입주자 및 방문자 차량 분리
	Ⓔ	◦ 통학차량 정차공간 확보
	-	◦ 주차장 주차정보시스템(PIS) 설치(3개소)
교통안전 및 기타	-	◦ 차량진출입구부 차단기 및 경고등 설치(3개소)
	-	◦ 교통안전시설 설치(속도저감을 위한 이미지 험프등)

※ 각 지점은 교통처리계획도 참조

8. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역명	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	번동주공1단지아파트 재건축정비구역	75,682.5	강북구 번동 242번지 일대	64,966.3	공동주택 및 부대복리시설

[가구 및 획지에 관한 결정(안)도]



9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획기준	◦ 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 ◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 ◦ 공공목적의 공공주택 용도

확보기준	확보내용				
• (법적상한용적률-정비계획 용적률)의 50% = (300.00%-268.38%)×50% = 15.81% • 15.81% × 64,966.3㎡(획지면적) **= 10,271.17㎡ 이상**	49형	26세대	66.44㎡	= 1,727.42㎡	**= 10,294.32㎡**
	59형	69세대	79.83㎡	= 5,507.99㎡	
	84형	27세대	113.29㎡	= 3,058.92㎡	

■ **계획(안)**

<table>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="6">◦ 300% 이하 (건축계획 용적률 299.99%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">◦ 268.38% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공주택 산출근거
(법적상한 용적률 완화)</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">◦ 300.00% - 268.38% = 31.62%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="6">◦ 31.62% × 50% = 15.81%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">◦ 64,966.3㎡(대지면적) × 15.81% = <u>10,271.17㎡ 이상</u></td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한 용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>122</td><td>10,294.32㎡</td><td>〉10,271.17㎡</td></tr>
<tr><td>49㎡</td><td>66.44㎡</td><td>26</td><td>1,727.42㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>79.83㎡</td><td>69</td><td>5,507.99㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>113.29㎡</td><td>27</td><td>3,058.92㎡</td><td>획지</td></tr>
</table>

10. 인구 및 주택의 수용계획

구분		총계	조합원분양 및 일반분양	공공임대주택	비고
합 계		2,090	1,968	122	-
60㎡ 이하	소 계	1,305	1,210	95	-
	30㎡초과~50㎡이하	561	535	26	-
	50㎡초과~60㎡이하	744	675	69	-
60㎡초과~85㎡이하		672	645	27	-
85㎡ 초과	소 계	113	113	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	113	113	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

11. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(개정 '25.01.31.)

가. 추정분담금 산출

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (종전자산 총액) × 100%
- 추정비례율 : 102.31%
- 총수입 추정 : 1,774,606,271,000원
- 총지출 추정 : 1,013,938,170,000원
- 종전자산총액 추정 : 743,471,417,000원(현금청산 3% 제외)
- (1,774,606백만 - 1,013,938백만) / 743,471백만 × 100% ≒ 102.31%

개별 종전 자산 추정액 (공동 주택)

- 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률
- 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.
- 평형별 평균 종전자산 추정액은 아래와 같음.

전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균종전자산 추정액(원)
41.3 / 57.15	180	244,200,000	415,140,000
41.3 / 58.37	300	244,840,000	416,228,000
41.3 / 60.33	30	246,000,000	418,200,000
49.94 / 69.1	180	295,466,667	502,293,000
49.94 / 72.15	210	295,895,238	503,022,000
49.94 / 72.95	90	297,666,667	506,033,000
62.17 / 74.53	8	324,000,000	550,800,000
71.89 / 85.78	60	358,933,333	610,187,000
71.89 / 86.19	32	364,000,000	618,800,000
79.07 / 105.49	240	402,466,667	684,193,000
84.41 / 100.72	60	397,066,667	675,013,000
84.41 / 101.19	40	399,600,000	679,320,000

- 공동주택 종전자산은 공동주택공시가격을 기준으로 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

개별 종전 자산 추정액 (근린 생활 시설)

- 약식감정 : 1층기준단가 x 층별효용지수
- 최근 거래사례 및 평가전례를 기준으로 1층기준단가를 추정한 후 층별효용지수(상업용부동산 임대동향 조사 참조)를 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 층별 및 위치별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.
- 층별 종전자산 추정액은 아래와 같음.

층	호수	면적(㎡)	평균종전자산 추정액(원)
1	32	1,481.78	265,804,000
2	13	1,396.21	360,435,000
3	2	560.31	734,000,000
4	4	560.40	338,769,000
-1	3	1,908.81	1,340,630,000

- 근린생활시설 종전자산은 1층기준단가를 기준으로 층별효용지수를 적용하여 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 정식감정평가시 층별 및 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

추정 분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

전용면적별 권리자 분양가 추정액(A) (천원)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
49형	660,100	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (102.31%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
59형	763,300		
84형	973,200		
109형	1,209,900		

나. 산출근거

■ 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) × 100%

= (1,774,606,271,000 - 1,013,938,170,000) / 743,471,417,000 × 100%

= 102.31%

■ 총수입 : 1조 7,746억원

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	비고
합계						1,774,606,271,000	-
조합원	480	49.63	66.44	32,844,351	660,100,000	316,848,000,000	일반분양가 × 85%
	644	59.63	79.83	31,610,086	763,300,000	491,565,200,000	
	214	84.63	113.29	28,397,034	973,200,000	208,264,800,000	
	49	109.99	148.64	26,909,313	1,209,900,000	59,285,100,000	
	1,387	-	-	-	-	1,075,963,100,000	
일반분양	55	49.63	66.44	38,521,582	774,200,000	42,581,000,000	-
	31	59.63	79.83	37,287,726	900,400,000	27,912,400,000	
	431	84.63	113.29	33,337,044	1,142,500,000	492,417,500,000	
	64	109.99	148.64	31,557,670	1,418,900,000	90,809,600,000	
	581	-	-	-	-	653,720,500,000	
기부임대	-	-	-	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
소형임대	26	49.63	66.44	5,793,413	116,435,000	3,027,310,000	도정법 제54조 (법적상한 용적률)
	69	59.63	79.83	5,622,645	135,772,000	9,368,268,000	
	27	84.63	113.29	5,618,685	192,559,000	5,199,093,000	
	122	-	-	-	-	17,594,671,000	
공공임대	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
공공분양	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
상가	-	-	5,083.20	-	-	27,328,000,000	-

■ 총사업비 : 1조 139억원

구분	내용	비고
연면적	328,788.33㎡	지하3층/지상49층
공사비	765,830,226,327원	연면적 3.3㎡당 7,700,000원 기준
기타 사업비	248,107,943,673원	예비비 포함 (공사비의 37%)
일반 사업비	986,345,416,800원	공사비+기타사업비
현금청산 금액	27,592,753,200원	종전자산가액의3%(매도청구)x120%
총사업비	**1,013,938,170,000원**	일반사업비 + 현금청산액, 개별정산하는 중도금 및 이주비이자 제외

■ 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	6,930	7,320	**7,700**	8,090	8,470
분양가 (84형 일반분양 기준)	10%	36,672	120.05%	114.65%	109.39%	103.99%	98.73%
	5%	35,005	116.68%	111.29%	106.02%	100.58%	94.91%
	0%(기준)	33,338	113.39%	107.95%	**102.31%**	96.35%	90.55%
	-5%	31,671	110.07%	104.11%	98.30%	92.34%	86.54%
	-10%	30,004	105.55%	99.60%	93.79%	87.83%	82.03%

■ 개별분담금 추정

종전타입(전용/공급)			41.3 / 57.15	41.3 / 58.37	41.3 / 60.33	49.94 / 69.1	49.94 / 72.15	49.94 / 72.95
추정 종전가액(천원)			415,140	416,228	418,200	502,293	503,022	506,033
추정비례율			102.31%					
예상권리가액(천원)			424,730	425,843	427,860	513,896	514,642	517,722
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	49형	660,100	235,370	234,257	232,240	146,204	145,458	142,378
	59형	763,300	338,570	337,457	335,440	249,404	248,658	245,578
	84형	973,200	548,470	547,357	545,340	459,304	458,558	455,478
	109형	1,209,900	785,170	784,057	782,040	696,004	695,258	692,178

종전타입(전용/공급)			62.17 / 74.53	71.89 / 85.78	71.89 / 86.19	79.07 / 105.49	84.41 / 100.72	84.41 / 101.19
추정 종전가액(천원)			550,800	610,187	618,800	684,193	675,013	679,320
추정비례율			102.31%					
예상권리가액(천원)			563,523	624,282	633,094	699,998	690,606	695,012
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	49형	660,100	96,577	35,818	27,006	-39,898	-30,506	-34,912
	59형	763,300	199,777	139,018	130,206	63,302	72,694	68,288
	84형	973,200	409,677	348,918	340,106	273,202	282,594	278,188
	109형	1,209,900	646,377	585,618	576,806	509,902	519,294	514,888

※ (-)는 환급

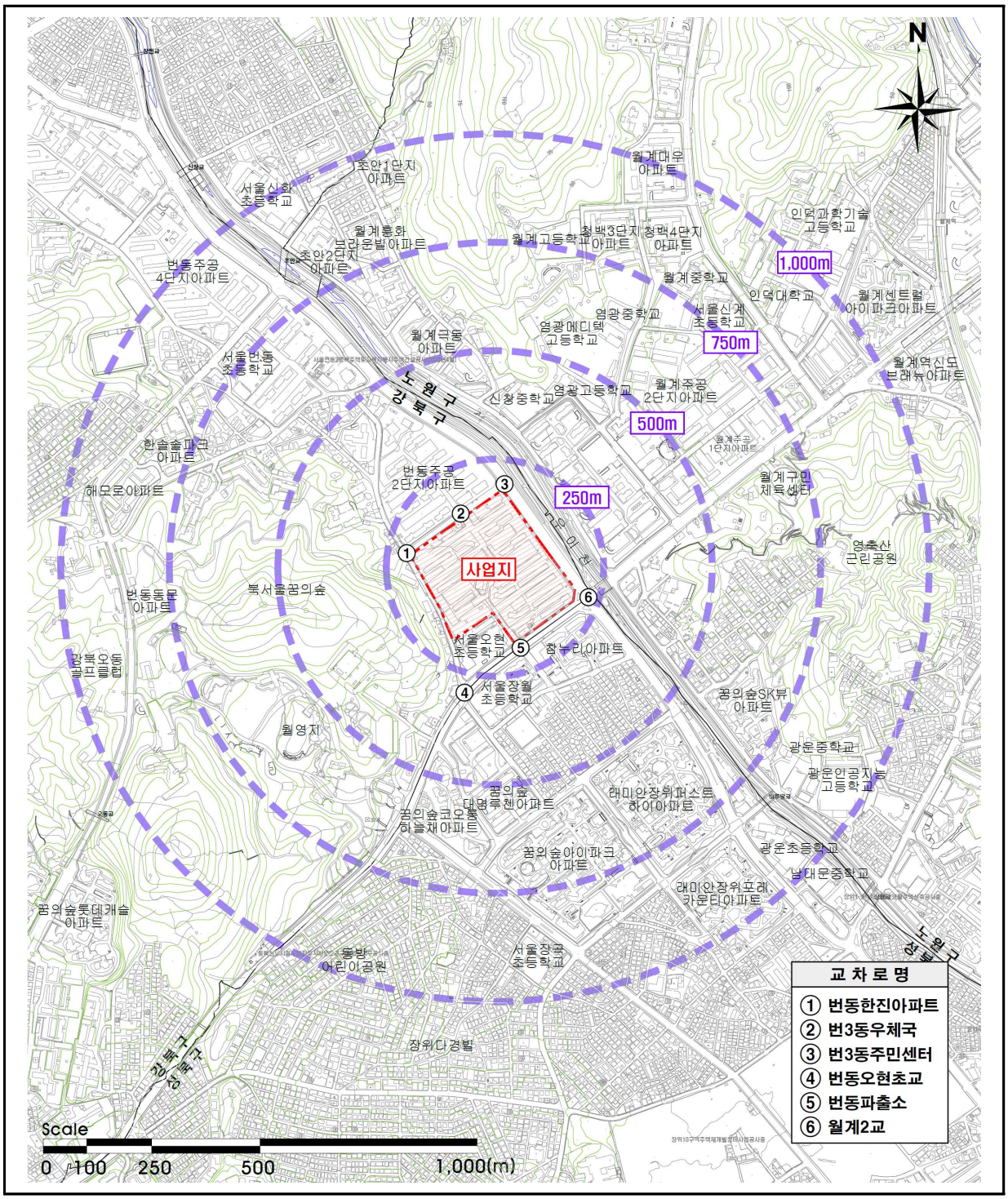
5 교통성 검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

- 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종 일반주거지역으로 지정되어 있음

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분		내 용
대 지 위 치		서울특별시 강북구 번동 242번지 일대
지 역 지 구		제3종 일반주거지역
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
사 업 기 간		~ 2030년
세 대 수		2,090세대
실 사 용 대 지 면 적		64,966.3㎡
건축규모	건 축 면 적	13,193.34㎡
	연 면 적	328,788.33㎡ (지상 : 195,291.63㎡, 지하 : 133,496.70㎡)
	건 폐 율	20.31%
	용 적 률	299.99%
	규 모	지하3층 ~ 지상42층
주차	법정주차	2,013대
	수요주차	2,379대 (2031년, 원단위법)
	계획주차	3,167대 (법정주차대비 157.3%, 수요주차대비 133.1%)

2031년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	53	304	13	13	66	317	383
	1일 발생교통량	1,630	1,630	325	325	1,955	1,955	3,910
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	59	463	15	15	74	478	552
	1일 발생교통량	2,222	2,222	370	370	2,592	2,592	5,184
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	6	159	2	2	8	161	169
	1일 발생교통량	592	592	45	45	637	637	1,274

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[공동주택 분양면적표]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	부대시설 및 기타(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
아파트 (공공임대)	49㎡형	26	49.63	16.81	66.44	2.95	44.09	113.48
	59㎡형	69	59.63	20.20	79.83	3.54	52.97	136.34
	84㎡형	27	84.63	28.66	113.29	5.03	75.18	193.50
	소계	122	7,689.86	2,604.46	10,294.32	456.48	6,831.58	17,582.38
분양	49㎡형	535	49.63	16.81	66.44	2.92	44.09	113.48
	59㎡형	675	59.63	20.20	79.83	3.54	52.97	136.34
	84㎡형	645	84.63	28.66	113.29	5.03	75.18	193.50
	109㎡형	113	109.99	38.65	148.64	6.53	97.71	252.88
	소계	1,968	133,817.52	45,479.79	179,297.31	7,943.52	118,881.92	306,122.75
합계		2,090	141,507.38	48,084.25	189,591.63	8,400.00	125,713.50	323,705.13

[근린생활시설 면적표]

구 분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	소계 (㎡)	기타공용 (기전실+관리실) (㎡)	지하주차장 (㎡)	합계 (㎡)
근린생활 시설	지상	1,960.00	840.00	2,800.00	155.56	998.04	3,953.60
	지하	560.00	240.00	800.00	44.44	285.16	1,129.60
합계		2,520.00	1,080.00	3,600.00	200.00	1,283.20	5,083.20

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

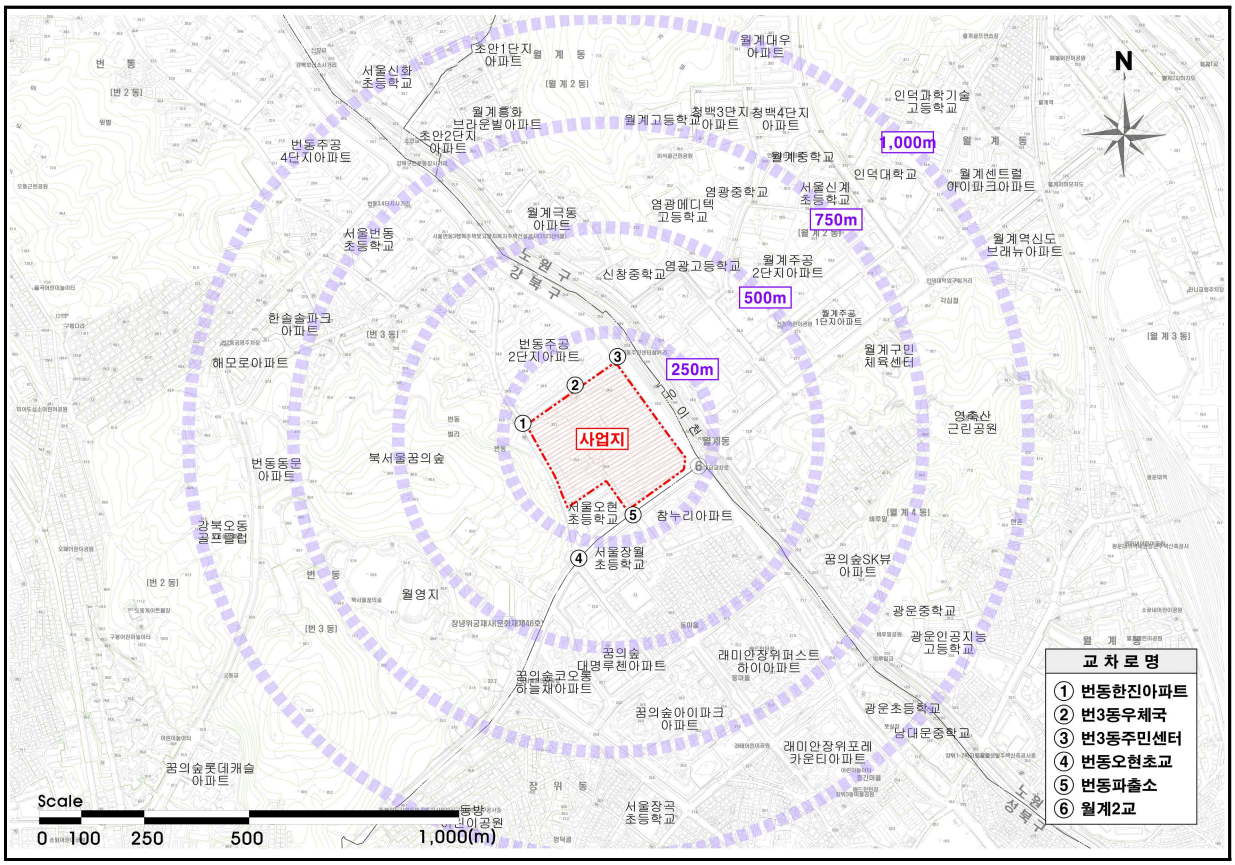
- 시간적으로는 2030년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2031년을 목표년도로 설정하였음



2) 공간적 범위

- 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음
- 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 6개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



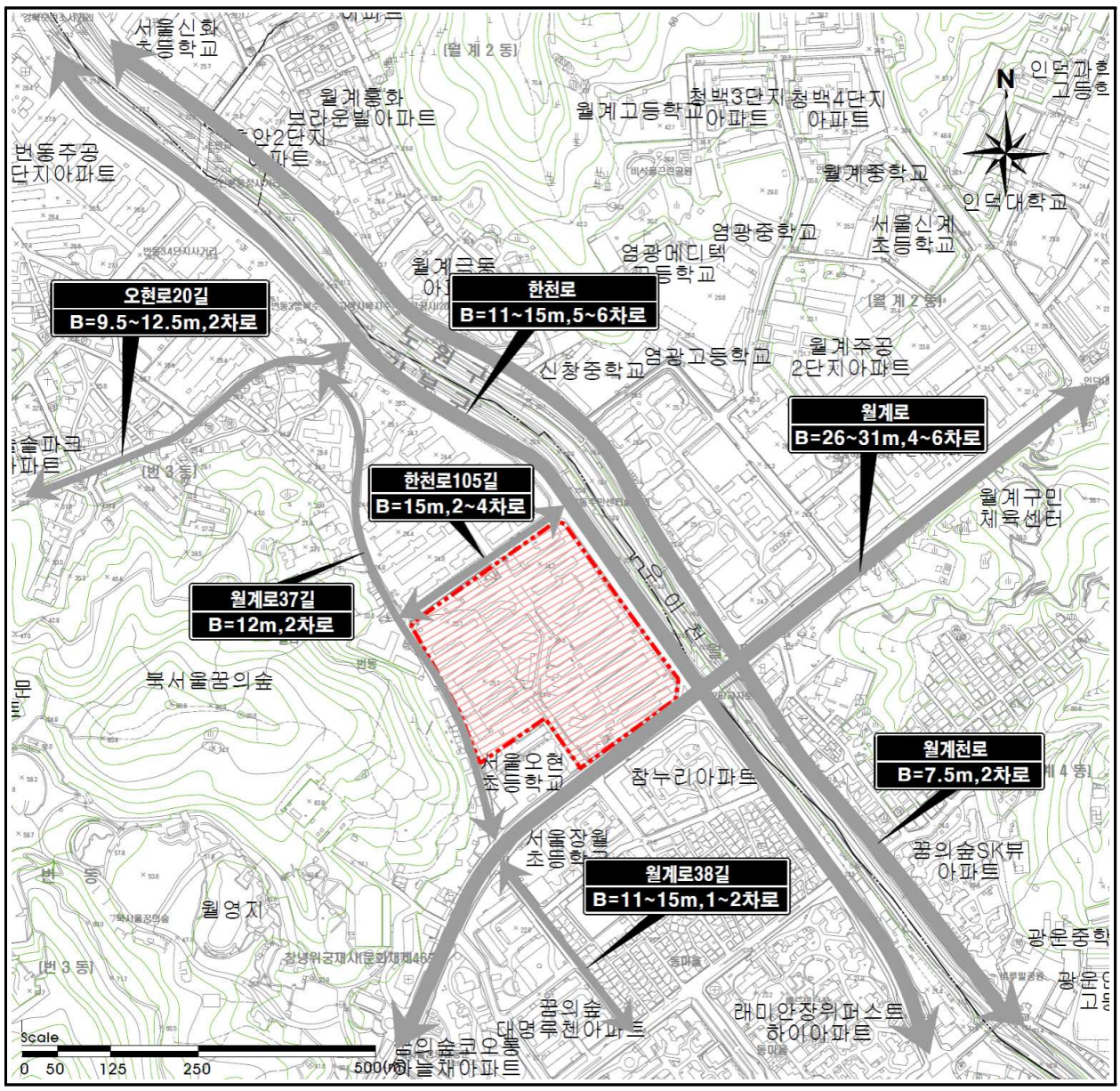
나. 가로망 현황

■ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 남북측으로 한천로(B=11~15m, 5~6차로), 월계천로(B=7.5m, 2차로)가 위치하고 있고 월계로(B=26~31m, 4~6차로), 한천로105길(B=15m, 2~4차로)을 통해 사업지 진출입이 이루어짐

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
오현로20길	9.5~12.5	2	한천로	11~15	5~6
한천로105길	15	2~4	월계로37길	12	2
월계로	26~31	4~6	월계로38길	11~15	1~2
월계천로	7.5	2	-		

< 사업지 주변 가로망 현황도 >



3. 교통소통분석 기준

■ 교통소통분석을 위해 가로 및 신호, 비신호 교차로에 대한 분석을 수행함

가. 가로분석 기준

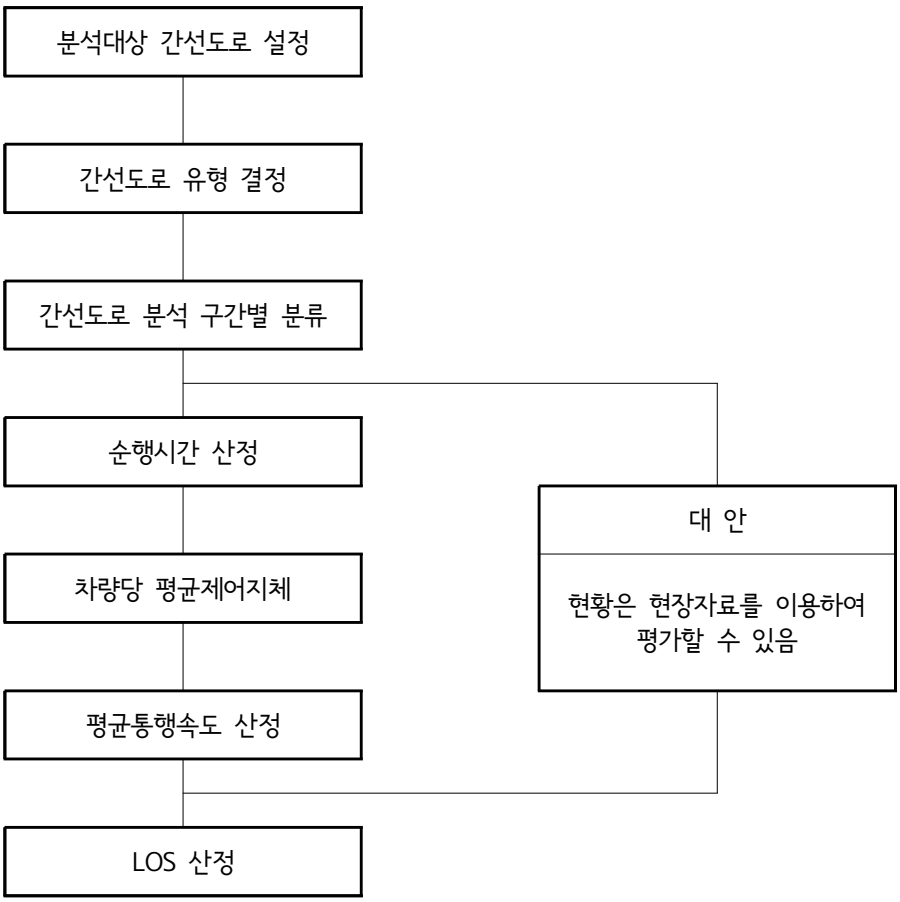
1) 가로분석 개요

■ 간선도로상의 차량통행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량 및 사용자에게 제공하는 서비스수준이 결정됨

■ 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)는『도로용량편람(국토교통부, 2013)』에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)임

■ 평균통행속도는 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 고려하여「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 분석과정을 통해 산정하였음

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



2) 가로분석 방법

① 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

■ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

② 간선도로 유형 결정(2단계)

■ 도로의 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류함

〈 서비스수준 분석표 〉

구 분		기 능 적 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결도로	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
㎞당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

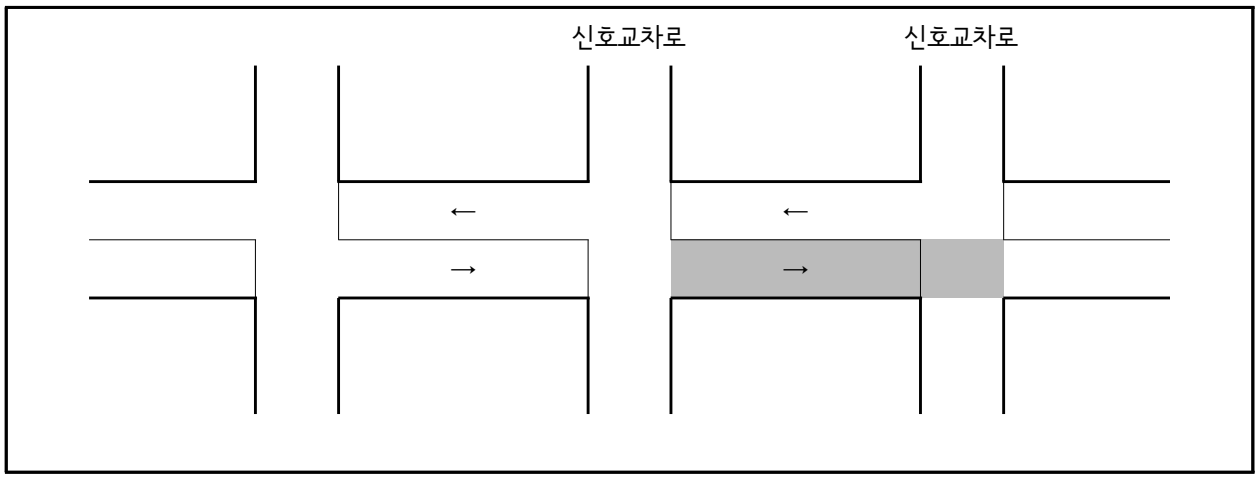
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

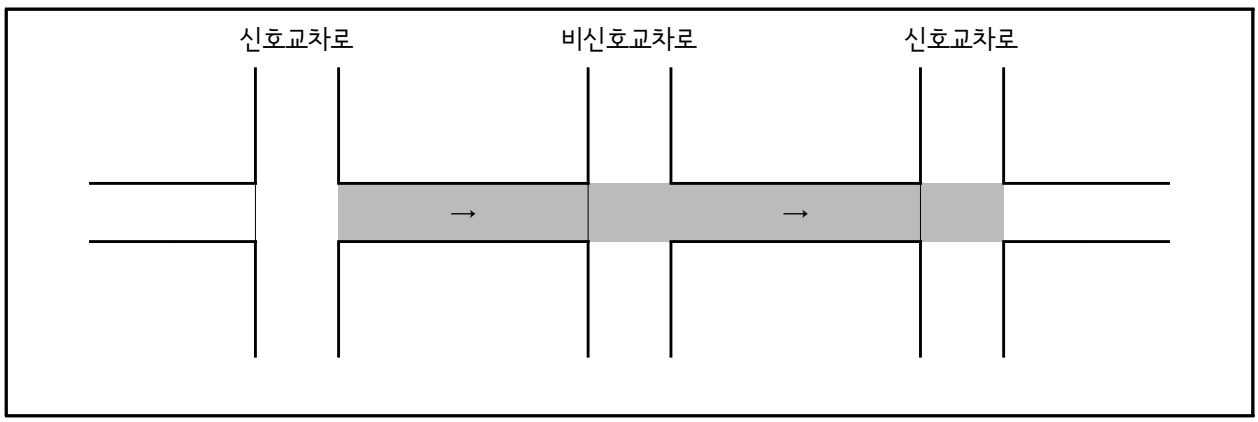
자료 : 『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

③ 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함
- 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함
- 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

④ 순행시간 산정(4단계)

- 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

〈 ㎞당 구간 순행시간 〉

도로유형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노변마찰 / 구간거리(㎞)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
> 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 :『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/㎞)	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2
진출입로 수(개/㎞)	> 2	≤ 2	> 3	≤ 3	> 4	≤ 4

자료 :『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

⑤ 교차로 접근지체 산정(5단계)

■ 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기서,

d	=	차량당 평균제어지체(sec/veh)
d_1	=	연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
d_2	=	임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
PF	=	연동계수
f_{cw}	=	신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d_3	=	추가지체(sec/veh)

■ 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[\min(1,X)\frac{g}{C}]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 I)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 II)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \text{(유형 III)}$$

여기서,

T	=	분석기간의 길이(h)
C	=	신호주기(s)
g	=	유효녹색시간(s)
X	=	해당 차로군의 포화도
c	=	분석기간 중 해당 차로군의 용량
x	=	교통량/용량 비(v/c)
Q_b	=	분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V	=	분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

⑥ 평균통행속도 산정(6단계)

■ 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)

㎞당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총 순행시간(sec/pcu)

교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)

3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 서비스수준 평가(7단계)

■ 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

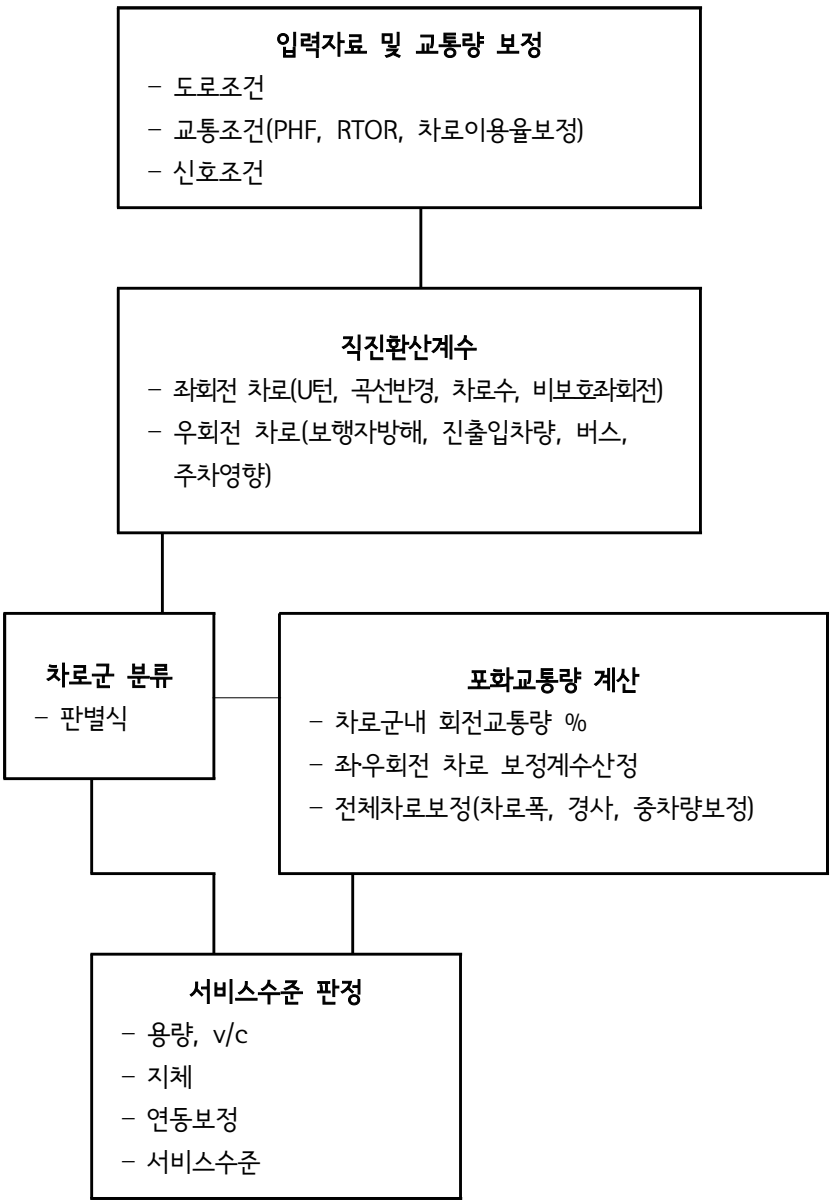
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 : 『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석개요

- 신호교차로에서 서비스수준의 효과척도로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체임
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말함
- 여기에는 이전 신호동안 교차로를 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안 도착한 차량이 받는 추가지체, 시간도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

2) 신호교차로 분석 방법

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

- 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함
- 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

③ 차로군 분류(3단계)

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스 수준도 다름
- 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함
- 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전차로 제외)가 1개이면 하나의 통합차로군

㉢ $V_{STL} > V_{LF}$ 이고, $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진, 좌·우회전 모두 하나의 통합차로군

㉣ $V_{STL} < V_{LF}$ 이면 : 실질적 전용 좌회전차로군

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

㉤ $V_{STL} > V_{LF}$ 이면 : 직진과 좌회전 통합차로군

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

여기서,

V_{LF} = 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{RF} = 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{STL} = 공용 좌회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

V_{STR} = 공용 우회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

④ 포화교통량 계산(4단계)

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음
- 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음
- 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

■ 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, S_i = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 = 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)
N_i = i차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} = 좌·우회전차로 보정계수(직진의 경우 1.0)
f_w = 차로폭 보정계수
f_g = 접근로 경사 보정계수
f_{HV} = 중차량 보정계수

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

■ 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

i) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ii) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

$$d_1 = \frac{0.5\,C(1-\frac{g}{C})^2}{1-\left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \quad (Q_b = 0\text{일 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \quad (\text{유형 Ⅰ일 때 사용})$$

$$= \frac{R}{2} \quad (\text{유형 Ⅱ, Ⅲ일 때 사용})$$

여기서, Q_b = 초기 대기차량 대수(대)
d_1 = 균일지체(초/대)
C = 주기(초)
g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X = 해당 차로군의 포화도
R = 적색신호 시간(초)
y = 교통량비(flow ratio)(=V/S)
T = 분석기간 길이(시간)
S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

$$d_2 = 900\,T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{4X}{cT}}\right]$$

여기서, d_2 = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체
T = 분석기간 길이(시간)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 해당 차로군의 용량(vph)

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 $(1-X)cT$를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b^2}{cT(c-V)} \qquad \text{(유형 Ⅰ일 때)}$$

$$= \frac{3600\,Q_b}{c} - 1800\,T(1-X) \qquad \text{(유형 Ⅱ일 때)}$$

$$= \frac{3600\,Q_b}{c} \qquad \text{(유형 Ⅲ일 때)}$$

여기서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬도 인한 지체)

Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

c = 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서,
분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

ⅴ) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고, 서비스수준 판정

ⅵ) 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체계산 및 서비스수준 판정

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초/대
B	≤ 30초/대
C	≤ 50초/대
D	≤ 70초/대
E	≤ 100초/대
F	≤ 220초/대
FF	≤ 340초/대
FFF	> 340초/대

자료 : 『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

다. 비신호교차로

1) 비신호 교차로 분석 개요

- 비신호교차로는 무통제 교차로, 양방향 정지 교차로, 전방향정지 교차로, 로터리식 교차로로 구분되며, 비신호교차로의 효과척도는 운영지체임
- 운영지체는 분석기간동안 차량들이 교차로 통과에따라 발생하는 추가적인 시간 손실의 평균값임
- 본 사업지의 비신호교차로는 양방향정지 교차로에 해당되므로, 『도로용량편람, 국토교통부, 2013』에서 제시된 양방향정지 교차로의 분석방법을 사용하여 분석함

1) 무통제 교차로

비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말한다.

2) 양방향정지 교차로(Two-way stop controlled)

비신호교차로에서 주도로의 차량이 통행을 완료할 때까지의 시간간격동안 부도로에서 진입하는 모든 차량과 주도로에서 좌회전하는 차량이 기다려야하는 교통통제 기법을 이용하는 지점을 말한다.

3) 전방향정지 교차로(All-way stop controlled)

모든 접근로에 정지표지가 있는 교차로에서 차량의 진행 여부가 도로의 통행 우선순위와 진입하는 다른 차량에 영향을 받는 교차로 지점을 말한다.

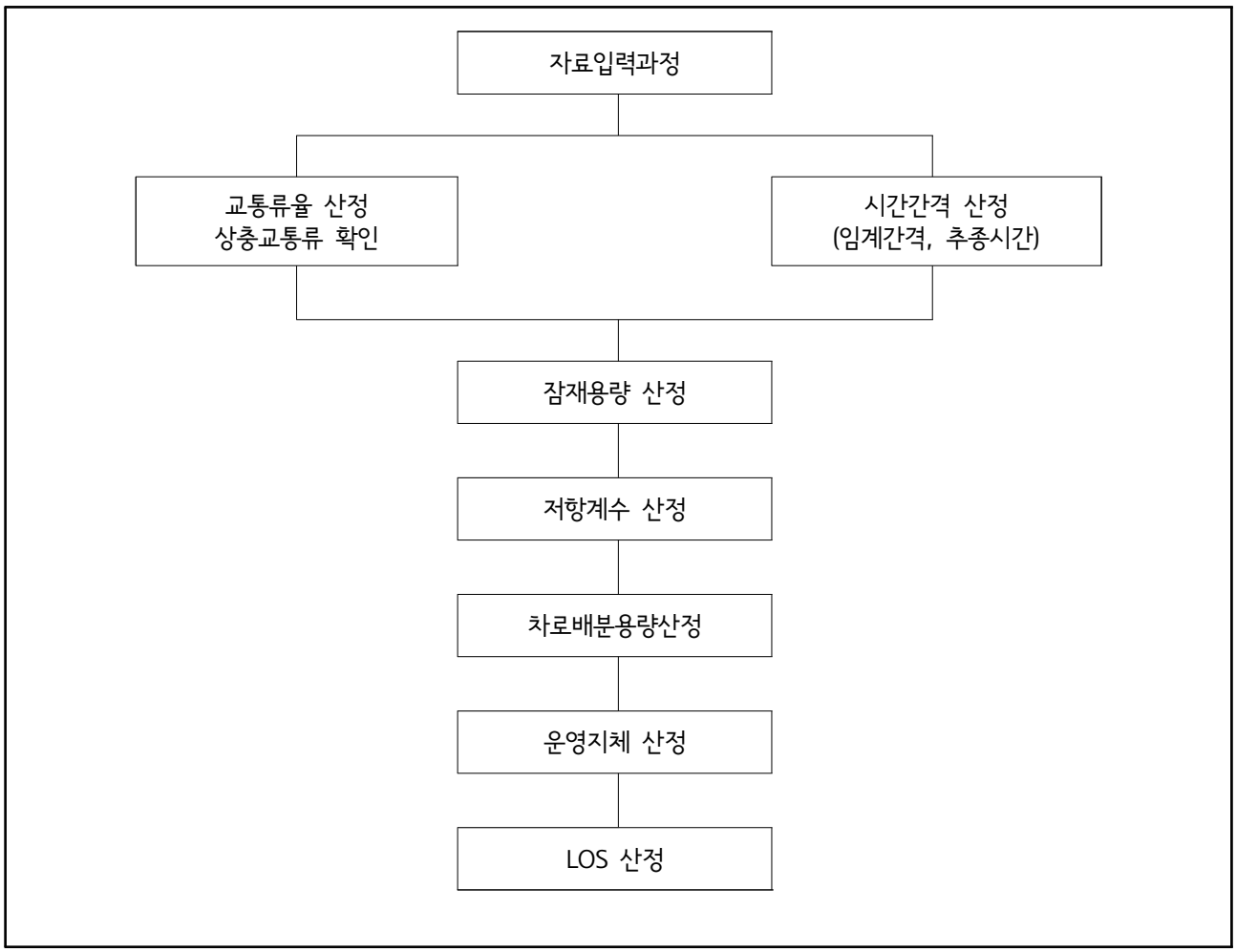
4) 로터리식 교차로

교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 차량이 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로 지점을 말한다.

1) 비신호 교차로 분석 방법

① 양방향정지 교차로 서비스수준 분석방법

- 양방향정지 교차로의 용량 및 서비스수준은 총 8단계로 수행된다. 그 단계는 자료입력과정, 상충교통류 산정, 시간간격 산정, 이동류의 잠재용량 산정, 저항계수 산정, 차로배분용량 산정, 운영지체 산정, 서비스수준 판정의 과정으로 양방향정지 교차로의 분석이 이루어짐



〈 비신호교차로 분석과정 〉

■ 서비스수준은 위의 과정에 의해 계산된 교차로의 운영지체 값에 의하여 다음 표를 이용하여 결정됨

〈 비신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

서 비 스 수 준	평균운영지체(초/대)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

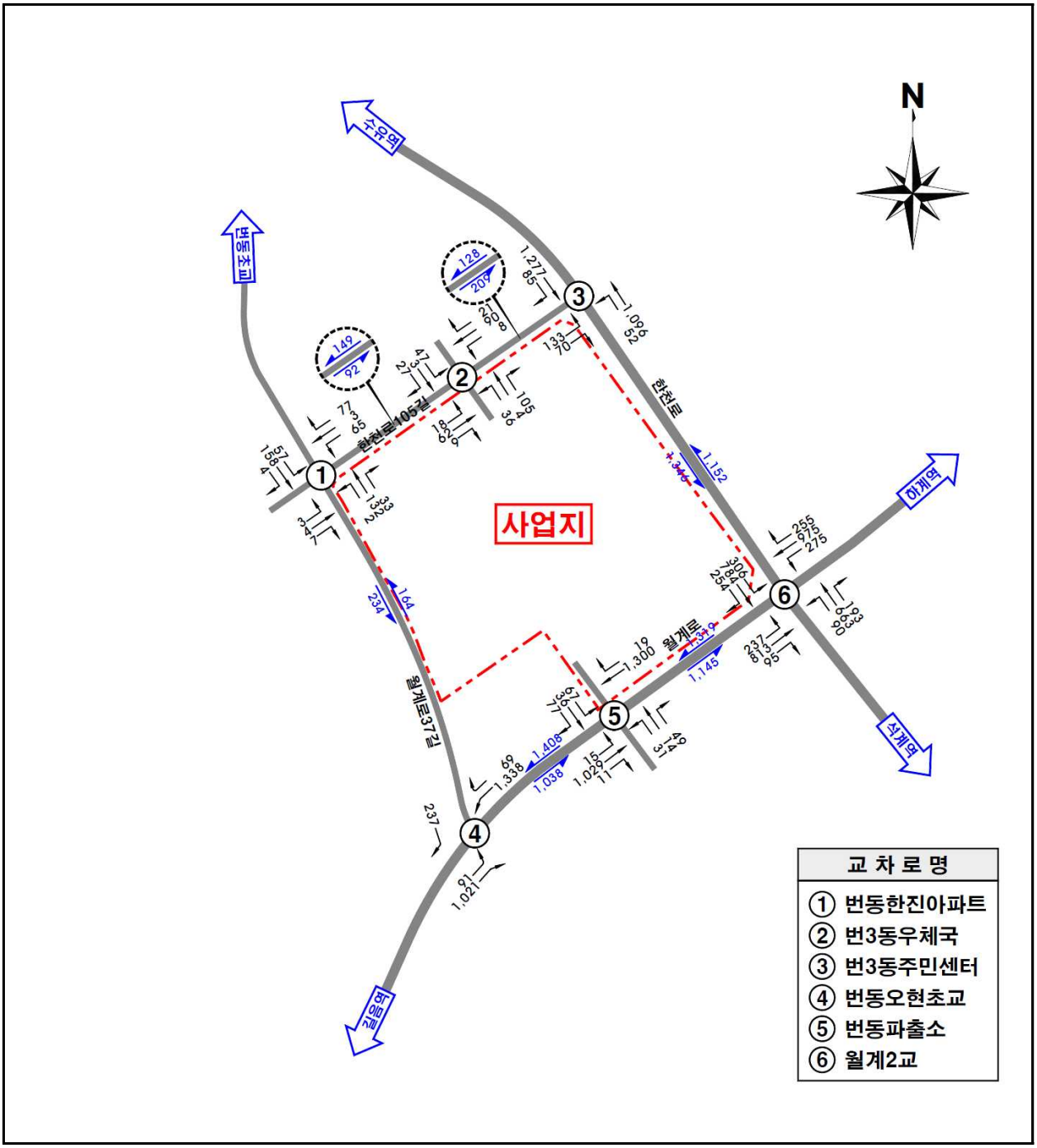
자료 :『도로용량편람(국토교통부, 2013)』

라. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 문헌조사를 실시한 결과, 첨두일은 금요일로 조사되었으며 주변가로의 첨두시는 08~09시로 조사되었으며, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

〈 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 단위: pcu/h) 〉



2) 주변 가로 및 교차로 소통현황

■ 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.29~28.96㎞/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간		도로 구분	거리 (km)	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (㎞/h)	서비스 수준 (LOS)
한천로 105길	① 번동한진아파트 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	Ⅲ	0.15	92	25.21	D
	② 번3동우체국 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	Ⅲ	0.15	149	20.11	D
	② 번3동우체국 교차로 → ③ 번3동주민센터 교차로	Ⅲ	0.43	209	26.51	D
	③ 번3동주민센터 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	Ⅲ	0.43	128	23.51	D
월계로 37길	① 번동한진아파트 교차로 → ④ 번동오현초교 교차로	Ⅲ	0.13	234	20.57	D
	④ 번동오현초교 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	Ⅲ	0.13	164	28.96	D
한천로	③ 번동오현초교 교차로 → ⑥ 번동파출소 교차로	Ⅲ	0.32	1,346	18.04	E
	⑥ 번동파출소 교차로 → ③ 번동오현초교 교차로	Ⅲ	0.32	1,152	28.70	D
월계로	④ 번3동주민센터 교차로 → ⑤ 월계2교 교차로	Ⅲ	0.19	1,038	22.53	D
	⑤ 월계2교 교차로 → ④ 번3동주민센터 교차로	Ⅲ	0.19	1,408	14.29	E
	⑤ 번동파출소 교차로 → ⑥ 월계2교 교차로	Ⅲ	0.17	1,145	22.04	D
	⑥ 월계2교 교차로 → ⑤ 번동파출소 교차로	Ⅲ	0.17	1,319	17.89	E

■ 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.7~58.8sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

[주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명	교통량 (pcu/h)	평균제어(운영)지체 (sec/pcu)	서비스수준 (LOS)
① 번동한진아파트 교차로	545	38.8	C
② 번3동우체국 교차로	430	26.0	B
③ 번3동주민센터 교차로	2,713	19.7	B
④ 번동오현초교 교차로	2,756	22.1	B
⑤ 번동파출소 교차로	2,648	37.0	C
⑥ 월계2교 교차로	4,940	58.8	D

5. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 재건축정비사업이 시행되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2030년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2031년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표연도까지 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표로는 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있음.
- 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 분석기준년도인 2025년 인구수 9,352,227인으로 나타났으며, 장래 2031년에는 인구수 9,115,218인으로 예측됨

[서울시 장래 사회경제지표 예측]

구 분	2019년	2025년	2030년	2031년*	연평균증가율(%)
					'25-'31
인구수(인)	9,639,541	9,352,227	9,155,502	9,115,218	-0.43
종사자수(인)	5,210,936	5,448,273	5,420,988	5,391,173	-0.18
취업자수(인)	4,614,933	4,643,550	4,501,166	4,458,855	-0.67
학생수(인)	1,394,340	1,256,930	1,141,385	1,128,259	-1.78

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

■ 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2025년 25,575,192 통행/일에서 장래 2031년에 24,921,686통행/일로 -0.43%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 통행목적별 구성비는 2031년에 통근통행이 48.98%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 기타통행 19.49%, 통학통행 7.79%, 업무통행 7.76% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2019년	2025년	2030년	2031년*	연평균증가율(%) '25-'31
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,527,626	12,297,780	12,205,547	-0.43
		통학	2,716,375	2,171,816	1,971,002	1,941,240	-1.85
		학원	915,171	751,505	680,868	668,068	-1.94
		쇼핑	1,627,858	1,713,323	1,764,590	1,769,707	0.54
		기타	4,765,767	4,858,819	4,865,484	4,857,213	-0.01
	비가정기반	업무	1,811,669	1,953,947	1,944,216	1,933,523	-0.17
		쇼핑	233,381	236,656	229,279	227,880	-0.63
		기타	1,196,461	1,361,500	1,326,467	1,318,508	-0.53
	계		25,244,956	25,575,192	25,079,686	24,921,686	-0.43
구성비(%)	가정기반	통근	47.45	48.98	49.03	48.98	0.00
		통학	10.76	8.49	7.86	7.79	-1.43
		학원	3.63	2.94	2.71	2.68	-1.52
		쇼핑	6.45	6.70	7.04	7.10	0.98
		기타	18.88	19.00	19.40	19.49	0.43
	비가정기반	업무	7.18	7.64	7.75	7.76	0.26
		쇼핑	0.92	0.93	0.91	0.91	-0.20
		기타	4.74	5.32	5.29	5.29	-0.10
	계		100	100	100	100	0.00

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

■ 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2025년에 25,575,192통행/일이고, 2025년에서 2031년까지 연평균 -0.43% 증가하여 2031년에 24,921,918통행/일로 예측됨

■ 2025년 현재 수단별 통행량 중 버스+지하철의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 2031년에 버스+지하철의 수단분담률은 27.90%로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

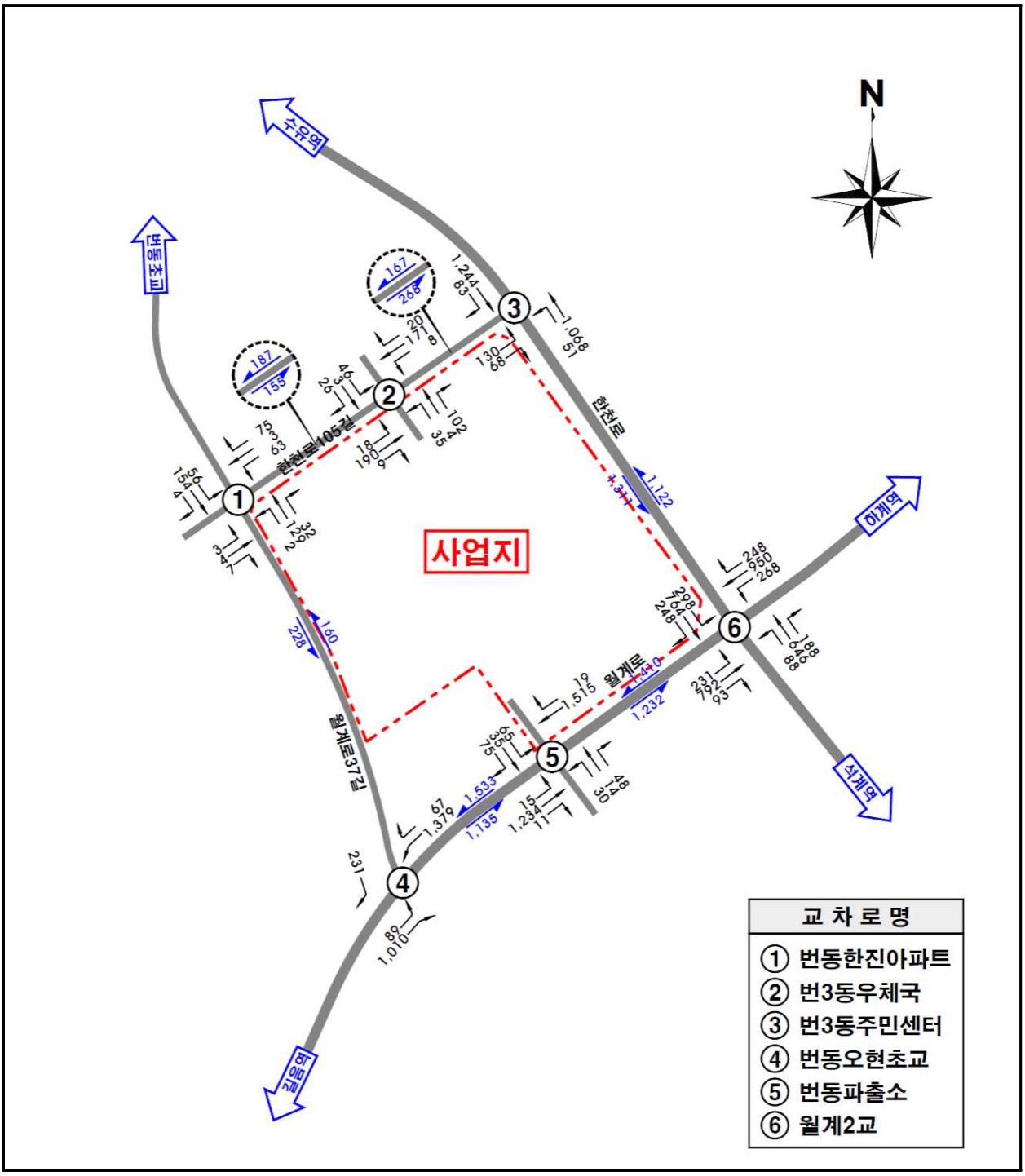
구 분		2019년	2025년	2030년	2031년*	연평균증가율(%) '25-'31
통행량 (천통행)	도보/기타	5,912,084	5,973,597	5,829,325	5,803,093	-0.48%
	승용차	1,676,255	1,701,901	1,651,357	1,642,109	-0.59%
	택시	3,905,499	3,930,358	3,847,935	3,822,539	-0.46%
	버스	4,403,097	4,795,942	4,801,546	4,766,015	-0.10%
	지하철/철도	1,744,079	1,932,040	1,947,507	1,934,459	0.02%
	버스+지하철	7,603,929	7,241,354	7,002,017	6,953,703	-0.67%
	합 계	25,244,943	25,575,192	25,079,687	24,921,918	-0.43%
분담율 (%)	도보/기타	23.42	23.36	23.24	23.29	-0.05%
	승용차	6.64	6.65	6.58	6.59	-0.16%
	택시	15.47	15.37	15.34	15.34	-0.03%
	버스	17.44	18.75	19.15	19.12	0.33%
	지하철/철도	6.91	7.55	7.77	7.76	0.45%
	버스+지하철	30.12	28.31	27.92	27.90	-0.24%
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00%

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

■ 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.43%(2025~2031년)를 적용하여 장래 사업미시행시 교통량을 예측하였으며, 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2031년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2031년 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.18~28.99㎞/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[2031년 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간		도로 구분	거리 (㎞)	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (㎞/h)	서비스 수준 (LOS)
한천로 105길	① 번동한진아파트 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	Ⅲ	0.15	90	25.22	D
	② 번3동우체국 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	Ⅲ	0.15	145	20.19	D
	② 번3동우체국 교차로 → ③ 번3동주민센터 교차로	Ⅲ	0.43	203	26.83	D
	③ 번3동주민센터 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	Ⅲ	0.43	125	23.53	D
월계로 37길	① 번동한진아파트 교차로 → ④ 번동오현초교 교차로	Ⅲ	0.13	228	20.61	D
	④ 번동오현초교 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	Ⅲ	0.13	160	28.99	D
한천로	③ 번동오현초교 교차로 → ⑥ 번동파출소 교차로	Ⅲ	0.32	1,311	18.94	E
	⑥ 번동파출소 교차로 → ③ 번동오현초교 교차로	Ⅲ	0.32	1,122	28.83	D
월계로	④ 번3동주민센터 교차로 → ⑤ 월계2교 교차로	Ⅲ	0.19	1,012	22.62	D
	⑤ 월계2교 교차로 → ④ 번3동주민센터 교차로	Ⅲ	0.19	1,372	14.18	E
	⑤ 번동파출소 교차로 → ⑥ 월계2교 교차로	Ⅲ	0.17	1,116	22.28	D
	⑥ 월계2교 교차로 → ⑤ 번동파출소 교차로	Ⅲ	0.17	1,286	17.96	E

■ 장래 2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.6~58.5sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

[2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명		교통량 (pcu/h)	평균제어(운영)지체 (sec/pcu)	서비스수준 (LOS)
①	번동한진아파트 교차로	532	37.9	C
②	번3동우체국 교차로	419	26.7	B
③	번3동주민센터 교차로	2,644	19.6	B
④	번동오현초교 교차로	2,686	22.0	B
⑤	번동파출소 교차로	2,581	51.3	D
⑥	월계2교 교차로	4,814	58.5	D

나. 사업시행시 교통수요예측

- 교통수요예측은 통행발생, 통행분포, 수단분담, 통행배분의 4단계로 이루어짐
- 본 사업은 재건축정비사업으로 현재 통행량을 고려하여 정비사업 시행에 따라 추가되는 통행량(순수유발교통량)을 산정하여야 함

1) 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 활용하여 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[사업시행시 세대수 및 면적표]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	부대시설 및 기타(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
아파트 (공공임대)	49㎡형	26	49.63	16.81	66.44	2.95	44.09	113.48
	59㎡형	69	59.63	20.20	79.83	3.54	52.97	136.34
	84㎡형	27	84.63	28.66	113.29	5.03	75.18	193.50
	소계	122	7,689.86	2,604.46	10,294.32	456.48	6,831.58	17,582.38
분양	49㎡형	535	49.63	16.81	66.44	2.92	44.09	113.48
	59㎡형	675	59.63	20.20	79.83	3.54	52.97	136.34
	84㎡형	645	84.63	28.66	113.29	5.03	75.18	193.50
	109㎡형	113	109.99	38.65	148.64	6.53	97.71	252.88
	소계	1,968	133,817.52	45,479.79	179,297.31	7,943.52	118,881.92	306,122.75
합계		2,090	141,507.38	48,084.25	189,591.63	8,400.00	125,713.50	323,705.13

[사업시행시 근린생활시설 면적표]

구 분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	소계 (㎡)	기타공용 (기전실+관리실) (㎡)	지하주차장 (㎡)	합계 (㎡)
근린생활 시설	지상	1,960.00	840.00	2,800.00	155.56	998.04	3,953.60
	지하	560.00	240.00	800.00	44.44	285.16	1,129.60
합계		2,520.00	1,080.00	3,600.00	200.00	1,283.20	5,083.20

■ 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 주거시설은 각 형별로 세대당 원단위를, 비주거시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 산정하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수(세대)/ 연면적(㎡)	상주인구 (인)	방문인구 (인)	원단위(인/세대, 인/호실)	
						상주인구	방문인구
공동주택	주거1	꿈의숲해링턴플레이스	62	196	54	3.16	0.87
		정릉우성아파트	400	1,308	404	3.27	1.01
		효성네오인텔리안	56	175	44	3.13	0.79
		길음현대아파트	120	371	96	3.09	0.80
		적용치	-	-	-	**3.21**	**0.94**
	주거2	꿈의숲해링턴플레이스	284	988	293	3.48	1.03
		동아에코빌	497	1,720	512	3.46	1.03
		창동현대타운	446	1,583	450	3.55	1.01
		길음현대아파트	86	302	86	3.51	1.00
		적용치	-	-	-	**3.46**	**1.02**
	주거3	꿈의숲해링턴플레이스	848	3,172	941	3.74	1.11
		동아에코빌	348	1,253	379	3.60	1.09
		공릉신도브래뉴2차아파트	71	279	84	3.93	1.19
		미아한일유앤아이	605	2,372	647	3.92	1.07
		적용치	-	-	-	**3.78**	**1.10**
	주거4	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	868	3,481	1,076	4.01	1.24
		용두두산위브아파트	72	289	87	4.02	1.21
		본동 신동아아파트	264	1,051	306	3.98	1.16
		선사현대아파트	126	512	142	4.06	1.13
		적용치	-	-	-	**4.01**	**1.21**
근린생활시설		길음뉴타운9단지상가	2,659.51	88	740	32.95	278.12
		동아에코빌	2,942.20	81	844	27.39	286.88
		효성네오인텔리안	2,154.76	62	583	28.75	270.51
		미아한일유앤아이	6,375.40	218	1,677	34.12	262.97
		적용치	-	-	-	**31.68**	**271.95**

자료 : 문헌조사

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주/상근 인구	방문인구	합계
기존사업지	5,028	2,877	7,905

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수/연면적 (세대/㎡)	발생 원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		
			상주	방문	상주	방문	합계
공동주택	주거1	561	3.21	0.87	1,801	476	2,277
	주거2	738	3.50	1.02	2,583	734	3,317
	주거3	672	3.78	1.10	2,540	720	3,260
	주거4	113	4.01	1.21	453	133	586
	소계	2,084	-	-	7,377	2,063	9,440
근린생활시설		2,520	31.68	271.95	80	667	747
합계		-	-	-	7,478	2,736	10,214

■ 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2031년 2.73통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시)]

구 분	총 통행량(통행/일)		
	상주/상근 인구	방문인구	합계
기존사업지	13,590	5,754	19,344

[장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시)]

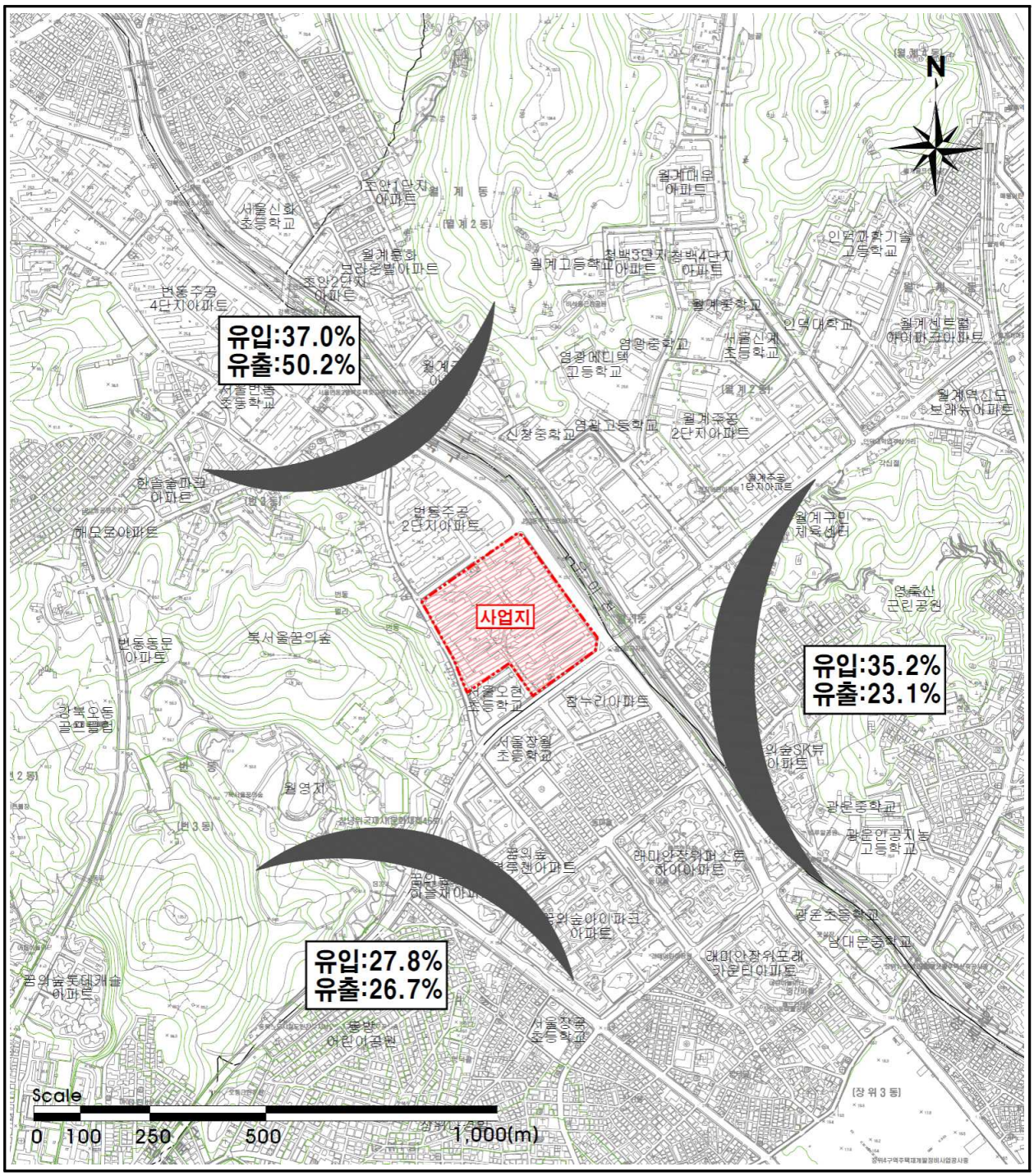
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거1	561	4,917	952	5,869
	주거2	744	7,109	1,480	8,589
	주거3	672	6,934	1,440	8,374
	주거4	113	1,237	266	1,503
	소계	2,090	20,197	4,138	24,335
근린생활시설		2,520	160	1,334	1,494
합계		-	20,357	5,472	25,829

2) 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 유사시설 조사 및 교통량 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

- 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음
- 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며 추정된 수단분담율은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	35.6	4.0	24.1	28.9	7.4	100.0
	통학	11.4	2.5	31.6	26.7	27.8	100.0
	기타	31.7	7.9	23.8	26.2	10.4	100.0
	방 문	26.7	5.7	25.7	28.6	13.3	100.0

자료 : 문헌조사자료

- 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2031년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	33.3	0.0	22.0	33.3	11.2	100.0
	통학	10.0	0.0	30.0	30.0	30.0	100.0
	기타	30.0	10.0	20.0	30.0	10.0	100.0
	방 문	27.3	9.1	27.3	27.3	9.0	100.0

■ 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	8	114	2	6	8	119	12	150	8	89	38	478
07:00-08:00	21	244	3	7	17	264	28	330	12	199	81	1,044
08:00-09:00	76	447	18	17	66	496	90	615	52	378	302	1,953
09:00-10:00	77	290	26	27	68	304	87	376	52	231	310	1,228
10:00-11:00	84	133	29	26	75	120	88	148	59	85	335	512
11:00-12:00	109	116	37	35	96	107	112	126	74	82	428	466
12:00-13:00	104	92	33	33	92	78	109	92	64	58	402	353
13:00-14:00	113	113	37	40	105	95	124	113	81	73	460	434
14:00-15:00	112	108	35	39	112	92	127	111	85	64	471	414
15:00-16:00	148	112	39	42	139	96	164	112	101	71	591	433
16:00-17:00	236	126	49	41	256	105	302	127	193	67	1,036	466
17:00-18:00	256	136	40	43	284	115	336	140	217	81	1,133	515
18:00-19:00	329	121	42	37	328	103	405	127	248	76	1,352	464
19:00-20:00	346	112	32	33	320	96	412	119	222	72	1,332	432
20:00-21:00	251	85	22	20	226	71	297	97	157	48	953	321
21시 이후	116	37	14	12	104	35	136	46	78	29	448	159
합 계	2,386	2,386	458	458	2,296	2,296	2,829	2,829	1,703	1,703	9,672	9,672

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	3	172	1	7	3	178	5	226	4	132	16	715
07:00-08:00	21	370	3	10	15	400	24	501	9	301	72	1,582
08:00-09:00	79	679	17	23	63	754	85	935	38	570	282	2,961
09:00-10:00	85	427	29	33	72	447	90	558	39	327	315	1,792
10:00-11:00	98	185	31	30	84	164	100	208	45	101	358	688
11:00-12:00	133	150	40	40	112	136	134	165	60	84	479	575
12:00-13:00	139	116	39	37	121	95	147	116	66	50	512	414
13:00-14:00	144	143	43	46	134	116	159	144	81	62	561	511
14:00-15:00	147	137	40	47	146	113	170	139	92	58	595	494
15:00-16:00	199	139	46	48	183	115	222	139	111	61	761	502
16:00-17:00	336	171	62	52	367	139	437	173	258	67	1,460	602
17:00-18:00	371	174	51	50	412	141	494	174	298	72	1,626	611
18:00-19:00	470	146	47	41	468	119	586	149	328	64	1,899	519
19:00-20:00	512	133	41	36	472	108	613	136	314	59	1,952	472
20:00-21:00	372	100	28	23	335	80	442	105	223	42	1,400	350
21시 이후	165	32	16	11	148	30	196	36	102	18	627	127
합 계	3,274	3,274	534	534	3,135	3,135	3,904	3,904	2,068	2,068	12,915	12,915

■ 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음

■ 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공 동 주 택	상 주 인 구	1.47	1.57
	방 문 인 구	1.51	1.55
근 린 생 활 시 설	상 근 인 구	1.45	1.19
	방 문 인 구	1.39	1.35

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시)]

(단위 : 대/시)

구분	승용차		택시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시이전	6	78	4	4	10	82	92
07:00-08:00	14	166	5	5	19	171	190
08:00-09:00	53	304	13	13	66	317	383
09:00-10:00	53	198	18	18	71	216	287
10:00-11:00	58	91	20	20	78	111	189
11:00-12:00	75	79	25	25	100	104	204
12:00-13:00	71	63	22	22	93	85	178
13:00-14:00	77	78	27	27	104	105	209
14:00-15:00	77	74	26	26	103	100	203
15:00-16:00	101	76	29	29	130	105	235
16:00-17:00	161	86	32	32	193	118	311
17:00-18:00	174	93	29	29	203	122	325
18:00-19:00	225	83	29	29	254	112	366
19:00-20:00	235	77	23	23	258	100	358
20:00-21:00	171	58	14	14	185	72	257
21시이후	79	26	9	9	88	35	123
합계	1,630	1,630	325	325	1,955	1,955	3,910

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	2	116	5	5	7	121	128
07:00-08:00	14	252	6	6	20	258	278
08:00-09:00	59	463	15	15	74	478	552
09:00-10:00	57	290	21	21	78	311	389
10:00-11:00	66	125	20	20	86	145	231
11:00-12:00	89	102	26	26	115	128	243
12:00-13:00	93	78	26	26	119	104	223
13:00-14:00	97	97	30	30	127	127	254
14:00-15:00	99	93	31	31	130	124	254
15:00-16:00	135	94	32	32	167	126	293
16:00-17:00	228	116	40	40	268	156	424
17:00-18:00	251	117	33	33	284	150	434
18:00-19:00	319	99	31	31	350	130	480
19:00-20:00	348	90	26	26	374	116	490
20:00-21:00	253	68	18	18	271	86	357
21시 이후	112	22	10	10	122	32	154
합 계	2,222	2,222	370	370	2,592	2,592	5,184

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	2	116	5	5	7	121	128
07:00-08:00	14	252	6	6	20	258	278
08:00-09:00	59	463	15	15	74	478	552
09:00-10:00	57	290	21	21	78	311	389
10:00-11:00	66	125	20	20	86	145	231
11:00-12:00	89	102	26	26	115	128	243
12:00-13:00	93	78	26	26	119	104	223
13:00-14:00	97	97	30	30	127	127	254
14:00-15:00	99	93	31	31	130	124	254
15:00-16:00	135	94	32	32	167	126	293
16:00-17:00	228	116	40	40	268	156	424
17:00-18:00	251	117	33	33	284	150	434
18:00-19:00	319	99	31	31	350	130	480
19:00-20:00	348	90	26	26	374	116	490
20:00-21:00	253	68	18	18	271	86	357
21시이후	112	22	10	10	122	32	154
합계	2,222	2,222	370	370	2,592	2,592	5,184

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2031년에 사업시행시 사업지 첨두시의 발생교통량은 유입 74대/시, 유출 478대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 2,222대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 8대/시, 유출 161대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 637대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

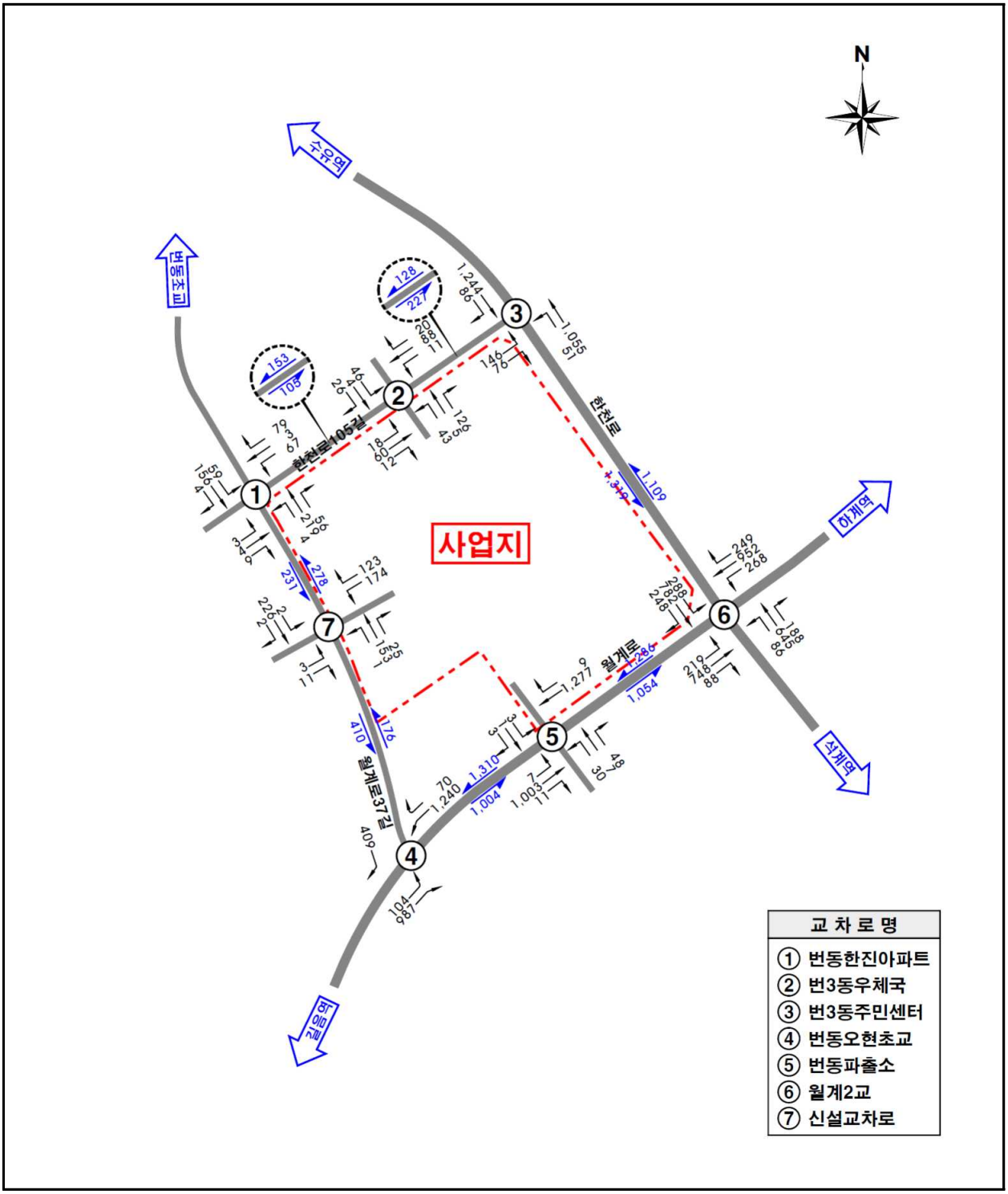
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	53	304	13	13	66	317	383
	1일 발생교통량(대/일)	1,630	1,630	325	325	1,955	1,955	3,910
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	59	463	15	15	74	478	552
	1일 발생교통량(대/일)	2,222	2,222	370	370	2,592	2,592	5,184
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	6	159	2	2	8	161	169
	1일 발생교통량(대/일)	592	592	45	45	637	637	1,274

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

4) 통행배분

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 시행시 교통량은 다음과 같음

〈 장래 사업시행시 교통량도(2031년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



다. 장래 사업시행시 서비스수준 분석

■ 장래 2031년 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 13.83~29.03㎞/h로 서비스 수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[2031년 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간		도로 구분	거리 (㎞)	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (㎞/h)	서비스 수준 (LOS)
한천로 105길	① 번동한진아파트 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	Ⅲ	0.15	105	25.13	D
	② 번3동우체국 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	Ⅲ	0.15	153	20.02	D
	② 번3동우체국 교차로 → ③ 번3동주민센터 교차로	Ⅲ	0.43	227	25.19	D
	③ 번3동주민센터 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	Ⅲ	0.43	128	23.51	D
월계로 37길	① 번동한진아파트 교차로 → ⑦ 신설교차로	Ⅲ	0.15	231	21.80	D
	⑦ 신설교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	Ⅲ	0.15	278	13.83	E
	⑦ 신설교차로 → ④ 번동오현초교	Ⅲ	0.12	410	14.06	E
	④ 번동오현초교 → ⑦ 신설교차로	Ⅲ	0.12	176	29.03	C
한천로	③ 번3동주민센터 → ⑥ 월계2교	Ⅲ	0.32	1,319	18.73	E
	⑥ 월계2교 → ③ 번3동주민센터	Ⅲ	0.32	1,109	28.89	D
월계로	④ 번동오현초교 → ⑤ 번동파출소	Ⅲ	0.19	1,004	22.65	D
	⑤ 번동파출소 → ④ 번동오현초교	Ⅲ	0.19	1,310	14.40	E
	⑤ 번동파출소 → ⑥ 월계2교	Ⅲ	0.17	1,054	22.68	D
	⑥ 월계2교 → ⑤ 번동파출소	Ⅲ	0.17	1,286	17.96	E

■ 장래 2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 9.62~76.3sec/pcu로서 서비스수준 "A"~"E"로 분석되었음

[2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명		교통량 (pcu/h)	평균제어(운영)지체 (sec/pcu)	서비스수준 (LOS)
①	번동한진아파트 교차로	663	38.3	C
②	번3동우체국 교차로	459	27.8	B
③	번3동주민센터 교차로	2,658	20.0	B
④	번동오현초교 교차로	2,810	29.9	B
⑤	번동파출소 교차로	2,398	76.3	E
⑥	월계2교 교차로	4,761	58.3	D
⑦	신설교차로[1)]	719	9.62	A

주 : 1) *은 비신호교차로로 평균운영지체(sec/pcu)의 값임

6. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대한 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있음
- 본 사업지 법정주차대수는 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제27조 제1항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』 제20조제1항에 따라 설계함

[주차장 설치기준]

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내시지역	시지역 및 수도권외시지역	기타지역	규 모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0
※ 원룸형 주택은 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야함						

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준]

구 분	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설('제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제20조제1항 관련 [별표2]

■ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정 주차대수는 총 2,008대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분		세대수/ 연면적 (세대, ㎡)	전용면적 (㎡)	법정주차 산정면적 (㎡)	설치기준			산정대수			적용
					면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택	49㎡형	561	49.63	27,842.43	75	0.7	0.8	371.2	392.7	448.8	448.8
	59㎡형	744	59.63	44,364.72	75	0.7	0.8	591.5	520.8	595.2	595.2
	84㎡형	672	84.63	56,871.36	75	1.0	1.0	758.3	672.0	672.0	758.3
	109㎡형	113	109.99	12,428.87	65	1.0	1.0	191.2	113.0	113.0	191.2
	소계	2,090	-	141,507.38	-	-	-	-	-	-	1,994 (≒1,993.5)
근린생활 시설	지상	-	1,960.00	-	-	-	134	-	-	14.6	15
	지하	-	560.00	-	-	-	134	-	-	4.2	4
	소계	-	2,520.00	-	-	-	-	-	-	-	19
합계		2,084	141,149.60	-	-	-	-	-	-	-	2,008

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

- 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함
- 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측모형은 다음과 같음

예 측 모 형	$P = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	P = 주차수요(대) U = 주차발생원단위(첨두시 연면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F = 계획건물 연면적 (㎡) e = 주차이용효율 (%)

- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위는 규모에 따라 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율은 1.0을 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위(공동주택)]

구 분			세대수(세대)	주차발생 원단위(대/세대)
공동주택	주거1	꿈의숲해링턴플레이스	100	0.91
		정릉우성아파트	114	0.92
		효성네오인텔리안	15	0.87
		길음현대아파트	32	0.88
		적용치	-	**0.91**
	주거2	꿈의숲해링턴플레이스	269	1.12
		동아에코빌	511	1.10
		창동현대타운	72	1.07
		길음현대아파트	86	1.06
		적용치	-	**1.10**
	주거3	꿈의숲해링턴플레이스	565	1.21
		동아에코빌	436	1.18
		공릉신도브래뉴2차아파트	138	1.25
		미아한일유앤아이	237	1.18
		적용치	-	**1.20**
	주거4	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	868	1.53
		용두두산위브아파트	72	1.48
		본동 신동아아파트	264	1.39
		선사현대아파트	126	1.42
		적용치	-	**1.49**

자료 : 문헌조사

[유사시설 주차발생 원단위(근린생활시설)]

구 분		연면적(㎡)	주차발생 원단위(대/1000㎡)
근린생활시설	길음뉴타운9단지상가	5,483.29	7.58
	동아에코빌	2,215.19	6.83
	효성네오인텔리안	4,832.24	7.29
	미아한일유앤아이	324.52	7.05
	적용치	-	**1.15**

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2031년)]

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	주차수요원단위(대/세대)	주차수요(대)
공동주택	주거1	561	0.90	504.9
	주거2	744	1.12	833.3
	주거3	672	1.26	846.7
	주거4	113	1.51	170.6
근린생활시설		2,520	1.67	22.9
합계		-	-	2,379(≒2,378.9)

다. 주차수요예측 종합

■ 본 사업지의 법정주차대수는 2,013대, 최종목표년도인 2031년 원단위법에 의한 주차수요가 2,2379대, 계획주차대수는 3,167대로 주차수요대비 133.1%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2031년		
2,013	2,379	3,167	법정대비 157.3%, 수요대비 133.1%

7. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변가로 및 교차로

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변 가로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.02~1.64㎞/h 감소하는 것으로 분석되어, 가로 및 교차로 개선방안을 검토할 필요가 있음

[주변 가로 서비스수준 변화]

구 간		평균통행속도(㎞/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
		미시행시 (①)	시행시 (②)		
한천로 105길	① 번동한진아파트 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	25.22	25.13	D → D	▽0.09
	② 번3동우체국 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	20.19	20.02	D → D	▽0.17
	② 번3동우체국 교차로 → ③ 번3동주민센터 교차로	26.83	25.19	D → D	▽1.64
	③ 번3동주민센터 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	23.53	23.51	D → D	▽0.02
월계로 37길	① 번동한진아파트 교차로 → ⑦ 신설교차로	-	21.80	- → D	-
	⑦ 신설교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	-	13.83	- → E	-
	⑦ 신설교차로 → ④ 번동오현초교	-	14.06	- → E	-
	④ 번동오현초교 → ⑦ 신설교차로	-	29.03	- → C	-
한천로	③ 번3동주민센터 → ⑥ 월계2교	18.94	18.73	E → E	▽0.21
	⑥ 월계2교 → ③ 번3동주민센터	28.83	28.89	D → D	▲0.06
월계로	④ 번동오현초교 → ⑤ 번동파출소	22.62	22.65	D → D	▲0.03
	⑤ 번동파출소 → ④ 번동오현초교	14.18	14.40	E → E	▲0.22
	⑤ 번동파출소 → ⑥ 월계2교	22.28	22.68	D → D	▲0.40
	⑥ 월계2교 → ⑤ 번동파출소	17.96	17.96	E → E	-

■ 교차로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.4~25.0sec/pcu 증가하는 것으로 분석되어, 신호최적화 등을 통해 소통 체계 개선이 가능하도록 검토할 필요가 있음

[교차로 서비스수준의 변화]

교차로명	평균제어(운영)지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 번동한진아파트 교차로	37.9	38.3	C → C	▲ 0.4
② 번3동우체국 교차로	26.7	27.8	B → B	▲ 1.1
③ 번3동주민센터 교차로	19.6	20.0	B → B	▲ 0.4
④ 번동오현초교 교차로	22.0	29.9	B → B	▲ 7.9
⑤ 번동파출소 교차로	51.3	76.3	D → E	▲25.0
⑥ 월계2교 교차로	58.5	58.3	D → D	▽ 0.2
⑦ 신설교차로[1)]	-	9.62	- → A	-

주 : 1) *은 비신호교차로로 평균운영지체(sec/pcu)의 값임

2) 진출입동선

■ 본 사업시행에 따라 당초보다 세대수 및 교통량이 증가하므로, 세대수를 고려한 적정규모의 차량 진출입부를 설치하여 효율적인 진출입 동선체계를 계획할 필요가 있음

■ 또한 사업지 출입구의 차량통행시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

3) 보행 및 횡단, 자전거

■ 본 사업지 주변에 초등학교 및 사회복지시설 등이 위치하므로 교통약자의 통행을 고려한 추가적인 보행공간 확보를 통해 보행 편의 제공을 도모할 필요가 있음

■ 본 사업 시행으로 보행동선의 단절이 발생하지 않도록 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함

■ 자전거 이용자의 편의제공을 위해 적정규모의 자전거 보관소를 설치하고, 자전거 이용을 위한 편의시설의 설치가 필요함

4) 주차시설의 공급과 운영

■ 본 사업 규모를 고려하여 관련 규정 및 장래교통수요를 충족할 수 있는 적정주차 시설의 공급이 요구됨

5) 교통안전 및 기타

■ 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 필요함

나. 개선방안 및 개선효과

1) 개선방안

■ 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

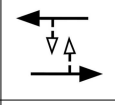
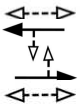
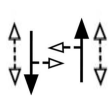
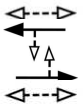
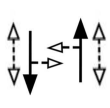
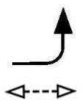
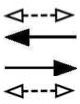
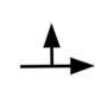
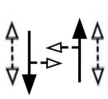
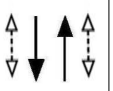
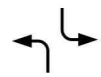
[개선방안]

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소) ○ 사업지 주변도로 확폭및 차로운영계획수립 - 도시계획도로(중로2) 신설 : B=15.0m, L=35.0m Ⓐ - 월계로 : L=170m, B=32.0 → 35.0m(Set-back) Ⓑ - 한천로105길 : L=250.0m, B=15.0 → 18.0m(Set-back) Ⓒ - 월계로 37길 : L=50.0m, B=10.0m
진출입 동선	-	○ 차량 진출입구 추가 설치 및 운영계획 수립 - 한천로105길 : 진입 3차로, 진출 2차로 - 월계로 37길(입주자 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로 - 중로2(근린생활시설 이용객 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로
	-	○ 진출입부 가각부회전반경 확보(R=6.0~8.0m)
대중교통 및 보행	Ⓓ	○ 고원식교차로 설치(2개소)
	-	○ 사업지 내 보도부속형 전면공지 설치 : B=2.0~3.0m
	-	- 보행통행에 방해가 되는 지장물설치 금지 : 소방 및 교통안전시설 등 제외
	Ⓕ	○ 사업지 남측 자전거도로 신설 : B=1.5m, L=123.0m
	-	○ 단지내 비상차량 진출입부 탈착형 볼라드설치
	-	○ 자전거 보관소 및 편의시설 설치 (법정주차대수의 20% 이상) - 편의시설 : CCTV, 안내표지판, 공기주입기 등
	-	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 2,013대 - 주차수요대수 : 2,379대(원단위법, 2031년) - 계획주차대수 : 3,167대(법정주차대비 법정대비 157.3%, 수요대비 133.1%)
	-	○ 주차차단기 설치 - 입주자 및 방문자 차량 분리
	Ⓔ	○ 통학차량 정차공간 확보
	-	○ 주차장 주차정보시스템(PIS) 설치(3개소)
교통안전 및 기타	-	○ 차량진출입구부 차단기 및 경고등 설치(3개소)
	-	○ 교통안전시설 설치(속도저감을 위한 이미지 험프등)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

■ 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 최적신호 운영방안을 제시하였음

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초) Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	Φ5	주기(초)
① 반포3동주민센터 교차로	번동주공2단지아파트 / 번동한진아파트 / 번3동주민센터 / 오현초등학교			보행자 전용신호	-	-	90
		31(3)	16(4)	36	-	-	
② 번3동우체국 교차로	번동주공2단지아파트 / 번동한진아파트 / 한천로 / 사업지					-	140
		39(3)	25(3)	39(3)	25(3)	-	
③ 번3동주민센터 교차로	번동주공3단지아파트 / 번동한진아파트 / 월계2교 교차로				-	-	140
		78(3)	26(3)	27(3)	-	-	
④ 번동오현초교 교차로	번동주공2단지아파트 / 북서울꿈의숲 / 월계2교 교차로				-	-	170
		113(3)	15(3)	32(4)	-	-	
⑤ 번동파출소 교차로	사업지 / 북서울꿈의숲 / 월계2교 교차로 / 참누리아파트				-	-	170
		97(3)	18(3)	45(4)	-	-	
⑥ 월계2교 교차로	번동주공2단지아파트 / 번3동파출소 / 월계도서관 / 남대문중학교					-	170
		55(4)	27(4)	40(4)	32(4)	-	

2) 개선효과

■ 개선안 시행시 평균제어지체는 0.3~10.0sec/pcu로 감소하는 것으로 나타남

■ 이에, 본 사업시행에 따른 발생교통량 증가에도 불구하고 공간적 범위 내 교차로의 소통상태는 양호할 것으로 판단됨

[개선안 시행시 교차로 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지(운영)체(sec/pcu) 사업시행시	신호최적화시	증감	서비스수준 변화
① 번동한진아파드	38.3	28.3	▽10.0	C → B
② 번3동우체국	27.8	23.2	▽ 4.6	B → B
③ 번3동주민센터	20.0	19.7	▽ 0.3	B → B
④ 번동오현초교	29.9	22.8	▽ 7.1	B → B
⑤ 번동파출소	76.3	72.1	▽ 4.2	E → E
⑥ 월계2교	58.3	56.7	▽ 1.6	D → D
⑦ 신설교차로[1)]	9.62	-	-	A → -

주 : 1) *은 비신호교차로로 평균운영지체(sec/pcu)의 값임

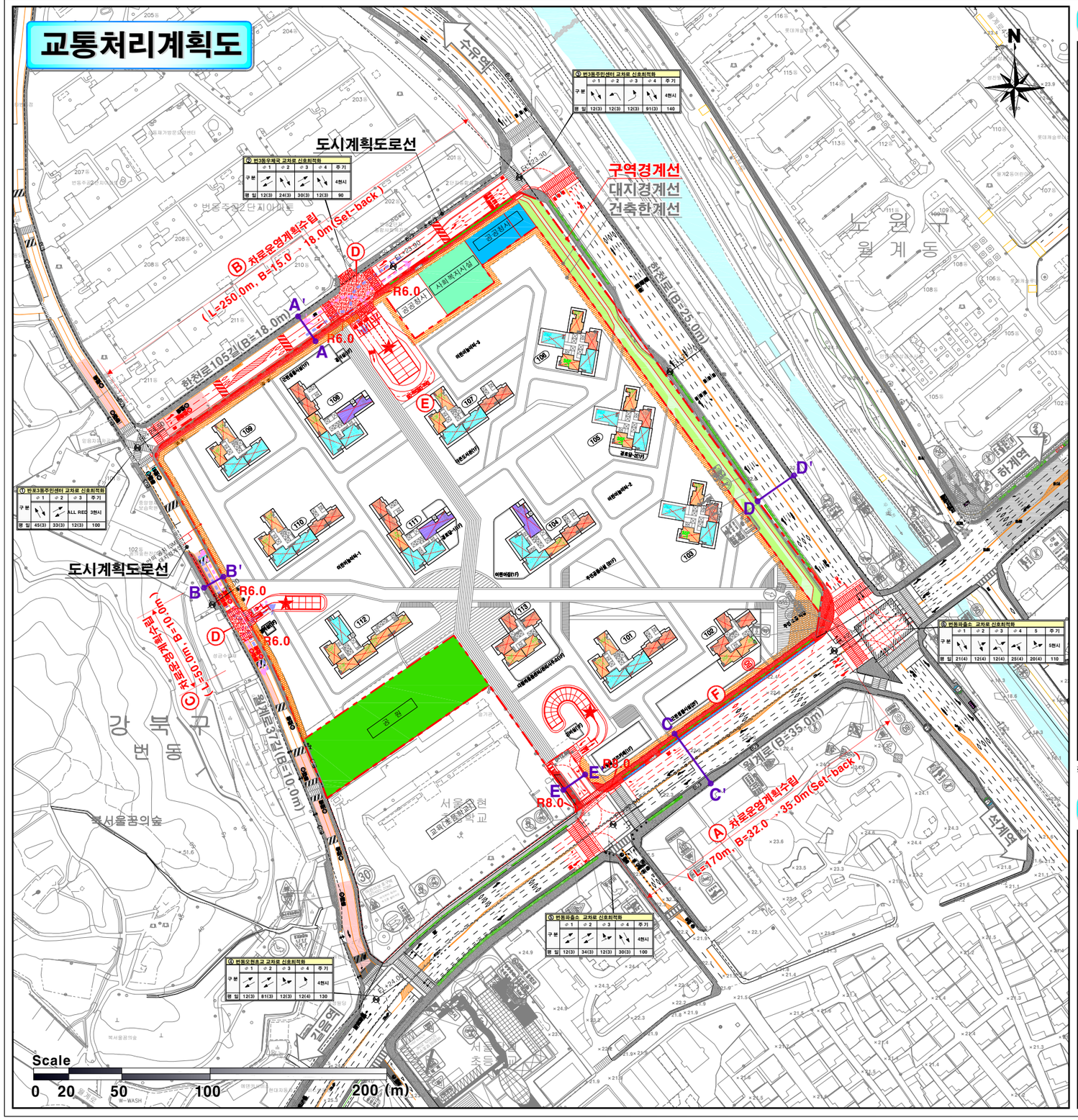
■ 개선안 시행시 평균통행속도가 0.12~6.39㎞/h 가량 증가하는 것으로 나타남

■ 따라서, 사업시행에 따른 발생교통량의 증가에도 불구하고 개선대책 시행으로 가로상에 미치는 영향을 최소화 할 수 있을 것으로 분석됨

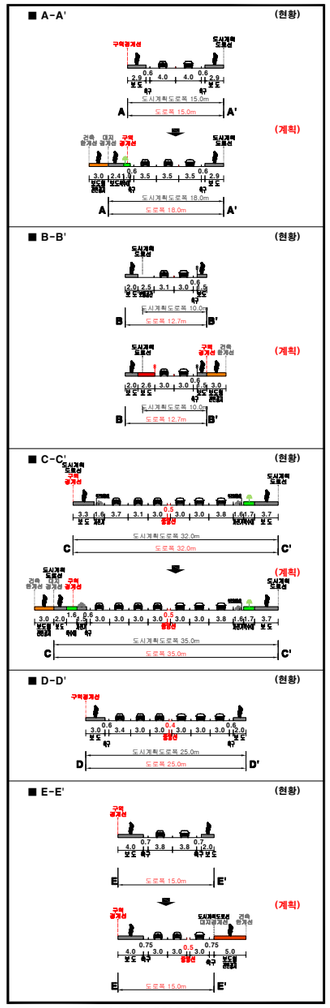
[개선안 시행시 가로 서비스수준 변화]

구 간		평균통행속도(㎞/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
		시행시 (①)	개선안 시행시 (②)		
한천로 105길	① 번동한진아파트 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	25.13	25.31	D → D	▲0.18
	② 번3동우체국 교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	20.02	21.41	D → D	▲1.39
	② 번3동우체국 교차로 → ③ 번3동주민센터 교차로	25.19	29.13	D → C	▲3.94
	③ 번3동주민센터 교차로 → ② 번3동우체국 교차로	23.51	23.87	D → D	▲0.36
월계로 37길	① 번동한진아파트 교차로 → ⑦ 신설교차로	21.80	21.80	D → D	-
	⑦ 신설교차로 → ① 번동한진아파트 교차로	13.83	13.95	E → E	▲0.12
	⑦ 신설교차로 → ④ 번동오현초교	14.06	14.65	E → E	▲0.59
	④ 번동오현초교 → ⑦ 신설교차로	29.03	29.03	C → C	-
한천로	③ 번3동주민센터 → ⑥ 월계2교	18.73	23.41	E → D	▲4.68
	⑥ 월계2교 → ③ 번3동주민센터	28.89	30.62	D → C	▲1.73
월계로	④ 번동오현초교 → ⑤ 번동파출소	22.65	24.97	D → D	▲2.32
	⑤ 번동파출소 → ④ 번동오현초교	14.40	20.79	E → D	▲6.39
	⑤ 번동파출소 → ⑥ 월계2교	22.68	23.13	D → D	▲0.45
	⑥ 월계2교 → ⑤ 번동파출소	17.96	20.54	E → D	▲2.58

교통처리계획도



도로횡단면도

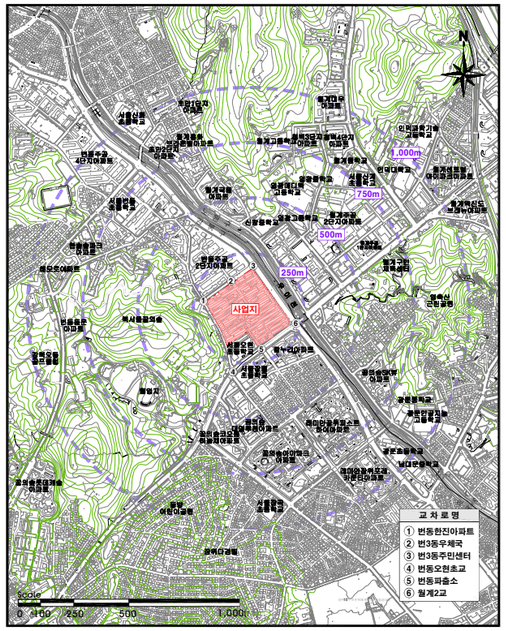


※주) 도로 폭원 및 단면 계획은 추후 경계측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

범 례

	구역경계선		횡단보도 (현황)
	획 지 선		횡단보도 (계획)
	건축한계선		안전휀스 (현황)
	보 도 (현황)		안전휀스 (계획)
	보 도 (계획)		차량 진입동선 (계획)
	공공보행로 (계획)		차량 진출동선 (계획)
	과속방지턱 (계획)		탈착식볼라드 (계획)
	과속방지턱 (계획)	★	차량경고등 (계획)
	고원식교차로 (계획)		

위 치 도



교 통 처 리 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◎ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
	-	◎ 사업지 주변도로 확폭및 차로운영계획수립
		- 도시계획도로(중로2) 신설 : B=15.0m, L=35.0m
	Ⓐ	- 월계로 : L=170m, B=32.0 → 35.0m(Set-back)
	Ⓑ	- 한천로105길 : L=250.0m, B=15.0 → 18.0m(Set-back)
	Ⓒ	- 월계로 37길 : L=50.0m, B=10.0m
진출입 동선	-	◎ 차량 진출입구 추가 설치 및 운영계획 수립
		- 한천로105길 : 진입 3차로, 진출 2차로
		- 월계로 37길(입주자 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로
		- 중로2(근린생활시설 이용객 전용) : 진입 1차로, 진출 1차로
	-	◎ 진출입부 가각부회전반경 확보(R=6.0~8.0m)
대중교통 및 보행	Ⓓ	◎ 고원식교차로 설치(2개소)
		◎ 사업지 내 보도부속형 전면공지 설치 : B=2.0~3.0m
		- 보행통행에 방해가 되는 지장물설치 금지 : 소방 및 교통안전시설 등 제외
	Ⓕ	◎ 사업지 남측 자전거도로 신설 : B=1.5m, L=123.0m
	-	◎ 단지내 비상차량 진출입부 탈착형 볼라드설치
	-	◎ 자전거 보관소 및 편의시설 설치 (법정주차대수의 20% 이상)
		- 편의시설 : CCTV, 안내표지판, 공기주입기 등
	-	◎ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	◎ 주차계획수립
		- 법정주차대수 : 2,018대
		- 주차수요대수 : 2,384대(원단위법, 2031년)
		- 계획주차대수 : 3,158대 (법정주차대비 법정대비 156.5%, 수요대비 132.5%)
	-	◎ 주차차단기 설치
		- 입주자 및 방문자 차량 분리
	Ⓔ	◎ 통학차량 정차공간 확보
	-	◎ 주차장 주차정보시스템(PIS) 설치(3개소)
교통안전 및 기타	-	◎ 차량진출입구부 차단기 및 경고등 설치(3개소)
	-	◎ 교통안전시설 설치(속도저감을 위한 이미지 험프등)

6 환경성 검토서

번동주공1단지아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 스코핑

1. 사업개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음.
- 대상지는 강북구 번동 242번지 일대로, 1991년도에 준공하여 건축연도가 34년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차대수가 세대당 0.38대로 주차공간이 부족한 상태임.
- 상위 및 관련계획 등에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량 건축물 개선 및 효율적 토지이용과 주거기능 회복 도모
- 도시의 입지특성·주변 개발현황 등을 고려한 적정 밀도·기반시설·경관계획 수립
- 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하여 주거환경 개선에 따른 주민의 삶의 질 향상 도모

나. 계획의 내용

- 계획명 : 강북구 번동 주공1단지 아파트 재건축 정비사업
- 위치 : 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대
- 면적 : 75,682.50㎡

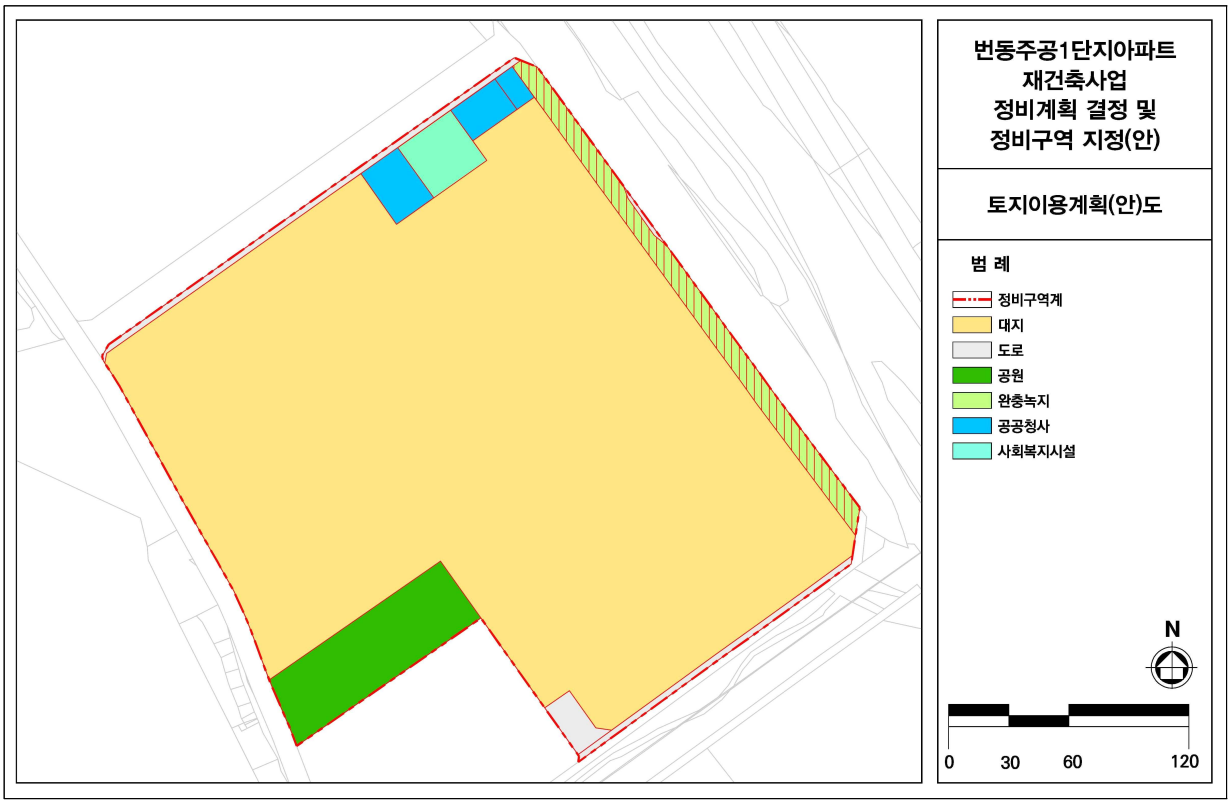
[위치도]



[토지이용계획]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		75,682.5	100.0	-
정비기반시설	소계	10,716.2	14.2	-
	도로	1,770.2	2.3	-
	녹지	2,773.4	3.7	-
	공원	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	1,412.6	1.9	• 현황 위치유지 : 주민센터 • 대체부지 확보 : 우체국, 파출소
	사회복지시설	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지	획지	64,966.3	85.8	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



2. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	-	○
	생태네트워크	-	○
	동 · 식물상	-	-
	자연환경자산	-	-
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	-
	지형 · 지질	▲	-
	물순환, 수리 · 수문	-	○
	수질(지표 · 지하)	▲	▲
	바람, 열	-	△
	대기질 · 미세먼지	◆	▲
	악취	-	-
	온실가스	-	▲
	친환경적자원순환	▲	▲
	에너지	-	▲
	소음 · 진동	◆	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	-
	일조	-	▲
	보행친화공간	-	-
	전파장해	-	-
사회경제환경	인구	-	-
	주거	-	-
	산업	-	-
범 례		◎ : 개발 후 상당히 좋아짐 ○ : 개발 후 비교적 긍정적임 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약함	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약함 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있음 ● : 개발 후 악영향이 큼

3. 검토항목 및 범위 설정

검토항목		검토내용	평가방법	범위
자연생태환경	비오톱	토지이용 현황도, 현존식생도, 불투수토양 포장도, 비오톱 유형도, 비오톱유형 평가도, 개별비오톱 평가도를 통한 영향예측 및 저감방안	서울도시계획포털 지도서비스 등 이용	대상지 및 주변지역
	생태네트워크	녹지네트워크 현황, 사업시행에 따른 녹지확보계획, 녹지평가지표	토지이용계획 등을 고려하여 예측	대상지 및 주변지역
	동 · 식물상	-	-	-
	자연환경자산	-	-	-
생활환경	토지이용	토지이용 및 용도지역 현황, 토지이용계획	토지이용계획 등을 고려하여 예측	대상지 및 주변지역
	토양	-	-	-
	지형 · 지질	표고 및 경사분석, 지질현황을 통한 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	문헌조사	대상지 및 주변지역
	물순환, 수리 · 수문	물환경 공간유형도, 생태면적률, 저영향 개발 계획	서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획 조례, 저영향개발 사전협의제도	대상지 및 주변지역
	수질	수계현황, 수자원이용현황, 지구 · 지역 지정 현황, 우수유출량 산정, 토사유출량 산정, 토사유출에 따른 SS가중농도, 용수공급계획, 우 · 오수처리계획	계획설명서 및 문헌조사, 강우강도 산정식 이용 우수유출량, 원단위 이용 토사유출량 산정	대상지 및 주변지역
	바람, 열	기상개황, 바람장미도, 기후환경(바람기능, 열환경)공간유형도를 통한 영향예측 및 저감방안	기상연보, 서울도시계획포털 내 도시계획 지도서비스 등 이용	대상지및 주변지역
	대기질 · 미세먼지	월별 대기오염도 현황, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	문헌조사	-
	악취	-	-	-
	온실가스	온실가스 배출량, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	난방 · 취사 등에 의한 온실가스 배출량 산정	대상지 및 주변지역
	친환경적 자원순환	폐기물 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	문헌조사 및 통계연보, 산정식을 이용한 계산	대상지 및 주변지역
	에너지	에너지 사용 현황 조사, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량	문헌조사 및 통계연보, 난방 연료 사용량 산정	대상지및 주변지역
	소음 · 진동	소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	문헌조사, 거리감쇠식 및 합성소음도, 합성진동레벨 산출공식	대상지 및 주변지역
	경관	대상지 현황	경관성검토서	대상지 및 주변지역
	휴식 및 여가공간	-	-	-
	일조	사업시행으로 인한 일조에 대한 예측 및 조례 검토	문헌조사	대상지 및 주변지역
	보행친화공간	-	-	-
	전파장해	-	-	-
사회경제환경	인구	-	-	-
	주거	-	-	-
	산업	-	-	-

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 주거지비오톱, 비오톱유형 평가도 3등급 , 개별 비오톱 평가도 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 서측으로 북서울꿈의숲, 동측으로 우이천, 영축산 등이 위치	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택 및 부대복리시설, 근린 생활시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 21.4m~25.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.06% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대상지는 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사 됨	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음 · 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 42층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 42층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음.
- 대상지는 강북구 번동 242번지 일대로, 1991년도에 준공하여 건축연도가 34년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차대수가 세대당 0.38대로 주차공간이 부족한 상태임.
- 상위 및 관련계획 등에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량 건축물 개선 및 효율적 토지이용과 주거기능 회복 도모
- 도시의 입지특성·주변 개발현황 등을 고려한 적정 밀도·기반시설·경관계획 수립
- 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하여 주거환경 개선에 따른 주민의 삶의 질 향상 도모

2. 계획의 내용

- 계획명 : 강북구 번동 주공1단지 아파트 재건축 정비사업
- 위치 : 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대
- 면적 : 75,682.50㎡

[위 치 도]

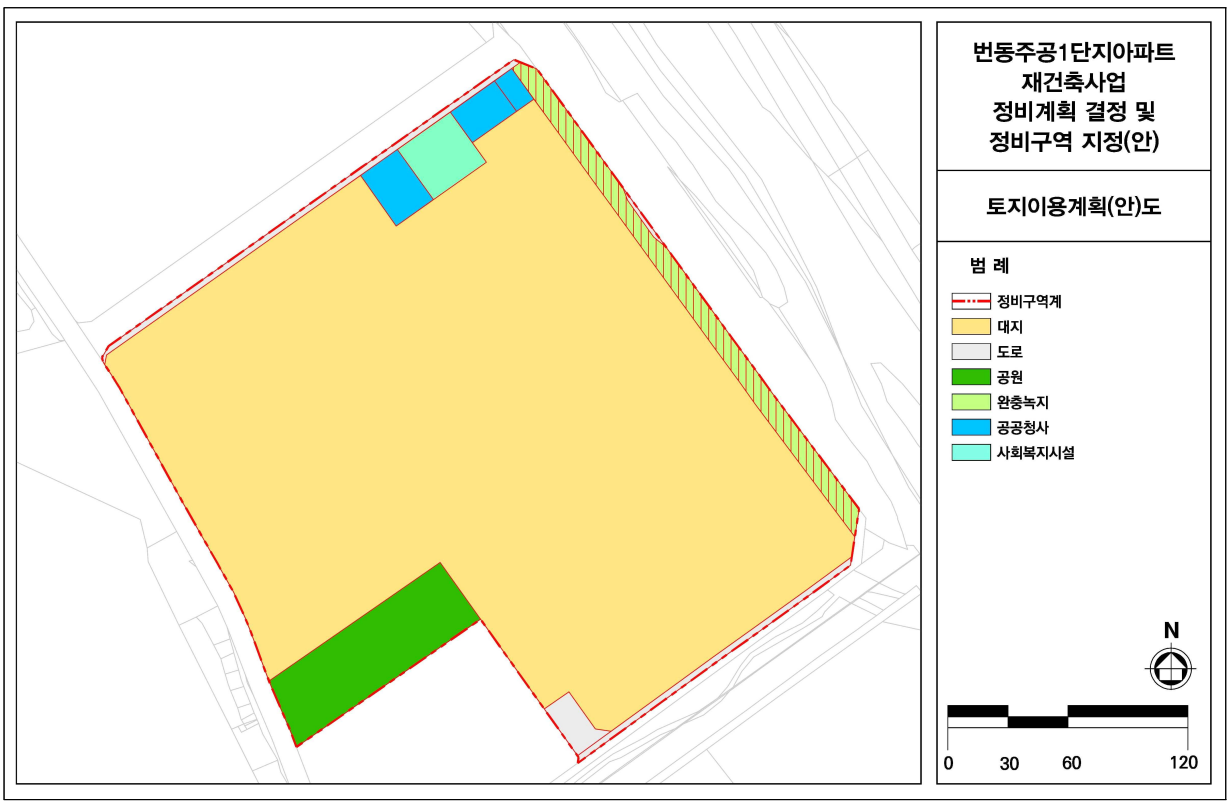


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		75,682.5	100.0	-
정비기반시설	소계	10,716.2	14.2	-
	도로	1,770.2	2.3	-
	녹지	2,773.4	3.7	-
	공원	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	1,412.6	1.9	• 현황 위치유지 : 주민센터 • 대체부지 확보 : 우체국, 파출소
	사회복지시설	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지	획지	64,966.3	85.8	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



제2장 지역개황

1. 일반현황

- 서울특별시 강북구는 서울특별시 동북단에 위치하며, 구의 동쪽은 노원구, 도봉구와 접하며, 서쪽은 경기도 고양시, 남쪽은 성북구와 접하고 북쪽은 경기도 양주시, 도봉구와 접하고 있음.
- 지형적으로는 서부산지, 중앙저지, 동부산지로 구분되며 서부의 산지는 태백산맥 철령 부근에서 갈라져 서남쪽으로 달리는 광주산맥 지맥의 일부로 이 광주산맥은 서울 부근에 이르러 웅장한 산세를 이루게 됨.
- 하절기에 강수량이 많고 사계절이 뚜렷한 온대몬순 기후를 나타내고 있으며 산지가 많은 강북구는 도심에 근접해 있으면서도 서리와 눈을 많이 볼 수 있어 도심과 비교하여도 계절의 변화를 뚜렷이 느낄 수 있음.
- 면적은 23.60㎢로 서울시 면적의 3.9%를 차지함

[강북구 지리적 좌표 위치]

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 강북구 도봉로89길 13 (수유동)	동단	번동 259	북위 37° 37 18″ 동경 127° 02′ 54″	동서간 7.7㎞
	서단	우이동 산681	북위 37° 39′ 12″ 동경 126° 58′ 44″	
	남단	미아동 14-2	북위 37° 36′ 22″ 동경 127° 01′ 46″	남북간 8.7㎞
	북단	우이동 산29-1	북위 37° 40′ 56″ 동경 127° 00′ 12″	

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 강북구는 총면적 23.60㎢ 중 53.05%(12.52㎢)가 임야로 구성되어 있으며, 그 외 대지 28.26%(6.67㎢), 도로 8.47%(2.00㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	임야	대지	도로	공원	학교용지	하천	종교용지	기타
강북구	면적(㎢)	23.60	12.52	6.67	2.00	0.92	0.55	0.33	0.16	0.45
	비율(%)	100.0	53.05	28.26	8.47	3.90	2.33	1.40	0.68	1.91

[주] 기타 : 전, 답, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 유원지, 묘지, 잡종지

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

나. 용도지역별 토지이용 현황

■ 강북구의 용도지역은 총 23.63㎢ 중 녹지지역 52.73%(12.46㎢), 주거지역 46.09%(10.87㎢), 상업지역 1.18%(0.28㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00%(75,682.50㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
강북구	면적(㎢)	23.63	10.89	0.28	-	12.46	-
	구성비(%)	100.00	46.09	1.18	-	52.73	-
대상지	면적(㎡)	75,682.50	75,682.50	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

3. 환경관련 지구·지역 지정현황

가. 생태·경관보전지역 지정현황

■ 서울특별시 강북구는 「자연환경보전법」 제12조 규정에 의해 지정된 "생태·경관보전지역"이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

나. 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 강북구는 「상수원보호구역 지정 현황(2024년 12월 기준), 환경부」 에 따른 "상수원보호구역"이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(2024년 기준), 환경부」 에 따른 "수변구역" 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2025-46호)」 에 따른 "수질보전 특별대책 지역"으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2025-165호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

■ 강북구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 "나"지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
강북구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

바. 수질오염총량관리지역 현황

■ 강북구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 강북구 번동 242번지 일대는 "한강H" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

사. 자연공원 지정현황

- 강북구는 「자연공원법」 제2조 규정에 의한 “자연공원(국립, 도립, 군립 및 지질공원)”이 1개소 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[자연공원 지정현황]

구분	공원명	지정일자	면적(㎢)
국립공원	북한산	83.04.02	77.334

[자료] 자연공원 지정현황(2024년 12월 기준), 환경부

아. 대기관리권역 지정현황

- 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1] 대기관리권역(제2조 관련) 규정에 의해 “대기관리권역”으로 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	**전 지역**

[자료] 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1]

자. 야생생물 보호구역 지정현황

- 강북구는 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조 규정에 의해 지정된 ‘야생생물 보호구역’은 없는 것으로 조사되었음

차. 습지보호지역 지정현황 및 람사르습지 등록현황

- 강북구는 「습지보호지역 지정현황(2024년 12월 기준), 환경부」 및 「람사르습지 등록현황(2024년 12월 기준), 환경부」 의 규정에 의한 “람사르습지지역”이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

카. 특별관리해역 관리구역 현황

- 대상지가 위치한 강북구는 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침」 에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않은 것으로 조사되었음

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	**0.01이하**	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	**0.04이하**	
		1시간평균	0.15이하	**0.12이하**	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	**9이하**	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	**25이하**	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	**0.03이하**	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	**0.06이하**	
		1시간평균	0.10이하	**0.10이하**	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	**50이하**	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	**100이하**	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	**15이하**	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	**35이하**	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	**0.06이하**	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	**0.10이하**	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	**0.5이하**	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	**5이하**	가스크로마토그래프법

[주1] 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 안 된다.
[주2] 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[주3] 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[자료1] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]
[자료2] 서울특별시 환경기본조례 [별표 1]

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)				1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하				

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[비고]

1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
         가)「도서관법」제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
         나)「도서관법」제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. "나"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. "다"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. "라"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 생태자연도

■ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 대상지가 위치하고 있는 강북구 번동 242번지 일대는 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

■ 강북구의 환경오염물질 배출시설은 총 88개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 32개소, 수질오염물질 배출시설 56개소로 조사되었음

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구 분	총계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
강북구	88	32	-	-	-	9	23	56	-	-	2	-	54	-

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

나. 도로 현황

■ 본 대상지가 위치한 강북구 도로현황은 총연장 227,825m 중 100.00%가 포장된 것으로 조사되었음

■ 대상지는 한천로 및 월계로와 인접하고 있음

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
강북구	합 계	227,825	227,825	100.00	-	-
	특 별 시 도	221,925	221,925	100.00	-	-
	고 속 도 로	-	-	-	-	-
	일 반 국 도	5,900	5,900	100.00	-	-

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

■ 서울특별시에 위치한 정수장 및 취수장은 각각 6개소 및 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 서울특별시 강북구는 정수장 및 취수장이 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[정수장 현황]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시	-	790,125	2,523,494	중랑구 등 11개구
광암	경기도 하남시	-	219,983	726,494	송파구 등 2개구
구의	서울특별시 광진구	-	314,344	945,767	광진구 등 4개구
뚝도	서울특별시 성동구	-	440,944	1,133,604	종로구 등 7개구
암사	서울특별시 강동구	-	889,756	2,846,289	강동구 등 9개구
영등포	서울특별시 영등포구	-	392,893	1,463,151	양천구 등 4개구

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

[취수장 현황]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나. 천연기념물

■ 강북구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다. 보호수

■ 서울특별시에는 203본의 보호수가 지정되어 있으며, 대상지가 위치한 강북구에는 3본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[보호수 현황(단위: 본)]

수종	지정번호	지정유형	소재지	2024년기준 수령(년)	지목 유형
느티나무	서9-1	노거목	수유동 산 164-5	458	임야
느티나무	서9-2	노거목	수유동 산 164-5	458	임야
느티나무	서9-3	노거목	수유동 458-1	138	공원

[자료] 전국 보호수 지정현황(2024년 12월 기준), 2025, 산림청

라. 국가유산

■ 강북구에는 국가지정유산 2점, 시지정유산 24점, 등록문화재 8점 총 34점의 국가유산이 분포하는 것으로 조사되었음

[국가유산현황]

구 분	총계	지정유산														등록문화재	
		국가지정유산								시지정유산					문화유산자료	국가등록문화유산	시등록문화유산
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화유산	국가무형유산	소계	유형문화유산	기념물	민속문화유산	무형유산			
강북구	26	2	-	2	-	-	-	-	-	24	21	2	-	1	2	8	-

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

■ 현재 서울특별시에 위치한 폐기물 매립장은 없는 것으로 조사되었으며, 서울특별시에서 발생하는 매립대상 폐기물은 인천광역시의 수도권매립지에서 처리되는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	기매립량 (㎥)	2023년 매립량 (㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	165,678,786	996,835	1992 ~ 종료시

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 자원순환정보시스템

나. 폐기물 소각시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 대상지가 위치한 강북구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[소각시설 현황]

지역	소 재 지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2023년도 처리량 (톤/년)
서울 특별시	노원구 덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	158,687.3
	은평구 통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,214.6
	마포구 하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,354.0
	양천구 안양천로 1121	400	일반소각	연속식	104,409.0
	강남구 남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	235,024.9

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 자원순환정보시스템

다. 하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 강북구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[공공하수처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역		
				수계	지류	세부 단위 구역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	한강	한강	한강본류
중랑 물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법, A2O, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	기타, 표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLE	한강	탄천	한강본류

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

라. 분뇨처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 강북구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
중랑 물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

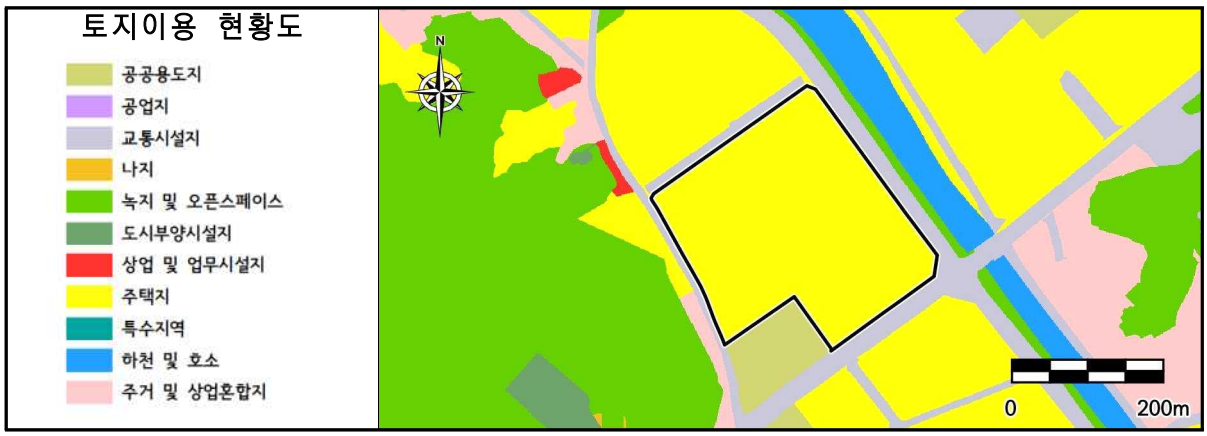
제3장 자연생태환경

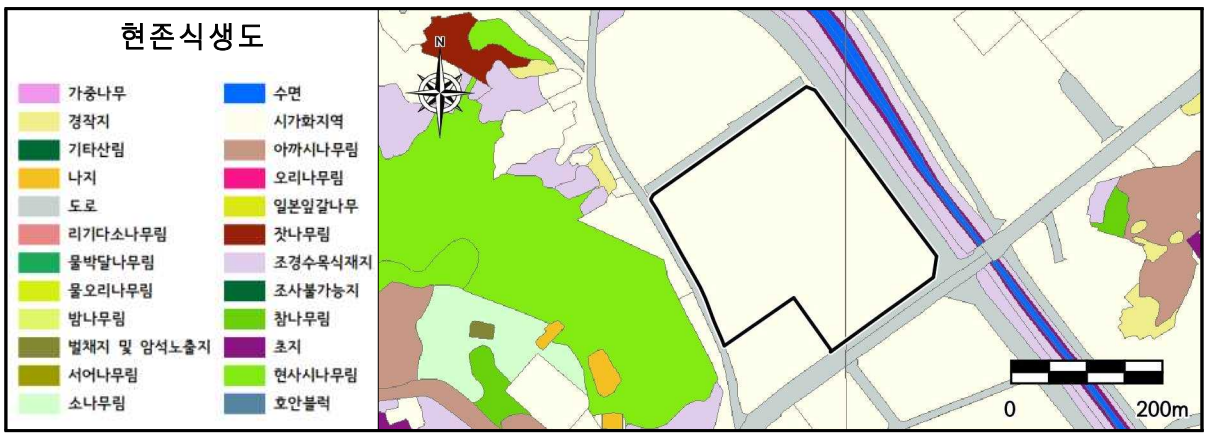
1. 비오톱

가. 토지유형 현황

- 대상지는 토지유형 현황을 검토한 결과 주택지로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 50%이상~70%미만의 시가화지역으로 조사됨

[토지유형 현황]



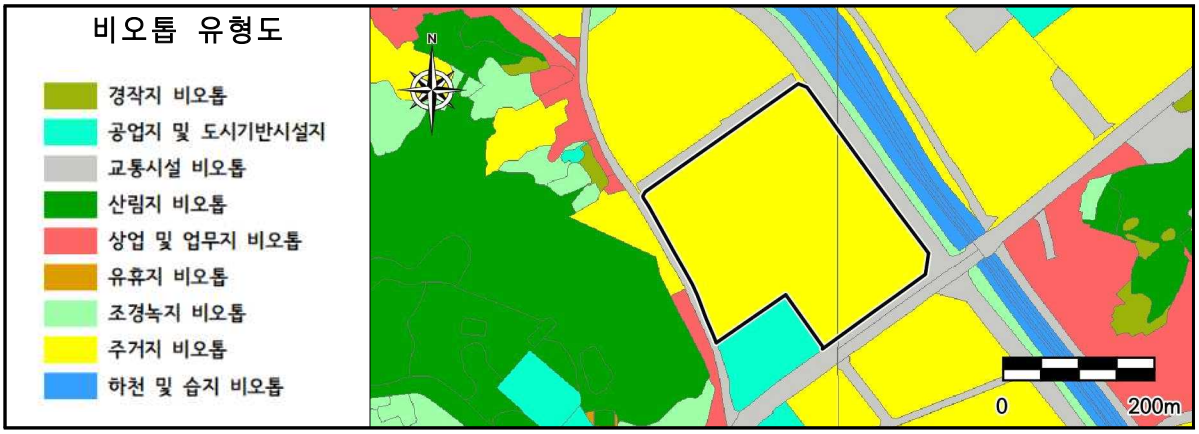




나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식공간이며, 도심속의 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함
- 대상지의 비오톱 유형을 검토한 결과 주거지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 3등급, 개별 비오톱 평가도는 평가제외 등급으로 조사됨

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 대상지 내부는 자연환경이 우수하거나 보전할 필요성이 있는 지역은 없으며, 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서 기능이 현저히 낮아 서식지의 훼손 등은 없을 것으로 예상됨

■ 비오톱의 변화

- 대상지는 주거지 비오톱이며, 토지이용계획 시 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설로 계획함에 따라 사업시행 시 변화가 있을 것으로 예상됨

■ 녹지계획

- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
- 대상지의 조경녹지에는 인공적 식재와 자연지반 녹지의 균형 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진
- 단지내 경사면 및 부대시설 주변의 조경녹지는 수직적 요소와 수평적 요소를 조화시켜 적합한 경관을 조성하여 주변지역과 조화를 이루도록 계획
- 절성토 지역은 기존 수림대와 연계한 식재처리로 시각적 위화감 해소 및 안정감을 조성

2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 강북구 번동 242번지 일원에 위치하고 있으며, 제1, 3종 일반주거지역으로 이용 중임
- 대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 생태네트워크는 대상지 서측으로 북서울꿈의숲, 동측으로 우이천, 영축산 등이 위치해 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 인접 수변경관으로의 영향을 저감하기 위해 사업대상지 진입부 공개공지 및 가각부 녹지공간 조성권장
- 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류·크기 등이 서로 조화를 이루도록 계획

[녹지평가]

구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 24,737.53㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 17,932.87㎡ = 17,932.87㎡ / 24,737.53㎡ * 100 = 72.49%

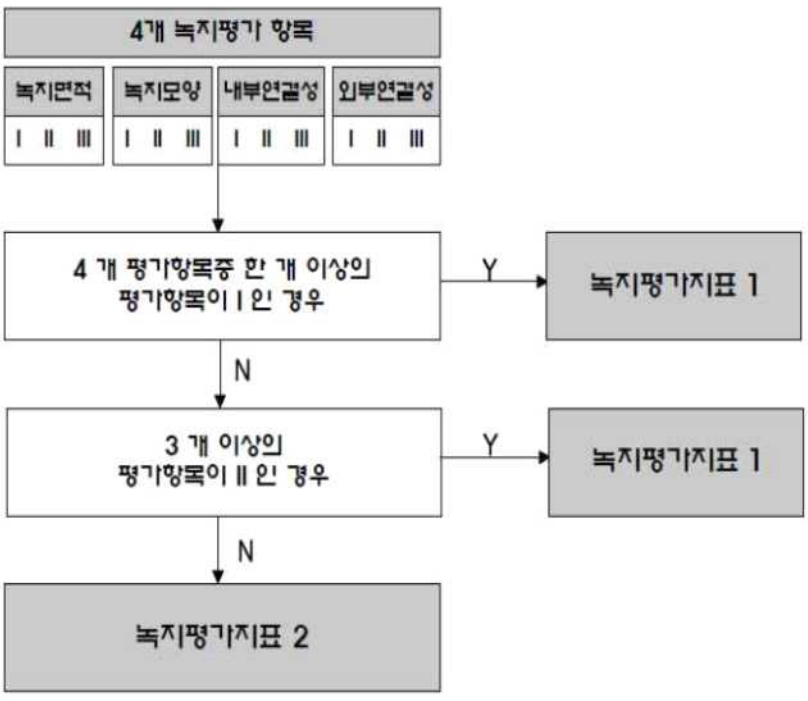
[주] 녹지 총면적은 획지 내 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 합친 면적임

■ 녹지평가지표를 검토한 결과 대상지는 녹지평가지표 1을 달성하는 것으로 조사됨

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총 면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(Shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67이상 1.72 미만	
		Ⅲ	1.72 이상	
녹지 연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정 거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지공간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	

[녹지평가지표 달성기준]



녹지평가지표 1 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함

녹지평가지표 2 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 강북구는 총면적 23.60㎢ 중 53.05%(12.52㎢)가 임야로 구성되어 있으며, 그 외 대지 28.26%(6.67㎢), 도로 8.47%(2.00㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	임야	대지	도로	공원	학교용지	하천	종교용지	기타
강북구	면적(㎢)	23.60	12.52	6.67	2.00	0.92	0.55	0.33	0.16	0.45
	비율(%)	100.0	53.05	28.26	8.47	3.90	2.33	1.40	0.68	1.91

[주] 기타 : 전, 답, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 유원지, 묘지, 잡종지

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

2) 용도지역별 토지이용 현황

■ 강북구의 용도지역은 총 23.63㎢ 중 녹지지역 52.73%(12.46㎢), 주거지역 46.09%(10.87㎢), 상업지역 1.18%(0.28㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00%(75,682.50㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
강북구	면적(㎢)	23.63	10.89	0.28	-	12.46	-
	구성비(%)	100.00	46.09	1.18	-	52.73	-
대상지	면적(㎡)	75,682.50	75,682.50	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

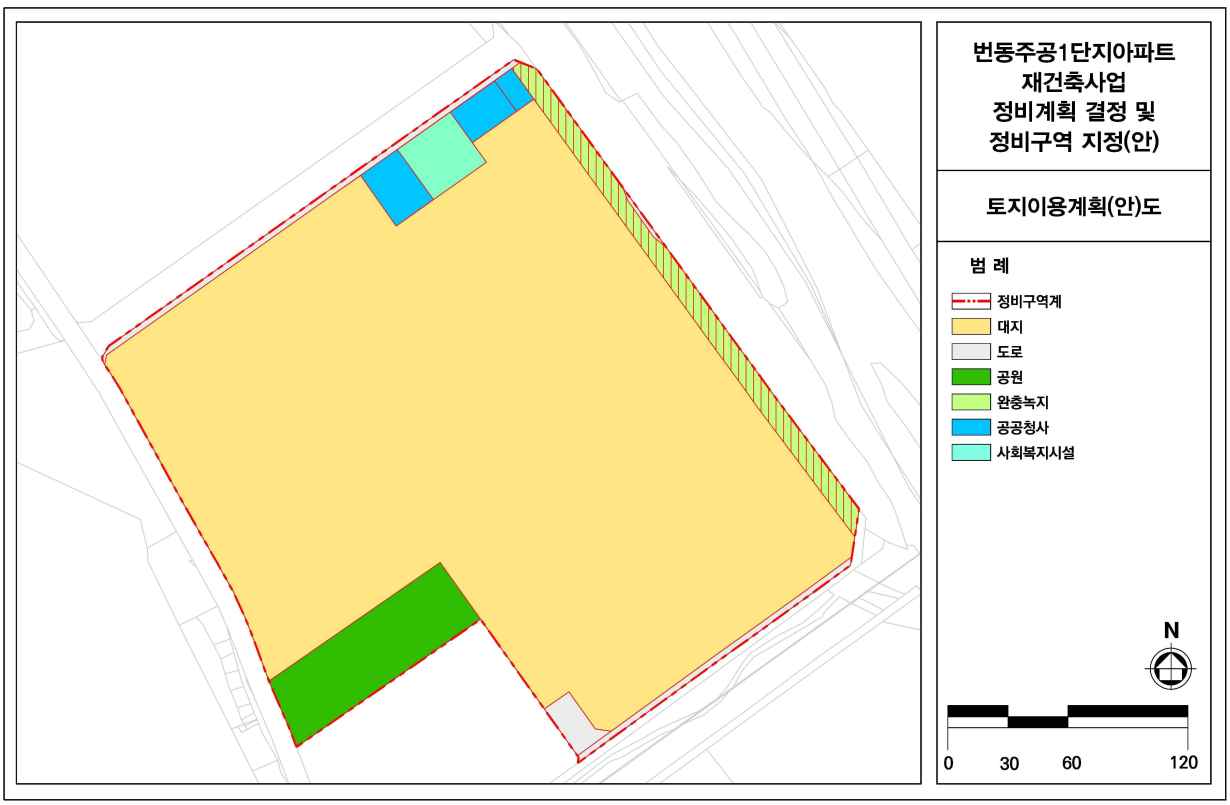
[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

나. 토지이용계획

[토지이용계획]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		75,682.5	100.0	-
정비기반시설	소계	10,716.2	14.2	-
	도로	1,770.2	2.3	-
	녹지	2,773.4	3.7	-
	공원	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	1,412.6	1.9	• 현황 위치유지 : 주민센터 • 대체부지 확보 : 우체국, 파출소
	사회복지시설	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지	획지	64,966.3	85.8	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

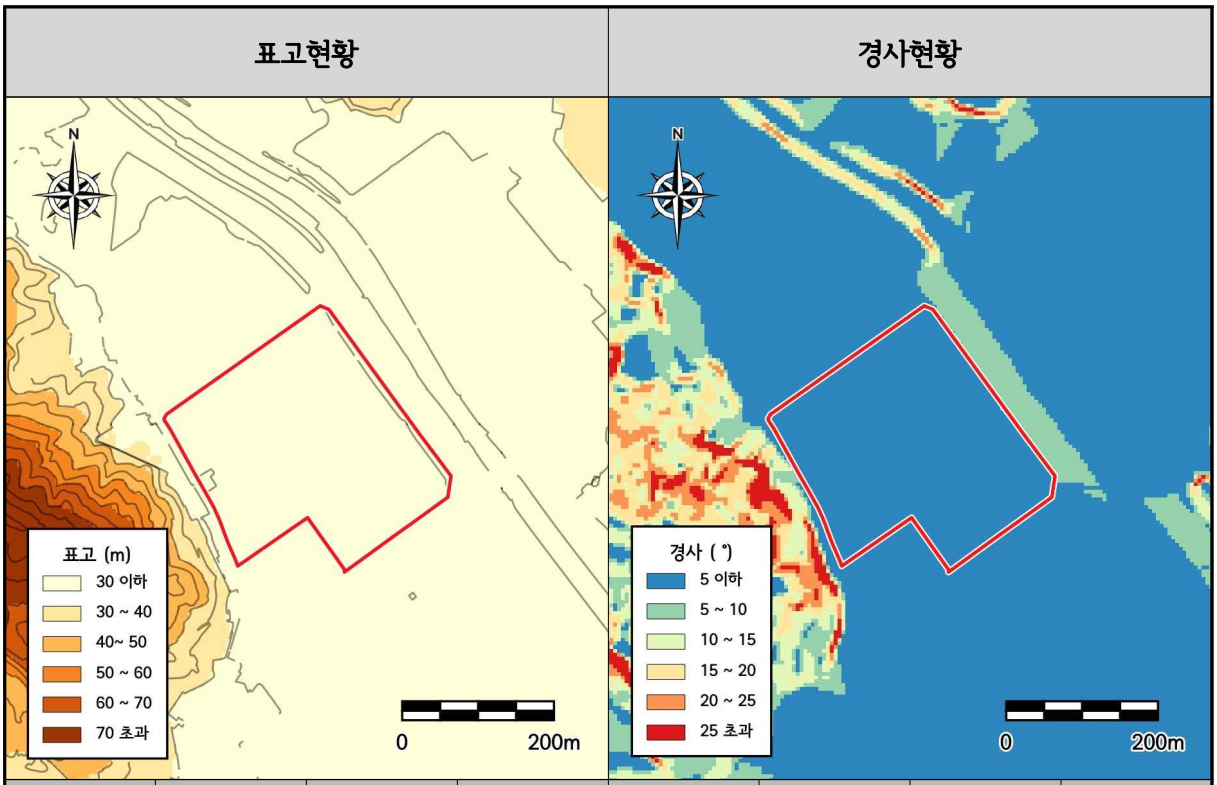
1) 지형현황

- 대상지가 입지한 강북구 번동 242번지 일대는 대체로 평탄한 지역임
- 대상지 주변으로 주거시설, 상업시설 및 교육시설, 공원 등이 위치하고 있음

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 최고표고는 25.0m, 최저표고 21.4m, 평균표고 24.5m로 조사되었음
- 대상지의 평균 경사도는 0.7°로 완만한 경사지로 조사됨

[표고 및 경사분석]

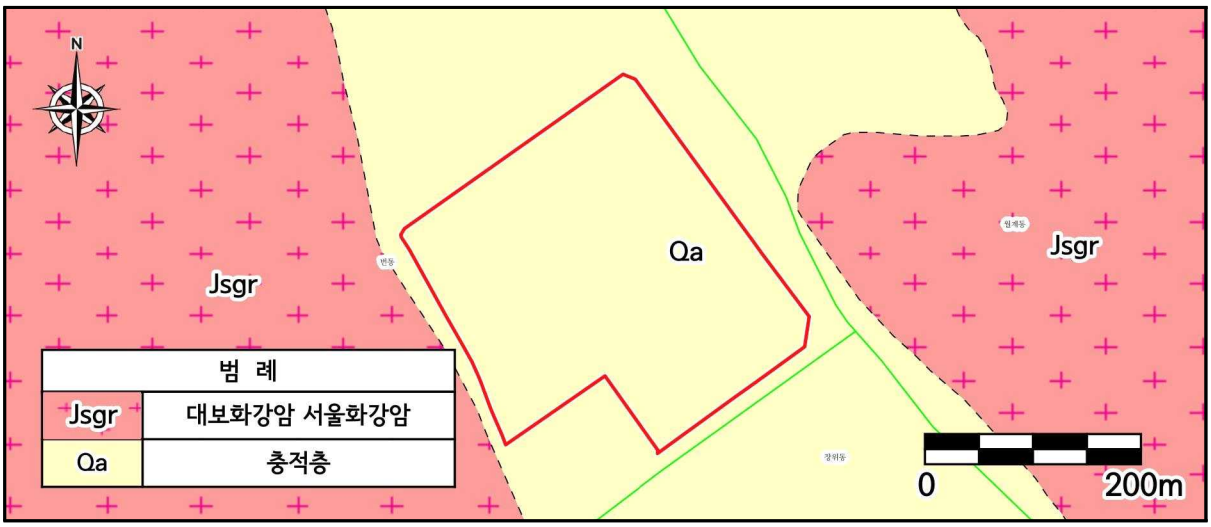


구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균 경사도	최대 경사도	최저 경사도
대상지	24.5m	25.0m	21.5m	대상지	0.7°	6.1°	0.0

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질검토 결과 충적층으로 조사됨

[지질 현황]



[자료] 국토지질정보(https://data.kigam.re.kr/mgeo/)

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절 · 성토 균형

- 본 대상지는 현재 주거지로 사용되고 있는 평탄한 지형이므로 사업 시행 시 부지정지 공사로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사로 인해 부분적인 지형 변화가 예상됨
- 사업의 시행 시 본 대상지에서 발생되는 잔여토 또는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는 「토석정보공유시스템, https://www.tocycle.com」 과 연계하여 처리할 수 있도록 계획함
- 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

■ 사면안정화 대책

- 사업시행으로 인해 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임

■ 토사유출방지

- 공사 시 우수유출로 인한 토양침식, 토사유출 방지를 위하여 가능한 우기를 피해서 공사를 시행할 계획임
- 사면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결해 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 할 계획임

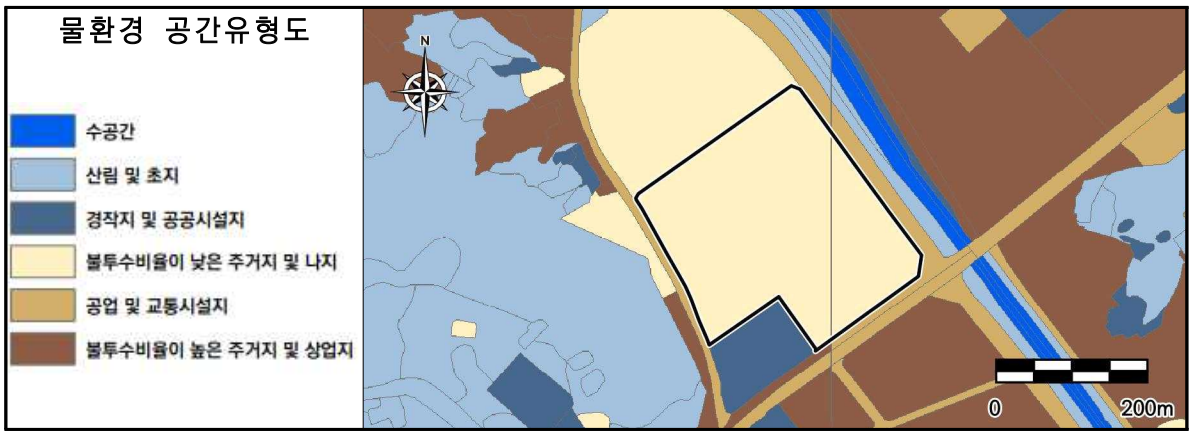
제5장 물환경

1. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

■ 대상지는 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지로 구성되어 있으며 우수 침투율이 높은 편임

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

■ 생태면적률 지표는 도시의 생태적 기반이 되는 토양 및 물순환 체계의 건전성 유도를 목표로 하며, 자연지반 녹지율, 투수면적율 및 녹피율 등과 같은 환경계획지표의 기능을 종합한 특징을 가짐

■ 생태면적율이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선기능, 물순환 기능, 동·식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음

■ 생태면적율은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(획지면적)으로 나누어 산정함.

[생태면적률 산정]

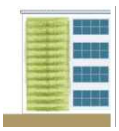
생태면적률(%)=[(피복유형 환산면적 + 식재유형 환산면적) /전체면적]×100

=[Σ(피복유형 환산면적)+Σ(식재유형 환산면적)]/전체면적×100

[주] 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 × 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 × 자연순환기능 환산면적 × 가중치)

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울시 도시계획국

[피복유형 구분 및 가중치]

피복유형			가중치		세부기준	비고
1		자연지반녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	
			식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2		수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
			차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	
3		인공지반녹지	토심≥90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성(최소토심 45㎝ 이상)	
			45㎝≤토심≤90㎝	0.6		
4		옥상녹화	토심≥90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	
			45㎝≤토심≤90㎝	0.6		
			20㎝≤토심≤45㎝	0.4		
5		투수포장	식재비율≥30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
			식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
			미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6			벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화를 최소 토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7			옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[식재유형 구분 및 가중치]

식재유형	개체당 환산면적	가중치	세부기준	대표수종
0.3m≤H〈1.5m	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5m≤H〈4m	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5㎝ 또는 R≥6㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m 인 경우 교목을 2주 인정	대교목류로서 조경기준 (국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
			낙엽교목으로 B≥12㎝ 또는 R≥15㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
H≥5m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18㎝ 또는 R≥20㎝ 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 교목을 4주 인정	
			낙엽교목으로 B≥25㎝ 또는 R≥30cm 이거나, 상록교목으로 W≥5m 인 경우 교목을 8주 인정	

[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

건축유형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	**30% 이상**
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설 (도시계획 시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

[주] 단, 지형 여건 또는 사업수행상 위 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 생태면적률 주관부서 검토 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[생태면적률 개요표]

구분	산출근거	면적(㎡)	비 율(%)
획지 면적	-	64,966.30	100.00
생태면적	피복유형 생태면적	22,778.55	35.06

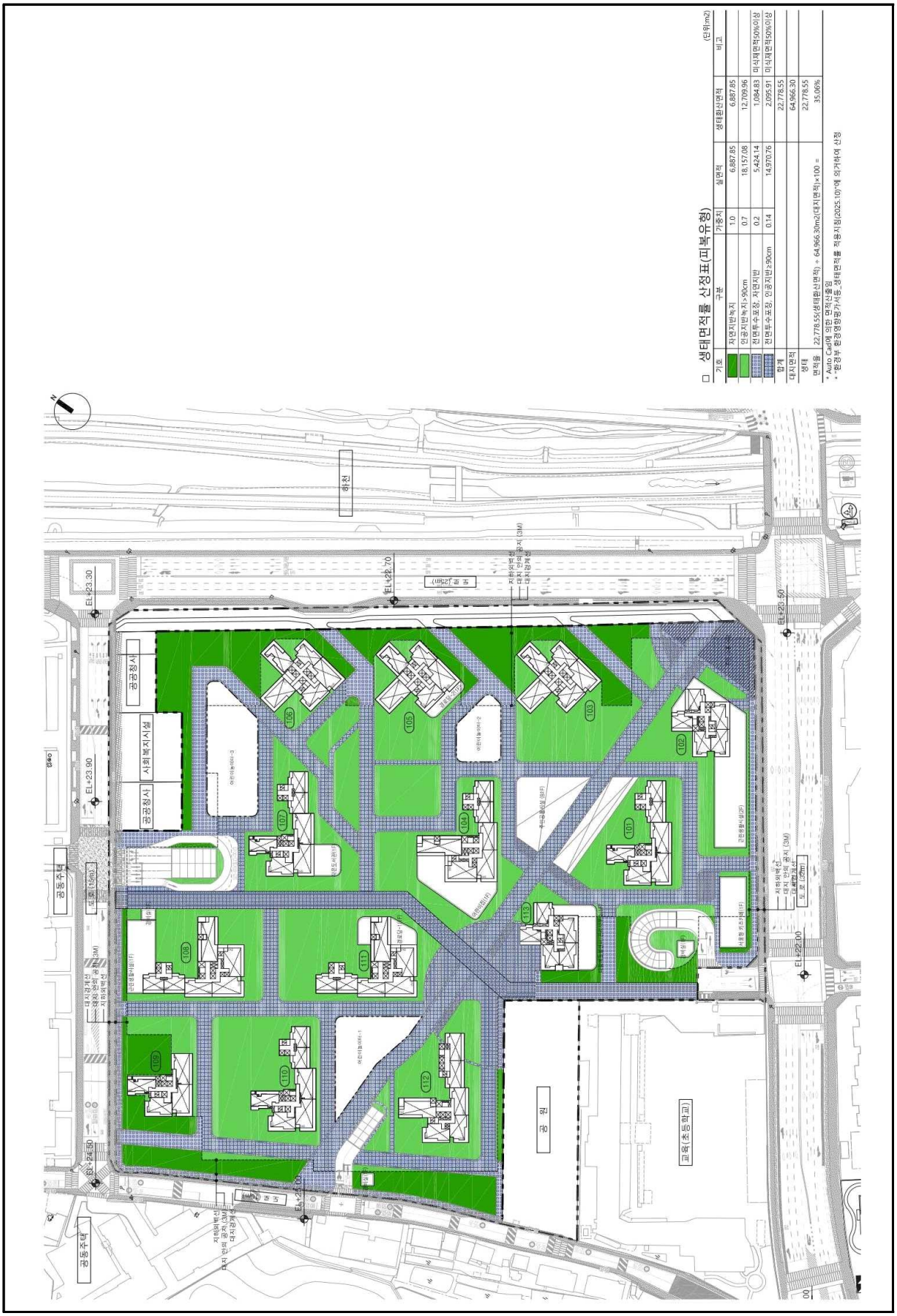
[주] 생태면적은 환산면적을 적용

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	6,887.85	6,887.85	-
	인공지반녹지≥90㎝		0.7	18,157.08	12,709.96	-
	투수포장	미식재면적 50%이상	0.2	5,424.14	1,084.83	자연지반
			0.14	14,970.76	2,095.91	인공지반≥90
합 계			-	-	22,778.55	-
생태면적률			22,778.55÷64,966.30×100 = 35.06%			-

[주1] 면적산출은 AUTOCAD 구적프로그램에 의함
[주2] 인공지반투수포장은 인공지반 상부에 조성된 투수포장의 경우 투수포장 가중치에 토심에 따른 인공지반 녹지의 가중치(0.7)를 곱한 면적으로 산정함

[생태 구적도]


□ 생태면적률 산정표(피복유형)
(단위:㎡)
기호
구분
가중치
실면적
생태환산면적
비고
자연지반녹지
1.0
6,887.85
6,887.85
인공지반녹지>90cm
0.7
18,157.08
12,709.96
인면투수포장, 자갈지반
0.2
5,424.14
1,084.83
미식재면적50%이상
인면투수포장, 인공지반≥90cm
0.14
14,970.76
2,095.91
미식재면적50%이상
합계
22,778.55
대지면적
64,966.30
생태
면적율
22,778.55/64,966.30m2(대지면적)×100 =
35.06%
* Auto CAD에 의한 면적산출임
* 환경부 환경영향평가서등_생태면적률 적용지침(2025.10)에 의거하여 산정
공동주택
사회복지시설
공공청사
교육(초등학교)
공원
하천
EL+23.30
EL+23.90
EL+22.70
EL+22.50
EL+22.10
도로 (15m)
도로 (25m)

다. 저영향 개발 계획

1) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

- 본 대상지는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」제11조에 따른 빗물 관리시설 설치 대상사업 중 주거 부지에 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설을 조성하는 사업으로 빗물관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함
- 본 대상지는 공동주택으로 기준시설별 빗물분담량은 5.5㎜/hr를 적용하여야 함

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

구 분	공공 · 교육	공원 · 녹지	교통 · 기반	민간(대규모)	민간(소규모)	비 고
빗물분담량 (㎜/hr)	6.0	7.5	5.0	**5.5**	3.5	-

[주] 1. 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
2. 민간(대규모) : 500㎡이상, 민간(소규모) : 500㎡미만

[자료] 1. 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-14호)
2. 저영향개발 사전협의제도 안내, 2016.09, 서울특별시 물순환정책과

2) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 대상지의 필요대책량은 334.6㎡/hr로 산정되었음

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

빗물분담량	대책면적	비 고
7.5㎜/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.4)] 적용	-
6.0㎜/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.5)] 적용	-
5.5~5.0㎜/hr	**부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.6)] 적용**	**적용**
3.5㎜/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적] 적용	-

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [75,682.50m^2 - 24,737.53m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

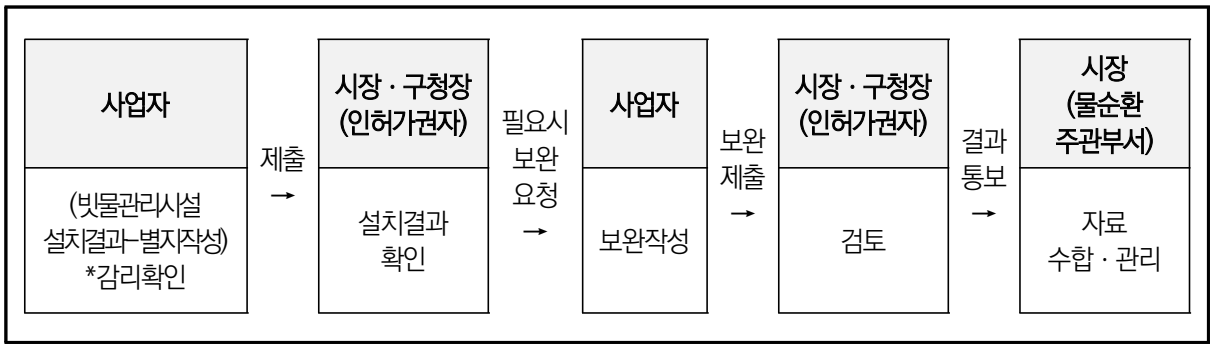
구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎡/hr)
민간(대규모)	75,682.50	24,737.53	14,842.52	5.5	334.6

[주] 1. 토지이용면적은 토지이용계획 상 사업면적을 적용함
2. 녹지면적은 획지의 자연지반녹지 및 인공지반녹지의 면적을 적용함

■ 사업시행 후 대상지 내부 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 토양의 포장 면적을 최소화하고, 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저장공간 설치 등 저영향개발기법(LID기법)을 적극적으로 활용하여 생태면적율 30% 이상 확보할 수 있도록 할 계획임

3)저영향개발 사전협의(LID) 제출

■ 대상지의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요대책량 대비 설치대책량이 충분하도록 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등의 침투시설의 계획을 수립하여야 함



2. 수질(지표·지하)

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천현황

■ 대상지 주변의 수계분포를 보면 대상지 동측으로 우이천이 흐르는 것으로 조사되었음.

■ 한편, 한강서울은 「중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2025-165호)」 에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음.

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하 천 등 급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
우이천	한강	중랑천	우이천	-	지방	도봉구 우이동 200번지선(북한교)	노원구 월계동 중랑천(국가) 합류점

[자료] 한국하천일람(2023.12.31기준), 한국하천협회

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ib	매우좋음 ~ 좋음	A, B

[비고]

1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성·유지되어야할 목표기준임
2. 각 중권역의 대표지점은 「물환경보전법」 제9조의2제1항에 따라 환경부장관이 고시한 물환경 측정망 운영계획에 따름
3. 생물이해등급 중 "수생태계 특성"은『환경정책기본법』시행령의 '수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표'의 생물등급에 따르며, "어류생물지수"는 '생물측정망 조사 및 평가지침(국립환경과학원공고 제2016-372호)'의 어류생물지수(FAI) 평가등급에 따름

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

평가지표	고려요소	평가등급				
		매우좋음 (A)	좋음(B)	보통(C)	나쁨(D)	매우나쁨 (E)
어류생물지수 (FAI)	국내종의 종수 및 개체수, 민감종수, 내성종수, 잡식종수, 비정상종수 등	80이상 100이하	60이상 80미만	40이상 60미만	20이상 40미만	0이상 20미만

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨
5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(환경부고시 제2018-6호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간산술평균값으로 평가함
6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제2차 물환경관리 기본계획』기간과 같이 2025년까지로 함
7. 향후 대권역 계획 수립 시 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진 방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

[자료] 중권역별 물환경 목표기준, 2025, 환경부고시 제2025-165호

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수시설은 총 4개소로 조사되었음.

[취수장 현황]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도 통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나) 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소로 조사되었음.

[정수장 현황]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시	-	790,125	2,523,494	중랑구 등 11개구
광암	경기도 하남시	-	219,983	726,494	송파구 등 2개구
구의	서울특별시 광진구	-	314,344	945,767	광진구 등 4개구
뚝도	서울특별시 성동구	-	440,944	1,133,604	종로구 등 7개구
암사	서울특별시 강동구	-	889,756	2,846,289	강동구 등 9개구
영등포	서울특별시 영등포구	-	392,893	1,463,151	양천구 등 4개구

[자료] 2023 상수도 통계, 2024, 국가상수도정보시스템

3) 지구·지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 강북구는 「상수원보호구역 지정 현황(2024년 12월 기준), 환경부」 에 따른 “상수원보호구역”이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(2024년 기준), 환경부」 에 따른 “수변구역” 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2025-46호)」 에 따른 “수질보전 특별대책 지역”으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2025-165호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않는 것으로 조사되었음

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

■ 강북구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 "나"지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
강북구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

마) 수질오염총량관리지역 현황

■ 강북구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 강북구 번동 242번지 일대는 "한강H" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

■ 대상지 인근 위치한 우이천의 하천 현황을 파악하기 위해 수질측정망 2024년 연평균 자료 "우이천"의 측정망 자료를 이용하여 하천수질 현황을 조사하였음.

■ 2024년도 "우이천"의 수질은 BOD 1.4㎎/L(Ib등급), COD 3.8㎎/L(Ib등급), TOC 2.5㎎/L(Ib등급)로 나타나 양호한 상태의 하천으로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
우이천	서울특별시 성북구 석관동	한강	한강서울	서울특별시 보건환경연구원

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[하천수질 현황]

조사 시기	구 분	조 사 항 목							
		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)
2024년	우이천	18.1	12.9	1.4	3.8	6.0	6.708	0.031	2.7

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)				1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하				

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사가 이루어지는 부지를 중심으로 공사 시 강우로 인한 부유토사의 유출에 의하여 인근 주변수계에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 대상지 내 설치 예정인 현장사무소 및 작업인부에 의한 생활오수의 발생이 예상됨

가) 우수유출량 산정

■ 강우 시 공사 지역에서 발생하는 우수유출량은 소유역에 일반적으로 사용되는 합리식을 적용하여 산정하였음

[우수유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{360}CIA\ (m^3/s)$ …… 합리식
Q : 우수유출량(㎥/s) C : 유출계수 I : 강우강도 (㎜/hr) A : 배수면적 (ha)

■ 유출계수는 집수면적내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되므로 현재부지의 지형, 강우 시 유출흐름 등을 고려하여 배수구역을 구분하였음

■ 배수구역의 특성에 따라 자연배수를 감안하였으며, 배수구역은 공사 시 나지화 되므로 공지의 최대치인 0.3을 적용하였음

[공종별 유출계수 표준치]

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	**공지**	**0.10~0.30**
도로	0.80~0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.0	구배가 급한 산지	0.40~0.60

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

■ 강우강도는 「기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010.11, 소방방재청」에 제시된 통합형 확률강우강도식을 적용하였으며, 서울특별시 지역의 계수를 적용함

[강우강도 산정식]

강우강도 $I(t,T)=\dfrac{a+b\ln\dfrac{T}{t^n}}{c+d\ln\dfrac{\sqrt{T}}{t}+\sqrt{t}}$ …… 합리식
I : 강우강도 (㎜/hr)　　t : 지속시간(min)　　T : 재현기간(year) a, b, c, d, n은 지역별 결정 상수

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

[강우강도 지역계수]

구 분	지 역 계 수				
	a	b	n	c	d
서울특별시	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

■ 유입시간은 우리나라에서 일반적으로 사용되는 유입시간 중 인구밀도가 평균의 유입시간인 7분, 강우빈도는 집중호우를 대비하여 재현기간 30년을 적용한 결과, 강우강도는 251.02㎜/hr로 나타남

[유입시간의 표준치]

국 내 일 반		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 지하도가 완비된 지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
평 균	**7분**	비교적 경사도가 적은 발전부지	10~15분
간 선 오 수 관 선	5분		
지 선 오 수 관 선	7~10분	평지의 주택부지	20~30분

■ 대상지 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 1.58㎥/sec으로 예측됨

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
7.5683	0.30	251.02	1.58

나) 토사유출량 산정

■ 배수구역 토사유출량의 산정은 단위면적 당 배출원단위(일본 사방시설 설계기준)를 이용하여 추정하였으며, 유출원단위는 사업지역 중 개발지역은 나지·황폐지의 유출원단위 평균치인 300㎥/ha·년을 적용하였음

[토사유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{365}A \cdot S \cdot C$ (톤/일) …… 합리식
A : 면적 (ha)　　S : 토사유출 원단위(㎥/ha·yr) C : 토사단위중량(ton/㎥)

[토사유출량 원단위]

지표의 상태	두께(mm)	ha당 유출 토사량(㎥/년)	비 고
나지·황폐지 등	20~40	200~400	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함
갯벌, 초지 등	1.5	15	
택 벌 지	0.2	2	
보통의 임야	0.1	1	

[자료] 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

■ 대상지 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 11.51ton/일로 예측됨

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	7.5683	300.0	1.85	11.51

[주] 토사단위중량은 자갈섞인토사의 단위중량 1,700~2,000kg의 평균치인 1,850㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2024, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 84.31㎎/L가 가중될 것으로 예측됨

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	1.58	11.51	84.31	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

■ 향후 본 대상지 내 계획인구에 따른 충분한 양의 용수공급이 필요할 것으로 예상됨

나) 우·오수처리 계획

■ 본 대상지는 운영 시 우수배제 계획 및 계획인구의 용수사용에 따른 오수처리 계획의 수립이 예상됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 본 대상지의 공사로 인한 강우 시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 가급적 우기를 피하여 공사 실시

■ 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단

■ 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치

■ 공사 전 배수구역 하단에 침사지를 설치토록 하여 토사유출로 인한 영향을 최소화할 수 있도록 침사지를 계획

■ 절·성토사면 발생 시 그린망이나 거적덮개를 설치하고 조기녹화를 실시하여 사전에 우수유출을 저감

■ 공사 시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리

2) 운영 시

■ 상수도 계획

- 용수공급은 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
- 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 대상지 내 상수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 상수관로를 통해 공급받을 계획

■ 우수 계획

- 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 대상지 내에 우수관로를 설치하여 대상지 주변 도로에 설치되어 있는 기존 우수관로에 연결하여 처리

■ 하수도 계획

- 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전분류식을 원칙으로 함
- 본 대상지에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 도로에 설치되어 있는 기존 하수관로에 연결하여 처리할 계획

제6장 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

■ 본 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 과거 10년간(2015년~2024년)의 기상개황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/s)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.0	35.8	-17.3	1,598.8	66.6	2,224.0	2.3	NE
2024	14.9	36.4	-14.0	1,311.4	65.8	2,237.9	2.3	NE
전 년	13.6	39.6	-18.6	1,271.6	61.6	2,449.0	2.3	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

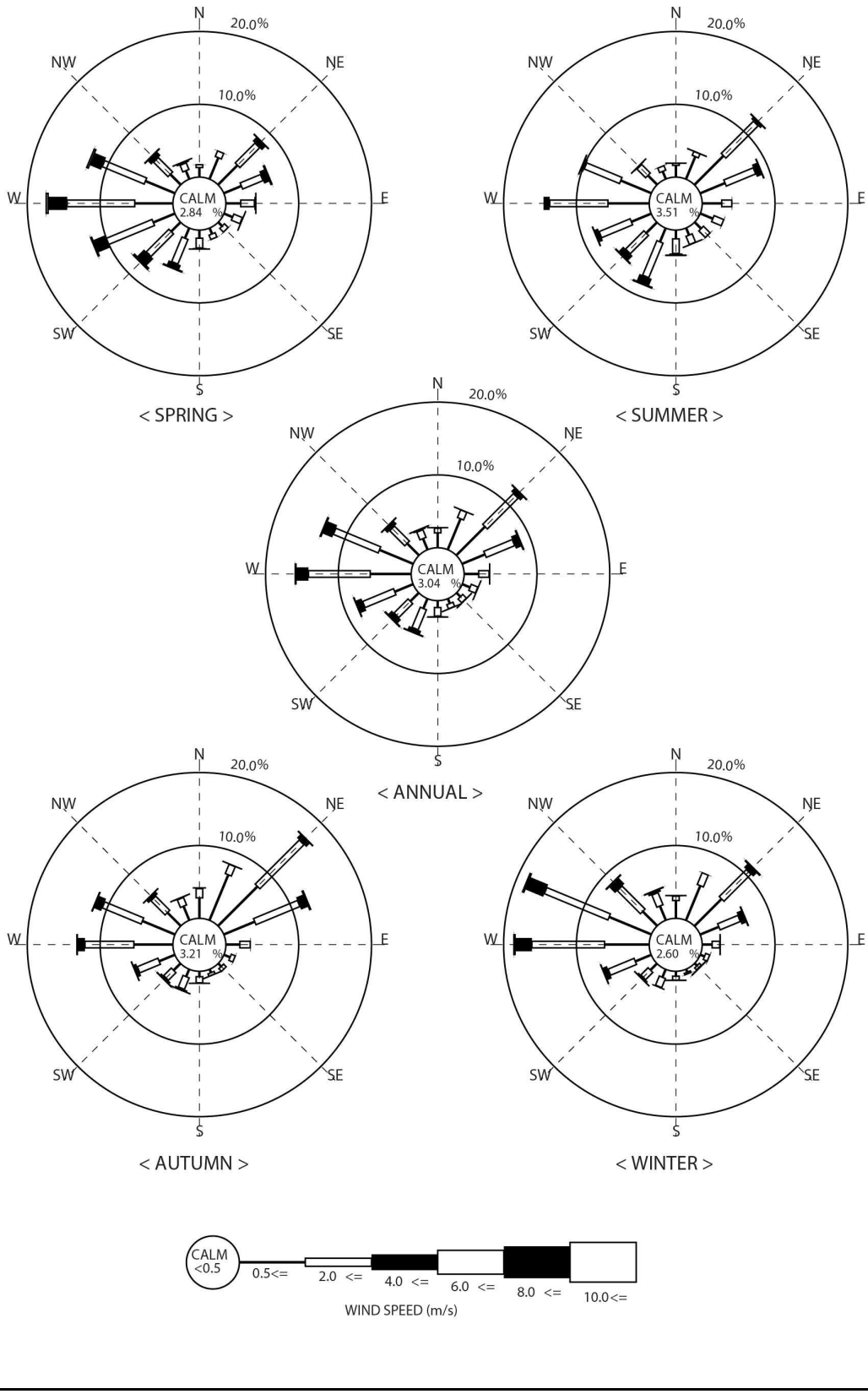
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[월별 풍속 및 주풍향]

구분 / 월별	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.5	2.5	2.7	2.5	2.2	2.3	2.2	2.2	2.1	2.2	2.3	2.3
주풍향 (16방위)	WNW	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

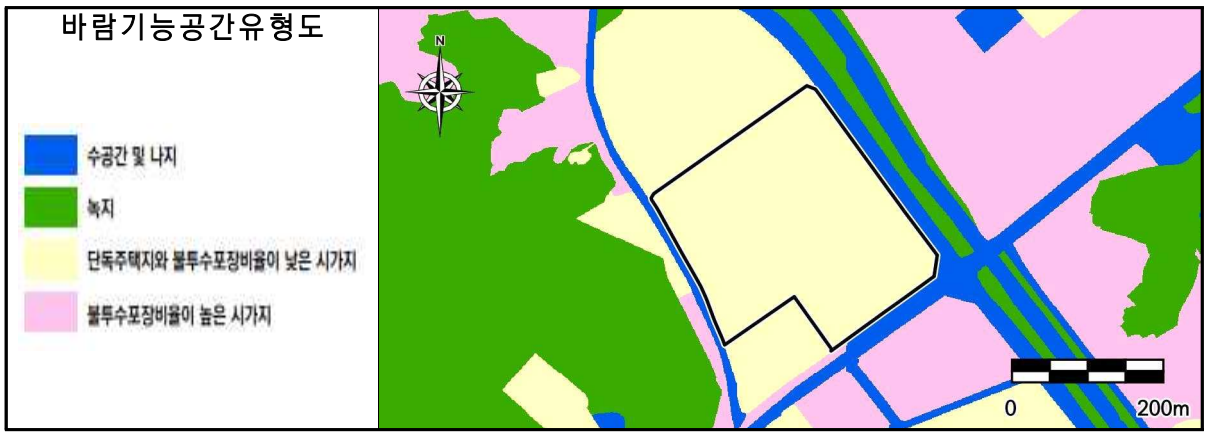
[바 람 장 미 도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.84 %
< SPRING >
CALM
3.51 %
< SUMMER >
CALM
3.04 %
< ANNUAL >
CALM
3.21 %
< AUTUMN >
CALM
2.60 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

■ 대상지의 바람기능공간유형은 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사됨

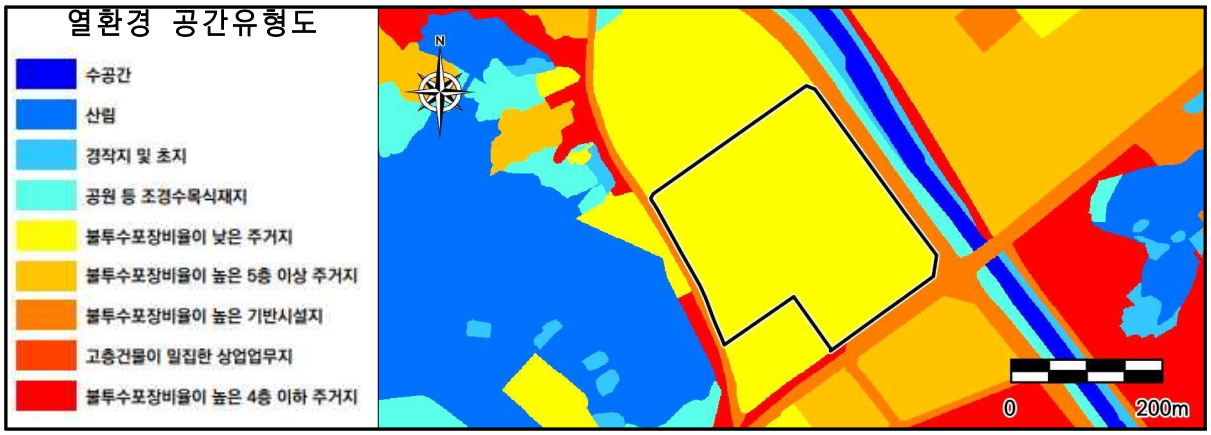
[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 대상지는 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사됨

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상42층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 대상지 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨
- 대상지 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임
- 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
- 녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로서 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임

2. 대기질·미세먼지, 온실가스

가. 현황

1) 조사항목

- 본 대상지가 위치한 서울특별시 강북구 일원의 대기질 현황농도 조사는 인근에 위치한 화랑로 측정소에서 측정한 자료를 인용 · 분석하였음

2) 대기질 조사 범위

- 측정소 위치 : 서울 노원구 화랑로 429 태릉입구역 8번 출구
- 조사기간 : 2024년 월별 측정 농도
- 조사항목 : PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2, CO, O_3

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소코드	측정소 위치	비고
화랑로	111312	서울특별시 노원구 화랑로 429 태릉입구역 8번 출구	도로변대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

■ 화랑로 측정소의 2024년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 34㎍/㎥, PM-2.5 17㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.030ppm, CO 0.5ppm, O_3 0.026ppm으로 조사되었으며, 먼지는 4월의 PM-10 53㎍/㎥, 1월의 PM-2.5 23 ㎍/㎥으로 가장 높으며, NO_2 는 2월, CO는 1, 2월에 가장 높고, O_3는 6월에 가장 높은 수치를 나타내었고 SO_2는 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12월에 가장 높은 수치를 나타내었음

[대기오염도 현황]

구 분 \ 항 목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2024년	1월	37	23	0.012	0.034	0.6	0.003
	2월	34	22	0.016	0.035	0.6	0.003
	3월	51	21	0.024	0.033	0.5	0.003
	4월	53	22	0.033	0.033	0.5	0.003
	5월	33	15	0.034	0.028	0.4	0.003
	6월	35	18	0.049	0.029	0.4	0.003
	7월	24	12	0.033	0.022	0.4	0.002
	8월	28	17	0.034	0.026	0.4	0.002
	9월	21	10	0.027	0.025	0.4	0.002
	10월	25	12	0.017	0.029	0.5	0.002
	11월	31	16	0.015	0.034	0.5	0.003
	12월	37	19	0.016	0.032	0.5	0.003
평 균		34	17	0.026	0.030	0.5	0.003

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1]

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 대상지에서 사업이 시행될 경우 부지정지, 터파기 및 건축 등의 공사 시에는 먼지 및 기타 대기오염 물질 발생이 예상되며, 이를 저감하기 위한 대책 수립이 요구됨
- 대기오염물질 발생원
  - 건설장비의 가동에 따른 배출오염물질(PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2 등) 배출
  - 건설장비 이동에 따른 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생
  - 토사의 하역 및 야적 시 바람에 의한 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생

2) 운영 시

- 대상지의 운영 시에는 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨
- 그 외 불투수 포장 등 토양포장율 변화에 따른 노면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨

가) 난방연료

- 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하는 「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 한국에너지공단」에 제시되어 있는 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 산정함

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	**36.2**	33.7
	60이하	44.7	41.1	**37.6**	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[주] A : 세종·양주·철원파주·남양주·예천·아산지역,
B : 안동·고양·춘천·대전·용인·안산·의정부·영월·서산·원주·경주·김포·의왕·순천·오산·이천·구리·하남·과천·전주·충주·수원·진주·구미·청주·평택지역,
C : 속초·화성·강릉·천안·대구·서울·시흥·군산·성남·안양·울진·울산·광명·인천·부천·광주·군포지역,
D : 포항·김해·양산·부산·여수·목포·창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : kcal/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	**15**	**단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조**
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	-
노유자시설	**86**	**105**	**7**	**유치원, 노인정**
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	**86**	**115**	**7**	**-**
숙박시설	89	110	45	-
판매시설	98	120	5	-
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	운동시설
전시시설	115	135	2	-

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호

- 본 대상지 내 공동주택, 부대복리시설, 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 20.31%, 용적률 299.99%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 549.80㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
공동주택	49형	561	49.63	27,842.43	22,273.94	37.60	837,500.29	91.13
	59형	744	59.63	44,006.94	35,205.55	36.20	1,274,440.98	138.68
	84형	672	84.63	56,871.36	45,497.09	36.20	1,646,994.59	179.22
	109형	113	109.99	12,428.87	9,943.10	35.20	349,996.98	38.08
부대복리시설	경비실	-	150.00	150.00	126.00	110.00	13,860.00	1.51
	관리사무소	-	150.00	150.00	126.00	110.00	13,860.00	1.51
	주민공동시설	-	4000.00	4,000.00	3,360.00	110.00	369,600.00	40.22
노유자시설	경로당	-	800.00	800.00	800.00	105.00	84,000.00	9.14
	어린이집	-	800.00	800.00	800.00	105.00	84,000.00	9.14
	서울형키즈카페	-	400.00	400.00	400.00	104.00	41,600.00	4.53
	다함께돌봄센터	-	200.00	200.00	200.00	105.00	21,000.00	2.29
업무시설	작은도서관	-	400.00	400.00	336.00	115.00	38,640.00	4.20
근린생활시설	근린생활시설	-	3,600.00	3,600.00	2,520.00	110.00	277,200.00	30.16
합 계		2,090	-	-	-	-	-	549.80

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 경비실, 관리사무소, 주민공동시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 서울형키즈카페, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B), 공동주택은 아파트(C), 작은도서관은 업무시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190㎉/㎥
4. 난방면적은 (용적률 최대 연면적)×(난방면적비)를 적용

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

[대기오염물질 배출계수]

연료명	대기오염물질 배출계수(g/kg)			비고
	먼지	황산화물	질소산화물	
액화천연가스(LNG)	0.03	0.01	3.70	(난방)

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(㎏/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	549.80	0.01332	0.00444	1.64319	-

[주] 1. 환산계수 : 액화천연가스(1㎏=1.238㎥)
[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

나) 취사연료

■ 대상지의 운영 시 주택 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

■ 본 대상지 운영 시 공동주택과 근린생활시설 및 부대시설 등을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨

라) 온실가스

■ 대상지에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 액화천연가스(LNG)량, 전기 사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 추후 산출할 예정임

■ 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량

- 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산

순발열량(TJ) = 연료사용량(L, kg, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, kg, ㎥) / 10^6

② 연료의 온실가스 배출계수 곱함

온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO_2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH_4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N_2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

[자료] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부

- CO_2 10,402.437(ton/년), CH_4 19.470(ton/년), N_2O 5.748(ton/년)으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 10,427.655CO_2e(ton/년)이 배출되는 것으로 나타남

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	10,402.437	1	10,402.437
CH_4	38.5	5	0.927	21	19.470
N_2O	38.5	0.1	0.019	310	5.748
CO_2e	-	-	-	-	10,427.655

• 운영시 LNG 사용량 : 4,816,277.40N㎥/년
• LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ
• 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (4,816,277.40N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 ㎏/TJ) / 1,000= 10,402.437ton/년
  - CH_4(ton/년) = (4,816,277.40N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 ㎏/TJ) / 1,000= 0.927ton/년
  - N_2O(ton/년) = (4,816,277.40N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 ㎏/TJ) / 1,000= 0.019ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 10,402.437CO_2(ton/년) × 1 + 0.927CH_4(ton/년) × 21 + 0.019N_2O(ton/년) × 310
    = 10,427.655CO_2e(ton/년)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 대상지 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서」의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 대상지 내 계획을 근거로 산정한 결과 9,227,004.00kWh/년으로 예측되었음

[전력사용량 예측]

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량 (kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	141,149.60	50.50	7,128,054.80
근린생활시설	7,900.00	199.90	1,579.210.00
노유자시설	2,200.00	199.90	439,780.00
업무시설	400.00	199.90	79,960.00
합 계	151,649.60	-	9,227,004.80

[주] 1. 전용면적은 용적률 최대 연면적 적용
2. 공동주택의 단위전력량은 아파트의 평균값을 적용
3. 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설, 판매시설은 업무용 단위전력량 에너지소비량을 적용
4. 근린생활시설은 경비실, 관리사무소, 주민공동시설, 공공시설의 전용면적임

[자료] 1. 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부
2. 2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부

■ 온실가스 배출량 산정결과

- 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간 4,299.78tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음

- 운영시 전력사용량 : 9,227,004.80kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

  9,227,004.80kWh/년 × 0.466tCO_2 / 1,000kWh = 4,299.78tCO_2e/년

[자료] 1. 온실가스 · 에너지 목표관리 운영지침(한국전력거래소)
2. 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 개정

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방 · 취사 등에 의해 10,427.655tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 4,299.78tonCO_2e/년으로 총 14,727.44 tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 「대기환경보전법」 제43조 및 동법 시행규칙 제58조 4항에 관련한 [별표 14] '비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준'에 준하여 세륜·측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립하고, 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 확립하여 비산먼지 등의 발생을 최소화할 계획임

가) 공사차량 관리

■ 공사차량의 통행과 토사적치로 인한 비산먼지의 영향이 예상되므로 토사운반 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 사업시행으로 인하여 실제 공사가 이루어지는 공사부지 출입구에 세륜·측면살수시설 설치

■ 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 계획

[세륜·측면살수시설]

구 분	자동식 세륜시설	수조를 이용한 세륜시설
대기환경 보전법상 세륜시설 기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배 관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면 살수시설 (공 통)	◦ 살 수 높 이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ◦ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦ 수압 : 3㎏/㎠ 이상	
특 징	◦ 최소의 면적으로 설치가능(8㎡) ◦ 고장이 없고, 이동이 쉬워 누구나 편하게 사용가능 ◦ 완벽한 세륜, 세차가 가능	◦ 과다한 면적필요(40㎡) ◦ 고정 토목공사로 재사용 불가 ◦ 세척수 사용으로 2차공해 유발 ◦ 완벽한 세륜·세차미비
적 용	적 용 (■)	-

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 14] 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준(제58조제4항 관련)

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

- 사업시행 시 차량출입에 의한 먼지 발생이 주변지역에 영향을 미치는 것을 방지하기 위하여 공사장 진입로 입구에 주기적인 살수 실시
- 진입도로 선포장을 실시함으로써 비산먼지로 인한 영향을 최소화

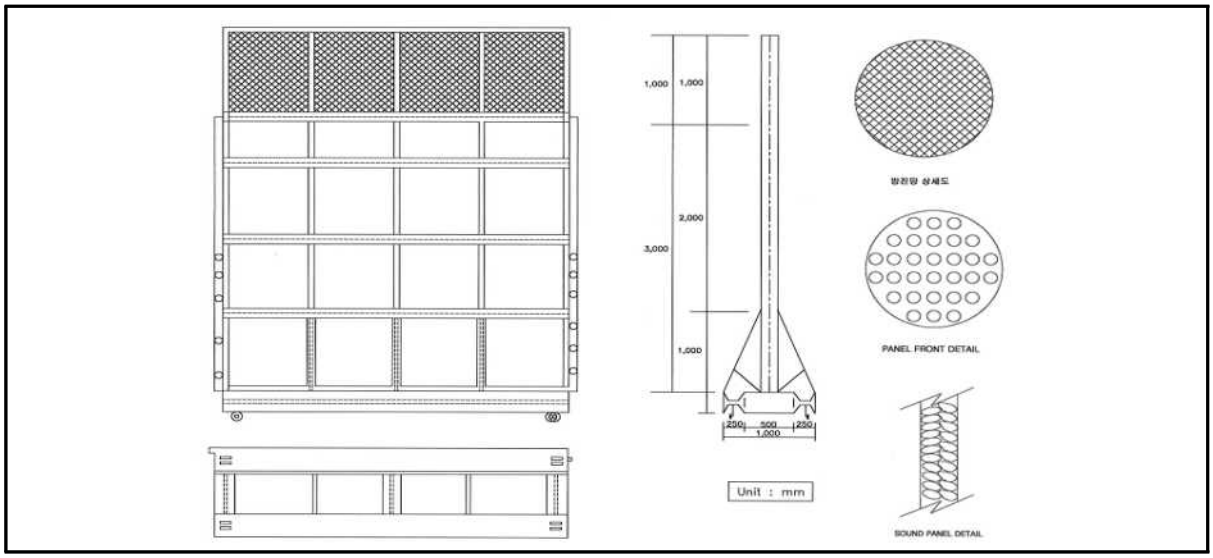
[살수차량 운영계획]

종 류	적재량 (TON)	대수 (대)	살수횟수 (회/일)	운 행 지 역	저 감 효 과
16ton 탱크로리	13.6	1	2회 이상	대상지 내부 및 진입로	비산먼지 발생량의 58%

라) 비산 방진망 설치

- 실제 공사 진행 시 주변 정온시설에 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우 현장여건에 따라 비산 방진망을 설치하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획임

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

- 작업대기시간대의 공사차량의 공회전 금지
- 공사 시 노후 건설기계 사용을 자제하도록 하며, 부득이하게 노후건설장비 투입 시 건설장비 사용현황을 관리
- 정온시설 인근 공사 시 장비 집중투입을 억제하며 효율적인 작업공정 수립
- 발생되는 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침, 야간에 작업 지양
- 공사 진행 중 대기오염경보가 발령되거나, 대상지 인근 대기자동측정소의 농도가 악화될 경우 비산먼지의 추가적인 발생을 억제하기 위하여 공사를 일정시간 중단하여 대상지 주변 피해대상지에 미치는 영향을 최소화

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

■ 대상지의 사용연료는 청정연료를 사용하고 에너지 절감 등을 통해 대기오염물질과 온실가스 배출량을 저감할 수 있도록 계획 수립

- 향후 구체적인 계획이 수립되는 실시설계 시 온실가스 배출 저감을 위한 에너지 절약 건축물 설치계획(절전·절수기, LED 조명 사용, 고효율 단열재 사용 등) 및 신재생에너지 설비 도입 등을 적극적으로 검토할 계획임.
- 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안 검토하여 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리 추진

나) 녹지계획

■ 대상지 내 녹지(조경녹지 및 완충녹지 등) 면적을 최대한 확보하고, 식재계획을 수립하여 온실가스 저감

■ 환경 정화 능력이 강한 수종을 대상지 및 진입도로 변에 식재하는 조경계획을 수립하여 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

[환경 정화수종]

구분		오염농도가 높은 곳에 알맞은 수종	오염농도가 심하지 않은 곳에 알맞은 수종
전국 분포	교 목	은행, 튜립, 양버즘, 은단풍, 가죽, 상수리, 졸참, 참느릅나무	느티, 팽, 오동, 배롱, 밤, 백목련, 벚, 서어, 칠엽수, 회화, 감, 때죽, 층층, 자두나무
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유	매화, 박태기, 자목련
남부 지방 분포	교 목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무	
	관 목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이	

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

[대기오염 정화수종]

구 분	수 종
SO_2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO_2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO_2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO_2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기중 황 축적성이 높은 수종	가죽나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염 정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포프라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

제7장 기타

1. 친환경적 자원순환

가. 현 황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 강북구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적비(%)	인구비(%)
강북구	23.60	292,977	13	23.60	292,977	13	100.0	100.0

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 대상지가 위치한 강북구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 739.3ton/일이며, 1인당 배출량은 2.5㎏/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 52,606.0ton/년, 소각 24,489.6ton/년, 매립 2,223.4ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소 구역내 인구(명)	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (㎏/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)				
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
강북구	297,702	739.3	2.5	739.3	처리방법	총계	79,319.0	39,337.9	18,055.3	21,925.8
						재활용	52,606.0	12,624.9	18,055.3	21,925.8
						소각	24,489.6	24,489.6	-	-
						매립	2,223.4	2,223.4	-	-
						기타	-	-	-	-

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구
[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물

■ 강북구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 122,665.8ton/년으로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
			가연성	불연성	가연성 · 불연성	기타
발 생 량		122,665.8	807.9	111,364.0	10,494.1	-
강북구	재활용	122,654.6	796.6	111,364.0	10,494.1	-
	소각	11.3	11.3	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-

[주] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 강북구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 272㎥/일로 1인 1일 발생량은 0.93L/인 · 일인 것으로 조사되었음

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인구(인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인 · 일)	처리량(m^3/일)		
		계	수거 분뇨	정화조, 오수처리 오니		물리적	생물학적	고도
강북구	292,977	272	1	271	0.93	-	-	-

[자료] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

■ 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 강북구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

- 서울특별시에서 발생하는 쓰레기는 인천광역시 서구 백석동 58번지 일원에 위치한 수도권 매립지에서 처리되고 있는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	기매립량 (㎥)	2023년 매립량 (㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	165,679,786	996,835	1992 ~ 종료시

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 자원순환정보시스템

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2022, 국토공토부 · 한국건설기술연구원」 에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 대상지 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 대상지는 대부분 시가화 된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨

■ 건축폐기물 발생

- 본 대상지 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨

2) 운영 시

■ 대상지 내 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되므로 적절한 처리대책이 요구됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리 하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리 하도록 되어있음

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문처리업체에 위탁 처리토록 할 계획임

2) 운영 시

■ 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 수거 · 운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내에 분산 배치하도록 함. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함

■ 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각 처리하여 자원화 될 수 있도록 함

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구 분	분 류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전력사용량을 조사한 결과 서비스업에서 59.5%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 강북구의 전력사용량 점유율은 가정용 44.06%, 공공용 6.10%, 서비스업 46.26%, 산업용 3.58%로 조사되었음

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울특별시	전력사용량(MWh)	49,218,956	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788
	점유율(%)	100.0	29.9	7.7	59.5	2.9
강북구	전력사용량(MWh)	933,057	411,074	56,941	431,616	33,426
	점유율(%)	100.0	44.06	6.10	46.26	3.58

[주] 강북구의 전력사용량은 2022년 기준임
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.3%, 일반용 4.0%, 업무용 1.6%, 산업용 1.6% 순으로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 강북구에서는 가정용 96.4%, 일반용 3.1%, 업무용 0.5%, 로 조사되었음

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용 (버스 업체수)
서울특별시	현황(개소)	4,711,774	4,444,047	186,797	77,673	2,406	819	31
	비율(%)	100.0	94.3	4.0	1.6	0.1	0.0	0.0
강북구	현황(개소)	149,994	144,644	4,586	737	18	8	1
	비율(%)	100.0	96.4	3.1	0.5	-	-	-

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

3) 석유류 소비량

- 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 28,352천배럴로 조사되었으며, 본 대상지가 위치한 강북구는 826천배럴을 소비하는 것으로 조사되었음
- 강북구 석유류 소비량 중 휘발유가 30.3%를 차지하고 있으며, 등유 0.9%, 경유 22.0%, LPG 21.2%, 기타 25.7%를 차지하는 것으로 조사되었음

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	28,352	8,582	259	6,224	-	6,002	7,285
	비율(%)	100.0	30.3	0.9	22.0	-	21.2	25.6
강북구	소비량(천배럴)	28,352	8,582	259	6,224	-	6,002	7,285
	비율(%)	100.0	30.3	0.9	22.0	-	21.2	25.7

[주] 기타는 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 2024 제29회 강북통계연보(2023.12.31.기준), 2024, 강북구

4) 신재생에너지 생산량

- 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 317,023toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	풍력	수력	지열	수열	바이오	폐기물	신에너지
서울특별시	생산량(toe)	317,023	503	65,697	46	81	20,070	18	89,647	69,477	71,483
	비율(%)	100.0	0.2	20.7	0.0	0.0	6.3	0.0	28.3	21.9	22.6

[주1] 신재생에너지 생산량은 2022년 기준임
[주2] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7kcal로 환산한 것임
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

5) 에너지 소비량

- 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 13,227천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역 내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량(천toe)	13,227	28	4,119	4,094	4,196	514	276
	비율(%)	100.0	0.2	31.1	31.0	31.7	3.9	2.1

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하의 산출은 「집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2015.06.24, 한국에너지공단」 에 제시되어 있는 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 연면적을 고려한 난방연료 사용량을 예측하였음

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호)

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡ · hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	35.2	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	36.2	33.7
	60이하	44.7	41.1	37.6	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종 · 양주 · 철원파주 · 남양주 · 예천 · 아산지역,
B : 안동 · 고양 · 춘천 · 대전 · 용인 · 안산 · 의정부 · 영월 · 서산 · 원주 · 경주 · 김포 · 의왕 · 순천 · 오산 · 이천 · 구리 · 하남 · 과천 · 전주 · 충주 · 수원 · 진주 · 구미 · 청주 · 평택지역,
C : 속초 · 화성 · 강릉 · 천안 · 대구 · 서울 · 시흥 · 군산 · 성남 · 안양 · 울진 · 울산 · 광명 · 인천 · 부천 · 광주 · 군포지역,
D : 포항 · 김해 · 양산 · 부산 · 여수 · 목포 · 창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	**15**	**단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조**
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	-
노유자시설	**86**	**105**	**7**	**유치원, 노인정**
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	**86**	**115**	**7**	**-**
숙박시설	89	110	45	-
판매시설	**98**	**120**	**5**	-
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	운동시설
전시시설	115	135	2	-

[주] A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용, B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

- 본 대상지 내 공동주택, 부대복리시설, 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 20.31%, 용적률 299.99%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 549.80㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
공동주택	49형	561	49.63	27,842.43	22,273.94	37.60	837,500.29	91.13
	59형	744	59.63	44,006.94	35,205.55	36.20	1,274,440.98	138.68
	84형	672	84.63	56,871.36	45,497.09	36.20	1,646,994.59	179.22
	109형	113	109.99	12,428.87	9,943.10	35.20	349,996.98	38.08
부대복리시설	경비실	-	150.00	150.00	126.00	110.00	13,860.00	1.51
	관리사무소	-	150.00	150.00	126.00	110.00	13,860.00	1.51
	주민공동시설	-	4000.00	4,000.00	3,360.00	110.00	369,600.00	40.22
노유자시설	경로당	-	800.00	800.00	800.00	105.00	84,000.00	9.14
	어린이집	-	800.00	800.00	800.00	105.00	84,000.00	9.14
	서울형키즈카페	-	400.00	400.00	400.00	104.00	41,600.00	4.53
	다함께돌봄센터	-	200.00	200.00	200.00	105.00	21,000.00	2.29
업무시설	작은도서관	-	400.00	400.00	336.00	115.00	38,640.00	4.20
근린생활시설	근린생활시설	-	3,600.00	3,600.00	2,520.00	110.00	277,200.00	30.16
합 계		2,090	-	-	-	-	-	549.80

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 경비실, 관리사무소, 주민공동시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 서울형키즈카페, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B), 공동주택은 아파트(C), 작은도서관은 업무시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190㎉/㎥
4. 난방면적은 (용적률 최대 연면적)×(난방면적비)를 적용

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

■ 자원절약형 개발 및 관리

- 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립

■ 신재생에너지 설비 검토

- 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

■ 대상지 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임

- 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
- 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
- 건축물의 열손실 방지 고려한 계획

■ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입

■ 절전·절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업 · 건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa {10.0kg/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0kg/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466 ㎾ (2,121,000 ㎉/h), 정격냉방능력 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동 · 직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기 · 배기 · 환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30 kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6kW{5160kcal/h} 이상 35kW{30100kcal/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 kW 이상인 것
12. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 • 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 사용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것

기 자 재	적 용 범 위
14. 문자간판용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50 V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 kW (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	• KS R IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
19. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) • 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
20. 스마트LED 조명시스템	1) 스마트LED램프 • AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 • 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모니터링, 원격진단

[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-166호)

3. 소음 · 진동

가. 현황

■ 본 대상지는 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대로 현재 주거시설, 상업시설 및 교육시설 등이 위치하고 있으며 주변으로 한천로, 월계로 등이 위치함

1) 환경소음 측정지점

■ 본 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 경희황소한방병원 앞의 환경소음 측정자료를 인용 · 분석하였음

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	용도	지역	비고
지방	경희황소한방병원앞	서울특별시 강북구 도봉로 181	나	도로	-

[자료] 환경소음측정망 자료(2024년), 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ 주간 평균은 71~73dB(A), 야간 평균은 69~72dB(A)로 조사됨

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		강북구 경희황소한방병원 앞(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2024년	1분기	73.8	73.4	73.1	72.7	73	72.1	72.4	72
	2분기	73.3	73.9	73.1	72.2	73	73.6	71.2	72
	3분기	69.7	71.6	70.8	70.8	71	68.7	68.4	69
	4분기	70.3	70.2	71.2	70.3	71	70.2	69.5	70

[자료] 환경소음측정망 자료(2024년), 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[비고]

1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
         가)「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
         나)「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. "나"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. "다"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. "라"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음 · 진동도를 예측함

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함

◎ 점음원의 거리감쇠공식

◦ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

◦ $SPL = 10 \times \log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 70m 이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	73.4	77.2
	덤프트럭	1	15ton	74.9	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	74.7	68.7	66.7	63.8	62.7	61.6	60.7

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 「환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원」 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함

◎ 진동원의 거리감쇠공식

◦ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

◦ $VL_0 = 10 \times \log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 4m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	21.3	27.3
	덤프트럭	1	15ton	26.1	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	4m	5m	6m	7m	8m	10m
진동레벨(dB(V))	36.6	35.0	33.7	32.7	31.7	30.2

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	시간대별 / 소음원		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제〈2019.12.31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

시간대별 / 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

[비고]
1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4]

2) 운영 시

■ 본 사업완료 후 운영 시 대상지 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임

다. 저감방안

1) 공사시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

■ 관련법의 준수

- 「공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.11, 환경부」를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 건설장비의 주 소음원인 엔진의 소음저감을 위하여 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화 하기 위하여 대상지 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사 중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임

[교통소음 저감대책]

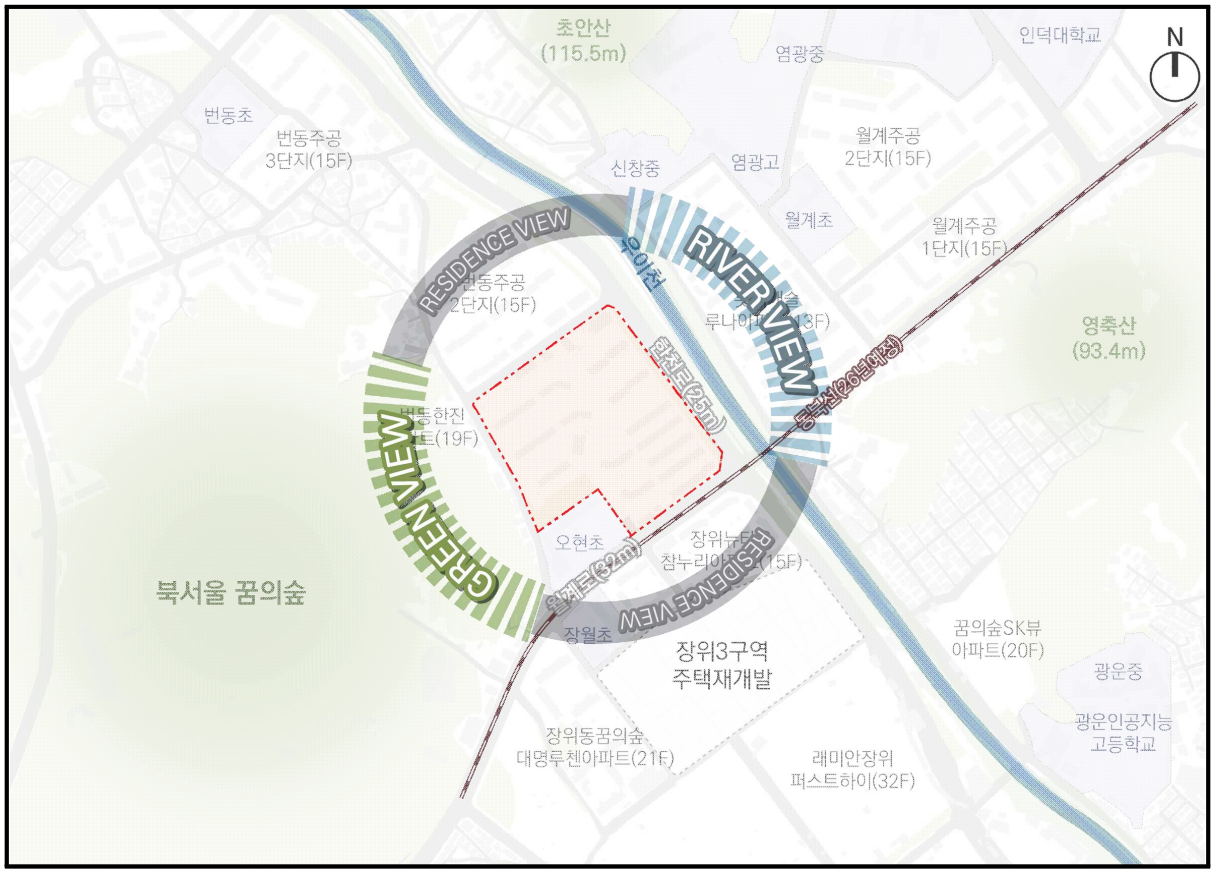
구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

4. 경관

가. 현황

- 대상지는 서울특별시 강북구 번동 242번지 일대에 위치하여 대상지 동측으로 우이천이 흐르며 영축산이 위치해 있음
- 대상지 서측으로 북서울 꿈의 숲이 위치하며 원경으로는 북한산 및 초안산이 위치해 있음
- 대상지 북측으로 한천로105길, 동측으로 한천로, 남측으로 월계로, 서측으로 월계로37길이 입지하고, 2027년 준공예정인 동북선 경전철로 교통접근성이 편리
- 대상지 남측으로 개발예정인 장위재정비촉진지구가 위치해 있음

[위치도]



나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 조망점 선정 기준

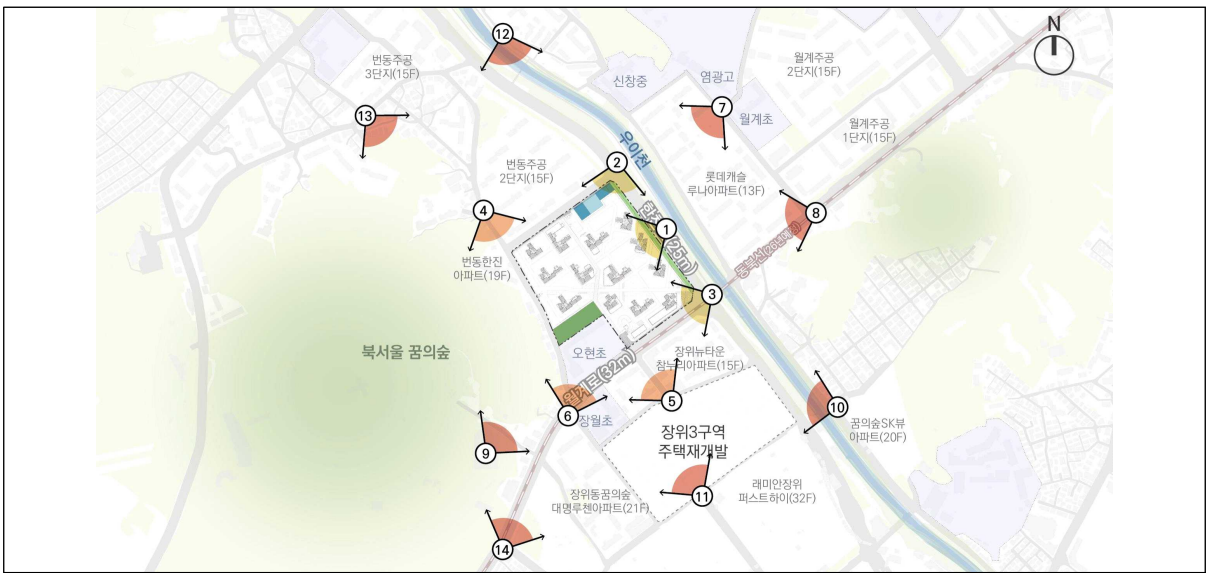
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정

2) 조망점 선정 및 위치도

[조망점]

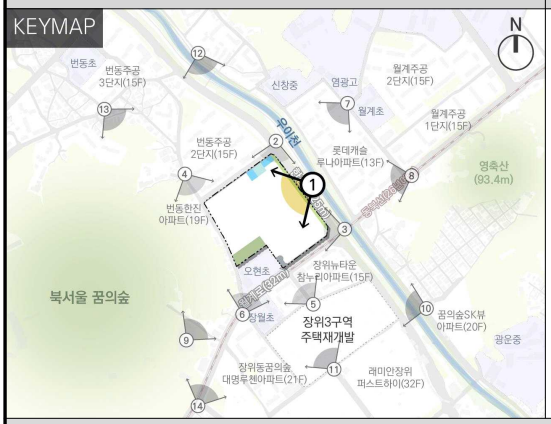
구 분		이격거리	위치
근경	1	동측 약 30m	한천로
	2	북측 약 40m	번3동 주민센터 교차로
	3	동측 약 50m	월계2교 교차로
중경	4	북서측 약 100m	번동 신원아파트 입구
	5	동남측 약 140m	장위 3구역
	6	남측 약 150m	장월초등학교
원경	7	북동측 약 270m	월계초-염광고 앞 교차로
	8	동측 약 280m	월계로(롯데캐슬 루나아파트앞)
	9	남서측 약 300m	북서울 꿈의 숲 브라운가든
	10	동남측 약 380m	꿈의 숲 SK뷰 아파트
	11	동남측 약 380m	래미안 장위 퍼스트하이
	12	북측 약 380m	우이천(벌리교)
	13	북서측 약 430m	번동 주공 3단지
	14	남서측 약 450m	북서울 꿈의 숲 동문교차로

[조망점 위치도]

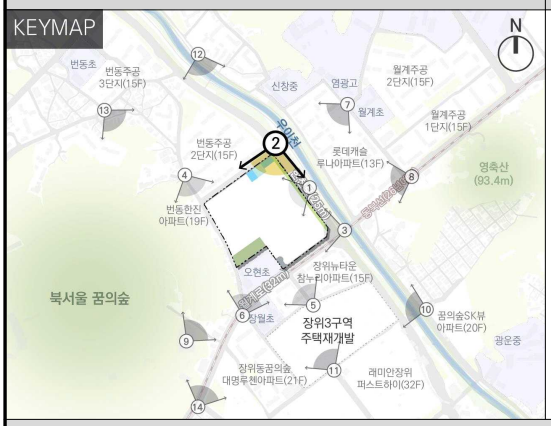


3) 경관시뮬레이션

▌1번 조망점_근경 (한천로 - 동측 약 30m)

조망점 위치도	경관분석
	• 한천로에서 북서울 꿈의 숲 방면으로 바라본 조망으로 대상지 중저층부가 전반적으로 조망되며 수직적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 • 중저층부 입면의 형태 및 색채계획을 통해 보행자의 시각적 위압감을 완화할 수 있는 경관계획이 요구됨
사업 시행 전	
	
사업 시행 후	
	

▌2번 조망점_근경 (번3동 주민센터 교차로 - 북측 약 40m)

조망점 위치도	경관분석
	• 도시 진입부인 한천로를 따라 단지 입면이 주로 조망되며 높고 수직적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 • 주변 공동주택과의 시각적 연속성을 가질 수 있는 저층부 계획과 우이천변에 인접한 경관녹지 확대로 녹시율을 향상시키는 경관 형성

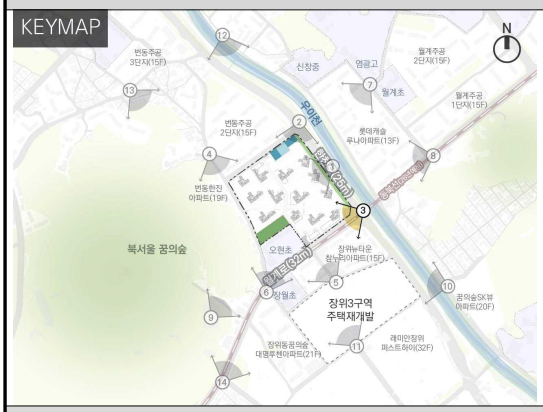
사업 시행 전



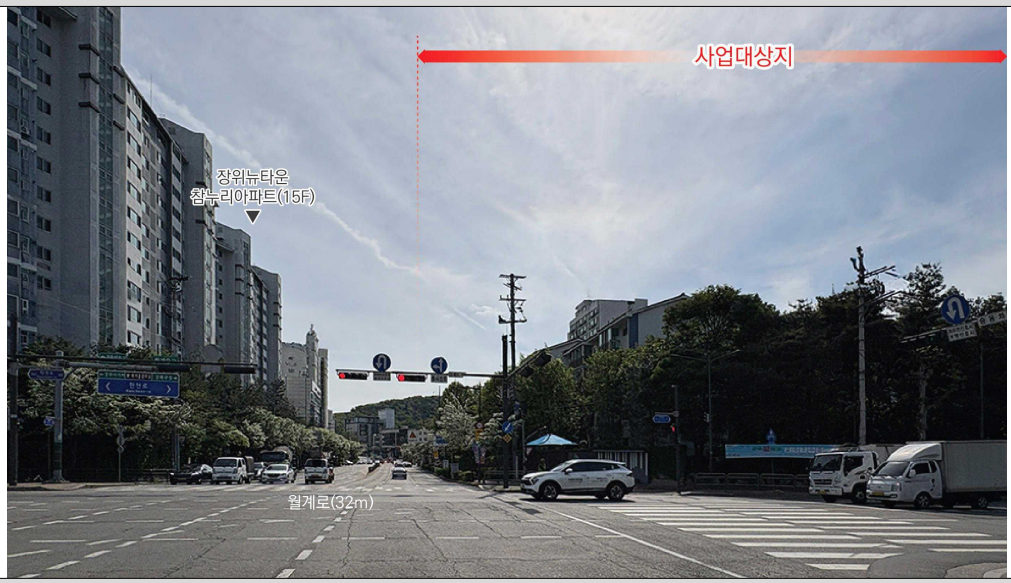
사업 시행 후



▌3번 조망점_근경 (월계2교 교차로 - 동측 약 50m)

조망점 위치도	경관분석
	• 주요 진입 교차로에서 바라본 조망으로 북서울 꿈의 숲 방면으로 통경축을 확보하여 장방형으로 이루어짐 • 수직, 수평 건축물의 시각적 차폐감을 완화하고, 볼륨감있는 입면형태 및 색채계획을 통해 특색있는 가로경관 형성이 요구됨

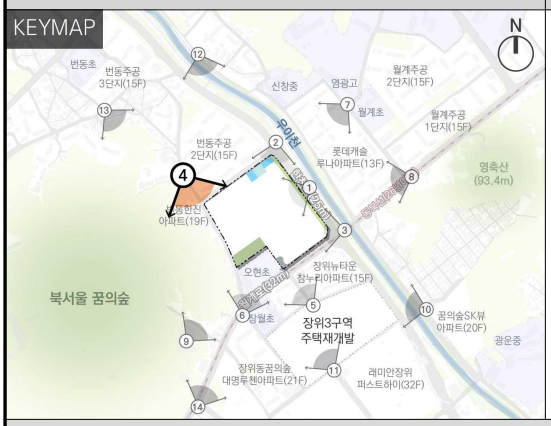
사업 시행 전



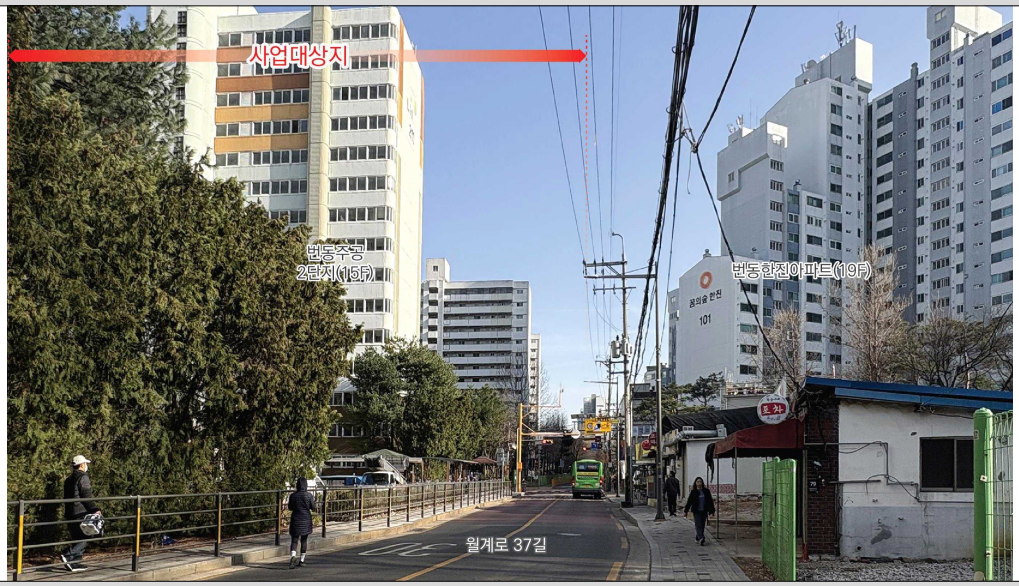
사업 시행 후



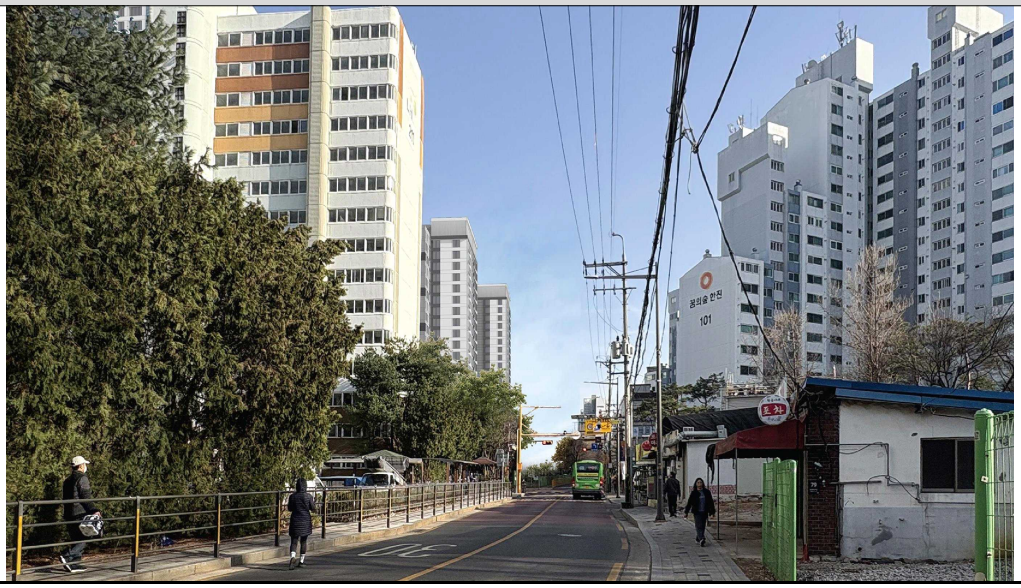
▌4번 조망점_중경 (번동 신원아파트 입구 - 북서측 약 100m)

조망점 위치도	경관분석
	• 번동 한진아파트 등 인접 공동주택과 함께 조망되며 주변을 고려한 형태 및 색채계획으로 조화로운 경관형성을 유도관 형성 유도

사업 시행 전



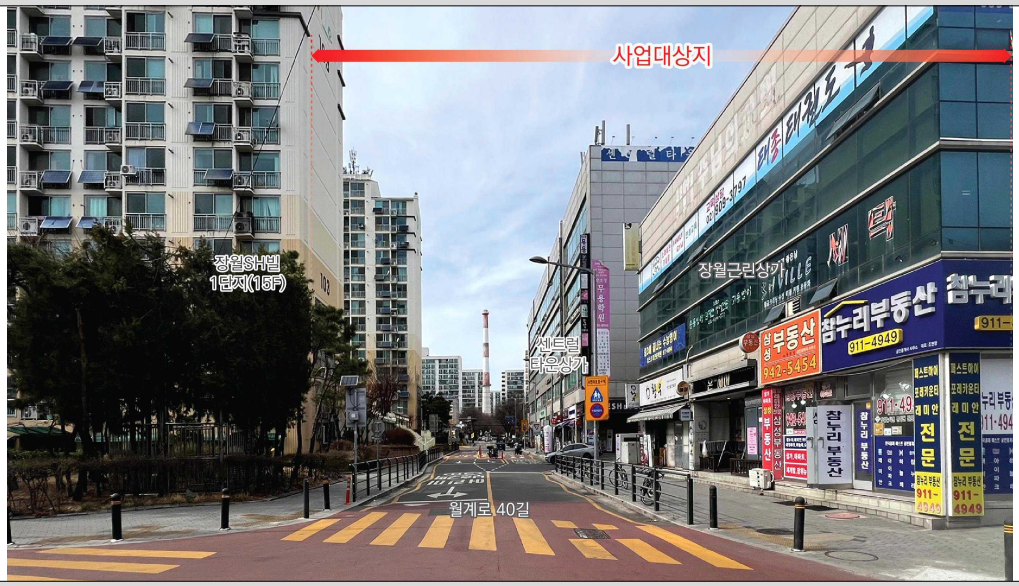
사업 시행 후



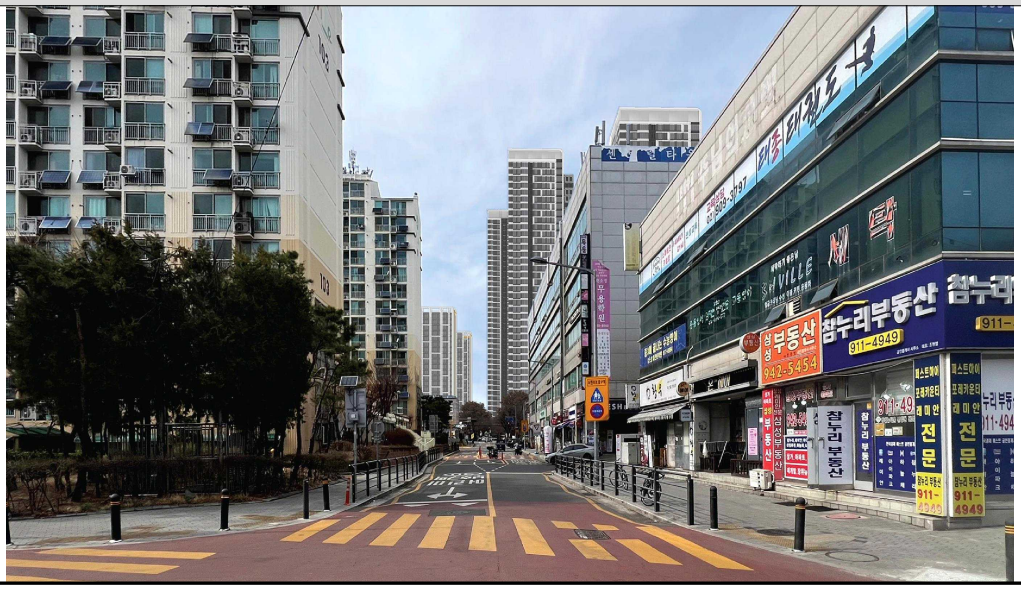
▌5번 조망점_중경 (장위 3구역 - 남측 약 140m)

조망점 위치도	경관분석
	• 인접 공동주택과 함께 조망되며 형태 및 색채계획을 통해 기도심과의 조화로운 경관 형성 유도 • 시각적 차폐감 완화를 위한 형태 및 색채계획이 요구되며 연속적인 가로경관을 위한 저층부 계획이 필요함

사업 시행 전



사업 시행 후



▌6번 조망점_중경 (장월초등학교 - 남측 약 150m)

조망점 위치도	경관분석
	• 외부로부터 진입시 보여지는 시각초점부로서 오현초등학교 배후로 대상지가 전반적으로 조망되며 수직적인 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 • 주동간의 적절한 이격배치와 입면형태 및 색채계획으로 시각적 차폐감을 완화하여 개방감 확보방안 마련

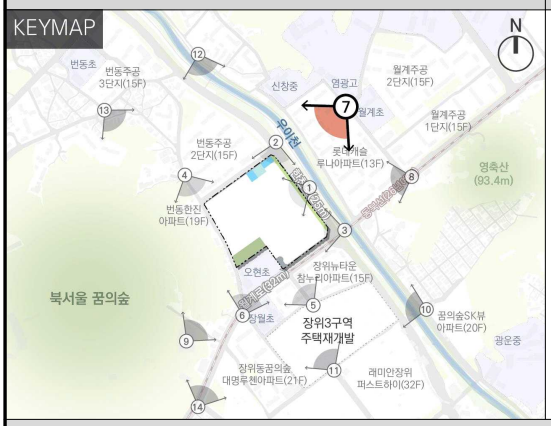
사업 시행 전



사업 시행 후



▌7번 조망점_원경 (월계초 · 염광고 앞 교차로 - 북동측 약 270m)

조망점 위치도	경관분석
	• 롯데캐슬 루나아파트 배후로 대상지가 조망되며 일부 차폐되어 조망될 것으로 예상되어짐 • 주변을 고려한 배치계획을 통해 단지 내 높낮이 변화를 주어 다채로운 스카이라인을 형성

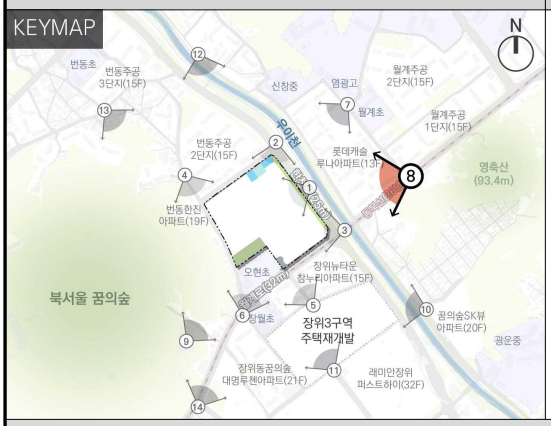
사업 시행 전



사업 시행 후



▌8번 조망점_원경 (월계로 (롯데캐슬 루나아파트 앞) - 동측 약 280m)

조망점 위치도	경관분석
	• 대상지 인접 공동주택에 의해 대부분 차폐되어 일부만 조망될 것으로 예상됨 • 입면과 일체화된 옥탑부 계획으로 조화로운 경관 형성

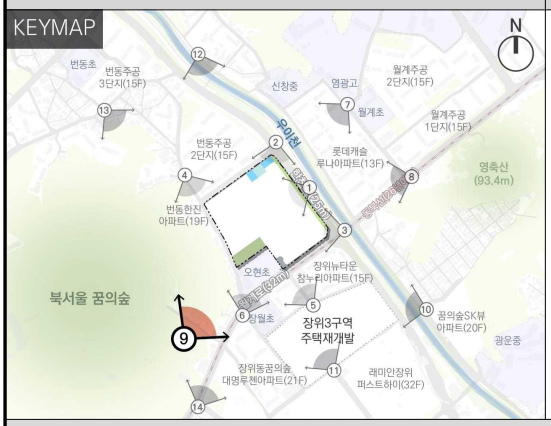
사업 시행 전



사업 시행 후



▌9번 조망점_원경 (북서울 꿈의 숲 브라운가든 - 남서측 약 300m)

조망점 위치도	경관분석
	• 북서울 꿈의 숲에서 바라본 조망으로 인접 공동주택을 고려한 높이 및 규모계획으로 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

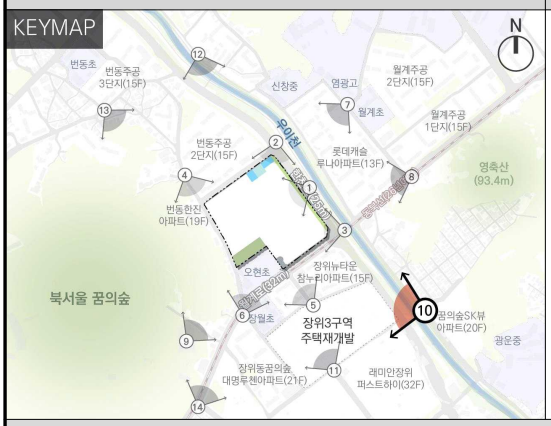
사업 시행 전



사업 시행 후



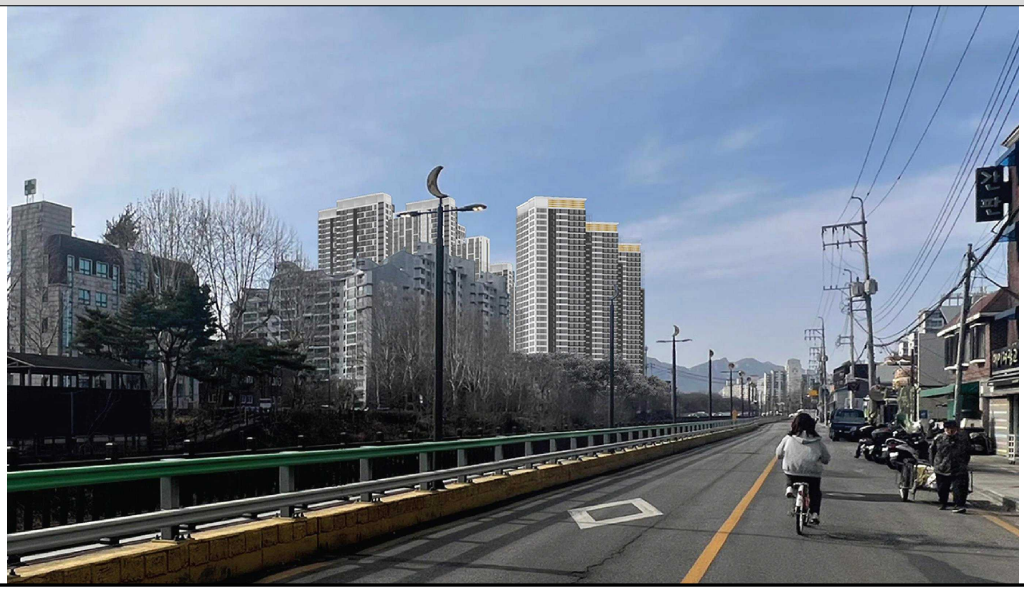
▌10번 조망점_원경 (꿈의 숲 SK뷰 아파트 - 동남측 약 380m)

조망점 위치도	경관분석
	• 우이천을 따라 인접 공동주택과 함께 조망되며 군집경관을 형성하므로 시각적 차폐감을 완화해줄 형태 및 색채계획이 요구됨

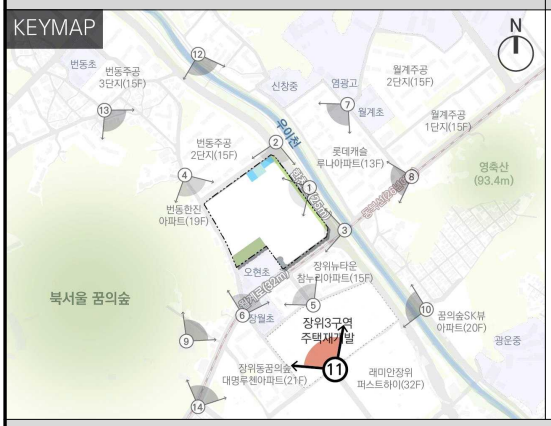
사업 시행 전



사업 시행 후



▌11번 조망점_원경 (래미안 장위 퍼스트하이 - 동남측 약 380m)

조망점 위치도	경관분석
	• 추후 대상지 개발 시 인접 공동주택과 함께 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상하며 형태 및 입면, 색채계획을 통해 시각적 개방감을 부여하는 경관계획이 요구됨

사업 시행 전



사업 시행 후



▌12번 조망점_원경 (우이천(벌리교)- 북측 약 380m)

조망점 위치도	경관분석
	• 우이천을 따라 인접 공동주택과 함께 조망되며 주변을 고려한 형태 및 색채계획을 통해 조화로운 도시경관조성이 요구됨 • 조망관점에 따라 군집경관을 형성할 우려가 있으므로 시각적 개방감을 위한 경관계획 필요

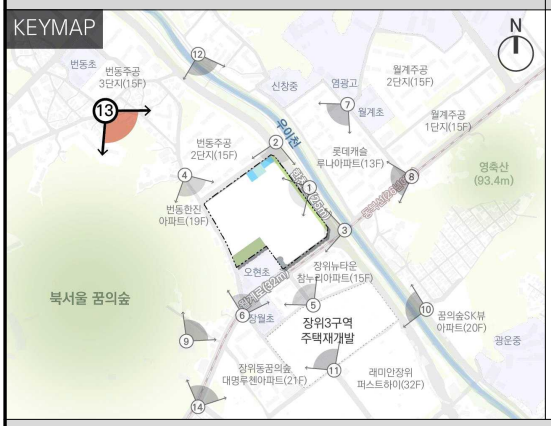
사업 시행 전



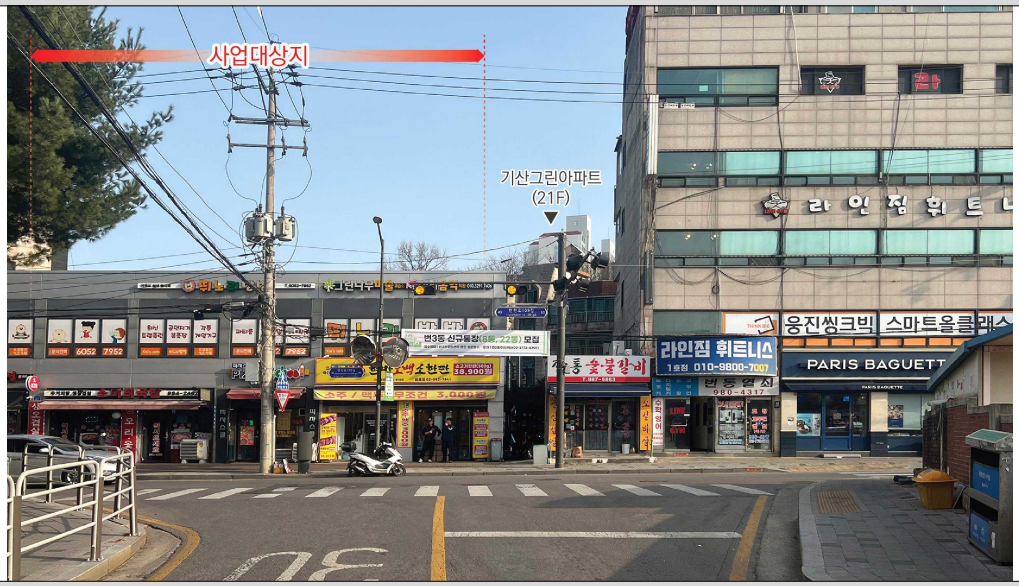
사업 시행 후



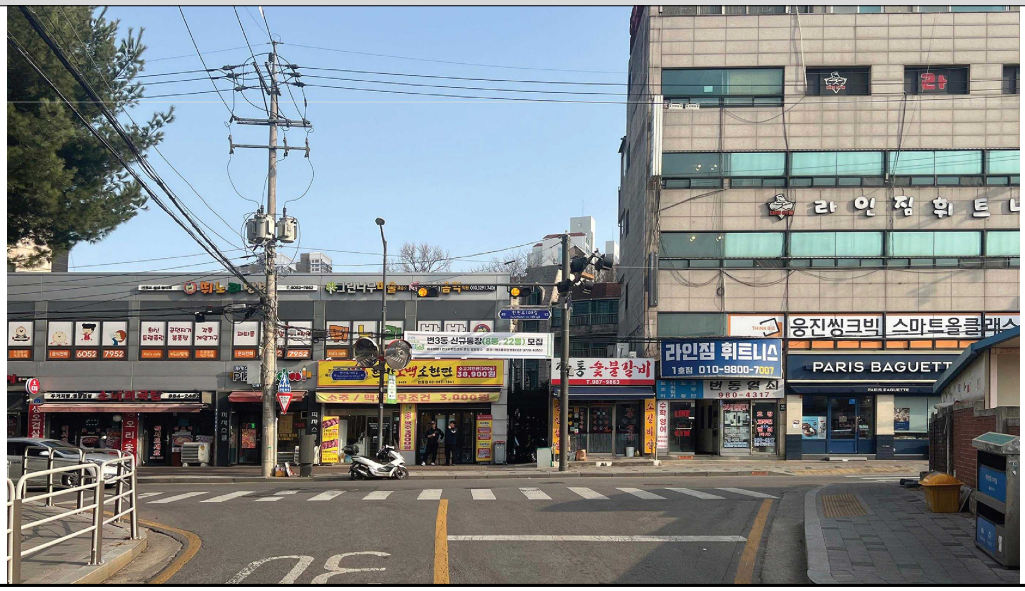
▌13번 조망점_원경 (번동 주공 3단지- 북서측 약 430m)

조망점 위치도	경관분석
	• 상업건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되어 경관적 변화가 거의 없을 것으로 예상됨

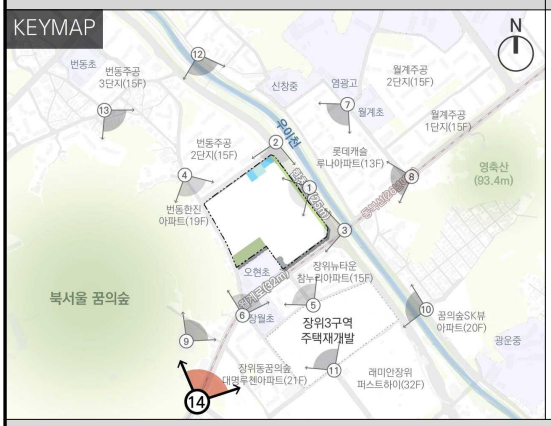
사업 시행 전



사업 시행 후



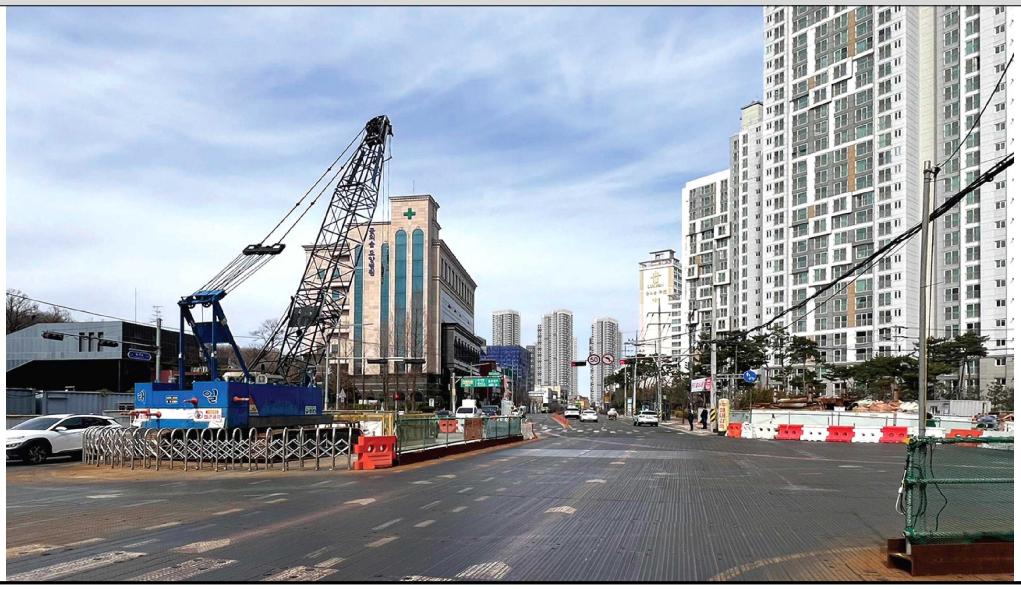
▌14번 조망점_원경 (북서울 꿈의 숲 동문 교차로- 남서측 약 450m)

조망점 위치도	경관분석
	• 월계로를 따라 대상지 일부가 조망되며 주변 현황을 고려한 높이 및 규모계획으로 조화로운 도시스카이라인 형성

사업 시행 전



사업 시행 후

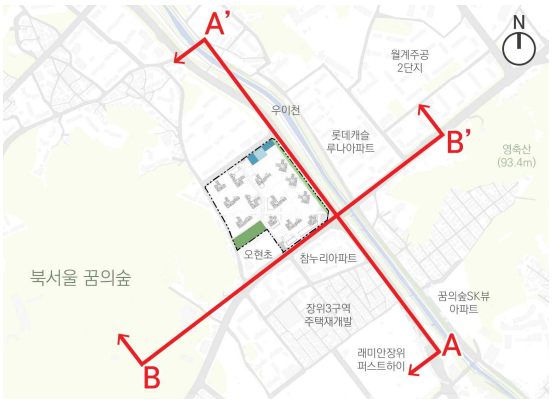


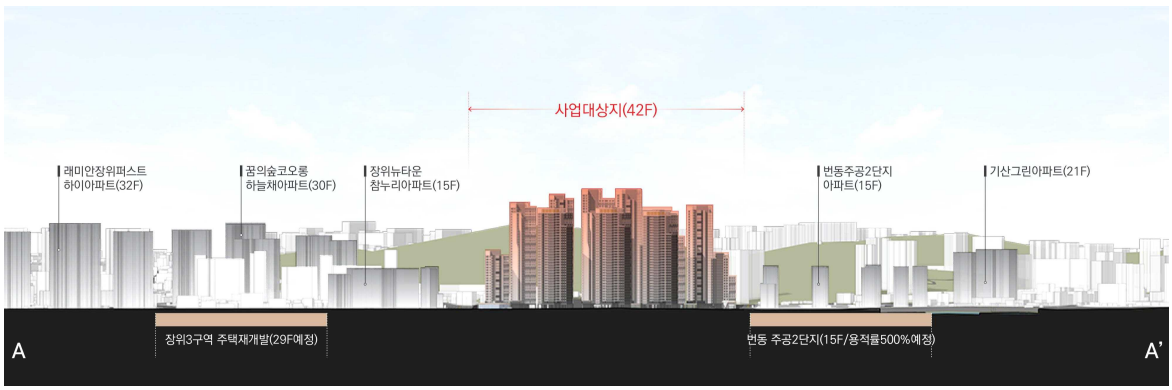
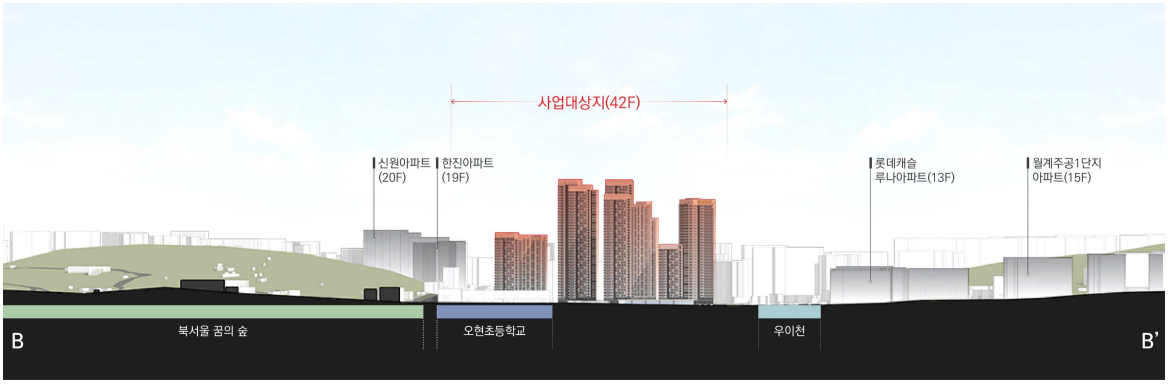
다. 스카이라인 계획

1) 기본방향

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 단지 중심부에 고층주동을 배치하여 주변 현황과 어우러지는 조화로운 도시스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

2) 스카이라인 검토

<table>
<tr><th>KEY MAP</th><th>분석내용</th></tr>
<tr><td>
</td><td>◦ A-A' | 인접 공동주택과 어우러지는 높이 및 규모계획으로 리드미컬한 도시스카이라인 형성

◦ B-B' | 단지 내 중심부 높은 층수의 주동 배치를 통해 상징적인 도시스카이라인 형성</td></tr>
<tr><td colspan="2">A-A'</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">B-B'</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

- 도로경계부 중,저층 주동배치를 통해 인접 경관자원으로의 조망권을 보전하고, 단지 내 중심부는 고층 주동배치를 통해 상징성 및 인지성 제고
- 시각통로를 확보하는 주동배치를 통해 차폐감 최소화
- 인접개발단지와의 보행연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 배치계획
- 사업대상지의 위치와 특성, 보행자와 이용객의 접근성을 고려하여 단지 내 녹지 및 시설 배치
- 적절한 건축계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화를 도모하고 기반시설을 정비

[공동주택 배치계획]



2) 공동주택 건축물 입면 및 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태계획 권장
- 다양한 모듈 및 수직, 수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 원경에서의 인지성 및 상징성 제고를 위한 디자인 권장
- 옥상 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

[공동주택 입면 및 형태계획 예시]



마. 저감방안

1)색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지의 전체의 색상이 일관성 있게 보여야 하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연환경과의 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야함

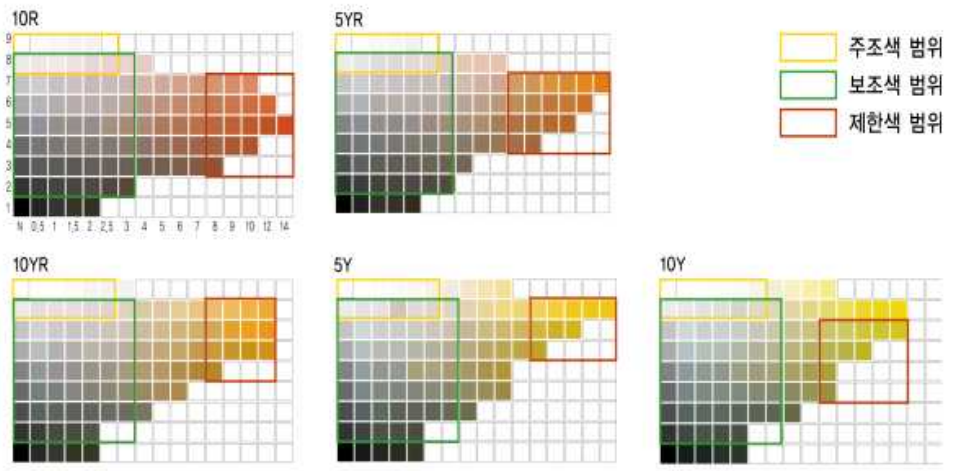
[색채계획예시]



[수변경관 권장색채사용 범위 예시]

*서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 – 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 – 명도 2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 - 원색제한



2)야관경관계획

- 빛공해방지법 및 서울시 도시 빛 기본계획에 준하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조, 휘도를 확보하고 서울지의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 주고 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있는 계획을 권장함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저측부 측벽조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경계획 수립을 권장함

[빛 방사 허용기준]

*서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛 방사 허용기준 등에 준하여 작성

구분	적용시간	기준값	조명환경관리구역					단위
			제1종	제2종	제3종	제4종		
						준공업	상업	
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~해뜨기 전 60분	평균값	5이하		15이하	20이하	25이하	cd/㎡
		최대값	20이하	60이하	180이하	240이하	300이하	

[오픈스페이스 조명기준]

*KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장	15-20-35
	전반조명	3-4-6

[야간경관계획 예시]



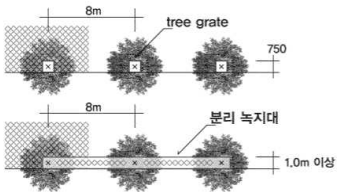
3)녹지계획

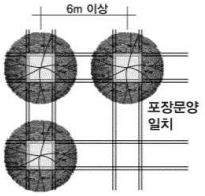
■ 녹지계획

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과의 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면의 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나, 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

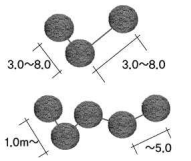
■ 조경계획

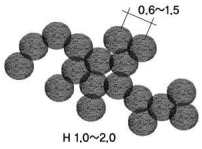
- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

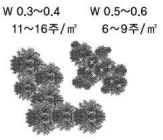




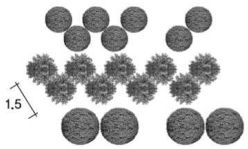
가로수

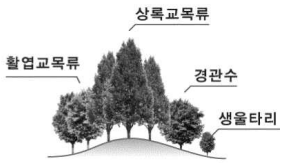






경관식재





차폐식재







지표식재

5. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 대상지가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2015~2024년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,410.1hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	2024년	2,237.9
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1	평균	2,410.1
	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2		

[자료] 기상연보(2014~2024년), 기상청

2) 월별·계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(259.9hr), 최저인 달은 7월(154.5hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 714.6hr, 여름 553.2hr, 가을 580.2hr, 겨울 562.1hr로 조사되었음.

[월별·계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,410.1	227.7	227.0	259.9	224.9	154.5	173.8	196.0	212.3	171.9	181.9	194.6	185.6
		714.6			553.2			580.2			562.1		

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 대상지는 지상42층내외로 계획되어 있음

■ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	-
법원 판례②	• <u>동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보</u>되는 경우 또는 <u>동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우</u>에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	-
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고) 3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	-

[자료1] 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806) 판결
[자료2] 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919) 판결
[자료3] 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	-
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나.「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다) 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	-

[서울특별시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단,「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고「주택법 시행령」제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	-

환 경 성 검 토 자 문 의 견 서

계 획 명 : 번동주공1단지 아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)	
총괄의견	재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정과 관련하여 사업의 추진 근거와 구체적 내용, 향후 일정 등을 명확히 제시하고, 관련 법령의 취지에 맞도록 토지이용계획 등 개발구상을 검토・반영하여야 함.
환경영향요소 추출결과의 적정성	주변 연접 개발, 교통 변화 등을 고려한 누적・복합영향 관점에서 영향요소들을 평가하고 저감 및 보완하여야 함. 사업 단계별로 구분하여 환경영향요소를 체계적으로 추출하여야 함.
선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성	대상지는 주변으로 주거시설, 교육시설, 상업시설 등이 위치하고 있으며, 지구단위계획구역이 주변으로 분포하여 위치하고 있어, 주변 입지 특성을 고려하여 토지이용계획을 조성하여야 함. 저감방안은 노후화된 기존 시설물 철거공사 시부터 실시하며, 공사로 인한 먼지, 소음 등으로 인해 주변 정온시설에 미칠 수 있는 피해영향을 검토하여 최소화하여야 함. 또한, 서울오현초등학교 등 교육시설이 주변으로 위치하는 바, 주변경관을 고려한 경관계획을 조성하여야 함. 반경 1km 이내에 북서울 꿈의 숲, 우이천 및 영축산 등과 연계한 생태네트워크를 검토하고, 불투수면적을 최소화하여 토양 및 물순환체계의 건전성을 검토하여야 함.
주민 등에 대한 의견수렴 및 기타의견	사전 단계에서 주민・이해당사자 의견수렴 절차를 충실히 이행하여 민원 발생 가능성을 최소화하며, 도출된 의견은 계획안에 반영하여야 함.

자문위원　소 속 : ㈜화신엔지니어링
성 명 : 김 한 철　(서명)
환경영향평가기술자(특급)

7 경관 검토서

목 차

1 검토의 개요

1. 검토의 목적 ····· 1
2. 검토의 범위 ····· 1

2 현황 및 관련계획 검토

1. 지역현황 ····· 2
2. 상위 및 관련계획 검토 ····· 3
3. 관련 법규 검토 ····· 11

3 경관현황 검토

1. 대상지 경관현황 ····· 13
2. 경관현황 종합분석 ····· 14

4 경관계획 검토

1. 토지이용계획 ····· 15
2. 건축물계획 ····· 16
3. 녹지계획 ····· 20
4. 스카이라인 계획 ····· 21
5. 경관 기본구상 ····· 22

5 조망분석

1. 조망분석의 전제 ····· 23
2. 조망점 선정 ····· 24
3. 경관시뮬레이션 ····· 25

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

○ 사업지구형성으로인한 영향이 예측되는 주변 지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성 파악

나. 경관변화 및 영향 검토

○ 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향정도 파악 및 경관영향예측을 통한 저감방안 모색

○ 사업지구 개발 시 요소별 경관 기본계획수립을 통한 바람직한 경관창출유도와 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

가. 공간적 범위

○ 위 치 : 강북구 번동 242번지 일대

○ 면 적 : 75,682.5㎡

○ 용도지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역

나. 내용적 범위

○ 사업지구와 주변지역 경관 현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립

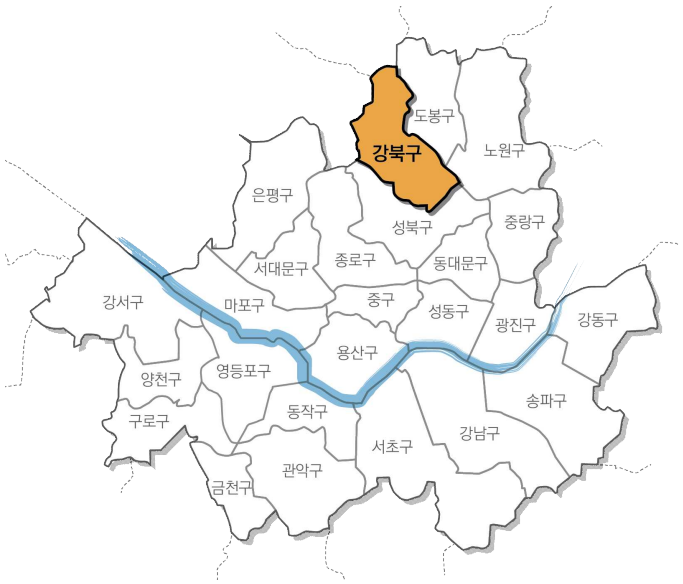
○ 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

< 위치도 >



2 현황 및 관련계획 검토

1. 지역현황



◦ 서울특별시 동북단에 위치하며 동측 노원구와 도봉구, 서측 경기도 고양시, 남측 성북구, 북측 경기도 양주시와 경계를 이루고 있는 서울의 외곽지역

◦ 23.6㎢의 구 면적 중 상당부분을 북한산 국립공원이 차지하며 자연경관의 영향을 많이 받는 지역

◦ 전철 4호선과 우이신설선이 운행되며, 4호선을 중심으로 번화가가 발달됨

< 강북구 상징이미지 >

		
구조 - 까치	구화 - 진달래	구목 - 소나무
내 삶에 힘이 되는 강북	강북구 GANG BUK GU	
브랜드 슬로건(BI)	휘장(CI)	

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획(2023)

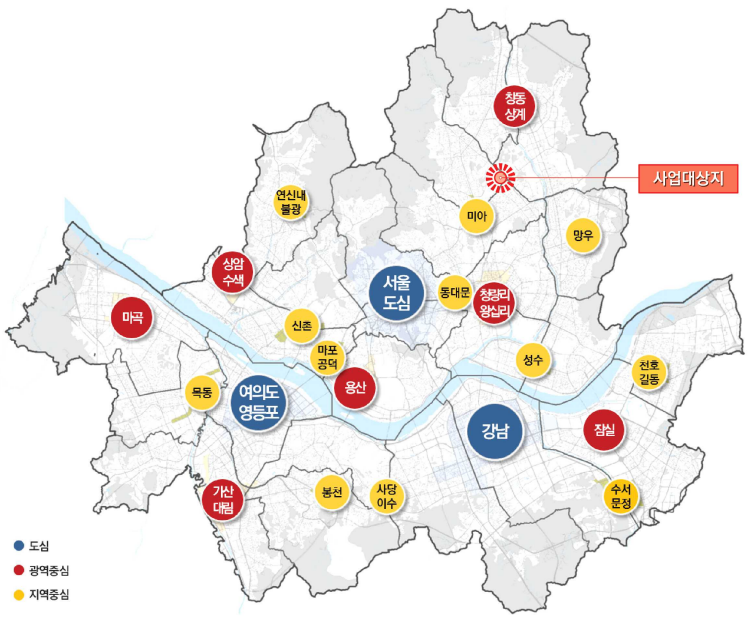
1) 7대 목표

서울의 미래상 “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”		
구분	7대 목표	
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

2) 공간구조 설정

• 도심 : 글로벌 경쟁력 강화

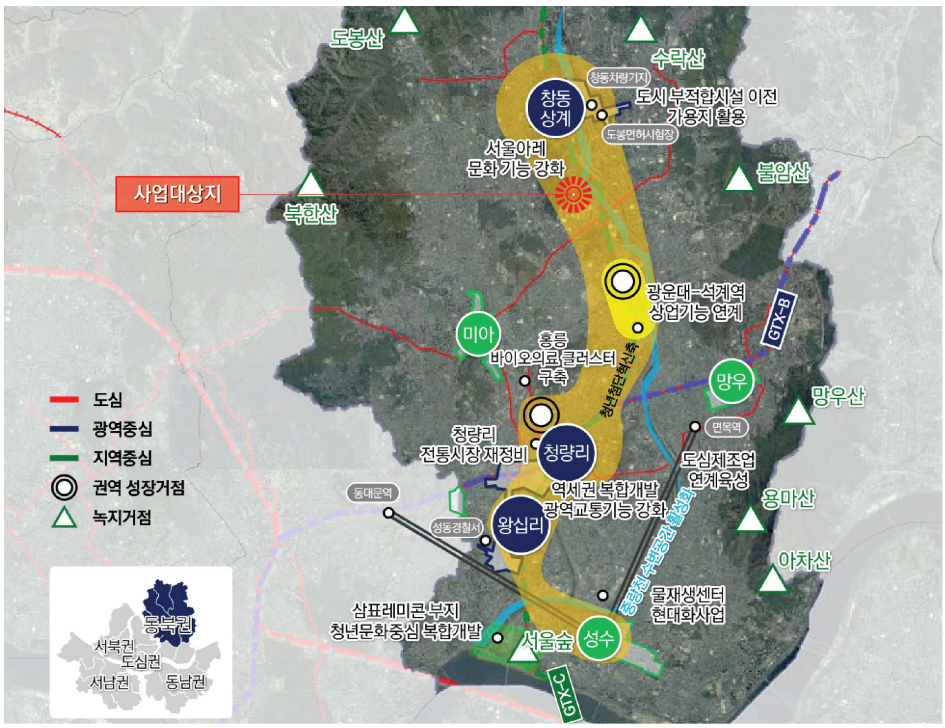
도심	특성	육성방향
서울도심	국제문화교류 중심지	◦ 역사문화를 기반으로 다양한 기능이 공존하는 미래 도심으로 조성
영등포·여의도	국제 금융중심지	◦ 한강을 중심으로 한 글로벌 혁신코어 조성
강남	국제 업무중심지	◦ 기반시설 입체화 등을 통한 가용지 확보로 업무 복합기능 강화



3) 동북권 발전방향 및 계획과제

권역 발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
도시공간	◦ 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 ◦ 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 ◦ 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 ◦ 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 ◦ 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	◦ 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 ◦ 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	◦ 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 ◦ 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 ◦ 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	◦ 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 ◦ 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	◦ 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 ◦ 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성 ◦ 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 ◦ 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

4) 동북권 발전구상



나. 2030 서울생활권계획

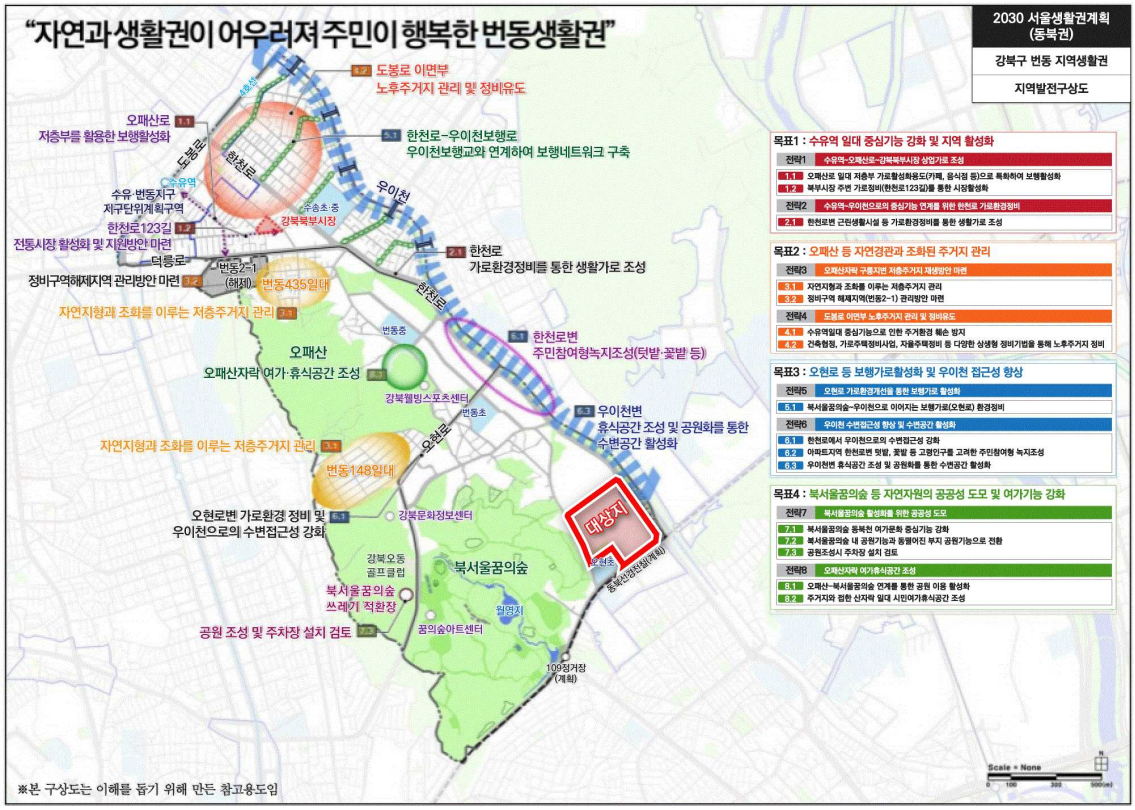
1) 번동 지역생활권계획 발전방향

• 자연과 생활권이 어우러져 주민이 행복한 번동 생활권

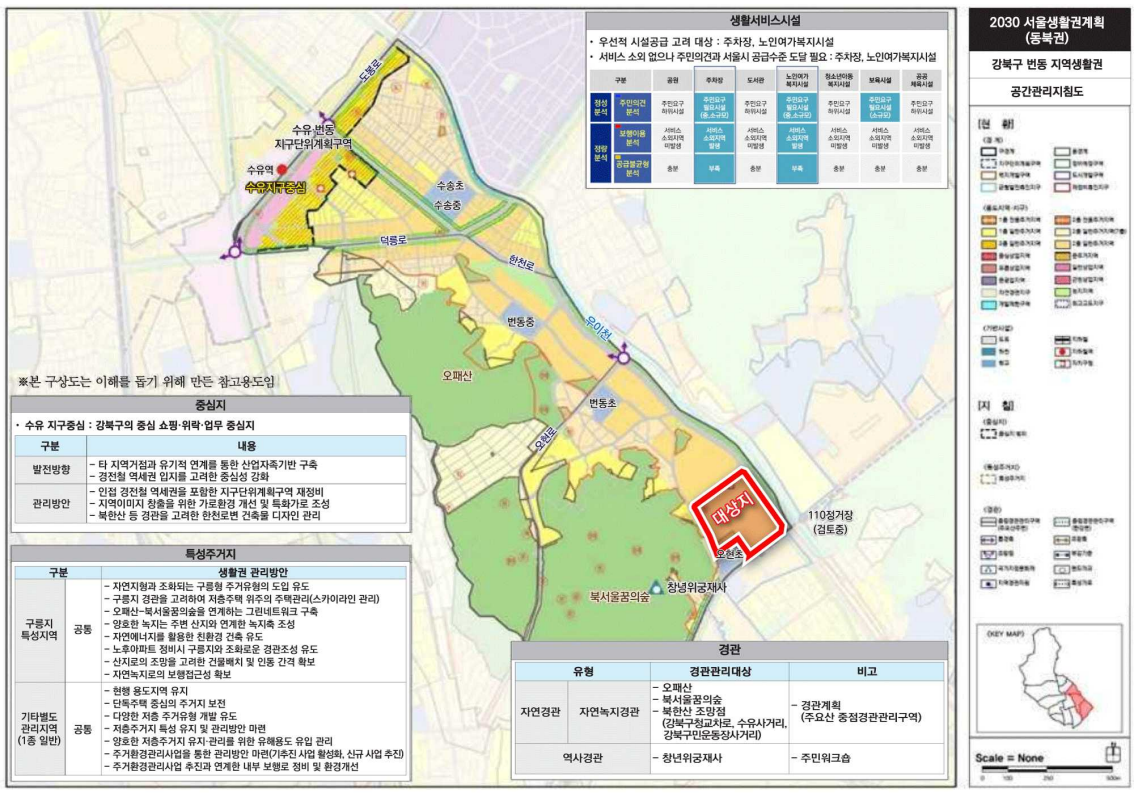
2) 실천전략

구분		내용
지역발전구상 (목표 및 전략)	수유역 일대 중심기능 강화 및 지역 활성화	◦ 전략1. 수유역~오패산로~강북북부시장 상업가로 조성 ◦ 전략2. 수유역~우이천으로의 중심기능 연계를 위한 한천로 가로환경정비
	오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리	◦ 전략3. 오패산자락 구릉지변 저층주거지 재생방안 마련 ◦ 전략4. 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도
	오현로 등 보행가로활성화 및 우이천 접근성 향상	◦ 전략5. 오현로 가로환경개선을 통한 보행가로 활성화 ◦ 전략6. 우이천 수변접근성 향상 및 수변공간 활성화
	북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화	◦ 전략7. 북서울꿈의숲 이용활성화를 위한 공공성 도모 ◦ 전략8. 오패산자락 여가휴식공간 조성
공간관리지침	중심지	◦ 현황분석 ◦ 육성방향 구체화 (범위제시)
	특성주거지역	◦ 특성주거지역 도축 ◦ 대상지별 관리방안 제시
	경관	◦ 경관대상지역 도출 ◦ 대상지별 관리방안 제시
	생활서비스시설	◦ 부족/필요시설 도출 ◦ 서비스 소외지역 도출 ◦ 공급유도 방안 마련

3) 번동지역생활권 지역발전구상도



4) 번동지역생활권 공간관리지침도



다. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 강북구 번동 주거생활권 현황분석

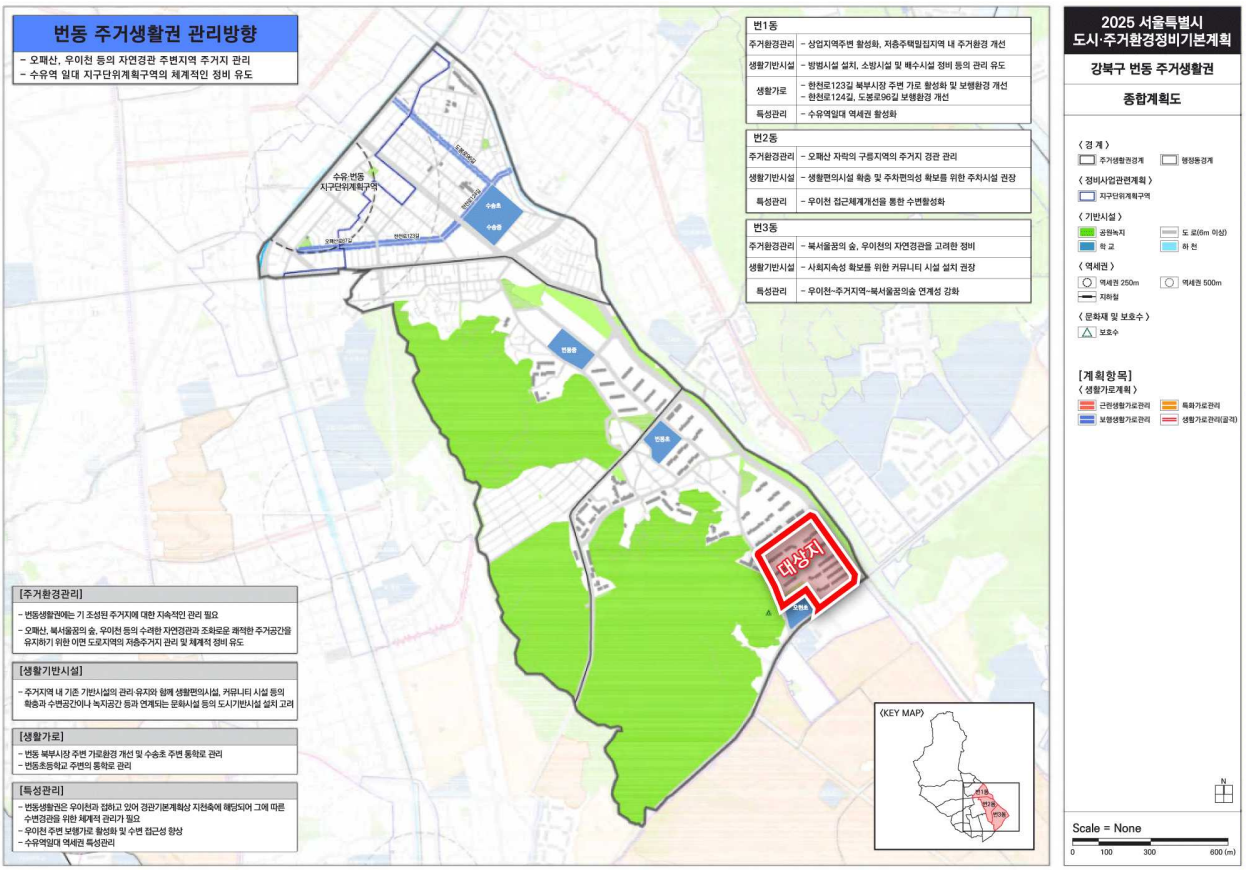
주거생활권 특성분석	◦ 자연발생적 주거지역이나 재개발사업, 택지개발사업 등으로 대부분이 제2종 일반주거지역(7층이하)에서 제3종일반주거지역으로 변경되었음 ◦ 생활권 내 수유역 일대의 경우 일반상업지역 및 준주거지역이 지정되어 생활권의 중심지 역할을 수행하고 있으며, 우이천을 따라 아파트가 입지하고 그 외의 지역은 저층주거지를 형성하고 있음 ◦ 생활권 내 오패산과 북서울꿈의 숲, 우이천 등 자연환경이 풍부하여 이와 연계하는 주거지 관리방안 필요 ◦ 생활권 내 정비구역 및 예정구역은 없는 상태이며, 추후 노후된 주거지를 중심으로 주민의견 수렴을 통해 정비사업 추진 여부 고려

2) 강북구 번동 주거생활권 관리방향

“오패산, 우이천 등의 자연경관 주변지역 주거지 관리 및 수유역 일대 지구단위계획구역의 체계적인 정비 유도”	
주거환경관리	◦ 번동생활권에는 기 조성된 주거지에 대한 지속적인 관리 필요 ◦ 오패산, 북서울꿈의 숲, 우이천 등의 수려한 자연경관과 조화로운 쾌적한 주거공간을 유지하기 위한 이면 도로지역의 저층주거지 관리 및 체계적 정비 유도
생활기반시설	◦ 주거지역 내 기존 기반시설의 관리·유지와 함께 생활편의시설, 커뮤니티 시설 등의 확충과 수변공간이나 녹지공간 등과 연계되는 문화시설 등의 도시기반시설 설치 고려
생활가로	◦ 번동 북부시장 주변 가로환경 개선 및 수송초 주변 통학로 관리 ◦ 번동초등학교 주변의 통학로 관리
특성관리	◦ 번동 생활권은 우이천과 접하고 있어 경관기본계획상 지천축에 해당되어 그에 따른 수변경관을 위한 체계적 관리가 필요 ◦ 우이천 주변 보행가로 활성화 및 수변 접근성 향상 ◦ 수유역일대 역세권 특성관리

3) 강북구 번동 주거생활권 번3동

주거환경관리	◦ 북서울 꿈의 숲, 우이천의 자연경관을 고려한 정비
생활기반시설	◦ 사회지속성 확보를 위한 커뮤니티시설 설치 권장
특성관리	◦ 우이천~주거지역~북서울 꿈의숲 연계성 강화



라. 서울특별시 경관계획(2016)

1) 경관미래상과 목표



2) 경관유형별 추진전략

자연녹지, 수변, 역사문화, 시가지의 경관유형별로 추진전략 마련



1. 산 주변 구릉지 경관특성 관리
2. 조망점을 활용한 주요산 조망 기회 확대
3. 녹지경관 네트워크를 통한 자연경관의 확산



4. 지역특성을 고려한 다채로운 한강 스카이라인 유도
5. 통경과 보행을 통한 열린 수변경관 조성
6. 지천 수변경관 정비를 통한 권역별 생활경관 거점화

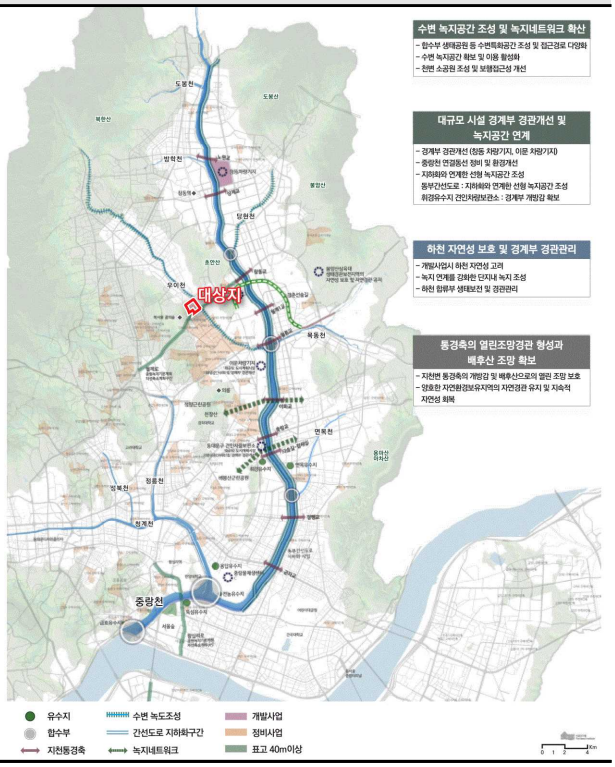


7. 한양도성 내 옛 모습과 흔적 관리
8. 근현대 역사문화자원을 활용한 역사지층 다양화
9. 역사문화재 주변 경관개선을 통한 역사문화거점 육성



10. 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
11. 가로경관의 질 향상 및 특화
12. 시가지 내 구릉 · 저층주거지의 경관특성 관리

3) 경관구조별 기본구상

중랑천	
중랑천 자연성 보호 및 녹지네트워크 확산	
중랑천 수변경관을 고려한 연접지역 개발사업 경관관리	
수변 대규모 기반시설 경관개선 및 녹지공간 연계	
통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보	

수변 녹지공간 조성 및 녹지네트워크 확산

◦ 합수부 생태공원 등 수변특화공간 조성 및 접근경로 다양화
◦ 수변 녹지공간 확보 및 이용 활성화
◦ 천변 소공원 조성 및 보행접근성 개선

대규모 시설 경계부 경관개선 및 녹지공간 연계

◦ 경계부 경관개선 (창동 차량기지, 이문 차량기지)
◦ 중랑천 연결동선 정비 및 환경개선
◦ 지하화와 연계한 선형 녹지공간 조성
- 동부간선도로 : 지하화와 연계한 선형 녹지공간 조성
- 휘경유수지 견인차량보관소 : 경계부 개방감 확보

하천 자연성 보호 및 경계부 경관관리

◦ 개발사업시 하천 자연성 고려
◦ 녹지 연계를 강화한 단지 내 녹지 조성
◦ 하천 합류부 생태보전 및 경관관리

통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보

◦ 지천변 통경축의 개방감 및 배후산으로의 열린 조망 보호
◦ 양호한 자연환경보유지역의 자연경관 유지 및 지속적 자연성 회복

3. 관련 법규 검토

가. 경관법(2025.10.1.)

• 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

< 경관법 주요 내용 >

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관 협정제도의 도입
제5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관 심의 ◦ 개발사업의 경관 심의 ◦ 건축물의 경관 심의	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의
제6장	경관위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2026.7.1.)

• 국토의 이용 및 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음표와 같음

< 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관 관련 내용 >

구분	법률	시행령(2026.9.18.)
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	◦ 필요한 경우에는 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구 지정 (제37조-①-1)	◦ 경관지구의 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) ◦ 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분 (특화경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획내용(제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	◦ 도시경관계획수립 (도시지역) ◦ 일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이,규모제한) ◦ 경관지구계획수립 (경관지구)

다. 서울특별시 경관 조례(2025.9.29.)

• 이 조례는 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음

< 서울특별시 경관 조례 내용 >

조	구분	주요내용
제7조	경관계획의 내용	1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제9조	경관사업의 대상	1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 2. 도시경관의 기록화 사업 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

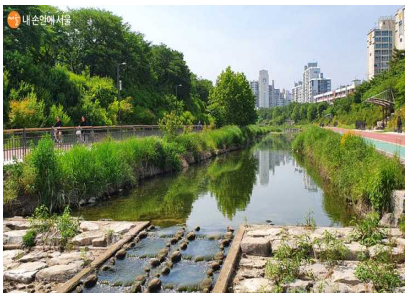
3 경관현황 검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지 동측으로 우이천이 흐르며 영축산이 위치해 있음
- 대상지 서측 북서울 꿈의 숲이 위치하며 원경으로는 북한산 및 초안산 등이 위치해 있음

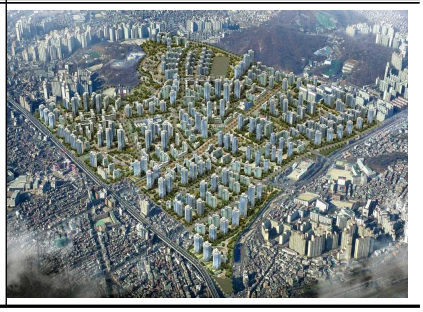
< 자연경관 현황 >

우이천	북서울 꿈의 숲	영축산
		

나. 인문경관 현황

- 대상지 북측으로 한천로105길, 동측으로 한천로, 남측으로 월계로, 서측으로 월계로37길이 입지하고, 2026년 준공예정인 동북선 경전철로 의하여 교통접근성이 편리
- 남측 오현초등학교, 장월초등학교 등 다수의 교육시설이 반경 1km이내에 인접해 있음
- 대상지 남측으로 개발예정인 장위재정비촉진지구가 위치해 있음

< 인문경관 현황 >

오현초등학교	광운대역	장위재정비촉진지구(예시도)
		

2. 경관현황 종합분석

- 대상지 동측으로 우이천이 흐르며 영축산이 위치해 있음
- 대상지 서측 북서울 꿈의 숲이 위치하며 원경으로는 북한산 및 초안산 등이 위치해 있어 자연경관의 영향이 큰 지리적 입지를 통한 녹음경관의 유입을 위해 단지 내 공원 및 녹지네트워크 형성이 요구됨
- 인접 개발예정지인 장위뉴타운 및 주거지역을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 조화로운 도시경관 형성이 필요
- 다수의 교육시설이 인접해 있으며 추후 준공예정인 동북선 경전철로 의하여 교통접근성이 편리

< 경관현황 분석도 >

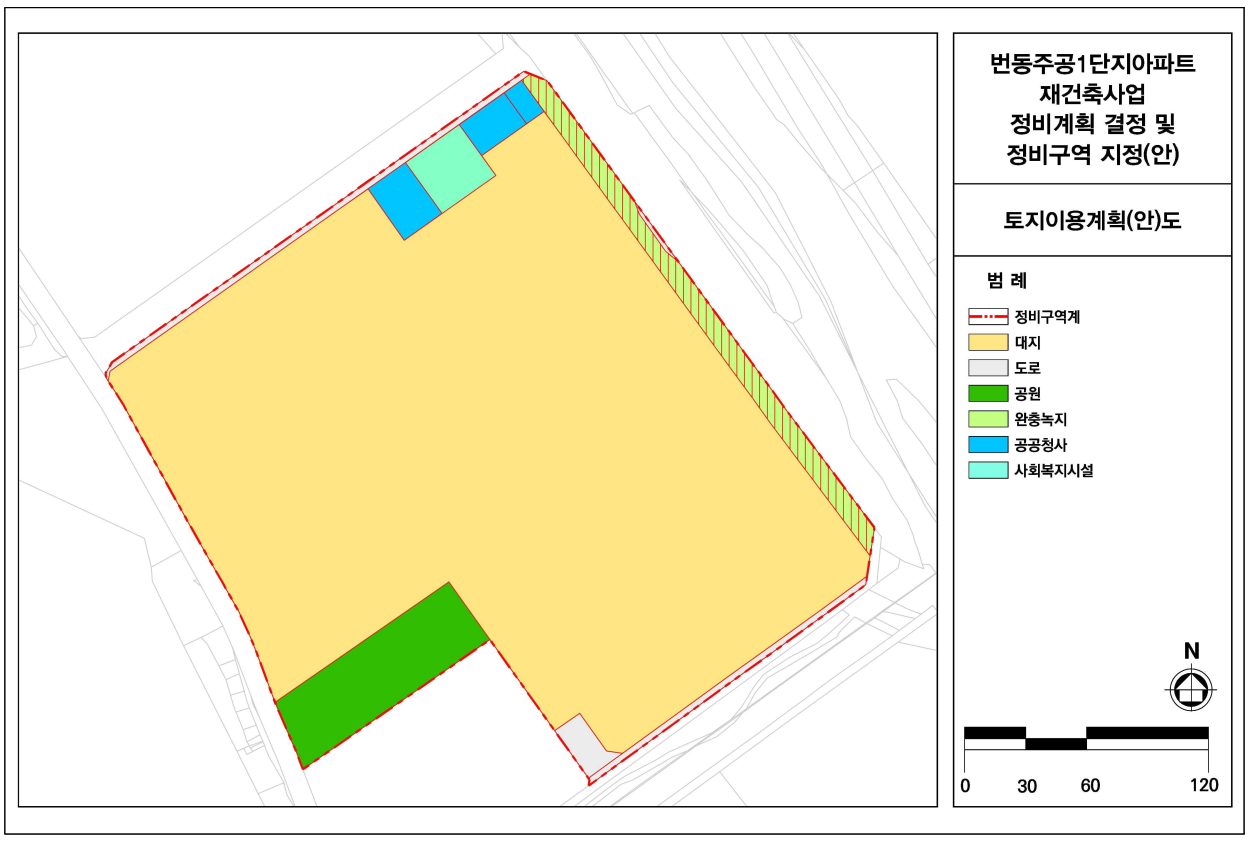


4 경관계획 검토

1. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		75,682.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	10,716.2	14.2	-
	도 로	1,770.2	2.3	-
	녹 지	2,773.4	3.7	-
	공 원	3,760.0	5.0	-
공공시설	공공청사	1,412.6	1.9	주민센터, 우체국, 파출소
	사회복지시설	1,000.0	1.3	데이케어센터 등
획지		64,966.3	85.8	공동주택 및 부대복리시설

< 토지이용계획도 >



2. 건축물계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획하며, 공동주택단지에서 동별 인동 간격, 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시스카이라인 등을 고려하고 대상지 내에 보다 쾌적한 오픈스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	제 3종 일반주거지역	20.31%	299.99%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 양호한 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 건축물의 높이는 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획하고, 계획구역 및 주변의 안정적인 도시스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	11층	42층	-

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

- 도로경계부 중, 저층의 주동배치를 통해 인접 경관자원으로의 조망권을 보전하고 단지 내 중심부 고층 주동배치를 통해 상징성 및 인지성 제고
- 시각통로를 확보하는 배치계획을 통해 시각적 차폐감 및 군집경관 최소화
- 인접 개발지역과의 연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 배치계획
- 사업대상지의 위치와 특성, 보행자와 이용객의 접근성을 고려하여 단지 내 녹지 및 시설 배치
- 적절한 건축계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화를 도모하고 기반시설을 정비

< 건축물 배치계획 >



2) 입면 및 형태계획

- 획일적인 입면 디자인을 지양하고 입면분할을 통한 다양하고 조화로운 형태계획 권장
- 다양한 모듈 및 수직, 수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 원경에서의 인지성 및 상징성 제고를 위한 디자인 권장
- 옥상 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

< 입면 및 형태계획 예시이미지 >

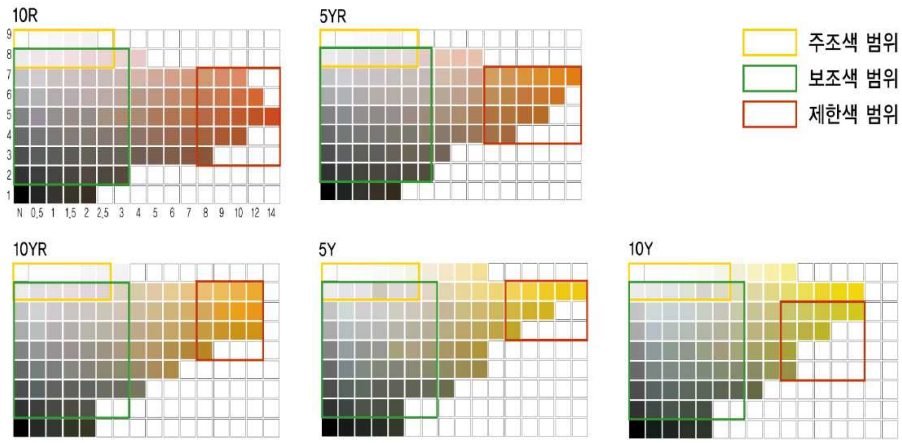


3) 색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성있게 보여야하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연경관과 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야함

< 수변경관 권장색채 사용범위 >

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 | 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 | 명도 2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 | 원색제한 

< 색채계획 예시이미지 >



4) 야간경관계획

- 빛공해방지법 및 서울시 도시 빛 기본계획에 준하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조, 휘도를 확보하고 서울지의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 주고 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있는 계획을 권장함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저측부 측벽조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획 수립을 권장함

< 빛 방사 허용기준 >

※ 인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙 [별표 1] 빛방사 허용기준 (제6조 제1항관련)에 준하여 작성

측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제 1종	제 2종	제 3종	제 4종	
발광표면휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	cd/㎡
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	

< 오픈스페이스 조명기준 >

※ KS조도기준 (KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) (최저-표준-최고)
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경 - 관목, 나무, 담장	15-20-35
	전반조명	3-4-6

< 야간경관계획 예시이미지 >



3. 녹지계획

가. 기본방향

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 개발로인해 부득이 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과의 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면의 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

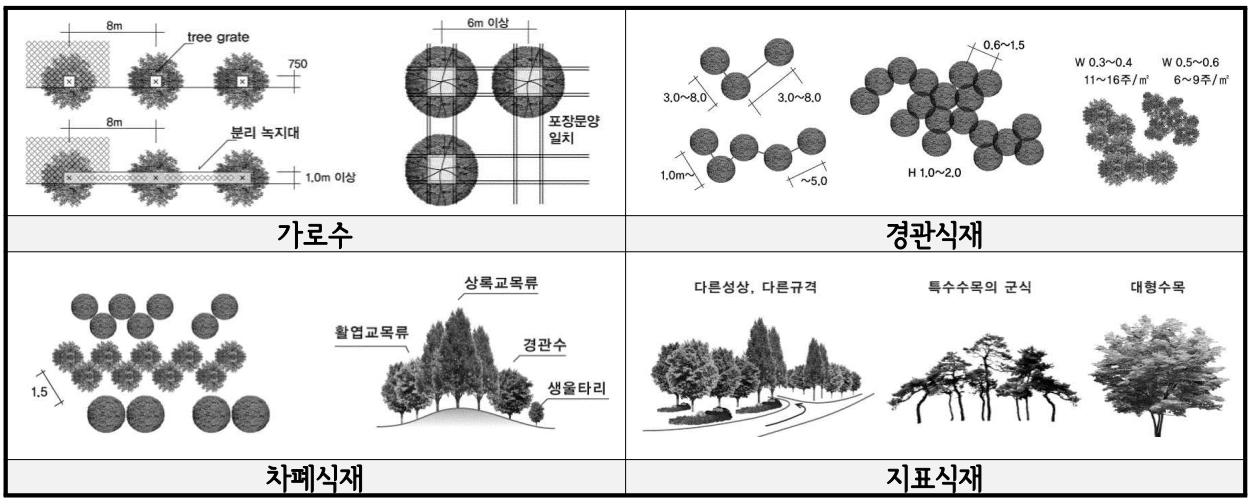
나. 조경계획

- 가로경관에서의 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보차도 이용자들에게 위압감을 최소화 할 수 있도록 함

다. 식재계획

- 녹음식재, 지표식재, 차표식재, 경관식재 등 다양한 식재 방식을 통하여 각각의 공간적 특성 및 주변 지형을 고려한 식재계획
- 주거지 보호 및 경관형양저감을 위해 상록교목 및 활엽 교목을 밀식
- 이용자들이 시간, 계절, 공간 별로 경관의 변화를 느낄 수 있도록 수종 선정의 다양화 추구
- 공간의 특성 및 기능에 따라 식재패턴의 변화를 주어 다양한 시각적 경험을 유도함
- 수목식재 시 도로시설물(교통표지판, 가로장치물, 도로안내판 등)을 차폐하지 않도록 식재하며 도로와 포장여건을 고려하여 자연스럽고 아름다운 경관유도
- 커뮤니티시설 주변은 관상가치가 높은 식재를 계획하여 주민휴식공간으로 활용하고 가로변 녹음 증대를 도모함

< 식재방안 >

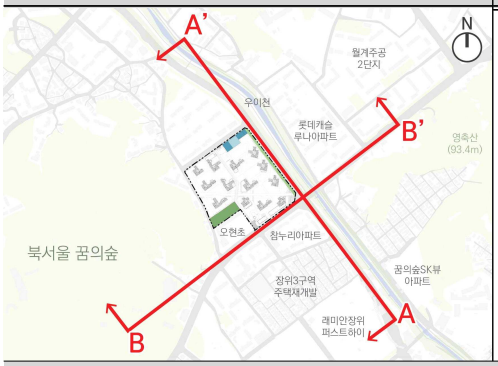


4. 스카이라인 계획

가. 기본방향

- 인접 우이천 및 오현초등학교 등 주변경관을 고려한 스카이라인계획
- 단지 중심부에 고층주동을 배치하여 주변 현황과 어우러지는 조화로운 도시스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감있는 스카이라인 형성

나. 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	A-A' | 인접 공동주택과 어우러지는 높이 및 규모계획으로 리드미컬한 도시스카이라인 형성 B-B' | 단지 내 중심부 높은 층수의 주동 배치를 통해 상징적인 도시스카이라인 형성

A-A'



B-B'



5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

1) 경관계획

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성되어야하며 도로의 결절점, 공원, 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

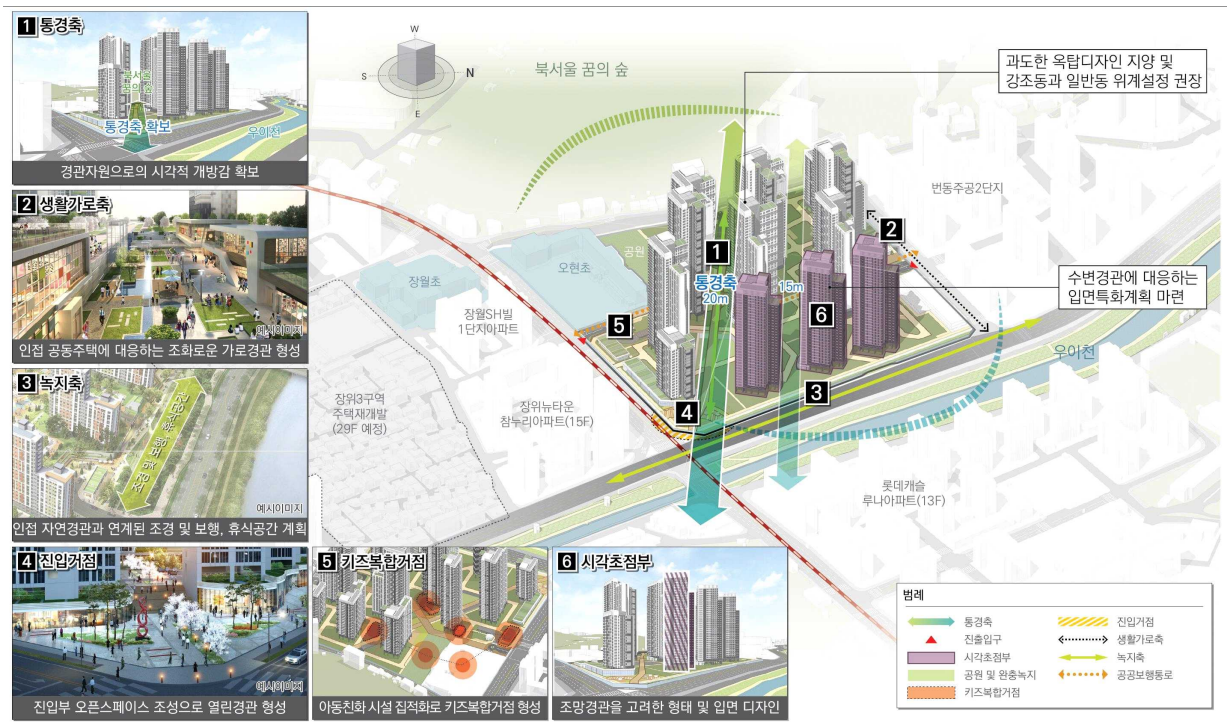
2) 조망경관

- 대상지 주변의 자연 및 인공조망의 구조분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에따른 조화로운 조망경관계획 유도
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려하여 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

3) 가로경관

- 가로경관의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 휴먼스케일을 고려한 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경 조성
- 월계로변에 위치한 진입부 특화 및 주변 환경을 고려한 배치계획으로 기존의 도시흐름과 연계된 생활가로 활성화 도모

나. 경관기본구상도



5 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

• 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악 할 수 있음

구분	개 념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점가지의 거리가 100~200m 이내에 위치한 공원, 주요시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서의 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

• 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라하며 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

• 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로하며, 조망자는 지역주민과 관광객을 포함

- 장소로서의 조망점 (주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동동선상의 조망점 (가로조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

다. 조망권역에 따른 평가내용

구분	평가내용	개념
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 다른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

2. 조망점 선정

가. 조망점 산정기준

- 대상지 및 주변 지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포 특성과 경관적 가치, 거리, 조망 방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요 도로와 주요시설을 중심으로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

※ 거리기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

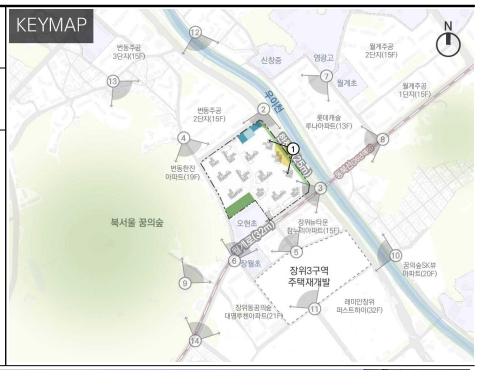
구분		거리	위치
근경	1	동측 약 30m	한천로
	2	북측 약 40m	번3동 주민센터 교차로
	3	동측 약 50m	월계2교 교차로
중경	4	북서측 약 100m	번동 신원아파트 입구
	5	동남측 약 140m	장위 3구역
	6	남측 약 150m	장월초등학교
원경	7	북동측 약 270m	월계초-염광고 앞 교차로
	8	동측 약 280m	월계로(롯데캐슬 루나아파트앞)
	9	남서측 약 300m	북서울 꿈의 숲 브라운가든
	10	동남측 약 380m	꿈의 숲 SK뷰 아파트
	11	동남측 약 380m	래미안 장위 퍼스트하이
	12	북측 약 380m	우이천(벌리교)
	13	북서측 약 430m	번동 주공 3단지
	14	남서측 약 450m	북서울 꿈의 숲 동문교차로

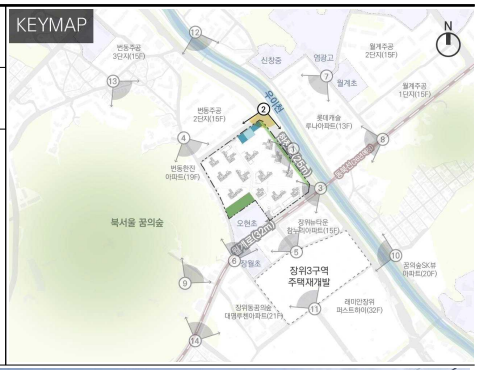
< 조망점 위치도 >

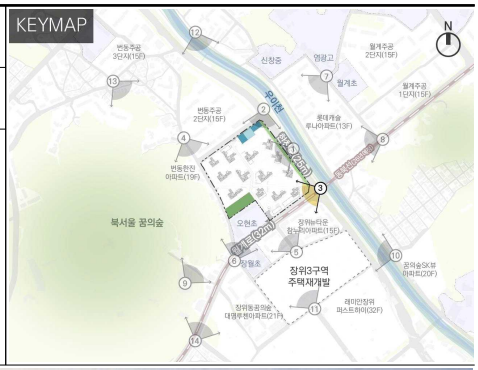
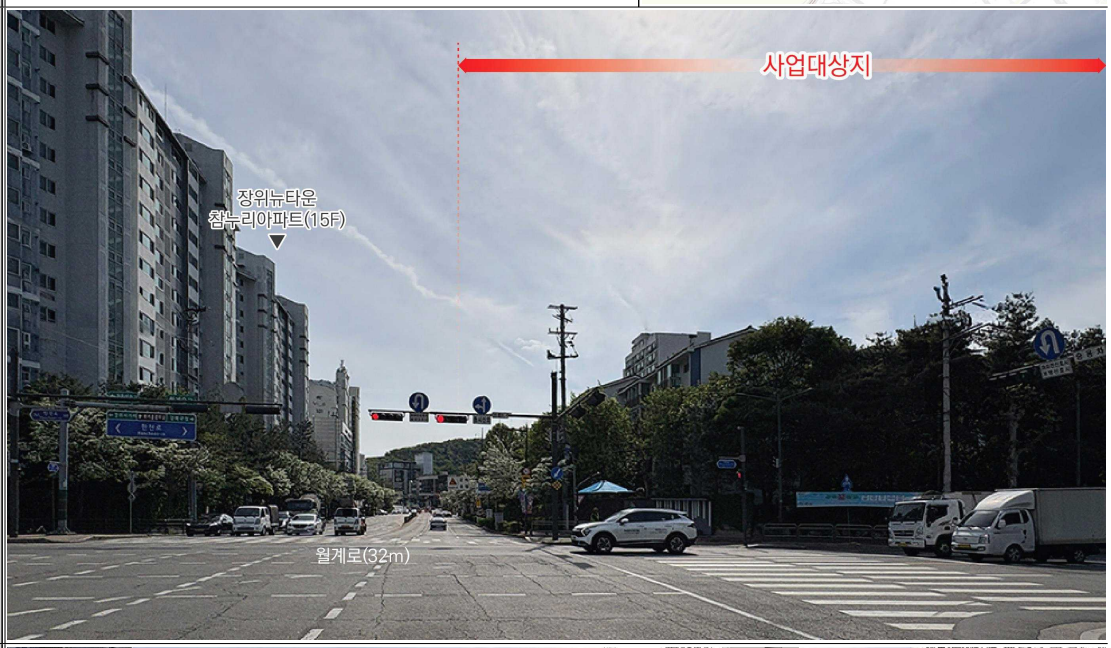


3. 경관시뮬레이션

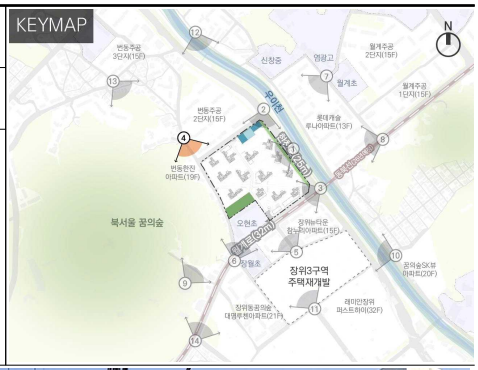
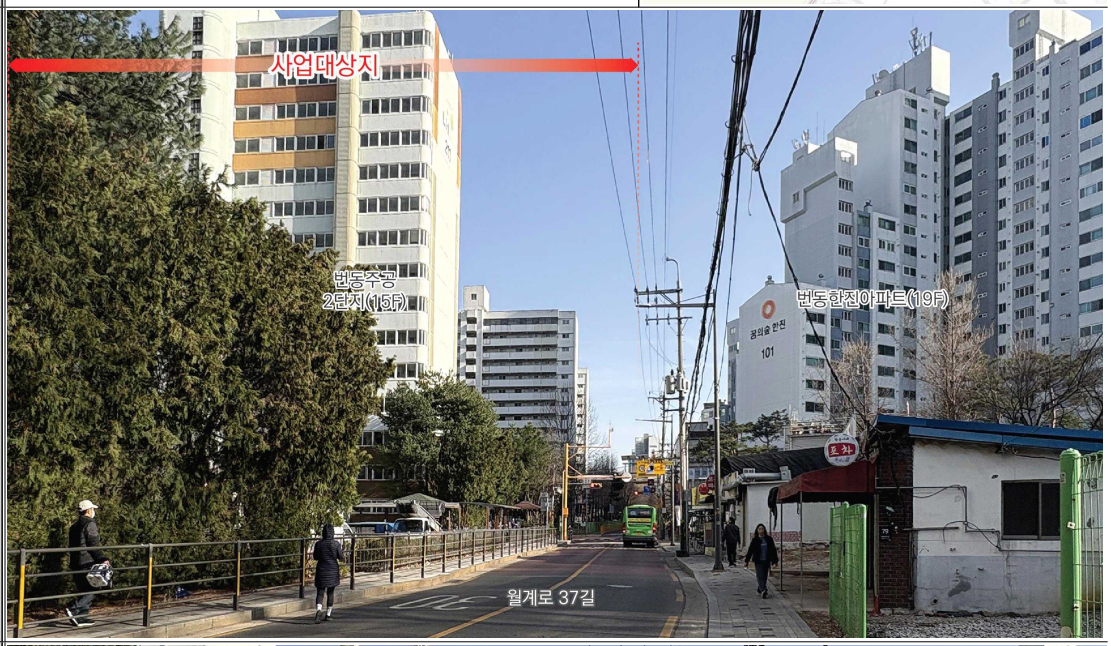
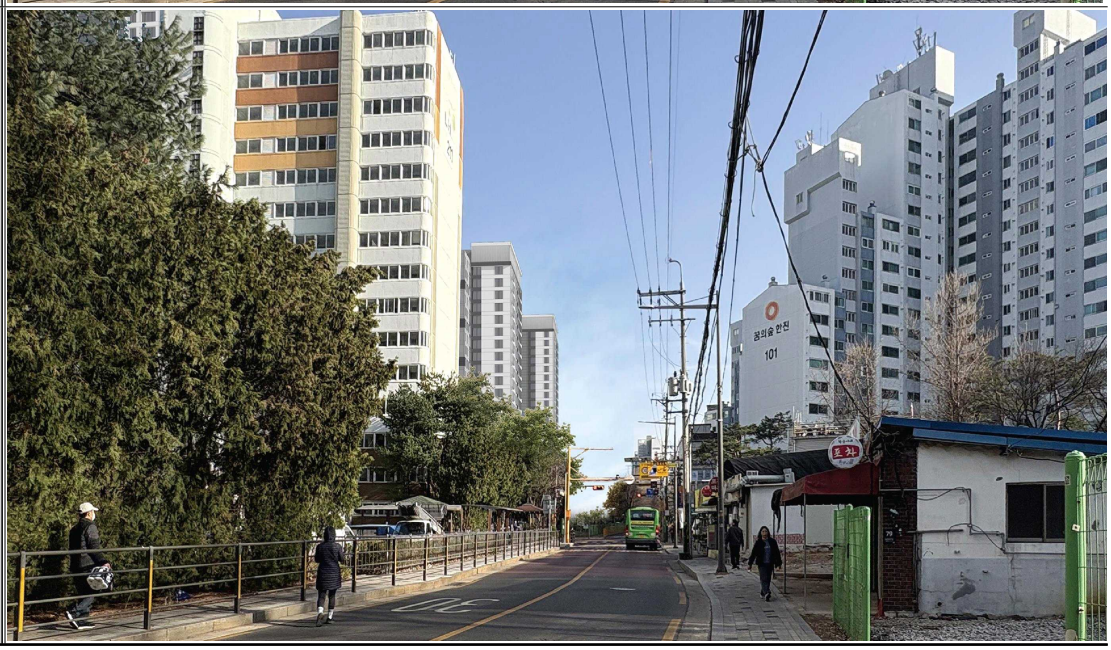
가. 근경

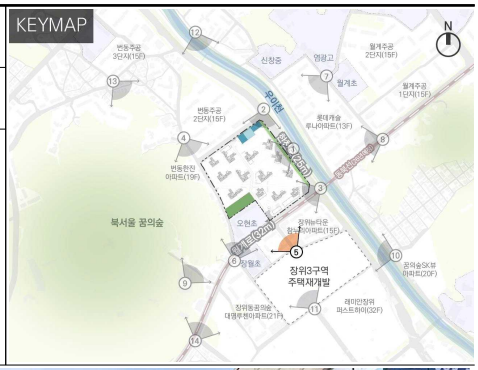
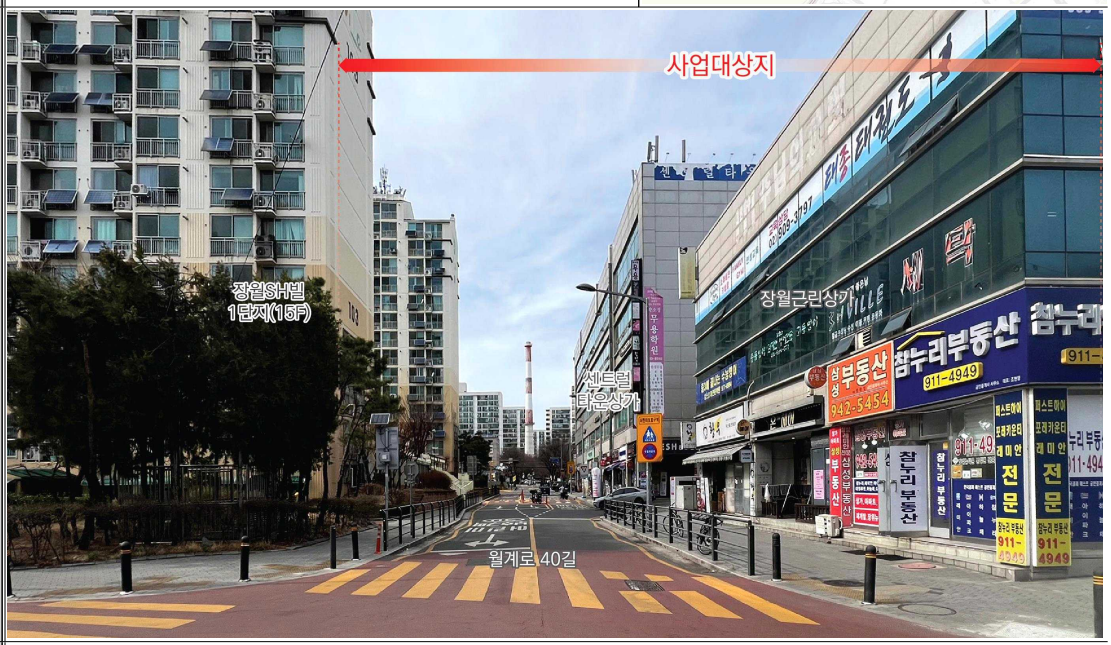
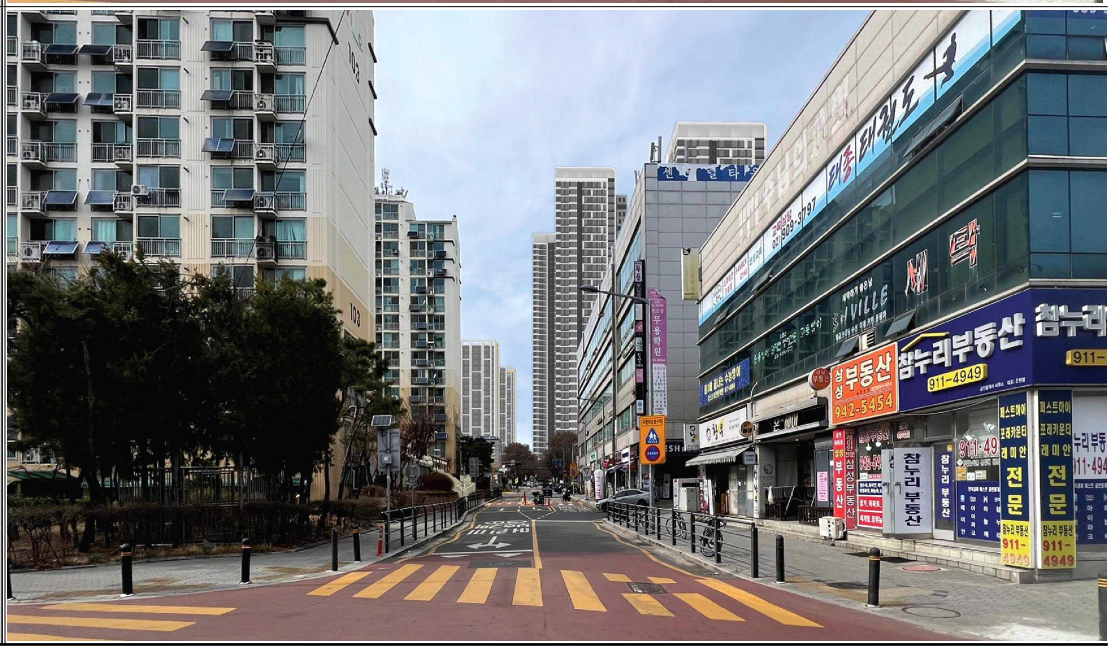
조망점 1	한천로	KEYMAP 
조망거리	동측 약 30m 지점	
검토내용	한천로에서 북서울 꿈의 숲 방면으로 바라본 조망으로 대상지 중저층부가 전반적으로 조망되며 수직적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 중저층부 입면의 형태 및 색채계획을 통해 보행자의 시각적 위압감을 완화할 수 있는 경관계획이 요구됨	
사업 전		
사업 후		

조망점 2	번3동 주민센터 교차로	
조망거리	북측 약 40m 지점	
검토내용	도시 진입부인 한천로를 따라 단지 입면이 주로 조망되며 높고 수직적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 주변 공동주택과의 시각적 연속성을 가질 수 있는 저층부 계획과 우이천변에 인접한 경관녹지 확대로 녹시율을 향상시키는 경관 형성	
사업 전		
사업 후		

조망점 3	월계2교 교차로	KEYMAP 
조망거리	동측 약 50m 지점	
검토내용	주요 진입 교차로에서 바라본 조망으로 북서울 꿈의 숲 방면으로 통경축을 확보하여 장방형으로 이루어진 수직, 수평 건축물의 시각적 차폐감을 완화하고, 볼륨감있는 입면형태 및 색채계획을 통해 특색있는 가로경관 형성이 요구됨	
사업 전		
사업 후		

나. 중경

조망점 4	번동 신원아파트 입구	
조망거리	북서측 약 100m 지점	
검토내용	번동 한진아파트 등 인접 공동주택과 함께 조망되며 주변을 고려한 형태 및 색채계획으로 조화로운 경관형성을 유도	
사업 전		
사업 후		

조망점 5	장위 3구역	KEYMAP 
조망거리	남측 약 140m 지점	
검토내용	인접 공동주택과 함께 조망되며 형태 및 색채계획을 통해 기도심과의 조화로운 경관 형성 유도 시각적 차폐감 완화를 위한 형태 및 색채계획이 요구되며 연속적인 가로경관을 위한 저층부 계획이 필요함	
사업 전		
사업 후		

조망점 6	장월초등학교	KEYMAP 
조망거리	남측 약 150m 지점	
검토내용	외부로부터 진입시 보여지는 시각초점부로서 오현초등학교 배후로 대상지가 전반적으로 조망되며 수직적인 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 주동간의 적절한 이격배치와 입면형태 및 색채계획으로 시각적 차폐감을 완화하여 개방감 확보방안 마련	

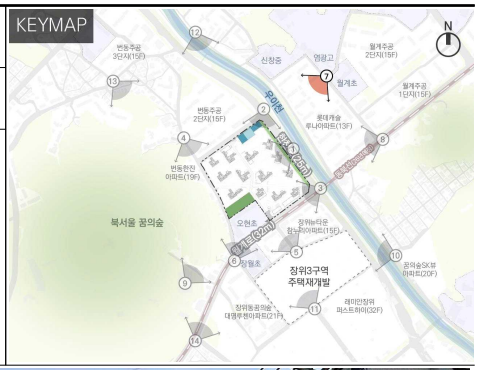
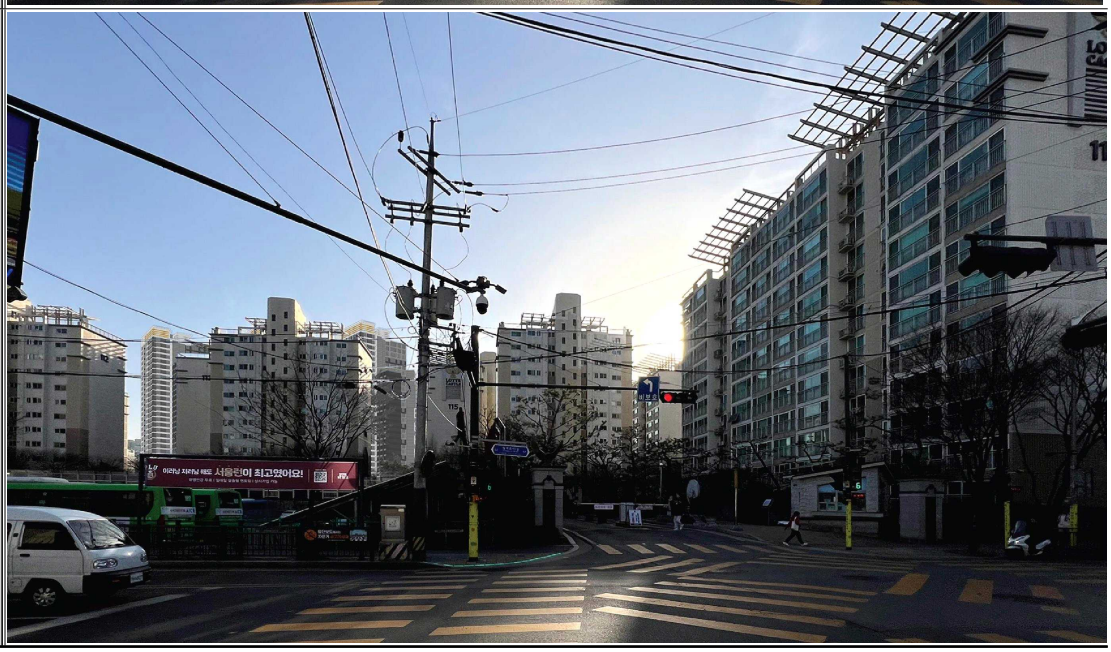
사업 전

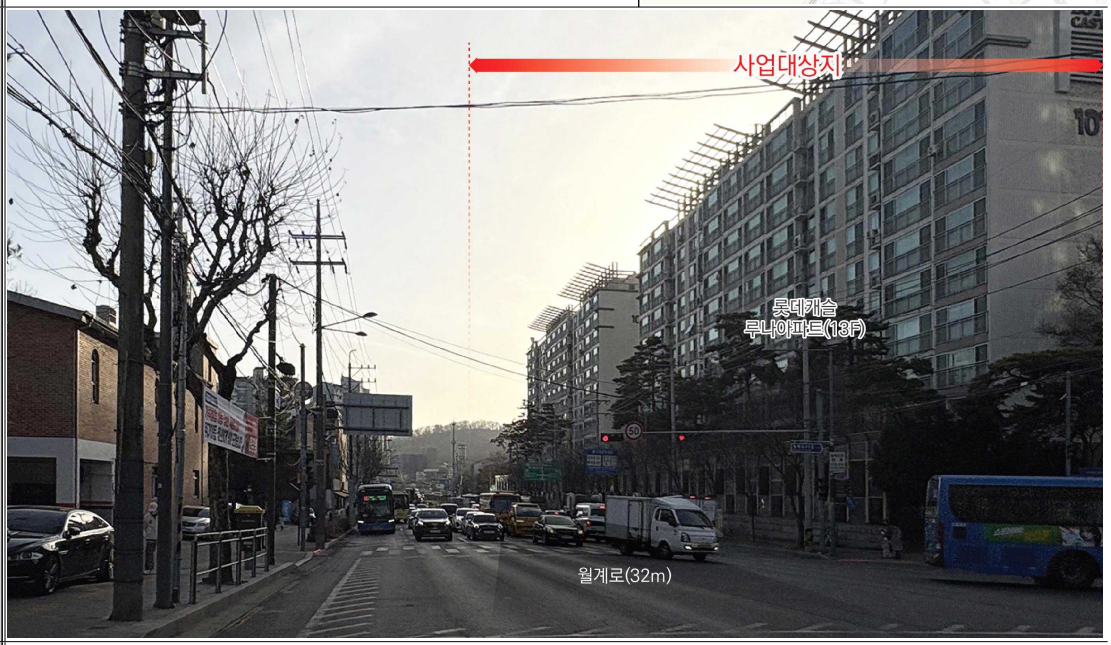


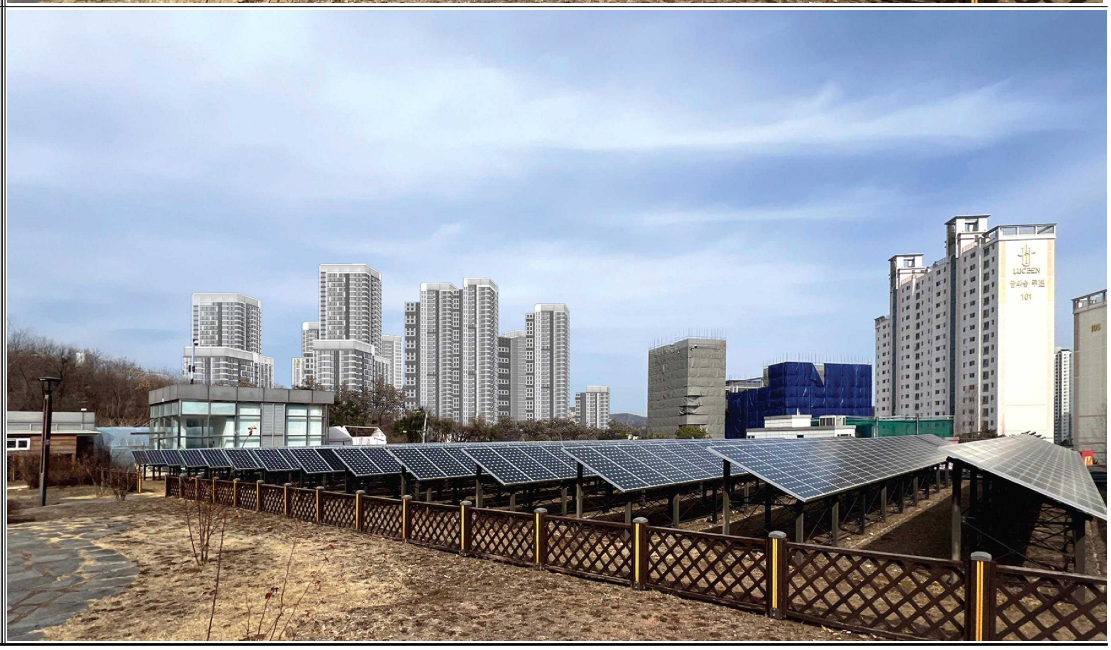
사업 후

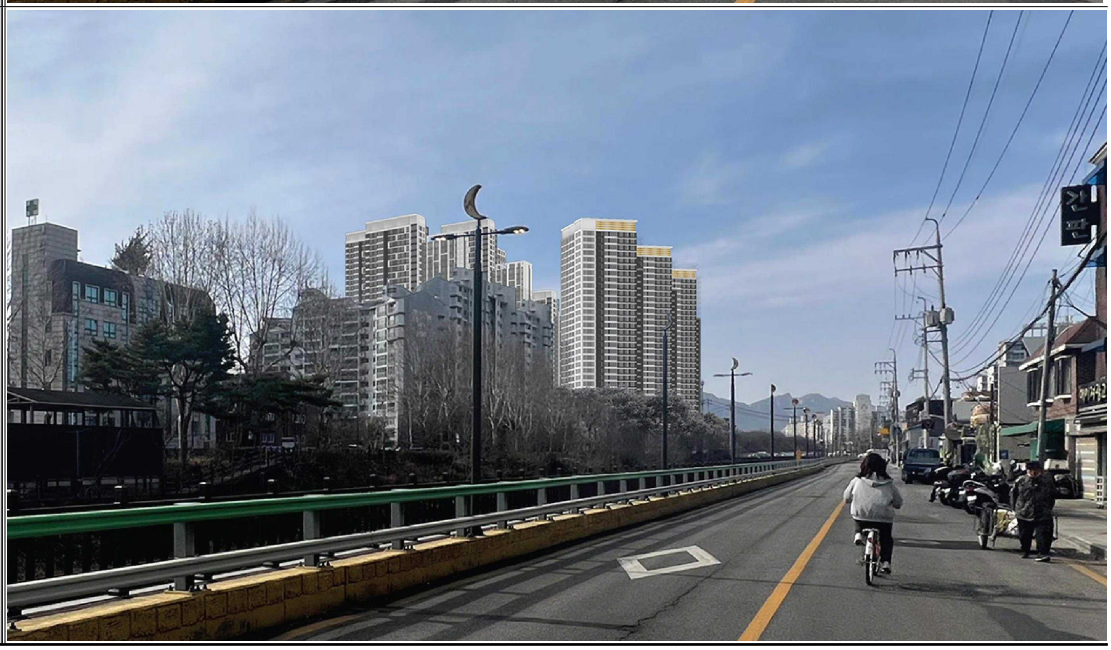


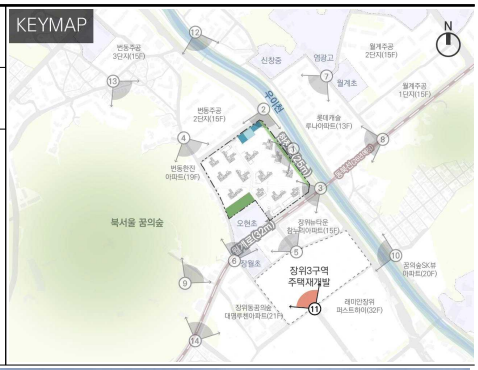
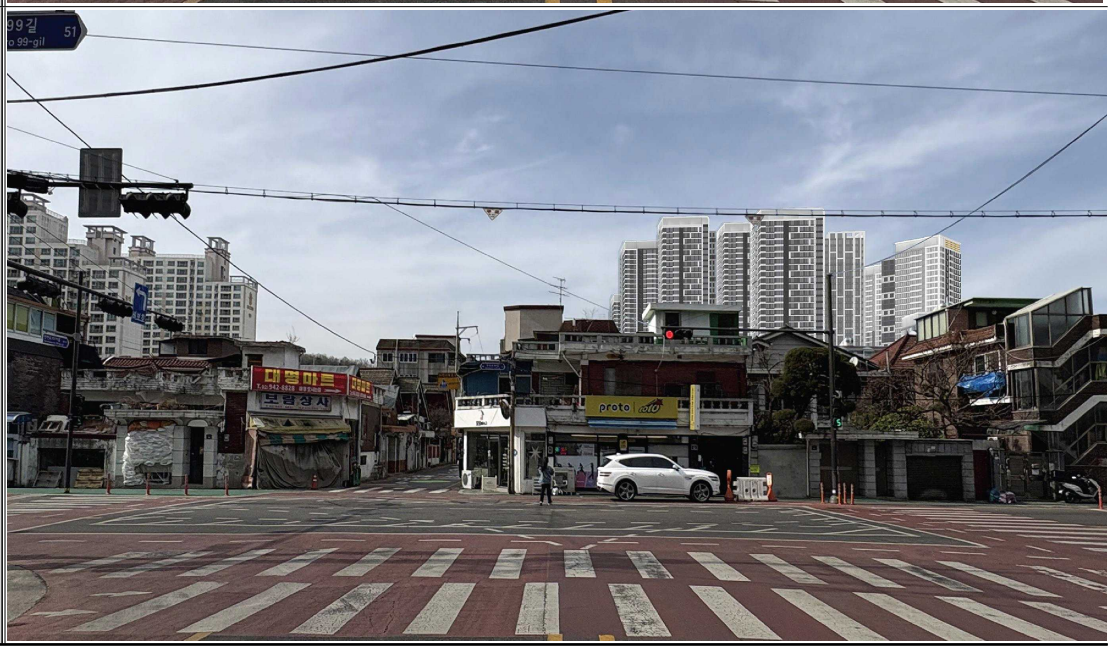
다. 원경

조망점 7	월계초-염광고 앞 교차로	KEYMAP 
조망거리	북동측 약 270m 지점	
검토내용	롯데캐슬 루나아파트 배후로 대상지가 조망되며 일부 차폐되어 조망될 것으로 예상되어짐 주변을 고려한 배치계획을 통해 단지 내 높낮이 변화를 주어 다채로운 스카이라인을 형성	
사업 전		
사업 후		

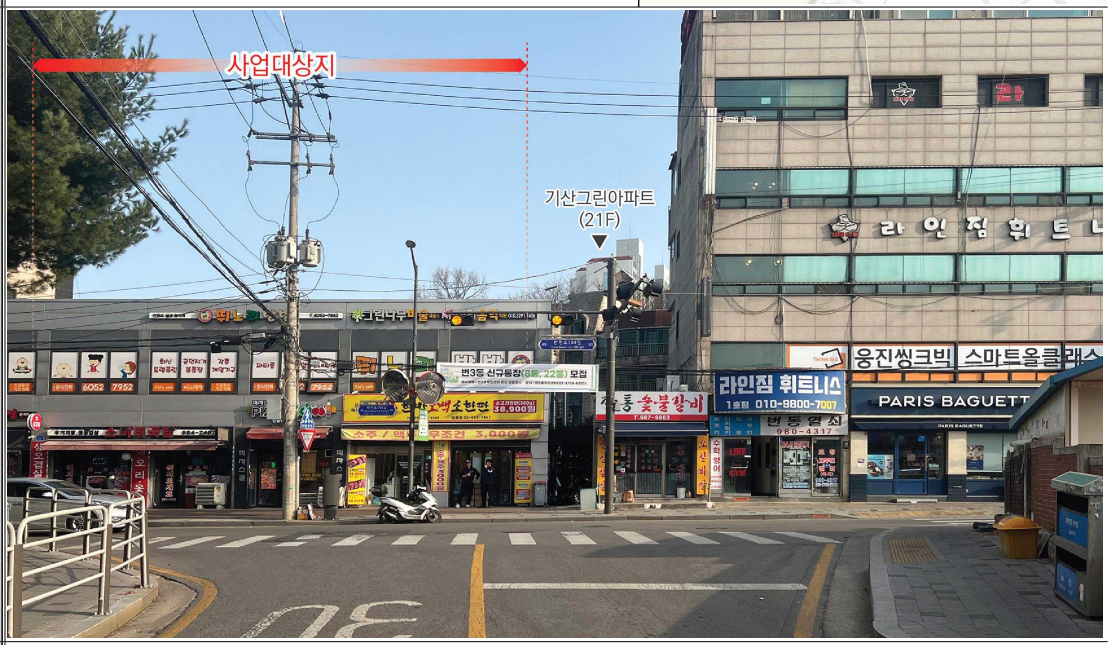
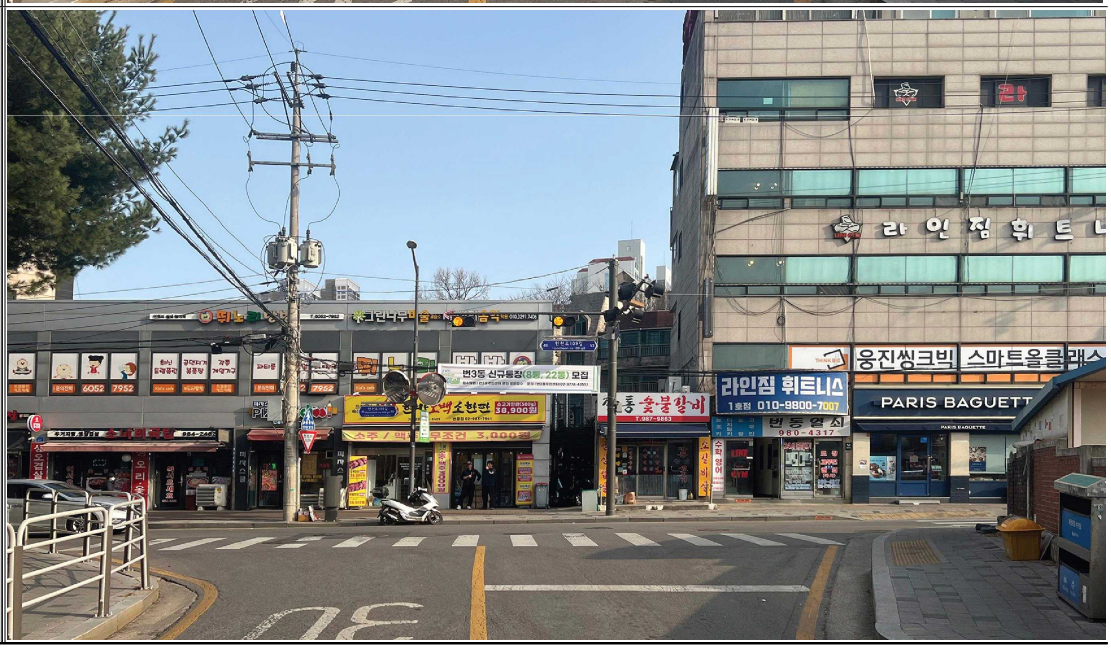
조망점 8	월계로(롯데캐슬 루나아파트 앞)	KEYMAP 
조망거리	동측 약 280m 지점	
검토내용	대상지 인접 공동주택에 의해 대부분 차폐되어 일부만 조망될 것으로 예상됨 입면과 일체화된 옥탑부 계획으로 조화로운 경관 형성	
사업 전		
사업 후		

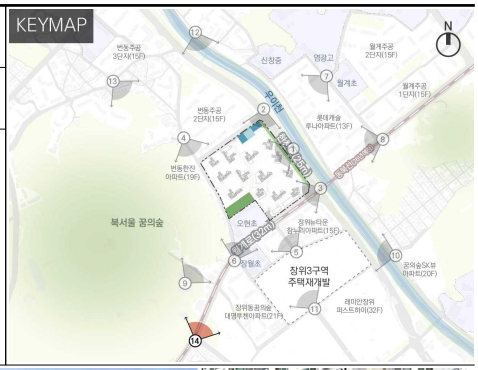
조망점 9	북서울 꿈의 숲 브라운가든	KEYMAP 
조망거리	남서측 약 300m 지점	
검토내용	북서울 꿈의 숲에서 바라본 조망으로 인접 공동주택을 고려한 높이 및 규모계획으로 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨	
사업 전		
사업 후		

조망점 10	꿈의 숲 SK뷰 아파트	KEYMAP 
조망거리	동남측 약 380m 지점	
검토내용	우이천을 따라 인접 공동주택과 함께 조망되며 군집경관을 형성하므로 시각적 차폐감을 완화해줄 형태 및 색채계획이 요구됨	
사업 전		
사업 후		

조망점 11	래미안 장위 퍼스트하이	KEYMAP 
조망거리	동남측 약 380m 지점	
검토내용	추후 대상지 개발 시 인접 공동주택과 함께 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상하며 형태 및 입법, 색채계획을 통해 시각적 개방감을 부여하는 경관계획이 요구됨	
사업 전		
사업 후		

조망점 12	우이천(벌리교)	KEYMAP 
조망거리	북측 약 380m 지점	
검토내용	우이천을 따라 인접 공동주택과 함께 조망되며 주변을 고려한 형태 및 색채계획을 통해 조화로운 도시경관조성이 요구됨 조망관점에 따라 군집경관을 형성할 우려가 있으므로 시각적 개방감을 위한 경관계획 필요	
사업 전		
사업 후		

조망점 13	번동 주공 3단지	KEYMAP 
조망거리	북서측 약 430m 지점	
검토내용	상업건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되어 경관적 변화가 거의 없을 것으로 예상됨	
사업 전		
사업 후		

조망점 14	북서울 꿈의 숲 동문 교차로	KEYMAP 
조망거리	남서측 약 450m 지점	
검토내용	월계로를 따라 대상지 일부가 조망되며 주변 현황을 고려한 높이 및 규모계획으로 조화로운 도시스카이라인 형성	
사업 전		
사업 후	