북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2026. 09.

서대문구
SEODAEMUN-GU

목 차

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 3
2 현황분석 ····· 5
3 계획의 기본구상 ····· 24
4 부문별 정비계획 ····· 33
[첨부] 관계도면 ····· 55

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획 결정사항 ····· 63
[첨부] 관계도면 ····· 75

Ⅲ. 기초조사 및 확인 내역서

1 기초조사 및 확인 내역서 ····· 83
2 토지 및 건축물 조서 ····· 103

Ⅳ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 121
2 상위 및 관련계획 검토 ····· 123
3 현황 및 여건분석 ····· 127
4 기본구상 ····· 155
5 신속통합기획 ····· 159
6 부문별 정비계획(안) ····· 164
7 건축계획(안) ····· 191
8 경관계획(안) ····· 200

Ⅴ. 교통성 검토서

Ⅵ. 환경성 검토서

I

정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 3
2 현황분석 ····· 5
3 계획의 기본구상 ····· 24
4 부문별 정비계획 ····· 33
[첨부] 관계도면 ····· 55

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 대상지는 노후·불량한 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집하였으며, 주차장 등 기반시설이 부족 하여 거주환경의 시급한 개선이 필요한 지역으로 「2025년 제1차 주택재개발 후보지 선정위원회」를 통해 민간재개발 사업 후보지로 선정
- 금회 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 의거하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립

나. 계획의 목적

- 토지이용의 효율성을 제고하고 노후·불량한 주거환경을 개선하여 주민의견을 반영한 체계적인 정비사업 추진
- 계획적이고 합리적인 토지이용 및 건축계획을 통해 주변 지역과 조화를 이루는 쾌적한 주거 환경을 조성하고 안정적인 주택공급 기반 마련
- 계획대상지 및 주변 지역의 생활환경 개선과 부족한 공공시설·편의시설 확충을 통해 지역의 공공성과 생활편의성 제고
- 주변 지역과의 연계성을 고려한 보행체계 및 열린 외부공간을 조성하여 안전하고 쾌적한 보행 환경과 지속가능한 공동주택단지 조성



[그림 1] 위치도

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서대문구 북가좌동 74-107번지 일대
- 면적 : 28,094.7㎡

나. 내용적 범위

- 현황 및 기초자료 조사·분석
- 상위 및 관련계획 검토
- 원지형을 고려한 건축계획 및 공공시설, 정비기반시설 계획
- 교통 및 환경, 교육환경 등 영향 검토
- 정비구역 분석 및 진단, 평가
- 정비구역 사업실현 가능성 검토
- 부동산 가격 추정 및 가격간 균형성 검토
- 정비계획 입안을 위한 동의서 징구시 활용될 수 있도록 계략계획(안)에 따른 추정분담금 산출

다. 추진 경위

2025. 01. 23.	신속통합기획 후보지 신청
2025. 02. 27.	서울시 신속통합기획 후보지 선정 (2025년 제1차 주택재개발 후보지)
2025. 07. 31.	정비계획수립 용역 착수보고 및 주민설명회
2025. 08. 21.	신속통합기획 MP회의(1차)
2025. 09. 25.	신속통합기획 MP회의(2차)
2026. 02. 10.	주민참여단 간담회(1차)
2026. 03. 10.	신속통합기획 MP회의(3차)
2026. 05. 15.	신속통합기획 자문회의(1차)
2026. 06. 24.	신속통합기획 자문회의(2차)
2026. 07. 29.	주민참여단 간담회(2차)
2026. 09. 04.	신속통합기획 가이드라인 통보

2 현황분석

1. 주변지역 현황

가. 대상지 외부 현황

- 대상지 북서측으로는 북가좌5 해제지역 등 노후 저층주거지, 남동측으로는 공동주택단지 밀집
- 대상지 일대 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업 등 지속적인 개발 추진 중으로 주거 환경의 지속적인 변화 예상
- 대상지 주변에는 북가좌초등학교, 연가초등학교 등 교육시설과 가재울7재정비촉진구역 내 근린공원 및 북가좌정원지구 어린이공원 등 휴게·녹지공간 조성
- 또한, 대상지는 동측의 증가로(20m)를 통해 주변 지역과 자연스럽게 연결되며, 주변 간선도로 및 생활도로를 통해 응암·수색·가좌지역 등과 연계

나. 대상지 내부 현황

- 대상지는 동측에서 서측으로 낮아지는 경사지형으로, 구역 내부에 약 15m 내외의 표고차 발생
- 대상지 경계부는 증가로21길, 증가로23다길 등의 이면도로로 형성되어 있으며, 일부 구간은 도로 폭 협소, 보차분리 미흡, 불규칙한 선형 등 안전성 저하 및 차량 통행 불편
- 대상지와 인접하여 위치하고 있는 가재울7재정비촉진구역 내 서울시 유형문화유산 화산군이연신도비가 위치하고 있으며, 해당 문화유산을 중심으로 역사문화환경 보존지역 지정
  - 대상지 남측 일부 역사문화환경 보존지역 약 485.1㎡(1.8%) 저촉

대상지 일대 개발계획

구분	구역명	추진경과
정비예정구역 해제지역	북가좌1	해제('12. 02.)
	북가좌3	해제('15. 10.)
	북가좌4	해제('15. 10.)
	북가좌5	**해제('17. 03.) 일부 지역 주택정비형 재개발사업 수립중('24. 10.~)**
	증산1	해제('15. 06.)
	증산4	해제('19. 06.)
	남가좌11	해제('15. 07.) 신속통합기획 후보지 해제 ('24. 10.)
정비구역	남가좌1(재건축)	이전고시('19. 09.)
	북가좌6(재건축)	정비계획(변경) 입안 ('23. 08.)
	가재울1(재개발)	이전고시('09. 03.)
	가재울2(재개발)	이전고시('10. 01.)
	가재울3(재개발)	이전고시('14. 04.)
	가재울4(재개발)	이전고시('16. 12.)
	가재울5(재개발)	이전고시('21. 02.)
	가재울6(재개발)	이전고시('20. 10.)
	가재울7(재개발)	사업시행계획인가('26. 06.)



[그림 2] 대상지 일대 개발계획 현황



[그림 3] 대상지 전경 및 내부 현황

1. 정비사업구역 현황

가. 종합

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타
			종류	규모	
	제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역	-	도로	소로2류	-

토 지 현 황	구분	계	사유지	국 · 공유지		비고
				소계	서대문구청	
	면적(㎡)	28,094.7	25,247.1	2,847.6	2,847.6	-
	필지수(개)	208	192	16	16	-

건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	112	112	-	110	110	-	2	2	-	-
	호수	226	226	-	224	224	-	2	2	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주가구				거주인구			권리자(토지등소유자)					
	소계	가옥주	세입자	공실	소계	가옥주	세입자	소계	토지 · 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자	집합건물 소유자
	87	54	33	-	201	115	86	850	480	297	73	-	-

※ 거주가구 및 거주인구는 북가좌2동 세대명부를 기준으로 작성

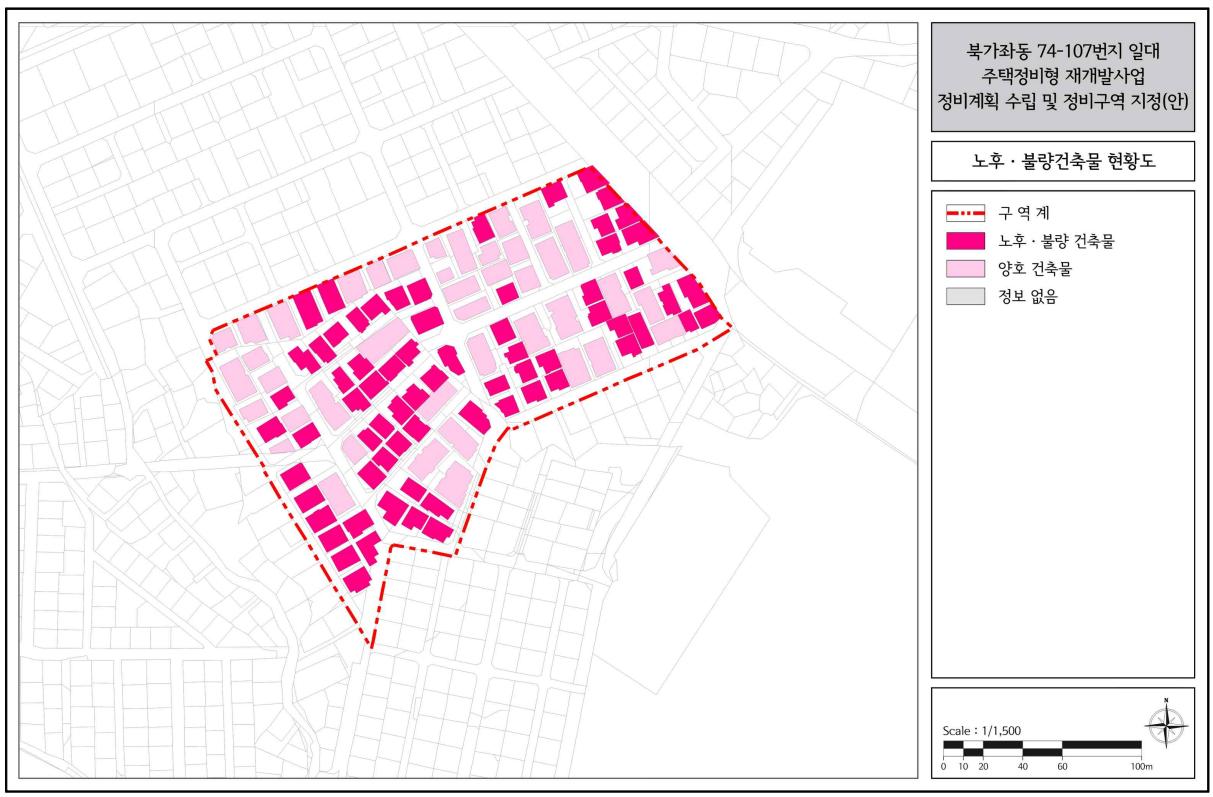
나. 건축물의 노후·불량현황

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 및 [별표1]에 의거 노후·불량건축물 산정

※ 정비구역 지정 기준 : [필수항목] 노후·불량건축물 수 60% 이상

[표 1] 노후·불량건축물 현황

구 분		노후·불량건축물 비율 (노후불량 동수/총 동수)	노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
			소 계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합 계	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	철근콘크리트구조	7.1% (8/112)	-	-	-	-
	벽돌구조	55.4% (62/112)	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	0.9% (1/112)	-	-	-	-
	30 ~ 39년	24.1% (27/112)	-	-	-	-
	40년 이상	37.5% (42/112)	-	-	-	-
허가별	합 계	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	유허가	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-



[그림 4] 노후·불량건축물 현황도

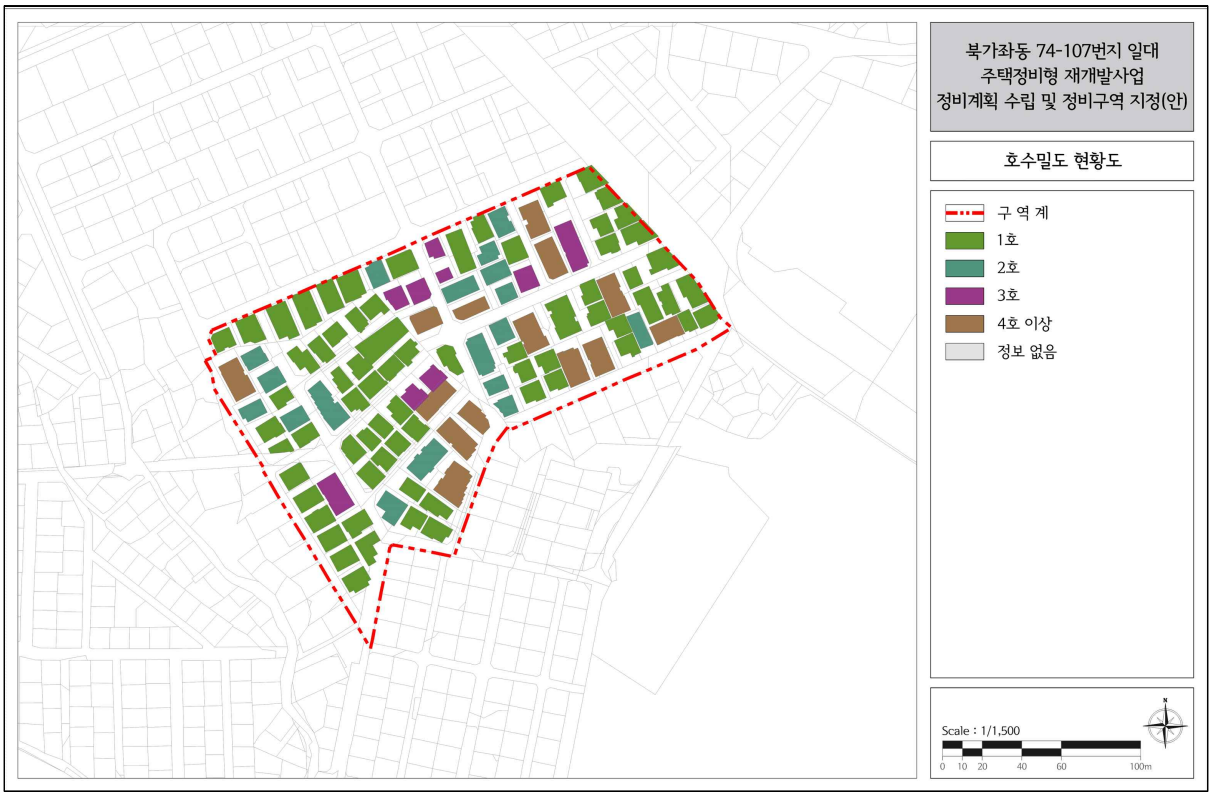
다. 호수밀도 현황

※ 정비구역 지정 기준 : [선택항목] 호수밀도 60호/㏊ 이상

[표 2] 호수밀도 현황

호수밀도	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		소 계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물	
80.4호/*ha*	28,094.7	226	75	149	2	-

※ 건축물 호수의 경우, 건축물 대장을 기준으로 산정



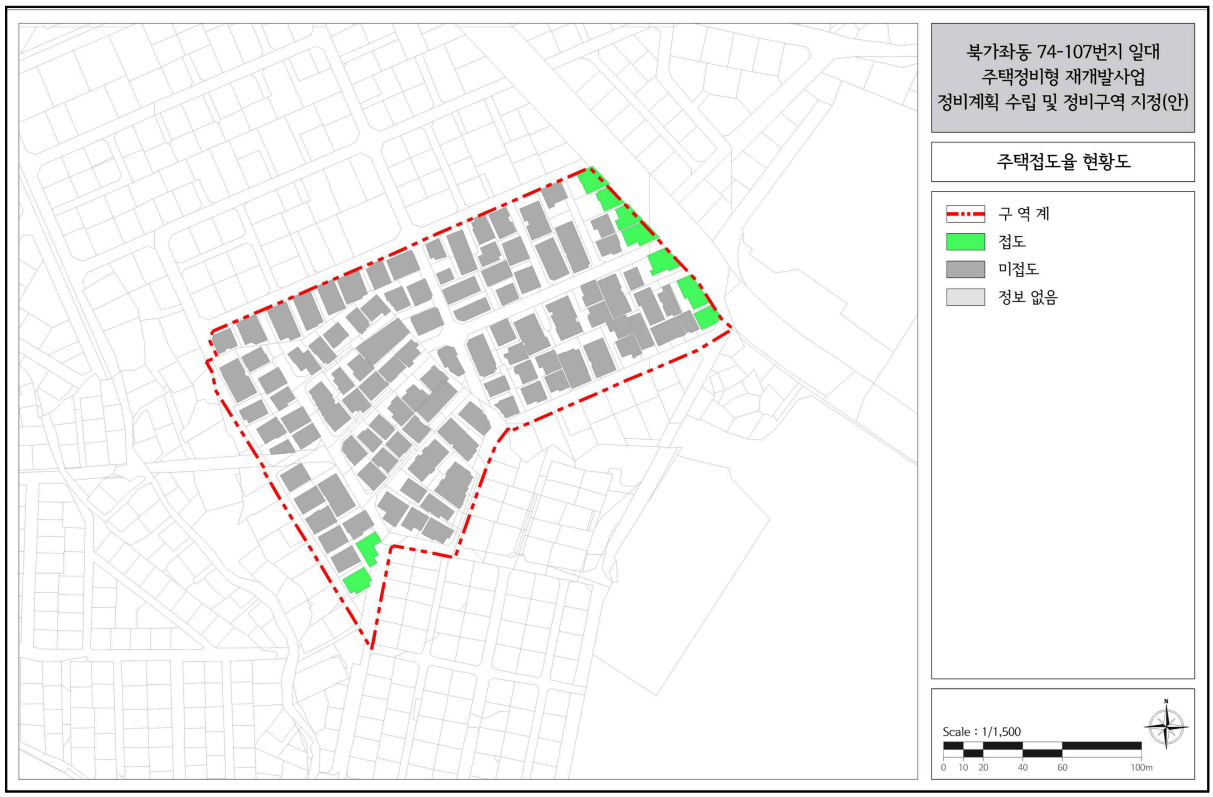
[그림 5] 호수밀도 현황도

라. 주택접도율 현황

※ 정비구역 지정 기준 : [선택항목] 주택접도율 40% 이하

[표 3] 주택접도율 현황

접도율	정비구역 내 건축물 총수(동)	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수(동)	비 고
8.0%	112	9	-



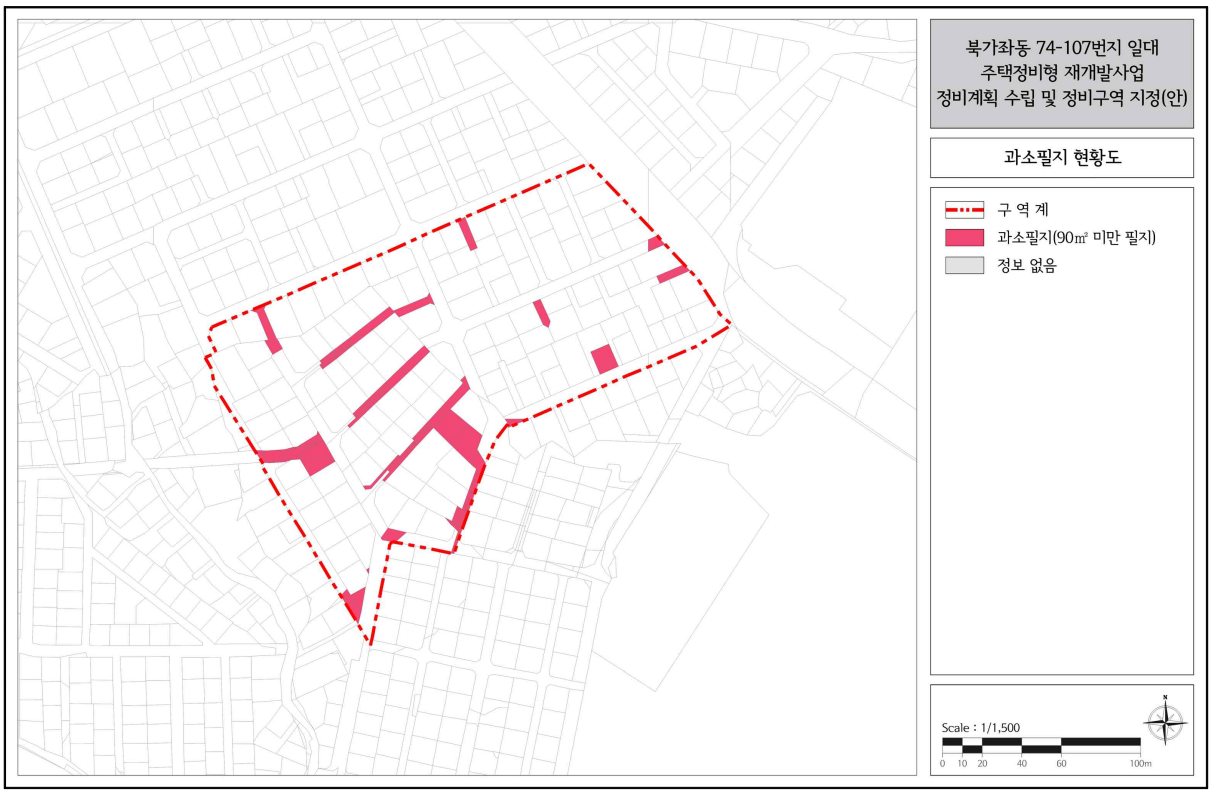
[그림 6] 주택접도율 현황도

마. 과소필지 현황

※ 정비구역 지정 기준 : [선택항목] 과소필지율 40% 이상

[표 4] 과소필지 현황

과소필지 비율	구역 안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		비 고
	필지수(개)	면적(㎡)	필지수(개)	면적(㎡)	
31.7%	208	28,094.7	66	2,027.2	-



[그림 7] 과소필지 현황도

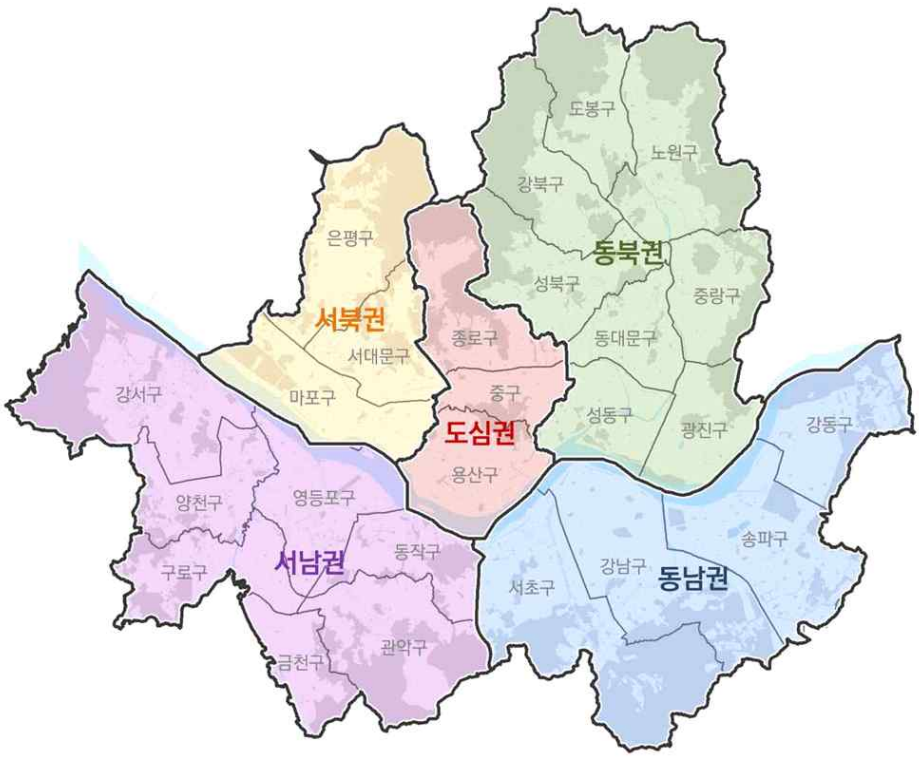
3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 생활권 구분 및 설정

■ 권역생활권 및 지역생활권 구분 방식 유지

- 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분
  - 현행 지역생활권계획을 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주 인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등이 고려되어 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 「2030 서울생활권계획」에서 구분한 지역생활권을 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정 가능

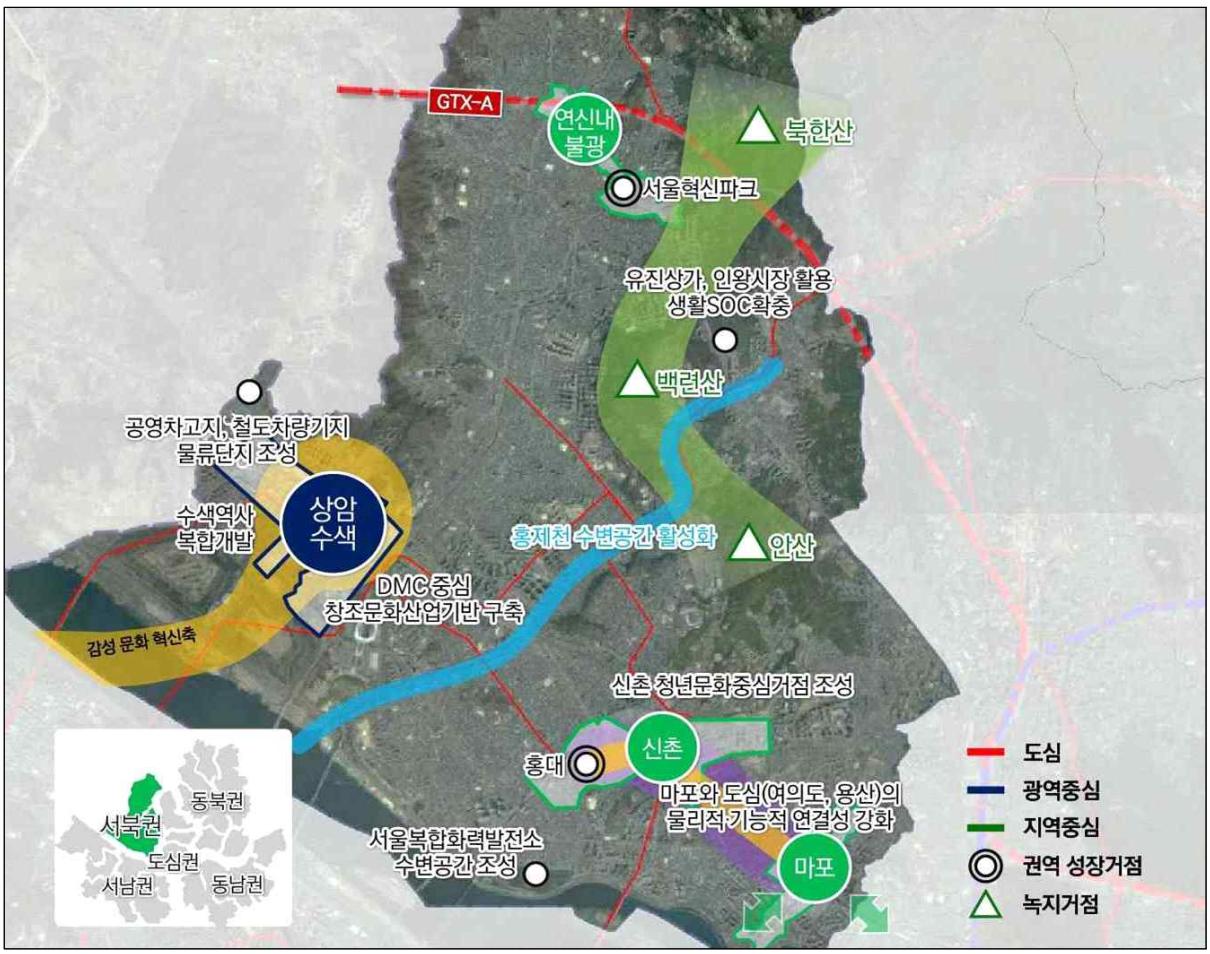


[그림 8] 권역생활권 구분

2) 서북권 발전방향 및 계획 과제

[표 5] 서북권 발전방향 및 계획 과제

지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축	
구분	계획 과제
도시공간	▪ 상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비
	▪ 신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
	▪ 보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
주거환경	▪ 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리
	▪ 주거지 정비사업의 합리적 추진
기반시설	▪ 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충
	▪ 인접지역 간 연결 교통망 고도화
	▪ 물류기능 인프라 체계 정비
공원녹지	▪ 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
지역특화	▪ 문화·출판·창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모
	▪ 관광 활성화를 위한 지역 내 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화



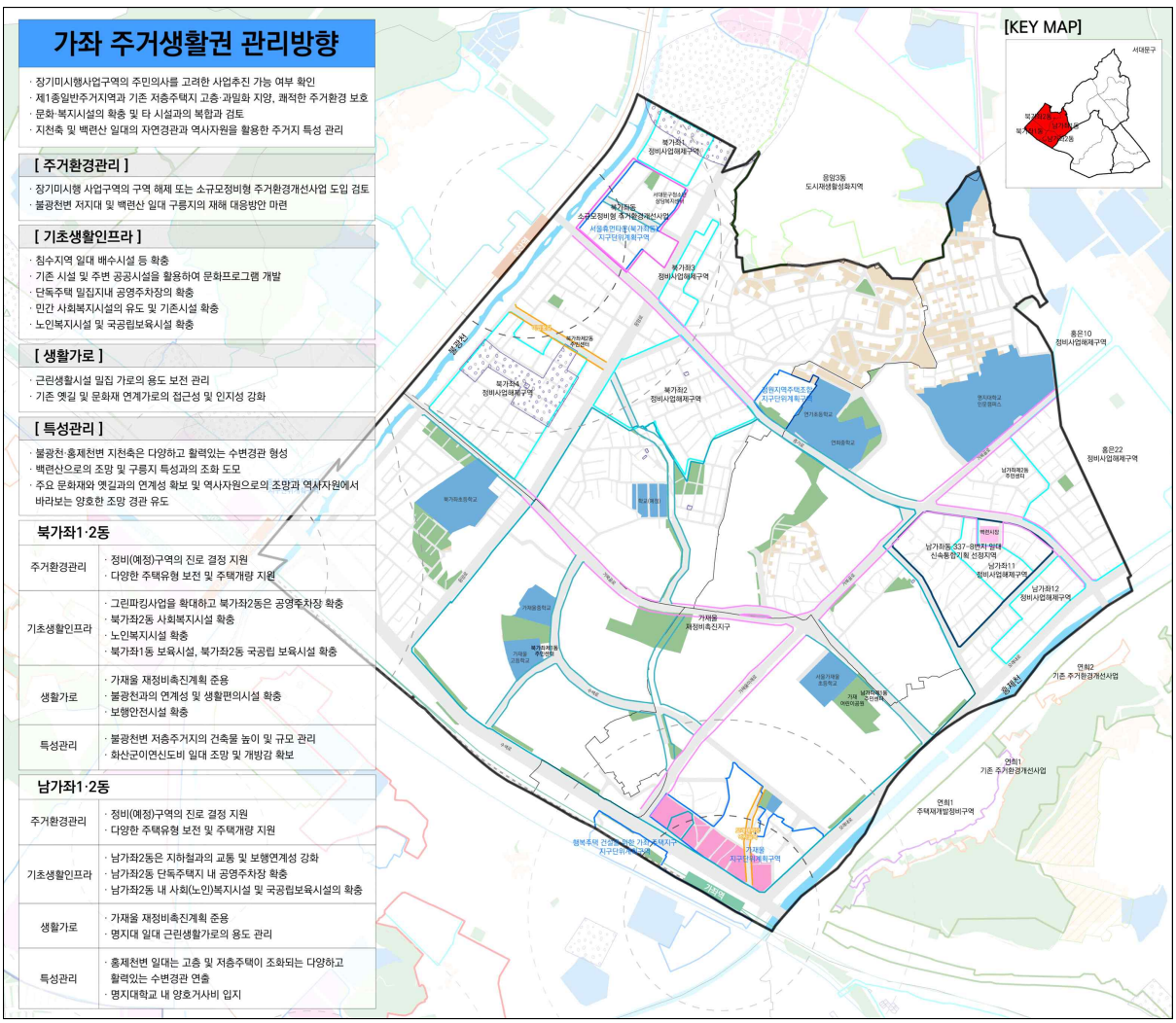
나. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]

1) 생활권 계획

■ 가좌 주거생활권(북가좌 1·2동) 관리방향

[표 6] 가좌 주거생활권(북가좌 1·2동) 관리방향

구분	내용
주거환경 관리	▪ 정비(예정)구역의 진로 결정 지원 ▪ 다양한 주택유형 보전 및 주택개량 지원
기초생활 인프라	▪ 그린파킹사업을 확대하고 북가좌2동은 공영주차장 확충 ▪ 북가좌2동 사회복지시설 및 노인복지시설 확충 ▪ 북가좌1동 보육시설, 북가좌2동 국공립 보육시설 확충
생활가로	▪ 가재울 재정비촉진계획 준용 ▪ 불광천과의 연계성 및 생활편의시설 확충 ▪ 보행안전시설 확충
특성관리	▪ 불광천변 저층주거지의 건축물 높이 및 규모 관리 ▪ 화산군이연신도비 일대 조망 및 개방감 확보



2) 신규 구역지정 절차

- 주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 정비지원계획(신속통합기획) 제도를 도입하며, 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획을 포함하여 검토하고, 검토내용을 반영하여 정비계획(안) 수립
- 정비지원계획(신속통합기획)과 정비계획(안) 수립을 병행하여 추진 가능

3) 주민동의율

- 사업 초기에 주민갈등을 최소화하고 사업의 실현가능성을 제고하기 위해 신규 주택정비형 재개발구역 지정을 위한 사전검토 요청시 주민동의율은 30% 이상이며, 주민 의견에 따라 신속히 사업 추진방향 결정 등이 가능하도록 정비계획(안) 수립 단계의 주민동의 기준은 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상 충족 필요

4) 입안 재검토 및 취소

- 정비계획(안) 수립 단계에서 주민 반대가 많아 구역지정 이후 현실적으로 사업 추진이 어렵다고 판단되는 구역은 다음 기준 및 절차 등에 따라 입안 재검토 또는 입안 취소 가능
- 입안 재검토 및 취소 요건은 사회적·정책적 변화에 능동적이고 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 변경 또는 보완하여 운영 가능

[입안 재검토] 토지등소유자의 20% 이상 반대 시
- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 25% 이상 반대 시

[입안 취소] 토지등소유자의 25%* 이상 반대 또는 토지면적의 1/2 이상* 반대 시
- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 30% 이상** 반대 또는 토지면적의 1/2 이상 반대 시

* [조합 방식] 조합설립인가 동의요건(수 3/4 및 면적 1/2 이상) 고려, 실제 사업추진이 불가한 반대 동의요건
** [공공재개발(단독)] 구역지정 이후 직권해제 요건 고려(추진위 구성 전 반대 30% 이상 시 직권해제 가능)

4. 관련법규 검토

가. 주택정비형 재개발사업 관련 (도시 및 주거환경정비법)

구 분	내 용	비 고
목적	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 · 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.	도시정비법 제2조
정의	재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업이다.	도시정비법 제2조
정비구역의 지정	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.	도시정비법 제8조
정비계획의 입안 대상지역	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. 2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 다. 인구 · 산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 마. 공장의 매연 · 소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형 공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설 · 공급이 필요한 지역 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역	도시정비법 시행령 제7조 및 [별표 1]

구 분	내 용	비 고
정비계획의 입안 대상지역	아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역 자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역 4. 무허가건축물의 수, 노후 · 불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시 · 도조례로 이를 따로 정할 수 있다. 이 경우 제2호에 따른 재개발사업을 위한 정비계획의 입안대상지역 요건을 갖춘 지역에 위치한 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 4분의 3 이상인 경우에는 전단에 따라 시 · 도조례로 따로 정한 요건을 갖춘 것으로 본다. 5. 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.	도시정비법 시행령 제7조 및 [별표 1]
입안 시 조사 및 확인 자료	② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우만 해당) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주 희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	도시정비법 시행령 제7조 및 서울특별시 조례 제7조
정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거	도시정비법 제9조

구 분	내 용	비 고
정비계획의 내용	3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항 제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있다. ③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장 등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비 계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	도시정비법 제9조
정비계획의 내용	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)	도시정비법 시행령 제8조 및 서울특별시 조례 제8조

구 분	내 용	비 고
정비계획의 내용	8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획	서울특별시 조례 제8조
정비계획의 입안 제안	① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우	도시정비법 제14조
시행자	① 시장 · 군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. 8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때, 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업 시행자의 지정 요청 전에 시장 · 군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.	도시정비법 제26조
주민 의견 청취	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안 하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.	도시정비법 제15조
정비기반시설 및 토지 등의 귀속	① 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치 하는 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다. ② 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행 으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체 에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.	도시정비법 제97조
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비 계획을	도시정비법 제16조

구 분	내 용	비 고
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시 하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.	도시정비법 제16조
임대주택 및 주택규모별 건설비율	2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대 주택을 말한다. 이하 같다) : 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40 제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에 서 같다)의 100분의 40 이하여야 한다]. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 ·군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입 안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장·광역시장·특별 자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 x 10%)	도시정비법 시행령 제9조
	① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다. ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용 면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위 에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시 : 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부 고시 제2024-26호) 제4조
	1. 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 한다. 3. 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다.	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (서울특별시 고시 제2022-493호)

구 분	내 용	비 고
용적률 완화 및 국민주택 규모 주택 건설비율	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발 사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비 계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다. ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 : 50% 이상	도시정비법 제54조 및 서울특별시 조례 제30조

가. 문화유산 관련 (문화유산의 보전 및 활용에 관한 법)

구 분	내 용	비 고
문화유산 정의	① 이 법에서 “지정문화유산”이란 다음 각 호의 것을 말한다. 2. 시 · 도지정문화유산 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시 · 도지사”라 한다)가 제70조제1항에 따라 지정한 문화유산	문화유산법 제2조
시 · 도지정 문화유산의 지정	① 시 · 도지사는 그 관할구역에 있는 문화유산으로서 국가지정문화유산으로 지정되지 아니한 문화유산 중 보존가치가 있다고 인정되는 것을 시 · 도지정문화유산으로 지정할 수 있다.	문화유산법 제70조
역사문화환경 보존지역의 보호	① 시 · 도지사는 지정문화유산의 역사문화환경 보호를 위하여 국가유산청장과 협의하여 조례 로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 한다. ③ 역사문화환경 보존지역의 범위는 해당 지정문화유산의 역사적 · 예술적 · 학문적 · 경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화유산 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽경계로부터 500미터 안으로 한다. 다만, 문화유산의 특성 및 입지여건 등으로 인하여 지정문화유산의 외곽경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화유산에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다. ① 「문화유산법」 제13조 및 「자연유산법」 제10조에 따른 역사문화환경 보존지역의 범위는 다음과 같다. 2. 시지정유산은 해당 국가유산의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 50미터 이내로 한다. ③ 행정기관이 제1항 각 호에 해당하는 지역 안에서 건설공사에 대한 인가 · 허가 등을 하기 전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 1. 건축하려는 건축물의 높이가 별표 2의 국가유산주변 건축물의 높이 기준에 적합한지 여부 2. 건축물 또는 시설물의 용도, 규모, 높이, 모양, 재질, 색상 등이 국가유산과 조화되는지 여부 3. 국가유산 주변의 경관 및 조망의 훼손 여부 4. 시공 중 또는 완성 후 사용 중 국가유산의 보존에 영향을 미칠 수 있는 소음 · 진동 등을 유발하거나 오수, 폐수, 유해가스, 화학물질, 먼지 또는 열을 방출할 우려가 있는지 여부 5. 국가유산의 보존에 영향을 미칠 수 있는 지하 50미터 이상의 굴착행위 수반 여부 6. 수계 · 수량 변경 또는 수질 오염 여부 7. 고도경관 또는 역사, 문화, 자연환경 등 저해 여부 8. 매장유산의 유존 여부 9. 그 밖에 국가유산 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 여부 [국가유산주변 건축물 높이 기준] 4대문 밖의 국가지정유산 및 서울시지정유산 : 보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 국가유산은 외곽경계) 지표에서 7.5m 높이를 기준하여 앙각 27° 선 이내 ※ 앙각 27° 선이란 보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선을 말한다. ※ 건축물의 일부가 국가유산주변 건축물 높이 기준의 적용대상인 경우 당해 건축물의 전체에 대하여 높이 기준을 적용한다	문화유산법 제13조 및 서울특별시 조례 제18조 및 [별표 2]

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

- 대상지 일대 가재울 재정비촉진지구 및 북가좌5 해제지역 등 지속적인 정비사업 추진으로 인한 주거환경의 변화가 예상되는 지역
- 대상지는 증가로 등 주요 간선도로와 직접 연계되어 있으며, 가재울7재정비촉진구역 등 주변 활발한 정비사업과의 연계를 통해 주거환경 및 생활권 개선 잠재력이 높은 지역
- 신속통합기획 후보지 선정을 통해 정비사업 추진 기반이 마련되어 있어 노후 저층주거지의 계획적인 정비 가능성 증대

나. 개발전망 분석

- 주변 정비사업과 대상지 개발이 함께 추진됨에 따라 북가좌동 일대의 주거환경 개선 및 지역생활권 기능 강화 기대
- 향후 정비사업 추진을 통해 주변 공원·생활서비스시설 및 도로체계와 연계된 주거환경 개선이 이루어질 것으로 예상
- 대상지 인근 북가좌동 3-191번지 일대 신속통합기획 후보지 선정('26.05.)에 따른 여건 변화 기대

6. 종합 분석

구 분	현황분석	계획방향
입지 및 개발 여건	북가좌5 해제지역, 가재울7재정비 촉진구역 및 기존 공동주택 단지와 인접하여 위치	주변 정비사업과의 연계를 고려한 주거환경 정비 및 지역생활권 기능 강화
교통 및 보행체계	동측 증가로(20m)와 직접 연결되어 있으나, 내부 및 경계부 이면도로는 폭원이 협소하고 보차혼용으로 인한 차량 및 보행 안전성 저하	주변 도로체계와 연계한 진출입체계 정비 및 안전하고 연속적인 보행환경 조성
지형 여건	동-서측 표고차가 약 15m 발생하는 급경사지형	지형 특성을 고려한 건축배치와 동선 계획을 통해 지형순응형 대지조성 및 효율적인 공간구성 유도
생활 및 공공시설 여건	북가좌초·연가초, 근린공원 등 다양한 생활공간 분포	주변 공원 및 생활서비스시설과 연계한 공공·커뮤니티 기능 확충 및 생활권 중심의 생활환경 조성
경관 및 역사문화환경	저층주거지 및 중·고층 공동주택이 혼재하고 있으며, 대상지 일부 문화 유산으로 인한 역사문화환경 보존지역 해당	주변 주거지역 및 역사문화환경 보존지역을 고려한 조화로운 스카이라인 형성 및 열린 조망 확보

3 계획의 기본구상

1. 기본방향 및 추진전략

1) 주변 지역과 함께 성장하는 주거생활권 조성

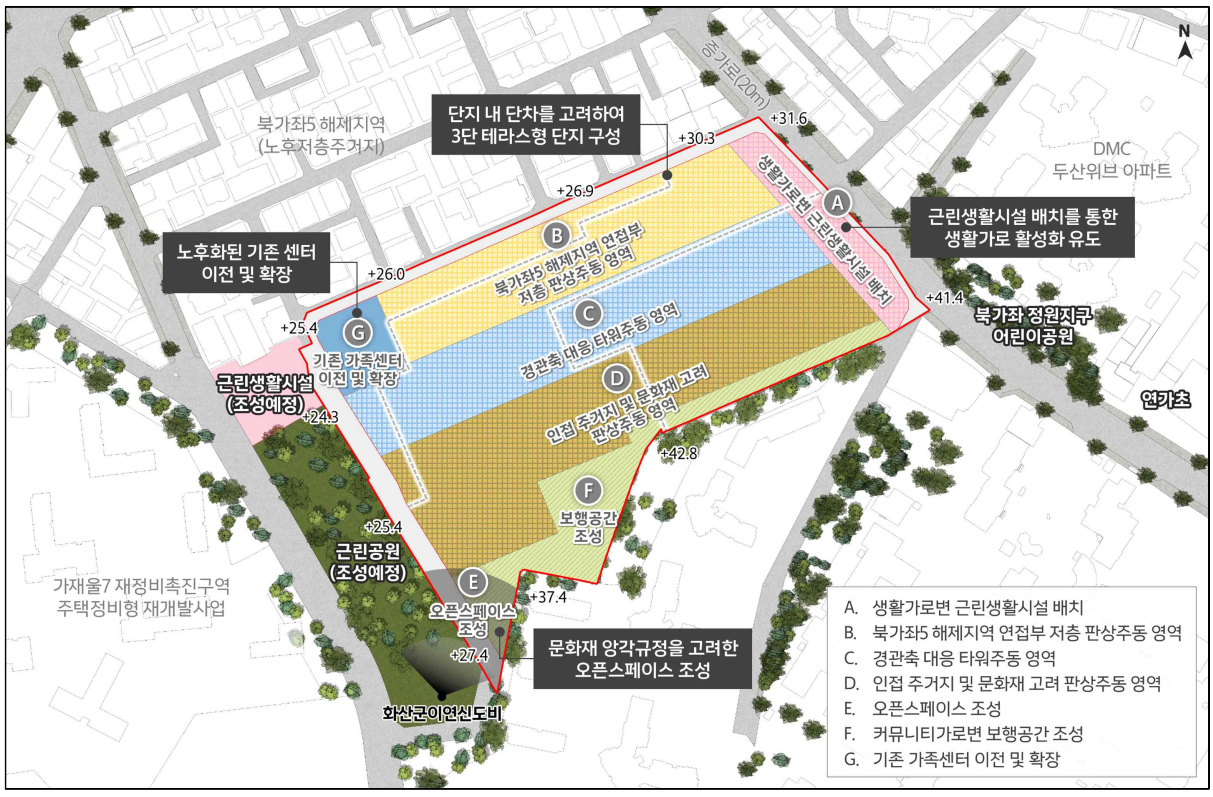
- 가재울 재정비촉진지구 및 주변 주거지와 연계되는 공간구조 형성
- 공원 · 학교 · 공공시설 등 주변 생활공간과 연계
- 기존 저층주거지와 신규 공동주택이 조화를 이루는 지역환경 조성

2) 쾌적하고 안전한 생활환경을 갖춘 주거단지 조성

- 지형과 주변 환경을 고려한 쾌적한 주거공간 및 개방공간 확보
- 보행 중심의 안전하고 편리한 생활동선 체계 구축
- 공공 · 커뮤니티시설과 생활편의시설을 연계한 일상생활 중심의 주거환경 조성

3) 지역 여건에 대응하는 지속가능한 정비사업 추진

- 대상지 특성과 주변 개발 여건을 고려한 합리적인 토지이용 및 공간계획 수립
- 기반시설 정비 및 공공시설 확충을 통한 정비사업의 공공성 확보
- 사업성과 공공성의 균형을 고려한 안정적이고 지속가능한 정비기반 마련



[그림 9] 종합구상도

2. 주요 계획지표 설정

가. 주택공급 지표 설정

- 용도지역 종세분 변경을 통한 서민형 주거공급을 확대하고, 소형주택 및 임대주택 공급계획 수립
- 임대주택은「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등 반영
  - 주택 전체세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하의 규모의 주택으로 건설
  - 주택 전체세대수의 15% 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설 및 임대주택 중 주거전용면적 40㎡ 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 40% 이하로 건설
    (세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외)
  - 초과용적률의 50%에 해당하는 임대주택 확보

나. 인구지표 설정

- 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건 조성
- 대상지 계획 인구는 세대수를 기준으로 북가좌2동 세대당 인구수 2.1인을 적용하여 인구수 산정

[표 7] 서대문구 및 북가좌2동 인구 현황

구 분	서대문구				북가좌2동			
	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)
2024	318,622	2.1	60,229	18,073	30,554	2.1	7,149	36,374
2023	320,629	2.1	58,113	18,190	31,026	2.1	6,843	36,936
2022	319,554	2.1	55,996	18,129	31,244	2.1	6,524	37,195
2021	315,659	2.1	54,268	17,908	31,893	2.1	6,363	37,968
2020	322,952	2.2	54,204	18,322	32,947	2.2	6,288	39,223

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2021~2025)

다. 용적률체계 설정

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 동법 시행령 제85조, 서울특별시 도시계획 조례 제55조에서 정하는 용도지역별 용적률 적용

[표 8] 용적률체계

구 분			기준	허용	상한	법적상한
제2종(7층)·제2종 일반주거지역	→	제3종 일반주거지역	190%	210%	250%	300%

※ 서울시, 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문]

3. 개발 기본구상

가. 교통처리 구상

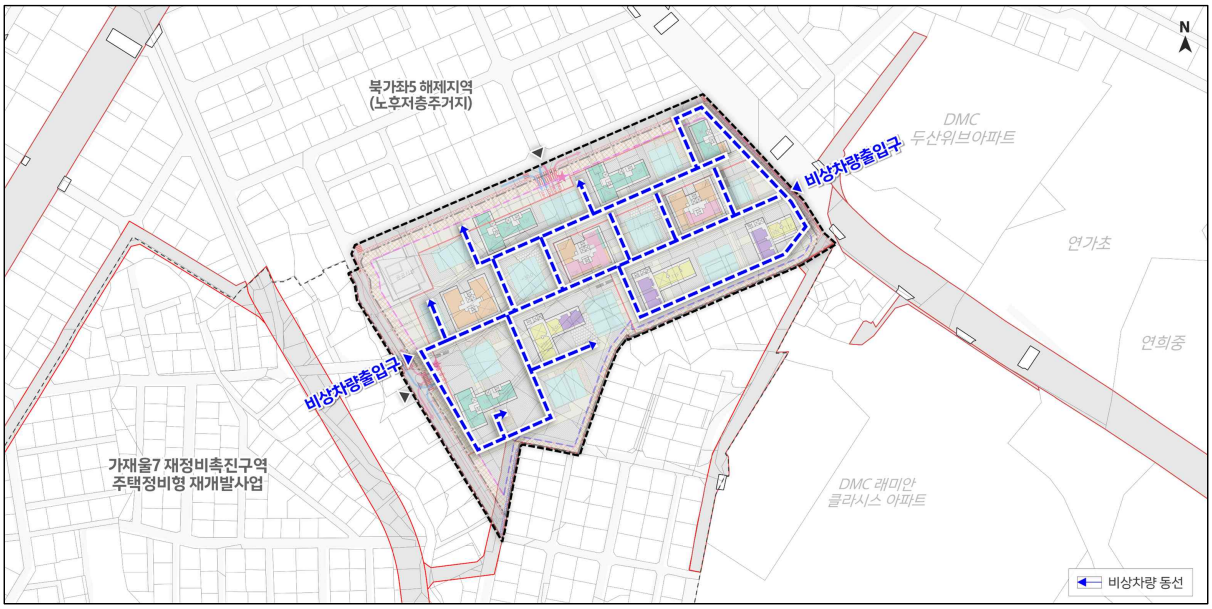
- 구역 일대 교통량 증가를 고려하여 증가로, 증가로21길 및 증가로23다길 도로 확폭
  - 증가로 : 20m → 23m / 증가로21길 : 6m → 12m / 증가로23다길 : 4m → 8m
    증가로17길 : 기존 6m 도로 폐지 → 진출입부 일부 8m 도로 확보
- 보행 및 차량동선의 중첩을 최소화하기 위하여 차량 진출입구는 증가로21길변(주출입구) 및 증가로23다길변(부출입구)에 설치
- 원활한 신호 운영방안 수립을 위해 주출입구 및 부출입구 방면 교차로 신설
  - 짧은 교차로 간격에 따른 차량 정체 등의 혼잡을 완화하기 위해 비보호 운영, 인접 교차로와 주방향(직진 신호) 연동 등 교통소통 영향 저감대책 수립



[그림 10] 교통처리 구상(안)

나. 비상차량 동선 구상

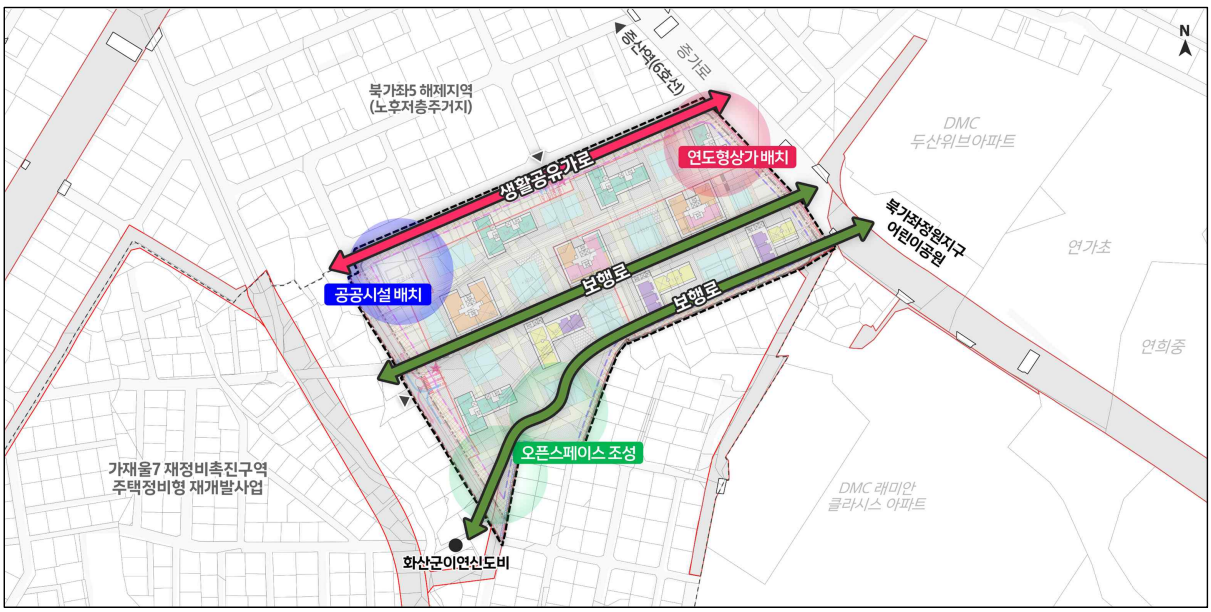
- 비상상황 발생시 안전한 대피 및 대응을 위해 단지 지상부로 연결되는 비상차량 출입구 2개소 조성



[그림 11] 비상차량 동선 구상(안)

다. 보행동선 구상

- 오픈스페이스 및 건축한계선 등을 활용하여 어린이공원(연가초)에서 공원(문화재)을 잇는 보행공간 조성을 통해 지역 주민 이동 편의성 제고
- 증산역 등 대중교통 이용 방향의 주변 보행로와 연계하여 지역 내 주요 생활공간의 접근성 강화
- 차량동선과 보행동선을 구분하고 경사지에는 완만한 경사로 · 엘리베이터 등을 설치하여 보행 안전성 및 편의성 강화



[그림 12] 보행동선 구상(안)

4. 신속통합기획

가. 기획원칙

삶의 품격을 높이는 명품주거지, 가재울의 마지막 퍼즐 완성

(원칙 1) 가재울의 지형과 주변 경관에 어우러지는 조화로운 주거단지 조성



지역의 높이와 지형 특성을 고려한
자연스러운 대지조성계획 수립



가재울7구역과 저층주거지의 조화를 이루는
열린 스카이라인 형성

(원칙 2) 보행과 교통이 조화를 이루는 안전하고 편리한 생활환경 조성



경사지와 협소한 도로를 고려한
안전한 보행 · 차량 동선 확보



주민 생활편의를 높이는
공공시설과 보행공간 연계

(원칙 3) 지역 여건을 고려한 합리적인 계획으로 안정적인 사업 기반 마련



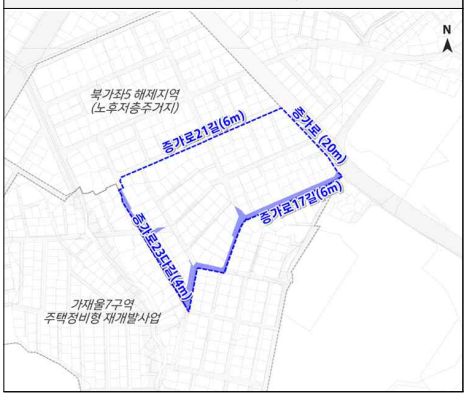
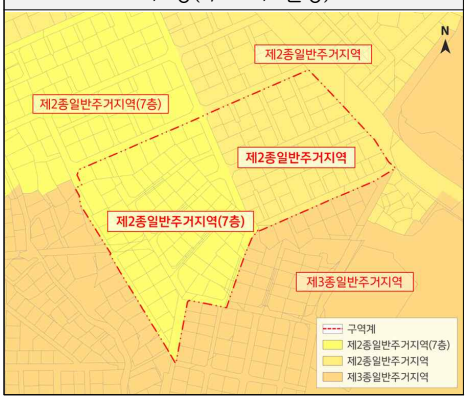
가재울7구역 등
주변 정비 여건을 고려한 용도지역 상향



구역계 조정 및 공공시설 연계를 통한
지역맞춤형 토지이용계획 수립

나. 정비계획 가이드라인

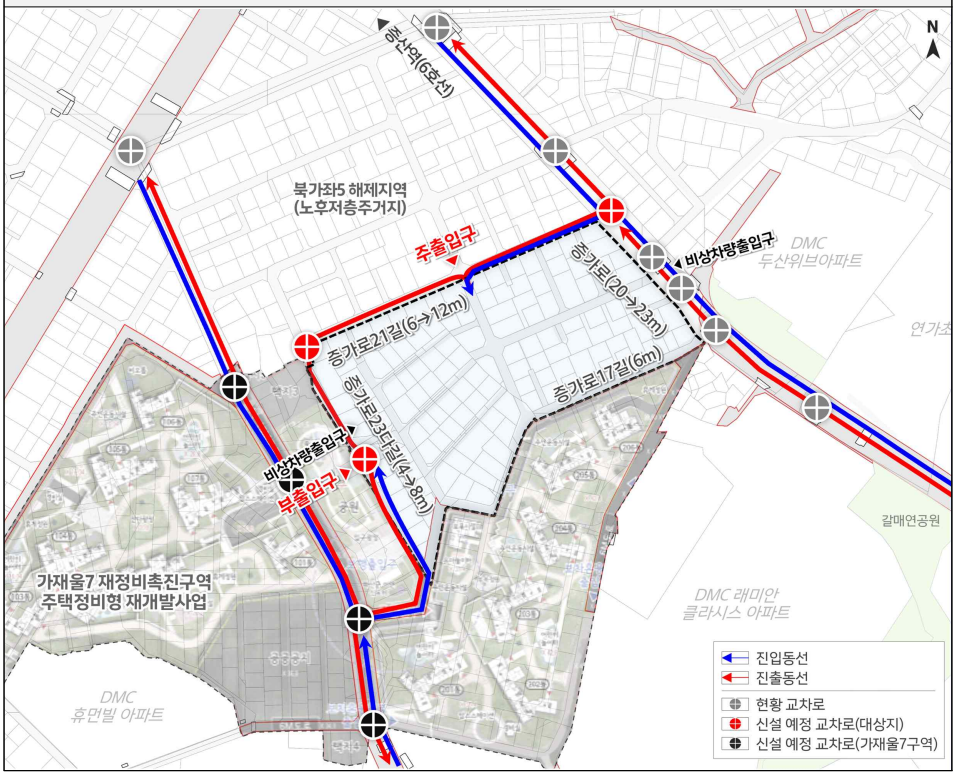
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>정비구역계</td><td>○ 가재울7구역 및 주변 도로체계와 연계한 합리적인 정비구역 설정
- 대상지와 가재울7구역 사이의 불규칙한 도로구간을 구역에 포함하여 구역 간 연계 강화
기 정(후보지 선정)


신속통합기획

</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>○ 공동주택 획지(24,141.8㎡) : 용도지역 상향
- 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
○ 기반시설(3,952.9㎡) : 기존 용도지역 유지
- 도로 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역
- 공공시설(가족센터) : 제2종일반주거지역(7층이하)
기 정(후보지 선정)


신속통합기획


※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능</td></tr>
<tr><td>공공시설등</td><td>○ 도로 : 약 2,900㎡ 내외
① 증가로(대상지 동측) : 20m(3차로, 보차구분) → 23m(4차로, 보차구분)
- 원활한 사업지 진출입 접근성 개선을 위해 차로 확폭
② 증가로21길(대상지 북측) : 6m(보차혼용) → 12m(2차로, 보차구분)
- 단지 추출입구와 연계하여 안전하고 원활한 차량 진출입 동선 확보
② 증가로23다길(대상지 북측) : 6m(보차혼용) → 12m(2차로, 보차구분)
- 협소한 도로를 확폭하여 차량 통행 및 부출입구 접근성 개선
○ 공공시설(가족센터) : 약 1,000㎡ 내외
- 서대문구의 협의를 거쳐 노후한 북가좌동 가족센터를 대상지 내로 이전</td></tr>
</table>

구 분	내 용
공공시설등	- 다문화가족, 취약가족 등 다양한 이용자가 휴식·교류 공간을 이용할 수 있도록 가재울7구역 근린공원과 연계 배치 ※ 공공시설 등의 종류, 규모, 운영 등은 신속통합기획 취지를 고려하여 정비계획 입안과정에서 관계기관 협의 및 심의 등을 거쳐 최종 결정
용적률	[공동주택 획지] ○ 기준용적률 : 210.0% 이하 (소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) ○ 허용용적률 : 250.0% 이하 (사업성 보정계수 2.0 적용) ○ 상한용적률 - 상한용적률 ①(공공시설등 기부채납 용적률) : 273.0% 이하 - 상한용적률 ②(법적상한) : 300.0% 이하 ※ 상한① ~ 상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ 계획세대수 830세대 내외 ※ 정비계획 입안과정에서 주민 의견을 수렴하여 평형 규모, 세대수 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 최종 결정
층수/높이	○ 주변 주거지와 조화를 이루는 단계적 스카이라인 계획 - 저층주거지 인접부는 낮게, 단지 중앙부는 높게 계획하여 주변 지역과 자연스럽게 이어지는 높이계획 수립 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] - 저층주거지와 인접한 경계부에는 중저층 주동을 배치하고, 단지 중앙부에는 고층 주동을 배치하여 단계적인 스카이라인 형성 - 고층 주동을 단지 중앙부에 배치하여 주변 지역에 대한 개방감 및 열린 경관 확보 - 최고 층수 29층 이하로 계획 ※ 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단
경관계획	○ 문화재(화산군 이연 신도비) 주변의 개방적인 경관 확보 - 대상지 내 역사문화환경 보존지역에 오픈스페이스를 조성하여 문화재 주변의 개방감 확보 ○ 가재울7구역 근린공원 방향의 열린 경관 확보 - 가재울7구역 근린공원 방향의 조망축에 위치한 주동 간 간격을 확보하여 단지 내부에서 공원 방향으로 시야가 이어지도록 계획
건축한계선	○ 보행환경 개선 및 열린 가로환경 조성을 위한 건축한계선 설정 - 북·서측변 : 대지경계선으로부터 5m 이상(보도부속형 전면공지) · 차량진출입구 주변의 보행자·차량 동선을 분리하여 보행안전 확보 - 남·동측변 : 대지경계선으로부터 3m 이상(동측 보도부속형 전면공지) · 건축한계선으로 확보된 공간은 보행·녹지공간으로 조성하여 쾌적한 보행환경 조성 및 가로활성화 유도 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

구 분	내 용
보행동선 등 계획	○ 지역 생활공간과 대중교통을 연결하는 보행체계 구축 - 연가초·어린이공원에서 단지 내 오픈스페이스, 가재울7구역 공원으로 이어지는 보행로 조성(대상지 남측 건축한계선 활용) - 증산역 등 대중교통 이용 방향의 주변 보행로와 연계하여 지역 내 주요 생활공간의 접근성 강화 ○ 단지 내 안전하고 편리한 보행환경 조성 - 차량동선과 보행동선을 구분하고 보행 안전성 강화 - 경사지에는 완만한 경사로·엘리베이터 등을 설치하여 보행 편리성 강화
차량진출입구	○ 대상지 내 주·부출입구 각 1개소 신설 - 단지 차량 주출입구(대상지 북측/증가로21길) : 1개소 - 단지 차량 부출입구(대상지 서측/증가로23다길) : 1개소 ○ 비상차량출입구 2개소 - 단지 지상부로 연결되는 비상차량 출입구 : 2개소 ※ 지하주차장 화재 등 비상상황 발생시 안전한 대피 및 대응을 위한 비상출입구 조성 차량 진출입 동선(안)  ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 오픈스페이스	○ 증가로변에 근린생활시설을 배치하여 주민 이용 편의성 및 가로 활력 제고 - 버스정류장 등 대중교통 이용이 편리하고 보행 접근성이 높은 증가로변에 근린생활시설 배치 ○ 가재울7구역 근린공원과 연계한 오픈스페이스 조성 - 대상지 내 역사문화환경 보존지역(화산군이연신도비)을 오픈스페이스로 조성하고 가재울7구역 근린공원과 연계하여 연속적인 개방공간 확보

다. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
단지배치계획	○ 주동 간 개방성과 주거환경을 고려한 주동계획 - 주동 간 이격거리를 확보하여 세대의 채광 · 조망 및 프라이버시 확보 - 고층 주동은 단지 중앙부를 중심으로 배치하되, 주동별 위치와 층수에 차이를 두어 일률적인 주동 배치 지양
대지조성계획	○ 경사지의 높이차를 활용한 대지조성계획 수립 - 약 5m 내외의 단차 구간에 주민공동시설 · 부대시설을 배치하여 옹벽 발생 최소화 - 계단형 보행로와 엘리베이터를 설치하여 높이가 다른 단지 내 공간을 연결하고 보행 연속성 확보
스카이라인 및 경관계획	○ 주동별 높이와 형태에 변화를 주어 입체적인 단지 경관 형성 - 주동별 층수를 달리하고 상층부와 측벽 형태에 변화를 주어 다양한 건축경관 형성 - 인접 주동 간 높이를 달리하여 단지 외곽에서 중심부로 자연스럽게 이어지는 스카이라인 형성 ○ 문화재 · 공원과 조화를 이루도록 인접부 저층 주동 배치 - 문화재 · 공원에 인접한 주동은 높이와 규모를 조정하여 시각적 위압감을 줄이고 조망과 개방감 확보
외부공간 및 동선계획	[외부공간계획] ○ 주동 사이 공간을 활용한 생활 · 휴게공간 조성 - 주동 사이 공간에 휴게 · 놀이 · 녹지공간 등을 배치하여 입주민이 일상적으로 이용할 수 있는 공간 조성 [동선계획] ○ 보행과 차량동선을 분리하여 보행 중심의 단지 동선계획 - 건축한계선 후퇴공간을 보행공간으로 조성하고 주동 출입구 및 단지 내 주요 보행로와 연계 - 도로에서 지하주차장으로 바로 진출입이 가능하도록 차량동선을 연계하여 단지 지상부의 일상적인 차량통행을 최소화
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 가로 활성화를 위한 근린생활시설 배치 (권장) - 근린생활시설은 증가로변에 배치하고, 건축한계선 후퇴공간과 연계하여 개방적인 전면공간 조성 ○ 주민 이용이 편리한 주민공동시설 배치 (권장) - 관리사무소 · 주민운동시설은 단지 중앙의 주요 보행공간에 면하여 배치하여 단지 내 접근성 확보 - 경로당 등 주민공동시설은 주동 출입구 및 휴게공간과 연계하여 일상적인 이용 편의 확보 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] - 단지 중앙부 : 관리사무소, 주민운동시설 등 부대복리시설 배치 - 문화재 주변 : 어린이놀이터, 어린이집 등 오픈스페이스 연계 배치

4 부문별 정비계획

1. 정비계획의 수립 방향

가. 계획의 목표

- 지역 여건과 정비사업의 실현 가능성을 종합적으로 고려하여 공공성과 사업성이 조화를 이루는 합리적인 정비계획 수립

나. 계획의 원칙

1) 현황과 지역 여건을 고려한 합리적인 계획 수립

- 대상지의 입지 · 지형 · 주변 개발여건 등 현황분석 결과를 토대로 계획의 적정성 확보
- 상위 · 관련계획과 정합성을 유지하면서 대상지 특성에 맞는 정비계획 구체화

2) 공공성과 사업성을 함께 고려한 계획체계 마련

- 정비기반시설 및 공공시설 확보와 적정 개발규모를 종합적으로 검토하여 공공성과 사업성의 균형 도모
- 주민 부담과 사업 실현 가능성을 고려한 토지이용 · 용적률 · 주택공급계획 등 수립

3) 실행 가능성과 부문별 연계성 확보

- 후속 심의 및 사업시행 단계와 연계될 수 있도록 계획의 실행력 확보
- 토지이용 · 기반시설 · 교통 · 건축 · 경관 등 부문별 계획 간 상호 정합성 확보

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업

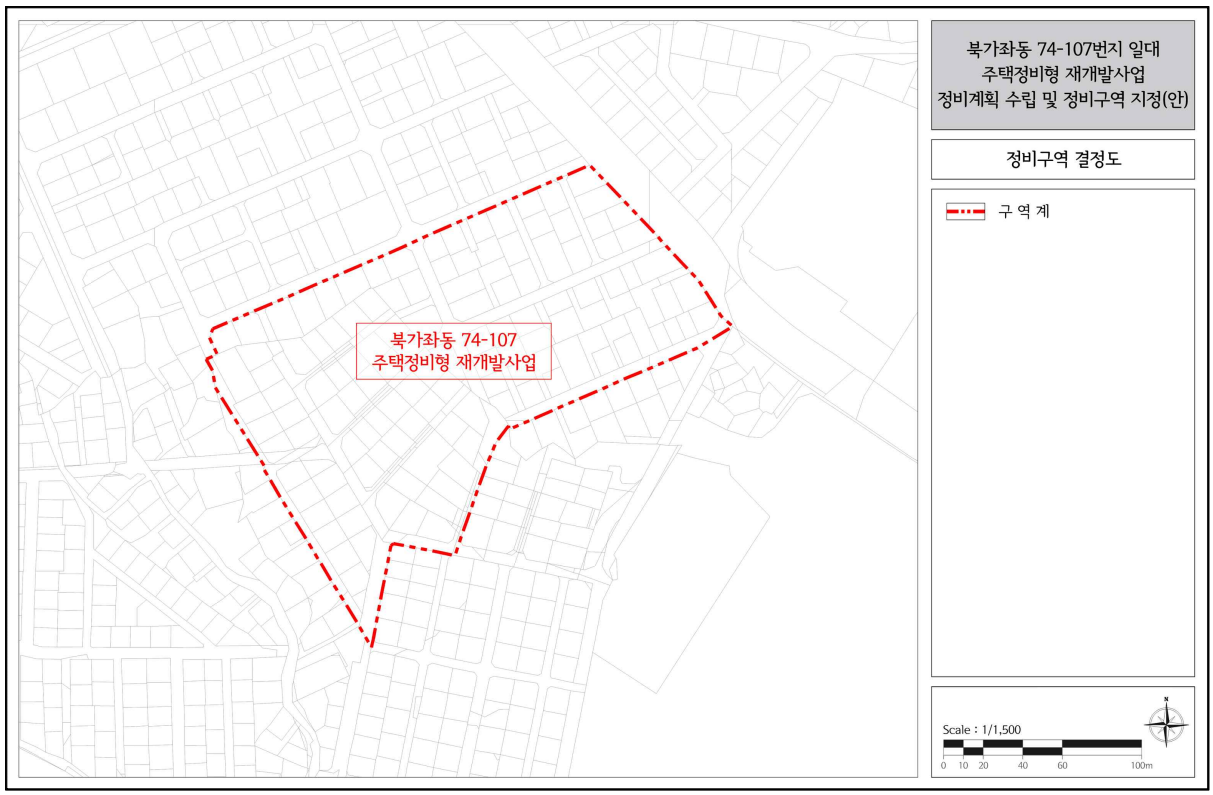
나. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업	북가좌동 74-107번지 일대	-	28,094.7	28,094.7	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)북가좌 74-107번지 일대 주택정비형재개발사업 조합	현황 : 201세대 계획 : 834세대	-

■ 결정(변경) 사유서

구역명	결정내용	결정사유
북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업	정비구역 지정	쾌적한 주거환경 조성 및 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역 지정

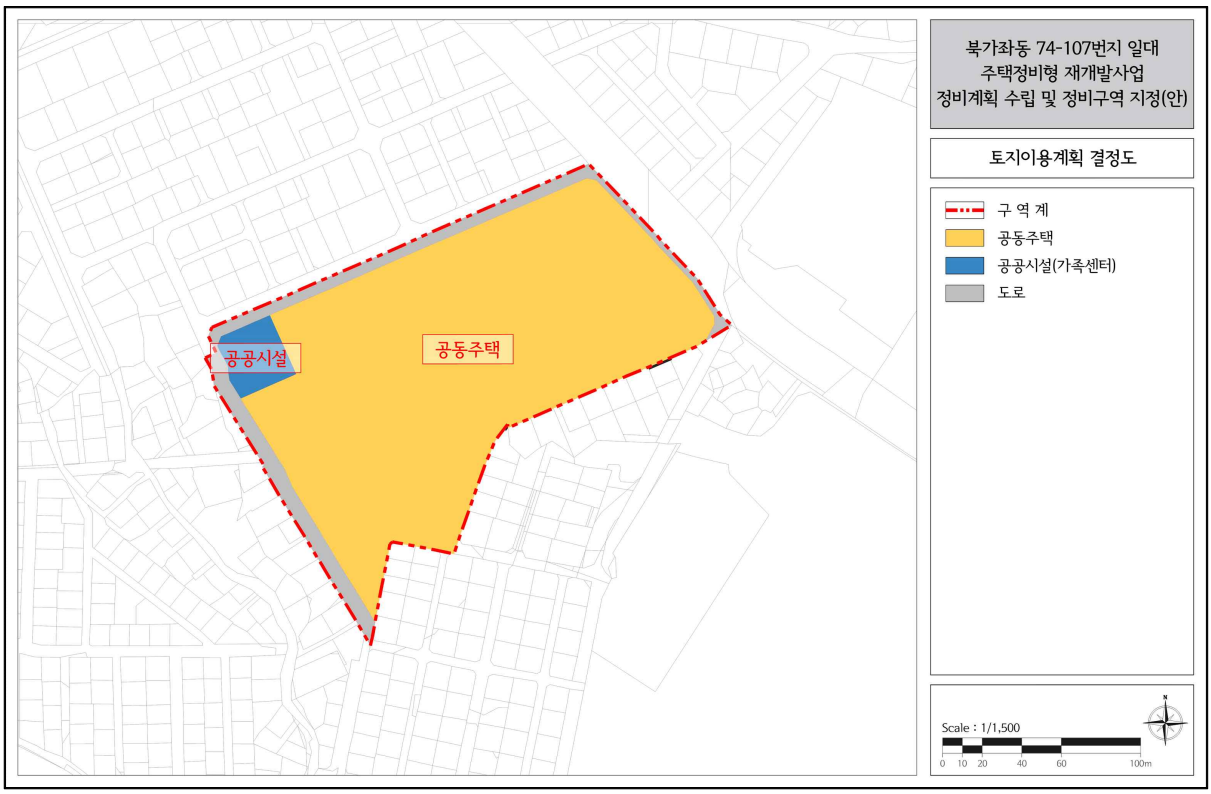


[그림 13] 정비구역 결정도

3. 토지이용에 관한 계획

가. 토지이용계획 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		28,094.7	100.0	-
획지	소 계	24,141.8	85.9	-
	공동주택용지	24,141.8	85.9	-
정비기반시설 등	소 계	3,952.9	14.1	-
	도로	2,945.2	10.5	-
	공공시설용지(가족센터)	1,007.7	3.6	-



[그림 14] 토지이용계획 결정도

4. 용도지역·용도지구에 관한 계획

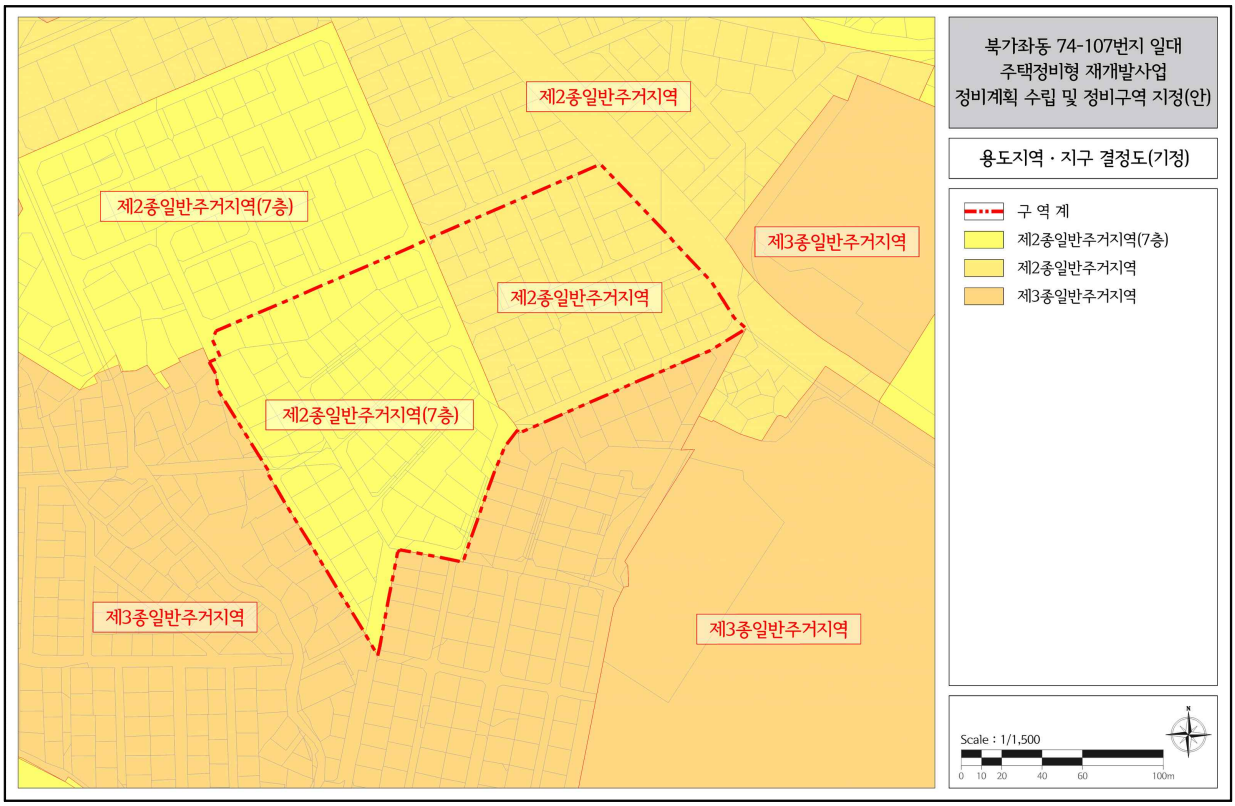
가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		28,094.7	-	28,094.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	16,252.1	감)13,237.2	3,014.9	10.7	-
	제2종일반주거지역	11,842.6	감)10,904.6	938.0	3.4	-
	제3종일반주거지역	-	증)24,141.8	24,141.8	85.9	-

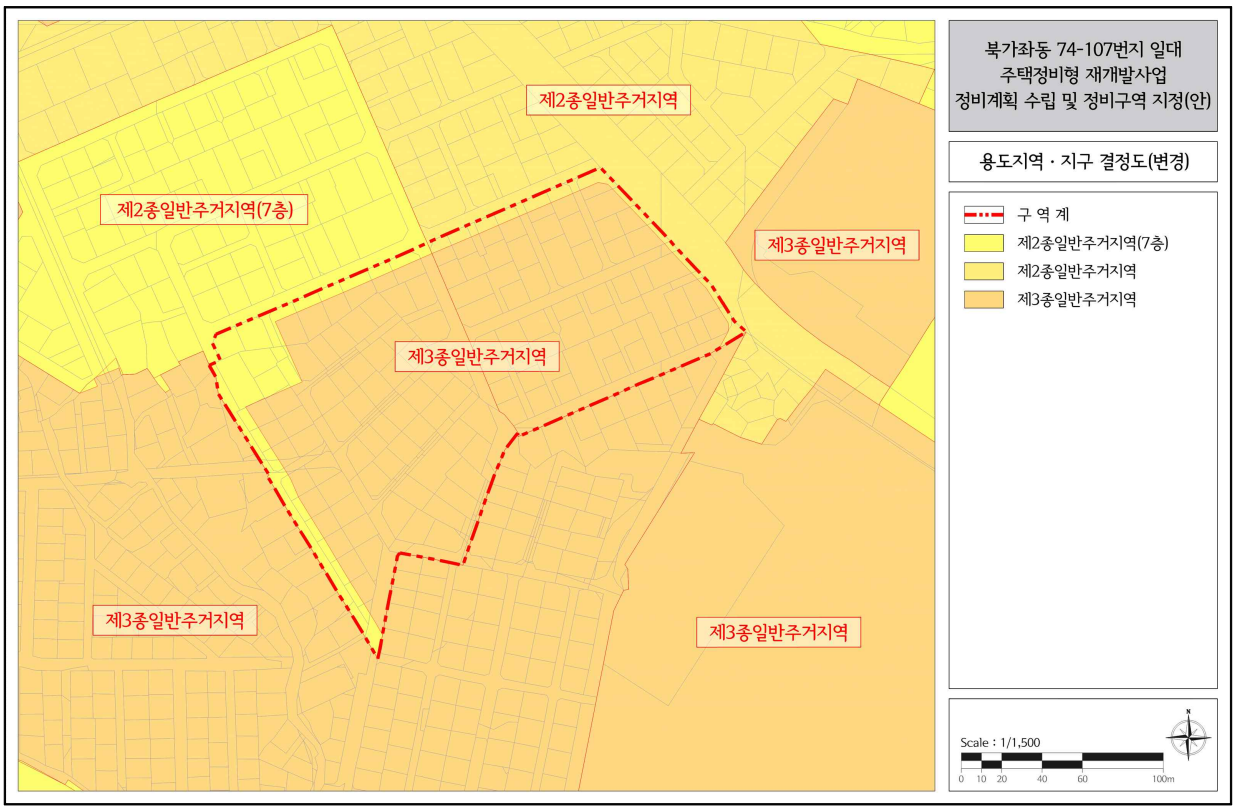
■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	북가좌동 74-107 일대	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역(7층)	3,014.9	용도지역 경계 정형화 및 도시계획시설의 기존 용도 유지
-		제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	938.0	
-		제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	24,141.8	공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-		제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역		

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음



[그림 15] 용도지역 · 지구 결정도(기정)



[그림 16] 용도지역 · 지구 결정도(변경)

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

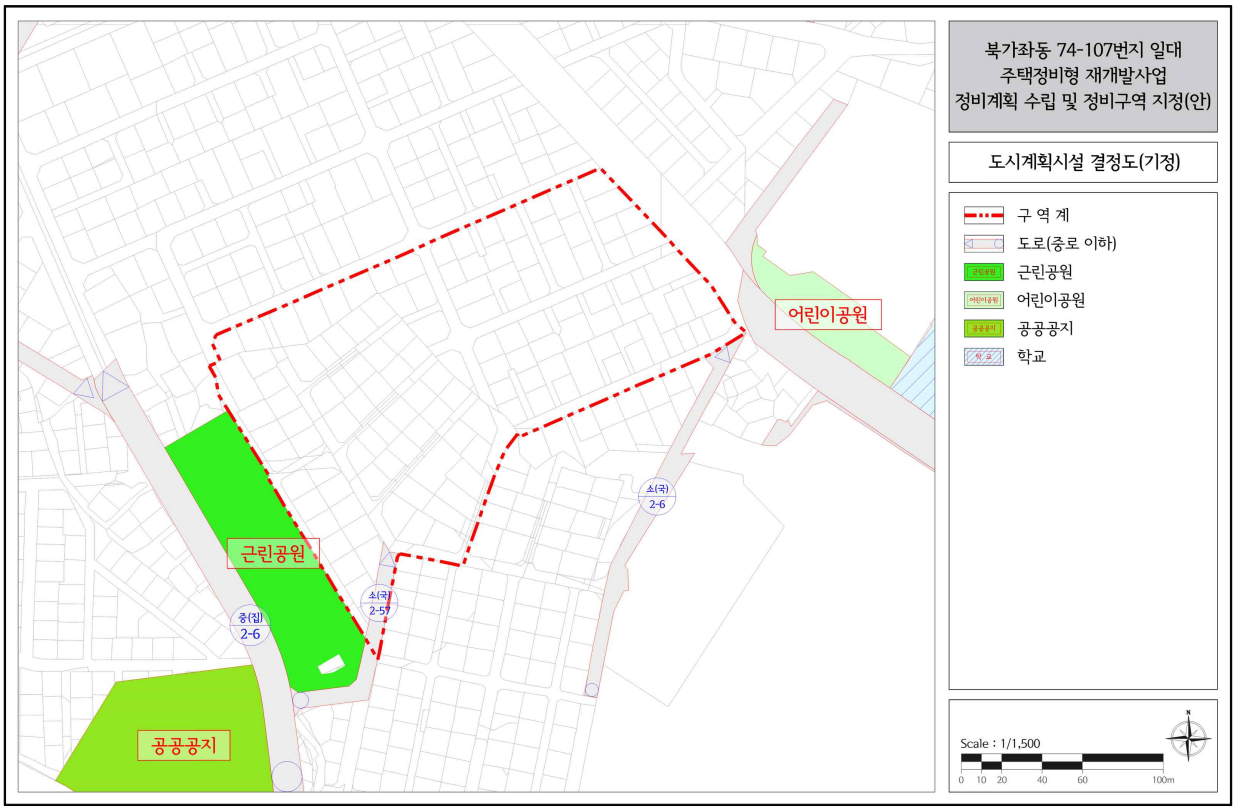
가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

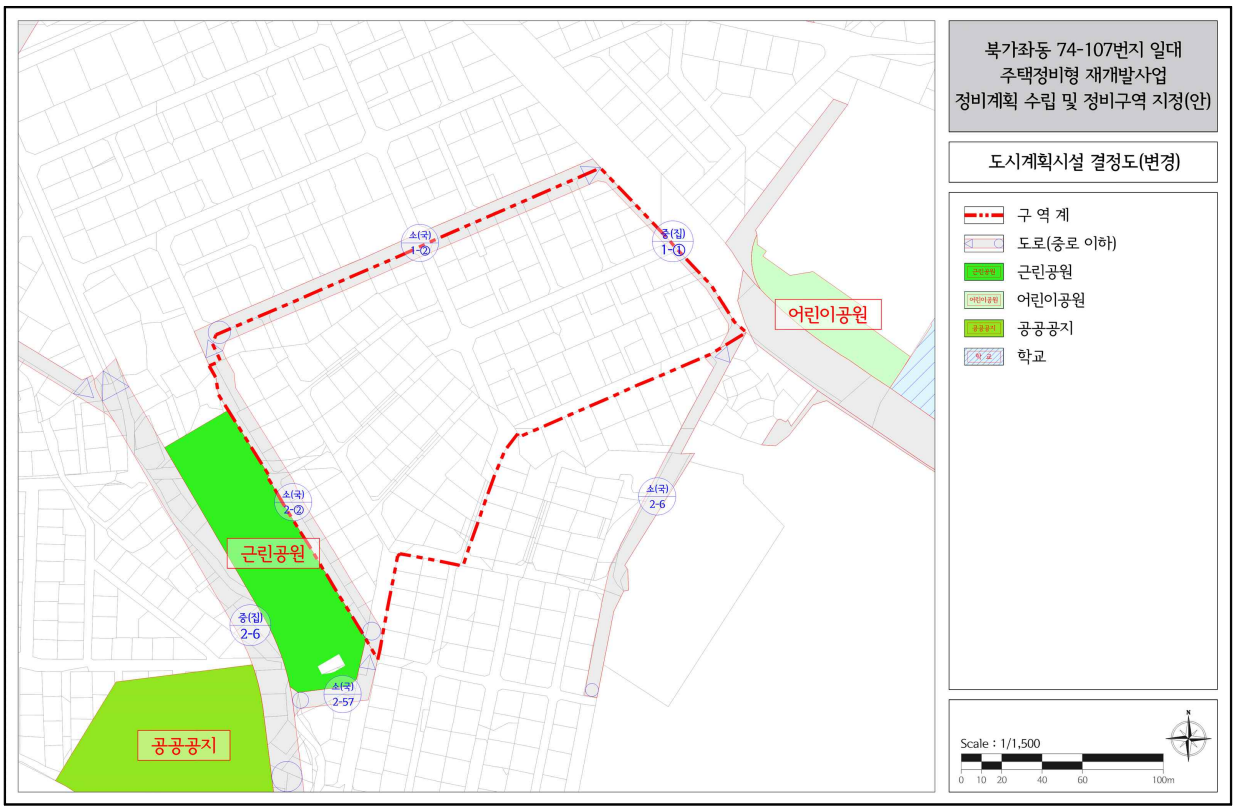
구 분		규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
		등급	류별	번호	폭원				기점	종점	
1	기정	소로	2	57	8	국지 도로	일반 도로	340	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	-
	변경	소로	2	57	8	국지 도로	일반 도로	56	북가좌동 84-11	북가좌동 75-230	구역내 도로폐지
2	기정	소로	2	6	6-10	국지 도로	일반 도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	-
	변경	소로	2	6	6-10	국지 도로	일반 도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	종점부 형상변경
3	신설	중로	1	①	20-23	집산 도로	일반 도로	990	남가좌동 224-304	북가좌동 359-16	-
4	신설	소로	1	①	12	국지 도로	일반 도로	215	북가좌동 288-5	북가좌동 289-1	-
5	신설	소로	2	②	8	국지 도로	일반 도로	167	북가좌동 75-285	북가좌동 288-5	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
소로 2-57	▪ 구역 내 도로 폐지	▪ 기존 대상지 내 도로로 지정되어 있던 거북골로 14나길 도로 폐도
소로 2-6	▪ 도로 형상 변경	▪ 인접한 구역(가재울7구역) 차량 부출입구로의 원활한 진출입을 위해 종점부 형상 변경
중로 1-①	▪ 도로 신설 - L = 990m / B = 20~23m	▪ 원활한 차량통행을 위한 가감속차로 확보를 위해 도로 신설 및 폭원 확폭
소로 1-①	▪ 도로 신설 - L = 215m / B = 12m	▪ 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설 및 폭원 확폭
소로 1-②	▪ 도로 신설 - L = 167m / B = 8m	▪ 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설 및 폭원 확폭



[그림 17] 도시계획시설 결정도(기정)



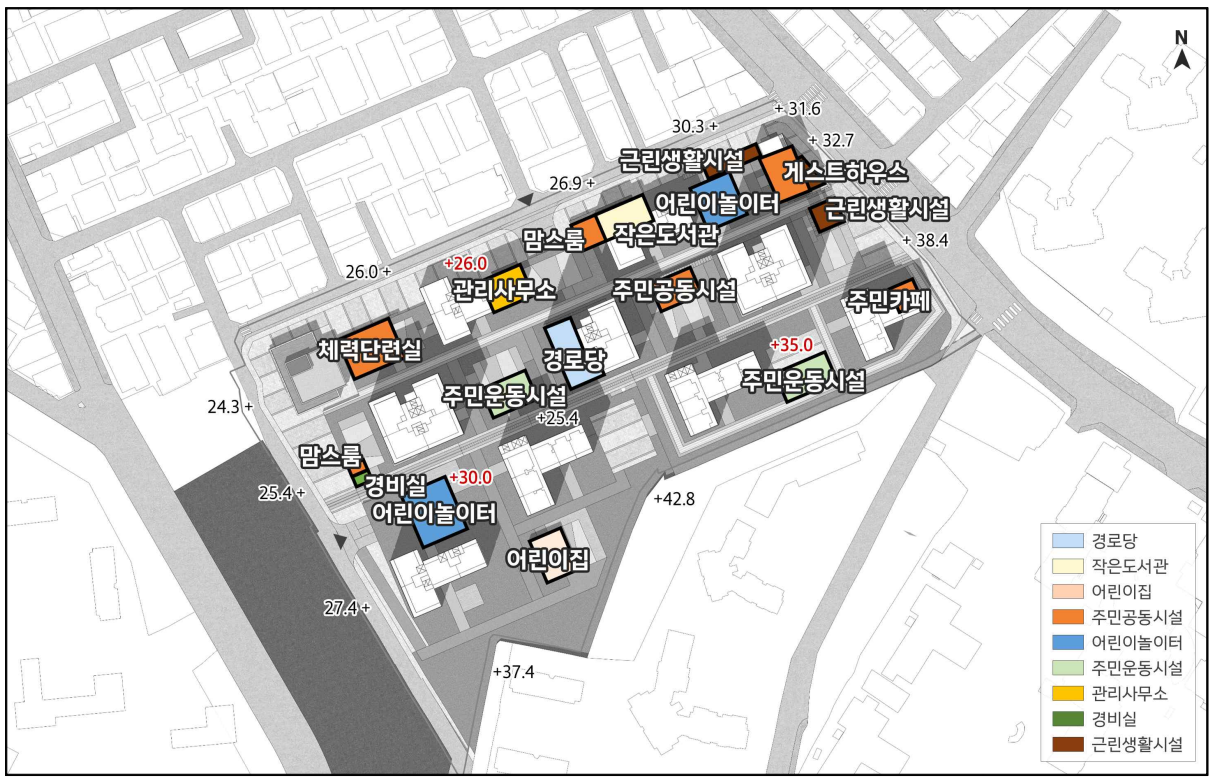
[그림 18] 도시계획시설 결정도(변경)

6. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

가. 공동이용시설 결정(변경) 조서

구 분		위치	면적(㎡)		비고
			법정	계획안	
합 계		-	-	3,214.0	-
주민공동시설	소 계	-	(세대수x2.5)x1.25 = 2,606.25	2,984.0	-
	경로당	북가좌동 74-107번지 일대 공동주택용지	500세대 ~ 1,000세대 330㎡ 이상	333.4	-
	작은도서관		500세대 ~ 1,000세대 158㎡ 이상	171.1	-
	어린이집		500세대 ~ 1,000세대 330㎡ 이상	384.5	-
	커뮤니티시설		-	862.0	-
	어린이놀이터		-	1,033.0	-
	주민운동시설		-	200.0	-
관리사무소			10+(세대수-50)x0.05 = 49.2	150.0	-
경비실			-	80.0	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 기준」 및 「서울특별시 주택조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용



[그림 19] 공동이용시설 배치도

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 결정(변경) 조서

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		소계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	북가좌동 74-107 주택정비형 재개발구역	28,094.7	획지	24,141.8	북가좌동 74-107번지 일대	112	-	-	112	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률				층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신설	북가좌동 74-107 주택정비형 재개발구역	28,094.7	획지	24,141.8	북가좌동 74-107 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0% 이하	210.0% 이하	250.0% 이하	273.0% 이하	300.0% 이하	최고 29층 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 834세대 (분양 683세대, 임대 150세대)

구분		세대수		비고
		세대수(세대)	비율(%)	
합계		834	100.0	임대주택 150세대
85㎡ 이하	59㎡ 이하	306	36.7	임대주택 111세대
	59~85㎡ 이하	516	61.9	임대주택 39세대
85㎡ 이상		12	1.4	-

심의 완화 사항

- 기준용적률 완화 : 20.0% (소형(분양)주택 공급)
- 허용용적률 완화 : 40.0% (사업성 보정계수 2.0 적용
  (열린단지 조성, 층간소음 해소, 친환경 건축물, 방재안전 등 적용)

건축물의 건축선 등에 관한 계획

- 대상지 남측 / 동측 : 획지경계선으로부터 3m
- 대상지 북측 / 서측 : 획지경계선으로부터 5m

※ 건축한계선은 정비계획 결정(안)도에 따름

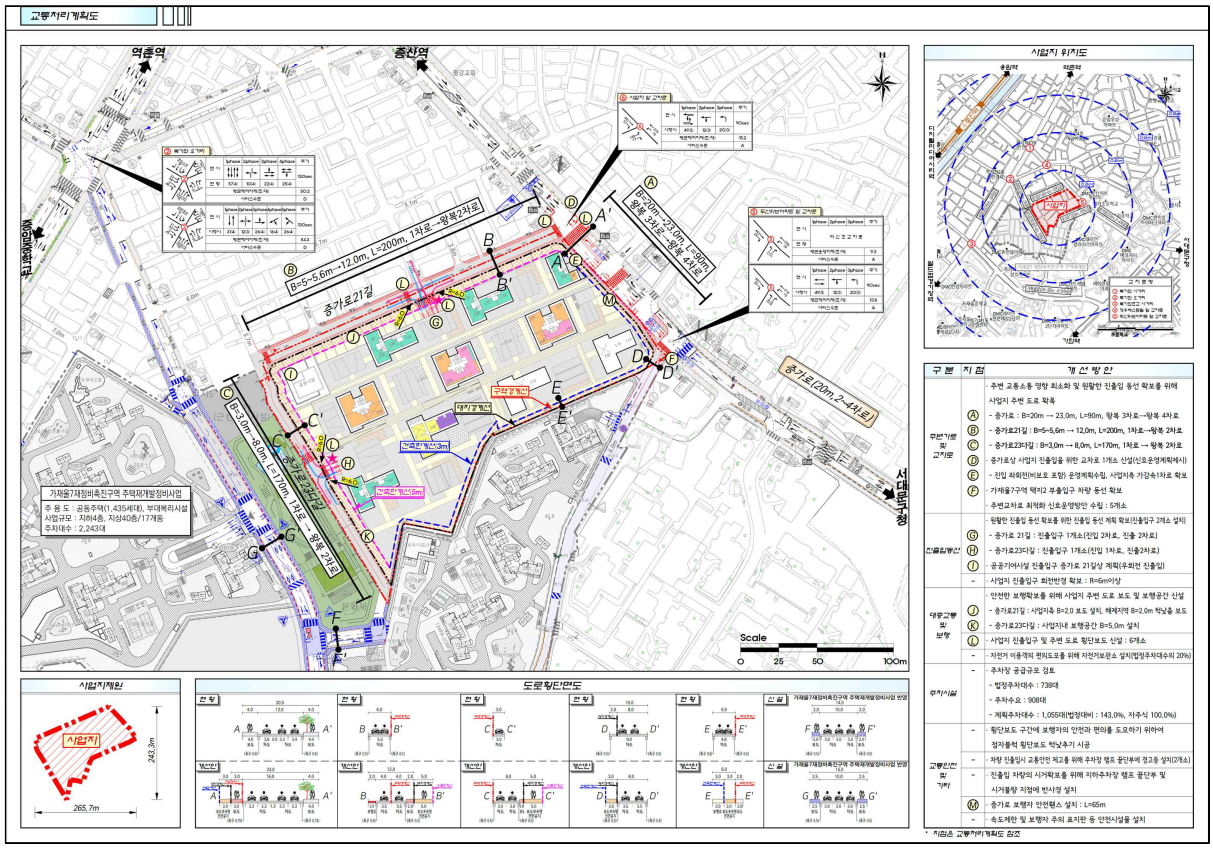
나. 용적률에 관한 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용 (㎡)</th></tr>
<tr><th rowspan="2">구역
면적</th><th rowspan="2">획지 면적
(공동주택)</th><th rowspan="2">신설
정비기반시설
면적</th><th rowspan="2">신설
기반시설 내
국 · 공유지</th><th rowspan="2">획지 내
용도폐지 되는
기존 기반시설
내 국 · 공유지</th><th colspan="2">신설 기반시설</th></tr>
<tr><th>토지
면적</th><th>건축물
환산
부지
면적</th></tr>
<tr><td colspan="2">토지이용계획</td><td>24,094.7</td><td>24,141.8</td><td>2,945.2</td><td>325.0</td><td>2,522.6</td><td>1,007.7</td><td>1,720.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설등
부지
제공 면적</td><td colspan="7">▪ 순부담 면적 : 2,825.3㎡
= 신설 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국 · 공유지
- 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국 · 공유지 + 신설 기반시설 면적
= 2,945.2㎡ - 325.0㎡ - 2,522.6㎡ + 2,727.7㎡
= 2,825.3㎡
▪ 용도지역 상향에 따른 순부담 면적 기준 : 충족(11.7%)
= 2,414.2㎡ 이상 < 2,825.3㎡(11.7%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용
적
률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">▪ 기준용적률 : 210.0%
= 도시 · 주거환경정비기본계획 상 기준용적률 + 소형(분양)주택 확보에 따른 용적률 완화
= 190.0% + 20%p = 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">▪ 허용용적률 : 250.0%
= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(사업성 보정계수 2.0 적용)
= 210.0% + 40.0% = 250.0%
* 사업성 보정계수 : 2.0 (서울시 공시지가/대상지 공시지가('25년) = 6,302,982원/2,535,191원 = 2.48)
** 허용용적률 인센티브(20%) = 층간소음 해소 5%p, 친환경 건축물 5%p, 방재안전 5%p, BF 인증 5%p</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">▪ 상한용적률 : 273.0%
= 허용용적률 + {(기준)허용용적률 x (1.3 x α(토지) x 가중치) + (0.7 x α(건축물))
= 250.0% + {210.0% x (1.3 x 0.0458 x 1.0) + (0.7 x 0.0712)}
= 273.0%
가중치 = 공공시설등 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률
= 210.0% / 210.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= (2,945.2㎡ - 325.0㎡ - 2,522.6㎡ + 1,007.7㎡) / 24,141.8㎡
= 0.0458
α(건축물) = 공공시설로 제공하는 건축물 환산부지 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적
= 1,720.0㎡ / 24,141.8㎡
= 0.0712</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">▪ 법적상한용적률 : 300.0% 이하</td></tr>
</table>

9. 교통 및 동선처리계획

가. 개선방안

구 분	지점	개선내용
주변 가로 및 교차로	A B C D E F	▪ 주변 교통소통 영향 최소화 및 원활한 진출입 동선 확보를 위해 사업지 주변 도로 확폭 - 증가로 : B=20m → 23.0m, L=90m, 왕복 3차로 → 왕복 4차로 - 증가로21길 : B=5~5.6m → 12.0m, L=200m, 1차로 → 왕복 2차로 - 증가로23다길 : B=3.0m → 8.0m, L=170m, 1차로 → 왕복 2차로 ▪ 증가로상 사업지 진출입을 위한 교차로 1개소 신설(신호 운영계획 제시) - 진입 좌회전(비보호 포함) 운영 계획 수립, 사업지측 가감속 1차로 확보 ▪ 북가좌7구역 택지2 부출입구 차량 동선 확보 ▪ 주변교차로 최적화 신호운영방안 수립 : 5개소
진출입동선	G H I	▪ 원활한 진출입 동선 확보를 위한 진출입 동선 계획 확보(진출입구 2개소 설치) - 증가로 21길 : 진출입구 1개소(진입 2차로, 진출 2차로) - 증가로23다길 : 진출입구 1개소(진입 1차로, 진출 2차로) ▪ 공공기여시설 진출입구 증가로 21길상 계획(우회전 진출입)
	-	▪ 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6m이상
대중교통 및 보행	J K	▪ 안전한 보행확보를 위해 사업지 주변 도로 보도 및 보행공간 신설 - 증가로21길 : 사업지측 B=2.0 보도 설치, 해제지역 B=2.0m 턱낮춤 보도 - 증가로23다길 : 사업지내 보행공간 B=5.0m 설치
	L	▪ 사업지 진출입구 및 주변 도로 횡단보도 신설 : 6개소
	-	▪ 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%)
주차 시설	-	▪ 주차장 공급규모 검토 - 법정주차대수 : 738대 - 주차수요 : 908대 - 계획주차대수 : 1,055대(법정대비 : 143.0%, 자주식 100.0%)
교통안전 및 기타	-	▪ 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의를 도모하기 위하여 점자블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	▪ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부에 경고등 설치 (2개소)
	-	▪ 진출입 차량의 시거확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	M	▪ 증가로 보행자 안전휀스 설치 : L=65m
	-	▪ 속도제한 및 보행자 주의 표지판 등 안전시설물 설치



[그림 20] 교통처리계획도

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획 내용		비 고
환경보전	자연환경	▪ 대상지의 지형 및 주변지역의 여건을 고려한 친환경적인 토지이용 및 대지조성계획 수립 ▪ 공원 · 오픈스페이스 및 단지 내 녹지공간을 연계하여 녹지 및 개방공간 최대한 확보	-
	생활환경	▪ 대기 · 수질 · 폐기물 · 소음 · 진동 등 주요 환경 영향 요인에 대한 환경영향을 예측 · 검토하여 쾌적한 주거환경 조성 ▪ 공사 및 운영 시 발생 가능한 환경저해요인을 최소화하도록 계획	-
재난방지	화재	▪ 「건축법」 및 소방 관련 기준에 따라 방재계획을 수립하고 비상차량의 원활한 진입 및 활동공간 확보 ▪ 지하주차장 등 화재 발생 가능 공간에 대한 방재 및 피난체계 구축	-
	수해	▪ 경사지형 및 집중호우를 고려한 우수배제체계를 구축하고 단지 내 원활한 우수처리가 가능하도록 계획 ▪ 지하공간 및 저지대의 침수피해 예방을 위한 배수 · 방재시설 확보	-
	교통	▪ 보행과 차량동선을 분리하여 안전한 단지 내 이동체계를 구축하고 비상차량의 접근성 확보 ▪ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 결정(변경) 조서

구 분	정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획
통학로	▪ 북가좌초 및 연가초 통학구역에 위치 ▪ 증가로 · 응암로를 통해 통학 가능하나, 그 외 이면도로의 경우 보차혼용 및 편측보도 등으로 인한 통행 안전성 확보 필요	▪ 공사구간과 통학로를 분리하고, 통학시간대를 고려하여 차량 운행 최소화 (안전펜스 · 안내표지 · 안전요원 배치) ▪ 기존 통학동선에 영향이 발생하는 경우 안전한 우회통학로 확보
소음 · 진동	▪ 공사 과정에서 발생하는 소음 · 진동이 학생 및 주변 생활환경에 영향 많을 것으로 예상	▪ 공사 시 가설방음판 등 저감시설 설치 ▪ 공사 중 지속적인 측정 및 관리를 통해 소음 · 진동 영향 최소화
비산먼지	▪ 공사 과정에서 발생하는 비산먼지가 학생 및 주변 생활환경에 영향 많을 것으로 예상	▪ 공사장 및 진입도로의 주기적 살수, 세륜 · 세차시설 설치, 적재물 덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생 저감

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수(동)			구역 내 건축물 동수(동)		
합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	합 계	유허가	무허가
112	110	2	112	112	-

2) 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(명)			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
합 계	85	52	33	196	110	86	-
단독주택	40	16	24	93	31	62	-
공동주택	45	36	9	103	79	24	-

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성

3) 규모별 · 유형별 현황

구 분		합계	단독주택				공동주택			
			소 계	단독	다가구	기타	소 계	아파트	연립	다세대
합 계		451	60	35	17	8	391	85	16	290
60㎡ 이하	소 계	333	1	1	-	-	332	77	-	255
	30㎡ 이하	63	-	-	-	-	63	19	-	44
	30㎡~50㎡	157	-	-	-	-	157	33	-	124
	50㎡~60㎡	113	1	1	-	-	112	25	-	87
60㎡~85㎡		78	23	13	8	2	55	8	16	31
85㎡ 초과	소 계	40	36	21	9	6	4	-	-	4
	85㎡~135㎡	38	34	21	9	4	4	-	-	4
	135㎡ 이상	2	2	-	-	2	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택은 전용면적을 기준으로 하고 단독주택은 파악 가능한 자료로 반영

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

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택

구 분		총 세대수	조합원 및 일반분양	의무공공 임대주택	국민주택규모 임대주택
합 계		834	684	116	34
60㎡ 이하	소 계	519	408	93	18
	전용 36㎡	115	110	45	-
	전용 46㎡	151	126	25	-
	전용 59㎡	213	172	23	18
전용 84㎡		303	264	23	16
85㎡ 초과	소 계	12	12	-	-
	전용 98㎡	12	12	-	-

※ 상기 내용은 사업시행계획 인가시 변경될 수 있음

13. 세입자 주거대책

구 분	계 획
세입자 주거대책	▪ 조합설립인가 이후 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 주민의 이주, 세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항, 세입자에 대한 임대 주택 공급 및 입주 자격 등을 논의하여 사업시행인가 시 「도시 및 주거 환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 세입자 주거 및 이주대책 수립 예정

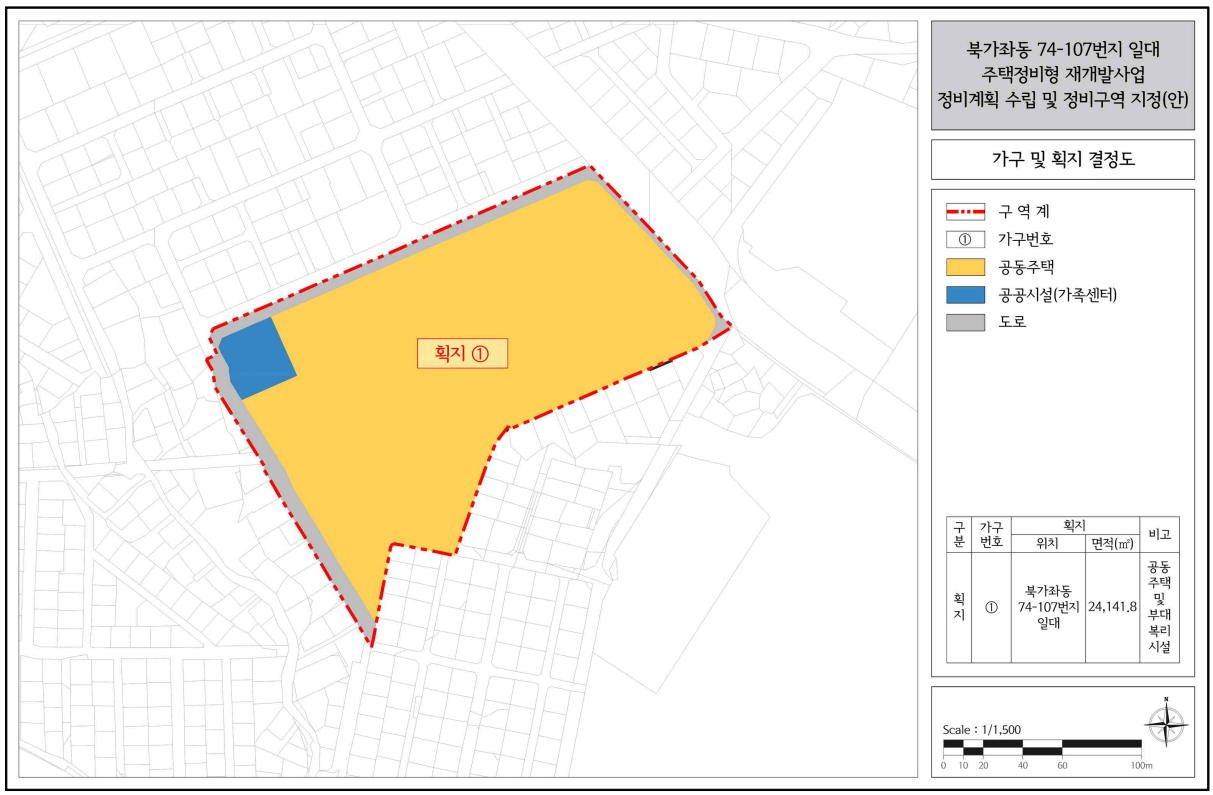
14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획
공사 중 안전관리	▪ 공사장 출입통제 및 안전시설 설치를 통해 공사구역과 보행공간 분리 ▪ 공사차량 진·출입구 안전요원 및 안내시설을 배치하여 안전 확보
자연적 감시	▪ 단지 내 보행로·공원·휴게공간 등 주요 공간에 대한 시야를 확보하여 사각지대 발생 최소화 ▪ 주요 보행공간 주변에 적정한 조명 및 방범시설을 설치하여 자연적 감시 기능 강화
접근통제 및 영역성 강화	▪ 단지 출입구와 보행동선을 명확하게 계획하여 외부인의 무분별한 접근 억제 ▪ 공용공간과 사적공간의 영역을 구분하고, 공간의 성격과 목적이 명확하게 인지될 수 있도록 계획
방범시설 및 유지·관리	▪ 출입구, 주차장, 주요 보행로 및 사각지대 등에 CCTV·조명 등 방범시설 설치 ▪ 시야를 방해하거나 범죄 취약공간이 발생하지 않도록 지속적으로 유지·관리

15. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 획지계획

구 분		면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
합 계		24,141.8	-	24,141.8	-
신 설	획지 ①	24,141.8	북가좌동 74-107번지 일대	24,141.8	공동주택



[그림 21] 가구 및 획지 결정도

16. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설 계획

1) 의무공공 임대주택

구 분	확보 기준	확보 내용	
건설 비율	▪ 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설 (법 제54조 적용 제외)	주택 비율	766세대 x 15% = (기준) 114.9세대 ≤ (계획) 822세대
		연면적	(기준) 8.92% 이상 ≥ (계획) 2.39%
주택 규모	▪ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 (법 제54조 적용 제외)	임대 세대수	116세대 x 30% = (기준) 34.8세대 ≤ (계획) 45세대
		전체 세대수	766세대 x 5% = (기준) 38.3세대 ≤ (계획) 45세대

※ 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서고 제2022-493호)

2) 국민주택규모 임대주택

구 분	확보 기준	확보 내용
건설 비율	▪ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 임대주택으로 건설	(300.0%-273.0%) x 50% x 24,141.8㎡ = (기준) 3,257.9㎡ ≤ (계획) 3,284.8㎡

※「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조

나. 소형주택 확보 계획

구 분	확보 기준	확보 비율	비 고
합 계	전용면적 60㎡ 이하의 분양주택 공급	390세대(29.62%)	최대 20%
세부 기준	▪ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설	110세대(8.26%)	최대 10%
	▪ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설	126세대(11.36%)	최대 15%
	▪ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설	154세대(17.8%)	최대 10%

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2024)

17. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전등급 향상 동·식물상 보호	▪ 비오톱유형평가 : 5등급 ▪ 개별비오톱 : 평가제외 ▪ 생태·자연도상 3등급 권역 ▪ 사업대상지 포함된 도엽 내 문헌상 천연기념물, 멸종위기 야생생물, 서울시 보호종 확인	▪ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 ▪ 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워트	녹지연결성 확보	▪ 서대문구 내 녹지지역 11.1% ▪ 서대문구 내 어린이공원이 다수, 면적으로는 도시자연공원구역이 대부분 비중 차지	▪ 조경녹지를 법정면적 이상 확보 토록 계획하고 대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 ▪ 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	▪ 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	▪ 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	▪ 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 발생	▪ 현 지형을 고려한 계획 수립 ▪ 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	▪ 기 시가화 지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 공업 및 교통시설지	▪ 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 ▪ 저감 효율이 높은 비점오염 저감시설 설치
수질	수질오염 최소화	▪ 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 ▪ 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염 우려	▪ 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 ▪ 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화
바람·열	바람길 확보	▪ 바람기능 공간유형도 상 대부분 불투수포장비율이 낮은 시가지, 열환경 공간유형도 상 대부분 불투수토양포장비율이 높은 4층 이하 주거지	▪ 건축물계획시 주풍향 고려하여 계획 ▪ 사업시행시 투수포장 최대한 확보 ▪ 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원 적극 활용토록 계획
대기질	대기오염 최소화	▪ 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	▪ 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	▪ 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	▪ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	▪ 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	▪ 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음 · 진동	규제기준 만족	▪ 공사시 소음 · 진동 영향 예상 ▪ 운영시 인근 도로소음이 예상	▪ 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 ▪ 저소음, 저진동 장비사용

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 대상지 내 녹지 및 보호수 등의 보존 가치가 있는 수목 없음

19. 인구 및 주택의 수용계획

구 분		계획세대수	계획인구	구성비	비 고
합 계		834세대	1,751명	100.0%	-
일반 주택	소 계	834세대	1,751명	100.0%	-
	60㎡ 이하	519세대	1,090명	62.2%	-
	60㎡ ~ 85㎡	303세대	636명	36.3%	-
	85㎡ 초과	12세대	25명	1.5%	-

※ 세대당 인구수(2.1인/세대) 적용(서대문구 통계연보(2024) 인구 및 세대수로 산정)

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

- 대상지 건축자산 및 한옥 등의 보전 가치가 있는 역사 · 문화자원 없음

21. 소요사업비 추정

가. 추정비례율 산정

1) 총 수입금액

(금액 단위 : 천 원)

구분	주택형	조합원분양수입 (1+1, 보류지 포함)			일반분양수입			재개발 의무임대주택		국민주택규모 주택	
		세대수	단가 (천 원/3.3㎡)	분양가	세대수	단가 (천 원/3.3㎡)	분양가	세대수	수입액	세대수	수입액
분양공동주택	36	109	26,600	429,300	0	33,250	536,600	45	408,880	0	0
	46	113	29,400	569,900	13	36,750	712,400	25	498,044	0	0
	59	126	33,040	819,500	51	41,300	1,024,300	23	646,449	18	96,614
	84	105	28,000	957,600	155	35,000	1,197,000	23	874,961	16	133,255
	98	12	25,200	981,700	0	31,500	1,227,200	0	0	0	0
	계	465	29,352	326,777,800	219	36,233	247,035,500	116	65,843,159	34	3,871,139
	643,527,598										
근린생활시설	조합	-	10,800	3,603,000	-	-	-	-			
	일반	-	-	-	-	-	-	-			
	3,603,000										
부가세 차감액	0 (일반분양주택 중 주거전용 85㎡ 초과 주택 및 근린생활시설)										
총수입	647,130,598										

2) 총 지출금액

항목	추정금액(천 원)	비 고
공사비	314,983,000	건축공사비, 건축시설공사비, 토지관련공사비 등
보상비	60,078,443	국공유재산 매입비, 이주 및 소실 보상비 등
관리비	6,513,000	추진위원회 · 조합 운영비, 신탁등기비, 소송 · 총회비용 등
설계비	5,576,000	건축 · 소방시설 설계, 교통 · 환경 · 지하안전영향평가 등
감리비	5,168,000	건축, 전기 감리 등
부대경비	41,758,500	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금 등
예비비	24,000,000	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
합 계	458,076,943	-

3) 추정비례율 산정

구 분	산 정 내 용
총 수입(천 원)	647,130,598
총 비용(천 원)	458,076,943
개발손익(천 원)	189,053,655
종전자산(천 원)	187,812,225
추정비례율(%)	100.66

나. 공사비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

- 분양 수입 및 공사비 변동에 따라 비례율은 아래와 같이 변동되는 것으로 나타났으며, 84형 일반분양분 공급면적당 평균단가 35,000천 원/3.3㎡, 건축공사비 9,000천 원/3.3㎡인 경우 비례율은 100.66% 수준으로 분석

비례율 변화표		건축공사비(원/3.3㎡)				
일반분양가		8,550,000	8,775,000	9,000,000	9,225,000	9,450,000
변동률	평균단위단가 (원/3.3㎡)					
84㎡형 일반분양분 공급면적당 분양단가 (원/3.3㎡)	36,750,000	122.32	118.52	114.73	110.93	107.13
	35,880,000	115.49	111.69	107.90	104.02	99.80
	35,000,000	108.59	104.80	100.66	96.44	92.22
	34,130,000	101.60	97.38	93.16	88.93	84.71
	33,250,000	94.01	89.79	85.57	81.34	77.13

다. 유형별 분담금 추정

종전자산		150,000	250,000	350,000	450,000	550,000	900,000	1,250,000	2,500,000
비례율		100.66%							
주택형	권리가액 / 조합원 분양가	150,990	251,650	352,310	452,970	553,630	905,940	1,258,250	2,516,500
36	429,300	278,310	177,650	76,990	-23,670	-124,330	-476,640	-828,950	-2,087,200
46	569,900	418,910	318,250	217,590	116,930	16,270	-336,040	-688,350	-1,946,600
59	819,500	668,510	567,850	467,190	366,530	265,870	-86,440	-438,750	-1,697,000
84	957,600	806,610	705,950	605,290	504,630	403,970	51,660	-300,650	-1,558,900
98	981,700	830,710	730,050	629,390	528,730	428,070	75,760	-276,550	-1,534,800



북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

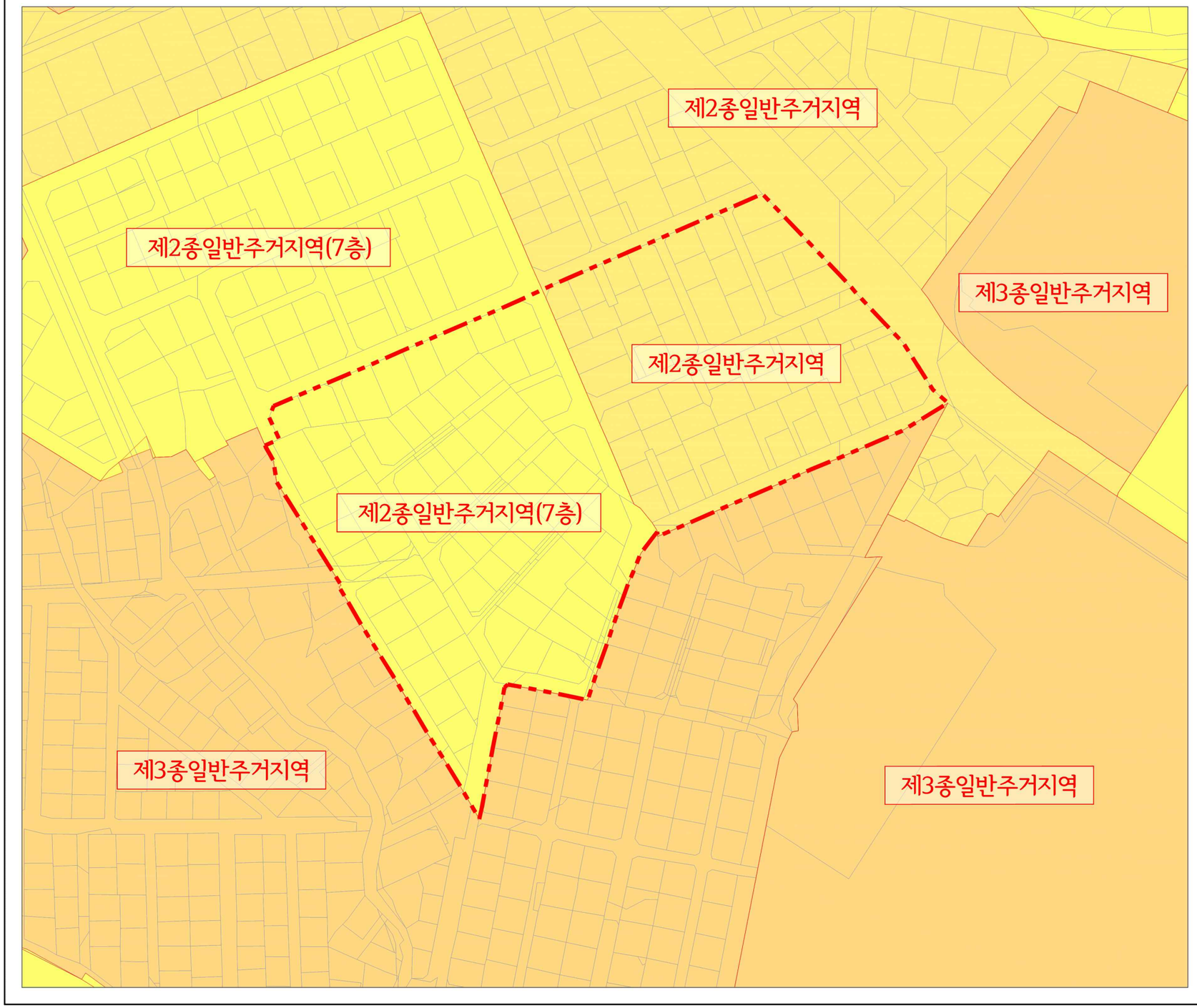
정비구역 결정도

구 역 계

Scale : 1/1,500

N

0 10 20 40 60 100m



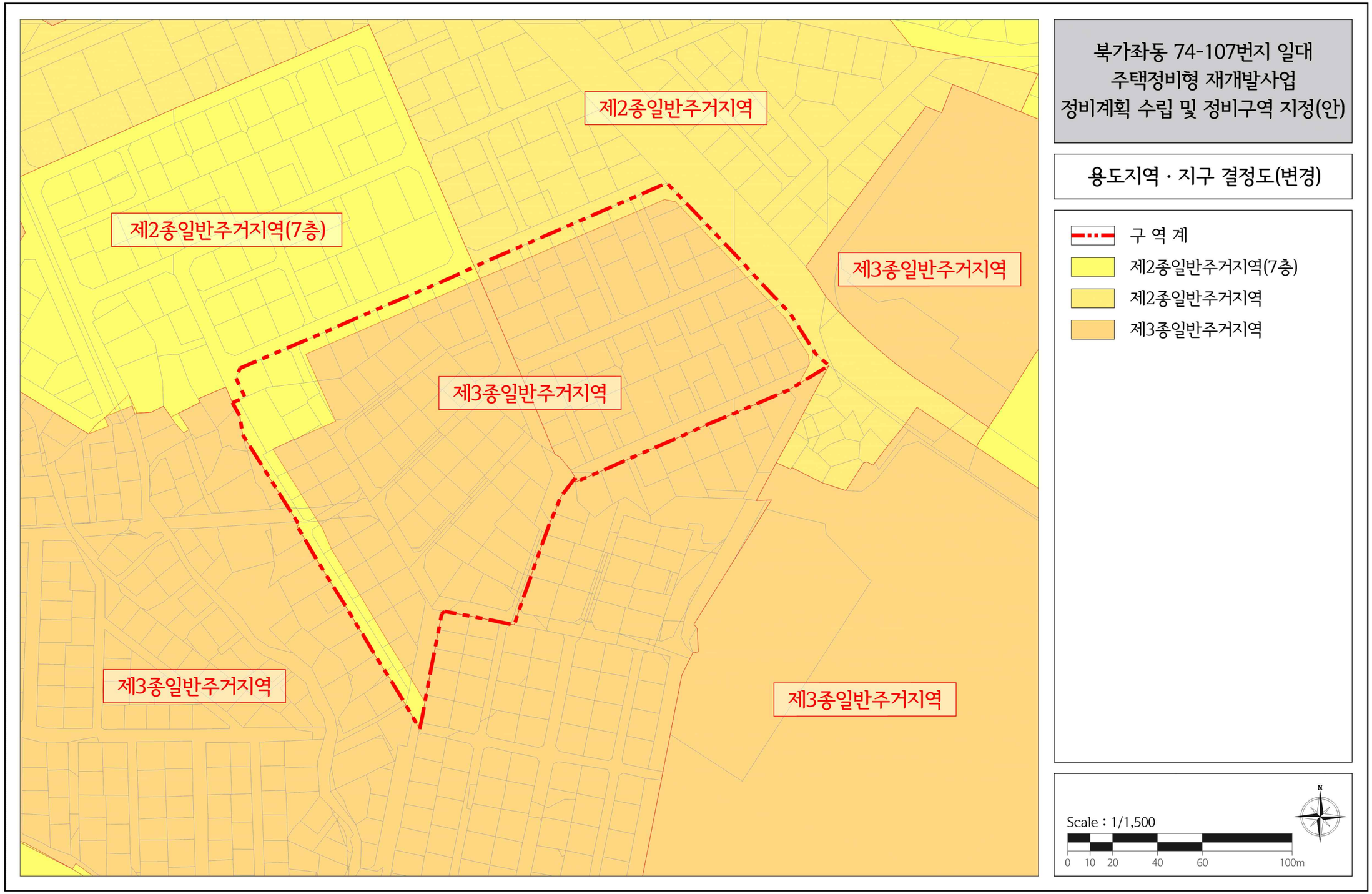
북가좌동 74-107번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역 · 지구 결정도(기정)

- 구 역 계
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m


제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
북가좌동 74-107번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
용도지역 · 지구 결정도(변경)
구 역 계
제2종일반주거지역(7층)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
Scale : 1/1,500
0 10 20 40 60 100m
N



북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

- 구 역 계
- 도로(중로 이하)
- 근린공원
- 어린이공원
- 공공공지
- 학교

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m



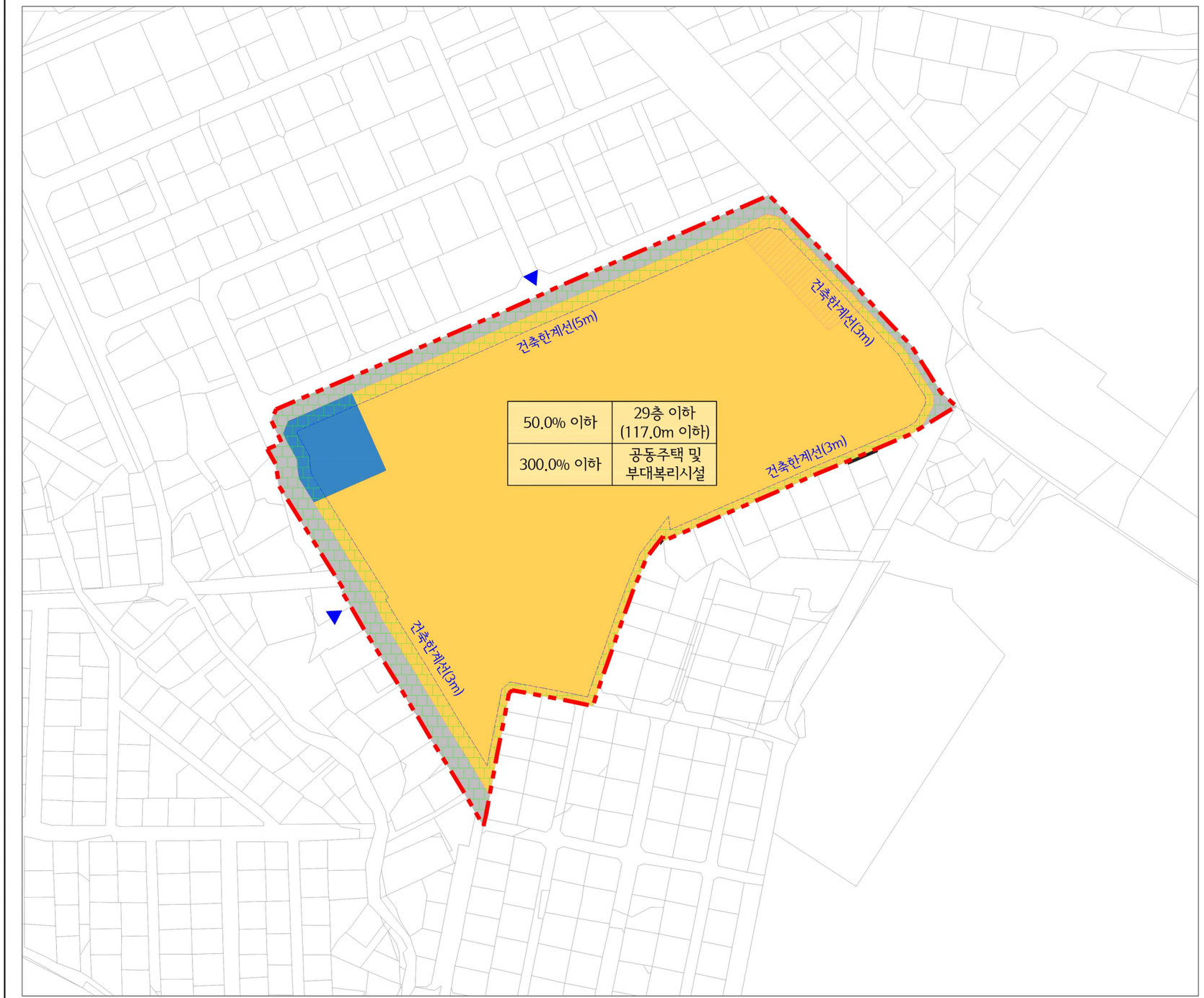
북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(변경)

- 구 역 계
- 도로(중로 이하)
- 근린공원
- 어린이공원
- 공공공지
- 학교

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m



북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도

- 구 역 계
- 공동주택
- 공공시설(가족센터)
- 도로
- 건축한계선
- 차량출입구
- 부대복리시설 배치구간
- 보도부속형 전면공지

건폐율	층수(높이)
용적률	용도

Scale : 1/1,500

N

0 10 20 40 60 100m

II

지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획 결정사항 ····· 63
[첨부] 관계도면 ····· 75

1 지구단위계획 결정사항

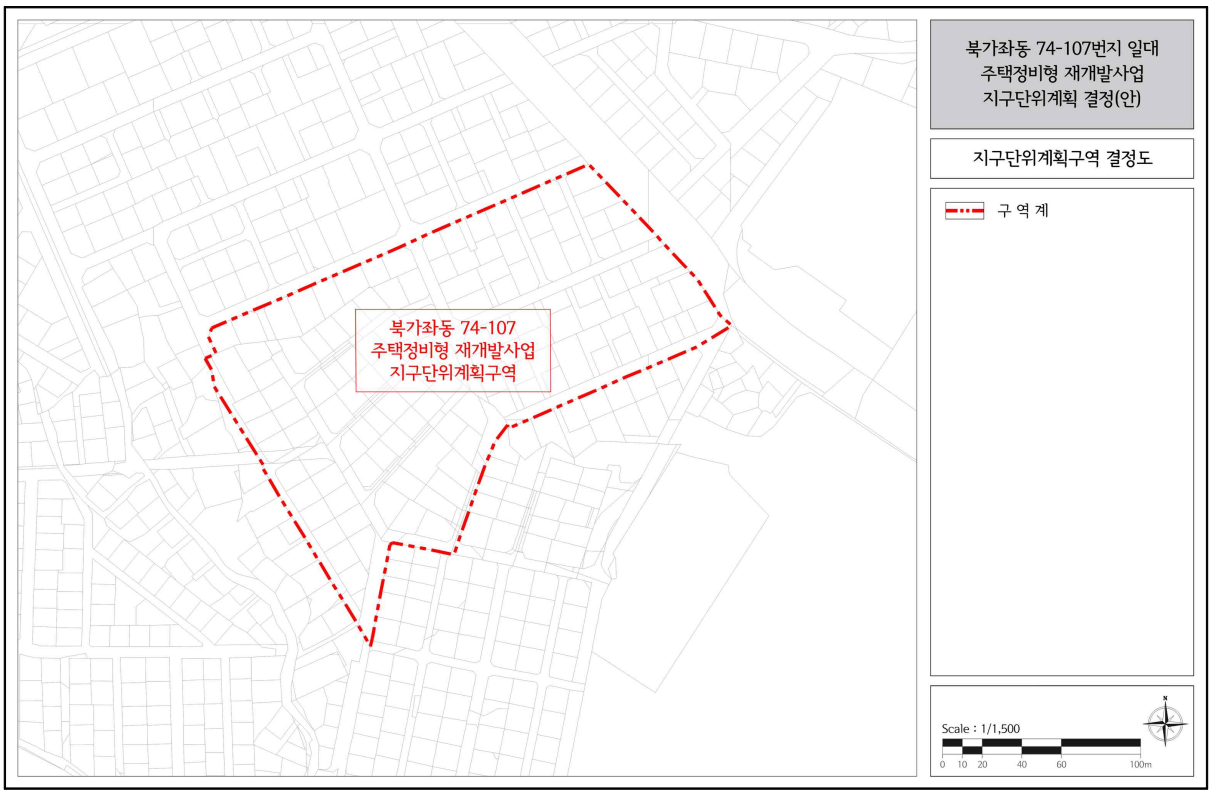
1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업	북가좌동 74-107번지 일대	-	28,094.7	28,094.7	-

■ 결정(변경) 사유서

구역명	결정내용	결정사유
북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업	지구단위계획 신설	「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따라 노후된 주거환경 개선을 위한 정비구역(지구단위계획구역) 결정



[그림 22] 지구단위계획구역 결정도

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

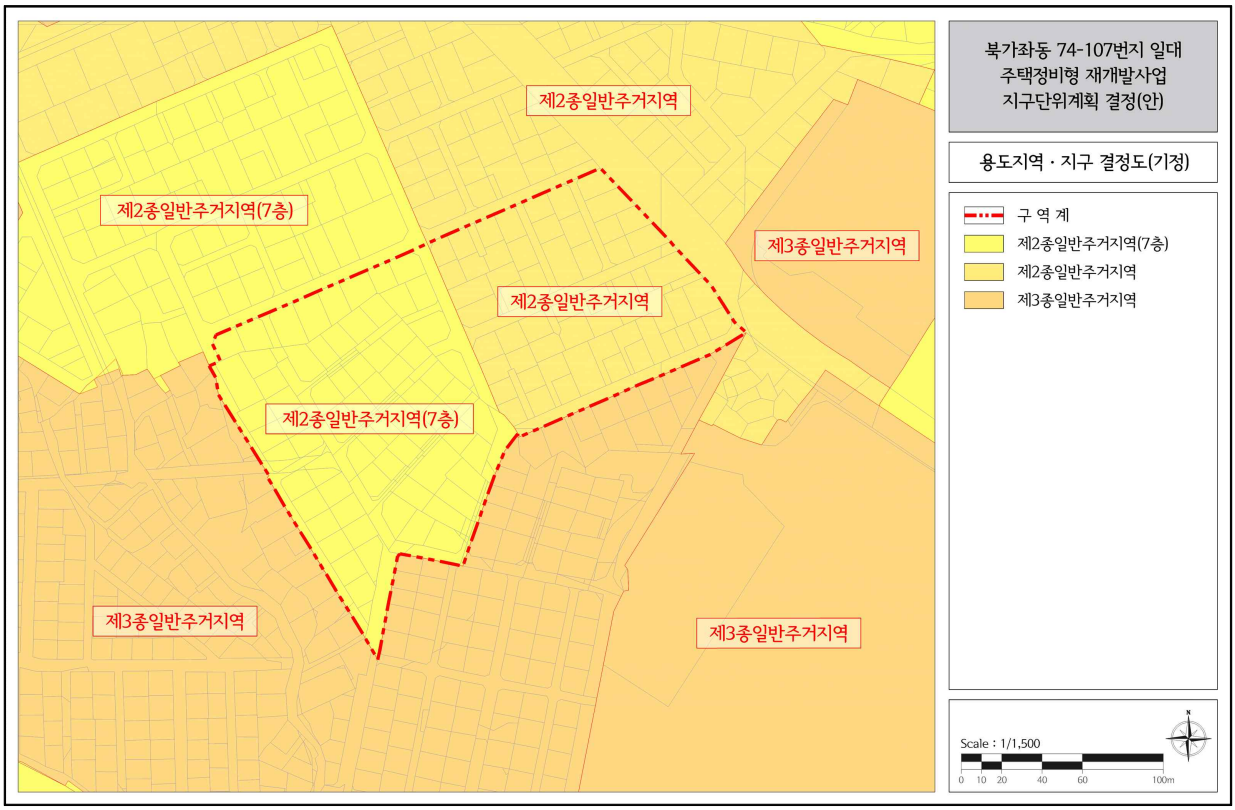
가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		28,094.7	-	28,094.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	16,252.1	감)13,237.2	3,014.9	10.7	-
	제2종일반주거지역	11,842.6	감)10,904.6	938.0	3.4	-
	제3종일반주거지역	-	증)24,141.8	24,141.8	85.9	-

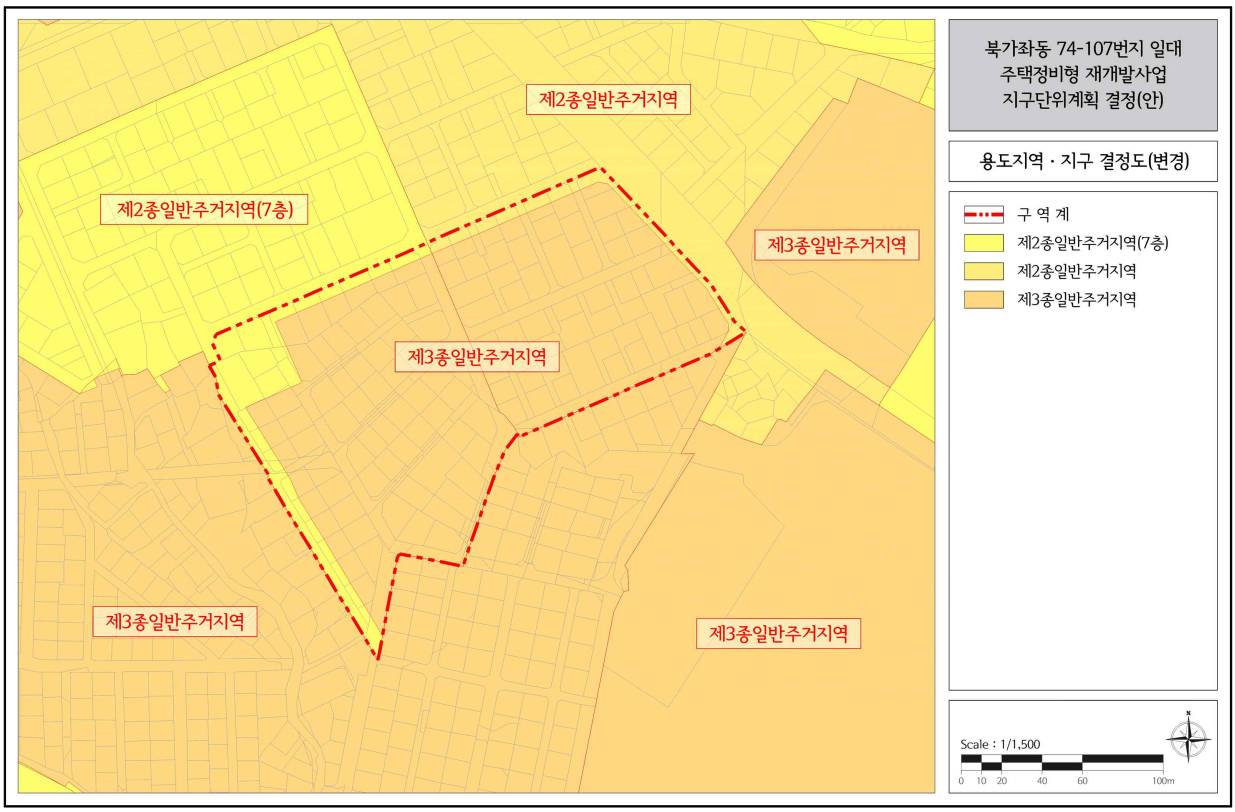
■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	북가좌동 74-107 일대	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역(7층)	3,014.9	용도지역 경계 정형화 및 도시계획시설의 기존 용도 유지
-		제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	938.0	
-		제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	24,141.8	공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-		제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역		

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음



[그림 23] 용도지역 · 지구 결정도(기정)



[그림 24] 용도지역 · 지구 결정도(변경)

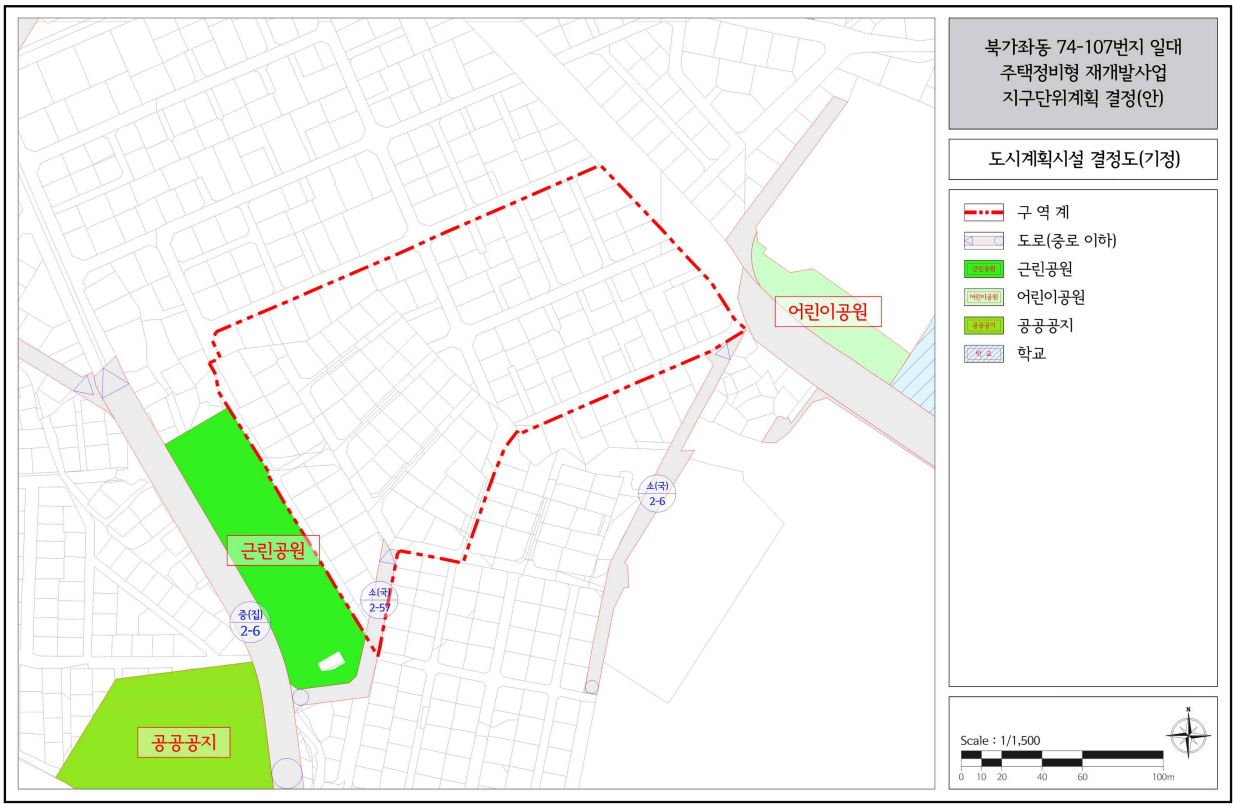
다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

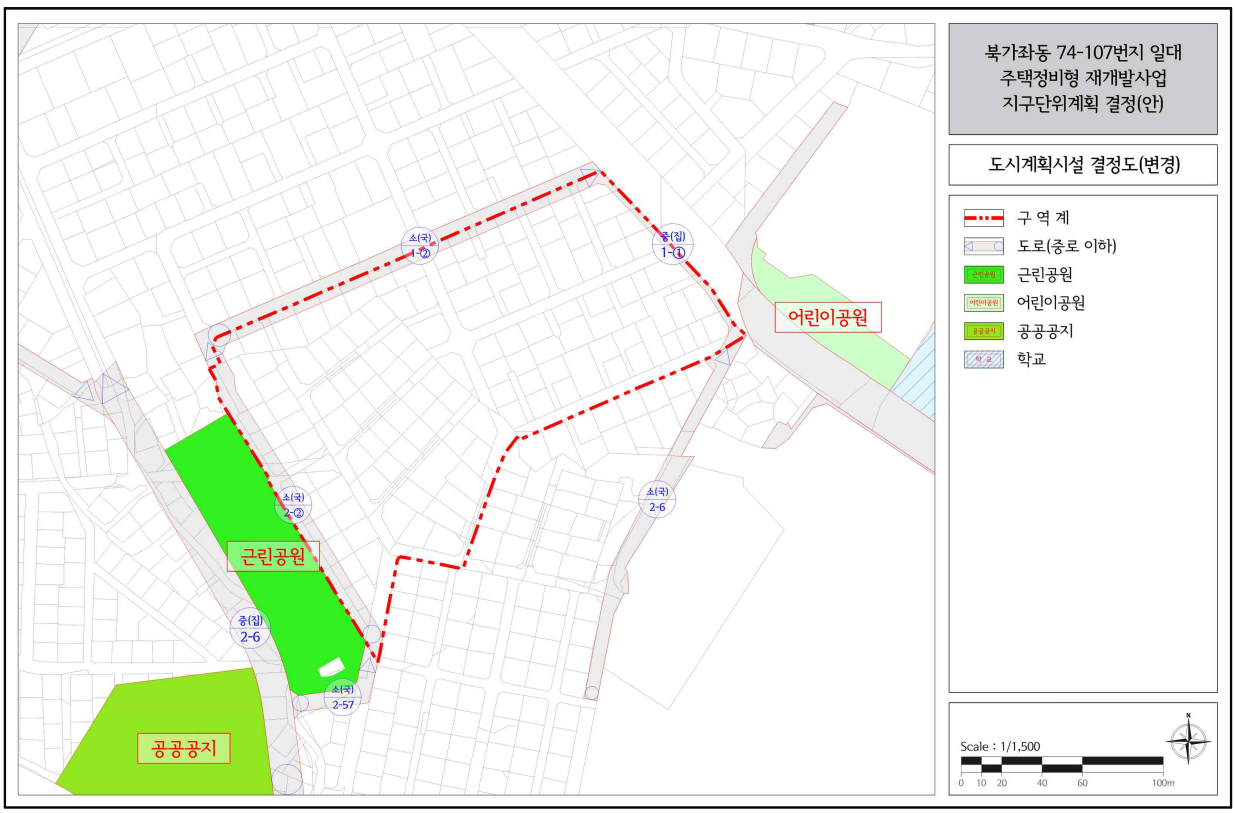
구 분		규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
		등급	류별	번호	폭원				기점	종점	
1	기정	소로	2	57	8	국지 도로	일반 도로	340	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	-
	변경	소로	2	57	8	국지 도로	일반 도로	56	북가좌동 84-11	북가좌동 75-230	구역내 도로폐지
2	기정	소로	2	6	6-10	국지 도로	일반 도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	-
	변경	소로	2	6	6-10	국지 도로	일반 도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	종점부 형상변경
3	신설	중로	1	①	20-23	집산 도로	일반 도로	990	남가좌동 224-304	북가좌동 359-16	-
4	신설	소로	1	①	12	국지 도로	일반 도로	215	북가좌동 288-5	북가좌동 289-1	-
5	신설	소로	2	②	8	국지 도로	일반 도로	167	북가좌동 75-285	북가좌동 288-5	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
소로 2-57	▪ 구역 내 도로 폐지	▪ 기존 대상지 내 도로로 지정되어 있던 거북골로 14나길 도로 폐도
소로 2-6	▪ 도로 형상 변경	▪ 인접한 구역(가재울7구역) 차량 부출입구로의 원활한 진출입을 위해 종점부 형상 변경
중로 1-①	▪ 도로 신설 - L = 990m / B = 20~23m	▪ 원활한 차량통행을 위한 가감속차로 확보를 위해 도로 신설 및 폭원 확폭
소로 1-①	▪ 도로 신설 - L = 215m / B = 12m	▪ 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설 및 폭원 확폭
소로 1-②	▪ 도로 신설 - L = 167m / B = 8m	▪ 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설 및 폭원 확폭



[그림 25] 도시계획시설 결정도(기정)



[그림 26] 도시계획시설 결정도(변경)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
합 계		24,141.8	-	24,141.8	-
신 설	획지 ①	24,141.8	북가좌동 74-107번지 일대	24,141.8	공동주택

나. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 주용도에 관한 결정(변경) 조서

구 분		용 도		비 고
신설	획지 ①	허용용도	▪ 건축법 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 및 부대복리시설 ▪ 건축법 시행령 [별표1] 제3 · 4호에 의한 제1종 · 제2종 근린생활시설 ※ 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 제외	-
		불허용도	▪ 허용용도 이외의 용도	-

2) 건축물의 건폐율에 관한 결정(변경) 조서

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설	획지 ①	제3종일반주거지역	50.0% 이하	-

3) 건축물의 용적률에 관한 결정(변경) 조서

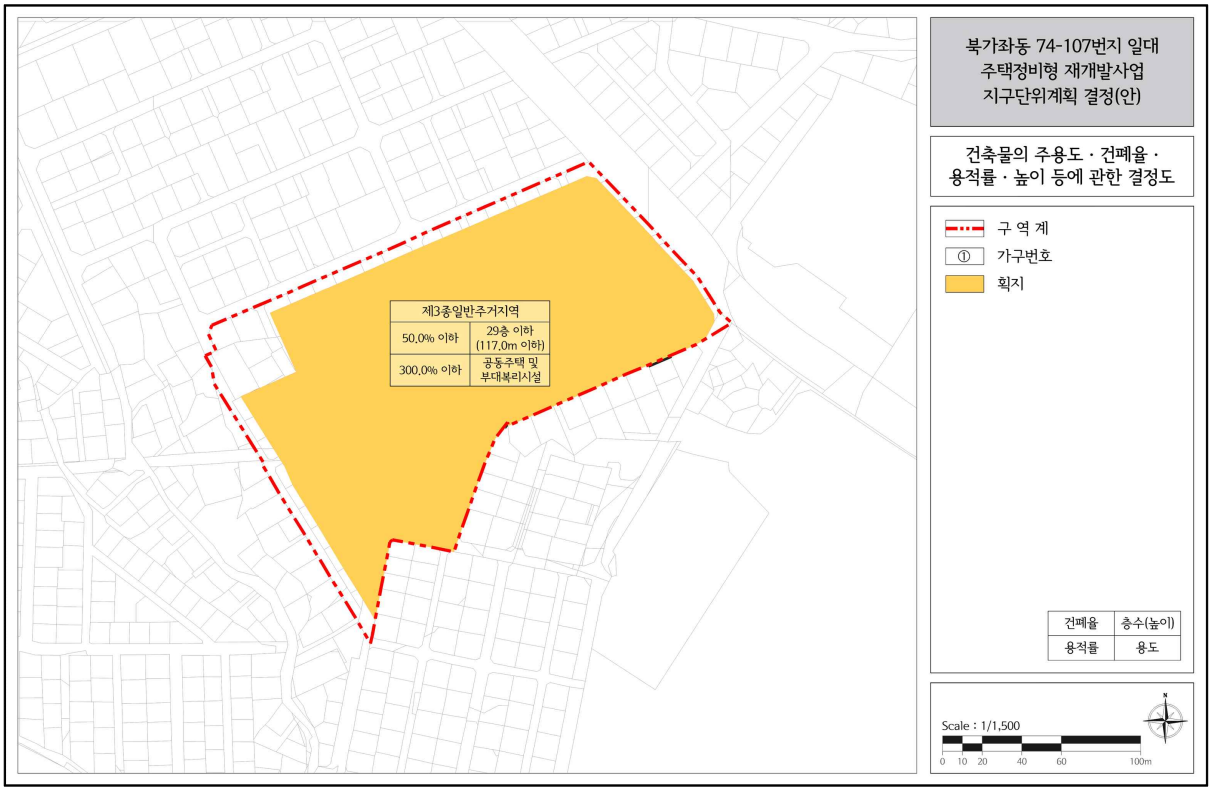
구 분		지 역	용적률				비 고
			기준	허용	상한		
					상한	법적상한	
신설	획지 ①	제3종 일반주거지역	210.0% 이하	250.0% 이하	273.0% 이하	300.0% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량	비 고
신설	획지 ①	총 20%p	층간소음 해소 5%p, 친환경 건축물 5%p, 방재안전5%p, BF 인증 5%p

4) 건축물의 높이에 관한 결정(변경) 조서

구 분		지 역	높이(m) / 최고층수	비 고
신설	획지 ①	제3종일반주거지역	117.0m 이하 / 29층 이하	-

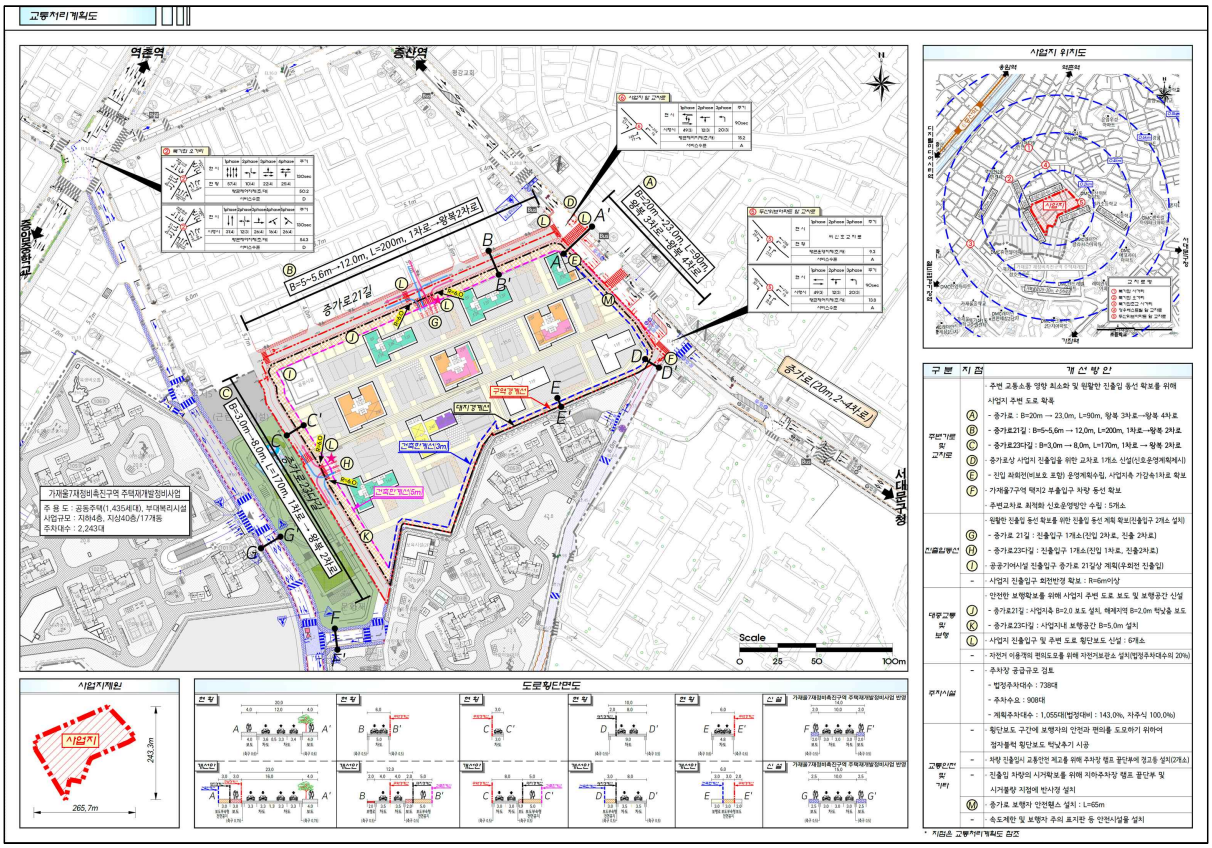


[그림 27] 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 결정도

4. 교통 및 동선처리계획

가. 개선방안

구 분	지점	개선내용
주변 가로 및 교차로	A B C D E F	▪ 주변 교통소통 영향 최소화 및 원활한 진출입 동선 확보를 위해 사업지 주변 도로 확폭 - 증가로 : B=20m → 23.0m, L=90m, 왕복 3차로 → 왕복 4차로 - 증가로21길 : B=5~5.6m → 12.0m, L=200m, 1차로 → 왕복 2차로 - 증가로23다길 : B=3.0m → 8.0m, L=170m, 1차로 → 왕복 2차로 ▪ 증가로상 사업지 진출입을 위한 교차로 1개소 신설(신호 운영계획 제시) - 진입 좌회전(비보호 포함) 운영 계획 수립, 사업지측 가감속 1차로 확보 ▪ 북가좌7구역 택지2 부출입구 차량 동선 확보 ▪ 주변교차로 최적화 신호운영방안 수립 : 5개소
진출입동선	G H I	▪ 원활한 진출입 동선 확보를 위한 진출입 동선 계획 확보(진출입구 2개소 설치) - 증가로 21길 : 진출입구 1개소(진입 2차로, 진출 2차로) - 증가로23다길 : 진출입구 1개소(진입 1차로, 진출 2차로) ▪ 공공기여시설 진출입구 증가로 21길상 계획(우회전 진출입)
	-	▪ 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6m이상
대중교통 및 보행	J K	▪ 안전한 보행확보를 위해 사업지 주변 도로 보도 및 보행공간 신설 - 증가로21길 : 사업지측 B=2.0 보도 설치, 해제지역 B=2.0m 턱낮춤 보도 - 증가로23다길 : 사업지내 보행공간 B=5.0m 설치
	L	▪ 사업지 진출입구 및 주변 도로 횡단보도 신설 : 6개소
	-	▪ 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%)
주차 시설	-	▪ 주차장 공급규모 검토 - 법정주차대수 : 738대 - 주차수요 : 908대 - 계획주차대수 : 1,055대(법정대비 : 143.0%, 자주식 100.0%)
교통안전 및 기타	-	▪ 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의를 도모하기 위하여 점자블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	▪ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부에 경고등 설치 (2개소)
	-	▪ 진출입 차량의 시거확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	M	▪ 증가로 보행자 안전휀스 설치 : L=65m
	-	▪ 속도제한 및 보행자 주의 표지판 등 안전시설물 설치

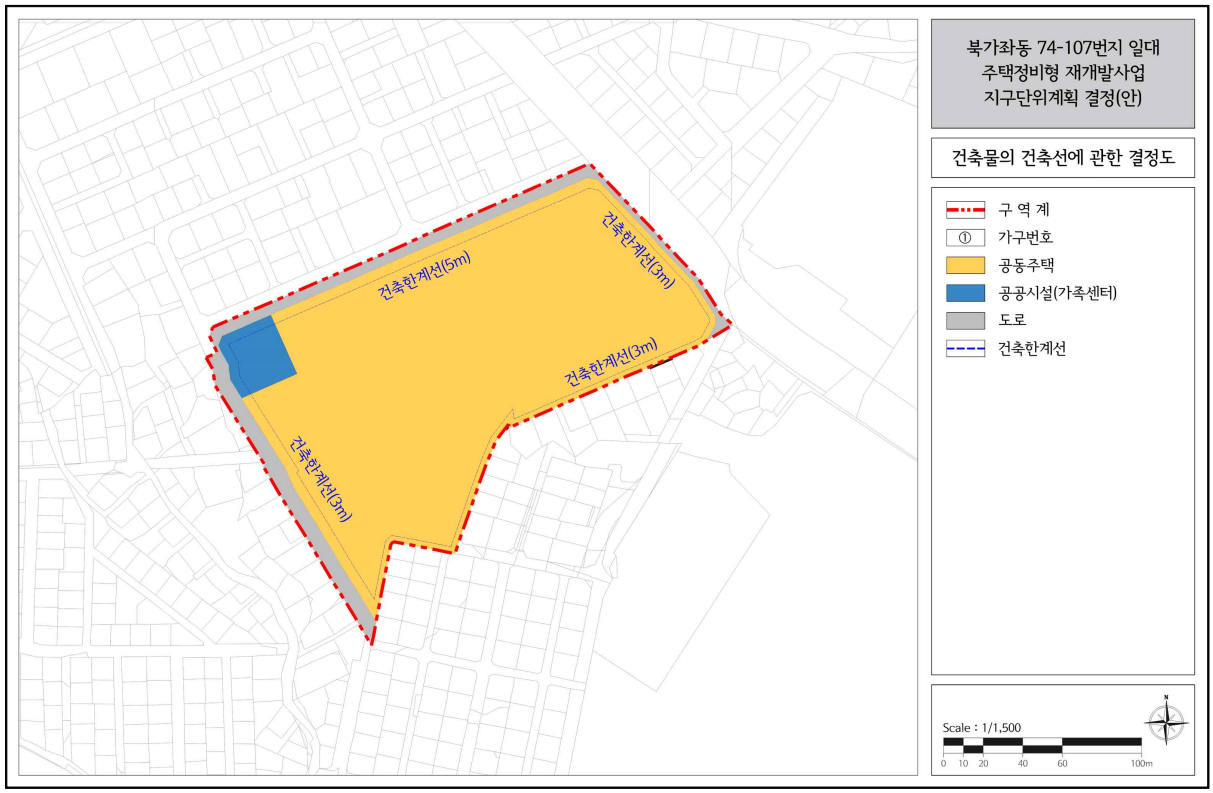


[그림 28] 교통처리계획도

5. 기타 사항에 관한 계획

가. 건축물의 건축선에 관한 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	계획 내용	비 고
신설	건축한계선	대상지 남측 / 동측	대지경계선으로부터 3m 후퇴	-
		대상지 북측 / 서측	대지경계선으로부터 5m 후퇴	-



[그림 29] 건축물의 건축선에 관한 결정도

나. 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	계획 내용	비 고
신설	전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	건축한계선으로 조성되는 공지는 보도형 전면공지로 조성	-

다. 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	계획 내용
신설	차량진출입구	증가로21길변, 증가로23다길변	주 · 부출입구 각 1개소 설치
	차량출입불허구간	증가로변	차량진출입구를 제외한 도로변에서의 직접적인 차량진출입 불허

6. 환경관리 계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	▪ 비오톱유형평가 : 5등급 ▪ 개별비오톱 : 평가제외 ▪ 생태·자연도상 3등급 권역 ▪ 사업대상지 포함된 도엽 내 문헌상 천연기념물, 멸종위기 야생생물, 서울시 보호종 확인	▪ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 ▪ 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워트	녹지연결성 확보	▪ 서대문구 내 녹지지역 11.1% ▪ 서대문구 내 어린이공원이 다수, 면적으로는 도시자연공원구역이 대부분 비중 차지	▪ 조경녹지를 법정면적 이상 확보 토록 계획하고 대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 ▪ 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	▪ 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	▪ 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	▪ 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 발생	▪ 현 지형을 고려한 계획 수립 ▪ 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	▪ 기 시가화 지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 공업 및 교통시설지	▪ 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 ▪ 저감 효율이 높은 비점오염 저감시설 설치
수질	수질오염 최소화	▪ 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 ▪ 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염 우려	▪ 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 ▪ 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화
바람·열	바람길 확보	▪ 바람기능 공간유형도 상 대부분 불투수포장비율이 낮은 시가지, 열환경 공간유형도 상 대부분 불투수토양포장비율이 높은 4층 이하 주거지	▪ 건축물계획시 주풍향 고려하여 계획 ▪ 사업시행시 투수포장 최대한 확보 ▪ 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원 적극 활용토록 계획
대기질	대기오염 최소화	▪ 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	▪ 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	▪ 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	▪ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	▪ 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	▪ 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음·진동	규제기준 만족	▪ 공사시 소음·진동 영향 예상 ▪ 운영시 인근 도로소음이 예상	▪ 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 ▪ 저소음, 저진동 장비사용

7. 임대주택 건설에 관한 계획

가. 의무공공 임대주택

구 분	확보 기준	확보 내용	
건설 비율	▪ 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설 (법 제54조 적용 제외)	주택 비율	766세대 x 15% = (기준) 114.9세대 ≤ (계획) 822세대
		연면적	(기준) 8.92% 이상 ≥ (계획) 2.39%
주택 규모	▪ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 (법 제54조 적용 제외)	임대 세대수	116세대 x 30% = (기준) 34.8세대 ≤ (계획) 45세대
		전체 세대수	766세대 x 5% = (기준) 38.3세대 ≤ (계획) 45세대

※ 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서고 제2022-493호)

나. 국민주택규모 임대주택

구 분	확보 기준	확보 내용
건설 비율	▪ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 임대주택 으로 건설	(300.0%-273.0%) x 50% x 24,141.8㎡ = (기준) 3,257.9㎡ ≤ (계획) 3,284.8㎡

※「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조



북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

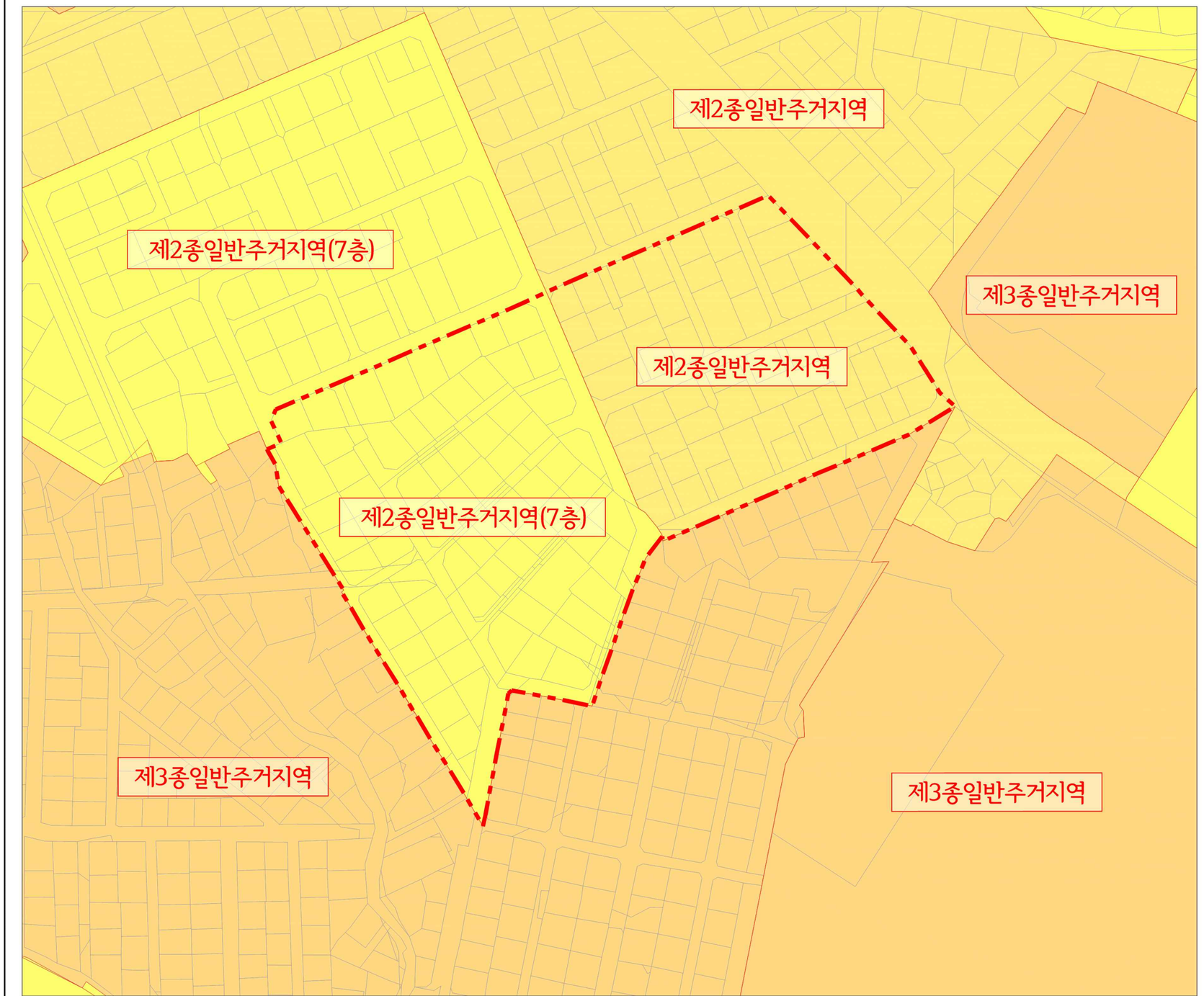
지구단위계획구역 결정도

구 역 계

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m

N



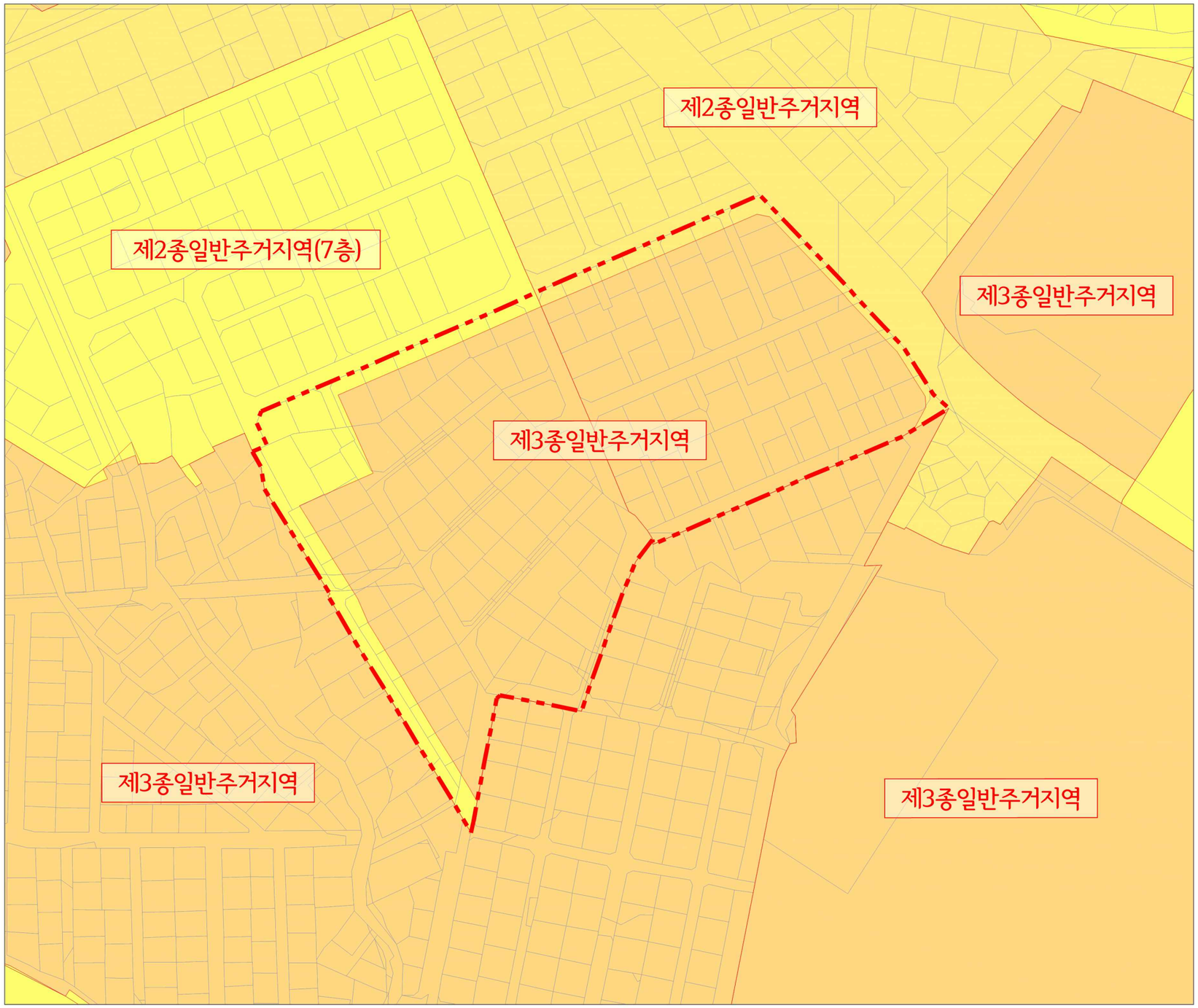
북가좌동 74-107번지 일대
주택정비형 재개발사업
지구단위계획 결정(안)

용도지역 · 지구 결정도(기정)

- 구 역 계
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m



북가좌동 74-107번지 일대
주택정비형 재개발사업
지구단위계획 결정(안)

용도지역 · 지구 결정도(변경)

- 구 역 계
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m



북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

- 구 역 계
- 도로(중로 이하)
- 근린공원
- 어린이공원
- 공공공지
- 학교

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m



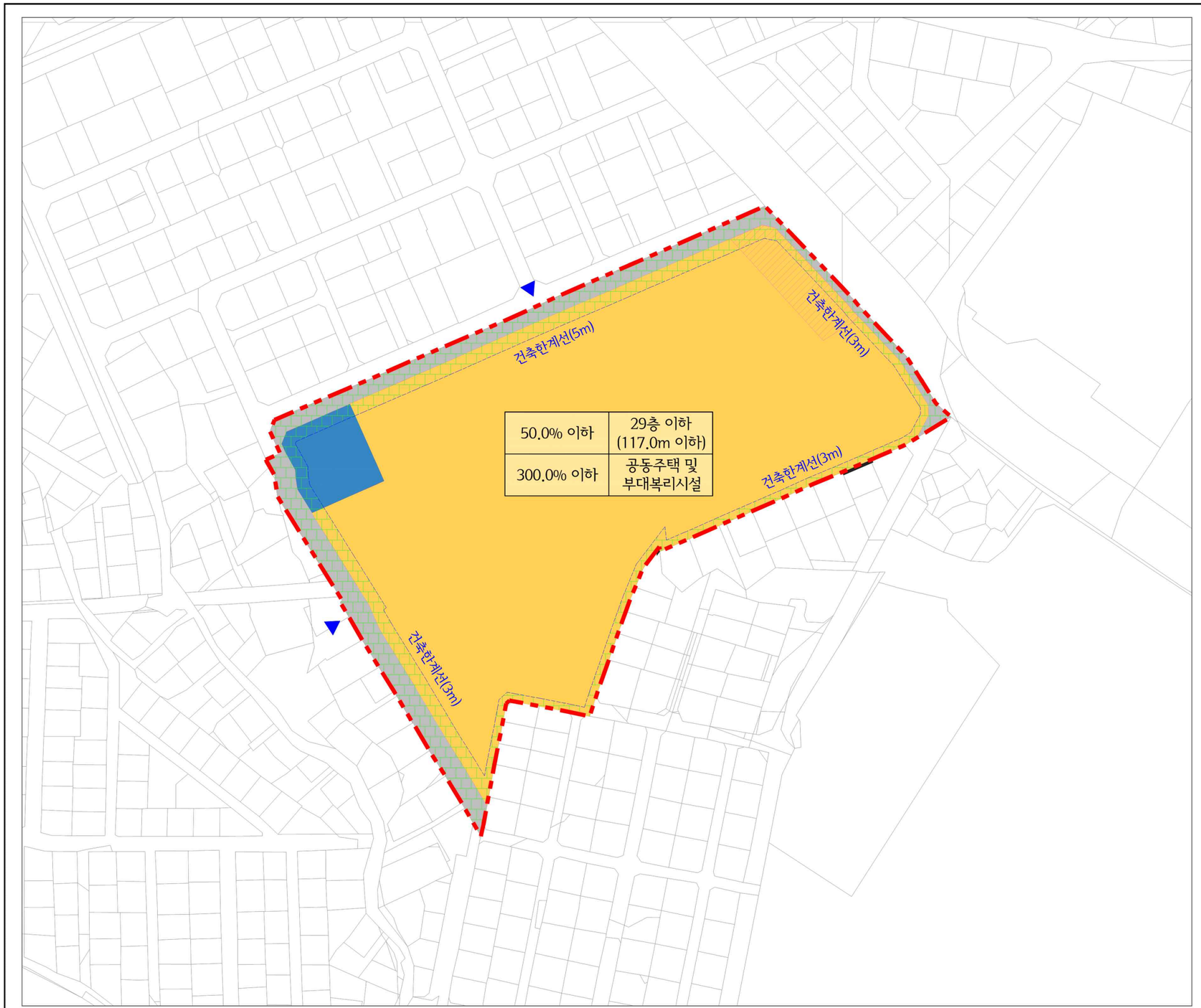
북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(변경)

- 구 역 계
- 도로(중로 이하)
- 근린공원
- 어린이공원
- 공공공지
- 학교

Scale : 1/1,500

0 10 20 40 60 100m



북가좌동 74-107번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

지구단위계획 결정도

- 구 역 계
- 공동주택
- 공공시설(가족센터)
- 도로
- 건축한계선
- 차량출입구
- 부대복리시설 배치구간
- 보도부속형 전면공지

건폐율	층수(높이)
용적률	용도

Scale : 1/1,500

N

0 10 20 40 60 100m

III

기초조사 및 확인 내역서

1 기초조사 및 확인 내역서 ····· 83
2 토지 및 건축물 조서 ····· 103

1 기초조사 및 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체 인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/㏊)	호수밀도 (호수/㏊)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	208	456	54	115	33	86	176.3	80.4

산업	구 분	제조업	판매업	서비스업	기타
	소 계	-	6	4	6
	업체수	-	6	4	6

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구 분	전체 토지						비 고
		합 계	단독	다세대	주거나지	주상용	도로등	
	필지수(개소)	208	55	68	3	7	75	-
	면적(㎡)	28,094.7	8,254.5	12,097.7	127.0	1,421.3	6,194.2	-

건축물	구 분		불량 건축물 동수			호수밀도 (호수/㏊)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체(동)	건축물(동)	비율(%)			
	구조별	합 계	112	70	62.5	80.4	7,865.7	38,589.5
		철근콘크리트	50	8	16.0	26.3	6,660.4	24,932.0
		벽돌구조	62	62	100.0	54.1	1,205.3	13,657.5
	용도별	합 계	112	70	62.5	80.4	7,865.7	38,589.5
		주거용	110	68	61.8	79.7	7,865.7	38,200.4
		근린생활시설용	2	2	100.0	0.7	-	389.1
	경과 년수별	합 계	112	70	62.5	80.4	7,865.7	38,589.5
		10년 미만	10	-	-	15.7	1,670.7	5,443.1
		10 ~ 20년	13	-	-	19.6	2,038.6	6,616.1
		20~ 30년	20	1	5.0	14.2	2,256.3	9,760.7
		30년 이상	69	69	100.0	30.9	1,900.1	16,769.6
	건축 규모별	합 계	62	20	32.3	80.4	7,865.7	28,612.5
		60㎡ 이하	-	-	-		-	-
		60㎡ ~ 85㎡	12	6	50.0		907.5	3,242.1
		85㎡ 초과	50	14	28.0		6,958.2	25,370.4

※ 건축면적의 경우, 총 112동 중 62동으로만 산정 (미상 제외)

가. 토지의 이용 현황

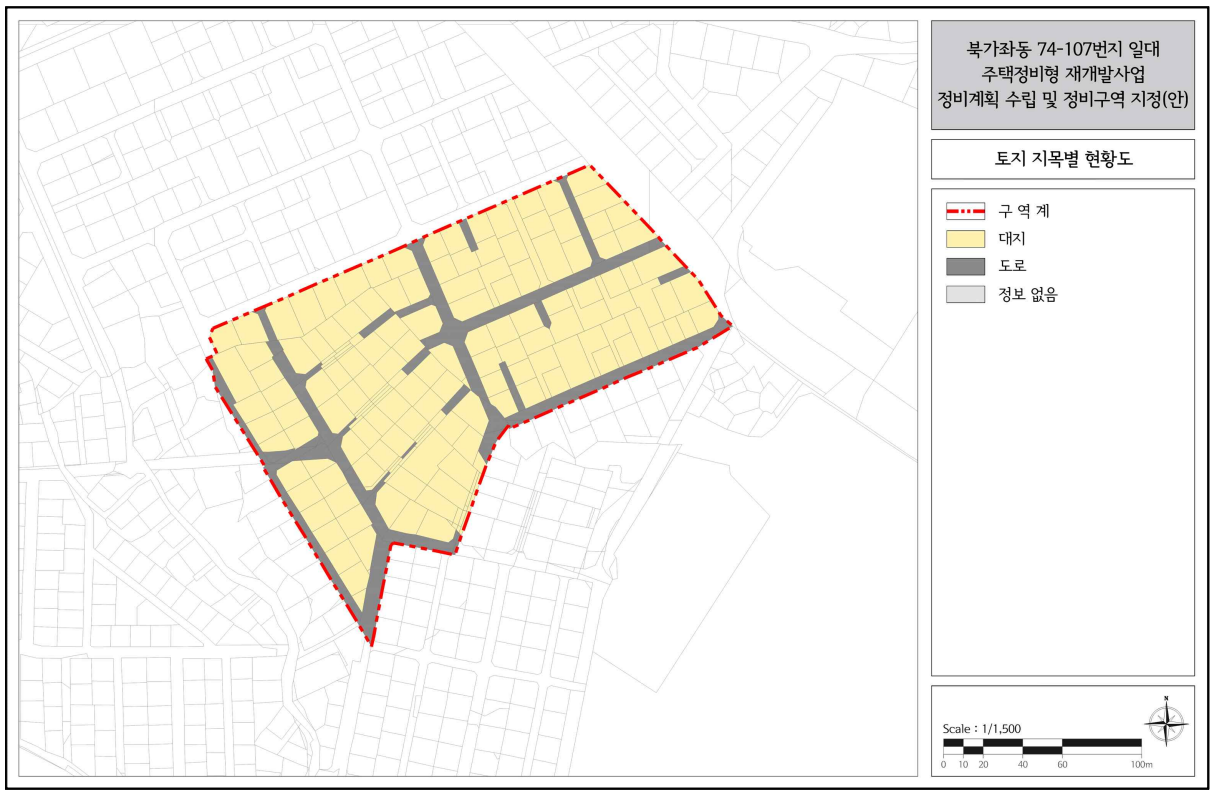
1) 토지 지목별 현황

- 총 208개 필지 중 지목상 대지가 169개로 81.3% 차지

[표 9] 토지 지목별 현황

구분	소 계	대	도로	비 고
필지수(개)	208	169	39	-
비율(%)	100.0	81.2	18.8	-
면적(㎡)	28,094.7	22,657.1	5,437.5	-
비율(%)	100.0	80.6	19.4	-

※ 브이월드, 토지소유정보(2025)



[그림 30] 토지 지목별 현황도

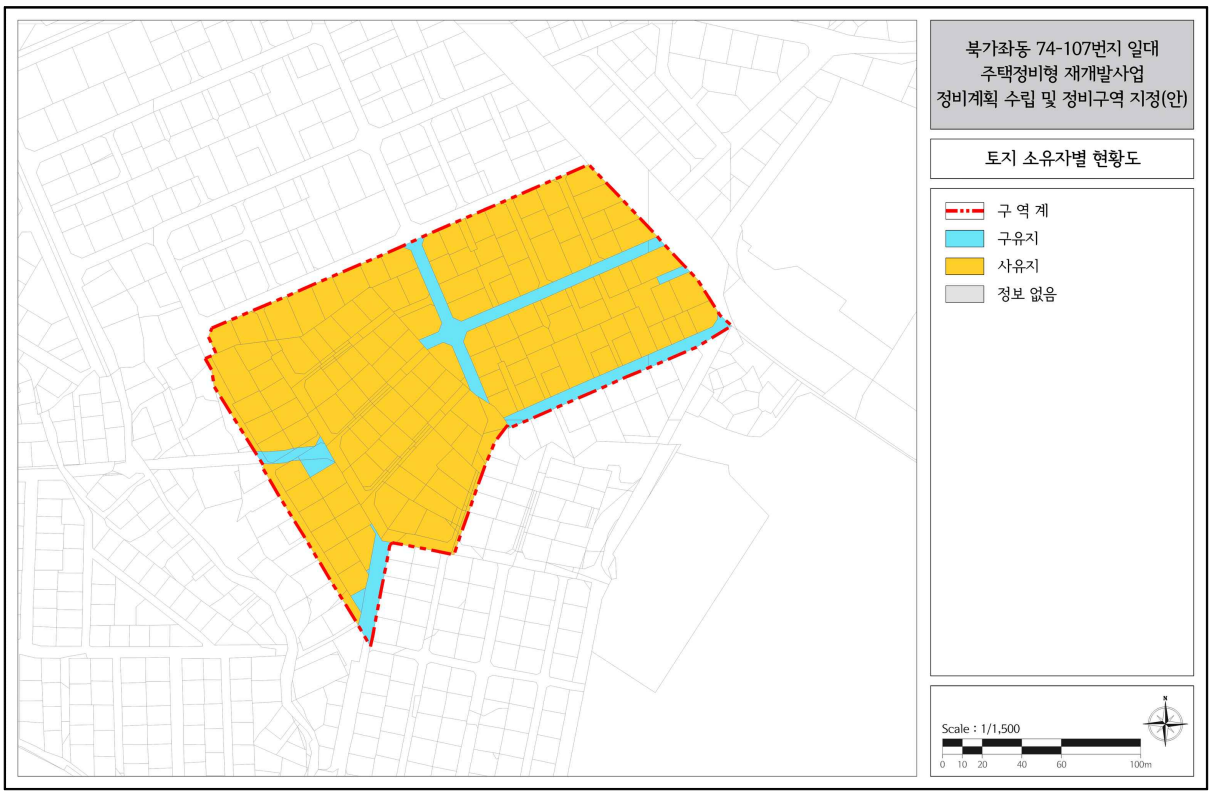
2) 토지 소유자별 현황

- 총 208개 필지 중 사유지가 192개로 92.3% 차지

[표 10] 토지 소유자별 현황

구분	소 계	국유지	시유지	구유지	사유지	비 고
필지수(개)	208	-	-	16	192	-
비율(%)	100.0	-	-	7.7	92.3	-
면적(㎡)	28,094.7	-	-	2,847.6	25,247.1	-
비율(%)	100.0	-	-	10.1	89.9	-

※ 브이월드, 토지소유정보(2025)



[그림 31] 토지 소유자별 현황도

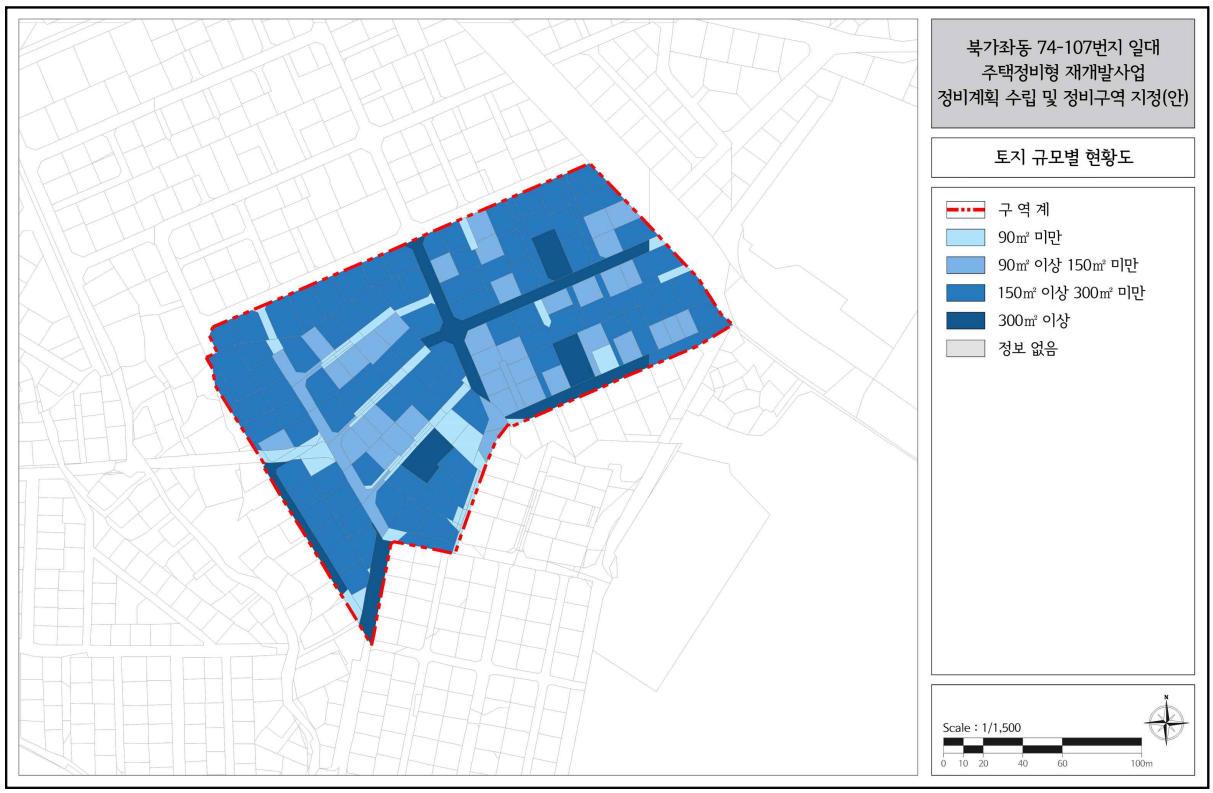
3) 토지 규모별 현황

- 총 208개 필지 중 150㎡ 이상 300㎡ 미만의 필지가 90개로 43.3% 차지

[표 11] 토지 규모별 현황

구분	소 계	90㎡ 미만	90~150㎡	150~300㎡	300㎡ 이상	비 고
필지수(개)	208	66	45	90	7	-
비율(%)	100.0	31.7	21.6	43.3	3.4	-
면적(㎡)	28,094.7	2,027.2	5,640.9	16,959.7	3,466.8	-
비율(%)	100.0	7.2	20.1	60.4	12.3	-

※ 브이월드, 토지소유정보(2025)



[그림 32] 토지 규모별 현황도

나. 건축물의 이용 현황

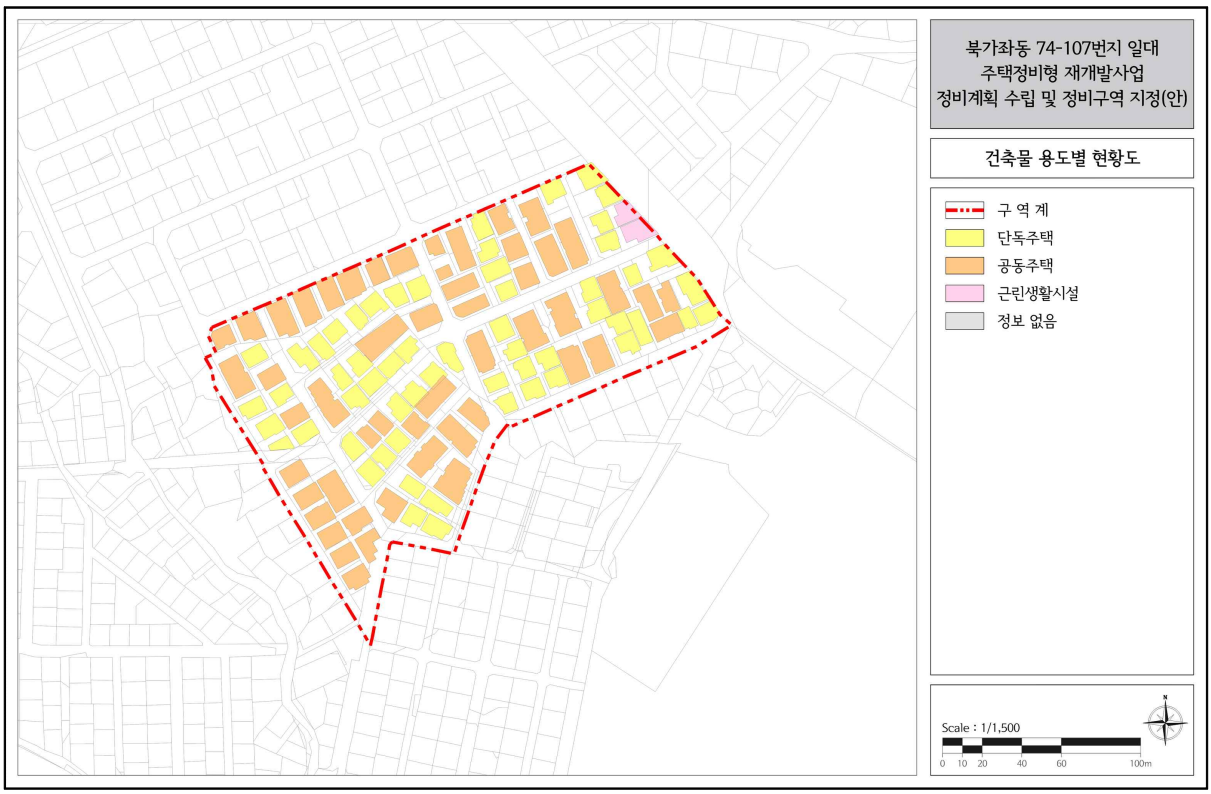
1) 건축물 용도별 현황

- 총 112동 중 단독주택이 58동으로 51.8% 차지

[표 12] 건축물 용도별 현황

구분	소 계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타	비 고
동수(동)	112	58	52	2	-	-
비율(%)	100.0	51.8	46.4	1.8	-	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 33] 건축물 용도별 현황도

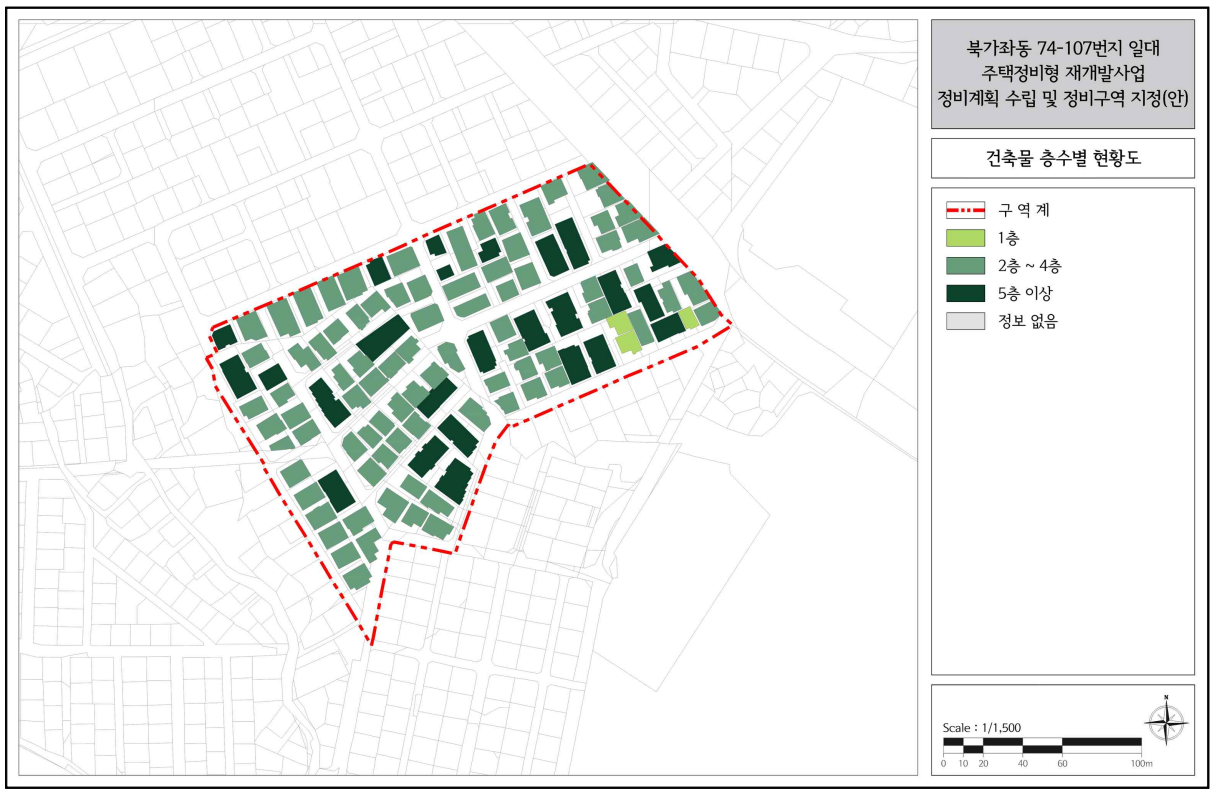
2) 건축물 층수별 현황

- 총 112동 중 2~4층 건축물이 84동으로 75.0% 차지

[표 13] 건축물 층수별 현황

구분	소 계	1층	2~4층	5층 이상	비 고
동수(동)	112	3	84	25	-
비율(%)	100.0	2.7	75.0	22.3	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 34] 건축물 층수별 현황도

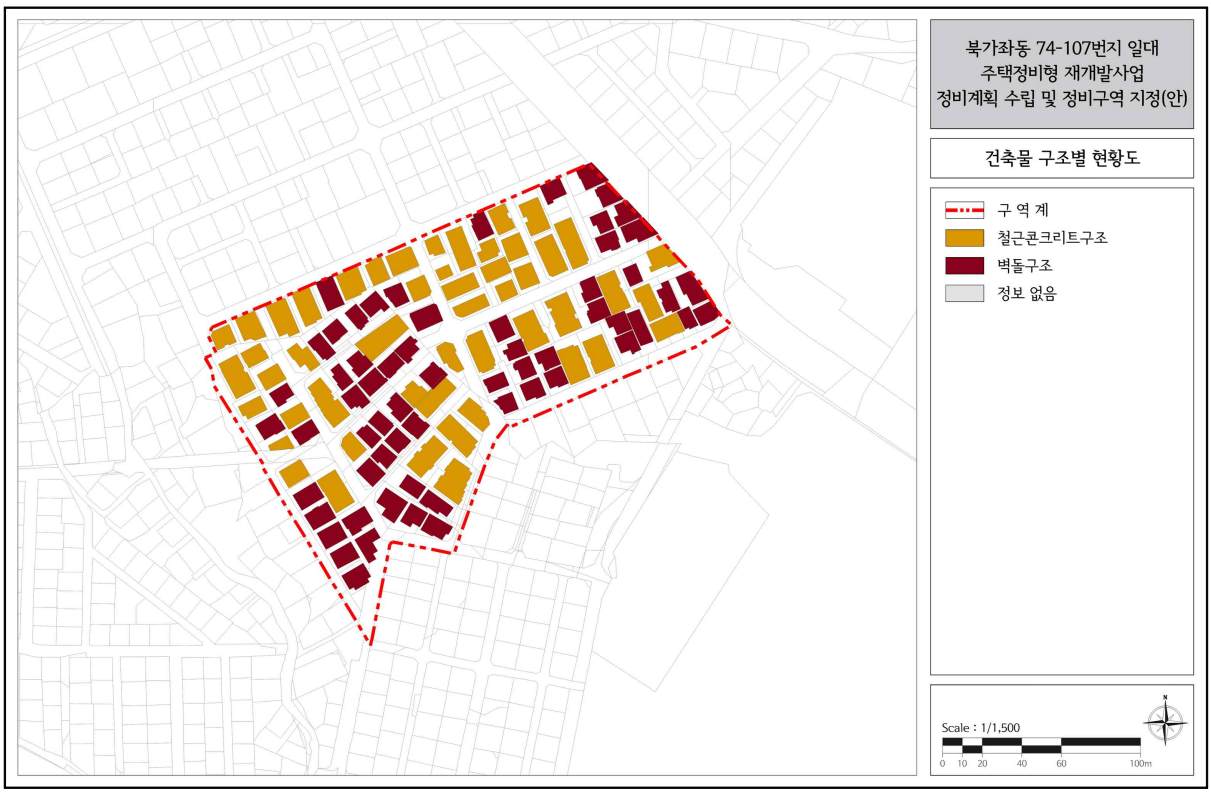
3) 건축물 구조별 현황

- 총 112동 중 벽돌구조가 62동으로 55.4% 차지

[표 14] 건축물 구조별 현황

구분	소 계	철근콘크리트	벽돌구조	기타구조	비 고
동수(동)	112	50	62	-	-
비율(%)	100.0	44.6	55.4	-	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 35] 건축물 구조별 현황도

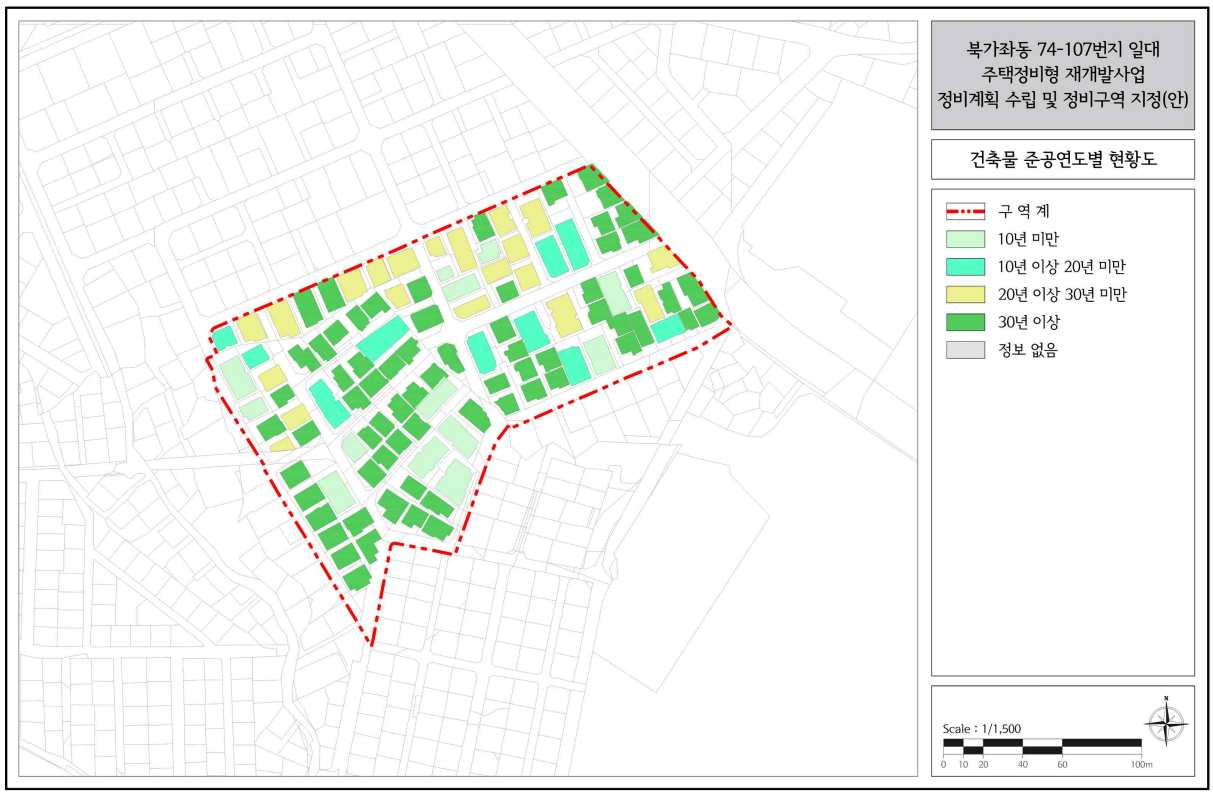
4) 건축물 준공연도별 현황

- 총 112동 중 30년 이상 건축물이 69동으로 61.6% 차지

[표 15] 건축물 준공연도별 현황

구분	소 계	10년 미만	10~20년	20~30년	30년 이상	비 고
동수(동)	112	13	10	20	69	-
비율(%)	100.0	11.6	8.9	17.9	61.6	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 36] 건축물 준공연도별 현황도

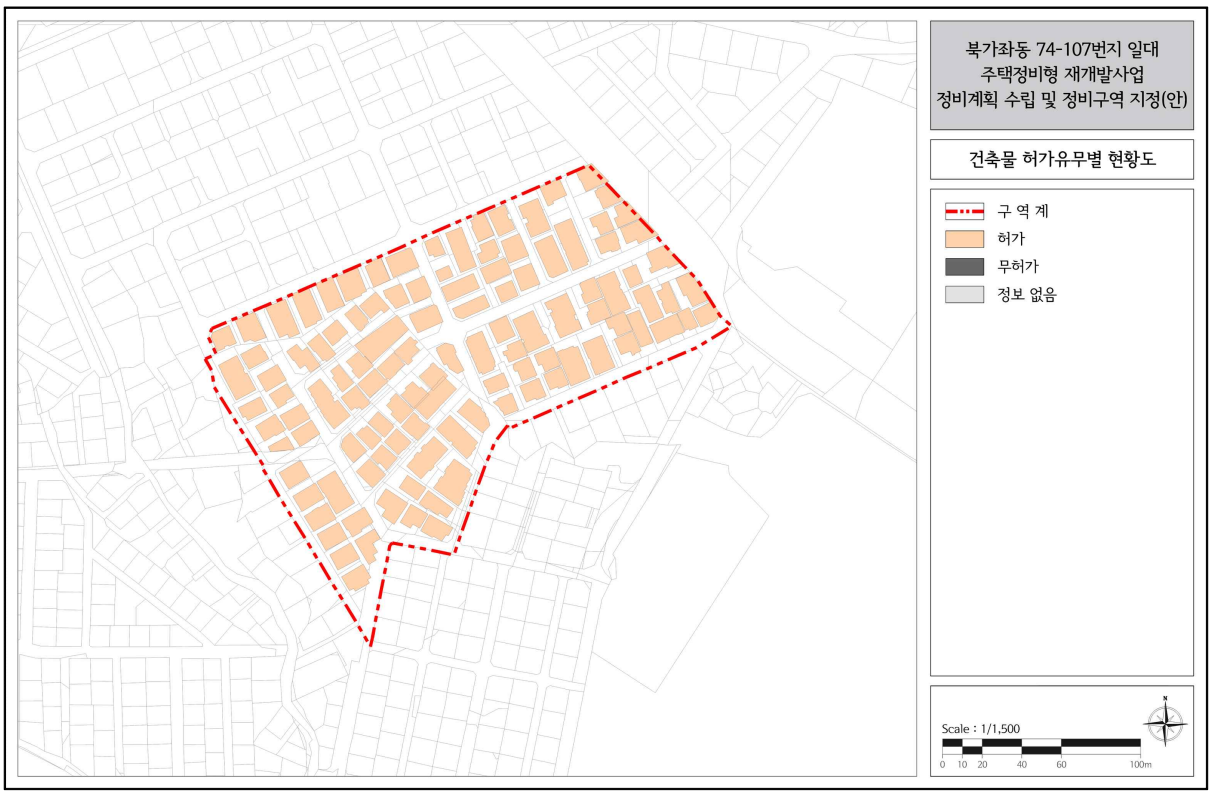
5) 건축물 허가유무별 현황

- 총 112동 중 허가 건축물이 112동으로 100.0% 차지

[표 16] 건축물 허가유무별 현황

구분	소 계	허가	무허가	비 고
동수(동)	112	112	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)

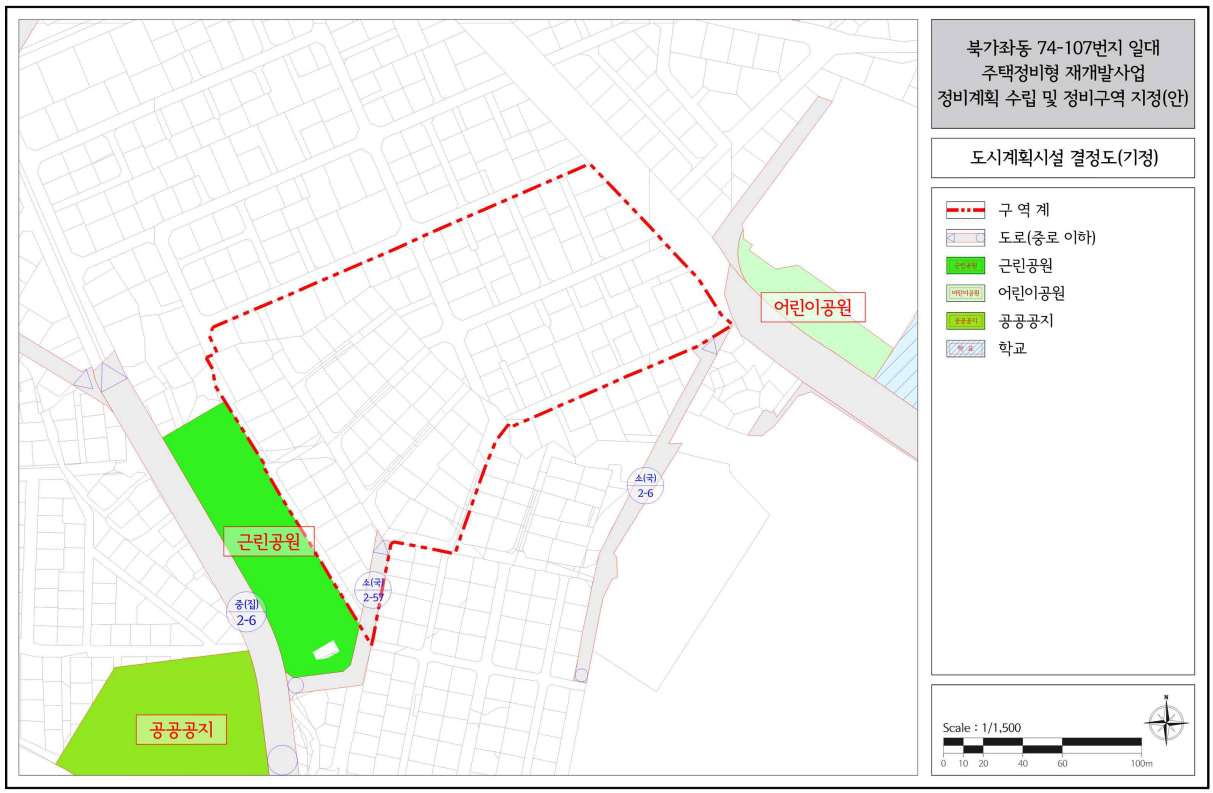


[그림 37] 건축물 허가유무별 현황도

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가. 도시·군계획시설 설치 현황

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점	
기 정	소로	2	57	8	국지 도로	일반 도로	340	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	-



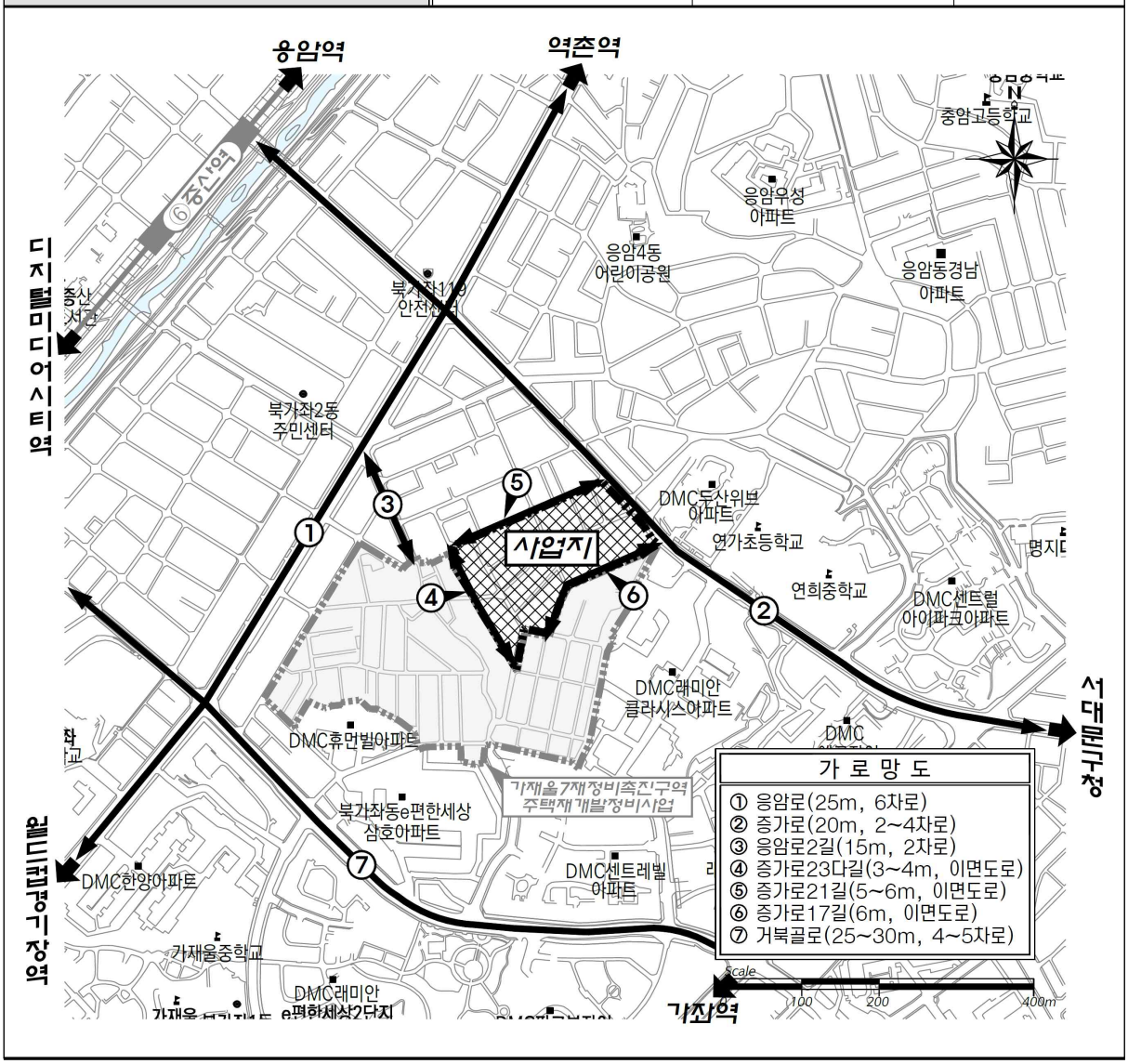
[그림 38] 도시·군계획시설 설치 현황도

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 가로망 현황

- 대상지와 접하여 증가로(B=20m, 양방향 2~4차로)가 동서간 연결역할을 하고 있으며, 서측으로는 응암로(B=25m, 양방향6차로), 남측으로 거북골로(25~30m, 왕복4~5차로)가 위치

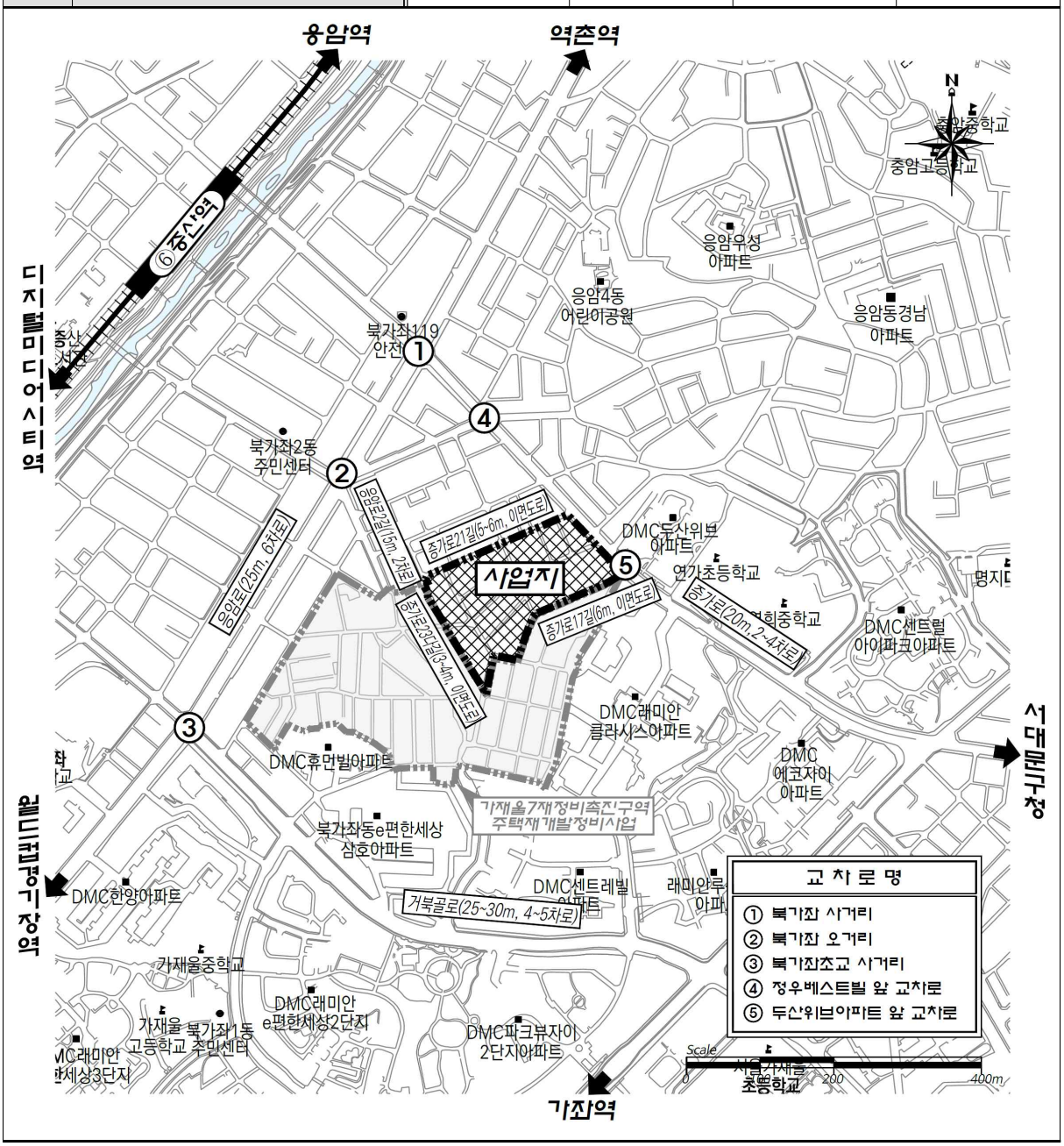
가로명	폭 원(m)	차로수(양방)	비 고
① 응암로	25	6	-
② 증가로	20	2~4	-
③~⑥ 이면도로	3~15	1~2	-
⑦ 거북골로	25~30	4~5	-



나. 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업 시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받게 될 대상지 주변 교차로는 5개로 분석

교차로명		형 태	운영상태	현시수	주기(초)
①	북가좌 사거리	4지	신호	4	130
②	북가좌 오거리	5지	신호	4	130
③	북가좌초교 사거리	4지	신호	6	180
④	정우베스트빌 앞 교차로	3지	신호	2	90
⑤	두산위브아파트앞 교차로	3지	점멸	-	-



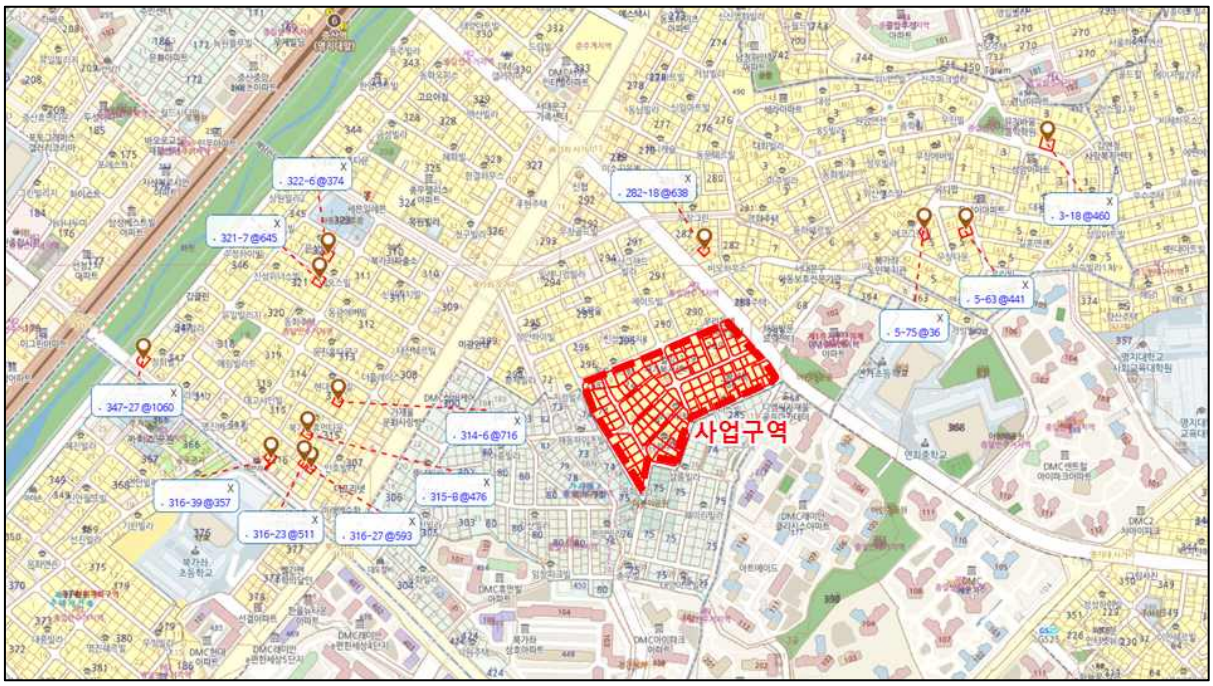
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 인근 토지 거래 사례

- 대상지 내·외 표준지 공시지가(2026) 및 인근 토지 거래 사례 등을 종합적으로 검토하여, 토지 보정률 및 종전자산추정가액 결정

[표 17] 토지 종전자산추정가액

구 분(천 원)	추정액(천 원/㎡)	토지면적당(추정액/공시지가)	보정률
나지	9,458,643	2,230	190.0%
건부지	73,834,103	7,529	205.6%



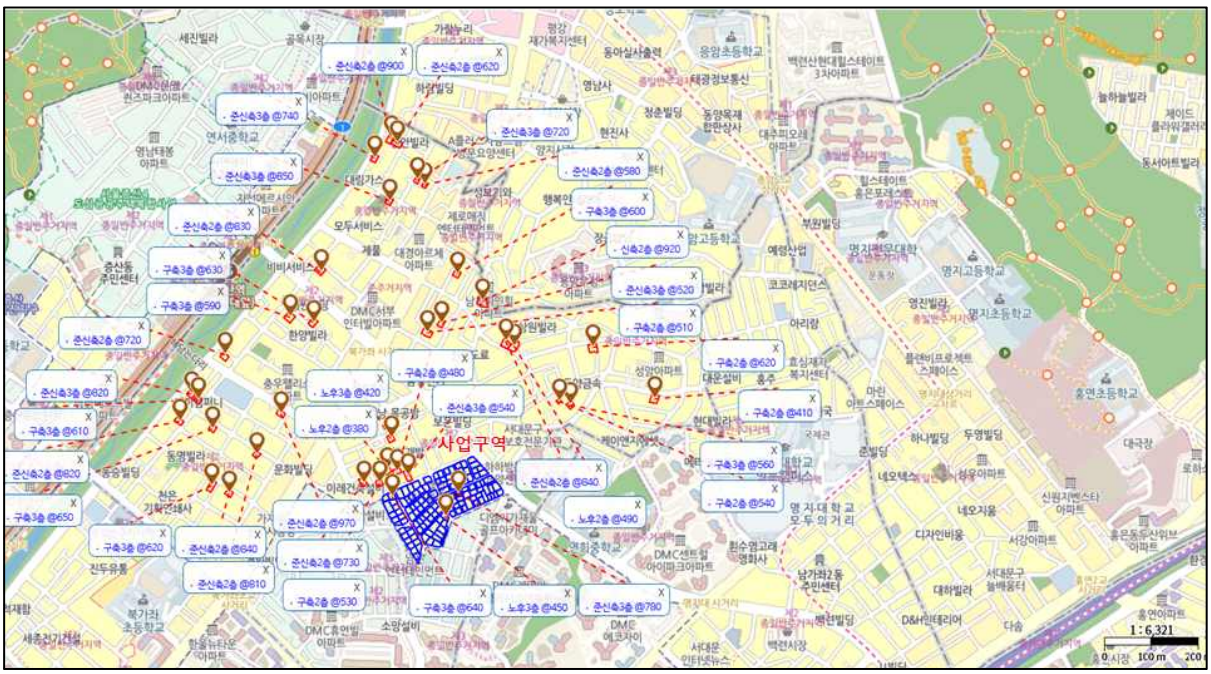
[그림 39] 인근 토지 거래 사례

나. 건축물

- 구역 내·외 공동주택 거래 사례 등을 종합적으로 검토하여, 건물 보정률 및 종전자산추정가액 결정

[표 18] 집합건물 종전자산추정가액

구 분(천 원)	추정액 (천 원/㎡)	토지면적당 (천 원/㎡)	전용면적당 (추정액/공시가)	보정률 (200.0%)
주택	135,246,443	11,280	6,563	196.6%
근생	2,416,370	13,249	7,321	-



[그림 40] 구역 내·외 공동주택 거래 사례

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견

가. 시행계획

- 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위 안에서 사업시행계획 인가

나. 사업방법

- 주택정비형 재개발사업

다. 주민의견

- 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 이해관계자 의견 청취 예정

7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형 문화유적

- 대상지 내 지정된 유·무형 문화유적은 없으나, 대상지와 인접한 가재울7 재정비촉진구역 내 서울시 유형문화유산 '화산군 이연 신도비' 위치
- 해당 문화유산을 중심으로 문화유산보호구역 및 역사문화환경 보존지역이 지정되어 있으며, 대상지 내 역사문화환경 보존지역 약 485.1㎡(약 1.8%) 저촉

나. 보호수목 현황

- 대상지 내 녹지 및 보호수 등의 보존 가치가 있는 수목 없음

다. 지역 유래

- 북가좌동은 조선시대 한성부 북부 성 밖의 연희방 가좌동계(加佐洞契)에 속한 지역으로, 자연마을인 가재울에서 유래한 지명
- 가재울은 가재가 많이 서식하던 곳이라는 설도 있으나, 갓(가장자리)+울(마을), 즉 도성의 가장자리에 위치한 마을이라는 의미에서 유래한 것으로 해석
- 이후, 가재울이라는 토박이 지명이 한자로 음차되면서 가좌(加佐)라는 지명으로 정착
- 과거 북가좌동 일대에는 신건사리, 능안말(거북골), 이계말 등의 자연마을이 형성되어 있었으며, 도성 외곽의 농경지 및 서민 주거지로 형성·발전
- 특히, 능안말은 화산군 묘가 위치한 데에서 유래한 지명으로, 화산군신도비의 거북 모양에서 비롯하여 거북골이라는 명칭으로도 사용
- 행정구역상 1950년 3월 15일 북가좌동으로 명명되었으며, 이후 도시화 및 인구 증가에 따라 1977년 북가좌1동과 북가좌2동으로 분동되어 현재의 행정체계 형성

8. 정비구역 지정 입안제안에 관한 동의현황 : 공람 후 반영

9. 기존 수목의 현황

- 대상지 내 녹지 및 보호수 등 보존 가치가 있는 수목 없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 : 공람 후 반영

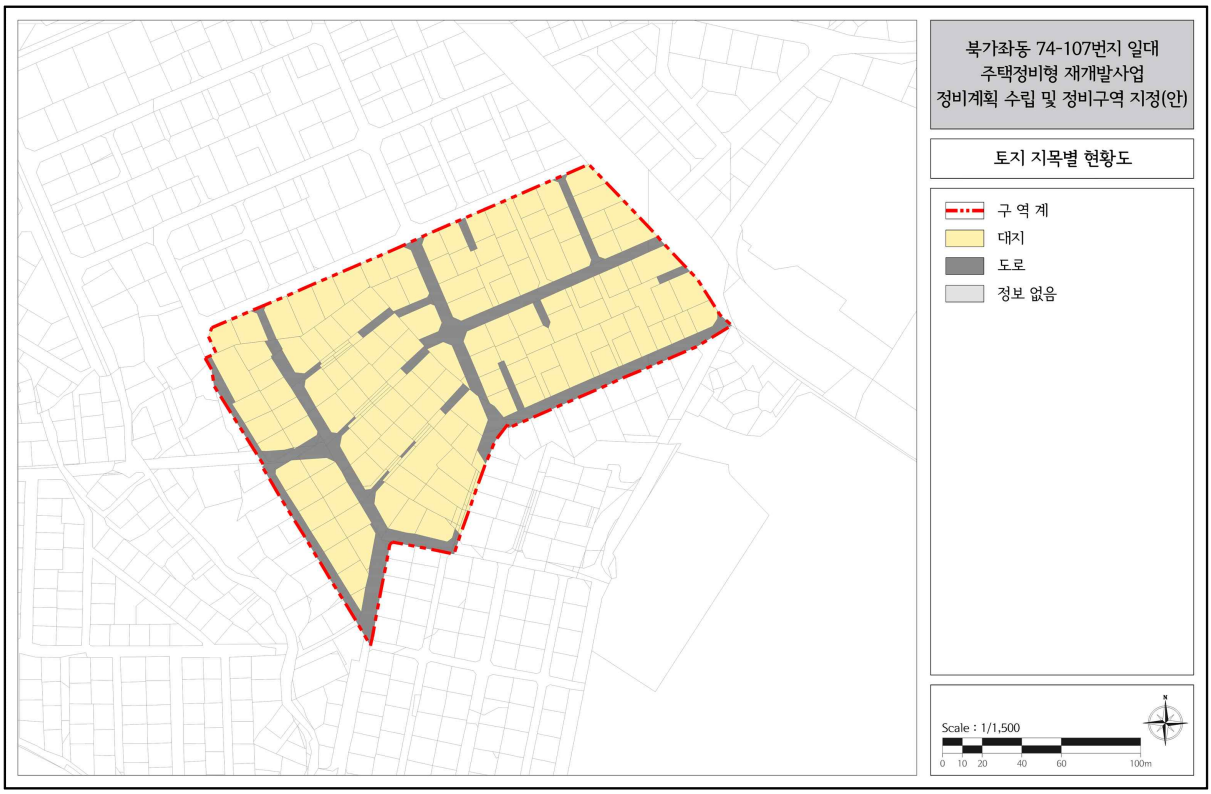
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 공람 후 반영

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 공람 후 반영

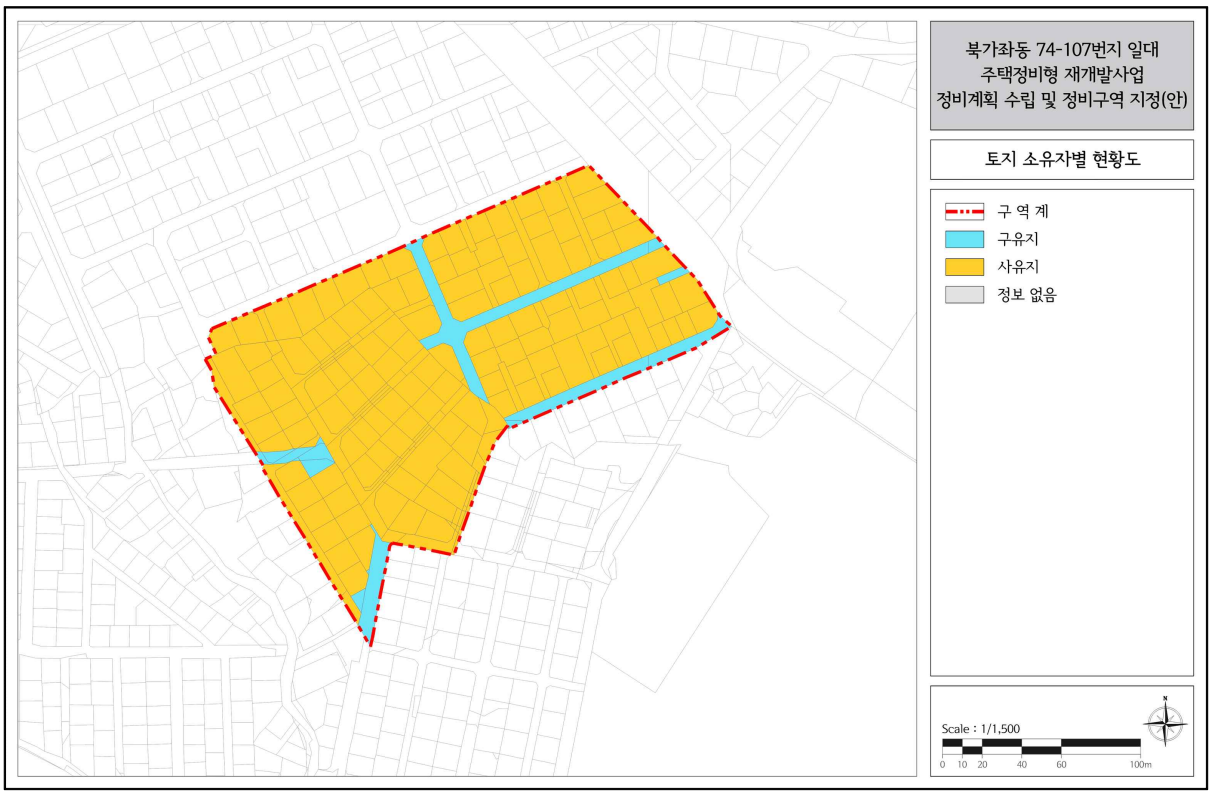
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 공람 후 반영

14. 기초조사 현황도

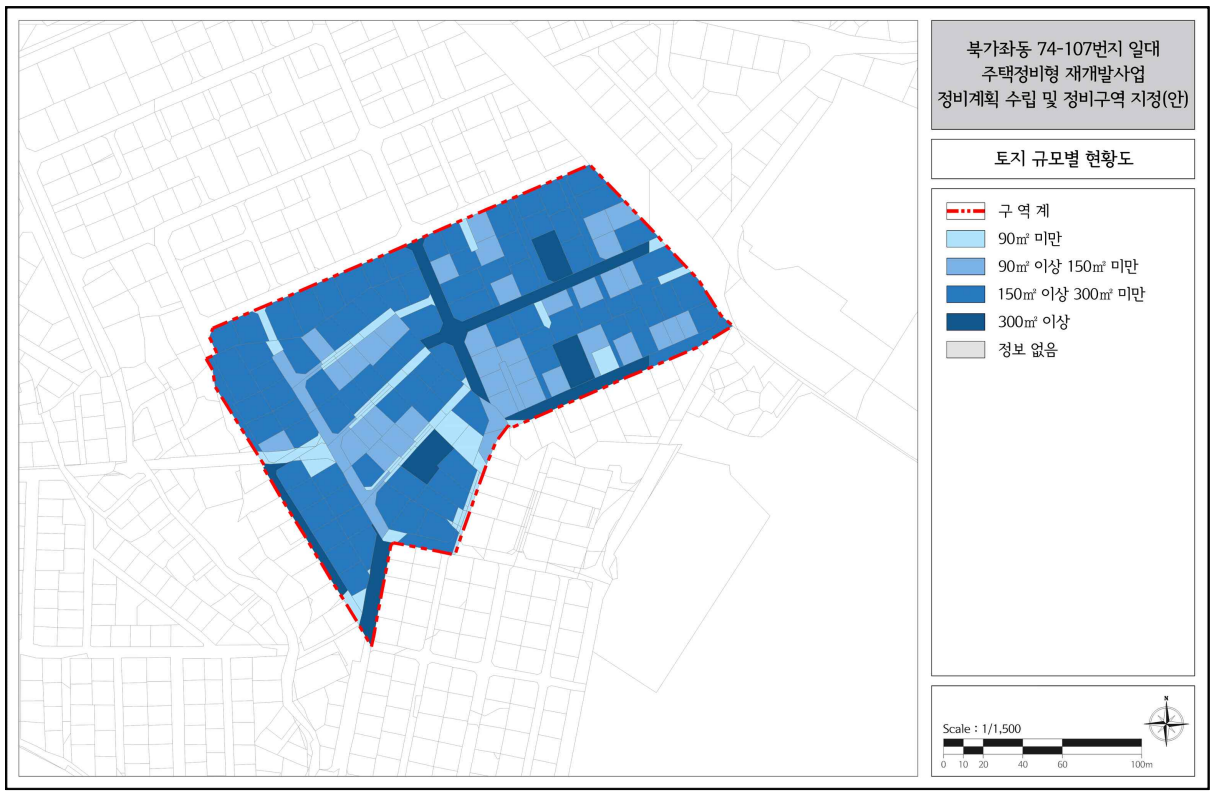
가. 토지 지목별 현황도



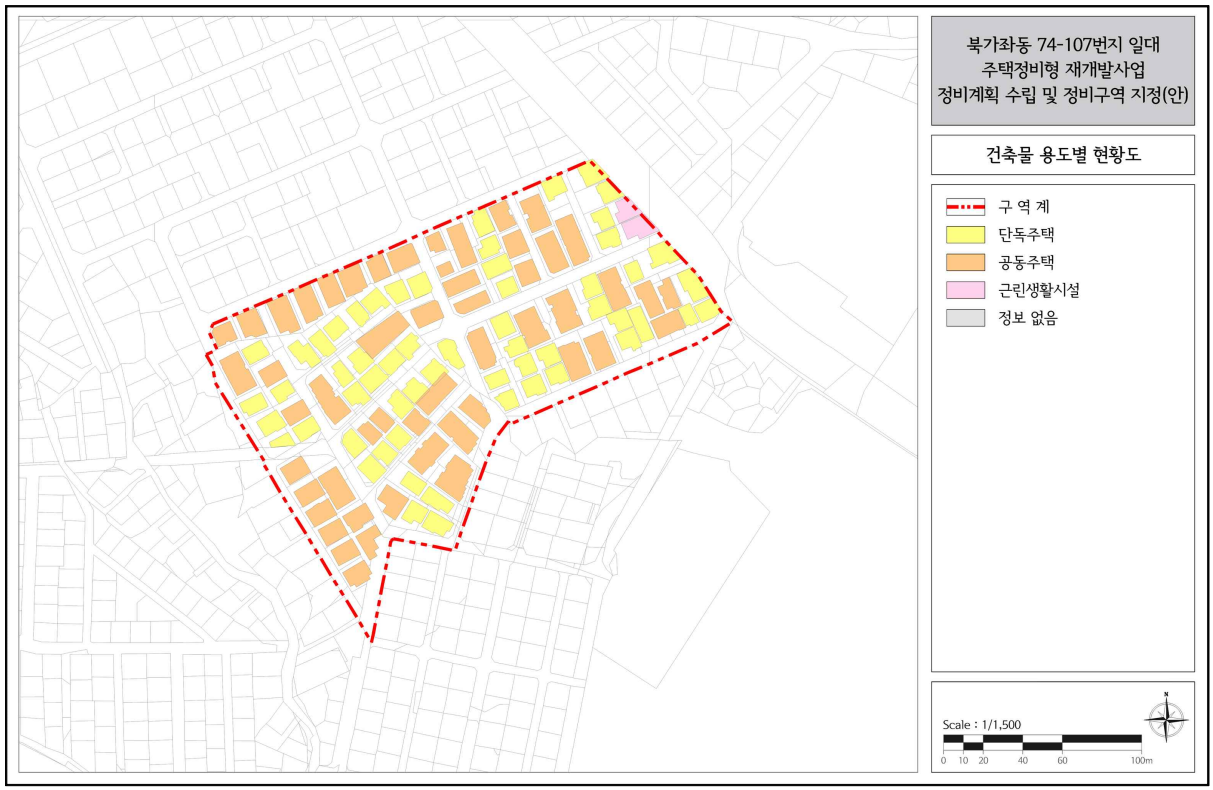
나. 토지 소유자별 현황도



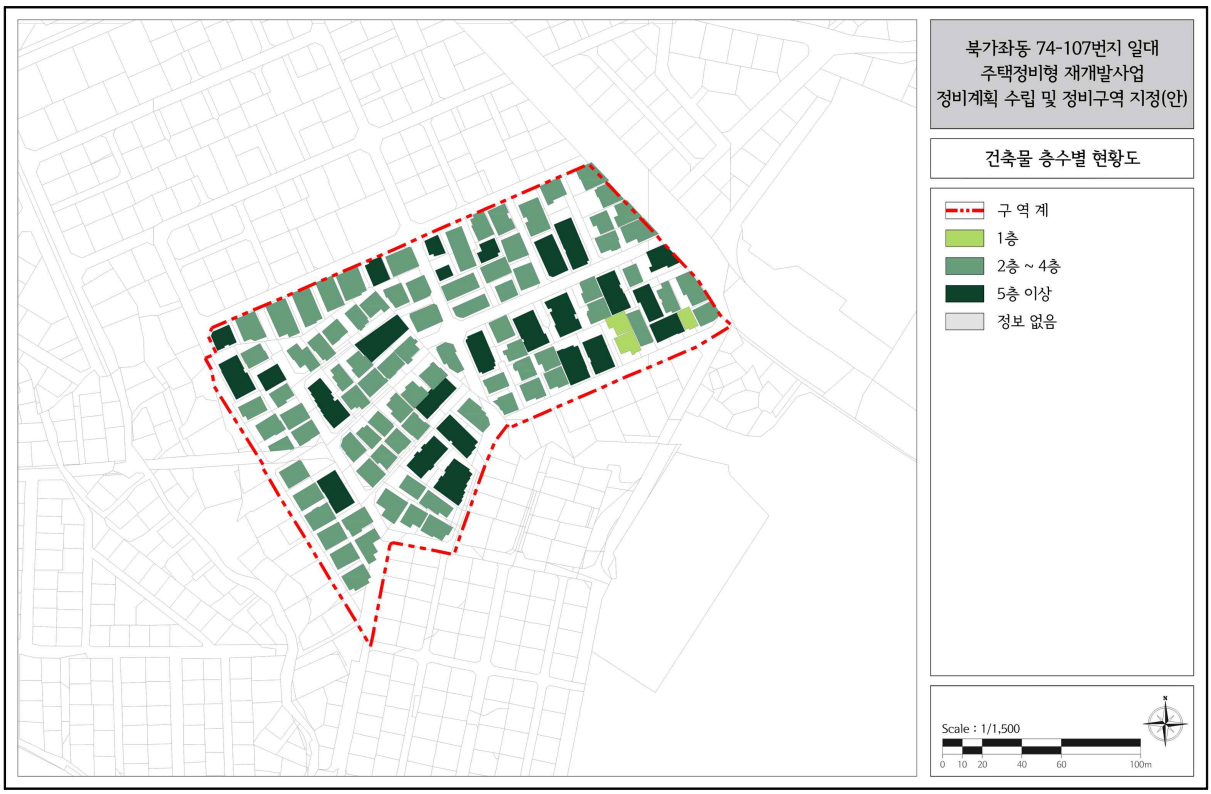
다. 토지 규모별 현황도



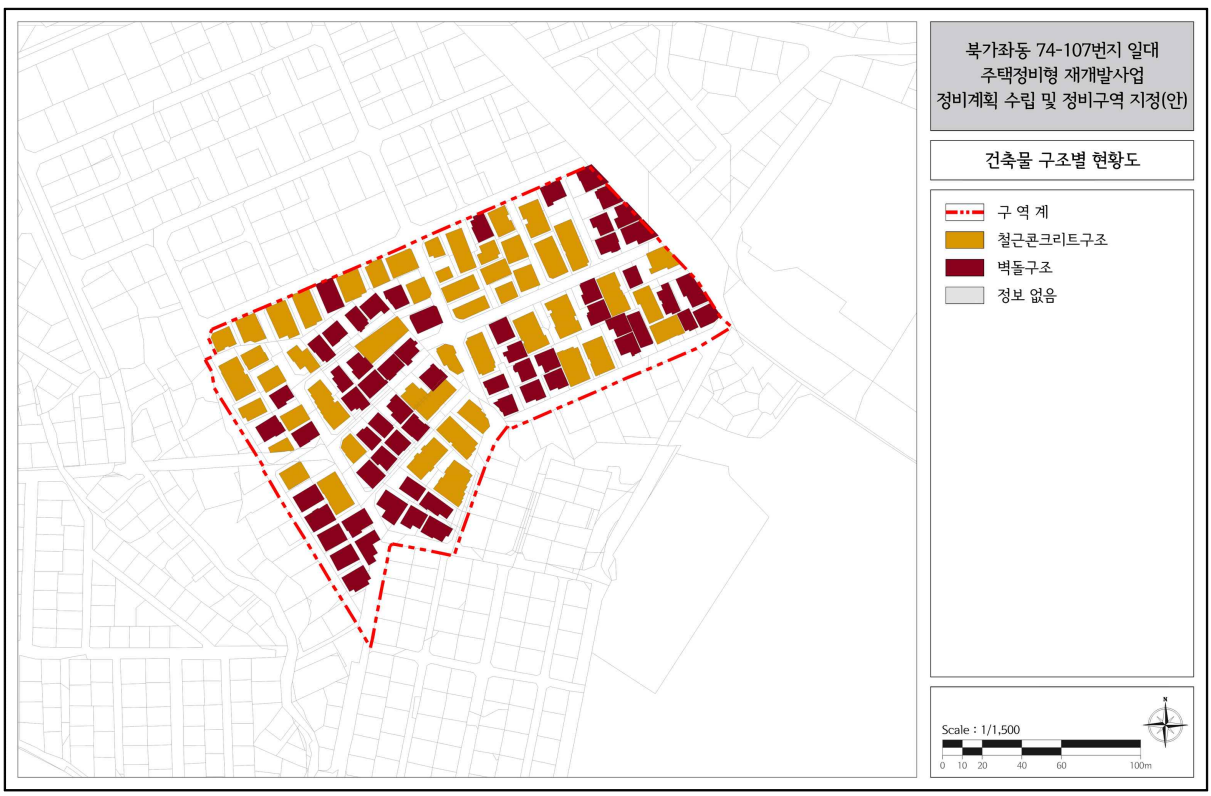
라. 건축물 용도별 현황도



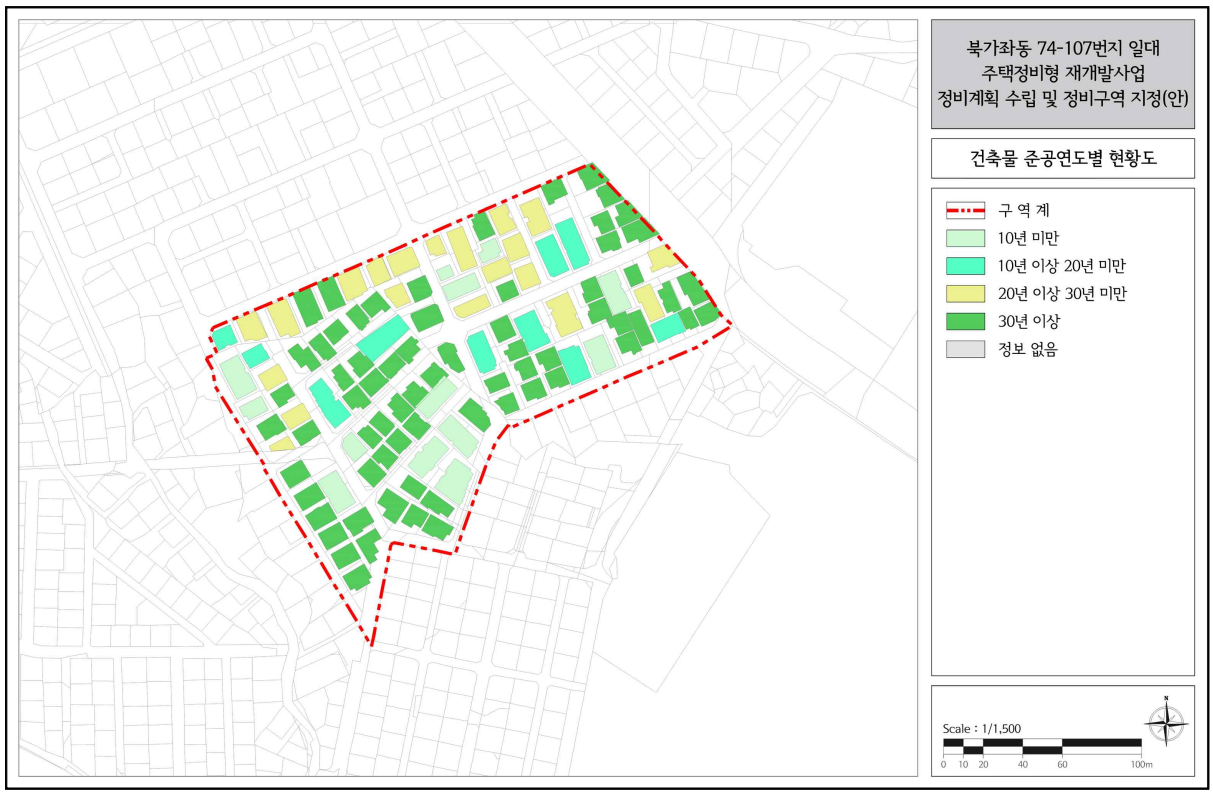
마. 건축물 층수별 현황도



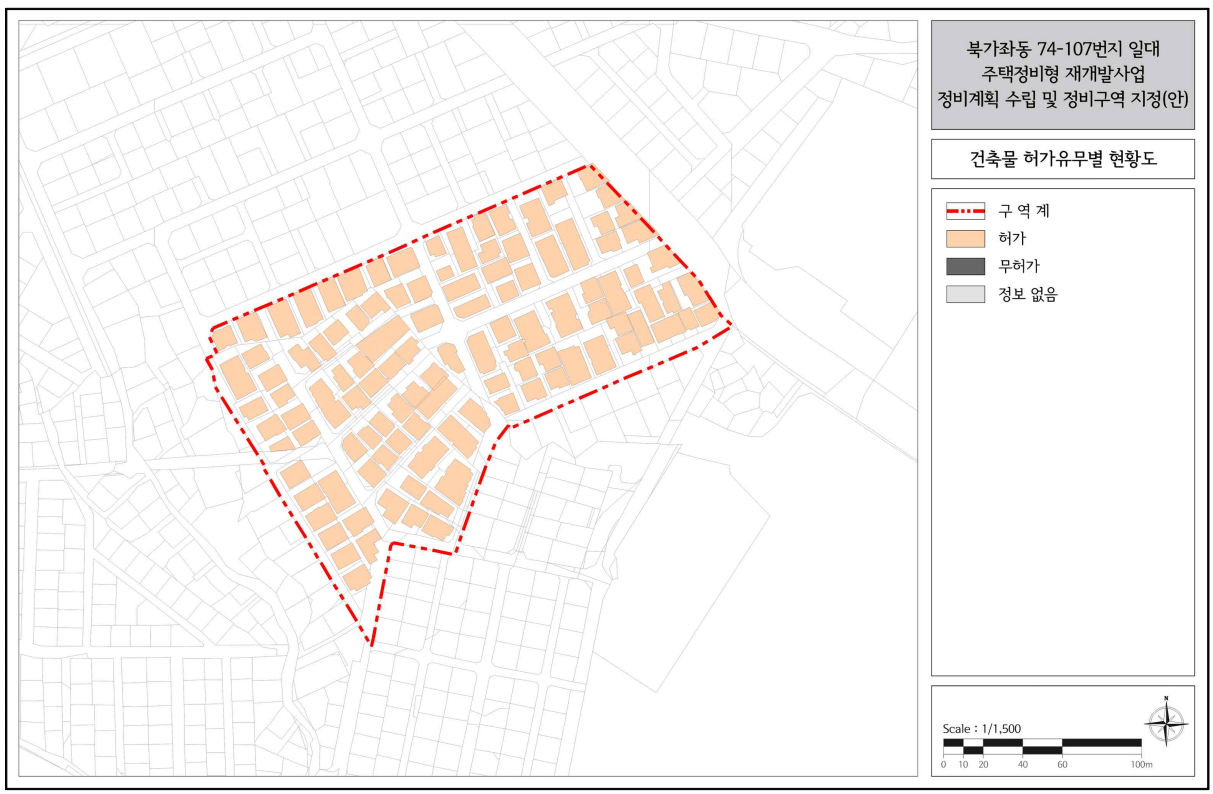
바. 건축물 구조별 현황도



사. 건축물 준공연도별 현황도



아. 건축물 허가 유무별 현황



2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

■ 주거용 20,479.2㎡, 비주거용 7,615.5㎡

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
1	북가좌동 74-6	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
2	북가좌동 74-8	도로	93.0	18.8	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
3	북가좌동 74-11	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
4	북가좌동 74-12	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
5	북가좌동 74-14	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
6	북가좌동 74-16	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
7	북가좌동 74-18	대	25.0	25.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
8	북가좌동 74-19	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
9	북가좌동 74-20	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
10	북가좌동 74-21	도로	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
11	북가좌동 74-22	대	174.4	174.4	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
12	북가좌동 74-23	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
13	북가좌동 74-25	대	20.0	20.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
14	북가좌동 74-31	대	186.0	186.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
15	북가좌동 74-32	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
16	북가좌동 74-41	대	235.0	235.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
17	북가좌동 74-70	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
18	북가좌동 74-71	대	20.0	20.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
19	북가좌동 74-74	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
20	북가좌동 74-75	대	16.0	16.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
21	북가좌동 74-77	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
22	북가좌동 74-79	대	26.0	26.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
23	북가좌동 74-80	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
24	북가좌동 74-81	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
25	북가좌동 74-82	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
26	북가좌동 74-84	도로	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
27	북가좌동 74-86	대	208.1	208.1	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
28	북가좌동 74-89	대	202.1	202.1	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
29	북가좌동 74-90	대	364.0	364.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
30	북가좌동 74-91	대	183.0	183.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
31	북가좌동 74-92	대	193.0	193.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
32	북가좌동 74-93	대	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
33	북가좌동 74-95	대	216.0	216.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
34	북가좌동 74-96	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
35	북가좌동 74-97	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
36	북가좌동 74-98	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
37	북가좌동 74-100	도로	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
38	북가좌동 74-101	대	20.0	20.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
39	북가좌동 74-102	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
40	북가좌동 74-105	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
41	북가좌동 74-106	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
42	북가좌동 74-107	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
43	북가좌동 74-108	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
44	북가좌동 74-109	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
45	북가좌동 74-110	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
46	북가좌동 74-112	도로	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
47	북가좌동 74-114	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
48	북가좌동 74-115	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
49	북가좌동 74-116	대	20.0	20.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
50	북가좌동 74-117	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
51	북가좌동 74-118	도로	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
52	북가좌동 74-119	도로	56.0	56.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
53	북가좌동 74-120	도로	109.0	109.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
54	북가좌동 74-121	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
55	북가좌동 74-122	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
56	북가좌동 74-123	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
57	북가좌동 74-125	도로	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
58	북가좌동 74-126	도로	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
59	북가좌동 74-128	대	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
60	북가좌동 74-129	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
61	북가좌동 74-130	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
62	북가좌동 74-131	도로	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
63	북가좌동 74-132	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
64	북가좌동 74-133	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
65	북가좌동 74-134	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
66	북가좌동 74-136	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
67	북가좌동 74-137	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
68	북가좌동 74-138	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
69	북가좌동 74-139	대	199.3	199.3	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
70	북가좌동 74-143	대	9.0	9.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
71	북가좌동 74-144	대	18.0	18.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
72	북가좌동 74-145	대	14.0	14.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
73	북가좌동 74-148	도로	46.0	46.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
74	북가좌동 74-149	대	179.0	179.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
75	북가좌동 74-150	도로	187.0	187.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
76	북가좌동 74-151	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	주거나지
77	북가좌동 74-160	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
78	북가좌동 74-161	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
79	북가좌동 74-162	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
80	북가좌동 74-163	대	154.0	154.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
81	북가좌동 74-164	대	120.0	120.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
82	북가좌동 74-165	대	185.0	185.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
83	북가좌동 74-166	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층)	법인	단독
84	북가좌동 74-167	대	200.6	200.6	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
85	북가좌동 74-169	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
86	북가좌동 74-170	대	175.0	175.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
87	북가좌동 74-171	대	258.0	258.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
88	북가좌동 74-172	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
89	북가좌동 74-173	대	163.0	163.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
90	북가좌동 74-174	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
91	북가좌동 74-175	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
92	북가좌동 74-176	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
93	북가좌동 74-177	대	154.9	154.9	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
94	북가좌동 74-178	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
95	북가좌동 74-198	대	175.0	175.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
96	북가좌동 74-199	도로	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
97	북가좌동 74-200	대	91.2	91.2	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
98	북가좌동 74-201	대	92.8	92.8	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
99	북가좌동 74-202	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
100	북가좌동 74-203	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
101	북가좌동 74-204	도로	73.0	73.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
102	북가좌동 74-205	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
103	북가좌동 74-206	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
104	북가좌동 74-207	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
105	북가좌동 74-208	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
106	북가좌동 74-209	도로	73.0	73.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
107	북가좌동 74-210	대	250.0	250.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
108	북가좌동 74-211	대	79.5	79.5	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
109	북가좌동 74-212	대	79.5	79.5	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
110	북가좌동 74-213	도로	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
111	북가좌동 74-224	대	208.0	208.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
112	북가좌동 74-245	대	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
113	북가좌동 74-246	도로	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
114	북가좌동 74-247	도로	4.0	4.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
115	북가좌동 74-248	도로	55.0	55.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
116	북가좌동 74-249	도로	77.0	77.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
117	북가좌동 74-250	도로	28.0	28.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
118	북가좌동 74-251	도로	9.0	9.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
119	북가좌동 74-252	도로	330.0	330.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
120	북가좌동 75-116	대	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	주거나지
121	북가좌동 75-118	대	39.0	39.0	제2종일반주거지역(7층)	군유지	주거나지
122	북가좌동 75-119	도로	145.0	64.6	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
123	북가좌동 75-285	도로	922.0	404.1	제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
124	북가좌동 286-1	대	157.7	157.7	제2종일반주거지역	개인	주상용
125	북가좌동 286-2	대	91.6	91.6	제2종일반주거지역	개인	단독
126	북가좌동 286-3	대	91.9	91.9	제2종일반주거지역	개인	다세대
127	북가좌동 286-4	대	96.9	96.9	제2종일반주거지역	개인	다세대
128	북가좌동 286-5	대	211.6	211.6	제2종일반주거지역	개인	단독
129	북가좌동 286-6	대	147.8	147.8	제2종일반주거지역	개인	단독
130	북가좌동 286-7	대	160.0	160.0	제2종일반주거지역	개인	단독
131	북가좌동 286-8	대	95.4	95.4	제2종일반주거지역	개인	다세대
132	북가좌동 286-9	대	130.3	130.3	제2종일반주거지역	개인	다세대
133	북가좌동 286-10	대	183.3	183.3	제2종일반주거지역	개인	다세대
134	북가좌동 286-11	대	179.8	179.8	제2종일반주거지역	개인	다세대
135	북가좌동 286-12	도로	54.5	54.5	제2종일반주거지역	개인	도로등
136	북가좌동 286-13	대	198.3	198.3	제2종일반주거지역	개인	다세대
137	북가좌동 286-14	대	120.0	120.0	제2종일반주거지역	개인	다세대
138	북가좌동 286-15	대	144.0	144.0	제2종일반주거지역	개인	단독
139	북가좌동 286-16	대	137.4	137.4	제2종일반주거지역	개인	다세대
140	북가좌동 286-17	대	93.6	93.6	제2종일반주거지역	개인	단독
141	북가좌동 286-18	대	251.6	251.6	제2종일반주거지역	개인	주상용
142	북가좌동 286-19	도로	65.8	65.8	제2종일반주거지역	군유지	도로등
143	북가좌동 286-20	대	233.4	233.4	제2종일반주거지역	개인	다세대
144	북가좌동 286-21	대	177.2	177.2	제2종일반주거지역	개인	다세대
145	북가좌동 286-22	대	244.6	244.6	제2종일반주거지역	종교단체	주상용

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
146	북가좌동 286-23	대	125.2	125.2	제2종일반주거지역	개인	다세대
147	북가좌동 286-24	대	126.5	126.5	제2종일반주거지역	개인	단독
148	북가좌동 286-25	대	128.2	128.2	제2종일반주거지역	개인	단독
149	북가좌동 286-26	도로	93.9	93.9	제2종일반주거지역	개인	도로등
150	북가좌동 286-27	대	163.0	163.0	제2종일반주거지역	개인	단독
151	북가좌동 286-28	대	139.6	139.6	제2종일반주거지역	개인	단독
152	북가좌동 286-29	대	124.9	124.9	제2종일반주거지역	개인	단독
153	북가좌동 286-30	대	145.5	145.5	제2종일반주거지역	개인	단독
154	북가좌동 286-31	대	212.7	212.7	제2종일반주거지역	개인	단독
155	북가좌동 286-32	대	170.4	170.4	제2종일반주거지역	개인	다세대
156	북가좌동 286-33	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	개인	다세대
157	북가좌동 286-34	대	328.1	328.1	제2종일반주거지역	개인	다세대
158	북가좌동 286-36	대	192.6	192.6	제2종일반주거지역	개인	단독
159	북가좌동 286-37	대	136.8	136.8	제2종일반주거지역	개인	단독
160	북가좌동 287	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
161	북가좌동 287-1	대	11.9	11.9	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
162	북가좌동 288-1	대	180.8	180.8	제2종일반주거지역(7층)	법인	단독
163	북가좌동 288-2	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
164	북가좌동 288-3	대	216.9	216.9	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
165	북가좌동 288-4	대	206.3	206.3	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
166	북가좌동 288-5	대	184.1	184.1	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
167	북가좌동 288-6	대	150.1	150.1	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
168	북가좌동 288-7	대	228.5	228.5	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
169	북가좌동 288-8	도로	74.4	74.4	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
170	북가좌동 288-9	대	282.9	282.9	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
171	북가좌동 288-10	대	271.9	271.9	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
172	북가좌동 288-11	대	184.2	184.2	제2종일반주거지역(7층)	개인	단독
173	북가좌동 288-12	도로	76.6	76.6	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등
174	북가좌동 288-13	대	284.0	284.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	다세대
175	북가좌동 289-1	대	178.3	178.3	제2종일반주거지역	개인	주상용

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
176	북가좌동 289-2	대	182.2	182.2	제2종일반주거지역	개인	단독
177	북가좌동 289-3	대	182.8	182.8	제2종일반주거지역	개인	다세대
178	북가좌동 289-4	대	238.7	238.7	제2종일반주거지역	개인	주상용
179	북가좌동 289-5	대	144.9	144.9	제2종일반주거지역	개인	주상용
180	북가좌동 289-6	대	205.5	205.5	제2종일반주거지역	개인	주상용
181	북가좌동 289-7	대	131.8	131.8	제2종일반주거지역	개인	단독
182	북가좌동 289-8	대	135.7	135.7	제2종일반주거지역	개인	단독
183	북가좌동 289-9	도로	196.1	196.1	제2종일반주거지역	개인	도로등
184	북가좌동 289-10	대	204.9	204.9	제2종일반주거지역	개인	다세대
185	북가좌동 289-11	대	187.2	187.2	제2종일반주거지역	개인	다세대
186	북가좌동 289-12	대	177.8	177.8	제2종일반주거지역	개인	단독
187	북가좌동 289-13	대	152.1	152.1	제2종일반주거지역	개인	다세대
188	북가좌동 289-14	대	154.7	154.7	제2종일반주거지역	개인	다세대
189	북가좌동 289-16	대	351.4	351.4	제2종일반주거지역	개인	다세대
190	북가좌동 289-17	대	196.7	196.7	제2종일반주거지역	개인	도로등
191	북가좌동 289-18	대	198.8	198.8	제2종일반주거지역	개인	다세대
192	북가좌동 289-19	대	176.6	176.6	제2종일반주거지역	개인	다세대
193	북가좌동 289-20	대	178.4	178.4	제2종일반주거지역	개인	다세대
194	북가좌동 289-21	대	142.4	142.4	제2종일반주거지역	개인	단독
195	북가좌동 289-22	대	136.9	136.9	제2종일반주거지역	개인	단독
196	북가좌동 289-24	대	159.2	159.2	제2종일반주거지역	개인	다세대
197	북가좌동 289-25	도로	65.1	65.1	제2종일반주거지역	개인	도로등
198	북가좌동 289-26	대	140.2	140.2	제2종일반주거지역	개인	단독
199	북가좌동 289-27	대	153.3	153.3	제2종일반주거지역	개인	다세대
200	북가좌동 289-28	대	126.6	126.6	제2종일반주거지역	개인	다세대
201	북가좌동 289-29	대	221.5	221.5	제2종일반주거지역	개인	다세대
202	북가좌동 289-30	대	233.8	233.8	제2종일반주거지역	개인	다세대
203	북가좌동 361-5	도로	5,343.8	1,253.6	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층)	군유지	도로등
204	북가좌동 361-6	도로	435.7	435.7	제2종일반주거지역	군유지	도로등

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	용도
			지적	편입			
205	북가좌동 361-7	도로	22.8	22.8	제2종일반주거지역	군유지	도로등
206	북가좌동 361-8	도로	41.6	41.6	제2종일반주거지역	군유지	도로등
207	북가좌동 361-9	도로	583.1	265.0	제2종일반주거지역	군유지	도로등
208	북가좌동 74-253	도로	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층)	개인	도로등

2. 건축물 조서

■ 단독주택수 75호, 공동주택수 52개동

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
1	북가좌동 286-2	단독주택	벽돌구조	1	1	19820730	-	90.6	1/1	부합
2	북가좌동 286-5	단독주택	벽돌구조	1	2	19930607	126.2	316.5	3/1	부합
3	북가좌동 288-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	20011006	159.5	734.1	4/1	불부합
4	북가좌동 74-11	단독주택	벽돌구조	1	1	19771110	86.4	152.2	2/1	부합
5	북가좌동 289-30	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	19970313	123.4	472.7	3/1	불부합
6	북가좌동 286-27	단독주택	벽돌구조	1	2	19931221	97.8	349.5	3/1	부합
7	북가좌동 286-36	단독주택	벽돌구조	1	1	19771208	-	154.4	2/1	부합
8	북가좌동 74-41	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	19951023	122.6	322.5	2/1	부합
9	북가좌동 74-203	단독주택	벽돌구조	1	1	19771107	-	162.3	2/1	부합
10	북가좌동 287	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	19940830	97.1	474.2	4/1	부합
11	북가좌동 74-137	단독주택	벽돌구조	1	1	19890731	-	208.1	2/1	부합
12	북가좌동 74-20	단독주택	벽돌구조	1	1	19831029	-	203.7	2/1	부합
13	북가좌동 74-19	단독주택	벽돌구조	1	1	19800805	-	167.3	2/1	부합
14	북가좌동 74-172	공동주택	벽돌구조	1	1	19880616	-	242.0	2/1	부합
15	북가좌동 74-136	단독주택	벽돌구조	1	1	19840924	-	242.8	2/1	부합
16	북가좌동 74-171	공동주택	벽돌구조	1	1	19860510	-	248.5	2/1	부합

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
17	북가좌동 74-138	단독주택	벽돌구조	1	1	19920509	65.2	194.5	2/1	부합
18	북가좌동 74-6	단독주택	벽돌구조	1	1	19840716	-	221.9	2/1	부합
19	북가좌동 74-107	공동주택	벽돌구조	1	1	19861211	-	175.1	2/1	부합
20	북가좌동 74-105	단독주택	벽돌구조	1	1	19830915	-	230.4	2/1	부합
21	북가좌동 74-106	공동주택	벽돌구조	1	1	19860909	-	172.8	2/1	부합
22	북가좌동 286-18	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	20031211	150.2	929.7	6/1	불부합
23	북가좌동 289-4	단독주택	벽돌구조	1	1	19770609	-	186.9	2/1	부합
24	북가좌동 289-5	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	19761227	-	163.6	2/1	부합
25	북가좌동 289-1	단독주택	벽돌구조	1	1	19761228	-	241.2	2/1	부합
26	북가좌동 289-8	단독주택	벽돌구조	1	1	19761220	-	128.6	2/1	부합
27	북가좌동 289-7	단독주택	벽돌구조	1	1	19761224	-	146.0	2/1	부합
28	북가좌동 286-31	단독주택	벽돌구조	1	1	19770914	-	164.3	2/1	부합
29	북가좌동 286-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	20140804	112.8	360.0	5/0	불부합
30	북가좌동 286-15	단독주택	벽돌구조	1	1	19771006	-	155.0	2/1	부합
31	북가좌동 288-2	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	20020422	115.8	563.0	4/1	불부합
32	북가좌동 74-162	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20020803	92.3	346.6	4/0	불부합
33	북가좌동 286-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	20190805	184.4	615.4	5/0	불부합
34	북가좌동 286-20	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	20030627	127.6	454.3	5/0	불부합

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
35	북가좌동 286-14	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	20021026	63.2	238.0	5/0	불부합
36	북가좌동 286-25	단독주택	벽돌구조	1	2	19941122	76.8	295.4	3/1	부합
37	북가좌동 74-95	공동주택	벽돌구조	1	2	19890904	-	319.9	2/1	부합
38	북가좌동 74-109	단독주택	벽돌구조	1	1	19881205	-	240.2	2/1	부합
39	북가좌동 74-23	단독주택	벽돌구조	1	1	19831229	-	209.7	2/1	부합
40	북가좌동 74-108	단독주택	벽돌구조	1	1	19881215	-	198.5	2/1	부합
41	북가좌동 74-91	단독주택	벽돌구조	1	1	19830930	-	161.7	2/1	부합
42	북가좌동 74-102	공동주택	벽돌구조	1	1	19860807	-	217.3	2/1	부합
43	북가좌동 74-207	공동주택	철근콘크리트 구조	1	6	20170605	181.2	499.8	5/0	불부합
44	북가좌동 74-206	단독주택	철근콘크리트 구조	1	3	19940829	94.1	363.3	3/1	부합
45	북가좌동 289-29	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20170807	132.2	386.6	4/0	불부합
46	북가좌동 74-89	공동주택	철근콘크리트 구조	1	6	20190808	228.2	718.9	5/0	불부합
47	북가좌동 289-26	단독주택	철근콘크리트 구조	1	2	20211008	84.0	279.8	5/0	불부합
48	북가좌동 74-169	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	20220222	203.8	659.3	5/0	불부합
49	북가좌동 74-110	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20180112	82.7	322.3	3/1	불부합
50	북가좌동 74-211	공동주택	철근콘크리트 구조	1	5	20170220	190.4	635.8	5/0	불부합
51	북가좌동 74-149	단독주택	철근콘크리트 구조	1	2	20161116	98.7	299.8	3/1	불부합
52	북가좌동 288-5	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	20141006	93.9	326.9	5/0	불부합

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
53	북가좌동 286-8	공동주택	철근콘크리트 구조	1	9	20170124	175.8	643.5	5/0	불부합
54	북가좌동 289-22	단독주택	벽돌구조	1	1	19930803	80.9	316.0	3/1	부합
55	북가좌동 289-2	단독주택	철근콘크리트 구조	1	2	19971113	104.0	299.0	2/1	불부합
56	북가좌동 288-1	단독주택	철근콘크리트 구조	1	3	19951025	107.7	416.6	3/1	부합
57	북가좌동 286-29	단독주택	벽돌구조	1	1	19770819	-	125.0	2/1	부합
58	북가좌동 74-198	단독주택	벽돌구조	1	1	19771130	-	172.0	2/1	부합
59	북가좌동 288-6	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20011227	89.9	493.3	5/1	불부합
60	북가좌동 288-3	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	20011026	129.5	614.2	4/1	불부합
61	북가좌동 289-12	단독주택	벽돌구조	1	1	19890616	97.9	302.7	3/1	부합
62	북가좌동 74-164	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20000420	64.8	224.1	3/1	불부합
63	북가좌동 74-176	공동주택	벽돌구조	1	1	19870501	-	244.0	2/1	부합
64	북가좌동 74-178	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	19860709	-	241.9	2/1	부합
65	북가좌동 74-161	단독주택	벽돌구조	1	1	19831102	-	182.2	2/1	부합
66	북가좌동 288-7	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	20011228	121.4	569.3	4/1	불부합
67	북가좌동 289-3	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	20020802	77.9	344.3	5/0	불부합
68	북가좌동 289-24	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	20020417	166.0	827.8	4/1	불부합
69	북가좌동 289-20	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20011105	107.0	517.3	4/1	불부합
70	북가좌동 289-13	공동주택	철근콘크리트 구조	1	7	20011229	149.4	659.9	4/1	불부합

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
71	북가좌동 74-177	공동주택	벽돌구조	1	1	19860605	-	240.1	2/1	부합
72	북가좌동 74-173	공동주택	벽돌구조	1	1	19860901	-	242.9	2/1	부합
73	북가좌동 288-4	공동주택	벽돌구조	1	1	19870703	-	308.8	2/1	부합
74	북가좌동 74-175	공동주택	벽돌구조	1	1	19860714	-	244.1	2/1	부합
75	북가좌동 74-174	공동주택	벽돌구조	1	1	19861006	-	257.6	2/1	부합
76	북가좌동 288-11	단독주택	벽돌구조	1	3	19970821	106.2	260.2	3/0	부합
77	북가좌동 74-202	단독주택	벽돌구조	1	1	19771107	-	148.8	2/1	부합
78	북가좌동 286-30	단독주택	벽돌구조	1	1	19770831	-	154.4	2/1	부합
79	북가좌동 288-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	19931007	161.1	658.8	4/1	부합
80	북가좌동 286-28	단독주택	벽돌구조	1	1	19940705	76.6	179.8	2/1	부합
81	북가좌동 288-13	공동주택	벽돌구조	1	4	19930120	126.7	597.3	4/1	부합
82	북가좌동 74-163	단독주택	벽돌구조	1	1	19830517	-	170.8	2/1	부합
83	북가좌동 286-37	단독주택	벽돌구조	1	1	19771006	-	148.8	2/1	부합
84	북가좌동 289-21	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	19961227	84.6	305.5	3/1	부합
85	북가좌동 289-19	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	20020722	105.2	463.4	4/1	불부합
86	북가좌동 286-7	단독주택	벽돌구조	1	1	19761202	-	82.1	1/1	부합
87	북가좌동 289-6	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	19770629	-	225.5	2/1	부합
88	북가좌동 286-6	단독주택	벽돌구조	1	1	19760626	-	95.2	1/1	부합

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
89	북가좌동 286-17	단독주택	벽돌구조	1	1	19771109	-	110.4	2/1	부합
90	북가좌동 74-165	단독주택	벽돌구조	1	1	19881214	-	249.8	2/1	부합
91	북가좌동 74-160	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20060803	92.0	308.1	5/0	불부합
92	북가좌동 289-18	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	20020726	111.1	441.7	4/1	불부합
93	북가좌동 74-166	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	20210809	95.9	299.8	3/1	불부합
94	북가좌동 74-139	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20150116	218.1	659.3	5/0	불부합
95	북가좌동 286-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	20150519	198.4	659.7	5/0	불부합
96	북가좌동 74-200	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	20150917	168.0	627.0	5/0	불부합
97	북가좌동 289-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	20150825	188.1	642.9	5/0	불부합
98	북가좌동 286-9	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20150212	187.2	553.4	5/0	불부합
99	북가좌동 74-90	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20170113	200.5	642.4	5/0	불부합
100	북가좌동 286-34	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	20140318	190.7	654.1	5/0	불부합
101	북가좌동 74-210	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	19931015	133.7	589.5	4/1	부합
102	북가좌동 74-31	단독주택	벽돌구조	1	1	19830728	-	257.0	2/1	부합
103	북가좌동 74-92	단독주택	벽돌구조	1	1	19890704	-	244.6	2/1	부합
104	북가좌동 74-167	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	20170414	204.1	659.8	5/0	불부합
105	북가좌동 286-22	단독주택	벽돌구조	1	1	19771102	-	325.4	2/1	부합
106	북가좌동 286-21	공동주택	벽돌구조	1	1	19931101	88.0	299.2	3/1	부합

연번	위 치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
107	북가좌동 286-1	단독주택	벽돌구조	1	1	19771129	-	202.3	2/1	부합
108	북가좌동 74-224	단독주택	벽돌구조	1	1	19830728	-	250.7	2/1	부합
109	북가좌동 286-24	단독주택	벽돌구조	1	2	19941027	75.7	289.6	3/1	부합
110	북가좌동 74-205	단독주택	벽돌구조	1	3	19940915	101.0	369.6	3/1	부합
111	북가좌동 289-28	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	20170427	75.3	252.8	5/0	불부합
112	북가좌동 289-10	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	20150306	215.0	659.9	5/0	불부합

Ⅳ

계획설명서

1 계획의 개요 ····· 121
2 상위 및 관련계획 검토 ····· 123
3 현황 및 여건분석 ····· 127
4 기본구상 ····· 155
5 신속통합기획 ····· 159
6 부문별 정비계획(안) ····· 164
7 건축계획(안) ····· 191
8 경관계획(안) ····· 200

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 대상지는 노후·불량한 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집하였으며, 주차장 등 기반시설이 부족 하여 거주환경의 시급한 개선이 필요한 지역으로 「2025년 제1차 주택재개발 후보지 선정위원회」를 통해 민간재개발 사업 후보지로 선정
- 금회 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 의거하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립

나. 계획의 목적

- 토지이용의 효율성을 제고하고 노후·불량한 주거환경을 개선하여 주민의견을 반영한 체계적인 정비사업 추진
- 계획적이고 합리적인 토지이용 및 건축계획을 통해 주변 지역과 조화를 이루는 쾌적한 주거 환경을 조성하고 안정적인 주택공급 기반 마련
- 계획대상지 및 주변 지역의 생활환경 개선과 부족한 공공시설·편의시설 확충을 통해 지역의 공공성과 생활편의성 제고
- 주변 지역과의 연계성을 고려한 보행체계 및 열린 외부공간을 조성하여 안전하고 쾌적한 보행 환경과 지속가능한 공동주택단지 조성



[그림 41] 위치도

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서대문구 북가좌동 74-107번지 일대
- 면적 : 28,094.7㎡

나. 내용적 범위

- 현황 및 기초자료 조사·분석
- 상위 및 관련계획 검토
- 원지형을 고려한 건축계획 및 공공시설, 정비기반시설 계획
- 교통 및 환경, 교육환경 등 영향 검토
- 정비구역 분석 및 진단, 평가
- 정비구역 사업실현 가능성 검토
- 부동산 가격 추정 및 가격간 균형성 검토
- 정비계획 입안을 위한 동의서 징구시 활용될 수 있도록 계략계획(안)에 따른 추정분담금 산출

다. 추진 경위

2025. 01. 23.	신속통합기획 후보지 신청
2025. 02. 27.	서울시 신속통합기획 후보지 선정 (2025년 제1차 주택재개발 후보지)
2025. 07. 31.	정비계획수립 용역 착수보고 및 주민설명회
2025. 08. 21.	신속통합기획 MP회의(1차)
2025. 09. 25.	신속통합기획 MP회의(2차)
2026. 02. 10.	주민참여단 간담회(1차)
2026. 03. 10.	신속통합기획 MP회의(3차)
2026. 05. 15.	신속통합기획 자문회의(1차)
2026. 06. 24.	신속통합기획 자문회의(2차)
2026. 07. 29.	주민참여단 간담회(2차)
2026. 09. 04.	신속통합기획 가이드라인 통보

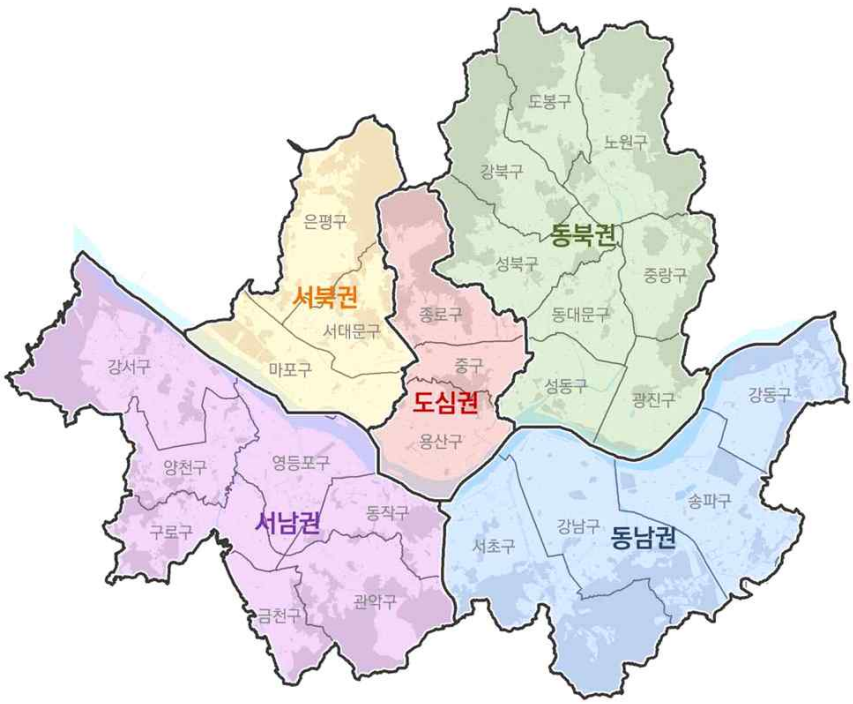
2 상위 및 관련계획 검토

1. 2040 서울도시기본계획

가. 생활권 구분 및 설정

1) 권역생활권 및 지역생활권 구분 방식 유지

- 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분
  - 현행 지역생활권계획을 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주 인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등이 고려되어 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 「2030 서울생활권계획」에서 구분한 지역생활권을 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정 가능

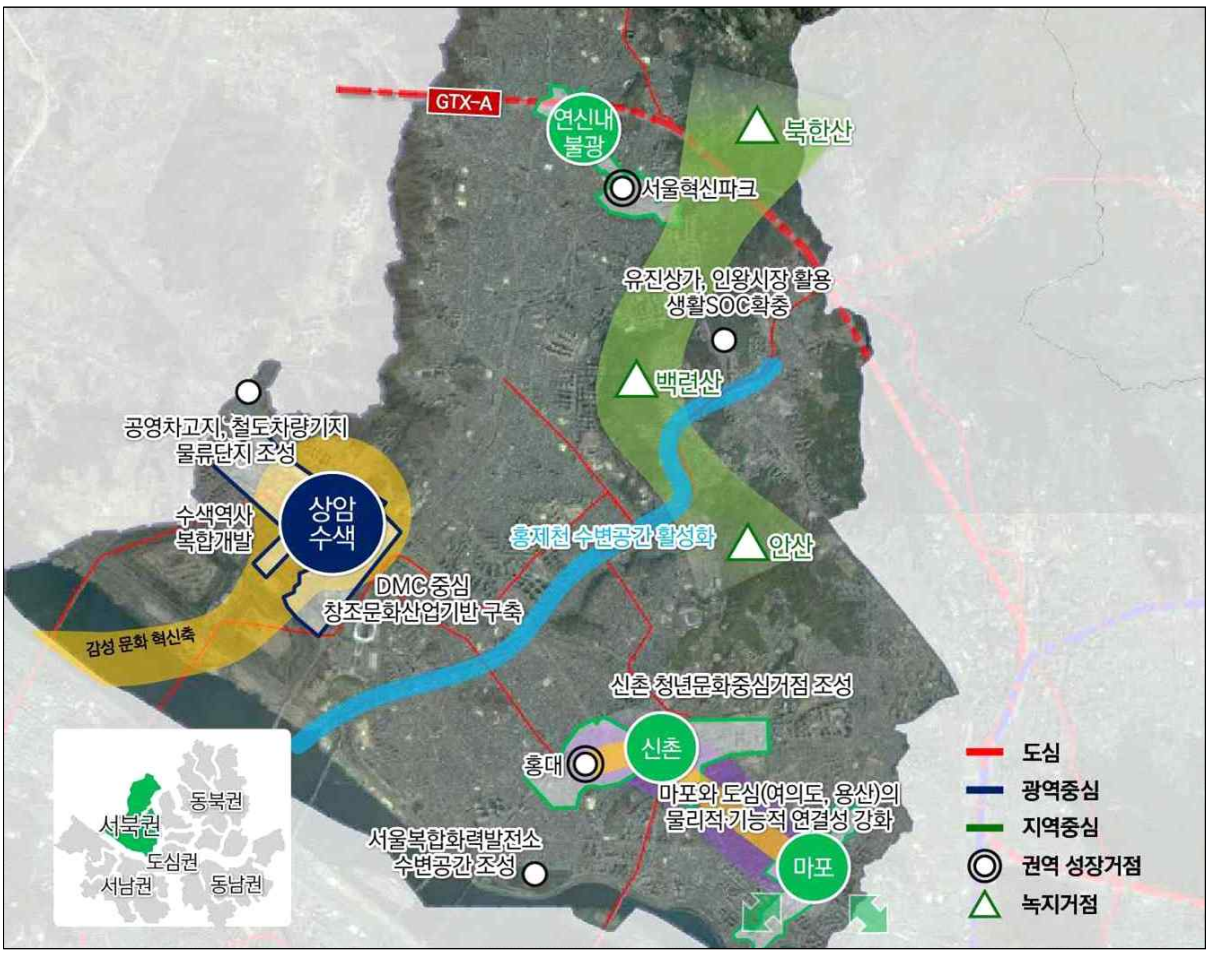


[그림 42] 권역생활권 구분

가. 서북권 발전방향 및 계획 과제

[표 19] 서북권 발전방향 및 계획 과제

지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축	
구분	계획 과제
도시공간	▪ 상암 · 수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비
	▪ 신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
	▪ 보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
주거환경	▪ 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리
	▪ 주거지 정비사업의 합리적 추진
기반시설	▪ 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충
	▪ 인접지역 간 연결 교통망 고도화
	▪ 물류기능 인프라 체계 정비
공원녹지	▪ 수변공간의 활용성 제고 및 녹지 · 공원 연계 축 구축
지역특화	▪ 문화 · 출판 · 창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모
	▪ 관광 활성화를 위한 지역 내 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화



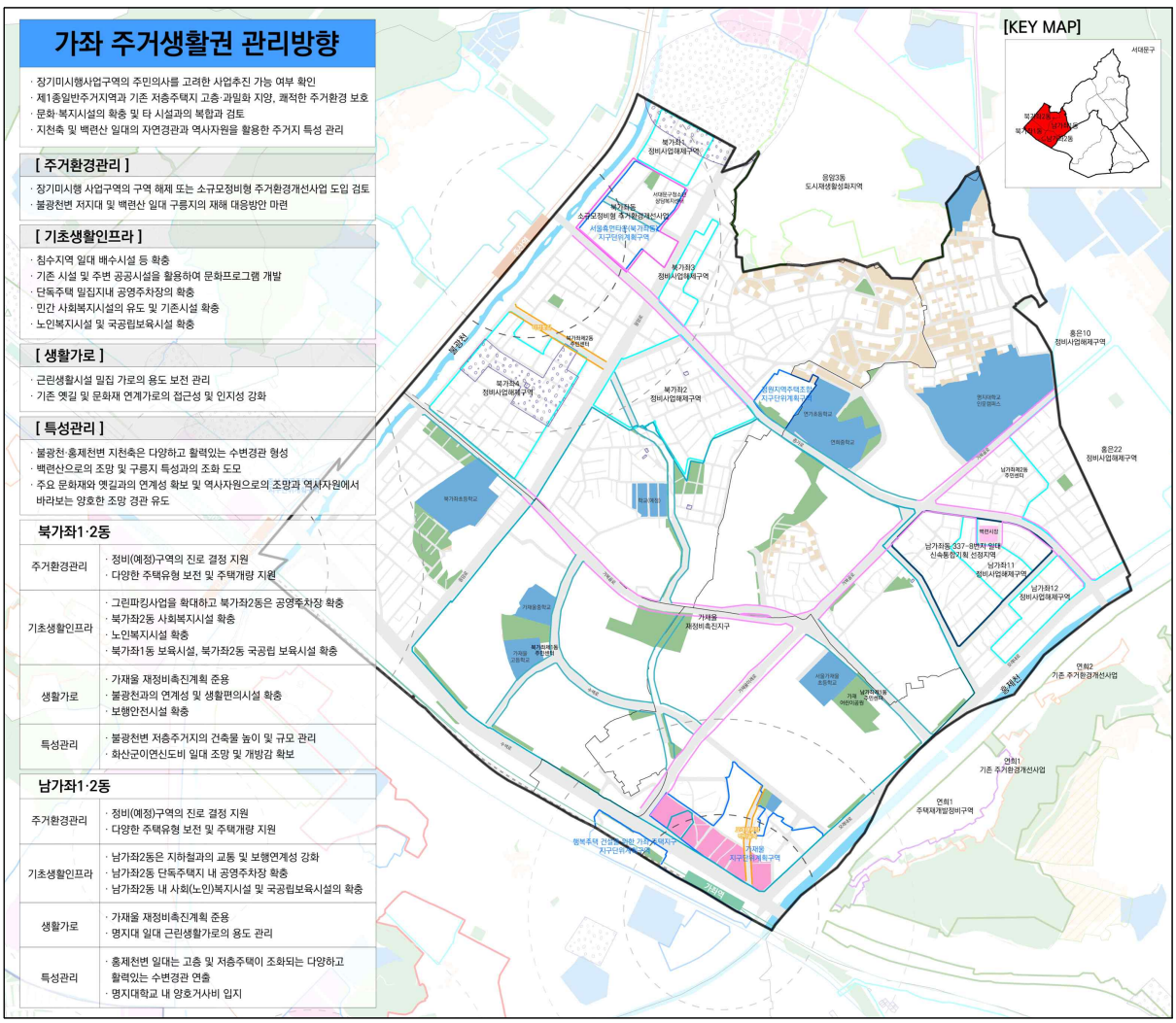
2. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]

가. 생활권 계획

1) 가좌 주거생활권(북가좌 1·2동) 관리방향

[표 20] 가좌 주거생활권(북가좌 1·2동) 관리방향

구분	내용
주거환경 관리	• 정비(예정)구역의 진로 결정 지원 • 다양한 주택유형 보전 및 주택개량 지원
기초생활 인프라	▪ 그린파킹사업을 확대하고 북가좌2동은 공영주차장 확충 ▪ 북가좌2동 사회복지시설 및 노인복지시설 확충 ▪ 북가좌1동 보육시설, 북가좌2동 국공립 보육시설 확충
생활가로	▪ 가재울 재정비촉진계획 준용 ▪ 불광천과의 연계성 및 생활편의시설 확충 ▪ 보행안전시설 확충
특성관리	▪ 불광천변 저층주거지의 건축물 높이 및 규모 관리 ▪ 화산군이연신도비 일대 조망 및 개방감 확보



나. 신규 구역지정 절차

- 주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 정비지원계획(신속통합기획) 제도를 도입하며, 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획을 포함하여 검토하고, 검토내용을 반영하여 정비계획(안)을 수립한다. 정비지원계획(신속통합기획)과 정비계획(안) 수립을 병행하여 추진 가능

다. 주민동의율

- 사업 초기에 주민갈등을 최소화하고 사업의 실현가능성을 제고하기 위해 신규 주택정비형 재개발 구역 지정을 위한 사전검토 요청시 주민동의율은 30% 이상이며, 주민 의견에 따라 신속히 사업 추진방향 결정 등이 가능하도록 정비계획(안) 수립 단계의 주민동의 기준은 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상 충족 필요

라. 입안 재검토 및 취소

- 정비계획(안) 수립 단계에서 주민 반대가 많아 구역지정 이후 현실적으로 사업 추진이 어렵다고 판단되는 구역은 다음 기준 및 절차 등에 따라 입안 재검토 또는 입안 취소 가능
- 입안 재검토 및 취소 요건은 사회적 · 정책적 변화에 능동적이고 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 변경 또는 보완하여 운영 가능

[입안 재검토] 토지등소유자의 20% 이상 반대 시
- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 25% 이상 반대 시

[입안 취소] 토지등소유자의 25%* 이상 반대 또는 토지면적의 1/2 이상* 반대 시
- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 30% 이상** 반대 또는 토지면적의 1/2 이상 반대 시

* [조합 방식] 조합설립인가 동의요건(수 3/4 및 면적 1/2 이상) 고려, 실제 사업추진이 불가한 반대 동의요건
** [공공재개발(단독)] 구역지정 이후 직권해제 요건 고려(추진위 구성 전 반대 30% 이상 시 직권해제 가능)

3 현황 및 여건분석

1. 주변지역 현황

가. 대상지 외부 현황

- 대상지 북서측으로는 북가좌5 해제지역 등 노후 저층주거지, 남동측으로는 공동주택단지 밀집
- 대상지 일대 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업 등 지속적인 개발 추진 중으로 주거 환경의 지속적인 변화 예상
- 대상지 주변에는 북가좌초등학교, 연가초등학교 등 교육시설과 가재울7재정비촉진구역 내 근린공원 및 북가좌정원지구 어린이공원 등 휴게·녹지공간 조성
- 또한, 대상지는 동측의 증가로(20m)를 통해 주변 지역과 자연스럽게 연결되며, 주변 간선도로 및 생활도로를 통해 응암·수색·가좌지역 등과 연계

나. 대상지 내부 현황

- 대상지는 동측에서 서측으로 낮아지는 경사지형으로, 구역 내부에 약 15m 내외의 표고차 발생
- 대상지 경계부는 증가로21길, 증가로23다길 등의 이면도로로 형성되어 있으며, 일부 구간은 도로 폭 협소, 보차분리 미흡, 불규칙한 선형 등 안전성 저하 및 차량 통행 불편
- 대상지와 인접하여 위치하고 있는 가재울7재정비촉진구역 내 서울시 유형문화유산 화산군이연신도비가 위치하고 있으며, 해당 문화유산을 중심으로 역사문화환경 보존지역 지정

  - 대상지 남측 일부 역사문화환경 보존지역 약 485.1㎡(1.8%) 저촉

대상지 일대 개발계획

구분	구역명	추진경과
정비예정구역 해제지역	북가좌1	해제('12. 02.)
	북가좌3	해제('15. 10.)
	북가좌4	해제('15. 10.)
	북가좌5	**해제('17. 03.) 일부 지역 주택정비형 재개발사업 수립중('24. 10.~)**
	증산1	해제('15. 06.)
	증산4	해제('19. 06.)
	남가좌11	해제('15. 07.) 신속통합기획 후보지 해제 ('24. 10.)
정비구역	남가좌1(재건축)	이전고시('19. 09.)
	북가좌6(재건축)	정비계획(변경) 입안 ('23. 08.)
	가재울1(재개발)	이전고시('09. 03.)
	가재울2(재개발)	이전고시('10. 01.)
	가재울3(재개발)	이전고시('14. 04.)
	가재울4(재개발)	이전고시('16. 12.)
	가재울5(재개발)	이전고시('21. 02.)
	가재울6(재개발)	이전고시('20. 10.)
	가재울7(재개발)	사업시행계획인가('26. 06.)



[그림 43] 대상지 일대 개발계획 현황



[그림 44] 대상지 전경 및 내부 현황

2. 대상지 일반현황

가. 인문환경

1) 인구 현황

- 2024년 기준, 서대문구의 세대당 인구는 약 2.1인이며, 북가좌동의 세대당 인구는 약 2.1인으로 분석

구 분	세대수	인구수	65세 이상 고령자	인구밀도(명/㎢)	세대당 인구
서대문구	146,221	318,622	60,229	18,073	2.1
북가좌2동	14,504	30,554	7,149	36,374	2.1

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2025)

2) 주택종류별 현황

- 2024년 기준, 서대문구의 56.1%가 아파트에 거주하고 있으며, 단독주택 거주비율은 11.1%로 분석

구 분	합 계	단독주택				아파트	연립	다세대	비거주용 내 주택
		소 계	단독	다가구	영업겸용				
개수	106,311	11,772	2,486	7,622	1,664	59,575	5,434	28,644	886
비율(%)	100.0	11.1	2.3	7.2	1.6	56.1	5.1	26.9	0.8

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2025)

3) 산업별 사업체수 및 종사자수

- 2023년 기준, 북가좌2동의 산업별 사업체는 운수 및 창고업이 가장 높게 분석

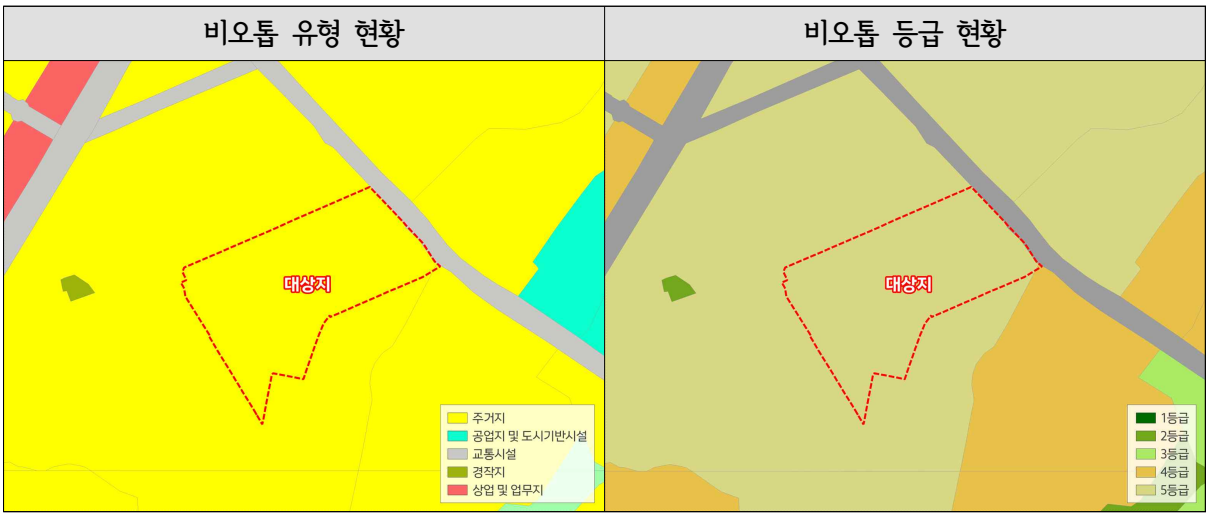
구 분	사업체수		종사자수	
	개소	비율(%)	개소	비율(%)
농업, 임업 및 어업	-	-	-	-
광업	-	-	-	-
제조업	97	3.3	254	4.3
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	1	-	1	-
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	3	0.1	16	0.3
건설업	166	5.6	415	7.1
도매 및 소매업	540	18.3	846	14.4
운수 및 창고업	981	33.2	1,238	21.1
숙박 및 음식점업	285	9.6	637	10.9
정보통신업	83	2.8	117	2.0
금융 및 보험업	23	0.8	93	1.6
부동산업	123	4.2	201	3.4
전문, 과학 및 기술서비스업	71	2.4	121	2.1
사업시설관리, 사업 지원 및 임대서비스업	50	1.7	332	5.7
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	3	0.1	89	1.5
교육서비스업	149	5.0	406	6.9
보건업 및 사회복지서비스업	81	2.7	582	9.9
예술, 스포츠 및 여가관련서비스업	66	2.2	142	2.4
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	236	8.0	377	6.4

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2025)

나. 자연환경

1) 비오톱

- 대상지 일대 비오톱 현황 조사 결과, 서울시 도시생태현황도 상 비오톱 유형은 대상지 전체 주거지 비오톱이 분포하며, 비오톱 등급은 5등급 지역으로 분석



[그림 45] 비오톱 현황

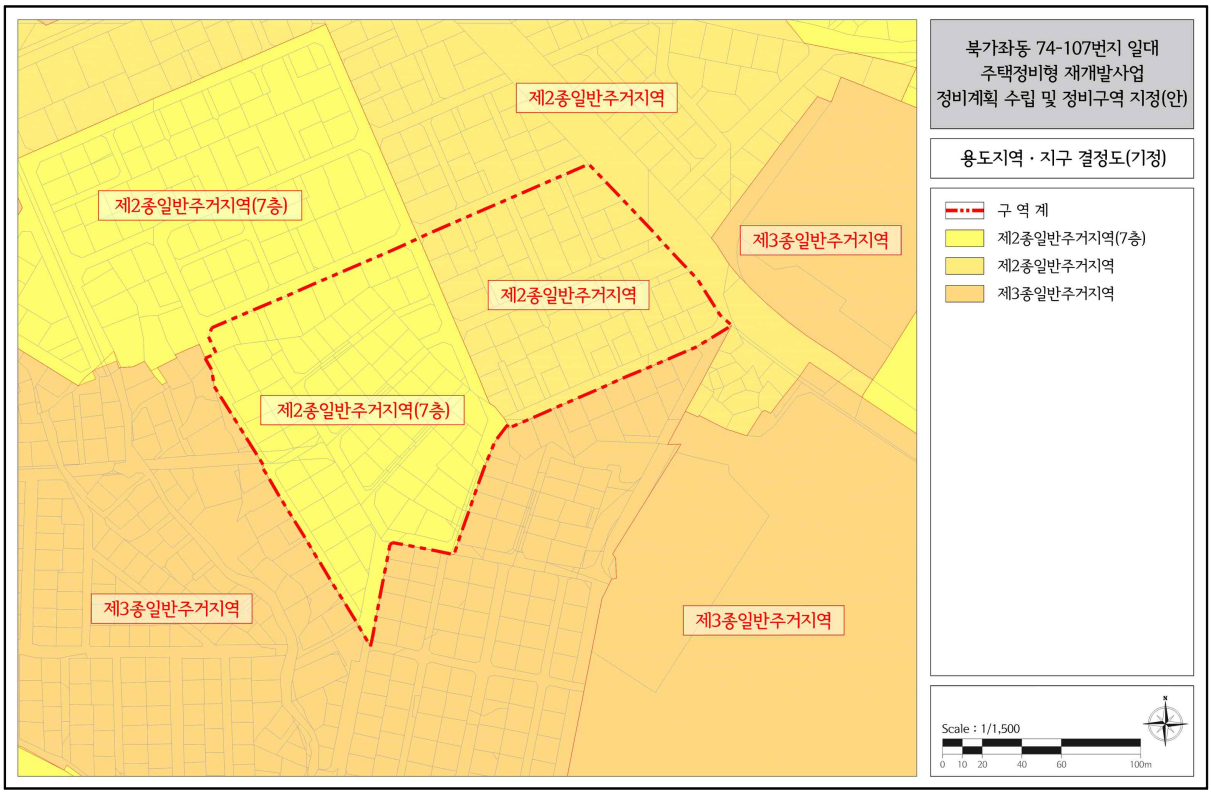
2) 침수예상지역

- 사업 대상지 내 일부 침수 흔적이 있지만, 0.5m 미만으로 미미한 수준으로 분석

다. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 · 지구 현황

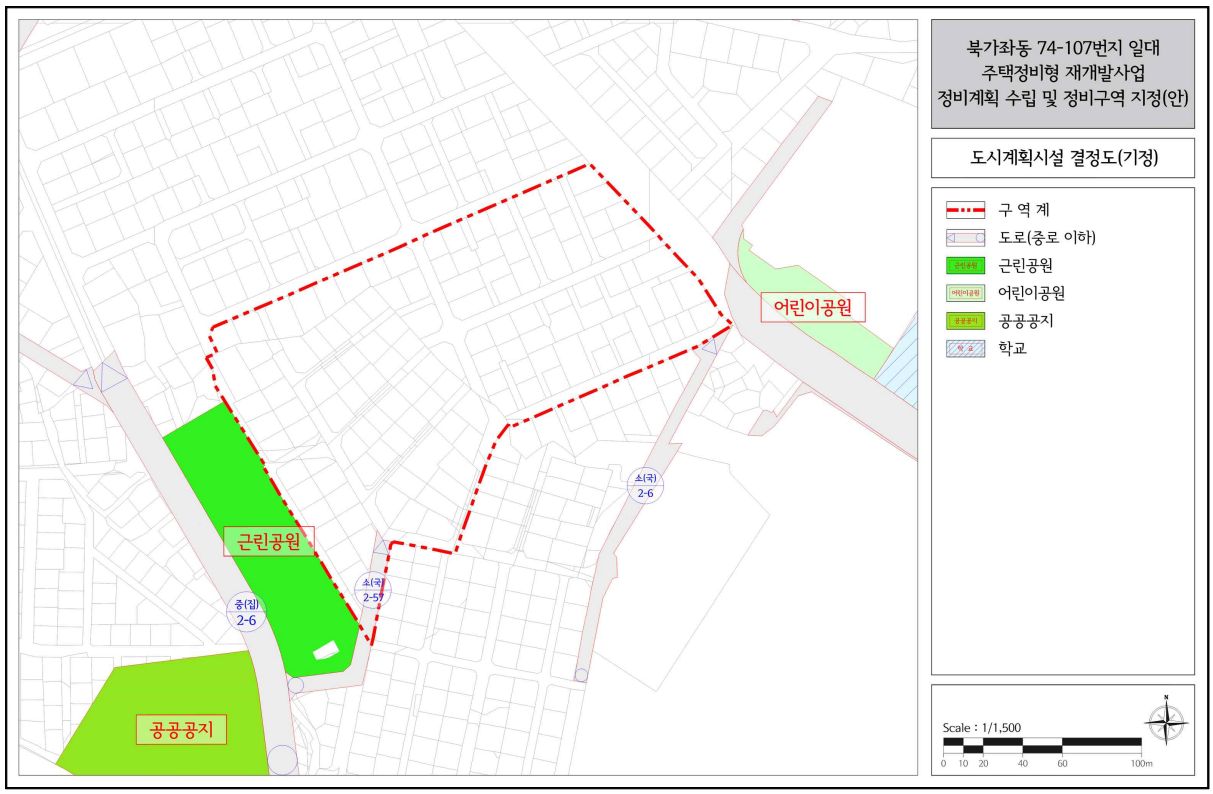
구 분	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	28,094.7	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	16,252.1	57.8	-
제2종일반주거지역	11,842.6	42.2	-



[그림 46] 용도지역 · 지구 현황도

2) 도시·군계획시설 설치 현황

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점	
기 정	소로	2	57	8	국지 도로	일반 도로	340	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	-



[그림 47] 도시·군계획시설 설치 현황도

라. 토지 및 건축물 현황

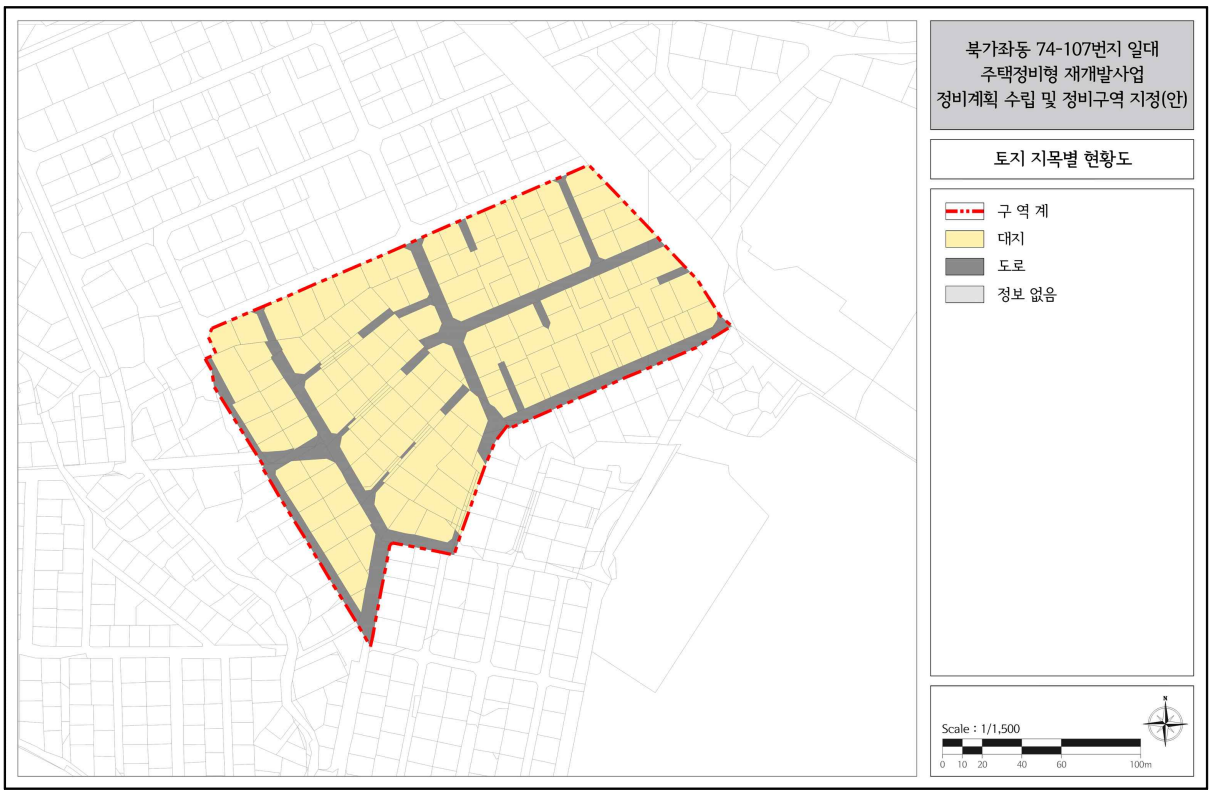
1) 토지 지목별 현황

- 총 208개 필지 중 지목상 대지가 169개로 81.3% 차지

[표 21] 토지 지목별 현황

구분	소 계	대	도로	비 고
필지수(개)	208	169	39	-
비율(%)	100.0	81.2	18.8	-
면적(㎡)	28,094.7	22,657.1	5,437.5	-
비율(%)	100.0	80.6	19.4	-

※ 브이월드, 토지소유정보(2025)



[그림 48] 토지 지목별 현황도

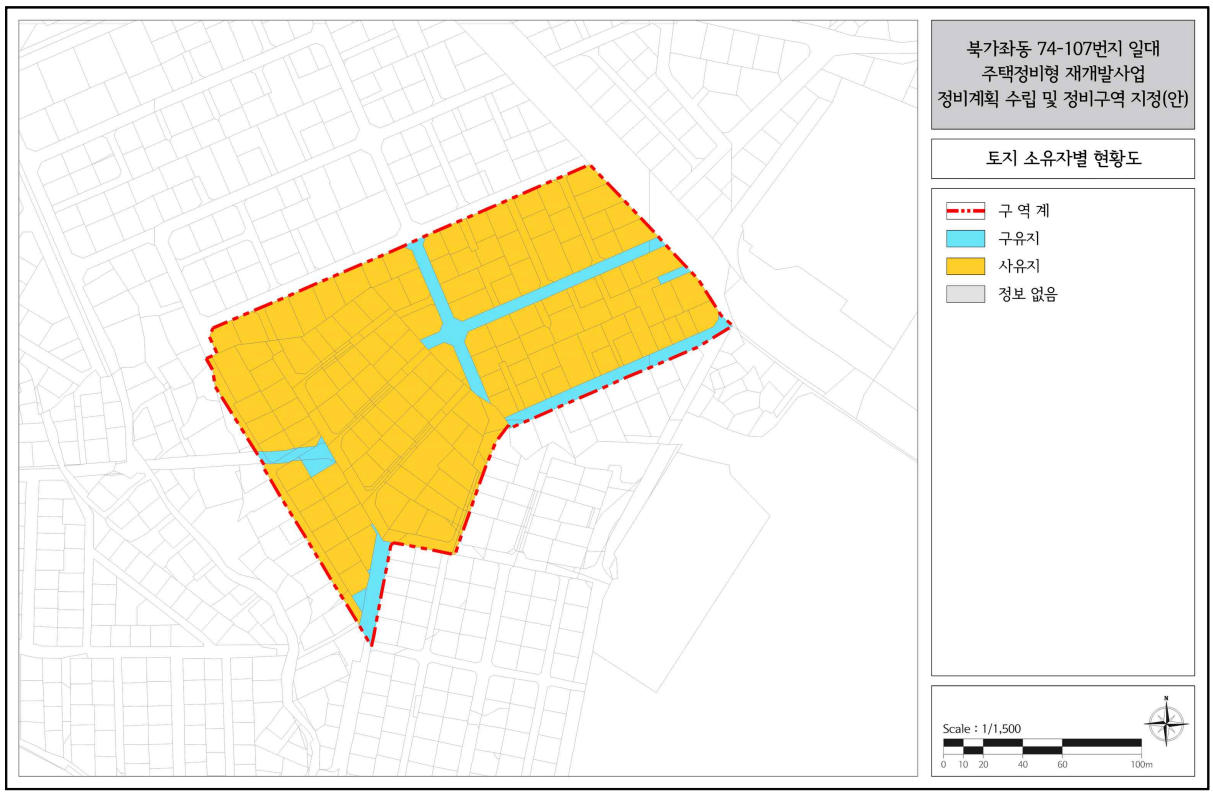
2) 토지 소유자별 현황

- 총 208개 필지 중 사유지가 192개로 92.3% 차지

[표 22] 토지 소유자별 현황

구분	소 계	국유지	시유지	구유지	사유지	비 고
필지수(개)	208	-	-	16	192	-
비율(%)	100.0	-	-	7.7	92.3	-
면적(㎡)	28,094.7	-	-	2,847.6	25,247.1	-
비율(%)	100.0	-	-	10.1	89.9	-

※ 브이월드, 토지소유정보(2025)



[그림 49] 토지 소유자별 현황도

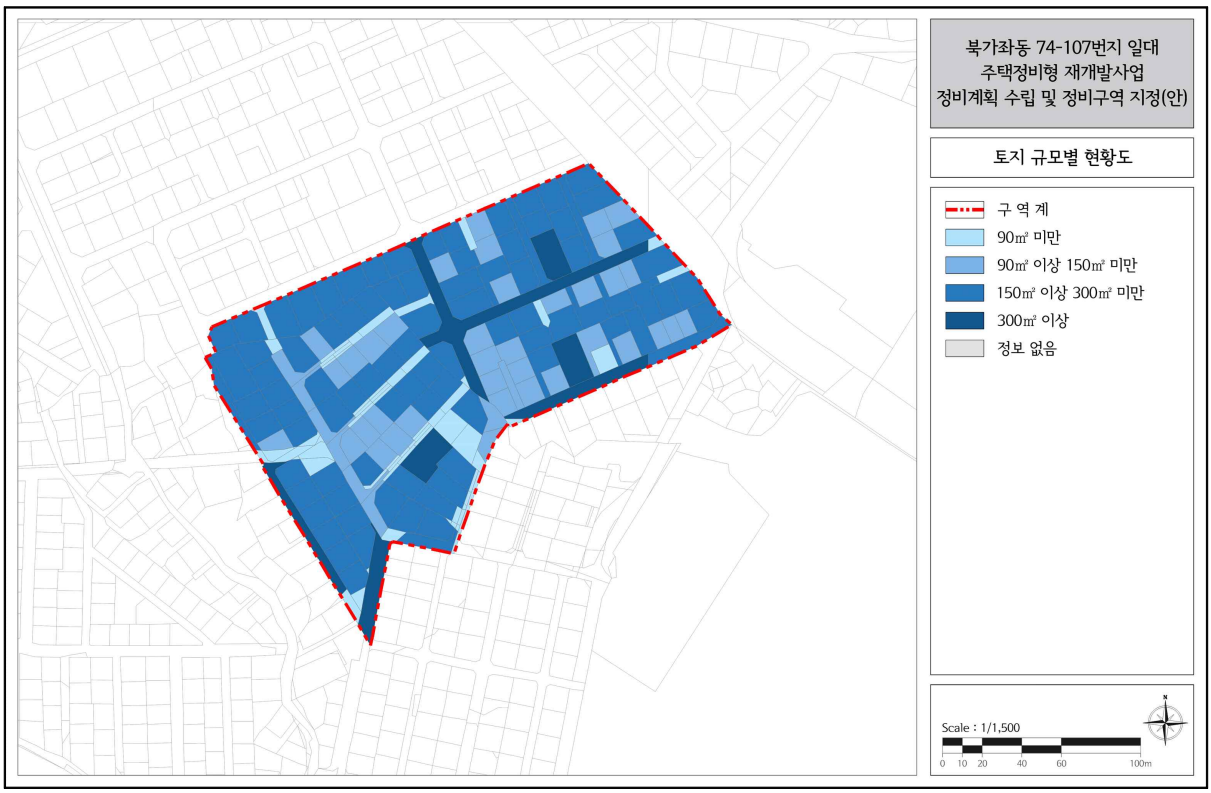
3) 토지 규모별 현황

- 총 208개 필지 중 150㎡ 이상 300㎡ 미만의 필지가 90개로 43.3% 차지

[표 23] 토지 규모별 현황

구분	소 계	90㎡ 미만	90~150㎡	150~300㎡	300㎡ 이상	비 고
필지수(개)	208	66	45	90	7	-
비율(%)	100.0	31.7	21.6	43.3	3.4	-
면적(㎡)	28,094.7	2,027.2	5,640.9	16,959.7	3,466.8	-
비율(%)	100.0	7.2	20.1	60.4	12.3	-

※ 브이월드, 토지소유정보(2025)



[그림 50] 토지 규모별 현황도

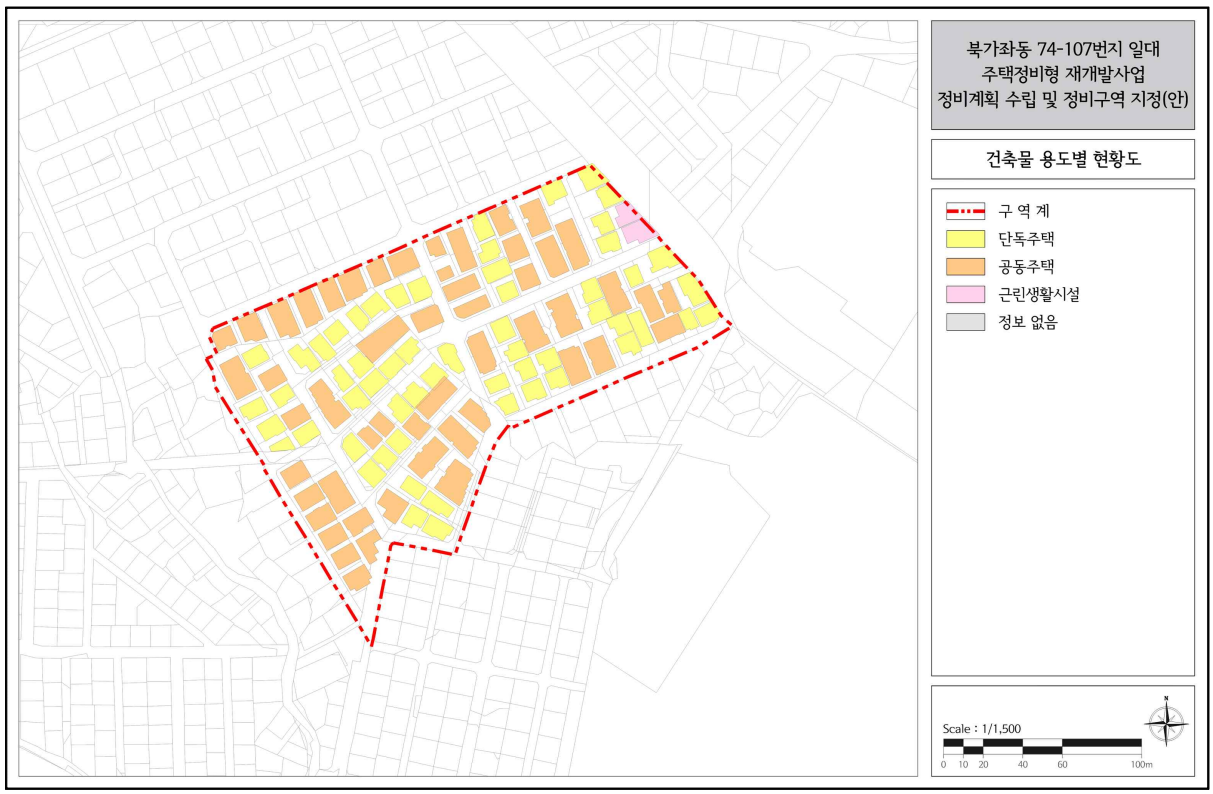
4) 건축물 용도별 현황

- 총 112동 중 단독주택이 58동으로 51.8% 차지

[표 24] 건축물 용도별 현황

구분	소 계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타	비 고
동수(동)	112	58	52	2	-	-
비율(%)	100.0	51.8	46.4	1.8	-	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 51] 건축물 용도별 현황도

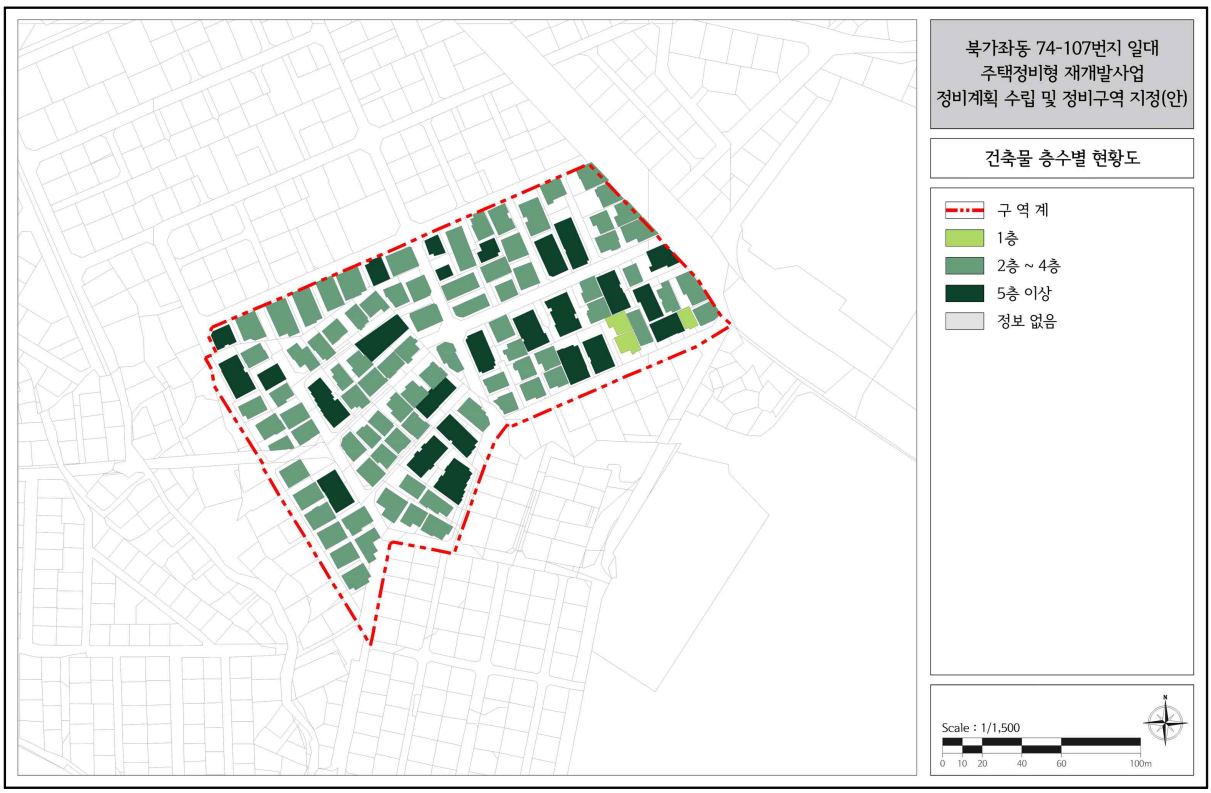
5) 건축물 층수별 현황

- 총 112동 중 2~4층 건축물이 84동으로 75.0% 차지

[표 25] 건축물 층수별 현황

구분	소 계	1층	2~4층	5층 이상	비 고
동수(동)	112	3	84	25	-
비율(%)	100.0	2.7	75.0	22.3	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 52] 건축물 층수별 현황도

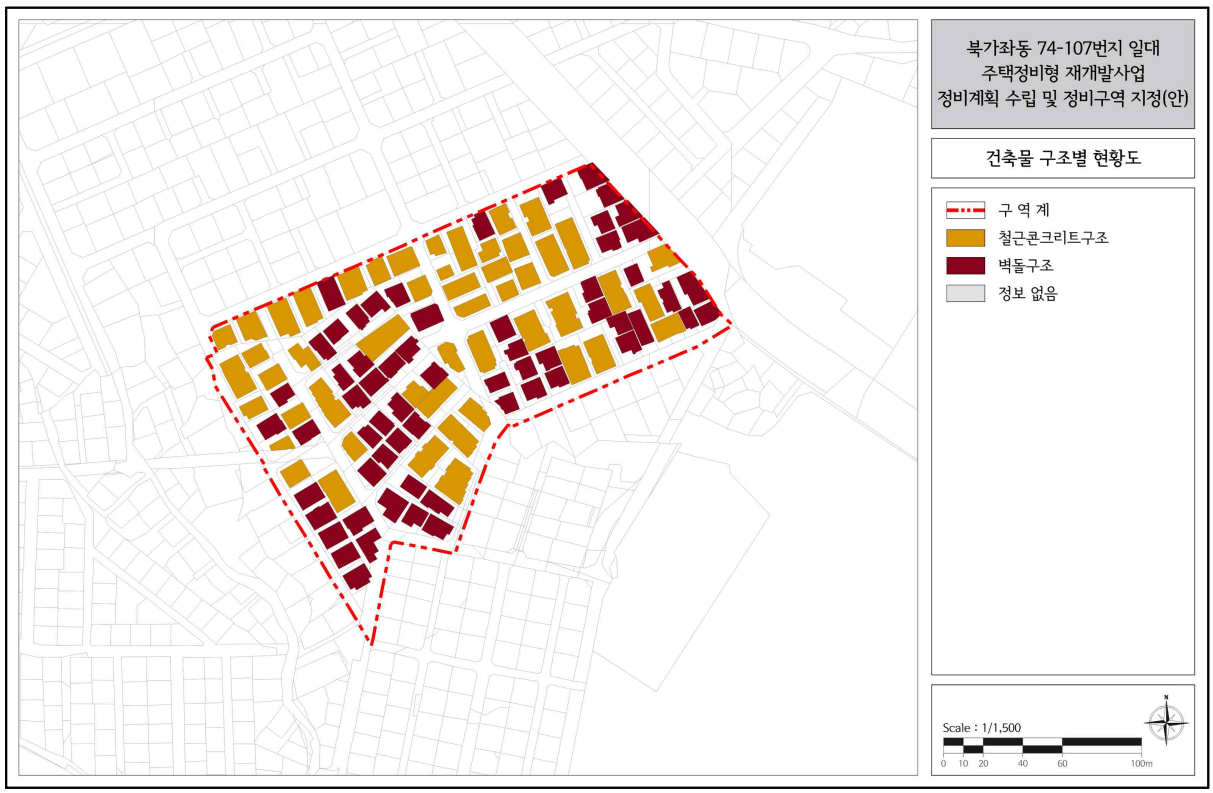
6) 건축물 구조별 현황

- 총 112동 중 벽돌구조가 62동으로 55.4% 차지

[표 26] 건축물 구조별 현황

구분	소 계	철근콘크리트	벽돌구조	기타구조	비 고
동수(동)	112	50	62	-	-
비율(%)	100.0	44.6	55.4	-	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 53] 건축물 구조별 현황도

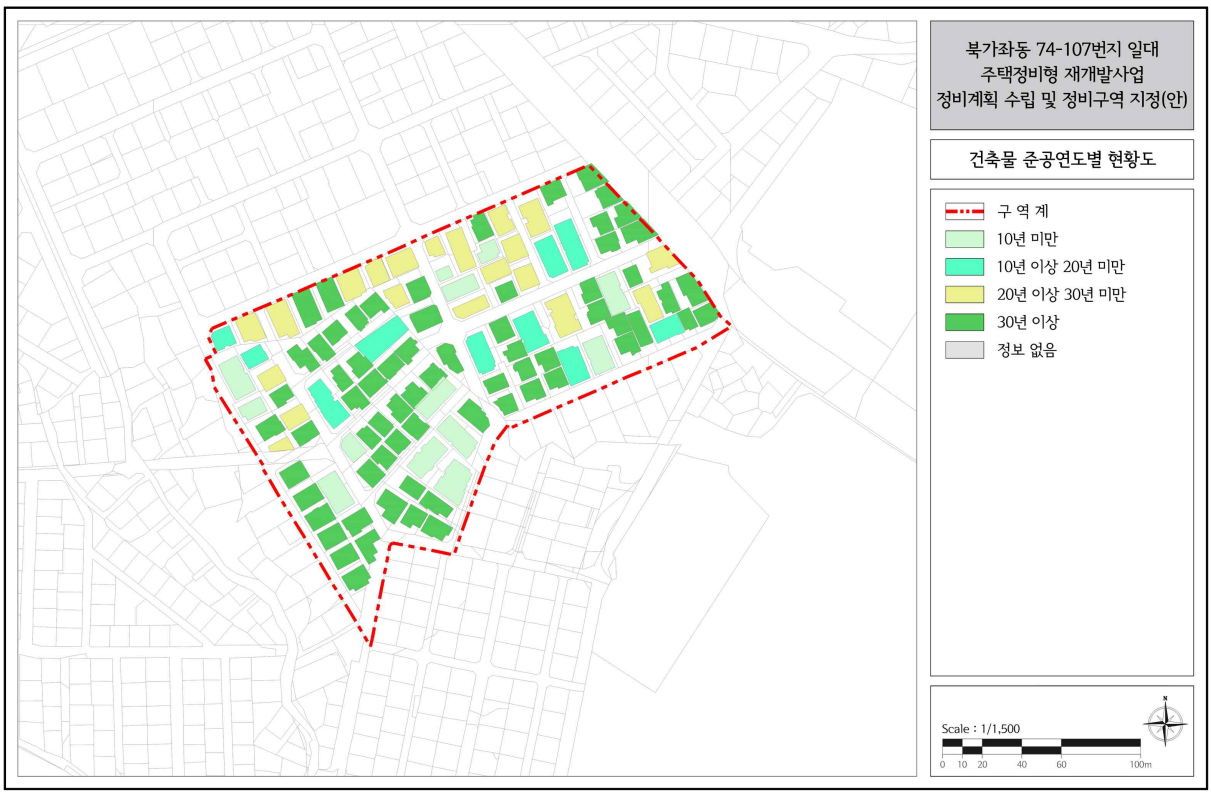
7) 건축물 준공연도별 현황

- 총 112동 중 30년 이상 건축물이 69동으로 61.6% 차지

[표 27] 건축물 준공연도별 현황

구분	소 계	10년 미만	10~20년	20~30년	30년 이상	비 고
동수(동)	112	13	10	20	69	-
비율(%)	100.0	11.6	8.9	17.9	61.6	-

※ 브이월드, 건물통합정보_마스터(2025)



[그림 54] 건축물 준공연도별 현황도

3. 관련법규 검토

가. 주택정비형 재개발사업 관련 (도시 및 주거환경정비법)

구 분	내 용	비 고
목적	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 · 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.	도시정비법 제2조
정의	재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업이다.	도시정비법 제2조
정비구역의 지정	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.	도시정비법 제8조
정비계획의 입안 대상지역	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. 2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 다. 인구 · 산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 마. 공장의 매연 · 소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형 공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설 · 공급이 필요한 지역 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역	도시정비법 시행령 제7조 및 [별표 1]

구 분	내 용	비 고
정비계획의 입안 대상지역	아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역 자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역 4. 무허가건축물의 수, 노후 · 불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시 · 도조례로 이를 따로 정할 수 있다. 이 경우 제2호에 따른 재개발사업을 위한 정비계획의 입안대상지역 요건을 갖춘 지역에 위치한 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 4분의 3 이상인 경우에는 전단에 따라 시 · 도조례로 따로 정한 요건을 갖춘 것으로 본다. 5. 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.	도시정비법 시행령 제7조 및 [별표 1]
입안 시 조사 및 확인 자료	② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우만 해당) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주 희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	도시정비법 시행령 제7조 및 서울특별시 조례 제7조
정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거	도시정비법 제9조

구 분	내 용	비 고
정비계획의 내용	3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항 제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있다. ③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장 등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비 계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	도시정비법 제9조
정비계획의 내용	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)	도시정비법 시행령 제8조 및 서울특별시 조례 제8조

구 분	내 용	비 고
정비계획의 내용	8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획	서울특별시 조례 제8조
정비계획의 입안 제안	① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우	도시정비법 제14조
시행자	① 시장 · 군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. 8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때, 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업 시행자의 지정 요청 전에 시장 · 군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.	도시정비법 제26조
주민 의견 청취	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안 하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.	도시정비법 제15조
정비기반시설 및 토지 등의 귀속	① 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치 하는 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다. ② 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행 으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체 에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.	도시정비법 제97조
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비 계획을	도시정비법 제16조

구 분	내 용	비 고
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시 하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.	도시정비법 제16조
임대주택 및 주택규모별 건설비율	2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대 주택을 말한다. 이하 같다) : 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40 제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에 서 같다)의 100분의 40 이하여야 한다]. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 ·군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입 안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장·광역시장·특별 자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 x 10%)	도시정비법 시행령 제9조
	① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다. ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용 면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위 에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시 : 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부 고시 제2024-26호) 제4조
	1. 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 한다. 3. 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다.	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (서울특별시 고시 제2022-493호)

구 분	내 용	비 고
용적률 완화 및 국민주택 규모 주택 건설비율	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발 사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비 계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다. ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 : 50% 이상	도시정비법 제54조 및 서울특별시 조례 제30조

가. 문화유산 관련 (문화유산의 보전 및 활용에 관한 법)

구 분	내 용	비 고
문화유산 정의	① 이 법에서 “지정문화유산”이란 다음 각 호의 것을 말한다. 2. 시 · 도지정문화유산 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시 · 도지사”라 한다)가 제70조제1항에 따라 지정한 문화유산	문화유산법 제2조
시 · 도지정 문화유산의 지정	① 시 · 도지사는 그 관할구역에 있는 문화유산으로서 국가지정문화유산으로 지정되지 아니한 문화유산 중 보존가치가 있다고 인정되는 것을 시 · 도지정문화유산으로 지정할 수 있다.	문화유산법 제70조
역사문화환경 보존지역의 보호	① 시 · 도지사는 지정문화유산의 역사문화환경 보호를 위하여 국가유산청장과 협의하여 조례 로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 한다. ③ 역사문화환경 보존지역의 범위는 해당 지정문화유산의 역사적 · 예술적 · 학문적 · 경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화유산 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽경계로부터 500미터 안으로 한다. 다만, 문화유산의 특성 및 입지여건 등으로 인하여 지정문화유산의 외곽경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화유산에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다. ① 「문화유산법」 제13조 및 「자연유산법」 제10조에 따른 역사문화환경 보존지역의 범위는 다음과 같다. 2. 시지정유산은 해당 국가유산의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 50미터 이내로 한다. ③ 행정기관이 제1항 각 호에 해당하는 지역 안에서 건설공사에 대한 인가 · 허가 등을 하기 전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 1. 건축하려는 건축물의 높이가 별표 2의 국가유산주변 건축물의 높이 기준에 적합한지 여부 2. 건축물 또는 시설물의 용도, 규모, 높이, 모양, 재질, 색상 등이 국가유산과 조화되는지 여부 3. 국가유산 주변의 경관 및 조망의 훼손 여부 4. 시공 중 또는 완성 후 사용 중 국가유산의 보존에 영향을 미칠 수 있는 소음 · 진동 등을 유발하거나 오수, 폐수, 유해가스, 화학물질, 먼지 또는 열을 방출할 우려가 있는지 여부 5. 국가유산의 보존에 영향을 미칠 수 있는 지하 50미터 이상의 굴착행위 수반 여부 6. 수계 · 수량 변경 또는 수질 오염 여부 7. 고도경관 또는 역사, 문화, 자연환경 등 저해 여부 8. 매장유산의 유존 여부 9. 그 밖에 국가유산 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 여부 [국가유산주변 건축물 높이 기준] 4대문 밖의 국가지정유산 및 서울시지정유산 : 보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 국가유산은 외곽경계) 지표에서 7.5m 높이를 기준하여 앙각 27° 선 이내 ※ 앙각 27° 선이란 보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선을 말한다. ※ 건축물의 일부가 국가유산주변 건축물 높이 기준의 적용대상인 경우 당해 건축물의 전체에 대하여 높이 기준을 적용한다	문화유산법 제13조 및 서울특별시 조례 제18조 및 [별표 2]

4. 정비사업구역 현황

가. 종합

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타
			종류	규모	
	제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역	-	도로	소로2류	-

토 지 현 황	구분	계	사유지	국 · 공유지		비고
				소계	서대문구청	
	면적(㎡)	28,094.7	25,247.1	2,847.6	2,847.6	-
	필지수(개)	208	192	16	16	-

건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	112	112	-	110	110	-	2	2	-	-
	호수	226	226	-	224	224	-	2	2	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주가구				거주인구			권리자(토지등소유자)					
	소계	가옥주	세입자	공실	소계	가옥주	세입자	소계	토지 · 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자	집합건물 소유자
	87	54	33	-	201	115	86	850	480	297	73	-	-

※ 거주가구 및 거주인구는 북가좌2동 세대명부를 기준으로 작성

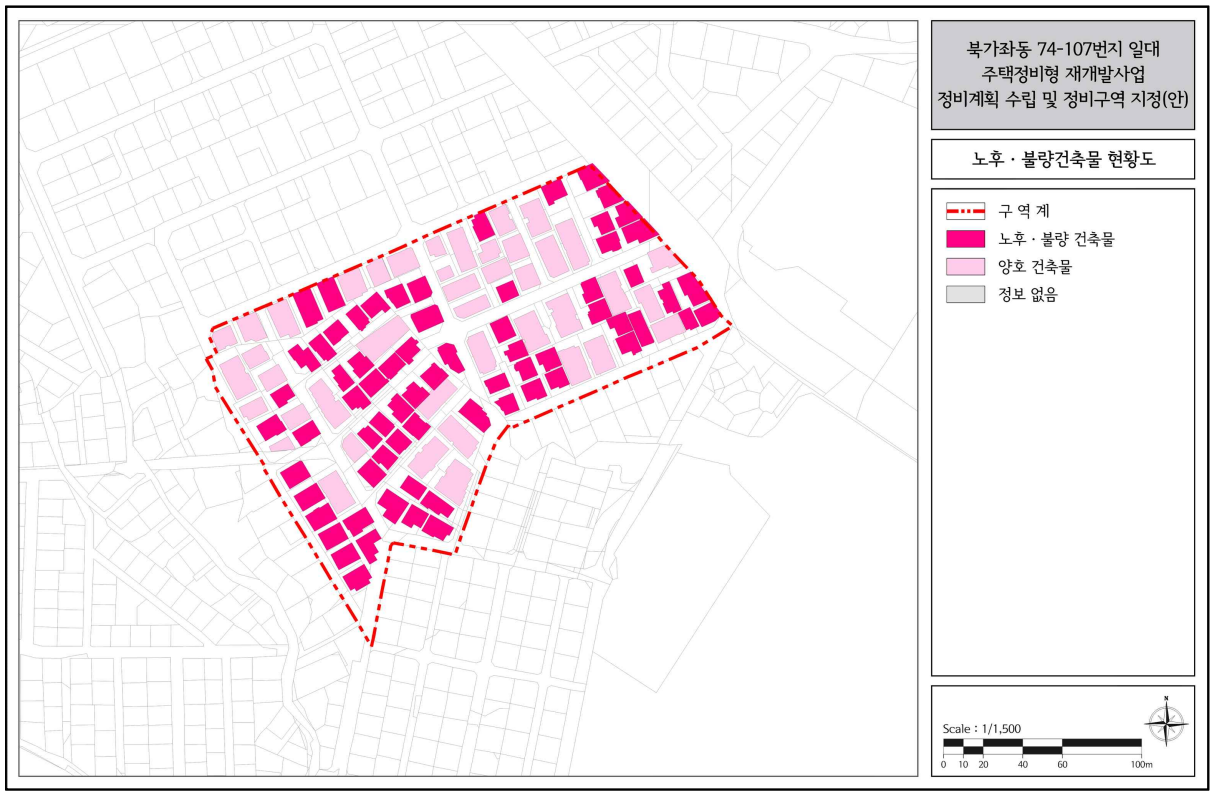
나. 건축물의 노후·불량현황

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 및 [별표1]에 의거 노후·불량건축물 산정

※ 정비구역 지정 기준 : [필수항목] 노후·불량건축물 수 60% 이상

[표 28] 노후·불량건축물 현황

구 분		노후·불량건축물 비율 (노후불량 동수/총 동수)	노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
			소 계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합 계	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	철근콘크리트구조	7.1% (8/112)	-	-	-	-
	벽돌구조	55.4% (62/112)	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	0.9% (1/112)	-	-	-	-
	30 ~ 39년	24.1% (27/112)	-	-	-	-
	40년 이상	37.5% (42/112)	-	-	-	-
허가별	합 계	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	유허가	62.5% (70/112)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-



[그림 55] 노후·불량건축물 현황도

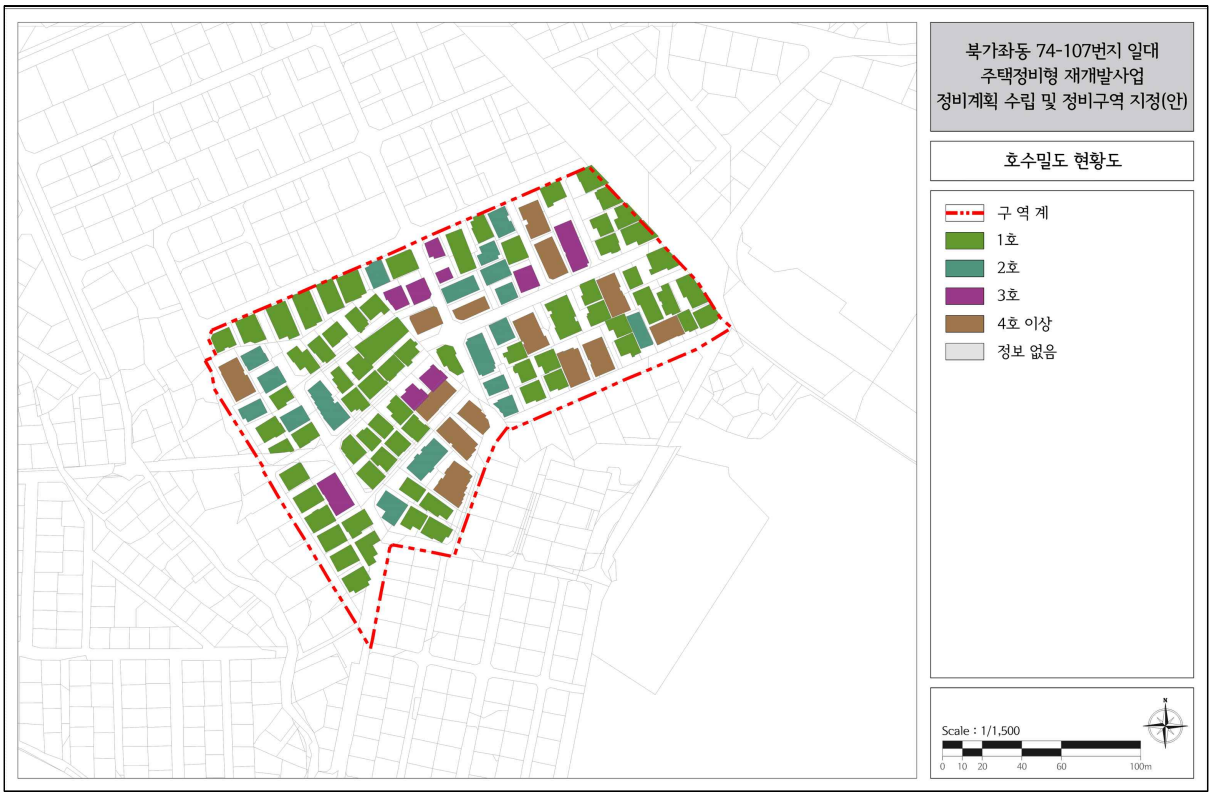
다. 호수밀도 현황

※ 정비구역 지정 기준 : [선택항목] 호수밀도 60호/㏊ 이상

[표 29] 호수밀도 현황

호수밀도	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		소 계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물	
80.4호/*ha*	28,094.7	226	75	149	2	-

※ 건축물 호수의 경우, 건축물 대장을 기준으로 산정



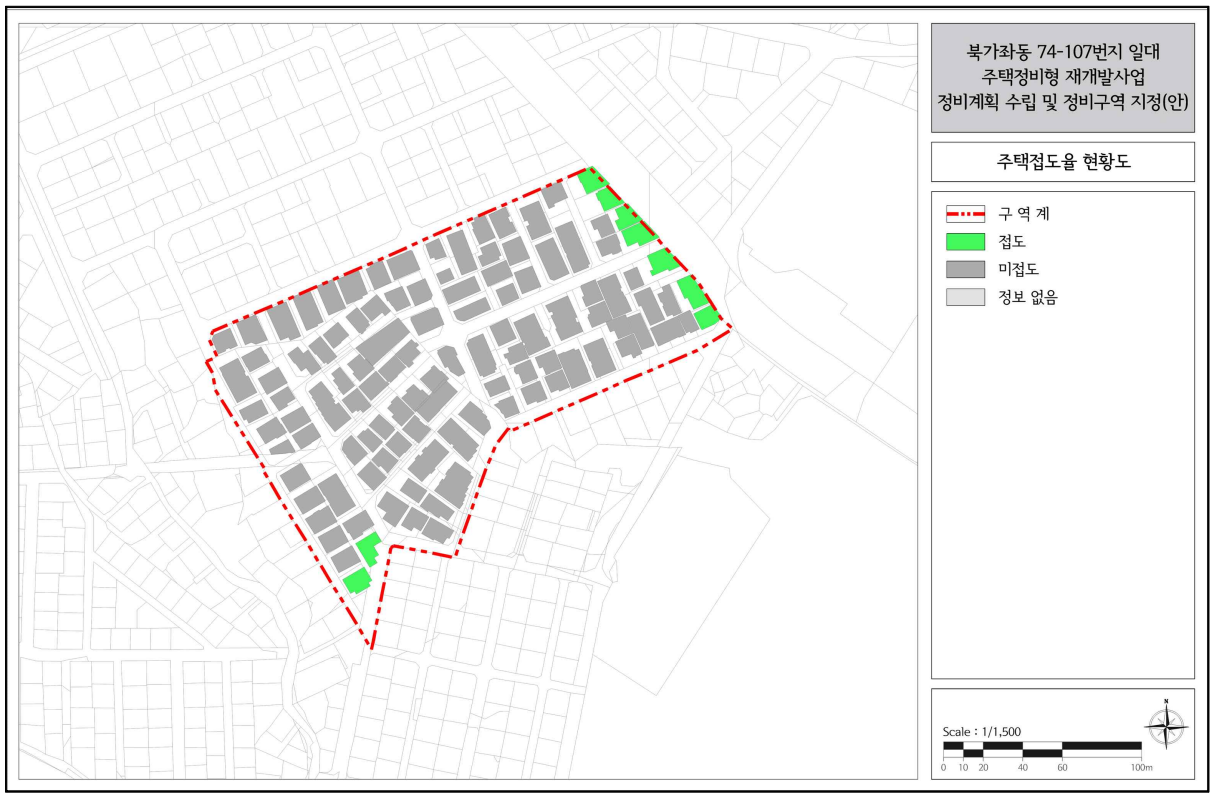
[그림 56] 호수밀도 현황도

라. 주택접도율 현황

※ 정비구역 지정 기준 : [선택항목] 주택접도율 40% 이하

[표 30] 주택접도율 현황

접도율	정비구역 내 건축물 총수(동)	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수(동)	비 고
8.0%	112	9	-



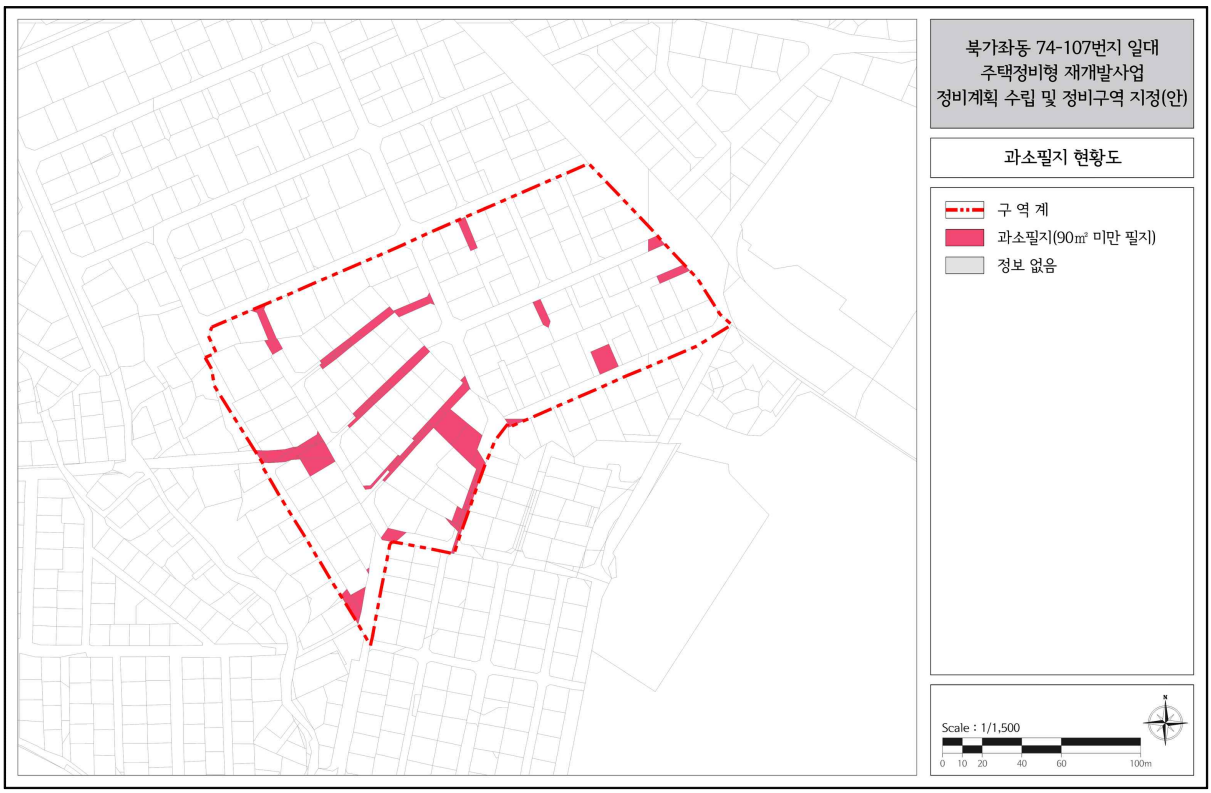
[그림 57] 주택접도율 현황도

마. 과소필지 현황

※ 정비구역 지정 기준 : [선택항목] 과소필지율 40% 이상

[표 31] 과소필지 현황

과소필지 비율	구역 안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		비 고
	필지수(개)	면적(㎡)	필지수(개)	면적(㎡)	
31.7%	208	28,094.7	66	2,027.2	-



[그림 58] 과소필지 현황도

5. 정비구역 지정요건 검토

가. 정비구역 지정 요건 검토

구 분		정비구역 지정 기준	충족 여부		지정요건
필수 항목	구역면적	구역 면적 10,000㎡ 이상	28,094.7㎡	○	필수 항목 + 선택 항목 1개 이상
	노후도(동수)	노후 · 불량건축물 수 60% 이상	62.5%	○	
선택 요건	노후도(연면적)	노후 · 불량건축물 연면적 60% 이상	44.1%	×	
	과소필지	과소필지율 40% 이상	31.7%	×	
	호수밀도	호수밀도 60호/㏊ 이상	80.4호/㏊	○	
	주택접도율	주택접도율 40% 이하	8.0%	○	
	반지하	반지하비율 50% 이상	62.0%	○	

나. 정비구역 우선순위 평가지표(참고자료)

1) 토지등소유자 동의 현황

- 전체 토지등소유자 457명 중 302명(66.1%)이 정비사업 추진(입안) 찬성

구 분	합 계	찬성	반대	미응답
토지등소유자(명)	457	302	11	144
비율(%)	100.0	66.1	2.4	31.5

※ 구역계 변경 전 토지등소유자를 기준으로 조사

2) 구역 면적

- 구역 면적은 28,094.7㎡으로 법적 필수 항목에 충족

면적(㎡)			필지수(개)		
총 면적	대지 면적	도로 면적	총 필지수	대지 필지수	도로 필지수
28,094.7	22,657.1	5,437.6	208	169	39

3) 노후도

- 정비구역 내 건축물의 노후도는 동 수로 산정할 경우 62.5%로 법적 필수 항목에 충족, 연면적으로 산정할 경우 44.1%로 법적 선택 요건에 미충족

동 수(동)			연면적(㎡)		
총 동 수	노후	노후하지 않음	총 연면적	노후	노후하지 않음
112	70	42	38,589.5	17,029.7	21,559.8
노후 · 불량건축물 비율 62.5%			노후 · 불량건축물 비율 44.1%		

4) 호수밀도

- 1㏊당 호수밀도는 80.4호/㏊으로 법적 선택 요건에 충족

구역 총 면적(㎡)	총 호수(호)	1㏊당 호수밀도
28,094.7	226	80.4호/㏊

5) 과소필지 비율

- 과소필지 비율은 31.7%로 법적 선택 요건에 미충족

전체 필지 수(개)	과소필지 수	일반필지 수
208	66	142

6) 접도율

- 접도건물은 8.0%로 법적 선택 요건에 충족

건축물 총 동 수(동)	미접도 건물 수	접도 건물 수
112	103	9

6. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

- 대상지 일대 가재울 재정비촉진지구 및 북가좌5 해제지역 등 지속적인 정비사업 추진으로 인한 주거환경의 변화가 예상되는 지역
- 대상지는 증가로 등 주요 간선도로와 직접 연계되어 있으며, 가재울7재정비촉진구역 등 주변 활발한 정비사업과의 연계를 통해 주거환경 및 생활권 개선 잠재력이 높은 지역
- 신속통합기획 후보지 선정을 통해 정비사업 추진 기반이 마련되어 있어 노후 저층주거지의 계획적인 정비 가능성 증대

나. 개발전망 분석

- 주변 정비사업과 대상지 개발이 함께 추진됨에 따라 북가좌동 일대의 주거환경 개선 및 지역생활권 기능 강화 기대
- 향후 정비사업 추진을 통해 주변 공원·생활서비스시설 및 도로체계와 연계된 주거환경 개선이 이루어질 것으로 예상
- 대상지 인근 북가좌동 3-191번지 일대 신속통합기획 후보지 선정('26.05.)에 따른 여건 변화 기대

7. 주민의견조사 : 공람 후 반영

8. 종합 현황분석

구 분	현황분석	계획방향
입지 및 개발 여건	북가좌5 해제지역, 가재울7재정비 촉진구역 및 기존 공동주택 단지와 인접하여 위치	주변 정비사업과의 연계를 고려한 주거환경 정비 및 지역생활권 기능 강화
교통 및 보행체계	동측 증가로(20m)와 직접 연결되어 있으나, 내부 및 경계부 이면도로는 폭원이 협소하고 보차혼용으로 인한 차량 및 보행 안전성 저하	주변 도로체계와 연계한 진출입체계 정비 및 안전하고 연속적인 보행환경 조성
지형 여건	동-서측 표고차가 약 15m 발생하는 급경사지형	지형 특성을 고려한 건축배치와 동선 계획을 통해 지형순응형 대지조성 및 효율적인 공간구성 유도
생활 및 공공시설 여건	북가좌초 · 연가초, 근린공원 등 다양한 생활공간 분포	주변 공원 및 생활서비스시설과 연계한 공공 · 커뮤니티 기능 확충 및 생활권 중심의 생활환경 조성
경관 및 역사문화환경	저층주거지 및 중 · 고층 공동주택이 혼재하고 있으며, 대상지 일부 문화 유산으로 인한 역사문화환경 보존지역 해당	주변 주거지역 및 역사문화환경 보존지역을 고려한 조화로운 스카이라인 형성 및 열린 조망 확보

4 기본구상

1. 기본방향 및 추진전략

1) 주변 지역과 함께 성장하는 주거생활권 조성

- 가재울 재정비촉진지구 및 주변 주거지와 연계되는 공간구조 형성
- 공원 · 학교 · 공공시설 등 주변 생활공간과 연계
- 기존 저층주거지와 신규 공동주택이 조화를 이루는 지역환경 조성

2) 쾌적하고 안전한 생활환경을 갖춘 주거단지 조성

- 지형과 주변 환경을 고려한 쾌적한 주거공간 및 개방공간 확보
- 보행 중심의 안전하고 편리한 생활동선 체계 구축
- 공공 · 커뮤니티시설과 생활편의시설을 연계한 일상생활 중심의 주거환경 조성

3) 지역 여건에 대응하는 지속가능한 정비사업 추진

- 대상지 특성과 주변 개발 여건을 고려한 합리적인 토지이용 및 공간계획 수립
- 기반시설 정비 및 공공시설 확충을 통한 정비사업의 공공성 확보
- 사업성과 공공성의 균형을 고려한 안정적이고 지속가능한 정비기반 마련



[그림 59] 종합구상도

2. 주요 계획지표 설정

가. 주택공급 지표 설정

- 용도지역 종세분 변경을 통한 서민형 주거공급을 확대하고, 소형주택 및 임대주택 공급계획 수립
- 임대주택은「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등 반영
  - 주택 전체세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하의 규모의 주택으로 건설
  - 주택 전체세대수의 15% 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설 및 임대주택 중 주거전용면적 40㎡ 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 40% 이하로 건설
    (세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외)
  - 초과용적률의 50%에 해당하는 임대주택 확보

나. 인구지표 설정

- 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건 조성
- 대상지 계획 인구는 세대수를 기준으로 북가좌2동 세대당 인구수 2.1인을 적용하여 인구수 산정

[표 32] 서대문구 및 북가좌2동 인구 현황

구 분	서대문구				북가좌2동			
	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)
2024	318,622	2.1	60,229	18,073	30,554	2.1	7,149	36,374
2023	320,629	2.1	58,113	18,190	31,026	2.1	6,843	36,936
2022	319,554	2.1	55,996	18,129	31,244	2.1	6,524	37,195
2021	315,659	2.1	54,268	17,908	31,893	2.1	6,363	37,968
2020	322,952	2.2	54,204	18,322	32,947	2.2	6,288	39,223

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2021~2025)

다. 용적률체계 설정

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 동법 시행령 제85조, 서울특별시 도시계획 조례 제55조에서 정하는 용도지역별 용적률 적용

[표 33] 용적률체계

구 분	기준	허용	상한	법적상한
제2종(7층)·제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역	190%	210%	250%	300%

※ 서울시, 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문]

3. 개발 기본구상

가. 교통처리 구상

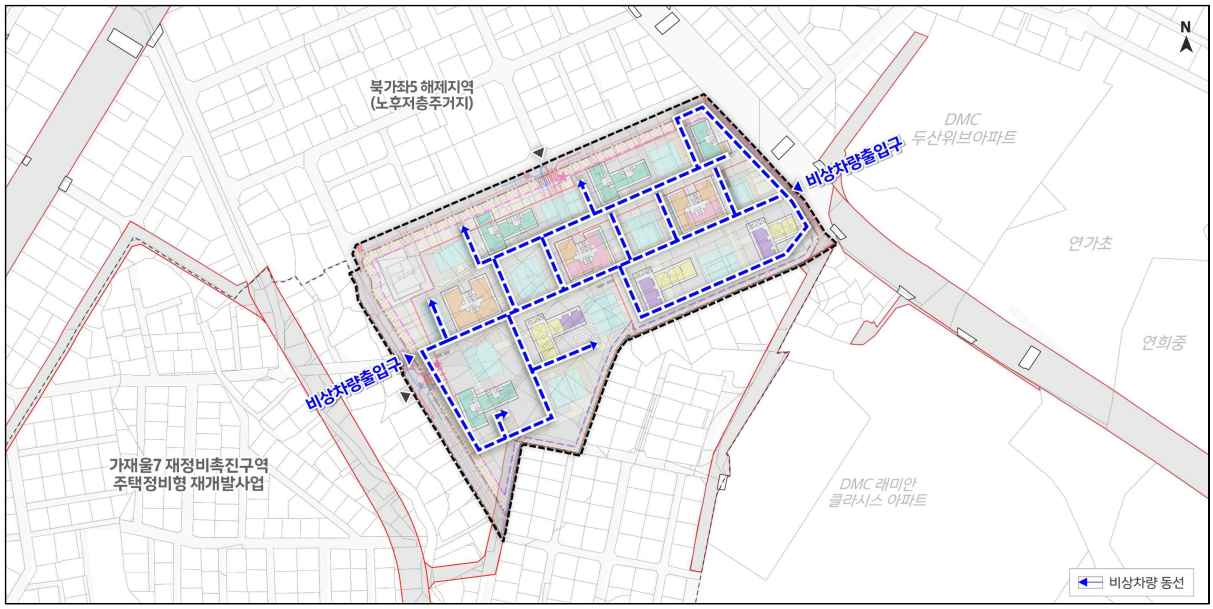
- 구역 일대 교통량 증가를 고려하여 증가로, 증가로21길 및 증가로23다길 도로 확폭
  - 증가로 : 20m → 23m / 증가로21길 : 6m → 12m / 증가로23다길 : 4m → 8m
    증가로17길 : 기존 6m 도로 폐지 → 진출입부 일부 8m 도로 확보
- 보행 및 차량동선의 중첩을 최소화하기 위하여 차량 진출입구는 증가로21길변(주출입구) 및 증가로23다길변(부출입구)에 설치
- 원활한 신호 운영방안 수립을 위해 주출입구 및 부출입구 방면 교차로 신설
  - 짧은 교차로 간격에 따른 차량 정체 등의 혼잡을 완화하기 위해 비보호 운영, 인접 교차로와 주방향(직진 신호) 연동 등 교통소통 영향 저감대책 수립



[그림 60] 교통처리 구상(안)

나. 비상차량 동선 구상

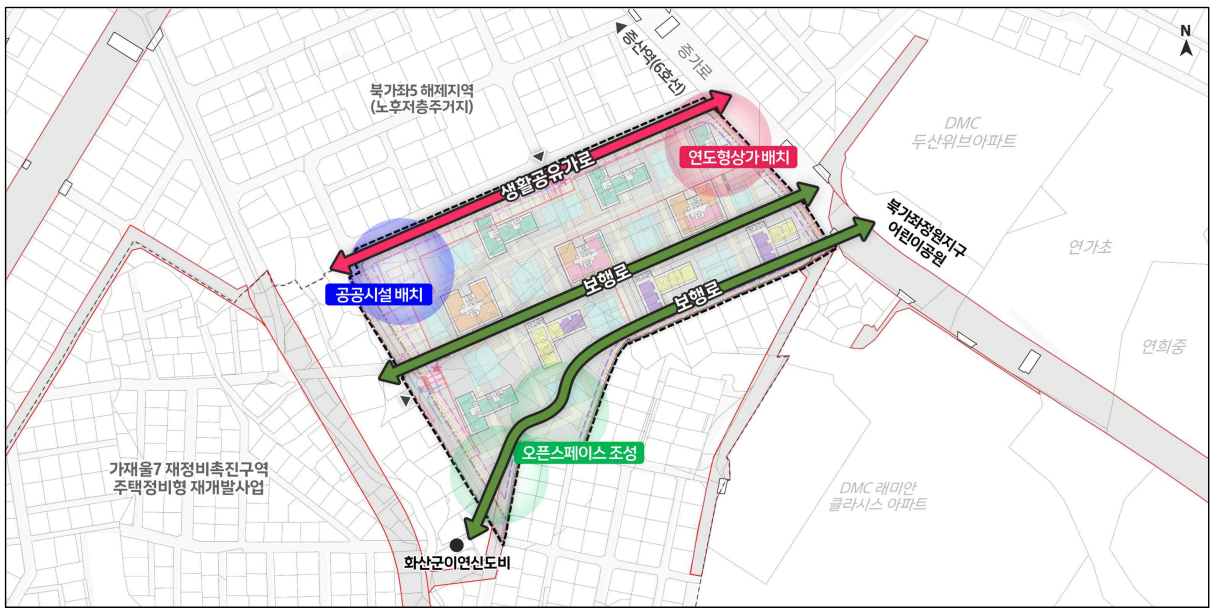
- 비상상황 발생시 안전한 대피 및 대응을 위해 단지 지상부로 연결되는 비상차량 출입구 2개소 조성



[그림 61] 비상차량 동선 구상(안)

다. 보행동선 구상

- 오픈스페이스 및 건축한계선 등을 활용하여 어린이공원(연가초)에서 공원(문화재)을 잇는 보행공간 조성을 통해 지역 주민 이동 편의성 제고
- 증산역 등 대중교통 이용 방향의 주변 보행로와 연계하여 지역 내 주요 생활공간의 접근성 강화
- 차량동선과 보행동선을 구분하고 경사지에는 완만한 경사로 · 엘리베이터 등을 설치하여 보행 안전성 및 편의성 강화



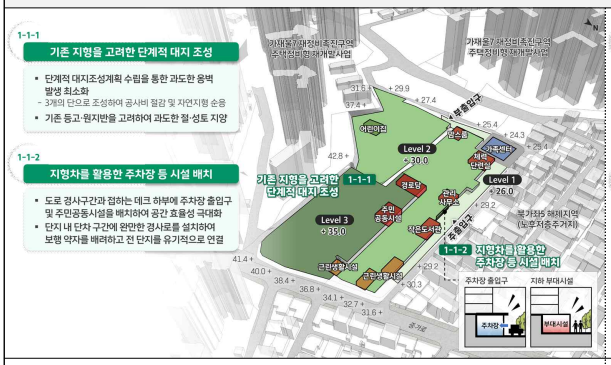
[그림 62] 보행동선 구상(안)

5 신속통합기획

가. 기획원칙

삶의 품격을 높이는 명품주거지, 가재울의 마지막 퍼즐 완성

(원칙 1) 가재울의 지형과 주변 경관에 어우러지는 조화로운 주거단지 조성

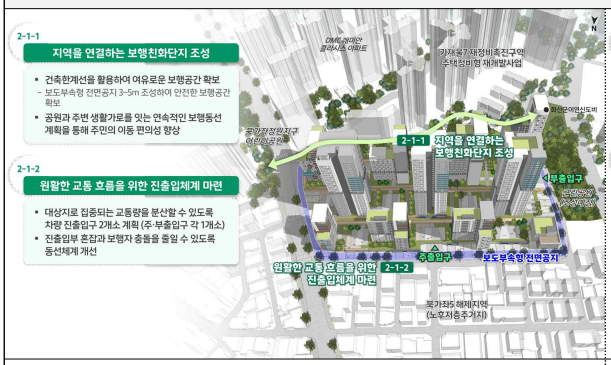


지역의 높이와 지형 특성을 고려한
자연스러운 대지조성계획 수립



가재울7구역과 저층주거지의 조화를 이루는
열린 스카이라인 형성

(원칙 2) 보행과 교통이 조화를 이루는 안전하고 편리한 생활환경 조성



경사지와 협소한 도로를 고려한
안전한 보행·차량 동선 확보



주민 생활편의를 높이는
공공시설과 보행공간 연계

(원칙 3) 지역 여건을 고려한 합리적인 계획으로 안정적인 사업 기반 마련



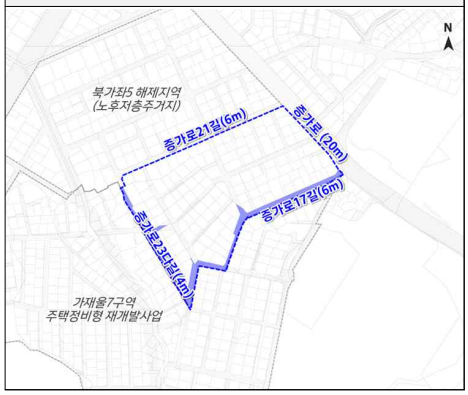
가재울7구역 등
주변 정비 여건을 고려한 용도지역 상향



구역계 조정 및 공공시설 연계를 통한
지역맞춤형 토지이용계획 수립

가. 정비계획 가이드라인

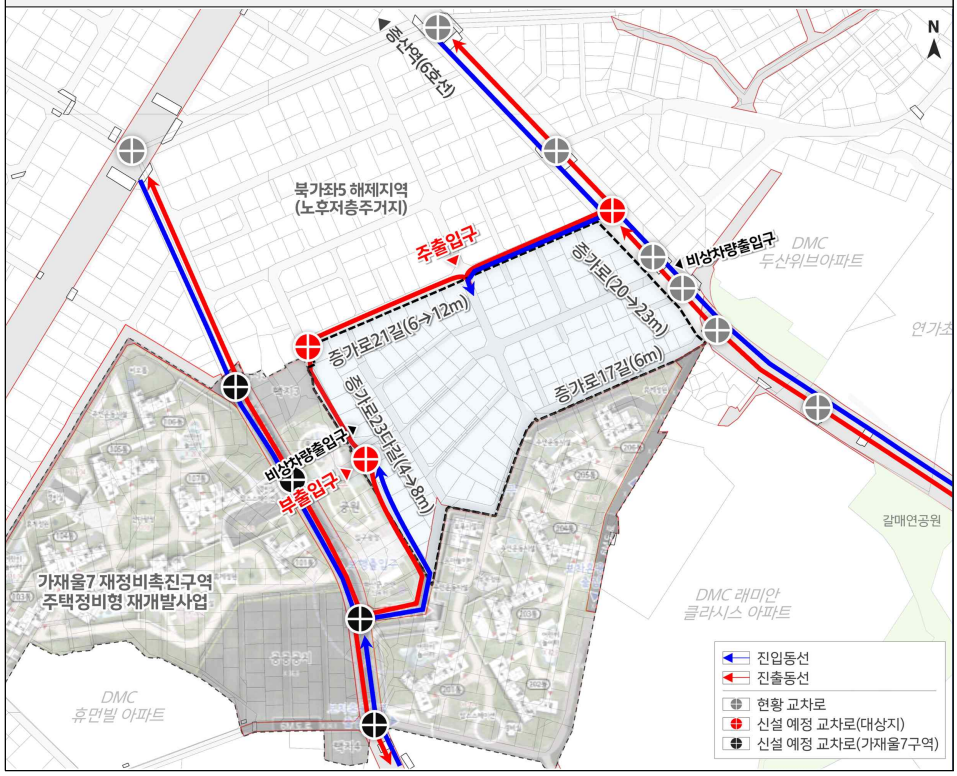
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>정비구역계</td><td>○ 가재울7구역 및 주변 도로체계와 연계한 합리적인 정비구역 설정
- 대상지와 가재울7구역 사이의 불규칙한 도로구간을 구역에 포함하여 구역 간 연계 강화
기 정(후보지 선정)


신속통합기획

</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>○ 공동주택 획지(24,141.8㎡) : 용도지역 상향
- 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
○ 기반시설(3,952.9㎡) : 기존 용도지역 유지
- 도로 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역
- 공공시설(가족센터) : 제2종일반주거지역(7층이하)
기 정(후보지 선정)


신속통합기획


※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능</td></tr>
<tr><td>공공시설등</td><td>○ 도로 : 약 2,900㎡ 내외
① 증가로(대상지 동측) : 20m(3차로, 보차구분) → 23m(4차로, 보차구분)
- 원활한 사업지 진출입 접근성 개선을 위해 차로 확폭
② 증가로21길(대상지 북측) : 6m(보차혼용) → 12m(2차로, 보차구분)
- 단지 추출입구와 연계하여 안전하고 원활한 차량 진출입 동선 확보
② 증가로23다길(대상지 북측) : 6m(보차혼용) → 12m(2차로, 보차구분)
- 협소한 도로를 확폭하여 차량 통행 및 부출입구 접근성 개선
○ 공공시설(가족센터) : 약 1,000㎡ 내외
- 서대문구의 협의를 거쳐 노후한 북가좌동 가족센터를 대상지 내로 이전</td></tr>
</table>

구 분	내 용
공공시설등	- 다문화가족, 취약가족 등 다양한 이용자가 휴식·교류 공간을 이용할 수 있도록 가재울7구역 근린공원과 연계 배치 ※ 공공시설 등의 종류, 규모, 운영 등은 신속통합기획 취지를 고려하여 정비계획 입안과정에서 관계기관 협의 및 심의 등을 거쳐 최종 결정
용적률	[공동주택 획지] ○ 기준용적률 : 210.0% 이하 (소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) ○ 허용용적률 : 250.0% 이하 (사업성 보정계수 2.0 적용) ○ 상한용적률 - 상한용적률 ①(공공시설등 기부채납 용적률) : 273.0% 이하 - 상한용적률 ②(법적상한) : 300.0% 이하 ※ 상한① ~ 상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ 계획세대수 830세대 내외 ※ 정비계획 입안과정에서 주민 의견을 수렴하여 평형 규모, 세대수 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 최종 결정
층수/높이	○ 주변 주거지와 조화를 이루는 단계적 스카이라인 계획 - 저층주거지 인접부는 낮게, 단지 중앙부는 높게 계획하여 주변 지역과 자연스럽게 이어지는 높이계획 수립 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] - 저층주거지와 인접한 경계부에는 중저층 주동을 배치하고, 단지 중앙부에는 고층 주동을 배치하여 단계적인 스카이라인 형성 - 고층 주동을 단지 중앙부에 배치하여 주변 지역에 대한 개방감 및 열린 경관 확보 - 최고 층수 29층 이하로 계획 ※ 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단
경관계획	○ 문화재(화산군 이연 신도비) 주변의 개방적인 경관 확보 - 대상지 내 역사문화환경 보존지역에 오픈스페이스를 조성하여 문화재 주변의 개방감 확보 ○ 가재울7구역 근린공원 방향의 열린 경관 확보 - 가재울7구역 근린공원 방향의 조망축에 위치한 주동 간 간격을 확보하여 단지 내부에서 공원 방향으로 시야가 이어지도록 계획
건축한계선	○ 보행환경 개선 및 열린 가로환경 조성을 위한 건축한계선 설정 - 북·서측변 : 대지경계선으로부터 5m 이상(보도부속형 전면공지) · 차량진출입구 주변의 보행자·차량 동선을 분리하여 보행안전 확보 - 남·동측변 : 대지경계선으로부터 3m 이상(동측 보도부속형 전면공지) · 건축한계선으로 확보된 공간은 보행·녹지공간으로 조성하여 쾌적한 보행환경 조성 및 가로활성화 유도 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

구 분	내 용
보행동선 등 계획	○ 지역 생활공간과 대중교통을 연결하는 보행체계 구축 - 연가초 · 어린이공원에서 단지 내 오픈스페이스, 가재울7구역 공원으로 이어지는 보행로 조성(대상지 남측 건축한계선 활용) - 증산역 등 대중교통 이용 방향의 주변 보행로와 연계하여 지역 내 주요 생활공간의 접근성 강화 ○ 단지 내 안전하고 편리한 보행환경 조성 - 차량동선과 보행동선을 구분하고 보행 안전성 강화 - 경사지에는 완만한 경사로 · 엘리베이터 등을 설치하여 보행 편리성 강화
차량진출입구	○ 대상지 내 주 · 부출입구 각 1개소 신설 - 단지 차량 주출입구(대상지 북측/증가로21길) : 1개소 - 단지 차량 부출입구(대상지 서측/증가로23다길) : 1개소 ○ 비상차량출입구 2개소 - 단지 지상부로 연결되는 비상차량 출입구 : 2개소 ※ 지하주차장 화재 등 비상상황 발생시 안전한 대피 및 대응을 위한 비상출입구 조성 차량 진출입 동선(안)  ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 오픈스페이스	○ 증가로변에 근린생활시설을 배치하여 주민 이용 편의성 및 가로 활력 제고 - 버스정류장 등 대중교통 이용이 편리하고 보행 접근성이 높은 증가로변에 근린생활시설 배치 ○ 가재울7구역 근린공원과 연계한 오픈스페이스 조성 - 대상지 내 역사문화환경 보존지역(화산군이연신도비)을 오픈스페이스로 조성하고 가재울7구역 근린공원과 연계하여 연속적인 개방공간 확보

나. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
단지배치계획	○ 주동 간 개방성과 주거환경을 고려한 주동계획 - 주동 간 이격거리를 확보하여 세대의 채광 · 조망 및 프라이버시 확보 - 고층 주동은 단지 중앙부를 중심으로 배치하되, 주동별 위치와 층수에 차이를 두어 일률적인 주동 배치 지양
대지조성계획	○ 경사지의 높이차를 활용한 대지조성계획 수립 - 약 5m 내외의 단차 구간에 주민공동시설 · 부대시설을 배치하여 옹벽 발생 최소화 - 계단형 보행로와 엘리베이터를 설치하여 높이가 다른 단지 내 공간을 연결하고 보행 연속성 확보
스카이라인 및 경관계획	○ 주동별 높이와 형태에 변화를 주어 입체적인 단지 경관 형성 - 주동별 층수를 달리하고 상층부와 측벽 형태에 변화를 주어 다양한 건축경관 형성 - 인접 주동 간 높이를 달리하여 단지 외곽에서 중심부로 자연스럽게 이어지는 스카이라인 형성 ○ 문화재 · 공원과 조화를 이루도록 인접부 저층 주동 배치 - 문화재 · 공원에 인접한 주동은 높이와 규모를 조정하여 시각적 위압감을 줄이고 조망과 개방감 확보
외부공간 및 동선계획	[외부공간계획] ○ 주동 사이 공간을 활용한 생활 · 휴게공간 조성 - 주동 사이 공간에 휴게 · 놀이 · 녹지공간 등을 배치하여 입주민이 일상적으로 이용할 수 있는 공간 조성 [동선계획] ○ 보행과 차량동선을 분리하여 보행 중심의 단지 동선계획 - 건축한계선 후퇴공간을 보행공간으로 조성하고 주동 출입구 및 단지 내 주요 보행로와 연계 - 도로에서 지하주차장으로 바로 진출입이 가능하도록 차량동선을 연계하여 단지 지상부의 일상적인 차량통행을 최소화
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 가로 활성화를 위한 근린생활시설 배치 (권장) - 근린생활시설은 증가로변에 배치하고, 건축한계선 후퇴공간과 연계하여 개방적인 전면공간 조성 ○ 주민 이용이 편리한 주민공동시설 배치 (권장) - 관리사무소 · 주민운동시설은 단지 중앙의 주요 보행공간에 면하여 배치하여 단지 내 접근성 확보 - 경로당 등 주민공동시설은 주동 출입구 및 휴게공간과 연계하여 일상적인 이용 편의 확보 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] - 단지 중앙부 : 관리사무소, 주민운동시설 등 부대복리시설 배치 - 문화재 주변 : 어린이놀이터, 어린이집 등 오픈스페이스 연계 배치

6 부문별 정비계획(안)

1. 정비계획의 수립 방향

가. 계획의 목표

- 지역 여건과 정비사업의 실현 가능성을 종합적으로 고려하여 공공성과 사업성이 조화를 이루는 합리적인 정비계획 수립

나. 계획의 원칙

1) 현황과 지역 여건을 고려한 합리적인 계획 수립

- 대상지의 입지 · 지형 · 주변 개발여건 등 현황분석 결과를 토대로 계획의 적정성 확보
- 상위 · 관련계획과 정합성을 유지하면서 대상지 특성에 맞는 정비계획 구체화

2) 공공성과 사업성을 함께 고려한 계획체계 마련

- 정비기반시설 및 공공시설 확보와 적정 개발규모를 종합적으로 검토하여 공공성과 사업성의 균형 도모
- 주민 부담과 사업 실현 가능성을 고려한 토지이용 · 용적률 · 주택공급계획 등 수립

3) 실행 가능성과 부문별 연계성 확보

- 후속 심의 및 사업시행 단계와 연계될 수 있도록 계획의 실행력 확보
- 토지이용 · 기반시설 · 교통 · 건축 · 경관 등 부문별 계획 간 상호 정합성 확보

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

가. 기본방향

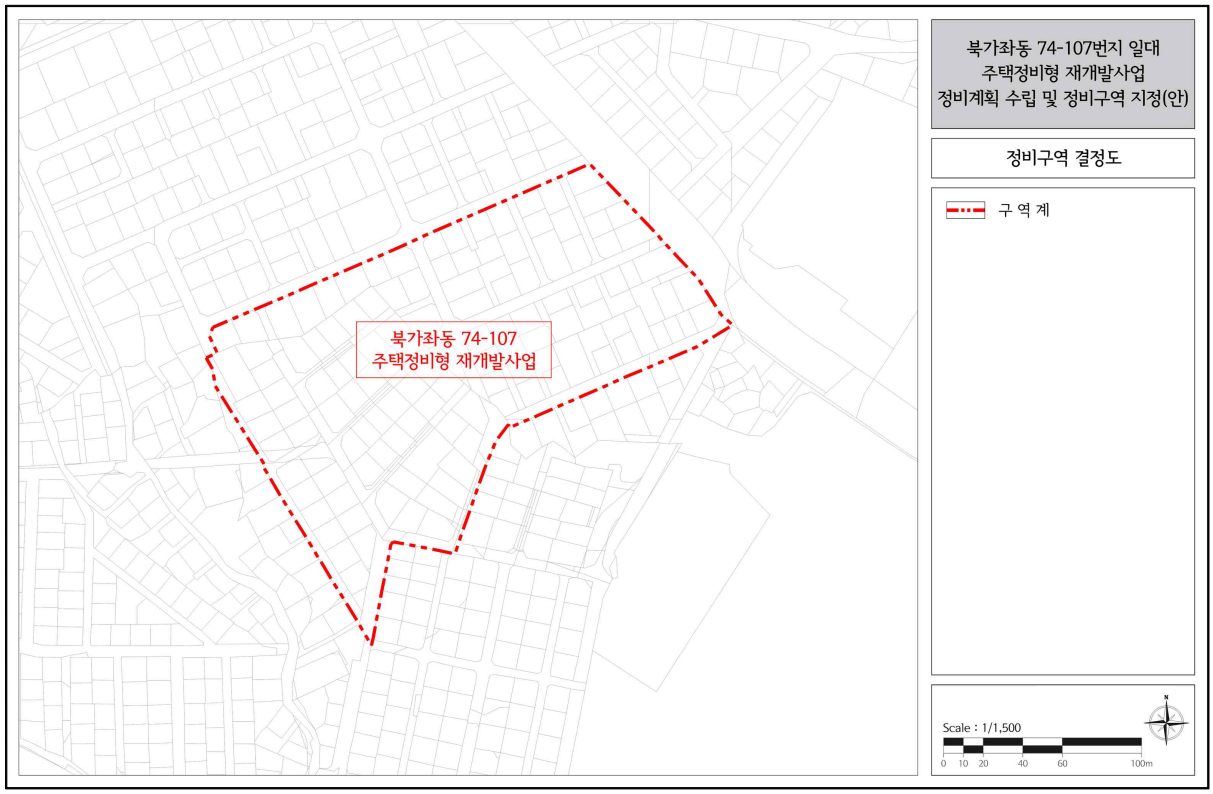
- 신속통합기획 후보지 선정 당시의 구역계를 기준으로 주변 도로현황, 지형여건 및 차량 진·출입 여건 등을 종합적으로 검토
- 기존 구역 경계부 도로의 급격한 지형 단차 및 불규칙한 선형에 따른 차량 통행 및 도로 기능상의 한계를 고려한 구역계 조정
- 대상지 서측 증가로23다길 및 남동측 증가로17길을 정비구역에 포함하여 주변 도로체계와의 연계성 및 원활한 도로기능 확보

나. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업	북가좌동 74-107번지 일대	-	28,094.7	28,094.7	-

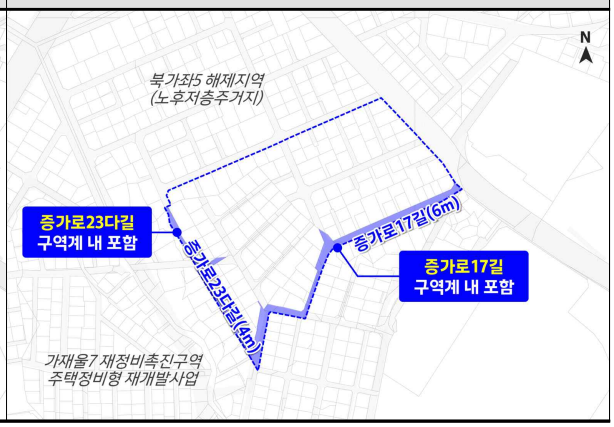
■ 결정(변경) 사유서

구역명	결정내용	결정사유
북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업	정비구역 지정	쾌적한 주거환경 조성 및 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역 지정



[그림 63] 정비구역 결정도

■ 구역 경계 설정

신속통합기획 후보지 신청(안)	금회 정비구역(안)
	

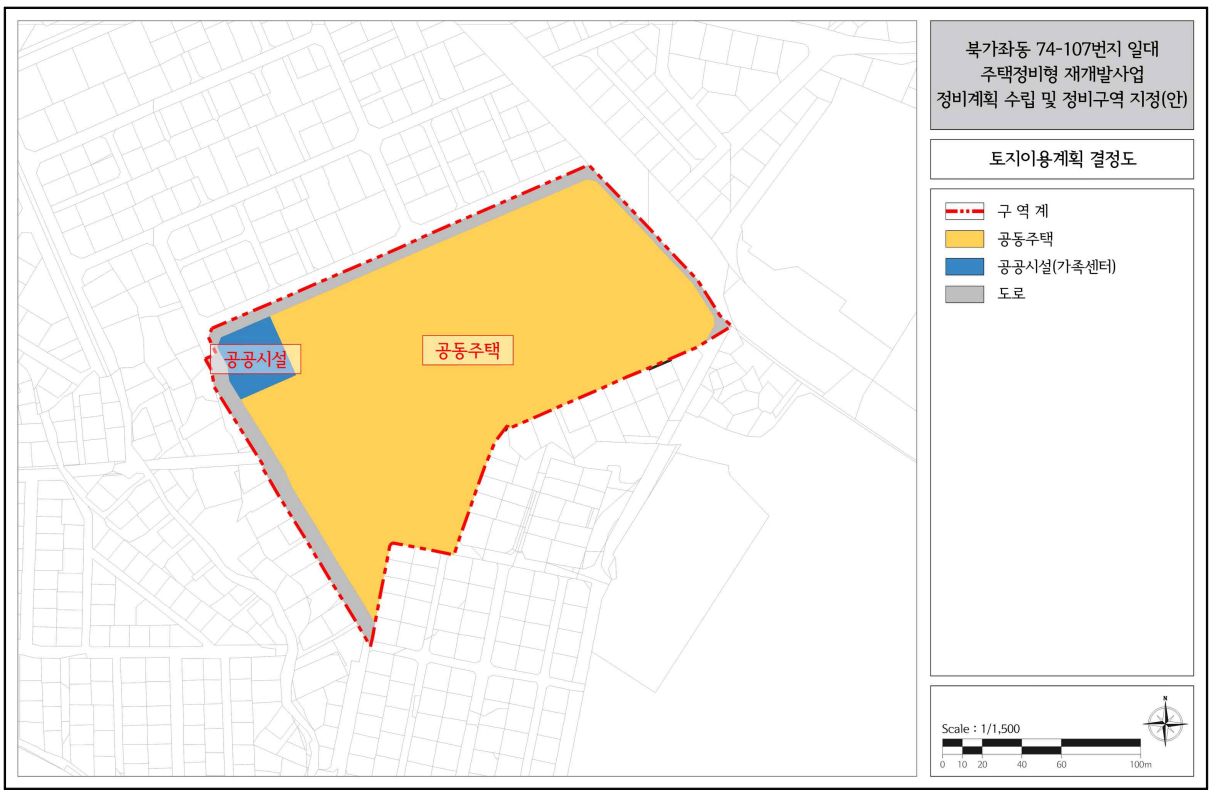
2. 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 대상지 및 주변지역의 토지이용 현황과 입지여건을 고려한 합리적이고 효율적인 토지이용계획 수립
- 공동주택용지를 중심으로 정비기반시설 및 공공시설을 적정 배치하여 쾌적한 주거환경 조성 및 지역 공공성 확보
- 대상지 남서측에 공공시설(가족센터)을 배치하여 기존 가족센터 기능의 이전·확충 및 인접 공원과의 연계를 통한 지역 주민의 접근성, 이용 편의성 제고

나. 토지이용계획 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		28,094.7	100.0	-
획지	소 계	24,141.8	85.9	-
	공동주택용지	24,141.8	85.9	-
정비기반시설 등	소 계	3,952.9	14.1	-
	도로	2,945.2	10.5	-
	공공시설용지(가족센터)	1,007.7	3.6	-



[그림 64] 토지이용계획 결정도

3. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 기본방향

- 정비사업을 통한 주거환경 개선 및 안정적인 주택공급을 위해 공동주택 건립에 적합한 밀도 확보
- 정비기반시설 및 공공시설 확충 등 공공성을 확보하고 주변지역의 개발여건을 고려한 합리적인 용도지역 계획 수립
- 주변 지역을 고려하여 제3종일반주거지역으로 용도지역 1단계 상향을 통한 계획 합리성 확보

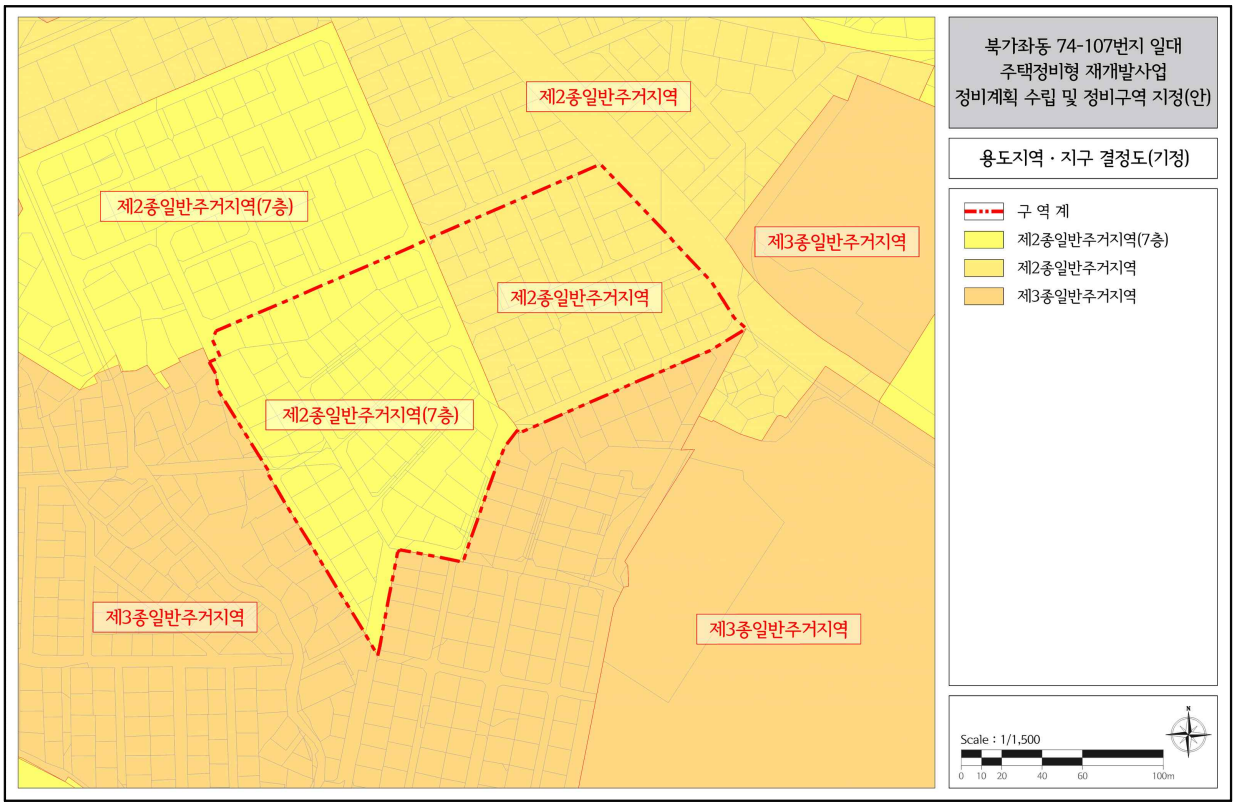
나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		28,094.7	-	28,094.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	16,252.1	감)13,237.2	3,014.9	10.7	-
	제2종일반주거지역	11,842.6	감)10,904.6	938.0	3.4	-
	제3종일반주거지역	-	증)24,141.8	24,141.8	85.9	-

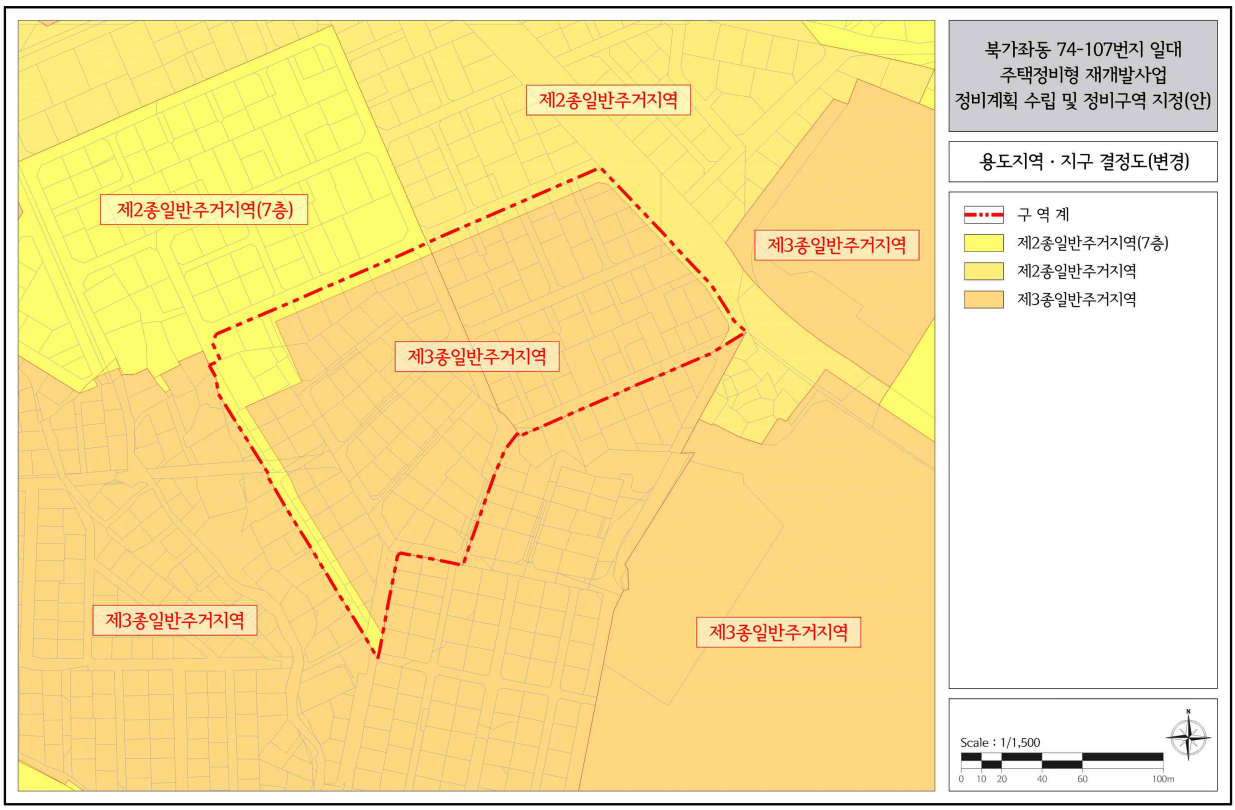
■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	북가좌동 74-107 일대	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역(7층)	3,014.9	용도지역 경계 정형화 및 도시계획시설의 기존 용도 유지
-		제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	938.0	
-		제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	24,141.8	공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-		제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역		

다. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음



[그림 65] 용도지역 · 지구 결정도(기정)



[그림 66] 용도지역 · 지구 결정도(변경)

4. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 정비사업 시행에 따른 교통수요 및 대상지 주변 가로체계를 고려한 합리적인 도로체계 구축
- 대상지 접근성 향상과 원활한 차량 통행을 위해 기존 도로의 기능을 보완하고 필요한 도시계획시설(도로)의 신설 및 정비

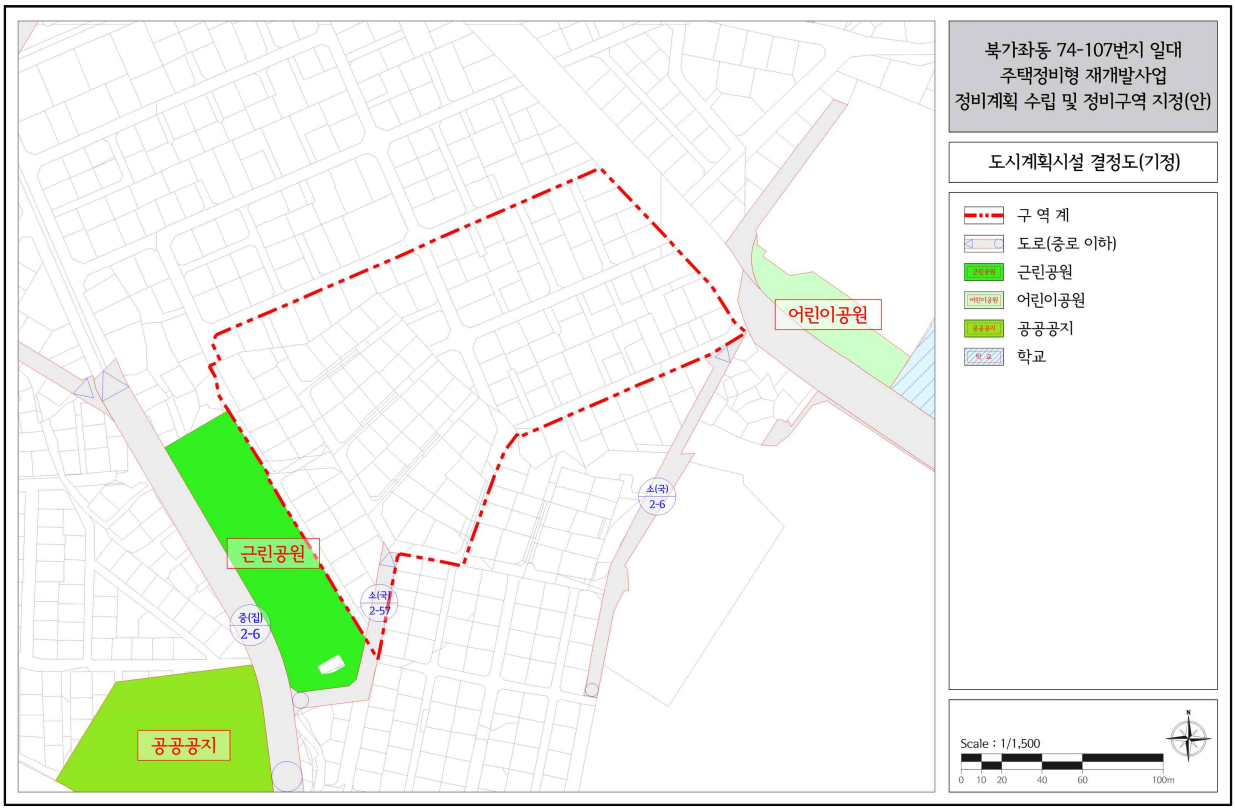
나. 도시·군계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

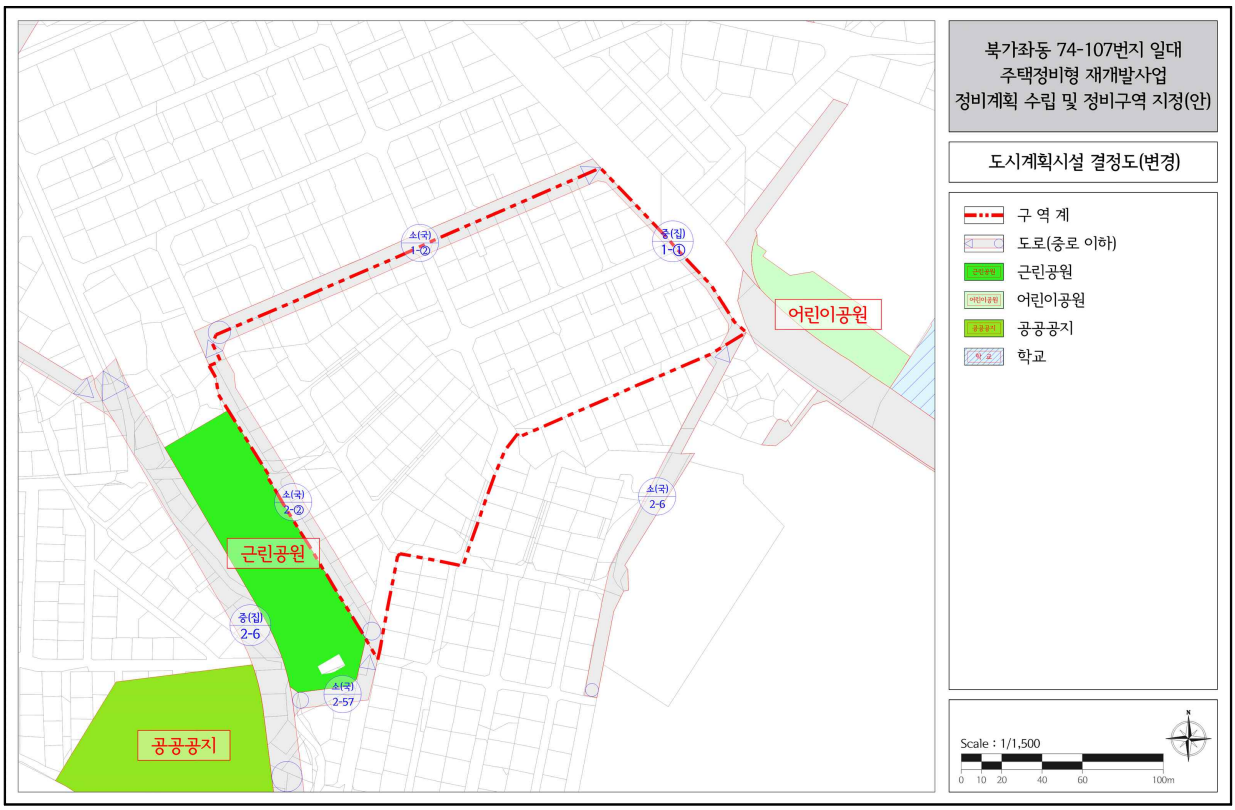
구 분		규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
		등급	류별	번호	폭원				기점	종점	
1	기정	소로	2	57	8	국지도로	일반도로	340	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	-
	변경	소로	2	57	8	국지도로	일반도로	56	북가좌동 84-11	북가좌동 75-230	구역내 도로폐지
2	기정	소로	2	6	6-10	국지도로	일반도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	-
	변경	소로	2	6	6-10	국지도로	일반도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	종점부 형상변경
3	신설	중로	1	①	20-23	집산도로	일반도로	990	남가좌동 224-304	북가좌동 359-16	-
4	신설	소로	1	①	12	국지도로	일반도로	215	북가좌동 288-5	북가좌동 289-1	-
5	신설	소로	2	②	8	국지도로	일반도로	167	북가좌동 75-285	북가좌동 288-5	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
소로 2-57	▪ 구역 내 도로 폐지	▪ 기존 대상지 내 도로로 지정되어 있던 거북골로 14나길 도로 폐도
소로 2-6	▪ 도로 형상 변경	▪ 인접한 구역(가재울7구역) 차량 부출입구로의 원활한 진출입을 위해 종점부 형상 변경
중로 1-①	▪ 도로 신설 - L = 990m / B = 20~23m	▪ 원활한 차량통행을 위한 가감속차로 확보를 위해 도로 신설 및 폭원 확폭
소로 1-①	▪ 도로 신설 - L = 215m / B = 12m	▪ 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설 및 폭원 확폭
소로 1-②	▪ 도로 신설 - L = 167m / B = 8m	▪ 대상지로의 원활한 진출입을 위해 도로 신설 및 폭원 확폭



[그림 67] 도시계획시설 결정도(기정)



[그림 68] 도시계획시설 결정도(변경)

5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

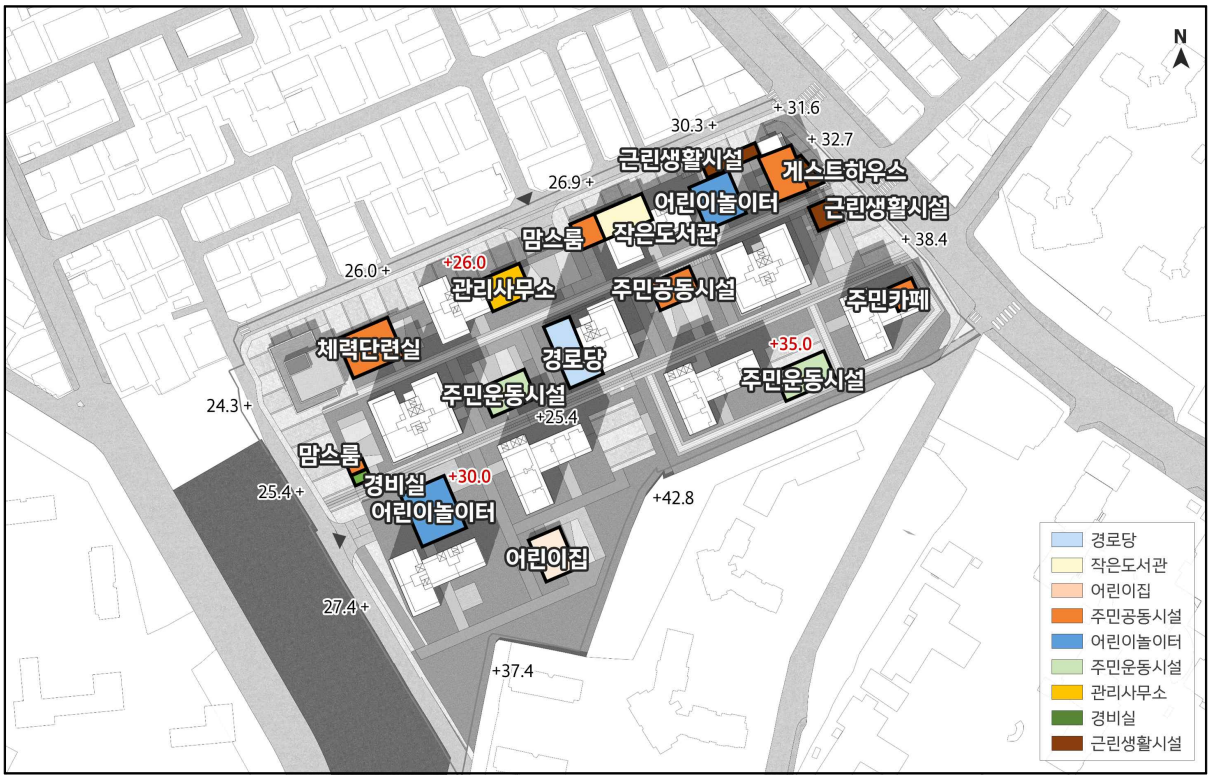
가. 기본방향

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준에 부합하는 주민공동시설 계획
- 구역 내 필요한 시설의 종류와 규모를 산정하고, 이용대상자의 편의성과 접근성을 고려하여 배치

나. 공동이용시설 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="2">법정</th><th>계획안</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>3,214.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="8">주민
공동
시설</td><td>소 계</td><td>-</td><td colspan="2">(세대수x2.5)x1.25 = 2,606.25</td><td>2,984.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>경로당</td><td rowspan="7">북가좌동
74-107번지
일대
공동주택용지</td><td rowspan="3">500세대
~
1,000세대</td><td>330㎡ 이상</td><td>333.4</td><td>-</td></tr>
<tr><td>작은도서관</td><td>158㎡ 이상</td><td>171.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>어린이집</td><td>330㎡ 이상</td><td>384.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>커뮤니티시설</td><td colspan="2">-</td><td>862.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>어린이놀이터</td><td colspan="2">-</td><td>1,033.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주민운동시설</td><td colspan="2">-</td><td>200.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">관리사무소</td><td colspan="2">10+(세대수-50)x0.05= 49.2</td><td>150.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">경비실</td><td colspan="2">-</td><td>80.0</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 기준」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용



[그림 69] 공동이용시설 배치도

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기본방향

- 정비구역 내 기존 건축물을 철거 후 공동주택 및 부대복리시설 등으로 신축하여 주거환경 개선 도모

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		소계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	북가좌동 74-107 주택정비형 재개발구역	28,094.7	획지	24,141.8	북가좌동 74-107번지 일대	112	-	-	112	-	-

7. 건축물에 관한 계획

가. 기본방향

- 공동주택 및 부대복리시설을 주용도로 계획하고, 다양한 주택규모로 구성하여 주거수요에 대응하는 합리적인 주택공급계획 수립
- 용도지역 및 공공기여·인센티브 적용사항 등을 고려하여 기준·허용·상한·법적상한용적률의 단계적 밀도체계를 설정하고 적정 개발밀도 확보
- 주변 가로 및 인접지역 여건을 고려하여 건폐율·높이 및 건축한계선을 설정하고 쾌적한 단지환경과 가로변 개방감 확보

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="3">구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">획지 구분</th><th rowspan="3">위치</th><th rowspan="3">주용도</th><th rowspan="3">건폐율</th><th colspan="4">용적률</th><th rowspan="3">층수</th></tr>
<tr><th rowspan="2">명칭</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">명칭</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">기준</th><th rowspan="2">허용</th><th rowspan="2">상한</th><th rowspan="2">법적상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>북가좌동 74-107 주택정비형 재개발구역</td><td>28,094.7</td><td>획지</td><td>24,141.8</td><td>북가좌동 74-107 번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50.0% 이하</td><td>210.0% 이하</td><td>250.0% 이하</td><td>273.0% 이하</td><td>300.0% 이하</td><td>최고 29층 이하</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">▪ 주택공급계획 : 834세대 (분양 683세대, 임대 150세대)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>834</td><td>100.0</td><td>임대주택 150세대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>59㎡ 이하</td><td>306</td><td>36.7</td><td>임대주택 111세대</td></tr>
<tr><td>59~85㎡ 이하</td><td>516</td><td>61.9</td><td>임대주택 39세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 이상</td><td>12</td><td>1.4</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td colspan="12">▪ 기준용적률 완화 : 20.0% (소형(분양)주택 공급)
▪ 허용용적률 완화 : 40.0% (사업성 보정계수 2.0 적용
(열린단지 조성, 층간소음 해소, 친환경 건축물, 방재안전 등 적용)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="12">▪ 대상지 남측 / 동측 : 획지경계선으로부터 3m
▪ 대상지 북측 / 서측 : 획지경계선으로부터 5m
※ 건축한계선은 정비계획 결정(안)도에 따름</td></tr>
</table>

나. 용적률에 관한 결정(변경) 조서

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">구 분</td><td colspan="7">산 정 내 용 (㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구역
면적</td><td rowspan="2">획지 면적
(공동주택)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
면적</td><td rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지 되는
기존 기반시설
내 국·공유지</td><td colspan="2">신설 기반시설</td></tr>
<tr><td>토지
면적</td><td>건축물
환산
부지
면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지이용계획</td><td>24,094.7</td><td>24,141.8</td><td>2,945.2</td><td>325.0</td><td>2,522.6</td><td>1,007.7</td><td>1,720.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설등
부지
제공 면적</td><td colspan="7">▪ 순부담 면적 : 2,825.3㎡
= 신설 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지
- 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 + 신설 기반시설 면적
= 2,945.2㎡ - 325.0㎡ - 2,522.6㎡ + 2,727.7㎡
= 2,825.3㎡
▪ 용도지역 상향에 따른 순부담 면적 기준 : 충족(11.7%)
= 2,414.2㎡ 이상 < 2,825.3㎡(11.7%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">▪ 기준용적률 : 210.0%
= 도시·주거환경정비기본계획 상 기준용적률 + 소형(분양)주택 확보에 따른 용적률 완화
= 190.0% + 20%p = 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">▪ 허용용적률 : 250.0%
= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(사업성 보정계수 2.0 적용)
= 210.0% + 40.0% = 250.0%
* 사업성 보정계수 : 2.0 (서울시 공시지가/대상지 공시지가('25년) = 6,302,982원/2,535,191원 = 2.48)
** 허용용적률 인센티브(20%) = 층간소음 해소 5%p, 친환경 건축물 5%p, 방재안전 5%p, BF 인증 5%p</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">▪ 상한용적률 : 273.0%
= 허용용적률 + {(기준)허용용적률 x (1.3 x α(토지) x 가중치) + (0.7 x α(건축물))
= 250.0% + {210.0% x (1.3 x 0.0458 x 1.0) + (0.7 x 0.0712)}
= 273.0%
가중치 = 공공시설등 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률
= 210.0% / 210.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= (2,945.2㎡ - 325.0㎡ - 2,522.6㎡ + 1,007.7㎡) / 24,141.8㎡
= 0.0458
α(건축물) = 공공시설로 제공하는 건축물 환산부지 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적
= 1,720.0㎡ / 24,141.8㎡
= 0.0712</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">▪ 법적상한용적률 : 300.0% 이하</td></tr>
</table>

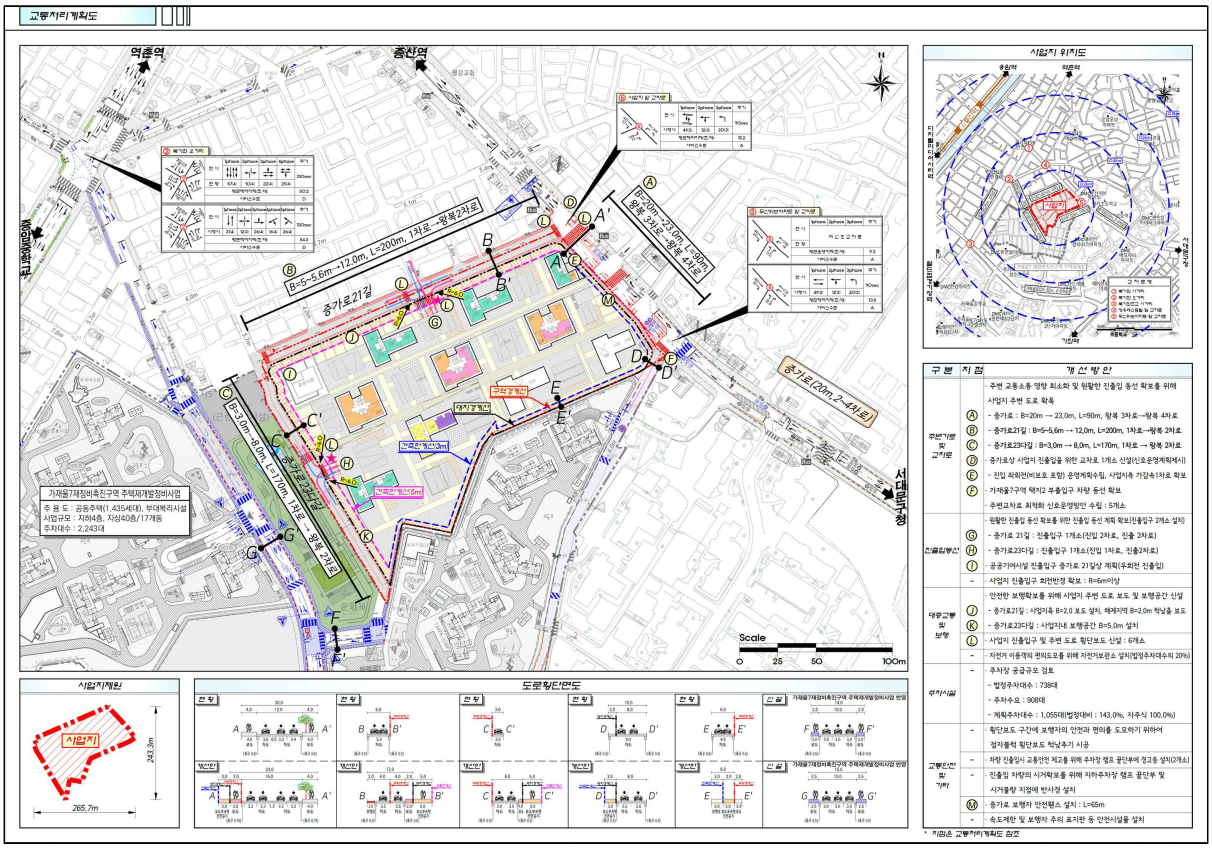
8. 교통 및 동선처리계획

가. 기본방향

- 정비사업 시행에 따른 교통수요를 고려하여 주변 가로 및 교차로의 기능을 개선하고 원활한 교통처리를 위한 체계적인 도로체계 구축

나. 교통 및 동선처리에 관한 결정(변경) 조서

구 분	지점	개선내용
주변 가로 및 교차로	A B C D E F	▪ 주변 교통소통 영향 최소화 및 원활한 진출입 동선 확보를 위해 사업지 주변 도로 확폭 - 증가로 : B=20m → 23.0m, L=90m, 왕복 3차로 → 왕복 4차로 - 증가로21길 : B=5~5.6m → 12.0m, L=200m, 1차로 → 왕복 2차로 - 증가로23다길 : B=3.0m → 8.0m, L=170m, 1차로 → 왕복 2차로 ▪ 증가로상 사업지 진출입을 위한 교차로 1개소 신설(신호 운영계획 제시) - 진입 좌회전(비보호 포함) 운영 계획 수립, 사업지측 가감속 1차로 확보 ▪ 북가좌7구역 택지2 부출입구 차량 동선 확보 ▪ 주변교차로 최적화 신호운영방안 수립 : 5개소
진출입동선	G H I	▪ 원활한 진출입 동선 확보를 위한 진출입 동선 계획 확보(진출입구 2개소 설치) - 증가로 21길 : 진출입구 1개소(진입 2차로, 진출 2차로) - 증가로23다길 : 진출입구 1개소(진입 1차로, 진출 2차로) ▪ 공공기여시설 진출입구 증가로 21길상 계획(우회전 진출입)
	-	▪ 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6m이상
대중교통 및 보행	J K	▪ 안전한 보행확보를 위해 사업지 주변 도로 보도 및 보행공간 신설 - 증가로21길 : 사업지측 B=2.0 보도 설치, 해제지역 B=2.0m 턱낮춤 보도 - 증가로23다길 : 사업지내 보행공간 B=5.0m 설치
	L	▪ 사업지 진출입구 및 주변 도로 횡단보도 신설 : 6개소
	-	▪ 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%)
주차 시설	-	▪ 주차장 공급규모 검토 - 법정주차대수 : 738대 - 주차수요 : 908대 - 계획주차대수 : 1,055대(법정대비 : 143.0%, 자주식 100.0%)
교통안전 및 기타	-	▪ 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의를 도모하기 위하여 점자블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	▪ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부에 경고등 설치(2개소)
	-	▪ 진출입 차량의 시거확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	M	▪ 증가로 보행자 안전휀스 설치 : L=65m
	-	▪ 속도제한 및 보행자 주의 표지판 등 안전시설물 설치



[그림 70] 교통처리계획도

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 기본방향

- 대상지의 지형적 특성과 주변환경을 고려한 녹지 · 개방공간 확보 및 쾌적한 주거환경 조성
- 대기 · 수질 · 소음 · 진동 등 주요 환경영향요인에 대해 검토하고, 공사 및 운영시 발생 가능한 환경저해요인 최소화

나. 환경보전 및 재난방지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		계획 내용	비 고
환경보전	자연환경	▪ 대상지의 지형 및 주변지역의 여건을 고려한 친환경적인 토지이용 및 대지조성계획 수립 ▪ 공원 · 오픈스페이스 및 단지 내 녹지공간을 연계하여 녹지 및 개방공간 최대한 확보	-
	생활환경	▪ 대기 · 수질 · 폐기물 · 소음 · 진동 등 주요 환경 영향 요인에 대한 환경영향을 예측 · 검토하여 쾌적한 주거환경 조성 ▪ 공사 및 운영 시 발생 가능한 환경저해요인을 최소화하도록 계획	-
재난방지	화재	▪ 「건축법」 및 소방 관련 기준에 따라 방재계획을 수립하고 비상차량의 원활한 진입 및 활동공간 확보 ▪ 지하주차장 등 화재 발생 가능 공간에 대한 방재 및 피난체계 구축	-
	수해	▪ 경사지형 및 집중호우를 고려한 우수배제체계를 구축하고 단지 내 원활한 우수처리가 가능하도록 계획 ▪ 지하공간 및 저지대의 침수피해 예방을 위한 배수 · 방재시설 확보	-
	교통	▪ 보행과 차량동선을 분리하여 안전한 단지 내 이동체계를 구축하고 비상차량의 접근성 확보 ▪ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 기본방향

- 북가좌초 및 연가초 통학권을 고려한 학생 중심의 안전한 통학환경 조성
- 공사 및 사업시행 과정에서 발생 가능한 소음·진동 등 교육환경 저해요인 최소화
- 비산먼지 및 공사차량 운행에 따른 통학환경 영향을 저감하여 쾌적하고 안전한 교육환경 확보

나. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 결정(변경) 조서

구 분	정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획
통학로	▪ 북가좌초 및 연가초 통학구역에 위치 ▪ 증가로·응암로를 통해 통학 가능하나, 그 외 이면도로의 경우 보차혼용 및 편측보도 등으로 인한 통행 안전성 확보 필요	▪ 공사구간과 통학로를 분리하고, 통학 시간대를 고려하여 차량 운행 최소화 (안전펜스·안내표지·안전요원 배치) ▪ 기존 통학동선에 영향이 발생하는 경우 안전한 우회통학로 확보
소음·진동	▪ 공사 과정에서 발생하는 소음·진동이 학생 및 주변 생활환경에 영향 많을 것으로 예상	▪ 공사 시 가설방음판 등 저감시설 설치 ▪ 공사 중 지속적인 측정 및 관리를 통해 소음·진동 영향 최소화
비산먼지	▪ 공사 과정에서 발생하는 비산먼지가 학생 및 주변 생활환경에 영향 많을 것으로 예상	▪ 공사장 및 진입도로의 주기적 살수, 세륜·세차시설 설치, 적재물 덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생 저감

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 기본방향

- 정비사업을 통한 주택공급 확대와 세입자 주거대책 마련으로 지역 내 주택수급 및 주거안정 도모

나. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수(동)			구역 내 건축물 동수(동)		
합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	합 계	유허가	무허가
112	110	2	112	112	-

2) 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(명)			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
합 계	85	52	33	196	110	86	-
단독주택	40	16	24	93	31	62	-
공동주택	45	36	9	103	79	24	-

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성

3) 규모별 · 유형별 현황

구 분		합계	단독주택				공동주택			
			소 계	단독	다가구	기타	소 계	아파트	연립	다세대
합 계		451	60	35	17	8	391	85	16	290
60㎡ 이하	소 계	333	1	1	-	-	332	77	-	255
	30㎡ 이하	63	-	-	-	-	63	19	-	44
	30㎡~50㎡	157	-	-	-	-	157	33	-	124
	50㎡~60㎡	113	1	1	-	-	112	25	-	87
60㎡~85㎡		78	23	13	8	2	55	8	16	31
85㎡ 초과	소 계	40	36	21	9	6	4	-	-	4
	85㎡~135㎡	38	34	21	9	4	4	-	-	4
	135㎡ 이상	2	2	-	-	2	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택은 전용면적을 기준으로 하고 단독주택은 파악 가능한 자료로 반영

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

다. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택에 관한 결정(변경) 조서

구 분		총 세대수	조합원 및 일반분양	의무공공 임대주택	국민주택규모 임대주택
합 계		834	684	116	34
60㎡ 이하	소 계	519	408	93	18
	전용 36㎡	115	110	45	-
	전용 46㎡	151	126	25	-
	전용 59㎡	213	172	23	18
전용 84㎡		303	264	23	16
85㎡ 초과	소 계	12	12	-	-
	전용 98㎡	12	12	-	-

※ 상기 내용은 사업시행계획 인가시 변경될 수 있음

라. 세입자 주거대책에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획
세입자 주거대책	▪ 조합설립인가 이후 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 주민의 이주, 세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항, 세입자에 대한 임대 주택 공급 및 입주 자격 등을 논의하여 사업시행인가 시 「도시 및 주거 환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 세입자 주거 및 이주대책 수립 예정

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. 기본방향

- 공사 및 사업시행 과정에서 발생 가능한 각종 안전사고를 예방하고 보행자 중심의 안전한 환경 조성
- 범죄발생 가능성을 최소화할 수 있는 공간계획을 통해 안전하고 쾌적한 주거환경 조성

나. 안전 및 범죄예방에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획
공사 중 안전관리	▪ 공사장 출입통제 및 안전시설 설치를 통해 공사구역과 보행공간 분리 ▪ 공사차량 진·출입구 안전요원 및 안내시설을 배치하여 안전 확보
자연적 감시	▪ 단지 내 보행로·공원·휴게공간 등 주요 공간에 대한 시야를 확보하여 사각지대 발생 최소화 ▪ 주요 보행공간 주변에 적정한 조명 및 방범시설을 설치하여 자연적 감시 기능 강화
접근통제 및 영역성 강화	▪ 단지 출입구와 보행동선을 명확하게 계획하여 외부인의 무분별한 접근 억제 ▪ 공용공간과 사적공간의 영역을 구분하고, 공간의 성격과 목적이 명확하게 인지될 수 있도록 계획
방범시설 및 유지·관리	▪ 출입구, 주차장, 주요 보행로 및 사각지대 등에 CCTV·조명 등 방범시설 설치 ▪ 시야를 방해하거나 범죄 취약공간이 발생하지 않도록 지속적으로 유지·관리

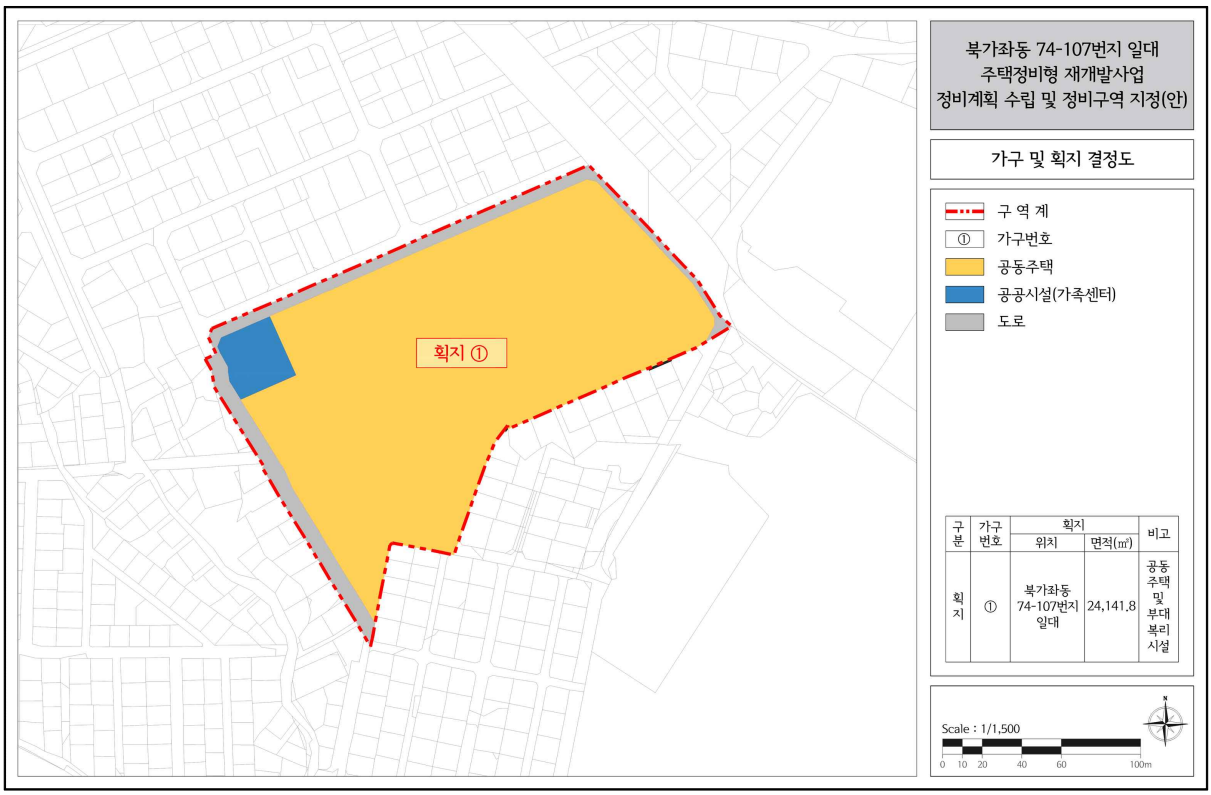
13. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

- 정비사업의 일체적 시행과 효율적인 토지이용을 고려한 합리적인 획지계획 수립
- 공동주택 및 부대복리시설의 효율적인 배치와 단지 내 동선·오픈스페이스의 유기적인 연계가 가능하도록 단일 획지 구성

나. 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
합 계		24,141.8	-	24,141.8	-
신 설	획지 ①	24,141.8	북가좌동 74-107번지 일대	24,141.8	공동주택



[그림 71] 가구 및 획지 결정도

14. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 기본방향

- 관련 기준에 부합하는 임대주택 및 소형주택 확보를 통한 주거안정 및 공공성 강화

나. 임대주택 건설 계획

1) 의무공공 임대주택

구 분	확보 기준	확보 내용	
건설 비율	▪ 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설 (법 제54조 적용 제외)	주택 비율	766세대 x 15% = (기준) 114.9세대 ≤ (계획) 822세대
		연면적	(기준) 8.92% 이상 ≥ (계획) 2.39%
주택 규모	▪ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 (법 제54조 적용 제외)	임대 세대수	116세대 x 30% = (기준) 34.8세대 ≤ (계획) 45세대
		전체 세대수	766세대 x 5% = (기준) 38.3세대 ≤ (계획) 45세대

※ 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서고 제2022-493호)

2) 국민주택규모 임대주택

구 분	확보 기준	확보 내용
건설 비율	▪ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 임대주택으로 건설	(300.0%-273.0%) x 50% x 24,141.8㎡ = (기준) 3,257.9㎡ ≤ (계획) 3,284.8㎡

※「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조

다. 소형주택 확보 계획

구 분	확보 기준	확보 비율	비 고
합 계	전용면적 60㎡ 이하의 분양주택 공급	390세대(29.62%)	최대 20%
세부 기준	▪ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설	110세대(8.26%)	최대 10%
	▪ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설	126세대(11.36%)	최대 15%
	▪ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설	154세대(17.8%)	최대 10%

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2024)

15. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	▪ 비오톱유형평가 : 5등급 ▪ 개별비오톱 : 평가제외 ▪ 생태·자연도상 3등급 권역 ▪ 사업대상지 포함된 도엽 내 문헌상 천연기념물, 멸종위기 야생생물, 서울시 보호종 확인	▪ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 ▪ 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워트	녹지연결성 확보	▪ 서대문구 내 녹지지역 11.1% ▪ 서대문구 내 어린이공원이 다수, 면적으로는 도시자연공원구역이 대부분 비중 차지	▪ 조경녹지를 법정면적 이상 확보 토록 계획하고 대상지 내에 주변 지역과 연계한 녹지계획 수립 ▪ 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	▪ 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	▪ 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	▪ 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 발생	▪ 현 지형을 고려한 계획 수립 ▪ 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	▪ 기 시가화 지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 공업 및 교통시설지	▪ 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 ▪ 저감 효율이 높은 비점오염 저감시설 설치
수질	수질오염 최소화	▪ 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 ▪ 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염 우려	▪ 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 ▪ 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화
바람·열	바람길 확보	▪ 바람기능 공간유형도 상 대부분 불투수포장비율이 낮은 시가지, 열환경 공간유형도 상 대부분 불투수토양포장비율이 높은 4층 이하 주거지	▪ 건축물계획시 주풍향 고려하여 계획 ▪ 사업시행시 투수포장 최대한 확보 ▪ 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원 적극 활용토록 계획
대기질	대기오염 최소화	▪ 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	▪ 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립
온실가스· 에너지	에너지절약 /효율극대화	▪ 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	▪ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	▪ 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	▪ 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음 · 진동	규제기준 만족	▪ 공사시 소음 · 진동 영향 예상 ▪ 운영시 인근 도로소음이 예상	▪ 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 ▪ 저소음, 저진동 장비사용

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 대상지 내 녹지 및 보호수 등의 보존 가치가 있는 수목 없음

17. 인구 및 주택의 수용계획

가. 기본방향

- 계획세대수 및 세대당 인구지표를 고려한 적정 계획인구 산정과 합리적인 인구수용계획 수립
- 다양한 가구구성과 주거수요에 대응할 수 있도록 주택규모별 적정 배분을 통한 균형 있는 주택공급계획 수립

나. 인구 및 주택의 수용에 관한 결정(변경) 조서

구 분		계획세대수	계획인구	구성비	비 고
합 계		834세대	1,751명	100.0%	-
일반 주택	소 계	834세대	1,751명	100.0%	-
	60㎡ 이하	519세대	1,090명	62.2%	-
	60㎡ ~ 85㎡	303세대	636명	36.3%	-
	85㎡ 초과	12세대	25명	1.5%	-

※ 세대당 인구수(2.1인/세대) 적용(서대문구 통계연보(2024) 인구 및 세대수로 산정)

18. 구역 내 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

- 대상지 건축자산 및 한옥 등의 보전 가치가 있는 역사·문화자원 없음

19. 소요사업비 추정

가. 추정비례율 산정

1) 총 수입금액

(금액 단위 : 천 원)

구분	주택형	조합원분양수입 (1+1, 보류지 포함)			일반분양수입			재개발 의무임대주택		국민주택규모 주택	
		세대수	단가 (천 원/3.3㎡)	분양가	세대수	단가 (천 원/3.3㎡)	분양가	세대수	수입액	세대수	수입액
분양공동주택	36	109	26,600	429,300	0	33,250	536,600	45	408,880	0	0
	46	113	29,400	569,900	13	36,750	712,400	25	498,044	0	0
	59	126	33,040	819,500	51	41,300	1,024,300	23	646,449	18	96,614
	84	105	28,000	957,600	155	35,000	1,197,000	23	874,961	16	133,255
	98	12	25,200	981,700	0	31,500	1,227,200	0	0	0	0
	계	465	29,352	326,777,800	219	36,233	247,035,500	116	65,843,159	34	3,871,139
	643,527,598										
근린생활시설	조합	-	10,800	3,603,000	-	-	-	-			
	일반	-	-	-	-	-	-	-			
	3,603,000										
부가세 차감액	0 (일반분양주택 중 주거전용 85㎡ 초과 주택 및 근린생활시설)										
총수입	647,130,598										

2) 총 지출금액

항목	추정금액(천 원)	비 고
공사비	314,983,000	건축공사비, 건축시설공사비, 토지관련공사비 등
보상비	60,078,443	국공유재산 매입비, 이주 및 소실 보상비 등
관리비	6,513,000	추진위원회 · 조합 운영비, 신탁등기비, 소송 · 총회비용 등
설계비	5,576,000	건축 · 소방시설 설계, 교통 · 환경 · 지하안전영향평가 등
감리비	5,168,000	건축, 전기 감리 등
부대경비	41,758,500	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금 등
예비비	24,000,000	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
합 계	458,076,943	-

3) 추정비례율 산정

구 분	산 정 내 용
총 수입(천 원)	647,130,598
총 비용(천 원)	458,076,943
개발손익(천 원)	189,053,655
종전자산(천 원)	187,812,225
추정비례율(%)	100.66

나. 공사비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

- 분양 수입 및 공사비 변동에 따라 비례율은 아래와 같이 변동되는 것으로 나타났으며, 84형 일반분양분 공급면적당 평균단가 35,000천 원/3.3㎡, 건축공사비 9,000천 원/3.3㎡인 경우 비례율은 100.66% 수준으로 분석

비례율 변화표		건축공사비(원/3.3㎡)				
일반분양가		8,550,000	8,775,000	9,000,000	9,225,000	9,450,000
변동률	평균단위단가 (원/3.3㎡)					
84㎡형 일반분양분 공급면적당 분양단가 (원/3.3㎡)	36,750,000	122.32	118.52	114.73	110.93	107.13
	35,880,000	115.49	111.69	107.90	104.02	99.80
	35,000,000	108.59	104.80	100.66	96.44	92.22
	34,130,000	101.60	97.38	93.16	88.93	84.71
	33,250,000	94.01	89.79	85.57	81.34	77.13

다. 유형별 분담금 추정

종전자산		150,000	250,000	350,000	450,000	550,000	900,000	1,250,000	2,500,000
비례율		100.66%							
주택형	권리가액 / 조합원 분양가	150,990	251,650	352,310	452,970	553,630	905,940	1,258,250	2,516,500
36	429,300	278,310	177,650	76,990	-23,670	-124,330	-476,640	-828,950	-2,087,200
46	569,900	418,910	318,250	217,590	116,930	16,270	-336,040	-688,350	-1,946,600
59	819,500	668,510	567,850	467,190	366,530	265,870	-86,440	-438,750	-1,697,000
84	957,600	806,610	705,950	605,290	504,630	403,970	51,660	-300,650	-1,558,900
98	981,700	830,710	730,050	629,390	528,730	428,070	75,760	-276,550	-1,534,800

7 건축계획(안)

1. 건축개요

가. 건축개요

구 분			내 용		
사업명			북가좌동 74-107 주택정비형 재개발사업		
대지면적			24,141.8㎡		
건축면적			5,135.1㎡		
건폐율 / 용적률			21.27% / 299.96%		
층 수 / 동 수			지하 4층 ~ 지상 29층 / 총 10동		
연면적	구분		지상	지하	합 계
	공동주택		71,211.8	-	71,211.8
	부대시설	주민공동시설	870.3	1,511.1	2,381.4
		주차장	-	39,959.0	39,959.0
	근린생활시설		333.6	-	333.6
	합 계		72,415.7	41,470.1	113,885.8
대지조성계획			3단 구성		
주차대수(법정주차)			1,055대(지상 4대, 지하 1,051대)		

나. 주택공급계획

구 분	전체 세대수	분양	임대
합 계	834세대	684세대	150세대
전용 36㎡	155세대	110세대	45세대
전용 46㎡	151세대	126세대	25세대
전용 59㎡	213세대	172세대	41세대
전용 84㎡	303세대	264세대	39세대
전용 98㎡	12세대	12세대	-

2. 건축계획

가. 배치도



[그림 72] 배치도

나. 평형별 배치도

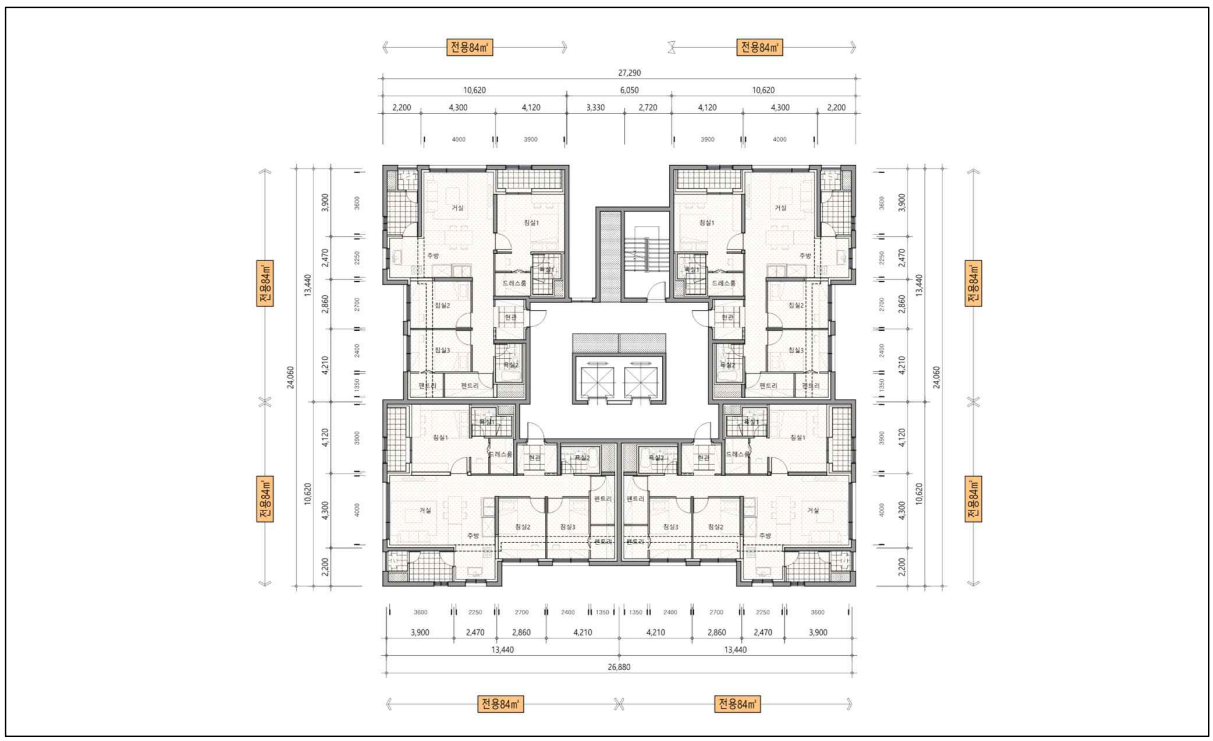


[그림 73] 평형별 배치도

다. 주동 평면도

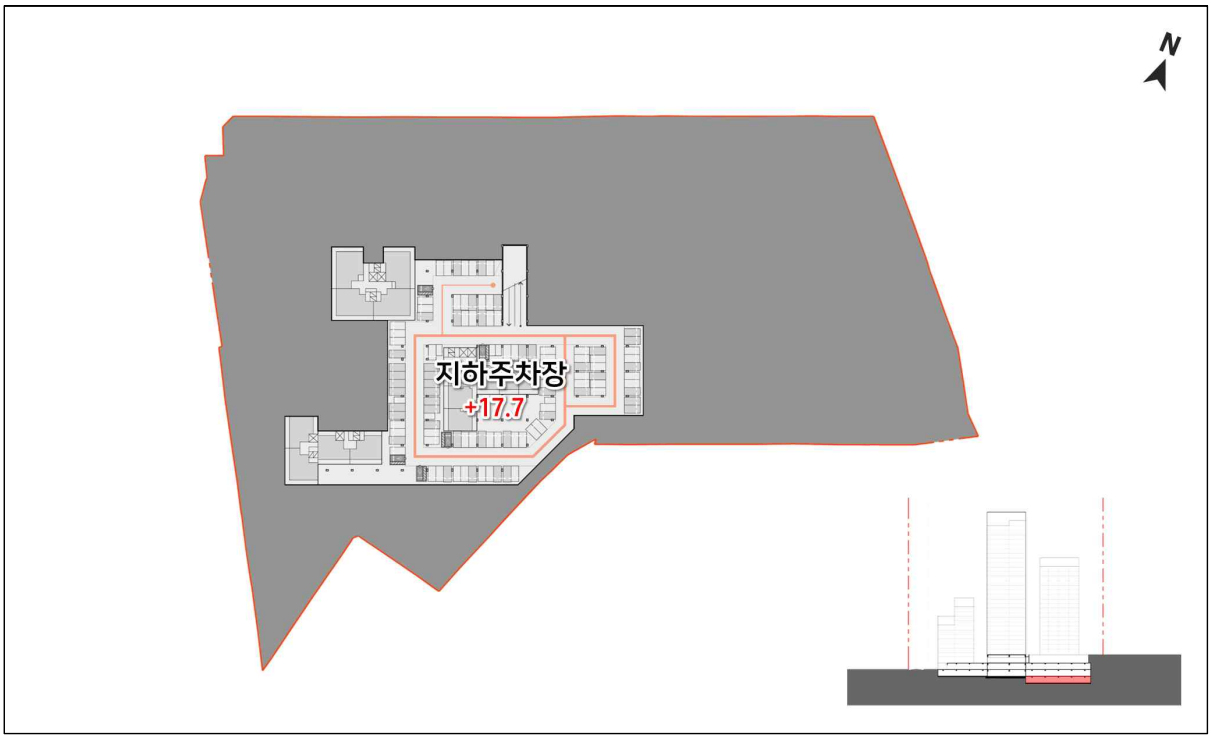


[그림 74] 주동 평면도(36 · 46Type)



[그림 75] 주동 평면도(84Type)

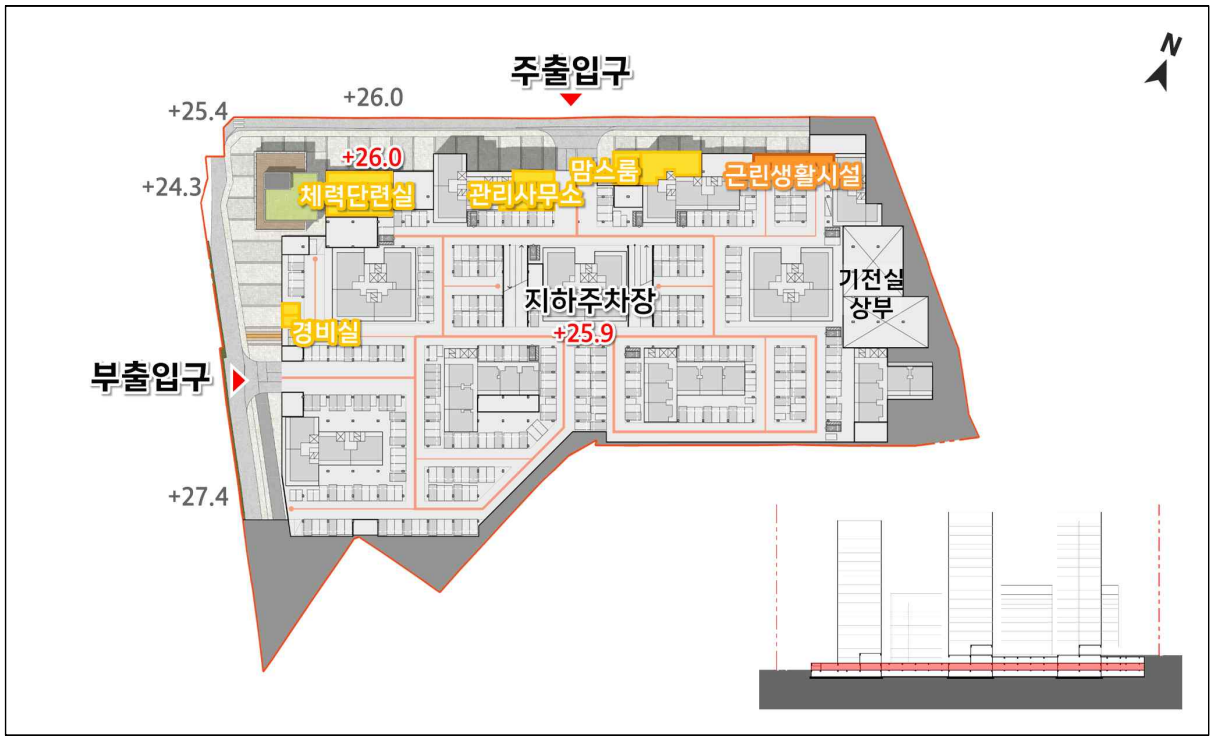
라. 지하주차장 평면도



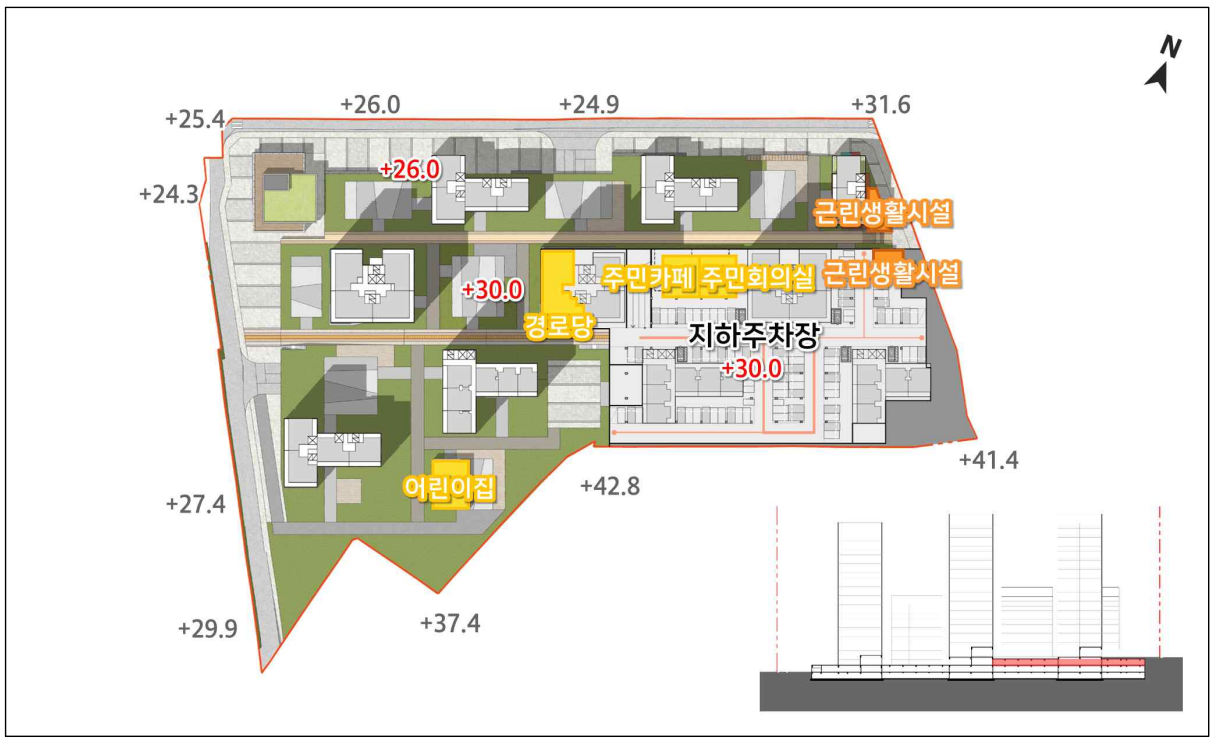
[그림 76] 평면도(지하 4층)



[그림 77] 평면도(지하 3층)

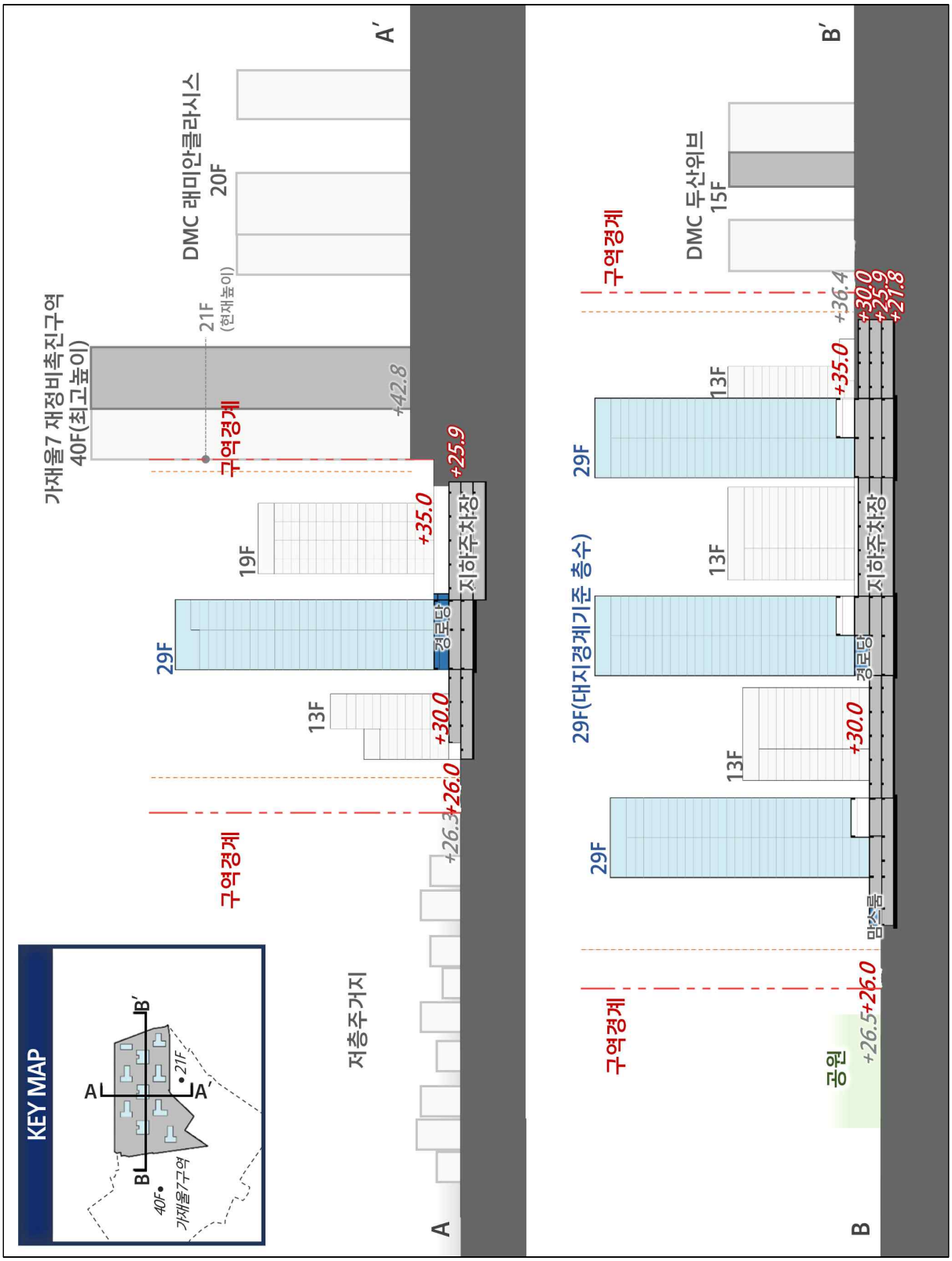


[그림 78] 평면도(지하 2층)



[그림 79] 평면도(지하 1층)

마. 단면도



[그림 80] 단면도

바. 조감도



[그림 81] 조감도

사. 투시도



[그림 82] 투시도

8 경관계획(안)

1. 기본방향

- 대상지의 지형적 특성과 주변 도시경관을 고려한 지형순응형 경관계획 수립
- 주변 공동주택 및 저층주거지, 인접 정비사업의 높이와 규모를 고려한 조화로운 스카이라인 형성
- 단지 내 주요 보행축과 오픈스페이스를 유기적으로 연계한 개방감 있고 연속성 있는 경관체계 구축
- 주변 가로 및 공공시설과 연계하여 지역과 소통하는 활력 있는 가로경관 조성

2. 경관 시뮬레이션

가. 경관 시뮬레이션 개요

1) 검토의 배경

- 대상지는 저층주거지와 공동주택이 혼재하고 인접 지역의 정비사업이 추진 중인 지역으로 정비사업 시행에 따른 건축물의 규모와 높이 변화가 주변 경관에 미치는 영향에 대한 검토 필요
- 대상지의 지형적 특성과 주변 건축물 현황을 고려하여 주변 지역과 조화를 이루는 건축물 배치 및 스카이라인 형성을 위한 경관 검토 필요

2) 검토의 목적

- 경관 시뮬레이션을 통해 정비사업 시행 전·후의 경관 변화를 예측하고 주변 지역에 미치는 경관 영향 최소화
- 주변 저층주거지 및 공동주택과의 관계를 고려한 건축물 높이·규모 및 스카이라인의 적정성 검토
- 주요 조망 지점에서의 경관 변화를 분석하여 주변 도시경관과 조화를 이루는 계획 수립

3) 검토의 범위

- 공간적 범위 : 북가좌동 74-107번지 일대 및 주변지역
- 내용적 범위 : 주요 조망점에서의 경관 분석을 통한 경관계획 적정성 검토

나. 경관 관련 개념의 검토

1) 도시경관의 구성요소

- 도시경관의 핵심 요소는 물리적 경관 구성 요소이므로 경관 분석의 주요 대상으로 삼고, 이차적이며 간접적으로 경관에 영향을 주는 행정, 법, 제도적인 조정·규제요소 참고 필요

2) 경관 분석의 주요소

- 경관 분석의 주요소는 시점이 조망점과 시대상인 조망대상으로 구분
- 일반적으로 조망점은 지역 주민이나 관광객이 많이 모이는 주요 장소, 보행 및 주행, 이동할 때의 동선을 중심으로 조망점 선정

구 분	내용
조망대상	▪ 조망지점에서 보이는 시각요소 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 것으로 인정되는 자연, 역사, 문화, 도시경관을 의미
조망점	▪ 조망대상을 바라볼 수 있는 지점으로 주요 가로 및 특별한 가치가 있는 경관 조망 장소로 관찰자가 서 있는 지점이나 공간
조망점 높이	▪ 조망지점에서 바라보는 대상지 및 조망대상을 바라보는 높이
조망거리	▪ 조망점과 계획 대상지와의 거리
조망범위	▪ 계획 대상지를 포함하여 경관 시뮬레이션을 작성하는 범위
조망축	▪ 조망점에서 특정 조망대상을 바라보는 가시권을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간

3) 조망점 선정 방법

- 이용 특성, 경관 특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 조망점 선정
- 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시

3. 조망점 설정

- 조망점은 도로의 결절점, 진입부 등 이용 빈도가 높은 장소, 조망 시야가 확보되어 대상지가 잘 보이는 장소, 주요 경관자원이 위치한 공공장소 등으로 선정
- 조망거리는 근경 250m, 중경 250~500m로 설정하고, 조망점 높이는 보행 눈높이에서 보이는 조망기준을 적용

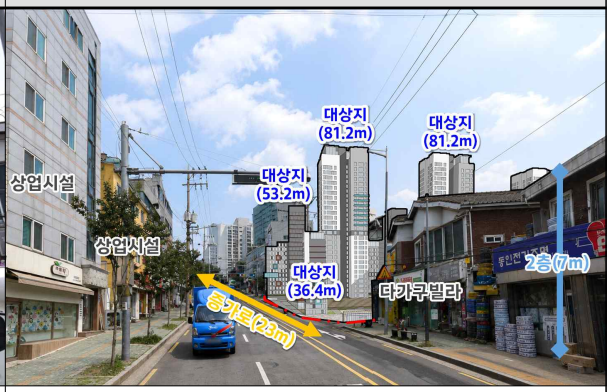
조망점		조망점	거리	비 고
근경	1	증가로 205-1	100m	-
	2	DMC 두산위브 아파트	150m	-
중경	3	북가좌 삼호아파트	300m	-
	4	북가좌 오거리	280m	-



[그림 83] 조망점 설정

4. 조망점에 따른 경관 검토

가. [근경] 증가로 205-1

기 정	변 경
	
보행자 시점에서 보행대상 조망 가능	보행자 시점에서 보행대상 조망 가능

[그림 84] 경관 검토(증가로 205-1)

나. [근경] DMC 두산위브 아파트

기 정	변 경
	
보행자 시점에서 보행대상 조망 가능	보행자 시점에서 보행대상 조망 가능

[그림 85] 경관 검토(DMC 두산위브 아파트)

다. [중경] 북가좌 삼호아파트

기 정	변 경
	
보행자 시점에서 보행대상 조망 불가능	보행자 시점에서 보행대상 조망 불가능

[그림 86] 경관 검토(북가좌 삼호아파트)

라. [중경] 북가좌 오거리

기 정	변 경
	
보행자 시점에서 보행대상 조망 불가능	보행자 시점에서 보행대상 조망 불가능

[그림 87] 경관 검토(북가좌 오거리)

V

교통성 검토서

1 교통환경 조사분석 ····· 207
2 장래교통수요예측 ····· 235
3 교통처리계획 ····· 247

1 교통환경 조사분석

2. 교통분석 범위

가. 시간적 범위

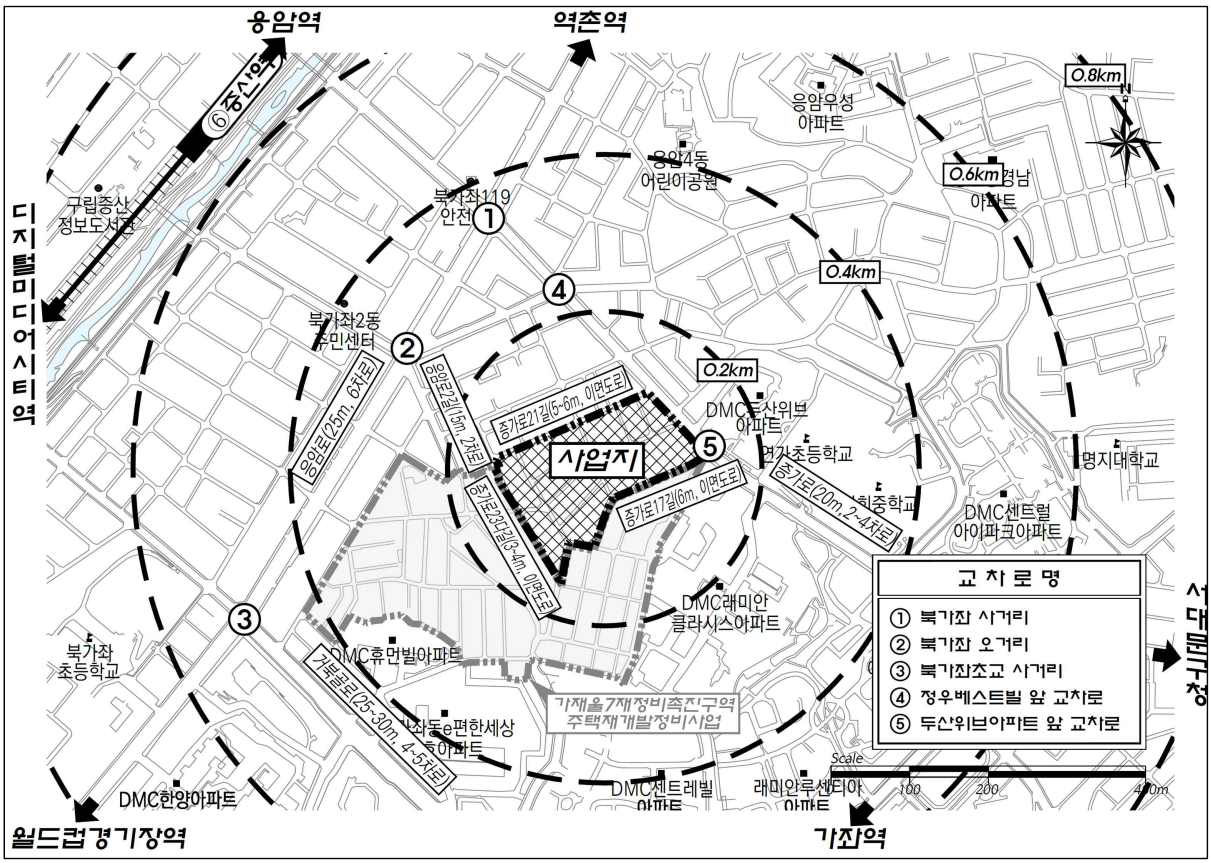
- 본 교통성 검토의 시간적 범위는 사업준공년도인 2035년의 1년 후인 2036년을 단기목표년도, 3년 후인 2038년을 장기목표년도로 설정하였음

[표 34] 교통분석 시간적 범위

현황	→	사업 완공년도 (2035년)	→	단기 목표연도 (2036년) 사업완료후 1년	→	장기 목표연도 (2038년) 사업완료후 3년

나. 공간적 범위

- 본 사업에 대한 교통성 검토의 시간적 범위는 본 사업부지의 입지적 특성 및 주변지역 토지이용상태, 가로망 체계 등을 고려하여 사업지 주변 5개 교차로 및 그 범위 내의 가로를 본 교통성 검토의 공간적 범위로 설정하였음

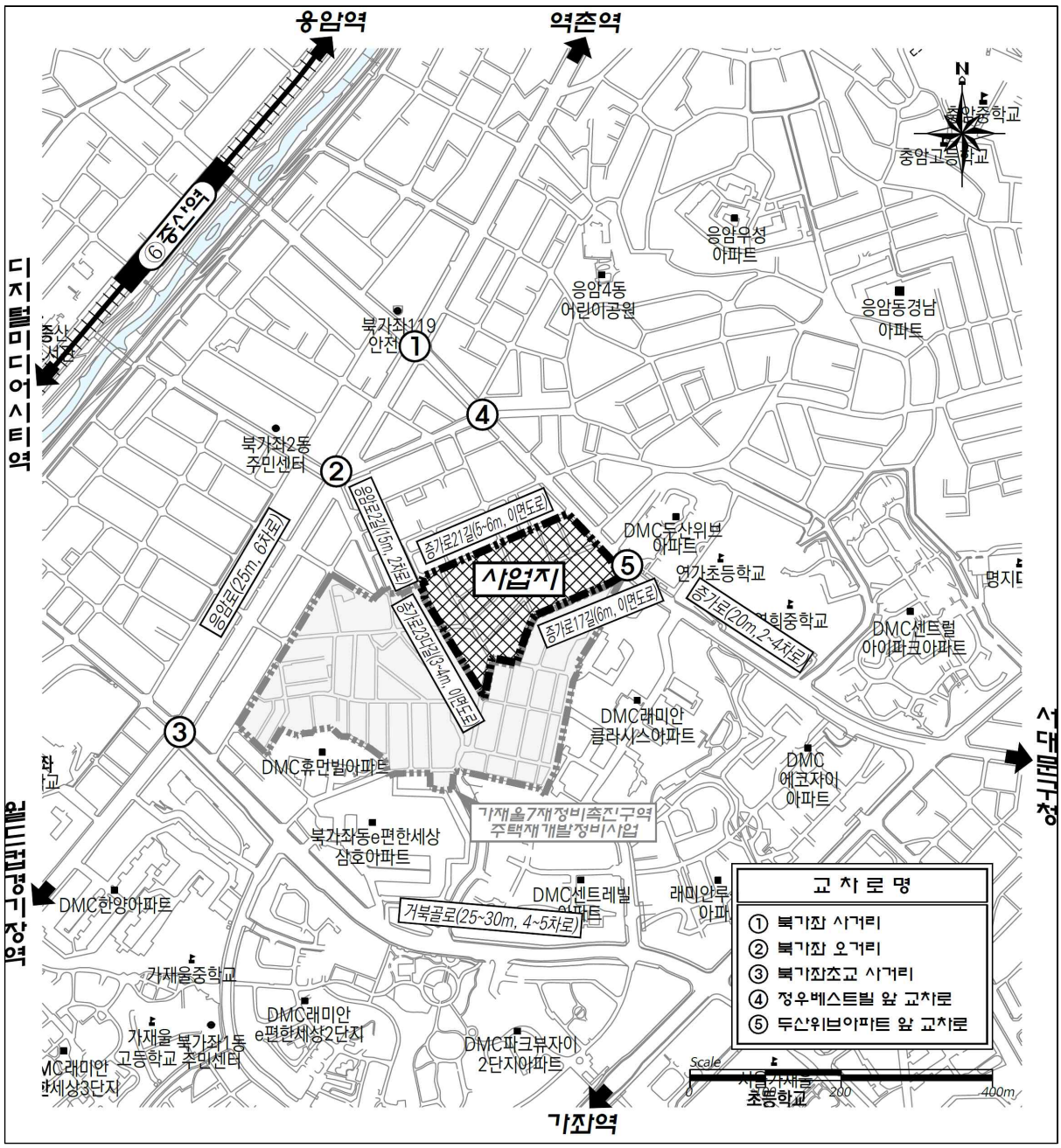


[그림 88] 공간적 범위

- 본 사업의 시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받게 될 사업지 주변 5개 교차로는 다음과 같음

[표 35] 분석대상 교차로 신호운영 현황

교 차 로 명		형 태	운영상태	현시수	주기(초)
①	북가좌 사거리	4지	신호	4	130
②	북가좌 오거리	5지	신호	4	130
③	북가좌초교 사거리	4지	신호	6	180
④	정우베스트빌 앞 교차로	3지	신호	2	90
⑤	두산위브아파트앞 교차로	3지	점멸	-	-



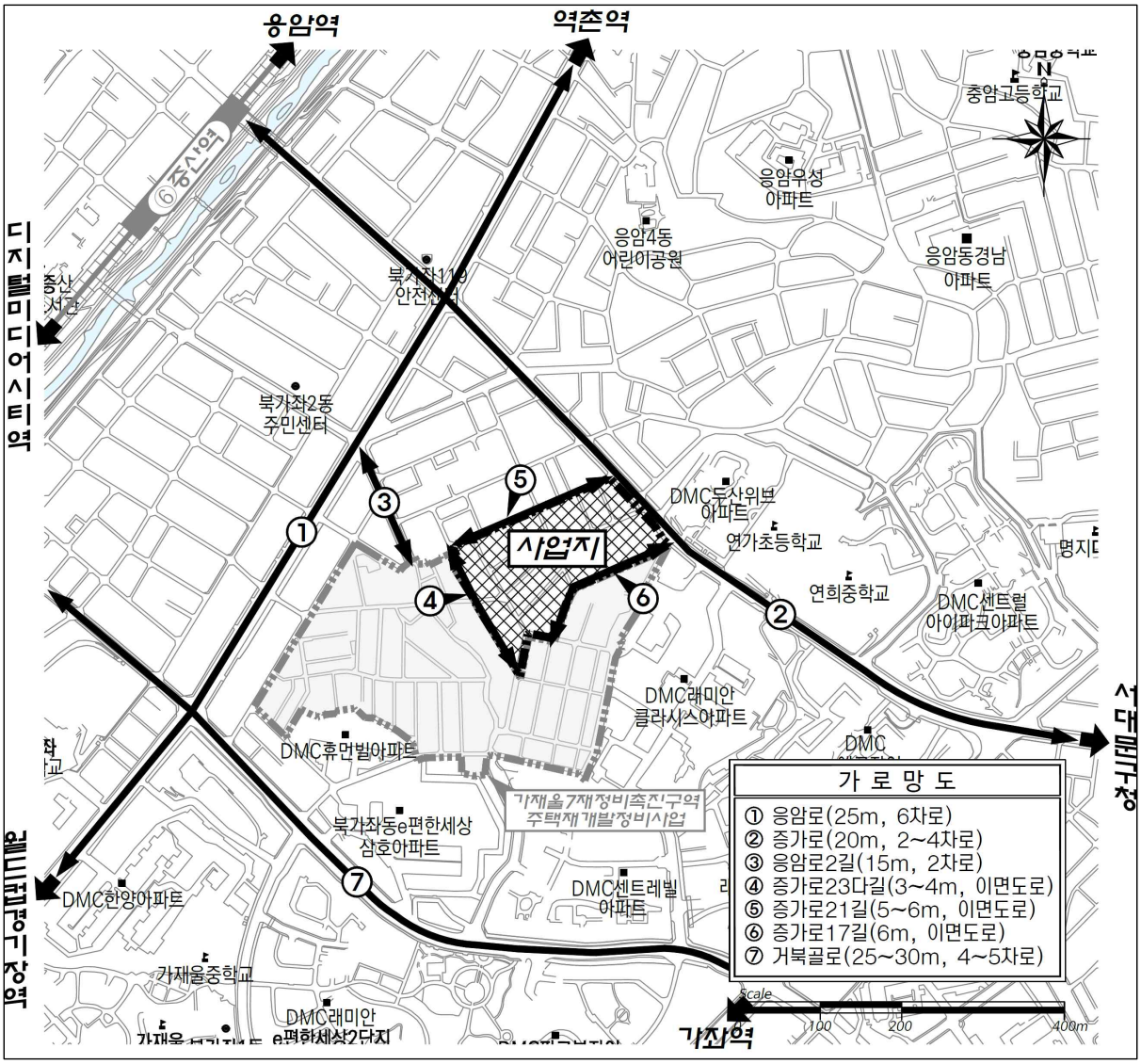
[그림 89] 분석대상 교차로 위치도(Key-map)

다. 가로망 현황

- 사업지를 중심으로 주변 가로망체계를 살펴보면 본 사업지와 접하여 증가로(B=20m, 양방향2~4차로)가 동서간 연결역할을 하고 있으며, 서측으로 응암로(B=25m, 양방향6차로), 남측으측으로 거북골로(25~30m, 왕복4~5차로)가 위치하고 있음

[표 36] 주변 가로망 현황

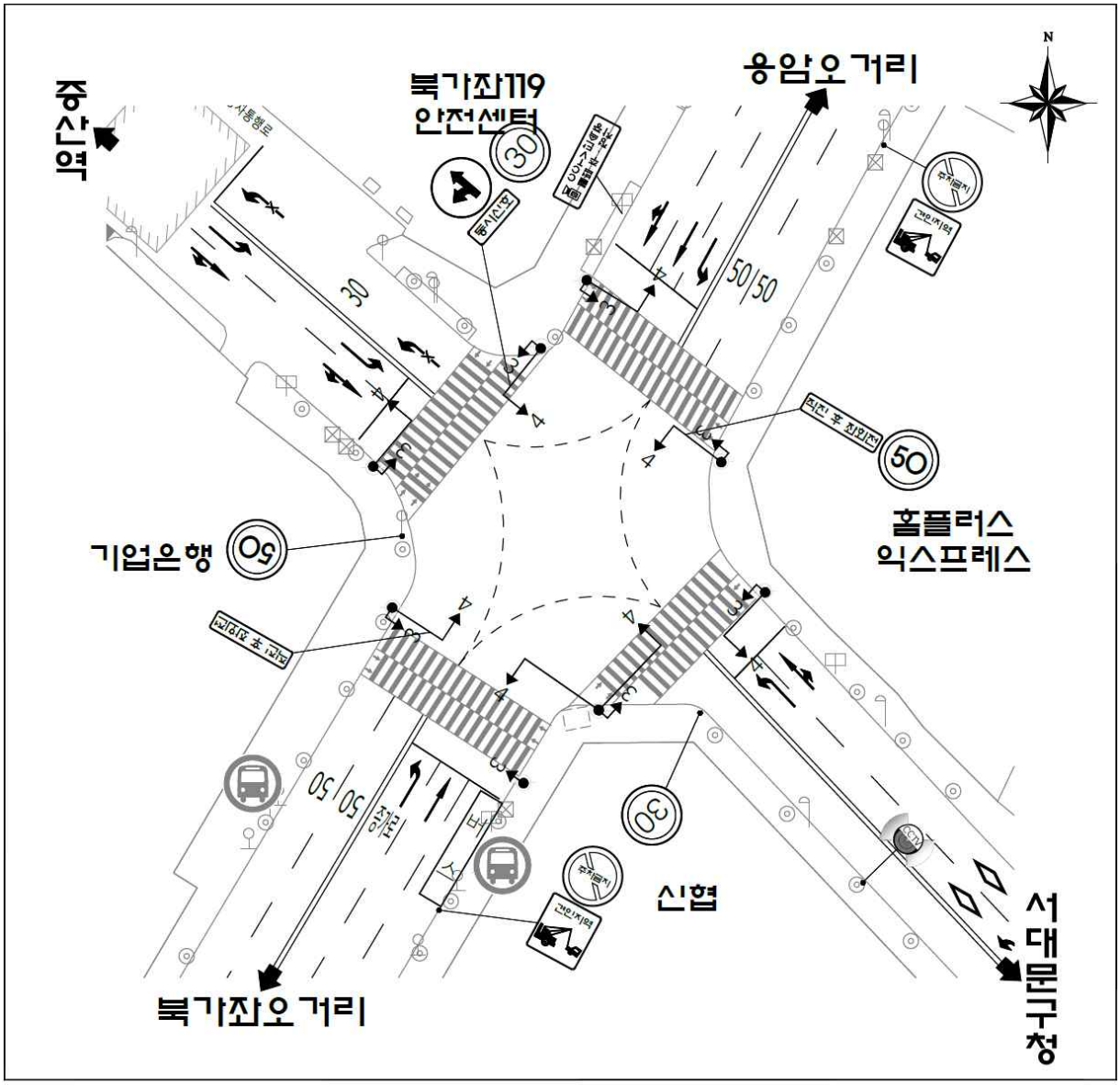
가로명		폭 원(m)	차로수(양방)	비 고
①	응암로	25	6	-
②	증가로	20	2~4	-
③~⑥	이면도로	3~15	1~2	-
⑦	거북골로	25~30	4~5	-



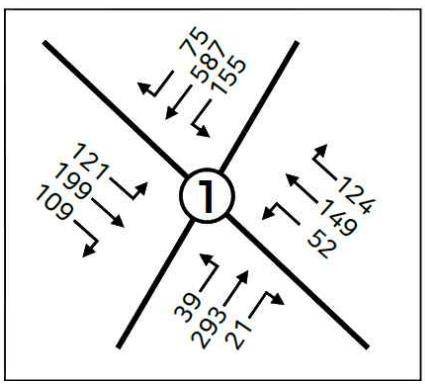
[그림 90] 사업지 주변 가로망도

라. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

1) 북가좌 사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : 대/시)



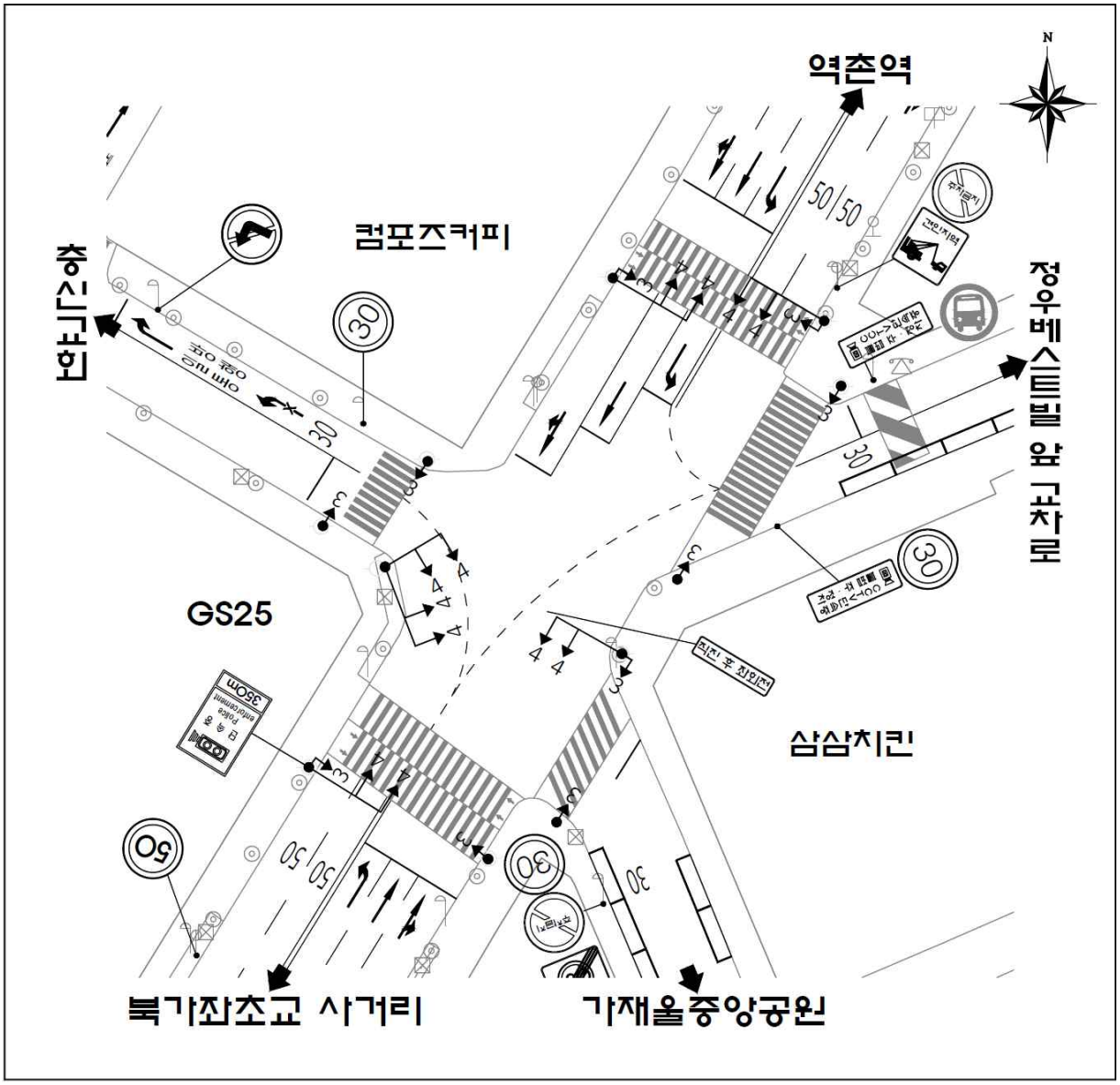
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	130sec
48(4)	17(4)	24(4)	25(4)	-	

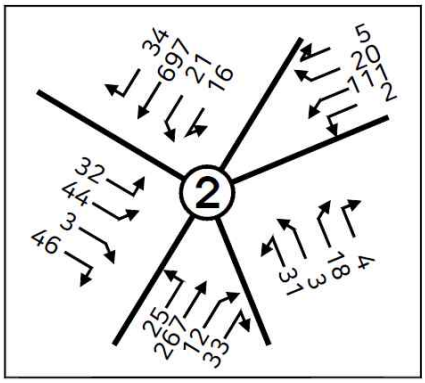
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	41.6	C

2) 북가좌 오거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : 대/시)



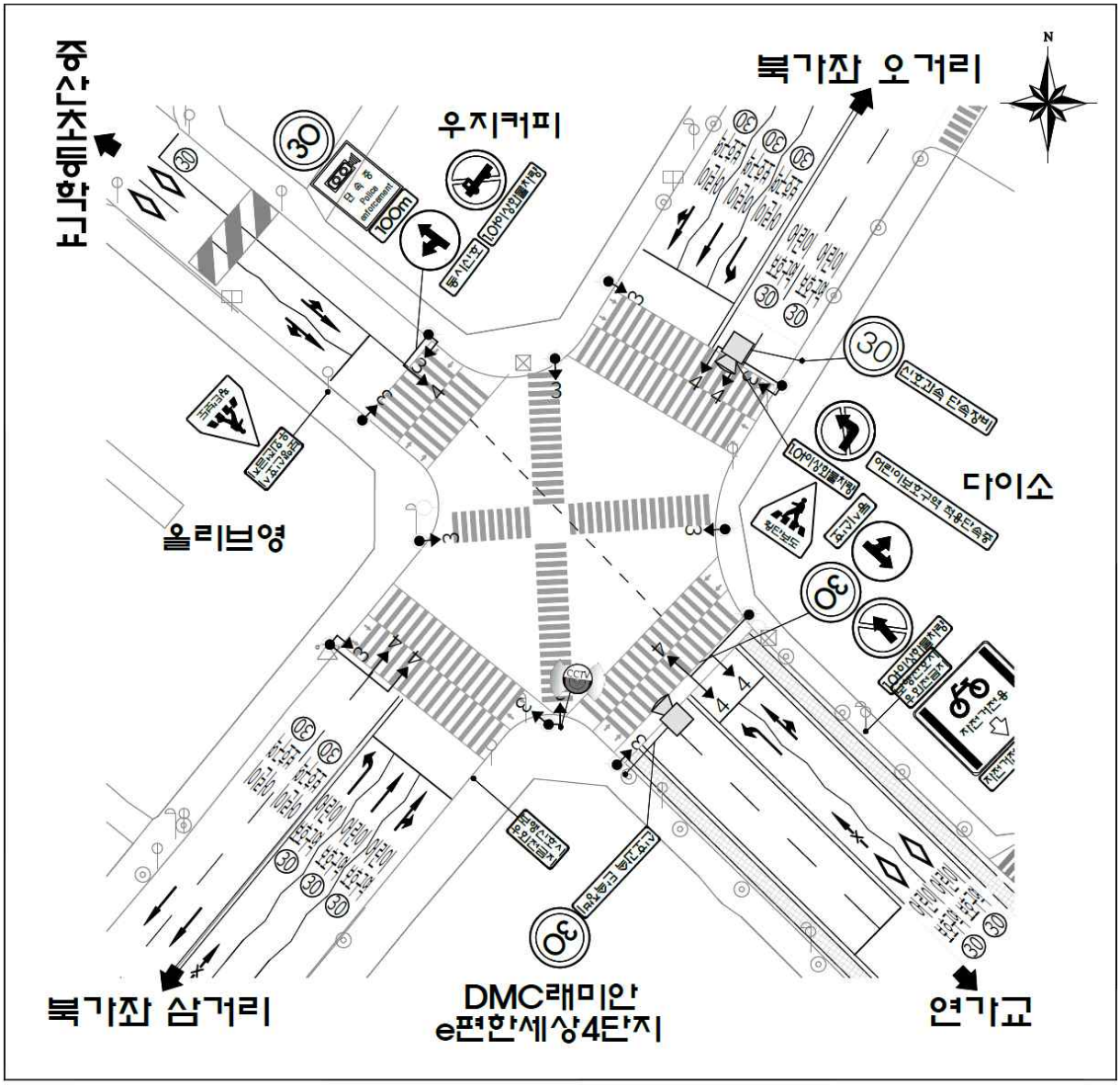
▣ 신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	130sec
57(4)	10(4)	22(4)	25(4)	-	

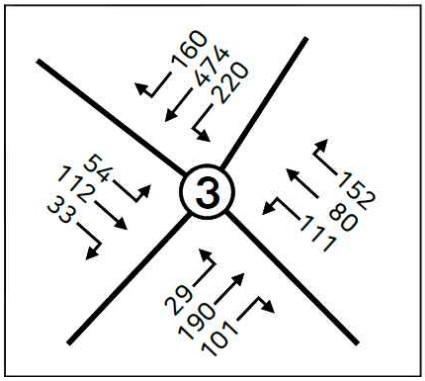
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	50.2	D

3) 북가좌초교 사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : 대/시)



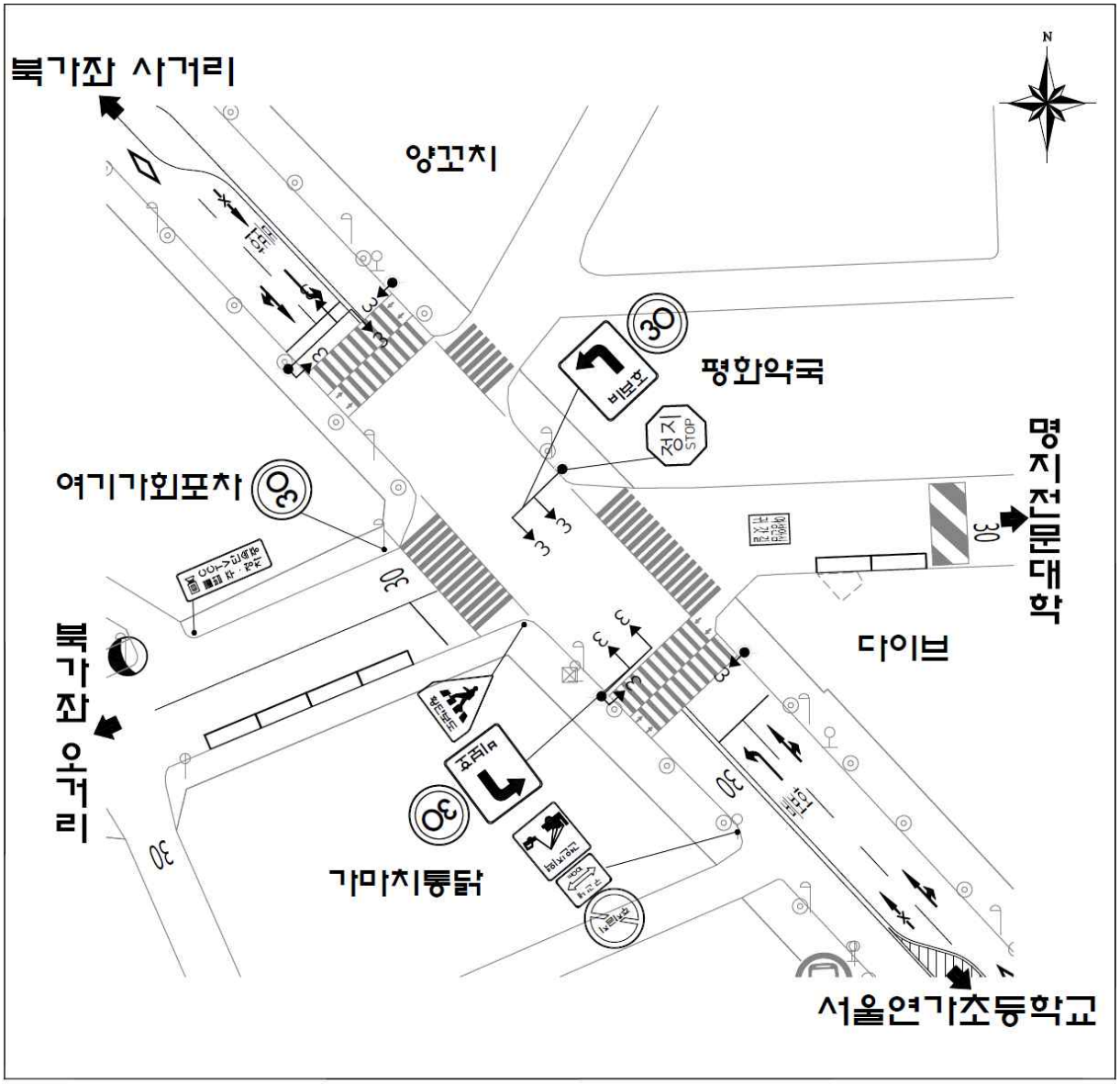
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	6phase	신호주기
					All-Red	180sec
22(4)	22(4)	31(4)	12(4)	16(4)	57	

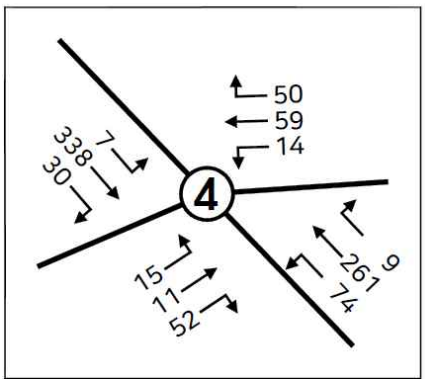
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	83.5	E

4) 정우베스트빌 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : 대/시)



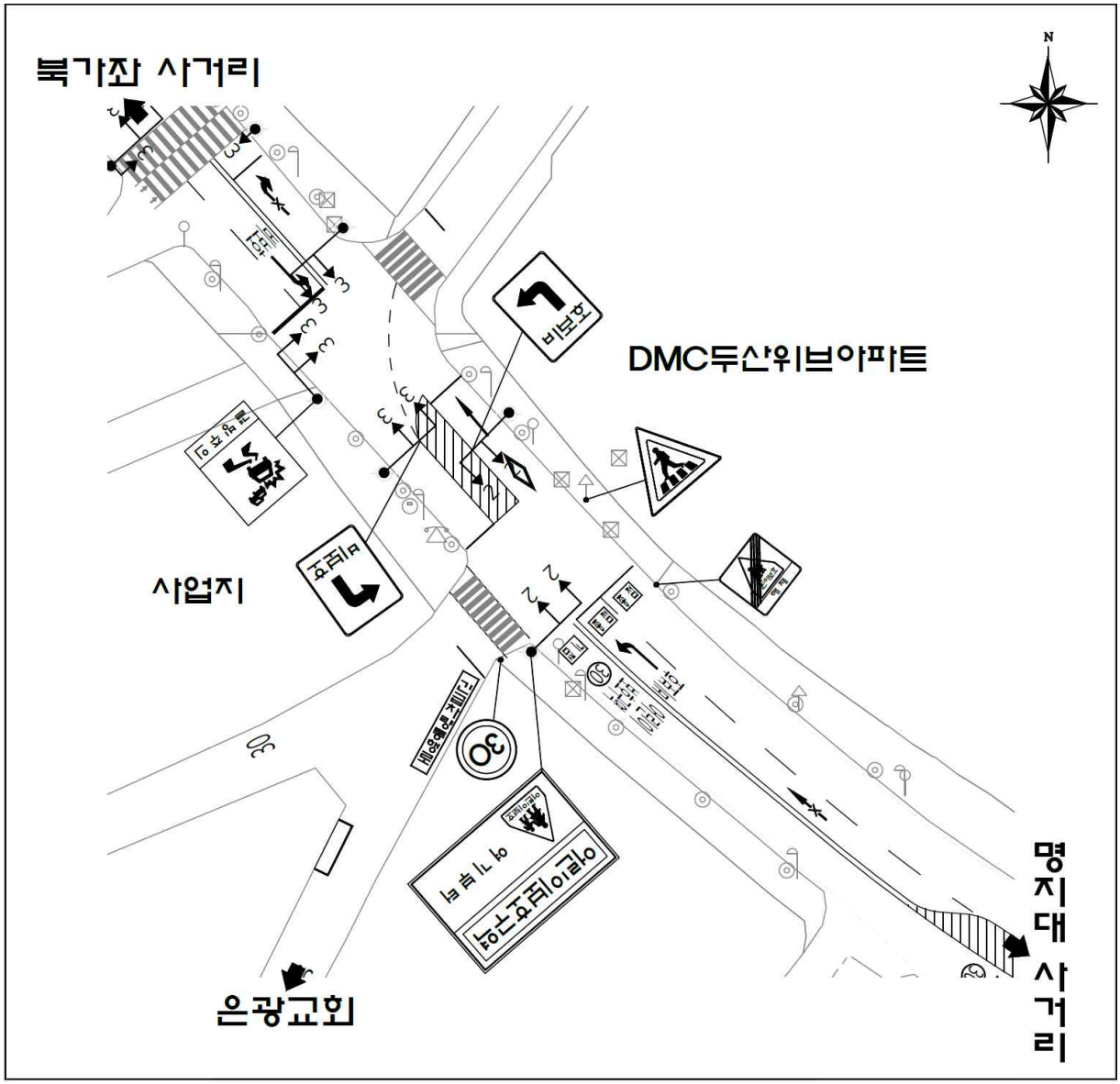
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
		-	-	-	90sec
62(3)	22(3)	-	-	-	

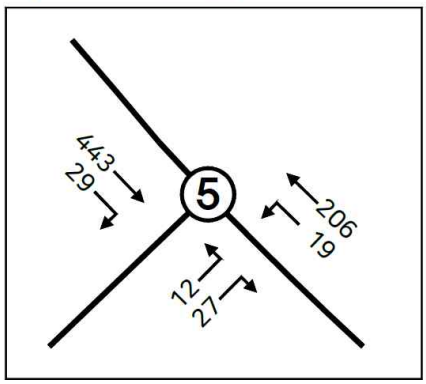
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	18.7	B

5) 두산위브아파트 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : 대/시)



▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
비 신 호 교 차 로					

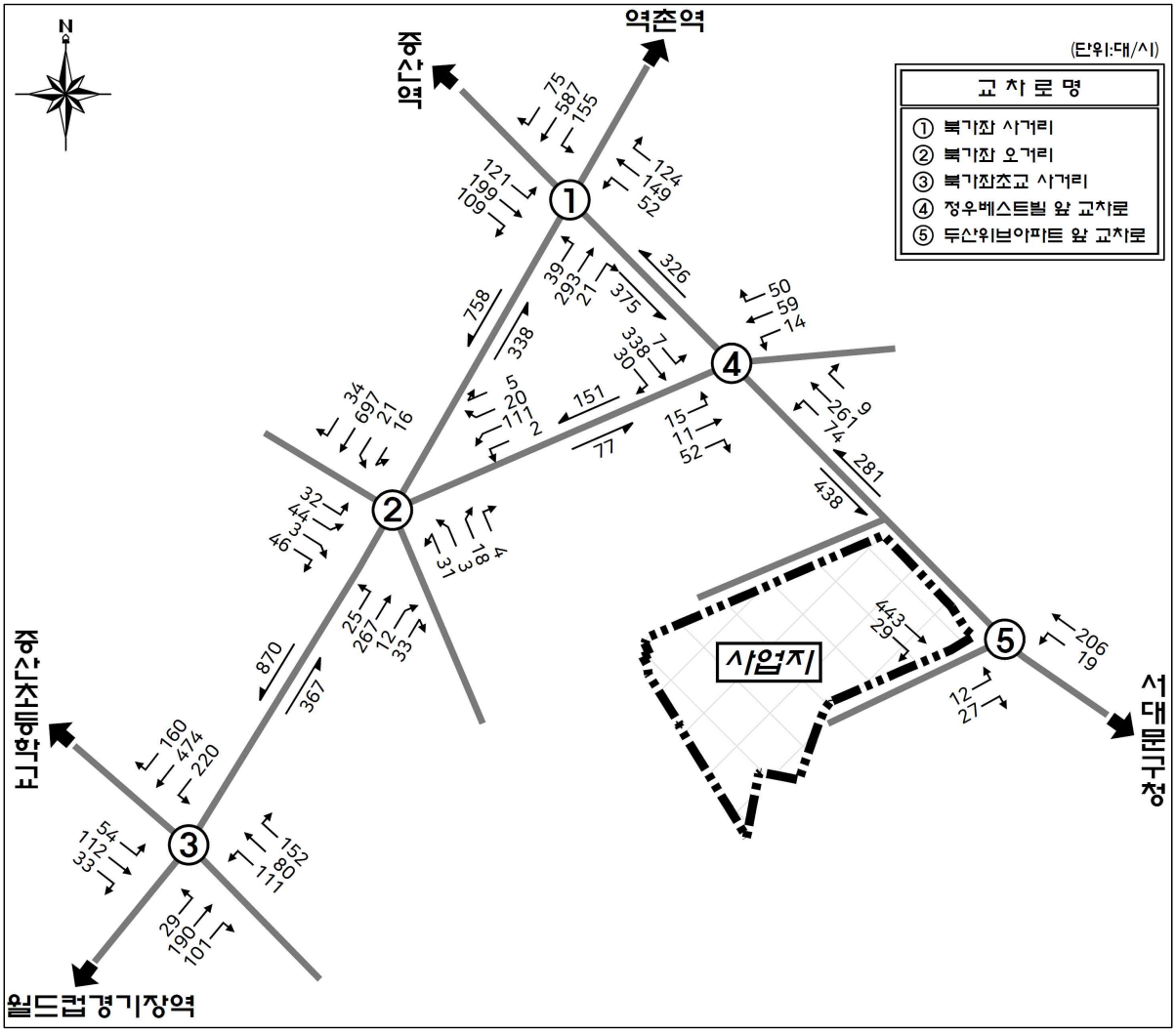
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평 일	9.3	A

3. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변 가로 및 교차로 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음



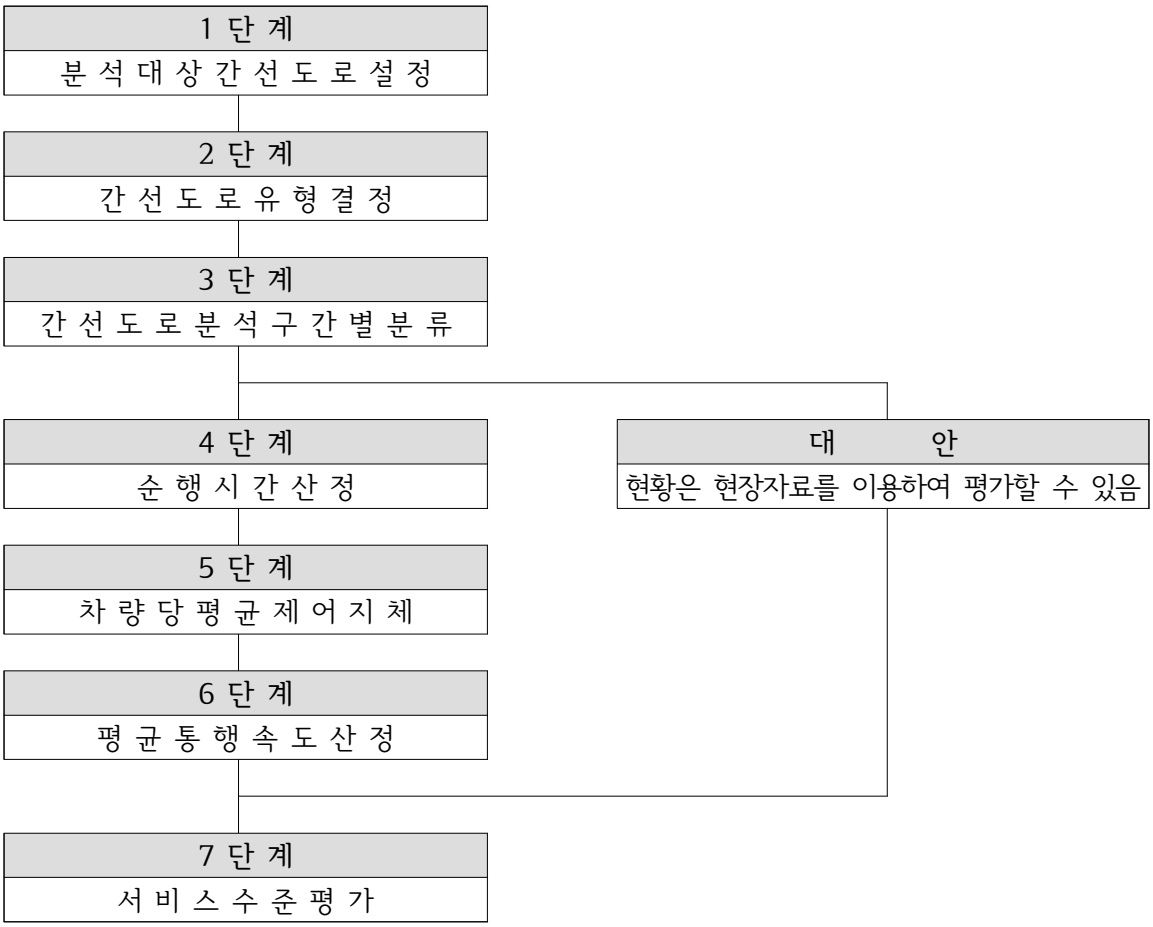
[그림 91] 가로 및 교차로 교통량 현황 (2026년, 08:00~09:00시, 대/시)

4. 서비스수준 분석

가. 간선도로 서비스수준 분석방법

- 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지회수 등이 있으나 본 분석에서는「교통영향평가 지침」에서 제시하는 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 한편, 본 분석에서는 가로구간 서비스수준의 분석을 위하여「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 간선도로구간의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정은 다음과 같음

[표 37] 간선도로 서비스수준 분석과정



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통에 관한 자료를 조사·수집함
- 또한 분석 대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토함

2) 간선도로 유형의 결정(2단계)

- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서는 간선도로의 유형에 있어서 3가지의 도로등급을 규정하고 있으며, 간선도로를 기능 및 설계수준에 따라 6개 유형으로 구분한 후 최종 3개 유형으로 구분하는 방법과 자유속도에 의해 분류하는 방법이 있음
- 따라서, 본 분석에서는 위의 방법 중 첫 번째 방법을 이용하여 간선도로의 등급을 결정하였음

[표 38] 간선도로 유형 설정

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	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
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

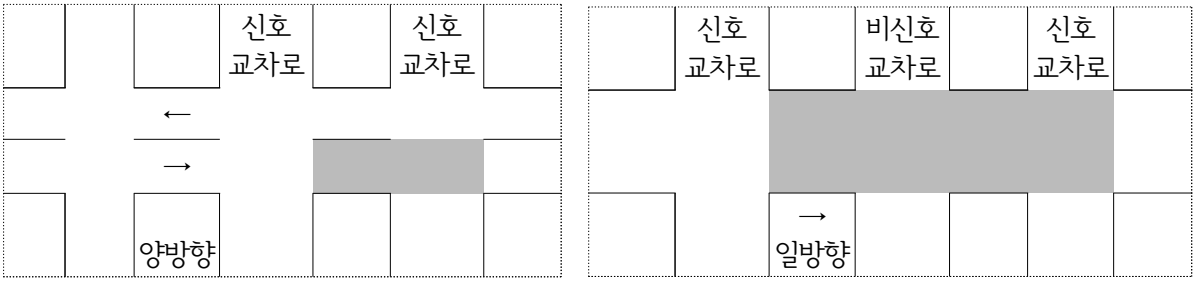
※「도로용량편람, 2013, 국토교통부」, <표 12-3>, p.533

[표 39] 기능과 설계수준에 의한 간선도로 등급

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

3) 분석구간의 결정(3단계)

- 도로의 기본단위는 구간(Segment)인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 의미함
- 간선도로의 구간설정에는 양방향통행도로와 일방통행도로의 2가지 형태가 있으나 일반적으로 분석에 적용되고 있는 양방향통행도로와 일방통행도로에 대한 구간설정에 관한 개념을 도식화하면 다음과 같음



[그림 92] 간선도로의 분석구간 개념도

4) 주행시간(Running Time:순행시간) 산정(4단계)

- 차량이 하나의 구간을 통과하는데 소요되는 시간은 그 구간의 주행시간(running time)과 교차로에서의 제어지체(control delay)임
- 이 단계에서는 주행시간만을 계산하며, 이때의 속도는 교통류 내부의 마찰과 기타 다른 방해로 인하여 자유속도보다는 낮게 나타남
- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 도로등급별 순행시간은 다음과 같음

[표 40] km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노변마찰 / 구간거리(km)	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

※「도로용량편람, 2013, 국토교통부」,<표 12-5>, p.536

[표 41] 노변마찰 정도 설정 기준

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

5) 차량당 평균제어지체 (5단계)

- 간선도로의 구간속도를 계산하기 위해서는 그 구간에 포함되는 교차로의 지체를 알아야 하며, 일반적으로 간선도로 평가에 사용되는 지체란 차량당 평균제어지체를 말하며, 이는 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental, overflow, random delay), 추가지체(initial queue delay)로 이루어지며 계산식은 다음과 같음

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

여기에서, 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(spv)

- 한편 차량당 평균제어지체를 구하기 위해서는 균일지체, 연동계수, 추가지체를 먼저 산정 해야 하는데 각 값은 다음과 같은 계산식에 의해 구할 수 있음

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

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

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

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

- $$= \frac{3600Q_b}{c}$$ (유형 Ⅲ)

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

- 이 때, 추가지체 d3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

[표 42] 추가지체 유형 구분

유 형 별	기 준
유형 Ⅰ	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
유형 Ⅱ	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
유형 Ⅲ	초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

- 여기서 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정 된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 함
- 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며, 그 값은 다음표에 있는 값을 적용함
- 이 때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 함

[표 43] 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수 (fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

※ 자료 :「도로용량편람, 2013, 국토교통부」, <표 12-7>, p.539

※ 주) 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함

- 개략적인 값이 필요하거나 요구되는 일(계획을 위한 적용방법 등)에서 용량은 다음 식을 이용하여 도출할 수 있음

$$c = 1{,}800 \times N \times (g/C)$$

여기에서, c = 용량(vph)
N = 차로수
g/C = 녹색시간대 신호주기 비

- 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두 가지 방법으로 나누어지는데 후자의 경우가 더 정확한 값을 가짐.
- 우선 통행시간과 옵셋차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음과 같이 구함.
- 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산함.

$$TVO = \frac{(T_c - Offset)}{C}$$

여기에서, TVO = 옵셋 편의율
T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향
C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)
$offset$ = 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

- 여기에서 만약 TVO가 1.0보다 크거나 0보다 적으면, 정수를 빼거나 더하여 TVO의 값이 0~1.0 사이의 값을 갖도록 함.
- 또한 우리나라는 대부분의 신호가 고정식으로 운영되므로 고정신호 연동계수(PF)는 옵셋 편의율과 녹색시간비율을 사용한 다음의 표를 이용하여 산정함.

[표 44] 고정신호 연동계수(PF)

옵셋 편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/C)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

※ 자료 :「도로용량편람, 2013, 국토교통부」, <표 12-8>, p.541
※ 주) 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함

6) 평균통행속도 산정 (6단계)

- 평균통행시간에 의한 평균통행속도(average travel speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산하여야 함
- 평균통행속도의 산정식은 다음과 같음

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

여기에서, 평균통행속도 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 평균통행속도(km/h)
구 간 길 이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 km당 총 순행시간(초)
교차로 접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부구간으로 분석대상 범위내의 모든 교차로내에서의 접근지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

7) 서비스수준 분석 (7단계)

- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 평가기준은 다음과 같음

[표 45] 간선도로의 서비스수준 기준

(단위 : km/h)

구 분	간 선 도 로 의 등 급		
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
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

※「도로용량편람, 2013, 국토교통부」<표 12-1, p.529>

나. 신호 교차로 서비스수준 분석

1) 포화교통류율 산정

- 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직 하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것임
- 따라서 본 분석에서는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 식을 이용하여 계산된 포화교통류율 값을 사용하였음

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

여기에서,
- S_i = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
- S_0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
- N_i = i 차로군의 차로수
- $f_{LT,}\ f_{RT}$ = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
- f_w = 차로폭 보정계수
- f_g = 접근로 경사 보정계수
- f_{HV} = 중차량 보정계수

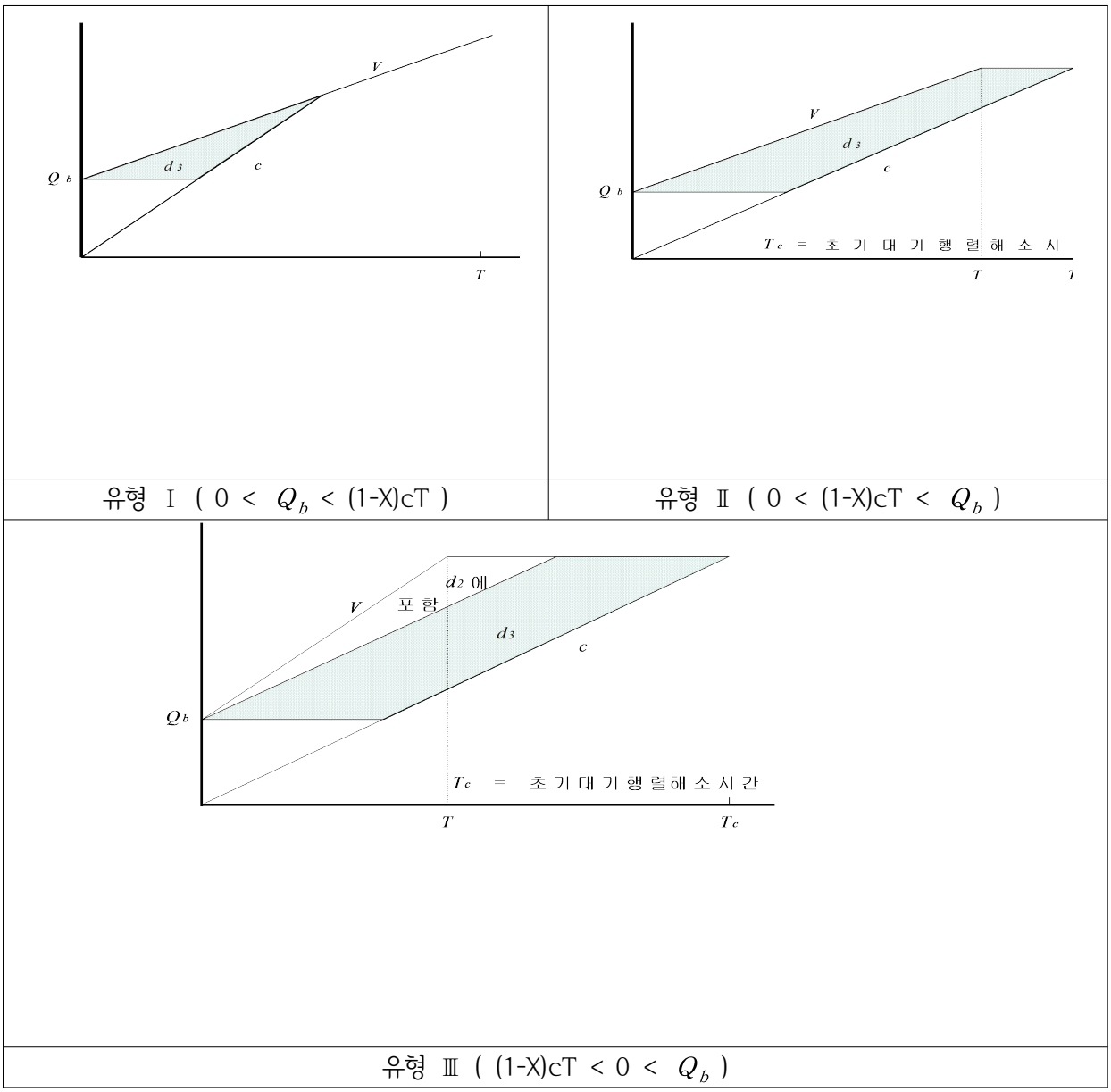
2) 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터임
- 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF , FFF 등 8개의 등급으로 나타남
- 통상 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균제어지체(Average approach delay)모형 등이 있음
- 보통 지체를 구하는데 분석적 측정이 대다수의 컴퓨터 모형에서 사용되며, 그 중 가장 많이 사용되는 분석적 측정모형은 Webster's식 및 TRANSYT-7F기법임
- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

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

여기에서,
- d = 차량당 평균제어지체(초/대)
- 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)

- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음과 같음
  - 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉,
    $0 < Q_b < (1-X)cT$
  - 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉,
    $0 < (1-X)cT < Q_b$
  - 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,
    $(1-X)cT < 0 < Q_b$



유형 Ⅰ ($0 < Q_b < (1-X)cT$)

유형 Ⅱ ($0 < (1-X)cT < Q_b$)

유형 Ⅲ ($(1-X)cT < 0 < Q_b$)

[그림 93] 추가지체(d3)의 모형

• 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

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

여기에서, d_1 = 초기 차량 대수(대)
Q_b = 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(incremental delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

• 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

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

여기에서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)
V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 한편, 본 평가에서 추가로 적용가능성한 지체도 산정모형을 검토하였으며, 「Highway Capacity Manual, 2000, TRB」의 지체도 모형은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

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

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2+\frac{8kIX}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b(1+U)t}{cT}$$

$$PF = \frac{(1-P)f_{PA}}{1-(g/C)}$$

여기에서, d = 제어지체(초/대)

d_1 = 균일제어지체(균일도착, 초/대)

d_2 = 증가지체(무작위도착, 과포화대기행렬지체, 분석지속시간과 신호제어방식에 따른 보정, 분석초기 앞 단계에서 남아 있는 교통류는 없음을 가정

d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체

PF = 연동화계수

T = 분석시간(시)

k = 제어기설정에 따른 증가지체계수

- 고정식 k = 0.50
- 감응식 k_{min} = 0.04~0.23 Unit Extension에 따라

$k = (1-2k_{min})(X-0.5)+k_{min}$

Q_b = 분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)

t = 과포화 지속시간(시)

$t = 0, \quad if\, Q_b = 0$

$t = Min\left[T, \frac{Q_b}{c\{1-Min(1,X)\}}\right], \quad if\, Q_b \neq 0$

U = 지체 파라메타

$U = 0, \quad if\, t < T$

$U = 1-\frac{cT}{Q_b}[1-Min(1,X)], \quad if\, t \geq T$

P = 녹색시간동안 도착차량 비율

f_{PA} = 녹색시간동안 도착차량군의 추가보정계수

- 「교통영향평가 지침(개정 2016. 01. 25)」에서는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 분석방법을 사용할 것을 제시하고 있음
- 이 신호교차로 분석방법은 기존의 분석방법에서 제시되지 않았던 다양한 보정계수를 적용함으로써, 보다 현실적인 신호교차로 분석을 제안함
- 특히 현재 우리나라 대도시권의 교차로 서비스수준이 대다수 "F"로 분석되는 상황에서 "F" 수준의 범위를 세분화할 필요가 있는 것으로 판단됨
- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

[표 46] 신호교차로의 서비스수준 평가기준

서 비 스 수 준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	> 340초

※「도로용량편람, 2013, 국토교통부」<표 8-2, p.218>

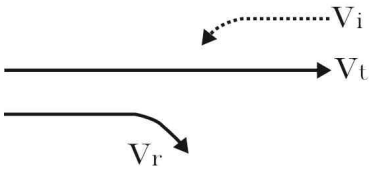
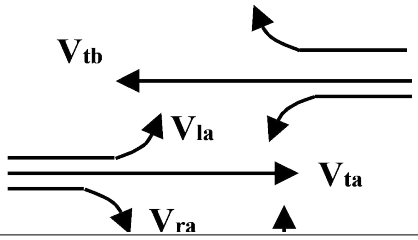
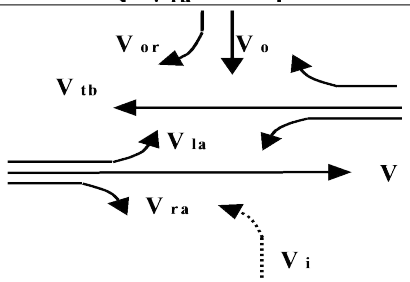
다. 비신호 교차로 서비스수준 분석

- 비신호교차로는 교차로에서 직진, 좌회전, 우회전하는 각 방향별 교통류가 신호등에 의하여 통행권을부여받지 못하고, 양보·정지 등의 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행우선순위에 의하여 통행권을 부여받으면서 통과하는 교차로 지점으로서 무통제 교차로, 양방향정지 교차로, 전방향정지 교차로, 로터리식 교차로의 네가지 종류로 나누어짐
- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서는 교차로 내에서의 상충횟수를 이용한 무통제 교차로 서비스수준분석 방법과 평균운영지체를 이용한 양방향정지 교차로의 서비스수준 분석방법을 제시하고 있음
- 본 평가에서는 평균운영지체를 무신호교차로 서비스수준의 효과척도로 사용하였으며, 이에 따른「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 양방향정지 교차로의 서비스수준 분석방법은 다음과 같음



[그림 94] 양방향 정지교차로의 분석과정

[표 47] 상충교통류의 정의 및 계산

주 이동류	상충교통류, Vci	형 태
1. 우회전(부도로)	1/2(Vr)** + Vt*	
2. 좌회전(주도로)	Vr*** + Vt	
3. 직 진(부도로)	1/2(Vra)** + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb	
4. 좌회전(부도로)	1/2(Vra)** + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb + Vo + Vor	

V_i = 상충교통류를 산정하기 위해 기준이되는 이동류 i(vph)

V_{ri} = 접근로 i에 대한 우회전 상충교통류(vph)

V_{ti} = 접근로 i에 대한 직진 상충교통류(vph)

V_{li} = 접근로 i에 대한 좌회전 상충교통류(vph)

*Vt 는 좌측방향 차로의 교통량을 말함.

**주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 Vr 또는 Vra를 상충에서 배제함.

***부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양보로 제어가 되는 곳에서는 Vr(유형 2), Vra, 및 Vrb(유형 4)는 상충에서 배제한다. Vrb는 주도로가 다차로인 경우 상충에서 배제됨.

자 료 :「도로용량편람, 2013, 국토교통부」<그림 10-5, p465>

[표 48] 양방향정지 교차로의 임계간격과 추종시간

구 분	임계간격				추종시간			
	주방향	부방향			주방향	부방향		
	좌회전	좌회전	직진	우회전	좌회전	좌회전	직진	우회전
1×1형태	4.2	4.6	4.5	3.7	2.5	3.0	2.7	2.8
2×1형태	4.9	5.2	5.4	4.4	2.5	3.0	2.7	2.8

※「도로용량편람, 2013, 국토교통부」<표 10-1, p466>

1) 이동류의 잠재용량 산정

$$c_{p,x} = v_{c,x}\frac{e^{-v_{c,x}t_{c,x}/3600}}{1-e^{-v_{c,x}t_{f,x}/3600}}$$

여기에서, $c_{p,x}$ = 이동류 x의 잠재용량(vph)
$v_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 상충교통류
$t_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 임계간격
$t_{f,x}$ = 이동류 x에 대한 추종시간

2) 저항계수 산정

- 저항계수란 비신호교차로에서 주도로상의 좌회전 대기차량이 대향직진 차량간의 대기에 의하여 발생하는 용량의 손실을 고려하기 위한 것임. 우선권이 있는 교통류가 많으면, 낮은 우선권을 가지는 차량의 대기시간이 길어짐으로 이동류의 잠재용량은 낮아짐
- 주도로 좌회전은 부도로 상에서의 직진 및 좌회전에 영향을 줌
- 부도로 상에서의 직진은 부도로 상의 대향 좌회전에 영향을 줌

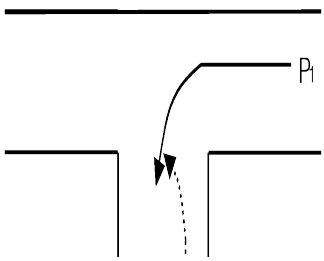
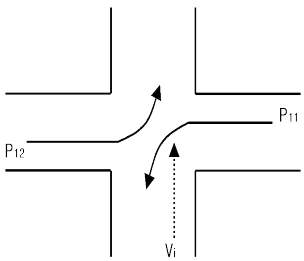
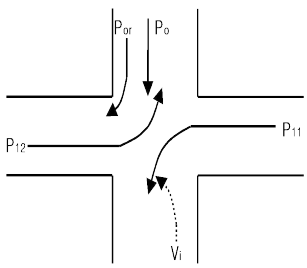
$$\text{수요에 따른 용량비(x)} = v_i / c_{pi}$$

여기에서, c_π = 이동류 i에 대한 잠재용량
v_i = 이동류 i의 교통량

$$p = -0.04x^2 - 0.64x + 1$$

여기에서, p = 저항계수
x = 수요에 따른 용량비

[표 49] 통행저항 계산식

① T형 교차로의 부도로 좌회전	② 네갈래 교차로의 부도로 직진	③ 네갈래 교차로의 부도로 좌회전
		
$C_{mi} = C_{pi} \times P_1$	$C_{mi} = C_{pi} \times P_{11} \times P_{12}$	$C_{mi} = C_{pi} \times P_{11} \times P_{12} \times P_o \times P_{or}$

3) 차로배분 용량산정

- 양방향 정지 교차로 분석에 있어, 각각의 부도로 이동류는 독립적인 차로를 가지고 있는 것으로 가정되어 있음. 그러나, 실제로는 하나의 차로에 두 가지 또는 세 가지 이동류가 차로를 배분하여 사용하고 있는 경우가 빈번함. 따라서 이러한 상황에 대한 보정이 필요하며, 이러한 차로배분을 고려한 용량은 다음의 식에 의하여 산정됨

$$C_{SH} = \frac{v_l + v_t + v_r}{[v_l/c_{ml}] + [v_t/c_{mt}] + [v_r/c_{mr}]}$$

여기에서, C_{SH} = 배분된 차로의 용량 (vph)
v_l = 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (vph)
v_t 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (vph)
v_r 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (vph)
c_{ml} 차로에 배분된 좌회전 이동 용량 (vph)
c_{mt} 차로에 배분된 직진 이동 용량 (vph)
c_{mr} 차로에 배분된 우회전 이동 용량 (vph)

4) 운영지체 산정

$$d = \frac{3600}{c_{m,x}} + 900T\left[\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1 + \sqrt{\left(\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{c_{m,x}}\right)\left(\frac{v_x}{c_{m,x}}\right)}{450T}}\right] + 5$$

여기에서, d = 운영지체 (sec/veh)
v_x = 이동류 x에 대한 교통류율 (vph)
$c_{m,x}$ 이동류 x의 용량 (vph)
T 분석 시간 주기(h) (T = 0.25는 분석시간이 15분을 의미함)

- 비신호교차로 서비스수준 산정기준은 다음과 같음

[표 50] 비신호교차로의 서비스수준 평가기준

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

라. 가로 및 교차로 서비스 수준 분석결과

- 사업지 주변의 가로구간을 살펴보면 평균통행속도는 “14.6km/h~30.7km/h”로 “C~E”로 분석되었음

[표 51] 가로구간 서비스수준 분석결과

구간			교통량 (vph)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
응암로	① 북가좌 사거리	➡ ② 북가좌 오거리	758	20.3	D
	② 북가좌 오거리	➡ ① 북가좌 사거리	338	25.0	D
	② 북가좌 오거리	➡ ③ 북가좌초교 사거리	870	25.3	D
	③ 북가좌초교 사거리	➡ ② 북가좌 오거리	367	27.7	D
증가로	① 북가좌 사거리	➡ ④ 정우베스트빌앞 교차로	375	30.3	C
	④ 정우베스트빌앞 교차로	➡ ① 북가좌 사거리	326	14.6	E
	④ 정우베스트빌앞 교차로	➡ ⑤ 두산위브아파트앞 교차로	452	26.7	D
	⑤ 두산위브아파트앞 교차로	➡ ④ 정우베스트빌앞 교차로	300	30.7	C

- 사업지 주변의 교차로를 살펴보면 평균제어(운영)지체가 9.3초/대~83.5초/대로 서비스수준 “A~E”로 나타났음

[표 52] 교차로 분석결과

교 차 로 명		교통량 (vph)	평균제어(운영)지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	비고
①	북가좌 사거리	1,924	41.6	C	신호
②	북가좌 오거리	1,424	50.2	D	신호
③	북가좌초교 사거라	1,716	83.5	E	신호
④	정우베스트빌 앞 교차로	920	18.7	B	신호
⑤	두산위브아파트앞 교차로	736	9.3	A	비신호

※ ①~④ 교차로는 평균제어지체값이며, ⑤ 교차로는 비신호교차로의 운영지체값임

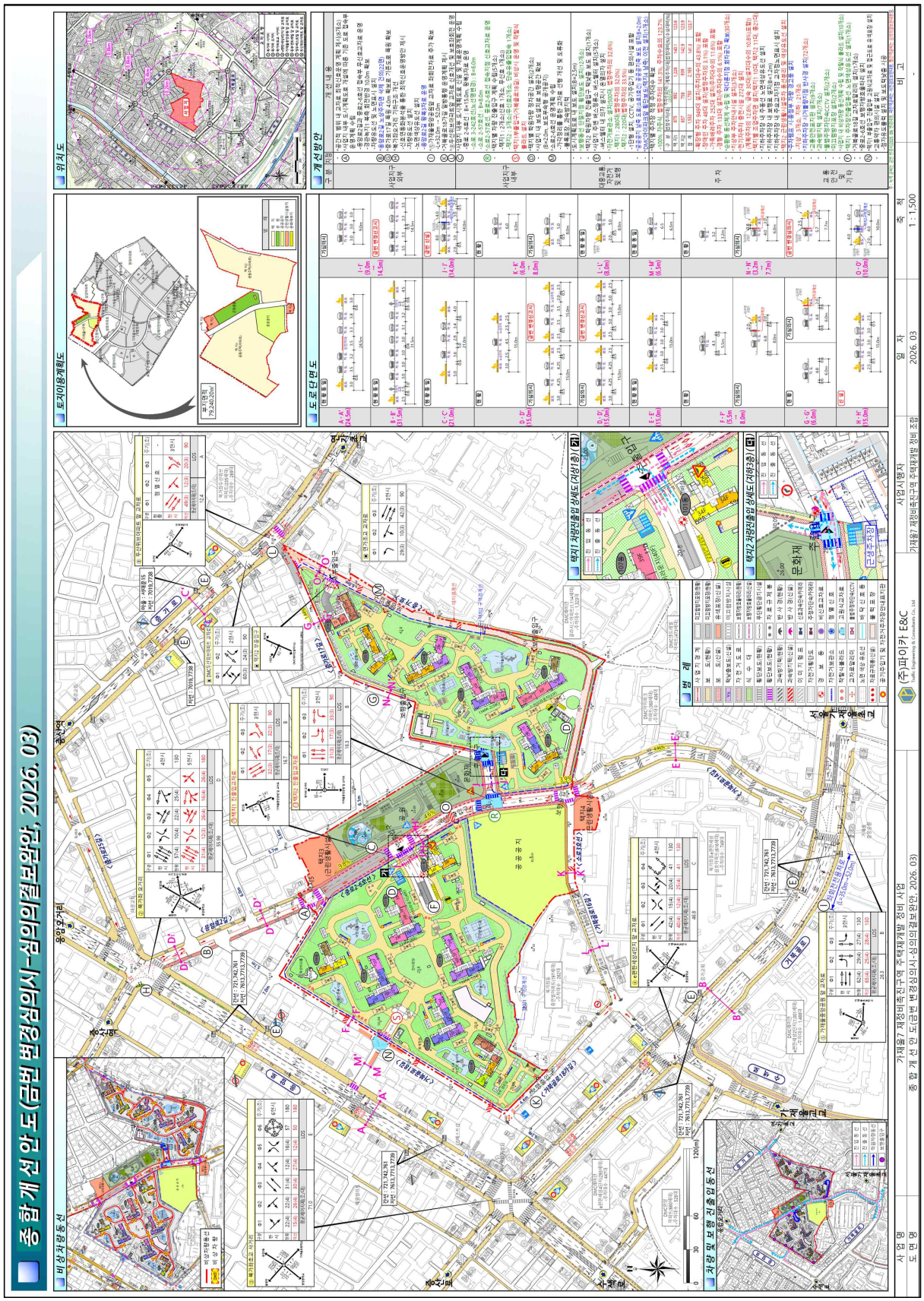
5. 주변개발 계획

가. 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업(변경심의)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="15">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="15">가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td colspan="15">서울특별사 서대문구 북가좌동 80번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행자</td><td colspan="15">기관명 : 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합
주 소 : 서울특별시 서대문구 응암로 87, 삼진빌딩4층(북가좌동)
전 화 : (02)303-6737</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td colspan="15">2022년~2030년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="15">제3종 일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 도</td><td colspan="15">공동주택(*1,435세대) 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">인허가 관련법률</td><td colspan="15">도시 및 주거환경정비법</td></tr>
<tr><td rowspan="4">구역 면적</td><td rowspan="2">택지 (㎡)</td><td colspan="3">택지1 (공동주택)</td><td colspan="3">택지2 (공동주택)</td><td colspan="3">택지3 (근생)</td><td colspan="3">택시4 (근생)</td><td colspan="2">택지5 (대토부지)</td><td>계</td></tr>
<tr><td colspan="3">31,419.00</td><td colspan="3">25,748.00</td><td colspan="3">1,273.00</td><td colspan="3">619.00</td><td colspan="2">34.00</td><td>59,093.00</td></tr>
<tr><td>정비 기반시설</td><td colspan="4">도로</td><td colspan="4">공원</td><td colspan="4">공공공지</td><td colspan="3">계</td></tr>
<tr><td colspan="2">7,211.20㎡</td><td colspan="4">5,431.00㎡</td><td colspan="4">7,505.00㎡</td><td colspan="3">20,147.20㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="15">79,240.20㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="15">8,187.71㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">연면적</td><td colspan="15">271,426.46㎡ (지상 152,630.07㎡ / 지하 118,796.39㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="15">14.32%(법정 50%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적율</td><td colspan="15">265.56%(법정 265.60%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">규 모</td><td colspan="15">지하4층, 지상40층/17개동</td></tr>
<tr><td colspan="2">차량 진출입구수</td><td colspan="15">5개소</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차계획</td><td>법정 주차대수</td><td colspan="15">1,541대</td></tr>
<tr><td>주차수요 (2025년)</td><td colspan="15">1,758대(2031년 주차원단위법)</td></tr>
<tr><td>계획 주차대수</td><td colspan="15">2,243대(자주식 100%, 세대당 1.56대)
▪ 법정의 145.6%, 주차수요의 127.6%
▪ 확장형 주차 1,100대 설치(계획주차의 49.0%)
▪ 장애인주차 46대 설치(법정주차의 3.0%)
▪ 가족배려주차 258대 설치(확장형 181대(가족배려주차의 70.2%) 포함, 계획주차의 11.5%)
▪ 전기차주차 294대 설치(계획주차의 13.1%, 급속 31대(설치대수의 10.5%) 포함)
▪ 경형주차 83대 설치(계획주차의 3.7%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">발생 교통량 (대/시, 대/일)</td><td rowspan="3">구분</td><td colspan="7">2031년</td><td colspan="7">2035년</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td>사업지 및 주변가로 첨두시</td><td>21</td><td>577</td><td>3</td><td>45</td><td>24</td><td>622</td><td>646</td><td>20</td><td>568</td><td>2</td><td>44</td><td>22</td><td>612</td><td>634</td></tr>
<tr><td>일일 발생량</td><td>2,349</td><td>2,349</td><td>263</td><td>263</td><td>2,612</td><td>2,612</td><td>5,224</td><td>2,303</td><td>2,303</td><td>256</td><td>256</td><td>2,559</td><td>2,559</td><td>5,118</td></tr>
</table>

주1) : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

주2) : 금번 변경시 완공년도 변경으로 목표연도가 기존 2030년/2034년에서 2031년/2035년으로 변경됨



[그림 95] 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업 종합개선안도

2 장래교통수요예측

1. 사업 미시행시 교통수요 예측

- 교통수요 예측은 장래 교통체계에서 발생될 수요를 현재 시점에서 예측하는 작업으로 사업 미시행시와 사업시행시를 구분하여 사업지와 주변지역의 가로구간 및 교차로의 교통수요를 예측함으로써, 이에 따른 교통영향 및 대중교통, 보행, 자전거, 주차시설 등 교통문제를 검토하는데 목적이 있음
- 사업 미시행시의 교통수요 예측은 본 사업 시행여부와 관계없이 도시성장 및 사회·경제적인 요인으로 인한 자연증가 교통수요와 사업지 주변 개발사업에 의한 교통수요를 고려하여 사업지 주변가로 및 교차로의 교통수요를 예측하는 것임
- 장래 사업 미시행시의 교통수요를 예측한 목적은 과거추세와 관련하여 사업지 장래 성장 패턴을 예측하고, 이를 교통개선대책에 반영하며, 나아가 시행되는 사업에 미칠 영향을 검토하고 사업시행시에 추가로 발생되는 교통수요와의 비교를 통하여 사업의 타당성과 교통영향 저감방안을 강구하는데 있음

가. 교통량 자연증가율에 의한 예측

- 본 과업은 과업수행 시점인 2026년을 기준으로 사업완공연도 2035년의 1년 후인 2036년을 단기목표연도, 3년 후인 2038년을 장기목표년도로 설정하여 사업미시행시와 사업시행시 교통수요를 예측하였음
- 사업 미시행시 교통량의 자연증가율은「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」에서 제시하고 있는 수단통행 승용차 증가율('26~36: -0.30%, '36~38: -0.58%)를 적용하여 자연증가 교통량을 예측하였음

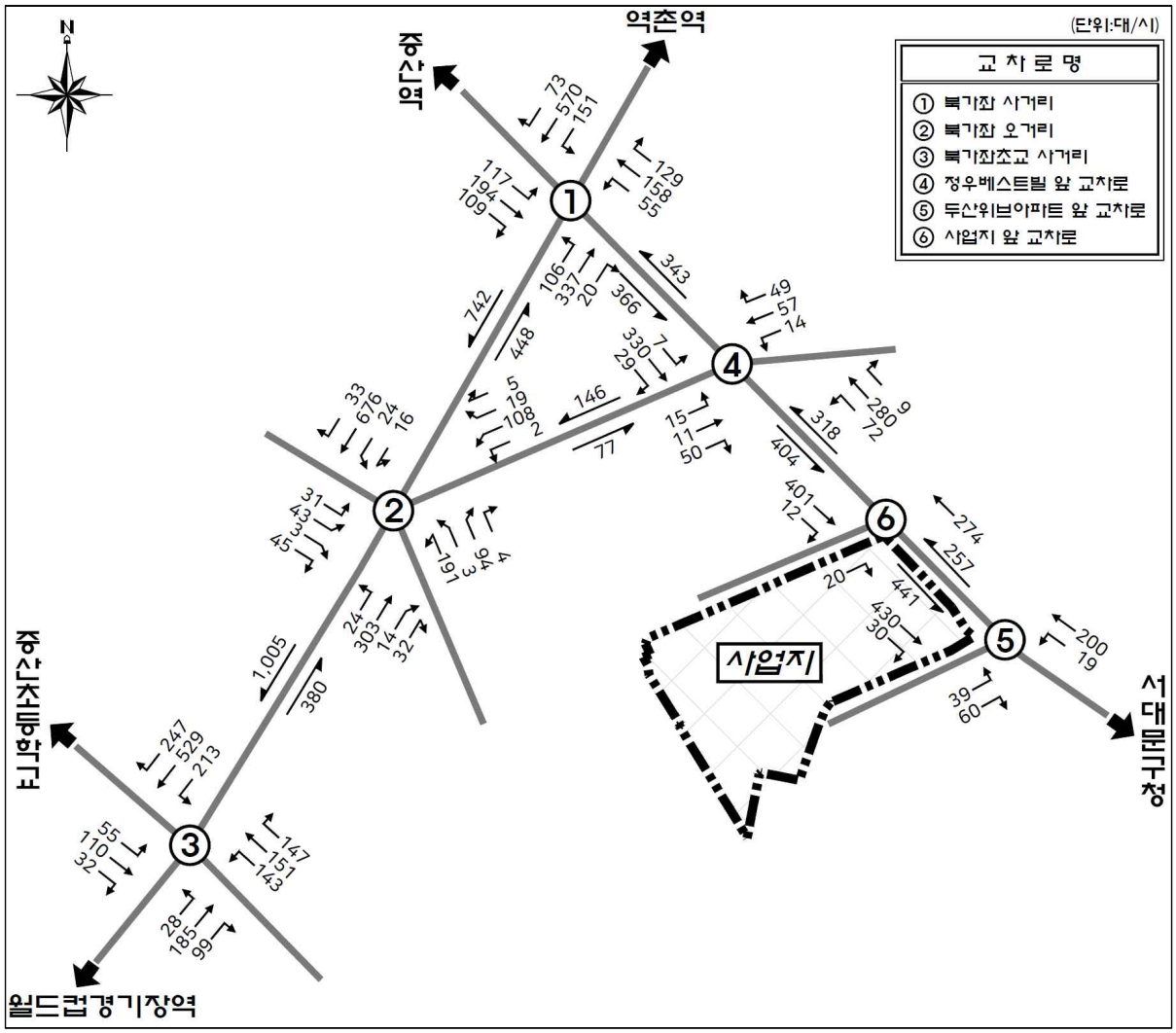
나. 인접지역 개발 계획에 따른 교통수요

- 사업 미시행시의 교통수요예측에 있어서는 자연증가 교통량의 예측과 함께 주변지역에서 시행되고 있는 주요 개발계획에 의해 발생되는 교통량을 감안하여야 함
- 장래 사업지 주변가로에 영향을 미치게 될 교통영향평가 대상규모의 개발계획 중 「가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업」 개발계획에 따른 발생교통량을 고려하여 본 계획의 목표연도로 보정 후 이를 자연증가 교통량과 합하여 사업 미시행시 교통량을 예측함

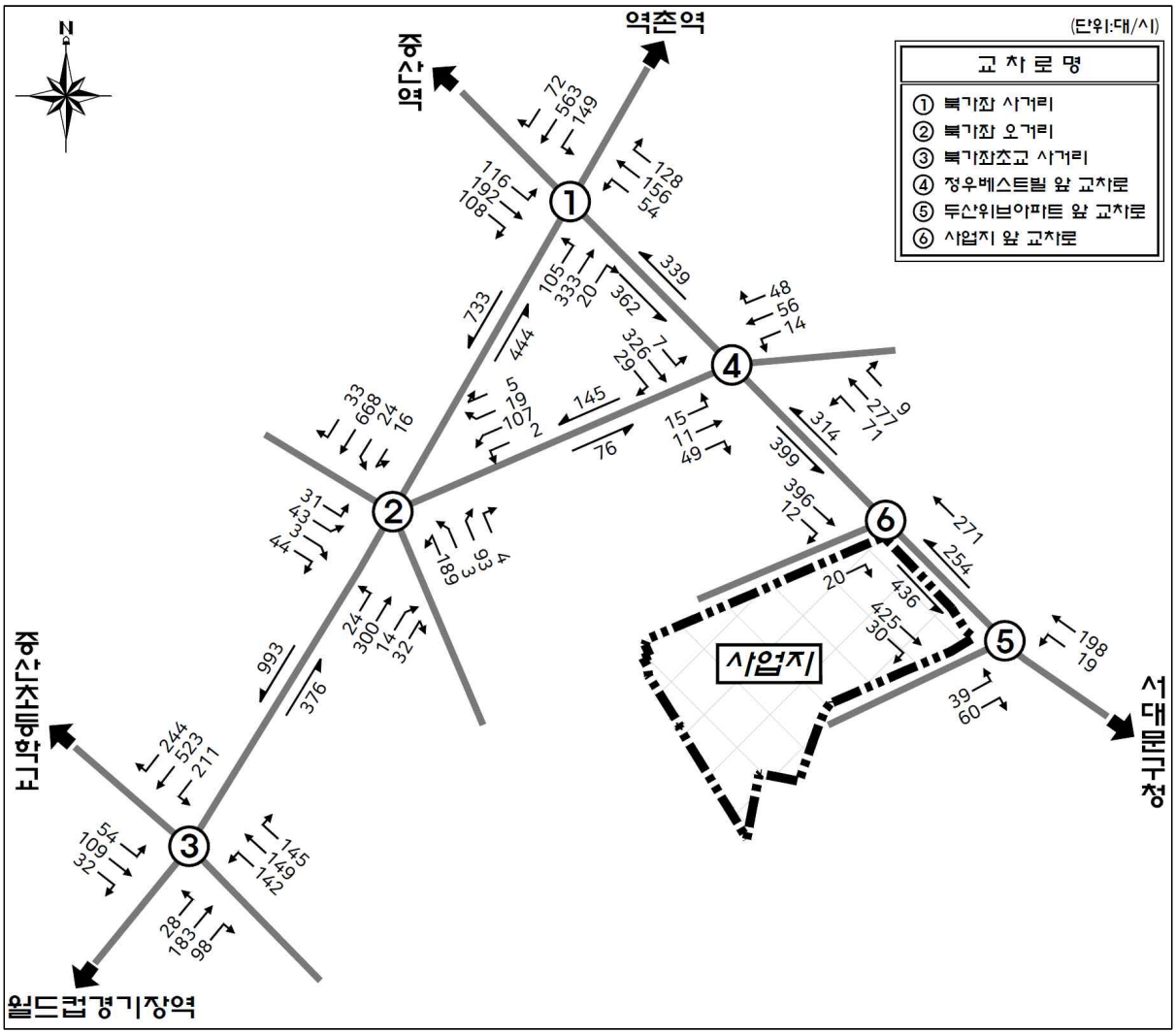
[표 53] 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통발생량

사 업 명	2036년			2038년		
	유입	유출	계	유입	유출	계
가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업	22	610	632	22	603	625

다. 사업미시행시 가로 및 교차로 교통수요예측



[그림 96] 사업미시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2036년, 08:00~09:00시, 대/시)



[그림 97] 사업미시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2038년, 08:00~09:00시, 대/시)

2. 사업시행시 교통수요예측

가. 활동인구 및 총 통행량예측

[표 54] 사업지 1일 총 활동인구 예측

구 분		연면적(㎡)/세대수	발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)			상주/상근인구 (인/일)	방문/이용인구 (인/일)	
			상주/상근인구	방문/이용인구			2036년	2038년
				2036년	2038년			
공동주택	주거1	306	2.87	0.93	0.92	878	285	282
	주거2	213	3.31	0.96	0.95	705	204	202
	주거3	303	3.35	1.06	1.05	1,015	321	318
	주거4	12	3.88	1.17	1.10	47	13	13
	소계	834	-	-	-	2,645	823	815
공공기여시설		1,511.50	10.31	184.94	182.33	16	280	276
합계		-	-	-	-	2,661	1,103	1,091

주1) : 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」에서 제시한 목적통행 증가율 적용(26~36 -0.43%, 36~38 -0.71%)
주2) : 근린생활시설은 293.2㎡으로 미미하고, 상주인구가 이용하는 것으로 간주하여 산정에서 제외하였음.

[표 55] 장래 목표연도별 총 통행량 예측

구 분		상주/상근인구(통행/일)		방문/이용인구(통행/일)		총 통행량(통행/일)	
		2036년	2038년	2036년	2038년	2036년	2038년
공동주택	주거1	3,073	3,055	570	564	3,643	3,619
	주거2	2,468	2,453	408	404	2,876	2,857
	주거3	3,552	3,531,	642	636	4,194	4,167
	주거4	165	165	26	26	191	191
	소계	9,258	9,204	1,646	1,630	10,904	10,834
공공기여시설		32	32	560	552	592	584
합계		9,290	9,236	2,206	2,182	11,496	11,418

주 : 1. 상주인구의 경우「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」에서 제시된 값을 기준으로 산출된 1인당 목적통행횟수를 적용하고, 방문/공공기여시설 인구는 2.0통행/일/인 적용

나. 수단분담율 예측

[표 56] 교통수단분담 증가율 분석결과

구분(%)	승용차	택 시	버 스	지 하 철	도보 및 기타
26-36 증가율	-0.30	-0.56	-0.55	0.05	-0.53
36-38 증가율	-0.58	-0.70	-0.69	-0.71	-0.69

[표 57] 장래목표연도별 교통수단 분담율 예측결과

구분			승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지 하 철(%)	도보 및 기타(%)	합계(%)
공동주택	통근	2026	34.2	5.3	21.3	31.3	8.0	100.0
		2036	34.1	5.1	20.7	32.4	7.7	100.0
		2038	34.2	5.1	20.6	32.4	7.7	100.0
	통학	2026	10.5	3.2	26.5	30.4	29.5	100.0
		2036	10.5	3.1	25.9	31.6	28.8	100.0
		2038	10.6	3.1	25.9	31.6	28.8	100.0
	기타	2026	28.4	7.4	21.8	29.4	13.1	100.0
		2036	28.4	7.2	21.2	30.4	12.8	100.0
		2038	28.6	7.2	21.2	30.3	12.8	100.0
	방문인구	2026	28.2	8.2	21.2	27.6	14.9	100.0
		2036	28.2	8.0	20.6	28.6	14.6	100.0
		2038	28.3	8.0	20.6	28.4	14.6	100.0
공공기여시설	상근인구	2026	18.4	3.2	26.4	43.6	8.4	100.0
		2036	18.2	3.1	25.6	44.9	8.2	100.0
		2038	18.3	3.1	25.6	44.8	8.2	100.0
	이용인구	2026	10.8	6.8	27.8	22.0	32.6	100.0
		2036	10.9	6.7	27.3	23.0	32.1	100.0
		2038	11.0	6.6	27.3	23.0	32.1	100.0

다. 발생교통량 예측

- 과업시행으로 인한 발생교통량은 각 용도별 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업으로 인한 발생교통량의 추정은 사업시행시 실제 유발효과를 가져오는 승용차, 택시에 한해 적용하였으며, 평균재차인원 산정은 현장조사 자료, 유사시설 및 문헌자료조사를 통한 결과를 이용 장래 사업지의 발생교통량을 예측하였음

[표 58] 유사시설 평균 재차인원 조사결과(인/대)

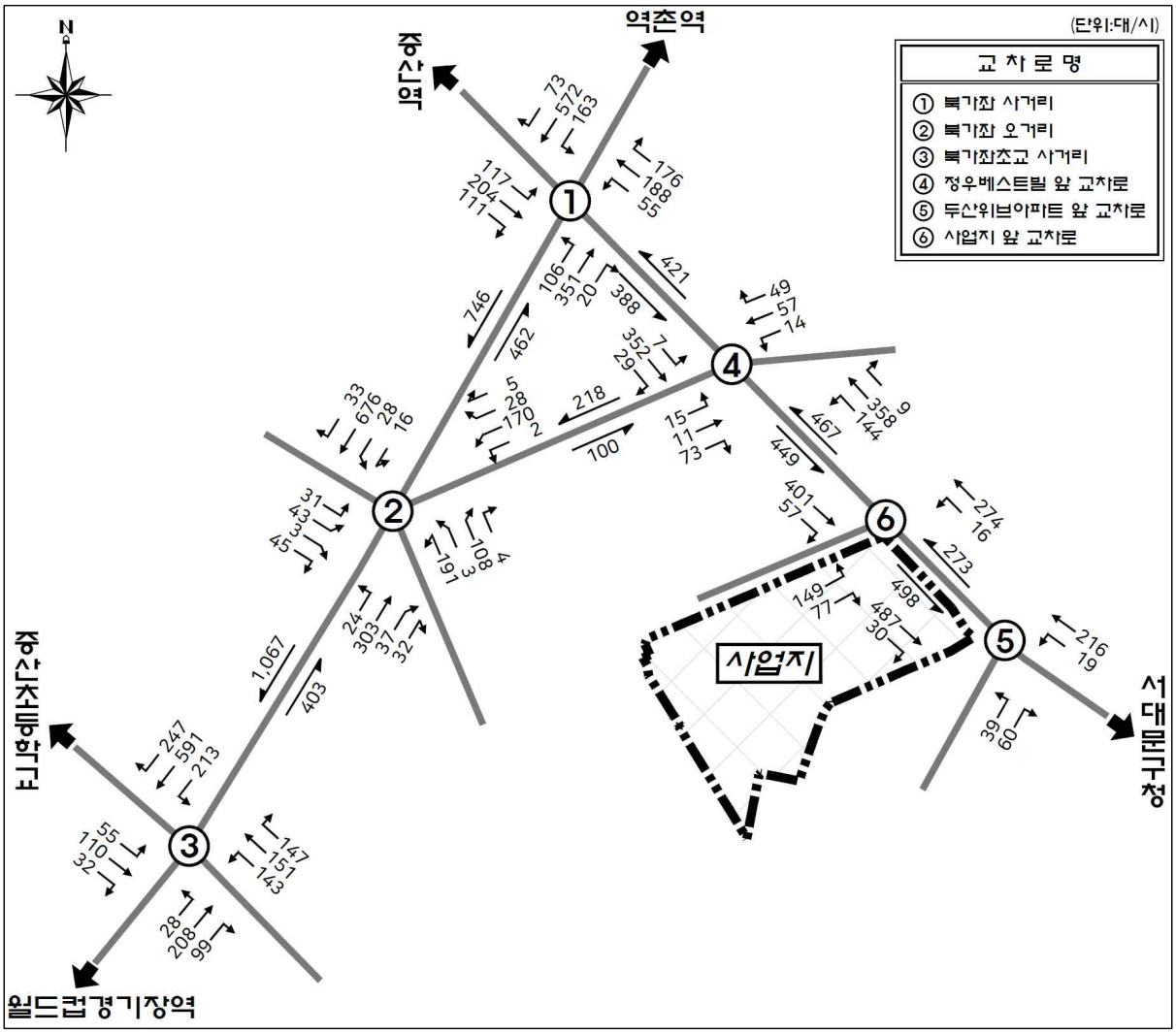
구 분		승용차	택 시
공동주택	상주인구	1.36	1.50
	방문인구	1.42	1.56
공공기여시설	상근인구	1.38	2.00
	이용인구	1.53	1.67

[표 59] 교통수단별 발생교통량 예측

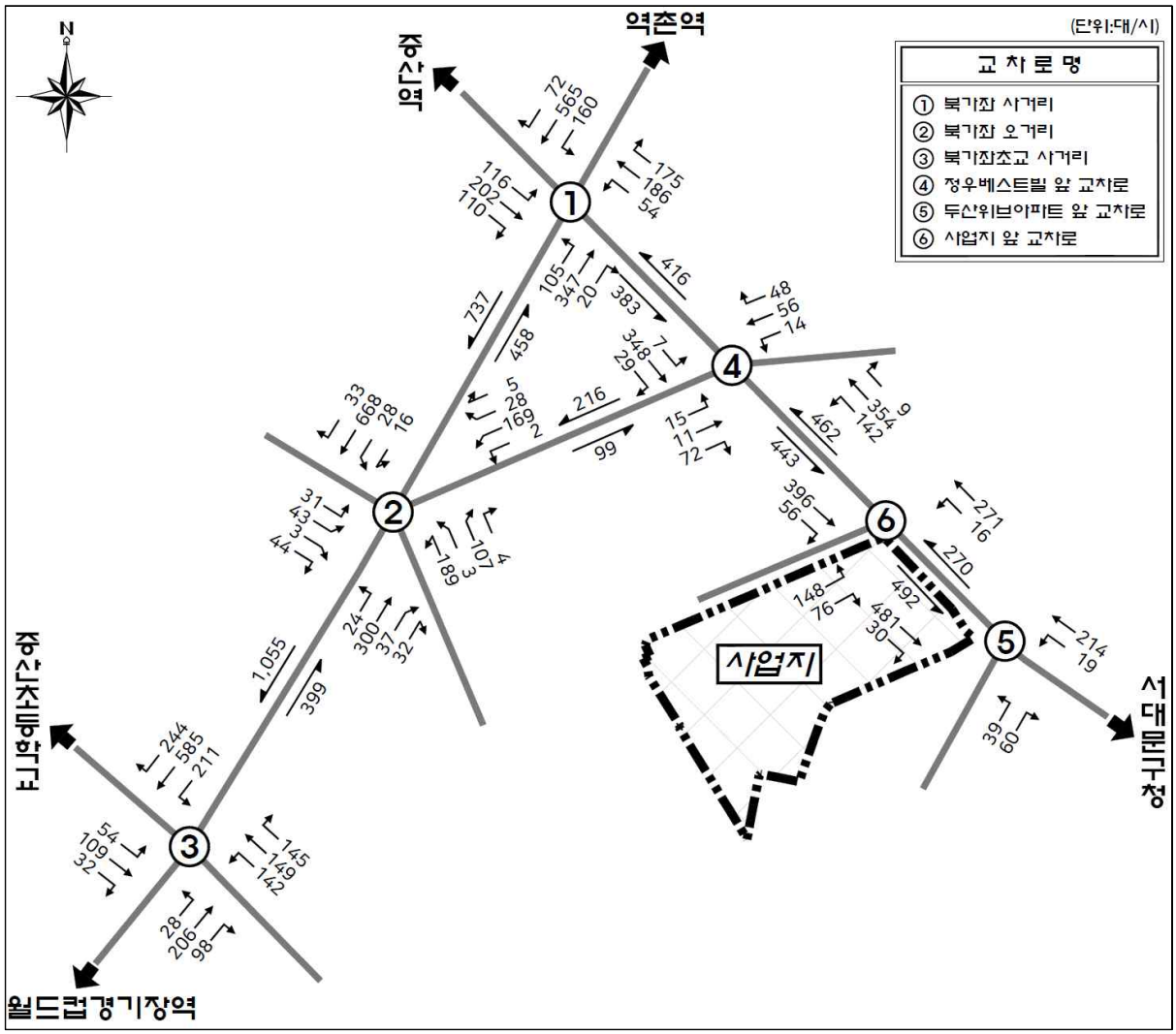
구분 / 시간	2036년					
	승용차		택시		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	6	46	7	7	13	53
07:00~08:00	14	156	24	24	38	180
08:00~09:00	36	201	33	33	69	234
09:00~10:00	42	94	19	19	61	113
10:00~11:00	43	72	15	15	58	87
11:00~12:00	50	65	15	15	65	80
12:00~13:00	58	68	16	16	74	84
13:00~14:00	70	67	16	16	86	83
14:00~15:00	78	72	18	18	96	90
15:00~16:00	89	75	20	20	109	95
16:00~17:00	97	70	22	22	119	92
17:00~18:00	105	63	22	22	127	85
18:00~19:00	154	53	28	28	182	81
19:00~20:00	162	46	27	27	189	73
20:00~21:00	114	29	19	19	133	48
21:00시이후	83	24	14	14	97	38
합계	1,201	1,201	315	315	1,516	1,516
구분 / 시간	2038년					
	승용차		택시		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	6	46	7	7	13	53
07:00~08:00	14	155	24	24	38	179
08:00~09:00	36	200	32	32	68	232
09:00~10:00	43	94	18	18	61	112
10:00~11:00	43	72	15	15	58	87
11:00~12:00	50	65	15	15	65	80
12:00~13:00	58	68	16	16	74	84
13:00~14:00	70	68	16	16	86	84
14:00~15:00	78	72	18	18	96	90
15:00~16:00	89	75	20	20	109	95
16:00~17:00	97	70	21	21	118	91
17:00~18:00	105	63	22	22	127	85
18:00~19:00	153	53	28	28	181	81
19:00~20:00	161	46	27	27	188	73
20:00~21:00	114	29	19	19	133	48
21:00시이후	83	24	14	14	97	38
합계	1,200	1,200	312	312	1,512	1,512

※ 주변가로 첨두시 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

라. 사업시행시 가로 및 교차로 교통수요예측



[그림 98] 사업시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2036년, 08:00~09:00시, 대/시)



[그림 99] 사업시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2038년, 08:00~09:00시, 대/시)

3. 가로 및 교차로 소통분석

가. 주변 가로

[표 60] 장래 주변가로 소통 비교(08:00~09:00시, 대/시)

구간		단기목표년도 (2036년)					장기목표년도 (2038년)				
		미시행시(①)		시행시(②)		증감 (②-①)	미시행시(①)		시행시(②)		증감 (②-①)
		통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)		통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	
응암로	① ➡ ②	20.3	D	20.3	D	-	20.4	D	20.4	D	-
	② ➡ ①	24.9	D	24.8	D	↓0.1	24.9	D	24.8	D	↓0.1
	② ➡ ③	25.1	D	25.0	D	↓0.1	25.1	D	25.0	D	↓0.1
	③ ➡ ②	27.7	D	27.7	D	-	27.7	D	27.7	D	-
증가로	① ➡ ④	30.3	C	30.3	C	-	30.4	C	30.4	C	-
	④ ➡ ①	14.6	E	14.5	E	↓0.1	14.6	E	14.5	E	↓0.1
	④ ➡ ⑤	26.7	D	26.5	D	↓0.2	26.9	D	26.6	D	↓0.3
	⑤ ➡ ④	30.7	C	30.5	C	↓0.2	30.7	C	30.5	C	↓0.2

나. 주변 교차로

[표 61] 장래 교차로 소통비교(08:00~09:00시)

교차로명	단기목표연도(2036년)							장기목표연도(2038년)						
	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
	교통량 (vph)	평균제어 (운영) 지체 (초/대)	LOS	교통량 (vph)	평균제어 지체 (초/대)	LOS		교통량 (vph)	평균제어 (운영) 지체 (초/대)	LOS	교통량 (vph)	평균 제어 지체 (초/대)	LOS	
①	2,019	43.4	C	2,136	45.2	C	↑1.8	1,996	42.5	C	2,112	44.2	C	↑1.7
②	1,670	53.0	D	1,782	54.3	D	↑1.3	1,654	52.8	D	1,766	54.1	D	↑1.3
③	1,939	93.4	E	2,024	94.4	E	↑1.0	1,918	92.9	E	2,003	94.0	E	↑1.1
④	923	18.8	B	1,118	19.4	B	↑0.6	912	18.7	B	1,105	19.2	B	↑0.5
⑤	778	13.4	A	851	13.8	A	↑0.4	771	13.2	A	843	13.7	A	↑0.5

※「가재울7 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업」시 ②,⑤번 교차로는 최적신호운영계획을 수립하였으며, 금회 이를 검토하고, 반영하여 분석하였음.

4. 법정주차 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어있음
- 본 사업지의 공동주택 법정주차대수 산정은「주택건설기준 등에 관한 규정시행, 2025. 10. 01,」상에서 제시하고 있는 설치기준에 맞게 법정주차대수를 산정하였으며, 공공기여시설 법정주차대수 산정은「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026. 07. 13,」상에서 제시하고 있는 설치기준에 맞게 산정하였음

[표 62] 주택건설기준등에 관한 규정

주택건설기준 등에 관한 규정(2025.10.1., 일부개정)				
제27조 (주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다. 1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.				
주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	그 밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

※「주택건설기준 등에 관한 규정시행, 2025. 10. 01」

[표 63] 부설주차장 설치대상 시설물 종류 및 설치기준

시 설 물	설치기준
2-1.업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외 한다)	▪ 일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 ▪ 공공업무시설 : 시설면적 200㎡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, 「주택법 시행령」 제10조 규정에 의한 도시형 생활주택 아파트형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

※「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026. 07. 13., 서울시」

- 본 사업의 경우「주택건설기준 등에 관한 규정시행, 2025. 10. 01.」와「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 07. 13」상기기준을 적용한 결과 법정주차대수는 738대로 산정되었음

[표 64] 법정대수 산정결과

구분		산정면적(㎡)	세대수	산정기준		법정기준		산정대수
				면적	세대	면적	세대	
공동주택(아파트)	전용60㎡이하	25,586.40	519	75	0.8	341.2	415.2	415
	전용 60~85㎡이하	25,751.97	303	75	1.0	343.4	303.0	303
	전용85㎡초과	1,178.28	12	65	1.0	18.1	12.0	12
	합계	52,516.65	834	-	-	702.7	730.2	730
공공기여시설		1,511.50	-	1/200	-	7.6		8
합계		-	-	-	-	-	-	738

- 주차수요는 유사시설 문헌자료조사 원단위와 수단통행 승용차 증가율을 적용하여 예측하였으며, 주차수요 예측 결과 단기목표년도인 2036년에 908대, 장기목표년도인 2038년에 900대로 예측되었음

[표 65] 주차수요 예측

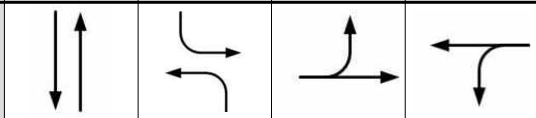
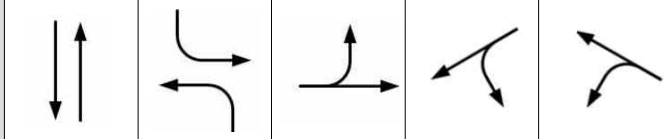
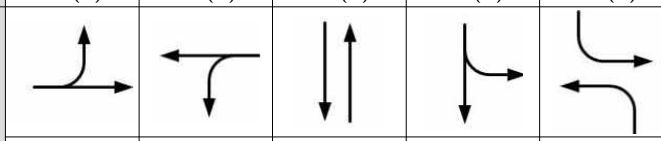
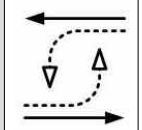
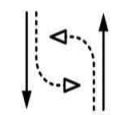
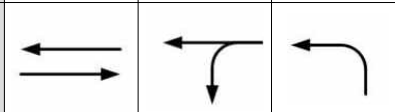
구분		면적(㎡), 세대수(세대)	원단위(대/세대, 대/천㎡)		이용효율	주차수요	
			2036년	2038년		2036년	2038년
공동주택(아파트)	주거1	306	0.90	0.89	1.0	275.4	272.3
	주거2	213	1.06	1.05		225.8	223.7
	주거3	303	1.24	1.23		375.7	372.7
	주거4	12	1.41	1.39		16.9	16.7
	소 계	834	-	-		893.8≒894	885.4≒886
공공기여시설		1,511.50	7.54	7.45	0.85	13.4≒14	13.2≒14
합계		-	-	-	-	908	900

5. 교통처리계획 수립

가. 주변가로 및 교차로의 적정성

- 사업시행시 장래 교통수요 증가에 따른 주변가로 및 교차로의 차량지체를 최소화하도록 신호최적화 방안을 제시하였음

[표 66] 장래 교차로별 최적신호운영방안

교 차 로 명	1Phase	2Phase	3Phase	4Phase	5Phase	6Phase	신호주기 (sec)
① 북가좌 사거리					-	-	130
	45(4)	17(4)	25(4)	27(4)	-	-	
② 북가좌 오거리						-	130
	31(4)	12(3)	26(4)	16(4)	26(4)	-	
③ 북가좌초교 사거라						전적색신호	180
	22(4)	22(4)	34(4)	14(4)	11(4)	53(4)	
④ 정우베스트빌 앞 교차로			-	-	-	-	90
	60(3)	24(3)	-	-	-	-	
⑤ 두산위브아파트앞 교차로				-	-	-	90
	49(3)	12(3)	20(3)	-	-	-	

[표 67] 최적화 운영시 교차로 개선효과(08:00~09:00시)

교 차 로 명	교통량 (pcu/h)	시행시(2036년)(①)		최적화시(②)		증감 (②-①)
		평균제어 지체	LOS	평균제어 지체	LOS	
① 북가좌 사거리	2,136	45.2	C	45.1	C	↓0.1
② 북가좌 오거리	1,782	54.3	D	-	-	-
③ 북가좌초교 사거라	2,024	94.4	E	91.0	E	↓3.4
④ 정우베스트빌 앞 교차로	1,118	19.4	B	19.3	B	↓0.1
⑤ 두산위브아파트앞 교차로	851	13.8	A	-	-	-

※「가재울7 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업」시 ②,⑤번 교차로는 최적신호운영계획을 수립하였으며, 금회 이를 검토하고, 반영하여 분석하였음

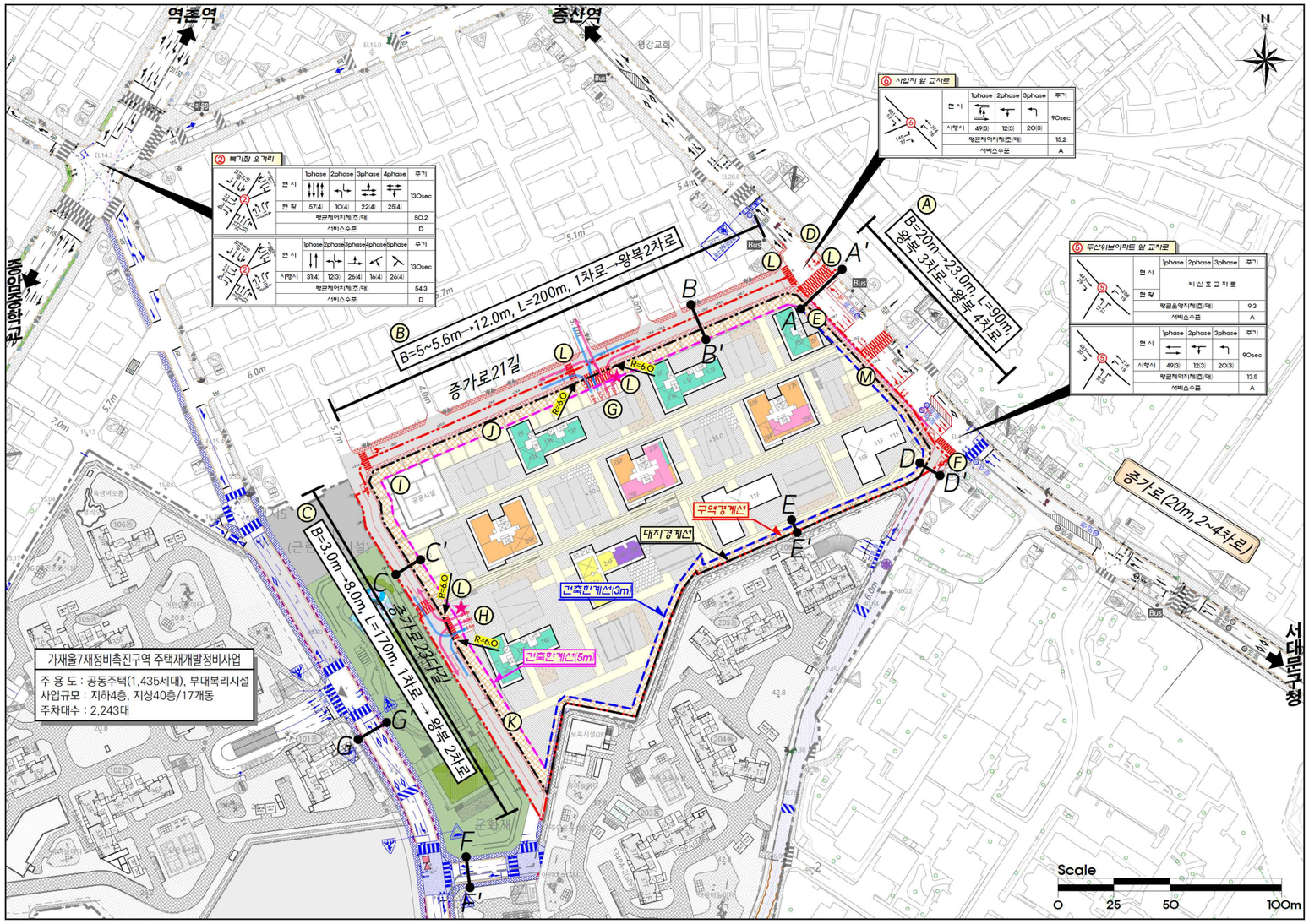
3 교통처리계획

- 진출입구 위치 및 개소수, 진출입동선, 대중교통 및 보행, 교통안전 및 기타 개선대책을 수립하여 주변교통 영향 최소화 및 교통안전 확보, 원활한 진출입 동선을 도모하였음

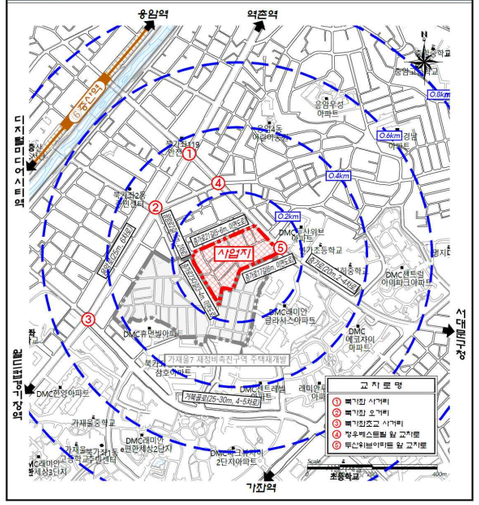
[표 68] 교통처리계획 종합

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	A B C D E F	▪ 주변 교통소통 영향 최소화 및 원활한 진출입 동선 확보를 위해 사업지 주변 도로 확폭 - 증가로 : B=20m → 23.0m, L=90m, 왕복 3차로 → 왕복 4차로 - 증가로21길 : B=5~5.6m → 12.0m, L=200m, 1차로 → 왕복 2차로 - 증가로23다길 : B=3.0m → 8.0m, L=170m, 1차로 → 왕복 2차로 ▪ 증가로상 사업지 진출입을 위한 교차로 1개소 신설(신호 운영계획 제시) - 진입 좌회전(비보호 포함) 운영 계획 수립, 사업지측 가감속 1차로 확보 ▪ 북가좌7구역 택지2 부출입구 차량 동선 확보 ▪ 주변교차로 최적화 신호운영방안 수립 : 5개소
진출입 동선	G H I	▪ 원활한 진출입 동선 확보를 위한 진출입 동선 계획 확보(진출입구 2개소 설치) - 증가로 21길 : 진출입구 1개소(진입 2차로, 진출 2차로) - 증가로23다길 : 진출입구 1개소(진입 1차로, 진출 2차로) ▪ 공공기여시설 진출입구 증가로 21길상 계획(우회전 진출입)
	-	▪ 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6m이상
대중교통 및 보행	J K	▪ 안전한 보행확보를 위해 사업지 주변 도로 보도 및 보행공간 신설 - 증가로21길 : 사업지측 B=2.0 보도 설치, 해제지역 B=2.0m 턱낮춤 보도 - 증가로23다길 : 사업지내 보행공간 B=5.0m 설치
	L	▪ 사업지 진출입구 및 주변 도로 횡단보도 신설 : 6개소
	-	▪ 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%)
주차 시설	-	▪ 주차장 공급규모 검토 - 법정주차대수 : 738대 - 주차수요 : 908대 - 계획주차대수 : 1,055대(법정대비 : 143.0%, 자주식 100.0%)
교통안전 및 기타	-	▪ 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의를 도모하기 위하여 점자블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	▪ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부에 경고등 설치(2개소)
	-	▪ 진출입 차량의 시거확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	M	▪ 증가로 보행자 안전휀스 설치 : L=65m
	-	▪ 속도제한 및 보행자 주의 표지판 등 안전시설물 설치

교통처리계획도



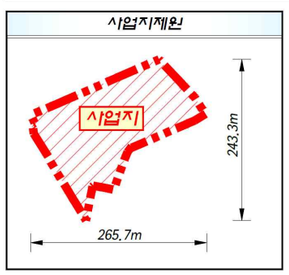
사업지 위치도



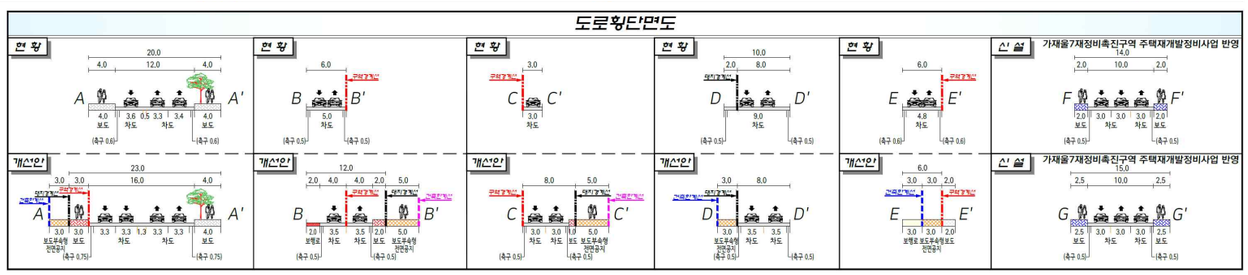
구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로		· 주변 교통소통 영향 최소화 및 원활한 진출입 동선 확보를 위해 사업지 주변 도로 확폭
	Ⓐ	- 증가로 : B=20m → 23.0m, L=90m, 왕복 3차로→왕복 4차로
	Ⓑ	- 증가로21길 : B=5~5.6m → 12.0m, L=200m, 1차로→왕복 2차로
	Ⓒ	- 증가로23다길 : B=3.0m → 8.0m, L=170m, 1차로 → 왕복 2차로
	Ⓓ	· 증가로상 사업지 진출입을 위한 교차로 1개소 신설(신호운영계획제시)
	Ⓔ	- 진입 좌회전(비보호 포함) 운영계획수립, 사업지측 가감속1차로 확보
	Ⓕ	· 가재울7구역 택지2 부출입구 차량 동선 확보
		· 주변교차로 최적화 신호운영방안 수립 : 5개소
진출입동선		· 원활한 진출입 동선 확보를 위한 진출입 동선 계획 확보(진출입구 2개소 설치)
	Ⓖ	- 증가로 21길 : 진출입구 1개소(진입 2차로, 진출 2차로)
	Ⓗ	- 증가로23다길 : 진출입구 1개소(진입 1차로, 진출2차로)
	Ⓘ	· 공공기여시설 진출입구 증가로 21길상 계획(우회전 진출입)
	-	· 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6m이상
대중교통 및 보행		· 안전한 보행확보를 위해 사업지 주변 도로 보도 및 보행공간 신설
	Ⓙ	- 증가로21길 : 사업지측 B=2.0 보도 설치, 해제지역 B=2.0m 턱낮춤 보도
	Ⓚ	- 증가로23다길 : 사업지내 보행공간 B=5.0m 설치
	Ⓛ	· 사업지 진출입구 및 주변 도로 횡단보도 신설 : 6개소
	-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%)
주차시설	-	· 주차장 공급규모 검토
		- 법정주차대수 : 738대
		- 주차수요 : 908대
		- 계획주차대수 : 1,055대(법정대비 : 143.0%, 자주식 100.0%)
교통안전 및 기타	-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의를 도모하기 위하여 점자블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 주차장 램프 끝단부에 경고등 설치(2개소)
	-	· 진출입 차량의 시거확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	Ⓜ	· 증가로 보행자 안전휀스 설치 : L=65m
	-	· 속도제한 및 보행자 주의 표지판 등 안전시설물 설치

* 지점은 교통처리계획도 참조

사업지제원



도로횡단면도



VI

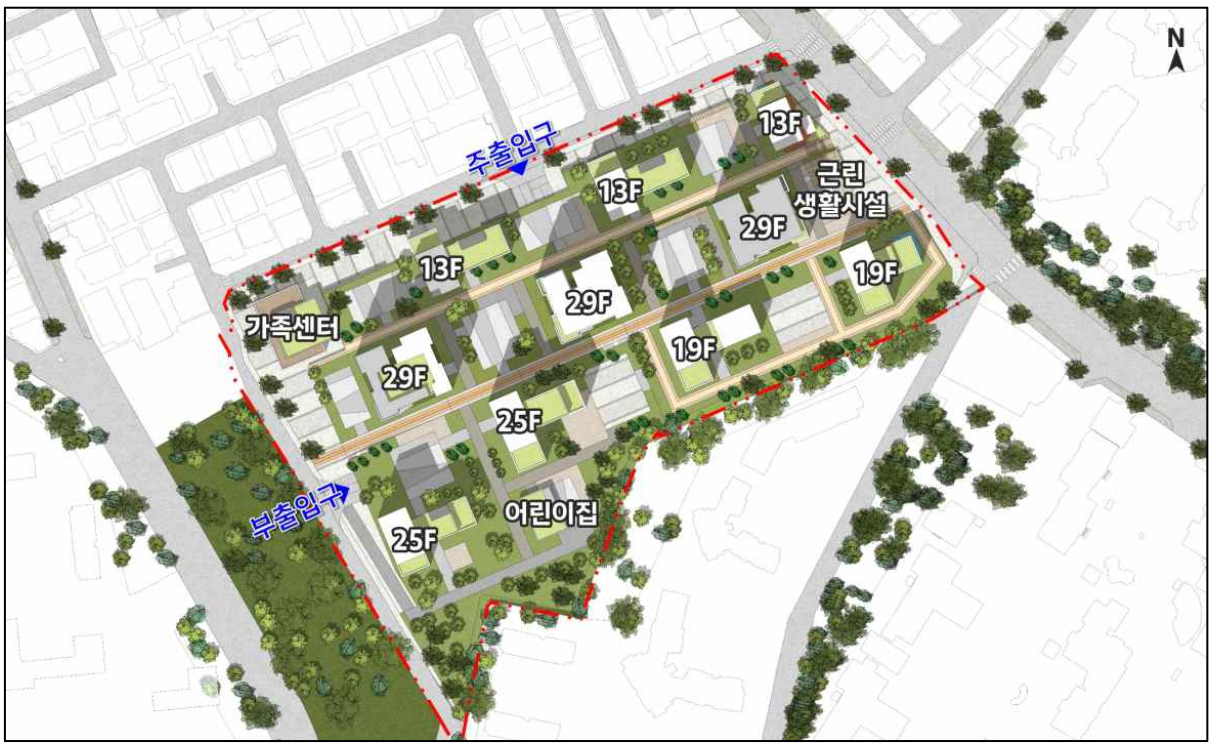
환경성 검토서

1 계획의 개요 ····· 251
2 환경성 검토서 총괄표 ····· 253
3 지역개황 ····· 255
4 환경현황 예측 및 저감방안 ····· 260

1 계획의 개요

1. 사업개요(안)

구 분		내 용	비 고
사업명		서대문구 북가좌동 공동주택 신축공사	-
대지위치		서울특별시 서대문구 북가좌동 74-107번지 일대	-
용도지역·지구		제3종일반주거지역	-
대지면적		24,141.8㎡	-
건축면적		5,135.1㎡	-
연면적	지상층	72,415.7㎡	-
	지하층	41,470.1㎡	-
	소 계	113,885.8㎡	-
용적률산정연면적		72,415.7㎡	-
용적률		299.96%	-
건폐율		21.27%	-
건축규모		지하4층~ 지상29층	-
주차대수		1,055대	-



[그림 100] 배치도(안)

2. 부지특성

- 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역

3. 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검토 항목		검토 방법	범 위	검토여부
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	▪ 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지네트워크	▪ 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토 양	▪ 사업대상지 인근 특정토양오염 관리대상시설, 토양측정망 및 토양오염실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	▪ 지형 및 지질 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	▪ 도시계획관련자료	사업대상지 및 주변지역	○
	수 질	▪ 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람·열	▪ 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취(제외)	▪ 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 ▪ 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것(악취배출시설 등)으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지	○
	온실가스·에너지	▪ 사업시행 온실가스 배출량 예측 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	▪ 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	관내	○
	소음·진동	▪ 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

2 환경성 검토서 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전등급 향상 동·식물상 보호	▪ 비오톱유형평가 : 5등급 ▪ 개별비오톱 : 평가제외 ▪ 생태·자연도상 3등급 권역 ▪ 사업대상지 포함된 도엽 내 문헌상 천연기념물, 멸종위기 야생생물, 서울특별시 보호종 확인	▪ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 ▪ 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워트	녹지연결성 확보	▪ 서대문구 내 녹지지역 11.1% ▪ 서대문구 내 어린이공원이 다수, 면적으로는 도시자연 공원구역이 대부분 비중 차지	▪ 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 ▪ 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	▪ 공사시 건설장비 및 공사 인부에 의한 토양오염 유발 가능성	▪ 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	▪ 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 발생	▪ 현 지형을 고려한 계획 수립 ▪ 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	▪ 기 시가화 지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 공업 및 교통시설지	▪ 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 ▪ 저감 효율이 높은 비점오염 저감시설을 설치토록 함	-
수질	수질오염 최소화	▪ 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 ▪ 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	▪ 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 ▪ 우기시 공사지양으로 토사 유출영향 최소화	-
바람·열	바람길 확보	▪ 바람기능 공간유형도 상 대부분 불투수포장비율이 낮은 시가지, 열환경 공간유형도 상 대부분 불투수토양포장비율이 높은 4층 이하 주거지	▪ 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획 ▪ 사업시행 시 투수포장 최대한 확보 ▪ 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원 적극 활용 토록 계획	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
대기질	대기오염 최소화	▪ 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	▪ 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	▪ 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	▪ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생 에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	▪ 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	▪ 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	▪ 공사시 소음·진동 영향 예상 ▪ 운영시 인근 도로소음이 예상	▪ 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 ▪ 저소음, 저진동 장비사용	-

3 지역개황

1. 자연생태환경

가. 현황

- 사업대상지가 위치하는 서대문구는 동측으로 종로구와 중구, 남측으로 마포구, 서측으로 은평구와 마포구 일부 지역, 북측으로 은평구와 접하고 있음
- 서대문구의 대부분은 임야지, 분지, 구릉으로 이루어져 있으며, 세검천을 원류로 홍제천과 불광천이 한강을 향해 흐르고 있어 자연이 조화를 이루고 있는 지역임

나. 환경관련 지역지구의 지정현황

- 기후에너지환경부 홈페이지, 서대문구청 홈페이지, 서대문구 통계연보 등의 문헌조사 결과 사업대상지가 위치한 서대문구의 환경관련지역·지구 지정 현황은 다음과 같은 것으로 조사됨

1) 상수원 보호구역

- 서울특별시에는 상수원 보호구역 1개소(잠실)가 위치하고 있으나 본 사업대상지와는 약 16.2㎞ 이격되어 있으며, 사업대상지가 위치한 서대문구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

[표 69] 상수원보호구역 지정 현황

구 분	보호구역명	보호구역	지정면적	소재지	최초지정일	이격거리
서울특별시	잠실	1개소	6.45㎢	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	1995.03.20	약 16.2㎞

※ 기후에너지환경부, 상수원보호구역 지정 현황(2025. 06.)

2) 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 야생생물보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

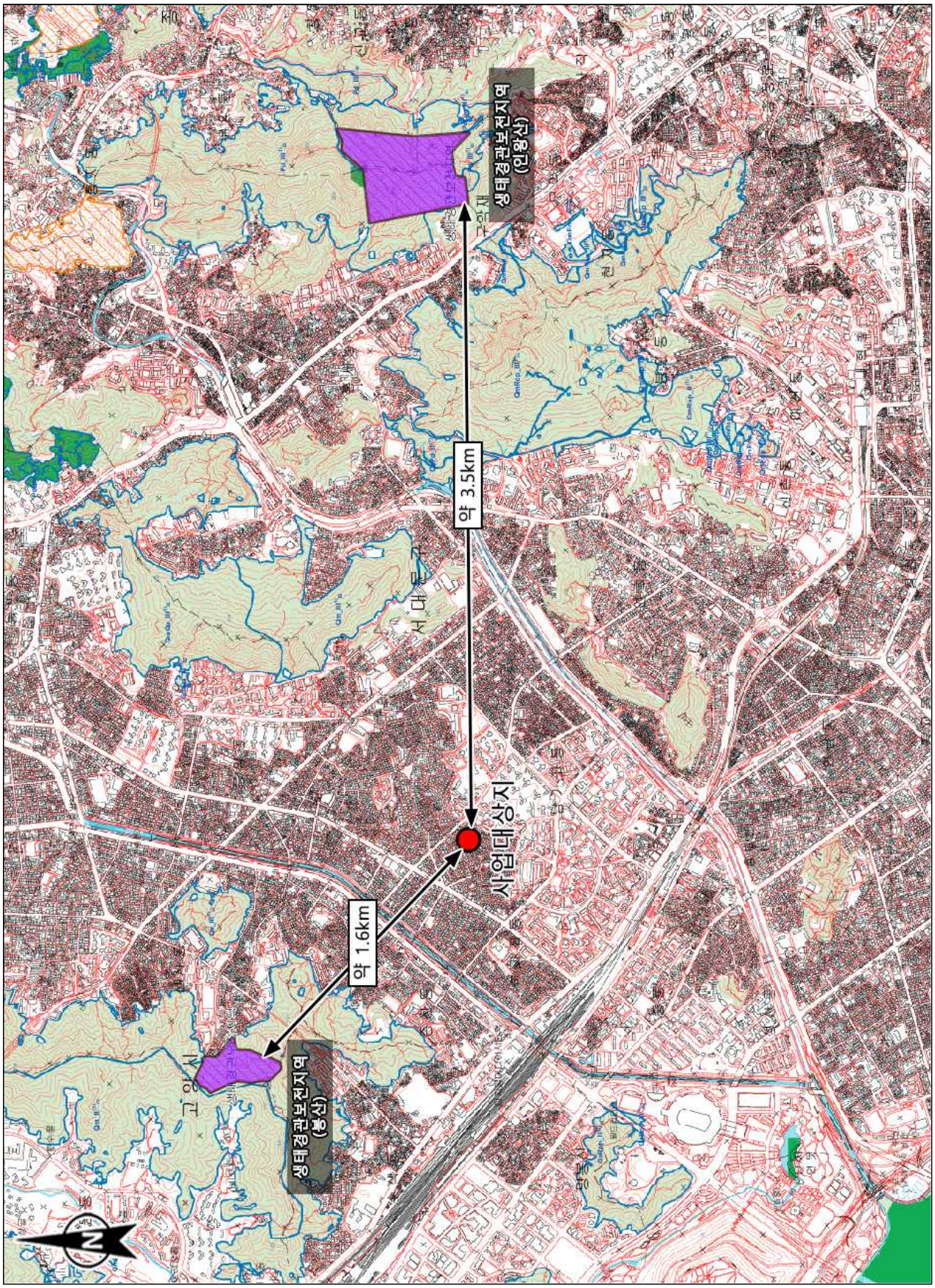
3) 생태경관보전지역

- 서울특별시 내 생태경관보전지역은 총 18개소가 지정되어 있으며, 사업대상지가 위치한 서대문구에는 생태·경관보전지역 1개소(인왕산)가 사업대상지로부터 동측으로 약 3.5㎞ 이격하여 위치하는 것으로 조사됨
- 더불어, 본 사업대상지와 인접하여 위치한 서울특별시 은평구에 지정된 생태·경관보전지역(봉산)이 사업대상지 북서측으로 약 1.6㎞ 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

[표 70] 생태·경관보존지역 지정 현황

구 분	소재지	면적(㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
봉산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	대규모 팥배나무 군집	2007.12.27
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	도심 속 철새도래지	1999.08.10
둔촌동	서울 강동구 둔촌동 211	0.030 (완: 0.005)	생물다양성 풍부 오리나무림 발달	2000.03.06 (`13.07.04 확대)
방이동	서울 송파구 방이동 439-2 일대	0.059	생물다양성 풍부	2002.04.15 (`05.11.24 확대)
탄천	서울 송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심 속의 자연하천	2002.04.15
진관동	서울 은평구 진관동 282-1 일대	0.017	생물다양성 풍부	2002.12.30
암사동	서울 강동구 624-1, 659-1 일대	0.270 (완: 0.143)	한강변 자연호안	2002.12.30 (`21.12.30 확대)
고덕동	서울 강동구 고덕동 396 일대 서울 강동구 강일동 61일대 (고덕수변 생태복원지 ~ 하남시계)	0.320 (완: 0.082)	한강변 자연호안으로 다양한 자생종 번성 및 조류 서식	2004.10.20 (`07.12.27 확대)
청계산 원터골	서울 서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수림대 발달	2004.10.20
헌인릉	서울 서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	오리나무림 발달	2005.11.24
남산	서울 중구 예장동 산5-6 일대 서울 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	남북녹지축의 거점 공간 신갈나무 등 자연성 유지	2006.07.27 (2007.12.27)
불암산 삼육대	서울 노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	생물다양성 풍부 서어나무군집 분포	2006.07.27
창덕궁 후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	도심지역 자연성 유지 갈참나무군집 분포	2006.07.27
성내천 하류	서울 송파구 방이동 8-6 일대	0.070	도심 속 자연하천	2009.11.26
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실 계곡	서울 종로구 부암동 산 15-1 일대	0.132 (완: 0.037)	생물다양성 풍부 (자연생태 및 경관 우수)	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283 (완: 0.045)	도심 속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 기후에너지환경부, 생태·경관보전지역 지정 현황(2025. 12.)



[그림 101] 생태·경관보전지역 위치도

4) 자연공원 현황

- 서울특별시 서대문구에는 「자연공원법」 제4조에 따른 국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 본 사업대상지로부터 북측으로 약 3.7km 이격되어 있는 것으로 조사됨

[표 71] 자연공원 지정 현황

구 분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자	이격거리
국립공원	북한산	서울, 경기	76,922	1983.04.02	북동측 약 3.7

※ 기후에너지환경부, 국립공원 지정 현황(2026. 04.)

5) 저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위

- 서울특별시 전 지역은 「대기환경보전법」 제41조 및 같은 법 시행령 제40조 [별표10의2]에 의거하여 황함유량 0.1% 이하의 경유와 황함유 기준 0.3% 이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용하여야함

[표 72] 저황유 공급지역 및 사용시설의 범위 현황

구 분	대상지역
경 유 (황함유량 0.1% 이하)	전 국
중 유 (0.3% 이하, LSWR포함)	**서울특별시**, 부산광역시, 대구광역시(군위 제외), 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

※ 「대기환경보전법」 시행령 [별표10의 2]

6) 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 지정

- 서울특별시 전 지역은 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정(환경부고시 제2007-107호)」에 따라 전역이 “나”지역의 적용을 받는 것으로 조사됨

[표 73] 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

구 분	“청정”지역	“가” 지역	“나” 지역
서울특별시	-	-	전역

※ 환경부 고시 2007-107호, 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

7) 환경오염물질 배출사업장 현황

- 사업대상지가 위치한 서대문구의 환경오염물질 배출사업장은 대기(가스 · 먼지 · 매연 및 악취) 32개소, 수질(폐수) 45개소, 소음진동 1개소로 총 78개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[표 74] 환경오염 배출사업장 현황

구 분	총 계	대 기(가스 · 먼지 · 매연 및 악취)						수 질(폐수)						소음 · 진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
서대문구	78	32	-	1	1	8	22	45	-	-	2	2	41	1

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2025. 12.)

8) 국가유산(문화유산) 및 천연기념물 현황

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 국가지정유산 68건, 시지정유산 40건, 문화유산 및 자연유산 자료 6건, 국가등록문화유산 38건이 분포하고 있으며, 천연기념물은 없는 것으로 조사됨
- 한편, 사업대상지와 인접하여(사업대상지 남측으로 약 0.02㎞ 이격) 시도유형문화유산(서울특별시 유형문화유산)인 화산군 이연 신도비가 위치하고 있는 것으로 조사됨

[표 75] 국가유산(문화유산) 현황

구 분	총계	지 정 문 화 유 산													등록 문화유산	
		국 가 지 정 문 화 유 산							시 지 정 문 화 유 산					문화유산 자료 및 자연유산 자료	국가 등록 문화 유산	시 등록 문화 유산
		계	국보	보물	사적 및 명승	천연 기념 물	국가 민속 문화 유산	국가 무형 유산	계	유형 문화 유산	기념 물 및 자연 유산	민속 문화 유산	무형 유산			
서대 문구	152	68	6	51	6	-	4	1	40	37	1	-	2	6	38	-

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2025. 12.)

[표 76] 서울특별시 유형문화유산(화산군 이연 신도비)

명 칭	분 류	지정(등록)일	소재지	관리자
화산군 이연 신도비	서울특별시 유형문화유산 (기록유산/서각류/금석각류/비)	1980.06.11	서울특별시 서대문구 북가좌동 75-122	서대문구

※ 국가유산청

4 환경현황 예측 및 저감방안

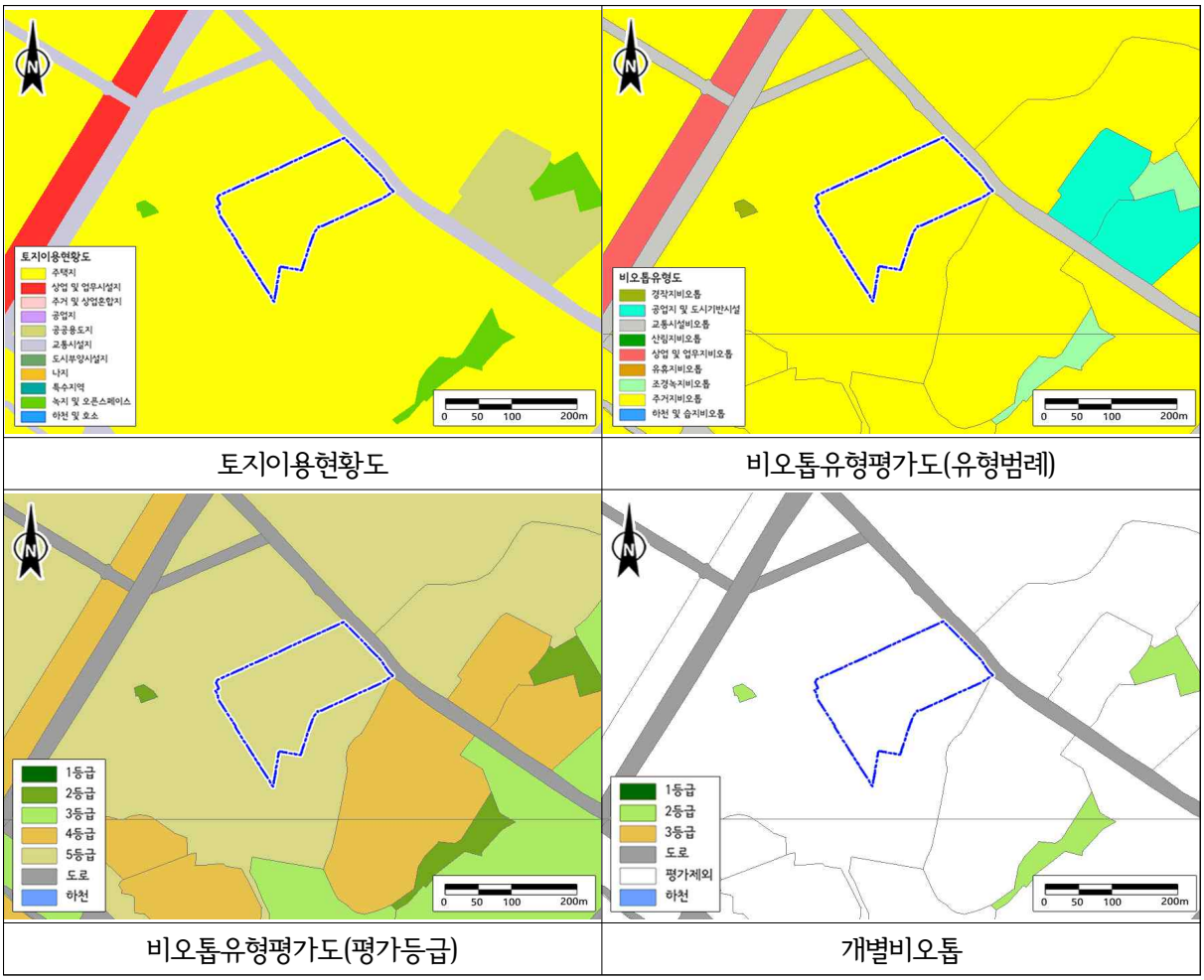
1. 자연생태환경

가. 비오톱 및 동·식물

1) 현황

① 비오톱 현황

- 「2025 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
  - 본 사업대상지는 토지이용현황도상 주택지로 조사됨
  - 비오톱유형도상 주거지비오톱으로 조사됨
  - 비오톱유형평가도상 5등급 지역으로 조사됨
  - 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 조사됨



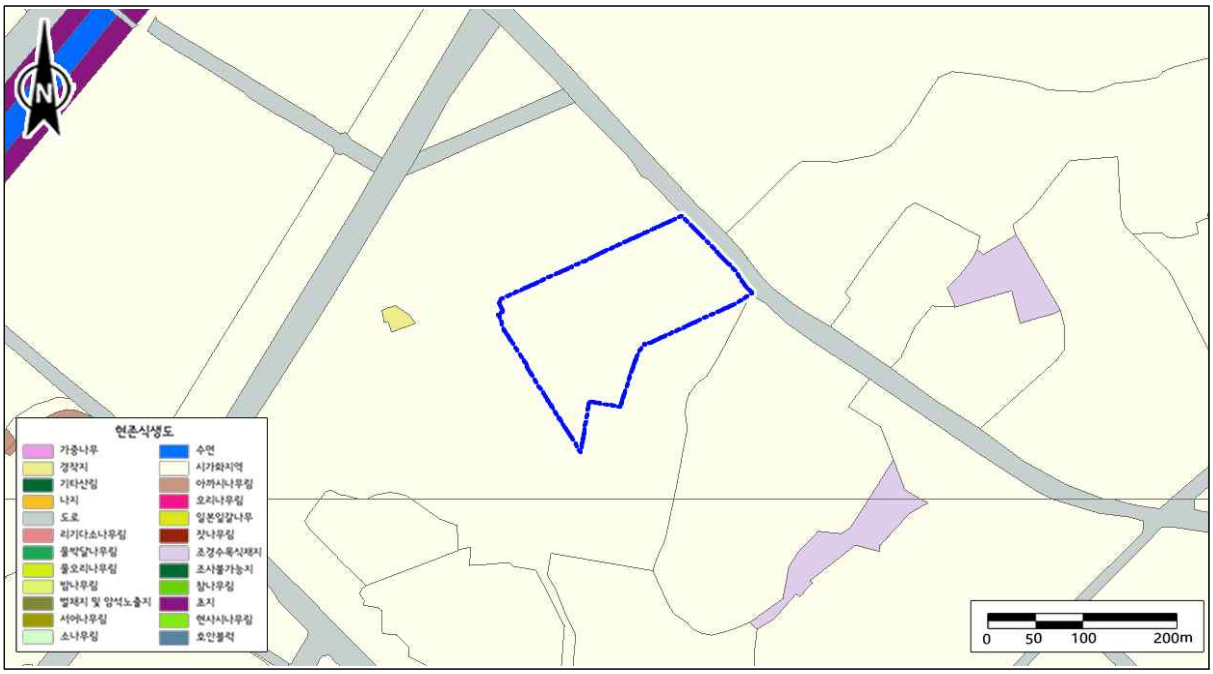
토지이용현황도 | 비오톱유형평가도(유형범례)

비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

[그림 102] 도시생태현황도

② 식생 및 식물상(현존식생도)

- 식생 및 식물상 파악을 위해 「2025 도시생태현황도」의 현존식생도 검토 결과, 사업대상지는 시가화지역으로 확인되었으며, 주변은 시가화지역 및 도로, 경작지, 조경수목식재지 등이 위치하는 것으로 확인됨



[그림 103] 현존식생도

③ 동물상

- 동물상 문헌조사는 기후에너지환경부의 제5차 전국자연환경조사(2022)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 서울-E4 도엽의 동물상 조사 현황을 살펴본 결과, 동물상은 포유류 1종, 조류 20종, 양서·파충류 7종이 서식하는 것으로 확인됨
- 문헌조사시 서울-E4 도엽 일대 발견된 보호종으로는 포유류에서 천연기념물 및 멸종위기 야생생물 Ⅰ급 수달, 양서·파충류에서 멸종위기 야생생물 Ⅱ급 맹꽁이, 서울특별시 보호종 청개 구리 및 참개구리가 확인됨
- 문헌조사시 관찰된 종은 대부분 사업대상지에서 다소 이격되어 위치한 산림 및 하천(한강) 지역 일대에서 발견된 것으로 확인됨

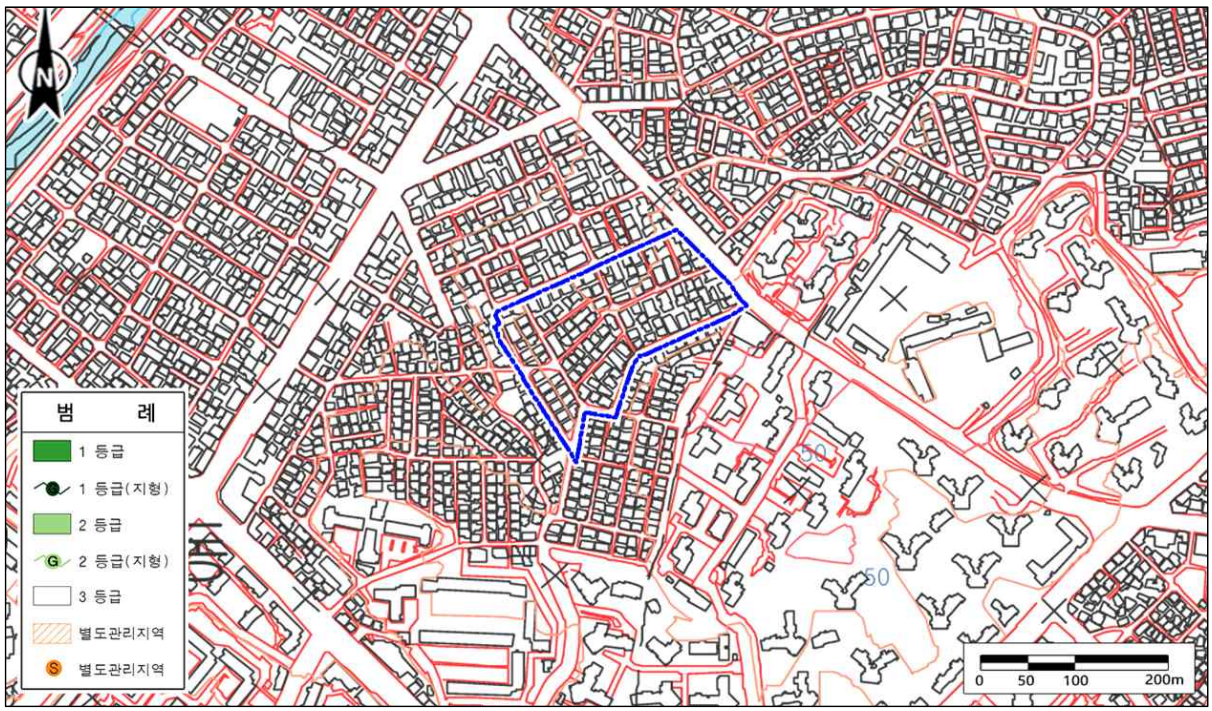
[표 77] 문헌조사시 확인된 동물상 현황

구 분	문헌조사		보호종
	주요출현종	종 수	
포유류	수달	1	수달(멸Ⅰ,천)
조류	청둥오리, 흰뺨검둥오리, 흰죽지, 검은머리흰죽지, 논병아리, 중대백로, 민물가마우지, 재갈매기, 집비둘기, 멧비둘기, 물까치, 까치, 큰부리까마귀, 박새, 쇠박새, 직박구리, 붉은머리오목눈이, 굴뚝새, 참새, 알락할미새	20	-
양서·파충류	청개구리, 맹꽁이, 참개구리, 옴개구리, 자라, 무자치, 유혈목이	7	맹꽁이(멸Ⅱ), 청개구리(서), 참개구리(서)
육상곤충류	-		-

※ 기후에너지환경부, 제5차 전국자연환경조사(서울-E4)(2022)
※ 천 : 천연기념물, 멸 : 멸종위기 야생생물, 서 : 서울특별시보호종
육상곤충류는 해당 서울-E4 도엽에서 조사 미진행

④ 생태·자연도

- 에코뱅크(https://www.nie-ecobank.kr/)의 생태·자연도를 토대로 사업대상지 일대 생태·자연도 등급 및 식생보전등급 현황을 조사하였음
- 사업대상지는 시가지로 기후에너지환경부 생태·자연도상 3등급 권역으로 확인되어 별도 보전이 필요한 녹지 등은 확인되지 않는 것으로 나타남



[그림 104] 생태·자연도 및 식생보전등급

⑤ 자연환경자산

⑤-1. 자연공원

- 서울특별시에는「자연공원법」제4조에 따른 국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 본 사업대상지로부터 북동측으로 약 3.7km 이격되어 있는 것으로 조사됨

[표 78] 자연공원 지정 현황

구 분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자	이격거리(km)
국립공원	북한산	서울, 경기	76,922	1983.04.02	북동측 약 3.7

※ 기후에너지환경부, 국립공원 지정 현황(2026. 04.)

⑤-2. 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 야생생물보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

⑤-3. 생태·경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 생태·경관보전지역이 1개소(인왕산) 위치하는 것으로 조사됨

[표 79] 생태·경관보전지역 지정 현황

구 분	소재지	면적(㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27

※ 기후에너지환경부, 생태·경관보전지역 지정 현황(2025. 12.)

⑤-4. 생태·자연도 현황

- 사업대상지의 생태·자연도를 조사한 결과 3등급 권역으로 조사됨

⑤-5. 천연기념물 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 서대문구에는「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」제11조에 의한 천연기념물은 분포하지 않는 것으로 확인됨

2) 영향예측

① 공사시

- 사업대상지는 공사시 일시적으로 나지화 될 것으로 예상되나, 기 시가화 지역으로 비오톱 5등급 및 평가제외 지역으로 나타남에 따라 사업시행으로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨
  - 공사시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 비산먼지 등으로 인해 일시적인 영향이 있을 것으로 사료됨
- 사업대상지는 저층 주거 및 상업시설이 밀집된 지역으로 사업대상지 내 조성된 녹지는 존재하지 않아 사업 시행으로 인한 녹지 훼손은 미미할 것으로 사료됨
- 사업시행 시 사업대상지와 인접하여 위치한 공원(북가좌정원지구 어린이공원, 갈매연 어린이공원 및 가재울 중앙공원 등) 및 인근 하천(불광천 및 홍제천) 일대에 서식하는 주요종의 환경변화로 인한 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

② 운영시

- 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류의 식재계획 수립을 통해 다채로운 녹지공간을 형성하여 사업시행 전보다 생물서식환경에 긍정적인 영향을 미쳐 생물다양성 증진 등의 효과가 예상됨
- 조경계획 시행 시 사업대상지의 공간적 특성을 고려하여 공간유형별 특색있는 조경계획을 수립하고 자연·인공지반녹지 등 녹지공간 확보를 통한 생물 서식적 측면에서의 생물종 유입이 예상됨
- 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 생물 서식공간 조성 등 기존 녹지공간과 연계한 체계적인 조경계획 수립을 통해 향후 생물다양성 증진 등의 효과가 기대됨
- 사업시행 시 사업대상지 내 조경수종 및 녹지의 면적 증가가 예상되며, 녹지 확보를 통한 비오톱 기능의 향상이 예상됨

3) 저감방안

① 공사시

- 사업대상지와 인접한 하천(불광천 및 홍제천), 공원(북가좌정원지구 어린이공원, 갈매연 어린이공원 및 가재울 중앙공원 등) 및 주변 주거단지 내 설계된 녹지 등 기존의 양호한 상태의 녹지 및 수변녹지 보전 및 보호를 위해 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보를 계획토록 함
- 사업대상지는 시가화 지역으로 동물상의 출현 빈도가 낮은 것으로 예상되나, 추후 사업시행 시 자연·인공지반녹지 등 녹지공간을 최대한 확보하여 단절되었던 생태축의 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임
- 사업시행 시 생물상에 미치는 일시적인 영향 방지를 위해 비산먼지, 소음·진동 등에 대한 적절한 저감대책을 수립할 계획임
- 조경계획 시 「서울특별시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하여 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재 계획을 수립토록 함
- 사업시행 시 「국립환경과학원, 산림청 보도자료(조류의 먹이식물 173종)」의 조류 먹이자원과 지속적인 곤충류의 유입을 위해 개회시기(봄~가을)를 고려한 식재 수종을 선정할 계획임
- 식재계획 시 교목, 관목, 지피·초화류의 다층식재를 계획하여 생물서식공간 제공 및 생물다양성 증진을 도모하고 지역 및 생태적 특성을 고려하여 사업대상지 주변 녹지공간의 수종과 연계토록 계획함
- 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함

② 운영시

- 사업시행을 통해 사업대상지의 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보를 계획토록 함
- 사업대상지 내 조경녹지공간 및 식재수종 유지·관리를 통해 생물 서식적 측면에서의 서식공간이 유지·증대될 수 있도록 계획을 수립토록 함
- 사업대상지 내 녹지공간과 다층식재 계획을 통해 주변과의 완충적 기능과 소형동물의 서식공간을 제공토록 함
- 조경녹지공간 조성을 통해 기존 단절된 주변 녹지간 연결성을 확보하고 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지토록 함

나. 녹지네트워크

1) 현황

① 도시관리계획 및 공원 현황

- 서대문구 전체 도시계획 면적 17,685,973㎡ 중 일반주거지역이 83.3%를 차지하고 있으며, 녹지지역(자연)이 11.1%, 준주거지역 및 전용주거지역이 2.0%, 상업지역(일반, 근린) 1.6%를 차지하고 있음

[표 80] 도시관리계획 현황

구분	합 계	전용주거지역	일반주거지역				준주거지역	상업지역(일반, 근린)	녹지지역(자연)
			제1종 일반	제2종 일반(7층이하)	제2종 일반	제3종 일반			
면적(㎡)	17,685,973	354,625	6,585,283	2,359,117	2,904,186	2,879,129	355,486	285,092	1,963,055
비율(%)	100.0	2.0	37.2	13.3	16.4	16.3	2.0	1.6	11.1

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2024. 12.)

- 서대문구 공원 지정현황은 어린이공원이 44개소로 가장 많이 조성되어 있으며, 면적으로는 도시자연공원구역이 3,661.1천㎡로 가장 많이 차지하고 있음

[표 81] 공원[1] 지정 현황

구 분	총 계	자연공원(국립)	도시자연공원구역	도시공원						기타공원[2]
				근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	체육공원	생태공원	
개소	122(6)	-(1)	3(2)	9(3)	44	23	3	-	-	40
면적(천㎡)	5,104.8	249.0	3,661.1	1,024.7	111.7	31.1	8.0	-	-	19.1

※ 서대문구청, 서대문구 통계연보(2024. 12.)
※ 주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ( ) 내는 타구 지역에 포함된 숫자
2. 유원지, 한강시미공원, 마을마당 포함

② 생태면적률

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립 시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함

[표 82] 생태면적률 적용 기준

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	**30% 이상**
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	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

※ 서울특별시, 서울특별시 생태면적률 운영지침(2026. 04.)

2) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행 시 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고, 대상지 내에 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및 녹지시설을 신설 및 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획토록 함
- 사업시행 후 토지이용계획상 녹지는 주변 녹지체계를 고려하여 계획토록 함
- 따라서, 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획토록 함



[그림 105] 녹지축 연계계획

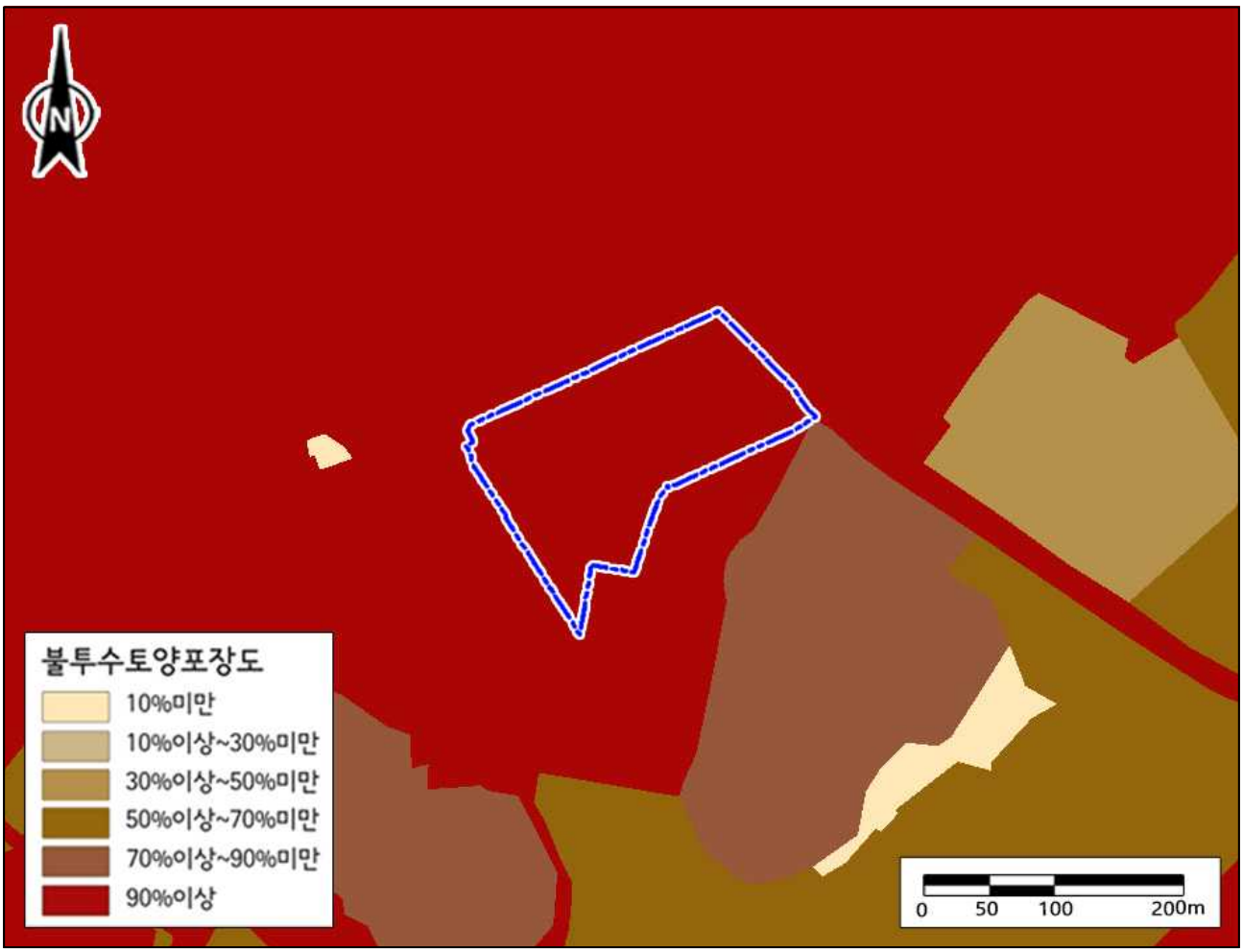
2. 생활환경

가. 토양

1) 현황

① 토양포장율

- 토양포장(토양피복) 현황도상 사업대상지는 불투수토양포장도 90% 이상으로 조사됨



[그림 106] 토양포장(토양피복) 현황도

② 특정토양오염 관리대상시설 현황

- 「토양환경보전법 시행규칙」 제1조의3 [별표2]에 의거한 특정토양오염 관리대상시설 조사 결과, 사업대상지가 위치한 서울특별시 서대문구에는 특정토양오염 관리대상시설이 총 18개소 위치하는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 내에는 분포하지 않는 것으로 조사됨

[표 83] 특정토양오염 관리대상시설 현황

연번	시설명	소재지	이격거리(㎞)
1	㈜안국에너지 삼보주유소	연희로 78(연희동194-32)	남동측 약 2.0
2	문화촌주유소	세검정로 87(홍제3동279-10)	북동측 약 3.3
3	코리아상사 연세주유소	연희로 184(연희동76-11)	남동측 약 1.9
4	삼미상사㈜서부주유소	성산로 255(연희동446-4)	남측 약 1.2
5	연희주유소(SK)	연희로 129(연희동89-7)	남동측 약 1.9
6	㈜미래아스팔트 신우주유소	가좌로 106(홍은동379-6)	동측 약 0.9
7	구도일주유소 두꺼비	성산로 312(연희동220-55)	남동측 약 1.7
8	행촌제2주유소	성산로 490(대신동16-7)	남동측 약 3.1
9	㈜중앙에너비스동교지점	연희로 12(창천동512-3)	남동측 약 2.3
10	남정주유소	모래내로 243(남가좌동329-34)	남동측 약 0.9
11	지에스칼텍스㈜홍제동주유소	통일로 372(홍제동22-3)	동측 약 3.0
12	경찰청	통일로 97(미근동209)	남동측 약 4.9
13	(유)동원아이앤씨 스위스그랜드호텔	연희로 353(홍은동201-1)	북동측 약 2.0
14	㈜제일주유소	통일로 455(홍제1동330-61)	북동측 약 2.6
15	광호주유소	연희로 266(홍은2동431)	동측 약 1.8
16	연세의료원	연세로50-1(신촌동134)	남동측 약 2.9
17	육군제3033부대 (경비단 군수장교 앞으로 수신)	통일로 279-37 (현저동사서함10002호)	남동측 약 3.3
18	㈜가재울뉴타운주유소	모래내로 207(남가좌동80-26)	남측 약 0.9

※ 서대문구청, 서대문구 특정토양오염 관리대상 현황(2026. 04.)

③ 토양측정망 조사

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 서대문구에는 토양오염 측정망 2개소가 위치하고 있으며, 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 관련 자료를 제시하였음
- 토양오염 우려기준(1지역)을 만족하는 것으로 조사됨

[표 84] 토양측정망 조사 지점

년도	조사지점	고유명칭	주 소	지목	지역	이격거리(㎞)
2023	SO-①-002	서대문홍제	서대문구 홍제동 64-16	임야	1지역	동측 약 2.7
	SA-②-201	연세대학	서대문구 창천동 95	학교용지	2지역	남동측 약 2.6

※ 토양지하수정보시스템

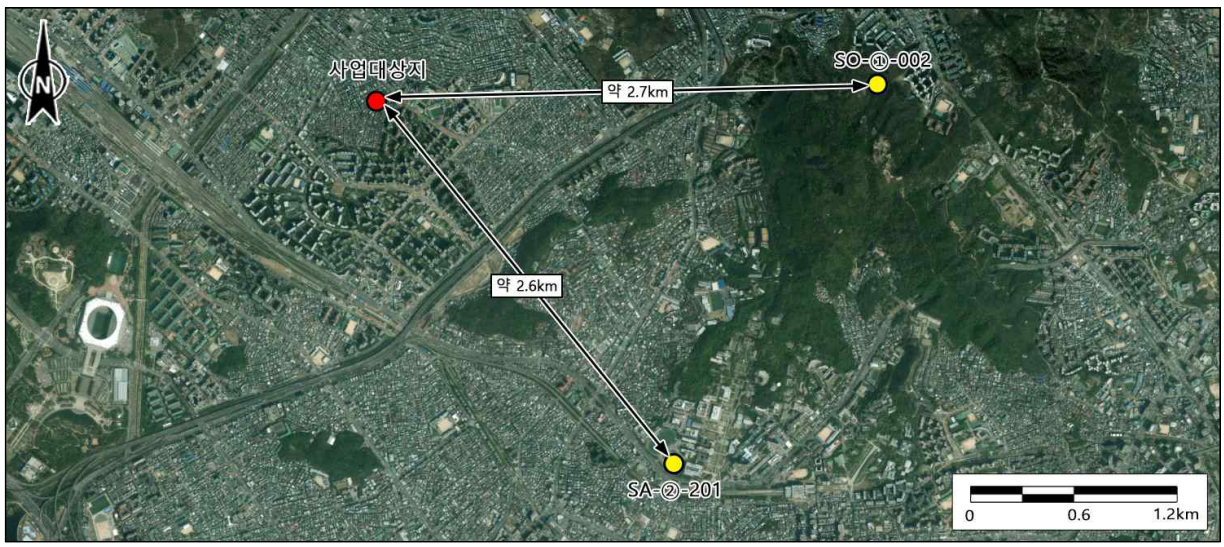
[표 85] 토양측정망 조사 결과

(단위 : ㎎/㎏)

조사지점		Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	불소
SO-①-002		0.56	48.6	7.73	0.37	60.3	253	12	-
SA-②-201		0.1	9.5	1.53	0.02	19.2	77.9	7.4	-
토양오염 우려기준	1지역	4	150	25	4	200	300	100	800
	2지역	10	500	50	10	400	600	200	1,300
	3지역	60	2,000	200	20	700	2,000	500	2,000

※ 토양지하수정보시스템

※ Cr+6, 유기인, PCBs, CN, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출 또는 미검사 항목임



[그림 107] 토양오염도 측정망 위치도

④ 토양오염 실태조사

- 사업대상지와 인접한 기후에너지환경부 및 국립환경과학원 토양오염실태 자료를 조사한 결과, 서울특별시 서대문구 내 토양오염 실태조사지점은 총 7개소가 위치하며, 조사결과 전 지점이 토양오염 우려기준(1지역)을 만족하는 것으로 조사됨.
  - 한편, 홍제3구역 주택재건축 정비사업조합의 경우, TPH 항목에서 오염이 우려되는 농도(우려기준 (1지역) 의 40% 초과)로 조사됨



[그림 108] 토양오염 실태조사 위치도

[표 86] 토양오염 실태조사 지점

년도	연번	조사지역종류	지점명칭	지목	지역구분	이격거리
2024	①	교통관련 시설지역	남정주유소	대지	2지역	남동측 약 0.9
	②		에이치디현대오일뱅크 ㈜직영 연세주유소	주유소용지	3지역	남동측 약 1.9
	③		현대자동차 연희점	대지	2지역	남동측 약 1.9
	④	어린이 놀이시설지역	홍박공원	대지 (주거용)	1지역	북동측 약 3.6
	⑤		인왕산개미마을놀이터	대지 (주거용)	1지역	북동측 약 3.4
	⑥	토지 개발지역	홍제3구역 주택재건축정비사업조합	대지 (주거용)	1지역	북동측 약 2.8
	⑦		홍은8-1지역주택조합	대지 (주거용)	1지역	북동측 약 3.6

[표 87] 토양오염 실태조사 결과

(단위 : ㎎/㎏)

조사지점		카드뮴	구리	비소	수은	납	아연	니켈	불소	페놀	크실렌	TPH
남정주유소		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158
에이치디현대오일뱅크 ㈜직영 연세주유소		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
현대자동차 연희점		0.15	55.2	7.9	0.12	26.9	126.9	38.5	-	0.04	0.2	255
홍박공원		0.29	40.4	5.18	0.07	32	141.4	25.9	-	-	-	-
인왕산 개미마을놀이터		0.11	24.3	6.01	0	15	86.7	15.3	-	-	-	-
홍제3구역 주택 재건축정비사업조합		0.32	57	3.3	0.06	137.6	191.1	18.9	129	0.05	-	246
홍은 8-1 지역주택조합		0.16	26	5.17	0.14	30.7	128.2	10.8	152	0.04	-	84
토양오염 우려기준	1지역	4	150	25	4	200	300	100	800	4	15	500
	2지역	10	500	50	10	400	600	200	1,300	4	15	800
	3지역	60	2,000	200	20	700	2,000	500	2,000	20	45	2,000

※ 토양지하수정보시스템

※ Cr+6, 유기인, PCBs, CN, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출 또는 미검사 항목임

[표 88] 토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련)

물 질(㎎/㎏)	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,000	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	800	2,400	1,300	3,900	2,000	6,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	800	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	500	340	1,000	1,000	3,000

※「토양환경보전법 시행규칙」[별표3]

※ 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 광천지 · 대(「공간 정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다) · 학교용지 · 구거(溝渠) · 양어장 · 공원 · 사적지 · 묘지인 지역과「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

※ 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야 · 염전 · 대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다) · 창고용지 · 하천 · 유지 · 수도용지 · 체육용지 · 유원지 · 종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

※ 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지 · 주차장 · 주유소용지 · 도로 · 철도용지 · 제방 · 잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호 가목부터 마목까지에서 규정한 국방 · 군사시설 부지

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나「주한 미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.

※ 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예 : 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

2) 영향예측

③ 공사시

- 사업대상지 내 공사시 투입되는 건설장비의 윤활유 교체시 작업장 주변의 유류 및 폐윤활유의 유출 등으로 국부적인 토양오염이 우려되므로 별도의 저감시설 등을 설치하여야 할 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기될 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리 대책이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

① 공사시

- 공사시 현장에서의 국부적으로 토양오염을 유발할 수 있는 폐윤활유 및 폐유처리 교환을 금지하고, 인근 정비업체에서 장비의 정기적 점검·정비를 실시하되 부지내 불가피하게 폐유보관시설을 설치하는 경우에는 일정량을 수집한 후 전량 전문처리업체에 위탁 처리할 계획임
- 또한, 사업대상지 내 폐유보관소 설치시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관용기에 보관할 것임



[그림 109] 폐유보관시설(예시)

나. 지형 · 지질

1) 현황

- 대상지는 서울특별시 서대문구 북가좌동 74-107번지 일원으로 북서측으로 지하철 6호선(증산역) 및 불광천, 남동측으로 내부순환도로 및 홍제천, 남서측으로 지하철(경의중앙, 공항철도)가 위치하고 있음
- 국토환경성평가지도(http://webgis.neins.go.kr)를 이용하여 조사한 결과, 사업대상지의 경우 표고는 10m미만, 경사도는 대체로 5~10°미만이나, 15~30도 미만이 혼재되어 분포하고 있음

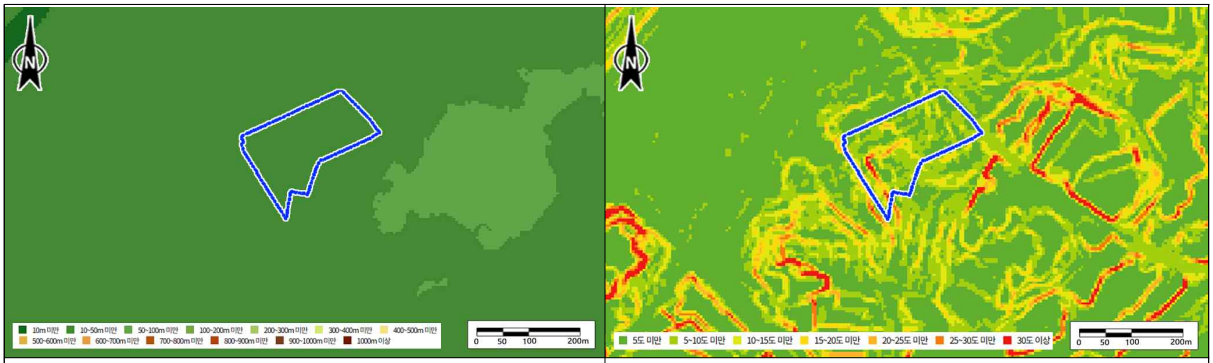


표 고 | 경 사

[그림 110] 표고 및 경사 현황도

- 지오빅데이터 오픈플랫폼(https://data.kigam.re.kr/) 내 제시된 수치 지질도(1/50,000)를 참고하여 사업대상지 및 주변지역의 지질 개황을 조사한 결과, 사업대상지 및 주변지역은 현생누대 신생대 제4기 충적층과 선캄브리아시대 호상흑운모편마암이 분포하는 것으로 조사됨



[그림 111] 지질도

2) 영향예측

① 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상됨
- 특히, 본 사업대상지가 위치한 지역은 지형의 고저차가 비교적 뚜렷함에 따라 원지반을 고려한 단계적 대지조성계획을 수립하는 등 자연지형에 순응하는 사업 계획 수립으로 과도한 절성토발생을 지양토록 해야함

② 토공량

- 사업대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

③ 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

3) 저감방안

① 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack 하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

② 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

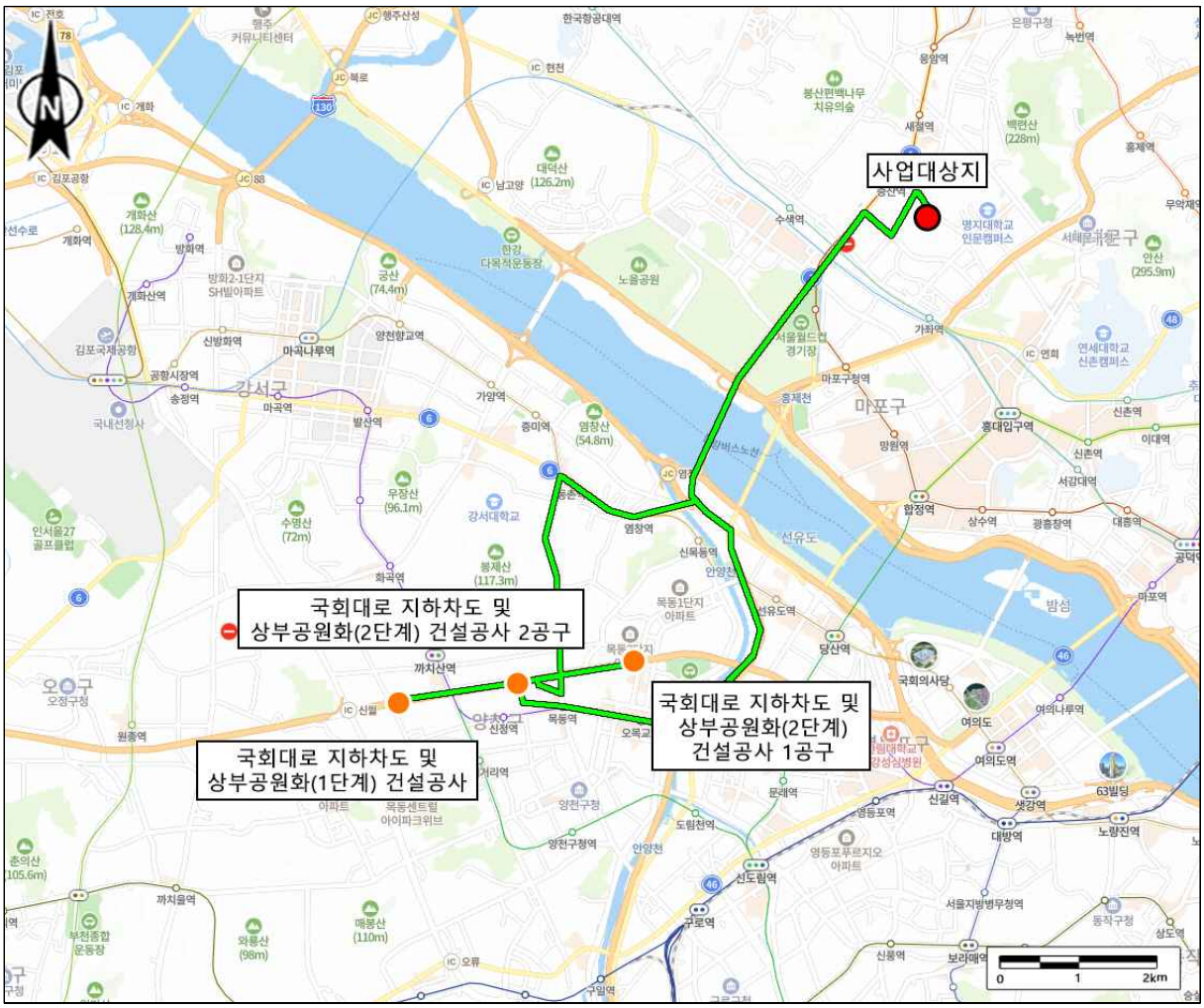
③ 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울특별시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화할 계획임
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집·운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용 하거나 매립처리할 계획임
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리할 계획임

[표 89] 주변 사토장 현황

사 업 명	위 치	반입기간	반입물량(㎥)	용 도
국회대로 지하차도 및 상부공원화(1단계) 건설공사	서울특별시 양천구 신월동 448-2	2023.03.22. ~ 2027.12.31	104,560	되메우기용
국회대로 지하차도 및 상부공원화(2단계) 건설공사 2공구	서울특별시 양천구 목동 919-1	2027.08.02. ~ 2027.12.31	11,909	되메우기용
국회대로 지하차도 및 상부공원화(2단계)건설공사 1공구	서울특별시 양천구 신정동 1060	2026.11.01. ~ 2027.12.31	255,197	되메우기용

※ 토석정보공유시스템



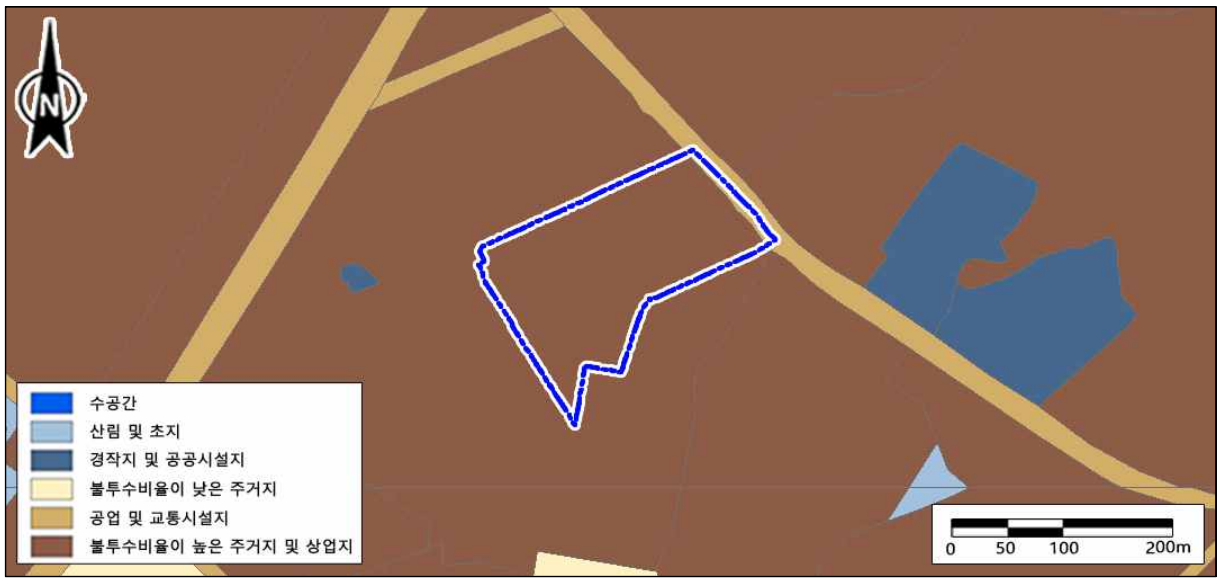
[그림 112] 사토반출 계획도

다. 물순환

1) 현황

① 물순환 현황도

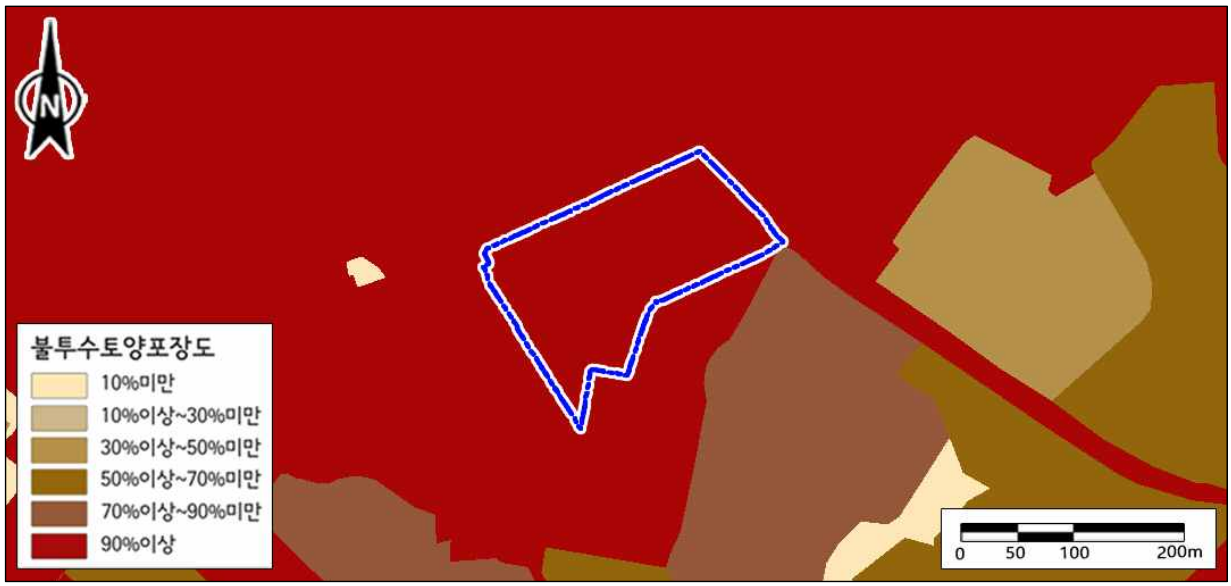
- 물순환 현황도 상 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지이며, 일부 공업 및 교통시설지로 조사됨



[그림 113] 물순환 현황도

② 불투수토양포장 현황도

- 불투수토양포장 현황도 상 사업대상지는 90% 이상으로 조사됨



[그림 114] 불투수토양포장 현황도

2) 영향예측

① 공사시

- 향후 사업대상지 공사시 지표면이 나지 형태로 변화가 예상되어, 공사시 강우로 인하여 지표면의 토사가 유출될 것으로 예상됨
- 공사시 우수유출량 산정을 위해 일반적으로 사용빈도가 가장 높은 합리식을 적용하여 산정함

[표 90] 합리식

$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \, (m^3/sec)$
Q : 우수유출량(㎥/sec), C : 유출계수, I : 강우강도(㎜/hr), A : 유역면적(㏊)

- 유출계수는 사업대상지 전체가 일시에 나지화 되는 것으로 가정하여 공정별 기초유출 계수의 표준치 '공지'의 유출계수 최대값 0.3을 적용함

[표 91] 공종별 기초유출계수의 표준치

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85 ~ 0.95	공지	0.10 ~ 0.30
도로	0.80 ~ 0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
기타불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수면	1.00	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

※ 서울특별시, 2040 하수도정비기본계획(2024. 12.)

- 강우강도(I)는 「도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부」를 참고하였으며, 강우강도 적용시 사업대상지가 위치하는 서울지점의 자료를 활용하였으며, 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 "인구밀도가 큰 지역" 5분을 적용하여 221.5mm/hr를 적용함

[표 92] 유입시간의 표준치

우리나라에서 일반적으로 사용되고있는 계수	미국 토목학회	공종별	유출계수
인구밀도가 큰 지역	5 분	완전포장, 하수도가 완비된 밀집지역	5 분
인구밀도가 작은 지역	10 분		
간선 하수관로	5 분	비교적 구배가 작은 발전지역	10~15 분
지선 하수관로	7~10 분		
평 균	7분	평지의 주택지역	20~30 분

※ 서울특별시, 2040 하수도정비기본계획(2024. 12.)

[표 93] 서울 지점의 확률 강우 강도

ARI(yr)	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4	36.7	31.7
3	148.8	108.7	92	82.1	70.1	62.5	57	52.7	43.9	38
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62	51.8	45.1
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9	53.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5	62.3
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77	67.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84	73.3
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5	88.5	77.3
80	251.4	190.3	166.2	152.1	134.6	122.9	113.9	106.6	90.3	78.9
100	257.4	195.3	170.9	156.6	138.7	126.7	117.5	110	93.3	81.5
200	278.8	211.5	185.7	170.6	151.7	138.9	129	120.9	102.6	89.7

※ 국토해양부, 도로배수시설 설계 및 관리지침(2020)

- 따라서, 사업대상지 공사시 우수유출량 산정결과, 0.446㎥/sec로 산정됨

[표 94] 우수유출량 산정 결과

구 분	배수유역면적 (ha)	유출계수 (C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	2.4142	0.3	221.5	0.446

- 또한, 사업대상지 공사시 토사유출량 및 SS유출농도 산정을 위해 토사유출원단위, 토사단위중량, 우수유출량(30년 빈도)을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 5.16ton/일, SS유출농도 133.91mg/L로 산정됨

[표 95] 토사유출량 및 SS유출농도 산정시 적용계수

구 분	배수유역면적 (ha)	토사유출원단위 (㎥/ha · 년)	토사단위중량 (ton/㎥)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	2.4142	300	2.6	0.446

[표 96] 토사유출량 및 SS유출농도 산정식

⊙ 토사유출량(ton/일) = $\frac{\text{면적(ha)} \times \text{토사유출원단위(㎥/ha · 년)} \times \text{토사단위중량(ton/㎥)}}{\text{365(일/년)}}$

⊙ SS 유출농도(mg/L) = $\frac{\text{토사유출량(ton/일)} \times \text{109(mg/ton)}}{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times \text{86,400(sec/일)} \times \text{103(L/㎥)}}$

[표 97] 토사유출량 및 SS유출농도 산정결과(30년 빈도)

구 분	토사유출량(ton/일)	SS유출농도(mg/L)
사업대상지	5.16	133.91

- 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지 내 건축물 공사시 예상되는 총 직접노무비 산정이 어려워 유사사업을 참고하여 투입인원을 산정한 결과, 29인으로 산정되며, 오수발생량을 산정한 결과, 약 3.96㎥/일로 예측됨
- 현장사무실 내 식당 오수발생량 산정시 상주인원은 3급식, 비상주인원은 1급식으로 가정함

[표 98] 공사시 투입인원 산출 결과

구 분	현장사무소 면적(㎡)			숙소 (㎡)	합 계
	감리 · 감독자	수급자	소 계		
면적(㎡)②	150	200	350	180	530
투입인원(인)	11①	15	26	14	29
산정식 : n = 0.075 × 현장사무소 면적(㎡)③					

※ ① : 감리, 감독자 인원(11인)은 상주인원으로서 숙소인원(11인)에 이미 포함되어 있으므로 전체 인원수 산정시 제외
② : 현장사무소 규모의 경우, 「2026 건설공사 표준품셈, 2025.12.23., 국토교통부 · 한국건설기술연구원」 참고
③ : 산정식의 경우, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호」 참고

[표 99] 공사시 현장투입인력 오수발생량 산정

구 분		투입인력 (인)	원단위	발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	부하량 (㎏/일)	비 고
합계		29주	-	3.96	-	0.74	-
식당	소계	29	-	0.86	-	0.29	-
	상주	14	15L/인 · 급식	0.63	330	0.21	3급식
	비상주	15	15L/인 · 급식	0.23	330	0.08	1급식
작업소		350㎡	5.0L/㎡	1.75	100	0.18	제조업소
숙소		180㎡	7.5L/㎡	1.35	200	0.27	다중주택

※ 환경부고시 제2024-108호, 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법,
※ 작업소 인원 및 숙소 인원은 투입인력을 활동장소에 따라 분류한 것이므로 총 현장투입인력은 상주인원 + 비상주인원임

② 운영시

- 운영시 사업대상지 내 계획인구로 인한 급수 및 오수가 발생할 것으로 예상됨에 따라 적절한 저감방안이 요구됨
- 또한, 강우시 사업대상지 내 비점오염원에 의한 비점오염물질이 발생이 예상됨에 따라 적절한 저감방안이 요구됨

3) 저감방안

① 공사시

- 토공사시 토사유출 영향을 최소화하기 위해 가능한 우기를 피해 공사를 시행토록 할 계획임
- 또한, 공사진행에 따라 가배수로 및 침사지, 비닐덮개 등을 설치하여 주변 관거 등에 토사가 직접 유입되지 않토록 할 계획임
- 침사지는 임시침사지로 계획하되, 강우 전·후 점검을 통해 퇴적된 토사를 주기적으로 준설하여 침사지 기능을 항상 유지토록 할 계획임



[그림 115] 가배수로 및 침사지 설치사진(예시)

- 앞서, 공사시 30년 빈도 우수유출량, 입자의 침전속도(0.021m/sec), 여유율 20%를 고려하여 침사지 면적을 산정하고, 유효수심(1.5m)를 고려하여 침사지 용량을 예측한 결과, 침사지 면적 25.5㎡, 침사지 용량 38.2㎥로 산정됨
- 다만, 침사지 규모 및 위치는 현장여건에 따라 변경될 수 있음

[표 100] 침사지 면적 및 용량 산정식

⊙ 침사지 면적(㎡) = 우수유출량(㎥/sec) ÷ 입자의 침전속도(m/sec) × 1.2(여유율 20%)
⊙ 침사지 용량(㎥) = 침사지 면적(㎡) × 유효수심(m)

[표 101] 침사지 규모

구 분	우수유출량 (30년 빈도) (㎥/sec)	입자의 침전속도 (m/sec)	여유율	침사지 면적 (㎡)	유효수심 (m)	침사지 용량 (㎥)
사업대상지	0.446	0.021	20%	25.5	1.5	38.2

- 공사시 투입인력에 의한 발생되는 오수(약 3.96㎥/일)는 이동식화장실(간이화장실) 설치 및 주변 시설이용 등 현장여건을 고려하여 계획토록하고, 발생오수는 전량 위탁처리 할 계획임

② 운영시

- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 우수에 대하여 기존우수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획이며, 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 기후에너지환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고, 저감효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임
- 도시의 과밀 개발과 불투수포장 면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 ‘생태면적률 기준’을 마련할 계획임

[표 102] 생태면적률 기준

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	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

※ 서울특별시, 서울특별시 생태면적률 운영지침(2026. 04.)

- 운영시 상수의 경우, 공급은 경제적이고 효율적인 상수원의 확보와 충분한 공급을 위해 기존의 배수지에서 공급되고 있는 주변의 상수관거에서 공급받을 계획임
- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 오수에 대하여 기존오수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획임

라. 수질

1) 현황

① 상수원보호구역 현황

- 서울특별시에는 상수원 보호구역 1개소(잠실)가 위치하고 있으나 본 사업대상지와는 약 16.2㎞ 이격되어 있으며, 사업대상지가 위치한 서대문구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

[표 103] 상수원보호구역 지정현황

구 분	보호 구역명	보호 구역	지정 면적	소재지	최초 지정일	이격 거리
서울특별시	잠실	1개소	6.45㎢	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	1995.03.20	약 16.2㎞

※ 기후에너지환경부, 상수원보호구역 지정 현황(2025. 06.)

② 습지보호구역 현황

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 습지보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

③ 수변구역 현황

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 수변구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

④ 수질보전 특별대책지역 현황

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 수질보전 특별대책지역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

⑤ 생태·경관보전지역 현황

- 사업대상지가 위치한 서대문구에는 생태·경관보전지역 1개소(인왕산)가 북서측으로 약 1.0㎞ 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

[표 104] 생태·경관보전지역 지정현황

구 분	소재지	면적(㎢)	특 징	지정(변경)일자
인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27

※ 기후에너지환경부, 생태·경관보전지역 지정 현황(2025. 12.)

⑥ 하천 현황

- 사업대상지 북서측으로 약 0.5㎞ 이격하여 불광천(지방하천), 남동측으로 약 1.0㎞ 이격하여 홍제천(지방하천)이 위치하는 것으로 조사됨

[표 105] 하천 현황

본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	-	-	-	-	▪ 기점 : 강원도 정선군 여량면 송천 합류점 ▪ 종점 : 경기도 김포시 월곶면 용강리유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	494.44	34,267.70 (북한면적 포함)
한강	홍제천	-	-	-	▪ 기점 : 서울특별시 종로구 평창동 복개시점부 ▪ 종점 : 서울특별시 마포구 망원동 한강(국가)합류점	13.00	40.77
한강	홍제천	불광천	-	-	▪ 기점 : 서울특별시 은평구 불광동 423-5번지 ▪ 종점 : 서울특별시 마포구 성산동 홍제천(지방)합류점	9.83	20.27

※ 하천관리지리정보시스템



[그림 116] 수계도 및 수질측정망 위치도

⑦ 지표수질 현황

- 기후에너지환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업대상지를 기준으로 상·하류의 조사를 위해 수질측정망 '홍제천' 및 '영등포'에 대한 지표수질을 조사함
  - 사업 대상지 기준 상류에 위치한 수질측정망은 없는 관계로 하류에 위치한 홍제천과 한강에 위치한 영등포 수질측정망 자료를 제시함
- 수질측정망을 활용한 2025년 기준 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '홍제천' 및 '영등포' Ia(매우좋음)~III(보통) 등급인 것으로 조사됨

[표 106] 수질측정망 조사결과(2025년)

측정망	조사 일시	pH (-)	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)	총대장균군 (군수/100mL)
홍제천	1월	8.6	14.3	1.1	2.8	2.7	7.923	0.015	1.7	1,500
	2월	8.3	15.6	1.1	2.6	2.7	8.028	0.018	1.6	300
	3월	8.5	13	1.4	3.3	4.5	8.359	0.029	2.1	10,000
	4월	8.8	13.8	3.1	3.6	23.1	7.159	0.037	3.4	4,000
	5월	9.3	14.5	1.1	3.9	29.5	5.977	0.045	2.5	3,000
	6월	8.7	10.8	1.2	4.3	9	3.81	0.072	2.3	12,000
	7월	9.1	14.6	2.5	7.5	15.2	2.637	0.073	3.4	6,000
	8월	8.6	12.3	2.2	7.3	28.7	7.257	0.097	4.2	53,000
	9월	8	8	2.5	4.5	50	6.044	0.221	3.4	23,000
	10월	7.9	9.5	0.1	2.7	1.5	3.37	0.085	2	30,000
	11월	8.5	12.8	1.5	3.5	13.4	3.997	0.05	2.2	16,000
	12월	8.7	14.5	1.4	2.9	4.7	4.735	0.038	2.2	2,500
영등포	1월	7.8	12.6	2	4.3	4.8	4.69	0.021	2.3	140
	2월	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3월	8.1	11.9	4	5	8.4	4.395	0.045	4.1	1,600
	4월	7.6	9.2	2.8	4.7	6.8	3.706	0.056	3.1	7,200
	5월	7.8	9.8	1.5	3.5	2.9	2.62	0.032	2.1	4,400
	6월	7.3	6.9	3.5	4.1	3.9	3.039	0.077	2.4	230,000
	7월	7.5	9.3	2.6	4.9	9.6	2.53	0.041	2.6	46,000
	8월	7.3	6.6	1.7	4.5	17.3	3.362	0.126	2.5	14,000
	9월	7.5	7.7	1.9	3.3	23.8	2.855	0.064	2.1	28,000
	10월	7.7	10.4	0.7	3	8.3	2.91	0.068	1.9	6,000
	11월	7.9	10.7	1.3	4	6.3	3.779	0.026	2	2,000
	12월	8.2	12.7	1.9	4.2	10.4	4.553	0.024	3	1,500

※ 물환경정보시스템

※ 홍제천 : 서울특별시 마포구 성산동 / 영등포 : 서울특별시 영등포구 양평동

[표 107] 하천 생활환경 기준

등 급		상태 (캐릭터)	기 준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소 요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ⅰa		6.5 ~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ⅰb		6.5 ~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	Ⅱ		6.5 ~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	Ⅲ		6.5 ~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	Ⅳ		6.0 ~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	Ⅴ		6.0 ~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠있지 않을것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	Ⅵ		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

※ 환경정책기본법 시행령 [별표1]

※ 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소(溶存酸素)가 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 주지 않으며, 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 해당 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 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음

⑧ 지하수질 현황

- 「2025 지하수측정연보, 2025. 12, 기후에너지환경부/한국수자원공사」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 서울특별시 서대문구 지하수질 측정망 4개소에 대한 지하수질을 조사한 결과, 전 지점 모두 「지하수법 시행규칙」 [별표9]에 제시된 지하수(생활용수) 기준에 따른 지하수 수질기준을 만족하는 것으로 조사됨

[표 108] 지하수질 측정망 지점

지점코드	측정소 위치	용 도	음용여부	비 고
A-13-a-1-01	서울특별시 서대문구 홍은동	생활용	비음용	-
A-13-c-1-02	서울특별시 서대문구 충정로3가	생활용	비음용	-
A-13-d-1-02	서울특별시 서대문구 북가좌동	생활용	비음용	-
A-13-e-1-01	서울특별시 서대문구 연희동	생활용	비음용	-

※ 기후에너지환경부/한국수자원공사, 2025 지하수 측정연보(2025. 12.)

[표 109] 지하수질 측정망 조사결과

지점코드		pH	총대장균군 (군수/100mL)	NO_3-N (mg/L)	Cl- (mg/L)	Pb (mg/L)	TCE (mg/L)
A-13-a-1-01	상반기	6.6	1	3.3	9.5	불검출	불검출
	하반기	6.6	불검출	3.4	10.8		
A-13-c-1-02	상반기	7.7	불검출	1.8	20.8	불검출	불검출
	하반기	7.6		2.4	22.6		
A-13-d-1-02	상반기	6.6	불검출	3.0	159.7	0.003	불검출
	하반기	6.7		불검출	150.0	불검출	
A-13-e-1-01	상반기	7.2	불검출	불검출	72.3	0.003	0.001
	하반기	7.3			74.1	불검출	불검출
기준치(일반지역)		5.8~8.5	5,000 이하	20 이하	250 이하	0.1 이하	0.03 이하

※ 기후에너지환경부/한국수자원공사, 2025 지하수 측정연보(2025. 12.)
※ Cd, As, CN, Hg, 페놀, Cr6+, 1.1.1-TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 자일렌은 불검출

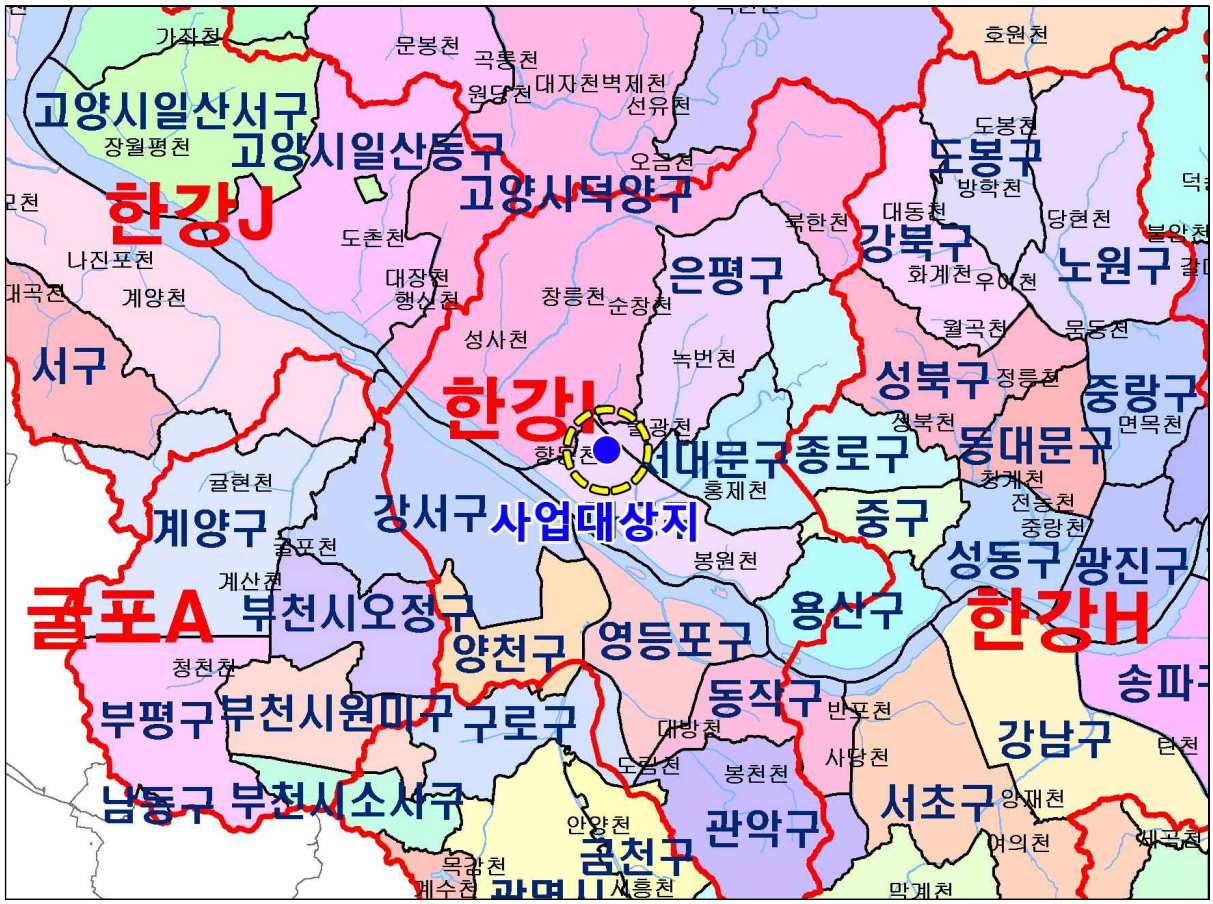
[표 110] 지하수의 수질기준(제41조 관련)

항목(mg/L)		생활용수	농·어업용수	공업용수
일반 오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8~8.5	6.0~8.5	5.0~9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정 유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논	0.02 이하	0.02 이하	0.02 이하
	파라티온	0.06 이하	0.06 이하	0.06 이하
	페놀류	0.005 이하	0.005 이하	0.01 이하
	납	0.1 이하	0.1 이하	0.2 이하
	크롬	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	트리클로로에틸렌	0.03 이하	0.03 이하	0.06 이하
	테트라클로로에틸렌	0.01 이하	0.ㅋ01 이하	0.02 이하
	1.1.1-트리클로로에탄	0.15 이하	0.3 이하	0.5 이하
	벤젠	0.015 이하	-	-
	톨루엔	1 이하	-	-
	에틸벤젠	0.45 이하	-	-
	크실렌	0.75 이하	-	-

※ 지하수법 시행규칙 [별표9]

⑨ 수질오염물질 총량관리지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 서대문구 북가좌동 74-107번지 일원은 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강'에 포함되며, 「오염총량관리 기본방침」 제27조(관리대상 지역개발사업) 제1항에 의거하여 "공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업"을 계획함에 따라 할당대상사업에 해당되는 것으로 조사됨



[그림 117] 수질오염총량관리 단위유역도(한강)

2) 영향예측 및 저감방안

- 향후 사업시행으로 인한 비점오염물질이 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 비점오염물질로 인한 영향을 최소화 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 기후에너지환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고 현장여건, 토지이용, 처리효율 등을 고려하여 사업대상지 내 영향이 예상되는 지역을 대상으로 적절한 비점오염 저감시설을 설치하여 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화할 계획임

마. 바람 및 열

1) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경 항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 서울기상대의 최근 10년간(2016~2025년) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과, 기온 13.7℃, 강수량 1,350.6㎜, 상대습도 62.3%, 풍속 2.2m/s, 일조시간 2,371.1hr로 조사됨

[표 111] 서울기상대 기상개황

구 분 / 년 도	기온 (℃)	강수량 (mm)	상대습도 (%)	풍속 (m/sec)	일조시간 (hr)
2016	13.6	991.7	59.1	2.3	2,497.8
2017	13.1	1,233.2	57.8	2.2	2,621.8
2018	13.0	1,284.1	57.5	1.7	2,609.1
2019	13.6	891.3	56.8	2.0	2,545.6
2020	13.3	1,651.1	63.3	2.4	2,263.7
2021	13.7	1,186.5	65.6	2.3	2,196.1
2022	13.3	1,775.1	64.5	2.4	2,325.2
2023	14.1	1,598.8	66.6	2.3	2,224.0
2024	14.9	1,311.4	65.8	2.3	2,237.9
2025	14.1	1,582.4	65.8	2.3	2,189.4
평균	13.7	1,350.6	62.3	2.2	2,371.1

※ 기상청 기상자료개방포털

- 2025년 기준 연평균 풍속은 2.2m/sec이며, 월별 풍속은 4월이 2.5m/sec로 가장 높았고 10월이 2.0m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.4m/sec로 가장 높았고, 여름 및 가을에 2.1m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

[표 112] 월별 풍속

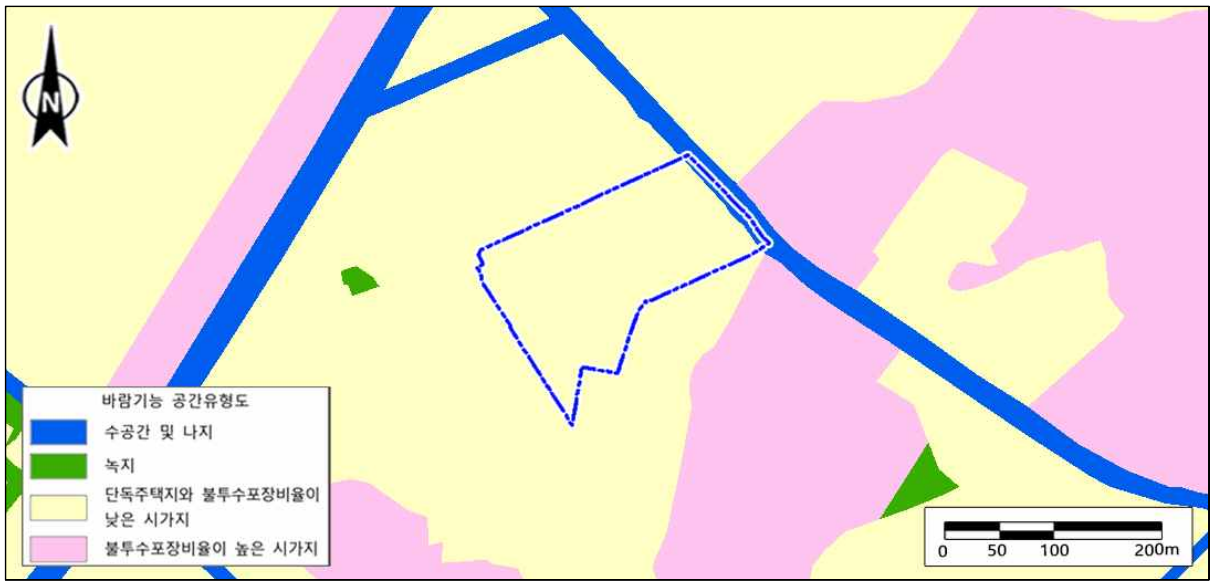
(단위 : m/s)

구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
풍 속	2.2	2.4			2.1			2.1			2.3		
		2.4	2.5	2.3	2.2	2.1	2.1	2.1	2.0	2.1	2.2	2.2	2.4

※ 기상청 기상자료개방포털

① 바람

- 바람기능 공간유형도상 사업대상지는 대부분 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지, 일부 수공간 및 나지로 이루어져 있는 것으로 조사됨



[그림 118] 바람기능 공간유형도

② 열환경

- 열환경 공간유형도상 사업대상지는 불투수토양포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 일부 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 이루어져 있는 것으로 조사됨



[그림 119] 열환경 공간유형도

2) 영향예측

- 사업대상지는 시가화 지역으로 이루어져 있어 사업시행 시 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함

3) 저감방안

① 바람

- 대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 바람기능 공간유형도 상 대부분 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지, 일부 수공간 및 나지로 이루어져 있어 사업시행 시 투수포장을 최대한 확보하는 등 주체적인 저감방안을 마련할 계획임
- 또한, 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

② 열환경

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 열환경 공간유형도 상 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 일부 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 사업시행 시 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물에 옥상녹화 등을 조성할 계획임
- 열환경 개선효과가 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감 효과가 있는 수종을 식재하여 보행환경을 개선할 계획임
- 또한, 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

[표 113] 열환경 개선효과 있는 수종

지점코드	열환경 개선효과 수종
초본	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등
관목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교목	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등

※ 농촌진흥청, 2015 국토교통과학기술진흥원(2014)

바. 대기질

1) 현황

① 대기관리권역 지정현황

- 본 사업대상지가 위치한 서울특별시의 대기관리권역 지정현황을 조사한 결과, 대기관리권역 지역범위에 해당하는 것으로 조사됨

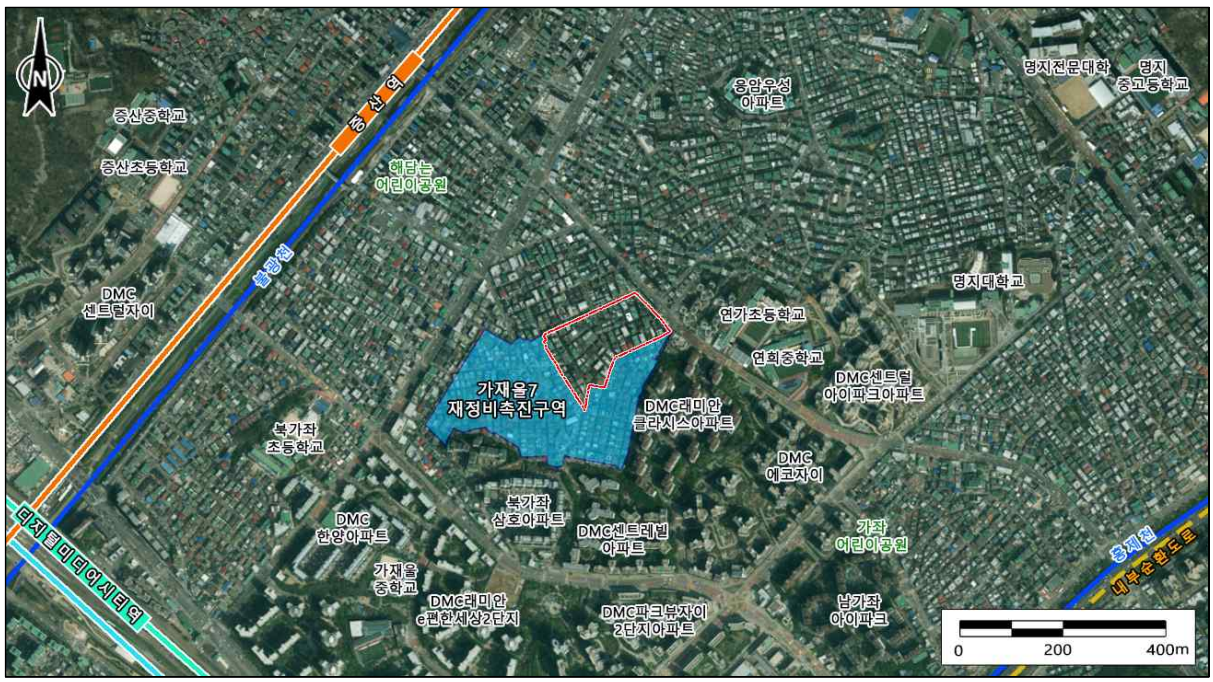
[표 114] 대기관리권역 지정 현황

구 분		지역범위
수도권	서울특별시	전 지역
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)을 제외한 전 지역
	경기도	수원시, 고양시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 안양시, 화성시, 평택시, 의정부시, 시흥시, 파주시, 김포시, 광명시, 광주시, 군포시, 오산시, 이천시, 양주시, 안성시, 구리시, 포천시, 의왕시, 하남시, 여주시, 동두천시, 과천시

※ 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표1]

② 주변지역 현황 및 시설물(오염원) 분포 현황

- 사업대상지 주변으로 주거시설, 상업시설, 공원, 학교 등이 혼재하여 위치하고 있음
  - 북서측으로 지하철 6호선(증산역), 주거시설 및 상업시설, 동측 및 서측으로 교육시설이 위치하고 있음
- 사업대상지 경계로부터 동측으로 증가로, 북측으로 증가로21길, 서측으로 증가로23다길, 남측으로 증가로17길이 위치하고 있음



[그림 120] 주변지역 현황도

③ 대기질 현황

- 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 남서측으로 약 2.6km 이격하여 마포구 측정소가 위치하고 있음
  - 서대문구 측정소의 경우 북동측으로 약 3.3㎞ 이격하여 위치하고 있으며, 사업대상지와 자동측정망 사이에 백련산이 위치함에 따라 사업대상지와 보다 인접한 마포구 측정망 데이터를 제시함
- 따라서, 마포구 측정소의 최근 1년간(2025년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, PM-2.5를 제외한 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

[표 115] 대기질 측정소 조사결과(마포구 측정소)

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	O_3 (ppm)	SO_2 (ppm)	CO (ppm)
2025년	1월	38	27	0.030	0.018	0.003	0.52
	2월	35	22	0.026	0.025	0.003	0.46
	3월	52	30	0.022	0.039	0.003	0.42
	4월	41	21	0.019	0.047	0.003	0.37
	5월	35	20	0.016	0.050	0.003	0.35
	6월	31	18	0.014	0.049	0.003	0.33
	7월	24	15	0.012	0.041	0.003	0.27
	8월	21	13	0.012	0.033	0.002	0.26
	9월	19	11	0.014	0.034	0.002	0.32
	10월	18	9	0.015	0.027	0.002	0.32
	11월	37	22	0.026	0.023	0.003	0.46
	12월	29	20	0.026	0.017	0.003	0.48
평 균		32	19	0.019	0.034	0.003	0.38
서울특별시 대기환경기준		50/년	15/년	0.03/년	0.06/8hr	0.01/년	9/8hr

※ 에어코리아

2) 영향예측

① 공사시

- 향후 사업대상지 내 개발계획 시행 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 및 이동에 따른 오염물질(PM-10, PM-2.5, NO_2 등) 발생 등으로 대기오염물질 농도 증가가 예상되며, 주거시설 등의 대기환경에 영향이 예상됨에 따라 영향예측을 수행함
  - 현 단계에서는 공사시 발생하는 토공 물량이 정해지지 않아 건설장비(백호우), 운반장비(덤프트럭) 투입대수는 각 1대씩으로 가정함

■ 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량을 산정한 결과, PM-10 0.0026g/sec, PM-2.5 0.0023g/sec, NO_2 0.0476g/sec로 산정됨

[표 116] 건설장비(백호우) 오염물질 배출계수

장비명	출력구간(P)	적용연식	배출계수(g/kWh)		
			PM-10	PM-2.5	NOx
백호우 (굴삭기)	75≤P<130	2009년 1월 이후	0.190	0.175	3.540

※ 국가미세먼지정보센터, 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅶ)(2025)
※ PM-2.5는 PM-10 기준 92% 분율로 배출계수를 적용

[표 117] 건설장비(백호우) 배출량

구 분	대수 (대)	정격출력 (kW)	출력 비율	배출계수(g/kWh)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
백호우	1	100.8	0.48	0.190	0.175	3.540	0.0026	0.0023	0.0476
산정식	건설기계 배출량(E) = ΣN x HP x LF x EF E:배출량(kg/년), N:보유대수(대), HP:평균정격출력(kW), LF:평균출력비율(0.48), EF:배출계수(kg/kWh-대)								
산정과정	PM-10	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.190g/kWh = 9.1930g/hr = 0.0026g/sec							
	PM-2.5	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.175g/kWh = 8.4672g/hr = 0.0023g/sec							
	NO_2	1대 × 100.8kW × 0.48 × 3.540g/kWh = 171.2793g/hr = 0.0476g/sec							

※ 국가미세먼지정보센터, 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅶ)(2025)
※ NO_X→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

■ 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0010g/sec, PM-2.5 0.0009g/sec, NO_2 0.1527g/sec로 산정됨

[표 118] 덤프트럭 오염물질 배출계수

장비명	배출계수(g/km)				비고(연식)
덤프트럭	PM-10	0.2125×V(-0.4650)	V : 평균차속 k : 먼지분율(0.92)	0.0528	2010.10~ 2014
	PM-2.5	k×0.2125×V(-0.4650)		0.0485	
	NOx	40.3729×V(-0.5386)		8.0418	

※ 국가미세먼지정보센터, 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅶ)(2025)
※ 평균차속(V)는 장내 이동속도를 고려하여 20km/hr로 설정

[표 119] 덤프트럭 오염물질 배출량

구 분	투입대수(대)	연료 사용량 (L/hr)	1L당 운행거리 (km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
덤프트럭	1	15.9	4.3	0.0528	0.0485	8.0418	0.0010	0.0009	0.1527
산정식	덤프트럭 배출량(E) = 투입대수(대) x 연료사용량(L/hr) x 운행거리(km/L) x 배출계수(g/km)								
산정과정	PM-10	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0528g/km = 3.6078g/hr = 0.0010g/sec							
	PM-2.5	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0485g/km = 3.3159g/hr = 0.0009g/sec							
	NO_2	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.1527g/sec							

※ 국토교통부 · 한국건설기술연구원, 2026 건설공사 표준품셈(2025. 12.)
국가미세먼지정보센터, 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅶ)(2025)
국토교통부(현대 트라고엑시언트 적용), 2013년 자동차 연비 자기인증적합조사 결과 발표(2014)
※ NO_X→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

■ **공사시 총 오염물질 배출량**

- 공사시 건설장비 및 덤프트럭 가동에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10의 경우 0.0036g/sec, PM-2.5의 경우 0.0032g/sec, NO_2의 경우 0.2003g/sec로 예측됨

[표 120] 공사시 오염물질 배출량 산정 결과

구 분(g/sec)		건설장비 가동에 의한 배출량	덤프트럭 가동에 의한 배출량	총 배출량
공사시	PM-10	0.0026	0.0010	0.0036
	PM-2.5	0.0023	0.0009	0.0032
	NO2	0.0476	0.1527	0.2003

② **운영시**

- 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향이 다소 증가할

것으로 예상됨에 따라 녹지조성, 에너지 절약계획 등 적정 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

① 공사시

- 「대기환경보전법」 제43조, 동법 시행규칙 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 공사시 사업대상지 인근의 비산먼지 발생을 억제하기 위하여 주기적인 세륜·세차시설, 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책 수립으로 민원발생 최소화하겠음

■ 공정별 대기오염물질 저감계획

- 사업대상지 내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거 전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

[표 121] 공정별 발생원 및 저감대책

공 정	발생원	저 감 대 책
철거전	사전준비	▪ 건물 철거전 사업대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	▪ 구조물 파쇄면에 고압살수 실시 ▪ 관련 규정에 의거 석면 처리 ▪ 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	▪ 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 ▪ 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 ▪ 현장 내 차량운행속도 규제(20㎞/hr 이하) ▪ 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 ▪ 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 ▪ 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	▪ 현장 내 차량운행속도 규제(20㎞/hr 이하) ▪ 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 ▪ 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 ▪ 차량 진출시 세륜세차시설 이용 ▪ 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

■ 주기적인 살수 실시

- 살수효과 : 미국 EPA 자료에 의하면 1일 2회의 살수로 비산먼지 발생량의 약 50% 이상 저감효과가 있음(환경처, 대기오염배출계수(Ⅱ)(1993))
- 살수구간 : 공사시 차량 주 진입로 및 작업구간 등
- 살수횟수 : 살수량은 1회당 300~400cc/㎡ 정도로 하며 풍속, 일조시간 등을 고려하여 살수횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 최소화 할 계획임

[표 122] 살수차량 운영계획

구 분	내 용	저 감 대 책
종류/적재량	16㎘ 탱크로리 / 13.6톤	
살수량	300~400㏄/㎡ · 회	
살수횟수	1일 2회이상 주기적인 살수	
운행지역	사업대상지 내 공사현장 및 인접도로	

■ **세륜세차시설 설치**

- 설치위치 : 공사시 토량 이동 및 연계도로 상황을 고려하여 공사차량 주요 진·출입로에 설치 (현장여건에 따라 설치위치 조정)
- 설치규격 :「대기환경보전법 시행규칙」제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 설치토록 함

[표 123] 공정별 발생원 및 저감대책

구 분	내 용
세륜시설	▪ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ▪ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ▪ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 ▪ 수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 ▪ 차량은 수조내에서 3회이상 전·후진 통과
세차시설	▪ 살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 ▪ 살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 ▪ 수압 : 3㎏/㎠이상

■ **친환경 건설기계 사용**

- 공사시 건설장비의 노후에 따른 대기오염물질 배출을 살펴본 결과, 모델이 신형에 가까울수록 오염물질을 적게 배출하는 경향을 나타냄
- 이에 따라, 공사장 내 건설기계는 대기오염물질 배출허용기준을 만족하는 친환경 건설기계를 사용토록 하겠음

■ **공사차량 속도규제**

- 사업대상지 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 저감할 수 있음
- 토량 운반차량에 대해서는 차량덮개를 설치 후 운행하여야 함

■ 비산방진막 설치

- 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 비산방진막을 설치토록 하겠음

■ 기타 저감대책

- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하며 적재함에 덮개를 설치
- 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
- 토사 야적시 방진덮개 설치
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 공사차량에 의한 도로변에 침적된 먼지의 경우 사업대상지 외부 살수 운영 및 인력에 의한 청소로 인해 재비산 방지

② 운영시

- 현재 단계에서는 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립 시 본 사업으로 인한 대기질 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 내 대기오염물질 정화 등의 효과를 가진 수종을 식재토록 계획하겠음

[표 124] 대기오염물질 정화 수종

구 분	상 록	낙 엽
우 수	가문비나무, 곰솔, 구상나무, 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 주목, 회양목, 버지니아소나무, 삼나무, 편백, 향나무, 화백, 눈향나무, 비자나무 등	갈참나무, 느티나무, 낙우송, 덜꿩나무, 병꽃나무, 산철쭉, 참조팝나무, 해당화, 국수나무, 고광나무, 자귀나무, 밤나무, 쉬나무, 낙우송 등
양 호	가시나무, 녹나무, 담팥수, 동백나무, 금목서, 호랑가시나무, 소철, 식나무 등	단풍나무, 고추나무, 괴불나무, 대왕참나무, 마가목, 뽕나무, 산사나무, 상수리나무, 아그배나무, 왕벚나무, 이팝나무, 채진목, 팥배나무, 조팝나무, 황매화 등
권 장	까마귀쪽나무, 후피향나무, 백량금, 사철나무, 은목서, 팔손이, 치자나무 등	나래회나무, 안개나무, 산수유 화살나무, 풍년화, 호두나무, 눈향나무 등

※ 국립산림과학원, 미세먼지 저감능력이 높은 수종(2023. 01.)

사. 온실가스 · 에너지

1) 현황

① 국가온실가스 배출량

- 2023년도 국가 온실가스 총 배출량은 621.7백만tonCO2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 256.3백만tonCO2eq에 비해 약 142.6% 증가한 것으로 조사됨

[표 125] 국가 연도별 온실가스 배출량 및 증감률

(단위 : 백만tonCO_2eq)

구 분		1990	2000	2010	2018	2021	2022	2023	증감률(%)	
									1990년 대비	전년 대비
CO2	배출량	256.3	462.6	618.0	697.6	651.0	633.8	621.7	142.6	-1.9
	비중(%)	82.5	86.7	89.6	89.4	88.0	87.8	87.9		
CH4	배출량	46.8	44.6	40.6	37.1	35.3	35.1	34.2	-26.8	-2.3
	비중(%)	15.1	8.4	5.9	4.8	4.8	4.9	4.8		
N2O	배출량	6.3	14.9	10.6	10.7	10.7	10.6	10.6	68.6	0.3
	비중(%)	2.0	2.8	1.5	1.4	1.4	1.5	1.5		
HFCs	배출량	1.0	6.0	7.6	23.6	30.3	33.1	33.6	3,128.6	1.7
	비중(%)	0.3	1.1	1.1	3.0	4.1	4.6	4.8		
PFCs	배출량	IE,NE, NO	2.5	2.5	3.9	4.7	4.1	1.8	-4.2	-55.8
	비중(%)	-	0.5	0.4	0.5	0.6	0.6	0.3		
SF6	배출량	0.2	2.8	10.0	6.2	5.8	4.0	4.0	2,279.5	1.6
	비중(%)	0.1	0.5	1.4	0.8	0.8	0.5	0.6		
NF3	배출량	IE,NO	IE,NO	0.4	1.0	1.7	1.5	1.2	262.1	-21.4
	비중(%)	-	-	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2		
총배출량 (LULUCF 제외)		310.6	533.5	689.8	780.1	739.5	722.0	707.2	127.7	-2.1
비 중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 기후에너지환경부 온실가스종합정보센터, 2025년 국가 온실가스 인벤토리(1990~2023)보고서(NID)(2026)

※ PFCs는 최초 통계가 수집된 1997년도를 기준으로 증감률 산정
NF_3는 최초 통계가 수집된 2008년도 기준으로 증감률 산정

② 서울특별시 온실가스 배출량(직접배출 기준)

- 서울특별시 2023년 온실가스 총 배출량(직접배출 기준)은 19,699천tonCO_2eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO_2eq, 2022년 20,727천tonCO_2eq로 점차 감소한 것으로 조사되었음

[표 126] 서울특별시 연도별 온실가스 배출량

(단위 : 천tonCO_2eq)

구분	2005년		2022년		2023년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO2	26,316	87.22	18,565	89.6	17,588	89.3
CH4	2,374	7.87	622	3.0	591	3.0
N2O	505	1.67	229	1.1	235	1.2
HFCs	958	3.18	1,304	6.3	1,280	6.5
SF6	18	0.06	7	0.04	5	0.03
합계	30,171	100.00	20,727	100.00	19,699	100.00

※ 서울특별시, 서울특별시 온실가스 인벤토리 보고서(2023년 기준)(2026)

③ 서울특별시 용도별 전력 사용량

- 서울특별시 2023년 전력 사용량은 49,218,956MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력 사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 사용되는 것으로 조사됨

[표 127] 서울특별시 용도별 전력사용량

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
2023	49,218,956 (100.0%)	14,692,966 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

※ 서울특별시, 제63회 서울통계연보(2024)

④ 서울특별시 가스공급량

- 서울특별시 2023년 가스 공급량은 도시가스 3,948,951,000㎥, 프로판 110,699ton, 부탄 425,666ton으로 조사됨

[표 128] 서울특별시 가스공급량

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량(1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	1,004.518	83	471,887
2021	5	4,603,447	80	130,981	80	458,785
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

※ 서울특별시, 제63회 서울통계연보(2024)

⑤ 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

- 서울특별시의 배출원별 온실가스(CO, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 전체적으로 경제침체와 회복에 따라 배출량은 증감 경향을 보이는 것으로 조사되었음

[표 129] 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

(단위 : ton/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	1인당 에너지 소비량(TOE/인)	1인당 CO_2 (ton/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

※ 서울특별시정개발연구원, 서울특별시 온실가스 저감목표 수립 및 이행계획 평가(2006)

2) 영향예측

① 연료사용량 예측

- 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 「집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1](산업통상자원부고시 제2024-170호, 2024.10.30.)」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 1,003.83천㎥/년으로 예측됨

■ 난방면적 산정

[표 130] 용도별 난방면적 비율

구 분	세부 내역	난방면적비(%)	비 고
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80	공동주택 적용
상업시설	근린 · 일반 · 중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70	복리시설 적용
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84	-
교육연구	학교, 교육원, 직업훈련소	89	-
공용의청사 및 공공시설	공공청사, 우체국, 경찰서, 소방서 등	84	-
의료시설	병 원	96	-
복지시설	노유자시설 등	100	-
열공급설비	열공급설비	84	-

[표 131] 난방 · 급탕 면적 산정

구 분			세대수	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)	비고
사업 대상지	공동 주택	60㎡ 초과	315	35,802.62	80	28,642.10	-
		45~60㎡이하	519	35,409.20	28,327.36	-	
	부대복리시설		-	1,881.00	70	1,316.70	-
	근린생활시설		-	333.60	70	233.52	-
	기계/전기실		-	500.40	-	-	-
	지하주차장		-	39,958.98	-	-	-
	합 계		834	113,885.80	-	58,519.68	-

※ 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2024-170, 2024.10.30.)
※ 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 의거하여 공동주택 연면적은 공급면적 기준으로 산정
난방면적(㎡) = 연면적(㎡) × 난방비율(%)

■ 난방, 급탕 연료사용량 산정

[표 132] 주택의 단위난방부하

구 분	난방면적(㎡)	단위난방면적비(kcal/㎡ · hr)			
		A	B	C	D
아파트	60 초과	55.0	53.0	49.0	45.0
	45~60 이하	57.7	55.6	51.4	47.2
	33~45 이하	58.8	56.7	52.4	48.1
	33 이하	60.5	58.3	53.9	49.5
연립주택	85 초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85 이하	46.9	42.8	39.5	36.8
단독주택	60 초과	67.1	64.7	59.8	54.9
	60 이하	66.3	63.9	59.0	54.2

※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)
※ A : 대전 · 춘천지역, B : 수원 · 청주지역, C : 서울 및 수도권 · 인천 · 전주 · 광주 · 대구 · 강릉지역,
D : 부산 · 양산 · 김해 · 운산 · 여수 · 목포지역, 상가 이외의 지역은 인근지역으로 적용, 제주도는 따로 정함

[표 133] 건축물의 단위난방부하 및 급탕부하(kcal/㎡ · hr)

건물용도	단위난방부하		단위급탕 연결부하	비 고
	A	B		
공 동 주 택	-	-	15	단위난방부하는 <주택의 단위난방부하> 참조
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종 교 시 설	115	135	2	-
노유자 시설	86	105	7	유치원, 노인정
의 료 시 설	105	125	25	병원급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	-
숙 박 시 설	89	110	45	-
판 매 시 설	98	120	5	-
위락시설(특수목욕장)	110	120	80	목욕장 이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	운동시설
전 시 시 설	115	135	2	-
기 타	사업자와 협의			종합병원급 이상, 특수시설 등

※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)
※ A. 라디에이타, 콘벡타류 및 휀코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
B. 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

[표 134] 난방 및 급탕 연료사용량 산정 방법

내 용
LNG사용량(천Nm³/년) = 난방급탕 면적(㎡) × 단위열부하(kcal/㎡ · hr) × 평균부하율(30%) × 연간가동시간(8,760hr/년) ÷ LNG발열량(10,190kcal/Nm³) ÷ 1,000

※ 평균부하율(30%) : 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표1](산업통상자원부고시 제2024-170, 2024.10.30.)
※ LNG발열량 : 에너지법 시행규칙 [별표]

[표 135] 난방 · 급탕 연료사용량

구 분			난방 · 급탕 면적(㎡)	단위부하(kcal/㎡·hr)			연결열부하 (Gcal/hr)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천Nm³/년)
				난방	급탕	계			
사업 대상지	공동 주택	60㎡ 초과	28,642.10	49	15	64	1.83	4,817.37	472.75
				공동주택					
		45~60㎡ 이하	28,327.36	51.4	15	66.4	1.88	4,943.10	485.09
				공동주택					
	부대복리시설		1,316.70	110	5	115	0.15	397.93	39.05
				근린생활시설					
	근린생활시설		233.52	110	5	115	0.03	70.57	6.93
				근린생활시설					
	합 계		58,519.68	-			-	10,228.98	1,003.83

※ 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표1](산업통상자원부고시 제2024-170, 2024.10.30.)
※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)
※ 단위부하 : 단위난방부하+단위급탕부하

■ 취사용 연료 사용량 산정

• 사업시행 시 취사연료 사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정(한국에너지공단, 2025.05.09)」에 의하여 산정한 결과 사용량은 119.35천Nm³/년으로 예측됨

[표 136] 취사용 단위연료부하(Mcal/㎡ · 년)

구 분		연면적당 취사용 연료	비 고
업무용 건물	일반빌딩	2.84	-
	공공빌딩	4.20	-
상업용 건물	백화점	11.79	-
	상가	17.71	부대복리시설 적용
교육용 건물	학교	10.70	-
	연구소	24.17	-
호텔		51.04	-
병원		19.64	-
전화국		0.56	-
단독주택		1,486.80(Mcal/세대 · 년)	-
공동주택		1,411.20(Mcal/세대 · 년)	공동주택 적용

※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)
※ 1kWh =2,300kcal 기준

[표 137] 취사용 열수요

구 분		연면적(㎡) / 세대수	취사용 연료부하 ((Mcal/세대·년),Mcal/㎡·년)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천Nm³/년)
사업 대상지	공동주택	834세대	1,411.20	1,176.94	115.50
	부대복리시설	1,881.00	17.71	33.31	3.27
	근린생활시설	333.60	17.71	5.91	0.58
	합 계	-	-	1,216.16	119.35

※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)
※ 연면적은 기타공용, 주차장을 제외하고 산정함
※ LNG 발열량 = 10,190kcal/Nm³

■ 연료사용량 산정

• 사업시행시 연료 사용량 산정 결과, 총 1,123.18천Nm³/년으로 예측됨

[표 138] 사업시행에 따른 연료사용량

구 분	난방 및 급탕시	취사시	합 계
LNG 사용량(천Nm³/년)	1,003.83	119.35	1,123.18

② 전력사용량 예측

- 사업시행 후 전력사용량을 산정한 결과 10,103.20MWh/년으로 산정됨
- 전력사용량 산정은 한국에너지공단 「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단, 2025.05. 09)」에 제시된 단위전력부하 및 수용율을 기준으로 산정

[표 139] 전력 사용량 산정 방법

내 용
전력 사용량(MWh/년) = 연면적(㎡) × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) × × 부하역률(90%) × 연간가동시간(8,760hr) ÷ 1,000,000

※ 부하역률(92%) : 한국전력공사 기준 역률

[표 140] 건축물의 단위전력부하 및 수용률

구 분		단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	비 고
단독주택		30	35	-
공동주택	60㎡ 이하	3,000(VA/세대)	40	-
	60㎡ 초과~85㎡ 미만	4,500(VA/세대)		
	85㎡ 이상	6,000(VA/세대)		
제1종 근린생활시설		120	50	-
제2종 근린생활시설		120	50	-
문화 및 집회시설		140	50	-
종교시설		130	50	-
판매시설		160	50	-
운수시설		120	50	-
의료시설		180	50	-
교육연구시설		100	50	-
노유자시설		120	50	-
수련시설		120	50	-
운동시설		100	50	-
업무시설		140	50	-
숙박시설		120	50	-
위락시설		160	50	-
도로, 주차장		1.25	100	-
광장, 공원		0.25	100	-
폐기물처리시설		8kVA/톤	70	-
집단에너지공급시설		3.8kVA/톤	50	보일러용량(t/h) 기준
수도시설		100	40	-
주 유 소		100	40	-
자동차관련시설		100	50	-

※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)

[표 141] 사업시행 후 전력 사용량

구 분		연면적(㎡) / 세대수	단위전력부하 (VA/㎡)	수용률 (%)	수요부하량 (kVA)	전력사용량 (MWh/년)
사업 대상지	공동주택	306세대	3,000VA/세대	40	367.20	2,460.75
			공동주택(60㎡이하)			
		516세대	4,500VA/세대	40	928.80	6,224.26
			공동주택(60~85㎡)			
		12세대	6,000VA/세대	40	28.80	193.00
			공동주택(85㎡이상)			
	부대복리 시설	1,881.00	120	50	112.86	756.32
			근린생활시설			
	근린생활 시설	333.60	120	50	20.02	134.14
			근린생활시설			
	지하 주차장	39,958.98	1.25	100	49.95	334.73
			도로, 주차장			
	합 계	-	-		1,507.63	10,103.20

※ 한국에너지공단, 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 05.)

③ 연료 및 전력사용에 따른 온실가스 배출량

■ 연료사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료사용에 따른 발생량을 산정한 결과 2,431.78tonCO2eq/년으로 산정됨

[표 142] 연료사용시 온실가스 배출계수 및 배출량

구 분		연료사용량 (천Nm³/년)	순발열량 (MJ//Nm³)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)
사업 대상지	CO2	1,123.18	38.5	56,100	1	2,425.90
	CH4			5	21	4.54
	N2O			0.1	310	1.34
	합계	-	-	-	-	2,431.78

※ 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침(환경부고시 제2025-165호)
※ 2025년 승인 국가 온실가스 배출계수(온실가스 종합정보센터)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과 4,378.34tonCO2eq/년으로 산정됨

[표 143] 연료사용시 온실가스 배출계수 및 배출량

구 분		전력사용량 (MWh/년)	배출계수	발생량 (ton/년)	지구온난화지수	온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)
사업 대상지	CO2	10,103.20	0.4307tCO2/MWh	4,351.45	1	4,351.45
	CH4		0.0057㎏CO2/MWh	0.0576	21	1.21
	N2O		0.0082㎏CO2/MWh	0.0828	310	25.68
	합계	-	-	-	-	4,378.34

※ 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침(환경부고시 제2025-165호)
※ 2025년 승인 국가 온실가스 배출계수(온실가스 종합정보센터)

■ 온실가스 총 배출량

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료 및 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 6,810.12 tonCO2eq/년으로 산정됨

[표 144] 사업시행에 따른 온실가스 총 배출량

구 분	연료사용	전력사용	합 계
온실가스 배출량 (tonCO2eq/년)	2,431.78	4,378.34	6,810.12

3) 저감방안

- 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재 계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 할 계획임
- 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구를 사용할 계획임
- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 할 계획임
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 할 계획임
- 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

아. 친환경적 자원순환

1) 현황

① 생활폐기물 관리구역 현황

- 서울특별시 서대문구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사결과, 전역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

[표 145] 생활폐기물 발생 및 처리 현황

구 분	전체 행정구역		생활폐기물 관리구역	비 고	비고
	면 적(㎢)	인 구(명)	면 적(㎢)	인구(명)	
서대문구	17.63	318,622	17.63	318,622	-

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

② 폐기물 발생 및 처리 현황

- 생활폐기물 발생 및 처리 현황
  - 서울특별시 서대문구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 생활폐기물(가정) 발생량은 92,073.2톤/년으로 재활용 56,046.1톤/년(60.9%), 소각 31,743.20톤/년(34.5%), 매립 4,283.90톤/년(4.7%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[표 146] 생활(가정)폐기물 발생 및 처리 현황

(단위 : 톤/년)

구 분			발생량	처리방법					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질 재활용	에너지 회수			
총계			92,073.2	56,046.1	56,046.1	-	31,743.2	4,283.9	-
종량제방식등혼합배출	소계		41,195.0	5,167.9	5,167.9	-	31,743.2	4,283.9	-
	가연성	소계	37,622.1	5,167.9	5,167.9	-	28,608.7	3,845.5	-
		폐지류	10,380.5	-	-	-	9,150.5	1,230.0	-
		폐합성수지류	11,729.6	2,597.9	2,597.9	-	8,049.7	1,082.0	-
		폐고무류	307.4	-	-	-	271.0	36.4	-
		폐섬유류	613.7	-	-	-	541.0	72.7	-
		음식물류 폐기물	1,393.3	-	-	-	1,228.2	165.1	-
		폐목재류	2,876.1	2,570.0	2,570.0	-	269.8	36.3	-
		기타	10,321.5	-	-	-	9,098.5	1,223.0	-
	불연성	소계	3,543.5	-	-	-	3,108.6	434.9	-
		폐금속류	1,223.4	-	-	-	1,078.4	145.0	-
		폐유리류	1,130.9	-	-	-	996.9	134.0	-
		폐토사류	120.7	-	-	-	91.4	29.3	-
		폐타일 및 도자기류	74.9	-	-	-	66.0	8.9	-
		연탄재	-	-	-	-	-	-	-
		기타	993.6	-	-	-	875.9	117.7	-
	건설폐재류 (공사장 생활폐기물)		29.4	-	-	-	25.9	3.5	-
	기타(배출불명등)		-	-	-	-	-	-	-

[표 147] (표 계속) 생활(가정)폐기물 발생 및 처리 현황

(단위 : 톤/년)

구 분			발생량	처리방법					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질 재활용	에너지 회수			
재활용가능자원분리배출	소계		29,120.0	29,120.0	29,120.0	-	-	-	-
	폐지류	종이팩	-	-	-	-	-	-	-
		기타	7,114.2	7,114.2	7,114.2	-	-	-	-
	고철류		932.5	932.5	932.5	-	-	-	-
	금속캔		522.5	522.5	522.5	-	-	-	-
	폐합성수지류	비닐류	6,926.0	6,926.0	6,926.0	-	-	-	-
		발포수지류	480.4	480.4	480.4	-	-	-	-
		PET병	827.1	827.1	827.1	-	-	-	-
		기타	2,839.3	2,839.3	2,839.3	-	-	-	-
	폐고무류		-	-	-	-	-	-	-
	폐유리병류		1,284.0	1,284.0	1,284.0	-	-	-	-
	폐의류		530.5	530.5	530.5	-	-	-	-
	폐섬유류		87.1	87.1	87.1	-	-	-	-
	조명폐기물		26.2	26.2	26.2	-	-	-	-
	폐전지류		24.2	24.2	24.2	-	-	-	-
	영농폐기물	농약용기류	-	-	-	-	-	-	-
		폐비닐	-	-	-	-	-	-	-
	폐식용유		-	-	-	-	-	-	-
	폐전기전자제품		312.7	312.7	312.7	-	-	-	-
	폐가구류		-	-	-	-	-	-	-
	기타		0.2	0.2	0.2	-	-	-	-
	재활용 잔재물		7,213.1	7,213.1	7,213.1	-	-	-	-
음식물 폐기물 분리배출			21,758.2	21,758.2	21,758.2	-	-	-	-

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

- 사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리 현황
  - 서울특별시 서대문구의 사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 7,763.3톤/년이며, 재활용 7,455.10톤/년(96.0%), 소각 203.9톤/년(2.6%), 기타 100.8톤/년(1.3%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[표 148] 사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리 현황

구 분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소각	매립	기타
					소계	물질 재활용	에너지 회수			
총계				7,763.3	7,455.1	6,633.9	821.2	203.9	3.6	100.8
종량제방식등혼합배출	소계			8.9	-	-	-	5.4	3.6	-
	가연성	소계		8.1	-	-	-	4.9	3.2	-
		폐지류		1.9	-	-	-	1.1	0.8	-
		폐합성수지류		2.5	-	-	-	1.5	1.0	-
		폐고무류		0.1	-	-	-	0.1	-	-
		폐섬유류		0.3	-	-	-	0.2	0.1	-
		음식물류 폐기물		0.5	-	-	-	0.3	0.2	-
		폐목재류		0.1	-	-	-	0.1	0.1	-
		기타		2.6	-	-	-	1.6	1.0	-
	불연성	소계		0.8	-	-	-	0.5	0.3	-
		폐금속류		0.2	-	-	-	0.1	0.1	-
		폐유리류		0.2	-	-	-	0.1	0.1	-
		폐토사류		-	-	-	-	-	-	-
		폐타일 및 도자기류		-	-	-	-	-	-	-
		연탄재		-	-	-	-	-	-	-
		기타		0.4	-	-	-	0.2	0.1	-
혼합배출외분리배출	소계			6,891.4	6,592.1	5,770.9	821.2	198.5	-	100.8
	가연성	소계		3,902.5	3,704.0	2,882.8	821.2	198.5	-	-
		폐지류	종이팩	-	-	-	-	-	-	-
			기타	-	-	-	-	-	-	-
		폐합성수지류		3,249.5	3,119.8	2,449.3	670.5	129.7	-	-
		폐고무류		-	-	-	-	-	-	-
		폐섬유류	폐의류	-	-	-	-	-	-	-
			기타	9.8	-	-	-	9.8	-	-
		폐목재류(폐가구 등)		643.2	584.2	433.5	150.7	59.0	-	-
		폐식용유		-	-	-	-	-	-	-
		유기성오니류		-	-	-	-	-	-	-
	불연성	소계		2,956.6	2,855.9	2,855.9	-	-	-	100.8
		폐금속류	금속캔류	-	-	-	-	-	-	-
			고철	-	-	-	-	-	-	-
			기타	-	-	-	-	-	-	-
		폐유리류		0.3	0.3	0.3	-	-	-	-
		조명폐기물		-	-	-	-	-	-	-
		폐토사류 및 폐콘크리트류		284.4	183.7	183.7	-	-	-	100.8
		폐타일 및 폐도자기조각		-	-	-	-	-	-	-
		연소잔재물(연탄재 등)		-	-	-	-	-	-	-
		폐전지류		-	-	-	-	-	-	-
		무기성오니류		2,671.9	2,671.9	2,671.9	-	-	-	-
	폐전기전자제품류			-	-	-	-	-	-	-
	기타			32.3	32.3	32.3	-	-	-	-
음식물 폐기물 분리배출				863.0	863.0	863.0	-	-	-	-

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

- 사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리 현황
  - 서울특별시 서대문구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 750.7톤/년이며, 재활용 기타 399.4톤/년(53.2%), 재활용 310.1톤/년(41.3%), 매립 41.2톤/년(5.5%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[표 149] 사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리 현황

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질 재활용	에너지 회수			
총계			750.7	310.1	310.1	-	-	41.2	399.4
가연성	소계		266.6	266.6	266.6	-	-	-	-
	폐지류		-	-	-	-	-	-	-
	폐목재류		160.0	160.0	160.0	-	-	-	-
	폐섬유류		-	-	-	-	-	-	-
	폐합성수지류		106.6	106.6	106.6	-	-	-	-
	폐합성고무류		-	-	-	-	-	-	-
	폐전기전자제품류		-	-	-	-	-	-	-
	유기성 오니류	폐수처리오니	-	-	-	-	-	-	-
		공정오니	-	-	-	-	-	-	-
		정수처리오니	-	-	-	-	-	-	-
		하수처리오니	-	-	-	-	-	-	-
	동식물성잔재물		-	-	-	-	-	-	-
	폐식용유		-	-	-	-	-	-	-
	기타		-	-	-	-	-	-	-
불연성	소계		484.1	43.5	43.5	-	-	41.2	399.4
	광재류		-	-	-	-	-	-	-
	연소잔재물		-	-	-	-	-	-	-
	소각재		-	-	-	-	-	-	-
	분진류		-	-	-	-	-	-	-
	폐주물사 및 폐사		-	-	-	-	-	-	-
	폐 금속류	고철	-	-	-	-	-	-	-
		비철	-	-	-	-	-	-	-
	폐석재폐콘크리트류		410.3	28.0	28.0	-	-	-	382.3
	폐석고및폐석회		-	-	-	-	-	-	-
	폐촉매		-	-	-	-	-	-	-
	폐흡착제및폐흡수제		15.5	15.5	15.5	-	-	-	-
	유리도자기편류		-	-	-	-	-	-	-
	무기성 오니류	폐수처리오니	58.3	-	-	-	-	41.2	17.1
		공정오니	-	-	-	-	-	-	-
		정수처리오니	-	-	-	-	-	-	-
		하수처리오니	-	-	-	-	-	-	-
	기타		-	-	-	-	-	-	-

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

- 건설폐기물 발생 및 처리 현황
  - 서울특별시 서대문구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 건설폐기물 발생량은 89,838.9톤/년이며, 재활용 89,756.5톤/년(99.9%), 소각 82.5톤/년(0.1%)로 처리되는 것으로 조사됨

[표 150] 건설폐기물 발생 및 처리 현황

폐기물 종류			발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질 재활용	에너지 회수			
총계			89,838.9	89,756.5	89,564.7	191.8	82.5	-	-
가연성	폐목재		1,371.7	1,310.4	1,118.7	191.8	61.3	-	-
	폐합성수지류		452.8	431.6	431.6	-	21.2	-	-
	폐섬유		-	-	-	-	-	-	-
	폐벽지		-	-	-	-	-	-	-
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	56,306.9	56,306.9	56,306.9	-	-	-	-
		폐아스팔트콘크리트	18,281.8	18,281.8	18,281.8	-	-	-	-
		폐벽돌	1,824.9	1,824.9	1,824.9	-	-	-	-
		폐블럭	218.7	218.7	218.7	-	-	-	-
		폐기와	-	-	-	-	-	-	-
		건설폐토석	2,849.6	2,849.6	2,849.6	-	-	-	-
	건설오니		-	-	-	-	-	-	-
	폐금속류		-	-	-	-	-	-	-
	폐유리		-	-	-	-	-	-	-
	폐타일 및 폐도자기		130.2	130.2	130.2	-	-	-	-
가연성·불연성 혼합	폐보드류		-	-	-	-	-	-	-
	폐판넬		3.8	3.8	3.8	-	-	-	-
	혼합건설폐기물		8,398.5	8,398.5	8,398.5	-	-	-	-
기타			-	-	-	-	-	-	-

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

- 사업장지정폐기물 발생 및 처리 현황
  - 서울특별시 서대문구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 지정폐기물 발생량은 1,256.8톤/년으로 재활용 527.8톤/년(42.0%), 소각 423.3톤/년(33.7%), 매립 272톤/년(21.6%), 기타 33.7톤/년(2.7%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

[표 151] 사업장지정폐기물 발생 및 처리 현황

구분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질 재활용	에너지 회수			
서대문구	소계	1,256.8	527.8	339.1	188.7	423.3	272.0	33.7
	공정오니	-	-	-	-	-	-	-
	광재	-	-	-	-	-	-	-
	기타 폐유기용제	362.7	-	-	-	362.7	-	-
	분진	-	-	-	-	-	-	-
	소각재	-	-	-	-	-	-	-
	수은폐기물	-	-	-	-	-	-	-
	안정화 또는 고형화처리물	-	-	-	-	-	-	-
	천연방사성제품폐기물	-	-	-	-	-	-	-
	폐내화물 및 폐도자기조각	-	-	-	-	-	-	-
	폐농약	-	-	-	-	-	-	-
	폐산	284.3	283.5	283.5	-	-	-	0.8
	폐석면	303.6	-	-	-	-	272.0	31.5
	폐수처리오니	-	-	-	-	-	-	-
	폐알칼리	0.5	-	-	-	-	-	0.5
	폐유	297.1	244.4	55.7	188.7	52.7	-	-
	폐유독물	6.9	-	-	-	6.9	-	-
	폐주물사 및 폐사	-	-	-	-	-	-	-
	폐촉매	-	-	-	-	-	-	-
	폐페인트 및 폐락카	-	-	-	-	-	-	-
	폐합성고무	-	-	-	-	-	-	-
	폐합성수지	-	-	-	-	-	-	-
	폐흡착제 및 폐흡수제	-	-	-	-	-	-	-
	할로겐족유기용제	1.0	-	-	-	1.0	-	-
	PCB함유폐기물	0.9	-	-	-	-	-	0.9

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

③ 폐기물처리시설 현황

■ 소각시설 현황

- 소각시설 현황 조사결과, 서울특별시 서대문구 내 소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

■ 매립시설 현황

- 매립시설 현황 조사결과, 서울특별시 서대문구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

■ 기타처리시설 현황

- 서울특별시 서대문구 내 기타처리시설 현황 조사결과, 총 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

[표 152] 기타처리시설 현황

구 분	시설명	소재지	처리대상폐기물	처리량(2024년)
서대문구	적환장	북가좌동 415외 2필지	생활폐기물	-

※ 기후에너지환경부, 2040 전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2025)

2) 영향예측 및 저감방안

① 공사시

■ 생활폐기물 및 분뇨

- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임
- 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 성상별로 분리수거한 후 재활용 가능한 폐기물은 재활용하고, 그 외 폐기물은 지자체 폐기물조례 및 폐기물처리방침에 따라 처리

■ 건설폐기물

- 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 처리할 계획임
- 배출자는 공사현장에서 건설폐기물을 보관해야 하는 경우 적정하게 보관될 수 있도록 분류체계에 따라 보관시설을 설치하여야 함

■ 폐유 및 지정폐기물

- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

② 운영시

- 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 서대문구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임
- 운영시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

자. 소음 및 진동

1) 현황

① 소음 측정망

- 본 대상지는 서울특별시 서대문구 북가좌동 74-107번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(증가로 및 응암로)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨
- 사업대상지 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음진동 측정망을 인용·제시하였음

[표 153] 환경소음측정망 측정 데이터

측정지점	지 역	측정 연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
한성어린이공원	일반	2025	1/4	56.4	54.0	55.0	54.6	55.0	50.6	44.8	48.0
			2/4	57.1	55.2	57.0	55.4	56.0	52.4	48.9	51.0
			3/4	55.1	55.8	57.4	53.6	55.0	50.2	52.3	51.0
			4/4	54.8	56.0	54.8	54.2	55.0	50.1	45.4	48.0
북성초교 옆	일반	2025	1/4	57.9	55.9	55.7	55.3	56.0	51.8	48.1	50.0
			2/4	64.0	60.7	60.7	56.8	61.0	59.0	53.0	56.0
			3/4	58.3	60.2	60.3	54.8	58.0	50.9	49.1	50.0
			4/4	58.6	61.0	57.1	54.6	58.0	49.9	47.1	49.0
우리은행 앞 (서대문구)	도로	2025	1/4	71.3	71.5	72.5	71.4	72.0	68.5	66.6	68.0
			2/4	70.9	70.4	69.8	70.3	70.0	68.4	65.7	67.0
			3/4	71.3	70.7	69.6	69.9	70.0	68.3	66.2	67.0
			4/4	70.9	70.6	70.1	70.3	70.0	69.5	65.7	68.0
아현감리교회 앞	도로	2025	1/4	72.4	72.3	71.8	72.0	72.0	70.5	67.6	69.0
			2/4	72.8	72.2	71.4	71.8	72.0	70.6	67.0	69.0
			3/4	71.9	72.0	71.3	72.1	72.0	70.5	67.5	69.0
			4/4	71.7	71.7	71.9	71.5	72.0	70.9	67.4	69.0
미광자동차공업사	일반	2025	1/4	51.7	51.8	57.4	47.9	52.0	49.1	42.5	46.0
			2/4	49.9	56.8	54.8	49.6	53.0	45.2	43.8	45.0
			3/4	53.3	54.3	56.2	49.1	53.0	49.4	51.4	50.0
			4/4	53.7	52.4	56.6	48.9	53.0	46.8	45.0	46.0

※ 국가소음정보시스템

② 정온시설 분포 현황

- 본 사업대상지 공사 시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사결과 사업대상지 인근으로 주거시설, 상업시설 및 교육시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨
  - 사업대상지 인근으로 저층 주거 및 상업시설이 밀집하여 위치함에 따라 대표 정온시설을 선정함

[표 154] 정온시설 현황

구 분		이격거리	용도지역	비 고
1	주거시설(1)	35.6m	일반주거지역	-
2	주거시설(2)	66.3m	일반주거지역	-
3	교육시설	99.8m	일반주거지역	-



[그림 121] 정온시설 분포 현황도

2) 영향예측

① 공사 시

■ **건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향예측**

- 사업시행으로 인한 공사 시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사 시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 학교보건법(교육시설)이 55dB(A), 생활소음규제기준(주거지역)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 교육시설의 경우 234m 이내, 주거시설은 74m 이내 영향을 미치는 것으로 예측됨

[표 155] 투입장비에 따른 이격거리별 소음도

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					25m	74m	125m	230m	300m
공 사 시	백 호 우	74.9	1	78.8	74.3	64.9	60.4	55.1	52.8
	덤 프 트 럭	76.5	1						

※ 국립환경연구원, 건설기계류 소음 특성(2003)
※ 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

■ **건설장비에 의한 정온시설 예측소음**

- 공사 시 건설장비 투입에 따른 인근 정온시설에 미치는 영향을 검토한 결과 사업대상지와 인접한 정온시설에서 소음 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음
- 이에 따라, 공사 시 소음목표기준을 초과하는 정온시설에 대하여 저감대책 수립이 요구됨

[표 156] 공사 시 정온시설 예측소음도

구 분	정온시설	이격거리	예측소음도[dB(A)]	목표기준[dB(A)]
1	주거시설(1)	35.6m	69.1	65.0
2	주거시설(2)	66.3m	63.7	65.0
3	교육시설	99.8m	60.1	55.0

※ 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리
※ ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

② 운영 시

- 운영 시 주 소음발생원은 방문·이용객의 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

① 공사 시

■ 일반적인 소음·진동 저감방안

- 공사 시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 기후에너지환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

■ 가설방음판넬 설치

- 소음목표기준을 초과하는 사업대상지 인근 정온시설에 대하여 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획이며, 가설방음판넬 설치 시 목표기준을 만족하는 것으로 예측됨
  - 한편, 세부 개발계획 수립 후 주변 정온시설 및 교육시설에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 추가적으로 이동식 방음벽을 설치하여 소음 영향을 최소화할 계획임

[표 157] 가설방음판넬 설치 후 예측소음도

구 분	정온시설	저감대책	이격거리	예측소음도[dB(A)]		목표기준 [dB(A)]
				저감 전	저감 후	
1	주거시설(1)	가설방음판넬 H=10.0m	35.6m	69.1	55.9	65.0
2	주거시설(2)		66.3m	63.7	50.5	65.0
3	교육시설		99.8m	60.1	47.0	55.0

※ 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

※ ▭ : 목표기준을 상회한 지점임



[그림 122] 공기주입형 이동식방음벽(예시)

② 운영 시

- 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

[표 158] 운영시 저감대책

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태 저소음포장 및 그루빙설치	교통흐름의 조절 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	방음벽 설치 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	배치 및 건축계 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 건축공간의 흡음설계	특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 도로 일정거리 내 토지용도 제한 녹지공간 확보