열람공고용

# 강 동 구　성 내 동　1 5 0 - 7 번 지　일 원
# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
# - 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) -

2026.10.

강 동 구

# 목 차


| | |
|---|---|
| Ⅰ.<br>**정비계획 및**<br>**정비구역 지정(안)** | 1 정비구역 및 구역지정 신청서 |
| | 2 토지 및 건축물 조서 |
| | 3 기초 조사·확인 내역서 |
| Ⅱ.<br>**계획설명서** | 1 계획의 개요 |
| | 2 현황 및 여건분석 |
| | 3 부문별 계획 |
| Ⅲ.<br>**강동역세권2구역 장기전세주택**<br>**도시정비형 재개발**<br>**지구단위계획 결정(안)** | 1 지구단위계획구역에 관한 결정 |
| | 2 토지이용 및 도시계획시설에 관한 결정 |
| | 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 |
| Ⅳ.<br>**건축계획(안)** | 1 건축개요 및 배치도 |
| | 2 평면도 |
| | 3 종횡 단면도 |
| | 4 생태구적도 |
| Ⅴ.<br>**교통성 검토서** | 1 서론 |
| | 2 교통현황조사 분석 |
| | 3 장래 교통수요 예측 |
| | 4 교통처리계획 |
| Ⅵ.<br>**환경성 검토서** | 1 계획의 개요 |
| | 2 환경성검토 대상범위의 설정 |
| | 3 환경성검토 총괄표 |
| | 4 환경성검토 내용 |
| Ⅶ.<br>**경관성 검토서** | 1 계획의 개요 |
| | 2 관련법규 및 계획기준 |
| | 3 대상지 현황분석 |
| | 4 조망시뮬레이션 |
| | 5 실행계획 |

# Ⅰ 정비계획 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

2 토지 및 건축물 조서

3 기초 조사·확인 내역서

# 1 정비계획 및 구역지정 신청서

(『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙』[별지 제1호 서식])

1. 계획의 개요

2. 현황분석

3. 계획의 기본구상

4. 부문별 정비계획

# 1 정비계획 및 구역지정 신청서

## 1. 계획의 개요

### 가. 계획의 배경 및 목적

#### 1) 계획의 배경

○ 건축물의 노후화 및 슬럼화 등으로 인한 도시환경의 악화

- 대부분 20년 이상인 노후화된 건축물로 이루어져 노후화에 따른 구조적 문제 발생
- 노후불량 건축물의 입지에 따른 도시미관상 문제 발생

○ 상위계획 및 관련계획에 부합하는 체계적인 개발

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 부합하는 체계적인 개발

○ 도시정비형 재개발사업을 통한 보다 나은 삶을 영위하기 위한 주민들의 욕구 증대

- 현대적인 건축물, 합리적인 건축배치, 충분한 기반시설 확보 등 주민들의 편의를 고려한 계획 수립

#### 2) 계획의 목적

○ 친환경적인 쾌적한 단지 형성

○ 쾌적한 도시경관 및 주거환경 유지

○ 계획적·적극적 관리가 가능한 지역으로의 재편

○ 공공임대주택 및 역세권 환경을 고려한 기여요소 확보

○ 도시조직을 고려한 개발을 통해 지역적 여건에 부합하는 바람직한 개발방향 제시

#### 3) 계획의 기대효과

○ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 활용으로 공공성 제고

○ 불량노후주택 정비를 위한 계획 수립으로 거주민의 주거환경 향상에 기여

○ 정주생활 개선으로 토지이용의 합리화와 쾌적한 주거환경창출 및 쾌적한 도시환경 조성

○ 현대식 건축물 및 공동이용시설 입지로 도시미관 및 환경 등 개선을 통한 쾌적한 공간 조성

○ 산업시설과 공동주택 등의 동시 건립으로 노후공업지역의 합리적 정비

## 나. 계획의 범위

### 2) 공간적 범위

❍ 위치 : 강동구 성내동 150-7번지 일원

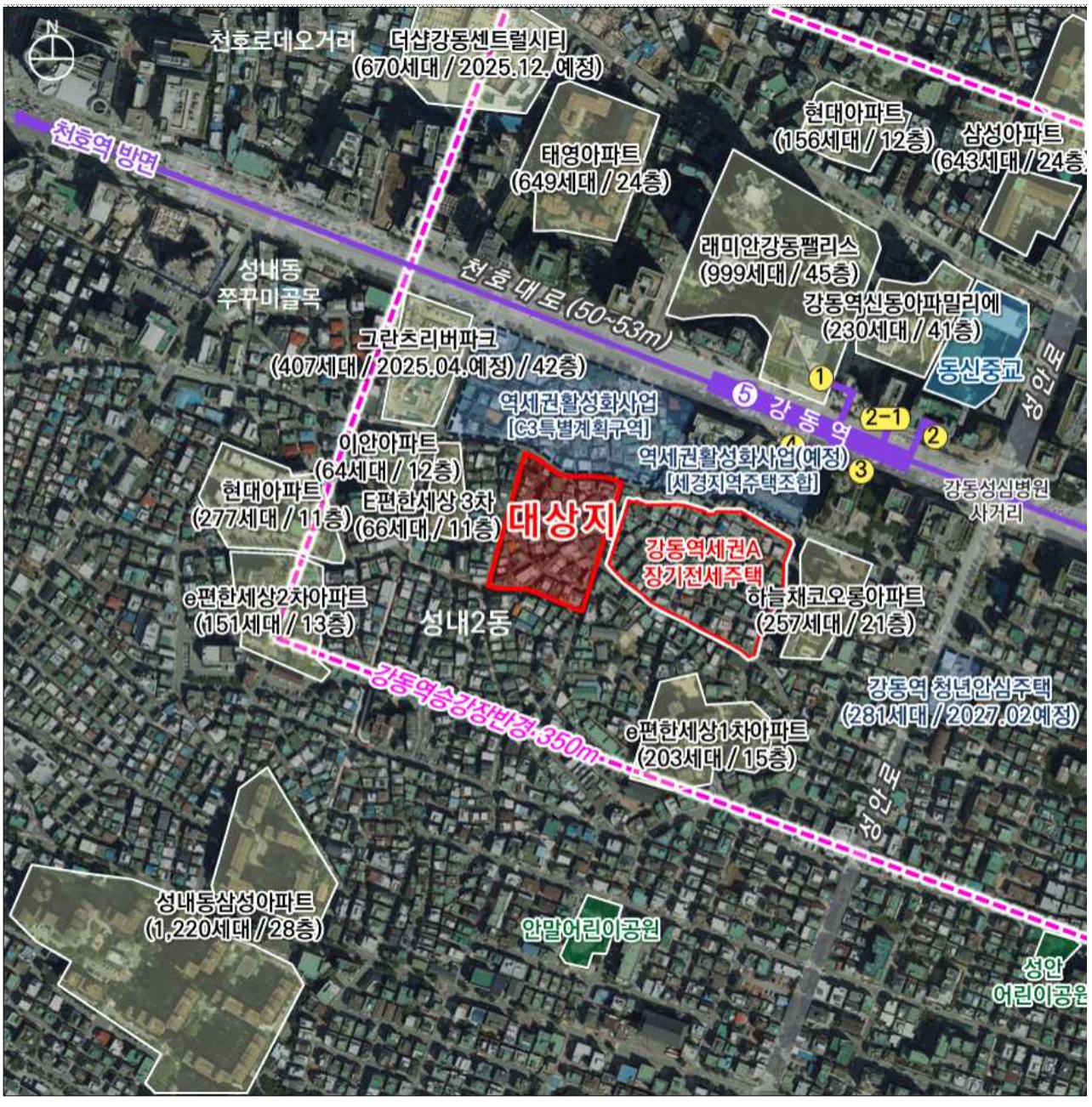
❍ 면적 : 10,279.1㎡

❍ 용도지역 : 제2종일반주거지역

### 3) 시간적 범위

❍ 구역지정고시일로부터 5년 이내

〈 위치도 〉



## 다. 계획의 수립절차 및 추진현황

### 1) 수립절차




### 2) 추진현황

❍ 25.07.29. : 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 주민제안 접수

❍ 25.08.04.~08.20. : 역세권 장기전세주택 사전검토 요청에 따른 협의

❍ 25.10.27. : '25년 제13차 사전검토단 검토회의 결과(의견제시)

❍ 26.02.26. : 강동역세권2구역 정비계획 입안 제안 요청

❍ 26.03.06 ~ 26.03.20. : 강동역세권2구역 관련부서 협의

❍ 26.05.28. : '26년 제7차 사전검토단 검토회의(계획검토) 결과(의견제시)

❍ 26.10.02. : 추정 분담금 검증 위원회 결과(보완의결)

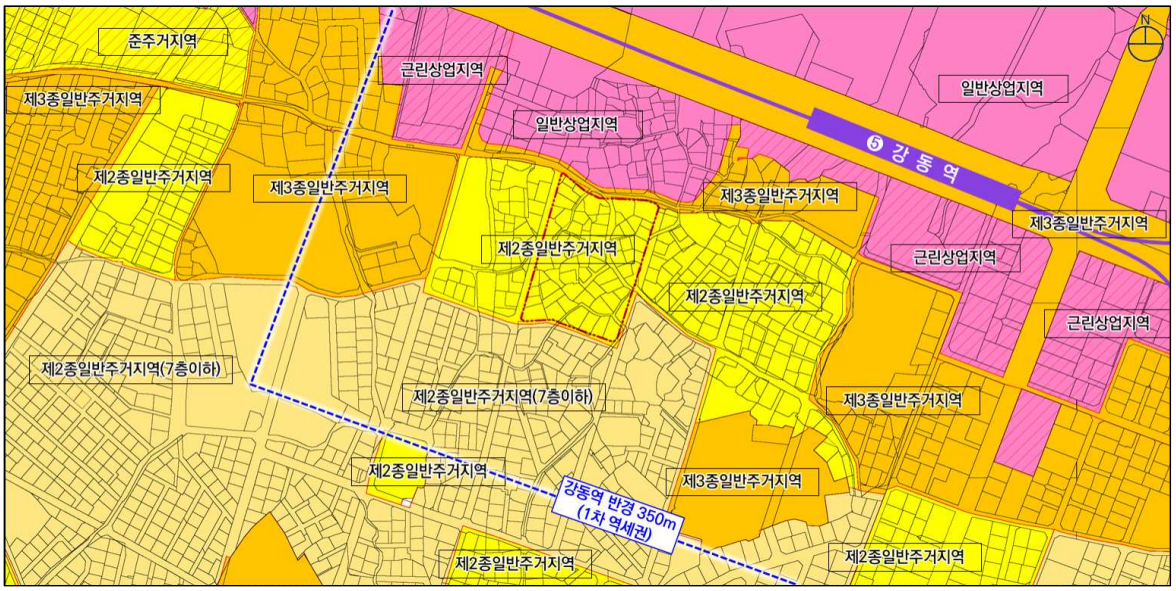
# 2. 현황분석

## 가. 주변지역 현황

### 1) 용도지역·용도지구 현황

○ 대상지 북측으로 일반상업지역, 근린상업지역으로 분포하며 동측으로는 제2종일반주거지역, 서측으로는 제3종일반주거지역, 남측으로는 제2종일반주거지역(7층이하)이 분포하며, 용도지구는 해당사항 없음

〈 용도지역 현황도 〉




### 2) 주변개발현황

○ 대상지 북측으로 천호지구 지구단위계획구역이 지정되어 있으며, 북측으로 연접한 역세권활성화사업(2개소)가 입지하고, 북서측에 천호·성내 재정비촉진지구가 지정되어 있으며, 촉진지구 내 재정비촉진사업(4개소)가 진행 ·완료중으로 나타남

주변 공동주택 개발밀도 현황

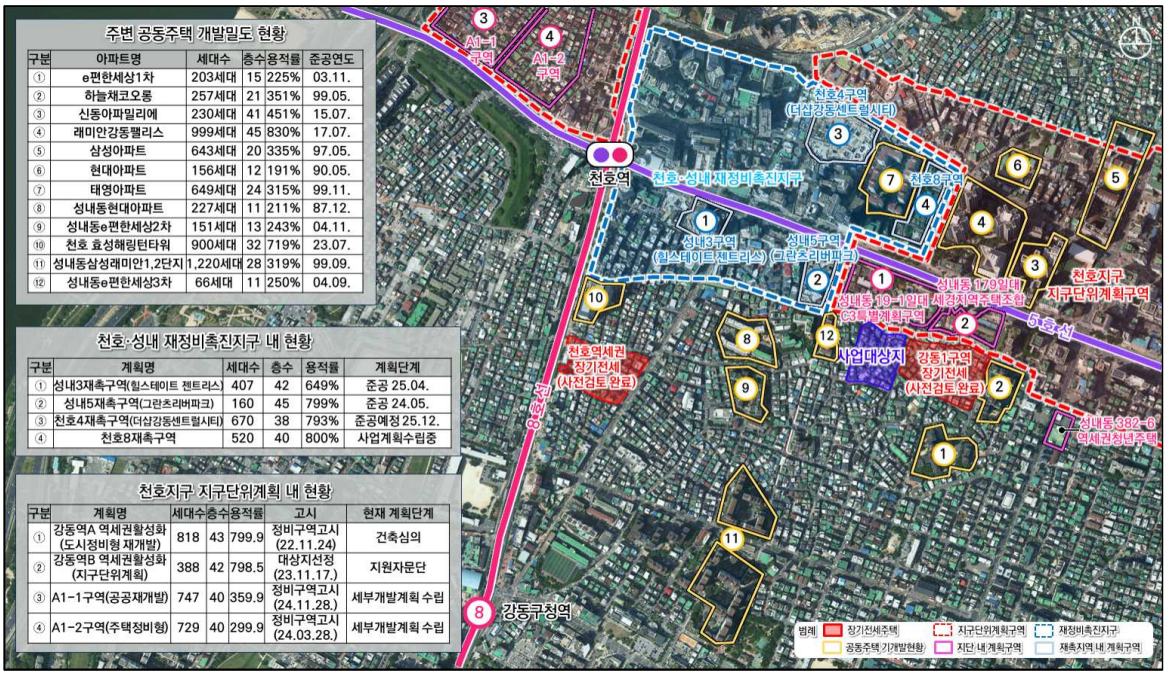
| 구분 | 아파트명 | 세대수 | 층수 | 용적률 | 준공연도 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | e편한세상1차 | 203세대 | 15 | 225% | 03.11. |
| ② | 하늘채코오롱 | 257세대 | 21 | 351% | 99.05. |
| ③ | 신동아파밀리에 | 230세대 | 41 | 451% | 15.07. |
| ④ | 래미안강동팰리스 | 999세대 | 45 | 830% | 17.07. |
| ⑤ | 삼성아파트 | 643세대 | 20 | 335% | 97.05. |
| ⑥ | 현대아파트 | 156세대 | 12 | 191% | 90.05. |
| ⑦ | 태영아파트 | 649세대 | 24 | 315% | 99.11. |
| ⑧ | 성내동현대아파트 | 227세대 | 11 | 211% | 87.12. |
| ⑨ | 성내동e편한세상2차 | 151세대 | 13 | 243% | 04.11. |
| ⑩ | 천호 효성해링턴타워 | 900세대 | 32 | 719% | 23.07. |
| ⑪ | 성내동삼성래미안1,2단지 | 1,220세대 | 28 | 319% | 99.09. |
| ⑫ | 성내동e편한세상3차 | 66세대 | 11 | 250% | 04.09. |

천호·성내 재정비촉진지구 내 현황

| 구분 | 계획명 | 세대수 | 층수 | 용적률 | 계획단계 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 성내3재촉구역(힐스테이트 젠트리스) | 407 | 42 | 649% | 준공 25.04. |
| ② | 성내5재촉구역(그란츠리버파크) | 160 | 45 | 799% | 준공 24.05. |
| ③ | 천호4재촉구역(더샵강동센트럴시티) | 670 | 38 | 793% | 준공예정 25.12. |
| ④ | 천호8재촉구역 | 520 | 40 | 800% | 사업계획수립중 |

천호지구 지구단위계획 내 현황

| 구분 | 계획명 | 세대수 | 층수 | 용적률 | 고시 | 현재 계획단계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 강동역A 역세권활성화 (도시정비형 재개발) | 818 | 43 | 799.9 | 정비구역고시 (22.11.24) | 건축심의 |
| ② | 강동역B 역세권활성화 (지구단위계획) | 388 | 42 | 798.5 | 대상지선정 (23.11.17.) | 지원자문단 |
| ③ | A1-1구역(공공재개발) | 747 | 40 | 359.9 | 정비구역고시 (24.11.28.) | 세부개발계획 수립 |
| ④ | A1-2구역(주택정비형) | 729 | 40 | 299.9 | 정비구역고시 (24.03.28.) | 세부개발계획 수립 |



### 3) 현황전경사진


천호대로 (50~53m)
천호대로168가길
풍성로41길
천호대로168다길
천호대로162가길
①
②
③
④
⑤
⑥


①
사업대상지
천호대로168가길
②
사업대상지
천호대로168가길
③
사업대상지
풍성로41길
④
사업대상지
천호대로168다길
⑤
사업대상지
천호대로162가길
⑥
사업대상지
천호대로168다길

## 나. 정비사업 구역 현황

노후도 기준 등은「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(일부개정 25.01.24.) 기준」

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 도시계획 사항 | 용도지역 | | 용도지구 | 도시계획시설 | | 기타 | |
| | 구분 | 면적 | | 종류 | 규모 | 종류 | 규모 |
| | 제2종일반주거지역 | 10,279.1 | - | 도로 | 3개 | - | - |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 토 지 현 황 | 구분 | 계 | 사유지 | 국·공유지 | | | 비고 |
| | | | | 소계 | 국토교통부 | 서울시 | 강동구 | |
| | 면적(㎡) | 10,279.1 | 9,600.00 | 679.1 | - | 619.1 | 60.0 | - |
| | 필지수 | 80 | 75 | 5 | - | 1 | 4 | - |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 현 황 | 구분 | 계 | 허가유무 | | 용도별 허가유무 | | | | | | 비고 |
| | | | 유허가 | 무허가 | 주거용 | | | 비주거용 | | | |
| | | | | | 소계 | 유허가 | 무허가 | 소계 | 유허가 | 무허가 | |
| | 동수 | 59 | 59 | - | 59 | 59 | - | - | - | - | - |
| | 호수 | 73 | 73 | - | 73 | 73 | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 거주자 및 권리자 현 황 | 거주가구 | | | 거주인구 | | | 권리자(토지등소유자) | | | | |
| | 계 | 가옥주 | 세입자 | 계 | 가옥주 | 세입자 | 계 | 토지·건축물 소유자 | 토지 소유자 | 건축물 소유자 | 지상권자 |
| | 132 | 46 | 86 | 330 | 122 | 208 | 78 | 74 | 4 | - | - |

### 1) 건축물의 노후·불량 현황 : 76.3% (45동/59동)

❍ 『서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준』 제2장제1절2-1-4. 나목에 의거 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60퍼센트 이상인 지역

| 구분 | 구역면적(㎡) | 노후도 비율 | 건축물 동수 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 계 | 노후도 30년 미만 | 노후도 30년 이상 | |
| 정비계획 | 10,279.1 | 76.3% | 59 | 14 | 45 | 충족 |

### 2) 과소필지 현황 : 67.5%, 저밀이용 : 67.8%

❍ 『서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준』 제2장제1절2-1-4. 나목에 의거 과소 필지 150㎡미만 필지 비율 40퍼센트 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50퍼센트 이상

| 구 분 | 구역안의 대상 총 토지 | | 과소필지(150㎡ 미만) | | 과소필지 비율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 필지수 | 면적(㎡) | 필지수 | 면적(㎡) | | |
| 합 계 | 80 | 10,279.1 | 54 | 4,784.0 | 67.5 | 충족 |
| 일반토지 | 80 | 10,279.1 | 54 | 4,784.0 | 67.5 | |

| 구분 | 구역면적(㎡) | 저밀이용 비율 | 건축물 동수 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 계 | 2층 이하 | 3층 이상 | |
| 정비계획 | 10,279.1 | 67.8% | 59 | 40 | 19 | 충족 |

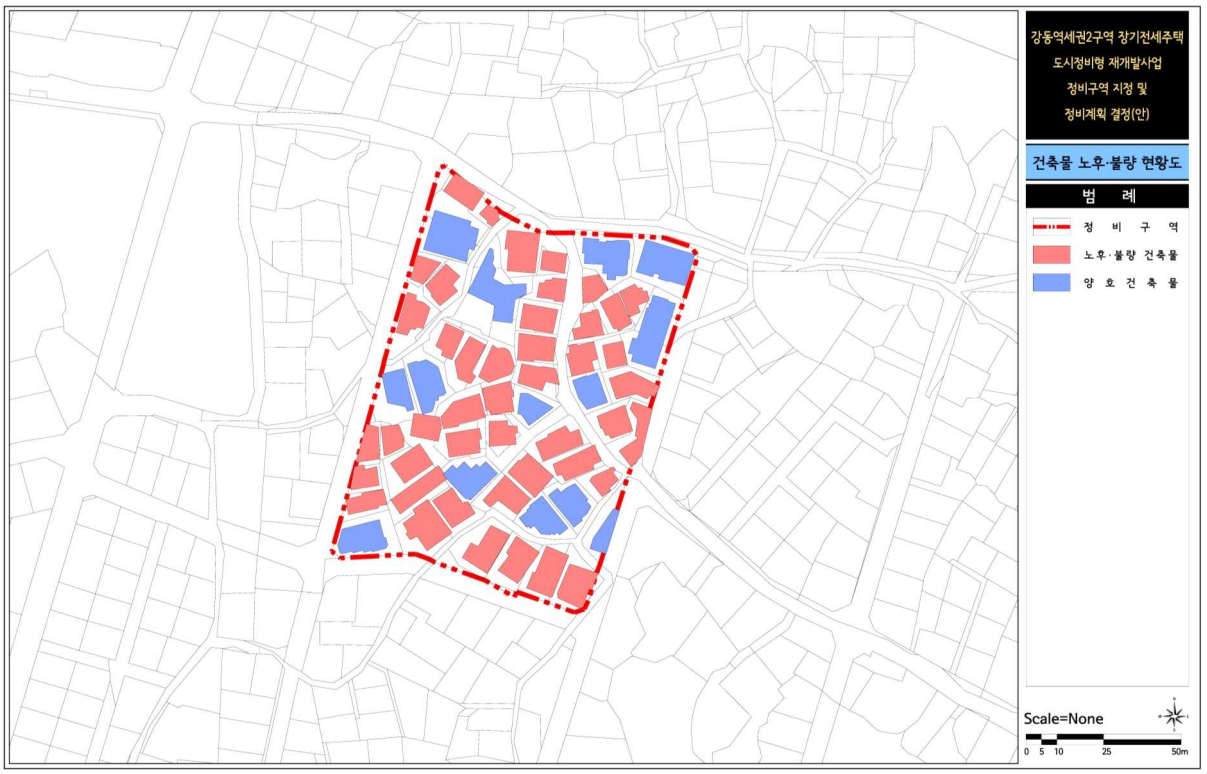
### 4) 신축 건축물 : 10.2%

❍ 『서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준』 제2장제1절2-1-4. 나목에 의거 10년 이내 신축 건축물 비율 15퍼센트 이상인 지역 제외

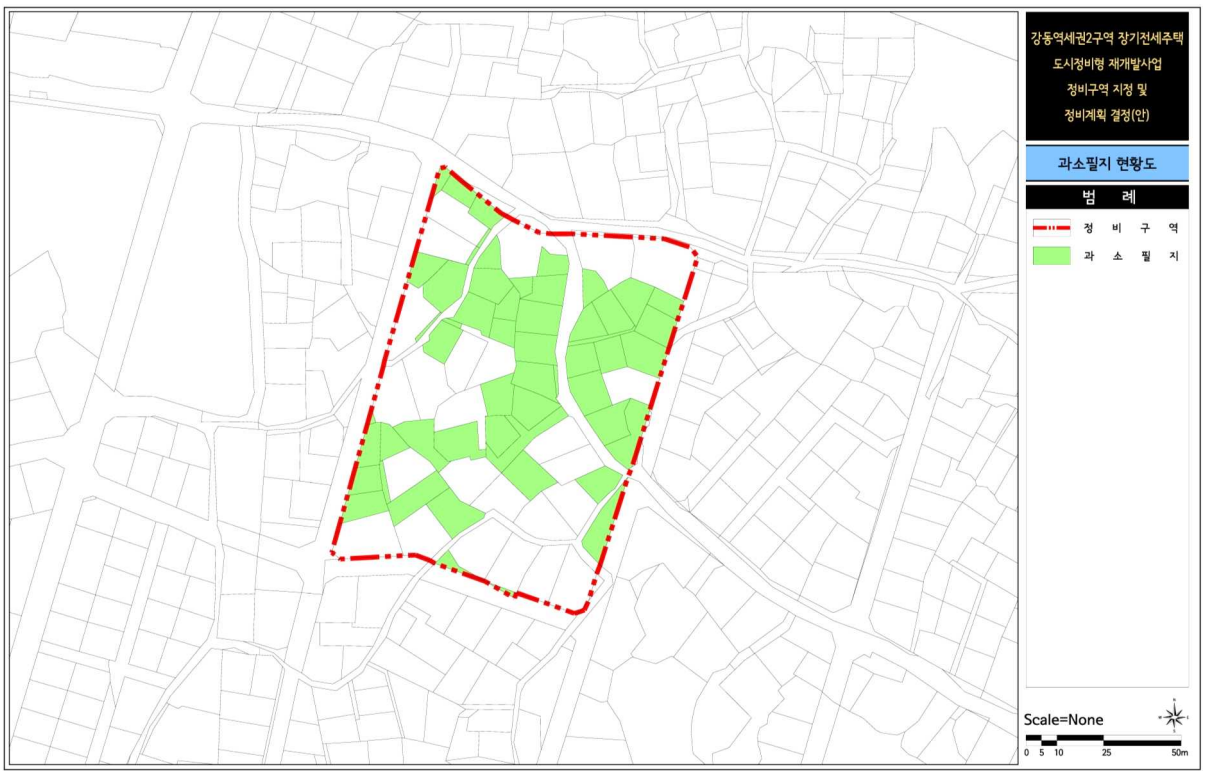
| 구분 | 구역면적(㎡) | 신축건축물 비율 | 건축물 동수 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 계 | 10년 이내 신축건축물 | 그 외 | |
| 정비계획 | 10,279.1 | 10.2% | 59 | 6 | 53 | 충족 |

## 다. 관계도면

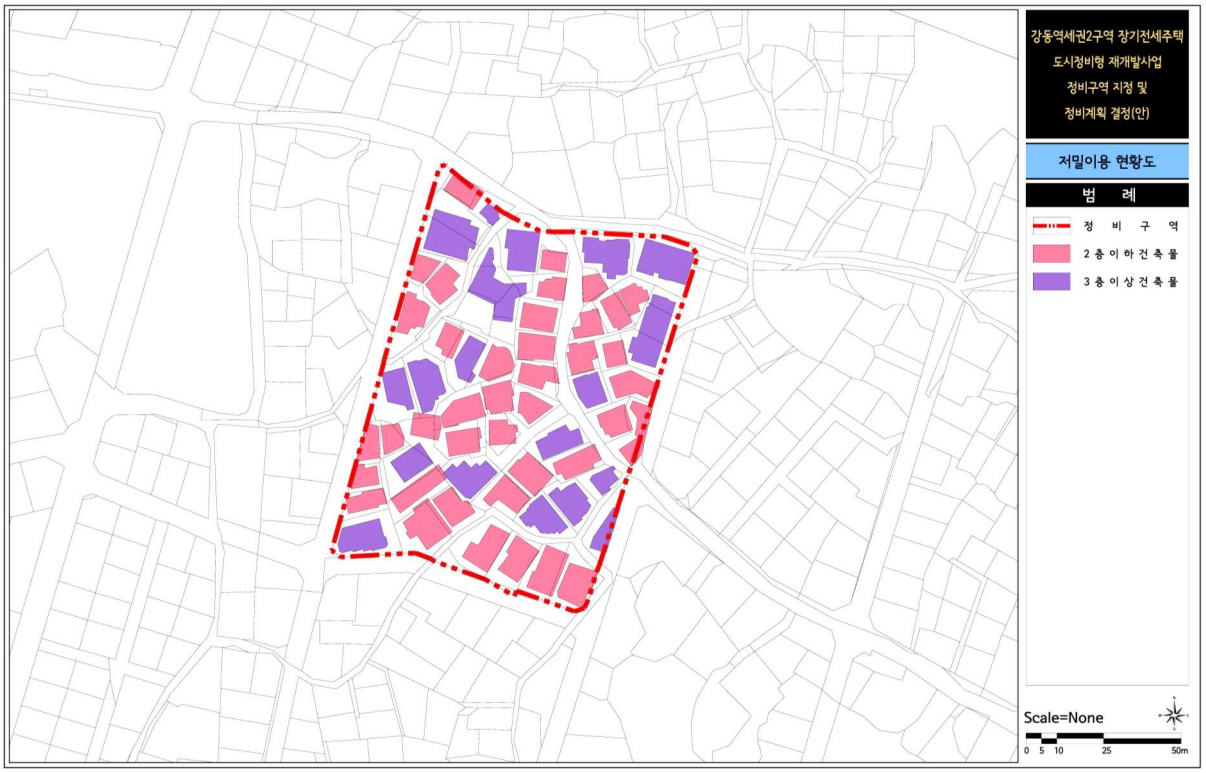
### 1) 건축물의 노후·불량 현황도



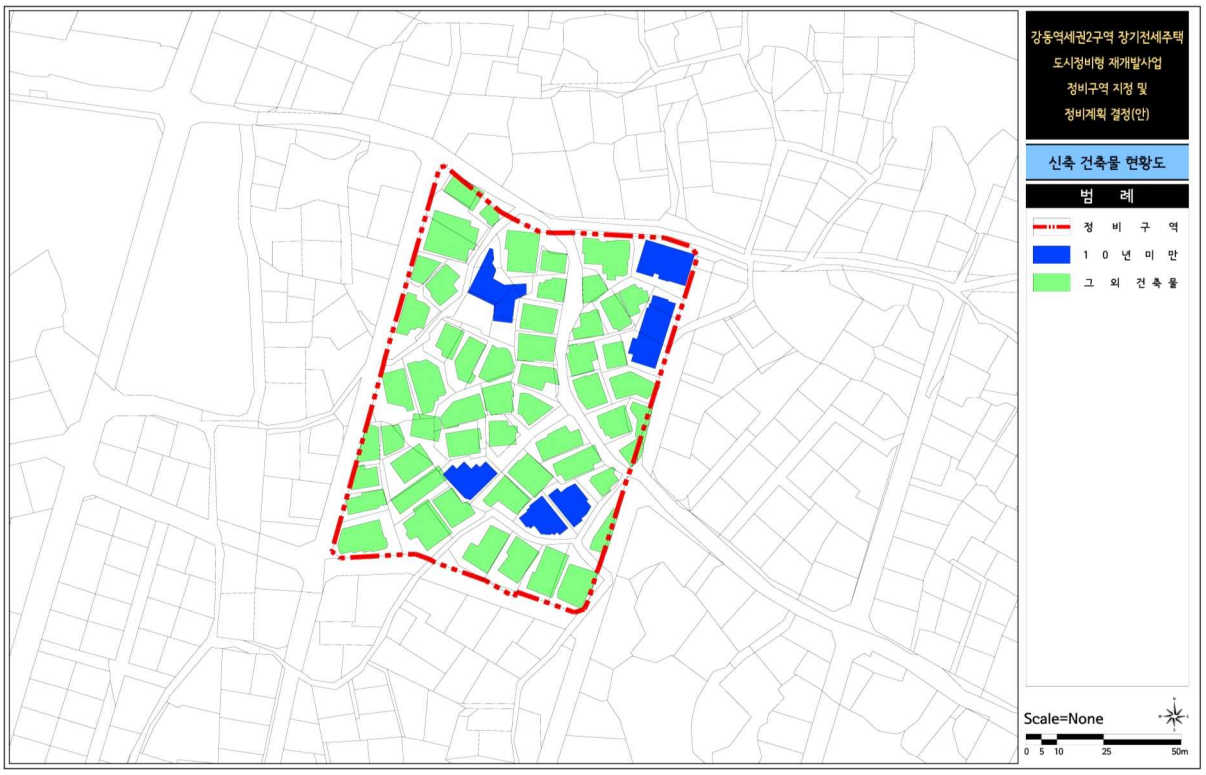

### 2) 과소필지 현황도



### 3) 저밀이용 현황도




### 4) 신축건축물 현황도



## 라. 상위 및 관련계획 검토

### 1) 2040 서울 도시기본계획

▌미래상 및 구조



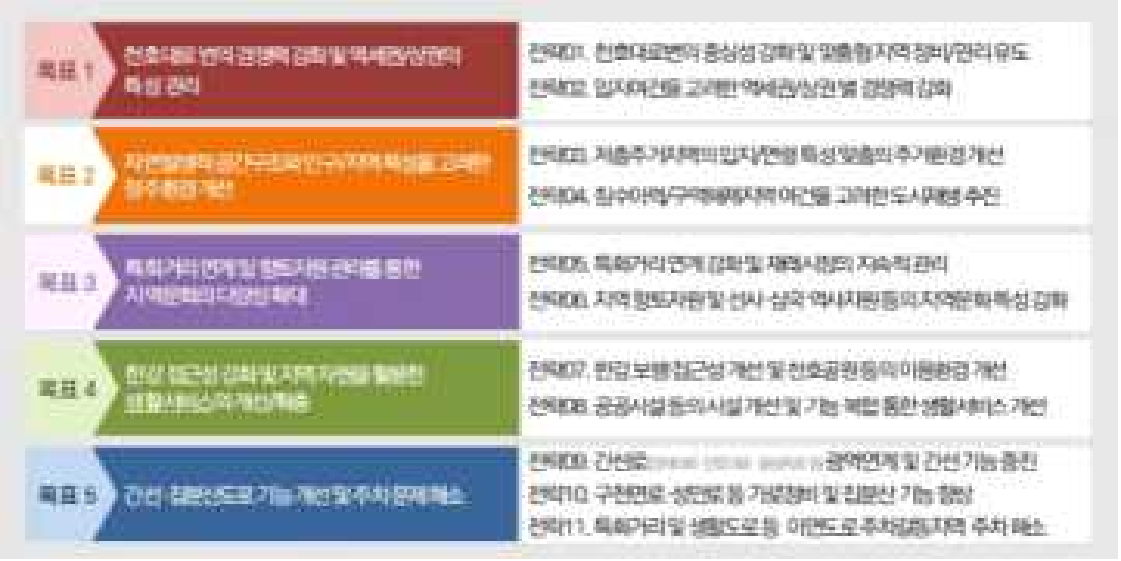

▌권역(동남권) 발전방향 및 계획과제



## 2) 2030 생활권계획(천호성내 지역생활권)

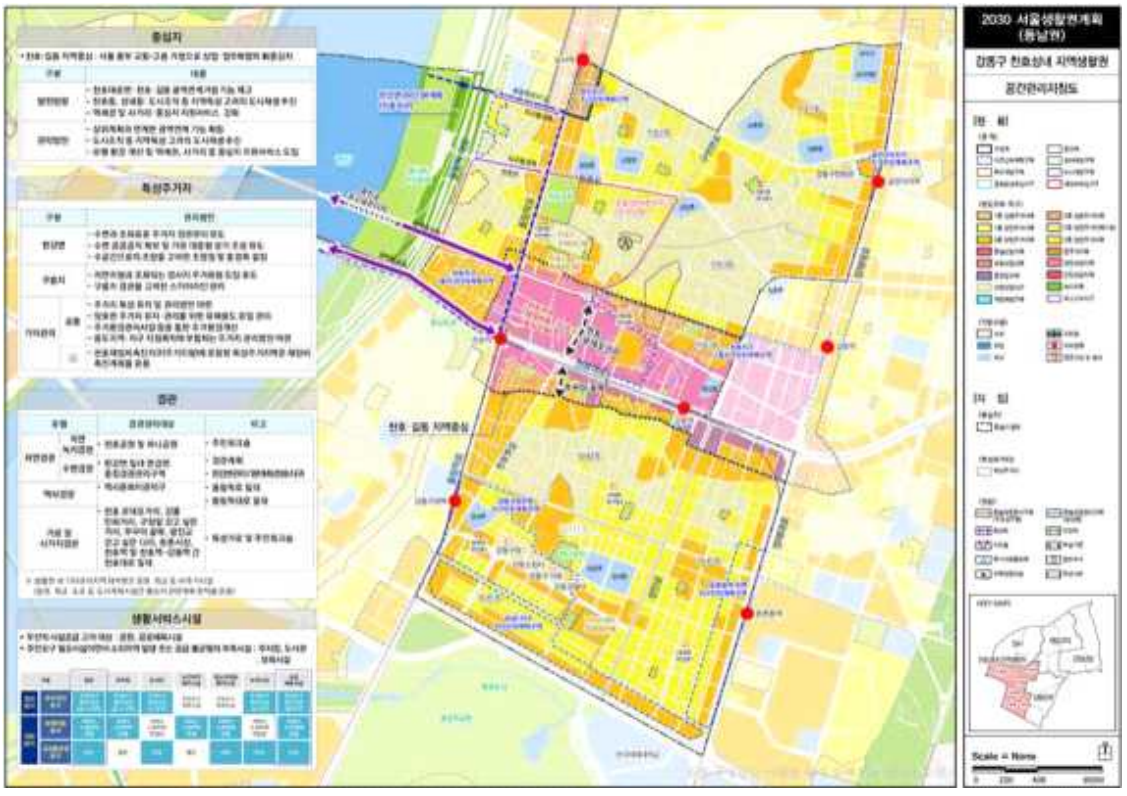
### ▌미래상 및 목표

❍ 젊음이 넘치고 미래의 희망 향기가 가득한 천호성내 생활권



### ▌실현전략

| 발전 방향 | 관리 방안 |
|---|---|
| ◦ 천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성 관리<br>◦ 자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선<br>◦ 특화거리 연계 및 향토자원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대<br>◦ 한강 접근성 강화 및 지역자원을 활용한 생활서비스의 개선/확충<br>◦ 간선·집분산도로 기능 개선 및 주차문제 해소 | ◦ 지구단위계획 수립 및 재정비를 통한 계획적 관리방안 마련 |



## 마. 관련법규 및 요건 검토

### 1) 관련법규 검토

▌도시 및 주거환경정비법

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 지정 | [법 제8조]<br>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.<br><br>[시행령 제7조] 정비계획의 입안대상지역<br>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 정비계획(이하"정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다.<br>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.<br>1. 주민 또는 산업의 현황<br>2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황<br>3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황<br>4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황<br>5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황<br>6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견<br>7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항<br><br>[서울시조례 제7조]<br>1. 거주가구 및 세입자 현황<br>2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황<br>3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황<br>4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황<br>5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황<br>6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래<br>7. 법 제2조 제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우에만 해당한다)<br>8. 기존 수목의 현황<br>9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견<br>10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사<br>11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모<br>12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하"추진위원회"라 한다) 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견<br><br>[시행령 별표1] 입안기준<br>2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수가 전체 건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의범위에서 시 · 도조례로 증감할 수있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.<br>가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 |

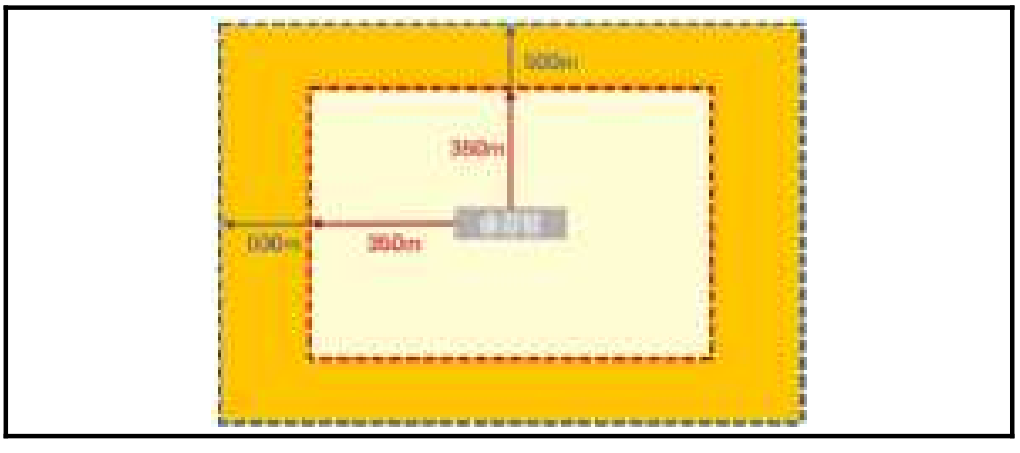
| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 지정 | 나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시 · 도조례로 증감할 수있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역<br>다. 인구 · 산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역<br>라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적 합계의 3분의 2 이상인 지역<br>마. 공장의 매연 · 소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는공업지역 또는「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역<br>바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택건설 · 공급이 필요한 지역<br>사.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제4호에 따른 방재지구가해당 지역 전체 토지면적의 2분의1 이상인 지역<br>아.「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거 용도로 사용하는 건축물의 수가 해당지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역<br>자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는지 |
| 정비계획의 내용 | [법 제9조]<br>① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 정비사업의 명칭<br>2. 정비구역 및 그 면적<br>2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거<br>3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획<br>4. 공동이용시설 설치계획<br>5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획<br>6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획<br>7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획<br>8. 세입자 주거대책<br>9. 정비사업시행 예정시기<br>10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.<br>가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획<br>나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획<br>다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항<br>라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항<br>11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)<br>12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 |
| | [시행령 제8조]<br>③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<br>1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항<br>2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획<br>3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자<br>4. 정비사업의 시행방법 |

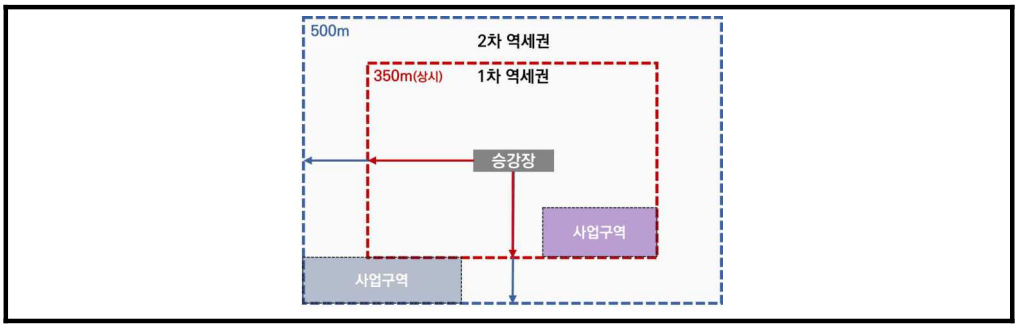
| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 내용 | 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획<br>6. 정비기반시설의 설치계획<br>7. 건축물의 건축선에 관한 계획<br>8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과<br>9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항<br>10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항<br>11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항 |
| | [서울시조례 제8조]<br>1. 가구 또는 획지에 관한 계획<br>2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]<br>3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다)<br>4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다)<br>5. 기존 수목의 현황 및 활용계획<br>6. 인구 및 주택의 수용계획<br>7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)<br>8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 |
| 정비계획 입안제안 | [법 제14조]<br>① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.<br>1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우<br>2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우<br>3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시 · 도조례로 정하는 경우<br>4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우<br>5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우<br>6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.<br>7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 |
| 주민의견 청취등 | [법 제15조]<br>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.<br>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. |
| 정비계획의 결정 및 정비구역 지정 | [법 제16조]<br>① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.<br>② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. |

## ▌서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 제4조 사업대상지 | ◦ 역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에 위치하면서 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행할 수 있다.<br>1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역포함), 제3종일반주거지역, 준주거지역<br>2. 준공업지역<br>◦ 제1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다. |
| 제7조 사업계획의 입안 제안 | ◦ 사업시행자는 제5조 각 호에 따른 사업계획의 입안을 구청장에게 제안할 수 있다.<br>◦ 시장은 역세권 장기전세주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다. |
| 제9조 공공기여 기준 | ◦ 시장은 용도지역의 변경 및 용적률, 건축제한 완화 등을 고려하여 사업시행자가 부담하는 공공기여 기준을 별도로 정할 수 있다.<br>◦ 시장은 제2조제1호가목에 따른 역세권 중 준주거지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제11항에 따라 용적률을 완화할 경우, 사업시행자로부터 공공시설등의 부지를 제공받거나 공공시설등을 설치하여 제공받는 비용은 「서울특별시 도시계획 조례」 제25조제1항에 따라 정하되, 같은 조례 같은 조 제2항에서 정하는 비율 이상을 장기전세주택으로 공급할 수 있다.<br>◦ 사업시행자가 제1항 및 제2항에 따른 공공기여를 장기전세주택으로 제공할 경우, 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시장에게 기부채납한 것으로 본다. |
| 제12조 다른 조례와의 관계 | ◦ 역세권 장기전세주택 사업을 시행함에 있어 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다. |

## ▌서울특별시 역세권 장기전세주택 운영기준(25.01.24.)

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 사업대상지 요건 | 1-3-1. “공공주택”이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항 제2호 내지 제4호의 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택을 말한다.<br>1-3-2. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역[개통이 예정된 역(재정사업은 사업계획이 승인된 경우, 민자사업은 사업시행자가 지정된 경우를 말한다.)을 포함한다]의 각 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역을말한다.<br>가. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m 이내의 범위로 한다.<br>나. 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m에서 500m 이내의 범위로 한다.<br> |

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 사업대상지 요건 | 2-1-1. 사업대상지는 역세권 안에 포함되어야 하되, 하나의 사업대상지는 1차 역세권 또는 2차 역세권 각각의 역세권 범위에 사업대상지 전체가 포함되어야 한다.<br><br>2-1-2. 사업대상지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.<br>가. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역<br>나. 공업지역 중 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역)<br>다. 가목 또는 나목의 지역 중「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치관리구역<br><br><br>2-1-3. 사업대상지에 다음 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 제외 하여야한다.<br>가. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역<br>나. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역<br>2-1-4. 사업대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.<br>가. 대상지 면적 3천㎡(특별계획구역은 2,400㎡) 이상 2만㎡ 이하(관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 3만㎡ 이하) 및 계획세대수 100세대 이상(공공주택 세대수 포함)<br>나. 노후도<br>1) 지구단위계획 :「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」[별표1] 제2호 라목에 따라 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역<br>2) 정비계획 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 '정비구역 지정요건 검토기준'에 따라 다음의 기준을 만족하는 지역<br>- 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상<br>- 과소 필지 150㎡미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상<br>- 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상인 지역은 제외<br>2-1-5. 2-1-1 내지 2-1-3은 주변 여건과 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화, 주택 계획 등에 따라 필요하다고 관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 포함 및 완화할 수 있다. |

## 2) 각종 영향평가 대상여부 검토

| 구분 | | 수립시기 및 대상사업 | 관련근거 | 대상여부 |
|---|---|---|---|---|
| 환경성검토<br>교통성검토<br>경관성검토 | | ○ 수립시기 : 도시·군관리계획 입안시<br>○ 대상사업 : 도시·군관리계획 입안사업 전부<br>※ 단, 국계법 시행령 제21조에 따른 요건 해당시 기초조사를 실시하지 아니할 수 있음 | - 국계법 제25조,<br>서울시 도시계획조례 제6조 | O |
| 재해취약성분석 | | ○ 수립시기 : 도시·군관리계획 입안시<br>○ 대상사업 : 도시·군관리계획 입안사업 전부<br>※ 제 4호(재해취약성분석을 실시하지 않을 수 있는 요건) "라" 목에 해당 | - 국계법 시행령<br>제21조제2항제4호 | X |
| 환경영향평가 | 소규모 환경영향평가 | ○ 수립시기 : 사업의 승인등 전<br>○ 대상사업 : 사업계획 면적 6만㎡ 이상인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | - 환경영향평가법 시행령<br>[별표4] | X |
| | 전략환경영향평가 | ○ 제외 대상사업 : 국계법 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에서 계획하는 경우에는 그 면적이 6만㎡ 미만인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | - 환경영향평가법 시행령<br>[별표2] | X |
| | 환경영향평가 | ○ 수립시기 : 건축허가 전<br>○ 대상사업 : 건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것<br>※ 대상지 연면적 : 63,489.99㎡ | - 서울시 환경영향평가 조례<br>[별표1] | X |
| 재해영향평가 | 재해영향성검토 | ○ 수립시기 : 관계부서 협의 시<br>○ 대상사업 : 해당사항 없음 | - 자연재해대책법 시행령<br>[별표1] | X |
| | 재해영향평가 | ○ 수립시기 : 시행 인가 전<br>○ 대상사업 : 부지면적이 5천㎡ 이상이거나 길이가 2㎞이상인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | | O |
| 교통영향평가 | 개발사업 | ○ 수립시기 : 사업시행계획인가의 고시 전<br>○ 대상사업 : 도정법 제2조제2호에 따른 정비사업 중 부지면적 5만㎡ 이상<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | - 도시교통정비촉진법 시행령<br>[별표1] | X |
| | 건축물 | ○ 수립시기 : 건축허가 전<br>○ 대상사업 : 복합용도의 건축물로써 건축물 연면적의 합계(Swa)가 1만㎡ 이상인 경우 | | O |
| 경관심의 | 개발사업 | ○ 수립시기 : 정비구역 지정 전<br>○ 대상사업 : 도시지역은 개발사업 대상지역 면적 3만㎡ 이상인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | - 경관법 제27조 | X |
| | 기타건축물 | ○ 수립시기 : 건축심의(통합심의)<br>○ 대상사업 : 5천㎡이상, 16층 이상 다중이용시설물<br>※ 대상지 : 35층, 연면적 : 60,821.26㎡ | - 서울시 경관조례 제24조 및 제25조 | O |
| 교육환경 영향평가 | | ○ 수립시기 : 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전<br>○ 대상사업 : 교육환경보호구역(상대보호구역)에서 정비사업을 시행하는 경우 | - 교육환경보호에 관한 법률 제6조 및 동법 시행령 제16조 | O |

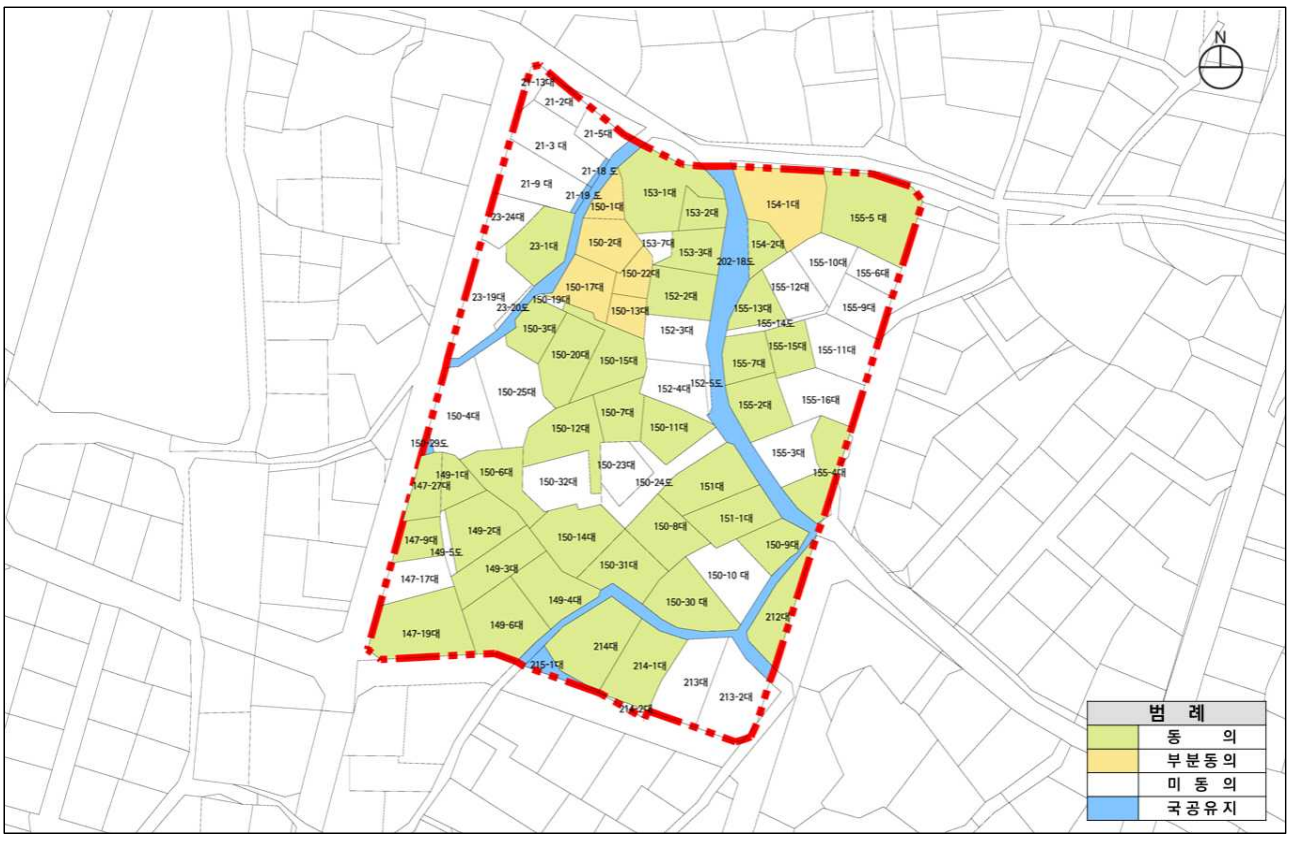
### 3) 요건 검토

▌『서울특별시 도시 및 주거환경정비법 조례』 제10조(정비계획의 입안 제안)

○ 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1이상

| 구분 | | | 사유지 | 국공유지 | 계 | 적합여부 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동의율 | 토지등소유자수 | | 76명 | 2명 | 78명 | - |
| | 토지면적 | | 9,600.0㎡ | 679.1㎡ | 10,279.1㎡ | |
| | 소유자수 대비 | 동의자수 | 43명 | - | 43명 | |
| | | 동의율 | **55.13% (≧50.00%)** | | | O |
| | 토지면적 대비 | 동의면적 | 6,000.9㎡ | - | 6,000.88㎡ | |
| | | 동의율 | **62.50%(≧50.00%) (사유지 기준)** | | | O |

※ 정비계획 입안 시 동의 현황



## 바. 잠재력 및 개발전망 분석(동남권)

○ 대상지는 5호선 강동역 인근으로, 9호선 연장 및 교통망 확충과 연계되어 접근성이 강화될 것으로 예상됨. 또한 천호·성내 일대 재개발 및 지구단위계획 정비가 추진되고 있어, 강동역세권인 대상지 또한 개발압력이 점차 확대될 전망임.




## 사. 종합분석

| 구 분 | 현황분석 | 계획방향 |
|---|---|---|
| 도시공간 | 글로벌 경쟁력 강화를 위한 공간구조 재편 | ◦ 국제업무 위상에 맞는 동남권의 공간구조 재편<br>◦ 글로벌업무, 상업, 관광기능 수행을 위한 중심지의 전략적 육성<br>◦ 지역별 특화전략 마련을 통한 자치구 간 연계성 강화 |
| 산업·일자리 | 지역 특화산업의 육성 | ◦ 지역산업의 특성화 부여로 경제 활성화 도모<br>◦ 국제업무 중심지로서 중소기업 일자리 및 업무공간 확대 |
| 정비(주거) | 미래지향적 도심주거공간 창출 | ◦ 동남권 주거 특성에 따른 정비·관리 방안 마련<br>◦ 대규모 아파트단지의 종합적 계획관리<br>◦ 한강/지천변 경관보호를 위한 주거지 관리<br>◦ 중·저층 저밀주거지역의 쾌적한 정주환경 개선<br>◦ 삶터와 일터가 어우러진 도심주거환경 조성 |
| 교통 | 동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축 | ◦ 수도권·권역 간 효율적인 광역교통 처리를 위한 교통체계 구축 및 정비<br>◦ 안전하고 효율적인 동남권역 교통체계 구축<br>◦ 생활도로(국지, 이면) 안전/편안/쾌적한 보행중심 교통환경 개선<br>◦ 국제업무환경을 위한 비즈니스·글로벌 친화적 교통체계 구축 |
| 역사·문화·관광 | 문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전 | ◦ 지역자산 연계를 통한 국제문화경쟁력 강화<br>◦ 복합문화거점 조성 및 문화브랜드 강화 |
| 복지·교육 | 생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급 | ◦ 생활서비스의 균형있는 공급 및 계층별 맞춤형 시설 공급<br>◦ 실현가능한 생활기반시설 공급전략 마련 |
| 환경·안전 | 수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축 | ◦ 녹색교통 및 특화가로 등을 통한 녹지공간의 연계 구축<br>◦ 지역맞춤형 풍수해 방재대책 마련<br>◦ 개발제한구역(GB)과 녹지지역내 관리방안 설정<br>◦ 저탄소 녹색에너지 사용 확대 추진 |

# 3. 계획의 기본구상

## 가. 기본방향

### 1) 기본방향

❍ 젊음이 넘치고 미래의 희망 향기가 가득한 강동역세권 복합거점 조성
- 현황분석을 통한 맞춤형 생활 SOC 공급
- 지역특성을 고려한 양질의 주택 공급

### 2) 기본구상

❍ 토지이용구상
- 주변지역 토지이용 및 주변경관과의 조화를 고려한 토지이용구상
- 정비기반시설은 주변지역 및 주변개발현황과 연계하여 계획

❍ 교통처리구상
- 주변여건 및 지형·접근조건을 고려한 진·출입동선체계 확립
- 보행자의 안전이 최우선시 되는 보행체계 구상
- 단지내 통과교통 배제

❍ 공원·녹지구상
- 풍부한 녹지·조경공간으로 쾌적한 단지 내 환경 연출
- 트인 공간 확보를 위한 시각통로의 확보
- 단지내 오픈스페이스 확보 및 주민이용시설과 연계된 동선구상
- 지하주차장 유도로 단지 지상부 녹지공간 최대한 확보

❍ 개발밀도구상
- 인근지역의 용도와 향후 개발가능성 등을 고려한 개발밀도 구상
- 구역의 입지특성을 살려 주거시설과 산업시설을 연계 할 수 있도록 적정밀도 개발유도
- 지역여건에 적합한 적정밀도와 합리적인 계획을 수립하여 쾌적한 단지 조성

## 나. 주요 계획지표 설정

### 1) 기본방향

❍ 현재의 개발현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도계획 수립

❍ 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획

## 2) 계획지표 설정

❍ 계획인구 및 가구
- 공동주택 건립에 의한 주택을 공급하며, 건축계획에 의한 세대수 적용
- 인구는 2026년 01월 강동구 평균 가구원수(2.24인/세대)를 적용하여 산정

**[ 인구 및 세대수 계획 ]**

| 구분 | 총면적(㎡) | 공동주택용지(㎡) | 세대수(세대) | 인구(인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 10,279.1 | 8,835.3 | 406 | 910 | 2.24인/세대 |

❍ 공원·녹지
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」[별표2] 기준
- 개발계획 : 2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획 - 해당없음
  4. 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 - 해당없음

| 구 분 | 기 준 | | 계획내용 |
|---|---|---|---|
| 2.「주택법」에 의한 주택건설사업계획 | 1천세대 이상의 주택건설사업계획 | 1세대당 3㎡ | 계획 세대수 : 406세대<br>해당없음 |
| | | 구역면적의 5% | |
| 4.「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 | 5만제곱미터 이상의 정비계획 | 1세대당 2㎡ | 대상지 면적 : 10,279.1㎡<br>해당없음 |
| | | 구역면적의 5% | |

❍ 계획지표 종합

| 구 분 | 단위 | 계획지표 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 계획인구 | 인 | 910 | 2.24인/세대 |
| 계획세대수 | 세대 | 406 | - |

## 다. 개발 기본 구상

### 1) 개발의 기본구상

▌토지이용구상

① 기본방향

❍ 주변지역을 고려한 토지이용 및 지역의 특성을 고려한 건폐율 및 층수 조정

❍ 주변지역의 토지이용 및 주변경관과의 조화를 고려한 토지이용구상

❍ 개발에 따른 도시기반시설의 여유용량 확보

② 토지이용구상

❍ 기존지역 및 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상

❍ 주거용지, 공공시설용지로 기능배분

❍ 정비기반시설은 주변지역과 연계하여 계획

❍ 개발에 따른 정비기반시설의 여유용량 확보

▌교통처리 및 시설구상

① 기본방향

❍ 주변여건 및 지형·접근조건을 고려한 진·출입동선체계 확립

❍ 보행자위주의 교통 환경 조성

❍ 단지 내 통과교통 배제

② 교통처리구상

❍ 차량 진출입을 위한 단지 출입구

❍ 보행발생지점과 공공시설을 연결하는 보행체계 구축

❍ 보행자의 안전이 최우선시 되는 보행체계 구상

▌시설구상

❍ 생활하는데 불편함없는 시설배치와 커뮤니티를 형성할 수 있는 시설배치 구상

**[ 시설구상 ]**

| 구분 | 용지분류 | 도입시설 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 주택건설 | 공동주택용지 | • 공동주택 및 부대복리시설, 장기전세주택 | - |

▌녹지구상

① 기본방향

○ 단지 내 녹지 및 오픈스페이스는 주변시설 및 공원·녹지와 연계 도모

○ 녹지·조경 공간으로 쾌적한 단지환경 연출

○ 다양한 형태의 활동 제공

② 공원·녹지구상

○ 트인 공간 확보를 위한 시각통로의 확보

○ 단지 내 주민 휴식공간을 위한 Open Space 확보 및 주민이용시설과의 연계된 동선구상

○ 지하주차장 유도로 단지 지상부 녹지공간 최대한 확보

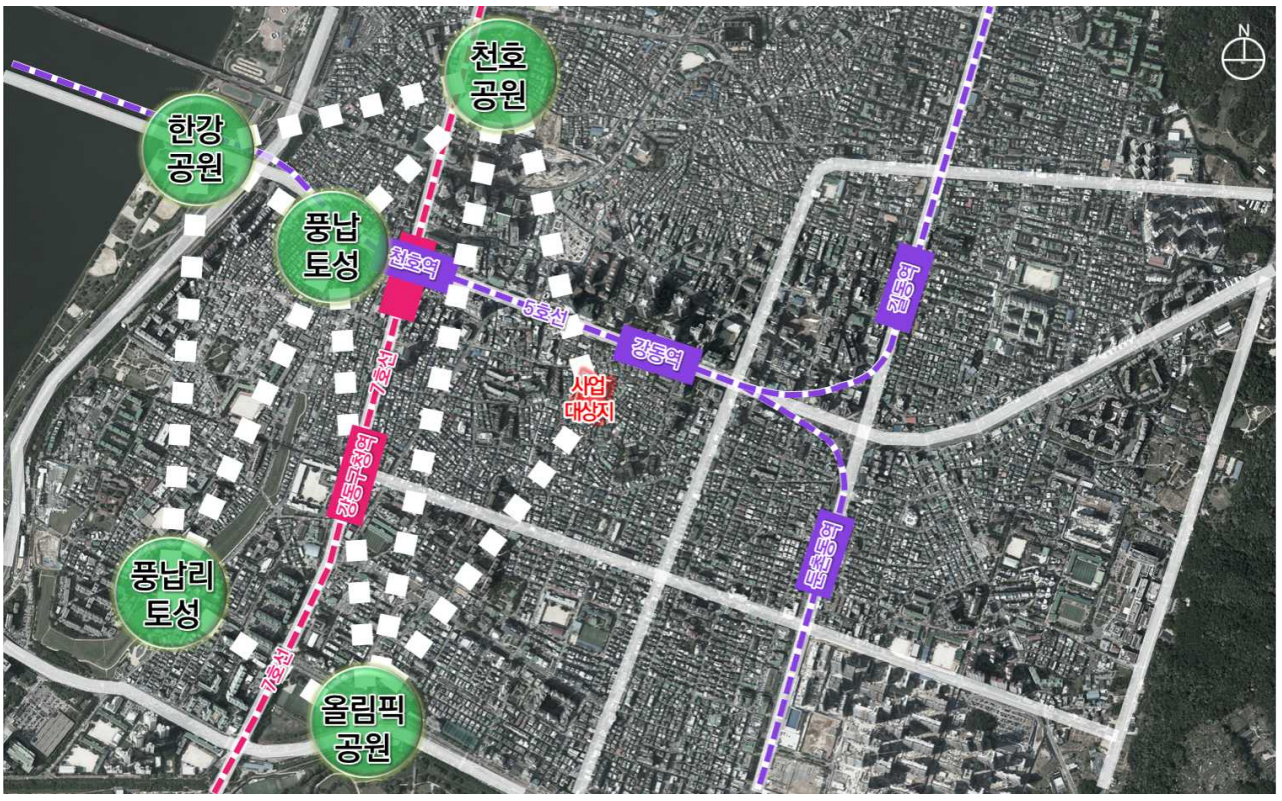
▌개발밀도구상

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에 의거 용적률, 높이 등의 기준 설정

○ 지역특성에 맞게 밀도 및 건축기준 완화 활용

○ 인근지역의 향후 개발가능성 등을 고려한 개발밀도 구상

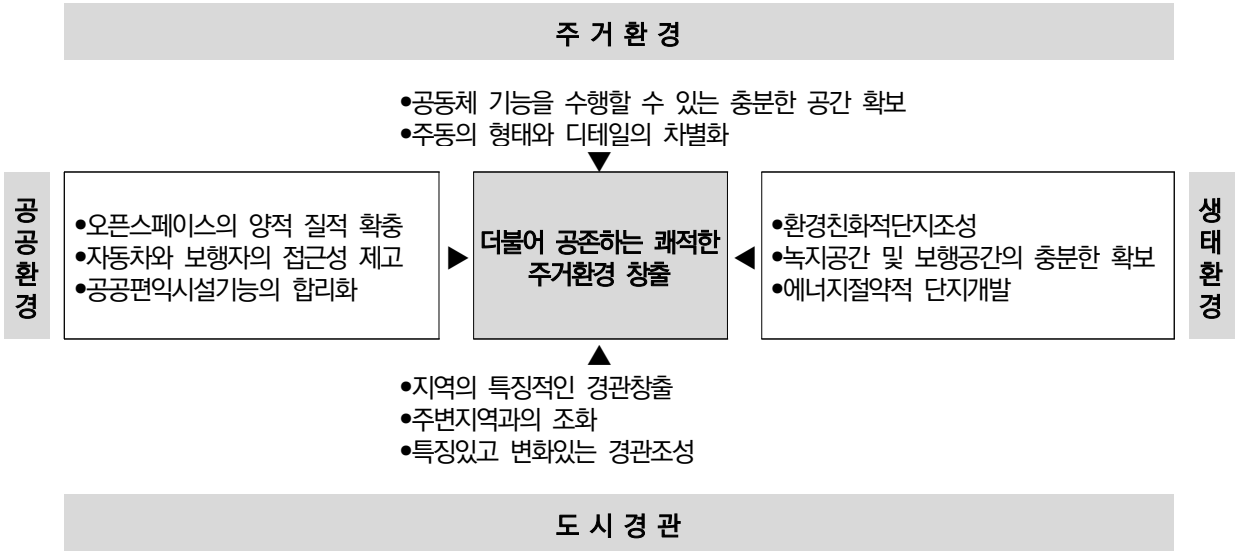
[ 기본구상도 ]



# 4. 부문별 정비계획

## 가. 계획의 수립방향

### 1) 계획의 목표




### 2) 기본방향

| | |
|---|---|
| 토지이용 | • 서울시 상위계획, 법규 및 역세권 공공임대주택에 설정된 개발방향 반영<br>• 대상지내 부족한 공공시설의 확보와 정비를 통한 주거환경개선<br>• 기존 주민의 생활행태를 고려한 토지이용구상 |
| 교통처리 | • 도로정비로 인접 도로와의 연계성 확보<br>• 개발로 인한 주변지역의 교통에 미치는 영향 최소화 |
| 경관조성 | • 주변 건축물과 통일성, 균형감이 형성되도록 시각적 동질성 유지<br>• 충분한 식재를 통해 단지내 녹지율 제고 |

## 나. 정비사업의 시행에 관한 계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 도시정비형 재개발사업 | 정비구역 지정 고시일로부터 5년 이내 | 강동역세권2구역 도시정비형 재개발추진준비위원회 | 거주가구(호) : 132<br>계획가구 : 406<br>**증) 274** | - |

## 다. 정비구역에 관한 계획

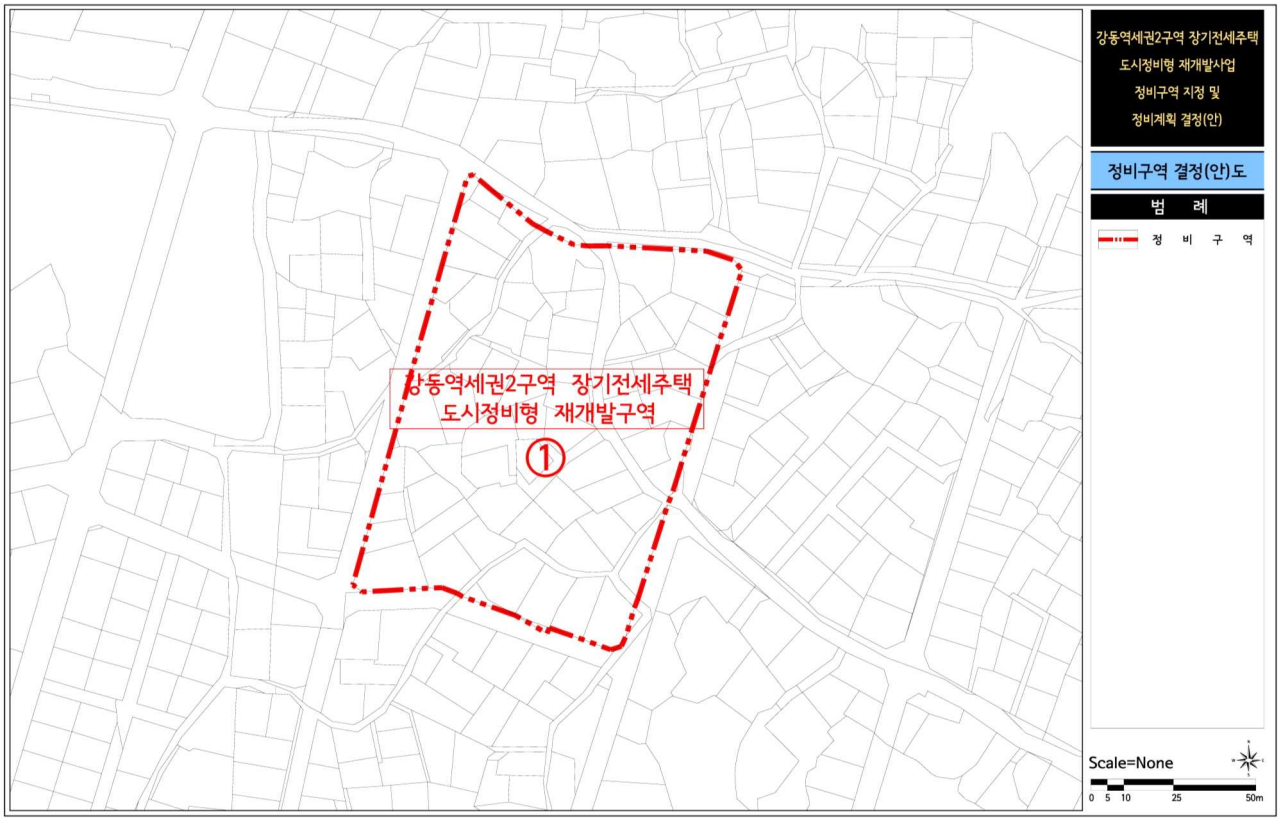
### 1) 정비구역 지정 조서

| 구분 | 구 역 명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경 후 | |
| 신설 | 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 | 성내동 150-7번지 일원 | - | 증) 10,279.1 | 10,279.1 | - |

### ▷ 지정 사유서

| 구분 | 도면표시번호 | 위 치 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 성내동 150-7번지 일원 | ○ 『서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준』에 따른 역세권 장기전세주택사업 (도시정비형 재개발사업) 시행을 위한 정비구역 지정 |

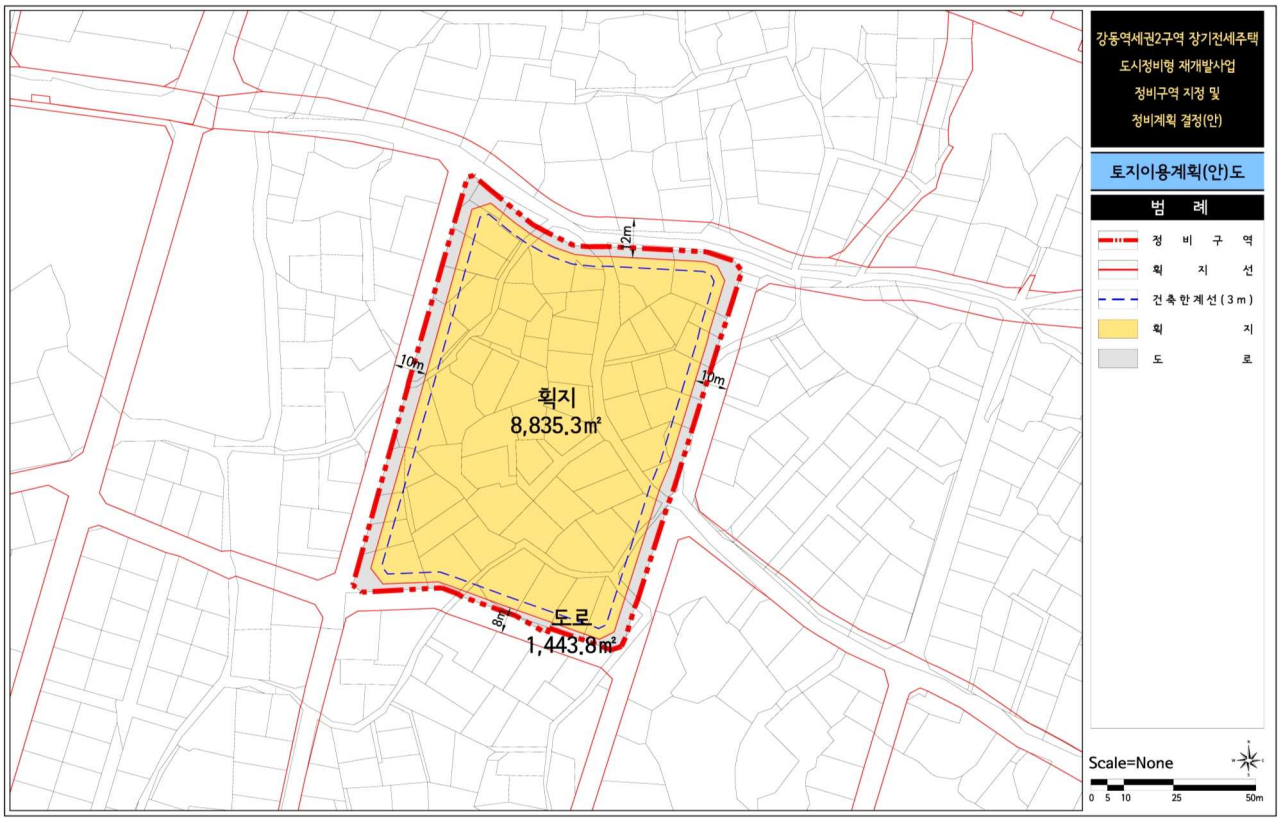
[ 정비구역 결정(안)도 ]



## 라. 토지이용에 관한 계획

| 구 분 | | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 합계 | | 10,279.1 | 100.0 | - |
| 획지 | 소계 | 8,835.5 | 86.0 | - |
| | 획지 | 8,835.3 | 86.0 | 공동주택 |
| 정비기반시설 | 소계 | 1,443.8 | 14.0 | - |
| | 도로 | 1,443.8 | 14.0 | - |

[ 토지이용계획(안)도 ]



## 마. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

### 1) 용도지역에 대한 결정(변경)(안) 조서

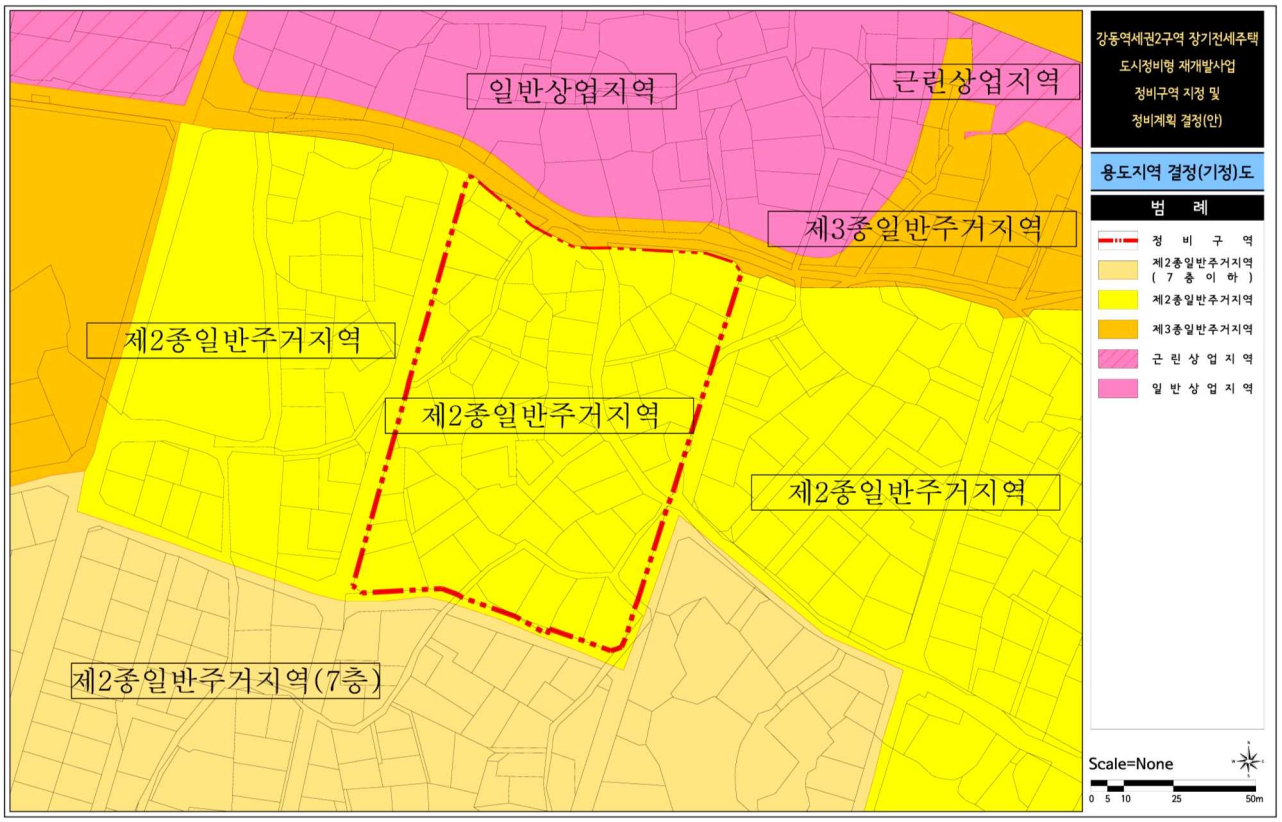
| 구분 | | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경 후 | | |
| 합계 | | 10,279.1 | - | 10,279.1 | 100.0 | - |
| 주거지역 | 제2종일반 주거지역 | 10,279.1 | 감) 8,835.3 | 1,443.8 | 14.0% | - |
| | 준주거지역 | - | 증) 8,835.3 | 8,835.3 | 86.0% | - |

### ▷ 변경 사유서

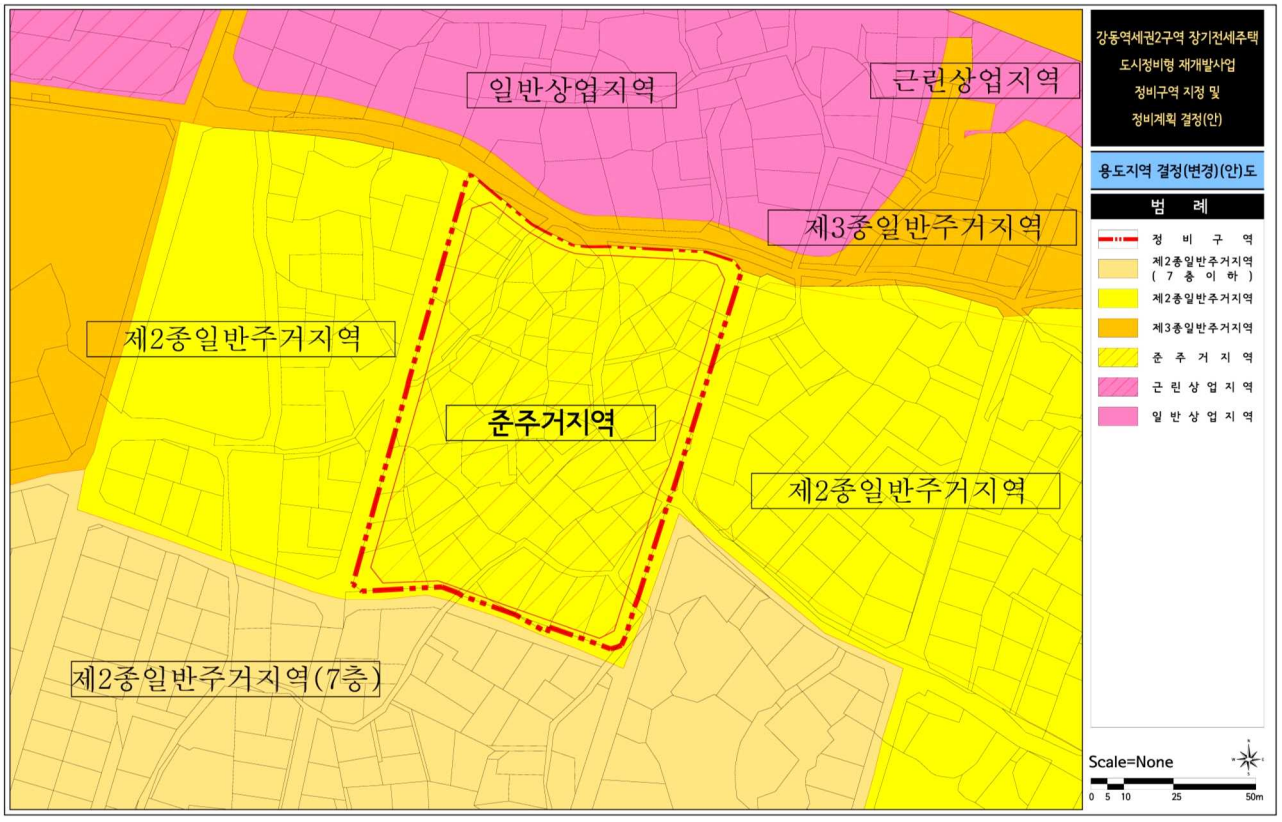
| 도면 표시 번호 | 위 치 | 면적(㎡) | | 면적 (㎡) | 용적률 (%) | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | | | |
| ① | 성내동 150-7 | 제2종일반주거지역 | 준주거지역 | 8,835.3 | 470.0 | ○ 강동역세권2구역 장기전세 주택사업 (도시정비형 재개발 사업)에 따른 용도지역 변경 |

### 2) 용도지구에 대한 결정조서 : 해당사항 없음

[ 용도지역 결정(기정)도 ]




[ 용도지역 결정(변경)(안)도 ]



## 바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

### 1) 도로 결정(변경)(안)조서

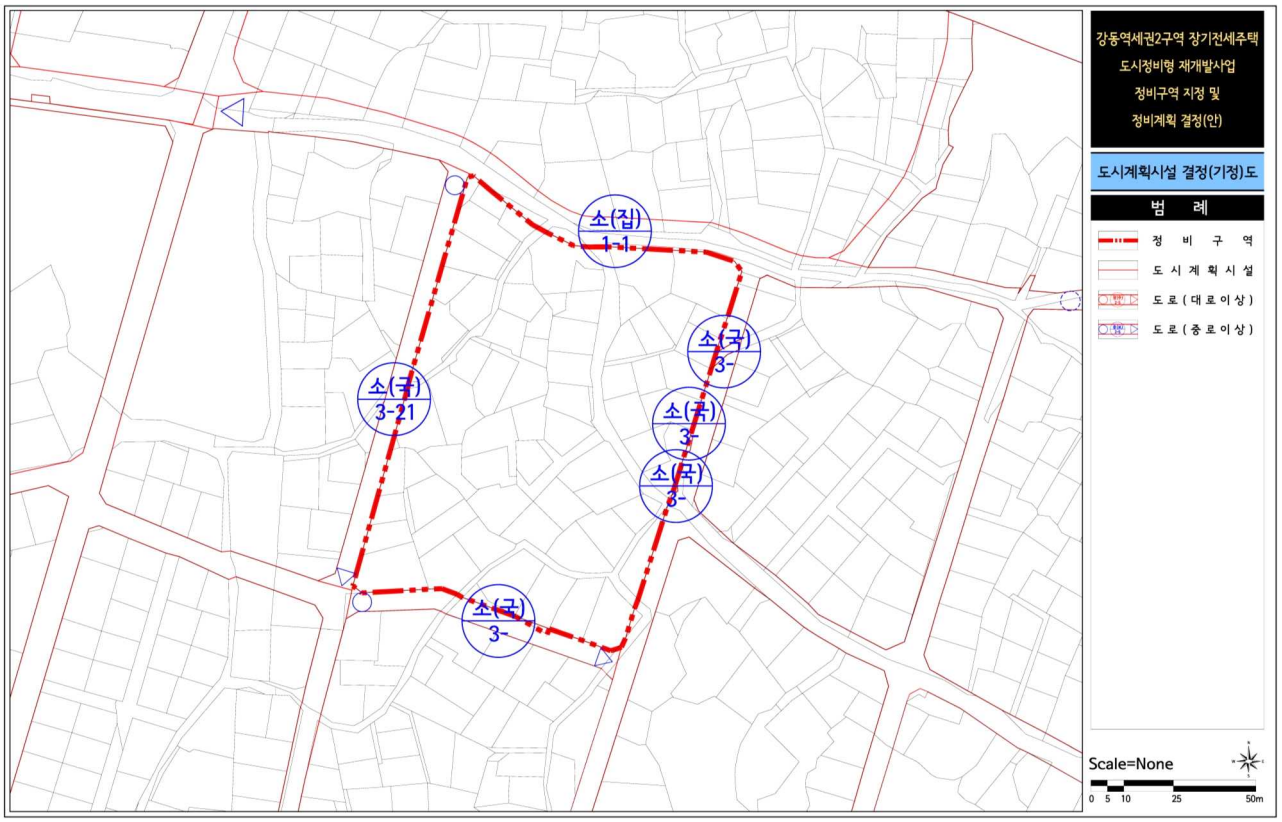
| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 1 | 9~12 | 집산도로 | 447(85) | 성내동 194 | 성내동 19-9 | 일반도로 | 서고시 제3호 (1969.01.18.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 1 | 9~12 (12) | 집산도로 | 447(85) | 성내동 194 | 성내동 19-9 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | - | 6 | 국지도로 | 70 | 성내동 155-8 | 성내동 202-18 | - | 서고시 제3호 (1969.01.18.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 가 | 10 | 국지도로 | 120 | 성내동 174-46 | 성내동 178-8 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 21 | 6 | 국지도로 | 130 | 성내동 21-1 | 성내동 147-8 | 일반도로 | 서고시 제107호 (1993.04.09.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 나 | 10 | 국지도로 | 130 | 성내동 21-1 | 성내동 147-8 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | - | 6 | 국지도로 | 80 | 성내동 147-8 | 성내동 211-1 | 일반도로 | 서고시 제125호 (1990.05.19.) | - |
| 변경 | 소로 | 2 | 가 | 8 | 국지도로 | 80 | 성내동 147-8 | 성내동 211-1 | 일반도로 | - | - |

※()는 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 내 폭원 및 연장임

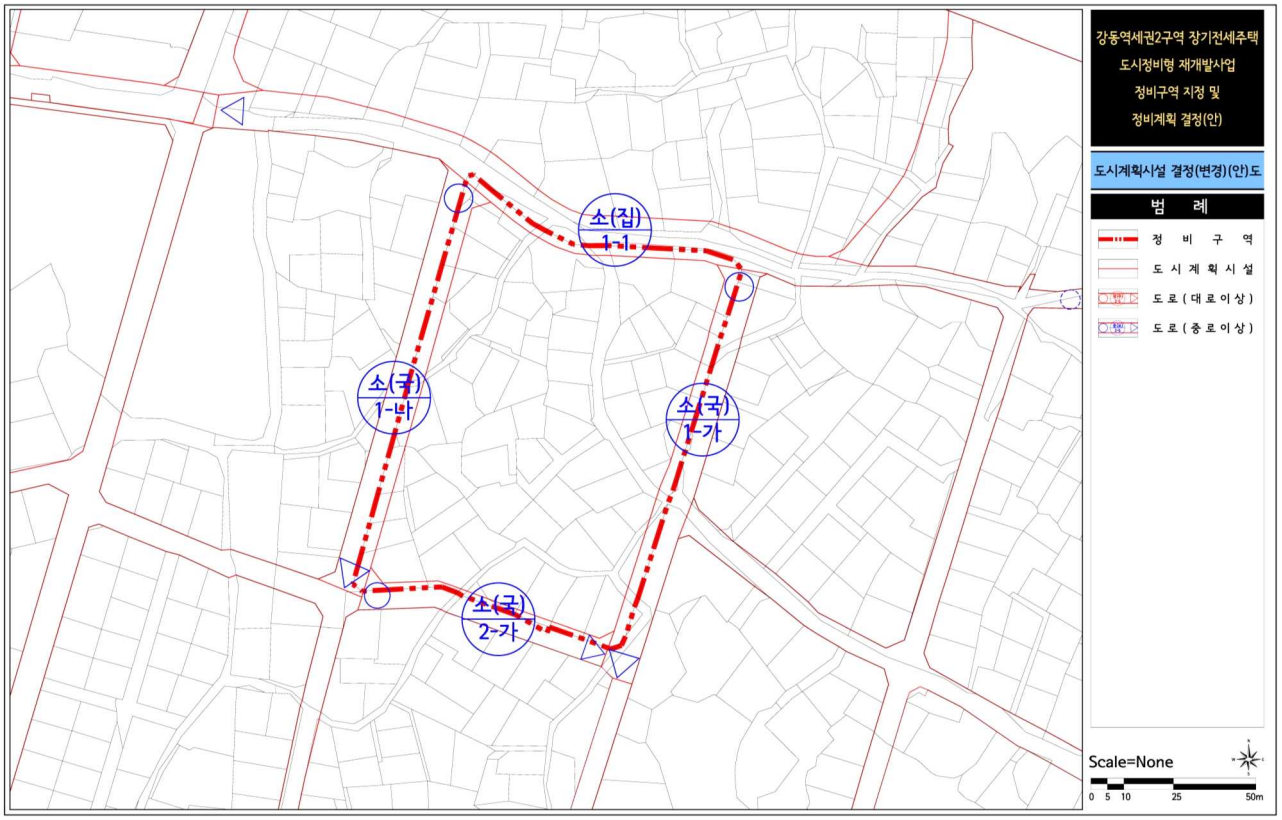
### ▷ 변경 사유서

| 구분 | 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| 변경 | 소로 1-1 | 소로 1-1 | · 대상지 내 도로 일부 구간 확폭<br>- 폭원(B)=9~12m → 9~12m(12m)<br>- 연장(L)=447m (구역 내 85m) | · 원활한 교통체계를 고려하여 일부 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3- | 소로 1-가 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 10m<br>- 연장(L)=70m → 120m | · 대상지 진출입구 및 교통체계를 고려하여 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3-21 | 소로 1-나 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 10m<br>- 연장(L)=130m | · 대상지 진출입구 및 교통체계를 고려하여 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3- | 소로 2-가 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 8m<br>- 연장(L)=80m | · 원활한 교통체계를 고려하여 일부 폭원 확장 |

[ 도시계획시설 결정(기정)도 ]




[ 도시계획시설 결정(변경)(안)도 ]



## 사. 주민공동이용시설 설치계획

| 시설의 종류 | 위 치 | 법적기준 | 계획 면적(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 주민공동시설 | 획지 | 기준:406세대×2.5㎡×1.25 = 1,268.75㎡이상 | 1,573.66 | - |
| 어린이놀이터 | | 기준:200㎡ + 406세대 × 1 = 606㎡이상 | 612.06 | 지상 |
| 주민공동시설 | | - | 365.41 | - |
| 맘스테이션 | | 기준:66.0㎡ 이상 | 29.16 | 지상 |
| 경로당 | | 300~500세대 미만 규모시 설치<br>기준 : 198㎡ 이상 | 214.79 | 지상 |
| 어린이집 | | 300~500세대 미만 규모시 설치<br>기준 : 198㎡ 이상 | 228.22 | 지상 |
| 작은도서관 | | 300~500세대 미만 규모시 설치<br>기준 : 108㎡ 이상 | 124.02 | 지상 |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 『건축법』 등 관련 법령 기준 적용

## 아. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 위치 | 정비 개량 계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 신설 | 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 | 10,279.1 | 성내동 150-7번지 일원 | 59 | - | - | 59 | - | - |

## 자. 지구단위계획 내용에 관한 계획

❍ 도시 및 주거환경정비법 제17조제1항 및5.439 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 결정된 것으로 봄

## 차. 건축물에 관한 계획

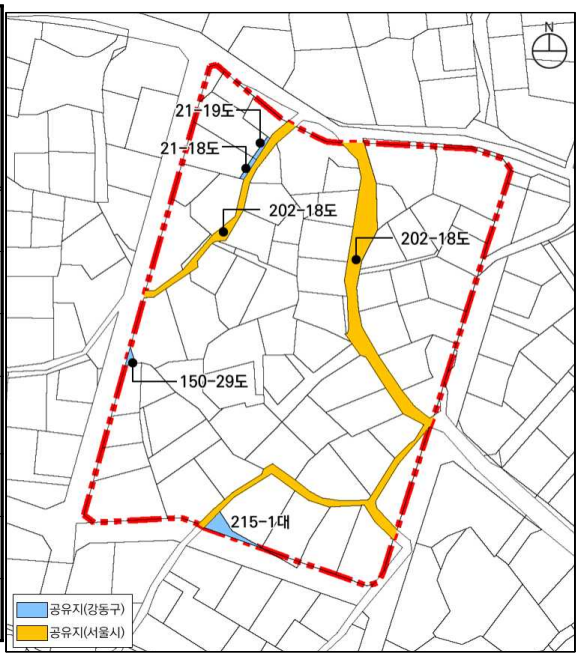
### 1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>상한</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역</td><td>10,279.1</td><td>획지①</td><td>8,835.3</td><td>성내동 150-7번지 일원</td><td>공동주택, 부대복리시설 등</td><td>60.0 이하</td><td>212.81 이하</td><td>237.88 이하</td><td>470.00 이하</td><td>120m 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">
○ 건립규모 : 공동주택 2개동 및 부대복리시설 / 지상 35층 지하 3층<br>
○ 건립비율
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">신설</td><td rowspan="4">조합원 및 일반분양</td><td>39A</td><td>18</td><td>4.43</td><td></td></tr>
<tr><td>59A</td><td>91</td><td>22.42</td><td></td></tr>
<tr><td>84A</td><td>159</td><td>39.16</td><td></td></tr>
<tr><td>소계</td><td>268</td><td>66.01</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대</td><td>59A</td><td>89</td><td>21.92</td><td></td></tr>
<tr><td>84A</td><td>21</td><td>5.17</td><td></td></tr>
<tr><td>소계</td><td>110</td><td>27.09</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">재개발 의무임대</td><td>39A</td><td>16</td><td>3.94</td><td></td></tr>
<tr><td>59A</td><td>12</td><td>2.96</td><td></td></tr>
<tr><td>소계</td><td>28</td><td>6.90</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">총계</td><td>406</td><td>100.00</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="12">○ 건축한계선<br>- 대상지 획지 경계로부터 건축한계선 3m 지정</td></tr>
</table>

## 2) 공공기여(순부담) 검토

❍ 현 용도지역에서 준주거지역으로 상향되는 점을 고려하여,「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(25.01.24.)」의 제2종일반주거지역 → 준주거지역으로 116.06%로 총량 설정

| 구분 | 공부 면적 (㎡) | 편입 면적 (㎡) | 무상귀속(㎡) | | 유상매입 대상 (㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 새로설치되는 기반시설 내 국공유지 | 용도폐지 국공유지 | | |
| 21-18도 | 7.0 | 7.0 | - | 7.0 | - | 강동구 |
| 21-19도 | 8.0 | 8.0 | - | 8.0 | - | 강동구 |
| 150-29도 | 9.0 | 9.0 | 9.0 | - | - | 강동구 |
| 202-18도 | 6,069.0 | 619.1 | 69.6 | 549.5 | - | 서울시 |
| 215-1대 | 36.0 | 36.0 | - | - | 36.0 | 강동구 |
| 소계 | | | 78.6 | 564.5 | 36.0 | - |
| 합계 | 6,129.0 | 679.1 | 643.1 | | 36.0 | - |




❍ 순부담률 산정 결과 기준면적 이상(2,181.76㎡, 24.69%) 확보 계획(계획 3,034.72㎡, 34.35%)

| 구 분 | | 항목 | 토지면적(㎡) (대지지분 포함) | 건축물 환산면적(㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 공공기여 (A) | 정비기반시설 | 도로 | 1,443.80 | - | |
| | 공공시설 | 공공임대주택 (장기전세주택) | 2,234.02 | - | • 주거 중 공공임대주택 전용면적 비율<br>= 공공임대전용/주거전용 × 주거 대지면적<br>= 7,122.82/28,169.97× 8,835.30<br>= 2,234.02 |
| | 소 계 | | 3,677.82 | - | |
| 무상양도(B) (새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 및용도폐지 되는국·공유지) | | | 643.1 | | 공공시설부지 제공면적에서 제외 |
| 순부담(A-B) | | | 3,034.72(34.35%) | | 기준면적 이상 확보(≥2,181.76㎡) |

## ▌역세권 장기전세주택의 공공기여율

❍ 기준용적률은 획지면적(8,835.3㎡) 기존 제2종일반주거지역에 해당 기준용적률을 적용하며, 상한용적률은 상향된 준주거지역에 해당하는 상한용적률 237.88%, 법적상한용적률은 470% 적용

❍ 증가용적률은 232.12%(470%-237.88%)로서, 용도지역 상향 면적 기준 증가용적률의 50%를 환산하여 공공기여 면적 및 공공기여율을 산정함

| 구분 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 용적률(%) | 증가용적률(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | | | |
| 기준용적률 | 제2종일반주거지역 | 준주거지역 | 8,835.3 | 212.81% | 232.12% |
| 상한용적률 | | | | 237.88% | |
| 법적상한용적률 | | | | 470.00% | |

| 구분 | | 용도지역 상향 면적 | 증가용적률의 50% | 공공기여 면적(㎡) | 공공기여율(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 획지 | 기준 | 8,835.3㎡ | 116.06% | 10,254.25 | 116.06% |
| | 계획 | | | 10,264.00 | 116.17% |

## ▌용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합계<br>(구역면적)</td><td rowspan="2">획지①<br>(공동주택)</td><td>새로 설치하는<br>기반시설</td><td colspan="2">국공유지</td><td rowspan="2">공공주택<br>(장기전세)<br>대지지분</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>새로 설치되는<br>정비기반시설 내<br>국·공유지</td><td>용도폐지 되는<br>기존 정비기반시설<br>국·공유지</td></tr>
<tr><td></td><td>10,279.1㎡</td><td>8,835.3㎡</td><td>1,443.8㎡</td><td>78.6㎡</td><td>564.5㎡</td><td>2,234.02㎡</td></tr>
<tr><td>(A)기반시설<br>설치에<br>관한 사항</td><td colspan="6">· 정비기반시설(도로) : 1,443.8㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)</td><td colspan="6">· (B)무상양도(새로설치하는기반시설 내 국공유지 및 용도폐지 되는 국공유지) : 78.6㎡<br>· (C)용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지 : 564.5㎡<br>· (A) - (B) - (C) = 800.7㎡</td></tr>
<tr><td>(a)기준<br>용적률</td><td colspan="6">· 212.81%<br>· 190.00%(제2종일반주거지역 기준용적률) + 20.00%(소형주택 기준용적률 상향) + 2.81%(지가보정값)<br>
<table>
<tr><td>25년 서울시 평균 공시지가</td><td>·5,969,319원/㎡ (서울시공고 제2025-9호)</td></tr>
<tr><td>대상지 평균 공시지가(가중평균)</td><td>·4,659,256원/㎡</td></tr>
<tr><td>산정식</td><td>·5,969,319 ÷ 4,659,256 = 1.2812 → 직선보간 : 2.81%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(b)상한<br>용적률<br>산정</td><td colspan="6">· (a) 기준용적률× {1 + [(1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7× α건축물)]}<br>→ 212.81% × {1 + [(1.3 × 1.00 × 0.0906251) + (0.7 × 0.0]} = 237.88%<br>
<table>
<tr><td>가중치</td><td>· 공공시설 등 제공부지 허용(기준)용적률÷사업부지 허용(기준)용적률 →190.00% / 190.00% = 1.00</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>· 공공시설 등 부지면적÷공공시설 등 부지제공 후 대지면적 → 800.7㎡/ 8,835.3㎡ = 0.0906251</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(c)장기전세<br>주택<br>용적률</td><td colspan="6">· 용적률 증가분 = 법적상한용적률- 상한용적률→470.00% - 237.88% = 232.12%<br>· 장기전세주택 공급 = 용적률 증가분 × ½ 이상 → 232.12% × ½ = 116.06% 이상<br>→ 획지 8,835.3㎡ × 116.06% = 연면적 10,254.25㎡ 이상계획</td></tr>
<tr><td>법적<br>상한용적률</td><td colspan="6">· (b)상한용적률+ (c) 장기전세주택 용적률 공급으로 완화된 용적률 → 계획 470.00%</td></tr>
</table>

## 카. 교통 및 동선처리계획

### 문제점 및 개선대책

| 항 목 | 지 점 | 문 제 점 | 개 선 대 책 |
|---|---|---|---|
| 주변가로 및 교차로 | - | ■ 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 차로 및 교차로 운영방안 수립 필요 | ■ 사업지 주변지역 개발계획 반영<br>-「강동구 성내동 19-1번지 일원 도시정비형 재개발구역 변경 지정, 정비계획 결정(변경) 및 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)」<br>-「강동구 성내동 179번지 일원 역세권 활성화 사업」<br>-「강동구 성내동 174-13 일원 역세권 시프트 사업」 |
| | Ⓐ | | ■ 사업지 북측 천호대로168가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5.0m(1차로) → 12.0m(3차로), L=76.0m |
| | Ⓑ | | ■ 사업지 동측 천호대로168다길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6.0m(1차로) → 10.0m(2차로), L=118.0m |
| | Ⓒ | | ■ 사업지 서측 풍성로41길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6.0m(1차로) → 10.0m(2차로), L=122.0m |
| | Ⓓ | | ■ 사업지 남측 천호대로162가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5.2m(1차로) → 8.0m(2차로), L=76.0m |
| 진출입 동 선 | Ⓔ | ■ 차량의 원활한 소통을 위한 운영방안 필요 | ■ 사업지 진출입구 교차로 운영방안 수립<br>- 동측 천호대로168다길 진출입구(점멸신호운영) |
| | Ⓕ | | ■ 사업지 서측 통학차량을 위한 DROP-ZONE 설치 |
| | - | | ■ 사업지 동측 진출입구 가각부 적정 차량회전반경 확보 (R=6.0m 이상) |
| 대중교통 및 보 행 | - | ■ 자전거 이용 활성화를 위한 자전거보관소 및 편의시설 설치 필요 | ■ 세부건축계획수립시 『자전거 이용 활성화에 관한 법률』에 적합한 자전거보관소 및 편의시설 설치 |
| | Ⓐ<br>Ⓑ<br>Ⓒ<br>Ⓓ | ■ 보행동선 단절구간 보행자의 안전 및 보행동선 연계 필요 | ■ 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보행시설 설치<br>[천호대로168가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m), 보도(1.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(1.0m) 설치<br>[천호대로168다길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(3.0m) 설치<br>[풍성로41길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m), 보도(1.5m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(2.0m) 설치<br>[천호대로162가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(1.5m) 설치 |
| | - | | ■ 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 |
| 주차시설 | - | ■ 법정주차 및 주차수요에 부응하는 주차시설 확보 필요 | ■ 법정주차대수 : 385대<br>■ 주차수요대수 : 455대<br>■ 법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차대수 확보 예정 |
| 교통안전 및 기 타 | - | ■ 진출입구부 진출차량과의 안전사고 예방 시설 설치 필요 | ■ 진출입구부 차량 경고등 설치 |
| | - | ■ 횡단보도 턱낮춤구간 안전시설 설치 | ■ 횡단보도 턱낮춤구간 볼라드 설치 |
| | ◐ | ■ 시거불량지점 교통안전시설 설치 필요 | ■ 시거불량지점 반사경 설치 |
| | - | ■ 교통안전 제고를 위한 표지판 설치 필요 | ■ 적정 교통안전표지판 설치 및 노면표시 |

※ 자세한 위치 및 내용은 교통성검토서의 '교통처리계획도' 참고

## 타. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 환경보전 | | ◦ 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화<br>◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보<br>◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재<br>◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화<br>◦ 간선도로변에 양호한 녹지 수림대를 설치함으로써 green ville 이미지 창출<br>◦ 생태순환시스템 고려<br>◦ 자원절약형 배치기법(풍향·경관 고려) | - |
| 재난 방지 | 화재 | ◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화<br>◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 | - |
| | 수해 | ◦ 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제<br>◦ 수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립 | |
| | 교통 | ◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 | |

## 파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황 | 교육환경 보호에 관한 계획 | 비고 |
|---|---|---|
| 반경 300m이내 대상지 북측 동신중학교 | ◦ 『도시 및 주거환경정비법』제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다.<br>◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보<br>◦ 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 | - |

## 하. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

○ 해당사항 없음

## 거. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

### 1) 정비구역의 주택멸실 현황

#### 가) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 | | | 구역 내 건축물 동수 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 |
| 59 | 59 | - | 59 | 59 | - |

### 나) 거주현황

| 유형별 주택 | 거주 가구수 | | | 구역 내 거주 인구수 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 132 | 46 | 86 | 330 | 122 | 208 | - |
| 단독주택 | 39 | 30 | 9 | 88 | 51 | 37 | - |
| 공동주택 | 93 | 16 | 77 | 242 | 71 | 171 | - |

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

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

### 다) 규모별, 유형별 거주현황

| 구분 | | 계 | 단독주택 | | | | 공동주택 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 소계 | 단독 | 다가구 | 기타 | 소계 | 아파트 | 연립 | 다세대 | 기타 |
| 합 계 | | 132 | 49 | 29 | 12 | 8 | 83 | 0 | 8 | 74 | 1 |
| 60㎡ 이하 | 소계 | 77 | 3 | 3 | 0 | 0 | 74 | 0 | 8 | 66 | 0 |
| | 30㎡이하 | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 7 | 24 | 0 |
| | 30㎡초과 ~ 50㎡이하 | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 1 | 30 | 0 |
| | 50㎡초과 ~ 60㎡이하 | 15 | 3 | 3 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 12 | 0 |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | | 9 | 1 | 1 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 8 | 0 |
| 85㎡ 초과 | 소계 | 46 | 45 | 25 | 12 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | 9 | 9 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 135㎡초과 | 37 | 36 | 18 | 12 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |

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

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

## 2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구분 | 계 | 일반분양 | 공공주택 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 역세권 장기전세주택 | 재개발의무임대주택 | |
| 합 계 | 406 | 268 | 110 | 28 | - |
| 60㎡이하 | 226 | 109 | 89 | 28 | - |
| 60㎡초과 85㎡이하 | 180 | 159 | 21 | - | - |
| 85㎡ 초과 | - | - | - | - | - |

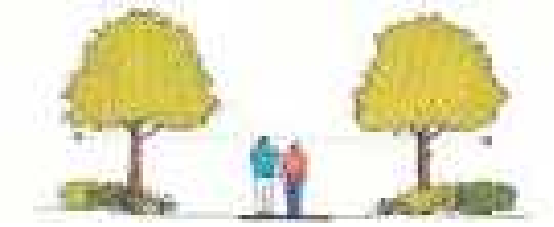
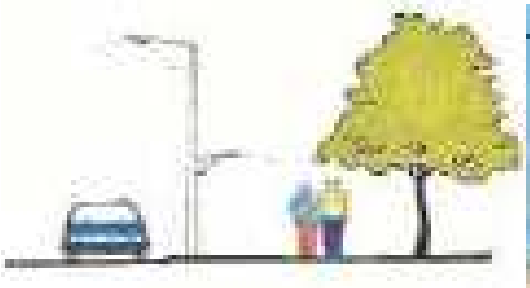
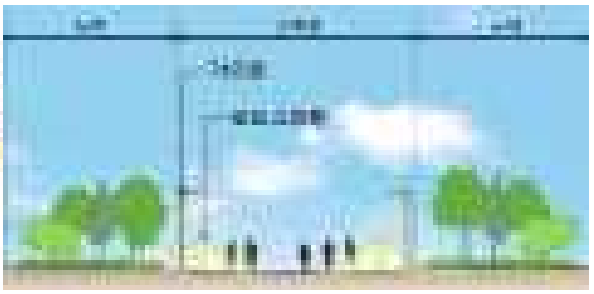
## 너. 세입자 주거대책

○ 정비계획 수립 후 이해관계인들의 의견을 취합하여, 사업시행계획 인가 시 이주대책을 마련하도록 하겠음

## 더. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

▌CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

○ 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">조경 및 식재</td><td>단지</td><td>◦ 단지 내 정원·산책길·보도에는 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보는 지하고 2m이상 교목을 식재하여 시야 확보<br>◦ 놀이터 및 광장 주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분</td><td></td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>◦ 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 배치 하여 시야 확보</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">조명</td><td>단지</td><td>◦ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소<br>◦ 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야확보</td><td></td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>◦ 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지<br>◦ 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>자연적 접근통제</td><td>단지</td><td>◦ 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치<br>◦ 단지 외곽으로는 투시형 식재 울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공용공간</td><td>◦ 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치<br>◦ 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상 등 주요지점의 CCTV 설치(방범장치)</td><td></td></tr>
</table>

## 러. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 가구 | 면적(㎡) | 획지 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 위치 | 면적(㎡) | |
| 획지① | - | 8,835.3 | 성내동 150-7번지 일원 | 8,835.3 | 공동주택, 부대복리시설 등 |

## 머. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

### 1) 역세권장기전세주택사업에 따른 기부채납 공공임대주택

| 구분 | 건립위치 | 부지면적(㎡) | 동수 | 세대수 | 세대규모 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 전용 | 공급 | |
| 신규 | 획지 | 8,835.3 | - | 110세대 | 소계 | | - |
| | | | | 89세대 | 59.98㎡ | 86.83㎡ | 59A-TYPE |
| | | | | 21세대 | 84.97㎡ | 120.79㎡ | 84A-TYPE |

### 2) 재개발사업 의무 임대주택

❍ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 국토부장관이 고시한 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조6항에 따라 서울특별시고시 제2022-493호로 고시한 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따라 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10%를 임대주택으로 건설

❍ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설

| 구분 | | 확보기준 | 확보내용 |
|---|---|---|---|
| 세대수 기준 | | 건설하는 주택 **전체 세대수의 15%** 임대주택 건설 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여건축함으로써 증가된 세대수 제외) | ◦186세대 × 15% = 27.9세대(기준) ≦ 28세대(계획) |
| 규모기준 | 1 | 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 | ◦28세대 × 30% = 8.4세대(기준) ≦ 16세대(계획) |

## 버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

❍ 해당사항 없음

## 서. 환경성 검토결과

| 검토항목 | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 비오톱 | 비오톱보전 등급 향상 | ○ | ◦비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외등급 | ◦조경 및 녹지공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시 | |
| 녹지네트워크 | 녹지·수생태 연결성 확보 | ○ | ◦녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ | ◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시 | |
| 토양 | 토양오염 최소화 | ○ | ◦토양오염유발시설물 없음 | ◦공사시 토양오염 저감대책수립 | |
| 지형·지질 | 지형·지질 변동 최소화 | ○ | ◦지형변화 최소화 | ◦지형에 순응한 계획 수립 | |
| 물순환 | 생태면적률 30% | ○ | ◦적용 생태면적률 30.06% | ◦자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계 | |
| 수질 | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○ | ◦토사유출량 변화 예상<br>◦생활오수 발생 | ◦기존 시 하수관로 연계처리 | |
| 바람·열 | 바람길 확보 | ○ | ◦건축물 신축시(지하3층~지상35층) 기상(바람)요소에 대한 영향 예상 | ◦바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획<br>◦대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획 | |
| 대기질 | 대기오염 최소화 | ○ | ◦공사시 비산먼지 발생에 의한 영향<br>◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 | ◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수 계획<br>◦운영시 청정연료 사용 | |
| 온실가스 | 온실가스 저감 | ○ | ◦공사시 건설장비 투입에 의한 온실가스 발생<br>◦운영시 난방 및 전기사용에 의한 온실가스 발생 | ◦청정연료 사용 등 저감방안 계획 | |
| 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | ○ | ◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생 | ◦운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시 | |
| 소음·진동 | 소음·진동 최소화 | ○ | ◦공사시 투입장비에 의한 소음발생<br>◦운영시 교통소음발생 | ◦공사시 가설방음판넬설치 운영<br>◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소 | |

## 어. 기존 수목의 현황 및 활용계획

○ 사업지는 역세권 도심지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음

## 저. 인구 및 주택의 수용계획

| 구분 | | 계획세대수(세대) | 계획인구(인) | 구성비(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 계 | | 406 | 910 | 100.00 | - |
| 일반주택 및 임대주택 | 60㎡ 이하 | 226 | 507 | 55.67 | - |
| | 60~85㎡ 이하 | 180 | 403 | 44.33 | - |

※ 계획인구는 강동구 주민등록 인구 및 세대현황(26.01.) 기준으로 세대당 인구(2.24인/세대) 산정하여 적용함

## 처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (관리형 주거환경개선사업 한정)

○ 해당사항 없음

## 커. 구역 내 옛길, 옛물길, 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

○ 해당사항 없음

## 터. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

### 1) 추산액

**추정 비례율**

- 추정비례율 산정방식 :
  (총수입추정액 - 총지출추정액) / 비례율 산정을 위한 종전자산추정액 × 100%
- 추정비례율 = 105.43%
  = (378,335,225 천원 - 258,290,873 천원) / 113,860,350 천원 × 100%
  - 총수입추정액 = 378,335,225 천원
  - 총지출추정액 = 258,290,873 천원
  - 비례율 산정을 위한 종전자산추정액 = 113,860,350 천원

**종전자산 추정액**

- 개략적인 종전자산추정액
  - 토지건물 : 91,113,020 천원
  - 구분건물 : 35,398,480 천원
  - 사유지 총 추정액 : 126,511,500 천원
  - 국·공유지 : 7,494,496 천원
  - 청산대상자 추정액 : 12,651,150 천원(사유지 총 추정액의 10%로 추정)
  - 비례율 산정을 위한 종전자산추정액 : 113,860,350 천원

※ 토지 : 사업지 내외의 거래사례 및 감정평가전례를 분석하여 개별공시지가 대비 적정 비율을 곱하여 가치를 추정하는 보정률 방식을 적용하였음.

※ 건물 : 이용상황별, 구조별건물의 재조달원가를 구한 후 경과년수 및 잔존 내용년수를 고려해 감가수정하여 건물가격을 추정하는 원가방식의 약식감정평가방식을 적용하였음.

※ 구분건물 :
- 주거용 구분건물 : 사업지 내외의 거래사례 및 감정평가전례를 분석하여 공동주택가격 대비 적정 비율을 곱하여 추정하는 보정률 방식을 적용하였음.
- 상업용 구분건물 : 사업지 내외의 거래사례 및 감정평가전례를 분석하여 약식감정평가방식을 적용하였음.

**추정 분담금 산출**

- 추정분담금 산정방식

  추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산추정액 × 추정비례율)

| 추정권리가액 | 권리자 분양가 추정액 | | 추정분담금 |
|---|---|---|---|
| 개별 종전자산추정액 × 추정비례율 | 39형 | 634,724 천원 | 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급) |
| | 59형 | 996,068 천원 | |
| | 84형 | 1,226,973 천원 | |

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경됨.

### 2) 산출근거

❍ 비례율

= (총수입추정액 - 총지출추정액) / 비례율 산정을 위한 종전자산추정액 × 100%

= 105.43%

❍ A. 총수입추정액(종후자산) : 378,335,225 천원

| 구분 | | | 공급면적(㎡) | 공급세대 | 분양가(천원/세대) | 총수입추정액(천원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 합계 | | | - | 406 | - | 378,335,225 |
| 공동주택 | 조합원 분양 | 39형 | 58.29 | 5 | 634,724 | 3,173,620 |
| | | 59형 | 86.83 | 23 | 996,068 | 22,909,564 |
| | | 84형 | 120.79 | 40 | 1,226,973 | 49,078,920 |
| | | 소계 | - | 68 | - | 75,162,104 |
| | 일반 분양 | 39형 | 58.29 | 13 | 793,405 | 10,314,265 |
| | | 59형 | 86.83 | 68 | 1,245,086 | 84,665,848 |
| | | 84형 | 120.79 | 119 | 1,533,717 | 182,512,323 |
| | | 소계 | - | 200 | - | 277,492,436 |
| | 의무임대 주택 | 39형 | 58.29 | 16 | 287,493 | 4,599,888 |
| | | 59형 | 86.83 | 12 | 450,953 | 5,411,436 |
| | | 소계 | - | 28 | - | 10,011,324 |
| | 장기전세 임대주택 | 59형 | 86.83 | 89 | 132,443 | 11,787,427 |
| | | 84형 | 120.79 | 21 | 184,854 | 3,881,934 |
| | | 소계 | - | 110 | - | 15,669,361 |

※ 현재 설계개요상 부가가치세 대상(국민주택규모 초과 일반분양 아파트 및 근린생활시설 일반분양분)은 없음

❍ B. 총지출추정액(사업비) : 258,290,873 천원

| 구분 | 총지출추정액(천원) | 비고 |
|---|---|---|
| 합계 | 258,290,873 | - |
| 공사비 | 175,440,209 | 건축시설공사비 및 부가세, 정비기반시설 공사비 등 (9,500천원/3.3㎡ 적용(건축시설공사비 기준)) |
| 보상비 | 17,450,744 | 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금 등 |
| 관리비 | 4,772,017 | 정비사업위원회비 등 |
| 설계비 | 1,818,554 | 건축설계비 등 |
| 감리비 | 3,581,535 | 건축감리비 등 |
| 부대경비 | 43,584,538 | 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등 |
| 예비비 | 11,643,276 | 총 사업비(법인세, 사업비 이자 등 제외)의 5.0% 추정 |

❍ C. 비례율 산정을 위한 종전자산추정액 : 113,860,350 천원

**▌토지등소유자 종전자산추정액**

| 구분 | 추정액(천원) |
|---|---|
| 토지, 건물(사유지) | 91,113,020 |
| 구분건물(사유지) | 35,398,480 |
| 국·공유지 | 7,494,496 |
| 합계 | 134,005,996 |

**▌비례율 산정을 위한 종전자산추정액**

| 구분 | 추정액(천원) | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 합계 | 134,005,996 | 100.0% | (A) |
| 국·공유지 | 7,494,496 | 5.6% | 무상양도양수 및 매입대상 국공유지(B) |
| 청산대상자 추정액 | 12,651,150 | 9.4% | 사유지 총 추정액의 10%로 추정(C) |
| 비례율 산정을 위한 종전자산추정액 | 113,860,350 | 85.0% | (A)-(B)-(C) |

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경됨.

### 3) 토지등소유자 유형별 개략적인 추정 분담금 산정

❍ 토지등소유자 추정가액 산정방법
토지등소유자 추정권리가액 = 종전자산추정액 × 추정 비례율

❍ 추정분담금(추정비례율 : 105.43%) 적용 후 추정권리가액에 따른 추정분담금 예시

**▌토지 · 건물**

| 종전자산 추정액 (천원) | 추정 권리가액 (천원) | 권리자 분양가 추정액(천원) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 39형 | 59형 | 84형 |
| | | 634,724 | 996,068 | 1,226,973 |
| 1,100,000 | 1,159,730 | -525,006 | -163,662 | 67,243 |
| 1,400,000 | 1,476,020 | -841,296 | -479,952 | -249,047 |
| 1,500,000 | 1,581,450 | -946,726 | -585,382 | -354,477 |
| 1,700,000 | 1,792,310 | -1,157,586 | -796,242 | -565,337 |
| 1,900,000 | 2,003,170 | -1,368,446 | -1,007,102 | -776,197 |
| 2,000,000 | 2,108,600 | -1,473,876 | -1,112,532 | -881,627 |

**▌구분건물**

| 종전자산 추정액 (천원) | 추정 권리가액 (천원) | 권리자 분양가 추정액(천원) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 39형 | 59형 | 84형 |
| | | 634,724 | 996,068 | 1,226,973 |
| 100,000 | 105,430 | 529,294 | 890,638 | 1,121,543 |
| 200,000 | 210,860 | 423,864 | 785,208 | 1,016,113 |
| 400,000 | 421,720 | 213,004 | 574,348 | 805,253 |
| 600,000 | 632,580 | 2,144 | 363,488 | 594,393 |
| 800,000 | 843,440 | -208,716 | 152,628 | 383,533 |
| 900,000 | 948,870 | -314,146 | 47,198 | 278,103 |

※ (+) 추가분담, (-) 환급

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경됨.

※ 토지, 건물인 경우 평균 15.4억원(대지지분 단가 @12,300천원/㎡), 구분건물인 경우 평균 4.20억원(대지지분 단가 @16,100천원/㎡) 수준임.

## 퍼. 정비계획 결정(안)도

1) 정비구역 결정(안)도

2) 용도지역·지구 결정(기정/변경(안))도

3) 도시계획시설 결정(기정/변경(안))도

4) 가구 및 획지의 규모 결정(안)도

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도

6) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정(안)도

7) 정비계획 결정(안)도

※도면 별첨

강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)

## 정비구역 결정(안)도

강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발구역

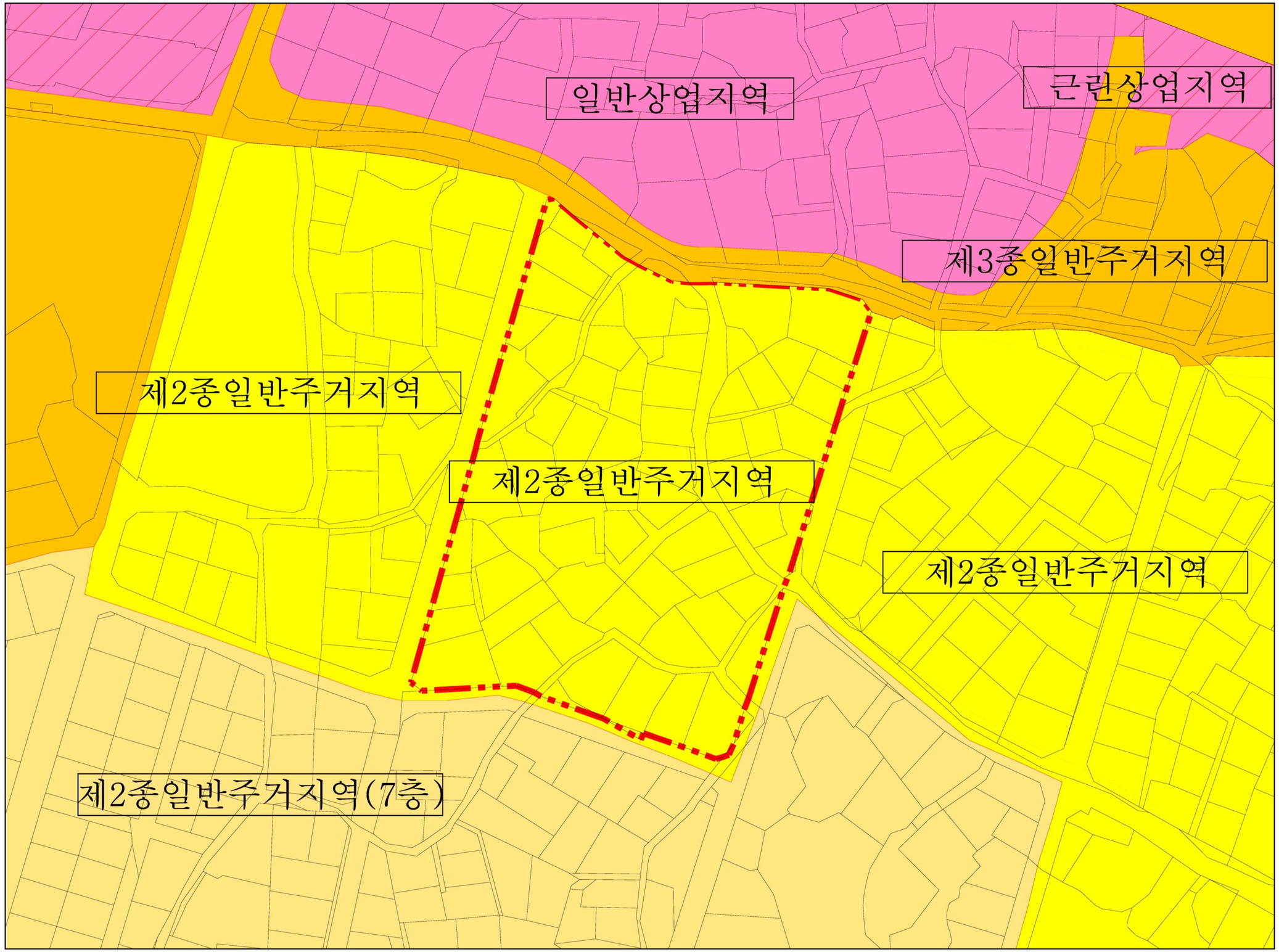
①

### 범 례

정 비 구 역

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m




# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## 용도지역 결정(기정)도

### 범 례

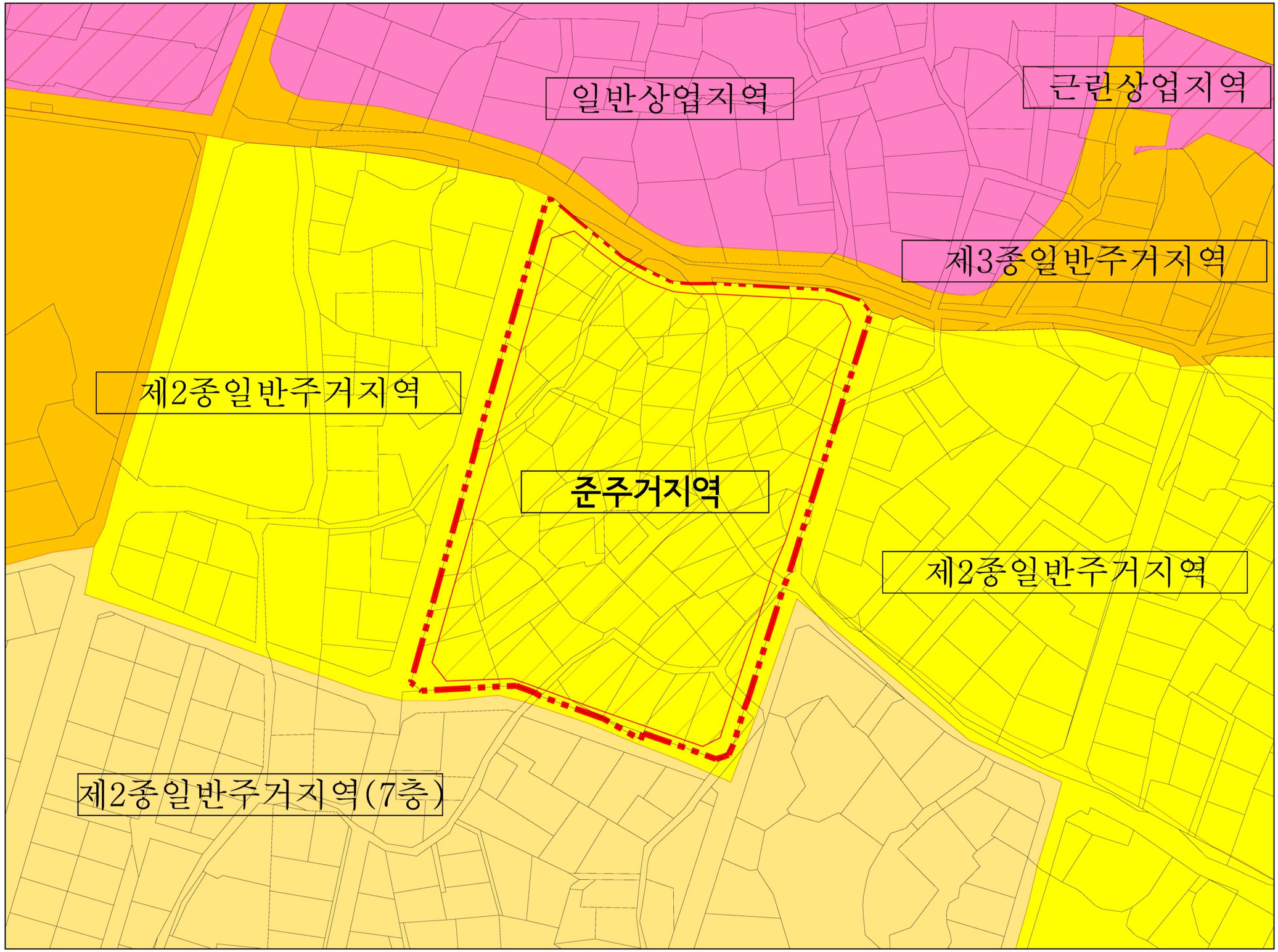
- 정 비 구 역
- 제2종일반주거지역 ( 7 층 이 하 )
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 근 린 상 업 지 역
- 일 반 상 업 지 역

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## 용도지역 결정(변경)(안)도




### 범 례

- 정 비 구 역
- 제2종일반주거지역 ( 7 층 이 하 )
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준 주 거 지 역
- 근 린 상 업 지 역
- 일 반 상 업 지 역

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

강동역세권2구역 장기전세주택

도시정비형 재개발사업

정비구역 지정 및

정비계획 결정(안)

## 도시계획시설 결정(기정)도

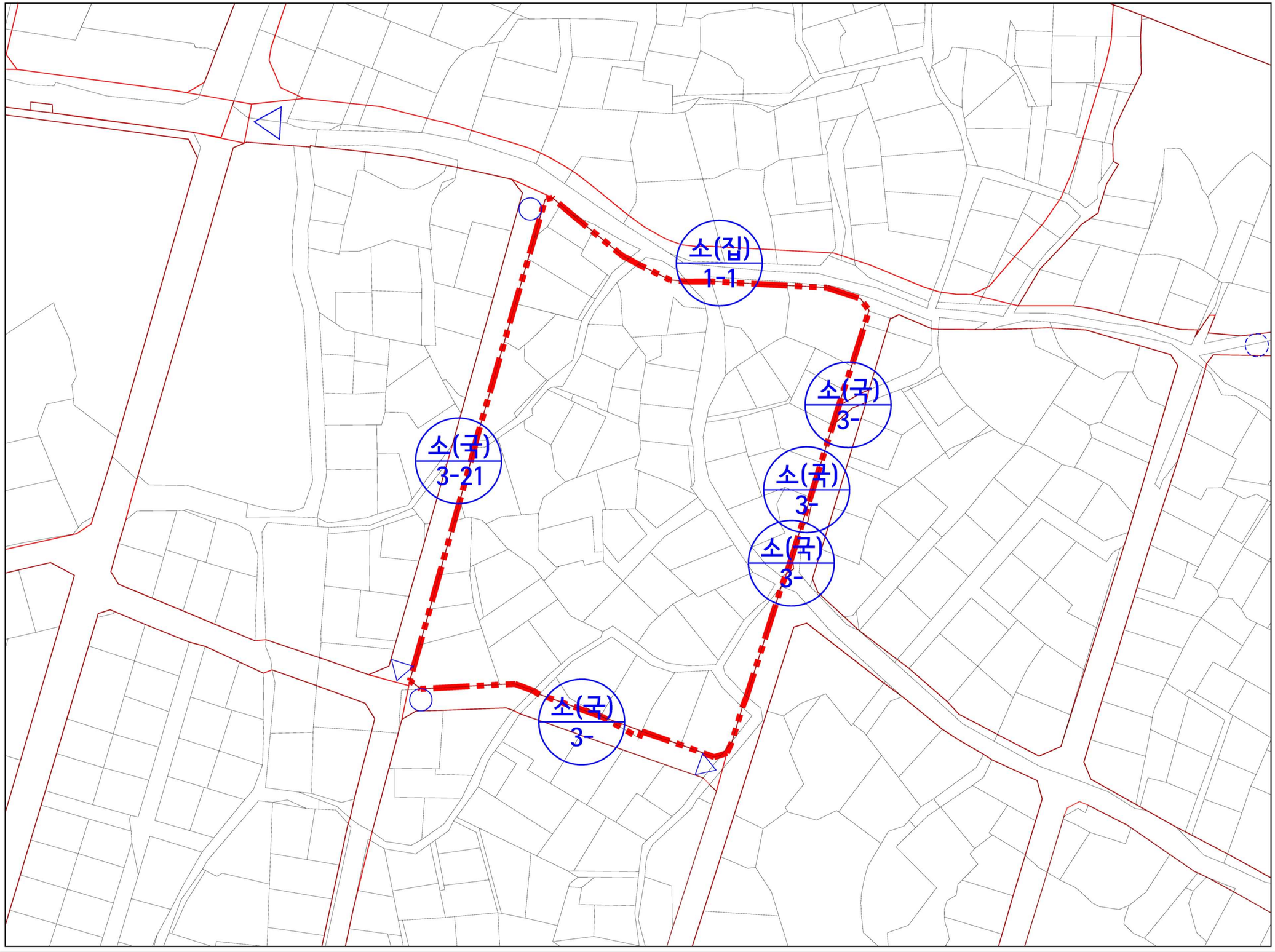
### 범 례

정 비 구 역

도 시 계 획 시 설

도 로 ( 대 로 이 상 )

도 로 ( 중 로 이 상 )




Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## 도시계획시설 결정(변경)(안)도

소(집) 1-1

소(국) 1-나

소(국) 1-가

소(국) 2-가

### 범 례

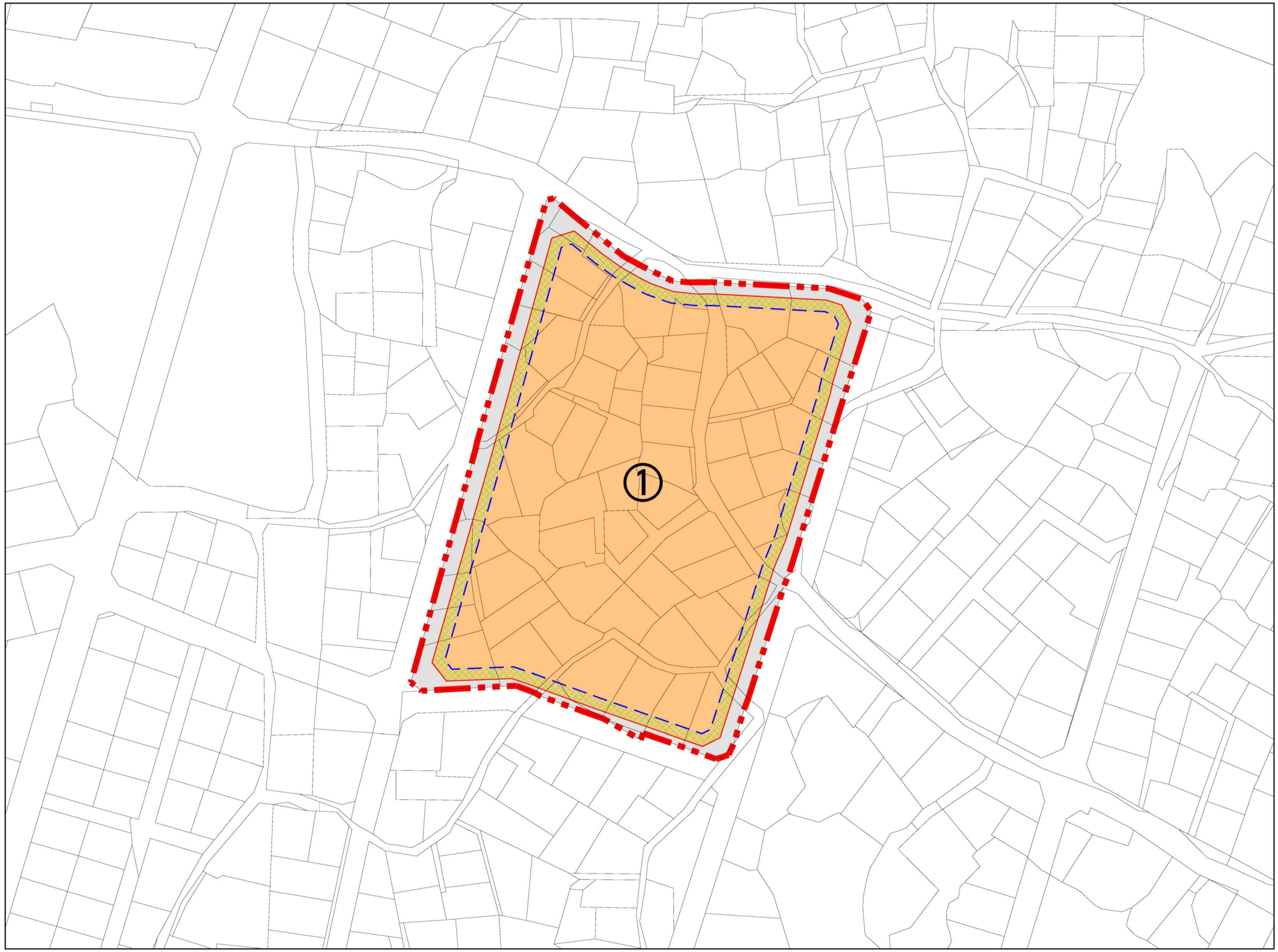
- 정 비 구 역
- 도 시 계 획 시 설
- 도 로 ( 대 로 이 상 )
- 도 로 ( 중 로 이 상 )

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가구 및 획지의 규모에 관한 결정(안)도




## 범 례

- 정 비 구 역
- 가 구 및 획 지 선
- 건 축 한 계 선
- 획 지 ①
- 도 로
- 전 면 공 지

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(안)도

## 범 례

- 정 비 구 역
- 가 구 및 획 지 선
- 건 축 한 계 선 3 m
- ① 획 지 번 호

| 212.81%/237.88%/470.00%(이하) | 120m 이하 |
|---|---|
| 60%이하 | A |

①

| 도면표시번호 | 구 분 | 계 획 내 용 |
|---|---|---|
| ① | 허용용도(A) | · 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목<br>- 제2호의 공동주택(주상복합건물)<br>- 제3호의 1종근린생활시설<br>- 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외)<br>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 문화시설<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설<br>- 제20호의 자동차 관련 시설 |

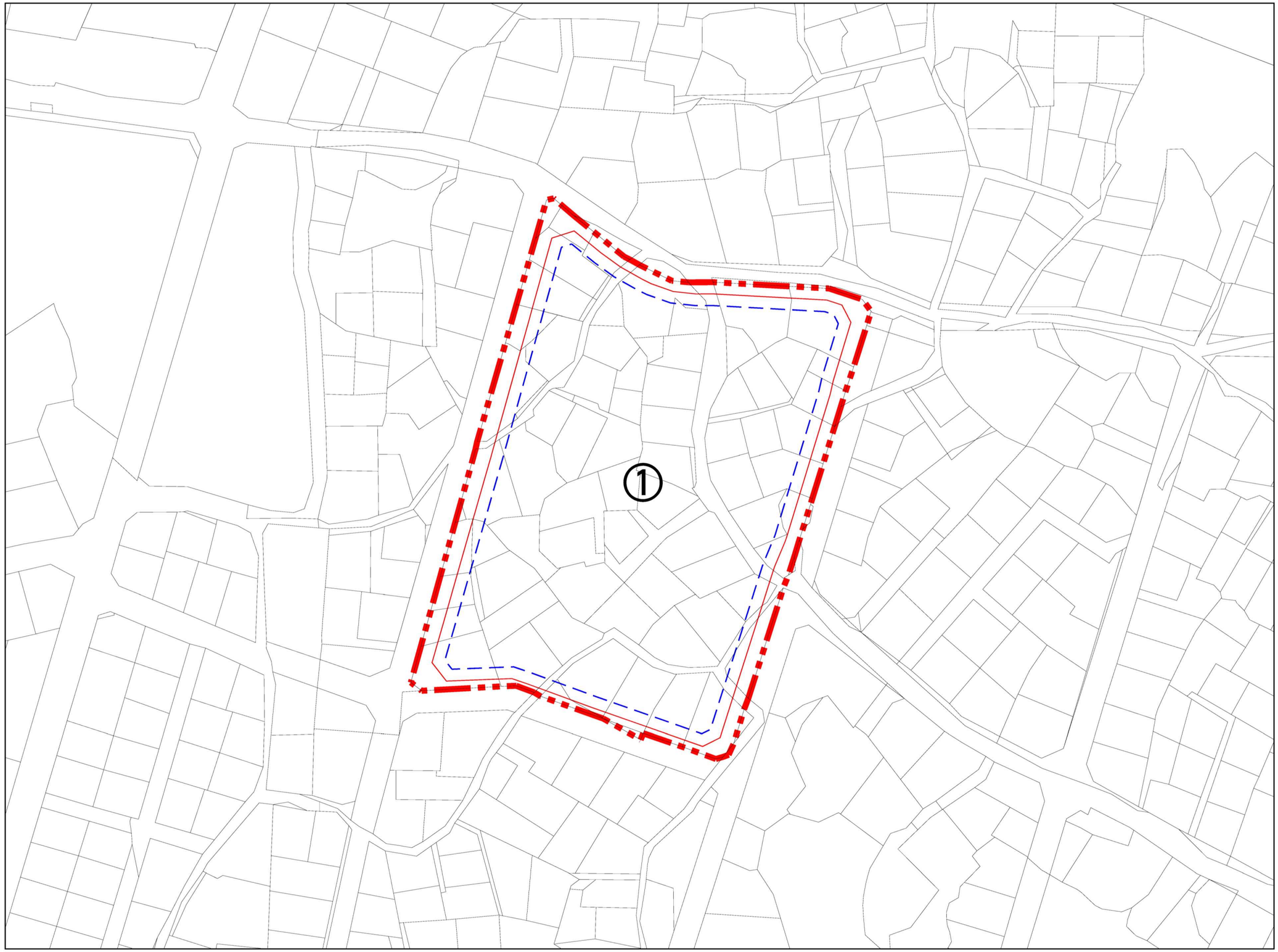
| 기준/상한/법적 상한(이하) | 최고높이 |
|---|---|
| 건폐율(이하) | 허용용도 |

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택
# 도시정비형 재개발사업
# 정비구역 지정 및
# 정비계획 결정(안)

## 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정(안)도




## 범 례

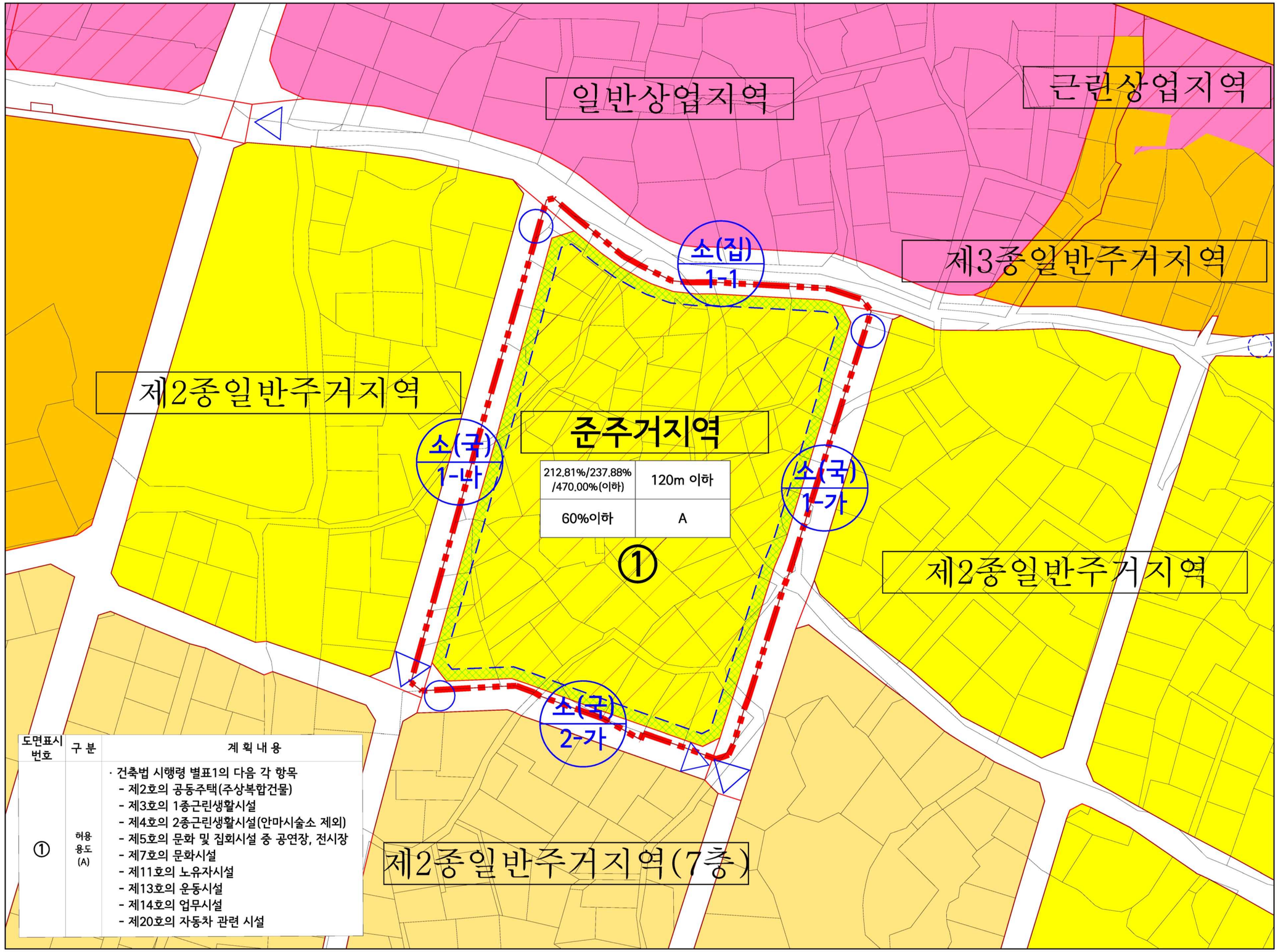
- 정 비 구 역
- 가 구 및 획 지 선
- 건 축 한 계 선 3 m
- ① 획 지 번 호

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## 정비계획 결정(안)도




| 도면표시 번호 | 구 분 | 계 획 내 용 |
|---|---|---|
| ① | 허용 용도 (A) | · 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목<br>- 제2호의 공동주택(주상복합건물)<br>- 제3호의 1종근린생활시설<br>- 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외)<br>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 문화시설<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설<br>- 제20호의 자동차 관련 시설 |

### 범 례

- 정 비 구 역
- 가 구 및 획 지 선
- ① 획 지 번 호
- 건 축 한 계 선 ( 3 m )
- 제2종일반주거지역 ( 7 층 이 하 )
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준 주 거 지 역
- 근 린 상 업 지 역
- 일 반 상 업 지 역
- 도 로 ( 대 로 이 상 )
- 도 로 ( 중 로 이 상 )
- 전 면 공 지

| 기준/상한/법적 상한(이하) | 최고높이 |
|---|---|
| 건폐율(이하) | 허용용도 |

Scale=1:1,000

N W E S

0 5 10 25 50m

# 2 토지 및 건축물 조서

(『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙』[별지 제1호 서식])

## 1. 토지 조서

## 2. 건축물 조서

# 1 토지 및 건축물 조서

## 1. 토지 조서

| 연번 | 위치 | 지목 | 면적(㎡) | | 용도지역 | 용도지구 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 지적 | 편입 | | | | | |
| 1 | 강동구 성내동 21-2 | 대 | 73.00 | 73.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 2 | 강동구 성내동 21-3 | 대 | 166.00 | 166.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 3 | 강동구 성내동 21-5 | 대 | 66.00 | 66.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 4 | 강동구 성내동 21-9 | 대 | 165.00 | 165.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 5 | 강동구 성내동 21-13 | 대 | 23.00 | 23.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 6 | 강동구 성내동 21-18 | 도 | 7.00 | 7.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 국공유지 | - |
| 7 | 강동구 성내동 21-19 | 도 | 8.00 | 8.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 국공유지 | - |
| 8 | 강동구 성내동 23-1 | 대 | 149.00 | 149.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 9 | 강동구 성내동 23-19 | 대 | 205.00 | 205.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 10 | 강동구 성내동 23-20 | 도 | 11.00 | 11.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 11 | 강동구 성내동 23-24 | 대 | 83.00 | 83.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 12 | 강동구 성내동 147-9 | 대 | 82.00 | 82.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 13 | 강동구 성내동 147-17 | 대 | 101.00 | 101.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 14 | 강동구 성내동 147-19 | 대 | 248.00 | 248.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 15 | 강동구 성내동 147-27 | 대 | 88.00 | 88.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 16 | 강동구 성내동 149-1 | 대 | 66.00 | 66.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 17 | 강동구 성내동 149-2 | 대 | 157.00 | 157.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 18 | 강동구 성내동 149-3 | 대 | 146.00 | 146.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 19 | 강동구 성내동 149-4 | 대 | 149.00 | 149.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 20 | 강동구 성내동 149-5 | 도 | 22.00 | 22.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 21 | 강동구 성내동 149-6 | 대 | 207.00 | 207.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 22 | 강동구 성내동 150-1 | 대 | 53.00 | 53.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 23 | 강동구 성내동 150-2 | 대 | 116.00 | 116.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |

| 연번 | 위치 | 지목 | 면적(㎡) | | 용도지역 | 용도지구 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 지적 | 편입 | | | | | |
| 24 | 강동구 성내동 150-3 | 대 | 93.00 | 93.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 25 | 강동구 성내동 150-4 | 대 | 223.00 | 223.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 26 | 강동구 성내동 150-6 | 대 | 146.00 | 146.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 27 | 강동구 성내동 150-7 | 대 | 112.00 | 112.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 28 | 강동구 성내동 150-8 | 대 | 142.00 | 142.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 29 | 강동구 성내동 150-9 | 대 | 99.00 | 99.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 30 | 강동구 성내동 150-10 | 대 | 167.00 | 167.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 31 | 강동구 성내동 150-11 | 대 | 132.00 | 132.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 32 | 강동구 성내동 150-12 | 대 | 189.00 | 189.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 33 | 강동구 성내동 150-13 | 대 | 57.00 | 57.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 34 | 강동구 성내동 150-14 | 대 | 186.00 | 186.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 35 | 강동구 성내동 150-15 | 대 | 155.00 | 155.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 36 | 강동구 성내동 150-17 | 대 | 122.00 | 122.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 37 | 강동구 성내동 150-19 | 대 | 10.00 | 10.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 38 | 강동구 성내동 150-20 | 대 | 152.00 | 152.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 39 | 강동구 성내동 150-22 | 대 | 69.00 | 69.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 40 | 강동구 성내동 150-23 | 대 | 99.00 | 99.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 41 | 강동구 성내동 150-24 | 도 | 149.00 | 149.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 42 | 강동구 성내동 150-25 | 대 | 234.00 | 234.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 43 | 강동구 성내동 150-29 | 도 | 9.00 | 9.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 국공유지 | - |
| 44 | 강동구 성내동 150-30 | 대 | 183.00 | 183.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 45 | 강동구 성내동 150-31 | 대 | 152.00 | 152.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 46 | 강동구 성내동 150-32 | 대 | 148.00 | 148.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 47 | 강동구 성내동 151 | 대 | 174.00 | 174.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 48 | 강동구 성내동 151-1 | 대 | 157.00 | 157.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 49 | 강동구 성내동 152-2 | 대 | 139.00 | 139.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 50 | 강동구 성내동 152-3 | 대 | 136.00 | 136.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |

| 연번 | 위치 | 지목 | 면적(㎡) | | 용도지역 | 용도지구 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 지적 | 편입 | | | | | |
| 51 | 강동구 성내동 152-4 | 대 | 132.00 | 132.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 52 | 강동구 성내동 152-5 | 도 | 4.00 | 4.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 53 | 강동구 성내동 153-1 | 대 | 241.00 | 241.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 54 | 강동구 성내동 153-2 | 대 | 76.00 | 76.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 55 | 강동구 성내동 153-3 | 대 | 93.00 | 93.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 56 | 강동구 성내동 153-7 | 대 | 40.00 | 40.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 57 | 강동구 성내동 154-1 | 대 | 242.00 | 242.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 58 | 강동구 성내동 154-2 | 대 | 83.00 | 83.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 59 | 강동구 성내동 155-2 | 대 | 132.00 | 132.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 60 | 강동구 성내동 155-3 | 대 | 132.00 | 132.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 61 | 강동구 성내동 155-4 | 대 | 134.00 | 134.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 62 | 강동구 성내동 155-5 | 대 | 303.00 | 303.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 63 | 강동구 성내동 155-6 | 대 | 66.00 | 66.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 64 | 강동구 성내동 155-7 | 대 | 99.00 | 99.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 65 | 강동구 성내동 155-9 | 대 | 118.00 | 118.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 66 | 강동구 성내동 155-10 | 대 | 116.00 | 116.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 67 | 강동구 성내동 155-11 | 대 | 146.00 | 146.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 68 | 강동구 성내동 155-12 | 대 | 106.00 | 106.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 69 | 강동구 성내동 155-13 | 대 | 99.00 | 99.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 70 | 강동구 성내동 155-14 | 도 | 23.00 | 23.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 71 | 강동구 성내동 155-15 | 대 | 96.00 | 96.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 72 | 강동구 성내동 155-16 | 대 | 162.00 | 162.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 73 | 강동구 성내동 202-18 | 도 | 6069.00 | 619.10 | 제2종일반주거지역 | - | - | 국공유지 | - |
| 74 | 강동구 성내동 212 | 대 | 139.00 | 139.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 75 | 강동구 성내동 213 | 대 | 177.00 | 177.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 76 | 강동구 성내동 213-2 | 대 | 204.00 | 204.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 77 | 강동구 성내동 214 | 대 | 230.00 | 230.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |

| 연번 | 위치 | 지목 | 면적(㎡) | | 용도지역 | 용도지구 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 지적 | 편입 | | | | | |
| 78 | 강동구 성내동 214-1 | 대 | 197.00 | 197.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 79 | 강동구 성내동 214-2 | 대 | 9.00 | 9.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 사유지 | - |
| 80 | 강동구 성내동 215-1 | 대 | 36.00 | 36.00 | 제2종일반주거지역 | - | - | 국공유지 | - |

# 2. 건축물 조서

| 연번 | 위치 | 용도 | 구조 | 동수 | 호수 | 세대수 | 준공년도 | 규모 | | | | 노후불량여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 건축면적 | 연면적 | 층수(지상/지하) | | | |
| 1 | 강동구 성내동 21-2 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 1971 | 70.68 | 140.79 | 2 | 1 | O | |
| 2 | 강동구 성내동 21-3 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2008 | 185.75 | 756.29 | 6 | 0 | x | |
| 3 | 강동구 성내동 21-5 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1992 | 31.61 | 109.83 | 3 | 1 | O | |
| 4 | 강동구 성내동 23-1 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 65.24 | 200.97 | 2 | 1 | O | |
| 5 | 강동구 성내동 23-19 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1990 | 86.47 | 249.35 | 2 | 1 | O | |
| 6 | 강동구 성내동 23-24 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 45.39 | 136.17 | 2 | 1 | O | |
| 7 | 강동구 성내동 147-9 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1986 | 43.69 | 127.20 | 2 | 1 | O | |
| 8 | 강동구 성내동 147-17 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 50.33 | 154.95 | 2 | 1 | O | |
| 9 | 강동구 성내동 147-19 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2013 | 122.48 | 412.52 | 5 | 0 | x | |
| 10 | 강동구 성내동 147-27 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 46.83 | 131.10 | 2 | 1 | O | |
| 11 | 강동구 성내동 149-1 | 단독주택 | 블록구조 | 1 | - | - | 1985 | 53.97 | 53.97 | 1 | 0 | O | |
| 12 | 강동구 성내동 149-2 | 단독주택 | 연와조 | 1 | - | - | 1990 | 76.77 | 224.46 | 3 | 1 | O | |
| 13 | 강동구 성내동 149-3 | 단독주택 | 블록구조 | 1 | - | - | 1969 | 73.59 | 73.59 | 1 | 0 | O | |
| 14 | 강동구 성내동 149-4 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 67.50 | 212.58 | 2 | 1 | O | |
| 15 | 강동구 성내동 149-6 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 96.30 | 288.90 | 2 | 1 | O | |
| 16 | 강동구 성내동 150-2 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2016 | 212.80 | 657.69 | 6 | 0 | x | |
| 17 | 강동구 성내동 150-3 | 단독주택 | 연와조 | 1 | - | - | 1986 | 86.10 | 172.38 | 2 | 0 | O | |
| 18 | 강동구 성내동 150-4 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2003 | 110.93 | 398.60 | 5 | 0 | x | |
| 19 | 강동구 성내동 150-6 | 단독주택 | 목조 | 1 | - | - | 1963 | 26.45 | 26.45 | 1 | 0 | O | |
| 20 | 강동구 성내동 150-7 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 55.69 | 170.04 | 2 | 1 | O | |
| 21 | 강동구 성내동 150-8 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1989 | 69.36 | 216.06 | 2 | 1 | O | |
| 22 | 강동구 성내동 150-9 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 49.34 | 170.54 | 3 | 1 | O | |
| 23 | 강동구 성내동 150-10 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2019 | 92.52 | 327.43 | 4 | 1 | x | |
| 24 | 강동구 성내동 150-11 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 1996 | 72.21 | 216.63 | 2 | 1 | x | |

| 연번 | 위치 | 용도 | 구조 | 동수 | 호수 | 세대수 | 준공년도 | 규모 | | | | 노후불량여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 건축면적 | 연면적 | 층수(지상/지하) | | | |
| 25 | 강동구 성내동 150-12 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1990 | 81.03 | 239.16 | 2 | 1 | O | |
| 26 | 강동구 성내동 150-14 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2019 | 110.02 | 348.37 | 5 | 0 | x | |
| 27 | 강동구 성내동 150-15 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1992 | 76.49 | 248.58 | 2 | 1 | O | |
| 28 | 강동구 성내동 150-20 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1992 | 84.55 | 266.45 | 3 | 1 | O | |
| 29 | 강동구 성내동 150-23 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 47.31 | 150.02 | 2 | 1 | O | |
| 30 | 강동구 성내동 150-25 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2012 | 129.57 | 494.75 | 5 | 0 | x | |
| 31 | 강동구 성내동 150-30 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2020 | 94.95 | 328.60 | 4 | 1 | x | |
| 32 | 강동구 성내동 150-31 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 71.52 | 215.40 | 2 | 1 | O | |
| 33 | 강동구 성내동 150-32 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1993 | 85.73 | 196.27 | 2 | 1 | O | |
| 34 | 강동구 성내동 151 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 83.90 | 298.47 | 3 | 1 | O | |
| 35 | 강동구 성내동 151-1 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 76.41 | 249.60 | 2 | 1 | O | |
| 36 | 강동구 성내동 152-2 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 72.86 | 215.58 | 2 | 1 | O | |
| 37 | 강동구 성내동 152-3 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1991 | 70.83 | 214.59 | 2 | 1 | O | |
| 38 | 강동구 성내동 152-4 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1978 | 65.92 | 131.11 | 2 | 1 | O | |
| 39 | 강동구 성내동 153-1 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1994 | 137.64 | 490.57 | 3 | 1 | O | |
| 40 | 강동구 성내동 153-2 | 단독주택 | 시멘트벽돌조 | 1 | - | - | 1970 | 36.17 | 57.66 | 2 | 0 | O | |
| 41 | 강동구 성내동 153-3 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1979 | 52.45 | 133.40 | 2 | 1 | O | |
| 42 | 강동구 성내동 154-1 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2014 | 141.47 | 477.52 | 5 | 0 | x | |
| 43 | 강동구 성내동 154-2 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1990 | 47.92 | 136.71 | 2 | 1 | O | |
| 44 | 강동구 성내동 155-2 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2013 | 76.86 | 212.10 | 5 | 0 | x | |
| 45 | 강동구 성내동 155-3 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1987 | 61.43 | 184.29 | 2 | 1 | O | |
| 46 | 강동구 성내동 155-4 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1975 | 72.83 | 150.19 | 2 | 1 | O | |
| 47 | 강동구 성내동 155-5 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2019 | 150.93 | 599.46 | 5 | 0 | x | |
| 48 | 강동구 성내동 155-6 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2021 | 193.33 | 645.80 | 5 | 0 | x | |
| 49 | 강동구 성내동 155-7 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1970 | 68.49 | 117.92 | 2 | 0 | O | |

| 연번 | 위치 | 용도 | 구조 | 동수 | 호수 | 세대수 | 준공년도 | 규모 | | | | 노후불량여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 건축면적 | 연면적 | 층수(지상/지하) | | | |
| 50 | 강동구 성내동 155-10 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 19858 | 56.80 | 170.08 | 2 | 1 | O | |
| 51 | 강동구 성내동 155-12 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1985 | 45.35 | 131.23 | 2 | 1 | O | |
| 52 | 강동구 성내동 155-13 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 19919 | 48.21 | 137.79 | 2 | 1 | O | |
| 53 | 강동구 성내동 155-15 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1987 | 42.24 | 126.72 | 2 | 1 | O | |
| 54 | 강동구 성내동 155-16 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1987 | 79.82 | 239.46 | 2 | 1 | O | |
| 55 | 강동구 성내동 212 | 단독주택 | 철근콘크리트구조 | 1 | - | - | 2003 | 56.71 | 194.63 | 5 | 0 | x | |
| 56 | 강동구 성내동 213 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 82.48 | 247.44 | 2 | 1 | O | |
| 57 | 강동구 성내동 213-2 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1989 | 96.30 | 288.90 | 2 | 1 | O | |
| 58 | 강동구 성내동 214 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 93.51 | 280.53 | 2 | 1 | O | |
| 59 | 강동구 성내동 214-1 | 단독주택 | 벽돌구조 | 1 | - | - | 1988 | 87.20 | 248.61 | 2 | 1 | O | |

## 3 기초 조사·확인내역서

(『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙』[별지 제5호 서식])

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통현황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안)
9. 기존 수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자의 의견)
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

# 3 정비계획 및 구역지정 신청서

## 1. 주민 또는 산업의 현황

| 주민 | 전 체 인 구 | | 가 옥 주 | | 세 입 자 | | 인구밀도 (인/ha) | 호수밀도 (호수/ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 세대수 | 인구수 | 세대수 | 인구수 | 세대수 | 인구수 | | |
| | 132 | 330 | 46 | 122 | 86 | 208 | 321.03 | 128.42 |

| 산업 | 구분 | 제조업 | 판매업 | 서비스업 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | - | 6 | - | - |
| | 업 체 수 | - | 6 | - | - |

## 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

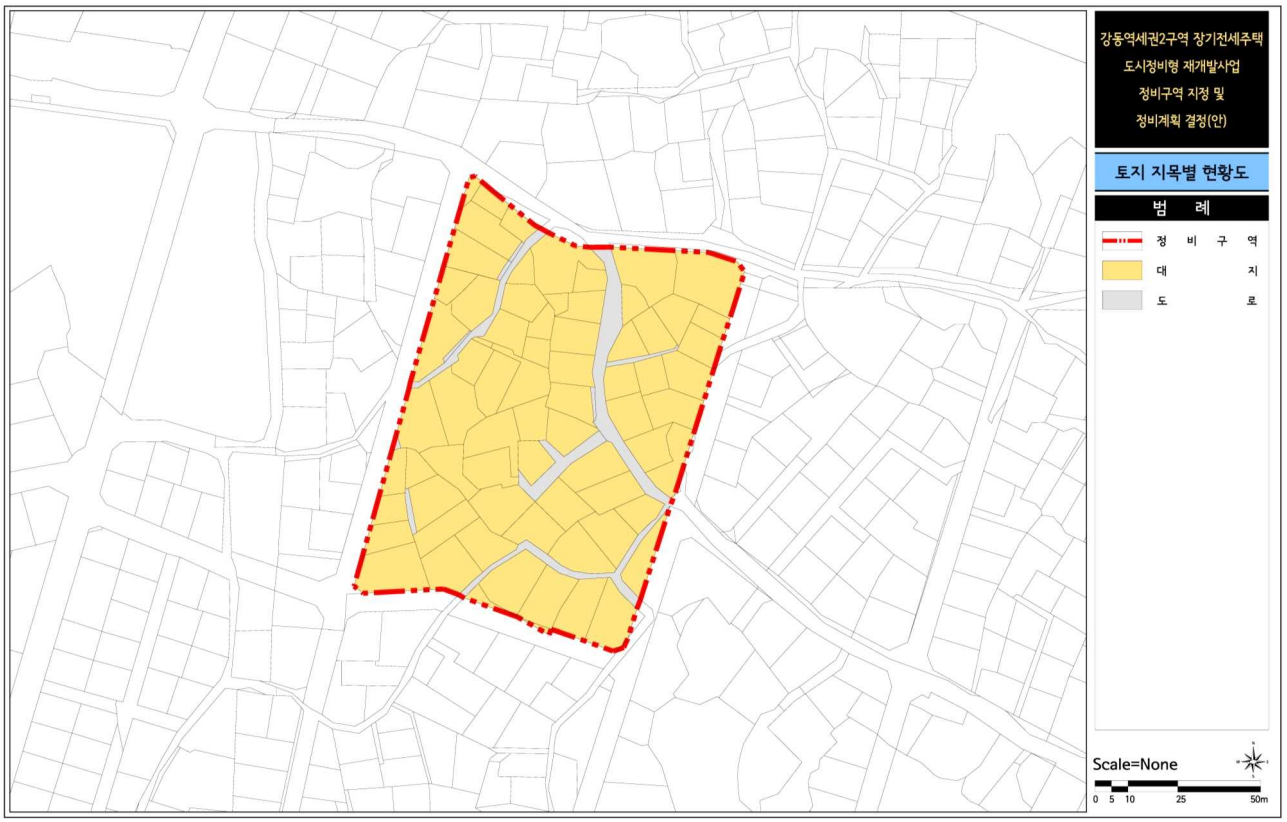
| 토지 | 구분 | | 전체토지 | | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 합 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 나대지 | 정비기반 시설부지 | 기타 | |
| | 필지수 | | 80 | 71 | - | - | 9 | - | - |
| | 면적(㎡) | | 10,279.1 | 9,427.0 | - | - | 852.1 | - | |

| 건축물 | 구분 | | 동수 | | | 호수밀도 (호수/ha) | 건축면적 (㎡) | 연면적 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전체동수 | 불량동수 | 불량비율 | | | |
| | 구조별 | 소계 | 59동 | 45동 | 76.2% | 57.4 | 4,771.23 | 14,496.45 |
| | | 철근 ·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조 | 15동 | 1동 | 6.6% | 14.6 | 1,821.21 | 6,211.18 |
| | | 연와조 | 2동 | 2동 | 100.0% | 1.9 | 162.87 | 396.84 |
| | | 세멘벽돌조 | 39동 | 39동 | 100.0% | 37.9 | 2,633.14 | 7,734.42 |
| | | 세멘블럭조 | 2동 | 2동 | 100.0% | 1.9 | 127.56 | 127.56 |
| | | 목조 | 1동 | 1동 | 100.0% | 1.0 | 26.45 | 26.45 |
| | 용도별 | 소계 | 59동 | 45동 | 76.2% | 57.4 | 4,771.23 | 14,496.45 |
| | | 주거용 | 59동 | 45동 | 76.2% | 57.4 | 4,771.23 | 14,496.45 |
| | | 근린생활시설 | - | - | - | - | - | - |
| | | 노유자시설 | - | - | - | - | - | - |
| | 경과년수별 | 소계 | 59동 | 45동 | 76.2% | 57.4 | 4,771.23 | 14,496.45 |
| | | 10년 미만 | 6동 | - | - | - | 854.55 | 2,907.35 |
| | | 10 ~ 19년 | 5동 | - | - | - | 656.13 | 2,353.18 |
| | | 20 ~ 29년 | 3동 | - | - | - | 239.85 | 809.86 |
| | | 30 ~ 39년 | 37동 | 37동 | 100.0% | 36.0 | 2,554.12 | 7,594.95 |
| | | 40년 이상 | 8동 | 8동 | 100.0% | 7.8 | 466.58 | 831.11 |
| | 규모별 (㎡) | 소계 | 59동 | 45동 | 76.2% | 57.4 | 4,771.23 | 14,496.45 |
| | | 30 미만 | 1동 | 1동 | 100.0% | 1.0 | 26.45 | 26.45 |
| | | 30 ~ 60 미만 | 2동 | 2동 | 100.0% | 1.9 | 90.14 | 111.63 |
| | | 60 ~ 85 미만 | 1동 | 1동 | 100.0% | 1.0 | 73.59 | 73.59 |
| | | 85 ~ 115 미만 | 1동 | 1동 | 100.0% | 1.0 | 31.61 | 109.83 |
| | | 115 ~ 165 미만 | 14동 | 14동 | 100.0% | 13.6 | 747.64 | 1,905.30 |
| | | 165 ~ 297 미만 | 27동 | 24동 | 88.8% | 26.2 | 2,035.51 | 6,033.58 |
| | | 297 이상 | 13동 | 2동 | 15.4% | 12.6 | 1,766.29 | 6,236.07 |

## 가. 토지의 이용 현황

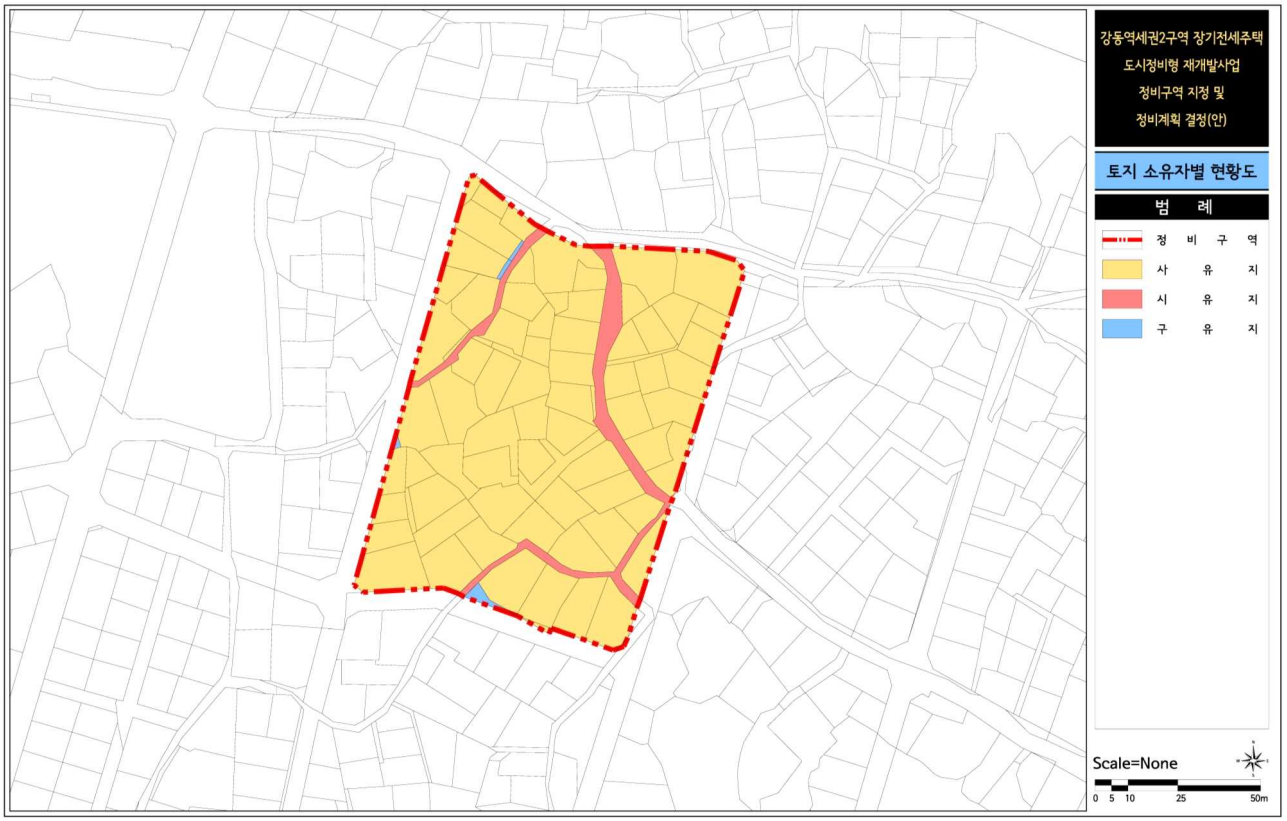
### 1) 토지 지목별 현황

| 구 분 | 계 | 대지 | 도로 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적(㎡) | 10,279.1 | 9,427.0 | 852.10 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 91.7 | 8.3 | |
| 필지수(개) | 80 | 71 | 9 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 88.8 | 11.3 | - |



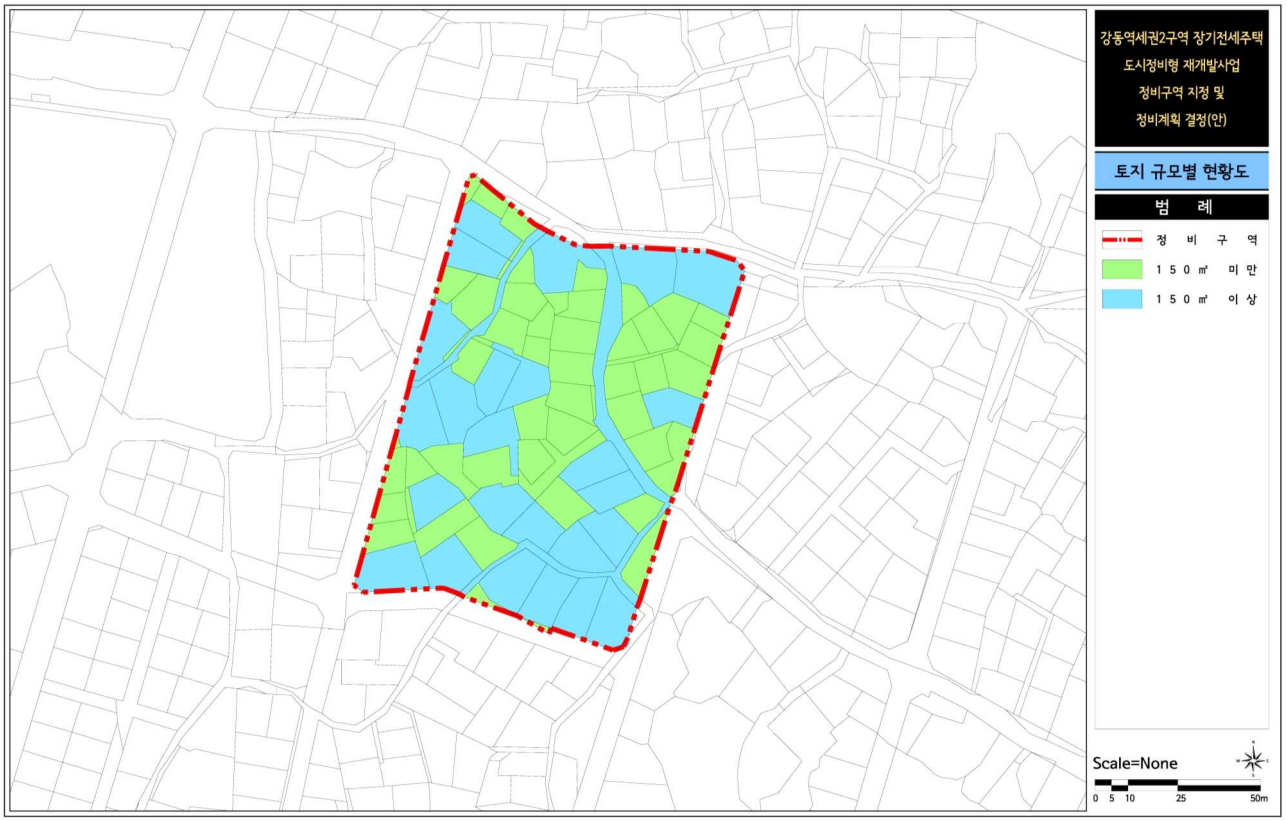
### 2) 토지의 소유자별 현황

| 구 분 | 계 | 사유지 | 시유지 | 구유지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 면적(㎡) | 10,279.1 | 9,600.0 | 619.1 | 60.0 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 93.4 | 6.0 | 0.6 | |
| 필지수(개) | 80 | 75 | 1 | 4 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 93.8 | 1.2 | 5.0 | - |



### 3) 토지 규모별 현황

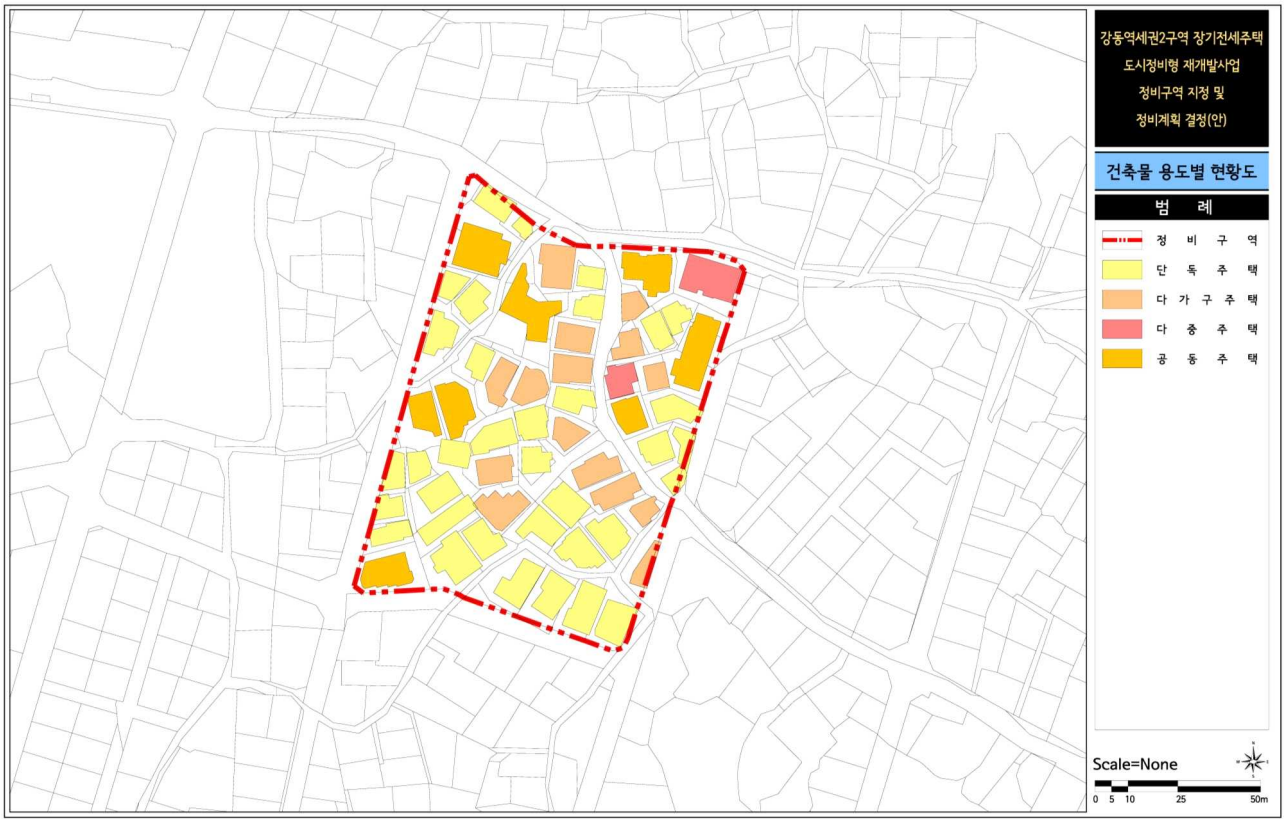
| 구 분 | 계 | 150㎡미만 | 150㎡이상 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적(㎡) | 10,279.1 | 4,784.0 | 5,495.1 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 46.5 | 53.5 | |
| 필지수(개) | 80 | 54 | 26 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 67.5 | 32.5 | - |



## 나. 건축물 이용 현황

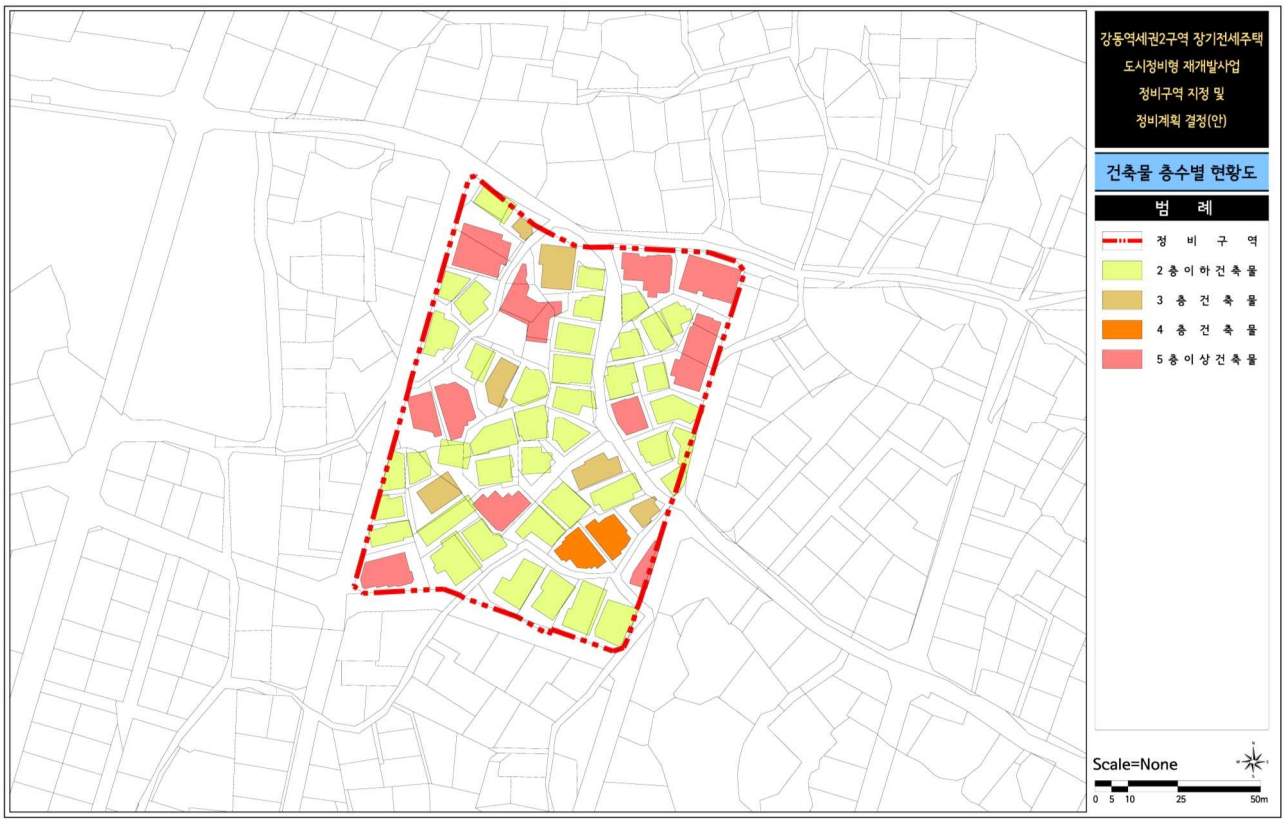
### 1) 건축물 용도별 현황

| 구분 | 계 | 단독주택 | 다가구주택 | 다중주택 | 공동주택 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 34 | 15 | 2 | 8 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 57.6 | 25.4 | 3.4 | 13.6 | - |



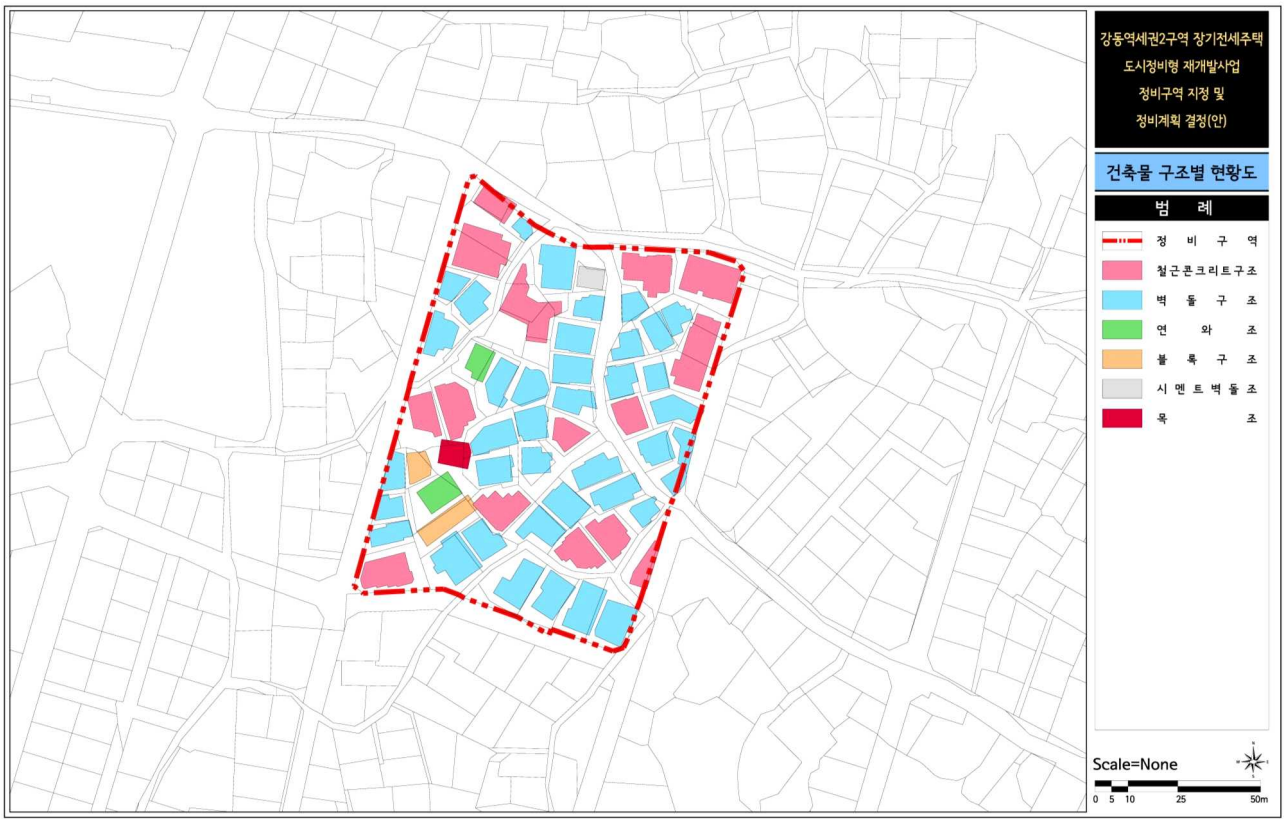
### 2) 건축물 층수별 현황

| 구분 | 계 | 2층 이하 | 3층 | 4층 | 5층 이상 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 40 | 6 | 2 | 11 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 67.8 | 10.2 | 3.4 | 18.6 | - |



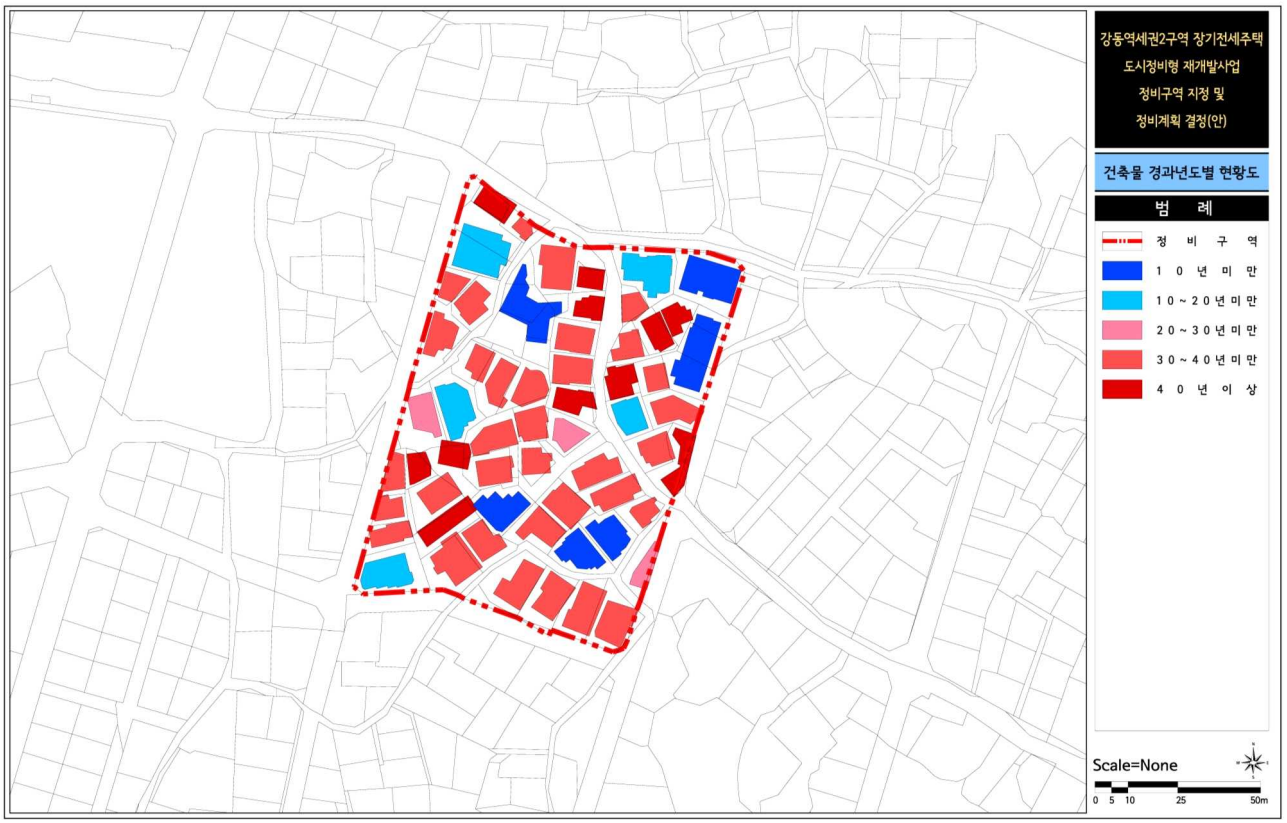
### 3) 건축물 구조별 현황

| 구분 | 계 | 철근콘크리트 | 벽돌구조 | 연와조 | 블록구조 | 시멘틀벽돌조 | 목조 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 15 | 38 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| 구성비(%) | 100.0 | 25.4 | 64.4 | 3.4 | 3.4 | 1.7 | 1.7 |



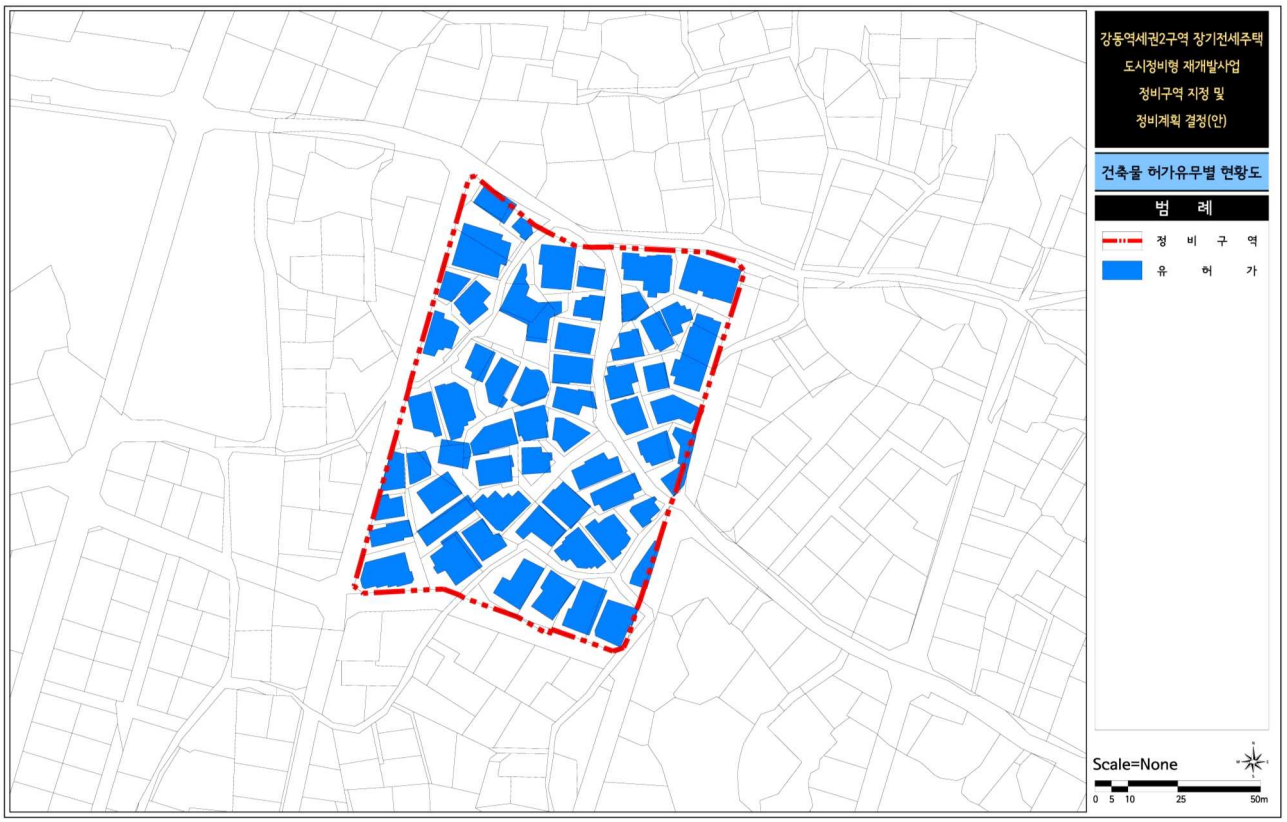
### 4) 건축물 경과년도별 현황

| 구분 | 계 | 10년 미만 | 10년 이상 ~ 20년 미만 | 20년 이상 ~ 30년 미만 | 30년 이상 ~ 40년 미만 | 40년 이상 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 6 | 5 | 3 | 34 | 11 |
| 구성비(%) | 100.0 | 10.2 | 8.5 | 5.1 | 57.6 | 18.6 |



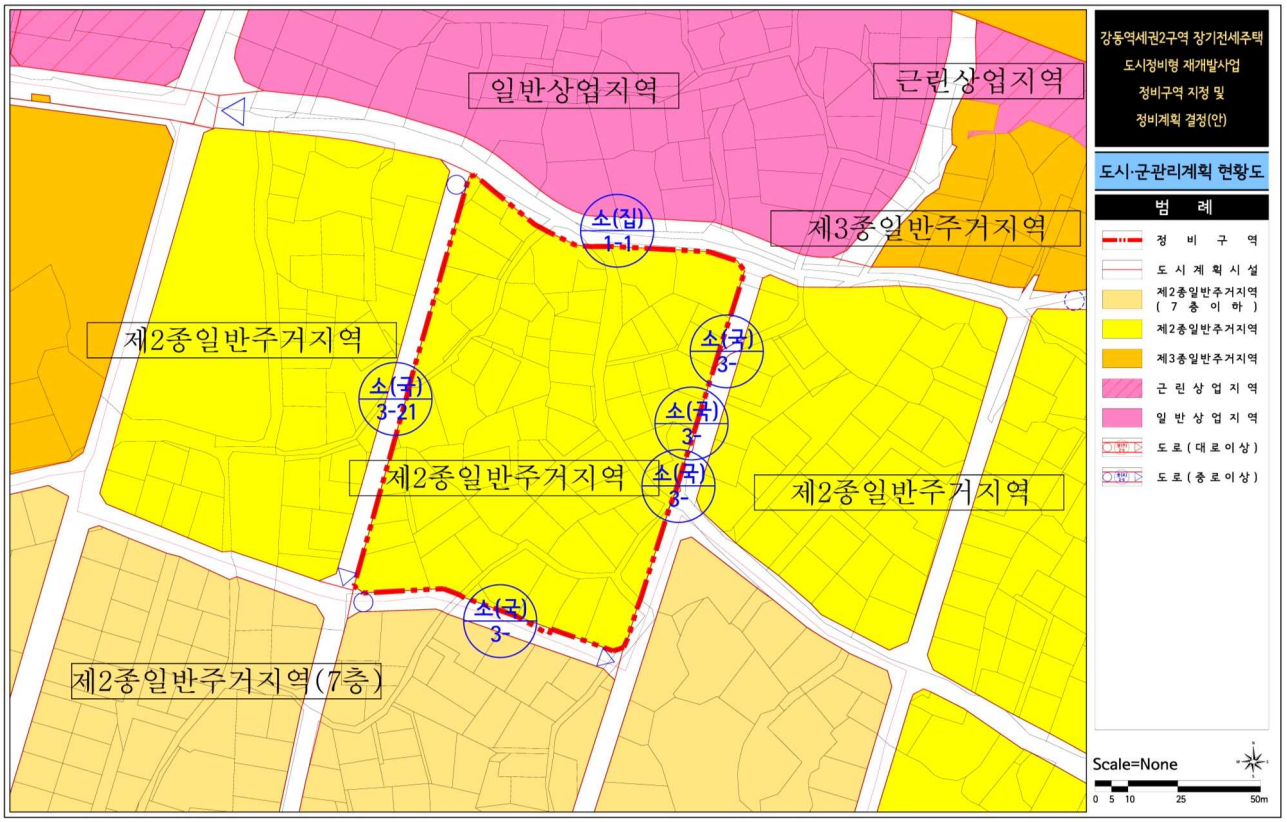
### 5) 건축물 허가유무별 현황

| 구분 | 계 | 허가 | 특정무허가 | 신발생무허가 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 59 | - | - | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - |



# 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설 설치현황

〈 도시·군관리계획 현황도 〉



# 4. 정비구역 및 주변지역의 교통현황

※ 교통성 검토서 참조

# 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

❍ 대상지 80개 토지의 평균공시지가는 2025년 4월 기준으로 1㎡당 4,659,256원으로 평가되었으며, 공동주택보다 단독주택 밀집한 지역으로 임대차 현황 파악이 어려움

# 6. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

## 가. 시행계획

❍ 금회 정비계획 수립 후 각종 평가 및 건축심의 후 사업시행계획 인가

## 나. 사업방법

❍ 관계법령에 의거하여 사업시행계획인가 및 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설 등을 건설하여 공급

## 다. 주민의견

❍ 토지등소유자의 주민제안으로 금회 이전 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 이해관계자들의 의견 청취하였음

❍ 정비계획 수립 이후 자세한 주민의견은 지속적 수렴하도록 하겠음.

## 라. 부담능력

❍ 관계법령에 따라 정비계획 수립 시 추정분담금을 검증하고, 추후 사업시행계획 결의 전, 분양신청 전 검증위원회를 통해 분담금 등을 고지하도록 하겠음.

## 마. 경제적 타당성 전망

❍ 관계법령에 따라 정비계획 수립 시 추정분담금을 검증하고, 추후 사업시행계획 결의 전, 분양신청 전 검증위원회를 통해 분담금 등을 고지하도록 하겠음.

# 7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

○ 대상지 내 유무형 문화유적 및 보호수목 관련 해당사항 없음

○ 유·무형 문화유적 : 해당사항 없음

○ 보호수목 현황 : 해당사항 없음

○ 지역유래

- 강동구 : 태고 때부터 "아리수(漢江)"의 수원은 천리길 태백산맥 준령에서 발원한 남한강과 오백리길 금강산에서 발원한 북한강이 양수리에서 만나 대하를 이루어 고덕산과 아차산 협곡을 거쳐 이곳 광나루에서 대자연을 펼쳐 놓으니, 인가생활에 필요한 모든 여건을 갖춘 천혜의 요충지인 강동은 일찍이 6,000년 전에 선사문화의 꽃을 피웠고, 또한 고조선시대 한반도에 회안국을 세운 선조들이 남하하여 이곳에 풍 납토성을 축조, 성곽북쪽 강동지역을 전략촌으로 하여 나라를 세우니 바로 백제의 350여 년간 하남 위례성의 역사가 시작된 곳이다.

  그 후 삼국시대에는 비옥한 한강유역을 둘러싸고 각축을 벌였는데 고구려 장수왕 63년(475년)에 이곳을 60여 년간 점령하였고, 백제 성왕 29년(551년)에 빼앗긴 옛 도읍지를 회복하였으나, 2년 후 신라의 지배에 들어가 진흥왕 18년(557년) 이곳을 행정지역에 편입 북한산 주를 설치하고, 삼국통일을 위한 북방진출 전략지역으로 중요시 하였다.

  고려 성종 2년(983년)에 이곳에 공주목으로 개칭 절도사를 두어 다스렸고, 조선선조 10년(1577년)에는 광주부로 승격 남하에 대응코자 광주부사를 유촌으로 승격시켜 수어사를 겸하게 하였으며, 인조 14년(1636년) 병자호란 때는 남한산성에 임시 수도를 정하여 주치소를 산성내로 옮기기도 하였다.

  갑오개혁으로 모든 제도가 개편되면서 1895년 광주군이 되었으며, 10개리를 관할하는 구천면은 조선 성종때 이곳에 살던 명신 판중추부사 구천 어효첨의 호를 따라 붙여졌다. (구천면 : 곡교, 고덕, 상일, 하일, 명일, 길, 둔촌, 풍납, 성내리 등 10개리 관할, 龜川 이 九川으로 변함)

  1963. 1. 1 법률 제1172호로 서울시 행정구역이 대대적으로 확장됨에 따라 경기도 광주군 구천면은 중대면, 언주면, 대왕면 일부와 함께 성동구로 편입돼 천호출장소가 5개 행정동(구천동, 선린동, 암사동, 성내동, 천호동)을 관할하다가 1975.10.01일에 강남구로 편입된 후 마침내 1979.10. 1일에 18개 동을 관할하는 강동구가 탄생되었다. 그 후 '88서울올림픽 개최 직전인 1988. 1. 1일에 강동구의 일부를 송파구로 분구하고 24.58㎢의 면적에 19개 행정동(9개 법정동)을 관할하는 지방자치구로 오늘에 이르고 있으며, 맑고 푸른 전원도시로 조성 된 강동은 많은 선현들이 살았던 곳으로 옛 지명 등 문화유산의 흔적이 남아 있는 역사적인 고장이다.

- [성내동] : 성내동은 풍납토성 안쪽에 마을이 위치했기 때문에 붙여진 이름으로 안말 · 성안말 또는 성내리 등으로 부른 데서 마을 이름이 유래되었다.

# 8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안)

○ 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상

| 구분 | | | 사유지 | 국공유지 | 계 | 적합여부 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동의율 | 토지등소유자의수 | | 76명 | 2명 | 78명 | |
| | 토지면적(㎡) | | 9,600㎡ | 679.1㎡ | 10,279.1㎡ | |
| | 소유자 수 대비 | 동의자수(명) | 43명 | - | 43명 | |
| | | 동의율 | 55.13% (≥50.00%) | | | O |
| | 토지면적 대비 | 동의면적(㎡) | 6,000.9㎡ | - | 6,000.9㎡ | |
| | | 동의율 | 62.50% (≥50.00%) (사유지 기준) | | | O |

※ 정비계획 입안 시 동의 현황

## 9. 기존 수목의 현황

❍ 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음

## 10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

❍ 주민제안사항으로 주민들의 의견을 수렴하여 정비계획 및 정비구역 지정 득하고자 하며, 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 토지등소유자 외 이해관계인에게도 공고하겠음

## 11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

❍ 정비계획 수립 후 토지등소유자의 분양희망 주택규모 등 의사 의견 조사하겠음

## 12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

❍ 정비계획 수립 후 세입자의 의견을 재조사하고, 사업시행계획인가 시 세입자 이주 대책을 수립하도록 하겠음

## 13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (『도시 및 주거환경정비법』 제31조제4항)

❍ 토지등소유자를 통한 주민제안 사항으로, 정비계획 수립 후 토지등소유자 의견을 조사하여 진행하겠음.

# 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

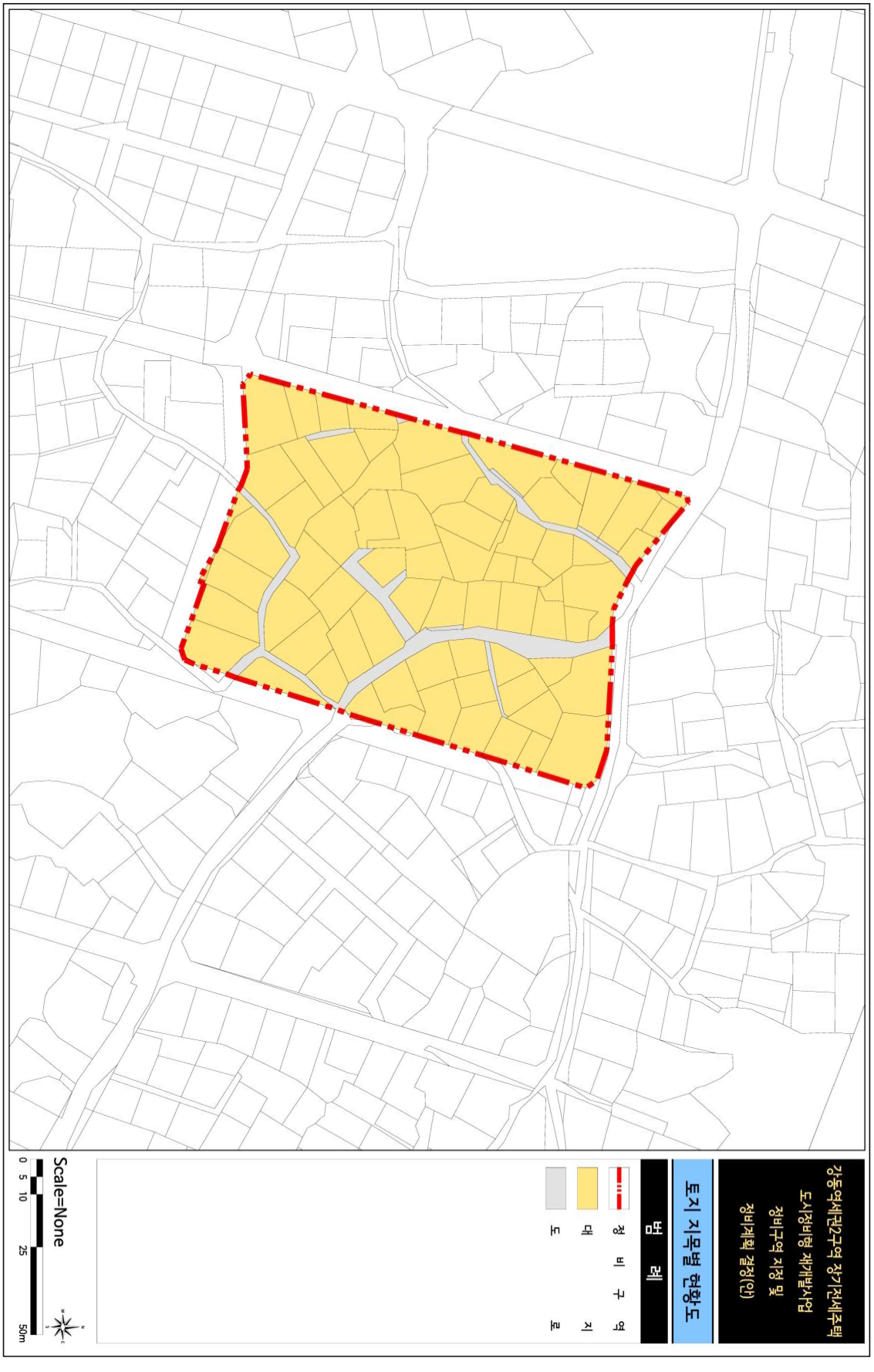
사. 건축물 경과년도별 현황도

아. 건축물 허가 유무별 현황도

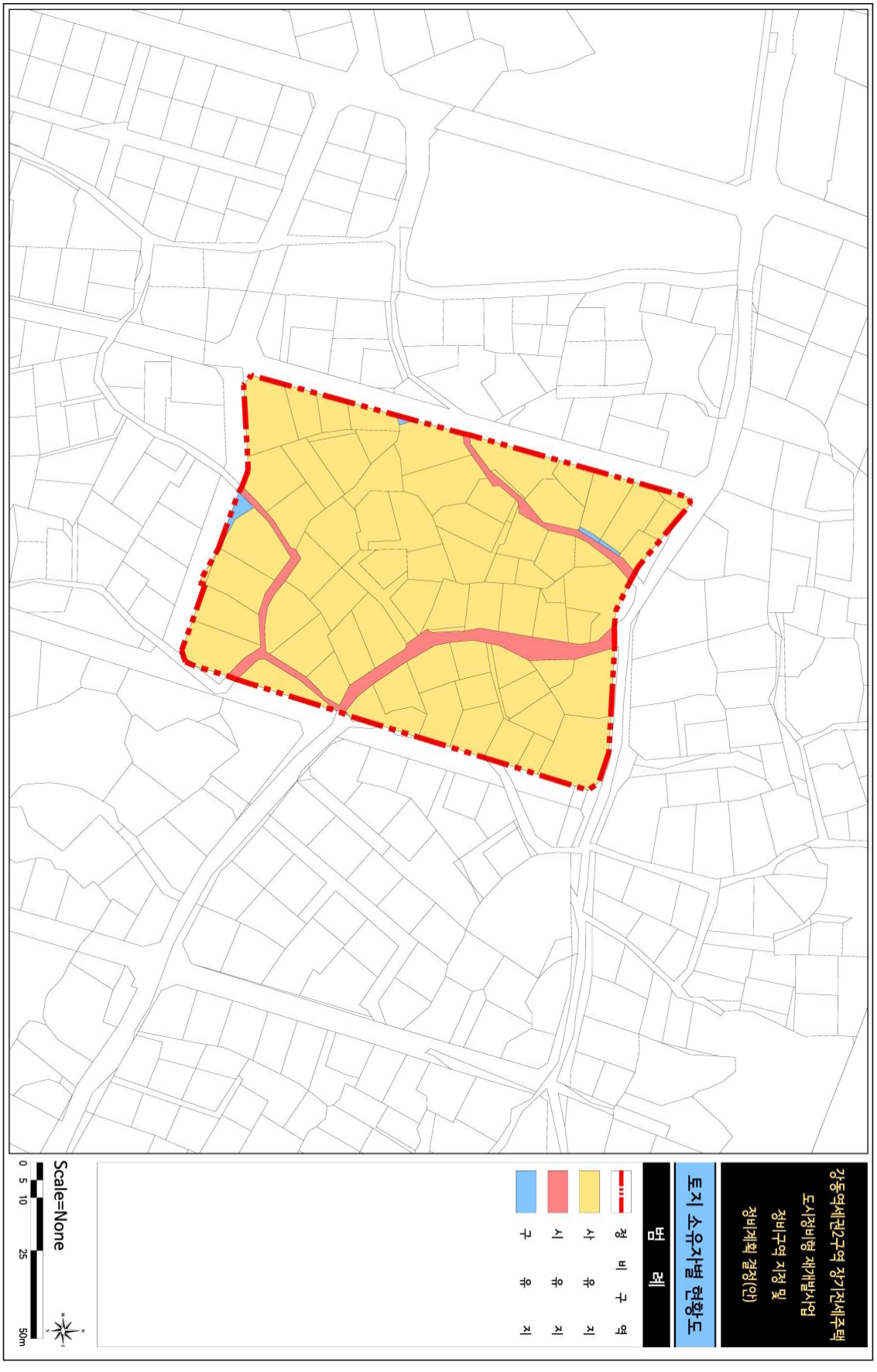
자. 도시·군관리계획 현황도

※ 도면 별첨

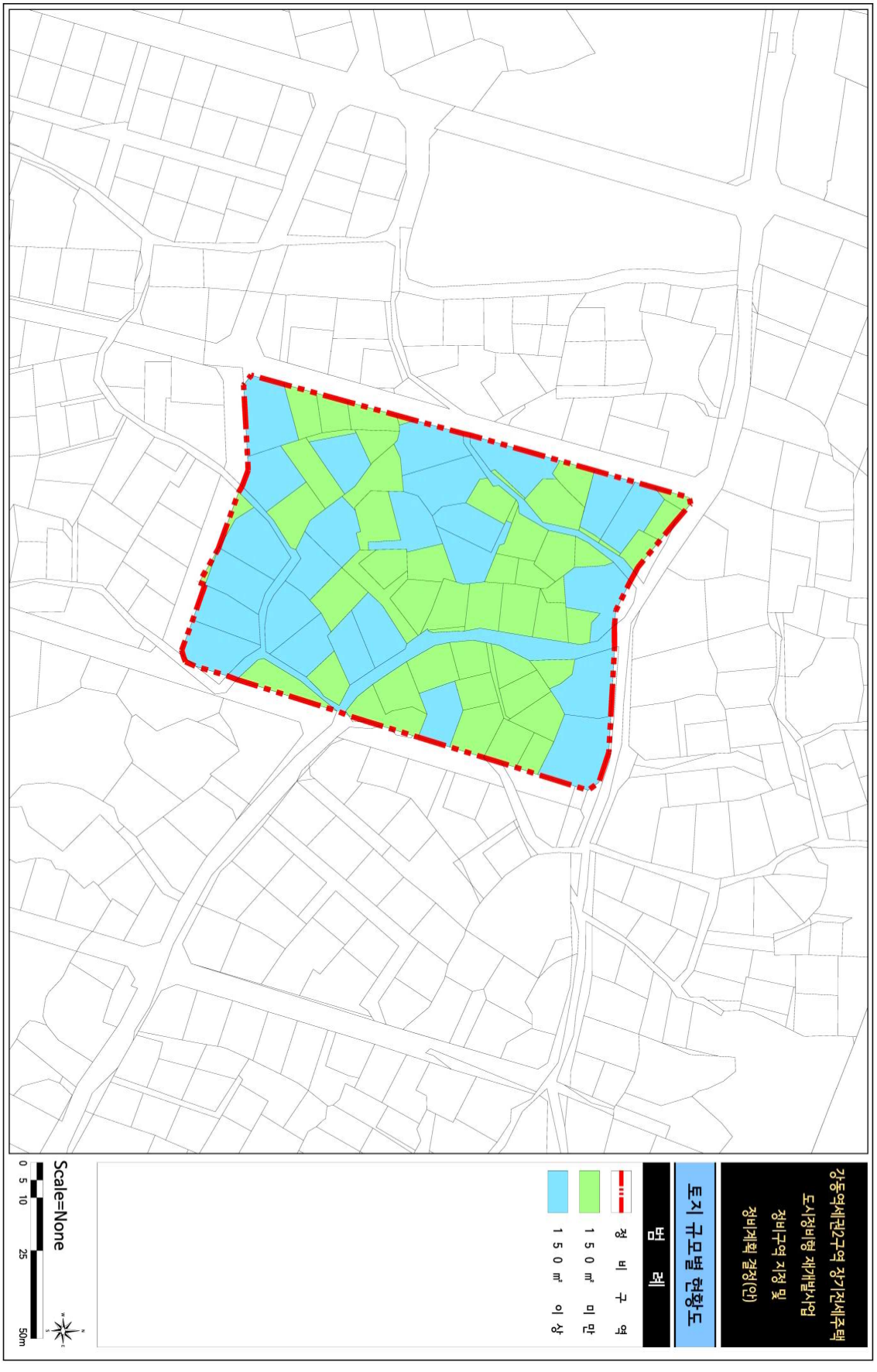
[ 토지 지목별 현황도 ]


강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)
토지 지목별 현황도
범 례
정비구역
대 지
도 로
Scale=None
0 5 10 25 50m

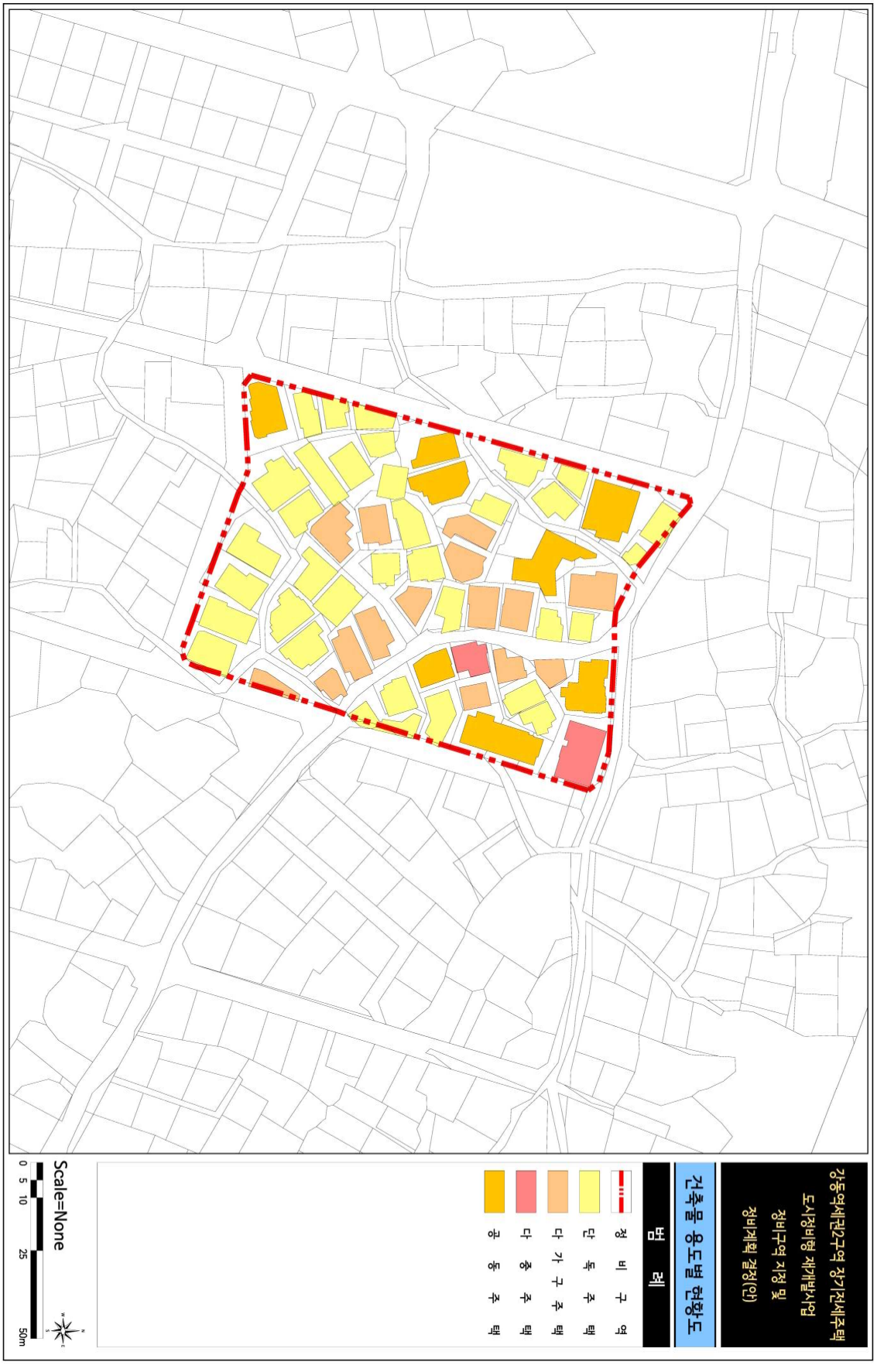
[ 토지 소유자별 현황도 ]


강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)
토지 소유자별 현황도
범 례
정비구역
사유지
시유지
구유지
Scale=None
0 5 10 25 50m

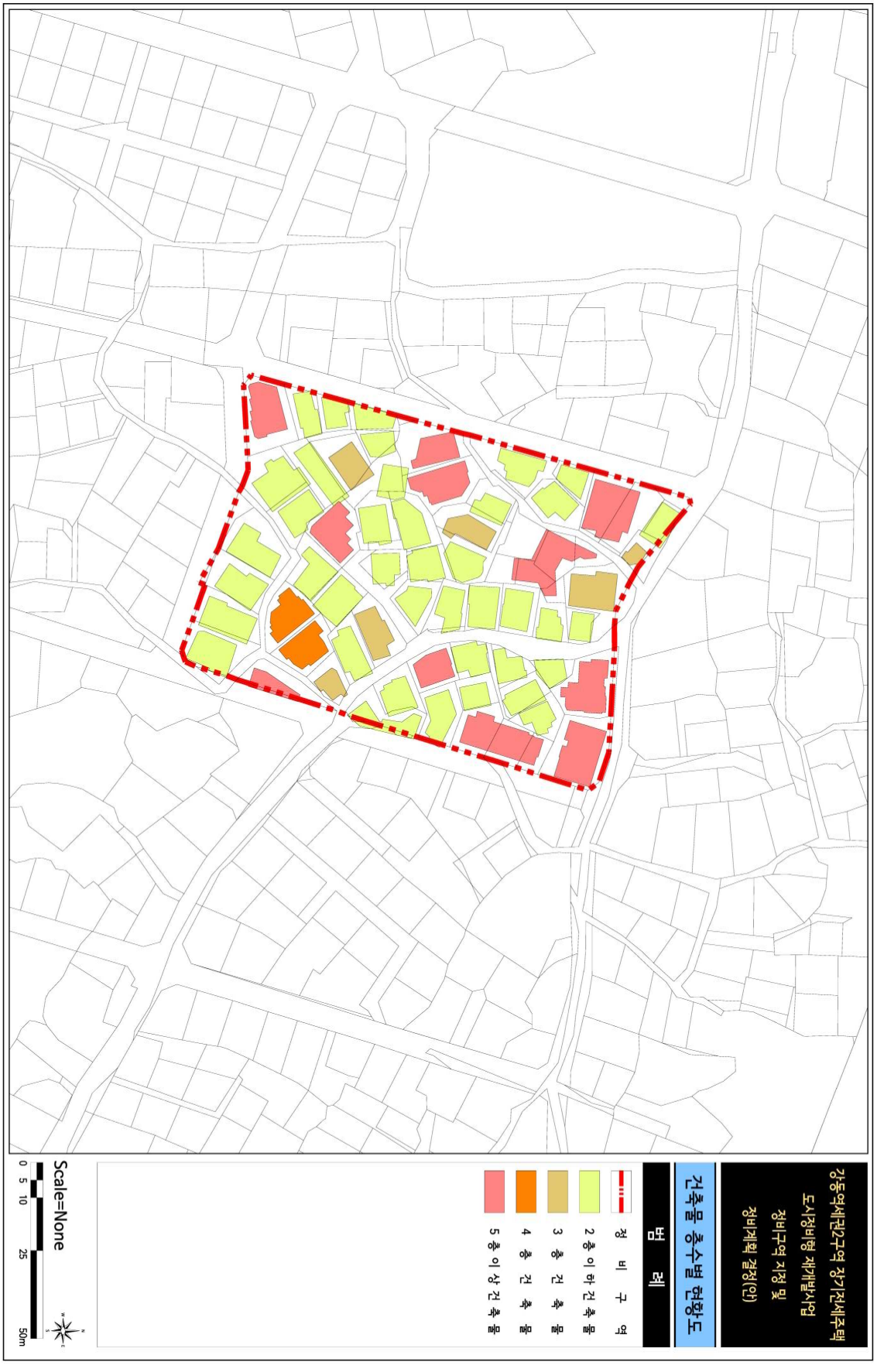
[ 토지 규모별 현황도 ]


강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)
토지 규모별 현황도
범 례
정 비 구 역
150㎡ 미만
150㎡ 이상
Scale=None
0 5 10 25 50m

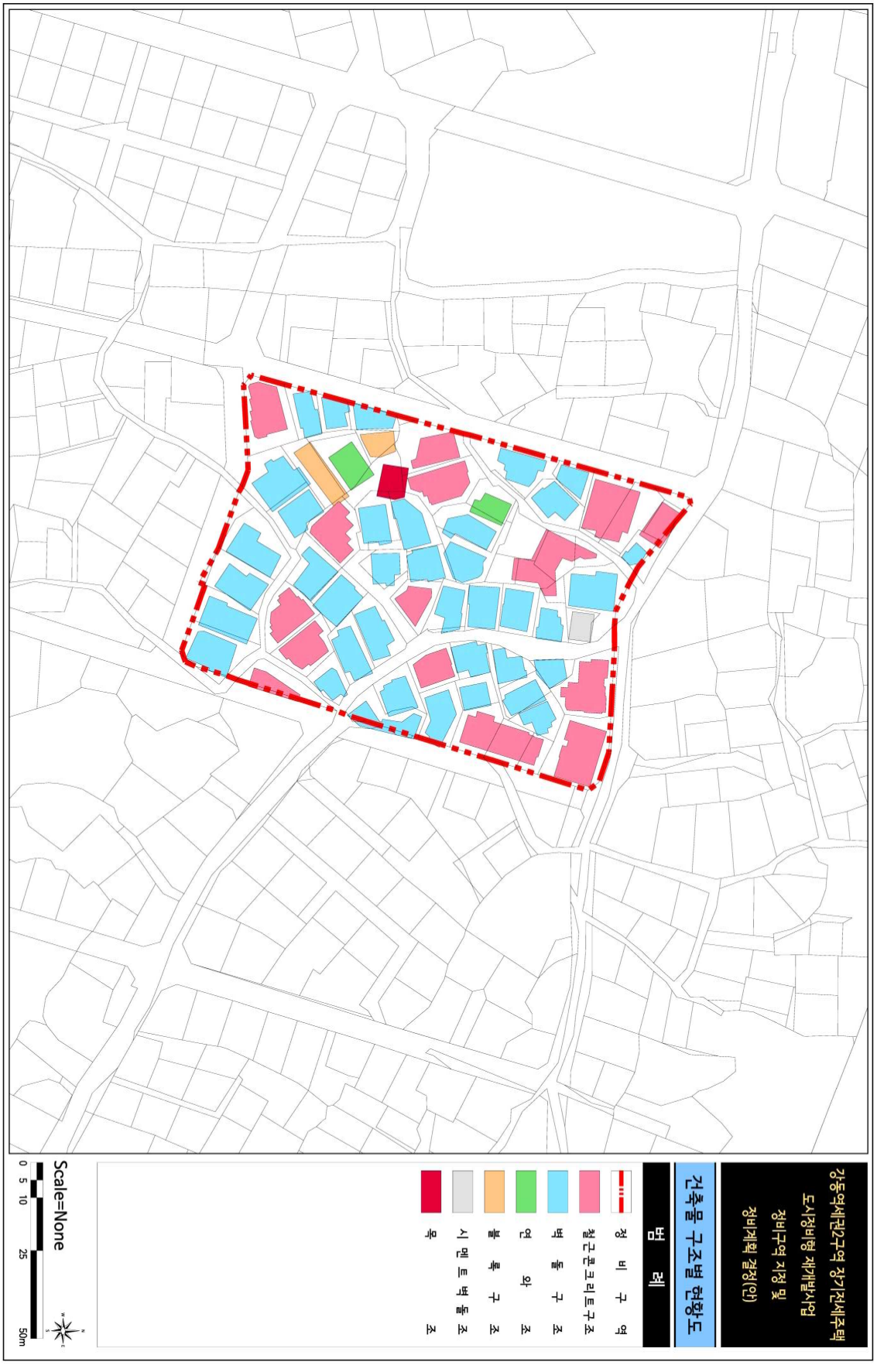
[ 건축물 용도별 현황도 ]


강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)
건축물 용도별 현황도
범 례
정 비 구 역
단 독 주 택
다 가 구 주 택
다 중 주 택
공 동 주 택
Scale=None
0 5 10 25 50m

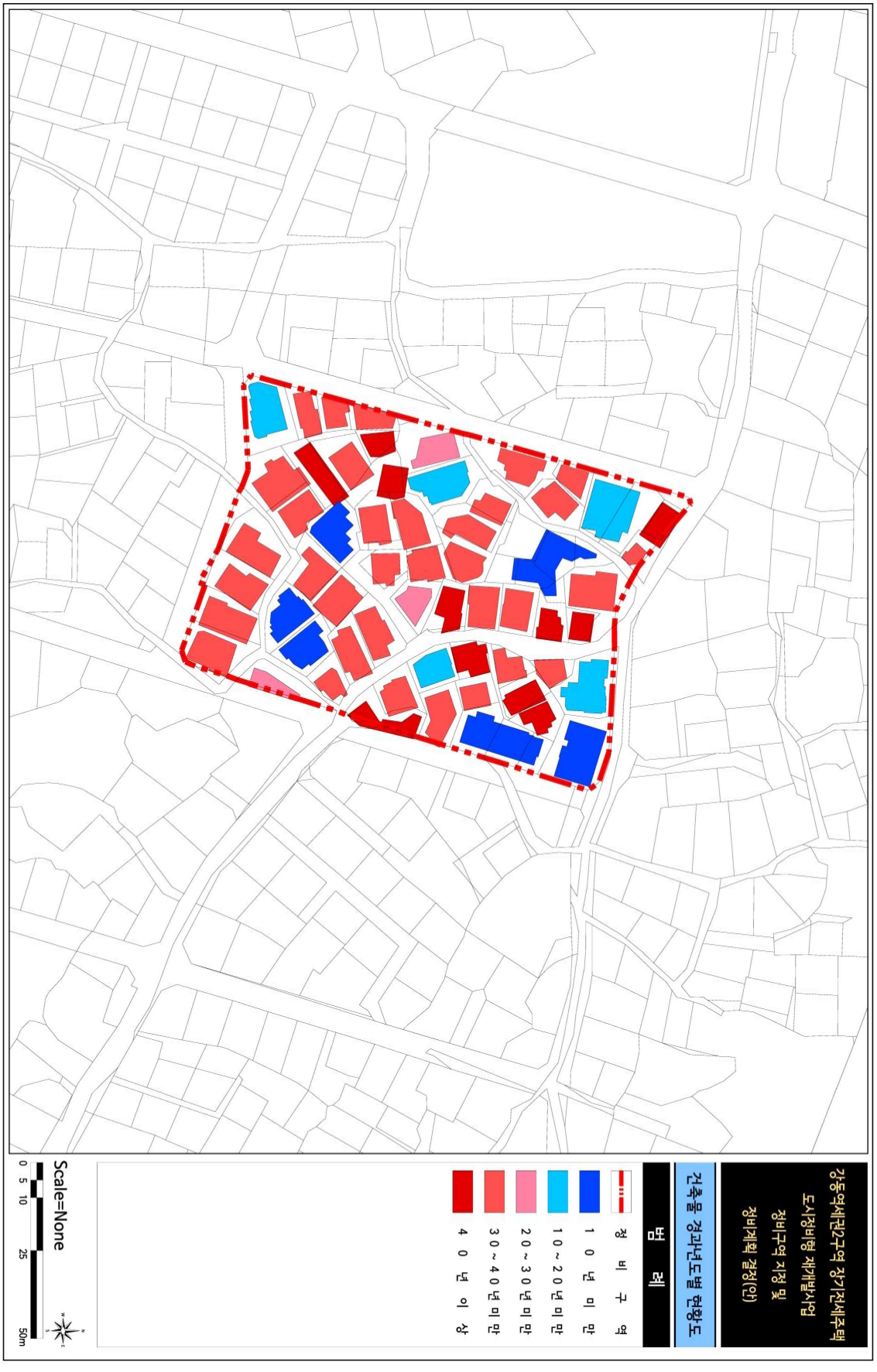
[ 건축물 층수별 현황도 ]


강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)
건축물 층수별 현황도
범 례
정 비 구 역
2층이하 건축물
3층 건축물
4층 건축물
5층이상 건축물
Scale=None
0 5 10 25 50m

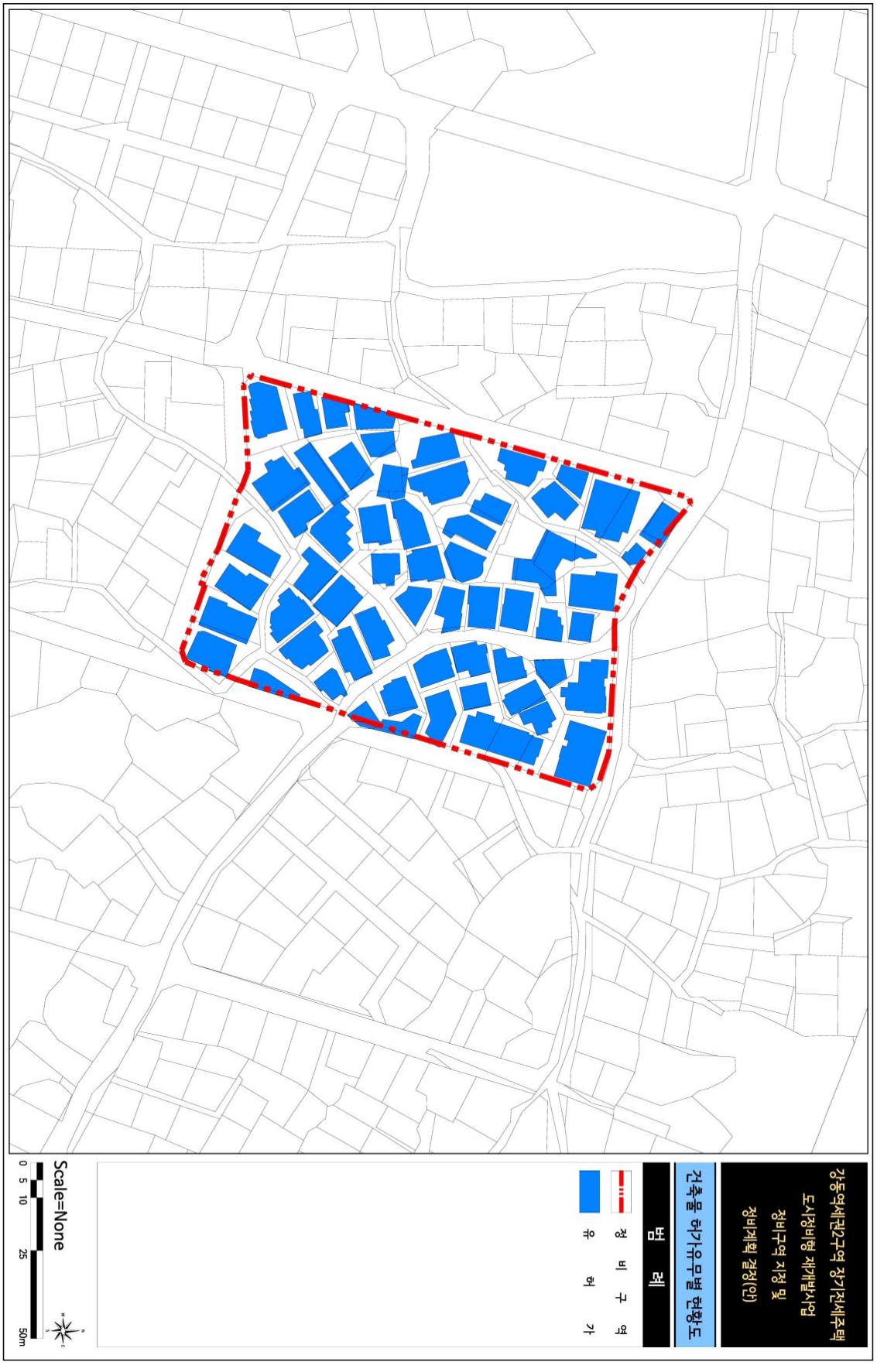
[ 건축물 구조별 현황도 ]


강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및
정비계획 결정(안)
건축물 구조별 현황도
범 례
정 비 구 역
철근콘크리트구조
벽 돌 구 조
연 와 조
블 록 구 조
시멘트벽돌조
목 조
Scale=None
0 5 10 25 50m

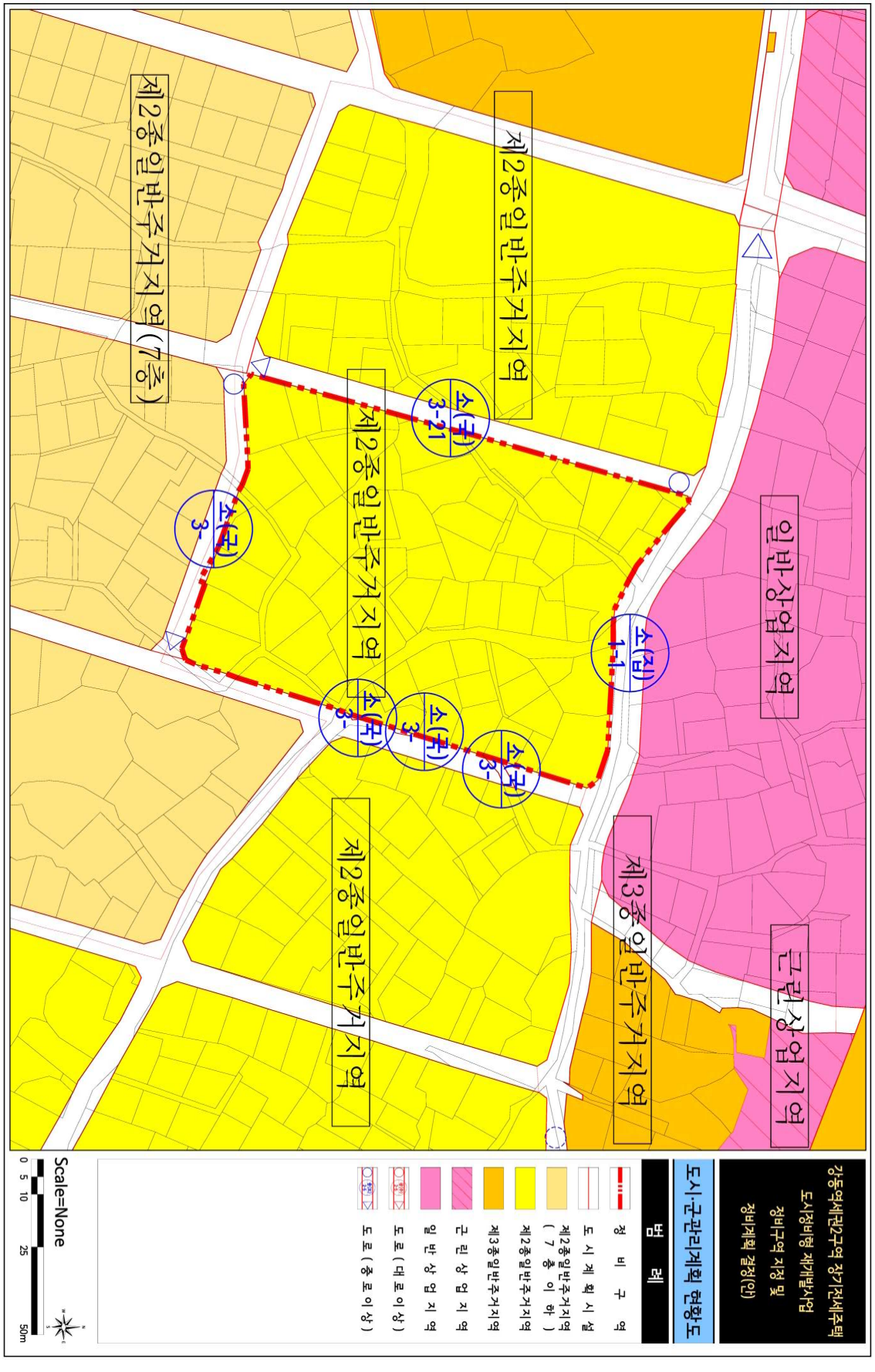
[ 건축물 경과년도별 현황도 ]



[ 건축물 허가유무별 현황도 ]



[도시·군관리계획 현황도]


강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)
도시·군관리계획 현황도
범 례
정 비 구 역
도 시 계 획 시 설
제2종일반주거지역(7층 이 하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
근 린 상 업 지 역
일 반 상 업 지 역
도 로 ( 대 로 이 상 )
도 로 ( 중 로 이 상 )
Scale=None
0 5 10 25 50m
일반상업지역
근린상업지역
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
소(집) 1-1
소(공) 3-
소(공) 3-
소(공) 3-
소(공) 3-21

# Ⅱ 계획설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 부문별 계획

# 1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

2. 계획의 범위

3. 구역지정 요건검토

4. 계획의 관련 근거

# 1 계획의 개요

## 1. 계획의 배경 및 목적

### 가. 계획의 배경

○ 건축물의 노후화 및 슬럼화 등으로 인한 도시환경의 악화

- 대부분 20년 이상인 노후화된 건축물로 이루어져 노후화에 따른 구조적 문제 발생
- 노후불량 건축물의 입지에 따른 도시미관상 문제 발생

○ 상위계획 및 관련계획에 부합하는 체계적인 개발

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 부합하는 체계적인 개발

○ 도시정비형 재개발사업을 통한 보다 나은 삶을 영위하기 위한 주민들의 욕구 증대

- 현대적인 건축물, 합리적인 건축배치, 충분한 기반시설 확보 등 주민들의 편의를 고려한 계획 수립

### 나. 계획의 목적

○ 친환경적인 쾌적한 단지 형성

○ 쾌적한 도시경관 및 주거환경 유지

○ 계획적·적극적 관리가 가능한 지역으로의 재편

○ 공공임대주택 및 역세권 환경을 고려한 기여요소 확보

○ 도시조직을 고려한 개발을 통해 지역적 여건에 부합하는 바람직한 개발방향 제시

### 다. 계획의 기대효과

○ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 활용으로 공공성 제고

○ 불량노후주택 정비를 위한 계획 수립으로 거주민의 주거환경 향상에 기여

○ 정주생활 개선으로 토지이용의 합리화와 쾌적한 주거환경창출 및 쾌적한 도시환경 조성

○ 현대식 건축물 및 공동이용시설 입지로 도시미관 및 환경 등 개선을 통한 쾌적한 공간 조성

○ 산업시설과 공동주택 등의 동시 건립으로 노후공업지역의 합리적 정비

# 2. 계획의 범위

## 가. 공간적 범위

❍ 위치 : 강동구 성내동 150-7번지 일원

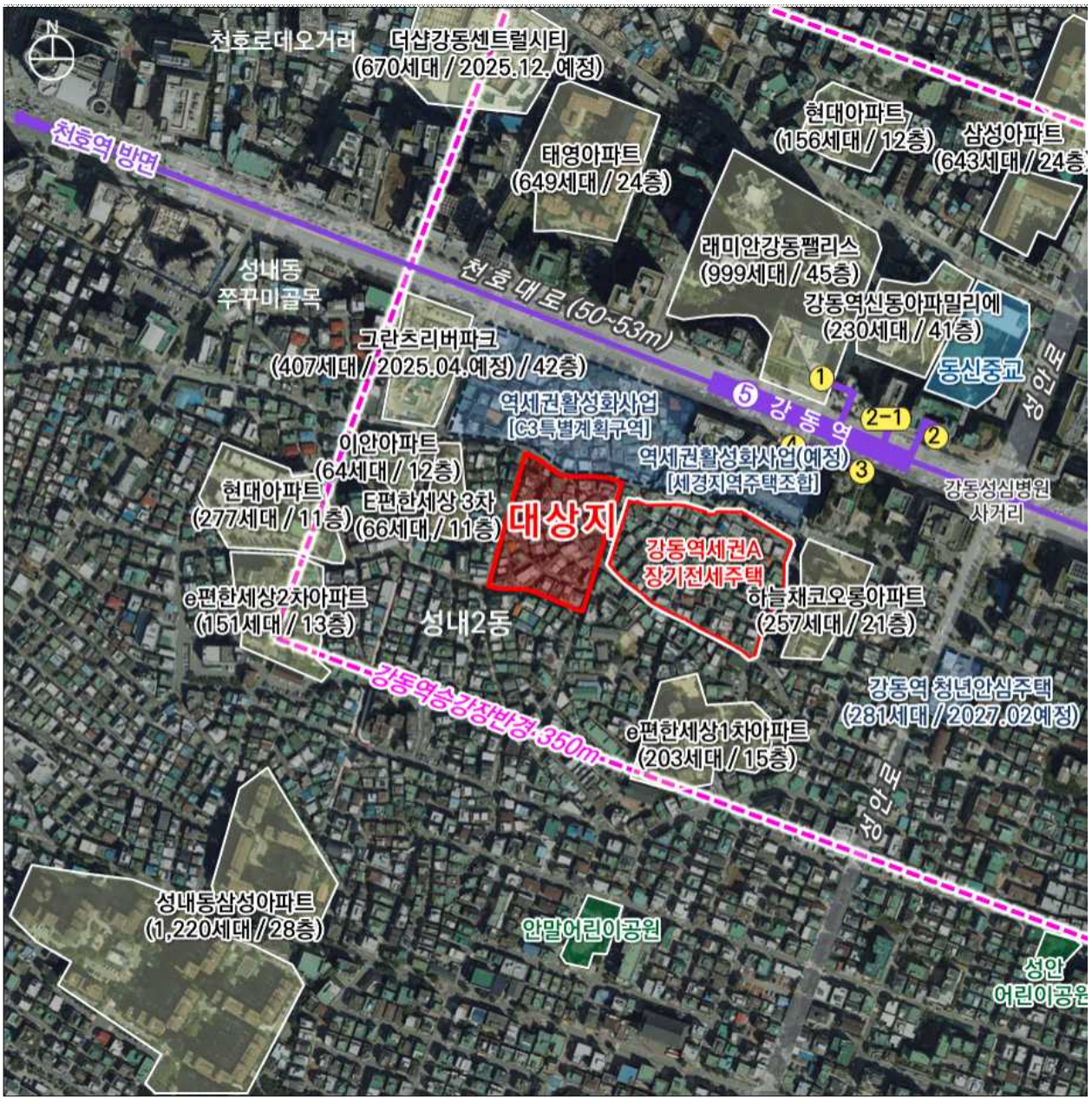
❍ 면적 : 10,279.1㎡

❍ 용도지역 : 제2종일반주거지역

## 나. 시간적 범위

❍ 구역지정고시일로부터 5년 이내

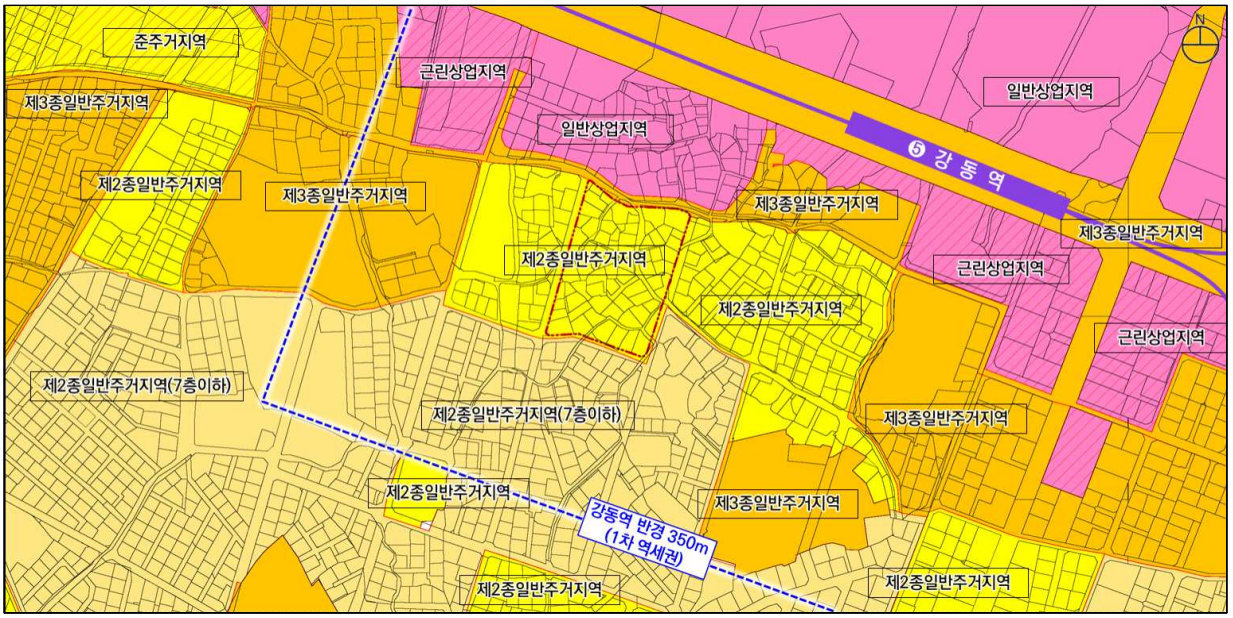
〈 위치도 〉



# 3. 구역지정 요건검토

## 가. 역세권 및 용도지역 등 해당여부

❍ 본 사업대상지는 주거지역 중 제2종일반주거지역으로 5호선 강동역 승강장 경계로부터 반경 350m이내 100%(10,279.1㎡) 편입되는 지역으로 사업대상지 요건에 충족함




## 나. 사업 대상지 기준

❍ 본 사업대상지는 역세권 요건, 면적 요건 용도지역 요건 등을 모두 충족함

| 구분 | 기준 | | 산출내용 | 검토결과 |
|---|---|---|---|---|
| 역세권 요건 | 1차 역세권 : 350m<br>2차 역세권 : 500m | | 강동역 1차역세권 : 100.0% | 충족 |
| 면적 요건 | 3천~2만㎡(완화시 3만㎡ 이하) | | 10,279.1㎡ | 충족 |
| 용도지역요건 | 가. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역 | | 제2종일반주거지역 | 충족 |
| | 나. 공업지역 중 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역) | | - | 해당사항 없음 |
| | 다. 가목 또는 나목의 지역 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치관리구역 | | - | 해당사항 없음 |
| 그 외 요건 | ① 노후도 | | 45동/59동(76.3%) | 충족 |
| | 과소필지 또는 저밀이용 | ② 과소필지 | 54필지/80필지(67.5%) | 충족 |
| | | ③ 저밀이용 | 40동/59동(67.8%) | 충족 |
| | ④ 10년 이내 신축비율 | | 6동/59동(10.2%) | 충족 |

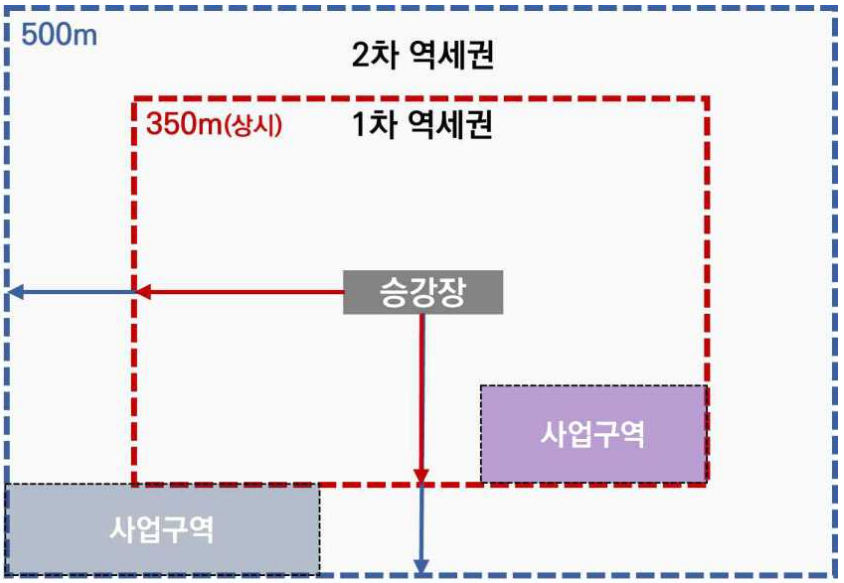
# 4. 계획의 관련 근거

## 가. 정비구역 지정대상 검토

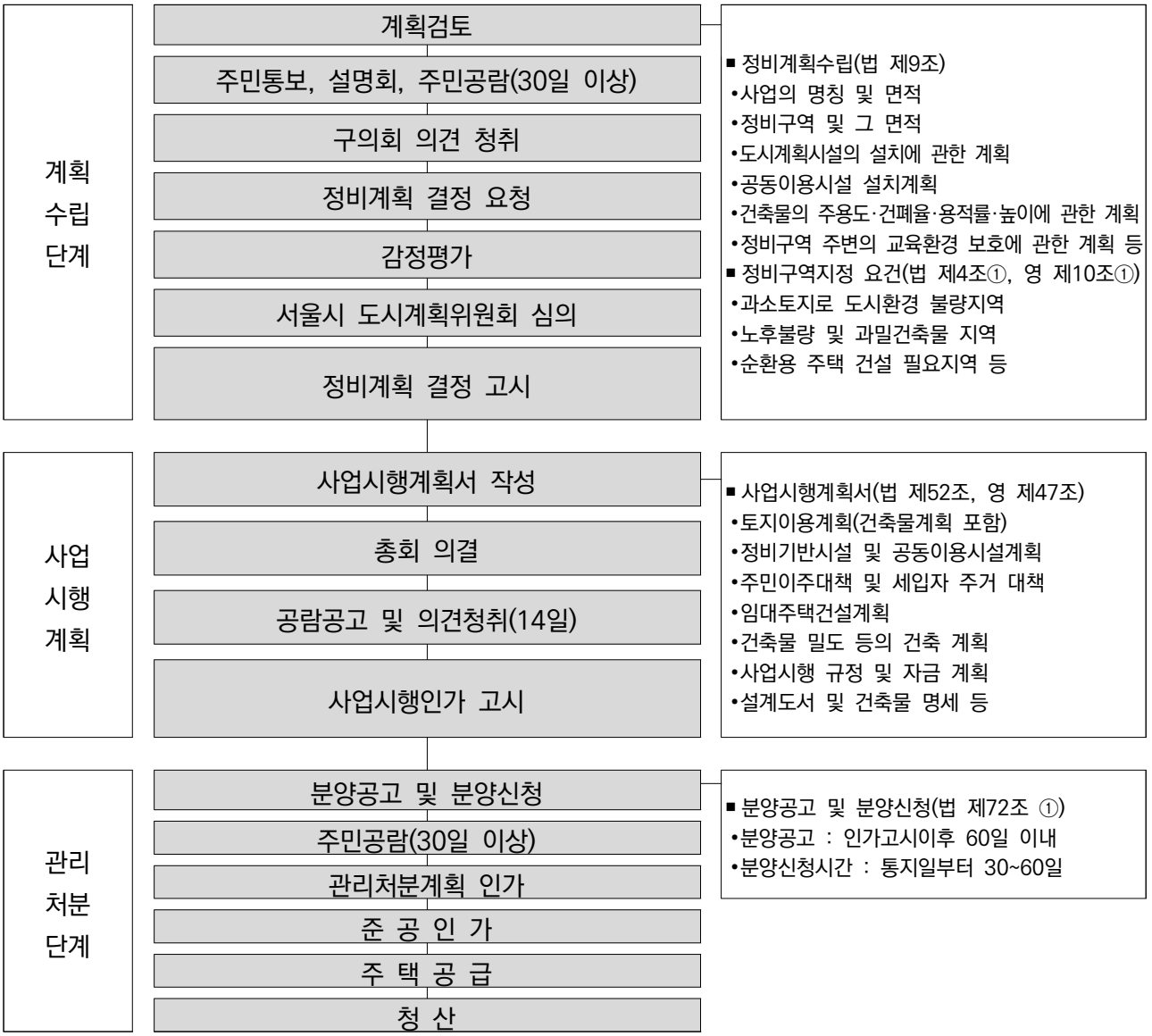
### 1) 「도시 및 주거환경정비법」

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 지정 | [법 제8조]<br>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. |
| | [시행령 제7조] 정비계획의 입안대상지역<br>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 정비계획(이하“정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.<br>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.<br>1. 주민 또는 산업의 현황<br>2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황<br>3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황<br>4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황<br>5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황<br>6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견<br>7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항 |
| | [서울시조례 제7조]<br>1. 거주가구 및 세입자 현황<br>2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황<br>3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황<br>4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황<br>5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황<br>6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래<br>7. 법 제2조 제9호에 따른 토지등소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우에만 해당한다)<br>8. 기존 수목의 현황<br>9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견<br>10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사<br>11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모<br>12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하“추진위원회”라 한다) 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 |
| | [시행령 별표1] 입안기준<br>2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수가 전체 건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의범위에서 시 · 도조례로 증감할 수있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.<br>가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 |

## 2) 서울특별시 역세권 장기전세주택 운영기준(25.01.24.)

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 사업대상지 요건 | 1-3-1. “공공주택”이란「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항 제2호 내지 제4호의 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택을 말한다.<br>1-3-2. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역[개통이 예정된 역(재정사업은 사업계획이 승인된 경우, 민자사업은 사업시행자가 지정된 경우를 말한다.)을 포함한다]의 각 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역을말한다.<br>가. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m 이내의 범위로 한다.<br>나. 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m에서 500m 이내의 범위로 한다.<br><br>2-1-1. 사업대상지는 역세권 안에 포함되어야 하되, 하나의 사업대상지는 1차 역세권 또는 2차 역세권 각각의 역세권 범위에 사업대상지 전체가 포함되어야 한다.<br><br>2-1-2. 사업대상지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.<br>가. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역<br>나. 공업지역 중 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역)<br>다. 가목 또는 나목의 지역 중「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치관리구역<br>2-1-3. 사업대상지에 다음 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 제외 하여야한다.<br>가. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역<br>나. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역<br>2-1-4. 사업대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.<br>가. 대상지 면적 3천㎡(특별계획구역은 2,400㎡) 이상 2만㎡ 이하(관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 3만㎡ 이하) 및 계획세대수 100세대 이상(공공주택 세대수 포함)<br>나. 노후도<br>1) 지구단위계획 :「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」[별표1] 제2호 라목에 따라 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역<br>2) 정비계획 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 ‘정비구역 지정요건 검토기준’에 따라 다음의 기준을 만족하는 지역<br>- 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상<br>- 과소 필지 150㎡미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상<br>- 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상인 지역은 제외<br>2-1-5. 2-1-1 내지 2-1-3은 주변 여건과 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화, 주택 계획 등에 따라 필요하다고 관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 포함 및 완화할 수 있다. |

## 나. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정절차




## 다. 정비계획 수립 추진 현황

❍ 25.07.29. : 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 주민제안 접수

❍ 25.08.04.~08.20. : 역세권 장기전세주택 사전검토 요청에 따른 협의

❍ 25.10.27. : '25년 제13차 사전검토단 검토회의 결과(의견제시)

❍ 26.02.26. : 강동역세권2구역 정비계획 입안 제안 요청

❍ 26.03.06 ~ 26.03.20. : 강동역세권2구역 관련부서 협의

❍ 26.05.28. : '26년 제7차 사전검토단 검토회의(계획검토) 결과(의견제시)

❍ 26.10.02. : 추정 분담금 검증 위원회 결과(보완의결)

# 2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획

2. 관련법규 검토

3. 대상지 주변 입지 현황

4. 대상지 현황

5. 대상지 주변 교통처리 현황

6. 종합 현황분석

# 2 현황 및 여건분석

## 1. 상위 및 관련계획

### 가. 상위 및 관련계획 검토

#### 1) 2040 서울 도시기본계획

▌미래상 및 구조



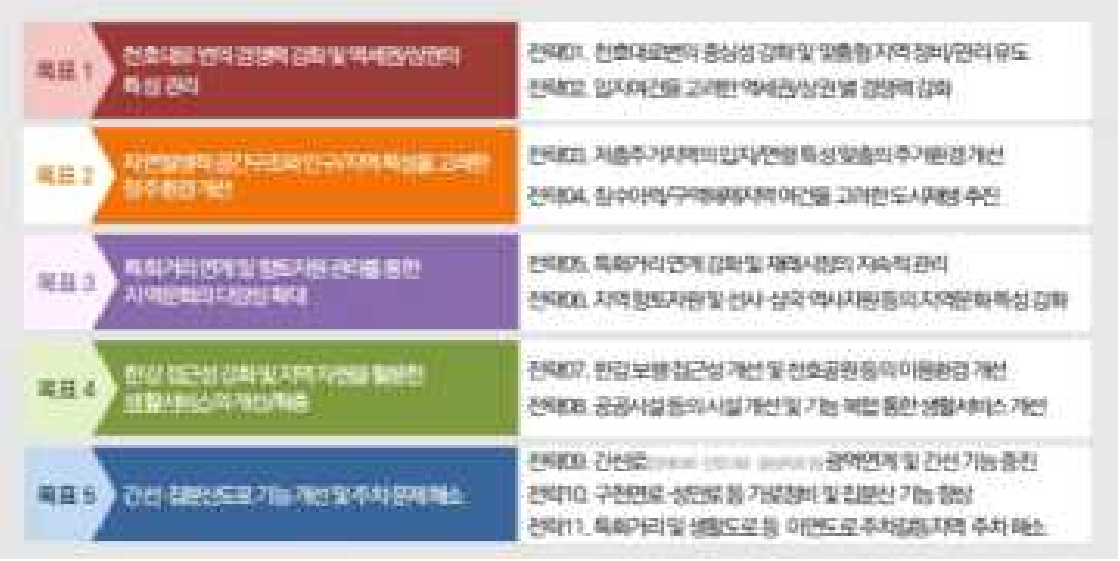

▌권역(동남권) 발전방향 및 계획과제



## 2) 2030 생활권계획(천호성내 지역생활권)

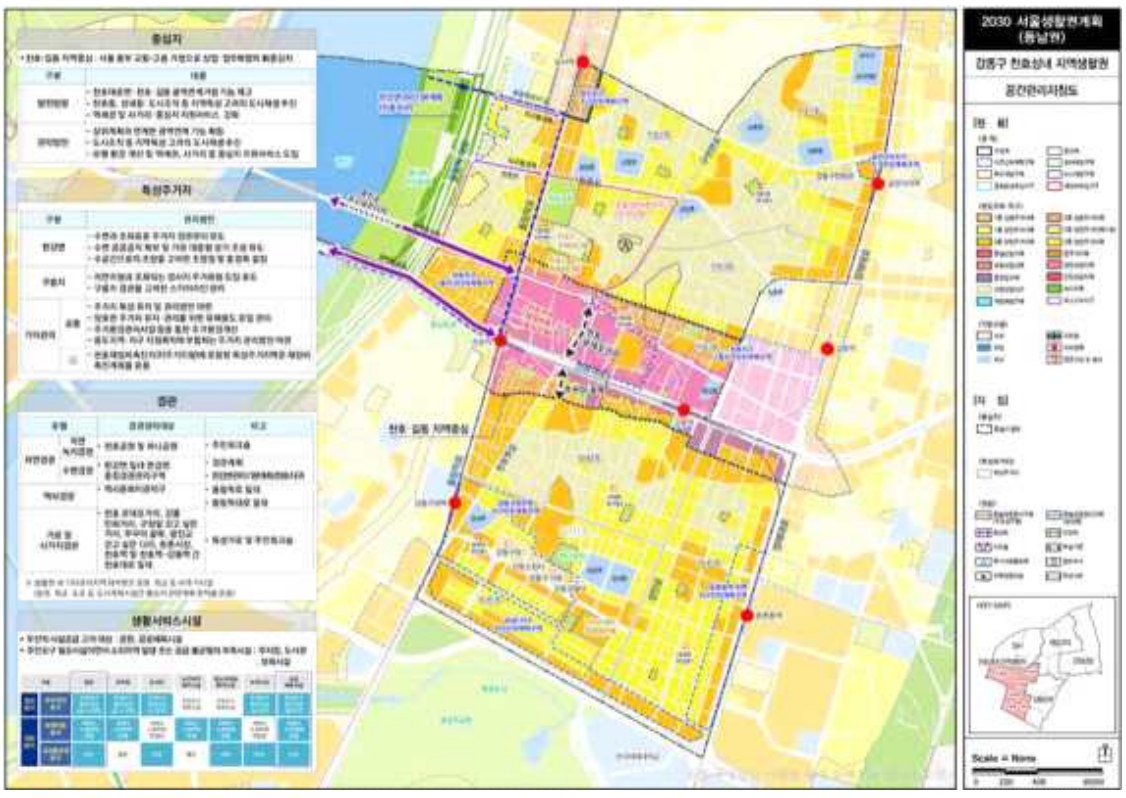
### ▌미래상 및 목표

❍ 젊음이 넘치고 미래의 희망 향기가 가득한 천호성내 생활권



### ▌실현전략

| 발전 방향 | 관리 방안 |
|---|---|
| ◦ 천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성 관리<br>◦ 자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선<br>◦ 특화거리 연계 및 향토자원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대<br>◦ 한강 접근성 강화 및 지역자원을 활용한 생활서비스의 개선/확충<br>◦ 간선·집분산도로 기능 개선 및 주차문제 해소 | ◦ 지구단위계획 수립 및 재정비를 통한 계획적 관리방안 마련 |



# 2. 관련법규 검토

## 가. 도시 및 주거환경 정비법

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 지정 | [법 제8조]<br>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.<br><br>[시행령 제7조] 정비계획의 입안대상지역<br>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 정비계획(이하“정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.<br>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.<br>1. 주민 또는 산업의 현황<br>2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황<br>3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황<br>4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황<br>5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황<br>6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견<br>7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항<br><br>[서울시조례 제7조]<br>1. 거주가구 및 세입자 현황<br>2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황<br>3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황<br>4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황<br>5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황<br>6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래<br>7. 법 제2조 제9호에 따른 토지등소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우에만 해당한다)<br>8. 기존 수목의 현황<br>9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견<br>10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사<br>11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모<br>12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하“추진위원회”라 한다) 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견<br><br>[시행령 별표1] 입안기준<br>2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수가 전체 건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의범위에서 시 · 도조례로 증감할 수있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.<br>가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 |

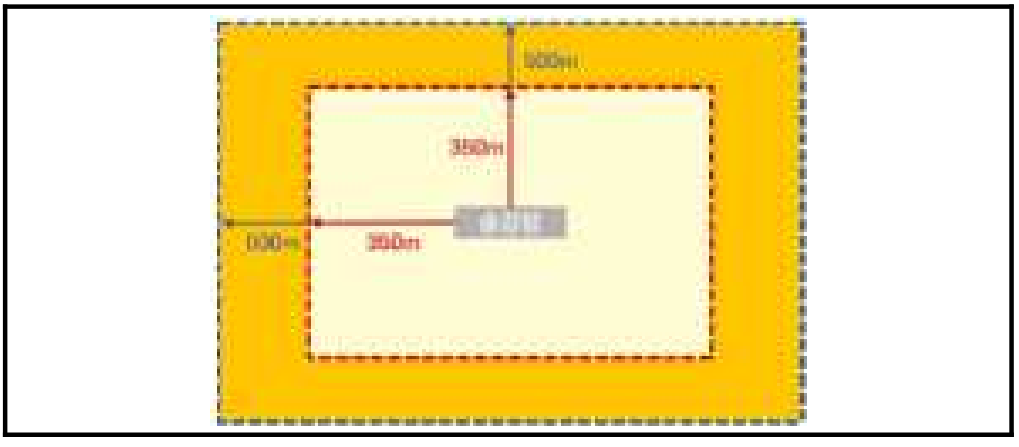
| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 지정 | 나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시 · 도조례로 증감할 수있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역<br>다. 인구 · 산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역<br>라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적 합계의 3분의 2 이상인 지역<br>마. 공장의 매연 · 소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는공업지역 또는「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역<br>바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택건설 · 공급이 필요한 지역<br>사.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제4호에 따른 방재지구가해당 지역 전체 토지면적의 2분의1 이상인 지역<br>아.「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거 용도로 사용하는 건축물의 수가 해당지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역<br>자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는지 |
| 정비계획의 내용 | [법 제9조]<br>① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 정비사업의 명칭<br>2. 정비구역 및 그 면적<br>2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거<br>3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획<br>4. 공동이용시설 설치계획<br>5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획<br>6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획<br>7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획<br>8. 세입자 주거대책<br>9. 정비사업시행 예정시기<br>10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.<br>가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획<br>나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획<br>다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항<br>라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항<br>11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)<br>12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 |
| | [시행령 제8조]<br>③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<br>1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항<br>2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획<br>3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자<br>4. 정비사업의 시행방법 |

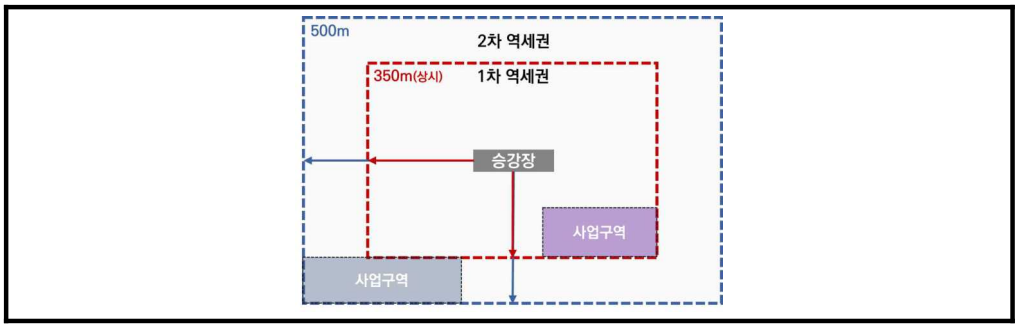
| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 정비구역의 내용 | 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획<br>6. 정비기반시설의 설치계획<br>7. 건축물의 건축선에 관한 계획<br>8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과<br>9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항<br>10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항<br>11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항 |
| | [서울시조례 제8조]<br>1. 가구 또는 획지에 관한 계획<br>2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]<br>3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다)<br>4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다)<br>5. 기존 수목의 현황 및 활용계획<br>6. 인구 및 주택의 수용계획<br>7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)<br>8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 |
| 정비계획 입안제안 | [법 제14조]<br>① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.<br>1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우<br>2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우<br>3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시 · 도조례로 정하는 경우<br>4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우<br>5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우<br>6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.<br>7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 |
| 주민의견 청취등 | [법 제15조]<br>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.<br>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. |
| 정비계획의 결정 및 정비구역 지정 | [법 제16조]<br>① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.<br>② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. |

## 나. 서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 제4조 사업대상지 | ◦ 역세권 장기전세주택 사업은 역세권 내에 위치하면서『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행할 수 있다.<br>1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역포함), 제3종일반주거지역, 준주거지역<br>2. 준공업지역<br>◦ 제1항에도 불구하고 사업대상지에서 제외하는 지역은 시장이 별도로 정한다. |
| 제7조 사업계획의 입안 제안 | ◦ 사업시행자는 제5조 각 호에 따른 사업계획의 입안을 구청장에게 제안할 수 있다.<br>◦ 시장은 역세권 장기전세주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다. |
| 제9조 공공기여 기준 | ◦ 시장은 용도지역의 변경 및 용적률, 건축제한 완화 등을 고려하여 사업시행자가 부담하는 공공기여 기준을 별도로 정할 수 있다.<br>◦ 시장은 제2조제1호가목에 따른 역세권 중 준주거지역에서「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제46조제11항에 따라 용적률을 완화할 경우, 사업시행자로부터 공공시설등의 부지를 제공받거나 공공시설등을 설치하여 제공받는 비용은「서울특별시 도시계획 조례」제25조제1항에 따라 정하되, 같은 조례 같은 조 제2항에서 정하는 비율 이상을 장기전세주택으로 공급할 수 있다.<br>◦ 사업시행자가 제1항 및 제2항에 따른 공공기여를 장기전세주택으로 제공할 경우, 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시장에게 기부채납한 것으로 본다. |
| 제12조 다른 조례와의 관계 | ◦ 역세권 장기전세주택 사업을 시행함에 있어 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다. |

## 다. 서울특별시 역세권 장기전세주택 운영기준(25.01.24.)

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 사업대상지 요건 | 1-3-1. “공공주택”이란「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항 제2호 내지 제4호의 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택을 말한다.<br>1-3-2. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역[개통이 예정된 역(재정사업은 사업계획이 승인된 경우, 민자사업은 사업시행자가 지정된 경우를 말한다.)을 포함한다]의 각 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역을말한다.<br>가. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m 이내의 범위로 한다.<br>나. 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m에서 500m 이내의 범위로 한다.<br> |

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 사업대상지 요건 | 2-1-1. 사업대상지는 역세권 안에 포함되어야 하되, 하나의 사업대상지는 1차 역세권 또는 2차 역세권 각각의 역세권 범위에 사업대상지 전체가 포함되어야 한다.<br><br>2-1-2. 사업대상지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.<br>가. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역<br>나. 공업지역 중 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역)<br>다. 가목 또는 나목의 지역 중「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치관리구역<br><br><br>2-1-3. 사업대상지에 다음 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 제외 하여야한다.<br>가. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역<br>나. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역<br>2-1-4. 사업대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.<br>가. 대상지 면적 3천㎡(특별계획구역은 2,400㎡) 이상 2만㎡ 이하(관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 3만㎡ 이하) 및 계획세대수 100세대 이상(공공주택 세대수 포함)<br>나. 노후도<br>1) 지구단위계획 :「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」[별표1] 제2호 라목에 따라 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역<br>2) 정비계획 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 '정비구역 지정요건 검토기준'에 따라 다음의 기준을 만족하는 지역<br>- 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상<br>- 과소 필지 150㎡미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상<br>- 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상인 지역은 제외<br>2-1-5. 2-1-1 내지 2-1-3은 주변 여건과 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화, 주택 계획 등에 따라 필요하다고 관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 포함 및 완화할 수 있다. |

## 라. 각종 영향평가 대상 여부

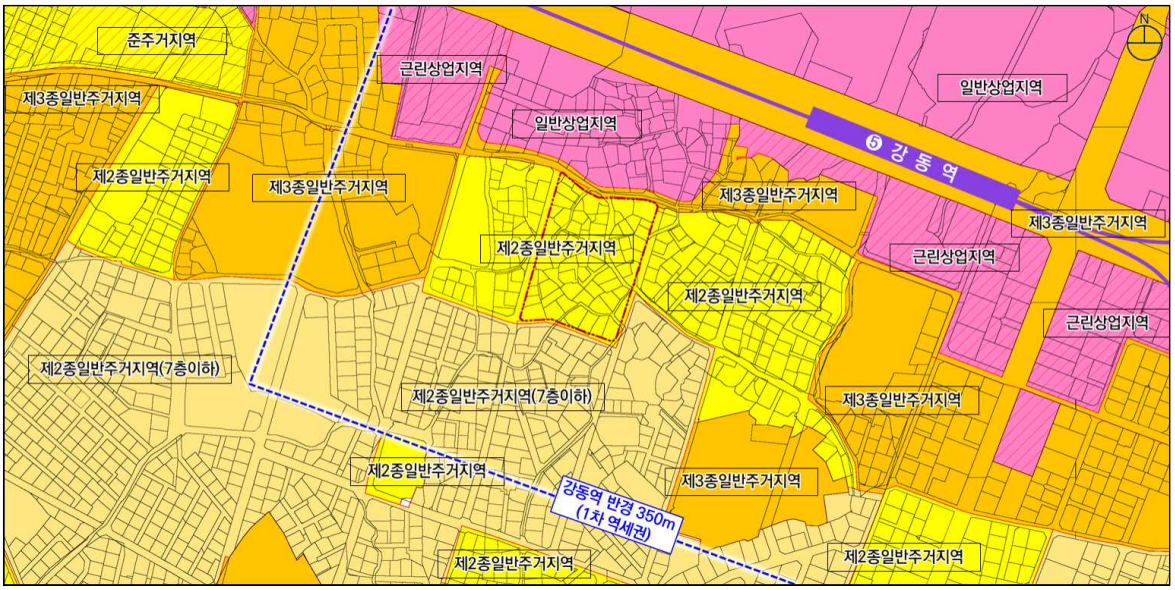
| 구분 | | 수립시기 및 대상사업 | | 관련근거 | 대상여부 |
|---|---|---|---|---|---|
| 환경성검토<br>교통성검토<br>경관성검토 | | ○ 수립시기 : 도시·군관리계획 입안시<br>○ 대상사업 : 도시·군관리계획 입안사업 전부<br>※ 단, 국계법 시행령 제21조에 따른 요건 해당시 기초조사를 실시하지 아니할 수 있음 | | - 국계법 제25조,<br>서울시 도시계획조례 제6조 | O |
| 재해취약성분석 | | ○ 수립시기 : 도시·군관리계획 입안시<br>○ 대상사업 : 도시·군관리계획 입안사업 전부<br>※ 제 4호(재해취약성분석을 실시하지 않을 수 있는 요건) "라" 목에 해당 | | - 국계법 시행령<br>제21조제2항제4호 | X |
| 환경영향평가 | 소규모 환경영향평가 | ○ 수립시기 : 사업의 승인등 전<br>○ 대상사업 : 사업계획 면적 6만㎡ 이상인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | | - 환경영향평가법 시행령<br>[별표4] | X |
| | 전략환경영향평가 | ○ 제외 대상사업 : 국계법 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에서 계획하는 경우에는 그 면적이 6만㎡ 미만인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | | - 환경영향평가법 시행령<br>[별표2] | X |
| | 환경영향평가 | ○ 수립시기 : 건축허가 전<br>○ 대상사업 : 건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것<br>※ 대상지 연면적 : 63,489.99㎡ | | - 서울시 환경영향평가 조례<br>[별표1] | X |
| 재해영향평가 | 재해영향성검토 | ○ 수립시기 : 관계부서 협의 시<br>○ 대상사업 : 해당사항 없음 | | - 자연재해대책법 시행령<br>[별표1] | X |
| | 재해영향평가 | ○ 수립시기 : 시행 인가 전<br>○ 대상사업 : 부지면적이 5천㎡ 이상이거나 길이가 2㎞이상인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | | | O |
| 교통영향평가 | 개발사업 | ○ 수립시기 : 사업시행계획인가의 고시 전<br>○ 대상사업 : 도정법 제2조제2호에 따른 정비사업 중 부지면적 5만㎡ 이상<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | | - 도시교통정비촉진법 시행령<br>[별표1] | X |
| | 건축물 | ○ 수립시기 : 건축허가 전<br>○ 대상사업 : 복합용도의 건축물로써 건축물 연면적의 합계(Swa)가 1만㎡ 이상인 경우 | | | O |
| 경관심의 | | 개발사업 | ○ 수립시기 : 정비구역 지정 전<br>○ 대상사업 : 도시지역은 개발사업 대상지역 면적 3만㎡ 이상인 경우<br>※ 대상지 면적 : 10,279.1㎡ | - 경관법 제27조 | X |
| | | 기타건축물 | ○ 수립시기 : 건축심의(통합심의)<br>○ 대상사업 : 5천㎡이상, 16층 이상 다중이용시설물<br>※ 대상지 : 35층, 연면적 : 60,821.26㎡ | - 서울시 경관조례 제24조 및 제25조 | O |
| 교육환경영향평가 | | ○ 수립시기 : 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전<br>○ 대상사업 : 교육환경보호구역(상대보호구역)에서 정비사업을 시행하는 경우 | | - 교육환경보호에 관한 법률 제6조 및 동법 시행령 제16조 | O |

# 3. 대상지 주변 입지현황

## 가. 용도지역·지구현황

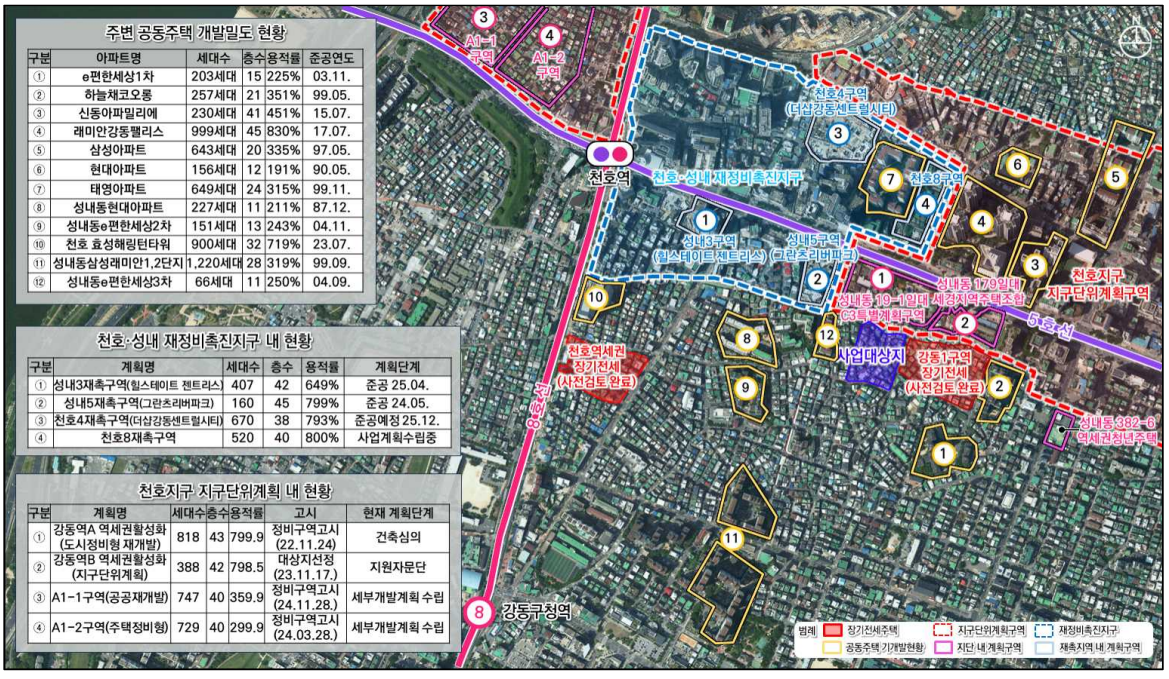
○ 대상지 북측으로 일반상업지역, 근린상업지역으로 분포하며 동측으로는 제3종일반주거지역, 서측으로는 제2종일반주거지역, 남측으로는 제2종일반주거지역(7층이하)이 분포하며, 용도지구는 해당사항 없음

〈 용도지역 현황도 〉




## 나. 주변개발현황

○ 대상지 북측으로 천호지구 지구단위계획구역이 지정되어 있으며, 북측으로 연접한 역세권활성화사업(2개소)가 입지하고, 북서측에 천호·성내 재정비촉진지구가 지정되어 있으며, 촉진지구 내 재정비촉진사업(4개소)가 진행 ·완료중으로 나타남



# 4. 대상지 현황

## 가. 인구 및 가구 현황

### 1) 건축물현황

❍ 대상지 내 건축물의 총 수는 59동으로 주거용 건축물이 59동으로 나타남

❍ 대상지 내 건축물은 전부 유허가 건축물임

| 구역 내 건축물 동수 | | | 구역 내 건축물 동수 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 |
| 59 | 59 | - | 59 | 59 | - |

### 2) 거주현황

❍ 가구수는 132가구로 조사되었으며, 46가구는 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 86가구가 임대중임

❍ 인구밀도는 321.03ha/인으로 나타남

| 유형별 주택 | 거주 가구수 | | | 구역 내 거주 인구수 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 132 | 46 | 86 | 330 | 122 | 208 | - |
| 단독주택 | 39 | 30 | 9 | 88 | 51 | 37 | - |
| 공동주택 | 93 | 16 | 77 | 242 | 71 | 171 | - |

### 3) 산업현황

❍ 대상지에는 판매업 산업체가 분포하고 있음

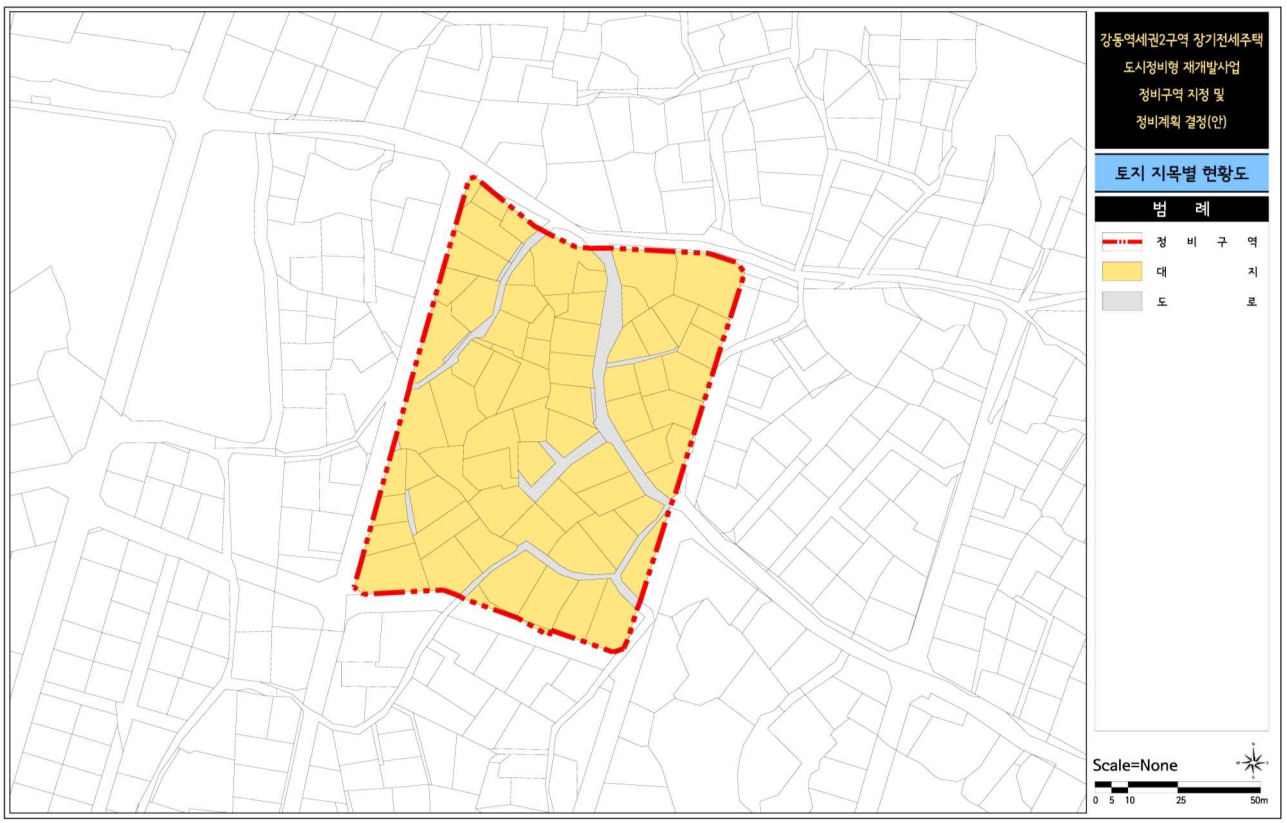
| 산업 | 구분 | 제조업 | 판매업 | 서비스업 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | - | 6 | - | - |
| | 업 체 수 | - | 6 | - | - |

## 나. 토지이용현황

### 1) 지목별현황

❍ 총 80필지로 90%이상이 대지이며, 그 외 도로로 이루어져 있음.

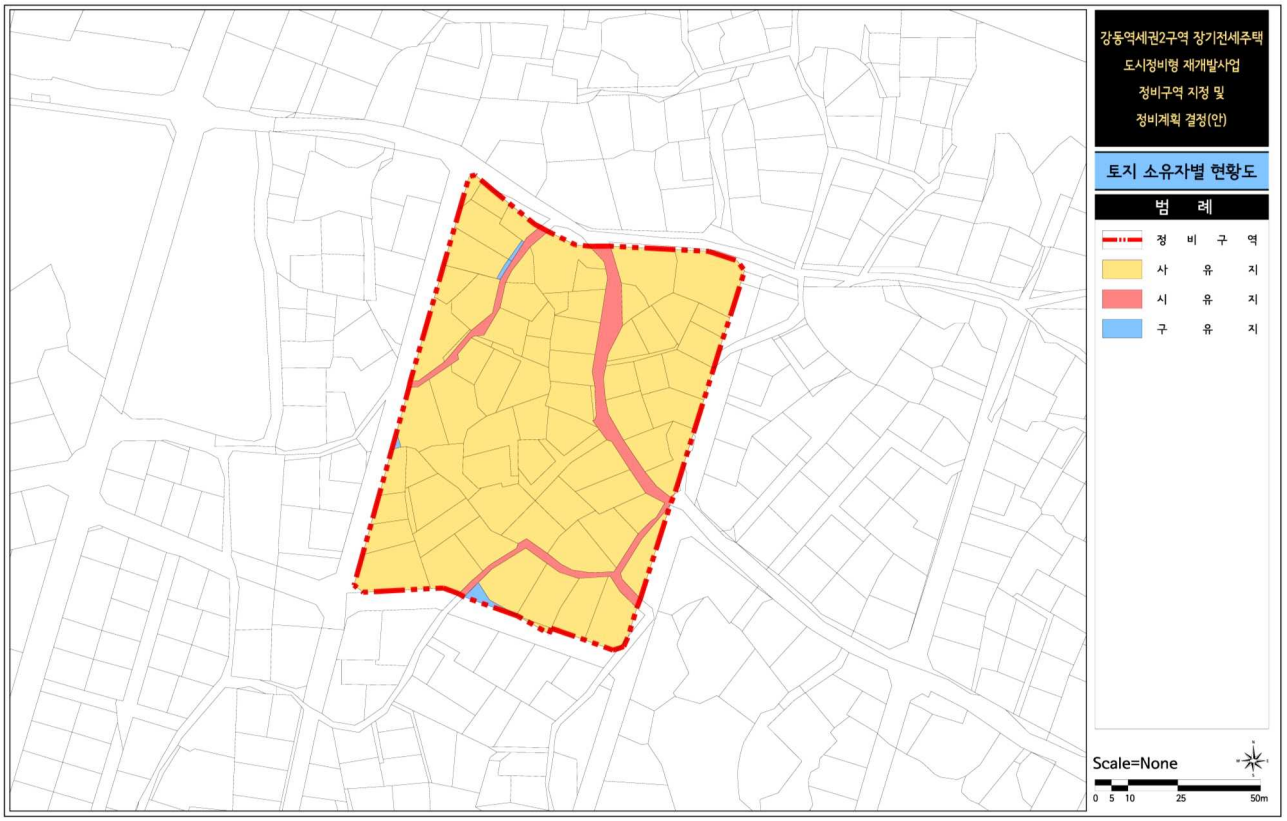
| 구 분 | 계 | 대지 | 도로 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적(㎡) | 10,279.1 | 9,427.0 | 852.10 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 91.7 | 8.3 | |
| 필지수(개) | 80 | 71 | 9 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 88.8 | 11.3 | - |



### 2) 소유별현황

❍ 전체 토지 중 사유지가 93.4%이며, 국·공유지가 6.6%로 나타남

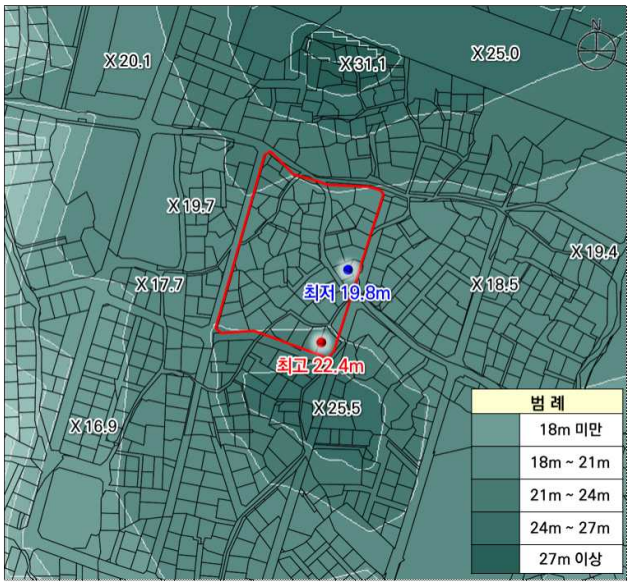
| 구 분 | 계 | 사유지 | 시유지 | 구유지 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 면적(㎡) | 10,279.1 | 9,600.0 | 619.1 | 60.0 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 93.4 | 6.0 | 0.6 | |
| 필지수(개) | 80 | 75 | 1 | 4 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 93.8 | 1.2 | 5.0 | - |

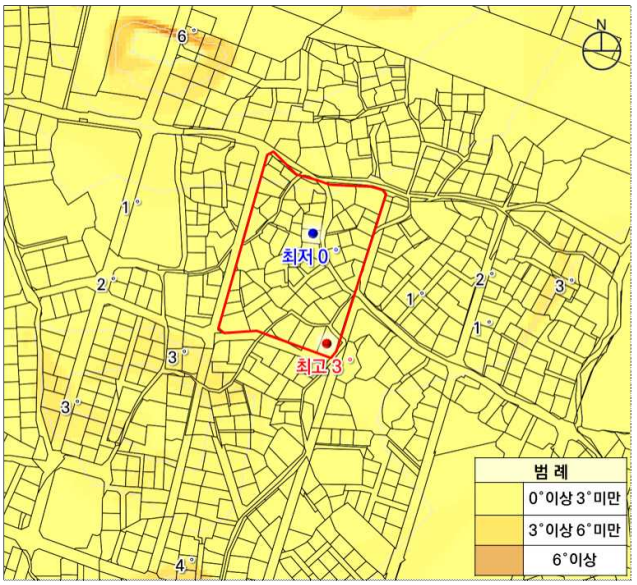


### 3) 지형현황

❍ 대상지 최고표고는 22.4m이며, 최저표고는 19.8m로 3m표고차를 보임

❍ 경사도는 최고 3도, 최저0도로 전반적으로 평탄한 지역임



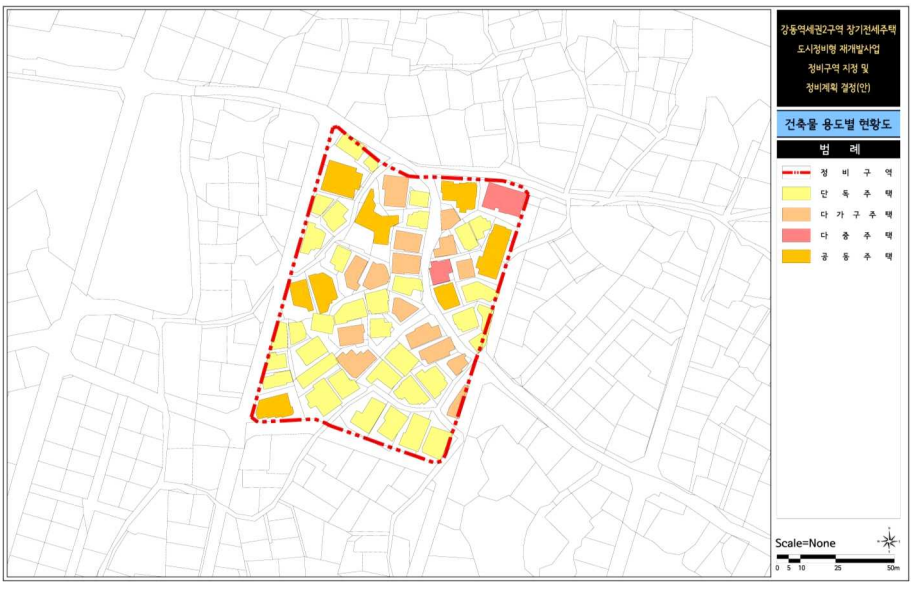




## 다. 건축물 현황

### 1) 건축물의 용도 현황

❍ 대상지는 총 59개동의 건축물 중 주거용도(단독(다가구),다중주택, 공동주택)가 100%로 나타남

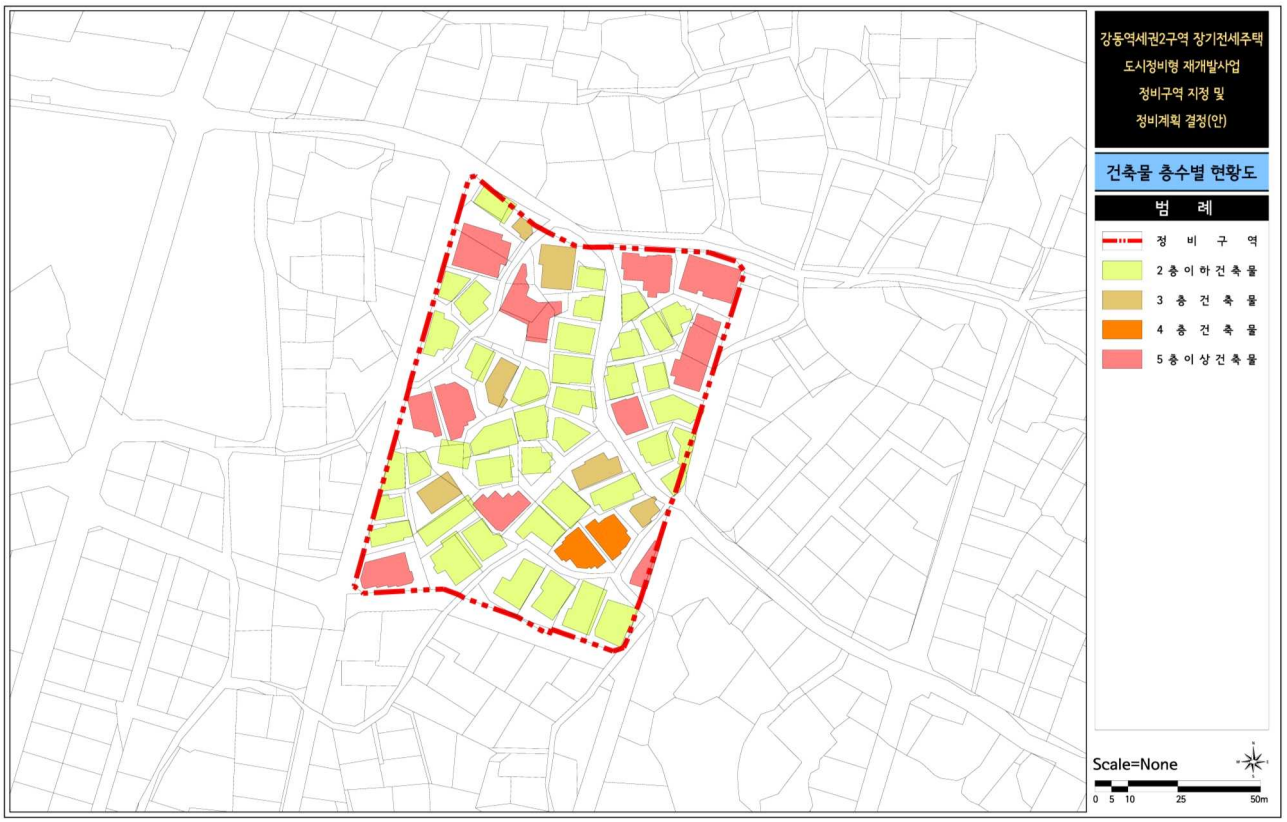
| 구분 | 계 | 단독주택 | 다가구주택 | 다중주택 | 공동주택 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 34 | 15 | 2 | 8 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 57.6 | 25.4 | 3.4 | 13.6 | - |



## 2) 건축물 층수별 현황

❍ 대상지는 총 59개동의 건축물 중 2층이하의 저밀이용 건축물이 약 68%로 나타남

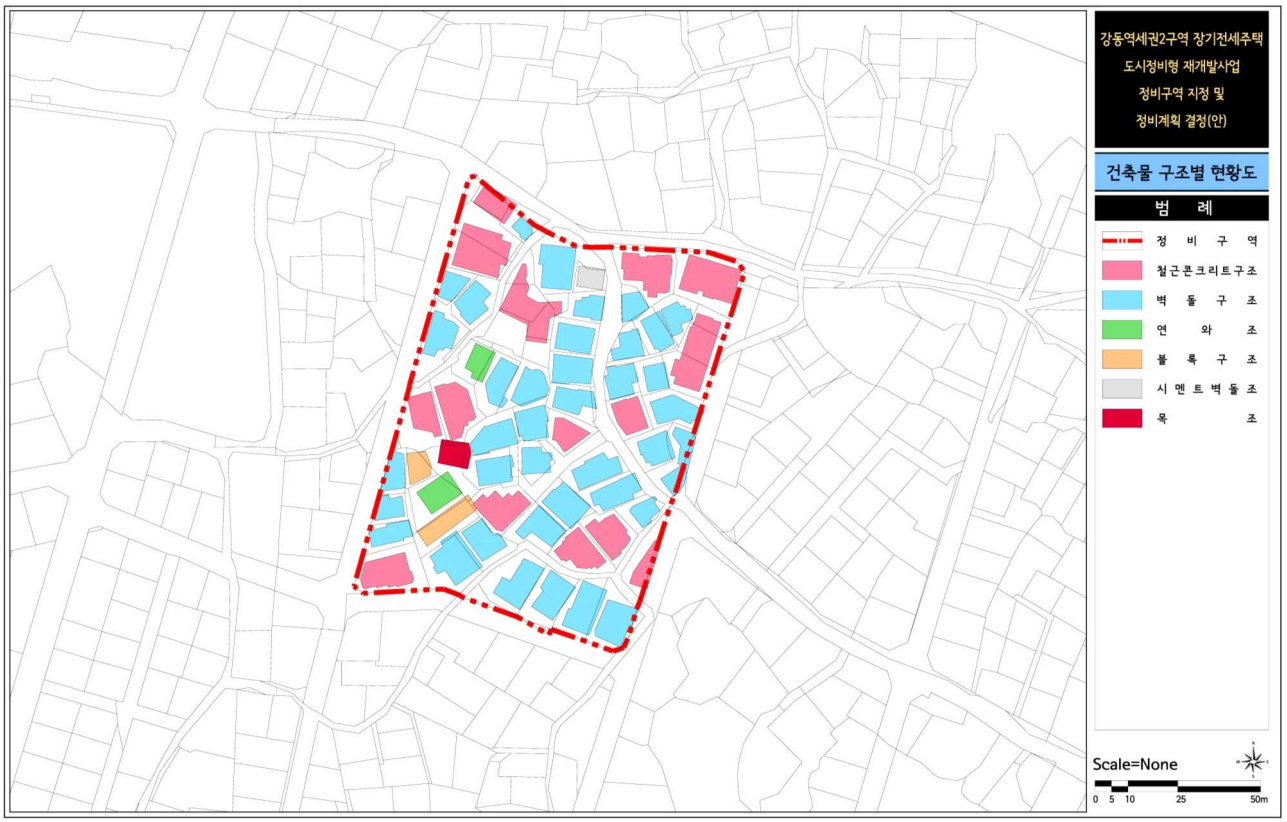
| 구분 | 계 | 2층 이하 | 3층 | 4층 | 5층 이상 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 40 | 6 | 2 | 11 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 67.8 | 10.2 | 3.4 | 18.6 | - |



### 3) 건축물 구조별 현황

❍ 대상지는 총 59개동의 건축물 중 벽돌구조 건축물이 약 64.4%로 나타남

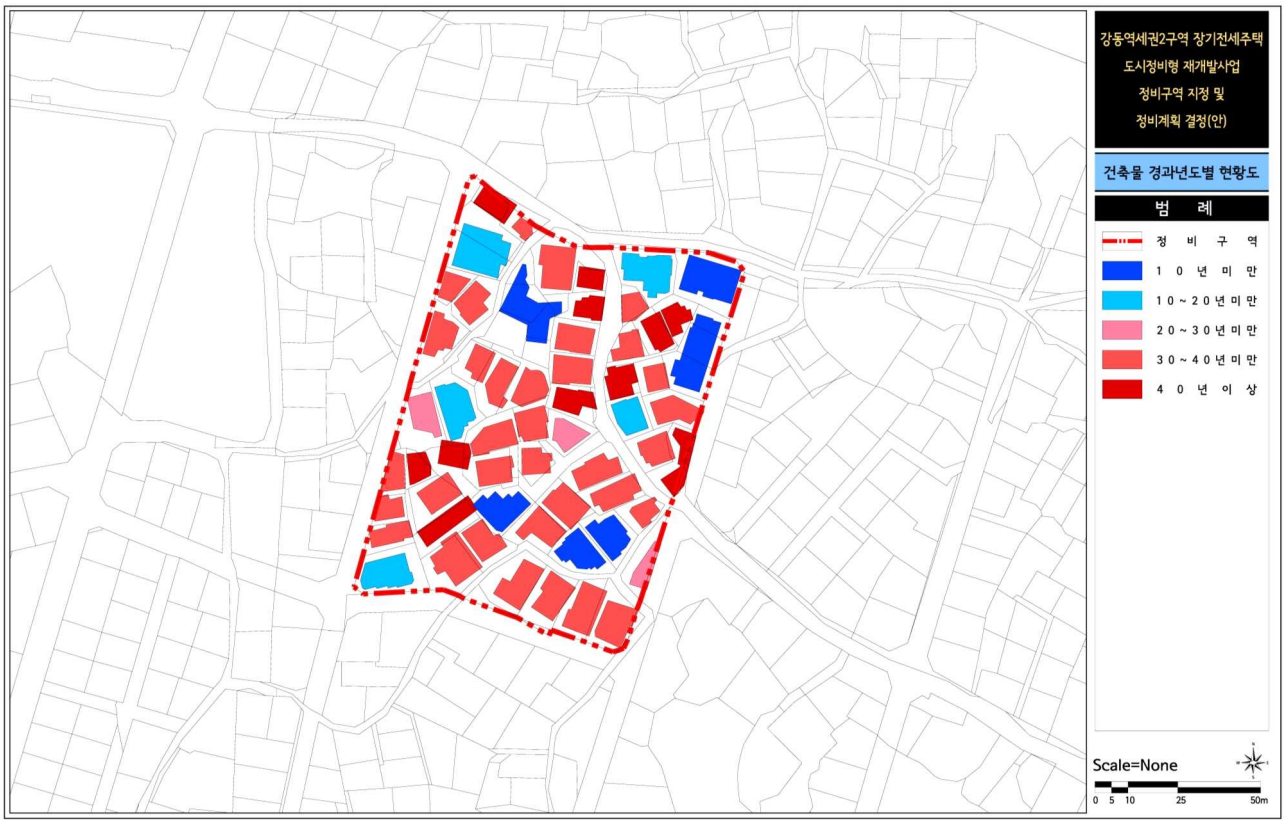
| 구분 | 계 | 철근콘크리트 | 벽돌구조 | 연와조 | 블록구조 | 시멘틀벽돌조 | 목조 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 15 | 38 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| 구성비(%) | 100.0 | 25.4 | 64.4 | 3.4 | 3.4 | 1.7 | 1.7 |



### 4) 건축물 경과년도별 현황

❍ 대상지는 총 59개동의 건축물 중 30년 이상 건축물이 약 76%로 나타남

| 구분 | 계 | 10년 미만 | 10년 이상 ~ 20년 미만 | 20년 이상 ~ 30년 미만 | 30년 이상 ~ 40년 미만 | 40년 이상 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수(동) | 59 | 6 | 5 | 3 | 34 | 11 |
| 구성비(%) | 100.0 | 10.2 | 8.5 | 5.1 | 57.6 | 18.6 |



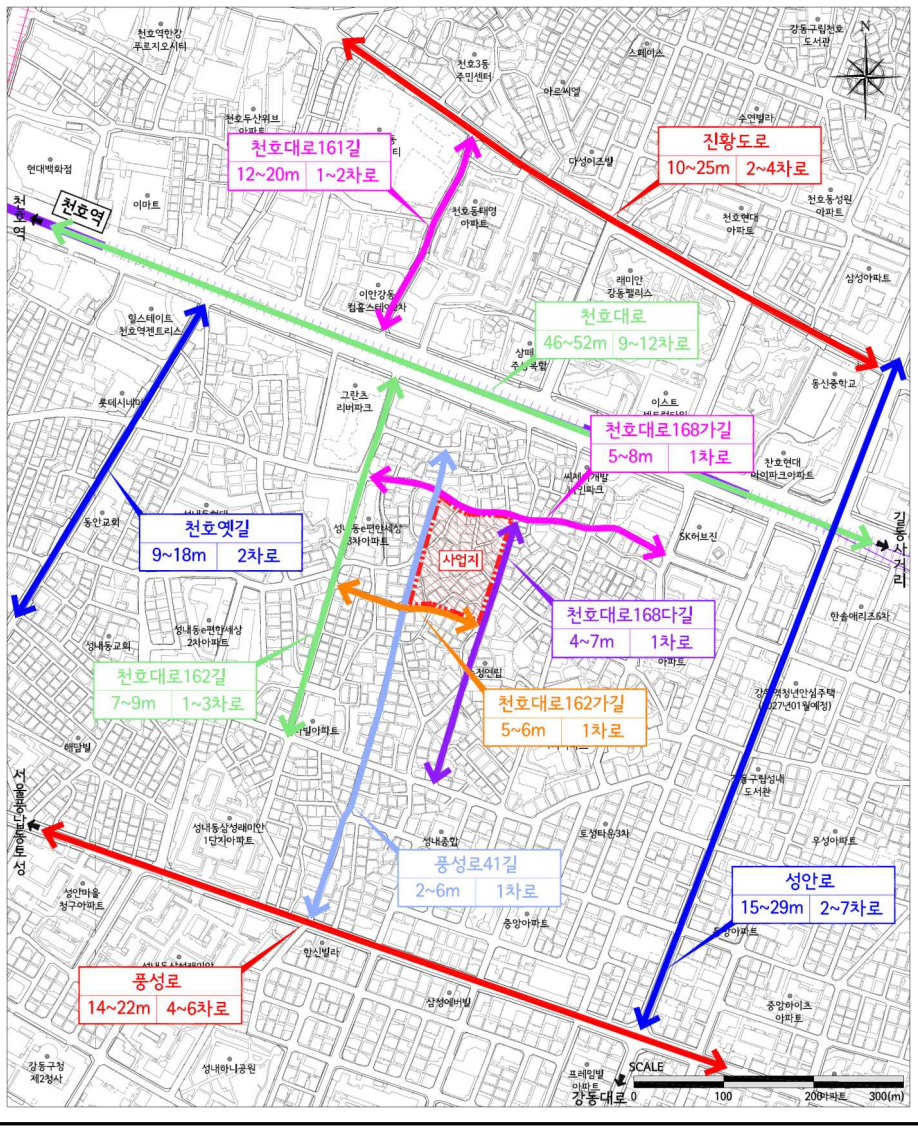
# 5. 대상지 주변 교통처리 현황

## 가. 주변가로망 현황

○ 사업지 주변 주요가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측으로 천호대로168다길(4~7m, 1차로), 서측으로 풍성로41길(2~6m, 1차로), 북측으로 천호대로168가길(5~8m, 1차로), 남측으로 천호대로162가길(5~6m, 1차로)와 접하고 있음.

〈 사업지 주변 가로망 현황 〉

| 가 로 명 | 폭 원(m) | 차로수(왕복) | 가 로 명 | 폭 원(m) | 차로수(왕복) |
|---|---|---|---|---|---|
| 진황대로 | 10~25 | 2~4 | 풍성로41길 | 2~6 | 1 |
| 천호대로161길 | 12~20 | 1~2 | 천호대로162가길 | 5~6 | 1 |
| 천호대로 | 46~52 | 9~12 | 천호대로168다길 | 4~7 | 1 |
| 천호옛길 | 9~18 | 2 | 성안로 | 15~29 | 2~7 |
| 천호대로162길 | 7~9 | 1~3 | 풍성로 | 14~22 | 4~6 |
| 천호대로168가길 | 5~8 | 1 | | | |



# 6. 종합 현황분석

| | 현황분석 | 계획방향 |
|---|---|---|
| 도시공간 | ○ 서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성 | ○ 동남권의 혁신과 산성장동력 강화를 위한 공간구조 구상<br>○ 동남권 내 지역중심(천호)의 기능별 특화 및 연계<br>○ 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성 |
| 산업·일자리 | ○ 신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리 기반 구축 | ○ 동남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성<br>○ 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성 |
| 정비(주거) | ○ 동남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 | ○ 입지 특성에 따른 맞춤형 주거지 관리<br>○ 지역여건을 고려한 주거지 특성관리<br>○ 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선<br>○ 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리 |
| 교통 | ○ 간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축 | ○ 간선도로의 교통소통 기능 회복<br>○ 대중교통 보행자 중심의 교통체계 구축 |
| 역사·문화·관광 | ○ 동남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용 | ○ 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성<br>○ 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진 |
| 복지·교육 | ○ 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대 | ○ 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급<br>○ 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성 |

# 3 부문별 계획

1. 토지이용계획
2. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획
3. 가구 및 획지에 관한 계획
4. 건축물 등에 관한 계획
5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획
6. 세대수 및 주택규모별 배분 계획
7. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획
8. 교통처리계획
9. 도시경관에 관한계획
10. 환경생태 계획
11. 정비사업 시행에 관한 계획

# 1 부문별 계획

## 1. 토지이용계획

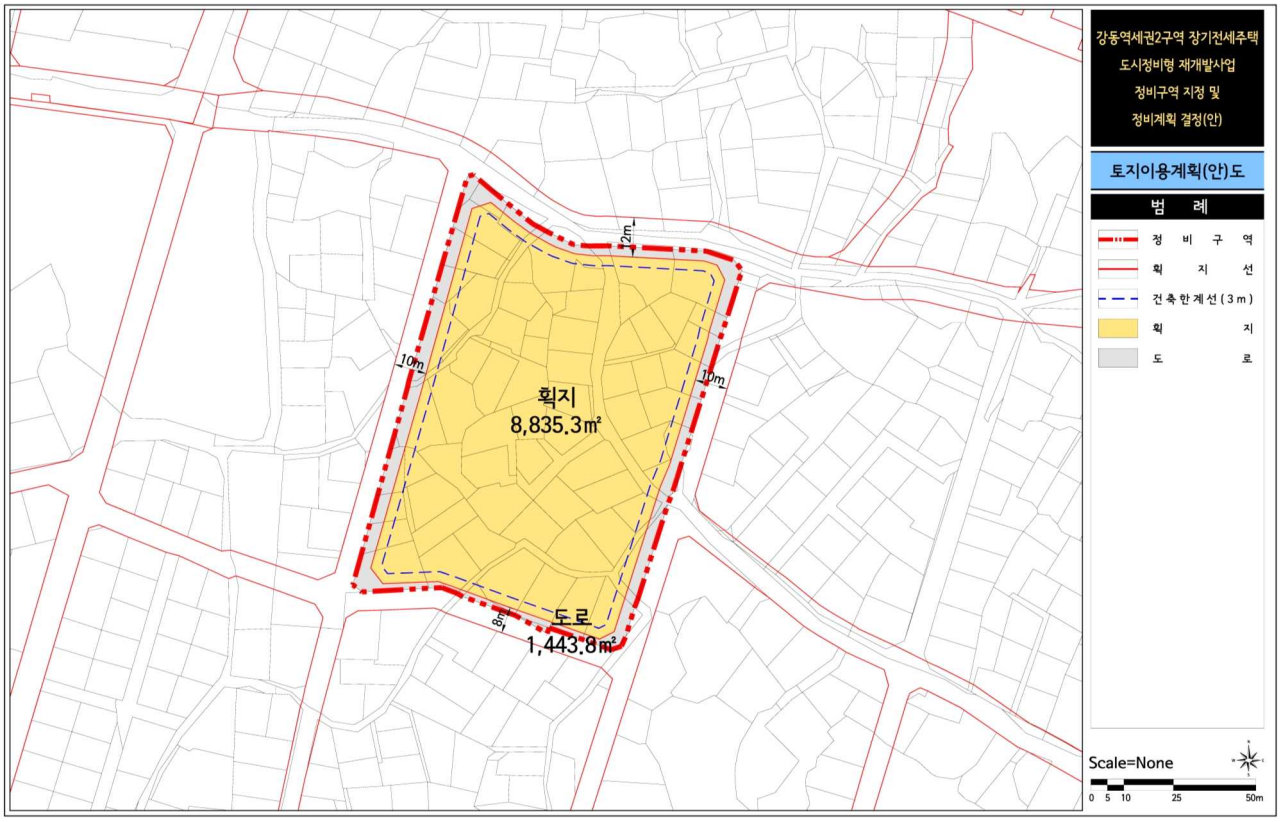
### 가. 기본방향

#### 1) 계획의 배경

○ 획지에 관한 계획 및 정비기반시설 개선에 계획 수립

| 구 분 | | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 합계 | | 10,279.1 | 100.0 | - |
| 획지 | 소계 | 8,835.5 | 86.0 | - |
| | 획지 | 8,835.3 | 86.0 | 공동주택 |
| 정비기반시설 | 소계 | 1,443.8 | 14.0 | - |
| | 도로 | 1,443.8 | 14.0 | - |

[ 토지이용계획(안)도 ]



# 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

○ 기정 소로 4개노선에 대한 확폭, 기·종점 변경 및 연장 개선

### 1) 도로 결정(변경)(안)조서

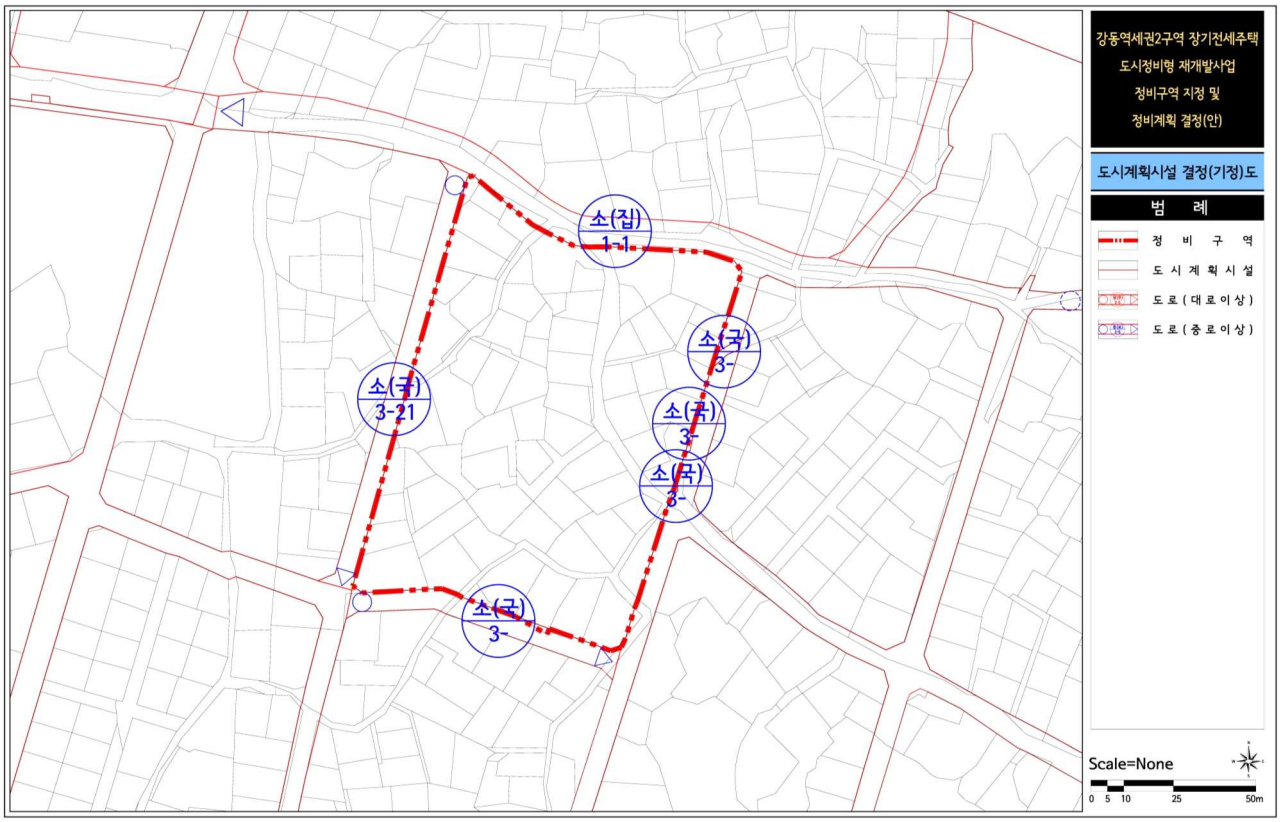
| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 1 | 9~12 | 집산도로 | 447(85) | 성내동 194 | 성내동 19-9 | 일반도로 | 서고시 제3호 (1969.01.18.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 1 | 9~12 (12) | 집산도로 | 447(85) | 성내동 194 | 성내동 19-9 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | - | 6 | 국지도로 | 70 | 성내동 155-8 | 성내동 202-18 | - | 서고시 제3호 (1969.01.18.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 가 | 10 | 국지도로 | 120 | 성내동 174-46 | 성내동 178-8 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 21 | 6 | 국지도로 | 130 | 성내동 21-1 | 성내동 147-8 | 일반도로 | 서고시 제107호 (1993.04.09.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 나 | 10 | 국지도로 | 130 | 성내동 21-1 | 성내동 147-8 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | - | 6 | 국지도로 | 80 | 성내동 147-8 | 성내동 211-1 | 일반도로 | 서고시 제125호 (1990.05.19.) | - |
| 변경 | 소로 | 2 | 가 | 8 | 국지도로 | 80 | 성내동 147-8 | 성내동 211-1 | 일반도로 | - | - |

※()는 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 내 폭원 및 연장임

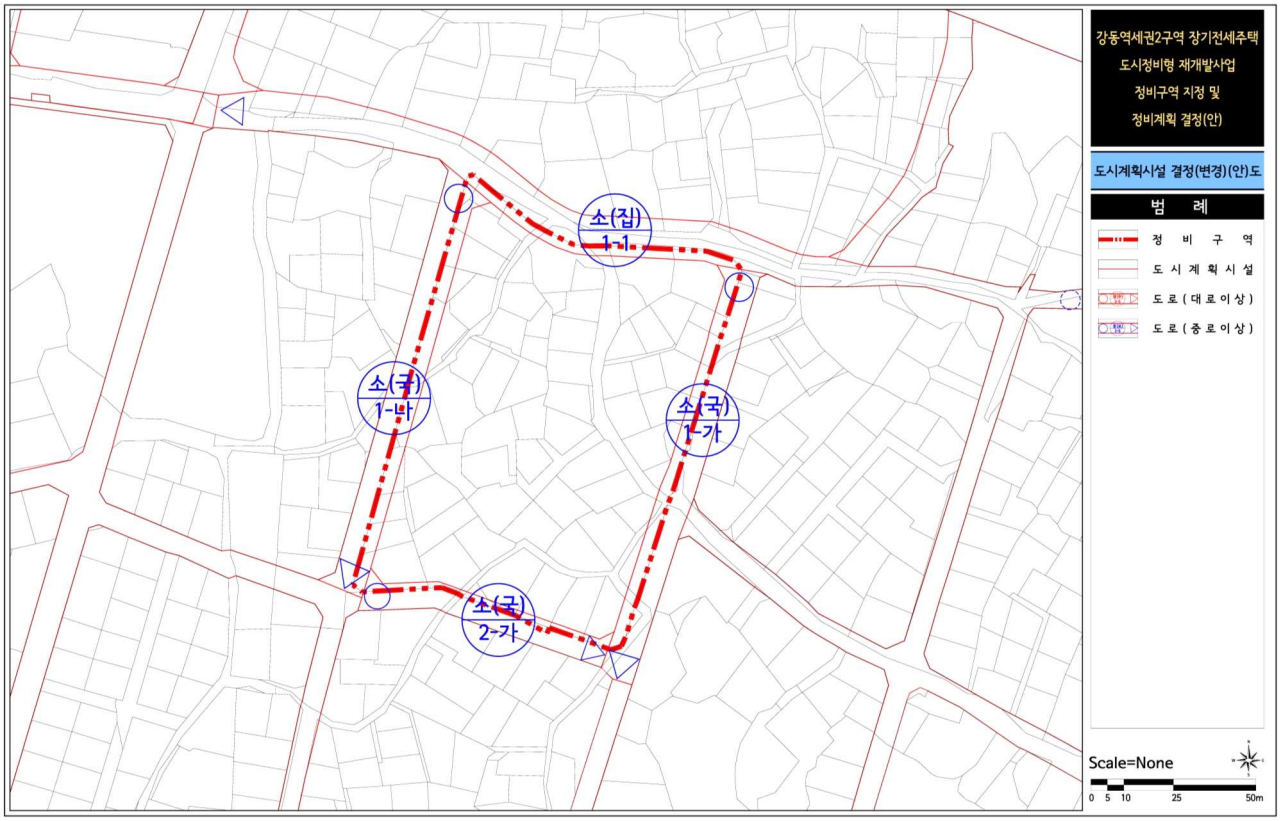
### ▷ 변경 사유서

| 구분 | 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| 변경 | 소로 1-1 | 소로 1-1 | · 대상지 내 도로 일부 구간 확폭<br>- 폭원(B)=9~12m → 9~12m(12m)<br>- 연장(L)=447m (구역 내 85m) | · 원활한 교통체계를 고려하여 일부 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3- | 소로 1-가 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 10m<br>- 연장(L)=70m → 120m | · 대상지 진출입구 및 교통체계를 고려하여 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3-21 | 소로 1-나 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 10m<br>- 연장(L)=130m | · 대상지 진출입구 및 교통체계를 고려하여 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3- | 소로 2-가 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 8m<br>- 연장(L)=80m | · 원활한 교통체계를 고려하여 일부 폭원 확장 |

[ 도시계획시설 결정(기정)도 ]




[ 도시계획시설 결정(변경)(안)도 ]

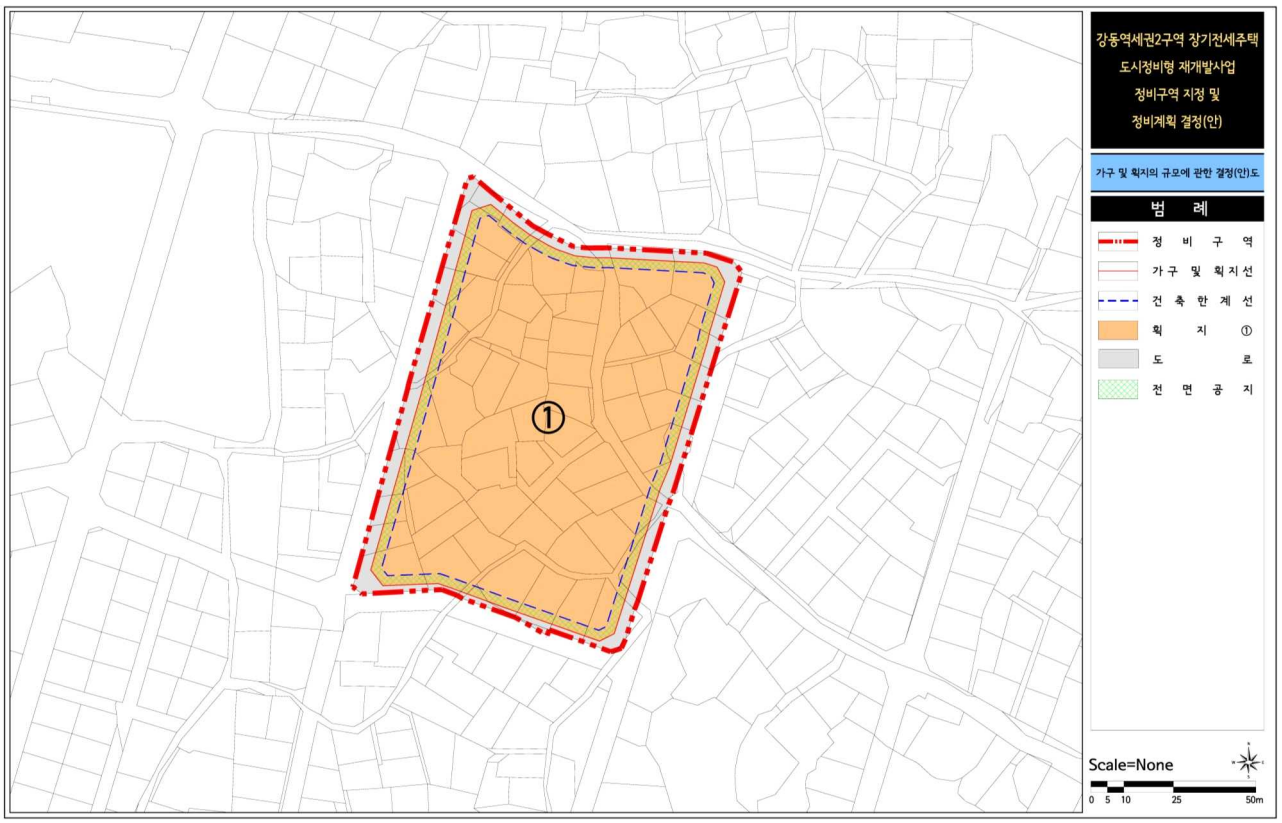


# 3. 가구 및 획지에 관한 계획

## 가. 기본방향

❍ 토지이용 효율화를 위한 공동주택, 부대복리시설 등의 복합화

| 구분 | 가구 | 면적(㎡) | 획지 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 위치 | 주용도 | |
| ① | - | 8,835.3 | 성내동 150-7번지 일원 | 공동주택, 부대복리시설 등 | - |



# 4. 건축물 등에 관한 계획

## 가. 기본방향

○ 관련 법령에 따른 건축규모 및 밀도계획 수립

○ 입지특성 등을 고려한 건축물 용도 계획

○ 지역주민의 편의를 위한 휴게공간, 주민공동시설 등 계획

## 나. 용도계획

○ 주변의 토지이용 및 기반시설 등을 고려한 계획적인 주거공간 조성

○ 현황 여건 및 기 조성시설 등을 감안한 적정한 용도 계획 수립

**[ 건축물 용도에 관한 계획 ]**

| 구분 | 획지 | 면적(㎡) | 획지 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 위치 | 용도 | |
| 허용 용도 | ① | 8,835.3 | 성내동 150-7번지 일대 | □ 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목<br>- 제2호의 공동주택(주상복합건물)<br>- 제3호의 1종근린생활시설<br>- 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외)<br>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 문화시설<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설<br>- 제20호의 자동차 관련 시설 | |

## 다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

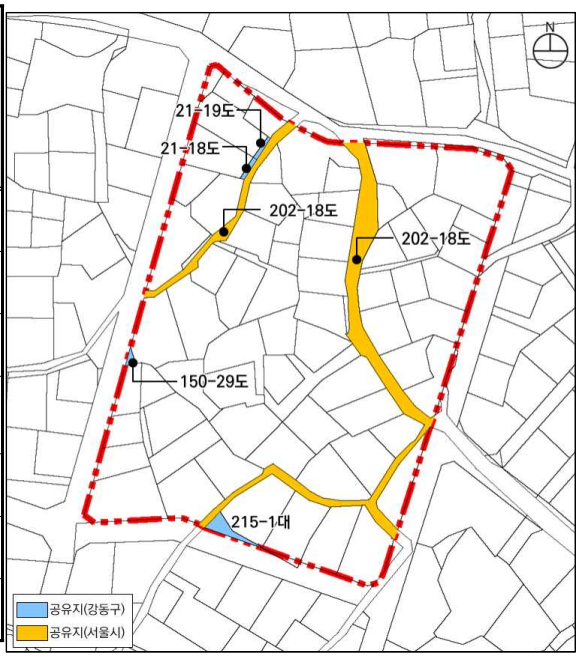
○ 용도지역 상향(제2종일반주거지역→준주거지역)에 따른 밀도계획을 준용하고, 주변현황을 고려한 높이 계획수립

| 구분 | 건폐율 | 용적률 | 높이 |
|---|---|---|---|
| 획지1 | 60% 이하 | 470%이하 | 120m이하 |

### 1) 용적률 및 공공기여 계획

❍ 현 용도지역에서 준주거지역으로 상향되는 점을 고려하여,「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(25.01.24.)」의 제2종일반주거지역 → 준주거지역으로 116.06%로 총량 설정

| 구분 | 공부 면적 (㎡) | 편입 면적 (㎡) | 무상귀속(㎡) | | 유상매입 대상 (㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 새로설치되는 기반시설 내 국공유지 | 용도폐지 국공유지 | | |
| 21-18도 | 7.0 | 7.0 | - | 7.0 | - | 강동구 |
| 21-19도 | 8.0 | 8.0 | - | 8.0 | - | 강동구 |
| 150-29도 | 9.0 | 9.0 | 9.0 | - | - | 강동구 |
| 202-18도 | 6,069.0 | 619.1 | 69.6 | 549.5 | - | 서울시 |
| 215-1대 | 36.0 | 36.0 | - | - | 36.0 | 강동구 |
| 소계 | | | 78.6 | 564.5 | 36.0 | - |
| 합계 | 6,129.0 | 679.1 | 643.1 | | 36.0 | - |




❍ 순부담률 산정 결과 기준면적 이상(2,181.76㎡, 24.69%) 확보 계획(계획 3,034.72㎡, 34.35%)

| 구 분 | | 항목 | 토지면적(㎡) (대지지분 포함) | 건축물 환산면적(㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 공공기여 (A) | 정비기반시설 | 도로 | 1,443.80 | - | |
| | 공공시설 | 공공임대주택 (장기전세주택) | 2,234.02 | - | • 주거 중 공공임대주택 전용면적 비율<br>= 공공임대전용/주거전용 × 주거 대지면적<br>= 7,122.82/28,169.97× 8,835.30<br>= 2,234.02 |
| | 소 계 | | 3,677.82 | - | |
| 무상양도(B) (새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 및용도폐지 되는국·공유지) | | | 643.1 | | 공공시설부지 제공면적에서 제외 |
| 순부담(A-B) | | | 3,034.72(34.35%) | | 기준면적 이상 확보(≥2,181.76㎡) |

## ▌역세권 장기전세주택의 공공기여율

○ 기준용적률은 획지면적(8,835.3㎡) 기존 제2종일반주거지역에 해당 기준용적률을 적용하며, 상한용적률은 상향된 준주거지역에 해당하는 상한용적률 237.88%, 법적상한용적률은 470% 적용

○ 증가용적률은 232.12%(470%-237.88%)로서, 용도지역 상향 면적 기준 증가용적률의 50%를 환산하여 공공기여 면적 및 공공기여율을 산정함

| 구분 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 용적률(%) | 증가용적률(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | | | |
| 기준용적률 | 제2종일반주거지역 | 준주거지역 | 8,835.3 | 212.81% | 232.12% |
| 상한용적률 | | | | 237.88% | |
| 법적상한용적률 | | | | 470.00% | |

| 구분 | | 용도지역 상향 면적 | 증가용적률의 50% | 공공기여 면적(㎡) | 공공기여율(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 획지 | 기준 | 8,835.3㎡ | 116.06% | 10,254.25 | 116.06% |
| | 계획 | | | 10,264.00 | 116.17% |

## ▌용적률 산정

| 구 분 | 산정내용 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 토지이용계획 | 합계 (구역면적) | 획지① (공동주택) | 새로 설치하는 기반시설 | 국공유지 | | 공공주택 (장기전세) 대지지분 |
| | | | 도로 | 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 | 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국·공유지 | |
| | 10,279.1㎡ | 8,835.3㎡ | 1,443.8㎡ | 78.6㎡ | 564.5㎡ | 2,234.02㎡ |
| (A)기반시설 설치에 관한 사항 | · 정비기반시설(도로) : 1,443.8㎡ | | | | | |
| 공공시설부지 제공면적 (순부담) | · (B)무상양도(새로설치하는기반시설 내 국공유지 및 용도폐지 되는 국공유지) : 78.6㎡<br>· (C)용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지 : 564.5㎡<br>· (A) - (B) - (C) = 800.7㎡ | | | | | |
| (a)기준 용적률 | · 212.81%<br>· 190.00%(제2종일반주거지역 기준용적률) + 20.00%(소형주택 기준용적률 상향) + 2.81%(지가보정값)<br>25년 서울시 평균 공시지가 : ·5,969,319원/㎡ (서울시공고 제2025-9호)<br>대상지 평균 공시지가(가중평균) : ·4,659,256원/㎡<br>산정식 : ·5,969,319 ÷ 4,659,256 = 1.2812 → 직선보간 : 2.81% | | | | | |
| (b)상한 용적률 산정 | · (a) 기준용적률× {1 + [(1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7× α건축물)]}<br>→ 212.81% × {1 + [(1.3 × 1.00 × 0.0906251) + (0.7 × 0.0]} = 237.88%<br>가중치 : · 공공시설 등 제공부지 허용(기준)용적률÷사업부지 허용(기준)용적률 →190.00% / 190.00% = 1.00<br>α토지 : · 공공시설 등 부지면적÷공공시설 등 부지제공 후 대지면적 → 800.7㎡/ 8,835.3㎡ = 0.0906251 | | | | | |
| (c)장기전세 주택 용적률 | · 용적률 증가분 = 법적상한용적률- 상한용적률→470.00% - 237.88% = 232.12%<br>· 장기전세주택 공급 = 용적률 증가분 × ½ 이상 → 232.12% × ½ = 116.06% 이상<br>→ 획지 8,835.3㎡ × 116.06% = 연면적 10,254.25㎡ 이상계획 | | | | | |
| 법적 상한용적률 | · (b)상한용적률+ (c) 장기전세주택 용적률 공급으로 완화된 용적률 → 계획 470.00% | | | | | |

## 라. 건축물의 배치, 형태, 건축선에 관한 계획

○ 주변 및 계획대상지의 입지적 특성을 고려한 배치로 도시경관 향상 및 외부로부터의 소음 진동 등의 주거환경의 악영향 배제

○ 인접도로의 위계 계획대상지 및 주변지역의 토지이용을 고려하여 건축물 이격거리 지정으로 보행자에게 주는 위압감을 최소화

○ 주요가로변 대지 내는 건축선 지정을 통한 보행환경의 쾌적성 제고 및 가로경관 향상

### 1) 배치계획

○ 채광확보를 위한 남향 배치토록 하며, 도시경관 및 바람길 등을 고려하여 배치계획 수립

○ 주민공동시설 계획은 접근성 및 이용의 편리성을 제고

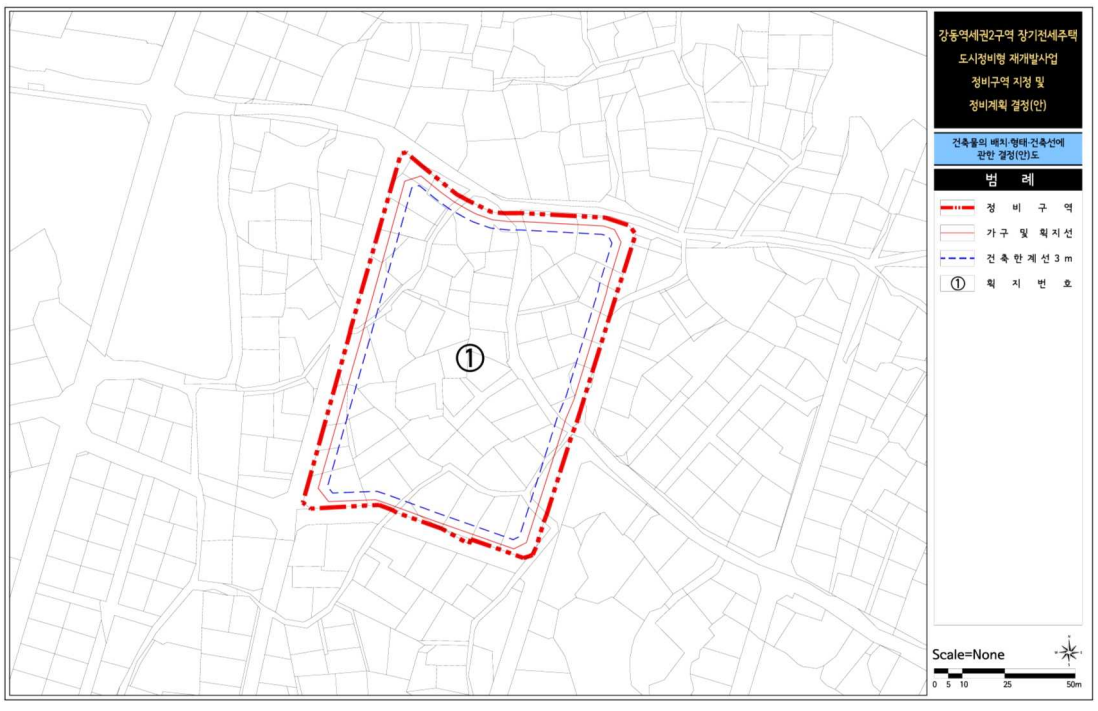
| 도면표시번호 | 구분 | 계획내용 | 위치 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| - | 건축선 | 건축한계선 3m | 대상지 경계로부터 건축한계선 3m 지정 | |

### 2) 형태 및 외관계획

○ 고층 건축물에 대한 위압감을 해소하고 우수한 외관도입으로 단지 외부경관 제고

○ 주요 결절점 부근의 건축물은 시각적 노출도가 높으므로 측면에 강조색을 사용하여 장소성을 부각하고 심미성을 증진토록 유도

| 도면표시번호 | 구분 | 계획내용 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| - | 입면 | 색채 | 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도 | |
| | | 재료 | 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도 | |



# 5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

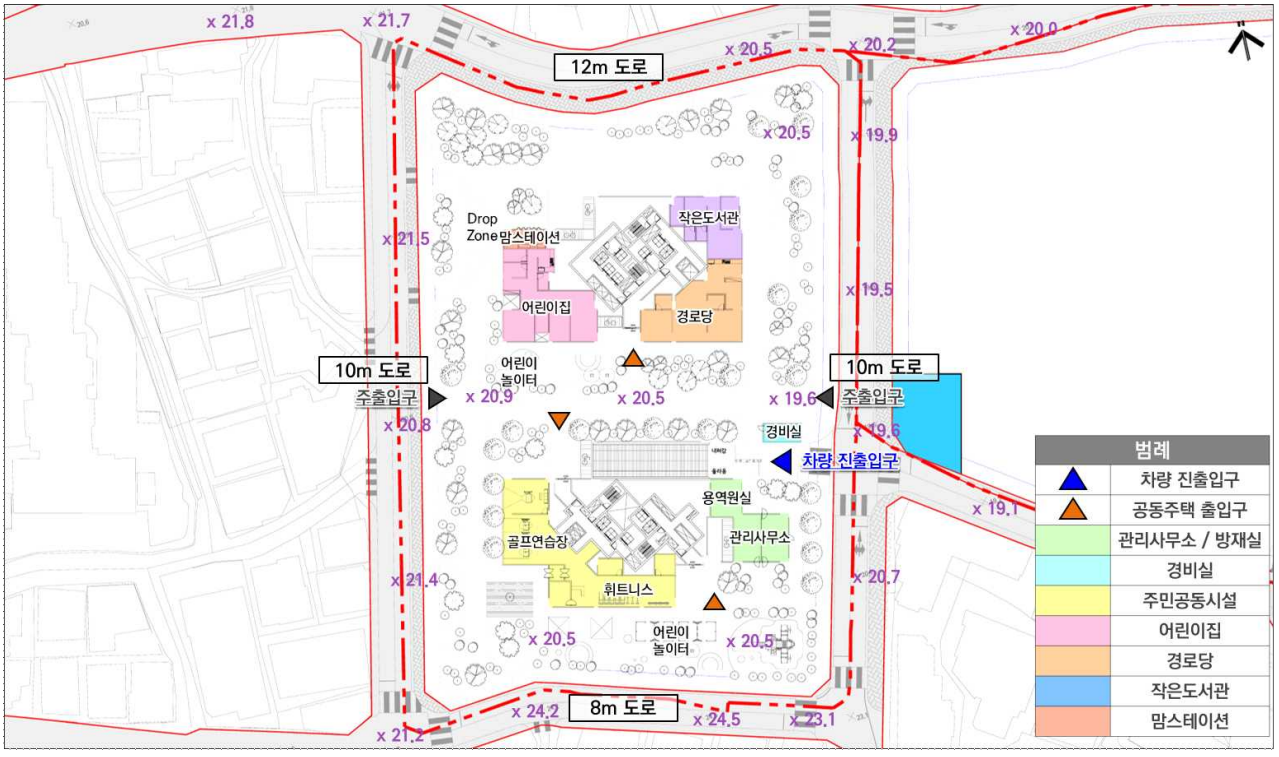
## 가. 기본방향

❍ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따른 적정 규모 이상의 부대·복리시설계획 수립

❍ 주민이용편의를 위해 지하 1층 및 지상 1층으로 주민공동시설 등을 계획하여 주민 간 커뮤니티 증진 및 공동이용 활성화 도모

| 시설의 종류 | 위 치 | 법적기준 | 계획 면적(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 주민공동시설 | 획지 | 기준:406세대×2.5㎡×1.25 = 1,268.75㎡이상 | 1,573.66 | - |
| 어린이놀이터 | | 기준:200㎡ + 406세대 × 1 = 606㎡이상 | 612.06 | 지상 |
| 주민공동시설 | | - | 365.41 | - |
| 맘스테이션 | | 기준:66.0㎡ 이상 | 29.16 | 지상 |
| 경로당 | | 300~500세대 미만 규모시 설치<br>기준 : 198㎡ 이상 | 214.79 | 지상 |
| 어린이집 | | 300~500세대 미만 규모시 설치<br>기준 : 198㎡ 이상 | 228.22 | 지상 |
| 작은도서관 | | 300~500세대 미만 규모시 설치<br>기준 : 108㎡ 이상 | 124.02 | 지상 |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 『건축법』 등 관련 법령 기준 적용



# 6. 세대수 및 주택규모별 배분 계획

| 도시 및 주거환경정비법 제 10조 및 시행령 제 9조 |
|---|
| ◦ 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90이하에서 대통령령으로 정하는 범위<br>◦ 령 제2호 재개발사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80이하 |
| **정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부) 제4조** |
| ① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.<br>⑥ 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 다만,<br>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는<br>시·도지사가 지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2호의 지역은 2.5퍼센트까지,<br>제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있다.<br>1.「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시:건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의<br>10퍼센트 이상 20퍼센트 이하 |

↓

| 구 분 | | 세대수 | 구성비(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계 | | 406 | 100.00 | |
| 주택규모 | 60㎡이하 | 226 | 55.67 | 기부채납 공공임대주택 89세대, 의무임대 28세대 |
| | 60 ~ 85㎡이하 | 180 | 44.33 | 기부채납 공공임대주택 21세대 |

# 7. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

## 가. 공공임대주택(역세권장기전세주택 건립에 따른 임대주택)

❍ 『서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준』(25.01.24.)에 따라 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대하여 사업시행자가 공공기여시설을 설치하여 제공하는 시설 중의 『공공주택특별법』 제2조에 따른 공공임대주택

| 구분 | 건립위치 | 부지면적(㎡) | 동수 | 세대수 | 세대규모 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 전용 | 공급 | |
| 신규 | 획지 | 8,835.3 | - | 110세대 | 소계 | | - |
| | | | | 89세대 | 59.98㎡ | 86.83㎡ | 59A-TYPE |
| | | | | 21세대 | 84.97㎡ | 120.79㎡ | 84A-TYPE |

## 나. 의무임대주택(재개발사업에 따른 임대주택)

❍ 서울시 고시 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 의무임대주택 계획

| 구분 | | 계획내용 |
|---|---|---|
| 계획기준 | | •재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적 제외)<br>•전용 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 확보 |
| 재개발의무 임대주택 공급기준 | 재개발임대주택 건설비율 | •전체세대수의 15% 이상<br>= (전체세대수 406세대 - 법적상한 증가분 220세대 제외) x 15% = 186세대 x 15%<br>= 27.9세대 이상 〈 계획 28세대(15.05%) |
| | 전용 40㎡이하의 임대주택비율 | •임대주택 세대수의 30% 이상 확보<br>= 전체세대수 28세대 x 30% = 8.4세대 이상 〈 계획 16세대(57.14%) |

| 구 분 | | 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 재개발의무 임대주택 건설계획 | 합계 | 28세대 | 전체 세대수의 15.05% |
| | 전용 39㎡ | 16세대 | 임대 세대수의 57.14% |
| | 전용 59㎡ | 12세대 | |

# 8. 교통처리계획

## 가. 교통개선방안

### 문제점 및 개선대책

| 항 목 | 지 점 | 문 제 점 | 개 선 대 책 |
|---|---|---|---|
| 주변가로 및 교차로 | - | ■ 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 차로 및 교차로 운영방안 수립 필요 | ■ 사업지 주변지역 개발계획 반영<br>-「강동구 성내동 19-1번지 일원 도시정비형 재개발구역 변경 지정, 정비계획 결정(변경) 및 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)」<br>-「강동구 성내동 179번지 일원 역세권 활성화 사업」<br>-「강동구 성내동 174-13 일원 역세권 시프트 사업」 |
| | Ⓐ | | ■ 사업지 북측 천호대로168가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5.0m(1차로) → 12.0m(3차로), L=76.0m |
| | Ⓑ | | ■ 사업지 동측 천호대로168다길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6.0m(1차로) → 10.0m(2차로), L=118.0m |
| | Ⓒ | | ■ 사업지 서측 풍성로41길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6.0m(1차로) → 10.0m(2차로), L=122.0m |
| | Ⓓ | | ■ 사업지 남측 천호대로162가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5.2m(1차로) → 8.0m(2차로), L=76.0m |
| 진출입 동 선 | Ⓔ | ■ 차량의 원활한 소통을 위한 운영방안 필요 | ■ 사업지 진출입구 교차로 운영방안 수립<br>- 동측 천호대로168다길 진출입구(점멸신호운영) |
| | Ⓕ | | ■ 사업지 서측 통학차량을 위한 DROP-ZONE 설치 |
| | - | | ■ 사업지 동측 진출입구 가각부 적정 차량회전반경 확보 (R=6.0m 이상) |
| 대중교통 및 보 행 | - | ■ 자전거 이용 활성화를 위한 자전거보관소 및 편의시설 설치 필요 | ■ 세부건축계획수립시 『자전거 이용 활성화에 관한 법률』에 적합한 자전거보관소 및 편의시설 설치 |
| | Ⓐ | ■ 보행동선 단절구간 보행자의 안전 및 보행동선 연계 필요 | ■ 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보행시설 설치<br>[천호대로168가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m), 보도(1.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(1.0m) 설치<br>[천호대로168다길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(3.0m) 설치<br>[풍성로41길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m), 보도(1.5m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(2.0m) 설치<br>[천호대로162가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(1.5m) 설치 |
| | Ⓑ | | |
| | Ⓒ | | |
| | Ⓓ | | |
| | - | | ■ 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 |
| 주차시설 | - | ■ 법정주차 및 주차수요에 부응하는 주차시설 확보 필요 | ■ 법정주차대수 : 385대<br>■ 주차수요대수 : 455대<br>■ 법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차대수 확보 예정 |
| 교통안전 및 기 타 | - | ■ 진출입구부 진출차량과의 안전사고 예방 시설 설치 필요 | ■ 진출입구부 차량 경고등 설치 |
| | - | ■ 횡단보도 턱낮춤구간 안전시설 설치 | ■ 횡단보도 턱낮춤구간 볼라드 설치 |
| | ◐ | ■ 시거불량지점 교통안전시설 설치 필요 | ■ 시거불량지점 반사경 설치 |
| | - | ■ 교통안전 제고를 위한 표지판 설치 필요 | ■ 적정 교통안전표지판 설치 및 노면표시 |

# 9. 도시경관에 관한 계획

## 가. 기본방향

❍ 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모 계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성

❍ 다양한 높낮이의 층수 계획을 통해 리듬감 있는 스카이라인 형성

## 나. 경관시뮬레이션

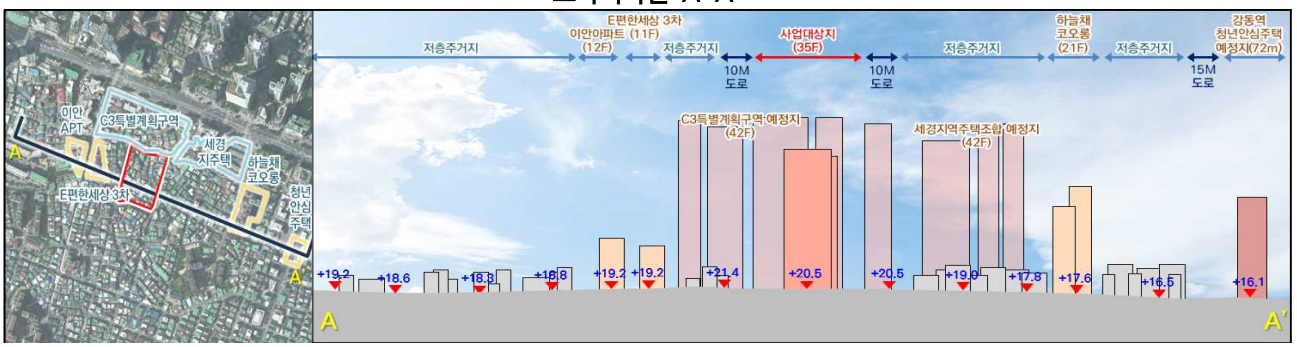
### 1) 스카이라인 검토

❍ 주변의 주요 경관자원 및 간선도로 등에서 조망 시 획일적이고 단조로운 스카이라인이 되지 않도록 층고와 배치를 조절하여 자연스러운 스카이라인 형성

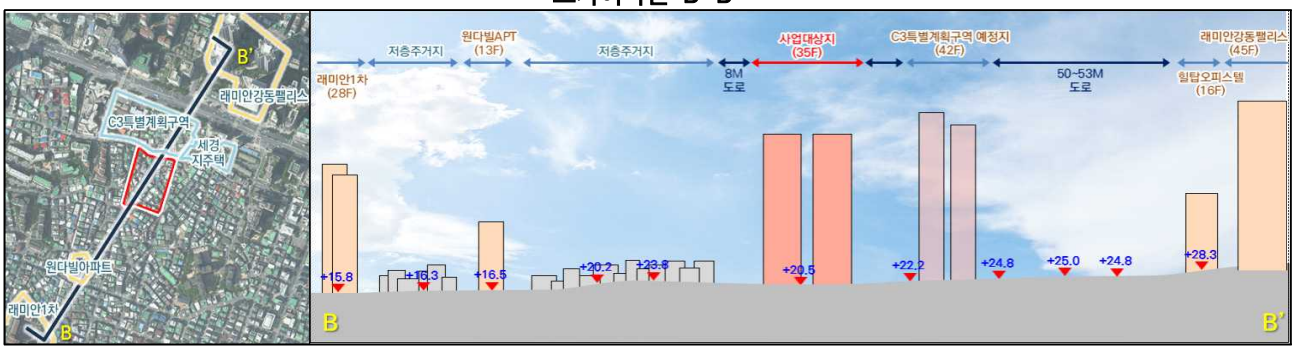
❍ 도심 속 리드미컬한 스카이라인을 형성할 수 있도록 주변 건축물들과 조화로운 건축물 계획

❍ 기존에 형성된 스카이라인의 기본 골격을 감안하여 완만한 스카이라인이 형성될 수 있도록 함

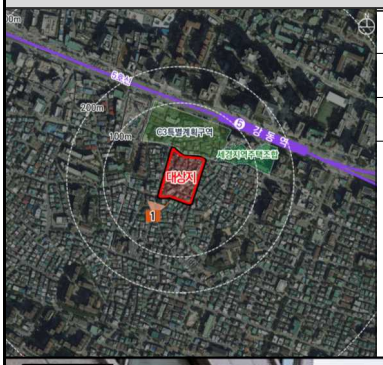
스카이라인 A-A'

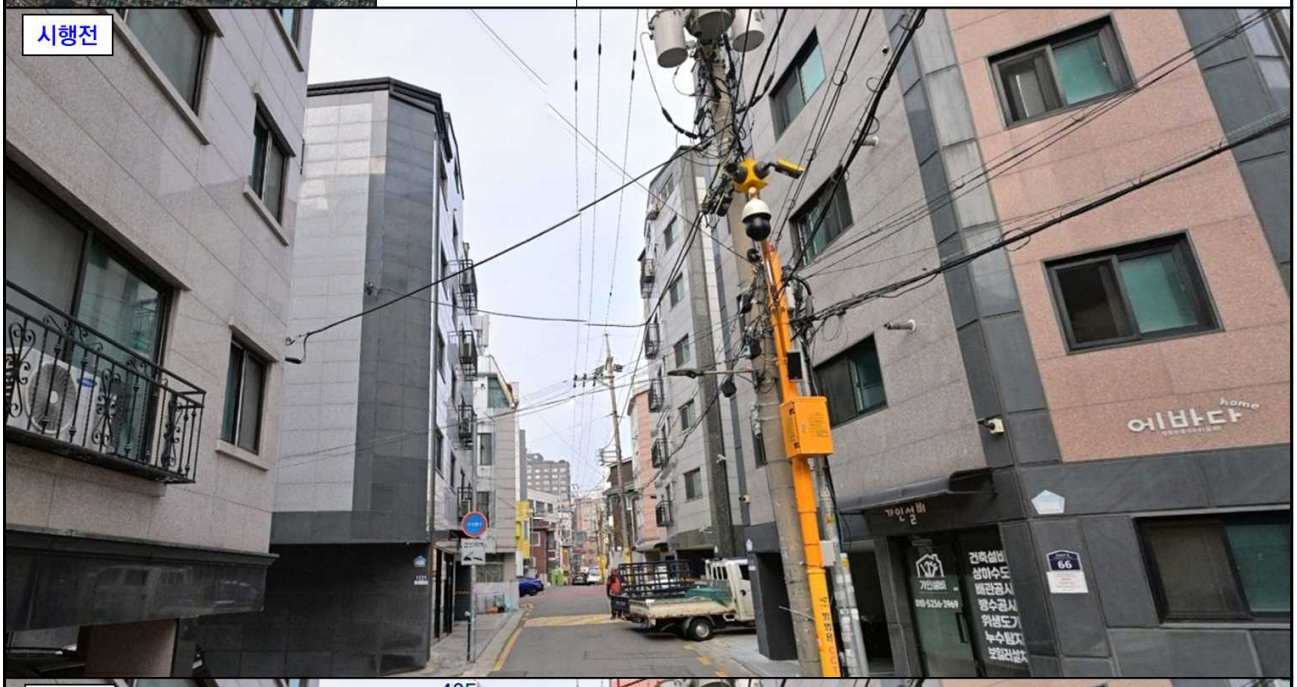


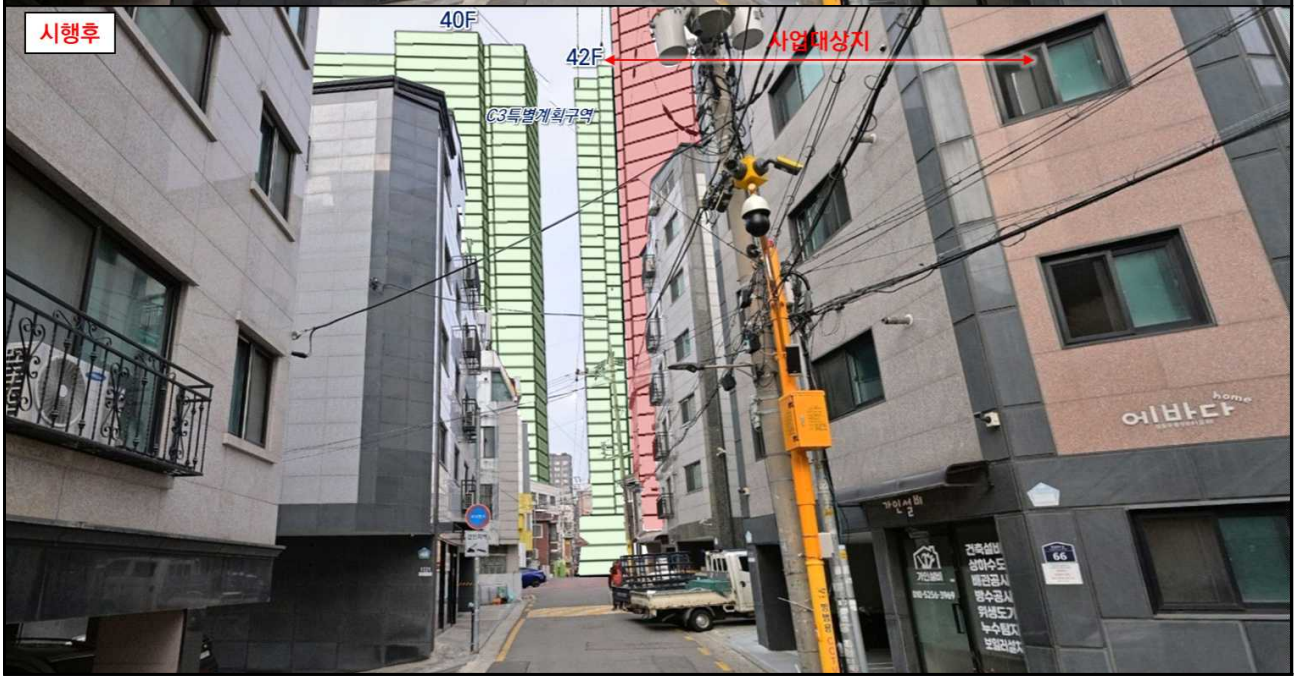

스카이라인 B-B'



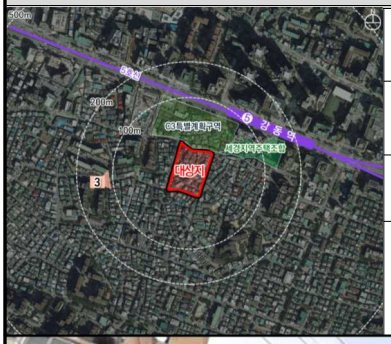
## 2) 조망점 검토

| 조망점 1 | | |
|---|---|---|
|  | 시거리 범위 | 근경 |
| | 시거리 기준 | 약 40m |
| | 조망지점 | 풍성로41길 변 |
| | 경관변화 | 대상지 남측 풍성로 41길 변에서 대상지를 바라본 조망점으로 인접 건축물에 가려져 저층부 일부만 조망될 것으로 예상됨. |



## 조망점 2

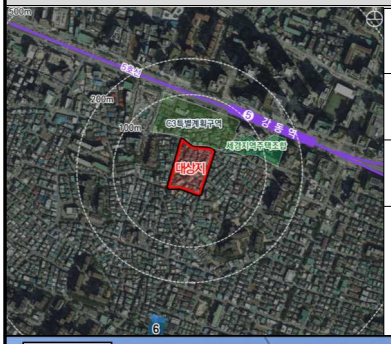



| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 중경 |
| 시거리 기준 | 약 175m |
| 조망지점 | e편한세상 2차아파트 앞 |
| 경관변화 | 대상지 서측 e편한세상 2차아파트 앞에서 대상지를 바라보는 조망점으로 대상지의 전반적인 주동 뷰가 보일것으로 예상됨. |






## 조망점 3




| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 원경 |
| 시거리 기준 | 약 370m |
| 조망지점 | 풍성로 변 |
| 경관변화 | 대상지 남측 풍성로 변에서 바라본 조망점으로 인접 건축물과 협소한 가로폭에 의해 저층부는 대부분 차폐되고 주동의 상층이 부분적으로 조망될 것으로 예상됨. |



# 10. 환경생태 계획

## 가. 환경성 검토결과

| 검토항목 | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 비오톱 | 비오톱보전 등급 향상 | ○ | ◦비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외등급 | ◦조경 및 녹지공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시 | |
| 녹지네트워크 | 녹지·수생태 연결성 확보 | ○ | ◦녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ | ◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시 | |
| 토양 | 토양오염 최소화 | ○ | ◦토양오염유발시설물 없음 | ◦공사시 토양오염 저감대책수립 | |
| 지형·지질 | 지형·지질 변동 최소화 | ○ | ◦지형변화 최소화 | ◦지형에 순응한 계획 수립 | |
| 물순환 | 생태면적률 30% | ○ | ◦적용 생태면적률 30.06% | ◦자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계 | |
| 수질 | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○ | ◦토사유출량 변화 예상<br>◦생활오수 발생 | ◦기존 시 하수관로 연계처리 | |
| 바람·열 | 바람길 확보 | ○ | ◦건축물 신축시(지하3층~지상35층) 기상(바람)요소에 대한 영향 예상 | ◦바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획<br>◦대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획 | |
| 대기질 | 대기오염 최소화 | ○ | ◦공사시 비산먼지 발생에 의한 영향<br>◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 | ◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수 계획<br>◦운영시 청정연료 사용 | |
| 온실가스 | 온실가스 저감 | ○ | ◦공사시 건설장비 투입에 의한 온실가스 발생<br>◦운영시 난방 및 전기사용에 의한 온실가스 발생 | ◦청정연료 사용 등 저감방안 계획 | |
| 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | ○ | ◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생 | ◦운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시 | |
| 소음·진동 | 소음·진동 최소화 | ○ | ◦공사시 투입장비에 의한 소음발생<br>◦운영시 교통소음발생 | ◦공사시 가설방음판넬설치 운영<br>◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소 | |

## 나. 생태면적률 계획

| 건 축 유 형 | 기 준 |
|---|---|
| (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 공공문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설 | 30%이상 |
| (5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우 | 50%이상 |

# 11. 정비사업 시행에 관한 계획

## 가. 정비사업의 명칭 : 성내동 150-7번지 일원 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비사업

## 나. 정비구역 개요

❍ 위 치 : 강동구 성내동 150-7번지 일대

❍ 면적 : 10,279.1㎡

❍ 용도지역 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역

## 다. 재원조달계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 도시정비법 제 74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재개발) | 구역지정고시가 있는 날로부터 3년이내 | 토지등소유자 대표 이선동 외 77인 | 현황) 132세대<br>증) 274세대<br>계획) 406세대 | - |

이 하 여 백

# Ⅲ 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 도시계획시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

# 1 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안) 조서

# 1 지구단위계획구역에 관한 결정

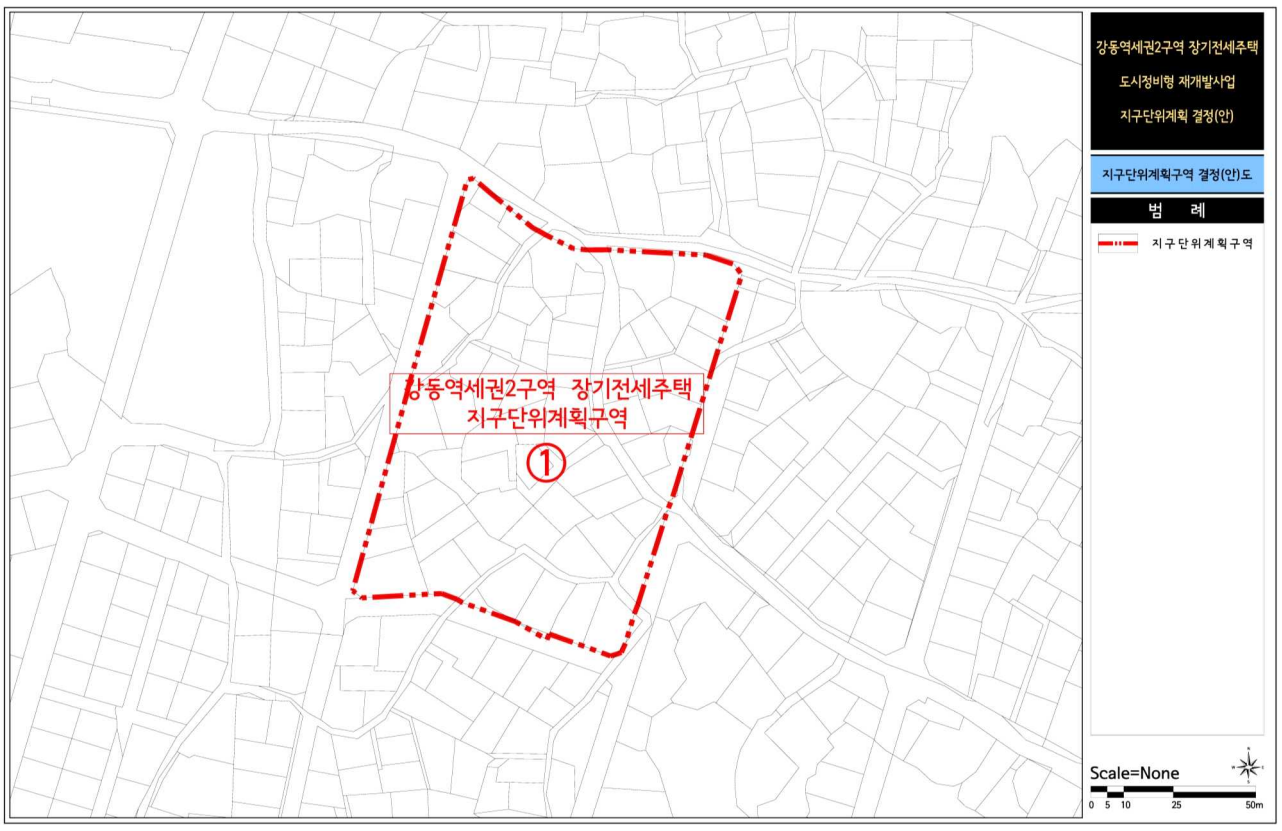
## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안) 조서

| 구분 | 구 역 명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경 후 | |
| 신설 | 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 | 성내동 150-7번지 일원 | - | 증) 10,279.1 | 10,279.1 | - |

### ▷ 결정(안) 사유서

| 구분 | 도면표시번호 | 위 치 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 성내동 150-7번지 일원 | ○ 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 결정에 따라 도시 및 주거환경정비법 제17조에 의해 지구단위계획구역 결정 |

[ 지구단위계획구역 결정(안)도 ]



# 2 토지이용 및 도시계획시설에 관한 결정

## 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)

# 2 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)

### 가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

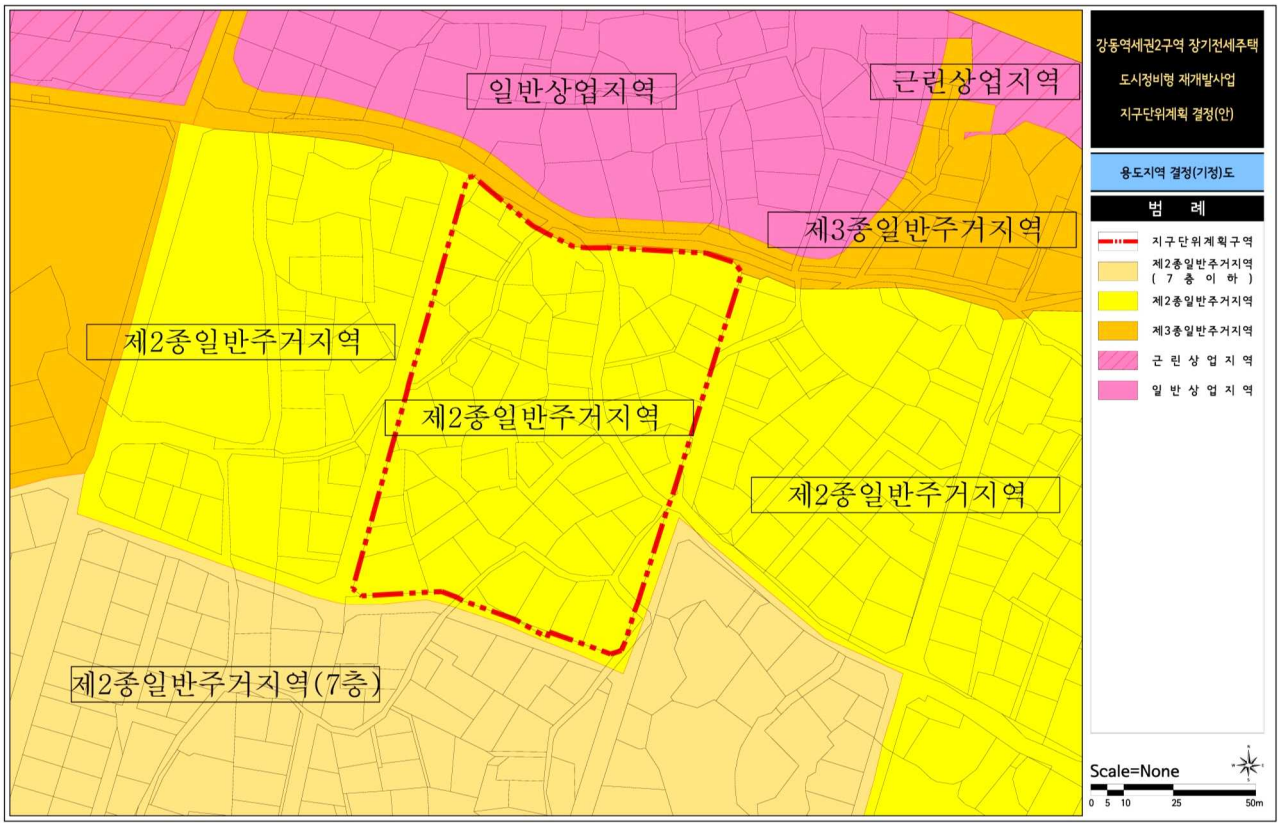
| 구분 | | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경 후 | | |
| 합계 | | 10,279.1 | - | 10,279.1 | 100.0 | - |
| 주거지역 | 제2종일반 주거지역 | 10,279.1 | 감) 8,835.3 | 1,443.8 | 14.0% | - |
| | 준주거지역 | - | 증) 8,835.3 | 8,835.3 | 86.0% | - |

▷ 변경 사유서

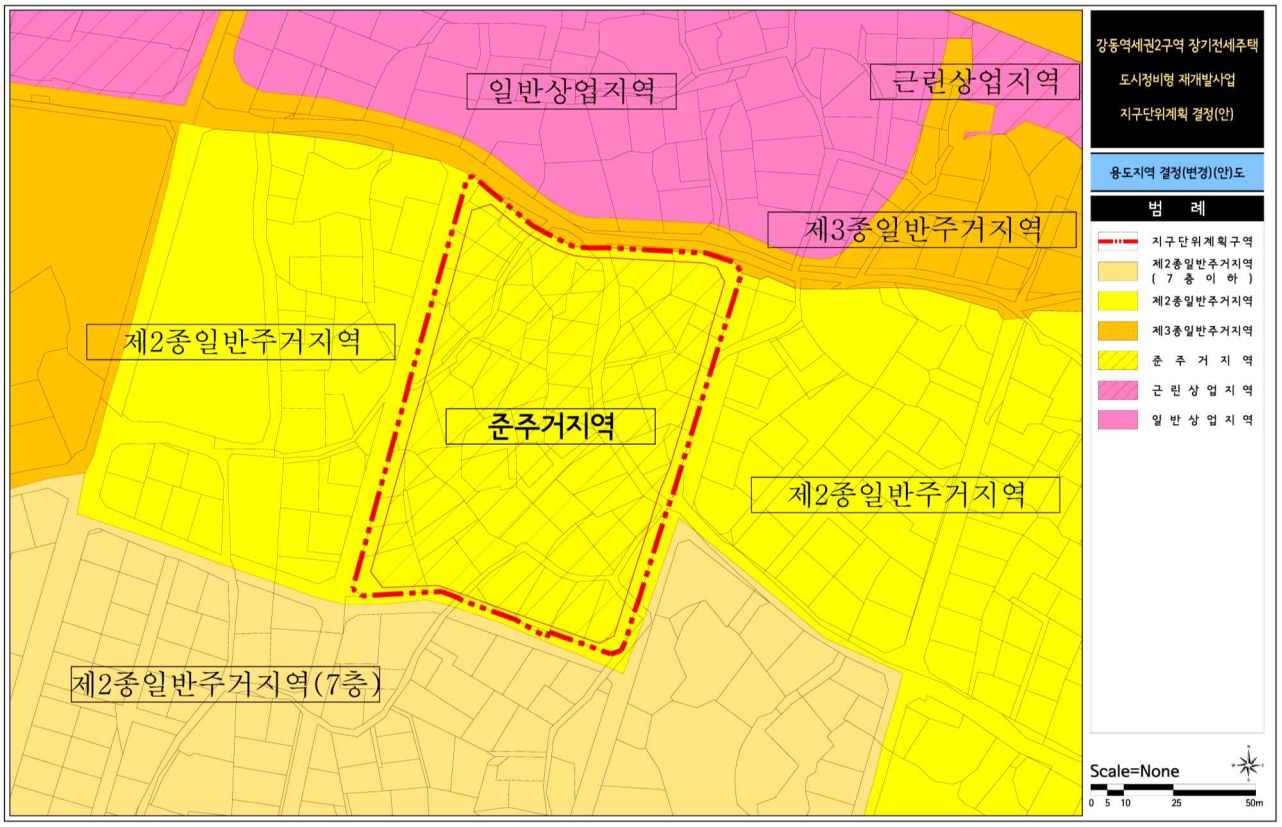
| 도면 표시 번호 | 위 치 | 면적(㎡) | | 면적 (㎡) | 용적률 (%) | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | | | |
| ① | 성내동 150-7 | 제2종일반주거지역 | 준주거지역 | 8,835.3 | 470.0 | ○ 강동역세권2구역 장기전세 주택사업 (도시정비형 재개발 사업)에 따른 용도지역 변경 |

### 나. 용도지구에 대한 결정조서 : 해당사항 없음

[ 용도지역 결정(기정)도 ]




[ 용도지역 결정(변경)(안)도 ]



# 2. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

## 가. 교통시설

### 1) 도로 결정(변경)(안)조서

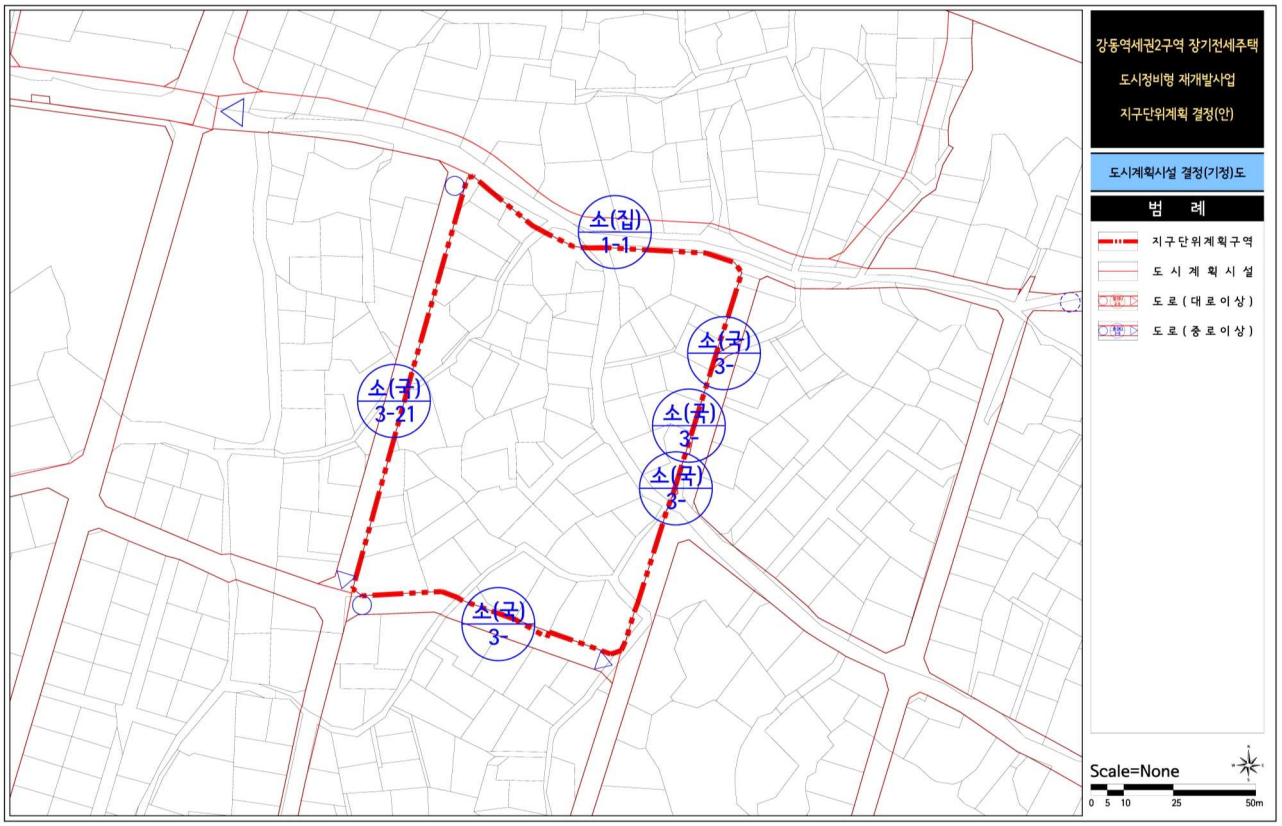
| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 1 | 9~12 | 집산도로 | 447 | 성내동 194 | 성내동 19-9 | 일반도로 | 서고시 제3호 (1969.01.18.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 1 | 9~12 (12) | 집산도로 | 447(85) | 성내동 194 | 성내동 19-9 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | - | 6 | 국지도로 | 70 | 성내동 155-8 | 성내동 202-18 | - | 서고시 제3호 (1969.01.18.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 가 | 10 | 국지도로 | 120 | 성내동 174-46 | 성내동 178-8 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 21 | 6 | 국지도로 | 130 | 성내동 21-1 | 성내동 147-8 | 일반도로 | 서고시 제107호 (1993.04.09.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | 나 | 10 | 국지도로 | 130 | 성내동 21-1 | 성내동 147-8 | 일반도로 | - | - |
| 기정 | 소로 | 3 | - | 6 | 국지도로 | 80 | 성내동 147-8 | 성내동 211-1 | 일반도로 | 서고시 제125호 (1990.05.19.) | - |
| 변경 | 소로 | 2 | 가 | 8 | 국지도로 | 80 | 성내동 147-8 | 성내동 211-1 | 일반도로 | - | - |

※()는 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 내 폭원 및 연장임

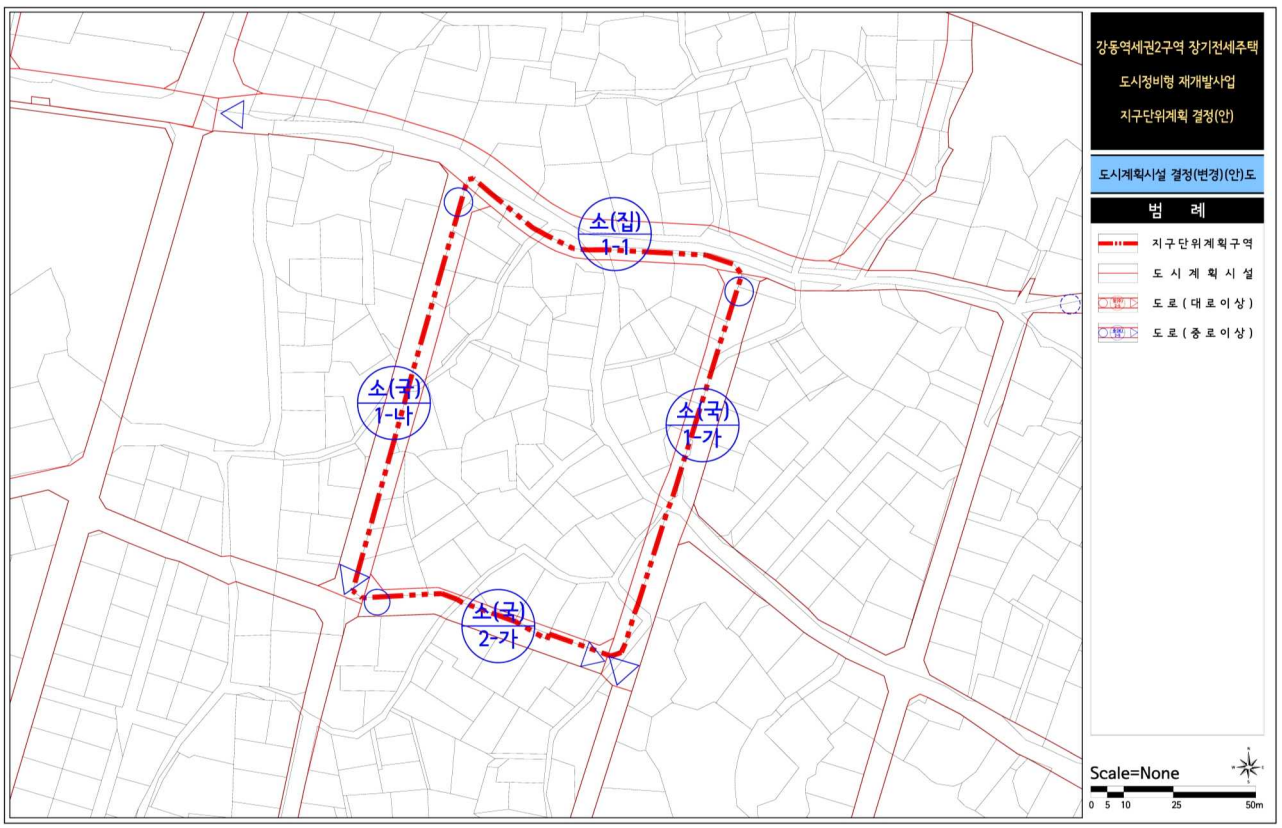
### ▷ 변경 사유서

| 구분 | 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| 변경 | 소로 1-1 | 소로 1-1 | · 대상지 내 도로 일부 구간 확폭<br>- 폭원(B)=9~12m → 9~12m(12m)<br>- 연장(L)=447m (구역 내 85m) | · 원활한 교통체계를 고려하여 일부 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3- | 소로 1-가 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 10m<br>- 연장(L)=70m → 120m | · 대상지 진출입구 및 교통체계를 고려하여 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3-21 | 소로 1-나 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 10m<br>- 연장(L)=130m | · 대상지 진출입구 및 교통체계를 고려하여 폭원 확장 |
| 변경 | 소로 3- | 소로 2-가 | · 도로 전체구간 확폭<br>- 폭원(B)=6m → 8m<br>- 연장(L)=80m | · 원활한 교통체계를 고려하여 일부 폭원 확장 |

[ 도시계획시설 결정(기정)도 ]




[ 도시계획시설 결정(변경)(안)도 ]



# 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

2. 건축물에 관한 결정 조서

3. 기타사항에 관한 결정 조서

# 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

## 1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

### 가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정(안) 조서

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률(%) | | | 높이 (m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | 기준 | 상한 | 법적 상한 | | |
| 신규 | 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역 | 10,279.1 | 획지① | 8,835.3 | 성내동 150-7번지 일원 | 공동주택, 부대복리시설 등 | 60.0 이하 | 212.81 이하 | 237.88 이하 | 470.00 이하 | 120m 이하 | - |

## 2. 건축물에 관한 결정조서

### 가. 건축물 용도에 관한 결정(안) 조서

| 구분 | 위치 | 용도 |
|---|---|---|
| 허용용도 | 획지① | · 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목<br>- 제2호의 공동주택(주상복합건물)<br>- 제3호의 1종근린생활시설<br>- 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외)<br>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 문화시설<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설<br>- 제20호의 자동차 관련 시설 |

### 나. 건축물 밀도계획에 관한 결정(안) 조서

| 구분 | 건폐율 | 용적률 | 높이 |
|---|---|---|---|
| 획지1 | 60% 이하 | 470%이하 | 120m이하 |

### 다. 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정(안) 조서

#### 1) 배치계획

| 구분 | 계획내용 | 위치 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 건축한계선 | ○ 건축한계선 3m | ○ 대상지 경계로부터 건축한계선 3m지정 | - |

#### 2) 형태 및 외관계획

| 구분 | 계획내용 | | 비고 |
|---|---|---|---|
| 입면 | 색 채 | ○ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도 | - |
| | 재 료 | ○ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도 | - |

## 3. 기타사항에 관한 결정 조서

### 가. 대지내 공지

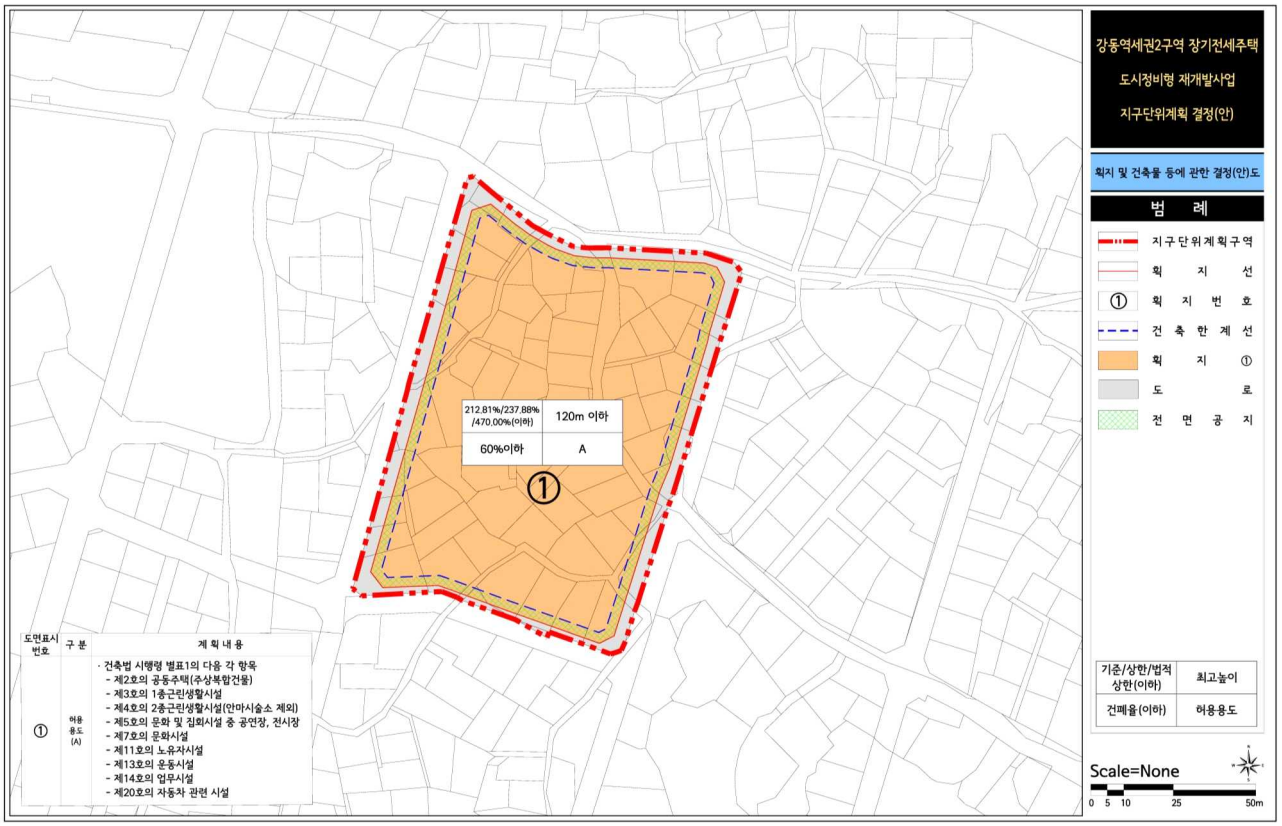
#### 1) 전면공지

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 전면공지 | ○ 건축한계선 지정부분에 보도로 조성 | - |

## 다. 공공기여

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합계<br>(구역면적)</td><td rowspan="2">획지①<br>(공동주택)</td><td>새로 설치하는<br>기반시설</td><td colspan="2">국공유지</td><td rowspan="2">공공주택<br>(장기전세)<br>대지지분</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>새로 설치되는<br>정비기반시설 내<br>국·공유지</td><td>용도폐지 되는<br>기존 정비기반시설<br>국·공유지</td></tr>
<tr><td>10,279.1㎡</td><td>8,835.3㎡</td><td>1,443.8㎡</td><td>78.6㎡</td><td>564.5㎡</td><td>2,234.02㎡</td></tr>
<tr><td>(A)기반시설<br>설치에<br>관한 사항</td><td colspan="6">· 정비기반시설(도로) : 1,443.8㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)</td><td colspan="6">· (B)무상양도(새로설치하는기반시설 내 국공유지 및 용도폐지 되는 국공유지) : 78.6㎡<br>· (C)용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지 : 564.5㎡<br>· (A) - (B) - (C) = 800.7㎡</td></tr>
<tr><td>(a)기준<br>용적률</td><td colspan="6">· 212.81%<br>· 190.00%(제2종일반주거지역 기준용적률) + 20.00%(소형주택 기준용적률 상향) + 2.81%(지가보정값)<br><table><tr><td>25년 서울시 평균 공시지가</td><td>·5,969,319원/㎡ (서울시공고 제2025-9호)</td></tr><tr><td>대상지 평균 공시지가(가중평균)</td><td>·4,659,256원/㎡</td></tr><tr><td>산정식</td><td>·5,969,319 ÷ 4,659,256 = 1.2812 → 직선보간 : 2.81%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>(b)상한<br>용적률<br>산정</td><td colspan="6">· (a) 기준용적률× {1 + [(1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7× α건축물)]}<br>→ 212.81% × {1 + [(1.3 × 1.00 × 0.0906251) + (0.7 × 0.0]} = 237.88%<br><table><tr><td>가중치</td><td>· 공공시설 등 제공부지 허용(기준)용적률÷사업부지 허용(기준)용적률 →190.00% / 190.00% = 1.00</td></tr><tr><td>α토지</td><td>· 공공시설 등 부지면적÷공공시설 등 부지제공 후 대지면적 → 800.7㎡/ 8,835.3㎡ = 0.0906251</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>(c)장기전세<br>주택<br>용적률</td><td colspan="6">· 용적률 증가분 = 법적상한용적률- 상한용적률→470.00% - 237.88% = 232.12%<br>· 장기전세주택 공급 = 용적률 증가분 × ½ 이상 → 232.12% × ½ = 116.06% 이상<br>→ 획지 8,835.3㎡ × 116.06% = 연면적 10,254.25㎡ 이상계획</td></tr>
<tr><td>법적<br>상한용적률</td><td colspan="6">· (b)상한용적률+ (c) 장기전세주택 용적률 공급으로 완화된 용적률 → 계획 470.00%</td></tr>
</table>

## [ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도 ]



강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획에 관한
도시관리계획 결정(안)도

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)도

2. 용도지역·지구에관한 결정(기정/변경(안))도

3. 도시계획시설 결정(기정/변경(안))도

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도

강동역세권2구역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
지구단위계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정(안)도

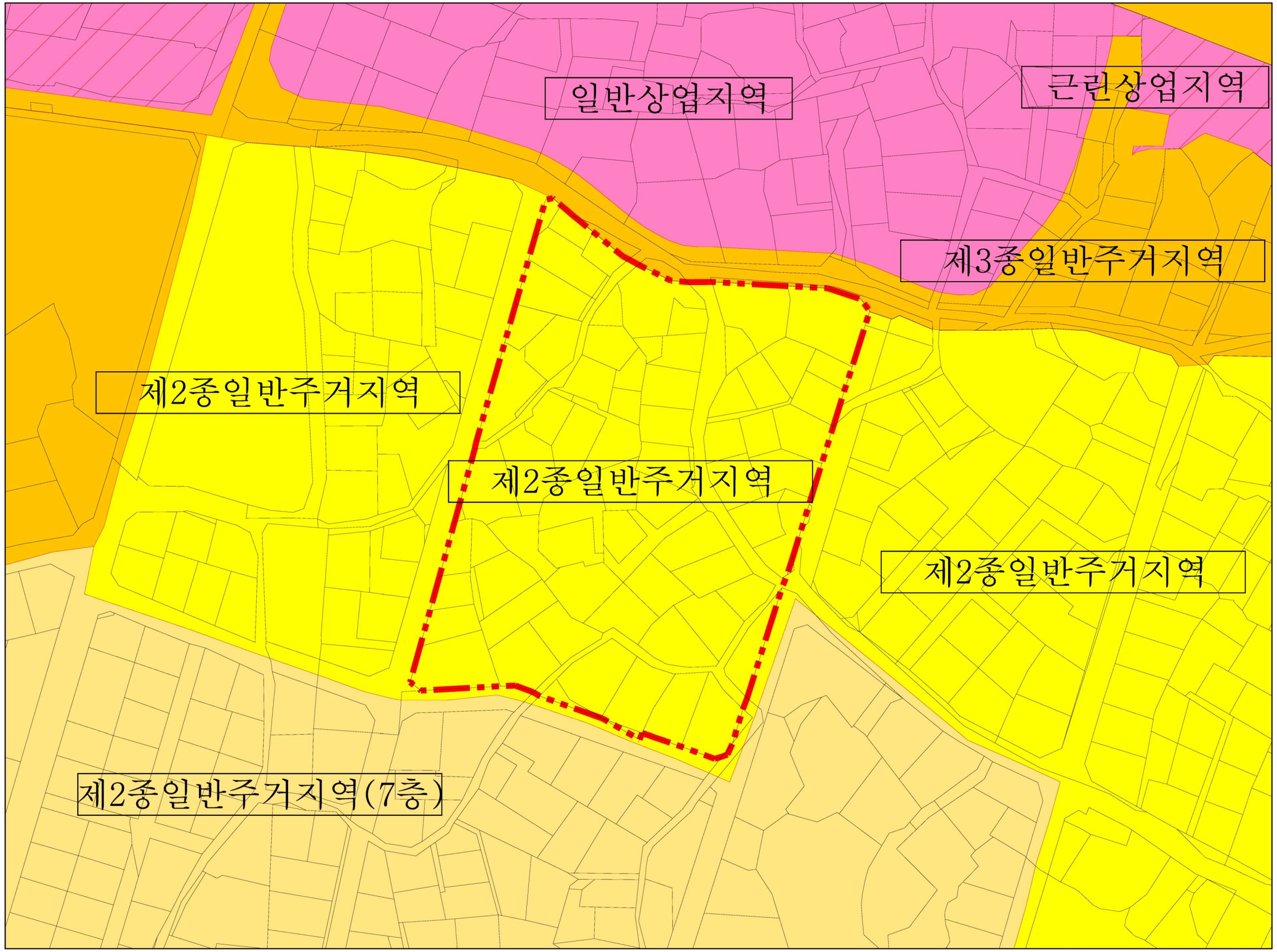
범 례

지구단위계획구역

강동역세권2구역 장기전세주택
지구단위계획구역
①

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m




# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

## 용도지역 결정(기정)도

### 범 례

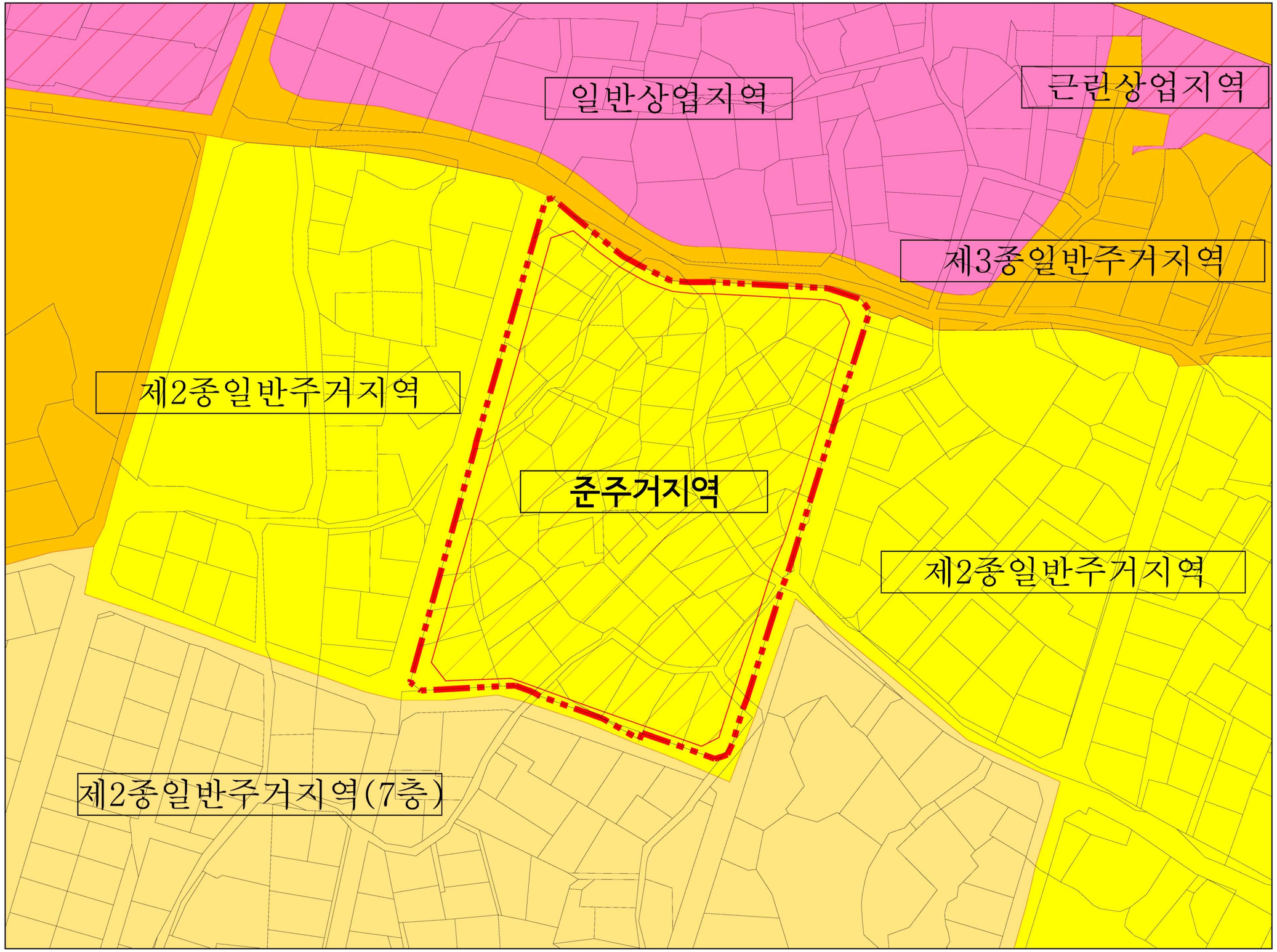
- 지구단위계획구역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

## 용도지역 결정(변경)(안)도




### 범 례

- 지구단위계획구역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준 주 거 지 역
- 근 린 상 업 지 역
- 일 반 상 업 지 역

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

## 도시계획시설 결정(기정)도

소(집) 1-1

소(교) 3-21

소(교) 3-

소(교) 3-

소(교) 3-

### 범 례

- 지구단위계획구역
- 도 시 계 획 시 설
- 도 로 ( 대 로 이 상 )
- 도 로 ( 중 로 이 상 )

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

## 도시계획시설 결정(변경)(안)도

### 범 례

- 지구단위계획구역
- 도 시 계 획 시 설
- 도 로 ( 대 로 이 상 )
- 도 로 ( 중 로 이 상 )

소(집) 1-1

소(국) 1-나

소(국) 1-가

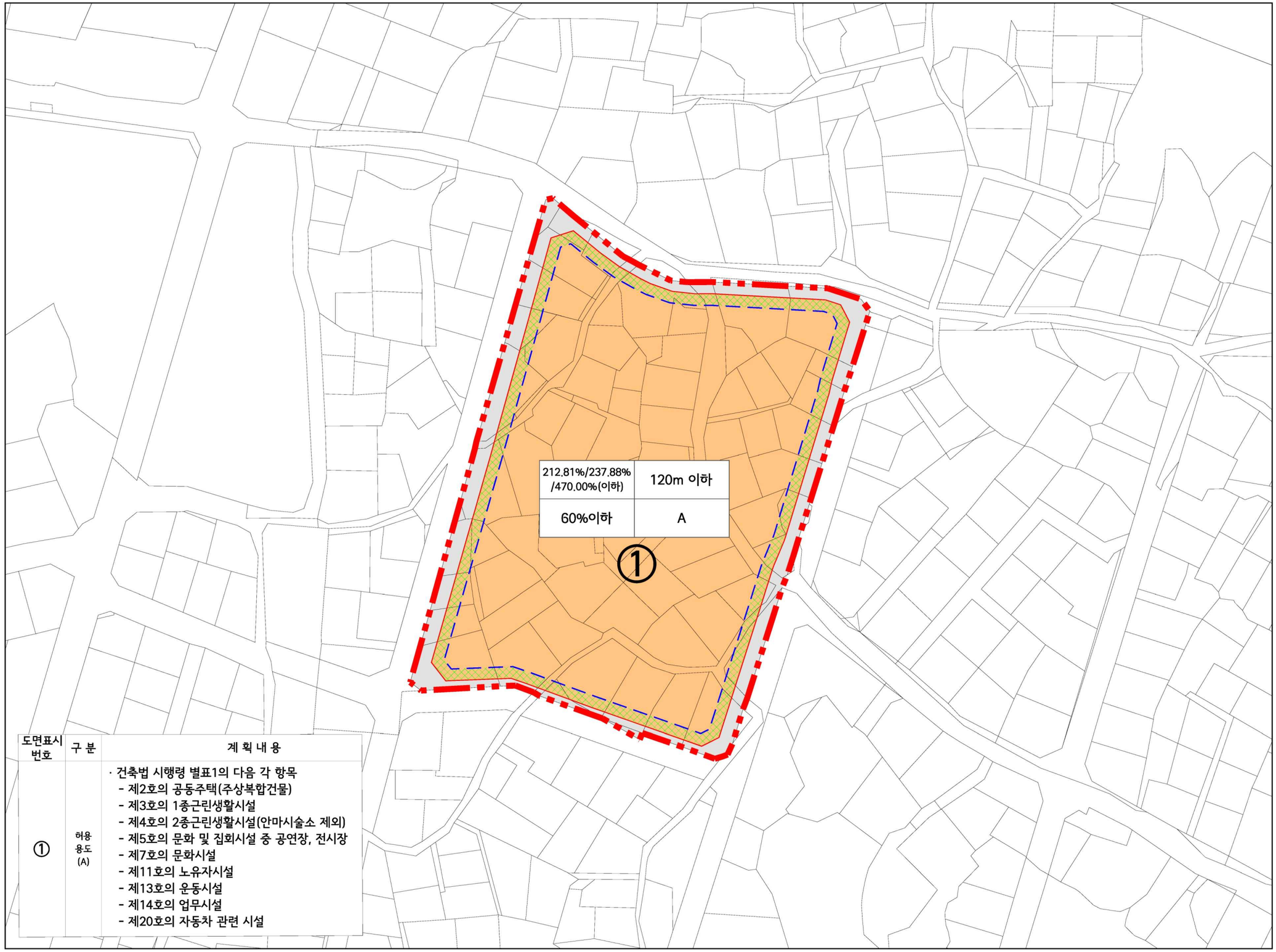
소(국) 2-가

Scale=1:1,000

0 5 10 25 50m

# 강동역세권2구역 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(안)

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도




### 범 례

- 지구단위계획구역
- 획 지 선
- ① 획 지 번 호
- 건 축 한 계 선
- 획 지 ①
- 도 로
- 전 면 공 지

| 기준/상한/법적 상한(이하) | 최고높이 |
|---|---|
| 건폐율(이하) | 허용용도 |

| 도면표시 번호 | 구 분 | 계 획 내 용 |
|---|---|---|
| ① | 허용 용도 (A) | · 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목<br>- 제2호의 공동주택(주상복합건물)<br>- 제3호의 1종근린생활시설<br>- 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외)<br>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 문화시설<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설<br>- 제20호의 자동차 관련 시설 |

Scale=1,000

0 5 10 25 50m

# Ⅳ 건축계획(안)

1 건축개요 및 배치도

2 평면도

3 종횡 단면도

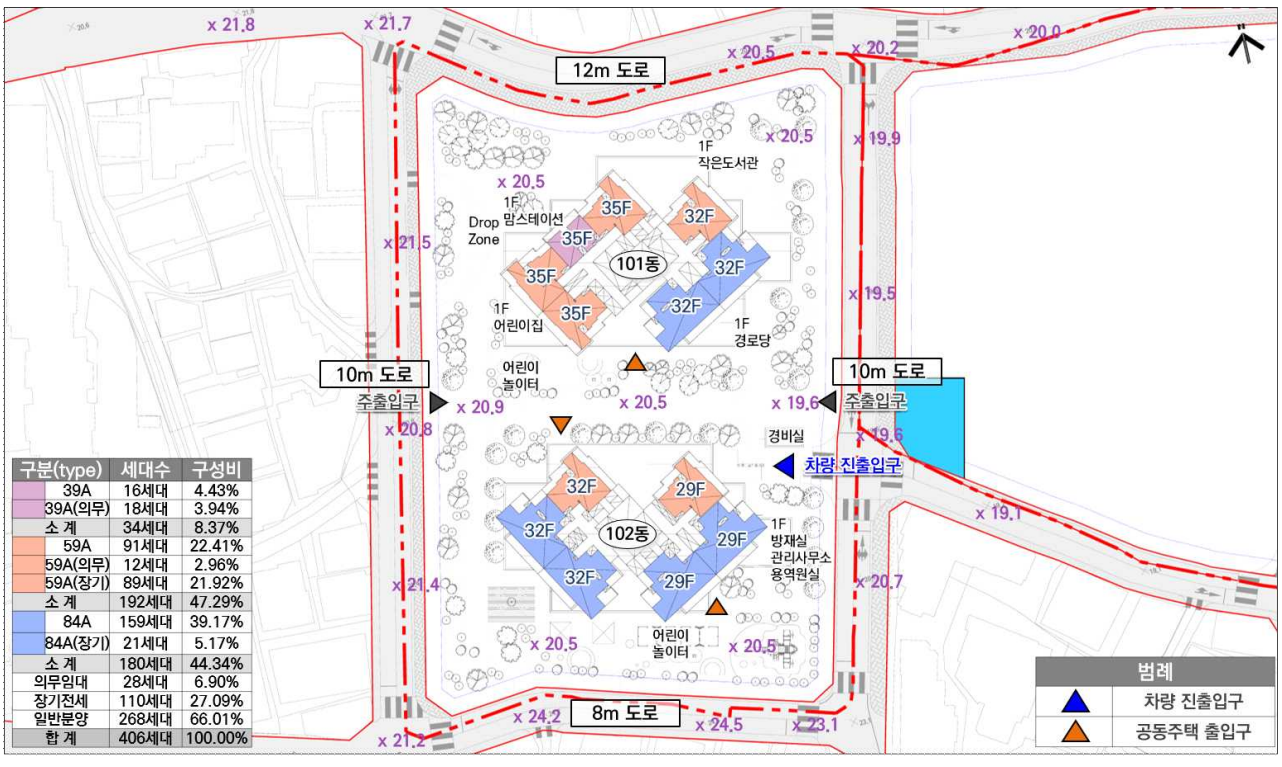
4 생태구적도

# 1 건축개요 및 배치도

# 1 건축개요 및 배치도

| 구분 | 계획내용 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 대지위치 | 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원 | | | |
| 대지면적 | 8,835.3㎡ | | | |
| 주용도 | 공동주택 및 부대복리시설 | | | |
| 건축면적 | 2,582.27㎡ | | | |
| 연면적 | 구분 | 합 계 | 공동주택 | |
| | 지상층 | 41,516.50㎡ | 41,516.50㎡ | |
| | 지하층 | 19,304.76㎡ | 19,304.76㎡ | |
| | 합 계 | 60,821.26㎡ | 60,821.26㎡ | |
| 건폐율 | 29.23% (법정 : 60%) | | | |
| 용적률 | 469.89% (법정 : 470.00%) | | | |
| 최고높이 | 120m 이하 | | | |
| 규모 | 2개동, 지하 3층, 지상 35층 | | | |
| 세대수 | 406세대(일반분양:세대, 장기전세주택:110세대, 의무임대주택:28세대) | | | |
| | 구분 | 전용면적(㎡) | | |
| | | 합계 | 39㎡ | 59㎡ | 84㎡ |
| | 분양 | 268세대 | 18세대 | 91세대 | 159세대 |
| | 공공임대주택 | 110세대 | - | 89세대 | 21세대 |
| | 의무임대주택 | 28세대 | 16세대 | 12세대 | - |
| | 합계 | 406세대 | 34세대 | 192세대 | 180세대 |
| 구조 | 철근콘크리트 라멘조(무량판구조) | | | |
| 주차대수 | 구분 | 합 계 | 공동주택 | |
| | 계획 | 545대 | 545대 | |
| | 법정 | 385대 | 385대 | |

[ 배치도 ]

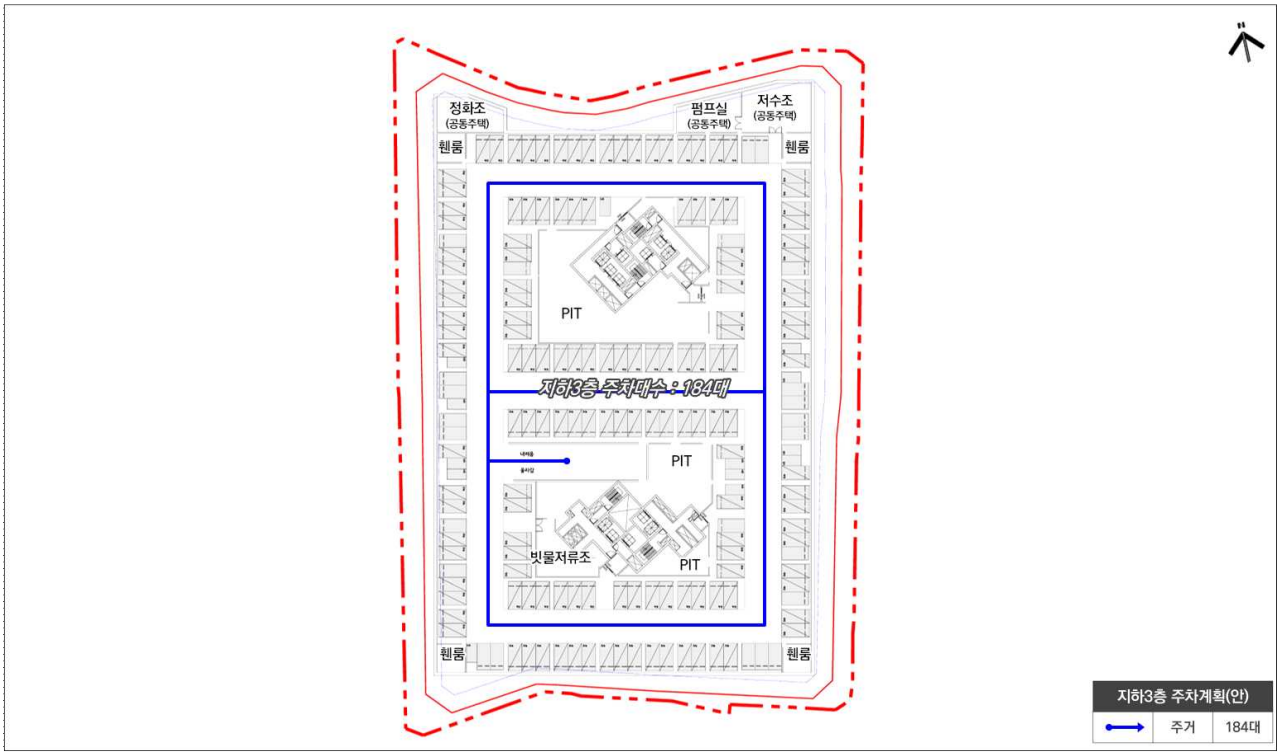



| 구분(type) | 세대수 | 구성비 |
|---|---|---|
| 39A | 16세대 | 4.43% |
| 39A(의무) | 18세대 | 3.94% |
| 소 계 | 34세대 | 8.37% |
| 59A | 91세대 | 22.41% |
| 59A(의무) | 12세대 | 2.96% |
| 59A(장기) | 89세대 | 21.92% |
| 소 계 | 192세대 | 47.29% |
| 84A | 159세대 | 39.17% |
| 84A(장기) | 21세대 | 5.17% |
| 소 계 | 180세대 | 44.34% |
| 의무임대 | 28세대 | 6.90% |
| 장기전세 | 110세대 | 27.09% |
| 일반분양 | 268세대 | 66.01% |
| 합 계 | 406세대 | 100.00% |

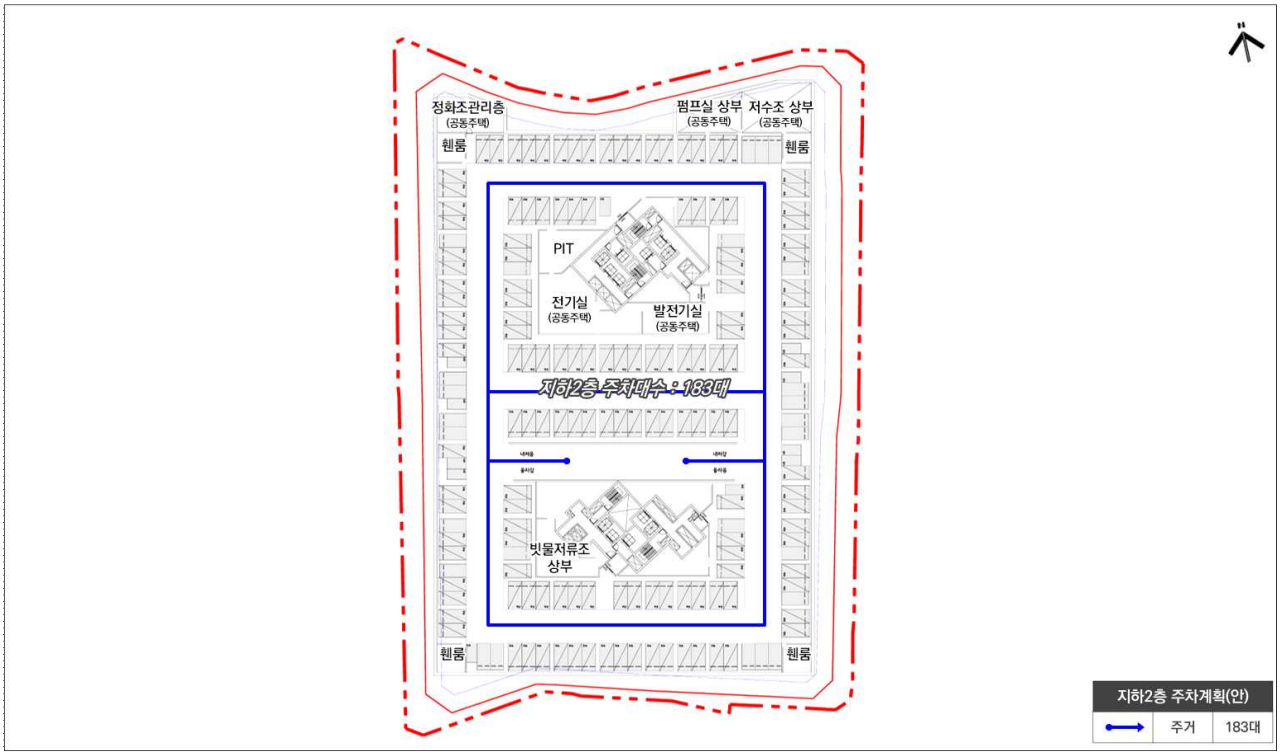
# 2 평면도

# 2 평면도

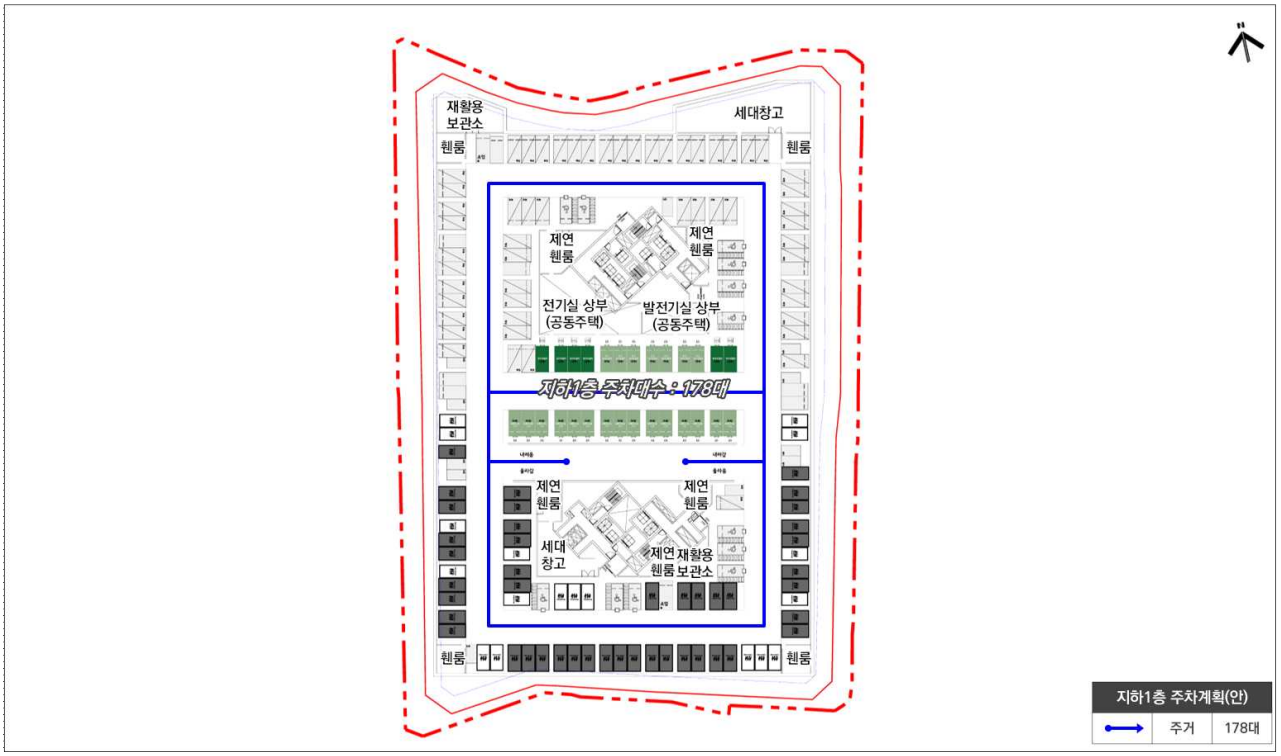
[ 지하 3층 ]



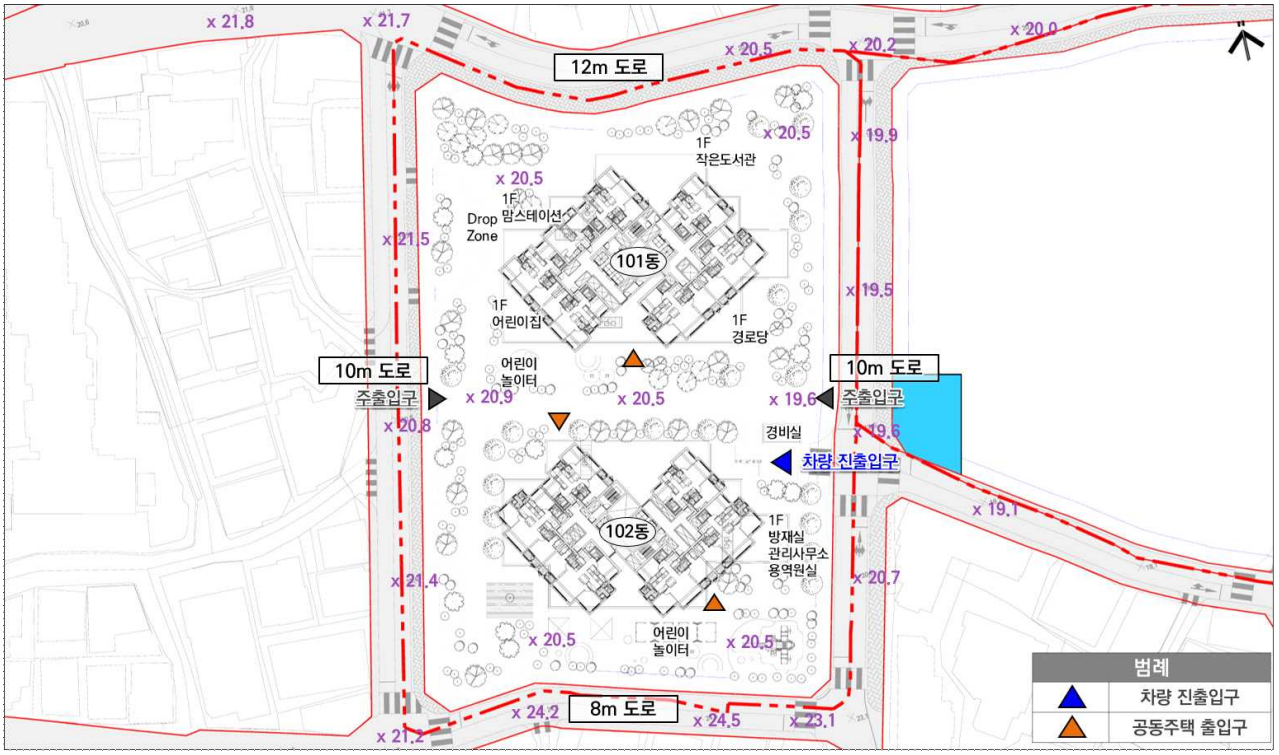

[ 지하 2층 ]



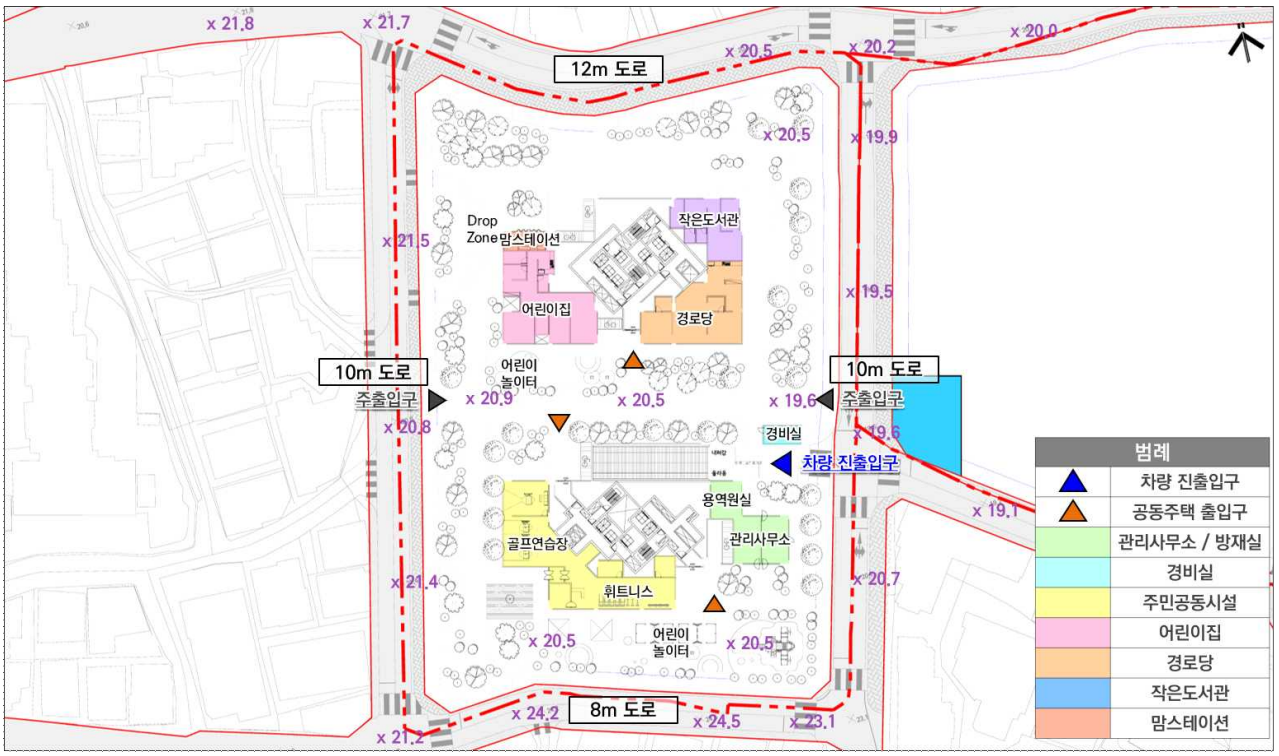
## [ 지하 1층 ]


재활용
보관소
세대창고
휀룸
휀룸
제연
휀룸
제연
휀룸
전기실 상부
(공동주택)
발전기실 상부
(공동주택)
지하1층 주차대수 : 178대
제연
휀룸
제연
휀룸
세대
창고
제연 재활용
휀룸 보관소
휀룸
휀룸
지하1층 주차계획(안)
주거
178대

[ 기준층 ]


12m 도로
10m 도로
주출입구
10m 도로
주출입구
8m 도로
101동
102동
1F 작은도서관
1F 맘스테이션
Drop Zone
1F 어린이집
1F 경로당
어린이 놀이터
경비실
차량 진출입구
1F 방재실 관리사무소 용역원실
범례
차량 진출입구
공동주택 출입구

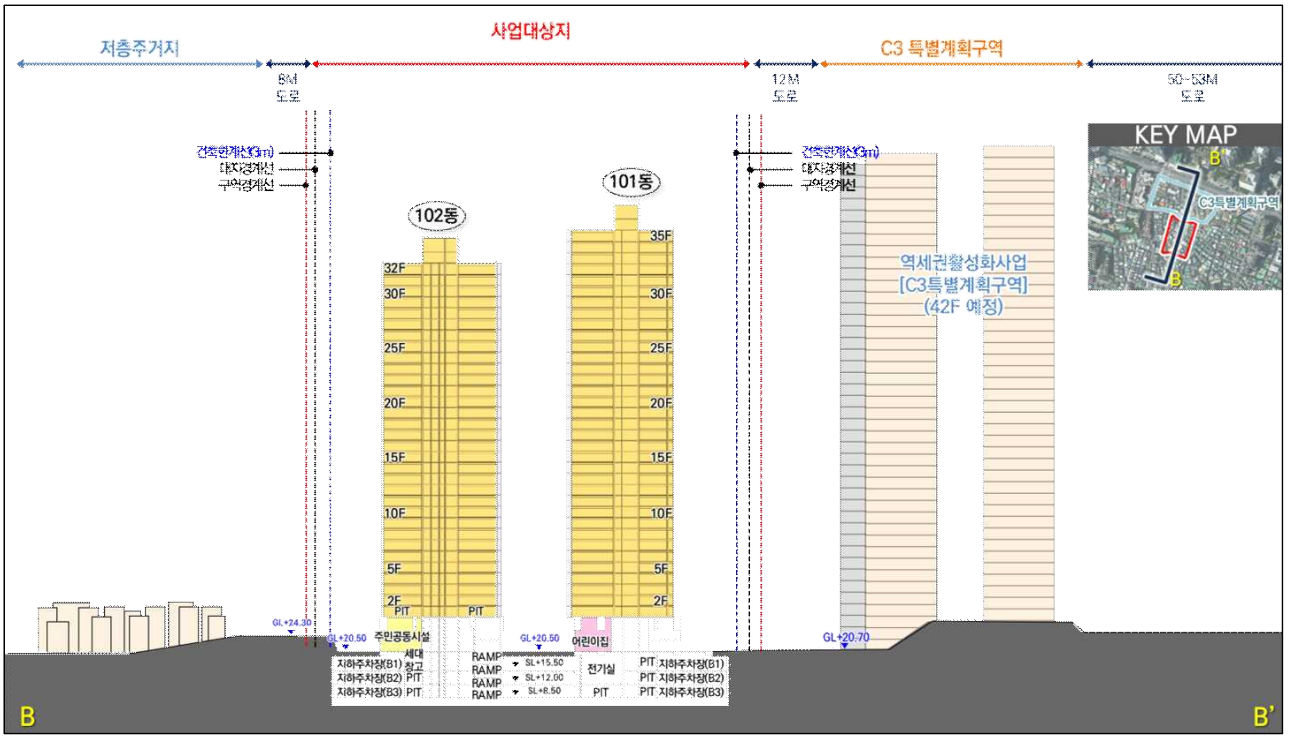
[ 지상 1층 ]


12m 도로
10m 도로
주출입구
10m 도로
주출입구
8m 도로
Drop Zone
맘스테이션
작은도서관
어린이집
경로당
어린이 놀이터
경비실
차량 진출입구
용역원실
골프연습장
관리사무소
휘트니스
범례
차량 진출입구
공동주택 출입구
관리사무소 / 방재실
경비실
주민공동시설
어린이집
경로당
작은도서관
맘스테이션

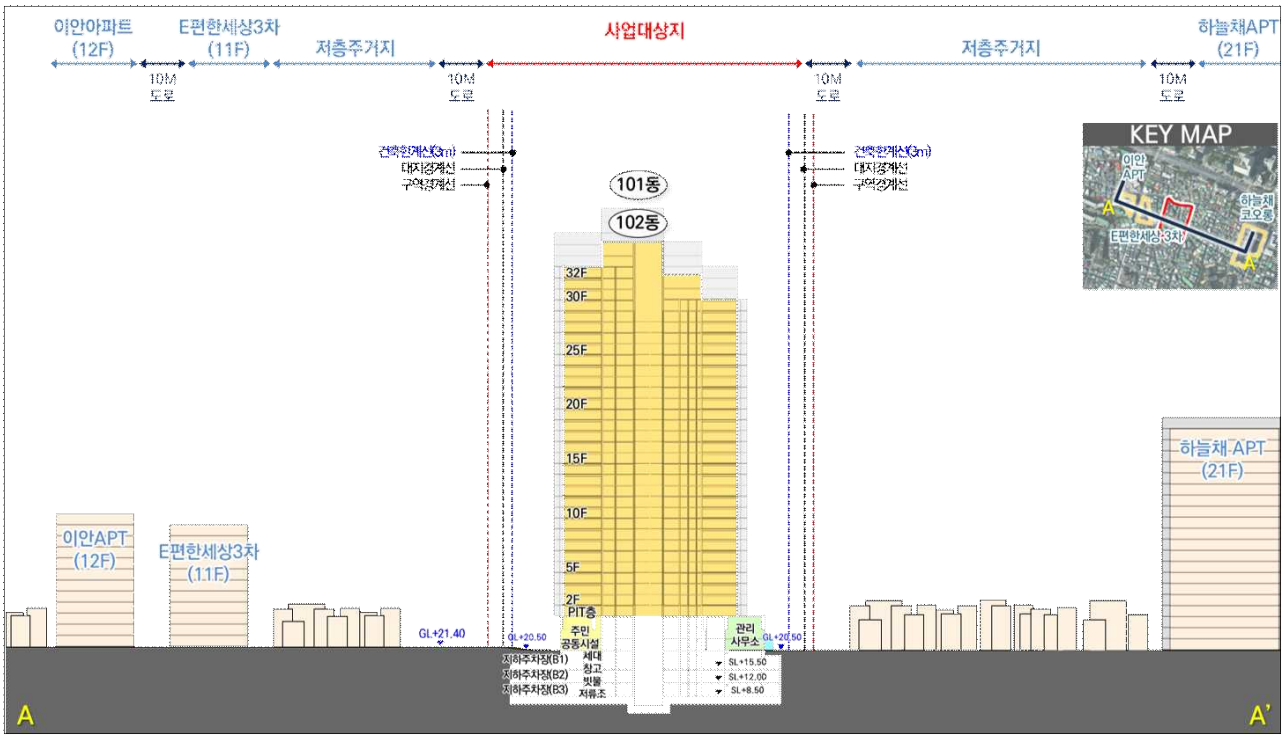
# 3 종횡 단면도

# 3 종횡 단면도

〈 종 단면도 〉




〈 횡 단면도 〉



# 4 생태구적도

# 4 생태구적도

■ 1. 생태면적률 산정표(총괄) (단위:m2)

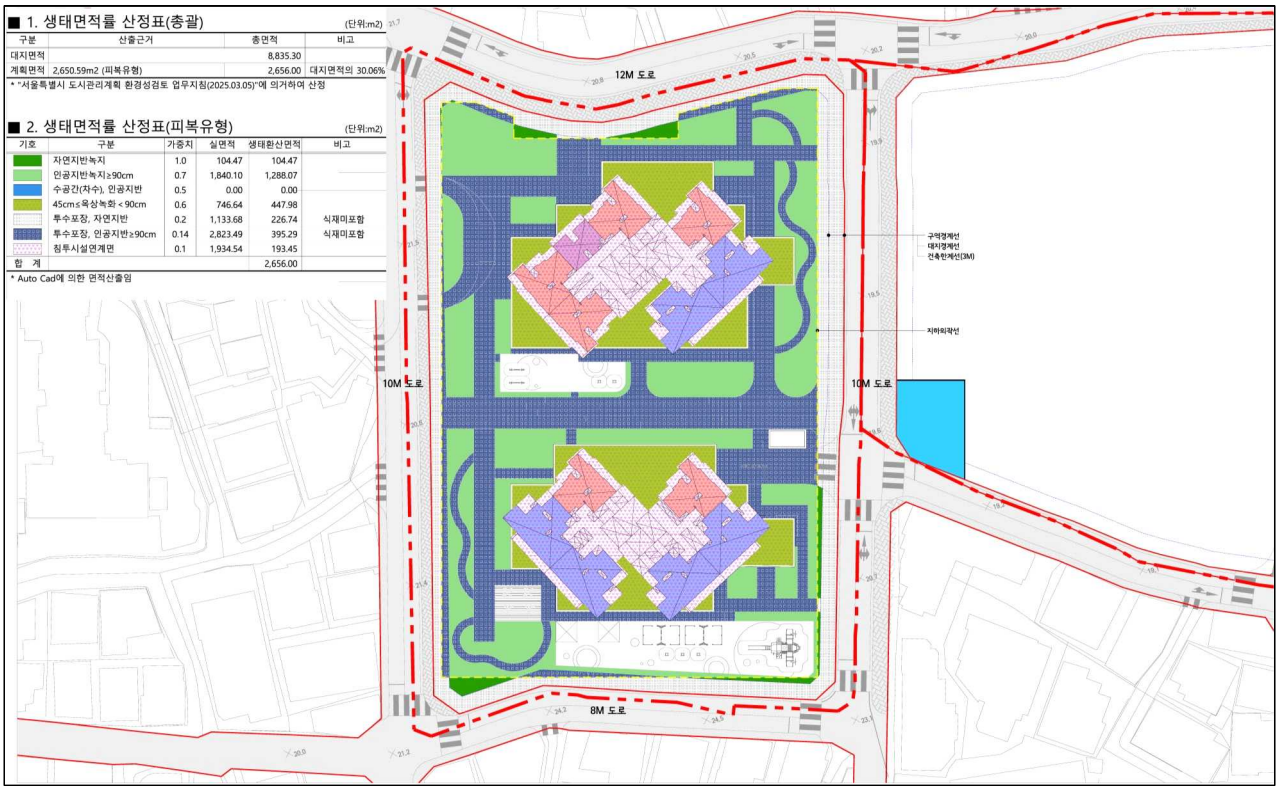
| 구분 | 산출근거 | 총면적 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지면적 | | 8,835.30 | |
| 계획면적 | 2,650.59m2 (피복유형) | 2,656.00 | 대지면적의 30.06% |

* "서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2025.03.05)"에 의거하여 산정

■ 2. 생태면적률 산정표(피복유형) (단위:m2)

| 기호 | 구분 | 가중치 | 실면적 | 생태환산면적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 자연지반녹지 | 1.0 | 104.47 | 104.47 | |
| | 인공지반녹지≥90cm | 0.7 | 1,840.10 | 1,288.07 | |
| | 수공간(차수), 인공지반 | 0.5 | 0.00 | 0.00 | |
| | 45cm≤목상녹화＜90cm | 0.6 | 746.64 | 447.98 | |
| | 투수포장, 자연지반 | 0.2 | 1,133.68 | 226.74 | 식재미포함 |
| | 투수포장, 인공지반≥90cm | 0.14 | 2,823.49 | 395.29 | 식재미포함 |
| | 침투시설연계면 | 0.1 | 1,934.54 | 193.45 | |
| 합 계 | | | | 2,656.00 | |

* Auto Cad에 의한 면적산출임




(이 하 여 백)

# V 교통성 검토서

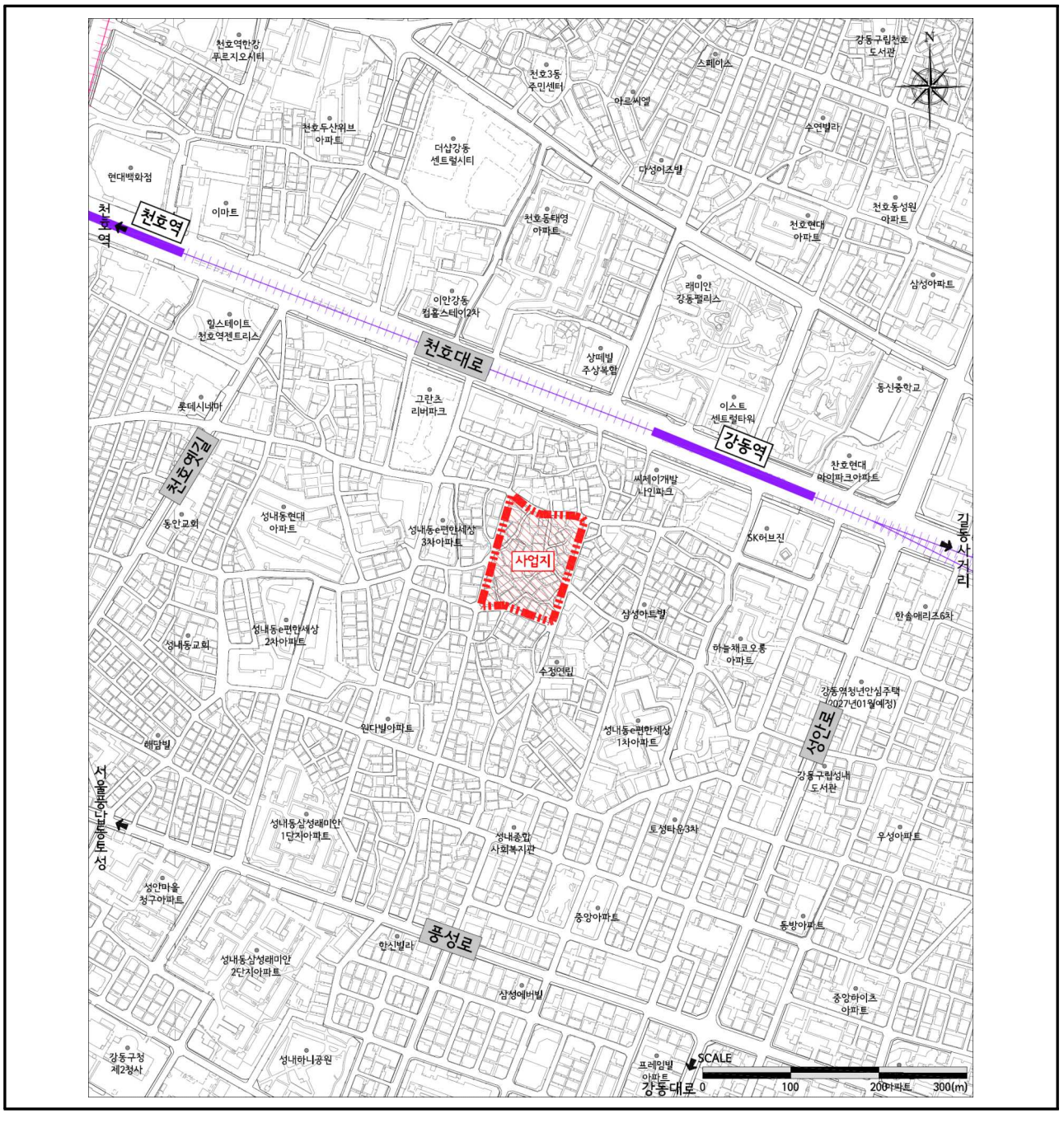
1 서론
2 교통현황조사 분석
3 장래 교통수요 예측
4 교통처리계획

# 1 서 론

## 가. 사업지 위치

❍ 본 사업구역은 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원에 위치하고 있으며, 사업구역 동측으로 성안로(15~29m, 2~7차로), 서측으로 천호옛길(9~18m, 2차로), 북측으로 천호대로(46~52m, 9~12차로), 남측으로 풍성로(14~22m, 4~6차로)가 지나고 있음.

**사업지 위치도**



# 나. 사업의 개요

## 1. 사업개요

❍ 강동구 성내동 150-7번지 일원 역세권 시프트 사업 신축계획 사업개요는 다음과 같음.

**사업개요**

| 구 분 | | | 내 용 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 사 업 명 | | | 강동구 성내동 150-7번지 일원 역세권 시프트 사업 신축계획 | | |
| 사 업 지 위 치 | | | 서울시 강동구 성내동 150-7번지 일원 | | |
| 지 역 지 구 | | | 제2종일반주거지역 → 준주거지역 | | |
| 사 업 기 간 | | | 2025년~2031년 | | |
| 용 도 | | | 공동주택 및 부대복리시설 | | |
| 건 축 개 요 | 대지 면적 | 구역계면적 | 10,279.10 | | |
| | | 기부채납 | 1,443.80 | | |
| | | 계획대지면적 | 8,835.30 | | |
| | 건 축 면 적 | | 2,582.27 | | |
| | 연 면 적 | 지 상 층 | 41,516.50 | | |
| | | 지 하 층 | 19,304.76 | | |
| | | 합 계 | 60,821.26 | | |
| | 용 적 율 | | 469.89% (법정 470%) | | |
| | 건 폐 율 | | 29.23% (법정 60%) | | |
| | 규 모 | | 지하3층, 지상35층, 2개동 | | |
| | 세대수 | | 406세대 | | |
| 주 차 시 설 | 법정주차대수 | | 396대 | | |
| | 주차수요대수 | | 467대 | | |
| | 계획주차대수 | | 법정주차 및 주차수요에 부응하는 계획주차대수 확보예정 | | |
| 발 생 교통량 | 구 분 | | 평일(2032년) | | |
| | | | 유입 | 유출 | 계 |
| | 주변가로 첨두시(대/시) | | 21 | 83 | 104 |
| | 사업지 첨두시(대/시) | | 80 | 29 | 109 |
| | 1일 발생교통량(대/일) | | 550 | 550 | 1,100 |
| 진 출 입 구 수 | | | 2개소 | | |

※ 주 : 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임.

## 2. 용도별 면적개요

**공동주택 면적개요**

| 구 분 | | 세대수 (세대) | 전용면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 기타공용면적 (㎡) | 지하주차장 (㎡) | 계약면적 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 39 | 39A TYPE(임대) | 16 | 39.96 | 18.33 | 58.29 | 2.17 | 26.81 | 87.27 |
| | 39A TYPE | 18 | 39.96 | 18.33 | 58.29 | 2.17 | 26.81 | 87.27 |
| | 소계 | 34 | 1,358.64 | 623.24 | 1,981.88 | 45.60 | 911.57 | 2,967.08 |
| 59 | SHIFT(59A) | 89 | 59.98 | 26.84 | 86.83 | 3.25 | 40.24 | 130.32 |
| | 59A TYPE(임대) | 12 | 59.98 | 26.84 | 86.83 | 3.25 | 40.24 | 130.32 |
| | 59(A) | 91 | 59.98 | 26.84 | 86.83 | 3.25 | 40.24 | 130.32 |
| | 소계 | 192 | 11,516.64 | 5,153.84 | 16,670.48 | 624.14 | 7,727.02 | 25,021.65 |
| 84 | SHIFT(84A) | 21 | 84.97 | 35.82 | 120.79 | 4.60 | 57.01 | 182.40 |
| | 84(A) | 159 | 84.97 | 35.82 | 120.79 | 4.60 | 57.01 | 182.40 |
| | 소계 | 180 | 15,294.69 | 6,447.07 | 21,741.76 | 828.89 | 10,261.88 | 32,832.53 |
| 합 계 | | 406 | 28,169.97 | 12,224.15 | 40,394.12 | 1,526.67 | 18,900.47 | 60,821.26 |

# 다. 과업의 범위

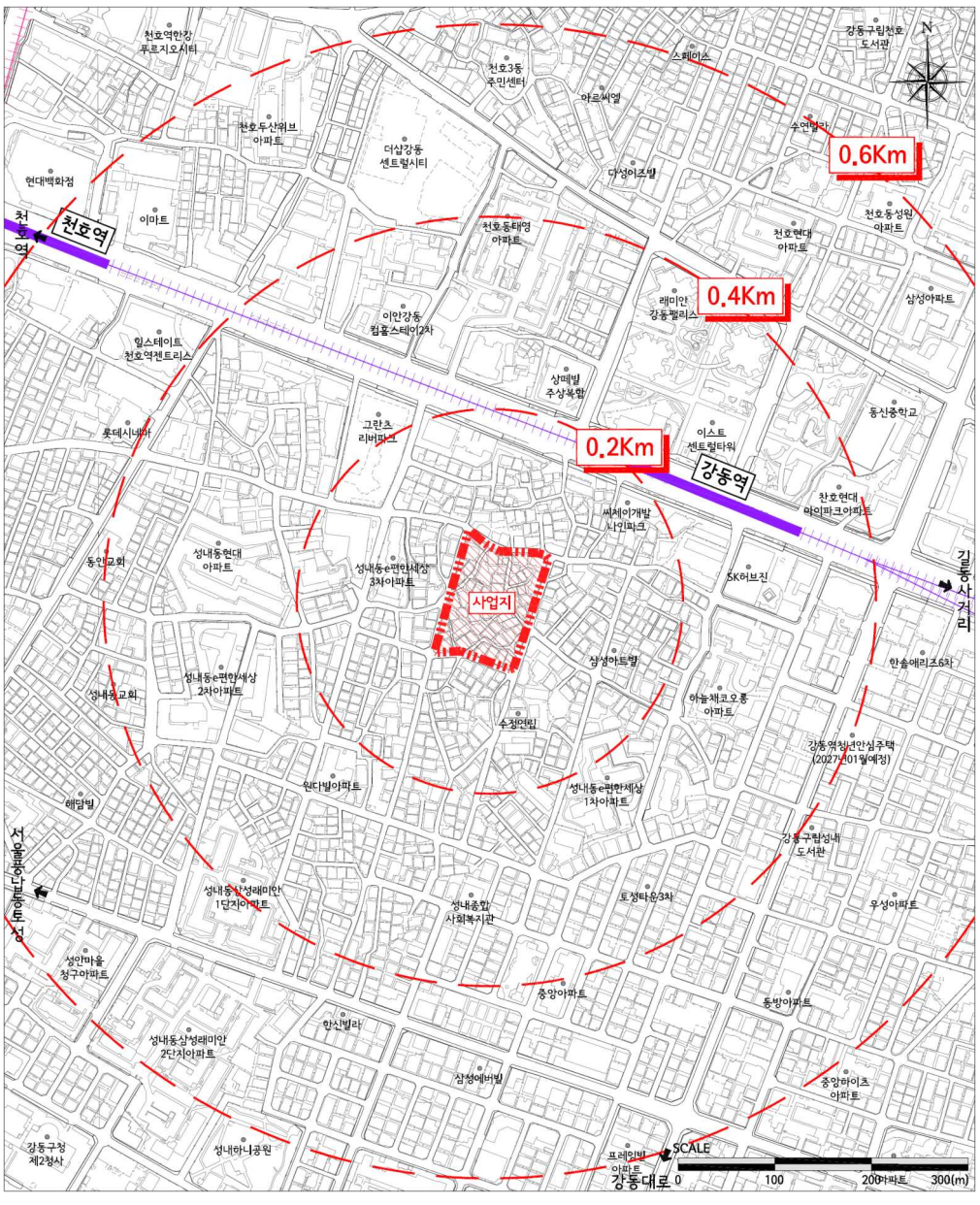
## 1. 시간적 범위

❍ 본 과업에서는 사업 준공연도인 2031년을 기준으로 사업의 준공 후 목표연도인 1년을 시간적 범위로 설정하였음. 즉, 1년 후인 2032년을 목표연도로 설정하였음.

## 2. 공간적 범위

❍ 사업의 시행으로 유발되는 교통량이 직접 영향을 미치는 교차로 및 가로구간을 본 과업의 공간적 범위로 설정하였음.

**공간적 범위도**



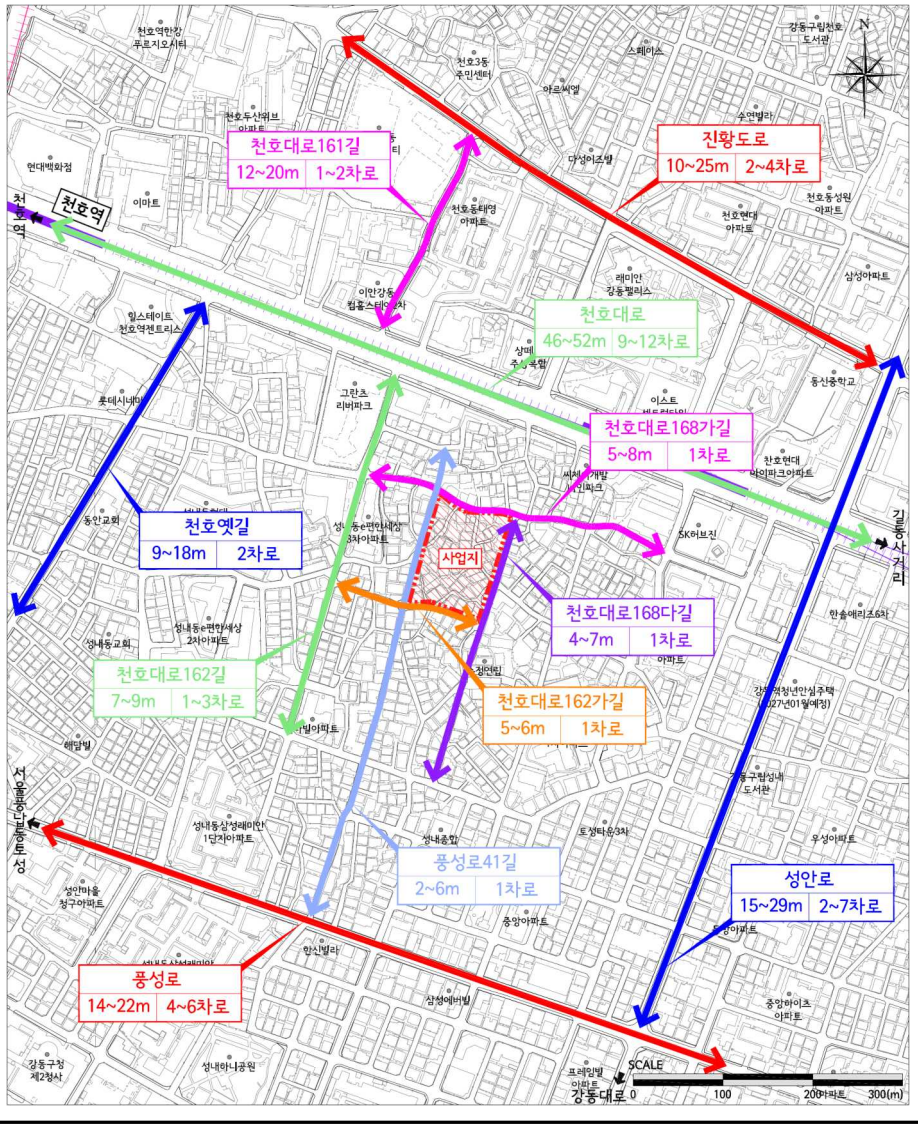
# 2 교통환경 조사분석

## 가. 가로망 현황

○ 사업지 주변 주요가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측으로 천호대로168다길(4~7m, 1차로), 서측으로 풍성로41길(2~6m, 1차로), 북측으로 천호대로168가길(5~8m, 1차로), 남측으로 천호대로162가길(5~6m, 1차로)와 접하고 있음.

〈 사업지 주변 가로망 현황 〉

| 가 로 명 | 폭 원(m) | 차로수(왕복) | 가 로 명 | 폭 원(m) | 차로수(왕복) |
|---|---|---|---|---|---|
| 진황대로 | 10~25 | 2~4 | 풍성로41길 | 2~6 | 1 |
| 천호대로161길 | 12~20 | 1~2 | 천호대로162가길 | 5~6 | 1 |
| 천호대로 | 46~52 | 9~12 | 천호대로168다길 | 4~7 | 1 |
| 천호옛길 | 9~18 | 2 | 성안로 | 15~29 | 2~7 |
| 천호대로162길 | 7~9 | 1~3 | 풍성로 | 14~22 | 4~6 |
| 천호대로168가길 | 5~8 | 1 | | | |



# 나. 토지이용현황

❍ 본 사업지가 속해있는 강동구의 지목별 토지이용현항을 살펴보면, 총면적 24,590,284㎡ 중 대지가 9,000,303㎡(36.60%)로 가장 많은 부분을 차지하고 있다.

**강동구 지목별 토지이용현황**

(단위 : ㎡)

| 구 분 | 전 | 답 | 대지 | 임야 | 기타 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018년 | 1,283,272 | 892,230 | 9,024,689 | 2,893,328 | 10,497,118 | 24,590,637 |
| 2019년 | 1,278,509 | 887,143 | 9,022,573 | 2,891,578 | 10,510,453 | 24,590,256 |
| 2020년 | 1,188,050 | 861,167 | 9,016,639 | 2,831,392 | 10,693,232 | 24,590,480 |
| 2021년 | 1,187,730 | 859,978 | 9,006,388 | 2,831,392 | 10,705,004 | 24,590,492 |
| 2022년 | 1,184,053 | 859,601 | 9,003,467 | 2,828,630 | 10,714,746 | 24,590,497 |
| 2023년 | 1,183,639 | 859,158 | 8,996,899 | 2,828,630 | 10,722,057 | 24,590,383 |
| 2024년 | 1,182,295 | 858,398 | 9,000,308 | 2,829,981 | 10,719,302 | 24,590,284 |
| 구성비 | 4.81% | 3.49% | 36.60% | 11.51% | 43.59% | 100.00% |

※ 자료 : 서울열린데이터광장

❍ 강동구의 도시계획상 용도지역현황을 살펴보면, 총면적 24,556,203㎡ 중 주거지역이 12,943,240㎡(52.71%)로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 녹지지역이 10,831,930㎡(44.11%), 상업지역이 702,889㎡(2.86%)를 각각 차지하고 있음.

**강동구 용도지역 지정현황**

(단위 : ㎡)

| 구 분 | 주거지역 | 상업지역 | 공업지역 | 녹지지역 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2018년 | 12,966,784 | 679,345 | - | 10,910,074 | 24,556,203 |
| 2019년 | 12,965,432 | 680,697 | - | 10,910,074 | 24,556,203 |
| 2020년 | 12,965,432 | 680,697 | 78,144 | 10,831,930 | 24,556,203 |
| 2021년 | 12,962,557 | 683,572 | 78,144 | 10,831,930 | 24,556,203 |
| 2022년 | 12,945,168 | 700,961 | 78,144 | 10,831,930 | 24,556,203 |
| 2023년 | 12,945,168 | 700,961 | 78,144 | 10,831,930 | 24,556,203 |
| 2024년 | 12,943,240 | 702,889 | 78,144 | 10,831,930 | 24,556,203 |
| 구성비 | 52.71% | 2.86% | 0.32% | 44.11% | 100.00% |

※ 자료 : 서울열린데이터광장

# 다. 교통관련계획

## 1. 2040 서울도시기본계획(2023.1)

### 가) 2040 서울도시기본계획의 의미

❍ 서울도시기본계획이란「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 도시·군기본계획을 대도시 서울의 특성에 맞게 재구성하여 시민과 함께 수립한 '서울형 도시기본계획'을 의미함

❍ 서울도시기본계획은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「도시·군기본계획수립지침」에 따라 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 시민 삶의 질을 향상시키고, 서울시의 지속가능한 발전을 위한 정책 방향을 제시함과 동시에 장기적으로 도시가 발전하여야 할 틀을 제시하는 종합계획임

❍ 2040 서울도시기본계획에서는 디지털 전환, 팬데믹, 인구변화 등 급변하는 미래 도시공간에 대비하고, 부문별 전략계획을 통해 실효성 있는 계획체계로 개선하였으며 토지이용계획의 지침적 성격을 강화하였음

### 나) 계획의 범위

❍ 시간적 범위 : 기준년도 2019년, 목표연도 2040년

- 계획의 기준연도를 2019년으로 하여 서울의 인구·산업·경제·환경·교통·주택 등 부문별 현황을 파악하고, 대내외적인 여건 변화 분석과 시민·전문가·행정 등 다양한 주체의 의견을 수렴하여 미래상과 부문별 전략계획, 공간계획 등 도시 전반에 대한 목표와 전략을 수립
- 계획의 목표연도는 수립지침에 따라 계획 수립 시점으로부터 약 20년 후인 2040년으로 설정하였으며, 향후 통계전망을 근거로 계획인구를 설정하였음

❍ 공간적 범위 : 도시계획구역 605.96㎢

- 공간적 범위는 서울시 행정구역과 일치하는 서울시 도시계획구역 전체로 하며 면적은 605.96㎢를 대상으로 함
- 계획과제를 도출하기 위한 현황 및 여건 분석과 공간구조 개편구상에서는 서울과 주변 수도권 지역을 폭넓은 서울대도시권을 대상으로 설정하였음

❍ 내용적 범위

- 장기적인 관점에서 서울의 미래상을 제시하고 이를 도시공간에 실현하기 위해 달성해야 할 구체적인 공간목표 제시
- 미래상과 목표를 달성하기 위해 실·본부·국 정책과 계획의 구체적인 방향성을 제시
- 미래상과 목표, 부문별 전략계획을 공간적으로 실현하기 위한 도시공간 계획과 토지이용계획, 도시관리계획 등 도시공간 관리를 위한 가이드라인 제시
- 기본계획의 내용을 구체화하고 지역의 균형발전을 위해 지역 특성이 반영된 생활권계획의 권역별 구상 제시
- 계획의 실현을 위해 계획체계의 조정·보완, 상시모니터링체계, 광역적 협력 거버넌스, 재정투입의 원칙과 방향 제시

### 다) 2040 서울도시기본계획의 수립배경

❍ 2030 서울도시기본계획의 재정비 시기 도래

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제23조(도시·군기본계획의 정비)에서는 “특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시기본계획에 대해 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비해야한다”고 명시되어 있음
- 이러한 법정 절차의 이행을 위해 2014년에 확정된 ‘2030년 서울도시기본계획(2030 서울플랜)’에 대한 타당성 검토 및 여건변화에 따른 계획의 수정·보완이 필요함

❍ 광역화, 디지털 전환, 세계화, 팬데믹 등 새로운 여건 변화에 선제적 대응 필요

- 2014년, 2030 서울도시기본계획 수립 이후 서울을 둘러싼 새로운 이슈는 GTX 광역교통망 신설 및 3기 신도시 공급 등 수도권 광역화, 4차산업혁명과 디지털 전환으로 대변되는 급속한 기술환경 변화, 세계 대도시권 경쟁의 심화, 글로벌 기후위기 증가 및 상수화되는 도시 감염병에 대한 대비, 지속적인 고령화 및 저출생 등임
- 2040 서울도시기본계획에서는 2030 서울도시기본계획 수립 이후 대두된 새로운 이슈를 반영하고 예측 가능한 미래 변화에 선제적으로 대응할 필요가 있음

❍ 기존 계획의 한계를 극복하기 위해 내용과 형식 개편 필요

- 2030 서울도시기본계획은 서울시 최초로 시민이 직접 참여하고 함께 수립한 시민참여형 계획이자 이슈 중심의 전략계획으로 지속가능한 서울형 도시기본계획의 기틀을 마련했다는데 의의가 있음
- 시민참여가 강조되면서 단기·체감형 정책과 비물리적인 계획 내용이 다수 포함되어 시민참여 방식과 참여 범위에 대한 재검토가 필요하다는 의견이 제기되고, 서울시 전 분야를 아우르는 이슈 중심의 목표지향적 전략계획을 지향함에 따라 부문별계획과의 연계가 미흡하여 행정실무에서 활용이 어렵다는 문제도 제기되어 계획의 내용과 형식을 일부 개편하여 재정비할 필요가 있다고 판단됨

### 라) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

| 구분 | 7대 목표 | | 추진 전략 |
|---|---|---|---|
| 어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질" | 1 | 걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성' | - 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립적 생활권 형성<br>- 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축<br>- 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련<br>- 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진<br>- 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화 |
| | 2 | 수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편' | - 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 제고<br>- 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모<br>- 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화 |
| | 3 | 새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화' | - 지상 단선철도로 단절된 지역 내 연결성 확보<br>- 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화<br>- 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합 |
| 서울의 성장 견인 "도시경쟁력" | 4 | 미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신' | - 3도심(서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화<br>- 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도<br>- 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상 |
| | 5 | 기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축' | - 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축<br>- 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충<br>- 서울 전역에 모빌리트 허브 구축<br>- 공중, 지상, 지하 등 다차원 물류네트워크 구축 |
| 대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향" | 6 | 미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축' | - 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려<br>- 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영<br>- 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축 |
| | 7 | 도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환' | - 도시계획체계 재정비를 통한 용도지역 운영·관리의 유연화<br>- 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성<br>- 지역 특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축<br>- 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진 |

## 2. 2030 강동구 장기발전종합계획

### 가) 계획의 배경

❍ 지역의 특성을 고려한 종합적인 도시정책 수립 요구

- 강동구만의 자연 및 역사문화환경의 이점을 도시계획과 부합할 수 있는 도시정책의 필요성 대두
- 고덕, 천호, 둔촌, 강일지구 등 도시개발에 따른 도시공간구조 개편과 함께 기존 및 신시가지간 이질성 등의 지역적 문제 대두
- 이를 극복함과 동시에 미래시점의 새로운 도시발전 방향을 제시할 수 있는 지역적 특성을 고려한 강동구만의 종합적인 도시정책 수립이 요구됨

❍ 경제환경 및 개발 패러다임의 변화에 대한 대응

- 신개발주의의 한계와 저성장의 도래로 강동구의 주거공간화에 따른 지역 활력성의 저하, 산업경제적 기반의 약화에 따른 공동화 및 지역상권의 침체, 보편적 복지 증진 등 삶의 질 제고에 대한 구민들의 욕구 증대 및 공공의 역할 미흡 등의 문제점들이 발생

❍ 미래시대에 적합한 비전과 전략 수립의 필요성

- 기수립된 「2015 강동구 장기발전계획」의 계획기간의 만료에 따라 미래비전을 제시하고, 2030년을 목표로 강동구의 지역발전 전략으로 활용될 수 있는 장기발전계획의 수립이 필요한 시점임

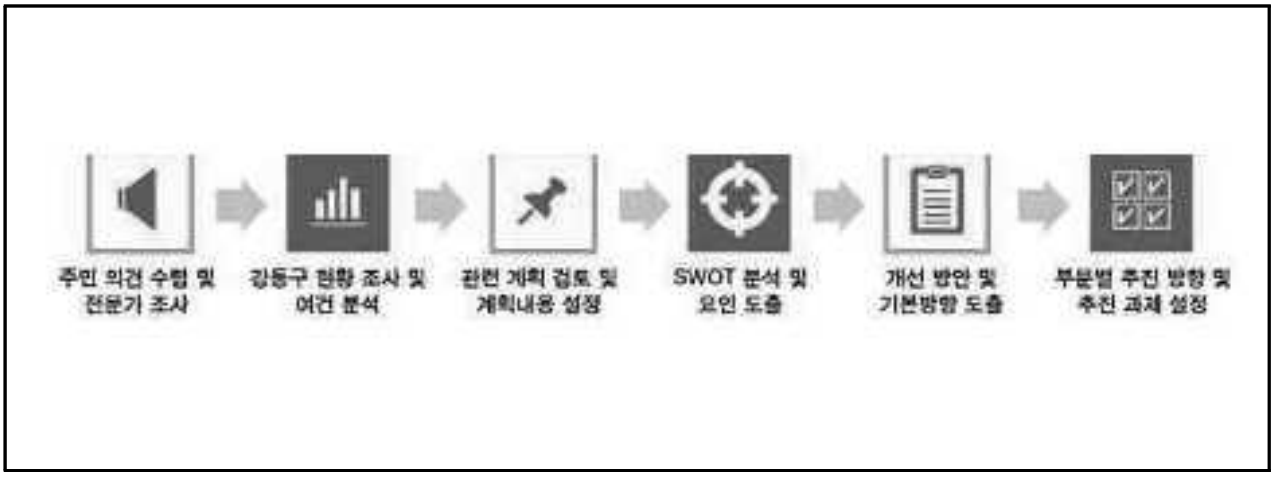
## 나) 계획의 목적

❍ 대뇌외적 환경이 반영된 강동구 발전방향과 실행전략 제시
- 대외적인 환경이 반영된 미래지향적 장기발전계획 제시
- 변화된 국토종합계획과 서울시 도시기본계획의 패러다임을 반영한 미래상 제시

❍ 주민이 중심이 된 장기발전계획의 수립으로 공감되는 발전계획 제시
- 계획수립 단계부터의 주민참여로 주민중심의 계획수립 가능
- 주민 스스로의 계획 수립이 주는 장기발전계획의 공감대 형성

❍ 2030년을 대비한 업무추진 지침으로 활용
- 2030년까지 단계별, 연도별 강동구 업무추진의 방향성 제시 및 지침서로 활용
- 장기발전구상과 구정 관리방향을 제시하는 도시종합관리계획을 수립의 목적

**계획의 주요 흐름**



## 다) 계획의 범위

### (1) 공간적 범위 : 도시계획구역 24.58㎢

❍ 본 계획의 주된 공간적 범위는 강동구 행정구역(24.58㎢)을 대상으로 하며, 주요 인접지역 (서울특별시 송파구, 경기도 하남시) 등을 동시에 고려함.

❍ 18개 행정동(강일동, 상일동, 고덕1-2동, 암사1-3동, 천호1-3동, 성내1-3동, 둔촌1-2동, 길동, 명일1-2동)

### (2) 시간적 범위 : 기준년도 2015년, 목표연도 2030년

❍ 계획기간 : 2016년 ~ 2030년(15년간)

- 1단계(중기) : 2016년 ~ 2020년

- 2단계(장기) : 2021년 ~ 2030년

❍ 기준연도 : 2015년

### (3) 내용적 범위

**내용적 범위**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 사전작업 | 비전 설정을 위한 여건 및 경쟁력 분석 |
| | 부문별 분석을 통한<br>핵심 키워드 도출 | 주민의견 및 전문가 조사 : 공간되는 계획을 위한 주민의견 분석<br>여건진단 및 경쟁력 분석 : 현재여건 진단 및 위집가능성 모색<br>상위 및 관련계획 분석 : 미래방향 설정 |
| 2 | 비전설정 | 강동구 2030 장기랑천 종합계획 비전설정 및 제시 |
| | 비전도출<br>목표설정 | 장기발전 개념 정립, 비전 설정<br>비전 실현을 위한 세부목표 수립 |
| 3 | 목표별 실행전략 수립 | 비전 및 목표 실행을 위한 전략 및 실행주체 수립 |
| | 주민 의견반영<br>(구청장, 담당자 포함) | 부문별 전략 및 과제 수립<br>실행과제별 실행가능성을 위한 관련부서와 협의 진행 |

### (4) 계획의 수립과정 및 흐름

#### 1) 본계획의 수립절차

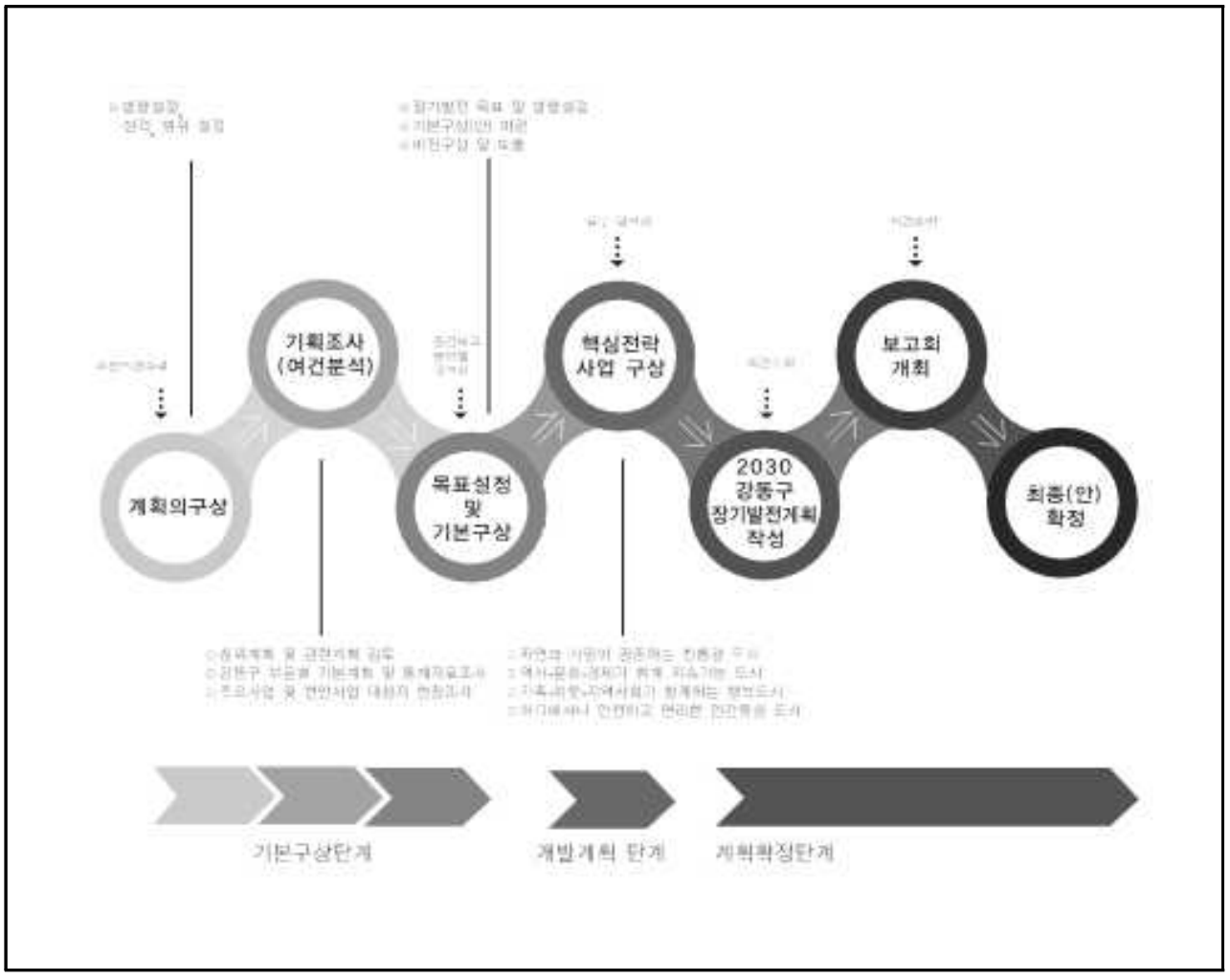
❍ 2030 강동구 장기발전계획은 2014년 9월 주민공감 열린토론회를 시작으로 청소년 열린토론회(2015.1), 제27~32차 6회의 주민 토론회를 계획수립 전에 개최함.

❍ 2015년 5월에는 우편 및 전화접수, 대면접수, 서면접수, 아이디어 게시판, 간담회 및 전자메일을 통해 의견을 수렴함.

❍ 본격적인 장기발전계획수립은 위원회 개최, 부문별 워크샵 3회, 부문별 실무 워크샵 6회 개최

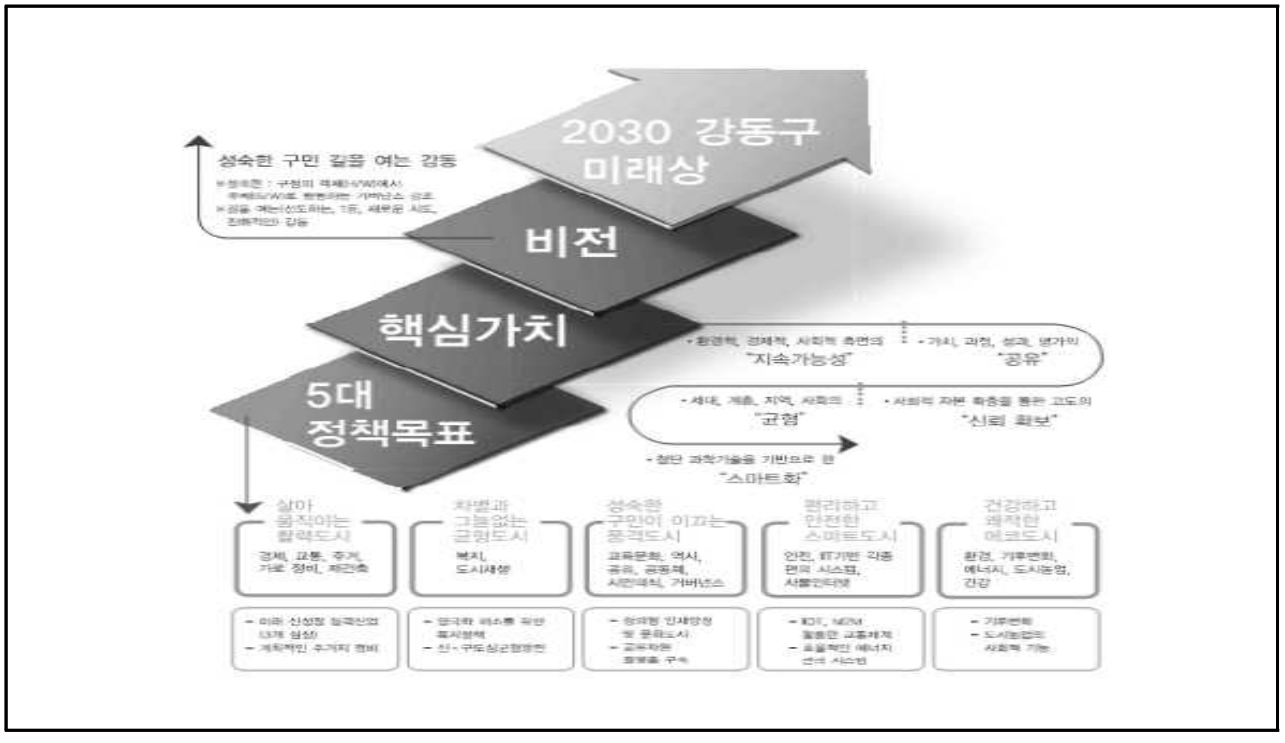
❍ 그 외 2차례의 자문회의, 연구진 내부회의를 개최

**계획 수립절차**



### (5) 강동의 미래방향

**강동 미래상**




**관련계획과 강동구 개발방향**

| 구분 | | 계획방향 | 강동구 개발방향 |
|---|---|---|---|
| 관련 계획 | 스마트 경제도시 서울 | •스마트 경제기반(지식기반)<br>•창조적이고 차별화된 새로운 가치<br>•풍요로운 시민의 삶과 지역과 균형적 경제성장 | •창조적 가치<br>•지역간 균형경제<br>•지식서비스산업 기반 조성 |
| | 서울특별시 안전관리 기본계획 | •안전한 도시는 시민이 안전에 대한 걱정과 불안감 없이 안심하고 살 수 있는 안전을 체감할 수 있는 도시 | •공평한 안전을 보장<br>•안심도시 계획 |
| | 서울특별시 도시교통정비 기본계획 | •각 교통수단 및 교통시설의 체계적인 공급, 관리, 운영계획 등 마련<br>•친환경 · 저탄소 교통 정책 추진에 따른 교통부문 온실가스 관리 요구<br>•대중교통, 자전거, 친환경차량 보급 등 저탄소 · 고효율 교통정책이 추진됨에 따라 온실가스관리, 감축 평가체계 정립 등이 요구 | •사람중심의 교통 인프라<br>•효율적 대중교통 체계<br>•자전거 생활 활성화<br>•친환경 교통수단체계 구축 |
| | 제3차 국민건강증진종합계획 | •온 국민이 함께 만들고 누리는 건강세상<br>•건강수명의 연장과 건강형평성의 제고 | •건강생활 실천의 확산<br>•예방 중심의 건강관리<br>•안전환경 |
| | 제3기 서울특별시 지역사회복지계획 | •보편적 복지강화, 사회 양극화 완화, 지역복지공동체 활성화, 복지전달체계 강화 | •지역복지공동체<br>•복지인프라 확대 |

**(6) 발전전략**

**- 정책목표1 : 살아 움직이는 활력도시**

❍ 일자리와 활력이 넘치는 글로벌 경제도시 도약

❍ 사람과 환경중심의 미래교통 창조

❍ 평생 살고 싶은 쾌적한 주거환경 조성

**- 정책목표2 : 차별과 그늘 없는 균형도시**

❍ 희망을 키우는 참여형 복지도시 조성

❍ 주민참여형 도시재생을 통한 지역활성화

❍ 지역별 특화발전을 통한 균형발전 도모

**- 정책목표3 : 성숙한 구민이 이끄는 품격도시**

❍ 교육수요자 중심의 교육지원체계 구축

❍ 문화예술 활성화를 통한 문화도시 기반 구축

❍ 성숙한 시민의식을 위한 교육시스템 구축

**- 정책목표4 : 편리하고 안전한 스마트도시**

❍ 주민체감 안전도시 조성

❍ IT기반 편의시스템 구축

❍ 지역 여건에 맞는 IoT(사물인터넷) 서비스 구축

**- 정책목표5 : 건강하고 쾌적한 에코도시**

❍ 기후변화 대응 및 적응

❍ 지속가능한 생태환경 도시기반 구축

❍ 활력이 넘치는 건강도시 조성

# 3 장래 교통수요 예측

## 가. 사업시행시 교통수요 예측

### 1. 통행발생

❍ 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임.

#### 가) 면적개요

❍ 본 사업지에 개발되는 공동주택단지의 면적개요는 다음과 같음.

**공동주택 면적개요**

| 구 분 | | 세대수 (세대) | 전용면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 기타공용면적 (㎡) | 지하주차장 (㎡) | 계약면적 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 39 | 39A TYPE(임대) | 16 | 39.96 | 18.33 | 58.29 | 2.17 | 26.81 | 87.27 |
| | 39A TYPE | 18 | 39.96 | 18.33 | 58.29 | 2.17 | 26.81 | 87.27 |
| | 소계 | 34 | 1,358.64 | 623.24 | 1,981.88 | 45.60 | 911.57 | 2,967.08 |
| 59 | SHIFT(59A) | 89 | 59.98 | 26.84 | 86.83 | 3.25 | 40.24 | 130.32 |
| | 59A TYPE(임대) | 12 | 59.98 | 26.84 | 86.83 | 3.25 | 40.24 | 130.32 |
| | 59(A) | 91 | 59.98 | 26.84 | 86.83 | 3.25 | 40.24 | 130.32 |
| | 소계 | 192 | 11,516.64 | 5,153.84 | 16,670.48 | 624.14 | 7,727.02 | 25,021.65 |
| 84 | SHIFT(84A) | 21 | 84.97 | 35.82 | 120.79 | 4.60 | 57.01 | 182.40 |
| | 84(A) | 159 | 84.97 | 35.82 | 120.79 | 4.60 | 57.01 | 182.40 |
| | 소계 | 180 | 15,294.69 | 6,447.07 | 21,741.76 | 828.89 | 10,261.88 | 32,832.53 |
| 합 계 | | 406 | 28,169.97 | 12,224.15 | 40,394.12 | 1,526.67 | 18,900.47 | 60,821.26 |

## 나) 활동인구 및 통행량 예측

### (1) 활동인구의 원단위 추정

❍ 활동인구 원단위 산정에 있어, 본 사업은 공동주택단지를 개발하는 사업으로 수요예측에 적용할 활동인구 원단위는 유사시설의 문헌조사 자료를 통하여 산출하였음.

**기준연도(2026년) 활동인구 원단위 추정**

(기준년도 : 2026년)

| 구 분 | | 시 설 명 | 세대수/연면적(㎡) | 원단위(인/세대, 인/1,000㎡) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 |
| 공동주택 | 주거1 | 한양수자인사가정파크[1] | 37 | 2.57 | 0.81 |
| | | 당산센트럴아이파크[2] | 49 | 2.03 | 0.91 |
| | | 염리삼성래미안[3] | 236 | 2.83 | 0.84 |
| | | 길동우성2차아파트[4] | 91 | 3.27 | 0.99 |
| | | **적용치** | - | **2.81** | **0.88** |
| | 주거2 | 한양수자인사가정파크[1] | 130 | 3.20 | 1.04 |
| | | 당산센트럴아이파크[2] | 495 | 2.26 | 0.96 |
| | | 염리삼성래미안[3] | 221 | 3.26 | 0.93 |
| | | 길동우성2차아파트[4] | 198 | 3.48 | 1.02 |
| | | **적용치** | - | **2.82** | **0.98** |
| | 주거3 | 한양수자인사가정파크[1] | 330 | 3.58 | 1.14 |
| | | 당산센트럴아이파크[2] | 499 | 2.94 | 1.04 |
| | | 염리삼성래미안[3] | 117 | 3.50 | 1.03 |
| | | 길동우성2차아파트[4] | 522 | 3.76 | 1.07 |
| | | **적용치** | - | **3.42** | **1.08** |

※ 자료 : 1) 중곡아파트 공공재건축 정비사업 교통영향평가(조례대상), 2025.08, ㈜KTS엔지니어링
2) 양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2025.08, 보광토탈이엔지㈜
3) 마포구성산동 165번지 일대 공동주택신축(성산동 모아타운(소규모주택정비 관리지역)내 1구역) 교통영향평가, 2025.03, ㈜대건이엔씨
4) 천호8 촉진구역 도시정비형재개발 교통영향평가, 2025.04, ㈜내일이엔씨
5) 동대문구 전농동 60-22번지 일대 공동주택 신축 교통영향평가, 2025.10, ㈜백산티디엠

※ 주 : 문헌자료 원단위는 본 분석의 기준년도에 맞게 보정하였음.

❍ 총 활동인구는 본 사업지에서 발생되는 총 유발인구로서 상주/상근인구와 방문/이용인구의 합이며, 예측된 사업지 1일 총 활동인구는 다음과 같음.

**기준연도(2026년) 사업지 1일 총 활동인구 예측**

(단위 : 인/일)

| 구 분 | | 세대수(세대) 연면적(㎡) | 발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡) | | 활동인구 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 | 합 계 |
| 공동주택 | 주거1 | 34 | 2.81 | 0.88 | 96 | 30 | 126 |
| | 주거2 | 192 | 2.82 | 0.98 | 541 | 188 | 729 |
| | 주거3 | 180 | 3.42 | 1.08 | 616 | 194 | 810 |
| 합 계 | | 406 | - | - | 1,253 | 412 | 1,665 |

### (2) 장래 목표연도별 1일 총 활동인구 예측

❍ 본 과업에서 활동인구는 1인당 목적통행 횟수 감소 등의 요인으로 통행수요에 탄력적 적응을 위해 상위계획인 『2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021. 12, 서울연구원』에서 제시하고 있는 서울시의 목적통행 연평균증가율(2026년~2032년 -0.68%)을 적용하여 장래 이용인구를 추정하였음.

**장래 목표연도별 1일 총 활동인구 예측**

(단위 : 인/일)

| 구 분 | | 연면적(㎡), 세대수(세대) | 2032년 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 상주/상근 | 방문/이용 | 활동인구 |
| 공동주택 | 주거1 | 34 | 96 | 29 | 125 |
| | 주거2 | 192 | 541 | 180 | 721 |
| | 주거3 | 180 | 616 | 186 | 802 |
| 합 계 | | 406 | 1,253 | 395 | 1,648 |

※ 주 : 장래 상근인구의 증감은 없는 것으로 가정하였음.

### (3) 장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측

❍ 본 사업의 시행으로 인한 유발교통량을 구하기 위해서는 앞에서 예측된 활동인구에 대한 통행량이 파악되어야 함.

❍ 따라서 본 분석에서는 본 사업지의 장래 1일 총 통행량을 예측하기 위해 본 사업지 시설용도 통행특성상 공동주택의 상주인구는 『2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021. 12, 서울연구원』에서 제시하고 있는 1인당 목적통행횟수를 연도 보정하여 사용하였으며 공동주택의 방문인구 및 근린생활시설의 상근인구, 이용인구에는 2.0통행/일을 적용하여 장래 목표연도별 통행량을 예측하였음.

❍ 본 분석대상지의 장래 목표연도별 1일 총통행량 예측결과는 다음과 같음.

1일 장래 목표연도별 통행량 예측

| 구 분 | | 2032년 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 상주/상근인구(인/일) | | | 방문/이용인구 (일/일) | 합 계 (인/일) |
| | | 통근 | 통학 | 기타 | | |
| 공동주택 | 주거1 | 117 | 19 | 108 | 58 | 302 |
| | 주거2 | 660 | 107 | 613 | 360 | 1,740 |
| | 주거3 | 752 | 121 | 699 | 372 | 1,944 |
| 합 계 | | 3,196 | | | 790 | 3,986 |

(4) 활동인구의 시간대별 유출입 분포 예측

❍ 본 과업에서는 시간대별 유출입 통행량 산출을 위하여 유사시설 시간대별 유출입 분포비를 적용하였으며, 시간대별 유출입 분포비는 다음과 같음.

유사시설의 유출입 통행분포

(단위 : %)

| 구 분 | 공동주택 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상주인구 | | | | | | 방문인구 | |
| | 통 근 | | 통 학 | | 기 타 | | | |
| | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 |
| 07:00이전 | 0.3% | 9.7% | 0.0% | 9.6% | 0.5% | 1.9% | 0.0% | 0.5% |
| 07:00~08:00 | 0.2% | 30.1% | 0.3% | 32.9% | 1.2% | 4.1% | 0.5% | 0.0% |
| 08:00~09:00 | 0.3% | 32.4% | 0.4% | 39.3% | 4.5% | 4.1% | 2.6% | 1.5% |
| 09:00~10:00 | 0.3% | 13.4% | 0.0% | 8.9% | 4.2% | 6.4% | 5.0% | 3.2% |
| 10:00~11:00 | 0.7% | 5.7% | 0.0% | 4.3% | 3.9% | 10.1% | 7.0% | 5.1% |
| 11:00~12:00 | 0.3% | 2.2% | 0.1% | 1.4% | 5.8% | 8.1% | 8.7% | 6.8% |
| 12:00~13:00 | 0.2% | 1.5% | 1.5% | 0.7% | 7.2% | 8.0% | 7.7% | 6.9% |
| 13:00~14:00 | 0.5% | 1.5% | 3.3% | 0.4% | 7.4% | 8.6% | 10.7% | 8.3% |
| 14:00~15:00 | 0.7% | 0.5% | 5.4% | 1.0% | 10.5% | 9.6% | 11.6% | 10.6% |
| 15:00~16:00 | 1.8% | 0.5% | 6.5% | 0.7% | 10.0% | 8.8% | 10.1% | 10.9% |
| 16:00~17:00 | 3.7% | 0.5% | 11.7% | 0.4% | 11.1% | 8.1% | 9.5% | 11.0% |
| 17:00~18:00 | 8.7% | 0.7% | 18.2% | 0.4% | 10.1% | 8.1% | 9.2% | 10.1% |
| 18:00~19:00 | 23.1% | 0.5% | 18.2% | 0.0% | 10.2% | 5.3% | 7.7% | 8.3% |
| 19:00~20:00 | 26.1% | 0.4% | 15.7% | 0.0% | 7.1% | 4.7% | 5.1% | 7.3% |
| 20:00~21:00 | 19.9% | 0.1% | 10.6% | 0.0% | 3.7% | 3.0% | 3.3% | 5.6% |
| 21시 이후 | 13.2% | 0.3% | 8.1% | 0.0% | 2.6% | 1.1% | 1.3% | 3.9% |
| 합 계 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

※ 주 : 음영부분은 주변가로 첨두시(08:00~09:00시) 및 사업지 첨두시(18:00~19:00시)임.

❍ 유사시설의 시간대별 유출입 분포비를 바탕으로 장래 목표연도(2032년)의 활동인구를 예측한 결과는 다음과 같음.

**활동인구의 시간대별 유출입 통행량**

(단위 : 통행/시, 통행/일)

| 구 분 | 공동주택 | | | | | | | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상주인구 | | | | | | 방문인구 | | | | |
| | 통 근 | | 통 학 | | 기 타 | | | | | | |
| | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 계 |
| 07:00이전 | 2 | 74 | 0 | 12 | 4 | 14 | 0 | 2 | 6 | 102 | 108 |
| 07:00~08:00 | 2 | 230 | 0 | 41 | 9 | 29 | 2 | 0 | 13 | 300 | 313 |
| 08:00~09:00 | 2 | 248 | 0 | 49 | 32 | 29 | 10 | 6 | 44 | 332 | 376 |
| 09:00~10:00 | 2 | 102 | 0 | 11 | 30 | 46 | 20 | 13 | 52 | 172 | 224 |
| 10:00~11:00 | 5 | 44 | 0 | 5 | 28 | 71 | 28 | 20 | 61 | 140 | 201 |
| 11:00~12:00 | 2 | 17 | 0 | 2 | 41 | 57 | 34 | 27 | 77 | 103 | 180 |
| 12:00~13:00 | 2 | 11 | 2 | 1 | 51 | 57 | 31 | 27 | 86 | 96 | 182 |
| 13:00~14:00 | 4 | 11 | 4 | 0 | 53 | 61 | 42 | 33 | 103 | 105 | 208 |
| 14:00~15:00 | 5 | 4 | 7 | 1 | 75 | 68 | 46 | 42 | 133 | 115 | 248 |
| 15:00~16:00 | 14 | 4 | 8 | 1 | 71 | 63 | 40 | 43 | 133 | 111 | 244 |
| 16:00~17:00 | 28 | 4 | 14 | 0 | 78 | 58 | 38 | 43 | 158 | 105 | 263 |
| 17:00~18:00 | 66 | 5 | 22 | 0 | 72 | 58 | 36 | 40 | 196 | 103 | 299 |
| 18:00~19:00 | 177 | 4 | 22 | 0 | 73 | 38 | 30 | 33 | 302 | 75 | 377 |
| 19:00~20:00 | 200 | 3 | 20 | 0 | 50 | 33 | 20 | 29 | 290 | 65 | 355 |
| 20:00~21:00 | 152 | 1 | 14 | 0 | 26 | 21 | 13 | 22 | 205 | 44 | 249 |
| 21시 이후 | 101 | 2 | 10 | 0 | 18 | 8 | 5 | 15 | 134 | 25 | 159 |
| 합 계 | 764 | 764 | 123 | 123 | 711 | 711 | 395 | 395 | 1,993 | 1,993 | 3,986 |

※ 주 : 음영부분은 주변가로 첨두시(08:00~09:00시) 및 사업지 첨두시(18:00~19:00시)임.

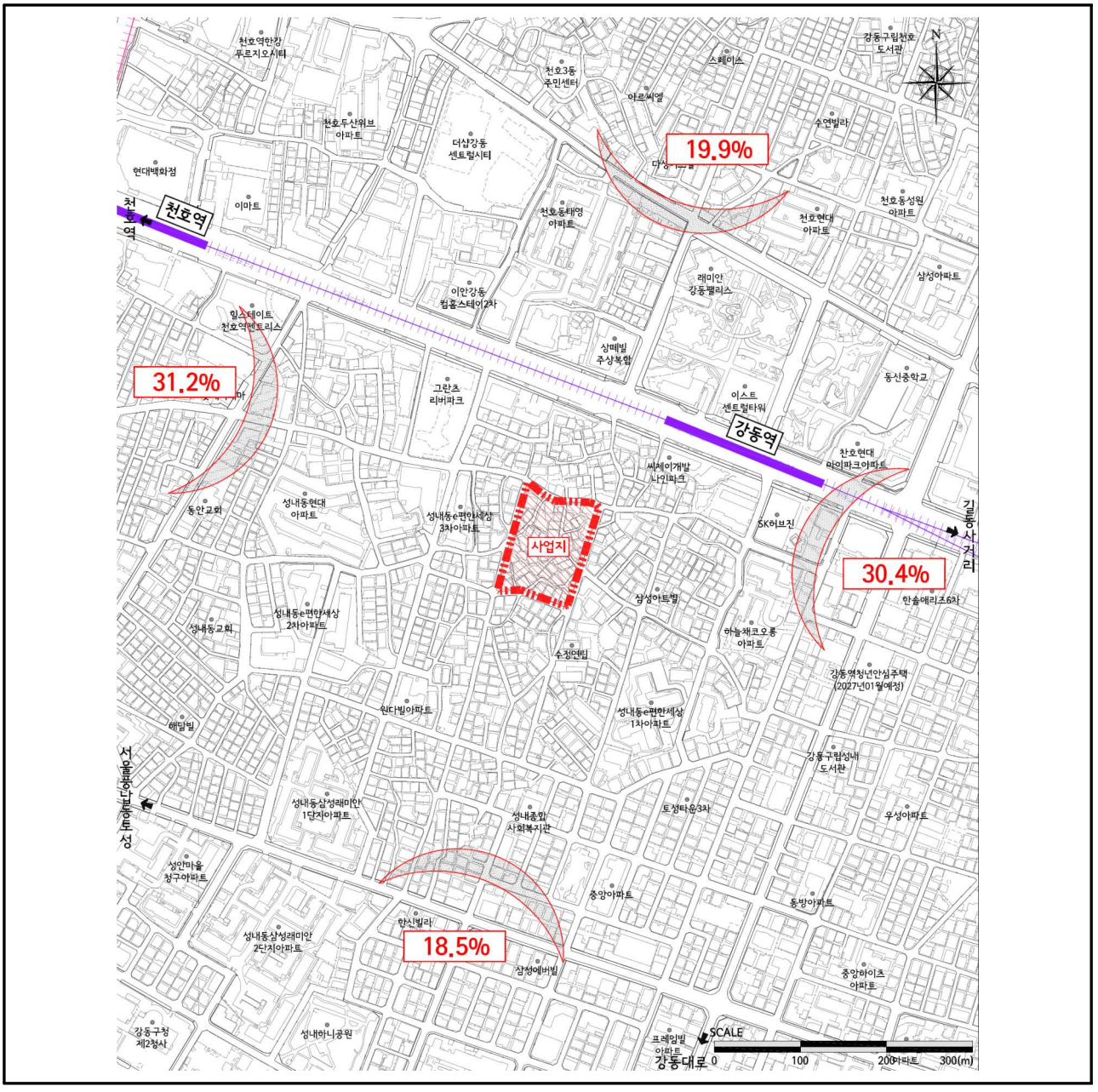
## 2. 통행분포

❍ 통행 분포 예측은 통행발생 단계에서 추정된 각 존 의 발생과 도착의 통행단(Trip End)을 연결하여 존 간의 통행량을 추정하는 단계이다. 존 간 이동하는 사람의 통행행태를 Simulation한 형태로 모델화할 필요가 있으며 이것을 분포모델이라 함.

❍ 일반적으로 통행분포의 패턴은 통행목적에 따라 다르며, 통상 통행목적별 분포교통량을 예측하게 되는데 분포모형은 현재패턴법, 증력모형, Fratar모형, Detroit모형, 효용극대화모형 등으로 분류할 수 있으나 대상지가 국지적이고 단기적인 사업에 대해 분포교통량을 예측하는 것은 시간적·비용적으로 상당한 어려움이 있어 일반적인 통행분포 예측모형을 적용하기에 무리가 따름.

❍ 본 과업에서는 주변지역 개발계획 자료를 토대로 하여 각 방향별 통행분포비를 산정하였음.

**사업지 접근방향별 통행분포**



## 3. 수단분담

### 가) 교통수단분담률 예측

❍ 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 통행량을 예측할 수 있음.

❍ 본 과업에서 유사시설 문헌조사 자료를 통하여 교통수단분담률을 도출하였으며 추정된 교통수단분담률은 아래와 같음.

**유사시설 교통수단분담률(2026년)**

(단위 : %)

| 구 분 | | | 승용차 | 택시 | 버스 | 지하철 | 도보/기타 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 상주인구 | 통근 | 35.4 | 4.9 | 21.4 | 30.0 | 8.3 | 100.0 |
| | | 통학 | 11.1 | 4.1 | 28.5 | 27.4 | 28.9 | 100.0 |
| | | 기타 | 28.6 | 6.7 | 21.8 | 27.0 | 15.9 | 100.0 |
| | 방문인구 | | 35.3 | 7.5 | 20.8 | 23.2 | 13.2 | 100.0 |

❍ 본 사업지의 장래 목표연도별 교통수단분담률은 유사시설 조사를 통하여 도출된 교통수단분담률을 기준으로 『2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021. 12, 서울연구원』에서 예측한 수단분담 연평균증가율을 적용하여 예측하였음.

❍ 이를 토대로 장래목표연도의 교통수단분담률을 예측한 결과는 아래의 표와 같음.

**장래 목표연도(2032년) 교통수단분담률 예측**

(단위 : %)

| 구 분 | | | 승용차 | 택시 | 버스 | 지하철 | 도보/기타 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 상주인구 | 통근 | 34.8 | 5.1 | 21.3 | 30.4 | 8.4 | 100.0 |
| | | 통학 | 11.2 | 4.4 | 28.3 | 27.8 | 28.2 | 100.0 |
| | | 기타 | 28.2 | 6.9 | 21.8 | 27.4 | 15.7 | 100.0 |
| | 방문인구 | | 34.7 | 7.7 | 20.8 | 23.6 | 13.1 | 100.0 |

### 나) 활동인구 시간대별·수단별 총 통행량 예측

❍ 상기에서 예측한 각 목표연도별 교통수단분담률과 앞서 예측된 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음.

**활동인구의 시간대별·수단별 유출입 통행량**

(단위 : 통행/시, 통행/일)

| 구 분 | 승용차 | | 택시 | | 버스 | | 지하철 | | 도보 및 기타 | | 합계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 합계 |
| 07시 이전 | 2 | 32 | 0 | 5 | 1 | 23 | 2 | 30 | 1 | 12 | 6 | 102 | 108 |
| 07:00-08:00 | 4 | 93 | 1 | 16 | 3 | 67 | 4 | 89 | 1 | 35 | 13 | 300 | 313 |
| 08:00-09:00 | 13 | 102 | 3 | 17 | 9 | 74 | 12 | 99 | 7 | 40 | 44 | 332 | 376 |
| 09:00-10:00 | 16 | 53 | 4 | 10 | 11 | 38 | 13 | 50 | 8 | 21 | 52 | 172 | 224 |
| 10:00-11:00 | 19 | 43 | 5 | 9 | 13 | 30 | 16 | 39 | 8 | 19 | 61 | 140 | 201 |
| 11:00-12:00 | 24 | 32 | 6 | 7 | 16 | 22 | 20 | 28 | 11 | 14 | 77 | 103 | 180 |
| 12:00-13:00 | 26 | 29 | 6 | 6 | 19 | 21 | 22 | 26 | 13 | 14 | 86 | 96 | 182 |
| 13:00-14:00 | 31 | 32 | 7 | 7 | 23 | 22 | 27 | 28 | 15 | 16 | 103 | 105 | 208 |
| 14:00-15:00 | 40 | 35 | 9 | 8 | 29 | 25 | 35 | 30 | 20 | 17 | 133 | 115 | 248 |
| 15:00-16:00 | 40 | 34 | 9 | 8 | 29 | 24 | 35 | 29 | 20 | 16 | 133 | 111 | 244 |
| 16:00-17:00 | 46 | 33 | 10 | 8 | 35 | 22 | 43 | 27 | 24 | 15 | 158 | 105 | 263 |
| 17:00-18:00 | 58 | 32 | 12 | 7 | 43 | 22 | 54 | 27 | 29 | 15 | 196 | 103 | 299 |
| 18:00-19:00 | 95 | 24 | 17 | 5 | 66 | 16 | 87 | 19 | 37 | 11 | 302 | 75 | 377 |
| 19:00-20:00 | 93 | 20 | 16 | 5 | 63 | 14 | 85 | 17 | 33 | 9 | 290 | 65 | 355 |
| 20:00-21:00 | 66 | 14 | 11 | 3 | 45 | 9 | 60 | 11 | 23 | 7 | 205 | 44 | 249 |
| 21시 이후 | 43 | 8 | 7 | 2 | 29 | 5 | 40 | 6 | 15 | 4 | 134 | 25 | 159 |
| 합 계 | 616 | 616 | 123 | 123 | 434 | 434 | 555 | 555 | 265 | 265 | 1,993 | 1,993 | 3,986 |

※ 주 : 음영부분은 주변가로 첨두시(08:00~09:00시) 및 사업지 첨두시(18:00~19:00시)임.

### 다) 교통수단별 발생교통량 예측

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

❍ 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표연도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음.

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

**차종별 평균재차인원**

(단위 : 인/대)

| 구 분 | | 승용차 | 택시 |
|---|---|---|---|
| 공동주택 | 상주인구 | 1.39 | 1.41 |
| | 방문인구 | 1.45 | 1.46 |
| 근린생활시설 | 상근인구 | 1.42 | 1.39 |
| | 이용인구 | 1.40 | 1.49 |

### 라) 목표연도 발생교통량 요약

❍ 목표연도인 2032년의 1일 총 발생교통량은 1,110대/일(유입 550대/일, 유출 550대/일)로 예측되었으며, 주변가로 첨두시(08:00~09:00시)에 104대/시(유입 21대/시, 유출 83대/시), 사업지 첨두시(18:00~19:00시)에 109대/시(유입 80대/시, 유출 29대/시)로 예측되었음.

**장래 목표연도(2032년) 사업지 발생교통량 예측결과 요약**

| 구 분 | 승용차 | | 택 시 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 계 |
| 주변가로 첨두시 (08:00~09:00, 대/시) | 9 | 71 | 12 | 12 | 21 | 83 | 104 |
| 사업지 첨두시 (18:00~19:00, 대/시) | 68 | 17 | 12 | 12 | 80 | 29 | 109 |
| 1일 발생교통량 (대/일) | 434 | 434 | 116 | 116 | 550 | 550 | 1,100 |

## 시간대별 발생교통량 예측

(단위 : 대/시, 대/일)

| 구 분 | 승용차 | | 택시 | | 합계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 합계 |
| 07시 이전 | 1 | 23 | 3 | 3 | 4 | 26 | 30 |
| 07:00-08:00 | 3 | 65 | 11 | 11 | 14 | 76 | 90 |
| 08:00-09:00 | 9 | 71 | 12 | 12 | 21 | 83 | 104 |
| 09:00-10:00 | 11 | 37 | 7 | 7 | 18 | 44 | 62 |
| 10:00-11:00 | 13 | 30 | 6 | 6 | 19 | 36 | 55 |
| 11:00-12:00 | 17 | 23 | 5 | 5 | 22 | 28 | 50 |
| 12:00-13:00 | 18 | 20 | 4 | 4 | 22 | 24 | 46 |
| 13:00-14:00 | 22 | 23 | 5 | 5 | 27 | 28 | 55 |
| 14:00-15:00 | 28 | 25 | 6 | 6 | 34 | 31 | 65 |
| 15:00-16:00 | 28 | 24 | 6 | 6 | 34 | 30 | 64 |
| 16:00-17:00 | 32 | 23 | 7 | 7 | 39 | 30 | 69 |
| 17:00-18:00 | 42 | 23 | 8 | 8 | 50 | 31 | 81 |
| 18:00-19:00 | 68 | 17 | 12 | 12 | 80 | 29 | 109 |
| 19:00-20:00 | 66 | 14 | 11 | 11 | 77 | 25 | 102 |
| 20:00-21:00 | 46 | 10 | 8 | 8 | 54 | 18 | 72 |
| 21시 이후 | 30 | 6 | 5 | 5 | 35 | 11 | 46 |
| 합 계 | 434 | 434 | 116 | 116 | 550 | 550 | 1,100 |

※ 주 : 음영부분은 주변가로 첨두시(08:00~09:00시) 및 사업지 첨두시(18:00~19:00시)임.

# 나. 주차수요 예측

❍ 주차수요 분석은 도시교통정비촉진법 및 주차장법의 부설주차장 설치기준을 이용하여 법정주차대수를 산정하고, 이를 교통영향분석에 일반적으로 적용되고 있는 주차수요 추정방법에 의하여 산정된 주차대수와 비교·분석하여 적정 주차수요를 제시하는 방법을 선택하였음.

❍ 본 검토서는 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 예측하였음.

## 1. 법정주차대수 산정

❍ 본 사업지는 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례[시행 2025. 9. 29.] 제21조에 의하여 부설주차장 설치제한지역에 해당되므로, 공동주택은 주택건설기준 등에 관한 규정[시행 2025. 10. 01.] 제27조 및 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례[시행 2025. 9. 29.] 부설주차장 설치기준 [별표 2]의 규정에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음.

**서울특별시 부설주차장의 설치제한지역 및 설치제한 기준**

| 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 |
|---|
| 제21조(부설주차장의 설치제한지역 및 설치제한 기준 등)<br>① 법 시행규칙 제7조의2에 따라 부설주차장의 설치를 제한할 수 있는 지역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.(이하 "주차장설치제한지역"이라 한다)<br>1. 별표3 비고 제1호에서 정한 지역 중 상업지역 및 준주거지역<br>2. 「도시교통정비촉진법」제42조에 따른 교통혼잡특별관리구역으로서 전철역, 지하철역과 환승센터 또는 복합환승센터의 가장 가까운 출입구로부터 직선거리 500m 이내의 지역<br>② 주차장설치제한지역에 부설주차장의 설치를 제한하는 시설물의 종류 및 설치기준은 별표 3과 같다.<br>③ 부설주차장을 설치하여야 할 시설물 및 대지가 주차장 설치제한지역과 그 외의 지역에 걸쳐 있는 경우 설치제한지역의 대지면적이 과반을 차지하는 부설주차장에 대하여는 별표 3의 설치제한기준을 적용한다.<br>④ 주차장설치제한지역 내 주상복합건물의 부설주차장 설치기준은 주택(오피스텔을 포함한다.이하 같다)과 비주택을 구분하여 각각의 부설주차장 설치기준에 따라 산정된 대수를 합한 것으로 하되, 주택부분의 경우 부설주차장 설치기준은 별표 2에 따른다. |

**서울특별시 부설주차장의 설치대상시설 종류 및 설치기준**

| 구 분 | 주차장 설치기준 |
|---|---|
| 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)이상**으로 한다.<br>다만, 주택법 시행령 제10조 규정에 의한 도시형 생활주택 아파트형 주택은「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다. |

※ 자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.9.29., 제20조제1항 [별표2]

**주택건설 기준 등에 관한 규정**

| 주택의 규모별 (전용면적 : ㎡) | 주차장 설치기준(대/㎡) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 가. 특별시 | 나. 광역시· 특별자치시 및 수도권 내의 시지역 | 다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권내의 군지역 | 라. 그 밖의 지역 |
| 85㎡ 이하 | 1/75 | 1/85 | 1/95 | 1/110 |
| 85㎡ 초과 | 1/65 | 1/70 | 1/75 | 1/85 |

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 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시 · 군이 없는 특별자치도를 말한다) · 시 · 군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

※ 자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 2025. 10. 1. 제27조 제1항 제1호

❍ 위의 법적 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과 확보해야 하는 법정주차대수는 공동주택 385대로 분석되었음.

**법정주차대수 산정결과**

| 구 분 | | | 세대수 (세대) | 전용면적 (㎡) | 산정면적 (㎡) | 설치기준 | | | | 산정대수 | | | | 법정주차대수 (대) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 주택건설기준 | | 서울시 조례 | | 주택건설기준 | | 서울시 조례 | | |
| | | | | | | 연면적 | 세대수 | 연면적 | 세대수 | 연면적 | 세대수 | 연면적 | 세대수 | |
| 공동주택 | 주거1 | 39A TYPE (임대) | 16 | 39.96 | 639.36 | 75 | 0.7 | 75 | 0.8 | 8.52 | 11.20 | 8.52 | 12.80 | 12.80 |
| | | 39A TYPE | 18 | 39.96 | 719.28 | 75 | 0.7 | 75 | 0.8 | 9.59 | 12.60 | 9.59 | 14.40 | 14.40 |
| | | 소계 | 34 | - | - | - | - | - | - | 18.11 | 23.80 | 18.11 | 27.20 | 27.20 |
| | 주거2 | SHIFT (59A) | 89 | 59.98 | 5,338.22 | 75 | 0.7 | 75 | 0.8 | 71.18 | 62.30 | 71.18 | 71.20 | 71.20 |
| | | 59A TYPE (임대) | 12 | 59.98 | 719.76 | 75 | 0.7 | 75 | 0.8 | 9.60 | 8.40 | 9.60 | 9.60 | 9.60 |
| | | 59(A) | 91 | 59.98 | 5,458.18 | 75 | 0.7 | 75 | 0.8 | 72.78 | 63.70 | 72.78 | 72.80 | 72.80 |
| | | 소계 | 192 | - | - | - | - | - | - | 153.56 | 134.40 | 153.56 | 153.60 | 153.60 |
| | 주거3 | SHIFT (84A) | 21 | 84.97 | 1,784.37 | 75 | 1.0 | 75 | 1.0 | 23.79 | 21.00 | 23.79 | 21.00 | 23.79 |
| | | 84(A) | 159 | 84.97 | 13,570.23 | 75 | 1.0 | 75 | 1.0 | 180.14 | 159.00 | 180.14 | 159.00 | 180.14 |
| | | 소계 | 180 | - | - | - | - | - | - | 203.93 | 180.00 | 203.93 | 180.00 | 203.93 |
| | 합 계 | | 406 | - | - | - | - | - | - | 375.60 | 338.20 | 375.60 | 360.80 | 384.73 ≒385 |

## 2. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

**유사시설의 주차발생 원단위**

(기준년도 : 2026년)

| 구 분 | | 시 설 명 | 세대수/연면적(㎡) | 원단위(대/세대, 대/1,000㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 주거1 | 한양수자인사가정파크[1)] | 37 | 0.92 |
| | | 당산센트럴아이파크[2)] | 49 | 0.82 |
| | | 염리삼성래미안[3)] | 236 | 0.95 |
| | | 길동우성2차아파트[4)] | 91 | 0.88 |
| | | **적용치** | - | 0.92 |
| | 주거2 | 한양수자인사가정파크[1)] | 130 | 1.17 |
| | | 당산센트럴아이파크[2)] | 495 | 1.01 |
| | | 염리삼성래미안[3)] | 221 | 1.11 |
| | | 길동우성2차아파트[4)] | 198 | 1.14 |
| | | **적용치** | - | 1.08 |
| | 주거3 | 한양수자인사가정파크[1)] | 330 | 1.26 |
| | | 당산센트럴아이파크[2)] | 499 | 1.24 |
| | | 염리삼성래미안[3)] | 117 | 1.22 |
| | | 길동우성2차아파트[4)] | 522 | 1.27 |
| | | **적용치** | - | 1.25 |

※ 자료 : 1) 중곡아파트 공공재건축 정비사업 교통영향평가(조례대상), 2025.08, ㈜KTS엔지니어링
2) 양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2025.08, 보광토탈이엔지㈜
3) 마포구성산동 165번지 일대 공동주택신축(성산동 모아타운(소규모주택정비 관리지역)내 1구역) 교통영향평가, 2025.03, ㈜대건이엔씨
4) 천호8 촉진구역 도시정비형재개발 교통영향평가, 2025.04, ㈜내일이엔씨
5) 동대문구 전농동 60-22번지 일대 공동주택 신축 교통영향평가, 2025.10, ㈜백산티디엠

※ 주 : 문헌자료 원단위는 본 분석의 기준년도에 맞게 보정하였음.

❍ 장래 주차발생원단위의 증가율은 『2021년도 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021. 12, 서울연구원』에 제시된 수단통행량 연평균증가율(2025년~2032년)인 -0.43%를 적용하여 장래 목표연도 주차수요 원단위를 산정하였음.

❍ 주차발생원단위를 적용하여 본 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 추정한 결과, 목표연도인 2032년에 455대로 나타났음.

**주차 발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과**

| 구 분 | | 세대수/연면적(㎡) | 주차원단위 (대/세대, 대/1,000㎡) | | 주차이용효율 (%) | 주차수요(대) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025년 | 2032년 | | 2032년 |
| 공동주택 | 주거1 | 34 | 0.92 | 0.90 | 100 | 31 |
| | 주거2 | 192 | 1.08 | 1.06 | | 204 |
| | 주거3 | 180 | 1.25 | 1.22 | | 220 |
| 합 계 | | 416 | - | - | - | 455 |

## 3. 주차수요 종합검토

❍ 본 사업지의 주차수요는 적정 주차수요를 추정하기 위하여 원단위법을 이용하였으며, 수요추정결과 최종목표연도인 2032년에 공동주택 455대로 분석되었음.

❍ 본 사업지는 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례[시행 2025. 9. 29.] 제21조에 의하여 부설주차장 설치제한지역에 해당되므로, 공동주택의 경우 주차수요 이상의 계획주차대수를 확보하여야함.

**주차수요 종합검토**

(단위 : 대)

| 주차수요 분석 방법별 분석결과 | | 구 분 | 주차대수 |
|---|---|---|---|
| 분석방법 | 2032년 | | |
| 원 단 위 법 | 455대 | 법 정 대 수 | 385대 |
| P 요 소 법 | - | 계 획 대 수 | - |
| 누 적 주 차 법 | - | 평 가 지 표 | 455대(주차수요) |
| 기 타 | - | 적 용 방 법 | - |

# 4 교통처리계획

## 가. 발생교통량 처리의 적정성

❍ 본 검토서는 사업시행시 주변가로에 미치는 영향을 검토하고 향후 발생될 문제점을 검토하는 데 목적이 있음.

❍ 목표연도인 2032년의 1일 총 발생교통량은 1,110대/일(유입 550대/일, 유출 550대/일)로 예측되었으며, 주변가로 첨두시(08:00~09:00시)에 104대/시(유입 21대/시, 유출 83대/시), 사업지 첨두시(18:00~19:00시)에 109대/시(유입 80대/시, 유출 29대/시)로 예측되었음.

❍ 따라서, 주변도로 확폭 및 차로운영방안 수립을 통하여 사업시행시 유출입 교통량으로 인한 주변가로 및 교차로의 혼잡을 최소화할 수 있도록 하였음.

**장래 목표연도(2032년) 사업지 발생교통량 예측결과 요약**

| 구 분 | 승용차 | | 택 시 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 유 입 | 유 출 | 계 |
| 주변가로 첨두시(08:00~09:00, 대/시) | 9 | 71 | 12 | 12 | 21 | 83 | 104 |
| 사업지 첨두시(18:00~19:00, 대/시) | 68 | 17 | 12 | 12 | 80 | 29 | 109 |
| 1일 발생교통량(대/일) | 434 | 434 | 116 | 116 | 550 | 550 | 1,100 |

## 나. 주차시설의 적정성

❍ 본 사업지의 주차수요는 적정 주차수요를 추정하기 위하여 원단위법을 이용하였으며, 수요추정결과 최종목표연도인 2032년에 공동주택 455대로 분석되었음.

❍ 본 사업지는 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례[시행 2025. 9. 29.] 제21조에 의하여 부설주차장 설치제한지역에 해당되므로, 공동주택의 경우 주차수요 이상의 계획주차대수를 확보하여야 함.

**주차수요 종합검토**

(단위 : 대)

| 주차수요 분석 방법별 분석결과 | | 구 분 | 주차대수 |
|---|---|---|---|
| 분석방법 | 2032년 | | |
| 원 단 위 법 | 455대 | 법 정 대 수 | 385대 |
| P 요 소 법 | - | 계 획 대 수 | - |
| 누 적 주 차 법 | - | 평 가 지 표 | 455대(주차수요) |
| 기 타 | - | 적 용 방 법 | - |

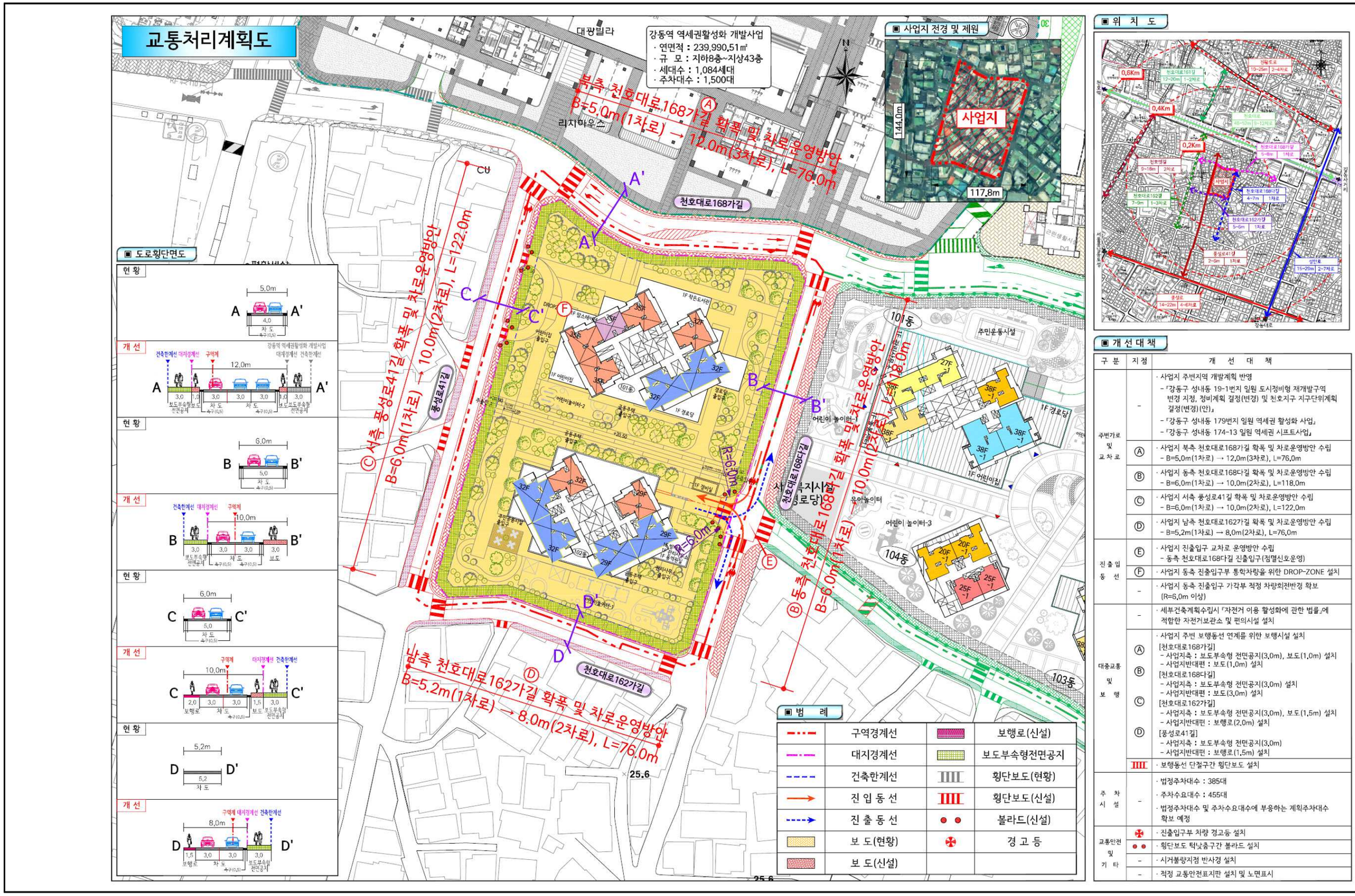
# 다. 교통처리계획

## 문제점 및 개선대책

| 항 목 | 지 점 | 문 제 점 | 개 선 대 책 |
|---|---|---|---|
| 주변가로 및 교차로 | - | ■ 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 차로 및 교차로 운영방안 수립 필요 | ■ 사업지 주변지역 개발계획 반영<br>-「강동구 성내동 19-1번지 일원 도시정비형 재개발구역 변경 지정, 정비계획 결정(변경) 및 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)」<br>-「강동구 성내동 179번지 일원 역세권 활성화 사업」<br>-「강동구 성내동 174-13 일원 역세권 시프트 사업」 |
| | Ⓐ | | ■ 사업지 북측 천호대로168가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5.0m(1차로) → 12.0m(2차로), L=76.0m |
| | Ⓑ | | ■ 사업지 동측 천호대로168다길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6.0m(1차로) → 10.0m(2차로), L=118.0m |
| | Ⓒ | | ■ 사업지 서측 풍성로41길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6.0m(1차로) → 10.0m(2차로), L=122.0m |
| | Ⓓ | | ■ 사업지 남측 천호대로162가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5.2m(1차로) → 8.0m(2차로), L=76.0m |
| 진출입 동 선 | Ⓔ | ■ 차량의 원활한 소통을 위한 운영방안 필요 | ■ 사업지 진출입구 교차로 운영방안 수립<br>- 동측 천호대로168다길 진출입구(점멸신호운영) |
| | Ⓕ | | ■ 사업지 동측 진출입구부 통학차량을 위한 DROP-ZONE 설치 |
| | - | | ■ 사업지 동측 진출입구 가각부 적정 차량회전반경 확보 (R=6.0m 이상) |
| 대중교통 및 보 행 | - | ■ 자전거 이용 활성화를 위한 자전거보관소 및 편의시설 설치 필요 | ■ 세부건축계획수립시 『자전거 이용 활성화에 관한 법률』에 적합한 자전거보관소 및 편의시설 설치 |
| | Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ | ■ 보행동선 단절구간 보행자의 안전 및 보행동선 연계 필요 | ■ 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보행시설 설치<br>[천호대로168가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m), 보도(1.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(1.0m) 설치<br>[천호대로168다길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(3.0m) 설치<br>[천호대로162가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m), 보도(1.5m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(2.0m) 설치<br>[풍성로41길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3.0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(1.5m) 설치 |
| | - | | ■ 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 |
| 주차시설 | - | ■ 법정주차 및 주차수요에 부응하는 주차시설 확보 필요 | ■ 법정주차대수 : 385대<br>■ 주차수요대수 : 455대<br>■ 법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차대수 확보 예정 |
| 교통안전 및 기 타 | - | ■ 진출입구부 진출차량과의 안전사고 예방 시설 설치 필요 | ■ 진출입구부 차량 경고등 설치 |
| | - | ■ 횡단보도 턱낮춤구간 안전시설 설치 | ■ 횡단보도 턱낮춤구간 볼라드 설치 |
| | ◐ | ■ 시거불량지점 교통안전시설 설치 필요 | ■ 시거불량지점 반사경 설치 |
| | - | ■ 교통안전 제고를 위한 표지판 설치 필요 | ■ 적정 교통안전표지판 설치 및 노면표시 |

※ 주 : 지점은 교통처리계획도 참조

# < 교통처리계획도 >




| 구 분 | 지점 | 개 선 대 책 |
|---|---|---|
| 주변가로 및 교차로 | - | · 사업지 주변지역 개발계획 반영<br>- 「강동구 성내동 19-1번지 일원 도시정비형 재개발구역 변경 지정, 정비계획 결정(변경) 및 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)」<br>- 「강동구 성내동 179번지 일원 역세권 활성화 사업」<br>- 「강동구 성내동 174-13 일원 역세권 시프트사업」 |
| | Ⓐ | · 사업지 북측 천호대로168가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5,0m(1차로) → 12,0m(3차로), L=76,0m |
| | Ⓑ | · 사업지 동측 천호대로168다길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6,0m(1차로) → 10,0m(2차로), L=118,0m |
| | Ⓒ | · 사업지 서측 풍성로41길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=6,0m(1차로) → 10,0m(2차로), L=122,0m |
| | Ⓓ | · 사업지 남측 천호대로162가길 확폭 및 차로운영방안 수립<br>- B=5,2m(1차로) → 8,0m(2차로), L=76,0m |
| 진출입 동 선 | Ⓔ | · 사업지 진출입구 교차로 운영방안 수립<br>- 동측 천호대로168다길 진출입구(점멸신호운영) |
| | Ⓕ | · 사업지 동측 진출입구부 통학차량을 위한 DROP-ZONE 설치 |
| | - | · 사업지 동측 진출입구 가각부 적정 차량회전반경 확보 (R=6,0m 이상) |
| 대중교통 및 보 행 | - | · 세부건축계획수립시 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」에 적합한 자전거보관소 및 편의시설 설치 |
| | Ⓐ | · 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보행시설 설치<br>[천호대로168가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3,0m), 보도(1,0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(1,0m) 설치 |
| | Ⓑ | [천호대로168다길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3,0m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보도(3,0m) 설치 |
| | Ⓒ | [천호대로162가길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3,0m), 보도(1,5m) 설치<br>- 사업지반대편 : 보행로(2,0m) 설치 |
| | Ⓓ | [풍성로41길]<br>- 사업지측 : 보도부속형 전면공지(3,0m)<br>- 사업지반대편 : 보행로(1,5m) 설치 |
| | | · 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 |
| 주 차 시 설 | - | · 법정주차대수 : 385대<br>· 주차수요대수 : 455대<br>· 법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차대수 확보 예정 |
| 교통안전 및 기 타 | | · 진출입구부 차량 경고등 설치 |
| | | · 횡단보도 턱낮춤구간 볼라드 설치 |
| | - | · 시거불량지점 반사경 설치 |
| | - | · 적정 교통안전표지판 설치 및 노면표시 |

# Ⅵ 환경성검토서

1 계획의 개요

2 환경성검토 대상범위의 설정

3 환경성검토 총괄표

4 환경성검토 내용

# 1 계획의 개요

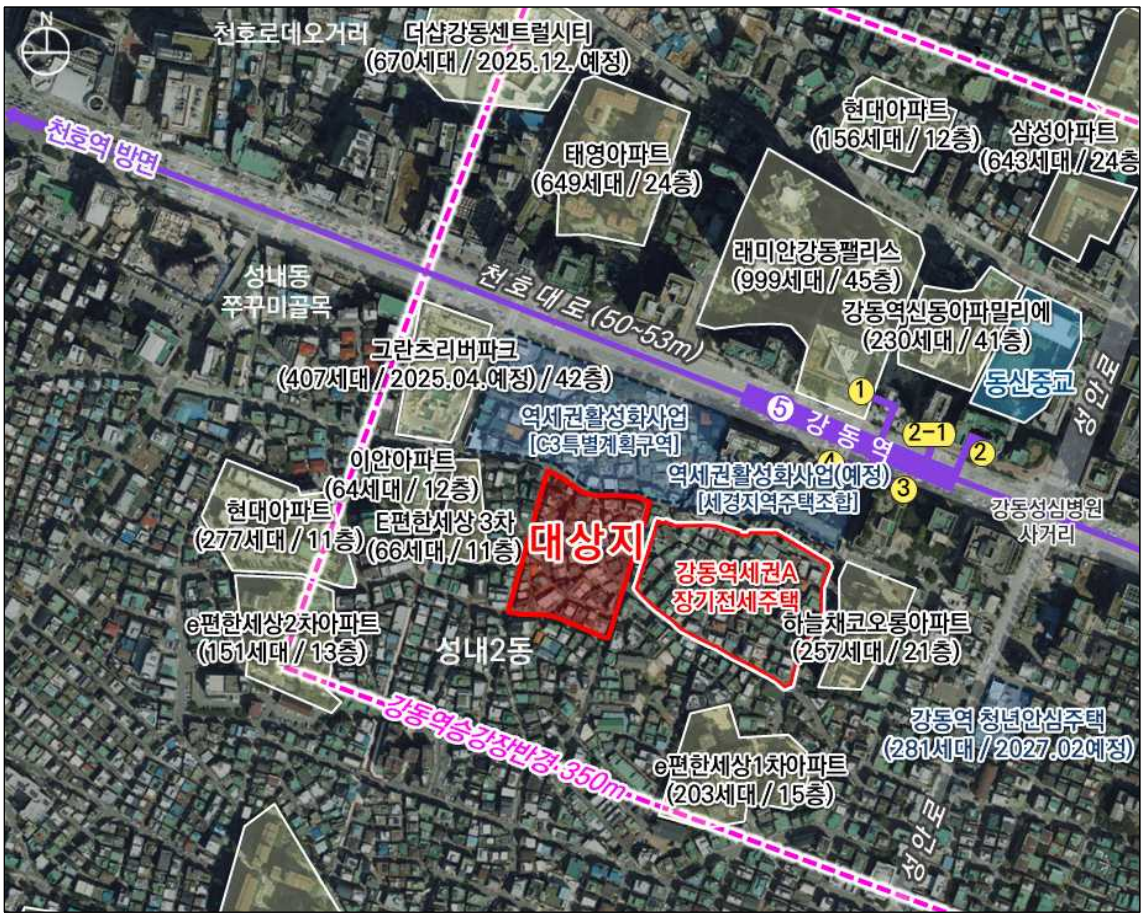
## 1. 계획의 배경 및 목적

- ❍ 대상지는 노후불량 건축물이 다수 차지하고 있으며, 저밀도 건축물의 난립으로 토지이용 상의 효율이 상당히 떨어짐
- ❍ 도로 및 녹지 등 도시기반시설의 낙후로 주거환경의 질이 낙후된 지역으로 주변 개발추세에 부합하며, 균형있고 조화로운 적정개발을 유도함으로 지구단위계획 수립에 의한 주거환경개선이 시급한 실정임
- ❍ 이러한 사회적·지역적 여건을 적극 반영하여 사업대상지에 대한 적합한 개발로 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 쾌적한 주거환경을 형성하는데 주된 목적이 있음

## 2. 계획의 개요

- ❍ 위　　치 : 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원
- ❍ 사 업 면 적 : 10,279.10㎡
- ❍ 시간적 범위 : 기준년도(2025년), 목표연도(2030년)
- ❍ 용 도 지 역 : 제2종일반주거지역

위치도



# 3. 토지이용계획

## 가. 기본방향

○ 사업대상지 및 주변지역의 개발여건을 고려한 토지이용구상 및 계획인구 수용을 감안한 적정규모의 주택건설용지 확보

○ 지속가능한 개발을 위하여 환경친화형 공동주택 배치구상 도모

## 나. 토지이용계획

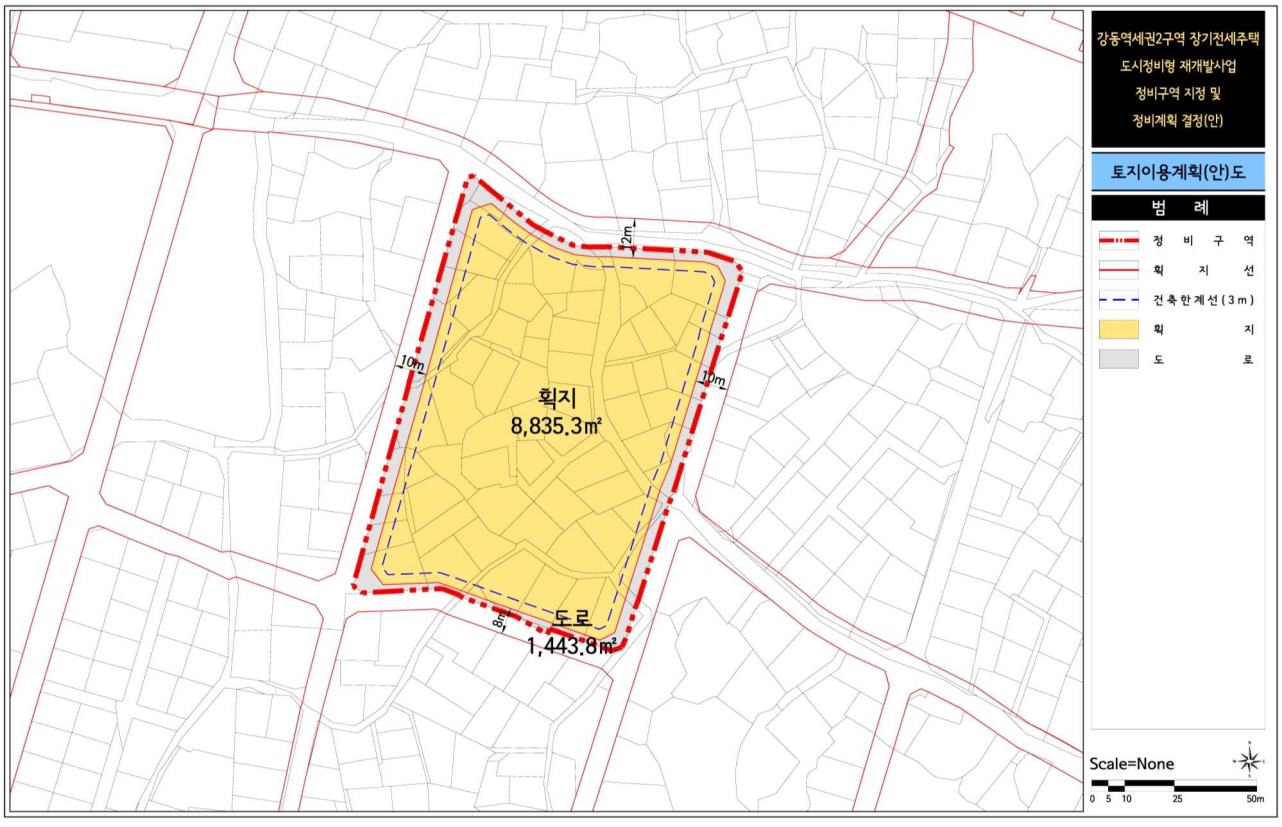
○ 계획인구 수용을 감안한 적정규모의 주택건설용지 확보

○ 사업대상지 및 주변지역의 개발여건을 고려한 토지이용구상

토지이용계획

| 구 분 | | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 합계 | | 10,279.1 | 100.0 | - |
| 획지 | 소계 | 8,835.5 | 86.0 | - |
| | 획지 | 8,835.3 | 86.0 | 공동주택 |
| 정비기반시설 | 소계 | 1,443.8 | 14.0 | - |
| | 도로 | 1,443.8 | 14.0 | - |

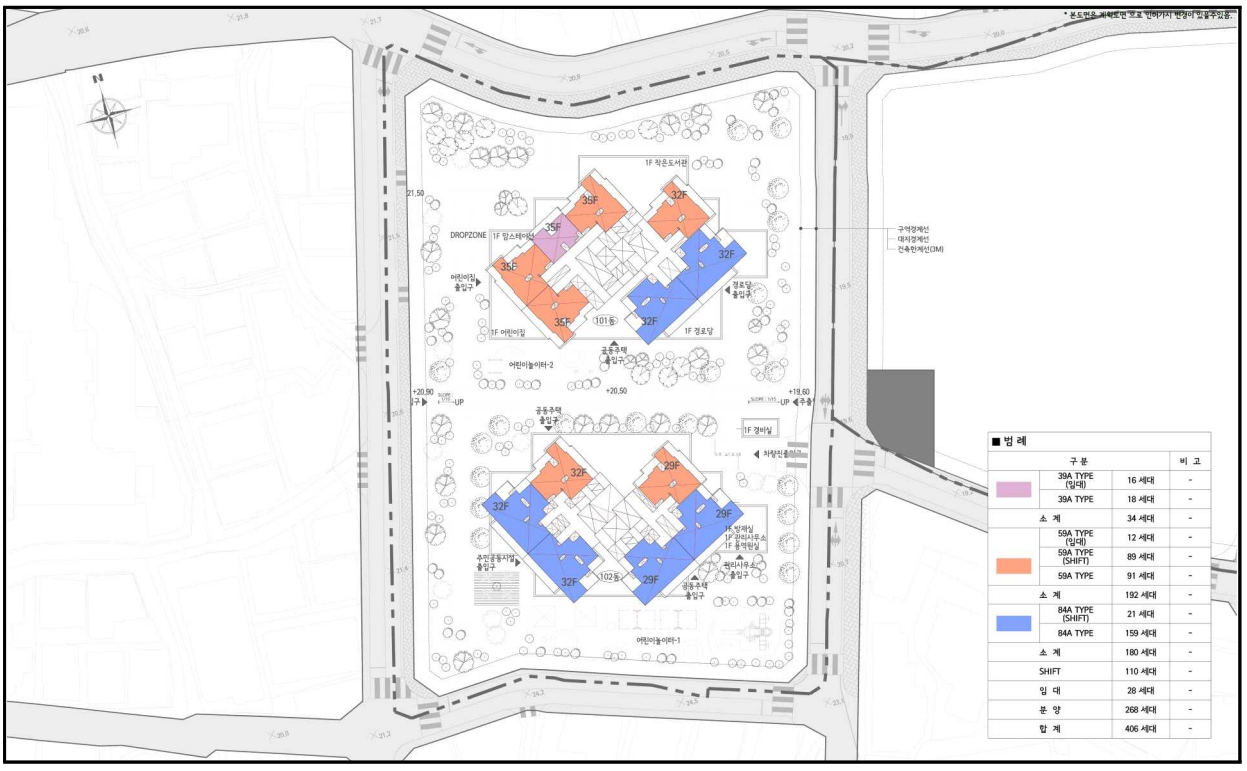
토지이용계획도



# 4. 건축계획

| 구 분 | 계 획 내 용 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 대 지 위 치 | 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원 | | | |
| 대 지 면 적 | 8,835.30㎡ | | | |
| 주 용 도 | 아파트 및 부대, 복리시설 | | | |
| 건 축 면 적 | 2,582.27㎡ | | | |
| 연 면 적 | 구 분 | 합 계 | 아파트/부대시설 | 근린생활시설 |
| | 지상층 | 41,516.50㎡ | 41,516.50㎡ | - |
| | 지하층 | 19,304.76㎡ | 19,304.76㎡ | - |
| | 합 계 | 60,821.26㎡ | 60,821.26㎡ | - |
| 건 폐 율 | 29.23% (법정 60% 이하) | | | |
| 용 적 률 | 469.89% (법정 470% 이하) | | | |
| 규 모 | 2개동, 지상 35층, 지하 3층 | | | |
| 세 대 수 | 406세대 | | | |
| 구 조 | 철근콘크리트 라멘조(무량판 구조) | | | |
| 주 차 대 수 | 계획 545대 (법정 385대) | | | |

배치계획도



# 2 환경성검토 대상범위의 설정

## 1. 환경성검토 항목의 선정(스코핑)

❍「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)」[붙임1, 2]에 제시된 항목을 근거로 본 계획의 특성 및 환경영향요소 등을 고려하여 검토항목을 선정함.

환경성검토 항목의 선정(스코핑)

| 평가항목 | | | 선정 여부 | 선정 및 제외사유 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 자연 생태 환경 | | 비오톱 | ○ | ◦비오톱 유형 및 변화 검토 | - |
| | | 녹지네트워크 | ○ | ◦녹지공간의 증감 여부와 연결 변화 검토 | - |
| | | 동·식물상 | × | ◦사업대상지가 도심지에 위치하여 동·식물상에 미치는 영향이 적을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외 | 제외항목 |
| 생활 환경 | 토지 환경 | 토양 | ○ | ◦토양오염 증감여부와 변화 검토 | - |
| | | 지형·지질 | ○ | ◦절·성토로 인한 지형변화 검토 | - |
| | 물 환경 | 물순환 | ○ | ◦생태면적률 계획 검토 | - |
| | | 수질 | ○ | ◦공사시 토사유출 및 우수유출량 발생 검토<br>◦급수, 우·오수처리계획 | - |
| | 대기 환경 | 바람·열 | ○ | ◦기후환경 공간유형도 확인 | - |
| | | 대기질 | ○ | ◦공사시 영향 예측 | - |
| | | 악취 | × | ◦사업(아파트 및 부대, 복리시설 건축)의 특성상 악취유발물질 배출이 없으므로 검토항목에서 제외 | 제외항목 |
| | | 온실가스 | ○ | ◦공사시 및 운영시 영향 예측 | |
| | | 에너지 | × | ◦검토항목 제외 | 제외항목 |
| | 기타 | 자원순환 | ○ | ◦공사시 및 운영시 폐기물 발생량 검토 | - |
| | | 소음·진동 | ○ | ◦공사시 영향 예측 | - |

## 2. 항목별 대상범위의 설정

❍ 금회 계획시행으로 인하여 환경적 영향이 예상되는 사업대상지 및 주변 지역에 대하여 입지적 범위를 고려한 후 주요 환경 항목별로 환경성검토 범위를 설정하였음.

| 항 목 | | 대상범위 | 검토사항 |
|---|---|---|---|
| 자연생태환경 | 비오톱 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 비오톱 유형 및 변화 검토 |
| | 녹지네트워크 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 녹지의 연결<br>◦ 녹지공간의 질적 측면 확보 |
| 생활환경 | 토양 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 토양오염변화 |
| | 지형·지질 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 지형변동의 유무<br>◦ 균형적인 절·성토량 |
| | 물순환 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 생태면적률<br>◦ 토양의 포장면적 최소화 |
| | 수질 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 우수 및 토사유출량<br>◦ 급수, 우·오수처리 계획 |
| | 바람·열 | ◦ 사업대상지 및 주변 | ◦ 대상지 기후환경 공간유형도 검토 |
| | 대기질 | ◦ 사업대상지 및 주변 | ◦ 공사시 영향예측 |
| | 온실가스 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 공사시 및 운영시 온실가스 배출량 예측 |
| | 자원순환 | ◦ 사업대상지 내 | ◦ 공사시 및 운영시 폐기물발생량 산정 |
| | 소음·진동 | ◦ 사업대상지 및 주변 | ◦ 공사시 영향예측 |

# 3 환경성검토 총괄표

| 검토항목 | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 비오톱 | 비오톱보전 등급 향상 | ○ | ◦비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외등급 | ◦조경 및 녹지공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시 | |
| 녹지네트워크 | 녹지·수생태 연결성 확보 | ○ | ◦녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ | ◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시 | |
| 토양 | 토양오염 최소화 | ○ | ◦토양오염유발시설물 없음 | ◦공사시 토양오염 저감대책수립 | |
| 지형·지질 | 지형·지질 변동 최소화 | ○ | ◦지형변화 최소화 | ◦지형에 순응한 계획 수립 | |
| 물순환 | 생태면적률 30% | ○ | ◦적용 생태면적률 30.06% | ◦자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계 | |
| 수질 | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○ | ◦토사유출량 변화 예상<br>◦생활오수 발생 | ◦기존 시 하수관로 연계처리 | |
| 바람·열 | 바람길 확보 | ○ | ◦건축물 신축시(지하3층~지상35층) 기상(바람)요소에 대한 영향 예상 | ◦바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획<br>◦대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획 | |
| 대기질 | 대기오염 최소화 | ○ | ◦공사시 비산먼지 발생에 의한 영향<br>◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 | ◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수 계획<br>◦운영시 청정연료 사용 | |
| 온실가스 | 온실가스 저감 | ○ | ◦공사시 건설장비 투입에 의한 온실가스 발생<br>◦운영시 난방 및 전기사용에 의한 온실가스 발생 | ◦청정연료 사용 등 저감방안 계획 | |
| 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | ○ | ◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생 | ◦운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시 | |
| 소음·진동 | 소음·진동 최소화 | ○ | ◦공사시 투입장비에 의한 소음발생<br>◦운영시 교통소음발생 | ◦공사시 가설방음판넬설치 운영<br>◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소 | |

# 4 환경성검토 내용

## 4.1 자연생태환경

### 4.1.1 비오톱

#### 가. 현황

##### 1) 생태자연도

❍ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분되며, 대상지가 위치하는 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원은 3등급인 것으로 조사됨.

생태자연도

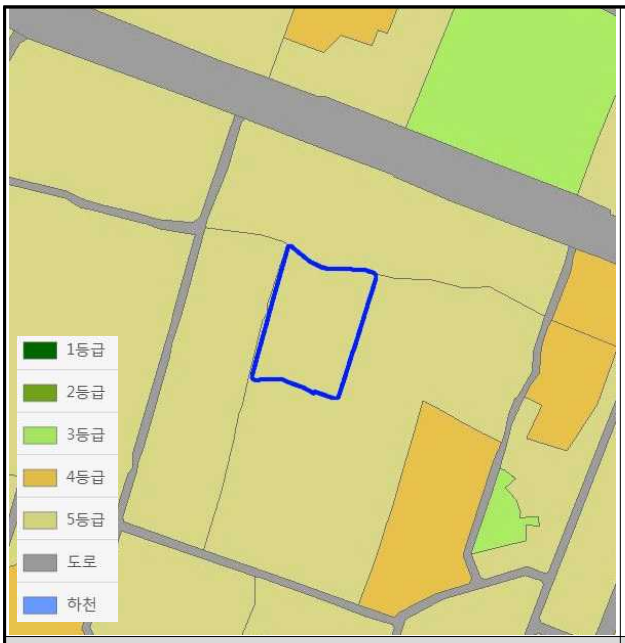


## 2) 비오톱

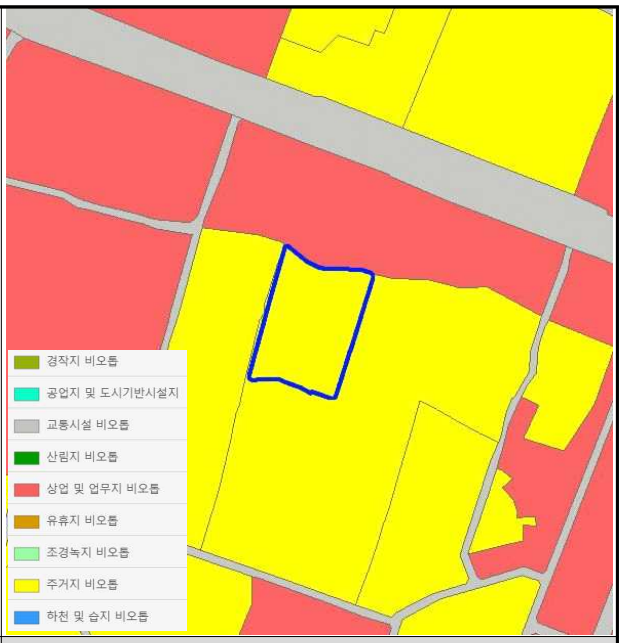
❍ 비오톱이란, 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식공간으로 도심 곳곳에 만들어지는 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 징검다리 역할을 함.

❍ 본 사업대상지가 속한 지역은 주거지 비오톱이며, 도시생태현황도에서 도시화한 비오톱유형의 평가등급기준을 조사한 결과 5등급으로 조사되었으며, 개별비오톱은 평가제외지역으로 조사됨.

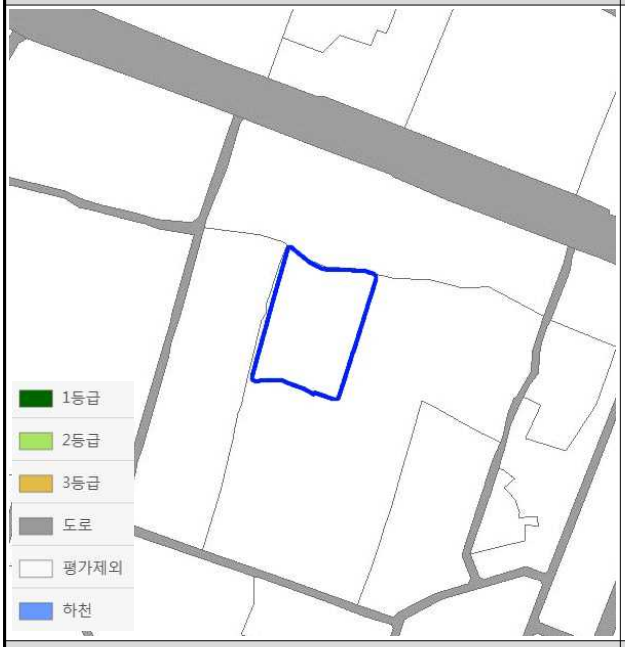
사업대상지 도시생태현황도




비오톱유형평가도




비오톱유형도




개별비오톱평가도




현존식생도

서울시 비오톱 유형 평가등급의 구분

| 평가등급 | 비 오 톱 유 형 |
|---|---|
| 1등급 | ◦대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱 유형<br>◦이 등급에 해당하는 비오톱유형은 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여하며 쾌적한 도시환경을 위해 주요한 역할을 수행하는 보호가치가 비교적 높음<br>◦해당 비오톱유형 전체에 대해서 도시생태계 보전대책을 수립하여 자연성을 유지할 수 있도록 함 |
| 2등급 | ◦도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱 유형<br>◦이 등급에 해당하는 비오톱유형은 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있음<br>◦이들 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함 |
| 3등급 | ◦인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱 유형<br>◦해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요<br>◦토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱 유형등급보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함 |
| 4등급 | ◦인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형<br>◦개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있는 비오톱 유형으로 기존 녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역내 녹지공간 확충을 필요로 함 |
| 5등급 | ◦인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱 유형<br>◦개발밀도가 높은 시가화 지역 중 지역내에서 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱 유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함 |

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)

서울시 개별비오톱 유형 평가등급의 구분

| 평가등급 | 비 오 톱 유 형 |
|---|---|
| 1등급 | ◦특별히 보호가치가 있는 비오톱<br>◦자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할 수 있도록 적극적인 보전이 필요함 |
| 2등급 | ◦보호할 가치가 있는 비오톱<br>◦자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야함 |
| 3등급 | ◦현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱<br>◦비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현빈도가 높은 비오톱임<br>◦도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음 |

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)

## 나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

❍ 사업대상지는 주거지 비오톱으로 형성되어 있으며, 사업시행으로 인한 조경 식재 등으로 인한 녹지의 비율변화가 예상됨.

❍ 사업대상지의 도시생태계 회복을 위하여 조경녹지는 단순한 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 밀도 있게 식재하는 방안을 강구함.

❍ 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거공간으로 조성

❍ 사업대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등으로 조성

❍ 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택

❍ 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도

❍ 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

## 4.1.2 녹지네트워크

### 가. 현황

#### 1) 일반현황

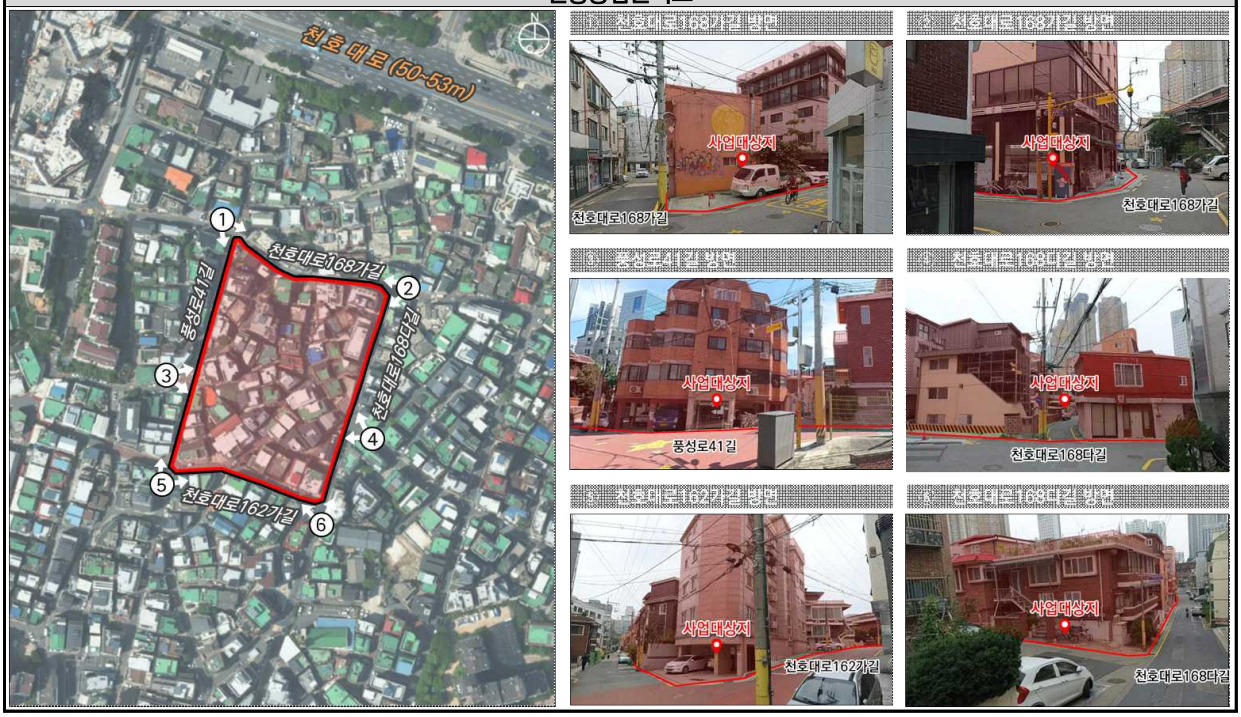
○ 사업대상지 인근 풍납근린공원, 올림픽공원 등이 위치하며 대상지 인근 고층 아파트들이 위치함.

○ 대상지 내 일부 식재된 조경수목 외 녹지는 거의 없으며, 좁은 골목길 등 기반시설이 열악하고 저층 주거지를 형성하고 있음.

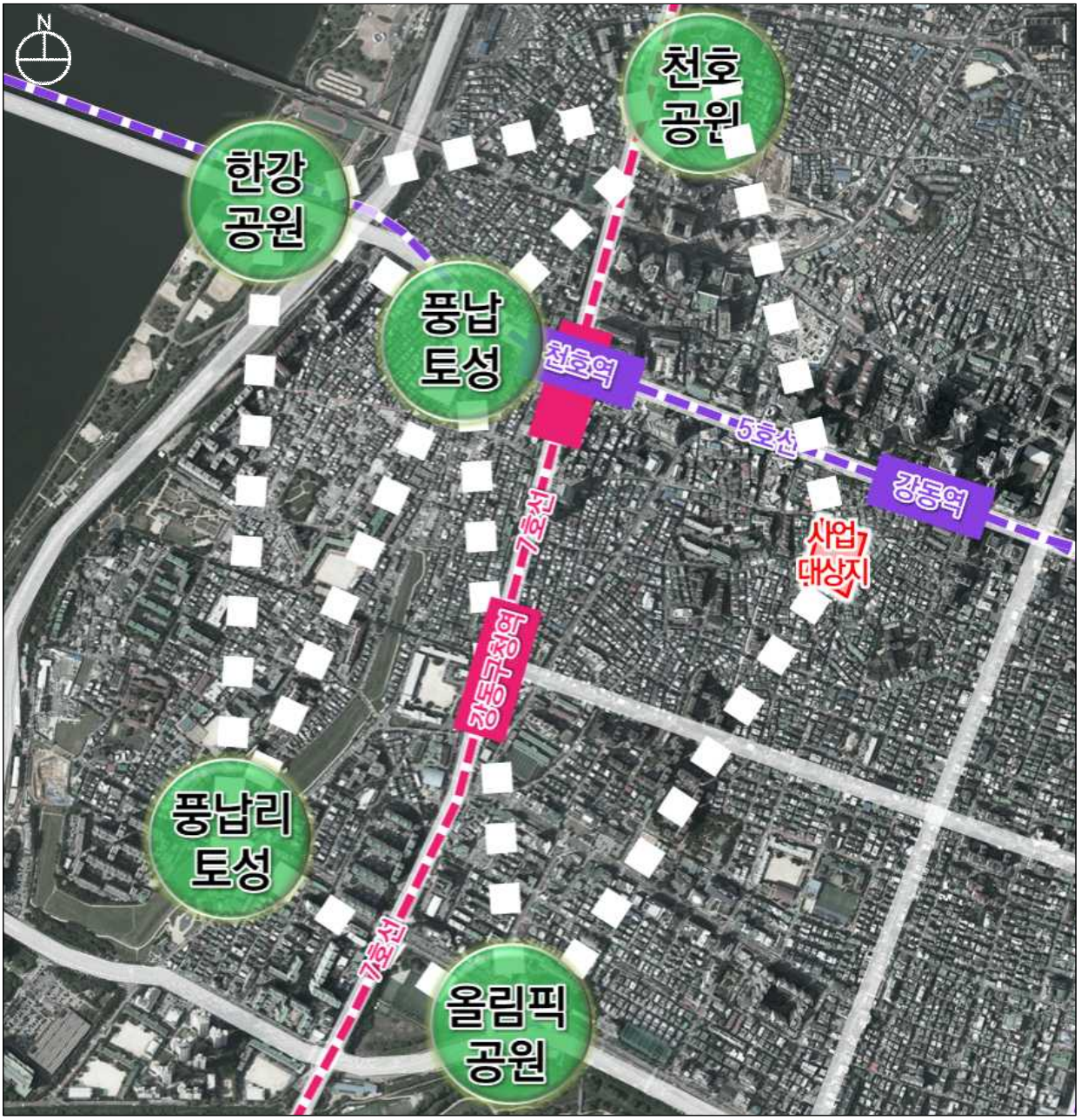
**사업대상지 전경사진**




**현황종합분석도**



녹지네트워크 현황




## 2) 녹지네트워크 검토

❍ 사업대상지는 행정구역상 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원으로 대상지 북측으로 강동역이 위치하며, 서측 풍납근린공원, 남측 올림픽공원이 위치함.

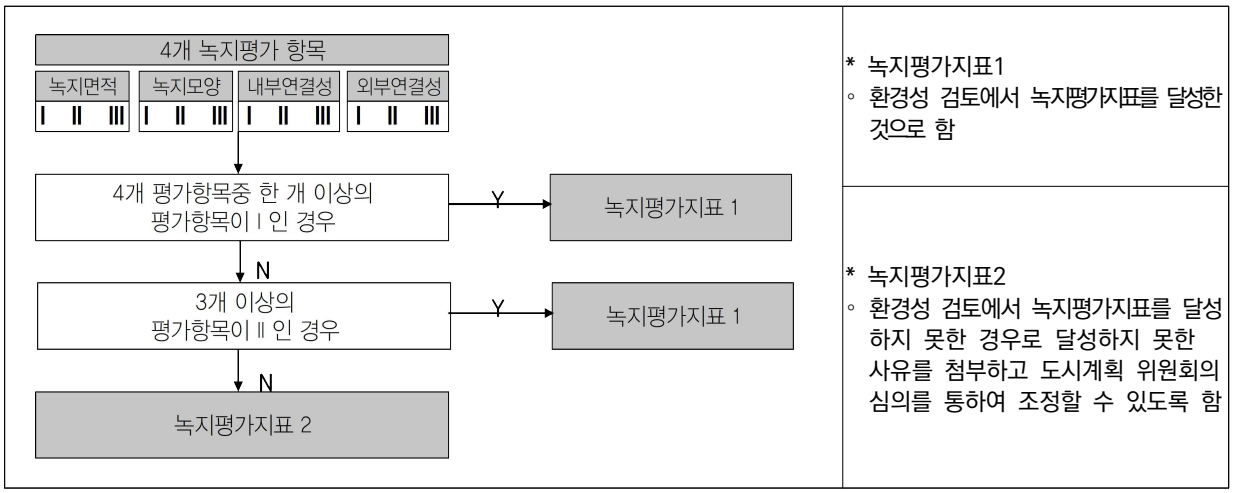
❍ 사업대상지는 제2종일반주거지역으로 저층 밀집구조의 주거지 지역이며, 공원 등의 오픈스페이스가 부족한 상황으로 이로 인하여 도시경관 및 기능이 저하되고 있음.

❍ 한편, 녹지평가지표 매트리스에 따른 분석결과, 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III으로 조사되어 녹지평가지표 I등급을 만족하는 것으로 분석됨.

## 녹지 계획도




| 항목 세분 | | 산정식 | 가치 기준 | 평가기준 | 검토 결과 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 녹지면적 | | - 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율.<br>- 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함. | Ⅰ | 50%이상 | | |
| | | | Ⅱ | 44%이상~50%미만 | | |
| | | | Ⅲ | 44%미만 | ○ | 17.08 |
| 녹지모양 | | - 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함.<br>- 조각모양지수(Shape Index) = $L/2(\pi S)^{1/2}$<br>(L:조각의 둘레, S:조각면적) | Ⅰ | 1.67미만 | | |
| | | | Ⅱ | 1.67이상 1.72미만 | | |
| | | | Ⅲ | 1.72이상 | ○ | 1.81 |
| 녹지의 연결성 | 내부 | - 사업대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함.<br>- 일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지 간에 통로를 조성한 경우에 해당함 | Ⅰ | 2개 이상 | ○ | |
| | | | Ⅱ | 1개 | | |
| | | | Ⅲ | 없음 | | |
| | 외부 | - 사업대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함.<br>- 녹지 간에 통로를 조성한 경우 | Ⅰ | 2개 이상 | | |
| | | | Ⅱ | 1개 | | |
| | | | Ⅲ | 없음 | ○ | |
| 녹지평가지표 결정 | | | 녹지평가지표 Ⅰ | | | |




## 나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

### 1) 녹지축과 완충녹지 공간변화

❍ 사업대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변 지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 빈약한 것으로 조사됨.

❍ 단지 내 주차 수요를 최대한 지하주차장에서 수용하도록 하여 지상부에 완충녹지 및 부지 내 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경을 창출함.

❍ 일반적 저감대책

- 공사 시행시 여유를 갖고 공사를 순차적으로 진행
- 가능한 식이식물 및 환경정화수종 식재

❍ 조경시설, 어린이 놀이터 등 녹지공간의 분산배치와 연계 녹지축 구상으로 녹지 네트워크 구축

### 2) 동·식물상 변화

❍ 사업대상지는 인간의 활동이 빈번한 지역이므로 주변 지역에 출현·분포하는 육상동물상은 빈약한 상태일 것으로 예상되며, 이로 인해 공사시 육상동물상에 미치는 영향은 적을 것으로 사료됨.

❍ 공사시 소음진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 사업대상지 내에는 조경식재를 계획함으로써 주변 지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨.

# 4.2 생활환경분야(토지환경)

## 4.2.1 토양

### 가. 현황

#### 1) 토양오염 조사(문헌조사)

❍ 사업대상지 인근 “강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발사업 환경영향평가서, 2025.06, ㈜어반로프트”에서 조사한 토양오염 분석결과를 참고하였음.

토양오염 조사지점

| 주 소 | 조사지점 수 | 지역 | 이격거리 |
|---|---|---|---|
| 서울특별시 강동구 성내동 19-19번지 일원 | 3 | 1 | 북측 인접 |

자료 : 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발사업 환경영향평가서, 2025.06., ㈜어반로프트

❍ 토양오염 조사결과, 모든 지점에서 「토양환경보전법」의 토양오염우려기준(1지역)을 만족하는 것으로 조사됨.

토양오염 분석결과 (단위 : ㎎/㎏)

| 구 분 | | 카드뮴 | 구 리 | 비 소 | 수 은 | 납 | 아 연 | 니 켈 | 불 소 | TPH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-1 | 표 토 | 0.19 | 29.2 | 6.97 | 불검출 | 28.2 | 80.2 | 20.3 | 264 | 불검출 |
| | 중 토 | 불검출 | 71.9 | 1.82 | 불검출 | 20.2 | 66.0 | 15.0 | 218 | 불검출 |
| | 심 토 | 0.14 | 59.0 | 2.60 | 불검출 | 26.2 | 97.5 | 16.1 | 241 | 불검출 |
| S-2 | 표 토 | 0.15 | 26.2 | 7.55 | 불검출 | 21.0 | 72.4 | 29.5 | 279 | 불검출 |
| | 중 토 | 불검출 | 6.4 | 24.68 | 불검출 | 14.2 | 17.2 | 6.6 | 248 | 불검출 |
| | 심 토 | 0.20 | 76.4 | 24.07 | 불검출 | 29.4 | 83.8 | 23.3 | 219 | 불검출 |
| S-3 | 표 토 | 0.22 | 24.9 | 6.20 | 불검출 | 22.9 | 97.8 | 23.0 | 237 | 불검출 |
| | 중 토 | 불검출 | 54.7 | 3.33 | 불검출 | 16.3 | 53.0 | 15.9 | 215 | 불검출 |
| | 심 토 | 0.15 | 37.1 | 7.32 | 불검출 | 17.2 | 86.2 | 28.6 | 278 | 불검출 |
| 우려기준 (1지역) | | 4 | 150 | 25 | 4 | 200 | 300 | 100 | 800 | 500 |

주) 6가크롬, 유기인, PCBs, 시안, 페놀류, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, 벤조(a)피렌, 1-2 디클로로에탄은 미분석 및 불검출

자료 : 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발사업 환경영향평가서, 2025.06, ㈜어반로프트

토양오염우려기준 및 대책기준

| 구 분 | 토양오염우려기준 | | | 토양오염대책기준 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1지역 | 2지역 | 3지역 | 1지역 | 2지역 | 3지역 |
| 카 드 뮴 (Cd) | 4 | 10 | 60 | 12 | 30 | 180 |
| 구 리 (Cu) | 150 | 500 | 2,000 | 450 | 1,500 | 6,000 |
| 비 소 (As) | 25 | 50 | 200 | 75 | 150 | 600 |
| 수 은 (Hg) | 4 | 10 | 20 | 12 | 30 | 60 |
| 납 (Pb) | 200 | 400 | 700 | 600 | 1,200 | 2,100 |
| 6 가 크 롬 ($Cr^{+6}$) | 5 | 15 | 40 | 15 | 45 | 120 |
| 아 연 (Zn) | 300 | 600 | 2,000 | 900 | 1,800 | 5,000 |
| 니 켈 (Ni) | 100 | 200 | 500 | 300 | 600 | 1,500 |
| 불 소 (F) | 800 | 1,300 | 2,000 | 2,400 | 3,900 | 6,000 |
| 유기인화합물 | 10 | 10 | 30 | - | - | - |
| 폴리클로리네이티드비페닐(PCB) | 1 | 4 | 12 | 3 | 12 | 36 |
| 시 안 (CN) | 2 | 2 | 120 | 5 | 5 | 300 |
| 페 놀 (Phenol) | 4 | 4 | 20 | 10 | 10 | 50 |
| 벤 젠 | 1 | 1 | 3 | 3 | 3 | 9 |
| 톨루엔 | 20 | 20 | 60 | 60 | 60 | 180 |
| 에틸벤젠 | 50 | 50 | 340 | 150 | 150 | 1,020 |
| 크실렌 | 15 | 15 | 45 | 45 | 45 | 135 |
| 석유계총탄화수소(TPH) | 500 | 800 | 2,000 | 2,000 | 2,400 | 6,000 |
| 트리클로로에틸렌 (TCE) | 8 | 8 | 40 | 24 | 24 | 120 |
| 테트라클로로에틸렌 (PCE) | 4 | 4 | 25 | 12 | 12 | 75 |
| 벤조(a)피렌 | 0.7 | 2 | 7 | 2 | 6 | 21 |
| 1,2-디클로로에탄 | 5 | 7 | 70 | 15 | 20 | 210 |
| 다이옥신(퓨란을 포함한다) | 160 | 340 | 1,000 | 500 | 1,000 | 3,000 |

비고) 1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 광천지 · 대(「공간정보의 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

2. 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 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 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」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방 · 군사시설 부지

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

5. 법 제17조에 따른 토양오염대책지역을 지정하는 경우 토양오염대책기준은 지정 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 지정기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3](개정 2025.08.07), [별표 7](개정 2025.08.07)

## 2) 토양오염 유발시설물 분포현황

❍ 본 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설 현황을 파악하기 위하여 서울특별시 강동구 특정토양오염관리대상시설 자료를 검토한 결과 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 없는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 반경 1㎞ 내에는 5개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨.

특정토양오염관리대상시설 현황 (반경 1㎞ 이내)

| 구 분 | 대표업종 | 주 소 | 오염물질 | 저장용량(L) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 석유판매업(주유소) | 강동구 성내동 385-4 | 유류 | 150,000 |
| 2 | 석유판매업(주유소) | 강동구 성내동 107-7 | 유류 | 140,000 |
| 3 | 석유판매업(주유소) | 강동구 천호동 354-4 | 유류 | 60,000 |
| 4 | 석유판매업(주유소) | 강동구 천호동 308-11 | 유류 | 200,000 |
| 5 | 석유판매업(주유소) | 강동구 성내동 319-1 | 유류 | 200,000 |

자료 : 서울특별시 물순환정보 공개시스템(swo.seoul.go.kr)

특정토양오염관리대상시설(제1조의 3관련)

| 종 류 | 대 상 범 위 |
|---|---|
| 1. 석유류의 제조 및 저장시설 | 「위험물안전관리법 시행령」[별표1]의 제4류 위험물 중 제1·제2·제3·제4석유류에 해당하는 인화성 액체의 제조·저장 및 취급을 목적으로 설치한 저장시설로서 총 용량이 2만리터 이상인 시설 (이동탱크 저장시설을 제외한다.) |
| 2. 유해화학물질의 제조 및 저장시설 | 「화학물질관리법」 제28조에 따른 유해화학물질 영업의 허가를 받은 자가 설치한 저장시설 중 [별표1]에 따른 토양오염물질을 저장하는 시설(유기용제류의 경우는 트리클로로에틸렌(TCE), 테트라클로로에틸렌(PCE), 1,2-디클로로에탄 저장시설에 한정한다.) |
| 3. 송유관시설 | 「송유관 안전관리법」 제2조제2호의 규정에 의한 송유관 시설중 송유용 배관 및 탱크 |
| 4. 기타 위 관리대상시설과 유사한 시설로서 특별히 관리할 필요가 있다고 인정되어 환경부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설 | |

## 나. 사업시행에 따른 영향예측

### 1) 공사시

#### 가) 지장물 철거에 의한 영향

❍ 사업대상지 내 지장물 철거로 인한 영향이 예상됨.

❍ 기존 건축물 철거시 정화조로부터의 분뇨 유출시 인근 토양 및 지하수 오염이 유발될 수 있으므로 적절한 저감대책 수립이 필요함.

#### 나) 공사장비 가동에 따른 폐유에 의한 영향

❍ 부지정지 및 건축물의 기초공사 등 토목공사에 투입되는 건설장비의 가동, 수리, 엔진오일 교체 및 급유과정에서 발생하는 폐유, 폐윤활유의 부적정한 처리 및 무분별한 투기 등으로 인해 장·단기적으로 토양오염을 일으킬 가능성이 있을 것으로 조사됨.

#### 다) 현장근로자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

❍ 공사시 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨를 무단 투기할 경우 토양오염이 발생할 것으로 예상되며, 적절한 처리방안의 수립이 필요할 것으로 판단됨.

#### 라) 토양오염유발시설물 존재여부 및 토양오염

❍ 사업대상지 내 특정토양오염관리 대상시설인 유류 및 유해화학물 저장탱크, 송유시설 등의 토양오염원이 분포하고 있지 않으므로 공사시 발생하는 토양오염은 미미할 것으로 예측됨

### 2) 운영시

❍ 현재 사업대상지는 주거지 및 근린생활시설 등이 분포하는 지역으로, 사업시행에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건축하는 계획 특성상 추가적인 토양오염은 발생하지 않을 것으로 판단됨.

## 다. 저감방안

### 1) 공사시

#### 가) 지장물 철거시 토양오염 처리대책

❍ 지장물 철거시 발생하는 건설폐기물은「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」등의 규정에 따라 적법하게 처리할 계획으로 건설폐기물 처리업체에 전량 위탁 처리할 계획임.

❍ 기존 건축물의 철거시 건축물 내 정화조로부터 토양오염이 유발될 우려가 있으므로 철거 전에 전량 수거처리 후 철거작업을 시행할 계획임.

나) 폐유 처리대책

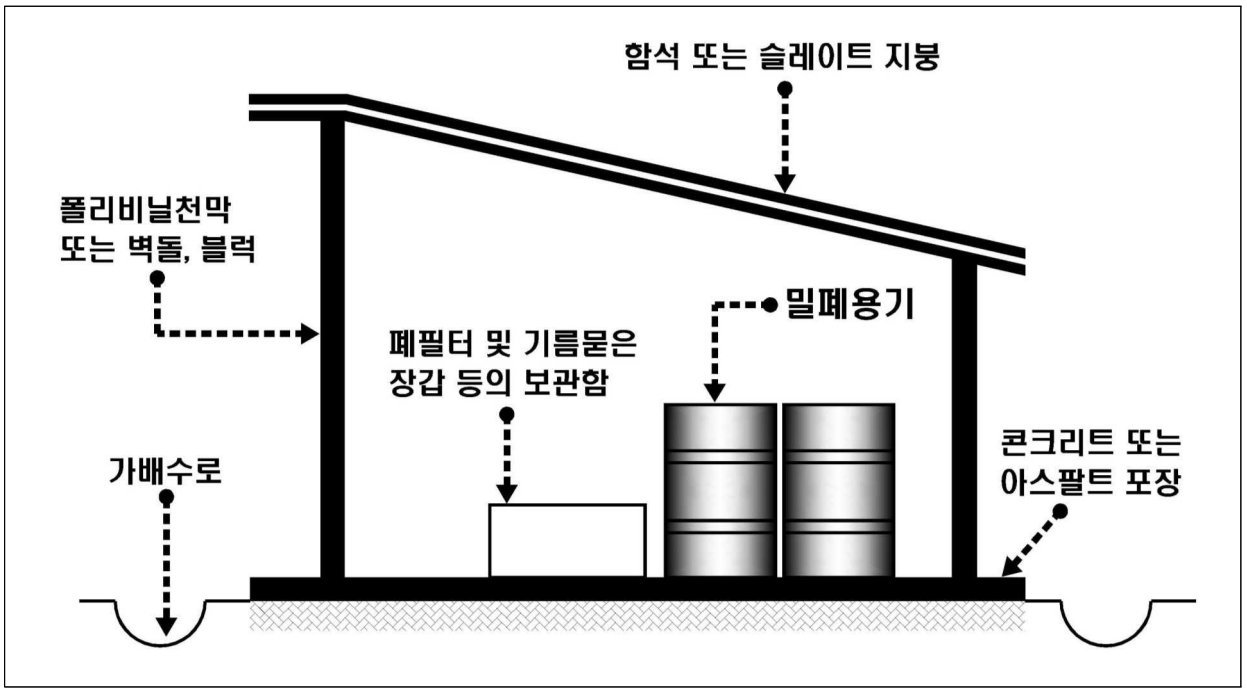
❍ 공사시 폐윤활유 및 폐유의 무단 투기시 토양오염을 일으킬 수 있으므로 공사장 내에서 폐유교체를 최대한 억제토록 함.

❍ 현장에서 윤활유를 교체할 경우 관리 및 감독이 용이한 현장사무소 근처의 적절한 장소를 선정하여 작업하도록 하고 수밀성이 보장되는 일정용기에 수거한 후 위탁처리하며, 허가받은 폐기물처리업자에게 위탁처리 할 계획임.

❍ 전용수거용기는 지붕이 설치된 간이보관소에 비치함으로써 강우로 인한 보관폐유의 월류를 방지할 계획이며, 수집된 폐유는 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.

❍ 사업대상지 내 폐유저장고 설치시 표지판을 부착하여 관리함은 물론 보관 및 반출내역 등의 기록을 유지하여 폐유 등이 외부로 유출되어 토양 및 수질오염 등 2차 오염을 유발하는 일이 없도록 할 계획임.

폐유 등 보관장소 예시도




다) 현장근로자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 처리대책

❍ 사업대상지에서 발생하는 폐기물은 성상별로 분리수거를 할 수 있도록 현장사무소 부근에 분리수거 쓰레기통을 설치하여 분리수거 후 위탁처리

❍ 재활용품 분리수거함은 일반쓰레기, 고철·캔류, 유리병류, 플라스틱류 등으로 구분하여 설치하고, 재활용이 가능한 폐기물은 최대한 분리·수거하여 재활용업체를 통해 재활용할 계획임.

❍ 현장근로자에 의해 발생하는 분뇨는 무단투기·방치되지 않도록 공사장 인근에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 수거 후 분뇨처리업체로 위탁·처리할 계획임.

# 4.2.2 지형·지질

## 가. 현황

### 1) 지형

- ❍ 사업대상지는 제2종일반주거지역으로서 적정규모의 개발이 가능한 지역이나 대상지 내 노후한 현황도로 등 기반시설이 열악하며, 저층 주거지를 형성하고 있음.
- ❍ 토지이용현황상 주택지로 형성된 것으로 조사됨.
- ❍ 불투수토양 포장현황을 “서울도시공간포털”을 참조하여 분석한 결과 불투수포장율이 주로 90% 이상인 지역으로 조사됨.
- ❍ 대상지 최고 표고점 22.4m, 최저 표고점은 19.8m이고 평균경사 간 차이가 약 0.8˚로 조사됨.

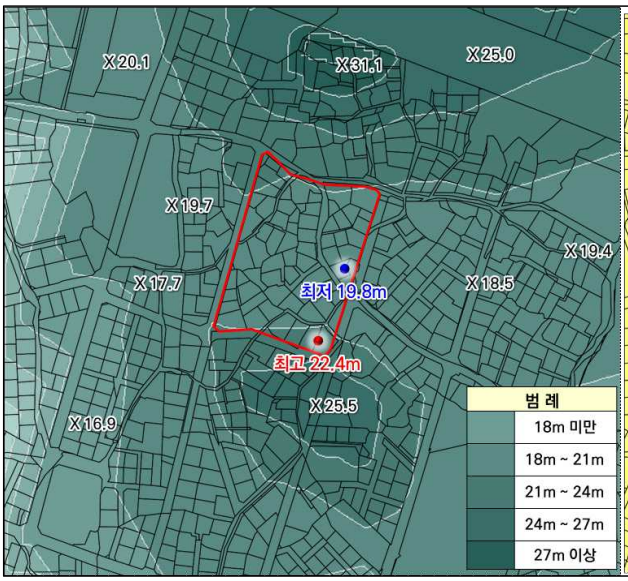
토지이용현황도



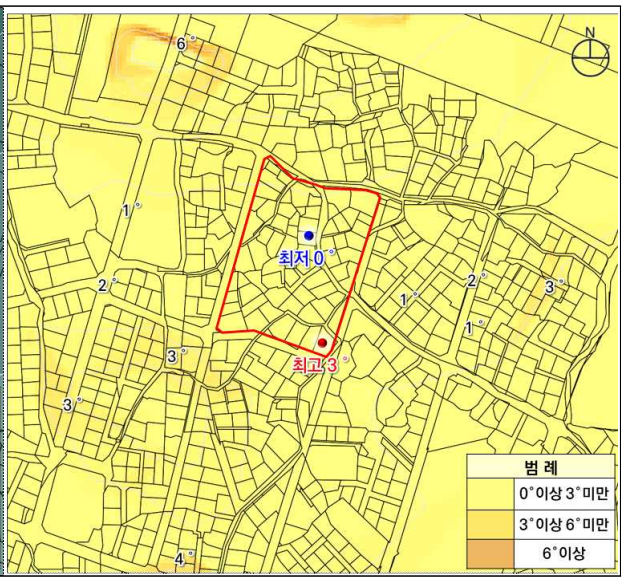

불투수토양포장도




표고분석도




경사분석도



## 나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

### 1) 지형 변화 및 절·성토 균형

❍ 사업대상지의 부지정지 공사시 발생하는 부족토 및 사토는 전국에서 사용되는 「토석정보공유시스템, www.tocycle.com」과 연계하여 공급 및 처리할 수 있도록 계획함.

❍ 사업대상지 건축에 따른 부지정지 공사시 절·성토 작업으로 인한 지형의 변화가 예상되나, 절·성토를 최소화하고 지형에 맞게 건축물을 배치하여 지형변화로 인한 영향을 최소화 할 계획임.

### 2) 사면안정화 대책

❍ 사업시행으로 인해 사면발생은 일부 발생할 것으로 판단되며, 건축물 설치 등에 의한 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

### 3) 토사유출방지

❍ 공사시 우수유출로 인한 토양침식, 토사유출 방지를 위하여 가능한 우기를 피해서 공사를 시행할 계획임.

❍ 법면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 계획함.

### 4) 토양 및 지반

❍ 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일 교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생 폐유를 일정용기에 전량 수집하여 전문처리업자에게 위탁 처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임.

❍ 사업대상지 지하 굴착시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위하여 다양한 공법을 면밀히 검토한 후 현장여건에 최적화된 흙막이 공법 및 차수공법 등을 선정하여 시공할 계획임.

# 4.3 생활환경분야(물환경)

## 4.3.1 물순환

### 가. 현황

❍ 자연의 물순환기능은 토양이 함유한 수분의 증발산기능, 우수 침투 및 저장의 유출량 저감을 통한 도시미기후 조절과 오염물질 배출저감 기능, 건전한 생태환경 제공 기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질순환기능을 통칭함.

❍ 도시개발 등으로 인한 불투수면의 증가는 토양으로 침투하는 빗물이 감소하고, 강우시 빗물이 하천으로 직접 유출되어 홍수피해를 증가시키고, 오염물질의 하천 유입 등 부작용이 발생할 수 있음.

#### 1) 생태면적률

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

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

❍ 생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(사업부지 전체면적)으로 나누어 산정함.

생태면적률 산정

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{생태적 기능 또는 자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

주 : 피복유형 환산면적 = $\Sigma$(피복유형별 면적 x 가중치), 식재유형 환산면적 = $\Sigma$(식재개체수 x 환산면적 x 가중치)
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.05.21, 서울특별시

생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

| 피 복 유 형 | | 가 중 치 | | 세 부 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 자연지반 녹지 | 자연지반녹지 | 1.0 | 자연지반이 손상되지 않은 녹지 | |
| | | 식생체류지 | 1.2 | 자연지반녹지내 식생체류지 설치부분 | |
| 2 | 수공간 | 투수기능 | 1.0 | 자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간 | |
| | | 차수시설 | 0.5 | 자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리된 수공간 | |
| 3 | 인공지반 녹지 | 토심≧90㎝ | 0.7 | 인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45㎝ 이상) | |
| | | 45㎝≦토심〈90㎝ | 0.6 | | |
| 4 | 옥상녹화 | 토심≧90㎝ | 0.7 | 옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상) | |
| | | 45㎝≦토심〈90㎝ | 0.6 | | |
| | | 20㎝≦토심〈45㎝ | 0.4 | | |

〈표 계속〉

| 피복유형 | | 가중치 | | 세부기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 투수포장 | 식재비율≧30% | 0.4 | 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면 | 인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정<br>개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용 |
| | | 식재비율〈30% | 0.2 | 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보 | |
| | | 미식재 | 0.2 | 자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec(서울시 투수성능 지속성 검증 시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 미사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성 | |
| 6 | 벽면녹화 | | 0.3 | 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정) | |
| 7 | 옥상저류 및 침투시설 연계면 | | 0.1 | 누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계 | |

| 식재유형 | 개체당 환상면적 | 가중치 | 세부기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 0.3≦H〈1.5 | 0.1㎡/주수 | 0.1 | 지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음 | 관목류 |
| 1.5≦H〈4.0 | 0.3㎡/주수 | 0.1 | 관목류를 식재하는 경우<br>개체당 환산면적의 50%만 인정 | 대관목류 및 소교목류 |
| H≧4.0 | 3㎡/주수 | 0.1 | 낙엽교목으로 B〉5㎝ 또는 R≧6㎝ 이거나,<br>상록교목으로 W≧0.8m인 경우 교목을 1주 인정 | 대교목류로서 조경기준(국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정<br>보존수목일 경우 가중치 0.15, 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정 |
| | | | 낙엽교목으로 B〉12㎝ 또는 R≧15㎝ 이거나,<br>상록교목으로 W≧2m인 경우 교목을 2주 인정 | |
| H≧5.0 | 3㎡/주수 | 0.1 | 낙엽교목으로 B〉18㎝ 또는 R≧20㎝ 이거나,<br>상록교목으로 W≧3m인 경우 교목을 4주 인정 | |
| | | | 낙엽교목으로 B〉25㎝ 또는 R≧30㎝ 이거나,<br>상록교목으로 W≧5m인 경우 교목을 8주 인정 | |

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.05.21, 서울특별시

건축유형별 생태면적률 산정

| 건축유형 | 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 공공문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설 | 30%이상 |
| (5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우 | 50%이상 |

❍ 사업시행 후 생태기반 지표는 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등을 계획하여 생태면적률이 30.06%로 변화될 것으로 예측됨.

생태면적률 산정

| 공 간 유 형 | | 가중치 | 공동주택 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 실면적(㎡) | 환산면적(㎡) | |
| 1 | 자연지반녹지 | 1.0 | 104.47 | 104.47 | - |
| 2 | 인공지반녹지(≥90㎝) | 0.7 | 1,840.10 | 1,288.07 | - |
| 3 | 45㎝≤옥상녹화≤90㎝ | 0.6 | 746.64 | 447.98 | - |
| 4 | 전면투수포장(자연) | 0.2 | 1,133.68 | 226.74 | - |
| 5 | 전면투수포장(인공≥90㎝) | 0.14 | 2,823.49 | 395.29 | - |
| 6 | 침투시설연계면 | 0.1 | 1,934.54 | 193.45 | - |
| 대 지 면 적 | | 8,835.30㎡ | | | |
| 가중치 적용면적 | | 104.47㎡ + 1,288.07㎡ + 447.98㎡ + 226.74㎡ + 395.29㎡ + 193.45㎡= 2,656.00㎡ | | | |
| 생태면적률(%) | | 2,656.00㎡ / 8,835.30㎡ × 100 = 30.06% | | | |

사업대상지 생태면적률




주 : 사업대상지 내 공동주택을 기준으로 생태면적률을 산정함.

## 4.3.2 수질

### 가. 현황

#### 1) 수계 현황

❍ 사업대상지 주변 수계분포를 보면 인근 성내천에서 한강으로 유입되는 것으로 조사되었으며, 사업대상지는 중권역상 '한강잠실' 유역인 것으로 조사됨.

❍ 한강서울 유역은 「중권역별 물환경 목표기준, 환경부 고시 제2025-165호」에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ib(좋음)등급인 것으로 조사됨.

하천 현황

| 하천명 | 유수의 계통(수계) | | | | 하천 등급 | 기 점 | 종 점 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 본 류 | 1지류 | 2지류 | 3지류 | | | | |
| 한강 | 한강 | - | - | - | 국가 | 충북 단양 가곡 | 경기 김포 월곶 | - |
| 성내천 | 한강 | 성내천 | - | - | 지방 | 서울 송파 마천 | 서울 송파 신천 | - |

자료 : 한국하천일람, 2024, 환경부

중권역별 물환경 목표기준

| 대권역명 | 중권역명 | 목 표 기 준 | | 생물이해등급 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 수생태계 특성 | 어류생물지수 |
| 한 강 | 한강잠실 | 좋 음 | Ib | 매우좋음~좋음 | A, B |

주 : 1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성·유지되어야할 목표기준임
2. 각 중권역의 대표지점은 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제10조1항에 따라 환경부장관이 고시한 수질측정망 운영계획에 따름
3. 생물이해등급은 「환경정책기본법」 시행령의 `수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표`에 의함

※어류생물지수(FAI)평가등급

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

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

자료: 중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2025-165호

### 2) 수질오염총량 대상 검토

❍ 사업대상지는 서울시 한강수계 수질오염총량관리 기본계획 단위유역 중 “한강H” 유역에 포함되므로 오염총량관리계획 지역에 해당함.

### 3) 수자원 이용현황

#### 가) 취수장 현황

❍ 사업대상지가 위치한 강동구 성내동을 급수구역으로 하는 취수장은 암사취수장이며, 시설용량은 1,710,000㎥/일인 것으로 조사됨.

취수장 현황

| 구 분 | 소 재 지 | 시설용량 (㎥/일) | 일평균 취수량 (㎥/일) | 취수원 | 공급정수장 |
|---|---|---|---|---|---|
| 암사 | 서울특별시 강동구 암사동 | 1,710,000 | 893,424 | 한강 표류수 | 암사 정수장 |

자료 : 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

#### 나) 정수장 현황

❍ 강동구 성내동을 급수구역으로 하는 정수장은 암사 정수센터인 것으로 조사되었으며, 시설용량은 1,600,000㎥/일인 것으로 조사됨.

정수장 현황

| 구 분 | 소 재 지 | 시설용량 (㎥/일) | 일평균 생산량(㎥/일) | 급수구역 | 관련 취수장 |
|---|---|---|---|---|---|
| 암사 | 서울특별시 강동구 아리수로 131 | 1,600,000 | 882,422 | 강동구 외 9개구 | 암사 |

자료 : 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

#### 다) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황

❍ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황을 조사한 결과, 강동구는 전역이 “나”지역에 해당하는 것으로 조사됨.

배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정

| 지역명 | “청정”지역 | “가”지역 | “나”지역 |
|---|---|---|---|
| 강동구 | - | - | 전 역 |

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

## 4) 수질현황

### 가) 조사항목

❍ 사업대상지가 위치한 강동구 성내동 하천수질은 대상지 남서측에 위치한 성내천 측정소의 하천 수질 현황을 조사하였으며, pH, DO, BOD, SS, T-N, T-P, TOC를 조사함.

### 나) 조사지점

❍ 사업대상지에 인접한 하천수질 현황 파악은 「서울시 물순환정보 공개시스템」 자료를 이용하였으며, 대상지 남서측에 위치한 성내천 지점의 하천수질 현황을 조사하였음.

하천수질 조사지점

| 측정소명 | 중권역명 | 수 계 | 기관명 | 이격거리(㎞) |
|---|---|---|---|---|
| 성내천 | 한강서울 | 한 강 | 서울시보건환경연구원 | 약 2.85 |

### 다) 조사결과

❍ 조사결과, 2025년도 성내천 측정소의 수질은 pH 7.2~7.9, DO 4.0~14.3㎎/L, BOD 0.9~2.4㎎/L, SS 1.6~40.8㎎/L, T-N 1.650~3.590㎎/L, T-P 0.020~0.210㎎/L, TOC 1.9~3.6㎎/L 로 조사됨.

수질분석현황(성내천)

| 구 분 | | pH | DO (㎎/L) | BOD (㎎/L) | SS (㎎/L) | T-N (㎎/L) | T-P (㎎/L) | TOC (㎎/L) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025년 | 1월 | 7.8 | 14.3 | 1.1 | 2.5 | 3.400 | 0.020 | 1.9 |
| | 2월 | 7.4 | 12.2 | 0.9 | 1.6 | 3.340 | 0.020 | 2.0 |
| | 3월 | 7.9 | 11.7 | 2.4 | 7.1 | 3.300 | 0.050 | 3.0 |
| | 4월 | 7.8 | 10.3 | 1.5 | 13.9 | 2.680 | 0.050 | 2.4 |
| | 5월 | 7.4 | 6.7 | 1.7 | 40.8 | 2.390 | 0.090 | 2.9 |
| | 6월 | 7.5 | 7.1 | 1.5 | 16.1 | 2.000 | 0.060 | 2.9 |
| | 7월 | 7.2 | 4 | 1.7 | 6 | 1.650 | 0.090 | 3.6 |
| | 8월 | 7.6 | 7.1 | 2.1 | 7.3 | 2.020 | 0.080 | 3.2 |
| | 9월 | 7.3 | 4.7 | 1.8 | 8.1 | 2.260 | 0.170 | 3.2 |
| | 10월 | 7.4 | 4.4 | 1.6 | 4.9 | 3.590 | 0.210 | 3.1 |
| | 11월 | 7.6 | 8.5 | 1.8 | 1.9 | 3.250 | 0.070 | 2.1 |
| | 12월 | - | - | - | - | - | - | - |

# 나. 사업시행에 따른 영향예측

## 1) 공사시

### 가) 부지정지시 강우로 인한 토사유출

❍ 강우시 절성토 지역의 토사유출로 인하여 인근 주거지, 하천에 영향이 예상되므로 이에 대한 영향을 예측하였으며, 예측을 위하여 사업대상지 내에서 발생하는 토사유출량 및 우수유출량을 추정하였고 이를 통하여 유출수 중 SS농도를 산출하였음.

### 나) 배수구역 설정

❍ 공사시 강우에 의한 토사 유출로 수용 수계에 미치는 영향을 예측하기 위하여 사업대상지 전체 면적을 배수구역으로 설정하였으며, 지형적 특성과 배수체계 등을 고려하여 설정하였음.

### 다) 우수유출량 산정

❍ 사업대상지 내의 우수유출량 산정은 소규모 유역의 유출량 산정시 널리 이용되고 있는 합리식을 적용하였으며, 적용인자 중 유출계수(C)의 경우 공지의 최대치(0.3)를 적용함.

❍ 강우강도는 「도로 배수시설 설계 및 관리지침, 2025, 국토교통부」에서 제시된 확률강우량 중 사업지구와 가장 인접한 서울관측소의 재현기간 10년, 강우지속시간 10분의 강우강도 140.3㎜/hr를 적용함.

합리식

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q : 우수유출량(㎥/sec)　I : 강우강도(mm/hr)
C : 유출계수　A : 배수구역 면적(ha)

유출계수 표준치

| 토 지 종 별 | 유 출 계 수 | 토 지 종 별 | 유 출 계 수 |
|---|---|---|---|
| 지 붕 | 0.85~0.95 | 잔 디, 수 목 이 많 은 공 원 | 0.05~0.25 |
| 도 로 | 0.80~0.90 | 공 지 | 0.10~0.30 |
| 기 타 불 수 면 | 0.75~0.85 | 구 배 가 완 만 한 산지 | 0.20~0.40 |
| 수 면 | 1.00 | 구 배 가 급 한 산지 | 0.40~0.60 |

자료 : 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

강우강도 산정(서울)

| 구 분 | | Average Recurrences Interval(years) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2 | 3 | 5 | 10 | 20 | 30 | 50 | 70 | 80 | 100 | 200 | 300 | 500 |
| Duration (min) | 5 | 133.3 | 148.8 | 166.7 | 188.1 | 209.6 | 221.5 | 237.1 | 247.8 | 251.4 | 257.4 | 278.8 | 290.7 | 305.1 |
| | 10 | 96.2 | 108.7 | 122.8 | 140.3 | 157.1 | 166.9 | 179.2 | 187.2 | 190.3 | 195.3 | 211.5 | 221.3 | 233.0 |
| | 15 | 80.7 | 92.0 | 104.8 | 120.9 | 136.1 | 145.1 | 156.2 | 163.4 | 166.2 | 170.9 | 185.7 | 194.5 | 205.3 |
| | 20 | 71.4 | 82.1 | 94.2 | 109.4 | 123.8 | 132.2 | 142.7 | 149.5 | 152.1 | 156.6 | 170.6 | 178.9 | 189.1 |
| | 30 | 60.2 | 70.1 | 81.2 | 95.2 | 108.5 | 116.2 | 125.9 | 132.1 | 134.6 | 138.7 | 151.7 | 159.2 | 168.6 |
| | 40 | 53.2 | 62.5 | 72.9 | 85.9 | 98.4 | 105.6 | 114.7 | 120.5 | 122.9 | 126.7 | 138.9 | 145.9 | 154.8 |
| | 50 | 48.2 | 57.0 | 66.8 | 79.1 | 90.9 | 97.7 | 106.2 | 111.7 | 113.9 | 117.5 | 129.0 | 135.6 | 144.0 |
| | 60 | 44.4 | 52.7 | 62.0 | 73.6 | 84.8 | 91.2 | 99.2 | 104.5 | 106.6 | 110.0 | 120.9 | 127.1 | 135.0 |
| | 90 | 36.7 | 43.9 | 51.8 | 61.9 | 71.5 | 77.0 | 84.0 | 88.5 | 90.3 | 93.3 | 102.6 | 108.0 | 114.8 |
| | 120 | 31.7 | 38.0 | 45.1 | 53.9 | 62.3 | 67.2 | 73.3 | 77.3 | 78.9 | 81.5 | 89.7 | 94.5 | 100.5 |

자료 : 도로 배수시설 설계 및 관리지침, 2025, 국토교통부

우수유출량 추정

| 구 분 | 면 적(ha) | 우수유출량 (㎥/sec) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 배수구역 | 1.0279 | 0.120 | - |

### 라) 토사유출량 산정

❍ 배수구역 토사유출량은 단위면적 당 배출원단위(일본 사방시설 설계기준)를 이용하여 추정하였으며, 유출원단위는 사업지역 중 개발지역에 해당하는 나지·황폐지의 유출원단위 평균치인 300㎥/ha/년을 적용하였음.

토사유출량 원단위

| 지 표 의 상 태 | 두께 (mm) | ha당 유출 토사량(㎥/년) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 나 지 · 황 폐 지 등<br>갯 벌, 초 지 등<br>택 벌 지<br>보 통 의 임 야 | 20~40<br>1.5<br>0.2<br>0.1 | 200~400<br>15<br>2<br>1 | 공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절 · 성토부에 대해서는 나지에 준함<br>완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함 |

자료 : 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

토사유출량 추정식

토사유출량(ton/일) = 면적(ha)×토사유출량 원단위(㎥/ha/년)×단위중량(1.6ton/㎥)/365(일/년)

토사유출량 추정

| 구 분 | 면 적(ha) | 토사유출량 (ton/일) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 배수구역 | 1.0279 | 1.352 | - |

### 마) SS 가중농도 산정

❍ 앞서 추정한 배수구역 우수유출량 및 토사유출량을 이용하여 수용 수계에 영향을 미치는 SS 가중농도를 추정하였으며, 추정결과 130.401㎎/L의 SS농도가 가중될 것으로 예측됨.

SS 가중농도 산정

| 구 분 | 우수유출량 (㎥/sec) | 토사유출량 (ton/일) | SS 가중농도 (㎎/L) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 배수구역 | 0.120 | 1.352 | 130.401 | - |

## 2) 운영시

### 가) 생활용수 수요량 추정

❍ 본 사업대상지 내 생활용수 수요량 산정은 계획인구를 추정하여 산정하였으며, 급수량 원단위는 「2040 수도정비기본계획수립, 서울시」에 제시된 2030년 일 최대 급수량 원단위인 347L/인·일을 적용하여 산정한 결과 249.84㎥/일로 산정되었음.

생활용수 수요량 산정

| 구 분 | 계획인구 (인) | 급수량 원단위 (L/인·일) | 생활용수 수요량 (㎥/일) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 사업대상지 | 703 | 347 | 243.94 | 2030년 |

주 : 1. 계획인구(703인)=계획 세대수(406세대) × 세대당 인구(1.73인/세대)
2. 성내2동의 세대당인구수 적용
3. 공동주택 인구만 산정함
자료 : 2040 수도정비기본계획수립, 서울시

### 나) 오수발생량 산정

❍ 환경부 고시 2025-165호 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법”에 의거하여 공동주택(아파트)의 1일 오수발생량 오수량 200L/인·일을 적용하여 산정한 결과 140.60㎥/일로 산정되었음.

오수발생량 산정

| 구 분 | 계획인구 (인) | 원단위 (L/인·일) | 오수발생량 (㎥/일) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 사업대상지 | 703 | 200 | 140.60 | - |

주 : 1. 계획인구(703인)=계획 세대수(406세대) × 세대당 인구(1.73인/세대)
2. 성내2동의 세대당인구수 적용
3. 공동주택 인구만 산정함
자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 제2025-165호, 환경부

## 다. 저감방안

### 1) 공사시

❍ 본 사업대상지의 공사로 인한 강우시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 토사노출부에 비닐덮개 등을 설치하여 토사유출을 최소화 할 계획

❍ 강우시 공사를 억제

❍ 사업대상지 주변으로 측구를 조기 설치하여 지구 외 우수가 지구 내로 유입되는 것을 방지

❍ 공사시 현장근로자에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리 할 계획

### 2) 운영시

#### 가) 상수도 계획

❍ 용수공급의 국지적 한계를 극복하고 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립

❍ 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 사업대상지 내 상수관로를 설치하여 주변 기존 도로에 설치되어 있는 시 상수관로로부터 공급받을 계획

#### 나) 우수배제계획

❍ 서울시 하수도 정비 기본계획 및 하수도 시설기준에 의거하여 설계할 계획

❍ 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 사업대상지내에 우수관로를 설치하여 사업대상지 주변의 기존 도로에 설치되어 있는 기존 시 우수관로에 연결하여 처리

#### 다) 하수도 계획

❍ 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전분류식을 원칙으로 함

❍ 사업대상지에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 기존 도로에 설치된 하수관로에 연결하여 처리할 계획

# 4.4 생활환경분야(대기환경)

## 4.4.1 바람 및 열

### 가. 기상현황

#### 1) 풍속

❍ 사업대상지가 위치한 지역의 바람 현황을 파악하기 위하여 서울기상청의 최근 10년간 기상자료(기상연보, 2016~2025년)를 조사한 결과 평균 풍속은 2.2m/sec, 평균속도 최대는 4월의 2.5m/sec, 최저는 10월의 2.0m/sec인 것으로 조사됨.

평균 풍속 (단위 : m/sec)

| 구 분 | 봄 | | | 여 름 | | | 가 을 | | | 겨 울 | | | 평 균 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | |
| 서 울 기상청 | 2.4 | 2.5 | 2.3 | 2.2 | 2.1 | 2.1 | 2.1 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.2 | 2.4 | 2.2 |
| | 2.4 | | | 2.1 | | | 2.1 | | | 2.3 | | | |

자료 : 기상연보, 2016~2025, 기상청

#### 2) 풍향

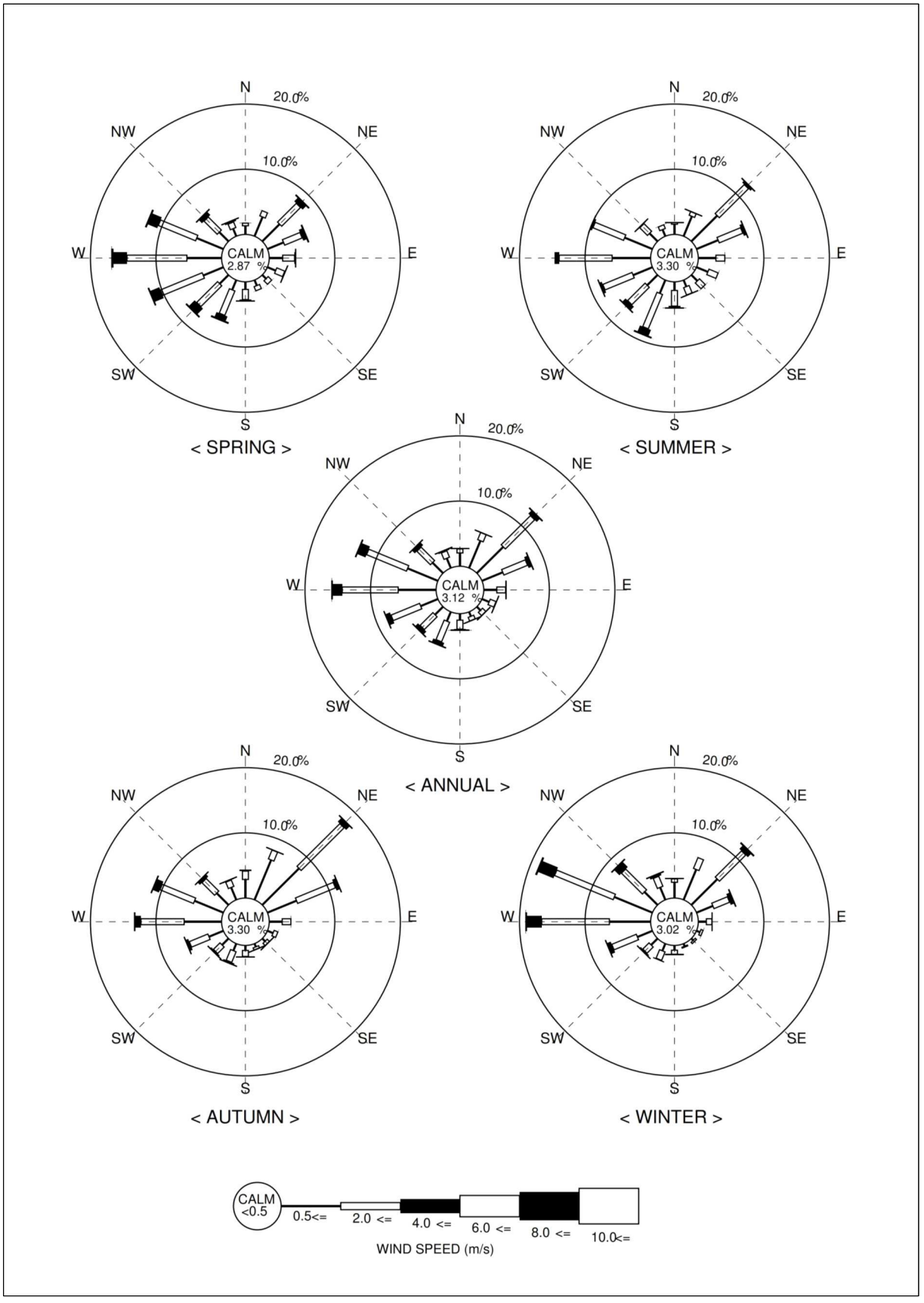
❍ 서울기상대에서 관측한 최대풍속 및 풍향별 관측횟수의 백분율을 분석한 결과, 연평균 최다풍향은 서풍(W)계열인 것으로 나타남.

풍향별 풍속에 의한 풍향별 백분율 (단위 : %)

| 구분 | 0.5-2 | 2-4 | 4-6 | 6-8 | 8-10 | 〉10 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | 2.0 | 0.6 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.7 |
| NNE | 4.5 | 1.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 5.7 |
| NE | 5.7 | 6.3 | 0.7 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 12.8 |
| ENE | 3.4 | 3.9 | 0.6 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 7.9 |
| E | 2.0 | 1.3 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.4 |
| ESE | 1.2 | 1.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.2 |
| SE | 0.8 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.5 |
| SSE | 0.7 | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.4 |
| S | 1.0 | 1.4 | 0.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.6 |
| SSW | 1.6 | 3.2 | 0.6 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 5.4 |
| SW | 1.7 | 2.8 | 0.6 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 5.2 |
| WSW | 2.8 | 4.7 | 0.8 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 8.4 |
| W | 5.8 | 8.5 | 1.5 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 15.9 |
| WNW | 5.0 | 6.6 | 1.4 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 13.1 |
| NW | 2.3 | 2.9 | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 5.8 |
| NNW | 1.6 | 1.1 | 0.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.9 |
| TOTAL | 42.3 | 46.8 | 7.3 | 0.5 | 0.0 | 0.0 | 96.9 |
| CALM -〉 | 3.1% | | | | | | |

자료 : 기상연보, 2016~2025, 기상청

바람장미도


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.87 %
< SPRING >
CALM
3.30 %
< SUMMER >
CALM
3.12 %
< ANNUAL >
CALM
3.30 %
< AUTUMN >
CALM
3.02 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

# 나. 기후환경

## 1) 기후환경 공간유형 현황

❍ 현재 대상지의 기후환경(열환경, 바람기능, 물환경) 현황을 파악하기 위하여「기후변화 대응을 위한 도시계획 수립기법에 관한 연구 용역 보고서(2차년도), 2021, 서울특별시」 및 서울도시공간포털(urban.seoul.go.kr)을 참고함.

### 가) 바람기능

❍ 바람기능성 지수를 기준으로 분류한 공간유형을 4가지 유형으로 분류하였으며, 서울 외곽 지역을 중심으로 녹지가 분포되어 있고, 시 내부에는 불투수 포장 비율이 높은 시가지와 단독주택지와 불투수 포장 비율이 낮은 시가지가 혼재된 것으로 조사됨.

❍ 대상지의 바람기능은 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사되어 생활권 높이에서의 바람이 거의 없는 것으로 조사됨.

### 나) 열환경

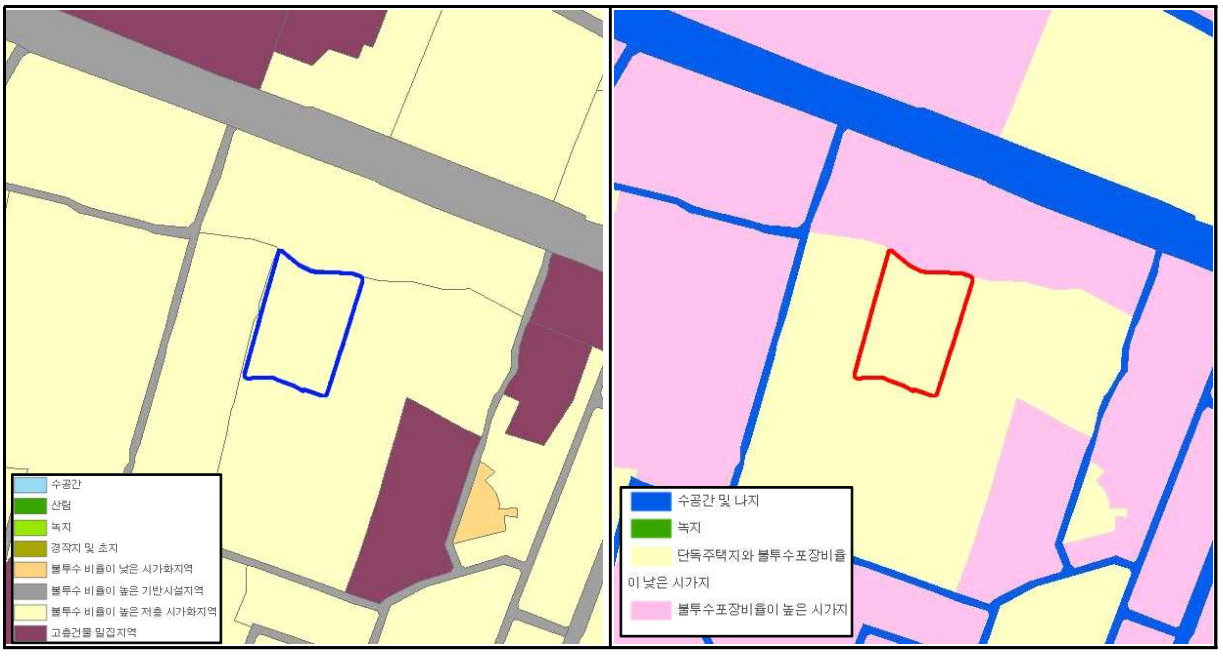
❍ 열환경은 식생에 따른 온도 변화가 유의미하고, 토지피복에 따른 반사도와 식생의 양 사이에 일정한 상관관계가 있으며 상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과를 보임. 이에 따른 열환경 유형 분류시 식생을 포함하는 오픈스페이스 유형을 구분하였고 조경수목식재지로 식생량과 토지이용을 고려하여 단계적으로 유형을 분류함.

❍ 대상지의 열환경은 불투수 포장 비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사되었으며, 불투수율이 높은 아스팔트의 낮은 알베도로 태양열 흡수율이 높아 도시열섬을 형성하는 것으로 조사됨.

### 다) 물환경

❍ 물환경 공간유형은 6개로 구분되며, 대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 조사됨.

기후환경 공간유형도 바람기능



열환경 물환경




바람기능 공간유형별 특성

| 구분 | 공간유형명 | 공간특성 | 바람기능 특성 |
|---|---|---|---|
| 1 | 수공간 및 나지 | 바닥면에 식생이나 인공물 등 바람에 영향을 주는 것이 거의 없는 평탄한 공간으로 수면이나 하상노출지 등을 의미하며 넓게 포장이 되어 있는 공항이나 큰 주차장도 여기에 속함 | -고도에 따른 바람 변화가 거의 나타나지 않아 10m 이상 고도에서의 바람이 생활권 높이까지 잘 연결되는 공간<br>-도시 내 바람 흐름에 주요 통로 역할을 수행 |
| 2 | 녹지 | 초목 식생이 분포하는 공간으로 부분적으로 건물 등의 시설이 있는 공간도 포함 | -표면마찰로 인해 생활권 높이에서 풍속 저감이 다소 나타나지만 식생이나 인공물이 바람 흐름을 방해하지는 않는 수준의 공간<br>-주로 서울 외곽과 산 주변으로 나타나는 공간 특성 상 산곡풍의 주요 통로로 기능하며 도시에 찬공기를 공급하는 역할 수행 |
| 3 | 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 | 단독주택과 불투수포장비율이 낮은 공동주택지 및 일부 혼합지 | -10m 높이까지 배치된 건축물 등으로 인해 바람 흐름이 크게 저해 받는 공간<br>-생활권 높이에서의 바람이 건물 위쪽에서 기상에 따른 바람과 분리되기 시작하며 생활권 높이에서의 바람은 주변의 국지적인 경계 특성에 영향을 더 받음 |
| 4 | 불투수비율이 높은 시가지 | 불투수포장비율이 높은 공동주택지와 상업 업무지 | -높은 건물로 인한 경계층 효과가 강하여 생활권 높이와 고도 10m까지도 경계층 모사가 현실적으로 어려운 지역<br>-높은 지표면 거칠기로 인해 생활권 높이에서의 바람은 거의 존재하지 않아야 하지만 건물 주변의 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍 발생 |

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

## 열환경 공간유형별 특성

| 구분 | 공간유형명 | 평균온도(℃)* | 공간특성 | 열환경 특성 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 수공간 | 22.9 | -한강 및 주요지천 | -하천은 수표면적에 따라 0.33~4.05도까지 평균 0.7도 온도저감효과<br>-비교적 넓은 지역에 최대 약 2도 정도의 기온 감소효과 | |
| 2 | 산림 | 25.3 | -서울 외곽지역 | -식생량이 가장 많고 규모가 크므로 주변 미기후를 개선<br>-상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과 | |
| 3 | 경작지 및 초지 | 27.7 | -서울 외곽의 산림 인접<br>-한강변 | -산림 대비 녹지 비율이 낮지만 도심지 열환경과는 차이가 나타나며, 초지의 경우 알베도가 도심지 대비 높음 | |
| 4 | 공원 등 조경수목 식재지 | 28.8 | -도심 내 고루 분포 | -도심지 중심부에 위치하지만, 식생에 의해 알베도가 높아 상대적으로 냉섬효과를 보임 | |
| 5 | 불투수포장비율이 낮은 주거지 | 30.0 | -도심 내 고루 분포<br>-평균 불투수율 43.4% | -불투수, 층고, 지표면온도와의 상관분석에 따르면, 불투수 포장비율이 낮은 지역에 서는 층고가 지표면온도에 영향을 미치는 변수로 나타나지 않으므로 층고 구분 제외 | |
| 6 | 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 | 30.1 | -주로 양천, 노원<br>-평균 불투수율 78.8% | -공동주택 단지(예, 아파트)의 경우 저층주거단지 대비 상대적으로 식생 비율이 높으므로 지표면온도에 영향 | -(불투수율)<br>불투수율이 높을수록 함수 기능이 없고 물순환을 차단하여 상단부 공기를 건조하게 만들어 현열 증가로 도시열섬 효과를 일으키는 요인<br>-(층고)<br>고층지역은 그림자 영역에 대한 지표면 온도 감소효과 존재 |
| 7 | 불투수포장비율이 높은 기반시설지 | 31.2 | -도로 및 철도<br>-평균 불투수율 83.7% | -불투수율이 높은 아스팔트의 낮은 알베도로 태양열 흡수율이 높아 도시 열섬을 형성 | |
| 8 | 고층건물이 밀집한 상업업무지 | 31.4 | -종로, 영등포, 강남<br>-평균 불투수율 90.0% | -지표면온도가 상대적으로 높고, 도시 계획적 대책과 관리 필요 지역 | |
| 9 | 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 | 31.8 | -가장 넓은 면적<br>-도심 내 고루 분포<br>-단독주택, 빌라촌 등<br>-평균 불투수율 86.6% | -층고가 높은 주택지, 상업지 대비 상대적으로 식생이 없어 낮은 알베도로 지표면 온도가 가장 높음<br>-그림자영역에 대한 지표면온도 감소 효과 미미 | |

주*) 2017년 08월 26일 오전 11시 해당 공간유형의 평균온도(℃)
자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

## 물환경 공간유형별 특성

| 구분 | 공간유형명 | 공간특성 | 물환경 특성 |
|---|---|---|---|
| 1 | 수공간 | -한강, 주요지천 및 주변 습지 | -과거 침수지역은 안양천, 중랑천, 반포천, 탄천 등 주요 하천 주변 저지대지역에 해당<br>-최근 집중호우와 선행강우조건에 따라 하천월류 등에 의한 복합적인 피해 발생 |
| 2 | 산림 및 초지 | -식생이 분포하는 공간으로 유출특성이 도심지에 비해 좋게 나타남<br>-주로 서울 외곽지역 및 하천 주변에 분포 | -산지지역에서는 도심지에 위치한 유형에 비해 유출이 좋은 편이나 기상에 따른 영향을 받아 강수량이 대체로 높음<br>-산지대에서 단시간에 급격한 유출이 발생하면 주변 저지대 일대 유출 집중되므로 산사태 및 사면관리 필요 |
| 3 | 경작지 및 공공시설지 | -도심 내 고루 분포<br>-경작지, 산림 내 또는 인접지역과 하천 주변에 분포 | -비교적 녹지율이 높은 공공시설지로 도시화된 지역에 비해 낮은 유출률을 가짐 |

〈표계속〉

| 구분 | 공간유형명 | 공간특성 | 물환경 특성 |
|---|---|---|---|
| 4 | 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지 | -도심 내 고루 분포<br>-나지유형의 경우 산림 및 하천주변에 대체로 분포 | -불투수율이 높은 유형에 비해 비교적 낮은 유출률을 갖지만 도심지는 건물, 주거지 등이 밀집되어 있어 관리 필요<br>-하천 주변은 일정공간 오픈스페이스로 활용하여 침수피해 저감 |
| 5 | 공업 및 교통 시설지 | -도심 내 도로 및 철도 포함<br>-공항지역 포함<br>-교통시설지를 제외한 공업지는 안양천, 중랑천 주변에 주로 분포 | -교통시설지에서 침수피해율이 상대적으로 높음<br>-불투수율이 높은 도로는 집중호우 시 우수받이 용량부족으로 유로의 역할을 하여 위험성이 높아짐. |
| 6 | 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 | -도심 내 고루 분포<br>-건물들이 밀집되어 배치 | -저지대 침수피해가 발생 (주로 단독주택, 반지하주택, 저지대 도로 등) 하고, 불투수율 면적증가로 침수피해 가중<br>-주거상업혼합지, 상업업무 시설지, 주거지역에서 단독주택지의 침수피해율이 상대적으로 높음<br>-저지대, 반지하 주택 등 시가지 유역의 특성을 고려하여 도시 홍수 대책과 기준 강화 필요 |

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

## 다. 사업시행에 따른 영향예측

❍ 본 사업은 대상지 내 위치한 주택지를 재개발 하는 사업으로 신규건축물은 지상 35층 이하로 계획되어 있어, 본 건축물의 입지에 따른 대상지 및 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨.

❍ 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물 사이를 따라 진행, 고층 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.

❍ 수목식재 후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없었으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하게 감소될 것으로 예상되며, 본 대상지 내 녹지를 확보하여 풍속의 변화를 최소화할 계획임.

❍ 대상지 내 건축물의 높이는 주변 지역의 건축물을 고려하여 계획하고, 건축물의 방향은 바람의 진행방향(서풍)을 고려하여 계획함으로 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.

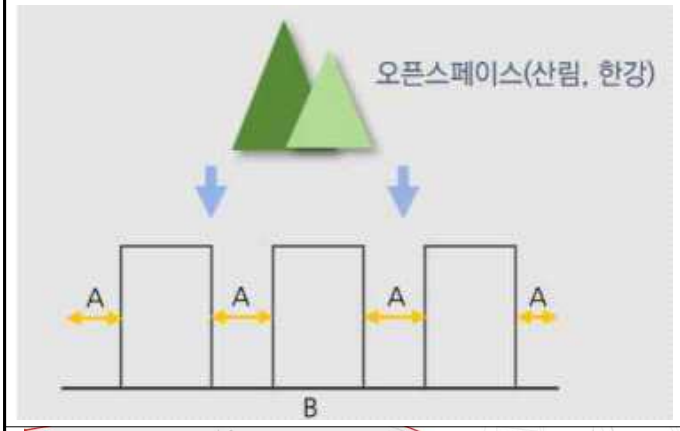
❍ 계획시행 후 대상지 내부와 주변 지역으로의 바람통로가 확보될 수 있도록 계획하고, 바람길 차단에 대한 영향을 최소화해야함.

❍ 서측으로 한강이, 동측으로 일자산이 위치하여 오픈스페이스 공간에 인접하게 위치하고 있으며, 신선하고 쾌적한 바람이 유입될 수 있도록 할 계획임.

❍ 최근 도시개발사업에 적용된 통풍면적비 평균치에 해당하는 통풍면적비는 40% 이상 확보하도록 권장하고 있음.

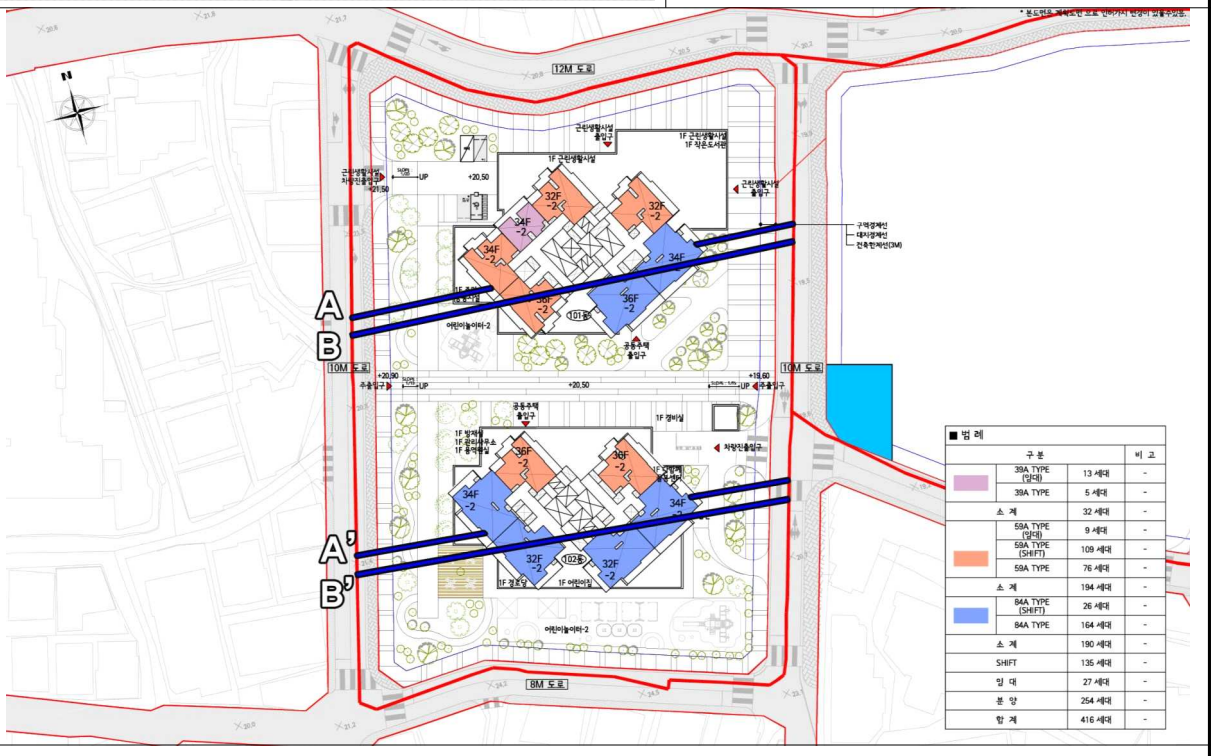
❍ 사업대상지의 경우 바람길 확보를 위하여 규칙적인 건물 배치를 우선으로 설계하였으며, 통풍면적비가 평균 50.9%에 해당하는 것으로 분석됨

■ 통풍면적비(ΣA/B)
= (44.2 / 88.6 × 100) + (45.0 / 86.7 × 100) = (49.9 + 51.9) / 2 = 50.9%




※ 통풍면적비(ΣA/B)
: 사업부지 단면 길이 대비 개방된 공간 간격 비율

A : 풍속 및 풍향에 영향을 주지 않는 개방된 공간 간격
B : 오픈스페이스(산림, 한강변)에 인접한 사업부지 단면 길이




ΣA/B = 49.9%, 51.9% (평균 50.9%)

A = 26.0m + 18.2m = 44.2m
B = 88.6m

A′ = 27.0m + 18.0m = 45.0m
B′ = 86.7m

자료 : 기후변화에 대응한 계획기법 인벤토리(계획기법 목록 및 세부가이드라인), 2021.3, 서울연구원, 서울특별시

### 라. 저감방안

- ❍ 사업시행 후, 인공적 발생열의 저감방법으로 대상지 내 녹지공간(조경녹지 조성)을 통하여 대기정화 및 온도 저하 효과를 기대
- ❍ 토지피복도의 개선 : 조경녹지 내 자연지반녹지 조성
- ❍ 수목식재 후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 사업대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 소폭 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.
- ❍ 사업대상지의 건축물의 높이를 주변 지역의 건축물을 고려하여 계획하고, 건축물의 방향은 바람의 진행방향을 고려하여 계획함으로 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- ❍ 단지 내 포장 전면투수포장(자연지반, 인공지반) 확보
- ❍ 단지 내 원활한 우수저류 및 유속완화를 위해 포장면적을 줄이고 녹지면적 최대한 확보

## 4.4.2 대기질

### 가. 현황

#### 1) 조사항목

- ❍ 대상지가 위치한 서울특별시 강동구 일원의 대기질 현황을 조사하기 위하여 대상지 북측에 위치하는 도시대기 측정망인 강동구 측정소의 측정자료를 조사하였으며, 환경정책기본법상의 환경기준 설정 6개 항목(PM-10, PM-2.5, $SO_2$, $NO_2$, CO, $O_3$)에 대하여 조사를 실시함.

#### 2) 조사방법 및 범위

대기질 자동측정망 위치

| 측정소명 | 설 치 장 소 | 이격거리 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 강동구 | 서울특별시 강동구 구천면로 42길 59 | 북측 약 1.2㎞ | 천호1동 주민센터 |

#### 3) 조사결과

- ❍ 조사결과 2024년 월별 대기질 평균농도분포는 PM-10 31㎍/㎥, PM-2.5 17㎍/㎥, $SO_2$ 0.003ppm, $NO_2$ 0.020ppm, CO 0.50ppm, $O_3$ 0.036ppm으로 조사됨.

대기오염도 현황 (단위 : ㎍/㎥, ppm)

| 구 분 | | PM-10 | PM-2.5 | $O_3$ | $NO_2$ | CO | $SO_2$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024년 | 1월 | 35 | 24 | 0.018 | 0.310 | 0.69 | 0.003 |
| | 2월 | 29 | 20 | 0.028 | 0.027 | 0.59 | 0.002 |
| | 3월 | 51 | 21 | 0.038 | 0.024 | 0.50 | 0.003 |
| | 4월 | 50 | 21 | 0.048 | 0.022 | 0.54 | 0.003 |
| | 5월 | 28 | 13 | 0.050 | 0.016 | 0.43 | 0.002 |
| | 6월 | 29 | 15 | 0.063 | 0.015 | 0.36 | 0.002 |
| | 7월 | 19 | 12 | 0.042 | 0.009 | 0.41 | 0.002 |
| | 8월 | 22 | 16 | 0.046 | 0.011 | 0.45 | 0.002 |
| | 9월 | 16 | 9 | 0.033 | 0.011 | 0.41 | 0.002 |
| | 10월 | 22 | 13 | 0.026 | 0.017 | 0.45 | 0.002 |
| | 11월 | 30 | 18 | 0.022 | 0.024 | 0.56 | 0.003 |
| | 12월 | 39 | 23 | 0.020 | 0.026 | 0.60 | 0.004 |
| 평 균 | | 31 | 17 | 0.036 | 0.020 | 0.50 | 0.003 |

자료 : 2024 대기환경연보, 2025, 국립환경과학원

대기질 환경기준

| 항 목 | 기 준 |
|---|---|
| 아황산가스 ($SO_2$) | 연간 평균치 0.02ppm 이하<br>24시간 평균치 0.05ppm 이하<br>1시간 평균치 0.15ppm 이하 |
| 일산화탄소 (CO) | 8시간 평균치 9ppm 이하<br>1시간 평균치 25ppm 이하 |
| 이산화질소 ($NO_2$) | 연간 평균치 0.03ppm 이하<br>24시간 평균치 0.06ppm 이하<br>1시간 평균치 0.10ppm 이하 |
| 미세먼지 (PM-10) | 연간 평균치 50㎍/㎥ 이하<br>24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하 |
| 초미세먼지 (PM-2.5) | 연간 평균치 15㎍/㎥ 이하<br>24시간 평균치 35㎍/㎥ 이하 |
| 오존 ($O_3$) | 8시간 평균치 0.06ppm 이하<br>1시간 평균치 0.1ppm 이하 |
| 납(Pb) | 연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하 |
| 벤젠 | 연간 평균치 5㎍/㎥ 이하 |

주) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99 백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령[별표1]〈개정 2025.10.1.〉

### 4) 대기오염물질 배출시설

○ 서울시 강동구에는 대기오염물질 배출시설이 48개소가 운영되고 있는 것으로 조사됨.

대기오염물질 배출시설현황

| 구 분 | 대 기 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | 1종 | 2종 | 3종 | 4종 | 5종 |
| 강동구 | 48 | - | 1 | 2 | 26 | 19 |

자료 : 제34회 2025 강동구 통계연보, 강동구청

## 나. 사업시행에 따른 영향예측

### 1) 공사시

#### 가) 오염물질(투입장비) 발생량

❍ 건축물의 기초 터파기시 공사장비 투입에 따른 대기질 영향이 가장 클 것으로 예상되므로 토공작업시 대상지의 지형특성, 공사형태 등을 고려하여 투입이 예상되는 공사장비를 결정하고 이를 기준으로 오염물질 발생량 산정함.

❍ 투입장비는 주로 덤프트럭, 굴삭기가 예상되며 투입장비의 가동 및 이동, 토사의 상·하적시 바람에 의하여 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5) 및 $NO_2$가 발생할 것으로 예측됨.

❍ 사업대상지 주변 약 0.5㎞권에는 주거시설 및 상업지역, 동신중학교 등이 분포하여 이들 시설이 영향예측시설로 고려될 수 있으나, 현재 설계가 진행 중에 있어 대기오염물질로 인한 정량적 예측이 불가능하므로 금회 예측에서는 터파기시 투입이 예상되는 장비에서 발생하는 오염물질 배출량을 개략적으로 산정하여 정성적 예측을 실시함.

❍ 장비에서 발생하는 오염물질량을 산정한 결과, PM-10 0.0002g/sec, PM-2.5는 0.0002g/sec, $NO_2$ 0.0070g/sec이 발생할 것으로 예상되며, 공사과정에서 주변 지역으로의 비산먼지 확산 등 대기질 영향이 예상되므로 적절한 저감 대책을 수립하여 철저히 이행할 계획임.

공사장비 배기가스에 의한 대기오염물질 배출계수

| 구 분 | 규 격 | 배출계수(g/kWh①, g/㎞②) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | PM-10 | PM-2.5 | NOX | |
| 굴삭기① | 1.0㎥ | 0.0100 | 0.0092 | 0.1910 | 13년식 이후, 130kW 이상 |
| 덤프트럭② | 15ton | 0.0088 | 0.0081 | 0.6713 | '15년 이후(디젤엔진) |

주 : 1. PM-2.5 배출계수는 PM-2.5/PM-10 분율 92%(EPA)를 적용함.
2. 덤프트럭 평균 이동속도는 20㎞/hr를 적용함.

자료 : 국가 대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅶ), 2025.04, 환경부 국가미세먼지정보센터

배출계수 단위환산

| 구 분 | 규 격 | 배출계수(g/L) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | PM-10 | PM-2.5 | NOX | |
| 굴삭기 | 1.0㎥ | 0.0315 | 0.0289 | 0.6010 | 13년식 이후, 130kW 이상 |
| 덤프트럭 | 15ton | 0.0111 | 0.0102 | 0.8444 | '15년 이후(디젤엔진) |
| - 굴삭기 배출계수(g/L) = 배출계수(g/kWh) x 9,020(kcal/L) x 0.3/860(kcal/kWh)<br>- 덤프트럭 배출계수(g/L) = 배출계수(g/km) x 20(km/hr) / 15.9(L/hr) | | | | | |

주 : 1. 1kW=860kcal
2. 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준의 경우 총 발열량 9,020kcal/L 적용
3. 경유발열량의 30%가 동력에너지로 변환됨
4. 덤프트럭 연료사용량 : 15.9L/hr(건설공사표준품셈, 2026)
5. 덤프트럭 평균 이동속도는 20㎞/hr를 적용함

공사장비 배기가스에 의한 대기오염물질 배출량

| 구 분 | 규 격 | 투입대수 (대) | 연료 사용량 (L/hr·대) | 배출계수(g/L) | | | 배출량(g/sec) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | PM | PM-2.5 | $NO_x$ | PM-10 | PM-2.5 | $NO_2$ |
| 굴삭기 | 1.0㎥ | 1 | 19.5 | 0.0315 | 0.0289 | 0.6010 | 0.0002 | 0.0002 | 0.0033 |
| 덤프트럭 | 15ton | 1 | 15.9 | 0.0111 | 0.0102 | 0.8444 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0037 |
| 합 계 | - | 2 | - | - | - | - | 0.0002 | 0.0002 | 0.0070 |

주 : 1. 배출량 : 투입대수(대)x연료사용량(L/hr·대)x배출계수(g/L)x1/3600(hr/sec)
2. NOx로부터 $NO_2$ 전환율은 최악의 경우를 가정하여 100% 전환율을 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
자료 : 2026 건설공사 표준품셈, 2026, 국토교통부

## 2) 운영시

❍ 사업완료 후 공동주택 및 부대복리시설의 난방시 대기오염물질이 배출될 것으로 예상되나, 청정연료인 LNG 등을 사용하여 대기질에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

# 다. 저감방안

## 1) 공사시

### 가) 세륜세차시설

❍ 대기환경보전법 제43조 및 동법 시행규칙 제58조 4항에 관련한 〈별표 14〉『비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준』에 준한 세륜·측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립

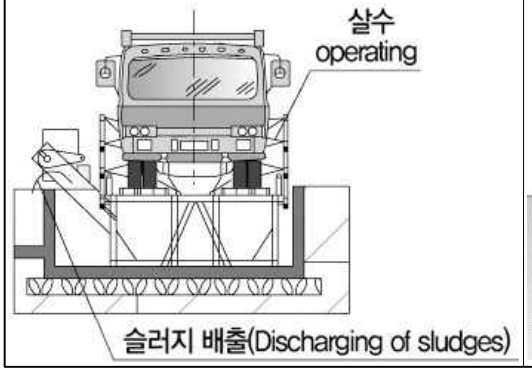
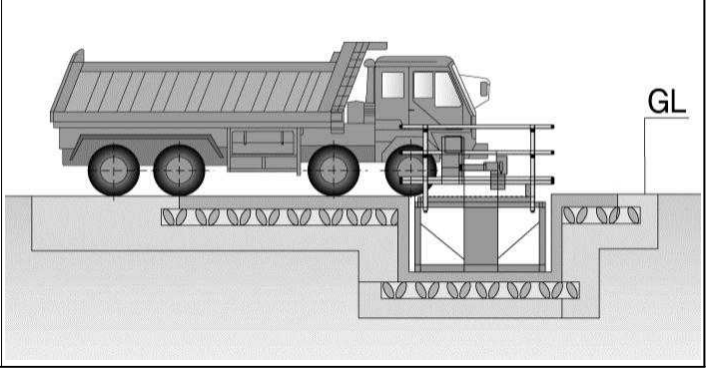
❍ 세륜·측면살수시설

- 비산먼지 발생 억제시설에 관한 기준에 적합한 세륜·측면살수시설을 설치·운영하도록 계획
- 출입차량 운전자에 대한 비산먼지 방지를 위한 교육을 실시하여 비산먼지 발생으로 인한 주변 환경에 미치는 악영향을 최소화하도록 계획

세륜·측면살수시설 모식도

| | | |
|---|---|---|
| **세륜 시설** | •수조의 넓이 | 수송차량의 1.2배이상 |
| | •수조의 깊이 | 20cm이상 |
| | •수조의 길이 | 수송차량 전체길이의 2배 이상 |
| | •수조의 관리 | 수조수순환(재순환)을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설을 설치 |
| **측면 살수 시설** | •살 수 높 이 | 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 |
| | •살 수 길 이 | 운반차량 전장의 1.5배 이상 |
| | •수 압 | 3㎏/㎠이상 |

세륜·측면살수시설 예시도

| 전 면 | 측 면 |
|---|---|
|  |  |

나) 차속의 규제 및 적재 제한

❍ 차속의 제한 : 차량의 이동에 의한 비산먼지 발생량은 차량의 속도에 의해 크게 좌우되며, 차량의 속도에 따른 저감효과는 비포장도로에서 차량속도가 32㎞/hr일 때 비산먼지 발생량의 65%를 저감할 수 있으며, 16㎞/hr일 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/hr 이하로 규제함.

❍ 공사차량의 속도제한(20㎞/hr이하) 표지판 설치

❍ 현장여건상 과속이 예상되는 지점에는 토사를 이용한 임시 속도방지턱 설치

❍ 현장 교육 및 감독관에 의한 관리 감독 철저

❍ 적재제한 : 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5㎝ 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 아니하고 흘러내리지 않도록 지도할 계획

비포장도로에서의 비산먼지 저감효과

| 저 감 방 안 | 저 감 효 과(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| ◦ 도로포장<br>◦ 도로표면에 화학물처리<br>◦ 토양에 안정 화학물질 투여 | 80<br>50<br>59 | 속도 40mile/hr(64㎞/hr)에 기준한 저감효과임 |
| ◦ 속도조절<br>- 30mile/hr(48㎞/hr)<br>- 20mile/hr(32㎞/hr)<br>- 10mile/hr(16㎞/hr) | <br>25<br>65<br>80 | |

자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, US EPA

다) 공사장 내 살수계획

❍ 사업시행 시 대상지를 출입하는 차량의 공사장 내 비포장구간 운행시 발생하는 재비산먼지를 최소화하기 위하여 주진입로 및 사업대상지 내 차량이동로에 주기적인 살수를 실시하고 차량운행 속도를 저속으로 제한하며 공사장에서 발생하는 토사 등의 분체상 물질은 즉시 제거토록 함.

- 살수지역 : 차량진입로 및 이동로
- 살수회수 : 1일 2회 이상을 기준으로 하며, 계절 및 기상상태에 따라 토양의 수분함유에 차이가 있으므로 공사공정 및 현장여건을 고려하여 시공업체가 관리·감독하여 실시함.

라) 건설장비의 배출가스 억제

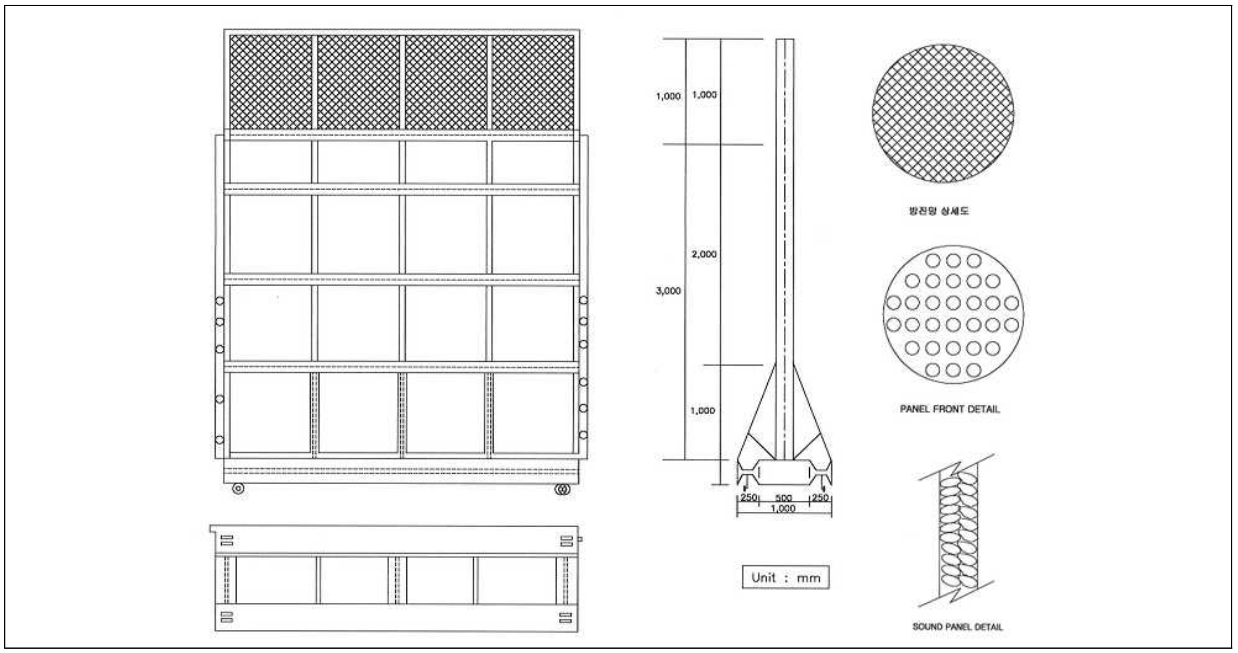
❍ 배출가스에 의한 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 공사장 내 장비투입계획을 수립, 시행토록 할 계획임.

- 건설장비는 동일 작업장 내 집중 투입을 억제하기 위한 효율적인 작업공정 수립
- 발생 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침이나 야간작업을 지양
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 건설장비에 의한 작업 진행은 배기가스가 인근 주거지 방향으로 배출되지 않도록 주거지 전면부로 정차 및 작업진행
- 건설장비의 노후화 및 고장으로 인한 차량 배기가스 방지를 위하여 투입장비의 정기점검 및 보수진행

마) 방진망 설치

❍ 부지정지를 위한 토공사 시행시 바람에 의해 비산먼지가 주변 지역으로 비산하는 것을 방지하기 위하여 방진망을 설치하여 주변 지역에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

방진망 설치 모식도




## 2) 운영시

❍ 대기질 관리계획

- 장래 강동구의 대기오염정도를 낮추기 위하여 청정연료사용 확대(저유황 유류 사용 및 도시가스의 공급 등)

❍ 녹지확보

- 사업대상지 내 녹지대를 설치하여 녹지면적을 최대한 확보토록 계획
- 사업대상지 내 녹지나 가로수의 수목으로는 황산화물이나 자동차 배기가스에 대한 흡착능력과 견디는 힘이 강한 수종을 선정, 식재하여 대기오염의 정화를 도모

❍ 청정연료(LNG)를 사용하여 대기오염물질 배출량을 최소화함.

❍ 「건축물의 에너지절약설계기준, 국토교통부고시 제2017-881호」에 의거하여 열손실을 방지하기 위해 층 및 층간바닥에 대하여 에너지 절약형 건축물 설계기법의 도입 및 에너지절약 건축자재사용, 자연채광 등을 최대한 활용하여 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화

❍ 열원의 낭비를 방지하기 위해 고효율 및 부분부하 효율이 좋은 기기 선정

❍ 대상지 건축물 시공시 건축자재는 가능한 환경인증마크 등을 획득한 친환경 제품을 우선적으로 선정하여 신축건물에서 발생 가능한 실내오염물질의 발생을 최소화하도록 계획

# 4.4.3 온실가스

## 가. 현황

### 1) 온실가스 배출시설 및 에너지 이용시설 현황

❍ 사업대상지 및 주변을 통과하는 도로에서 자동차 배기가스로 인한 선오염원과 주변 지역의 주거시설 등에서의 난방 및 취사시 연료사용에 의한 면오염원이 분포하는 것으로 조사됨.

### 2) 온실가스 저감관련 법령 및 관련 계획 현황

❍ “온실가스”란 적외선 복사열을 흡수하거나 다시 방출하여 온실효과를 유발하는 대기 중의 가스상태 물질로서 이산화탄소, 메탄, 아산화질소, 수소불화탄소, 과불화탄소, 육불화황을 말함(대기환경보전법 제2조)

❍ 온실가스 저감 관련 법령 조사결과, 다음과 같이 조사됨.

온실가스 저감 관련법 및 제도

| 구 분 | 주 요 내 용 |
|---|---|
| 2050 탄소중립 시나리오<br>(2021.10) | • 탄소중립이 실현되었을 때의 미래상과 부문별 전환내용을 전망하여, 부문별 세부 정책 방향과 전환 속도 등을 가늠하는 나침반 역할<br>• 탄소중립을 위한 기술 혁신 및 상용화, 국민인식과 생활양식 변화를 전제로 하여 경제적 부담과 편익, 식량·에너지안보, 국제사회에서의 역사적 책임 등 종합적 고려<br>• 국내 순배출량을 0으로 하는 2개 시나리오로 구성 |
| 신에너지 및 재생에너지 개발・이용・보급 촉진법<br>(2025.1.31.) | • 신재생에너지의 기술개발 및 이용·보급 촉진과 관련 산업의 활성화를 통하여 에너지원을 다양화하고, 에너지의 안정적인 공급, 에너지 구조의 환경친화적 전환 및 온실가스 배출의 감소를 추진<br>• 에너지 관련 사업, 신축 개축 증축하는 건축물에 대해 일정 비율 이상의 신재생에너지를 사용하도록 의무화 |
| 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침<br>(환경부고시 제2025-165호) | • 관리업체 지정, 목표설정, 산정 보고 검증, 검증기관 관리에 관한 사항을 포괄적으로 담고 있음<br>• 목표관리를 위한 기준연도는 관리업체가 지정된 연도의 직전 3개년으로 하며, 이 기간의 연평균 온실가스 배출량을 기준연도 배출량으로 함<br>• 관리업체의 목표관리 계획기간은 부문별 관장기관으로부터 목표를 설정 받은 다음 해의 1월 1일부터 12월 31일까지로 함 |
| 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률<br>(2025.10.1.) | • 온실가스 배출권을 거래하는 제도를 도입함으로써 시장기능을 활용하여 효과적으로 국가의 온실가스 감축목표를 달성하는 것을 목적임<br>• 온실가스 저감실적에 따라 배출권의 매매가 가능하며 온실가스 저감에 대한 경제적 동기를 제공<br>• 온실가스 배출권 거래제 대상업체는 목표관리제에서 제외<br>• EU27개국, 뉴질랜드의 경우 배출권거래제를 시행 중이며, 미국, 일본, 호주 등은 배출권 거래제 도입논의 진행 중 |
| 기후위기 대응을 위한 탄소중립・녹색성장 기본법<br>(2025.11.11.) | • 기후위기의 심각한 영향을 예방하기 위해 온실가스 감축 및 기후위기 적응대책을 강화하고 탄소중립 사회로의 이행을 목적으로 함<br>• 경제적 환경적 사회적 불평등을 해소하며 녹색기술 및 산업의 육성 활성화를 통해 경제와 환경의 조화로운 발전을 도모 |

# 나. 사업시행에 따른 영향예측

## 1) 공사시

### 가) 건설장비 투입에 따른 연료사용량

❍ 금회 계획에 따른 공사 진행시에는 공사장비 가동에 의한 온실가스 배출이 예상되며, 건설장비 투입에 따른 연료사용량은 총 283.2L/일로 예상됨.

투입장비에 따른 연료사용량

| 구 분 | 규 격 | 투입대수 (대) | 연료사용량 (L/hr·대) | 작업시간 (hr/일) | 연료 사용량 (L/일) |
|---|---|---|---|---|---|
| 굴삭기 | 1.0㎥ | 1 | 19.5 | 8 | 156.0 |
| 덤프트럭 | 15ton | 1 | 15.9 | | 127.2 |
| 합 계 | - | 2 | - | - | 283.2 |

자료 : 건설공사 표준품셈, 2026, 건설연구원

### 나) 건설장비 투입에 따른 온실가스 배출량 산정

❍ 온실가스 배출량 산정을 위하여 에너지열량 환산기준과 IPCC 온실가스 배출계수를 이용하였으며, 공사시 발생하는 온실가스는 $CO_2$ 740.77㎏/일, $CH_4$ 0.03㎏/일, $N_2O$ 0.01㎏/일이 발생함.

❍ 지구온난화 계수를 적용하면 총 223ton$CO_2$/년의 온실가스가 배출되는 것으로 산정됨.

온실가스($CO_2$, $CH_4$, $N_2O$) 배출량 산정

| 연료사용량 (L/일) | 경유 순발열량 (MJ/L) | 배출계수(㎏/TJ) | | | 온실가스 배출량(㎏/일) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $CO_2$ | $CH_4$ | $N_2O$ | $CO_2$ | $CH_4$ | $N_2O$ |
| 283.2 | 35.3 | 74,100 | 3 | 0.6 | 740.77 | 0.03 | 0.01 |

자료 : 온실가스 항목 환경평가등 평가지침, 2015.12.09, 환경부

온실가스($CO_2$eq) 배출량 산정

| 온실가스 배출량(㎏/일) | | | 지구온난화 계수 | | | 온실가스 배출량(㎏/일) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| $CO_2$ | $CH_4$ | $N_2O$ | $CO_2$ | $CH_4$ | $N_2O$ | $CO_2$ | $CH_4$ | $N_2O$ | 합 계 |
| 740.77 | 0.03 | 0.01 | 1 | 21 | 310 | 740.77 | 0.63 | 1.86 | 743.26㎏/일 (223ton$CO_2$/년) |

자료 : 온실가스별 지구온난화 계수(온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령[별표2])

## 2) 운영시

❍ 본 사업대상지 운영시 난방 및 취사(연료사용)에 의한 배기가스 발생이 예상되며, 사업대상지 토지이용변화(토양포장 등)에 따른 대상지역의 태양복사율의 변화, 도시열섬현상에의 영향이 예상됨.

가) 고정배출원에 의한 오염물질 배출량 산정

❍ 난방연료

- 대상지의 난방 및 급탕에 따른 연료사용량을 산정하기 위하여 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025, 한국에너지공단」에서 제시된 원단위를 적용하여, 난방면적을 추정한 후 「국가 대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅶ), 2025.04, 환경부 국가미세먼지정보센터」에 제시된 오염물질별 배출계수를 적용하여 산정하였음.

단위 연결열부하 기준표 (kcal/㎡·hr)

| 용 도 구 분 | 단 위 부 하 | | 단위 급탕부하 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | | |
| 공동주택 | - | - | 15 | |
| 근린생활시설 | 86 | 110 | 5 | 관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함 |
| 근린공공시설 | 89 | 110 | 7 | 동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등 |
| 종교시설 | 115 | 135 | 2 | |
| 노 유 자 시 설 | 86 | 105 | 7 | 유치원, 노인정 |
| 의료시설 | 105 | 125 | 25 | 병원 급 이하 |
| 교육연구시설 | 89 | 115 | 5 | 학교, 교육원, 직업훈련소 |
| 업무시설(일반·공공) | 86 | 115 | 7 | |
| 숙박시설 | 89 | 110 | 45 | |
| 판매시설 | 98 | 120 | 5 | |
| 위락시설(특수목욕탕) | 110 | 120 | 80 | 목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용 |
| 관람집회시설 | 115 | 135 | 2 | |
| 전시시설 | 115 | 135 | 2 | |

주 : 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

단위 난방부하 기준

| 구 분 | 난방면적(㎡) | 단위난방부하(kcal/㎡·hr) |
|---|---|---|
| 아 파 트 | 60 초과 | 49.0 |
| | 45~60 이하 | 51.4 |
| | 33~45 이하 | 52.4 |
| | 33 이하 | 53.9 |

주 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정에 제시된 C(서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역)의 기준을 적용함.
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

시설물 설치계획 및 난방 연료 소요량 산정

| 구 분 | 전용면적 (㎡) | 난방면적 (㎡) | 적용난방부하 (kcal/㎡hr) | 최대열부하 (Mcal/hr) | 연간열부하 (Mcal/hr) | LNG사용량 (천N㎥/년) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 39형 | 1,358.64 | 1,086.91 | 51.4 | 55.87 | 146,826.36 | 14.41 |
| 59형 | 11,516.16 | 9,212.93 | 49.0 | 451.43 | 1,186,358.04 | 116.42 |
| 84형 | 15,294.60 | 12,235.68 | 49.0 | 599.55 | 1,575,617.40 | 154.62 |
| 경로당, 어린이집, 맘스테이션 | 472.16 | 472.16 | 86.0 | 40.61 | 106,723.08 | 10.47 |
| 주민공동시설 | 365.41 | 255.79 | 86.0 | 22.00 | 57,816.00 | 5.67 |
| 작은도서관 | 124.02 | 86.81 | 86.0 | 7.47 | 19,631.16 | 1.93 |
| 관리사무소, 경비실 | 160.78 | 112.55 | 86.0 | 9.68 | 25,439.04 | 2.50 |
| 합 계 | 29,291.77 | 23,462.83 | - | 1,186.61 | 3,118,411.08 | 306.02 |

주 : 1.「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호」에 의해 공동주택의 난방 면적비 80%, 상업시설(근린·일반·중심상업) 난방면적비 70%, 노유자시설 난방면적비 100% 적용
2. LNG발열량(10,190kcal/㎥), 에너지법 시행규칙 [별표 1]
3. 평균부하율 0.3, 사용시간 8,760hr/년 적용

자료 : 1. 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호
2. 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

❍ 취사연료

- 계획건축물 내 공동주택 취사에 따른 연료(LNG) 사용량을 산정하기 위해「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단」에서 제시한 원단위를 적용함.
- 산정결과, 공동주택의 취사로 인한 연료사용량은 56.23천N㎥/년으로 산정됨.

취사용 연료사용량 산정

| 구 분 | 규 모 (세대) | 적 용 원 단 위 (Mcal/세대·년) | 취사용 열수요량 (Mcal/년) | LNG사용량 (천N㎥/년) |
|---|---|---|---|---|
| 공 동 주 택 | 406 | 1,411.2 | 572,947.2 | 56.23 |

주 : 1. 공동주택에서 취사하는 것만 산정함.
2. LNG 총발열량 : 10,190kcal/N㎥(「에너지법 시행규칙」[별표]〈개정 2022.11.21.〉)

자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

○ 총 연료(LNG) 사용량

- 사업대상지 내 총 연료(LNG) 사용량을 예측한 결과, 362.25천N㎥/년으로 산정됨.

연료 사용량 산정

| 구 분 | 난방 사용량 (천N㎥/년) | 취사용 (천N㎥/년) | 합 계 (천N㎥/년) |
|---|---|---|---|
| 사업대상지 | 306.02 | 56.23 | 362.25 |

○ 연료사용에 따른 대기오염물질 배출량 산정

- 사업대상지 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 배출량은 대기환경보전법 시행규칙 [별표10] “배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법” 상 배출계수를 적용하여 산정함.
- 그 결과, PM-10 0.0003g/sec, $NO_2$ 0.0425g/sec, $SO_2$ 0.0001g/sec로 산정됨

연료사용에 따른 오염물질 배출량

| 구 분 | 단위 | PM-10 | $NO_2$ | $SO_2$ |
|---|---|---|---|---|
| 배출계수 | ㎏/천N㎥ | 0.03 | 3.70 | 0.01 |
| 배출량 | g/sec | 0.0003 | 0.0425 | 0.0001 |

주 : $NO_X$ → $NO_2$ 전환율은 최악의 경우를 가정하여 100% 전환율을 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
자료: 대기환경보전법 시행규칙 [별표10] “배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법” (개정, 2025.05.23.)

## 나) 연료사용에 따른 온실가스 배출량

○ 본 사업시행으로 인한 온실가스 배출량 예측은 운영시 사용되는 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 $CO_2$, $CH_4$, $N_2O$ 배출량을 토대로 온실가스를 산출하였음.

○ 연료사용에 따른 온실가스 배출량

- 「온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12, 환경부」에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지법 시행규칙 [별표] “에너지열량 환산기준”의 순발열량을 이용하여 $CO_2$, $CH_4$, $N_2O$에 대한 배출량을 산정하고 온실가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량($CO_2eq$)으로 환산함.

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, kg, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, kg. ㎥) / $10^6$
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스($CO_2$, $CH_4$, $N_2O$) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

온실가스의 지구온난화 계수

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

자료 : 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령[별표2], 온실가스별 지구온난화 계수(제31조제1항 관련)

- $CO_2$ 790.54ton/년, $CH_4$ 0.070ton/년, $N_2O$ 0.001ton/년으로 나타나 가스를 온실가스($CO_2eq$)로 환산하면 792.32ton$CO_2eq$/년이 배출되는 것으로 나타남.

온실가스 배출량 산정

| 구 분 | LNG 순발열량 (MJ/㎥) | 온실가스 배출계수 (kg/TJ) | 온실가스배출량 (ton/년) | 온난화 계수 | 총 배출량 (ton$CO_2eq$) |
|---|---|---|---|---|---|
| $CO_2$ | 38.9 | 56,100 | 790.54 | 1 | 790.54 |
| $CH_4$ | 38.9 | 5 | 0.070 | 21 | 1.47 |
| $N_2O$ | 38.9 | 0.1 | 0.001 | 310 | 0.31 |
| $CO_2eq$ | - | - | - | - | 792.32 |

• 운영시 LNG 사용량 : 362.25천N㎥/년
• LNG 순발열량 : 38.9MJ/N㎥
• LNG의 온실가스 배출계수
- $CO_2$ : 56,100 kg/TJ - $CH_4$ : 5 kg/TJ - $N_2O$ : 0.1 kg/TJ
• 온실가스 배출량 산정결과
- $CO_2$(ton/년) = 362.25천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / $10^6$ × 56,100 kg/TJ = 790.54ton/년
- $CH_4$(ton/년) = 362.25천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / $10^6$ × 5 kg/TJ = 0.070ton/년
- $N_2O$(ton/년) = 362.25천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / $10^6$ × 0.1 kg/TJ = 0.001ton/년
- $CO_2eq$(ton/년)
= 790.54$CO_2$(ton/년) × 1 + 0.070$CH_4$(ton/년) × 21 + 0.001$N_2O$(ton/년) × 310
= 792.32$CO_2eq$(ton/년)

## 다) 전력사용에 따른 온실가스 배출량

❍ 전력사용량

- 운영시 전력사용량을 산정하기 위하여 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단」에서 제시한 원단위를 기준으로 전력사용량을 예측하였으며, 총 6,774.21㎿h/년으로 산정됨.

전력사용량 예측

| 구 분 | | 세대수 | 단위전력부하 (VA/세대수) | 전력 부하량 (kVA) | 수용율 (%) | 수요부하 (kVA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 60㎡ 이하 | 226 | 3,000 | 678.0 | 40 | 271.20 |
| | 60㎡ 초과 85㎡ 미만 | 180 | 4,500 | 810.0 | | 324.00 |
| **구 분** | | **연면적 (㎡)** | **단위전력부하 (VA/㎡)** | **전력 부하량 (kVA)** | **수용율 (%)** | **수요부하 (kVA)** |
| 부대복리시설 | 어린이놀이터 | 612.06 | 100 | 61.21 | 50 | 30.60 |
| | 경로당, 어린이집, 맘스테이션 | 472.16 | 120 | 56.66 | | 28.33 |
| | 주민공동시설 | 365.41 | 120 | 43.85 | | 21.92 |
| | 작은도서관 | 124.02 | 140 | 17.36 | | 8.68 |
| | 관리사무소, 경비실 | 160.78 | 140 | 22.51 | | 11.25 |
| 전력사용량(MWh/년) | | 695.98(kVA) / 역율(0.9) X 8,760hr/년 = 6,774.21 | | | | |

주 : 공동주택 연면적은 주거전용면적만 산정
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 에너지공단

## 라) 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정결과

❍ 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 3,156.78ton$CO_2$eq/년이 배출될 것으로 예측되었음.

온실가스 배출량 산정

- 전력사용량 : 6,774.21MWh/년
- 전력 $CO_2$ 배출원단위 : 0.466 t$CO_2$/MWh(온실가스항목 평가지침, 2015.12)
- 전력사용에 따른 $CO_2$ 배출량 산정
  = 6,774.21MWh/년 × 0.466 t$CO_2$/MWh = 3,156.78t$CO_2$eq/년

## 마) 온실가스 총 배출량 산정결과

❍ 운영시 배출되는 온실가스는 총 3,949.10ton$CO_2$eq/년이 배출될 것으로 예측됨.

에너지 사용에 따른 온실가스 배출량

| 구 분 | 연료(LNG) | 전 력 | 합 계 |
|---|---|---|---|
| 온실가스 배출량 (t$CO_2$eq/년) | 792.32 | 3,156.78 | 3,949.10 |

# 다. 저감방안

## 1) 공사시

### 가) 일반적인 대책

❍ 공사시 사업대상지에서 발생하는 온실가스 배출을 줄이고 온실가스로 인한 영향을 최소화하기 위하여, 현장 내 공사장비의 공회전을 금지토록 하여 온실가스 배출을 최소화할 계획임.

❍ 또한, 구조물의 외부생산 후 현장 단순조립 등 공정 단축 저탄소공법을 확대하고, 저탄소 자재 및 건설장비, 건설자재·폐기물 재활용, 친환경 인증제품을 사용하여 온실가스 배출을 최소화할 계획임.

### 나) 건설자재 및 폐기물 재활용

❍ 공사시 발생하는 건설 폐재류를 최소화하고 폐기물 재활용을 최대화하기 위하여 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」의 관련 규정을 준수할 계획임.

### 다) 친환경 인증제품 사용

❍ 「우수재활용제품 인증마크」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품의 사용을 우선 고려함.

### 라) 저탄소자재의 사용

❍ 공사 자재는 생산, 수송, 시공, 폐기과정에 이르기까지의 모든 비용과 에너지량을 고려하여 환경부하가 적은 재료를 선택할 계획임

❍ 천연재료, 재활용재료, 반복 사용이 가능한 재료 등을 활용함으로써 에너지 사용을 최대한 저감

❍ 시멘트 사용에 따른 탄소배출 및 환경부하를 최소화하기 위해 조경, 비구조물 등에 필요한 콘크리트 제품은 에코 콘크리트, 무시멘트 벽돌 등 시멘트 저감 또는 무시멘트 콘크리트 사용

## 2) 운영시

### 가) 녹지 조성계획

❍ 금회 사업대상지는 조경녹지를 계획하였으며, 대상지 운영시 온실가스의 흡수원으로 녹지 조성, 단지 내 녹화 등을 실시하여 온실가스의 흡수율을 높이도록 할 계획임.

# 4.5 생활환경분야(기타)

## 4.5.1 자원순환

### 가. 현황

#### 1) 생활폐기물 관리구역 현황

❍ 사업대상지가 위치한 강동구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과 다음과 같이 전체 행정구역 24.59㎢, 인구 481,474명, 동(읍·면)수 19개 구역이 100.0% 생활폐기물 관리구역으로 지정·관리되고 있는 것으로 조사됨.

생활폐기물 관리구역현황

| 구 분 | 전체행정구역 | | | 생활폐기물관리구역현황 | | | 생활폐기물관리구역 지정율 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 면 적 (㎢) | 인 구 (명) | 동(읍·면)수 | 면 적 (㎢) | 인 구 (명) | 동(읍·면)수 | 면적비 (%) | 인구비 (%) |
| 강동구 | 24.59 | 481,474 | 19 | 24.59 | 481,474 | 19 | 100.0 | 100.0 |

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

#### 2) 폐기물 발생 및 처리현황

##### 가) 생활폐기물

❍ 본 사업대상지가 위치한 강동구의 생활폐기물(가정생활+사업장생활계폐기물) 발생 및 처리현황을 조사한 결과 다음과 같이 총 생활폐기물 337.6ton/일, 청소구역 내 인구 481,474명으로 1인당 배출량은 0.70㎏/인·일이며, 재활용 218.0톤/일, 소각 90.5톤/일, 매립 29.2톤/일로 처리되는 것으로 조사됨.

생활폐기물 발생 및 처리현황

| 구분 | 청소구역내 인구 | 배출량 (ton/일) | 1인당 배출량 (㎏/안일) | 처리량 (ton/일) | 처리율 (%) | 처리방법(ton/일) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 구 분 | 재활용 | 소 각 | 매 립 | 기타 | 계 |
| 강동구 | 481,474 | 337.6 | 0.70 | 337.6 | 100.0 | 가연성 | 13.4 | 84.2 | 25.0 | 0.0 | 122.7 |
| | | | | | | 불연성 | 0.0 | 6.2 | 4.1 | 0.0 | 10.3 |
| | | | | | | 기타(불명) | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 |
| | | | | | | 재활용품 | 104.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 104.1 |
| | | | | | | 음식물 | 100.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 100.4 |
| | | | | | | 계 | 218.0 | 90.5 | 29.2 | 0.0 | 337.6 |

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

##### 나) 건설폐기물

❍ 본 사업대상지가 위치한 강동구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 300,538.4톤/년의 대부분이 재활용을 통해 처리되고 있는 것으로 조사됨.

건설폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : 톤/년)

| 구 분 | | 발 생 량 | 폐기물 종류 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 불연성 | | 가연성 | 혼합 | 기타 |
| | | | 건설폐재 | 그 외 | | | |
| 발 생 량 | | 300,538.4 | 217,973.8 | 2,476.8 | 4,035.4 | 75,971.6 | 0.0 |
| 강동구 | 재활용 | 300,126.5 | 217,973.8 | 2,476.8 | 3,623.5 | 75,971.6 | 0.0 |
| | 소 각 | 411.9 | 0.0 | 0.0 | 411.9 | 0.0 | 0.0 |
| | 매 립 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

### 3) 분뇨

#### 가) 분뇨발생 및 처리현황

❍ 강동구의 분뇨발생량은 387㎥/일로 1인 1일 발생량은 0.80L/인·일인 것으로 조사되었으며, 100.0% 처리되고 있는 것으로 조사됨.

분뇨발생 및 처리현황 (단위 : ㎥/일)

| 지 역 | 수거구역내 인 구(인) | 발생량(㎥/day) | | | 1인1일 발생량 (L/인·일) | 처리량(㎥/day) | | | 처리율 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 계 | 수거 분뇨 | 정화조 오니 | | 계 | 수거 분뇨 | 정화조 오니 | |
| 강동구 | 481,474 | 387 | 8 | 379 | 0.80 | 387 | 8 | 379 | 100.0 |

자료 : 제40회 2025 강동구 통계연보, 강동구청

#### 나) 분뇨처리시설 현황

❍ 강동구에는 분뇨처리시설이 위치하지 않으며, 발생되는 분뇨는 전처리 후 중랑물재생센터에서 병합처리하는 것으로 조사됨.

분뇨처리시설현황

| 명 칭 | 위 치 | 처리공법 | 시설용량 (㎥/일) | 방류수역 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 중랑물재생센터 | 서울특별시 성북구 용답동 247-6 | 물리적 | 4,000 | 한강 | - |

자료 : 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

## 나. 사업시행에 따른 영향예측

### 1) 공사시

❍ 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 소량의 분뇨 및 생활폐기물이 발생할 것으로 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안을 마련

❍ 공사시 투입장비로 인한 폐유발생이 예상

❍ 본 사업대상지 공사시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨.

## 2) 운영시

### 가) 생활폐기물 발생원별 조성비 및 발생원단위

❍ 본 사업대상지 운영시 발생되는 생활폐기물량을 예측하기 위하여 다음과 같이 강동구 1인당 1일 생활폐기물 발생량 원단위 및 발생원별 조성비를 적용하였음.

생활폐기물 발생원별 조성비 및 원단위

| 구 분 | 원단위 (kg/인·일) | 총 계 | 종량제 봉투 배출 | | 기 타 | 재활용가능자원분리배출 | 음식물류배출 (분리배출지역) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 가연성 | 불연성 | | | |
| 강동구 | 0.70 | 337.6 (100.0%) | 122.7 (36.34%) | 10.3 (3.05%) | 0.1 (0.03%) | 104.1 (30.84%) | 100.4 (29.74%) |

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

### 나) 조성별 생활폐기물 발생량 예측

❍ 조성별 발생량은 「2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부」에서 제시된 강동구 생활폐기물 발생원별 조성비 및 원단위를 이용하여 사업대상지의 생활폐기물 발생량을 예측하였으며, 그 결과 492.93kg/일이 발생하는 것으로 예측되었음.

생활폐기물 발생량

| 구 분 | 계획인구 (인) | 총 계 (kg/일) | 종량제 봉투 배출 | | 기 타 | 재활용가능자원 분리배출 | 음식물류배출 (분리배출지역) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 가연성 | 불연성 | | | |
| 사업대상지 | 703 | 492.93 | 179.15 | 15.04 | 0.15 | 152.00 | 146.59 |

주 : 계획인구(703인) : 계획 세대수(406세대) × 세대당 인구(1.73인/세대)
자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

### 다) 분뇨발생량 예측

❍ 본 사업대상지 운영시 발생 분뇨량은 강동구 1인당 분뇨 배출량(0.80L/일)을 적용하여 예측하였으며, 그 결과, 562.40L/일이 발생하는 것으로 예측되었음.

분뇨 발생량

| 구 분 | 계획인구(인) | 배출원단위(L/인·일) | 배출량(L/일) |
|---|---|---|---|
| 사업대상지 | 703 | 0.80 | 562.40 |

주 : 1. 본 생활폐기물 발생량은 공동주택 계획인구를 대상으로 예측함
2. 계획인구(703인) : 계획 세대수(406세대) × 세대당 인구(1.73인/세대)
자료 : 제40회 2025 강동구 통계연보, 강동구청

## 다. 저감방안

### 1) 공사시

❍ 공사인력에 의해 발생되는 분뇨의 처리는 공사현장에 이동식 간이화장실을 설치하고 분뇨를 전량 수거하여 분뇨처리업자로 하여금 위탁 처리토록 할 계획임.

❍ 공사시 철거 건축물에서 발생되는 건설폐기물 및 공사현장에서 발생되는 각종 해체 건설부산물 및 건설폐재는 선별 구분하여 재활용할 방침이며, 대표적인 토사, 목재, 금속류, 혼합폐기물 등은 일반적인 처리경로에 따라 중간처리업체에 위탁하여 처리토록 함. 한편, 건설폐재 가운데 폐콘크리트덩이는 재활용 재료로서 가장 이용도가 높은 것으로 중간처리를 거쳐 재활용함.

❍ 공사장비로부터 배출되는 폐유 및 유분이 함유된 폐기물의 무단투기를 억제하기 위하여 각종 장비는 가동 전에 장비점검을 철저히 한 후 사용하고, 공사장비의 정비, 오일교환, 세척 등은 지정된 정비업소를 이용하거나, 불가피할 경우 작업장내 일정한 지정장소에서 이루어지도록 하며 임시보관시설을 설치하고, 수거용기를 비치하여 전량 수거하며 적법한 절차에 따라 위탁 처리하여 폐유로 인한 2차 환경오염이 발생되지 않도록 할 계획임.

분리수거함(예시)




### 2) 운영시

❍ 현재 지방자치단체별로 활성화되어 실시운영중인 “쓰레기 종량제”에 부응, 자치단체의 쓰레기 처리계획에 부합하고, 합리적이고 효율적인 쓰레기 처리가 되도록 다음과 같이 생활폐기물 처리계획을 수립함.

#### 가) 수거·운반계획

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

#### 나) 최종처리계획

❍ 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 서울시 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각처리하여 자원화될 수 있도록 함.

## 4.5.2 소음·진동

### 가. 현황

❍ 사업대상지는 저층의 노후화된 주거 및 상업지가 밀집한 지역으로, 북측에 지하철 5호선(강동역)과 천호대로가 위치하여 접근이 용이한 지역임.

❍ 대상지 주변으로 래미안강동팰리스아파트, 천호태영아파트, 성내1차e편한세상아파트 등 기개발된 대규모 아파트단지가 밀집되어 위치함.

#### 1) 환경소음 측정지점

❍ 사업대상지 주변 지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망 자료에서 사업대상지와 가장 인접하고 유사한 성격의 지역(강동농협 로데오지점 앞 “다”지역)을 인용·분석하였으며, 측정지점은 상업지역에서의 환경소음 측정치를 조사함.

#### 나) 환경소음 측정지점

❍ 주간평균은 59.0~69.0dB(A), 야간평균은 50.0~68.0dB(A)로 조사됨.

환경소음 측정치 (단위 : dB(A))

| 구 분 | | 강동농협 로데오지점 앞 “다” 지역 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 9시 | 12시 | 16시 | 20시 | 주간 평균 | 23시 | 1시 | 야간 평균 |
| 2022년 | 1분기 | 68.5 | 68.8 | 67.3 | 67.2 | 68.0 | 70.0 | 66.4 | 68.0 |
| | 2분기 | 70.8 | 69.0 | 70.5 | 67.2 | 69.0 | 67.0 | 66.4 | 67.0 |
| | 3분기 | 67.4 | 67.8 | 67.3 | 67.2 | 67.0 | 67.2 | 65.2 | 66.0 |
| | 4분기 | 66.9 | 67.4 | 66.6 | 66.0 | 67.0 | 65.4 | 65.3 | 65.0 |
| 2023년 | 1분기 | 69.6 | 68.8 | 67.9 | 67.3 | 68.0 | 67.4 | 62.6 | 65.0 |
| | 2분기 | 74.0 | 68.5 | 67.7 | 67.2 | 69.0 | 65.8 | 64.3 | 65.0 |
| | 3분기 | 56.2 | 57.8 | 61.2 | 60.0 | 59.0 | 51.1 | 49.0 | 50.0 |
| | 4분기 | 68.4 | 67.4 | 67.7 | 67.1 | 68.0 | 67.0 | 65.7 | 66.0 |
| 2024년 | 1분기 | 70.4 | 71.5 | 67.9 | 67.8 | 69.0 | 64.4 | 62.0 | 63.0 |
| | 2분기 | 68.8 | 67.4 | 67.9 | 66.8 | 68.0 | 63.8 | 62.7 | 63.0 |
| | 3분기 | 67.9 | 66.7 | 68.5 | 65.3 | 67.0 | 63.4 | 68.6 | 66.0 |
| | 4분기 | 65.1 | 68.1 | 64.6 | 62.9 | 65.0 | 62.1 | 58.8 | 60.0 |
| 2025년 | 1분기 | 62.1 | 64.4 | 62.7 | 60.6 | 62.0 | 59.4 | 58.5 | 59.0 |
| | 2분기 | 64.3 | 67.6 | 63.9 | 67.3 | 66.0 | 63.7 | 61.7 | 63.0 |
| | 3분기 | 66.9 | 64.9 | 68.4 | 67.5 | 67.0 | 68.5 | 61.4 | 65.0 |
| | 4분기 | 64.2 | 64.5 | 65.2 | 64.8 | 65.0 | 62.0 | 60.7 | 61.0 |

자료 : 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)

# 나. 사업시행에 따른 영향예측

## 1) 공사시

### 가) 건설소음

❍ 공사시 투입되는 장비가 동시에 가동될 때의 합성소음도를 산정하고 점음원 거리감쇠식을 적용하여 이격거리별 소음도를 예측

❍ 사업대상지 공사시 공사장비 소음도는 소음도가 가장 클 것으로 예상되는 토공 및 정지공시를 기준으로 굴삭기, 덤프트럭이 조합을 이루어 한 지점에서 작업시 소음도 예측을 실시함.

❍ 근거리 정온시설의 경우 소음저감대책이 필요할 것으로 예상됨. (65dB 초과시)

장비의 합성소음도 및 이격거리별 소음도

| 구 분 | 장 비 명 | 투입대수 (대) | 소음도 | 합성소음도 (dB(A)) | 이격거리별 소음도(dB(A)) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 10m | 30m | 50m | 61m | 100m |
| 토 공 및 기초공 | 굴삭기 | 1 | 73.4 | 77.2 | 80.7 | 71.2 | 66.7 | 65.0 | 60.7 |
| | 덤프트럭 | 1 | 74.9 | | | | | | |

주 : 소음도는 장비로부터 15m 떨어진 지점에서의 소음도임
자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007, 중앙환경분쟁조정위원회

### 나) 건설진동

❍ 공사장비 투입에 따른 이격거리별 진동영향 예측결과, 사업시행으로 인한 진동 영향은 적은 것으로 예측됨.

장비의 합성진동도 및 이격거리별 진동도

| 구 분 | 장 비 명 | 투입대수 (대) | 진동도 | 합성진동도 (dB(V)) | 이격거리별 진동도(dB(V)) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 10m | 30m | 50m | 61m | 100m |
| 토 공 및 기초공 | 굴삭기 | 1 | 39.9 | 40.8 | 38.7 | 31.0 | 27.4 | 26.0 | 22.5 |
| | 덤프트럭 | 1 | 33.3 | | | | | | |

주 : 1. 덤프트럭의 진동도는 콘크리트펌프카의 진동레벨 적용
2. 진동도는 장비로부터 7.5m 떨어진 지점에서의 진동도임
자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007, 중앙환경분쟁조정위원회

생활소음 규제기준(공사장) (단위 : dB(A))

| 대상지역 | 아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00) | 낮 (07:00~18:00) | 밤 (22:00~05:00) |
|---|---|---|---|
| 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관 | 60 이하 | 65 이하 | 50 이하 |

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 〈2019. 12. 31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],〈개정 2019.12.31.〉

생활진동의 규제기준 (단위 : dB(V))

| 시간별 / 대상지역 | 주간 (06:00~22:00) | 심야 (22:00~06:00) |
|---|---|---|
| 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관 | 65 이하 | 60 이하 |
| 그 밖의 지역 | 70 이하 | 65 이하 |

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],〈개정 2019.12.31.〉

## 2) 운영시

❍ 사업완료 후 운영시 사업대상지 북측으로 천호대로가 위치하여 운행하는 차량에 의한 도로교통소음의 영향이 예상되나, 사업대상지 내 공동주택을 도로와 이격하여 배치하고 사이에 녹지를 조성하여 영향을 최소화할 계획임.

### 가) 소음발생원

❍ 도로교통 소음의 발생은 교통량 및 차량의 주행속도, 노면상태 등으로서 부가적으로 도로의 형상에도 기인하는 것으로 조사됨.

도로교통소음 발생요인

| 구 분 | 발 생 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 요 인 | 차 량 | | | | 교 통 | | | 도 로 | | | |
| 기 여 요 소 | 엔진 | 타이어 | 배기 계통 | 기계 계통 | 교통량 | 주행 속도 | 노면 상태 | 종단 구배 | 구조 선형 | 횡단면 상태 | 세부 구조 |
| | 차종,년식,형식에 의한 영향 | | | | 주행상태에 의한 영향 | | | | | | |

### ■ 소음영향권역

❍ 기존 연구자료상의 도로교통소음은 70㎞/hr의 정상주행시 도로변 15m 이격지점에서 65.9 ~ 74.5㏈(A)의 소음레벨이 전파되는 것으로 조사되었으며, 차종별로는 트럭, 버스, 승용차의 순으로 소음영향이 큰 것으로 연구·보고되고 있음.

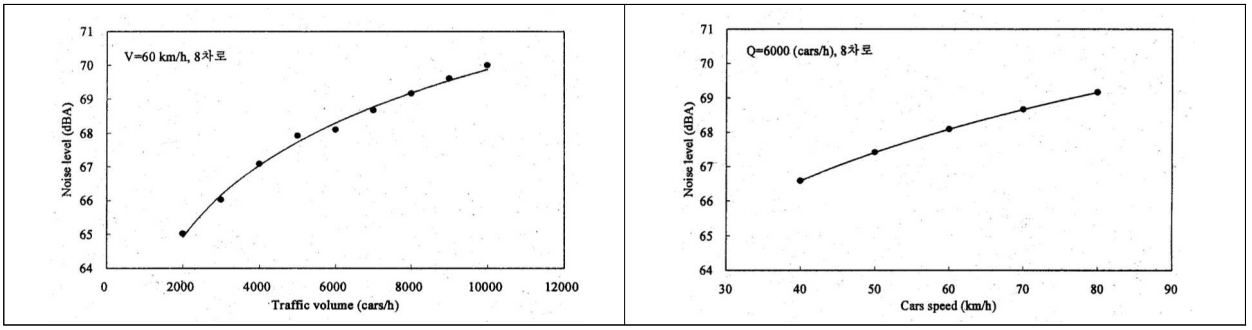
정상주행시 도로교통 소음

| 구 분 | 주행속도 (㎞/hr) | 이격거리별 소음레벨(㏈(A)) | | 감쇠치(㏈(A)) |
|---|---|---|---|---|
| | | s7.5m | 15.0m | |
| 승용차 (light vehicle) | 70 | 71.1 | 65.9 | 5.2 |
| | 90 | 75.4 | 70.0 | 5.5 |
| 버스 (heavy vehicle) | 70 | 77.3 | 71.9 | 5.3 |
| | 90 | 80.5 | 75.0 | 5.5 |
| 트럭 (heavy vehicle) | 70 | 80.4 | 74.5 | 5.9 |
| | 90 | 79.4 | 74.1 | 5.3 |

자료 : 도로교통소음(Ⅱ), 2000, 국립환경연구원

❍ 한편,「도로교통소음(Ⅰ), 1999, 국립환경연구원」에 의하면 도로교통소음에 미치는 주요인자는 주로 통행량 및 차량속도에 기인하며, 시간당 통행량이 2배 증가시 소음도는 약 2.1㏈(A) 증가하고, 차량속도가 2배 증가시 소음도는 약 2.6㏈(A) 증가하여 통행량의 변화보다 속도변화가 더 크게 도로교통소음에 영향을 미치는 것으로 조사·연구되고 있으므로 도로계획의 수립시 교통의 흐름을 조절할 수 있는 교통통제 시설물 설치 등을 통한 교통소음 저감계획이 효율적일 것으로 판단됨.

통행량 및 속도와 도로교통소음과의 관계(이격거리 20m)




## 다. 저감방안

### 1) 공사시

❍ 건설소음은 일시적이면서 높은 소음도를 나타내고, 장소를 이동하면서 작업이 진행되므로 효과적인 방음대책에는 기술적인 어려움이 있으며, 건설장비에 의한 소음을 완전하게 규제하는 것은 어려움이 따르므로 향후, 공사시 소음의 영향을 최소화하기 위하여 소음원 및 진동 저감 대책과 전파경로 대책으로 구분하여 저감방안을 수립함.

#### 가) 소음원 및 진동 저감 대책

❍ 작업시간을 가능한 주간에 실시하고 야간작업을 지양

❍ 공사장비는 가능한 감속(운행속도를 20km/hr로 제한)하여 운행(10km/hr 감속시 3~4dB(A) 저감)하고, 불필요한 경적사용을 최대한 억제

❍ 공사시 투입장비의 집중투입을 최소화

❍ 공종별 건설장비의 효율적인 투입으로 소음발생을 억제

❍ 저소음장비를 사용하는 한편, 덤프트럭 등 투입차량에 대해서는 공회전을 금지하고 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)을 준수하여 소음·진동의 발생을 최소화

❍ 건설장비의 실태를 잘 파악하여 진동발생이 적은 기계, 공법을 사용

❍ 공사 전 지역주민들에게 사전 양해를 구한 후 공사를 시행

❍ 소음진동규제법을 준수

#### 나) 전파경로 대책

❍ 공사시 주요 소음영향예상지점에 대해서는 필요시 가설방음판넬을 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화 할 계획

❍ 가설방음판넬 설치위치 및 설치개요

- 설치위치 : 공사장에서 주거지역의 가시지역 및 최단 이격거리에 의한 소음규제치 상회지역
- 설치규격 : 가설방음판넬의 높이는 장비고를 고려하여 계획
- 설치방법 : 공사가 진행되는 구간별로 이동시키며 사용

가설방음판넬 설치 거리별 소음저감량 (단위 : dB(A))

| 구 분 | | 이 격 거 리 (m) | | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 5 | 10 | 15 | 25 | 30 | |
| 방음판넬 높 이 (m) | 2.0 | 7.36 | 7.21 | 7.16 | 7.11 | 7.10 | "회절감쇠치" 적용 |
| | 3.0 | 10.46 | 10.01 | 9.82 | 9.65 | 9.61 | |
| | 4.0 | 12.05 | 11.67 | 11.50 | 11.35 | 11.31 | |
| | 5.0 | 12.84 | 12.54 | 12.40 | 12.26 | 12.22 | |
| | 6.0 | 13.31 | 13.07 | 12.94 | 12.82 | 12.78 | |

주 : 지점간 표고차는 무시

## 나) 운영시

❍ 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발시 사업대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 주변 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임.

❍ 사업대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 사업대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행 할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임.

❍ 교통시설변 완충녹지 설치에 의한 소음저감효과는 녹지폭 확보에 의한 거리감쇠 및 수림대 설치에 의한 흡음감쇠, 또한 완충녹지대로 활용함으로서 회절감쇠를 기대할 수 있으며, 방풍, 방진, 심리적·경관적 기능의 완충성을 향상시킬 수 있음.

교통소음 저감대책

| 구 분 | 저 감 대 책 | |
|---|---|---|
| | 기 술 적 측 면 | 행 정 적 측 면 |
| 음원대책 | · 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨<br>· 음원의 지향특성 · 노반설계<br>· 구조 및 설계 | · 용도지역 지정<br>· 교통흐름의 조절<br>· 교통소음의 한도 강화 |
| 전 달 경 로 대 책 | · 방음벽 설치<br>· 수림대 조성<br>· 성토 및 절토 ·방음터널<br>· 완충녹지 및 방음둑 설치 | · 배치 및 건축계획<br>(교통시설변 건축물 한계선 적용)<br>· 조경계획(방음둑 및 수림대 조성) |
| 수 음 점 대 책 | · 건물외벽재료 규제<br>· 이중창 설치(차음성 향상)<br>· 건물배치 및 공간배치<br>· 건축공간의 흡음설계 | · 토지용도의 적정화<br>-특정지역 내 병원주거용건물 등 신축제한<br>-교통시설변 일정거리내 토지용도 제한<br>-완충녹지 확보 |

# Ⅶ 경관성 검토서

1 계획의 개요
2 관련법규 및 계획기준
3 대상지 현황분석
4 조망시뮬레이션
5 실행계획

# 1 계획의 개요

## 가. 계획 배경

❍ 대상지는 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원에 위치하며 역세권 장기전세주택 사업을 추진함

❍ 서울시 역세권 장기전세주택사업에 부합하는 도시계획수립 및 건축 설계로 역세권 반경 350m 이내 용도지역 상향과 함께 장기전세주택 공급 계획을 통해 주변 지역과 조화되는 함께하는 도시 활동 공간으로 전환하여 적극적인 도시발전 방안을 제시하고 활력 있는 도시로 변화가 필요한 지역임

❍ 따라서, 상위계획 및 관련계획 등을 사전에 검토하여 지역의 여건을 고려한 경관적 제시로 보다 양호한 경관을 형성하도록 유도하여 구역 전체의 환경개선을 유도하는데 의의가 있음

## 1. 계획 목적

### 가) 지역의 경관 가치발견 및 공유

❍ 주요 지점상(간선도로, 진입부 등)에서 대상지 개발에 의한 도시 공간의 식별성 및 장소성 제고

### 나) 생활환경의 쾌적성 보전

❍ 도시 공간의 어메니티(Amenity)는 경관의 핵심적인 개념으로 생활환경의 질적 총체로서 시각적 환경의 질이 대부분을 차지하며 눈에 보이는 편안함을 의미

❍ 기존 법적 제도 장치는 주거 환경의 개별적인 환경 요소(일조, 녹지 등)들을 조절해 환경의 어메니티(Amenity)를 향상시키려 하였으나 주민들의 관심은 이러한 개별요소들의 좋고 나쁨보다는 지역 생활 공간의 종합적인 환경의 질에 관심이 있음

❍ 따라서, 경관 Simulation 분석을 실시하여 개발에 따른 지역 어메니티(Amenity) 및 경관에 미치는 부정적 영향을 최소화시키는 방안을 도출

### 나) 생활환경의 쾌적성 보전

❍ 지역의 가치를 발견하고 주민에게 공유되는 장소를 만드는 작업은 문화에 민감한 거주자를 끌어들이는 요인이 되며, 생활공간의 어메니티가 보전되는 곳은 그 자체가 새로운 경제활동을 유인하고 새로운 산업을 창출하게 됨

❍ 따라서, 지역 발전의 모색을 위해서 지역 아이덴티티는 중요한 요소가 되며 도시경관 만들기는 지역 아이덴티티 형성을 위한 유력한 도구가 됨

# 2. 계획 범위

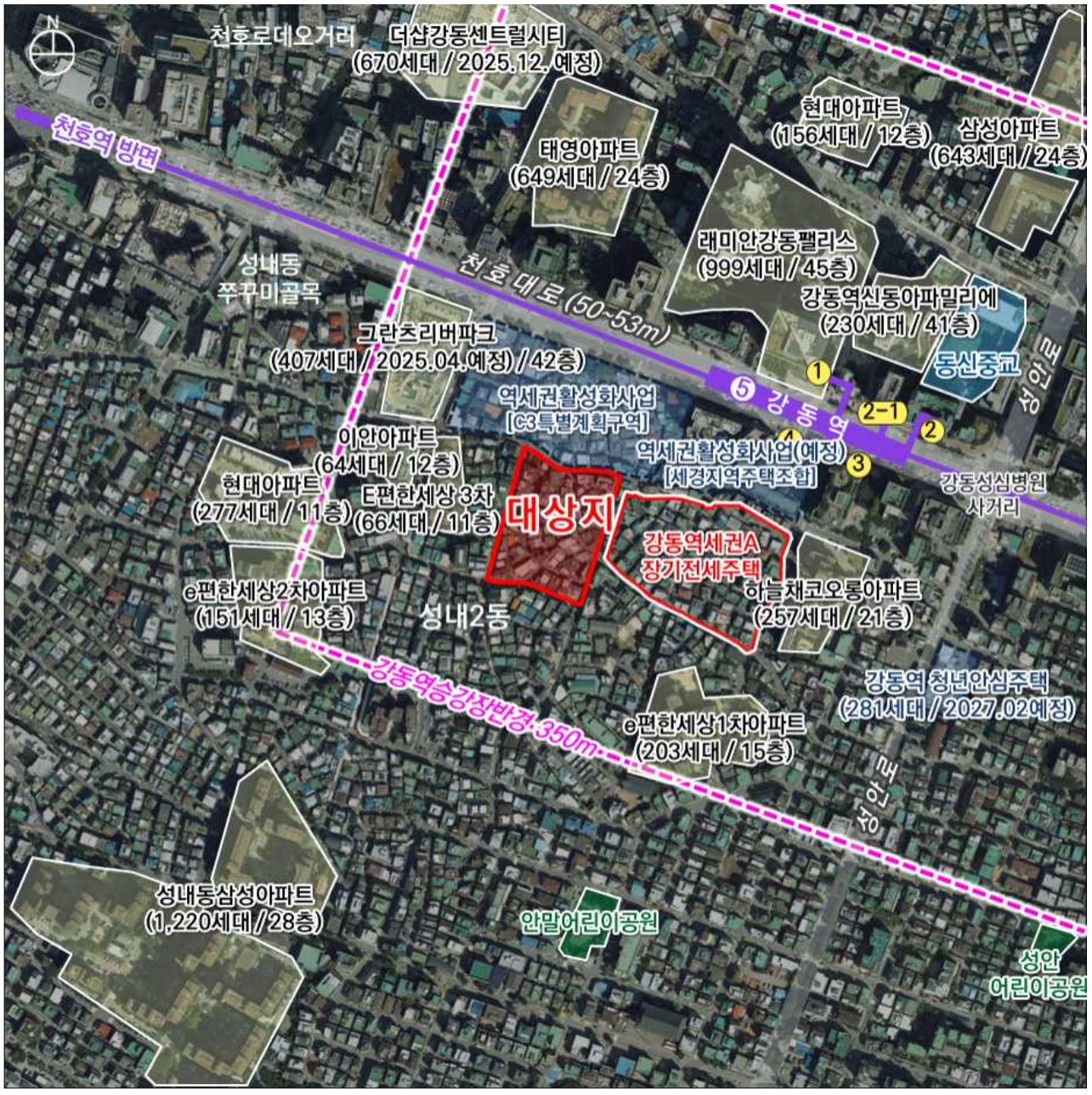
## 가) 공간적 범위

❍ 위치 : 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 외 79필지

❍ 면적 : 10,279.10㎡

## 나) 시간적 범위

❍ 2025년 ~ 2030년



# 3. 계획의 추진과정

### 가) 지역현황조사

❍ 서울의 도심지역(강동구) 일대를 포함

❍ 관련계획 및 기준 : 서울시 경관계획 등

❍ 인문적 현황 : 토지이용, 랜드마크시설, 건축경관 등

❍ 물리적 현황 : 스카이라인, 녹지, 색채, 형태, 시각축 등

❍ 조사지역 내의 조망권역을 선정하고 각 권역의 특성 및 조망경관특성을 조사

### 나) 보전목표의 설정

❍ 현황조사를 통해 가로별 구역별 보전해야할 대표경관을 추출

❍ 조망권역 내에서 주요 조망점을 선정하고, 이들 조망점에서 보전해야 할 경관요소를 추출

❍ 추출된 경관에 대한 보전목표를 설정

### 다) 사업후 예측

❍ 사업 시행 후 대상지의 경관변화를 추정하고 보전대책이 경관에 미치는 정도를 예측하는 것

❍ 예측항목은 직접적, 물리적 파손의 정도와 이용특성의 변화, 조망의 변화, 시지각의 심리학적 장애 등임

### 라) 경관영향 저감 및 경관가치 증진계획

❍ 시선방향에 유의하여 배치하여 회화적인 구도가 되도록 배치하고 시설배치에 규칙성을 부여함

❍ 주변경관의 스케일감을 유지하고, 주위 경관구성요소와 연속성을 부여하며 시설의 형태를 주변경관의 지배선과 조화되도록 함

❍ 소재나 텍스처는 가능한 자연의 소재를 사용하고 표면의 재질에 있어서 음영을 부여하는 등 주변의 경관과 조화되도록 색채를 선정

❍ 식재계획을 통하여 직접적인 녹지량을 확보하고 자연적인 식재를 통하여 주변 식생과 조화를 이루도록 함

# 2 관련법규 및 계획기준

## 가. 경관관련법규

## 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

○ 우리나라 법체계에서 본격적으로 경관에 관한 계획이 포함된 것은 2003년에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 제정하면서 체계화 되었음

○ 경관과 관련된 법률, 시행령, 관련지침을 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획, 개발행위 허가관련 내용 등 위계별로 언급하였음

○ 광역경관계획에 관한 사항은 부문별 경관계획에 대한 광역도시계획 수립지침(제3장 4절 7항)에 명시되었으며, 도시경관계획에 관한 사항도 필요한 경우 도시기본계획 도서의 별책으로 작성할 수 있도록 하였음(제16조)

○ 도시관리계획에서 경관지구 지정 및 경관지구를 추가적으로 세분할 수 있도록 하였으며 (제31조), 지구단위계획에서도 필요시 별도의 경관지구계획을 수립할 수 있도록 하였고, 개발행위허가는 도시경관 조례 운용에 의한 종합적 경관관리방안을 언급하고 있음

○ 그러나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서의 경관계획은 경관보전 및 형성 등에 한계를 가지고 있으며, 어디까지나 도시계획 위주의 법률이기 때문에 경관 실행을 위한 근거법으로는 미흡한 실정임

**국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위계별 경관 관련사항**

| 구분 | 광역도시계획 | 도시기본계획 | 도시관리계획 | 지구단위계획 | 개발행위허가관련 |
|---|---|---|---|---|---|
| 법률 | 광역경관계획에 관한 사항 (제12조①-4) | 도시경관계획에 관한 사항 (제19조①-8) | 경관지구지정 (제37조①-1) | 지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조③-6) | 개발행위허가 제한 |
| 시행령 | 광역도시계획 수립기준 (제12조①-4) | 필요한 경우 도시기본계획의 별책으로 작성가능 (제16조-8) | 경관지구 세분지정 - 자연, 수변, 시가지 (제31조②-1) 경관지구를 추가적으로 세분할 수 있음 (제31조③) | - | 일반경관지구 (경관지구 행위제한 - 용도, 건폐율, 높이, 규모 제한) 경관지구 계획수립 - 경관지구 |
| 관련지침 | 광역도시계획 수립지침 부분별 경관계획 (제3장4절7항) | 보고서 작성은 별첨7에 의한 별도 도시경관계획 수립 | - | 필요 시 별도 경관지구계획 수립 | 도시경관조례 운용에 의한 종합적 경관관리 |

# 2. 경관법

❍ 국토교통부에서는 2005년부터 경관법 제정을 위한 준비 작업을 시작하여 2006년 7월 국무 회의에서 경관법을 의결하고 2007년 5월 국회에 상정하는 절차를 거쳐 경관법 제정

❍ 경관법의 추진배경은 편리성에서 쾌적성 추구로 도시개발의 패러다임 전환에 따라 아름답고 품격 높은 국토 · 도시 만들기 추진의 필요성 증대임

❍ 경관법 제정의 기본방향은 다양한 경관보전, 형성 활동의 기원 및 유도와 지역특성을 살릴 수 있는 유연성 확보 및 관련법 체계와의 적합성 확보에 목적을 두고 있음

❍ 경관법의 구성은 총칙, 경관계획, 경관사업, 경관협정, 경관심의, 경관위원회와 부칙의 내용을 포함하고 있음

**경관법 구성**

| 장 | 항목 | 조 항 | 주요 내용 |
|---|---|---|---|
| 제1장 | 총칙 | 제1조 목적<br>제2조 정의<br>제3조 경관관리의 기본원칙<br>제4조 국가 및 자치단체 등의 책무<br>제5조 다른 법률과의 관계 | - 목적, 이념 및 원칙, 정의, 위무 |
| 제2장 | 경관계획 | 제6조 경관정책기본계획의 수립 등<br>제7조 경관계획의 수립권자 및 대상지역<br>제8조 경관계획 수립의 제안<br>제9조 경관계획의 내용<br>제10조 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사<br>제11조 공청회 및 지방의회의 의견청취<br>제12조 경관계획의 수립절차<br>제13조 경관계획의 승인<br>제14조 경관지구의 지정 및 관리<br>제15조 경관계획의 정비 | - 경관계획의 수립권자 및 대상<br>- 경관계획의 내용<br>- 공청회의 개최, 주민 및 지방회의 의견청취<br>- 승인 및 결정 절차 |
| 제3장 | 경관사업 | 제16조 경관사업의 대상 등<br>제17조 경관사업추진협의체<br>제18조 경관사업에 대한 재정지원 등 | - 경관사업의 지정 및 대상<br>- 경관사업의 집행체계, 재정지원 |
| 제4장 | 경관협정 | 제19조 경관협정의 체결<br>제20조 경관협정운영회의 설립<br>제21조 경관협정의 인간<br>제22조 경관협정의 변경<br>제23조 경관협정의 폐지<br>제24조 경관협정의 준수 및 승계<br>제25조 경관협정의 관한 지원 | - 협정의 체결, 승인, 열람, 변경, 폐지<br>- 경관협정운영회의 설립<br>- 협정의 준수, 승계, 지원 |
| 제5장 | 사회기반시설 사업 등의 경관심의 | 제26조 사회기반시설 사업의 경관심의<br>제27조 개발사업의 경관심의<br>제28조 건축물의 경관심의 | - 사회기반시설 및 개발사업 경관심의<br>- 건축물 경관심의 |
| 제6장 | 경관위원회 | 제29조 경관위원회의 설치<br>제30조 경관위원회의 기능<br>제31조 경관위원회의 구성·운영 | - 위원회의 설치, 구성<br>- 위원회의 역할, 책임 및 운영 |
| 제7장 | 보칙 | 제32조 인력양성 및 지원<br>제33조 경관관리정보체계의 구축·운영<br>제34조 벌칙 적용 시의 공무원 의제 | - 전문인력 양성과 지원<br>- 정보체계 구축·운영<br>- 공무원 의제 규정 |
| 부칙 | | 시행일 | - 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 |

# 3. 서울시 경관조례

❍ 서울특별시 경관조례는 경관법 및 동법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함

❍ 서울특별시 경관관리의 기본방향은 경관법 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연·역사 및 문화가 어우러진 도시를 조성하고 시민의 삶의 질 향상에 있음

❍ 서울특별시 경관조례의 구성은 총칙, 경관계획, 경관사업, 경관협정, 사회기반시설사업 등의 경관심의, 경관위원회 등과 부칙 내용을 포함하고 있음

**서울특별시 경관조례 구성**

| 장 | 항목 | 조 항 | 주요 내용 |
|---|---|---|---|
| 제1장 | 총칙 | 제1조 목적<br>제2조 정의<br>제3조 경관관리의 기본방향<br>제4조 경관계획수립권자·사업자·시민의 책무<br>제5조 다른 조례와의 관계 | - 목적, 이념 및 원칙, 정의, 책무 |
| 제2장 | 경관계획 | 제6조 경관계획수립제안서의 처리절차<br>제7조 경관계획의 내용<br>제8조 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 공청회 | - 경관계획수립제안서의 처리절차<br>- 경관계획의 내용<br>- 공청회의 주재자, 발표자 |
| 제3장 | 경관사업 | 제9조 경관사업의 대상<br>제10조 경관사업계획서<br>제11조 경관사업 심의시 고려사항<br>제12조 경관사업추진협의체의 조직<br>제13조 경관사업추진협의체의 기능<br>제14조 경관사업에 대한 재정지원 | - 경관사업의 대상<br>- 경관사업계획서의 내용<br>- 경관사업 심의시 고려사항<br>- 경관사업추진협의체의 구성, 운영, 기능<br>- 경관사업에 대한 재정지원 |
| 제4장 | 경관협정 | 제15조 경관협정 체결자의 범위<br>제16조 경관협정의 내용<br>제17조 경관협정서<br>제18조 경관협정운영회의 설립신고<br>제19조 경관협정의 승계자<br>제20조 경관협정에 관한 기술지원<br>제21조 경관협정에 관한 재정지원<br>제22조 경관협정 지원 대상 사업계획서 | - 경관협정 체결자의 범위<br>- 경관협정의 내용<br>- 경관협정운영회의 설립<br>- 협정의 승계, 지원 |
| 제5장 | 사회기반시설사업 등의 경관심의 | 제23조 사회기반시설 사업의 경관심의 대상 및 규모<br>제24조 건축물의 경관심의 대상 | - 사회기반시설 사업의 경관심의 건축물의 경관심의 |
| 제6장 | 경관위원회 | 제25조 경관과 관련된 위원회<br>제26조 공동위원회의 구성 및 운영<br>제27조 수당 등<br>제28조 경관위원회 심의대상<br>제29조 경관위원회 자문대상<br>제30조 경관위원회의 운영 등 | - 공동위원회의 운영에 필요한 사항<br>- 경관위원회의 심의대상, 자문대상<br>- 경관위원회의 운영 |
| 부칙 | | 시행일 등 | - 공포한 날부터 시행 |

## 나. 경관관련계획

○ 대상지 경관 관련 상위계획으로는 2040 서울도시기본계획, 서울시 경관기본계획이 있으며, 대상지에 해당되는 내용을 검토하고자 함

# 1. 2040 서울도시기본계획

### 가) 서울플랜의 위상 및 역할

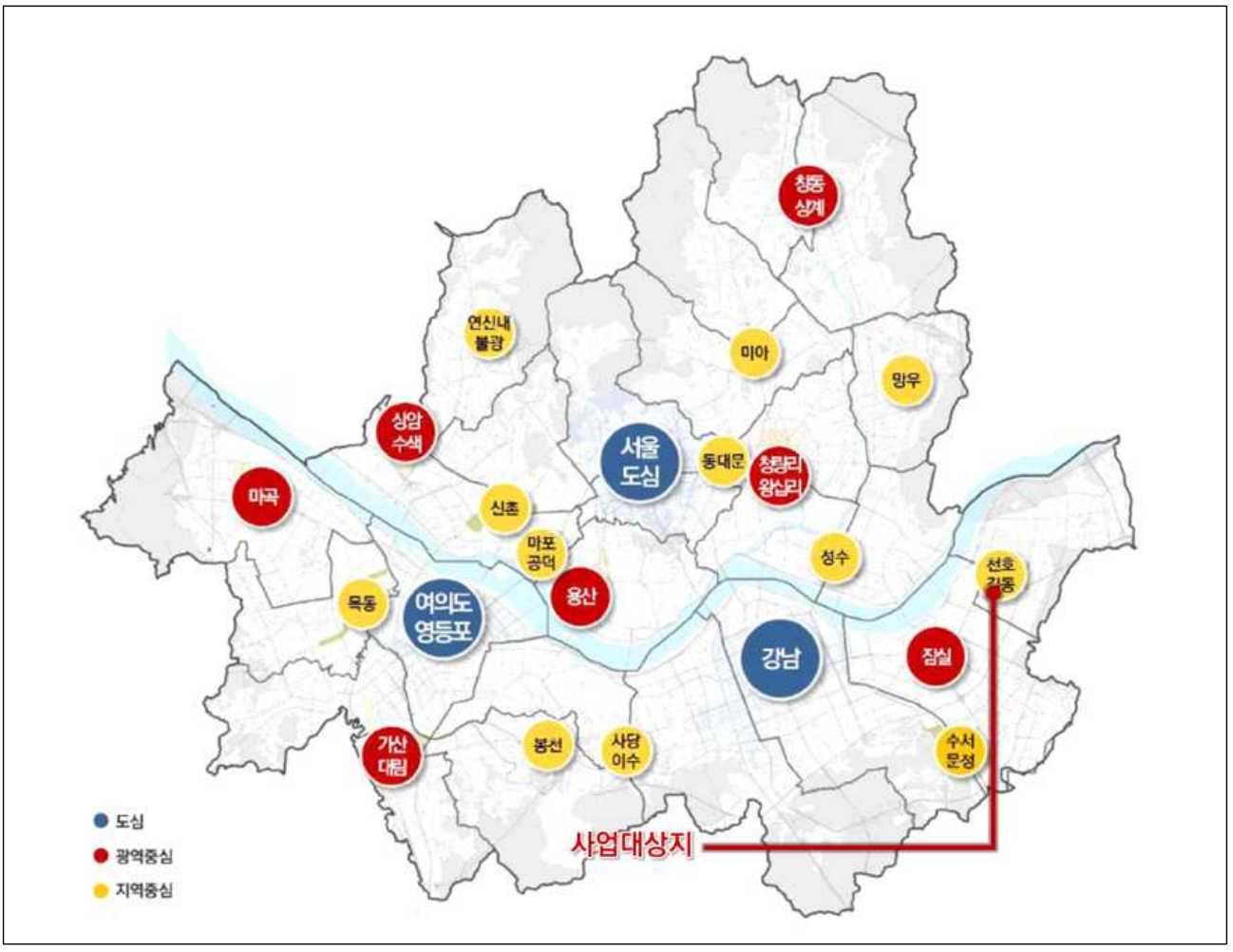
○ 서울시 모든 분야를 아우르는 최상위 법정계획

○ 20년후 도시의 미래상 및 발전 방향을 제시하는 장기 계획

○ 공간구조와 토지이용 방향을 제시하는 공간계획

○ 정책의 우선순위를 설정하는 정책계획이자 전략계획

**2040 서울플랜 중심지 체계**



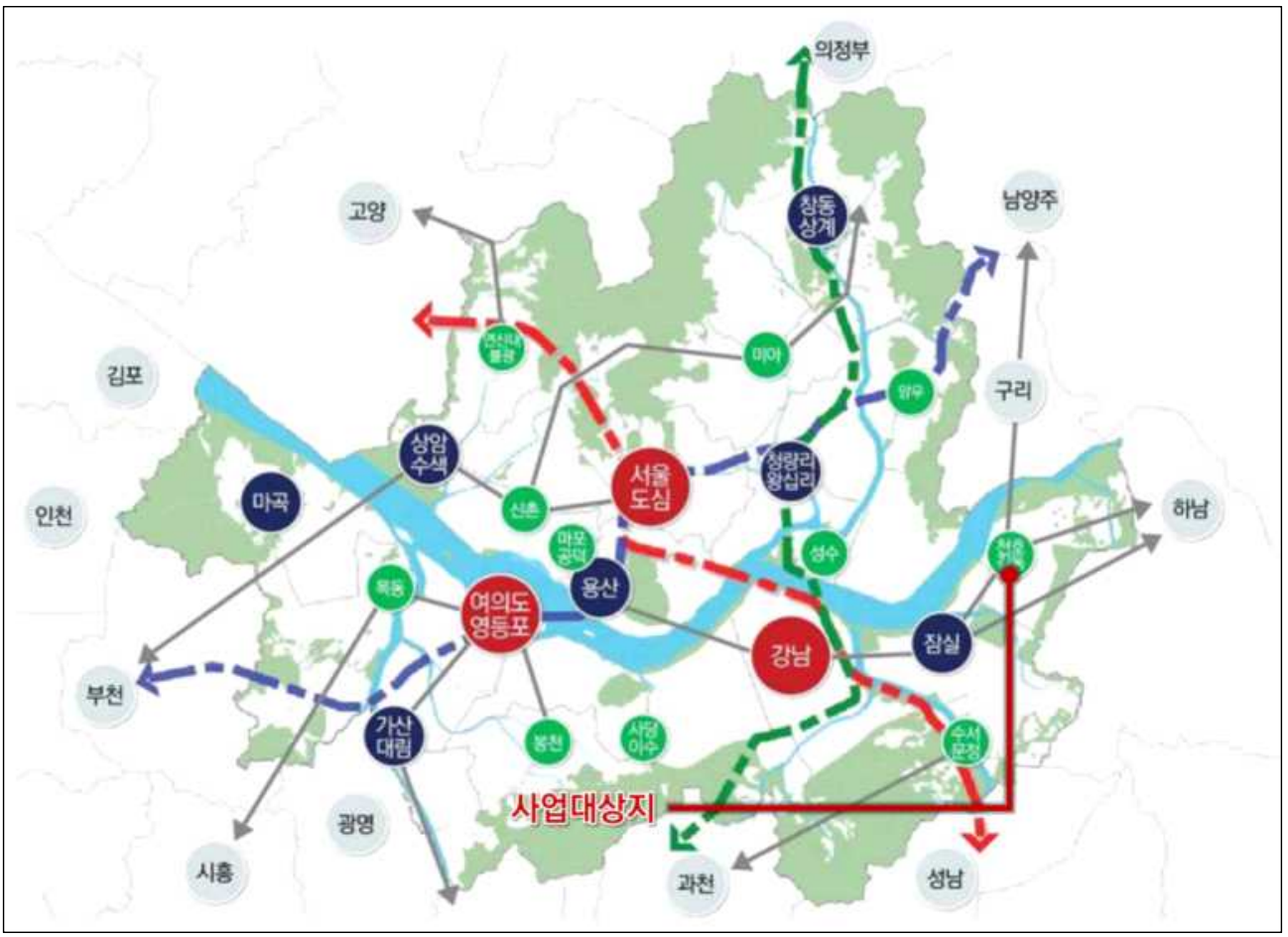
### 나) 공간구조 구상

❍ 중심지 체계 개편 - 3도심 7광역중심 12지역 중심

❍ 지역중심 : 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화

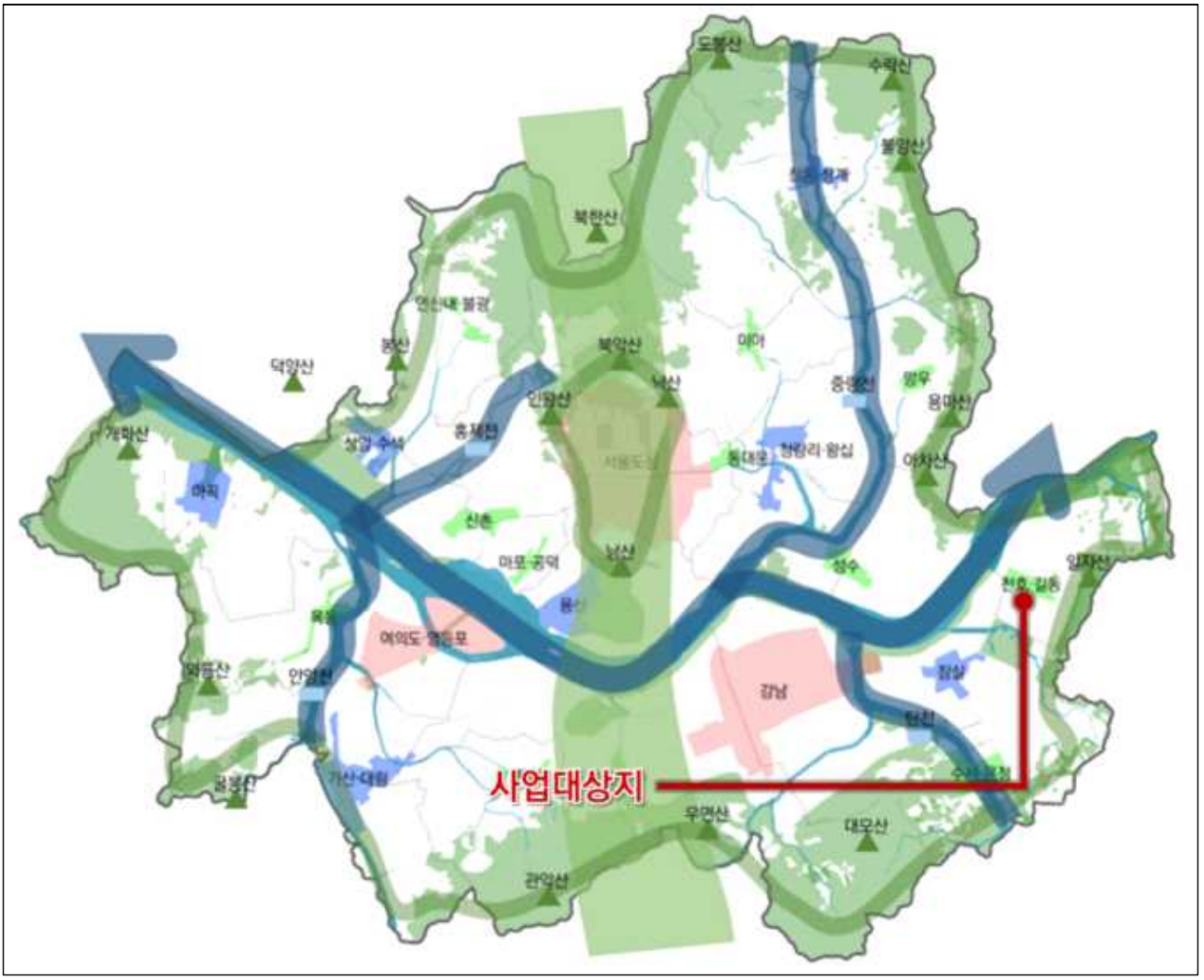
❍ 상도(서남권) : 쾌적한 주거환경과 창조업무 등 일자리가 함께하는 생활권 육성

**광역교통축 구상**




❍ 광역교통축 : GTX 등 광역철도망과 중심지 체계를 통합적으로 연계하며, 주요 거점 간 접근성 강화를 위해 현 광역급행노선과 서울시 중심지 체계를 연계한 신규 정차역, 광역급행철도망 신설 될 수 있도록 계획을 마련

**녹지축 구상**




○ 공원녹지축 : 서울의 도심과 외곽을 둘러싸고 있는 환상녹지축과 서울을 관통하는 남북녹지축을 중심으로 도심 녹지를 회복하여 서울의 부족한 녹지공간을 확충하고 쾌적한 오픈스페이스를 창출하기 위해 3차원의 그린인프라 공간 제공

# 2. 서울시 경관기본계획(2016)

## 가) 경관계획의 미래상 및 목표

서울경관의 미래상과 목표




## 나) 경관유형 별 추진전략

추진전략

| | |
|---|---|
| 자연녹지 | 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관 |
| | 추진전략 1 \| 산 주변 구릉지 경관특성 관리 |
| | 추진전략 2 \| 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 |
| | 추진전략 3 \| 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산 |
| 수변 | 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관 |
| | 추진전략 4 \| 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 |
| | 추진전략 5 \| 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 |
| | 추진전략 6 \| 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화 |
| 역사문화 | 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관 |
| | 추진전략 7 \| 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 |
| | 추진전략 8 \| 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 |
| | 추진전략 9 \| 역사문화 경관자원의 다양화 |
| 시가지 | 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관 |
| | 추진전략 10 \| 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 |
| | 추진전략 11 \| 가로경관의 질 향상 및 특화 |
| | 추진전략 12 \| 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리 |

### ▌추진전략 1 : 산 주변 구릉지 경관특성 관리

① 구릉지 지형특성 유지를 고려한 개발 및 정비방식 유도
- 산 주변 저층 주거지의 전용 및 제1종일반주거지역은 환경개선형 정비 또는 주거환경관리형 계획을 원칙으로 하며, 제2·3종일반주거지역은 지역 특성, 주변과의 조 화, 배후 산 조망 배려를 원칙으로 하여 개발로 인한 경관훼손을 최소화한다.

② 내 외사산 주변 구릉지는 자연경관 특성지로 관리
- 표고 40m 이상의 구릉지 특성 지역은 지형·지세 보존 및 녹지 보호 등을 원칙으로 자연경관 특성을 보호할 수 있는 개발을 유도하며, 경관지구, 고도지구 등으로 자 연경관특성 관리지역은 지구유지를 원칙으로 관리한다.

③ 자연경관특성 관리지역은 경관사업을 통한 환경개선 지원
- 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 고도지구 등으로 관리되는 구릉지 저층 주거지는 경관사업 및 경관협정을 우선 지원한다.

### ▌추진전략 2 : 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대

① 조망점 및 조망축을 활용한 내·외사산 조망경관 관리
- 내·외사산 조망경관 관리가 필요한 조망점을 선정하여 조망을 배려한 개발 및 관리계획 수립에 활용토록 하고 경관심의 시 해당 지점에서의 조망영향을 검토한다.
- 조망점에서 주요 산으로 우수한 조망이 확보되는 시각 회랑을 가진 도로를 조망축으로 정하여 개발 및 관련 계획수립 시 주요산 조망을 배려한 계획수립에 활용토록 하며, 중점경관관리가 필요한 지역은 양호한 조망경관 형성을 위한 가이드라인을 마련하여 유도한다.

② 조망명소의 정비와 관리를 통한 우수한 조망경관 향유기회 확대
- 기존 조망명소는 접근성 개선 및 장소 정비를 위한 경관사업을 추진하고 지속적 발굴을 통해 서울의 양호한 조망경관을 보다 많은 시민이 즐길 수 있는 기회를 확대 한다.
- 사업대상지 내 또는 사업대상지와 인접한 조망명소의 경우 중요경관자원으로 포함하여 접근성 확보 및 공간개선계획 등 통합적 활용계획 수립을 유도한다.

### ▌추진전략 3 : 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산

① 남북녹지축과 내·외사산축을 중심으로 광역·지역 녹지경관 네트워크 구축
- 남북녹지축과 내외 사신축 단절구간은 연결사업을 지속적으로 추진하며, 개발사업 등의 대상지에 포함되는 경우 녹지축 연결계획을 반영하도록 유도한다.
- 내·외사산축 개발제한구역의 양호한 식생보유지역은 유지를 원칙으로 관리하며 훼손지는 복구하여 자연경관 향유기회를 제고한다.

② 경의선 숲길 등 선형공원과 지천, 둘레길 등을 연계한 보행 네트워크 확대
- 선형공원, 둘레길 등 신규 보행녹지축을 시가지 내 다양한 녹지공간과 연결하는 보행녹지 네트워크를 지속적으로 구축하여, 자연경관을 시가지 내로 확산한다.
- 도로 공간 및 철도변 등 유휴부지 공원화, 공공시설·학교 녹화, 건축물 옥상 및 외부공간 녹화등 생활밀착형 녹지공간을 지속적으로 확충한다.

### ▌추진전략 10 : 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리

① 민관협력을 통한 건물 전면공간의 민간부지 공공성 개선

- 민간의 적극적인 참여 유도를 위해 건물 전면공간의 디자인 및 시설개선을 위한 행·재정적 지원방안을 마련하고, 건축행위 시 접근성 및 사용성이 우수하고 질적 수준이 높은 건물 전면공지에 대한 인센티브를 제공하는 등 다양한 지원방안 및 제도개선을 추진한다.

② 가로 구간별 건물 전면공간 연계조성 및 통합관리

- 전면공간 간의 연계, 전면공지와 보도의 통합을 고려한 가로시설물 디자인과 공간 활용으로 가로환경의 질적 수준을 향상하고, 조성된 공간의 유지관리를 위하여 지역 단위의 관리시스템을 구축한다.

### ▌추진전략 11 : 가로경관의 질 향상 및 특화

① 자치구별 지역 가로 경관특성 유지 및 개선을 위한 경관가이드라인 마련

- 자치구별로 특성가로변 건축물, 특히 지역 특성의 중요한 구성요소인 소규모 건축물 및 공공시설물 경관관리를 위한 가이드라인을 마련. 지역의 정체성을 반영한 가로 이미지를 강화한다.

② 고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선

- 고가차도 철거로 노출되는 주변 가로의 경관개선을 위한 경관사업을 시행하고, 노후한 지상철 역사 및 구조물 개선을 통해 대중교통 관련 시설물 경관개선과 함께 주변 지역 통합적 업그레이드를 통해 시가지경관 및 보행환경을 개선한다.

③ 쾌적한 생활 가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행

·상도동 장승배기역세권의 노후된 주거환경을 개선하고 역세권 장기전세주택 공급을 활성화하기 위하여 지구단위계획구역을 수립하고자 함.

- 일반주택지의 커뮤니티 공간 부족, 협소한 가로공간, 노후가로시설물 등의 문제와 획일화된 가로공간이 조성된 공동주택지의 경관특성에 따라 주민참여와 연계한 생활밀착형 가로경관 개선을 지원한다.

### ▌추진전략 12 : 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

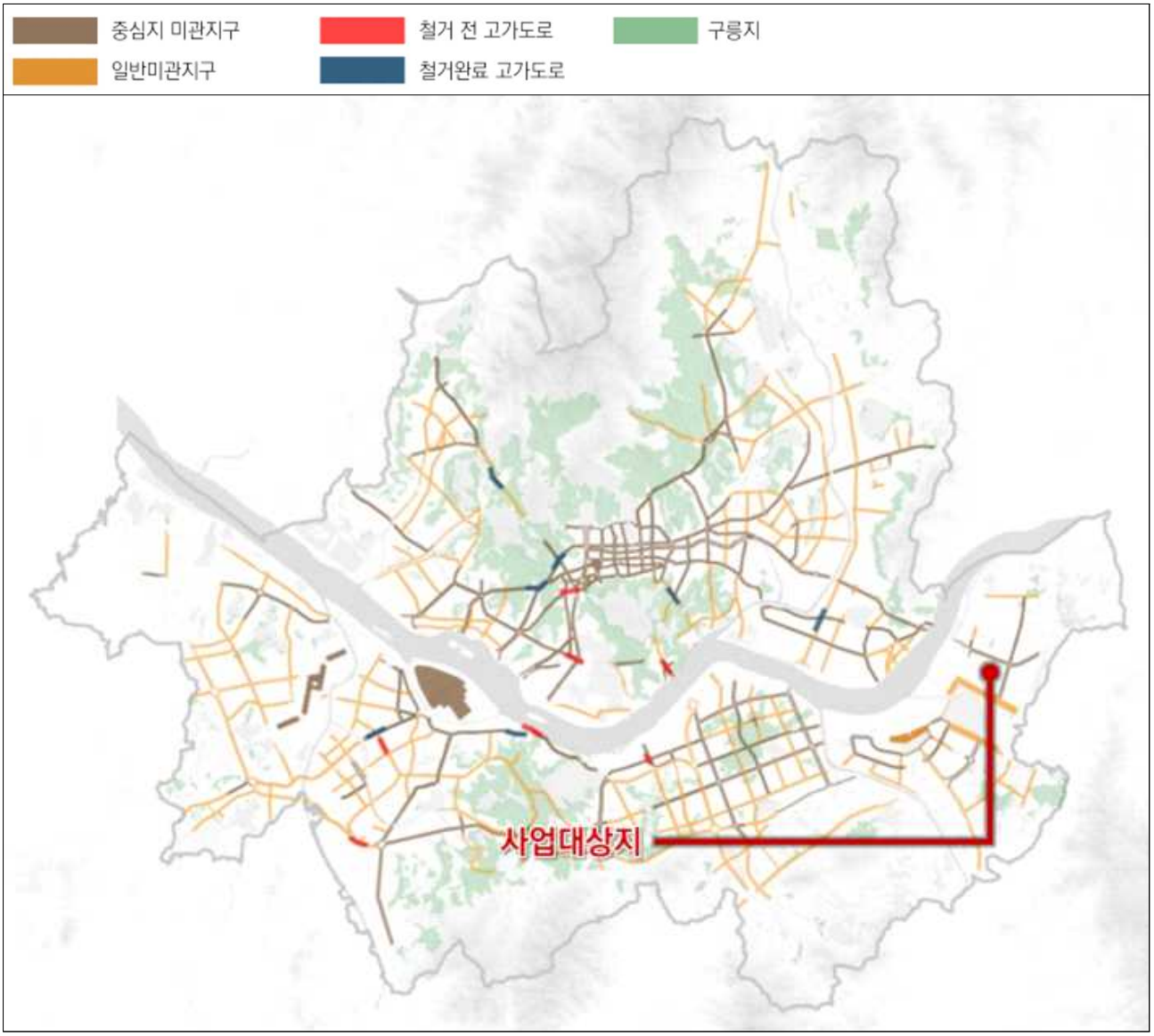
① 저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리

- 구릉지 저층 주거지경관 유지를 위하여, 주택유형, 경사도, 접도 유형 등을 고려한 다양한 건축모델을 개발하여 개발사업을 유도. 구릉지 저층 주거지 및 인접 지역은 중저층을 원칙으로 배후산 및 시가지 조망 확보 및 기존 저층 주거지 경관특성과 조화를 유도한다.

② 노후 저층 주거지 생활공간 경관개선

- 기반시설이 노후한 저층 주거지를 중심으로 주민의 적극적인 참여를 통해 주민 스스로가 지역의 경관을 보전·관리 및 형성할 수 있도록 경관협정을 활성화함. 주민이 직접 제안하는 공모방식의 경관협정 지원, 협정내용, 운영회결성, 인가에 관한 절차지원, 법적 자문 등이 가능한 경관협정지원 자문단 구성 등을 추진한다.

## 시가지경관



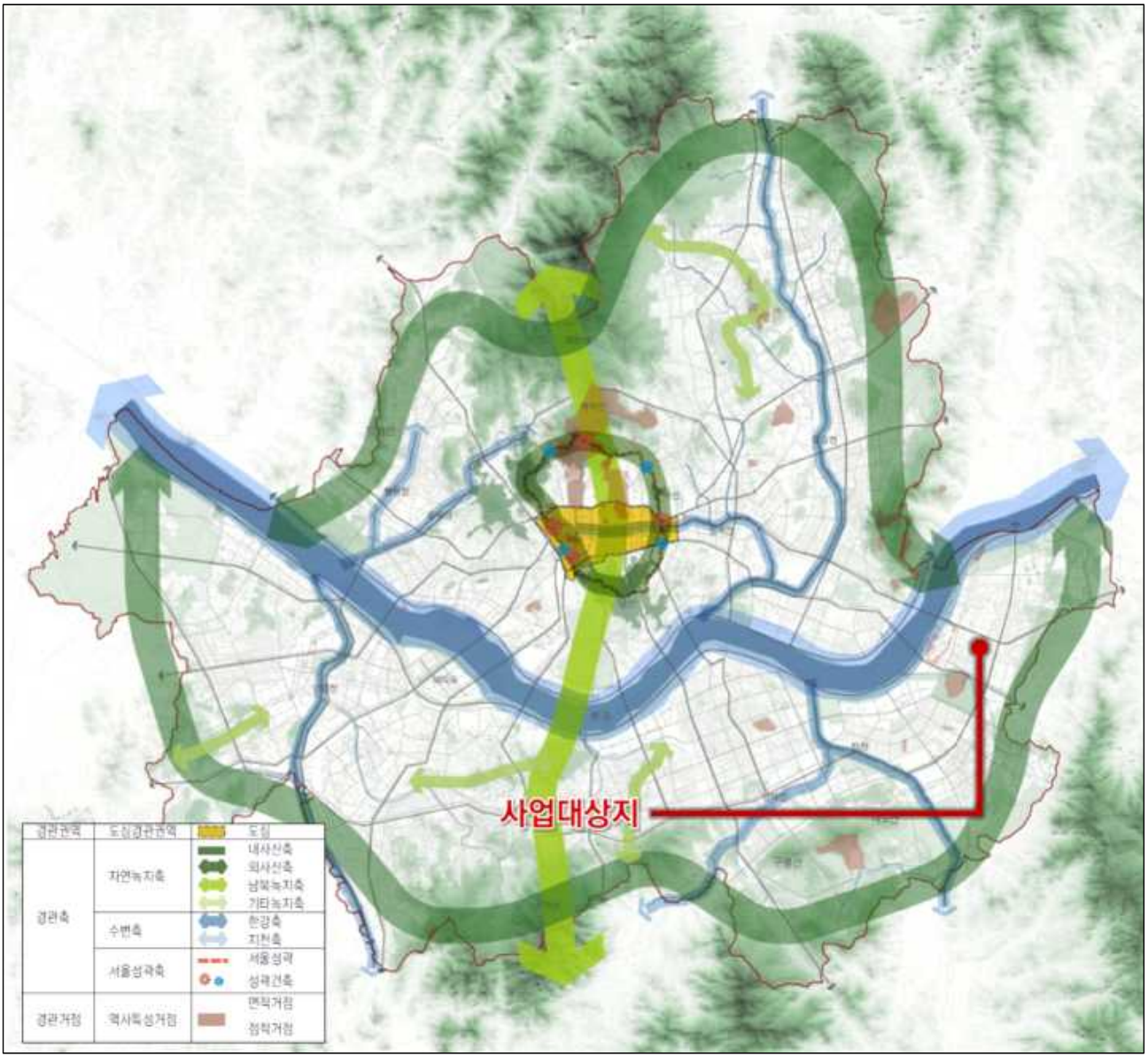
## 나) 경관구조 기본구상

❍ 서울의 특색있는 경관을 지속적으로 유지하고 가꾸어 나가기 위해 강·산·한양도성으로 이루어진 서울의 경관 골격을 토대로 경관권역, 경관축, 경관거점으로 각각 구분하여 경관구조를 관리한다.

**경관구조 기본구상**

| | |
|---|---|
| **경관권역** | **4대문 범역과 한양도성을 모두 포함한 역사도심 경관권역** |
| | 기존 경관계획에서 서울특별시 도시계획조례 시행규칙에 따른 사대문안의 구역을 도심경관권역으로 설정하였던 것에서 '역사도심 기본계획'의 공간범위를 반영하여, 사대문안 구역과 한양도성을 모두 포함하여 역사도심 경관권역으로 설정 |
| **경관축** | **내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축** |
| | 경관구조를 단순화하기 위하여 기존 계획의 기타녹지축을 폐지하고 서울성곽축은 경관권역에 포함 하여, 내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축으로 재정비 |
| **경관거점** | **국가지정문화재와 공공시설, 건축물 등 경관자원거점** |
| | 기존 계획에서 국가·시지정 문화재를 대상으로 설정한 면적, 점적 역사특성거점을 역사문화거점으로 통합하고, 서울시 경관기록화사업의 표준기록경관, 시민 및 전문가 대상의 경관인식 조사,경관 관련 전문가의 자문 등을 통해 공공시설, 건축물 등 중요경관자원을 선정하여 거점으로 추가 설정 |

**권역·축·거점 경관구조**



# 3 대상지 현황분석

## 가. 광역현황분석

### 1. 일반

❍ 대상지가 속한 강동구는 서울시 동남부에 위치하며 동쪽으로 하남시에 접해있고, 서쪽으로 천호대교 너머 광진구와 접해있으며, 남쪽으로 송파구에 접해있고, 북쪽으로는 한강 건너 구리시와 접해있음

**강동구 행정구역도**




❍ 1979년 10월 1일 대통령령 제9630호에 의해 강남구에서 강동구로 분구되었으며, 이후 1980년 7월 1일 성내동이 성내 1·2동으로 분동됨.

❍ 성내2동은 주거지와 소규모 상업지가 혼재된 지역이며, 이면부를 중심으로 노후 저층주거지가 산재되어 정비가 필요한 지역임. 주요 간선도로를 따라 근린생활시설이 형성되어 있으나, 내부도로는 협소하고 단독·다세대 주택 위주의 주거지가 밀집해 있는 것이 특징임.

❍ 위 그림과 같이 대상지가 속한 성내생활권은 2040 서울플랜 상 천호대로와 한강을 연결하는 생활축에 해당하며, 노후 저층주거지 밀집지역에 대한 계획적인 관리방안이 요구됨.

❍ 2040 서울생활권계획(강동구)에 따라, 성내2동 일대는 천호대로 생활중심축을 따라 저층부 가로활성화와 생활SOC 확충 등을 통해 주거환경을 개선하고 지역 내 생활기반시설을 강화하는 전략을 구상하고 있음.

## 나. 대상지 현황분석

# 1. 자연경관현황

❍ 대상지 인근 동측으로 일자산, 남측으로 올림픽 공원이 위치하고 있어 풍부한 녹지환경과 어우러지는 녹지 네트워크를 구축하는 경관계획이 필요함

❍ 2030 서울생활권계획(강동구) 성내지역발전구상도에서는 저층주거지에서 한강 및 성내유수지체육공원간 보행·녹지 연계 및 특화를 통한 도시재생과 환경개선을 목표로 하고 있으며, 대상지 인근에 한강변, 성내유수지근린공원, 천호공원 등의 공원이 형성되어 있으므로 해당 공원에서의 조망을 고려하여 조화로운 경관 조성이 요구됨

❍ 대상지 배후경관으로 올림픽공원과의 스카이라인을 고려한 높이계획 및 조망을 방해하지 않는 배치계획이 필요함


성내유수지체육공원


광나루한강공원


올림픽공원

# 2. 인문경관현황

❍ 대상지 주변 지정문화자원인 암사동 유적, 비지정문화자원인 도미부인상, 강풀만화거리 등 역사문화자원이 다수 분포

❍ 대상지와 연접한 성내 초등학교, 성내유치원, 성내다함께돌봄센터 등의 생활서비스 시설과 천호중학교, 강동고등학교 등의 교육시설이 인접하여 있어, 해당 주요시설에서의 조망을 고려한 경관계획이 필요함.

❍ 대상지로부터 북측으로는 성내동 일대 지구단위계획구역이 있어, 간선도로변을 따라 중고층 공동주택 및 근린생활시설이 입지하고있음.


암사동 유적


성내 초등학교


풍납토성

# 3. 교통경관현황

❍ 대상지는 북쪽으로 천호대로, 동쪽으로 성안로와 인접하며, 대상지와 인접한 천호대로는 신설동역 오거리와 상일 나들목을 연결하고있어 주요 간선도로망과 연계되는 교통체계를 형성하고 있음.

❍ 현재 대상지가 속한 저층주거지역 내 폭 6m이하의 자연발생적인 도로가 다수 분포하고 있으며, 각 간선도로와 연결된 이면도로로 구성되어 있음

❍ 반경 350m에 지하철5호선 강동역, 반경 1km에 5호선, 8호선 천호역이 위치하고있음

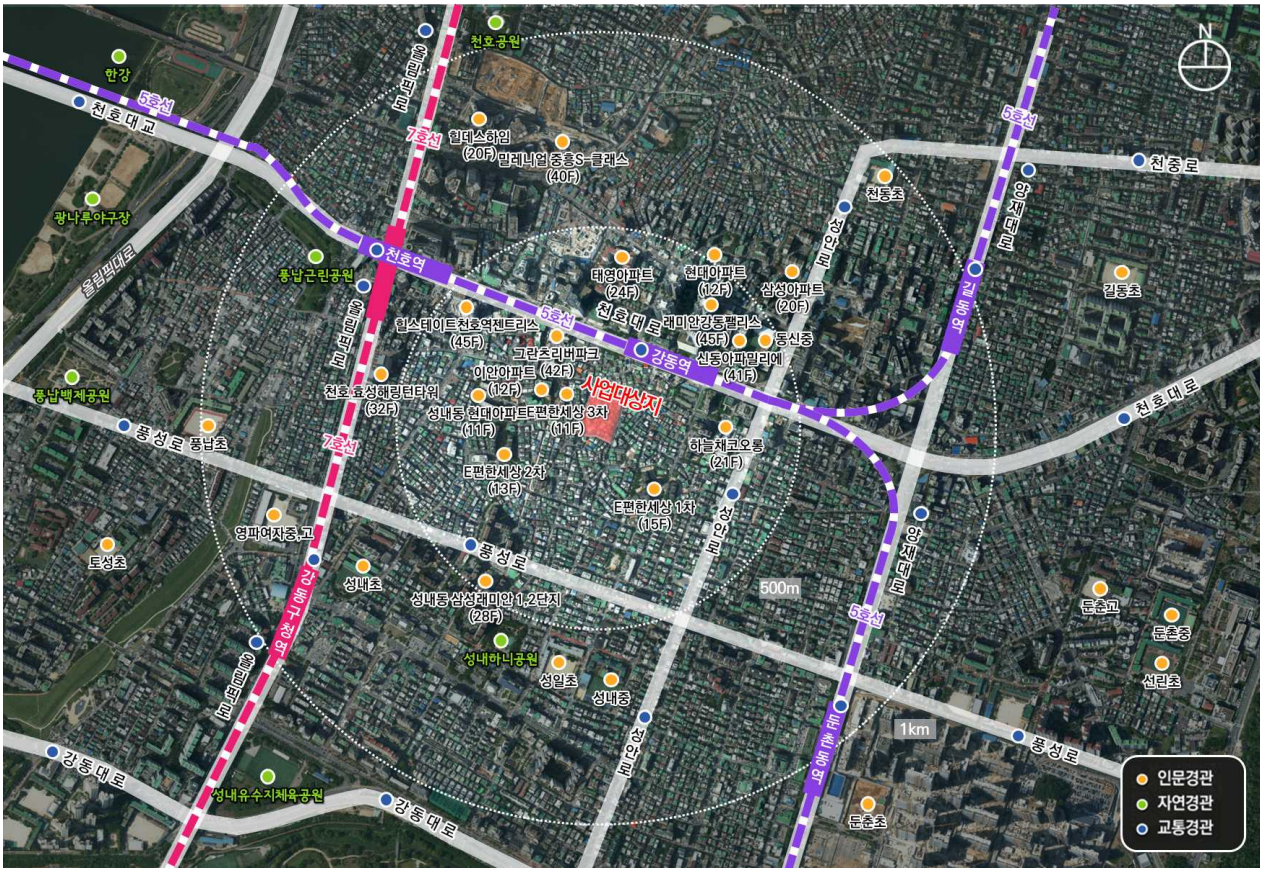
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>강동역</td><td>천호대로</td><td>천호역</td></tr>
</table>

-이하여백-

## 다. 경관현황 종합분석

❍ 대상지와 인접한 기성 시가지 현황 고려 및 점적으로 형성되어 있는 녹지경관과 인문경관 특성 분석을 통한 경관 계획 수립 필요함

**경관현황 종합분석도**




-이하여백-

# 4 조망시뮬레이션

## 가. 조망점 선정의 기준

### 1. 조망점 선정 일반기준

○ 일반적으로 조망점은 이용밀도가 높은 지점을 선정하거나 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 지점을 선정 하는데 이런 중심개념(경관자원, 이용자) 측면의 조망점 구분 외에도 조망 위치에 따른 구분(내부, 외부), 조망 거리에 따른 구분(근경, 중경, 원경), 조망점 활용방식에 따른 구분(규제형, 형성형, 관리형) 등으로 나뉨(전략 10 : 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리)

**조망점 선정의 일반기준**

| 구 분 | | 조망점 선정 기준 | 조망점 지정 예시 |
|---|---|---|---|
| 중심개념에 따른 구분 | 경관자원 중심 | - 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 장소 | - 주요 건축물 및 주요 지형지물 주변<br>- 문화재 주변 주요지점 전망대 (산봉우리, 파노라마) 진입부 |
| | 이용자 중심 | - 이용 밀도가 높은 장소 | - 주요 도로 및 교차로<br>- 공원 및 광장<br>- 이용자 밀집 주요 시설 (문화재, 산책로, 하천 공간 등) |
| 조망위치에 따른 구분 | 내부 조망점 | - 대상지 주변 주요지점 | - 대상지 내부의 주요 지점 |
| | 외부 조망점 | - 대상지 주변 주요지점 | - 진입부 경관<br>- 주변 통과 도로상의 주요 지점 |
| 조망점 활용에 따른 구분 | 규제형 조망점 | - 양호한 경관을 보존하기 위해 설정한 기준 조망점 | - 조망보존을 위한 기준 조망점 (전략적 표준조망점) |
| | 형성형 조망점 | - 향후 양호한 경관을 형성하기 위한 기준 조망점 | - 경관계획의 기준이 되는 조망점 |
| | 관리형 조망점 | - 불량한 경관관리를 위해 설정한 기준 조망점 | - 지속적인 관리를 위한 경관 모니터링 기준점 |

*자료 : 한국경관협의회 제1회 경관아카데미 교육 자료, 2008, 한국경관협의회

# 나. 경관영향 예측

## 1. 경관 시뮬레이션의 개요

### ❍ 의의

- 경관 시뮬레이션의 일관된 작성과정과 명확한 방법의 제시는 임의로 작성되어 평가가 어려웠던 경관항목에 대해 논리성과 객관성을 부여하여 적절한 평가가 이루어질 수 있도록 할 것이며 경관변화의 원인과 결과를 합리적으로 유추할 수 있는 중요한 수단이 될 것임
- 우수한 경관의 훼손을 막고 종합적이고 체계적인 경관평가를 위해서는 일련의 경관평가과정을 명확히 할 필요가 있음
- 현황조사 바탕으로 선정한 주요 조망점에서 대상지를 중심으로 계획(안)의 개발 후 경관변화를 시각적으로 표현

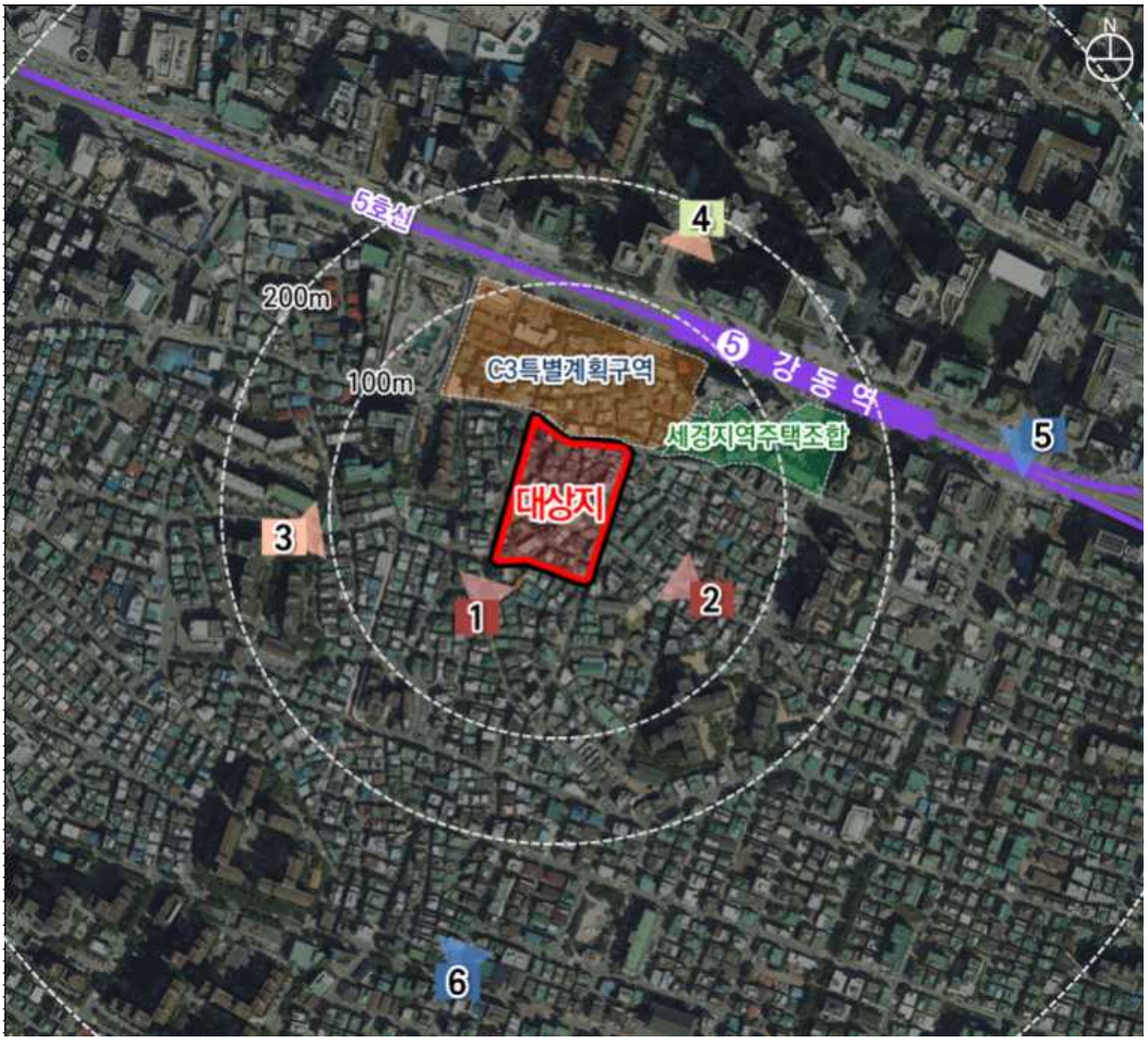
### ❍ 시뮬레이션 과정

조망점의 선정
↓
사진촬영 위치 도면화
↓
기 설정된 조망점에서 사진촬영
↓
3D 모델링 및 사진합성
↓
계획(안)의 모델링
↓
최종 경관 시뮬레이션 작성

### ❍ 사진합성 작성 기준

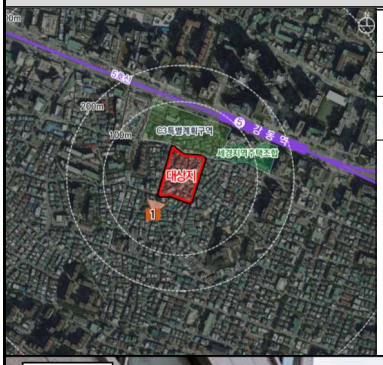
- 사진합성을 할 경우에는 주요 경관대상을 포함하며 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도 합성은 제외)하고 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성

조망점 위치도



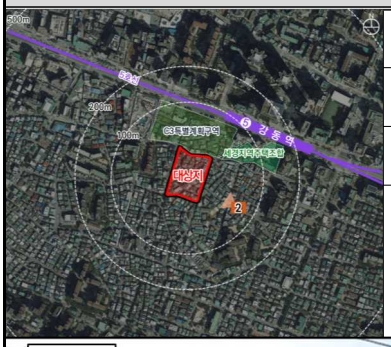

-이하여백-

## 2. 조망점 별 경관시뮬레이션

| 조망점 1 | | |
|---|---|---|
|  | 시거리 범위 | 근경 |
| | 시거리 기준 | 약 40m |
| | 조망지점 | 풍성로41길 변 |
| | 경관변화 | 대상지 남측 풍성로 41길 변에서 대상지를 바라본 조망점으로 인접 건축물에 가려져 저층부 일부만 조망될 것으로 예상됨. |



## 조망점 2

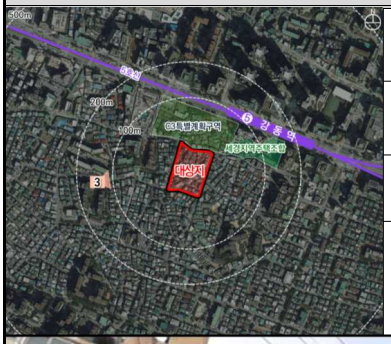



| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 근경 |
| 시거리 기준 | 약 85m |
| 조망지점 | 천호대로168라길 변 |
| 경관변화 | 대상지 동측 천호대로168라길 변에서 대상지를 바라보는 조망점으로 인접 건축물에 가려져 일부만 조망될 것으로 예상됨. |






## 조망점 3

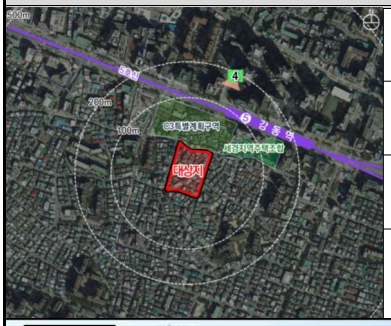



| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 중경 |
| 시거리 기준 | 약 175m |
| 조망지점 | e편한세상 2차아파트 앞 |
| 경관변화 | 대상지 서측 e편한세상 2차아파트 앞에서 대상지를 바라보는 조망점으로 대상지의 전반적인 주동 뷰가 보일것으로 예상됨. |






## 조망점 4

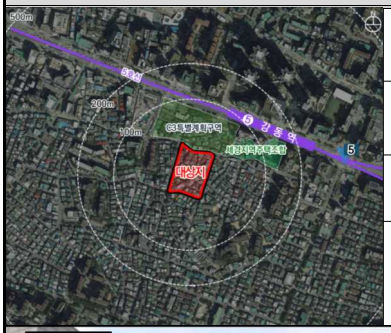



| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 중경 |
| 시거리 기준 | 약 185m |
| 조망지점 | 래미안강동팰리스 101동 앞 |
| 경관변화 | 대상지 북서측 래미안강동팰리스 101동 앞에서 대상지를 바라보는 조망점으로 c3특별계획구역 건축물들에 의해 차폐되어 일부분만 조망될 것으로 예상됨. |



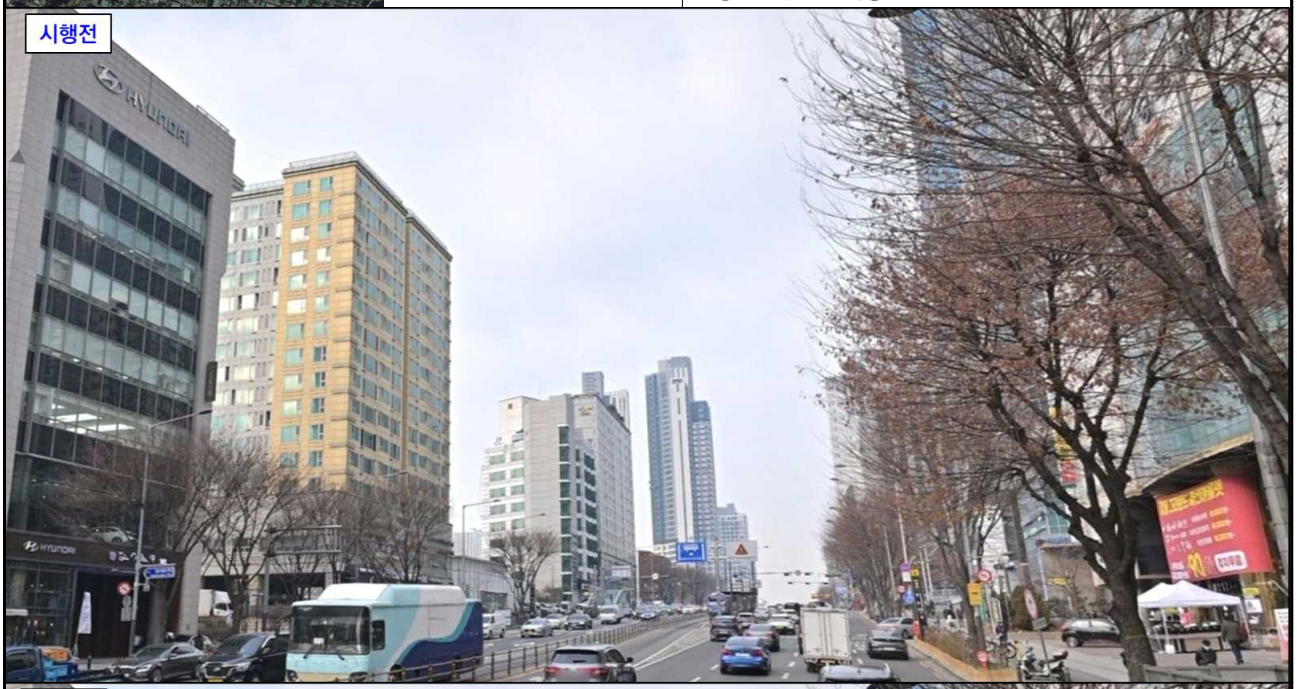



## 조망점 5




| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 원경 |
| 시거리 기준 | 약 210m |
| 조망지점 | 강동성심병원 교차로 변 |
| 경관변화 | 대상지 동북측 강동성심병원 교차로 변에서의 조망점으로 전면의 건축물에 의해 대부분 차폐되며 주동의 일부분만 조망될 것으로 예상됨. |

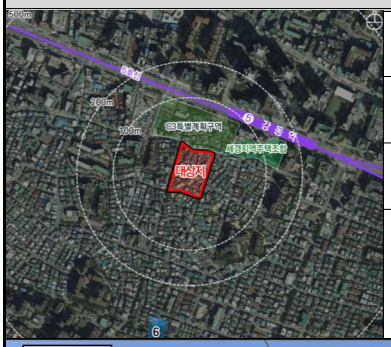
시행전




시행후



## 조망점 6




| | |
|---|---|
| 시거리 범위 | 원경 |
| 시거리 기준 | 약 370m |
| 조망지점 | 풍성로 변 |
| 경관변화 | 대상지 남측 풍성로 변에서 바라본 조망점으로 인접 건축물과 협소한 가로폭에 의해 저층부는 대부분 차폐되고 주동의 상층이 부분적으로 조망될 것으로 예상됨. |



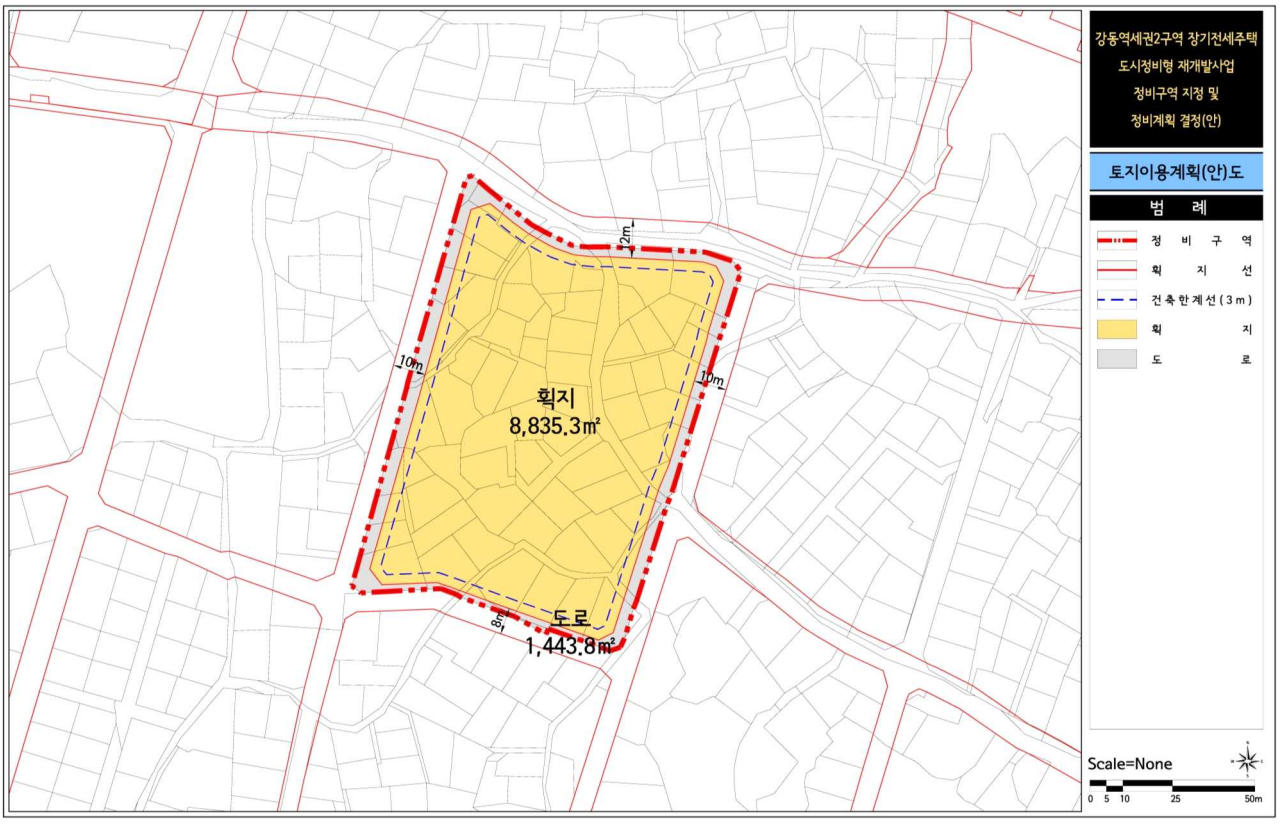
# 5 실행계획

## 가. 사업계획

### ▌사업개요

| 구 분 | 내 용 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 사업명 | 강동구 성내동 150-7번지 일원 역세권 장기전세주택 신축계획 | | | | |
| 대지위치 | 서울특별시 강동구 성내동 150-7번지 일원 | | | | |
| 지역지구 | 제2종일반주거지역 → 준주거지역 | | | | |
| 면적 | 대지면적 | 건축면적 | 연면적 | 건폐율 | 용적률 |
| | 8,835.3㎡ | 2,582.27㎡ | 60,821.26㎡ | 29.23%<br>(법정:60%이하) | 469.89%<br>(법정 :470.00%이하) |
| 규모 | 406세대, 지하3층 ~ 지상35층, 2개동 | | | | |
| 주차대수 | 545대 - 공동주택 545대(법정 385대) | | | | |

**토지이용계획도**



# 나. 배치계획

## ▌건축물의 배치

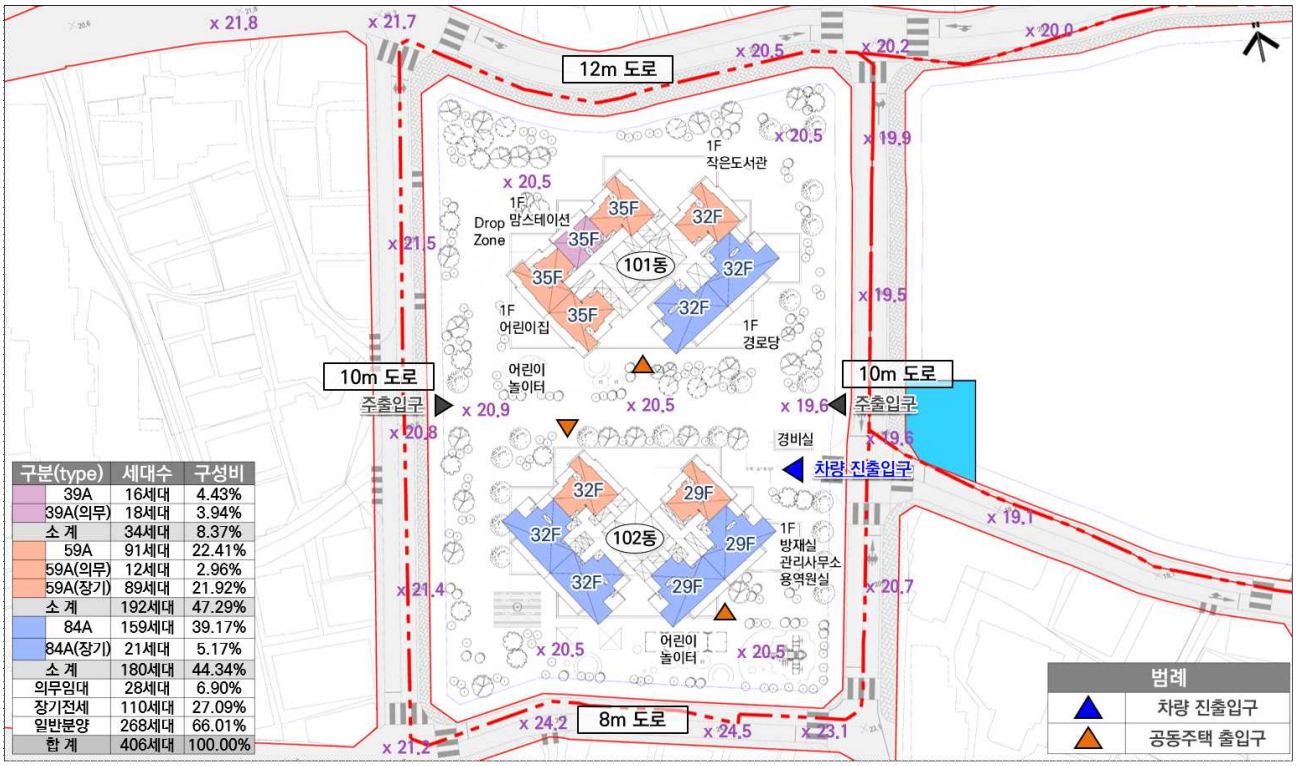
❍ 도시축에 맞춰 배치하고 상층부 주동 디자인 차별화함

❍ 주변 도로 및 보행로에서의 접근성을 강화하고 개방감 확보를 통해 인접 대지로의 자연스러운 연계가 가능하도록 동선 계획함

❍ 건축물로 인해서 보행의 방해가 되지 않도록 동선을 확보하고 개방감 있도록 배치 계획함

❍ 낙후된 도시경관을 재생, 협소하고 무거운 도심 속 환경을 정비하여 개방감 있고 쾌적한 도시 조망 확보함

**배치도**




| 구분(type) | 세대수 | 구성비 |
|---|---|---|
| 39A | 16세대 | 4.43% |
| 39A(의무) | 18세대 | 3.94% |
| 소 계 | 34세대 | 8.37% |
| 59A | 91세대 | 22.41% |
| 59A(의무) | 12세대 | 2.96% |
| 59A(장기) | 89세대 | 21.92% |
| 소 계 | 192세대 | 47.29% |
| 84A | 159세대 | 39.17% |
| 84A(장기) | 21세대 | 5.17% |
| 소 계 | 180세대 | 44.34% |
| 의무임대 | 28세대 | 6.90% |
| 장기전세 | 110세대 | 27.09% |
| 일반분양 | 268세대 | 66.01% |
| 합 계 | 406세대 | 100.00% |

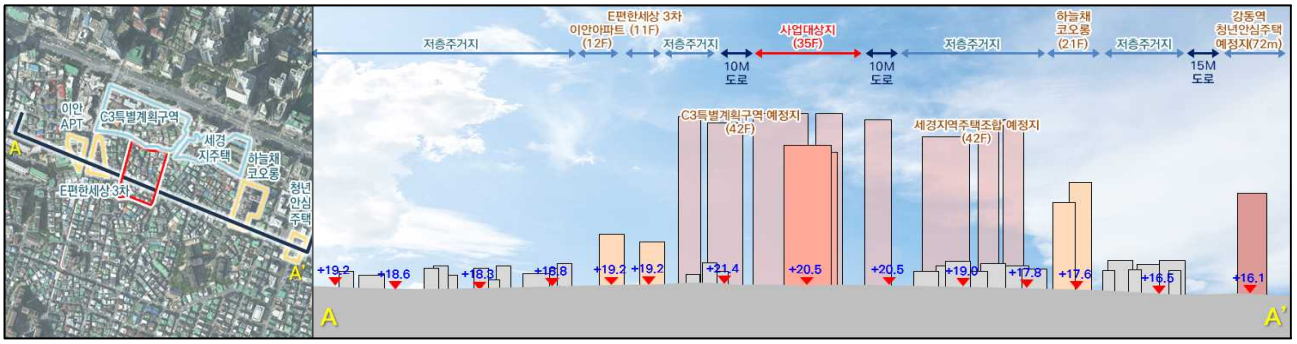
# 다. 스카이라인계획

❍ 주변의 주요 경관자원 및 간선도로 등에서 조망 시 획일적이고 단조로운 스카이라인이 되지 않도록 층고와 배치를 조절하여 자연스러운 스카이라인 형성

❍ 도심 속 리드미컬한 스카이라인을 형성할 수 있도록 주변 건축물들과 조화로운 건축물 계획

❍ 기존에 형성된 스카이라인의 기본 골격을 감안하여 완만한 스카이라인이 형성될 수 있도록 함

**스카이라인 A-A'**



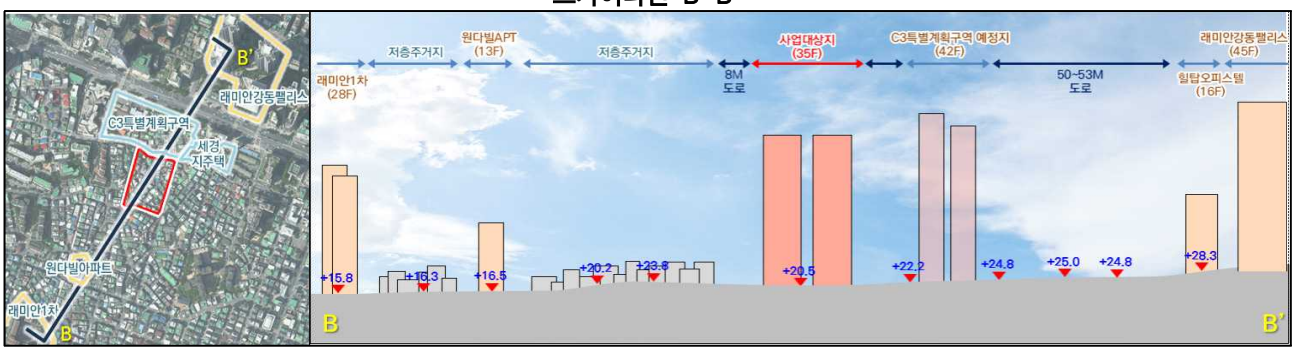

❍ 스카이라인 A-A'의 기준

- 사업대상지 인근 주요 도로축인 천호대로를 기준으로 수직하여 대상지 및 주변환경 모델링을 절개, 주변 건축물 경관과의 연계성을 분석

❍ 스카이라인 A-A'의 분석

- 사업대상지 남측으로는 E편한세상 1차 아파트와 저층주거지가 존재하며, 북측으로는 래미안 강동 팰리스와 새로운 리드미컬한 스카이라인을 형성할 것으로 예상

**스카이라인 B-B'**




❍ 스카이라인 B-B'의 기준

- 사업 대상지 인근 주요 도로축인 성안로를 기준으로 수직하여 대상지 및 주변환경 모델링을 절개, 주변 건축물과의 연계성을 분석하고자 함

❍ 스카이라인 B-B' 분석

- 사업대상지 서측으로는 저층주거지와 이안아파트, E편한세상 3차 등으로 스카이라인이 조성되어 있으며, 동측으로는 하늘채 코오롱, 강동역 청년 안심주택 예정지 등 새로운 스카이라인을 형성
- 대상지와 주변 주거경관과 함께 조화로운 스카이라인을 조성할 것으로 예상

# 라. 입면색채계획

## 1. 서울시 색채가이드라인 목표에 부합하는 색채계획

❍ 일체성 있는 도시경관조성
- 현재 서울시의 색채현황조사를 바탕으로 건조물에 대해 주변 환경과의 부조화를 극복하고 일체성 있는 도시경관을 만듬

❍ 역사와 문화의 고유색이 표출되어 안정감 있고 품격이 있는 도시경관 조성
- 서울시는 역사와 문화적 요소가 풍부한 도시로 권역별 색채가이드라인은 서울시가 가진 문화가치의 창출 기반으로서 기능함

❍ 전체성에 부합되는 주거지 색채로 도시민의 삶의 질에 기여
- 주거지의 색채경관은 거주민의 주거지에 대한 만족도에 중요한 인자로 작용하는 바, 주거지가 밀집한 지역에 대한 색채계획 시 단일 건물 혹은 단일 사업체 위주의 색채계획이 아닌 주변경관 전체에 대한 판단을 근거로 전체성에 부합되도록 함

❍ 문화적 다양성이 인정되는 색채적용으로 국제도시이미지 조성
- 국제도시로서의 위상이 높아지고 있는 서울시의 미래상을 고려할 때 다국적 사람들이 일하게 될 업무지구 등에 대해서는 문화적 다양성이 인정될 수 있도록 함

## 2. 서울색 정립 및 체계화 연구 보고서 (2008)

❍ 서울현상색250 중 서울을 대표하는 서울 지역색50을 선정하였고, 그 중에서도 가장 대표하는 색, 서울을 느끼게 하는 서울의 이미지색 10개를 선정하여 서울대표색 10이라고 함

〈그림15〉 서울대표색 10색



### 3. 입면·형태 계획

❍ 개방감 및 조망권 확보를 위한 형태 도입
- 도시축에 맞춰 배치하고 상층부 주동 디자인 차별화 계획함
- 매스 볼륨 조절을 통해 주변 경관에 생동감을 부여하고, 입면의 형태 및 깊이를 변화하여 여러 조망점에서 변화되는 모습을 연출함

❍ 건축물의 매스감을 완화하는 형태 도입
- 건축물의 박스형을 지양하며, 건축물의 압박감을 완화하는 입면 분절 계획 유도
- 주거동과 차별화된 입면을 통해 휴먼스케일의 보행환경을 구축하고 가각부에서 주는 위압감을 저감함

❍ 건축물 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 가로경관 조성

❍ 가로경관을 저해하는 획일적 디자인이나 과장된 디자인, 폐쇄적인 디자인 지양

❍ 옥상설비 및 부속설비는 일체적 디자인, 차폐 등을 통해 가로경관을 저해하지 않도록 계획

❍ 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재 사용 지양

❍ 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채디자인 가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인 적용 권장

## 마. 외부공간 및 조경계획

❍ 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용하도록 한다.

❍ 옹벽 설치를 지양하며, 부득이한 경우 가로 또는 대지 내에서 보이는 경관을 저해하지 않도록 다양한 계획기법을 적용한다.

❍ 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양하고, 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간으로 계획한다.

❍ 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획하며, 건축물의 외부공간은 장애인, 노인 등 보행약자의 접근,이용, 이동에 불편이 없도록 조성한다.

## 바. 옥외광고물계획

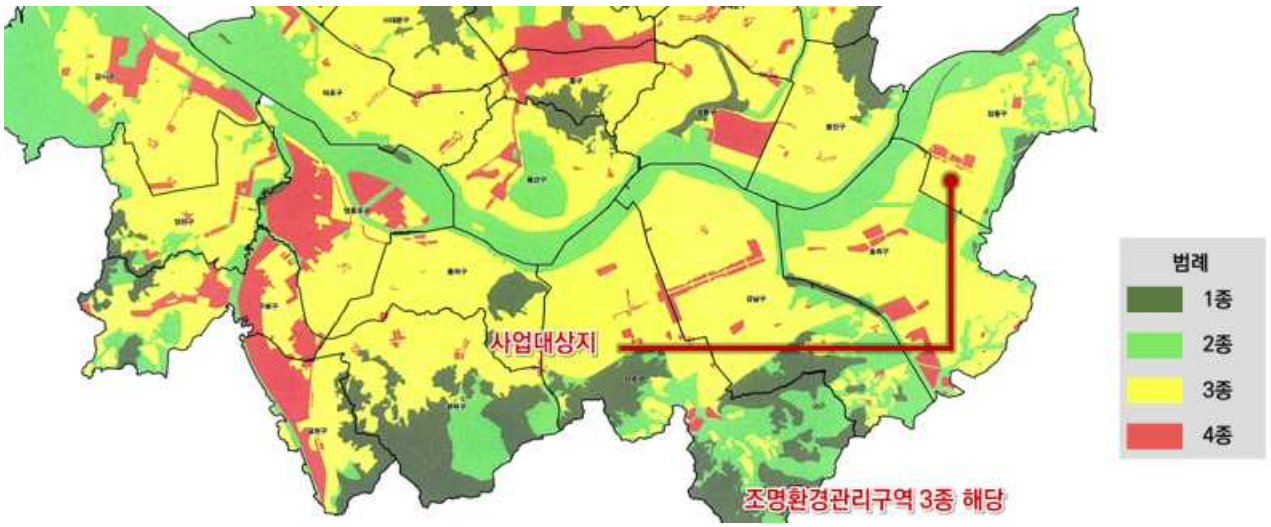
❍ 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재의 사용을 권장하며, 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용한다.

# 사. 야간경관계획

❍ 건축물의 야간경관은 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출한다.

❍ 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 '서울특별시 빛공해방지계획'의 야간경관 가이드라인 준용한다.

**서울시 조명환경관리구역 지정공고 도면**




**서울시 야간경관 가이드라인**

| 구분 | | 설계기준 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 설계기준 | 심의대상 | 20세대 이상 공동주택 외벽에 광고, 장식조명 설치 시에는 좋은 빛 위원회의 심의를 거친다. | | | | |
| | 발광표면 휘도 | 기준값 | 조명환경관리구역(단위 cd/㎡) | | | |
| | | | 제1종 | 제2종 | 제3종 | 제4종 |
| | | 평균값 | 경관조명 지양 | | 10이하 | 20이하 |
| | | 최대값 | 경관조명 지양 | | 100이하 | 200이하 |
| | 입면 색온도 | 3000 - 4000K | | | | |
| 단지내 조경 설계기준 | 조도기준 | KS A 3011의 기준을 따른다. 단 [인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙] 제6조 1항 관련 빛방사 허용기준 영제2조제1호의 조명기구에 의한 주거지 연직면 조도기준도 준수하여 설계에 반영한다. | | | | |
| | 색온도 | 3000 - 4000K | | | | |

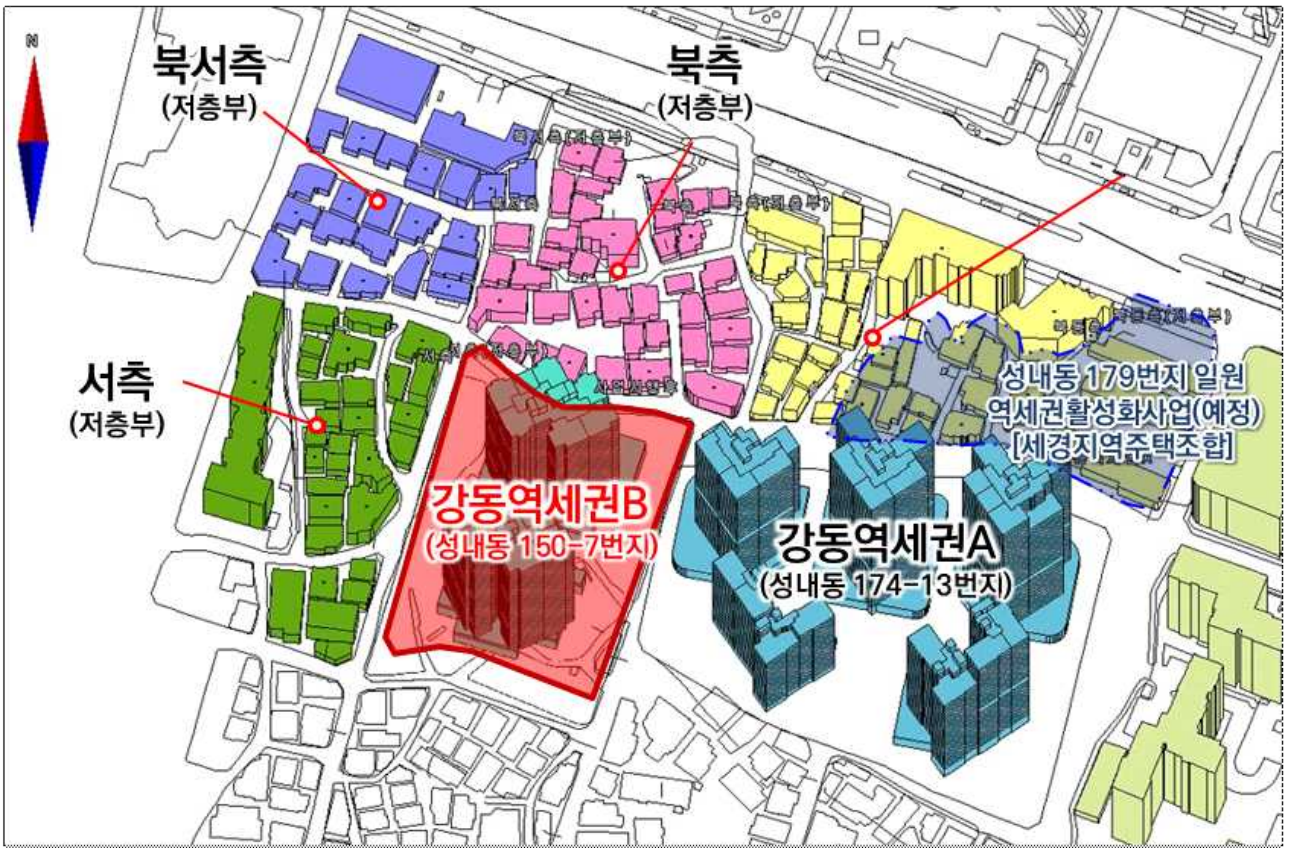
# 아. 일조분석

## 1. 수인한도 분석

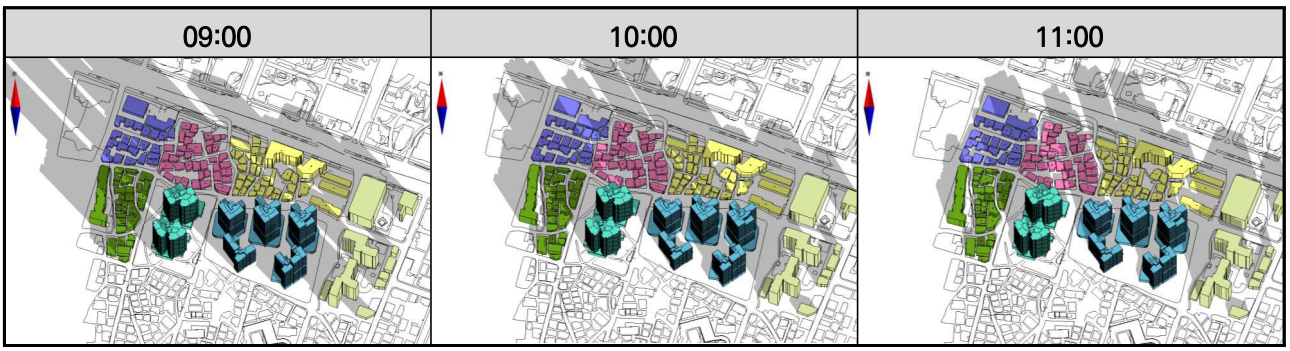
### 가) 분석지점 설정

○ 사업대상지가 개발완료시 일조피해가 예상되는 지역인 북측 저층부, 북동측, 북서측, 동측을 분석지점으로 설정하였음

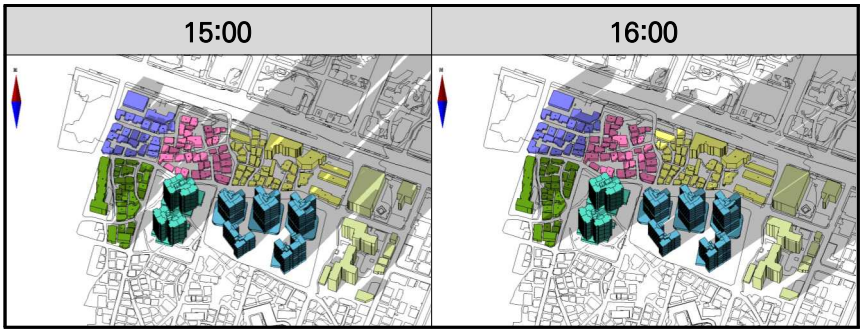
**일조분석지점 설정도**




**시간별 음영도**






**수인한도 분석표**

| 구분 | 분석지점수 | 사업시행 전 | | 사업시행 후 | | 수인한도 변동내역 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 수인한도 만족지점수 | 일조기준 만족율 | 수인한도 만족지점수 | 일조기준 만족율 | |
| 북서측 | 10 | 10 | 100% | 9 | 90% | -1 |
| 북측 | 10 | 9 | 10% | 1 | 10% | -8 |
| 북동측 | 10 | 2 | 20% | 2 | 20% | 0 |
| 동측 | 10 | 9 | 90% | 9 | 90% | 0 |

◦ 수인한도 분석결과 사업지 북측에 있는 측정점에 대해 침해가 발생, 침해지역이 추후 개발예정지역으로 일조 수인한도 완화