공 람 공 고

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경)(안)

여의도 삼익아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)·지구단위계획 결정(변경)(안)

2025. 10.

영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

CONTENT

1 여의도 아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음) ····· 2
2. 아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경) ····· 2

2 도시관리계획 결정(변경)(안)

1 용도지역·지구 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경) ····· 8
2. 용도지구 결정(변경없음) ····· 8
3. 도시관리계획 도면 ····· 8

3 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

1. 계획의 개요 ····· 10
2. 현황분석 ····· 13
3. 계획의 기본구상 ····· 38
4. 부문별 계획 ····· 40

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 63
2. 건축물조서 ····· 63

3 기초 조사·확인 내역서 64

4 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안) ····· 78

2 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정도면 95

5 계획 설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 개요 ····· 97
2. 계획의 범위 ····· 97
3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황 ····· 98

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 검토 ····· 99
2. 관련법규 검토 ····· 112

3 현황 및 여건분석

1. 영등포구 현황 ····· 115
2. 대상지 현황 ····· 117

4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상 ····· 125
2. 정비구역 결정에 관한 사항 ····· 126
3. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 127
4. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 129
5. 토지이용계획 ····· 135
6. 공공시설 설치에 관한 계획 ····· 136
7. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 139
8. 건축물 등에 관한 계획 ····· 139
9. 공동이용시설의 설치계획 ····· 147
10. 세대수 및 주택규모별 배분 계획 ····· 148
11. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 148
12. 교통 및 동선처리계획 ····· 149
13. 도시경관에 관한 계획 ····· 150
14. 환경성 검토결과 ····· 158
15. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 160

5 건축계획

1. 설계개요 ····· 164

※ 별첨

▶ 교통성 검토서

▶ 환경성 검토서

▶ 경관성 검토서

1 여의도 아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

구분	지구명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고1976-131)	-

2. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구분	계(㎡)	1주구(㎡)	2주구(㎡)	3주구(㎡)(대상지)	4주구
기정	337,378.7	74,204.9	22,645.0	146,437.8	94,091.0

나. 토지이용계획 총괄표

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		337,378.70	100.0	337,378.70	100.0	변경없음
주거용지	소 계	298,184.50	88.4	298,055.56	88.4	감) 128.94
	주택용지	298,184.50	88.4	298,055.56	88.4	감) 128.94
중심시설용지	소 계	7,508.10	2.2	7,508.10	2.2	변경없음
	주구중심	7,221.80	2.1	7,221.80	2.1	변경없음
	분구중심	286.30	0.1	286.30	0.1	변경없음
도시계획시설 용지	소 계	31,686.10	9.4	31,815.04	9.4	증) 128.94
	도로	5,808.80	1.7	7,797.74	2.3	증) 1,988.94
	공원	25,877.30	7.7	24,017.30	7.1	감) 1,860.00
기타	소 계	-	-	-	-	변경없음
	공공이용시설	-	-	-	-	변경없음

다. 주구별 토지이용계획

1) 1주구 토지이용계획(변경없음)

2) 2주구 토지이용계획(변경없음)

3) 3주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		146,437.80	100.0	146,437.80	100.0	-
주거용지	소 계	124,228.70	84.8	124,099.76	84.7	감) 128.94
	주택용지	124,228.70	84.8	124,099.76	84.7	감) 128.94
중심시설용지	소 계	-	-	-	-	-
	주구중심	-	-	-	-	-
도시계획시설용지	소계	22,209.10	15.2	22,338.04	15.3	증) 128.94
	도로용지	2,846.80	2.0	4,835.74	3.3	증) 1,988.94
	공원용지	19,362.30	13.2	17,502.30	12.0	감) 1,860.00
기타	소계	-	-	-	-	-
	공공이용시설용지	-	-	-	-	-

4) 4주구 토지이용계획(변경없음)

라. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도지역	합 계		337,378.70	-	337,378.70	100.0	-
	주거지역	제1종일반주거지역	-	-	-	-	-
		제2종일반주거지역(7층이하)	5,200.70	-	5,200.70	1.5	-
		제3종일반주거지역	229,861.70	감) 16,576.06	213,285.64	63.2	-
		준주거지역	88,958.70	-	88,958.70	26.4	-
	상업지역	일반상업지역	13,072.90	증) 16,576.06	29,648.96	8.8	-
	녹지지역	자연녹지지역	284.70	-	284.70	0.1	-

마. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 철도 : 변경없음

2) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	-
변경	대로	1	30	35~41	주간선도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	일부확폭
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	70.3.26 (건고1970-143)	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고1970-143)	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	선형변경
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	-

※ 연장 내 ( )는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	도로 일부 확폭 (폭원 : 35~38m → 35~41m)	• 정비사업에 따른 도로(중로 1-) 진입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	도로 선형 변경	• 가각부 도로 개설을 위한 도로 선형 변경

3) 광장 : 변경없음

4) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	여의도동 30-3 일원	940.0	-	940.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	②	-	소공원	여의도동 40 일원	680.0	-	680.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	③	-	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	-	470.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	④	-	소공원	여의도동 38-1 일원	510.0	-	510.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	-	17,502.3	25.2.13 (서고2025-80)	-
기정	⑥	-	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	-	1,760.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	⑦	-	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	-	2,155.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
폐지	⑤	-	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (930.0)	-	06.1.12 (서고2006-21)	-
신설	⑤	-	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	-	증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑤	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

5) 학교 : 변경없음

6) 공공청사 : 변경없음

7) 문화시설 : 변경없음

8) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	-	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 2,296.5㎡는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(노인여가복지시설)) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	층	-	증) 지하1층~지상5층	지하1층~지상5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	-	증) 2,296.5	2,296.5		

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설 (노인여가복지시설)	• 사회복지시설(노인여가복지시설) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 ~ 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지 수요에 체계적으로 대응하는 노인복지시설 확충

9) 하천 : 변경없음

바. 건축물 규제사항 : 변경없음

사. 중심시설계획 : 변경없음

아. 기존 건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

자. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

2 도시관리계획 결정(변경)(안)

1 용도지역·지구 결정(변경)(안)

1 용도지역·지구 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,565.00	-	18,565.00	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.00	감) 16,576.06	1,988.94	10.7	
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,576.06	16,576.06	89.3	

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼익아파트 주택재건축 정비구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	16,576.06	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정(변경없음)

가. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고1976-131)	-

3. 도시관리계획 도면

가. 용도지역·지구 결정(기정)도

나. 용도지역·지구 결정(변경)(안)도

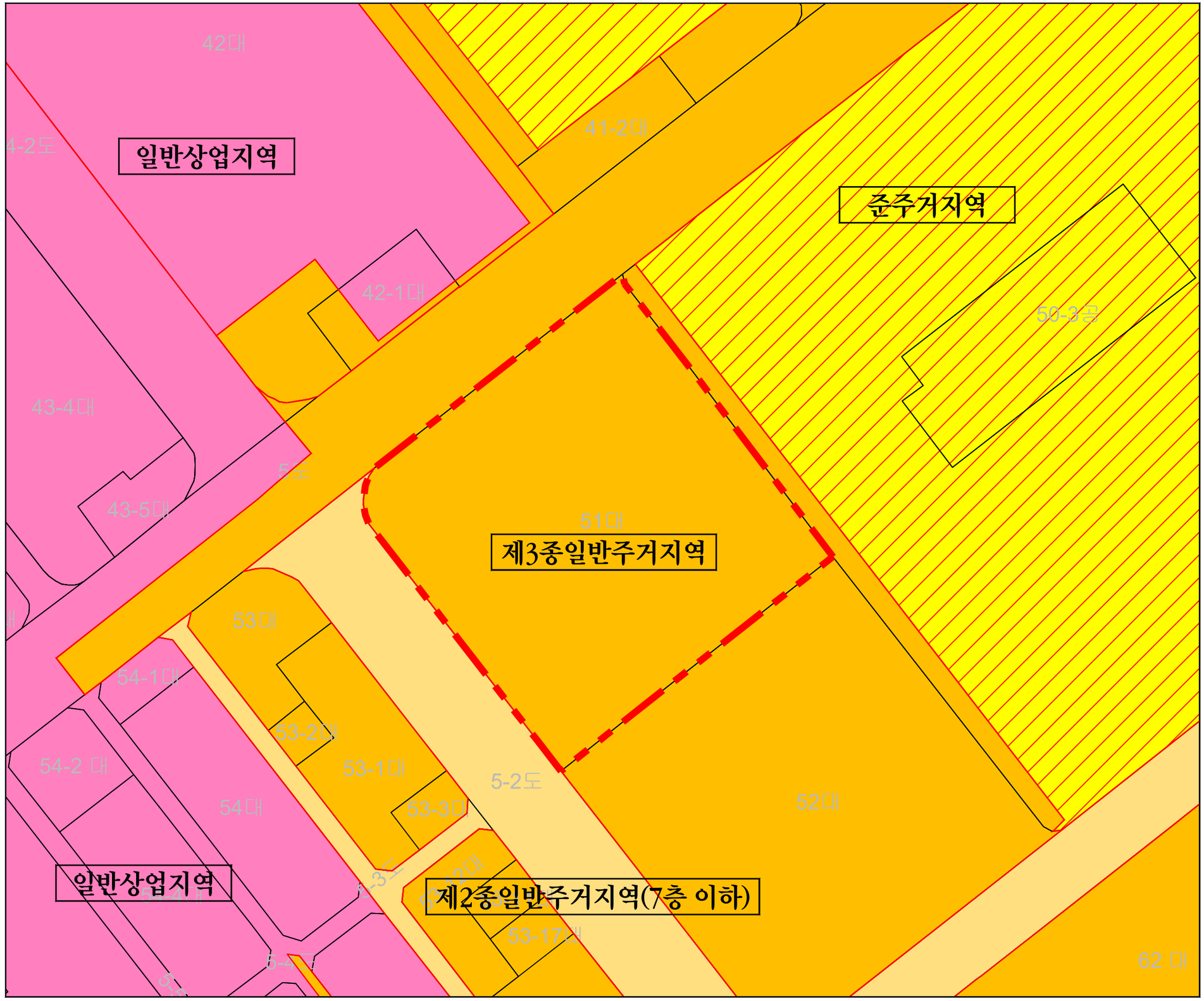
※ 도면 별첨

여의도 삼익아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도

■ 범 례

- 구역계
- 지 적 선
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

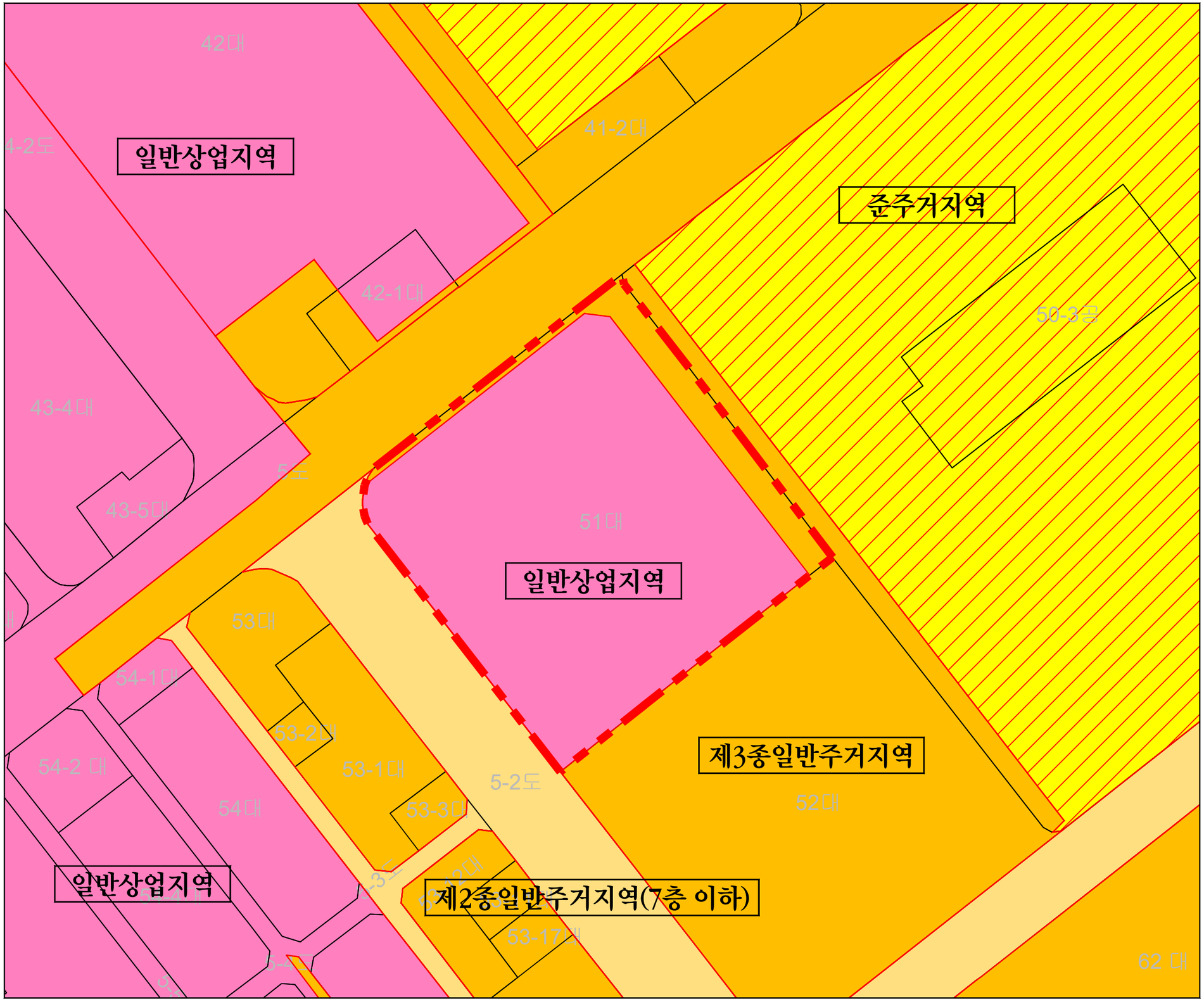


여의도 삼익아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

■ 범 례

- 구역계
- 지 적 선
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역



N

0 10 30 50 100m

3 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

2 토지 및 건축물 조서

3 기초 조사·확인 내역서

1 정비계획 및 구역 지정신청서

1. 계획의 개요

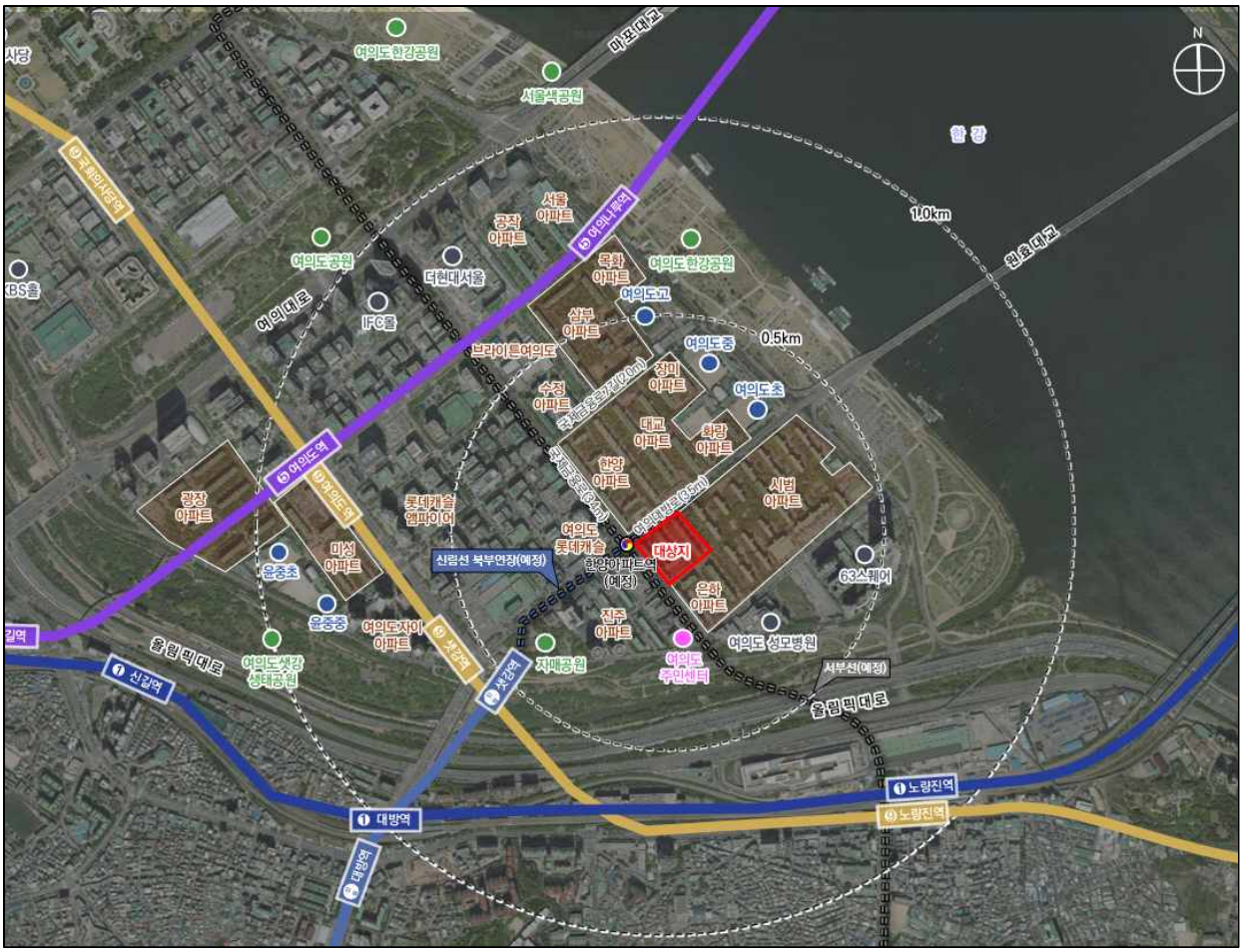
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 건설부고시 제131호(1976.8.21.)에 따라 아파트지구로 지정된 이후, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.1.12.)로 아파트 개발기본계획이 변경되었고, 서울특별시고시 제2024-66호(2024.2.1.)에 따라 여의도 아파트지구 지구단위계획구역(특별계획구역5)으로 지정된 지역임
- 1974년 12월 19일 사용승인 후 2017년 6월 26일 안전진단결과 D등급(재건축 판정)을 받았음
- 삼익아파트는 준공 후 51년이 경과되어 건축물의 노후도가 심각하여 주거환경 개선이 시급하며, 인근 여의도 아파트지구 내외에서 정비사업이 활발히 추진됨에 따라, 주변 여건과 상위·관련 계획을 반영한 정비계획을 결정하고자 함

나. 계획의 범위

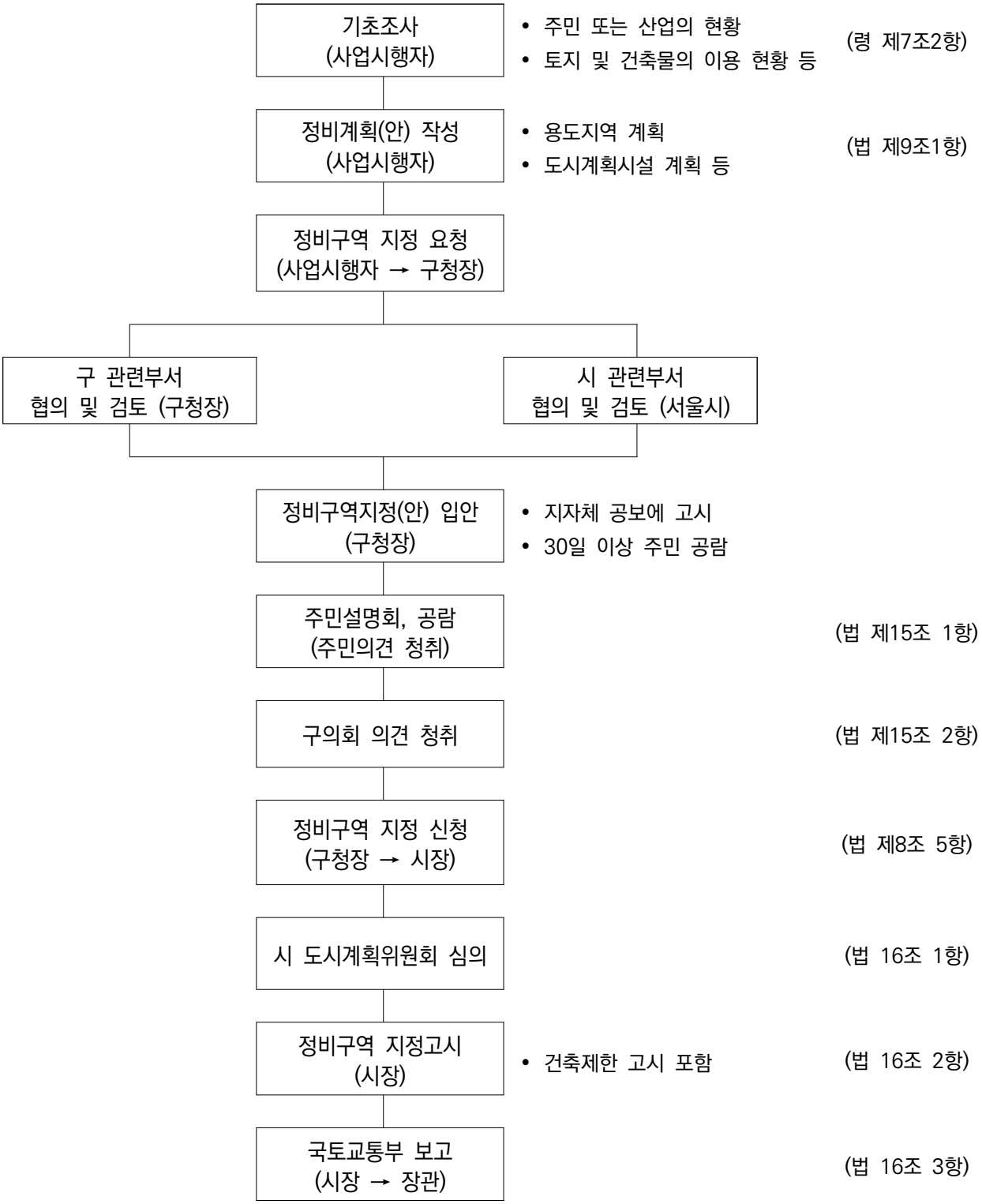
- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지
- 면 적 : 18,565.0㎡

[위치도]



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차



2) 추진 경위

▪ 기본계획 관련

1976. 08. 21	• 여의도 아파트지구 지정(4개 주구)(건설부고시 제131호)
2006. 01. 12	• 여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 고시(서울시 고시 제2006-21호)
2024. 02. 01	• 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정 고시(서울시 고시 제2024-66호)

▪ 정비계획 관련

1974. 12. 19	• 여의도 삼익아파트 사용승인 (51년 경과)
2017. 06. 26	• 건축물 안전진단 결과 : D등급 (재건축 판정)
2023. 09. 26	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 접수
2023. 10. 18	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 관련부서 협의
2023. 11. 02	• 재건축정비사업 사업시행자(한국토지신탁) 지정고시(영등포구 고시 제2023-152호)
2024. 07. 17	• 사회복지시설(노인복지시설) 기부채납 시설계획(안) 접수
2024. 11. 21	• 노인복지시설 및 기부채납 시설계획(안) 접수
2025. 02. 19	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 신청 (영등포구 → 서울시)
2025. 03. 25	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문 (결과 : 재자문)
2025. 07. 14	• 2025년 제1회 입체공원 사전컨설팅 (회의 결과 : 조건부 동의)

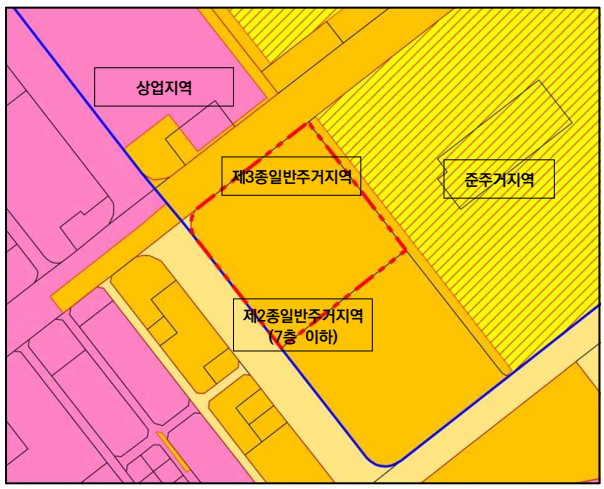
2. 현황분석

가. 주변지역 현황

1) 용도지역·지구 현황

- 대상지(여의도 삼익아파트)는 제3종일반주거지역이며, 대상지 서측으로 일반상업지역과 인접해있음

[용도지역·지구 현황도]



2) 토지이용 현황

- 여의도 삼익아파트(대상지)는 아파트지구(3주구)로 지정됨(1976. 8. 21.)
- 대상지는 동측의 준주거지역과 서측의 일반상업지역 사이에 위치하여, 업무·판매시설과 공동주택 단지의 경계부에 위치함

3) 개발현황

- 여의도 아파트지구 지구단위계획구역 내 다수의 단지가 재건축 사업 추진중
- 대상지 서측으로 여의도 금융중심 지구단위계획구역이 있으며, 여의도 아파트지구 내 대상지 포함

[토지이용 현황도]



4) 공공시설 현황

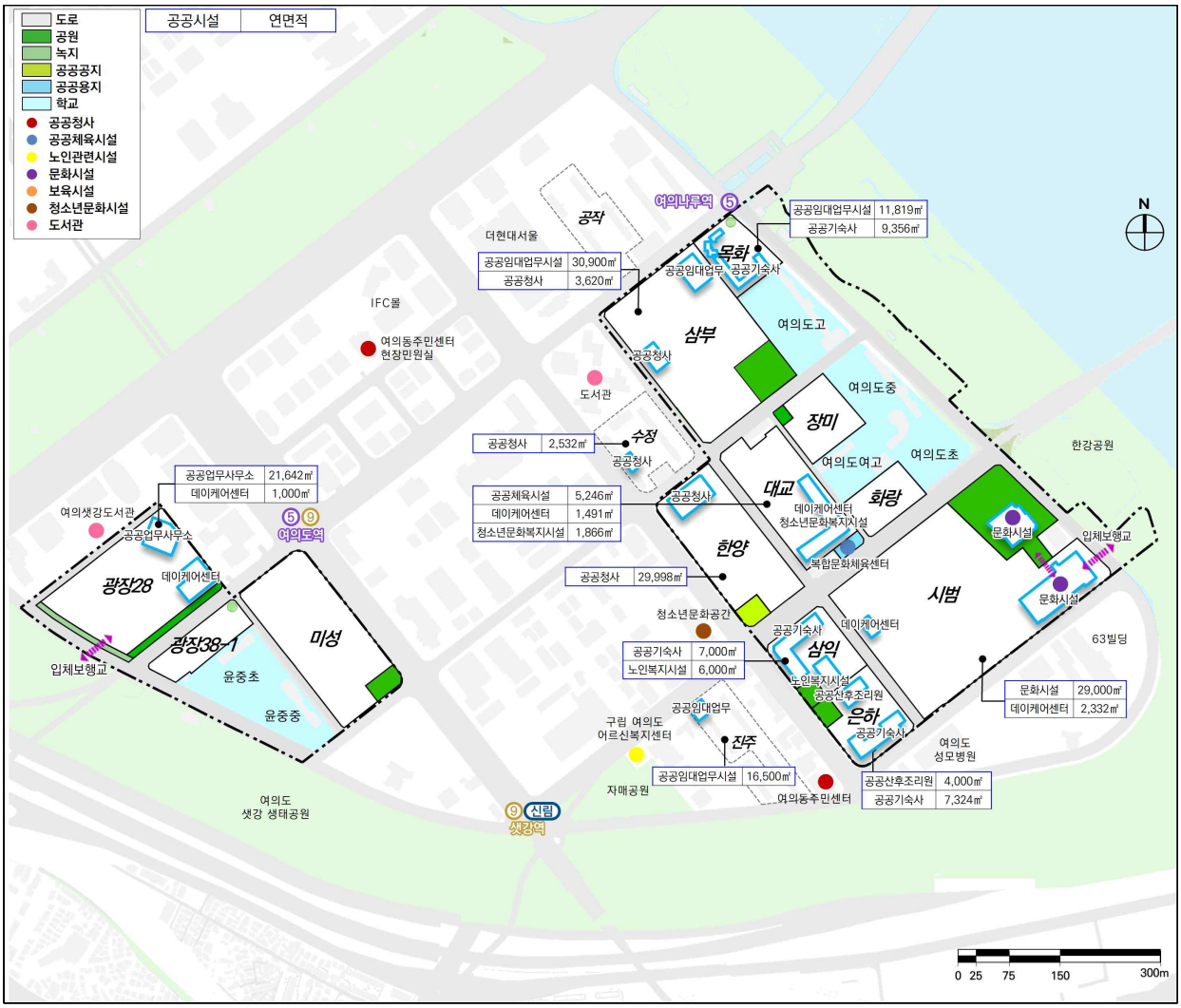
▪ 교통시설

- 대상지 북측으로 여의대방로(35m), 남측으로 국제금융로(35m)가 접하고 있으며, 원효대교와 마포대교로 접근이 용이함
- 대상지 인근 지하철 9호선, 신림선인 샛강역이 600m 이내에 위치하고, 지하철 5호선, 9호선 여의도역이 900m 이내에 위치하여 대중교통과의 접근성이 뛰어남
- 대상지 서측으로 신림선 북부연장 및 서부선 신설로 신규 지하철역 입지 예정

▪ 공공시설

- 대상지 북측으로 여의도 초등학교, 여의도 중학교, 여의도 여자고등학교가 위치하고 있음
- 대상지 북동측으로 여의도 한강공원, 남측으로 샛강 생태공원이 위치함

[공공시설 계획 현황도]



5) 현황 전경사진

대상지 전경사진



위성사진



① 국제금융로(34m)



② 국제금융로7길(20m)



③ 한양아파트 진출입구(정문)



④ 한양아파트 진출입구



나. 정비사업 구역 현황

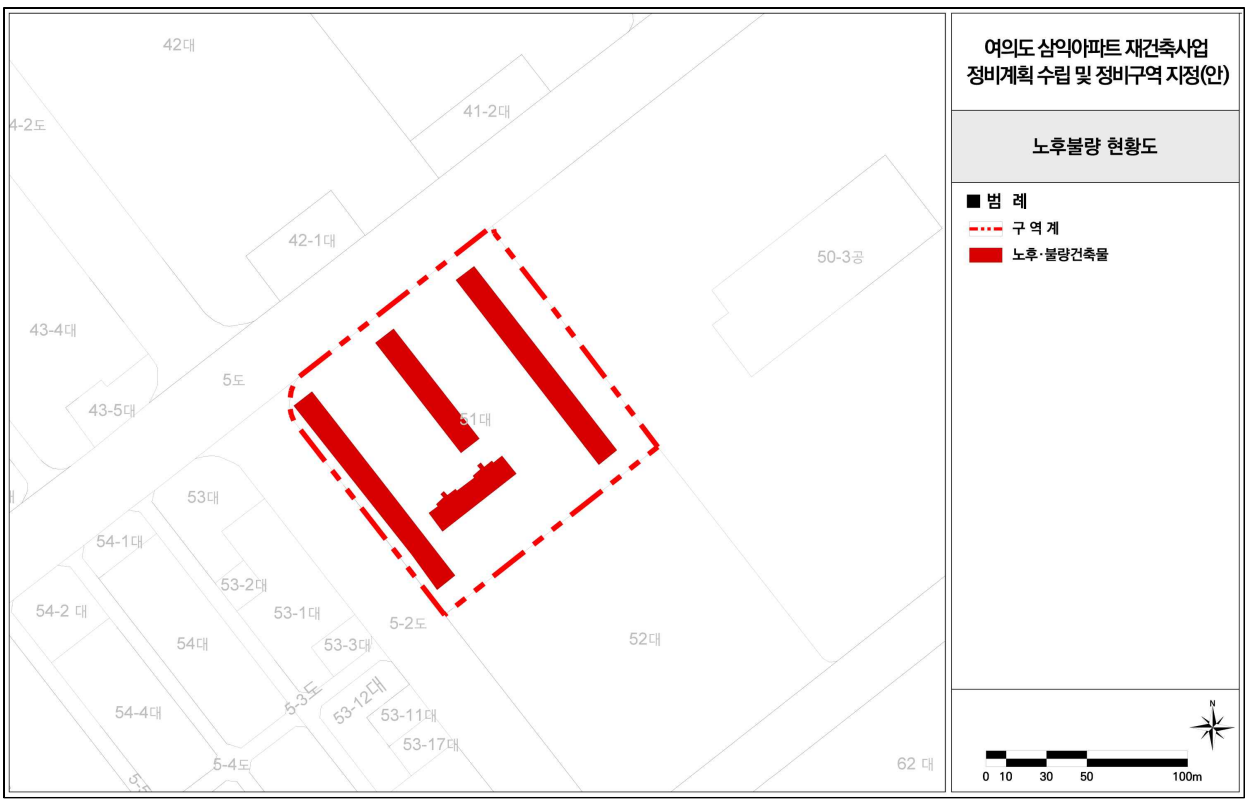
| | | |

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/ 총 동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0% (4/4)	4	4	-	-
	철근콘크리트구조	100.0% (4/4)	4	4	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	- -	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0% (4/4)	4	4	-	-
	10년 미만	- -	-	-	-	-
	10년 이상 20년 미만	- -	-	-	-	-
	20년 이상 30년 미만	- -	-	-	-	-
	30년 이상 40년 미만	- -	-	-	-	-
	40년 이상	100.0% (4/4)	4	4	-	-
허가별	합 계	100.0% (4/4)	4	4	-	-
	유허가	100.0% (4/4)	4	4	-	-
	무허가	- -	-	-	-	-

※ 재건축 안전진단 결과 D등급에 따라 노후·불량건축물에 해당함

[건축물 노후·불량 현황도]

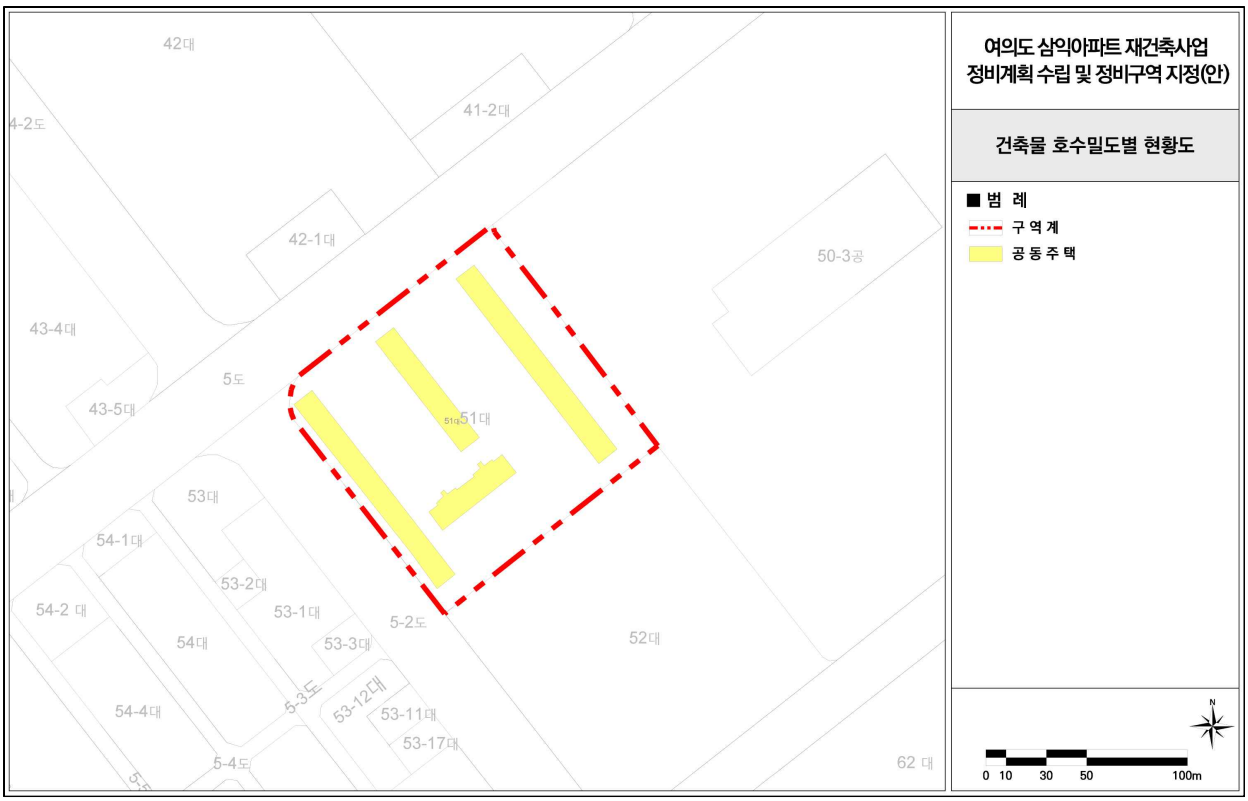


2) 호수밀도 현황 : 해당사항 없음

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
16.1	18,565.0	30	-	30	-	-

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

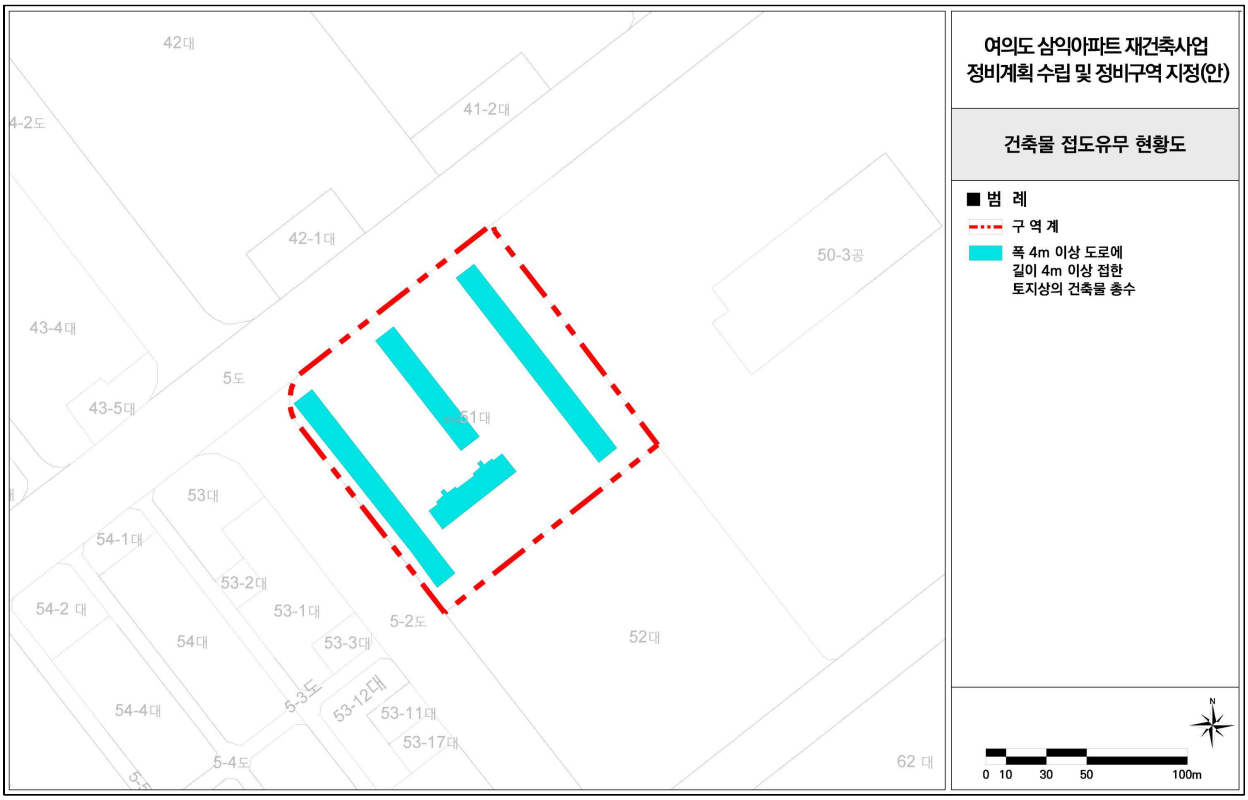
[건축물 호수밀도 현황도]



3) 주택접도율 현황 : 해당사항 없음

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	4	4	-

[건축물 접도유무 현황도]



4) 과소필지 현황 : 해당사항 없음

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	1	18,565.0	-	-	0.0%
일반토지	1	18,565.0	-	-	0.0%

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울”

▪ **살기 좋은 나의 서울**

• ‘살기 좋은 나의 서울’은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다.

▪ **세계 속의 모두의 서울**

• ‘세계 속의 모두의 서울’은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다.

나) 7대 목표

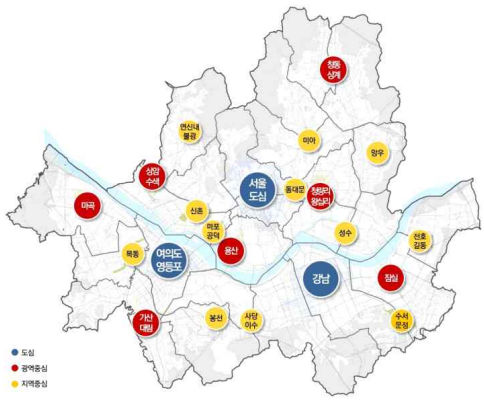
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

다) 공간계획

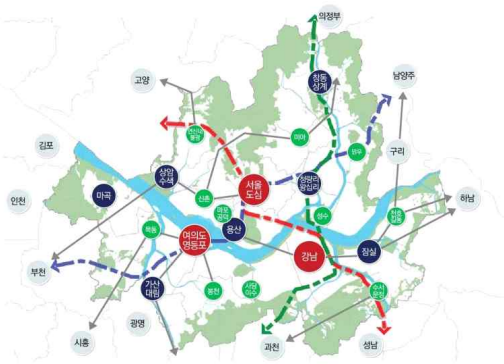
▪ 중심지체계 기본방향

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

[도시공간구조]



〈서울시 중심지 체계〉



〈광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권〉

▪ 3도심(서울도심, 여의도·영등포, 강남)

- 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진
- 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화

[3도심의 특성 및 육성방향 – 여의도·영등포]

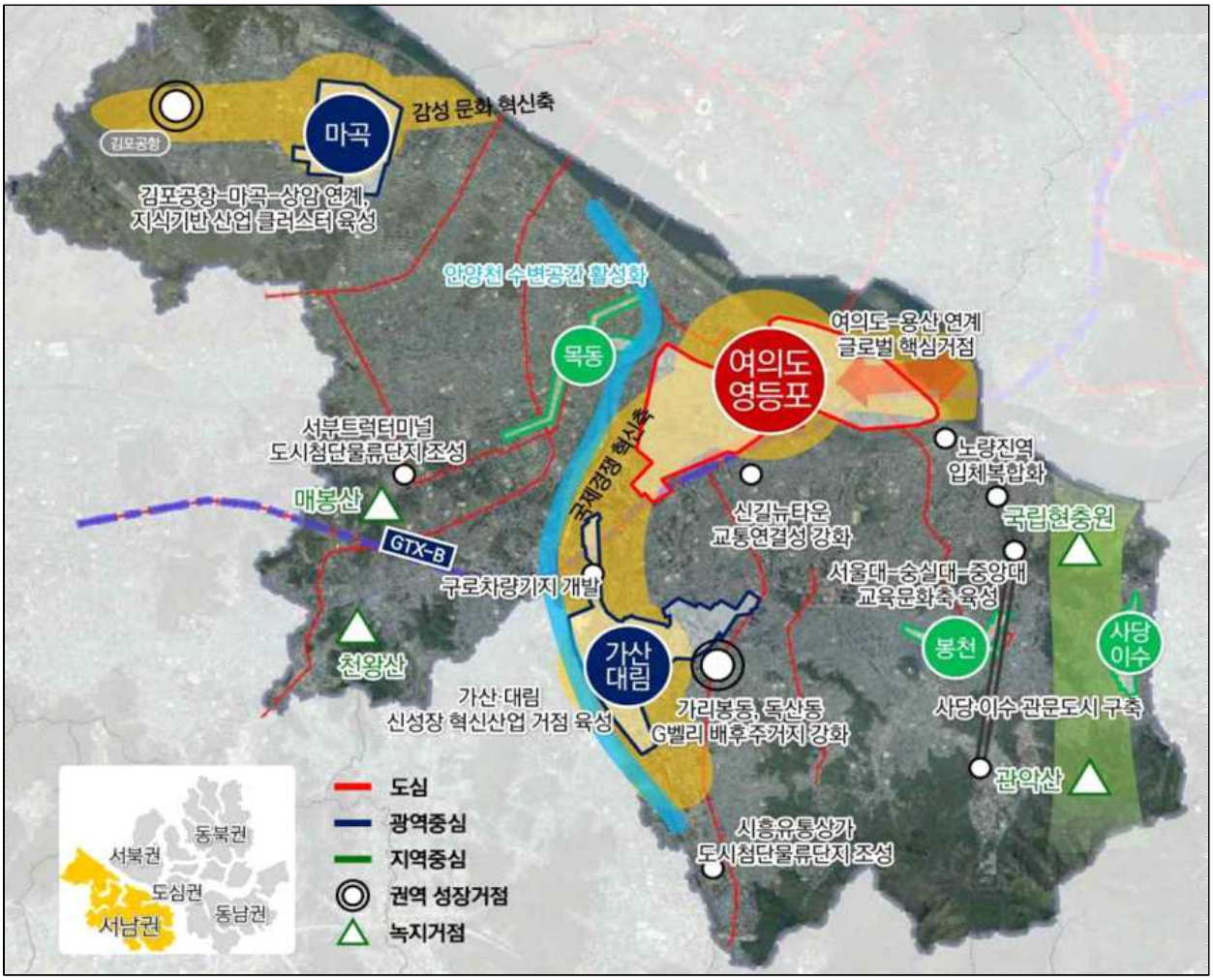
중심지명	특성 및 육성방향
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	• 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 – 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 – 영등포는 중심상업과 문화, 첨단·혁신산업기능 공간으로 특화
	• 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 – 시가지 특성을 고려한 도시공간 재생과 정비방안 마련 – 경인축 일대에 도시관리계획을 유연하게 적용하여 일자리 중심지로 육성하고 상업·문화·여가 등 다양한 도심기능을 확충하며 도림천까지 보행로 연계 – 영등포~신도림 철도구간의 지상 부분 입체화를 검토하여 서남권의 육성 기반 마련
	• 국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 – 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어 조성 – 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환체계 구축 – 여의도 배후지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 – 문화·여가기능 및 공원·녹지 확충, 수변경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

라) 생활권계획(서남권)

[서남권 발전방향 및 계획과제]

권역 발전방향	"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"
구분	계획과제
도시공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	• 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
	• 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	• 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	• 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	• G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	• 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	• 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	• 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

[서남권 발전구상도]



2) 2030 서울특별시 생활권계획(서남권 영등포구)

구 분	세부내용
권역생활권	[서남권] • 서울의 신성장을 선도하고 삶의질이 업그레이드 되는 서남권
지역생활권	[여의도 지역생활권] • 한강을 품은 국제금융도시 여의도 생활권

가) 권역생활권계획

구 분	세부내용
도시공간	• 서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심의 전략적 육성 - 목표1 : 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조구상 - 목표2 : 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화 - 목표3 : 신성장산업과 일자리기반의 광역중심(가산·대림, 마곡) 육성 - 목표4 : 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 - 목표5 : 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성
산업·일자리	• 신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축 - 목표6 : 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성 - 목표7 : 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화 - 목표8 : 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	• 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 - 목표9 : 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 - 목표10 : 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 - 목표11 : 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 - 목표12 : 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리
교통	• 간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계체계 구축 - 목표13 : 간선도로의 교통소통 기능 회복 - 목표14 : 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축 - 목표15 : 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	• 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 - 목표16 : 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 - 목표17 : 공원 확충 및 하천정비를 통한 공원서비스의 질 향상 - 목표18 : 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상
역사·문화·관광	• 서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용 - 목표19 : 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화 - 목표20 : 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 - 목표21 : 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진
복지·교육	• 맞춤형 생활기반서비스 공급 및 안심교육 인프라 확대 - 목표22 : 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급 - 목표23 : 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

나) 지역생활권계획

▪ 지역발전구상

목표	전략
여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 회복	• 전략1. 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화 • 전략2. 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도 • 전략3. 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화
여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화	• 전략4. 여의도와 영등포, 당산, 노량진 등 보행연계 강화 • 전략5. 여의도와 주변지역간 교통연결성 개선
한강변 생태문화관광 네트워크 구축	• 전략6. 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성 • 전략7. 여의도 관광벨트와 노량진역세권과의 기능적 연계
노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충	• 전략8. 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도 – 여의도 아파트지구 정비 시 도심형 주거기능 도입 · 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 도심 내 업무기능 종사자 지원을 위한 소형주택, 임대주택 등 도심형 주거기능 도입 유도 • 전략9. 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대 – 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 연도형 상가 배치 및 가로 활성화 용도 도입 유도 – 아파트지구 정비계획 수립과 연계하여 기존 도시가로를 한강까지 확장 – 정비사업 추진에 따른 공공기여 시 중심상업지역과 한강변을 연계하는 접근로변으로 공공기여 유도

[실천전략 구상도(주변지역연계)]



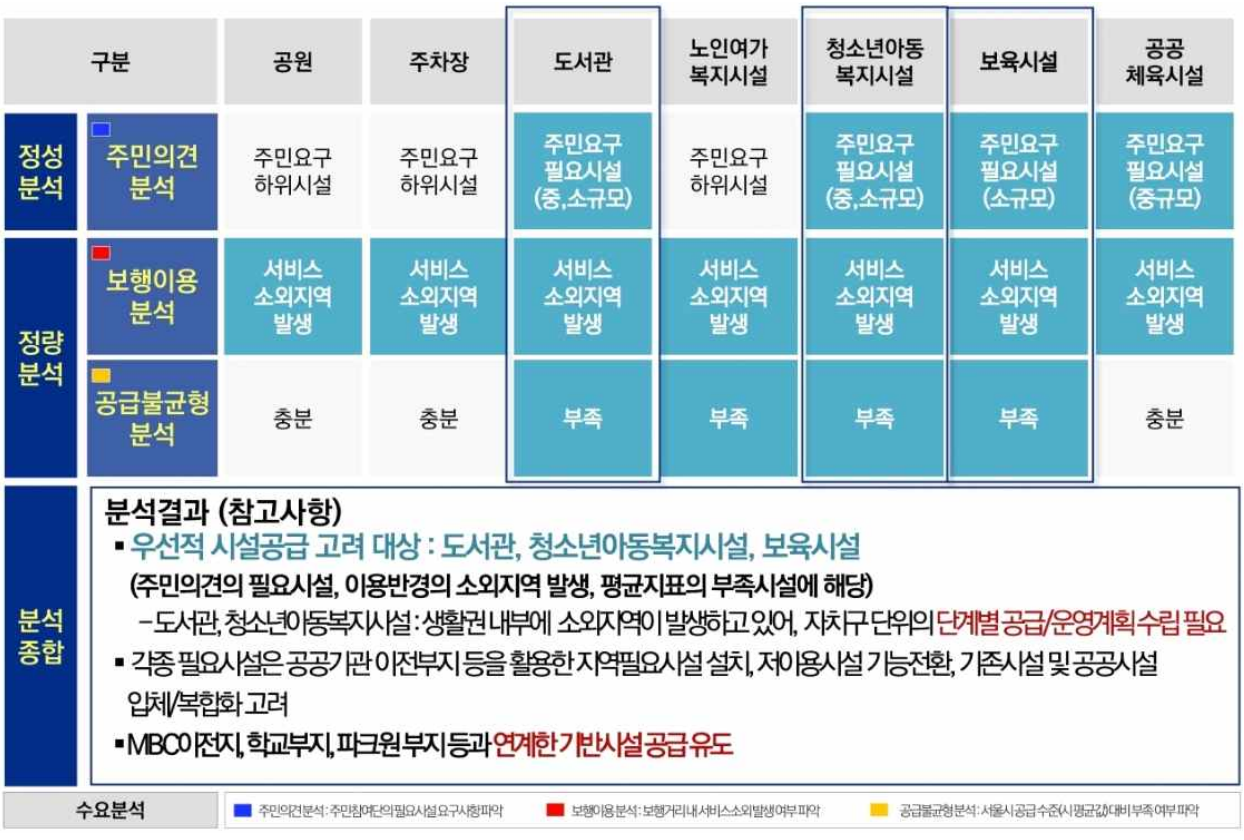
[실천전략 구상도(노후주택재생)]



▪ 공간처리지침

구분	내용
중심지	• 영등포·여의도 도심 (금융·업무 및 신성장산업 기반의 국제금융(IFC)·산업 중심지) – 서남권 성장을 견인하는 신성장 기반 육성 – 국제금융지구 클러스터 구축을 통한 금융기능 활성화
특성주거지	• 한강변 – 아파트지구로서 한강변으로 조망 및 수변경관과의 조화를 고려한 건축 계획 수립 – 수공간으로의 조망을 고려하여 여의나루로, 여의대방로 등에 조망점 및 통경축을 설정하고 수변과 조화로운 스카이라인 조성 유도
경관	• 자연경관(자연녹지경관) : 샛강생태공원, 여의도한강공원 – 한강 일대 광역/지역통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드 라인은 한강변 관리 기본계획(여의도)을 따름 • 자연경관(수변경관) : 한강 – 여의도지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관 시뮬레이션 기준점으로 검토 • 역사경관 : 국회의사당, 63빌딩 – 여의도를 상징하는 건물에 대하여 보존 및 활용을 고려하고 건축물 신축, 재건축 계획 수립 시 근대 건축물과의 조화를 고려한 건축계획 수립(근대건축물)
생활 서비스시설	• 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설 • 각종 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려 • MBC이전지, 학교부지, 파크윈 부지 등과 연계한 기반시설 공급유도

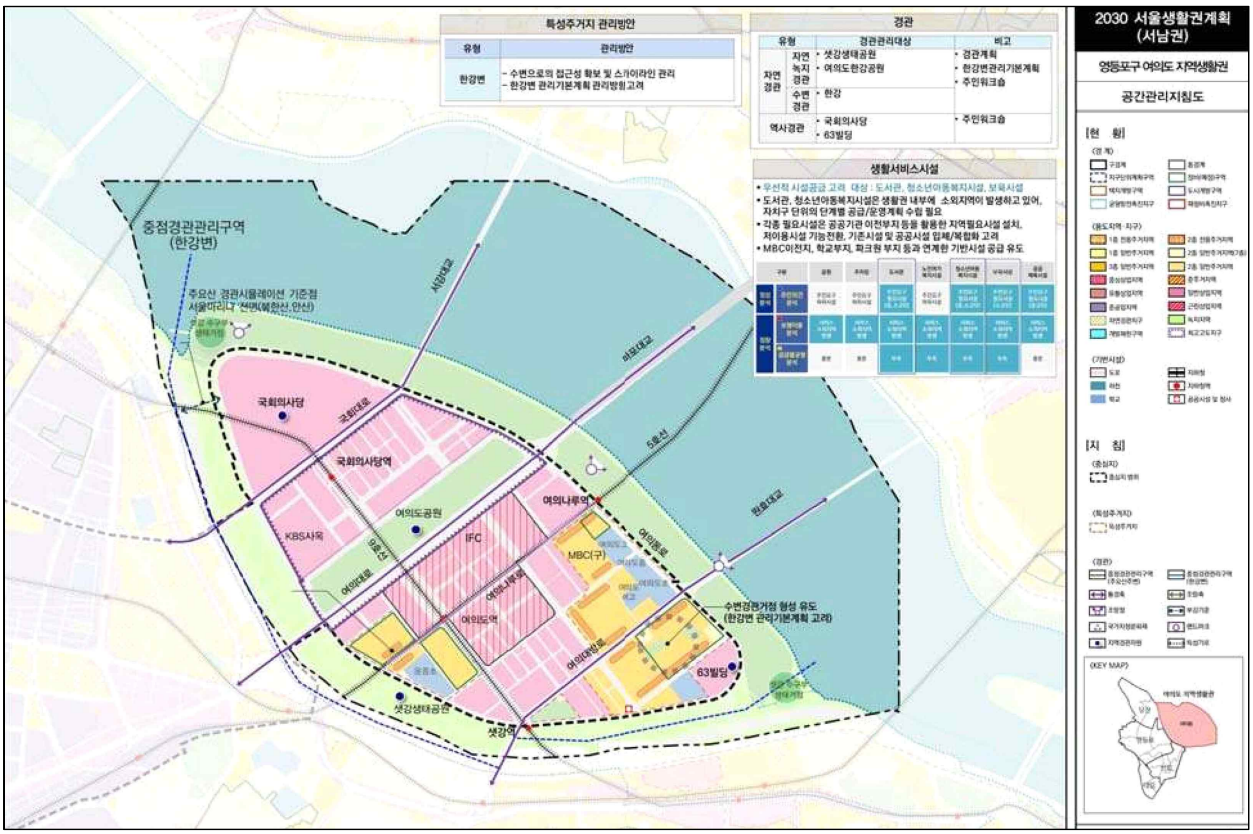
[생활서비스시설 분석 종합도]



[여의도 지역발전 구상도]



[공간관리지침도]



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

가) 영등포구 여의도 주거생활권 현황분석

▪ **주거생활권 특성 분석**

- 북측 한강과 남측 샛강과 면해 강으로 둘러쌓인 평지를 이루고 있음
- 여의도동은 대부분 상업지역이며 주거지역은 노후공동주택과 주상복합이 입지하고 있고, 공동주택은 아파트 지구로 지정되어 있음
- 세대당 인구수가 영등포구 평균보다 많으며, 65세 이상 노인인구 비율이 가장 높음
- 한강으로의 접근성과 한강변 스카이라인을 고려한 최고고도규제 및 공동주택지에 대한 계획적 관리 필요
- 상업지역과 인접한 지역으로 주거지역과 상업지역의 연접지역에 대한 건축물 용도관리 필요
- 2030서울 플랜상 도심으로 승격되었고 광역급행철도 신안산선과 경전철 서부선이 신설 예정
- 정치, 금융, 미디어의 중심지로 금융특정개발진흥지구 활성화 및 노후화된 아파트지구의 정비 추진 필요

나) 영등포구 여의도 주거생활권 관리방향

▪ **여의도 주거생활권 관리방향**

- 한강변의 아파트 단지가 시가지 및 자연경관으로의 조망을 차폐하고 주변과 부조화를 이룰 수 있으므로 한강변 아파트 재건축 시 경관을 고려한 정비 필요
- 노후화되고 있는 계획시가지의 리모델링 시 소규모 문화시설 등 기반시설 확보방안 모색

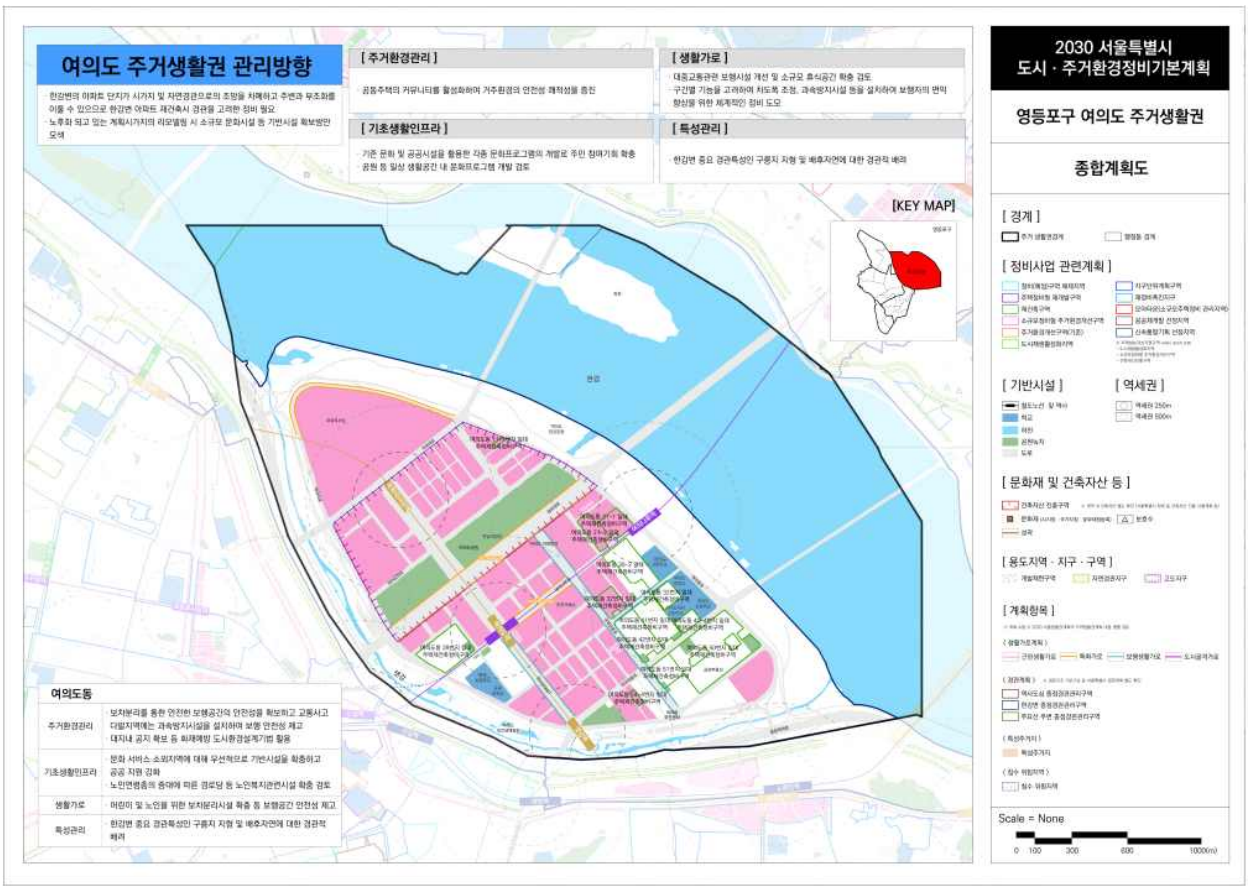
[여의도 주거생활권 관리방향]

부문별 계획	내용
주거환경관리	• 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성·쾌적성 증진
기초생활인프라	• 기존 문화 및 공공시설을 활용한 각종 문화프로그램의 개발로 주민 참여기회 확충 • 공원 등 일상 생활공간 내 문화프로그램 개발 검토
생활가로	• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고 • 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익 향상을 위한 체계적인 정비 도모
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

▪ 여의도동 세부관리방향

부문별 계획	내용
주거환경관리	• 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안전성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행 안전성 제고 • 대지 내 공지 확보 등 화재예방 도시환경설계기법 활용
생활기반시설	• 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화 • 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	• 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안전성 제고
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

[여의도 주거생활권 종합계획도]



4) 서울시 아파트지구 관리방안 수립

가) 여의도아파트지구 관리방안

구분	내용
공통사항	• 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 • 도시관리체계상 인접지역과 연계하여 관리하여야 할 필요가 있는 경우 도시관리위원회 사전 자문을 거쳐 아파트지구 개발기본계획 변경(제척) 및 지구단위계획 수립
주택용지	• 허용용도 : 공동주택과 부대시설 ※ 정비계획 변경시 주택용지 내 근린생활시설 등 허용(주택법 적용) • 용적률 : 아파트지구개발기본계획 준용 ※ 기준용적률 : 230% • 높이 : 한강변 관리기준 준용 • 건폐율 : 50% 이하 • 공공기여 : 15%
중심시설	• 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 • 인접 주택용지와 통합개발시 인근 상업지역 고려 및 한강변 접근 가로활성화 위치 검토

[여의도아파트지구 관리방안]



5) 서울특별시 기본경관계획

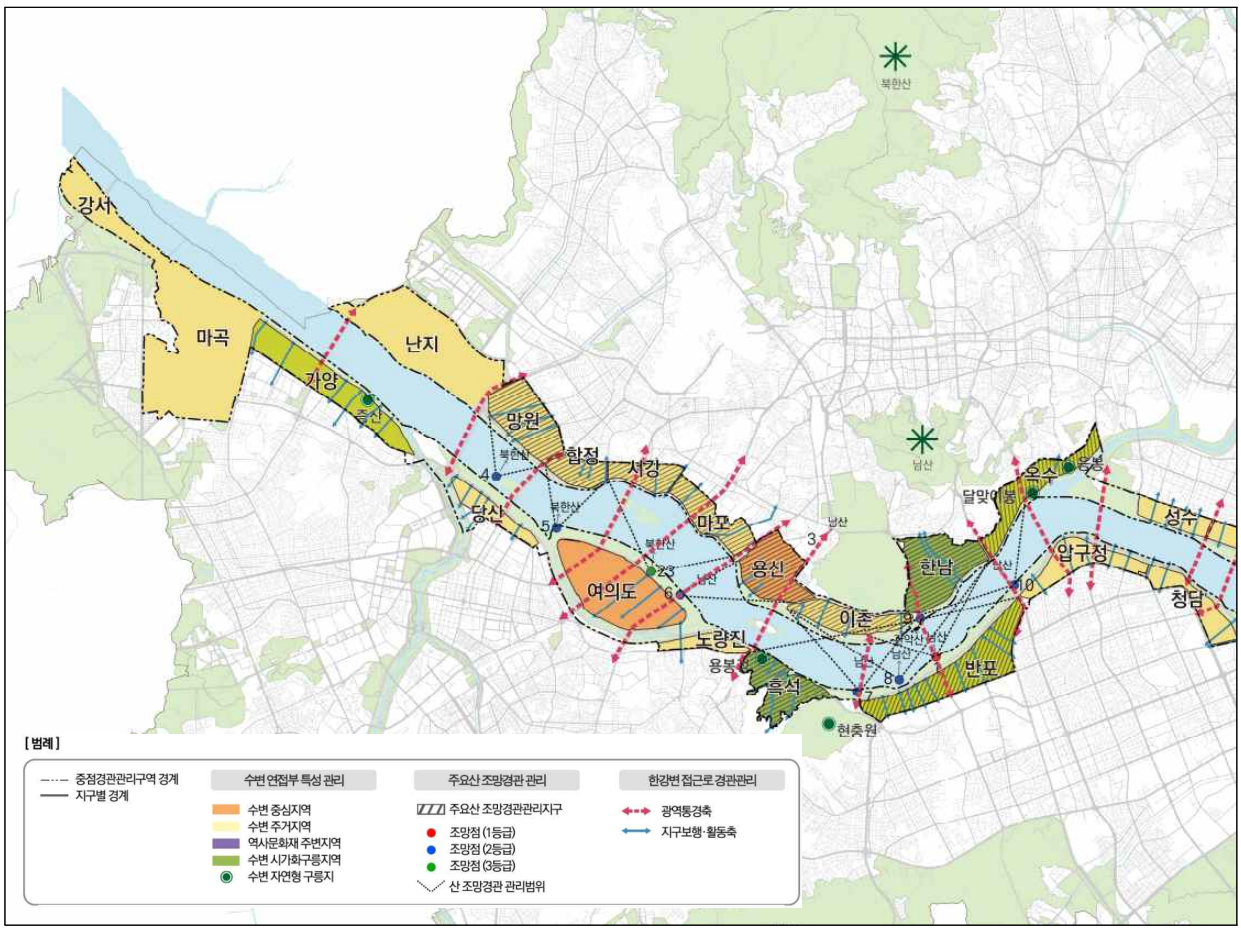
가) 관리목적

대안부에서 수변 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관”

나) 관리원칙 및 가이드라인(여의도지구)

관리원칙	주요 내용
① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	• 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도
② 수변 중심지역의 상징정 이미지 강화	• 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도
	• 수변 중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도
③ 수변 주거지역의 변화감있는 경관 형성	• 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도
	• 한강으로 열린 시야의 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도
④ 한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	• 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야를 확보를 고려한 건축선 계획 유도
	• 지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도

[한강변 경관관리구역도]



6) 한강변 관리 기본계획

가) 비전 및 관리목표

구분	내용
비전	• 100년 후에도 빛나는 시민생활의 중심, 미래 자연문화유산, 한강
관리목표	• 한강 중심의 도시공간구조 전환 - 한강 중심의 접근성·이동성 강화 - 한강변 활력거점 강화
	• 수변부의 공공성 확보 - 수변 비주거용도의 확대 - 한강과 주변의 녹지연계 강화
	• 한강의 문화·경관 자원화 - 수변 문화, 역사자원의 연계·조성 - 한강 조망공간의 확충 - 주변 경관자원의 유지·보전
	• 한강의 자연성 회복 - 수질개선 및 수생태계 복원 - 한강 숲 조성 및 둔치녹화 - 친환경적 이용·관리

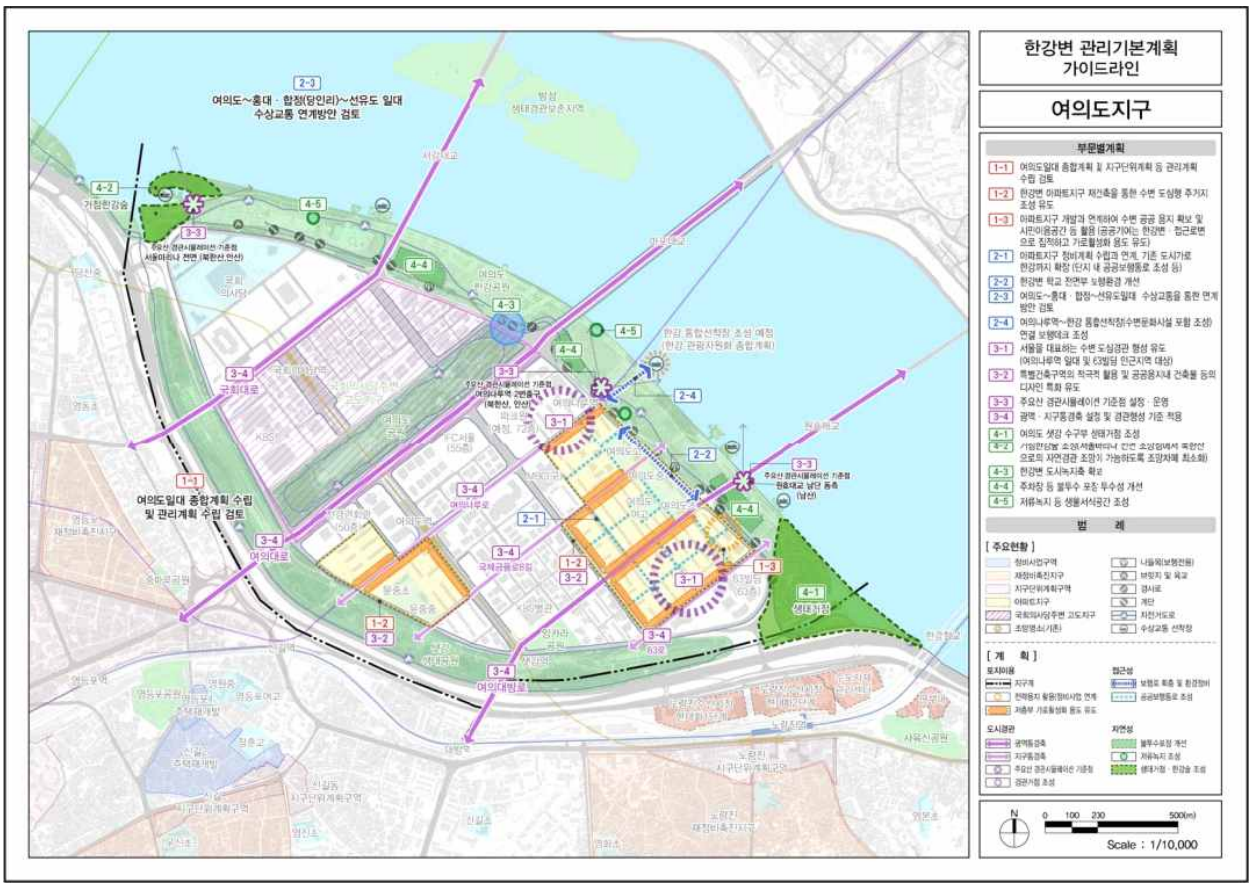
나) 여의도지구 기본구상 및 부문별 계획

[기본구상]

구분	내용
토지이용	• 여의도지구는 여의도~이촌권역의 핵심지구로서 한강변 업무·문화 등 수변활동기능 강화 • 노후한 아파트단지는 새로운 도심주거로 재생 - 단지별 재건축, 공공기여 활용 등을 통해 여의도의 도심기능을 지원하는 수변 도심주거 공간으로서 새롭게 탄생 • 주변자원을 연결하는 문화·광관네트워크 강화
접근성	• 여의도지구 내부 도시가로의 한강 확장 - 여의도 아파트지구에 의해 단절된 지구내부의 도시활동을 한강으로 최대한 확장하는 방향의 한강 보행접근계획 강화 • 한강 양안의 수상교통 연계 검토 • 장기적으로 올림픽대로의 우회지하화 검토
도시경관	• 한강변의 대표적인 수변업무권역으로 경관거점 조성 • 한강을 조망할 수 있는 조망명소 조성
자연성	• 여의샛강 생태기능 회복 조성 • 입지여건을 고려한 다양한 형태의 한강숲 조성 • 시민이용과 자연성이 조화되는 방향의 한강공원 조성

[부문별 계획]

구분	내용
목표	• 서울을 대표하는 국제적 업무 및 관광·수변활동중심지 조성
토지이용	• 여의도일대 종합계획 및 지구단위계획 등 관리계획 수립 검토 • 한강변 아파트지구 재건축을 통한 수변 도심형 주거지 조성 유도 • 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지 확보 및 시민이용공간 등 활용 (공공기여는 한강변·접근로변으로 집적하고 가로활성화 용도 유도)
접근성	• 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로 한강까지 확장 (단지 내 공공보행통로 조성 등) • 한강변 학교 전면부 보행환경 개선 • 여의도~홍대·합정~선유도일대 수상교통을 통한 연계 방안 검토 • 여의나루역~한강 통합선착장(수변문화시설 포함 조성) 연결 보행데크 조성)
도시경관	• 서울을 대표하는 수변 도심경관 형성 유도(여의나루역 일대 및 63빌딩 인근지역 대상) • 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지내 건축물 등의 디자인 특화 유도 • 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영 • 광역·지구통경축 설정 및 경관형성 기준 적용
자연성	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 • 거점한강숲 조성(서울마리나 전면 조망점에서 북한산으로의 자연경관 조망이 가능하도록 조망차례 최소화) • 한강변 도시녹지축 확보 • 주차장 등 불투수 포장 투수성 개선 및 저류녹지 등 생물서식공간 조성



라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	[법 제8조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] 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. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 [서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의「건축법 시행령」별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 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. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 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] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안 제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 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. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(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.

2) 재건축 정비구역 지정요건 검토

구분		현황	적합여부
도시정비법 시행령 제7조 별표1 제3호	• 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역	-	해당없음
	• 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역	-	해당없음
	• 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역	노후·불량건축물 : 100% 세대수 : 360세대 부지면적 : 18,565.0㎡	적합
	• 3 이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택 밀집지로서 안전진단 결과 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다고 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역	안전진단 결과 : D등급 재건축 판정	적합

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

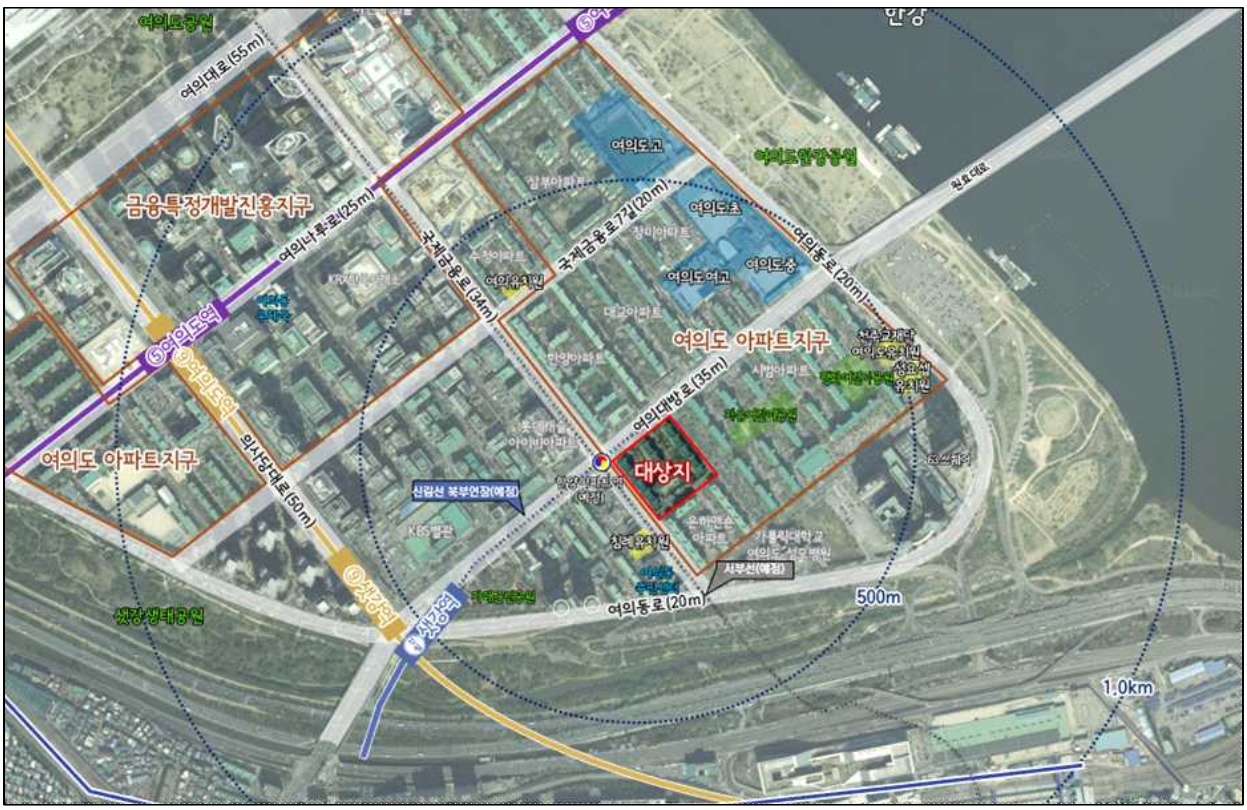
- 정비사업이 활성화된 지역으로 여의도 아파트지구 내 정비사업이 활발함
- 서울 도심 및 금융 중심지인 여의도 핵심권역에 위치함
- 한강 및 63빌딩, IFC몰 등 생활·문화 인프라에 접근성이 탁월함
- 여의도역, 샛강역이 위치하며 한양아파트역(서부선)이 예정되어 대중교통 접근성이 개선될 전망
- 여의도공원 재구조화 사업 수립중으로 샛강공원 ~ 여의도공원 ~ 여의도 한강공원으로 연결되는 녹지축 형성과 제2세종문화회관을 건설하여 휴식·문화·체험 등 공간 확보

2) 개발 전망

- 한강과 금융·업무시설과 인접하여 고급화된 주거유형 공급 가능
- 한양아파트 신설에 따라 저층부 상업·커뮤니티 시설을 중심으로 가로 활성화 촉진
- 여의도 도심주거 선도모델로서 국제금융중심지를 지원할 수 있는 복합지구(주거 + 상업 + 업무) 형성

바. 종합분석

구분	현황 및 문제점	계획방향
상위계획	• 2030 서울특별시 생활권계획(영등포구) – 여의도 아파트지구 정비 시 도심형 주거 기능 및 연도형 상가 배치 및 가로활성화 용도 도입 • 서울시 아파트지구 관리방안 수립(여의도) – 여의도지구 개발기본계획 기준 유지	• 여의도 아파트개발기본계획에 부합하는 건축물 용도, 밀도 계획 • 가로활성화구역 저층부에 연도형 상가, 주민공동시설 배치
입지여건	• 아파트지구내 공동주택 단지와 연접 • 여의도 한강공원과 샛강생태공원에 인접 • 아파트지구 규모에 비해 공원·녹지 시설 부족	• 주변단지 및 한강과 연계할 수 있는 공원 및 공공보행통로 조성
토지이용	• 주거중심의 토지이용으로 공공시설 부족	• 개발밀도를 고려한 적정한 기반시설의 확보
교통여건	• 여의대방로(35m), 국제금융로(35m)와 접함 • 9호선, 신림선인 샛강역과 5·9호선인 여의도역 인접	• 기존의 교통 및 보행체계를 최대한 유지하는 방안 검토
건축물	• 2017년 6월 26일 안전진단 D등급 • 노후·불량단지로서 건축물의 개선 시급	• 재건축 사업을 통해 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성

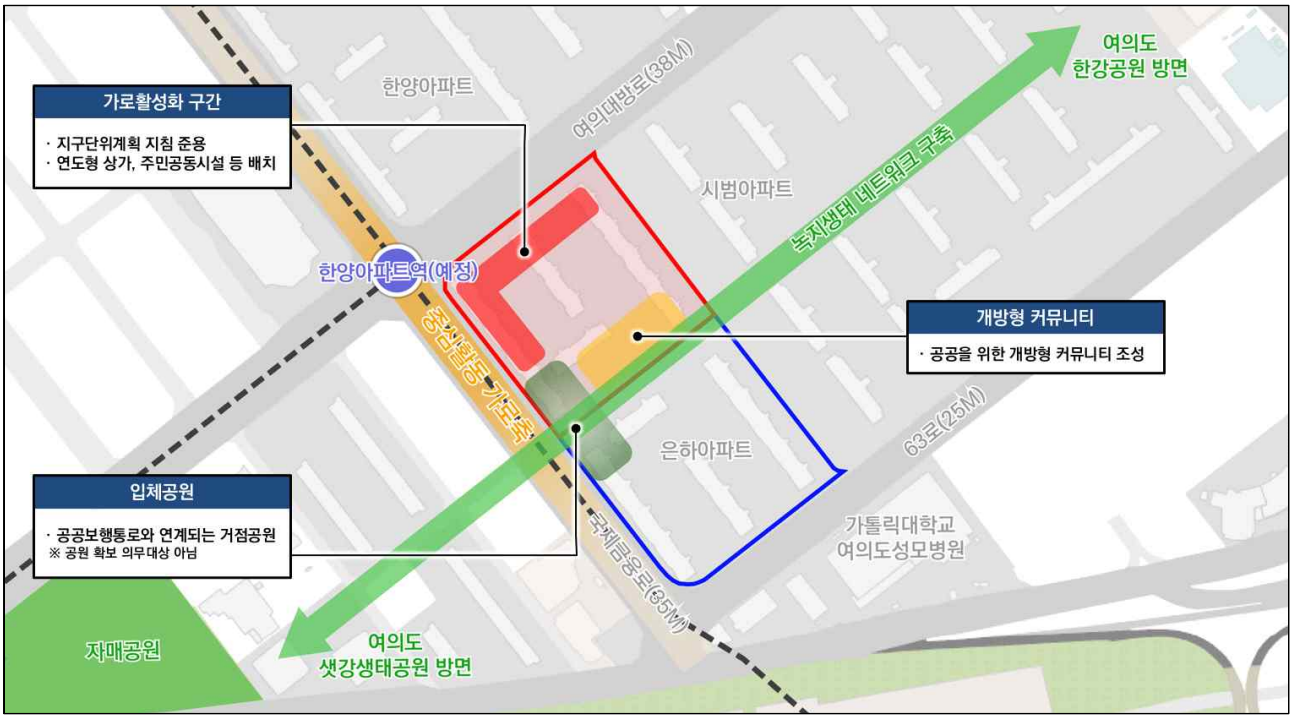


3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 상위 및 관련 계획과의 정합성 확보
- 지역 특성을 고려한 맞춤형 정비계획 수립
- 합리적인 토지이용계획 마련

[계획 구상도]



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 개발규모 지표 설정

- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 밀도관리체계 안에서의 개발밀도 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

• 일반상업지역 : 90% 이하, 용적률 : 1,500% 이하

- 서울시 도시계획 조례

• 일반상업지역 : 60% 이하, 용적률 : 800% 이하

- 여의도 아파트지구 지구단위계획

• 건폐율 : 60% 이하, 기준/허용/상한용적률 : 230%/350%/800%(600% 이하 권장) • 높이 : 200m 이하

2) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
대상지	864	1,512	증) 648	360	630	증) 270

주) 세대당 2.4인 적용 (2024 영등포구 통계연보)

3) 주택공급 지표 설정

▪ 주택규모별 계획 설정기준

• 재건축 정비사업 기준

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.01.19.)
제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60% 이상		40% 미만

▪ 주택규모별 계획

구분	전용면적(㎡)	계획 세대수			구성비(%)	비고
		합계	분양	국민주택규모 주택 공공임대		
합계	-	630	535	95	100.0	-
60㎡ 이하	소계	185	108	77	29.4	61.9% (기준 이상)
	59	185	108	77	29.4	
60㎡ 초과~85㎡ 이하	소계	205	187	18	32.5	
	84	205	187	18	32.5	
85㎡ 초과	소계	240	240	-	38.1	-
	102	196	196	-	31.2	
	138	21	21	-	3.3	
	158	21	21	-	3.3	
	193	2	2	-	0.3	

4. 부문별 계획

가. 계획의 수립방향

1) 상위 및 관련 계획과의 정합성 확보

- 서울시 생활권계획에서 제시하는 전략과 목표를 반영하여 대상지에 적합한 발전계획 수립
- 「2040 서울시 도시기본계획」, 「서울시 도시·주거환경정비 기본계획」, 「여의도 아파트지구 지구단위계획」 등 상위계획과 정합성을 유지하고, 지역적 특성을 고려한 적정 밀도계획 수립
- 법적 요건을 준수하는 동시에 주민 의견을 반영하여 실현 가능성이 높은 정비계획 도출

2) 지역 특성을 고려한 맞춤형 정비계획 수립

- 대상지는 아파트지구 내 개발이 활발히 이루어지는 지역으로, 인근 기개발지 및 진행 중인 사업과의 연계를 고려한 정비계획 수립
- 주변 지역과의 연속성을 확보하고 균형 있는 발전 유도

3) 합리적인 토지이용계획 마련

- 상위 및 관련계획에 부합하는 최적의 토지이용계획 마련
- 주거·업무 기능의 복합화를 통해 토지이용의 효율성을 제고하고, 지역 내 기능적 연계를 강화

나. 정비사업 시행에 관한 계획

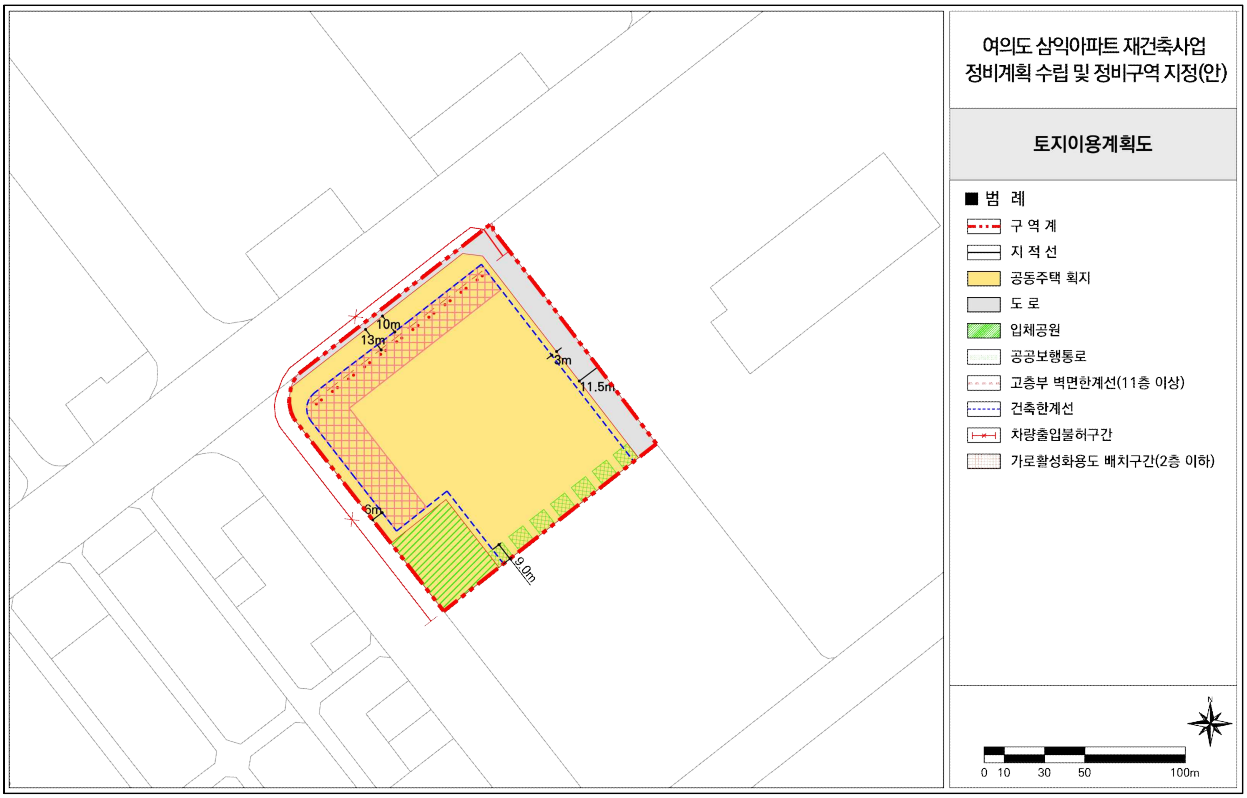
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2" colspan="2">정비사업
명칭</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td colspan="2">여의도 삼익아파트
주택재건축정비사업</td><td>영등포구 여의도동
51번지 일대</td><td>18,565.0</td><td>-</td><td>18,565.0</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행 예정자</th><th colspan="3">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">재건축
정비사업</td><td>구역지정 후
3년이내</td><td>한국토지신탁</td><td colspan="3">증) 270세대
(현황 : 360세대, 계획 : 630세대)</td><td>-</td></tr>
</table>

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

다. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		18,565.00	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,988.94	10.7	-
	도로	1,988.94	10.7	-
	입체공원	(1,500.00)	-	(입체결정)
획지		16,576.06	89.3	-

[토지이용계획도]



라. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,565.00	-	18,565.00	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.00	감) 16,576.06	1,988.94	10.7	
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,576.06	16,576.06	89.3	

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

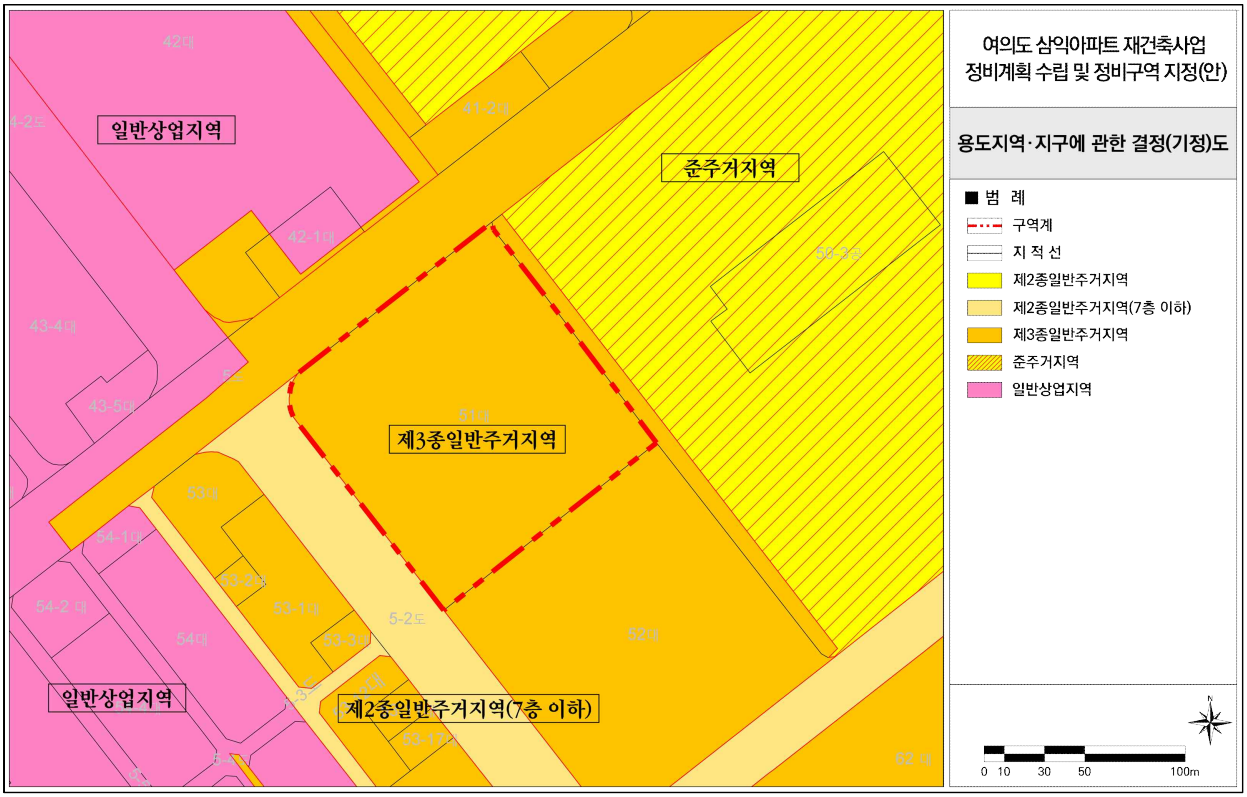
구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼익아파트 주택재건축 정비구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	16,576.06	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

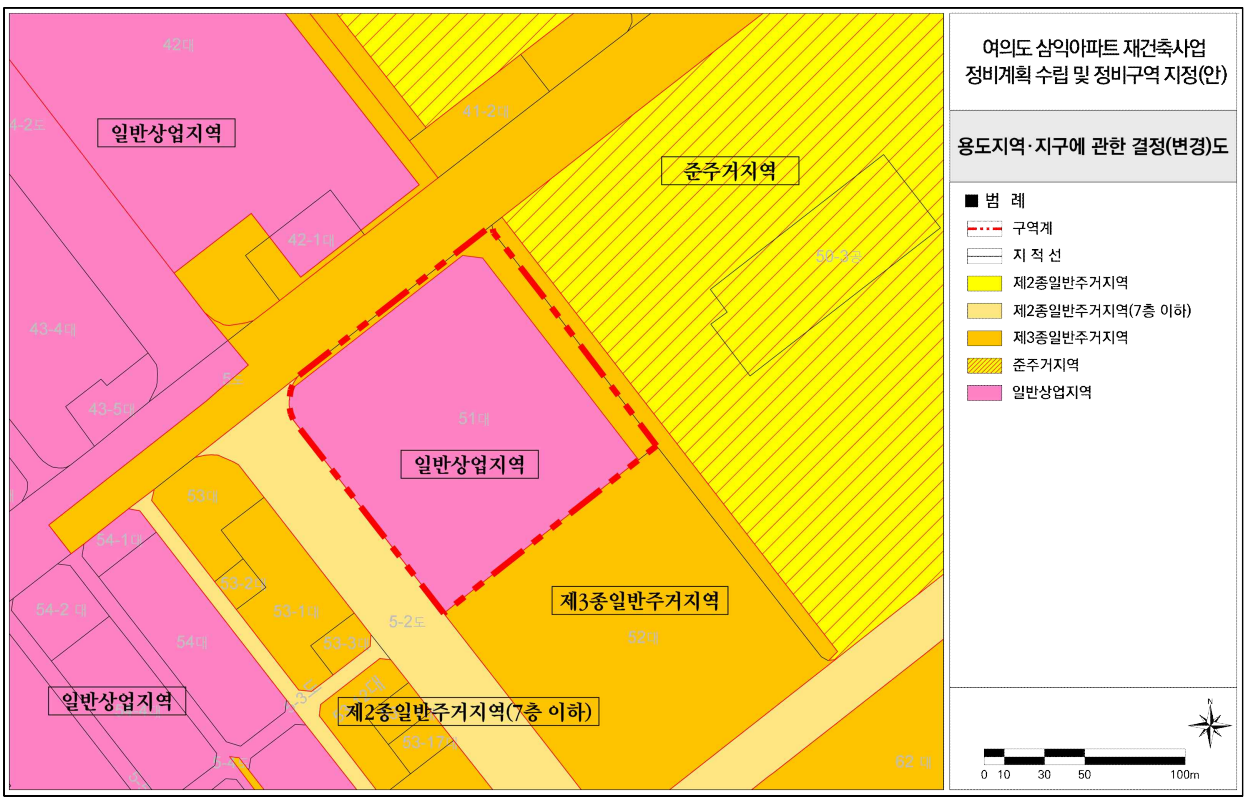
구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고1976-131)	-

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



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

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	일부 확폭
변경	대로	1	30	35~41	주간선도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	-		
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	선형 변경
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-		

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	• 폭원 확장 - 폭원 : 35~38m → 35~41m	• 정비사업에 따른 신설 도로(중로 1-) 진입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	• 선형 변경 - 가각부 개설	• 가각부 도로 개설로 인한 도로 선형 변경

2) 공간시설

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (930.0)	-	06.1.12 (서고2006-21)	-
신설	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52	-	증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑤	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

3) 공공·문화체육시설

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	-	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 2,296.5㎡는 수평투영면적임

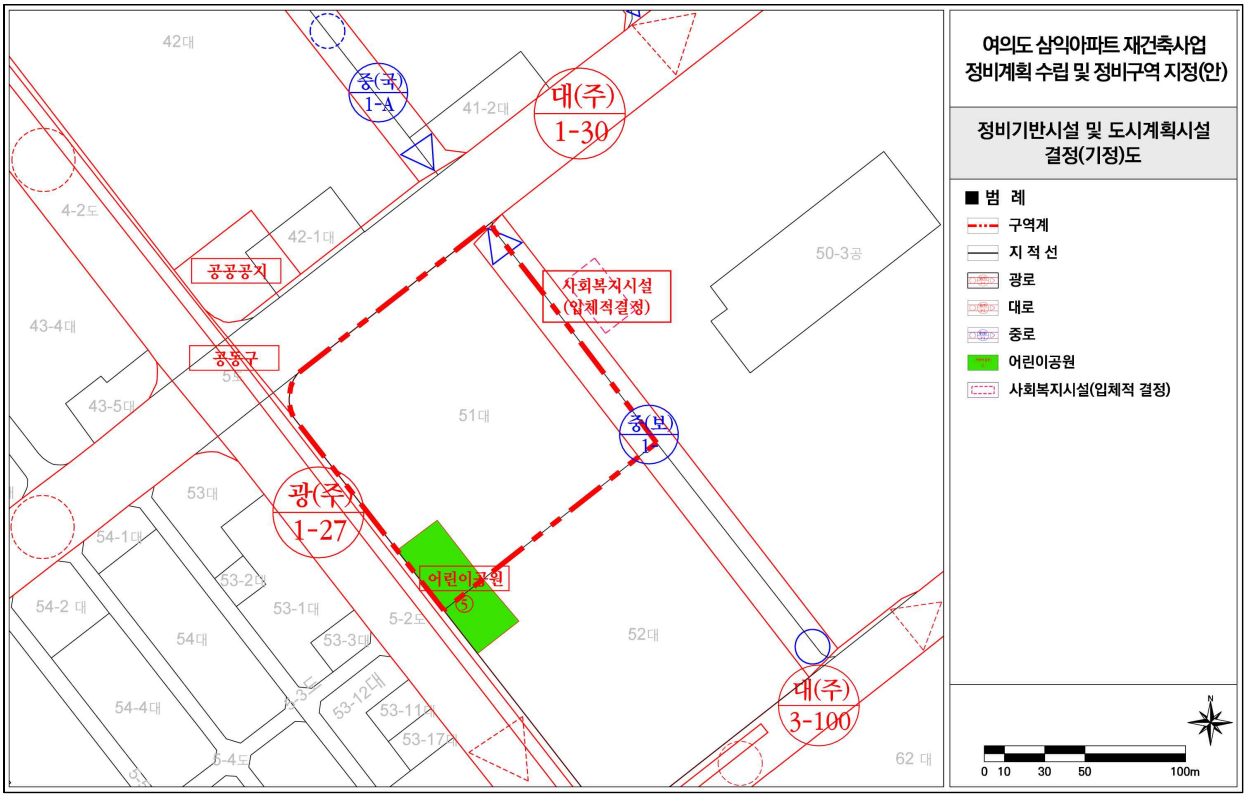
■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(노인여가복지시설)) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	층	-	증) 지하1층~지상5층	지하1층~지상5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	-	증) 2,296.5	2,296.5		

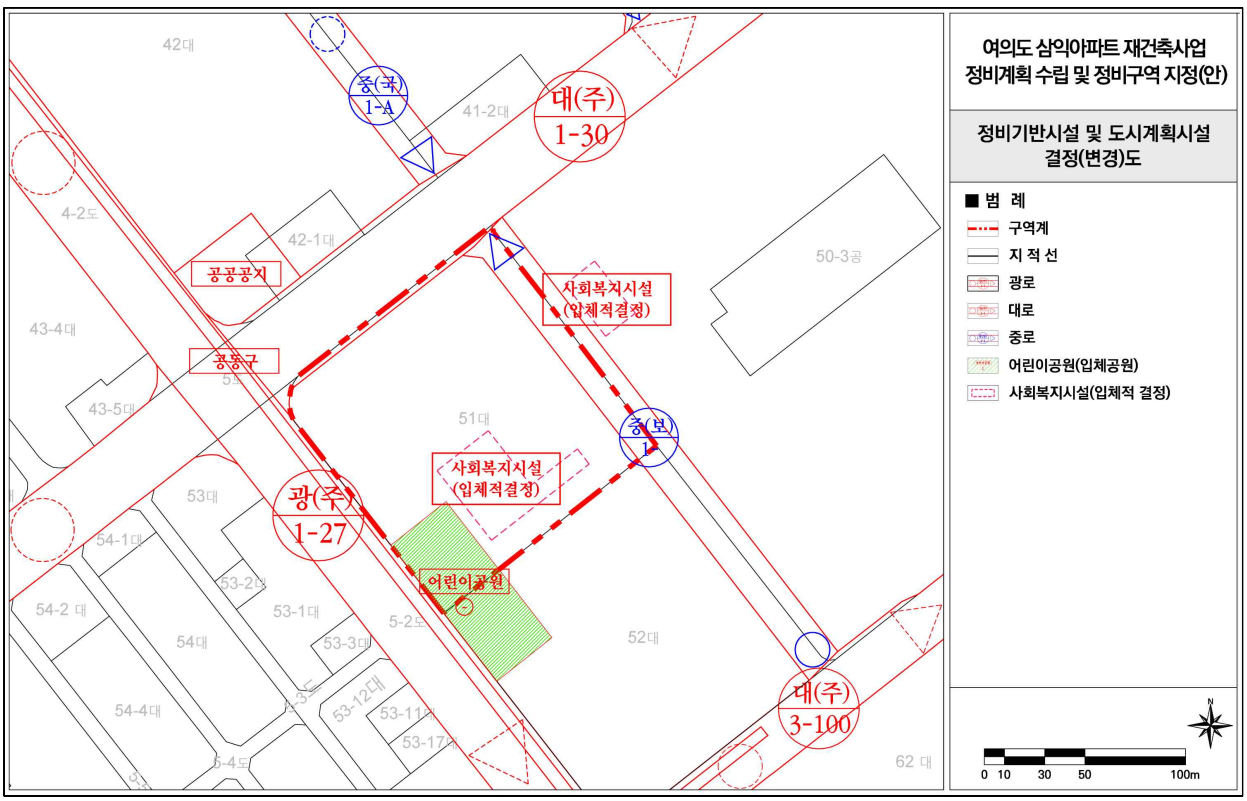
■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노인여가복지시설	• 사회복지시설(노인여가복지시설) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 ~ 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지 수요에 체계적으로 대응하는 노인복지시설 확충

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]

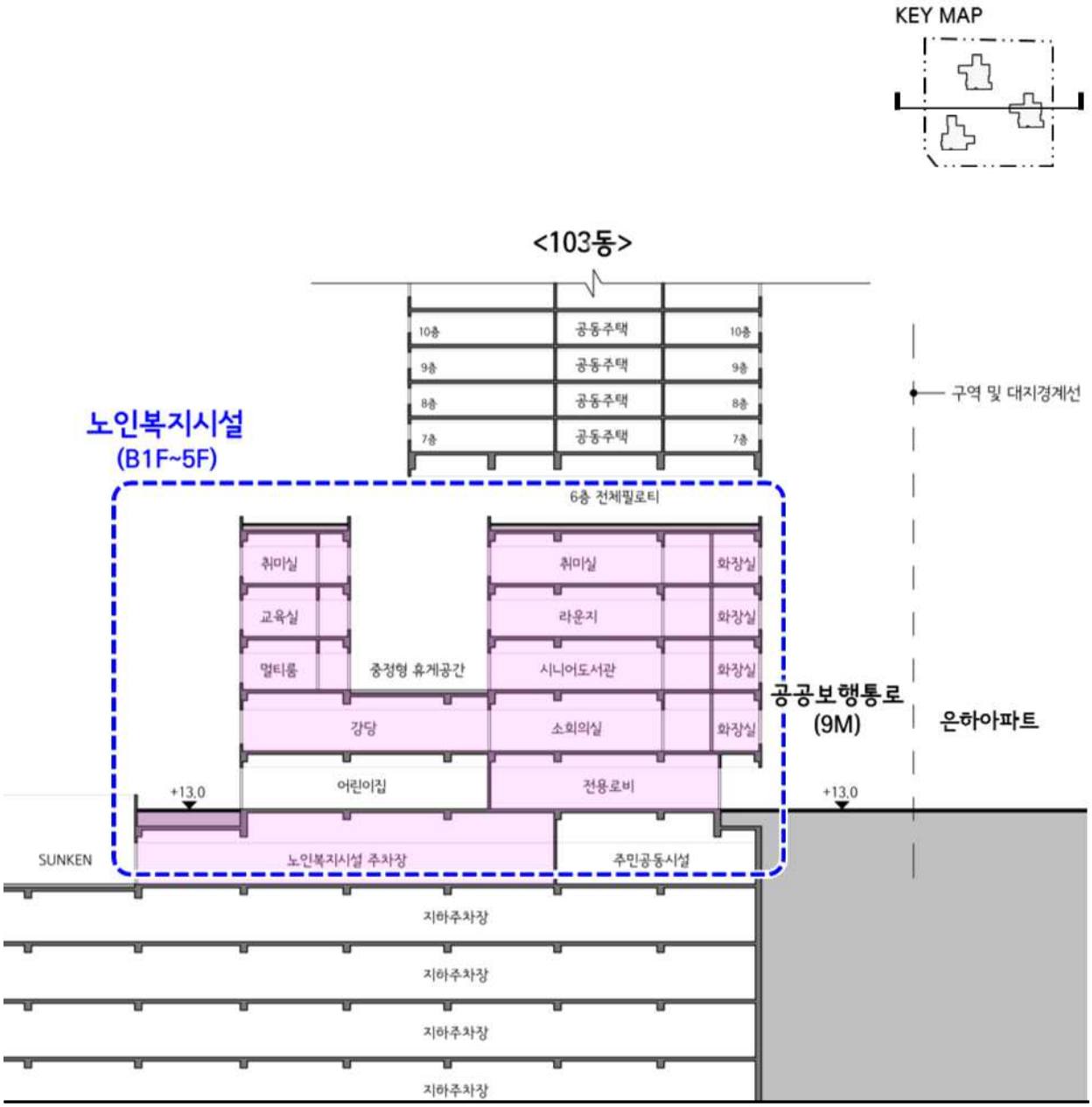


[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)(안)도]



[입체적 결정도]

단면도

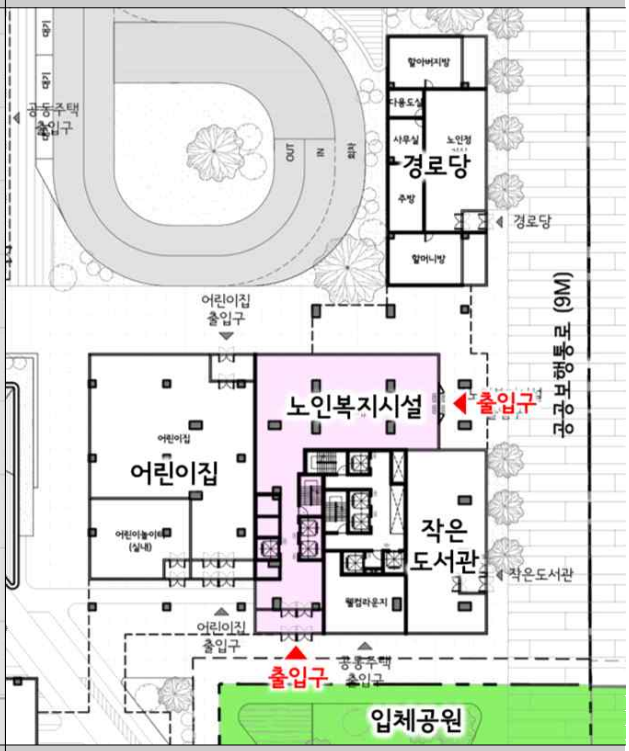

KEY MAP
<103동>
10층
9층
8층
7층
공동주택
구역 및 대지경계선
노인복지시설
(B1F~5F)
6층 전체필로티
취미실
교육실
멀티룸
중정형 휴게공간
취미실
라운지
시니어도서관
화장실
강당
소회의실
어린이집
전용로비
공공보행통로
(9M)
은하아파트
+13.0
SUNKEN
노인복지시설 주차장
주민공동시설
지하주차장

[입체적 결정도]

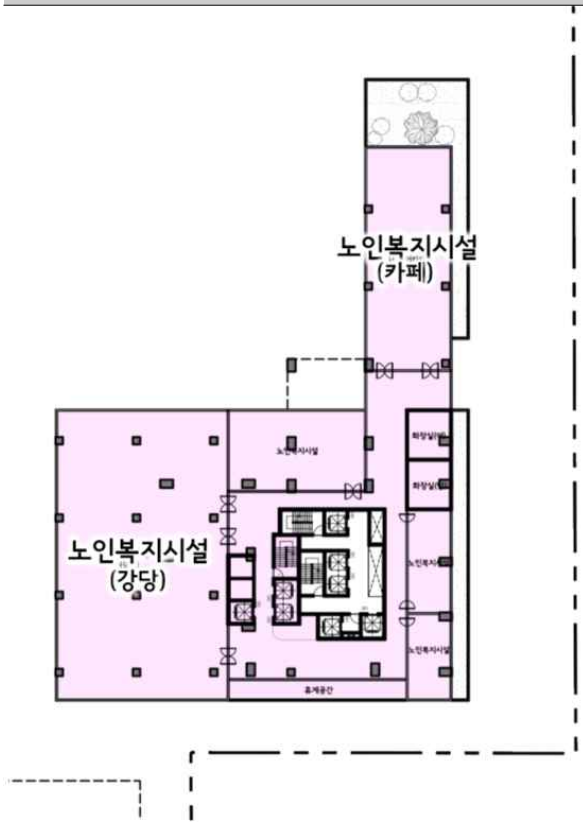
지하1층 평면도



지상1층 평면도



지상2층 평면도



지상 3~5층 평면도



바. 공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
관리사무소		39.0	150.0	지하(방재실, MDF포함)
경비실		-	48.0	지상
주민 공동 시설 (커뮤니티 시설)	경로당	330.0	350.0	지상
	어린이집	330.0	380.0	지상
	작은도서관	158.0	180.0	지상
	다함께돌봄센터	66.0	430.0	지상
	주민공동시설	-	2,000.0	지하
	주민운동시설	-	600.0	옥외
	어린이놀이터	830.0	990.0	옥외
	소계	-	4,840.0	-
합계		-	5,038.0	-

구분	총 면적기준	산식	총 확보면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡	630 × 2.5㎡ = 1,575㎡	4,840.0㎡ (서울시 면적대비 245.84%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	630 × 2.5㎡ × 1.25= 1,968.75㎡	

※「서울특별시 주택 조례에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 2.4배 이상 확보
= (630세대 × 2.5) × 1.25 = 1,968.75㎡ 이상 < 4,840.0㎡
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」 및「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	권역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,576.06	영등포구 여의도동 51번지	4	-	-	4	-	공동주택

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등)에 의거 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- 지구단위계획에 관한 사항은 4 지구단위계획 결정(변경) 참고

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			최고 높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
변경	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,576.06	여의도동 51번지	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 등	60% 이하	230% 이하	350% 이하	533.01%	200m 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 건립규모 및 비율
  - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 61.9%

구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고
60㎡ 이하	185	77	108	29.4	-
60㎡ ~ 85㎡ 이하	205	18	187	32.5	-
85㎡ 초과	240	-	240	38.1	-
합계	630	95	535	100.0	-

- 오피스텔 30.9㎡ 평형대 건립

구분	실수	비율(%)	비고
60㎡ 이하	13	100.0	-
합계	13	100.0	-

심의완화사항

- 허용용적률 완화 (인센티브량 : 120% 이내)
- 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축한계선
  - 국제금융로 연접부 : 6m
  - 여의대방로 연접부 : 6m
  - 이면도로 및 입체공원 연접부 : 3m
- 벽면한계선 : 15층 이상 건축물 벽면 건축한계선에서 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)

기타사항

- 공공보행통로 : 9.0m 조성
- 여의대방로 및 국제금융로 가로활성화용도 배치

▪ 용적률 산정

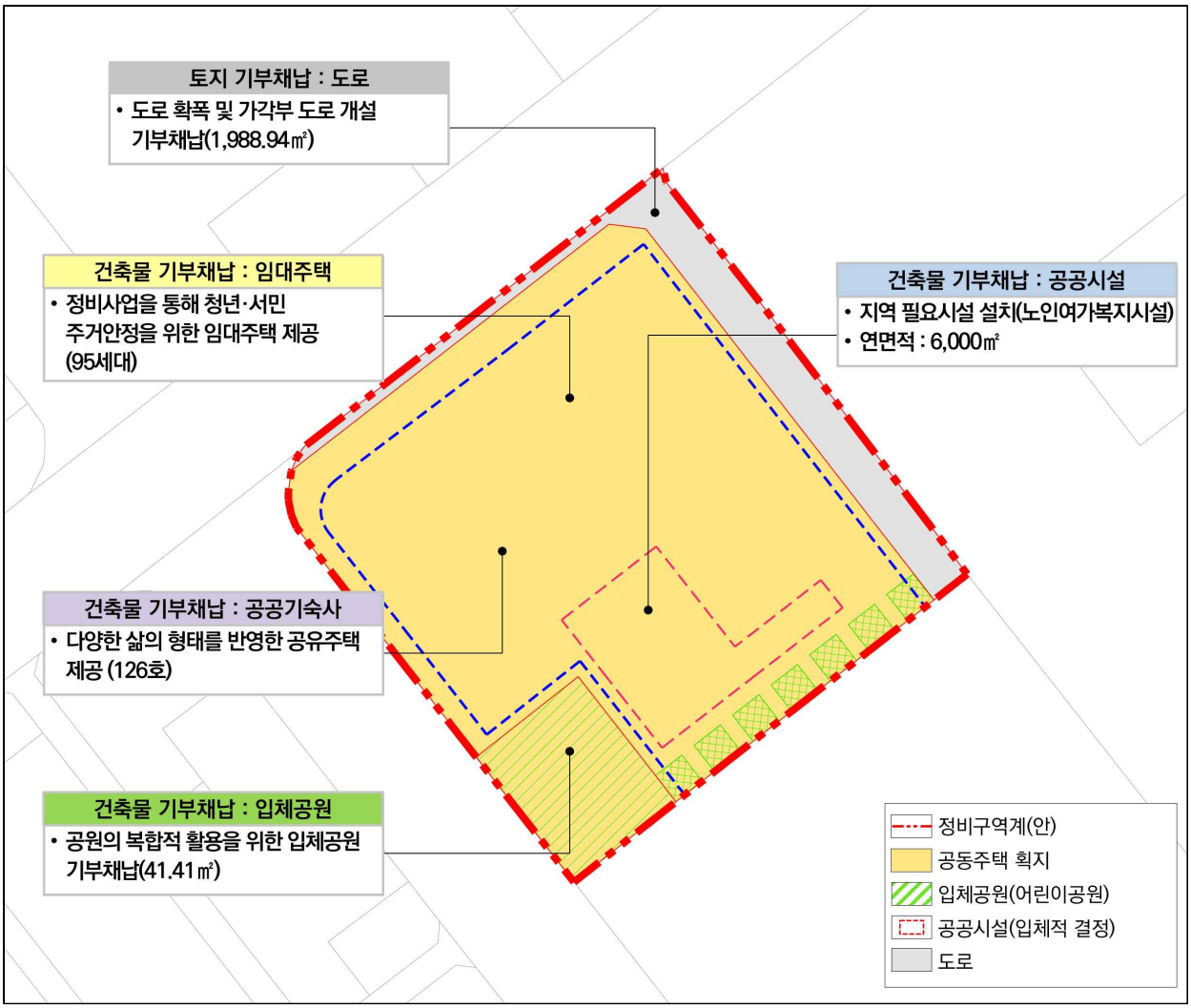
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">18,565.00</td><td>16,576.06</td><td>6,664.63</td><td>4,994.03</td><td>1,670.60</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 6,664.63㎡(35.90%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
= (① 1,988.94㎡ + ② 3,005.09㎡ + ③ 1,670.60㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 6,664.63㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : (도로) 1,988.94㎡</td></tr>
<tr><td>토지
지분</td><td colspan="7">② 토지지분 기부채납 면적 : 3,005.09㎡
• 공공임대주택 제공면적 : 14,206.14㎡ (지상 : 8,305.55㎡, 지하 : 5,900.59㎡)
: 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 14,206.14 ÷ 150,068.04
= 1,569.16㎡
• 공공기숙사 제공면적 : 7,000.00㎡ (지상 : 5,150.00㎡, 지하 : 1,850.00㎡)
: 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 7,000.00 ÷ 150,068.04
= 773.19㎡
• 노인복지시설 제공면적 : 6,000.00㎡ (지상 : 5,200.00㎡, 지하 : 800.00㎡)
: 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 6,000.00 ÷ 150,068.04
= 662.74㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">③ 건축물 기부채납 면적 : 1,670.60㎡
• 입체공원 환산부지 : 41.41㎡ (입체공원 조성면적 : 1,500㎡)
= ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = 1,500㎡ × 909,091원/㎡[주1]
+ 설계비(69,570,248원) + 감리비(16,276,860원) = 1,449,483,471원
: ⓑ = 35,000,000원[주6]
• 공공임대주택 환산부지 : 633.26㎡
= ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준
= (8,305,55㎡(지상) × 2,007,273원/㎡[주2]) + (5,900.59㎡(지하) × 930,909원/㎡[주3])
= 22,164,419,448원
: ⓑ = 35,000,000원[주6]
• 공공기숙사 환산부지 : 367.56㎡
= ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준
= (5,150.00㎡(지상) × 2,163,636원/㎡[주4]) + (1,850.00㎡(지하) × 930,909원/㎡[주3])
= 12,864,909,090원
: ⓑ = 35,000,000원[주6]
• 노인복지시설 환산부지 : 628.37㎡
= ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함)
= (5,200.00㎡(지상) × 3,880,909원/㎡[주5]) + (800.00㎡(지하) × 930,909원/㎡[주3]) +
설계비(856,588,047원) + 감리비(211,153,435원) = 21,993,196,028원
: ⓑ = 35,000,000원[주6]</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설 제공 면적</td><td>건축물</td><td>주1) 지속가능한 입체공원 설치 운영 기준(25.02.28.) 조성단가(1,000,000원/㎡)의 면세
주2)「주택법」분양가상한제 기본형 건축비(지상 : 2,208,000원/㎡)의 면세
주3)「주택법」분양가상한제 기본형 건축비(지하 : 1,024,000원/㎡)의 면세
주4)「수도권정비계획법」표준건축비(2025)(지상 : 2,380,000원/㎡)의 면세
주5) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)(지상 : 4,269,000원/㎡)의 면세
주6) 토지주가 제시한 평가금액</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준 용적률</td><td>• 230%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용 용적률</td><td>• 350%
– 허용용적률 인센티브 계획 유도항목 : 120% 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="9">개발가능 (상한) 용적률</td><td colspan="2">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × a토지·지분) + (1.0 × a건축물) + (0.7 × a건축물) + (1.2 × a입체공원)
= 350% × [1 + (1.3 × 0.6571 × 0.1466) + (1.3 × 1 × 0.2214) + (1.0 × 0.0467) + (1.0 × 0.0271) + (0.7 × 0.0463) + (1.2 × 0.0031)] = 533.01%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">가중치</td><td>• 도로(기반시설)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 350% = 0.6571</td></tr>
<tr><td>• 공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350% ÷ 350% = 1.0</td></tr>
<tr><td>a토지</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
= 1,988.9㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.1466</td></tr>
<tr><td>a지분</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
= (1,569.16 + 773.19 + 662.74)㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.2214</td></tr>
<tr><td>a건축물 (계수 1.0)</td><td>• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
– 공공임대주택 = 633.26㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0467
– 공공기숙사 = 367.56㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0271</td></tr>
<tr><td>a건축물 (계수 0.7)</td><td>• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
– 노인복지시설 = 628.37㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0463</td></tr>
<tr><td>a입체공원</td><td>• 공원 설치비용 환산부지면적(㎡) ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
– 입체공원 = 41.41㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0031</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 정비계획 용적률 : 533.01%</td></tr>
</table>

▪ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로	입체공원	임대주택	공공기숙사	노인복지시설
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	1,988.94	1,988.94	-	-	-	-
건축물 기부채납 면적(㎡)	4,677.69	-	41.41 (환산부지 41.41)	2,204.42 (대지지분1,569.16 /환산부지633.26)	1,140.75 (대지지분773.19 /환산부지367.56)	1,291.11 (대지지분662.74 /환산부지628.37)
새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지(㎡)	-	-	-	-	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지(㎡)	-	-	-	-	-	-
순부담	6,664.63 (35.89%)					

[순부담 계획]



차. 교통 및 동선처리계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td>주변가로
및 교차로</td><td>–
Ⓐ</td><td>• 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
– 중로1– 신설 : 시범아파트 및 은하아파트와 연계하여 도시계획도로 신설</td></tr>
<tr><td></td><td>–</td><td>• 상위계획인 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안 반영
– 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수
– 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>–</td><td>• 『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영
– 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>–</td><td>• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)</td></tr>
<tr><td>진출입
동선</td><td>Ⓑ
–</td><td>• 차량진출입구 1개소 설치
• 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td>보행, 횡단
및 자전거</td><td>–
Ⓒ
–</td><td>• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(1개소)
• 사업지내 공공보행통로 설치(B=9.0m)
• 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)</td></tr>
<tr><td>주차
시설</td><td>–</td><td>• 주차계획수립
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요(2031년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>801</td><td>830</td><td>1,147</td><td>143.2%</td><td>138.2%</td></tr>
<tr><td>비주거시설</td><td>84</td><td>88</td><td>84</td><td>100.0%</td><td>95.5%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>885</td><td>918</td><td>1,231</td><td>139.1%</td><td>134.1%</td></tr>
</table>
※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설의 계획주차대수는 법정최고한도 이내로 계획하였음</td></tr>
<tr><td></td><td>Ⓓ</td><td>• 통학차량 정차공간 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전
및 기타</td><td>–
–</td><td>• 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
• 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치</td></tr>
</table>

※ 각 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에서 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양 유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변변황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
북측 학교 1개소 (여의도 여자고등학교) 남측 유치원 1개소 (침례유치원)	• 대상지 내 대부분 지역이「교육환경 보호에 관한 법률」제8조에 의거 교육환경 보호구역(상대보호구역)에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

하. 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
4	4	-	4	4	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	360	360	262	98	864	629	235	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	360	360	262	98	864	629	235	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 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 거주현황 기준으로 작성
※ 인구수: 여의동 세대당 인구 2.4인 적용 (출처: 2024 영등포구 통계연보)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		360	-	-	-	360	360	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ ~ 60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ ~ 85㎡		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	360	-	-	-	360	360	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	360	-	-	-	360	360	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 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	공공임대주택	비고
합 계		630	535	95	-
60㎡ 이하	소 계	185	108	77	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	-	-	-	-
	50㎡ ~ 60㎡	185	108	77	-
60㎡ ~ 85㎡		205	187	18	-
85㎡ 초과	소 계	240	240	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	196	196	-	-
	135㎡ 초과	44	44	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

거. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
대상지 내 주민 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		18,565.0	여의도동 51	16,576.06	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	18,565.0		16,576.06	

러. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공공주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않도록 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	16,576.06	소계	95	-	-	8,305.55㎡
			전용 59㎡	77	59.90㎡	81.25㎡	6,256.25㎡
			전용 84㎡	18	84.90㎡	113.85㎡	2,049.30㎡

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

버. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2,4등급, 개별비오톱 평가도 2등급, 도로 및 평가제외 지역	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용 계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 입체공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 평균 표고 15.0m, 평균 경사도 0°의 평지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수립	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방면으로 점차 낮아지는 리드미컬한 도시 스카이라인 형성 • 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 높이 56층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

어. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	360	360	262	98	864	629	235	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	360	360	262	98	864	629	235	

2) 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	360	864	630	1,512	
60㎡ 이하	-	-	185	444	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	205	492	
85㎡ 초과	360	864	240	576	

※ 계획인구는 세대수 630세대에 대한 2024 영등포구 통계연보 세대당 2.4인 적용

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (관리형 주거환경개선사업에 한함) : 해당사항 없음

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

커. 정비계획 결정(변경)(안)도

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

※ 도면 별첨

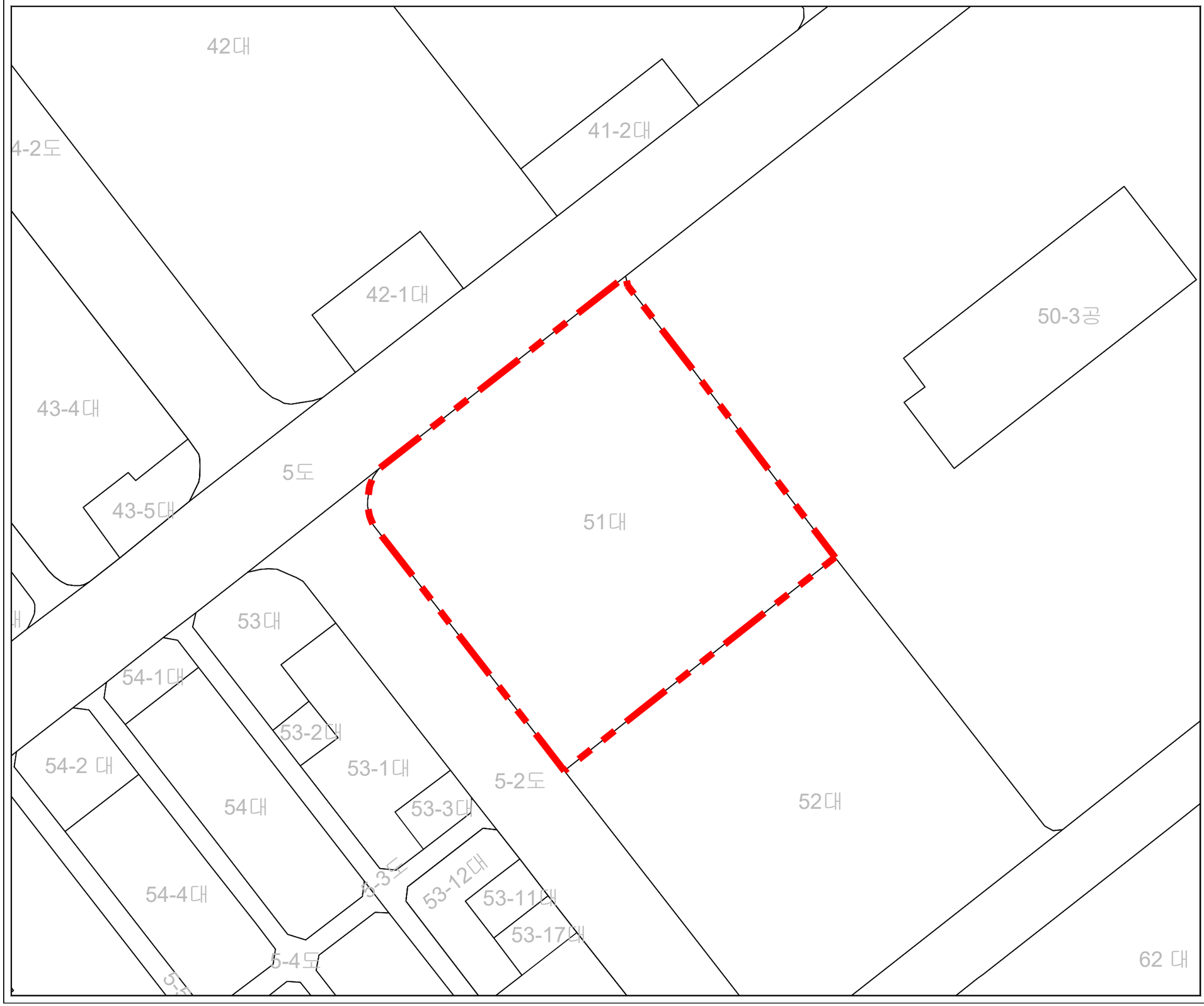
여의도 삼익아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도

■ 범 례

구 역 계

지 적 선



N

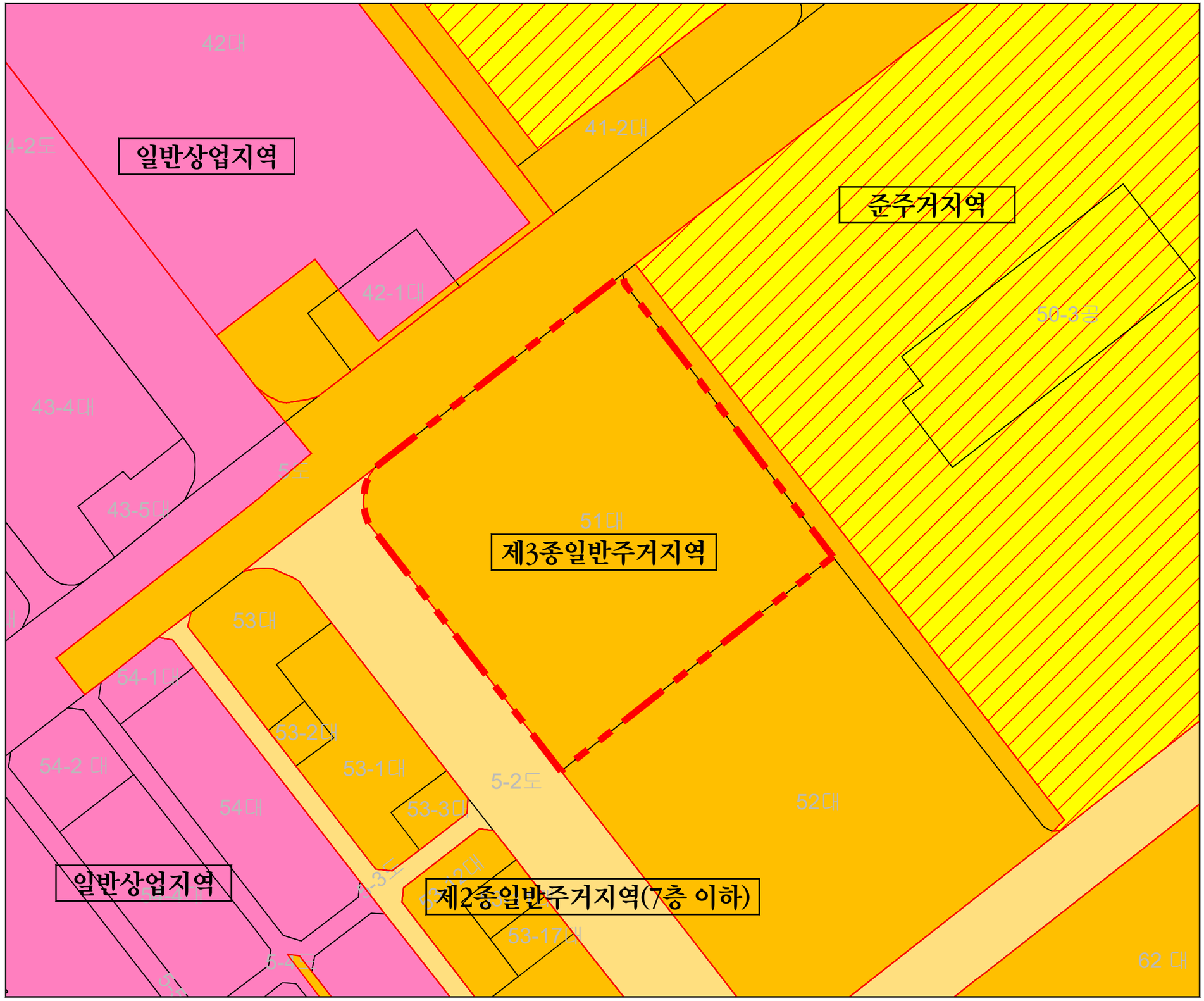
0 10 30 50 100m

여의도 삼익아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도

■ 범 례

- 구역계
- 지 적 선
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

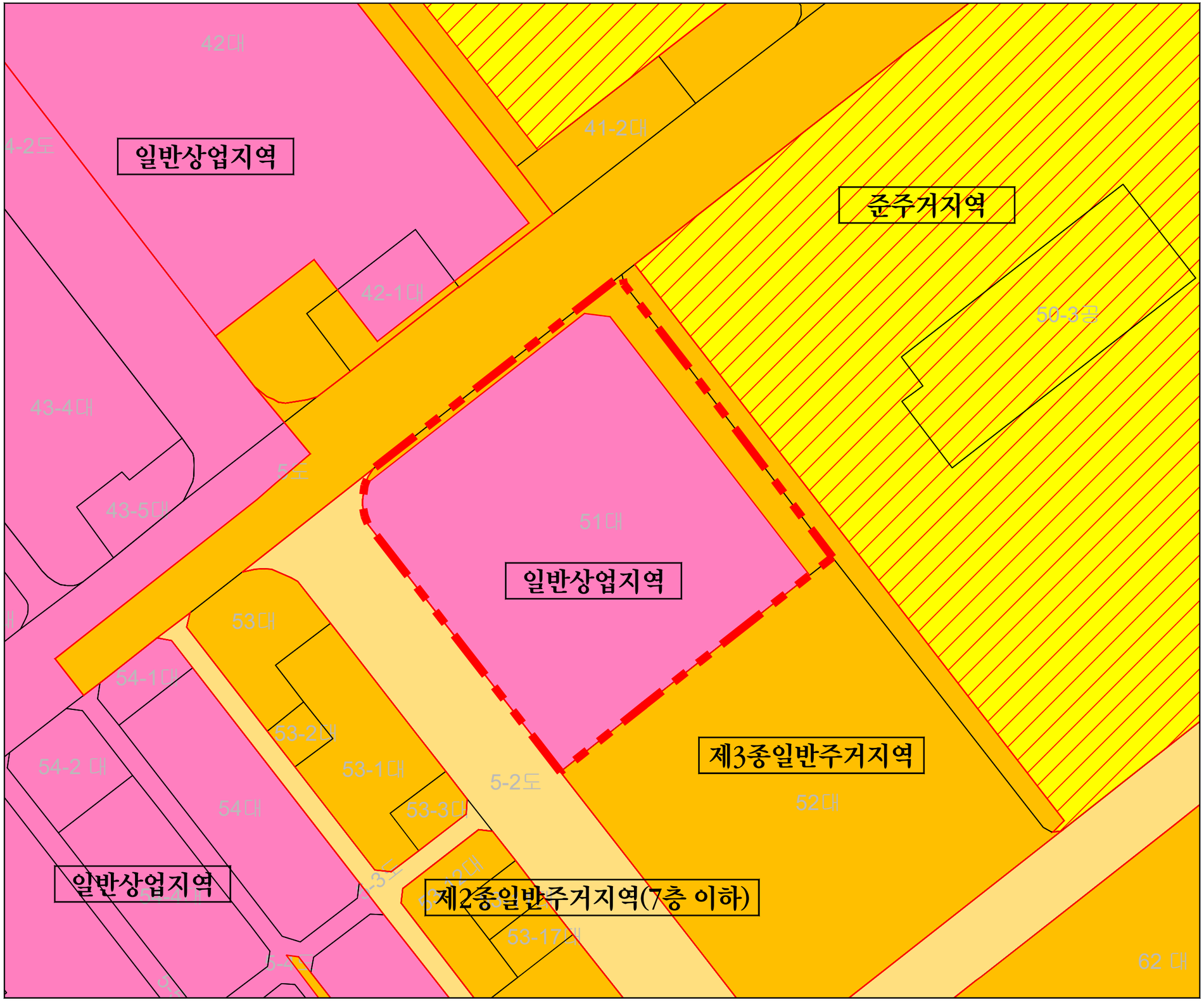


여의도 삼익아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

■ 범 례

- 구역계
- 지 적 선
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역



N

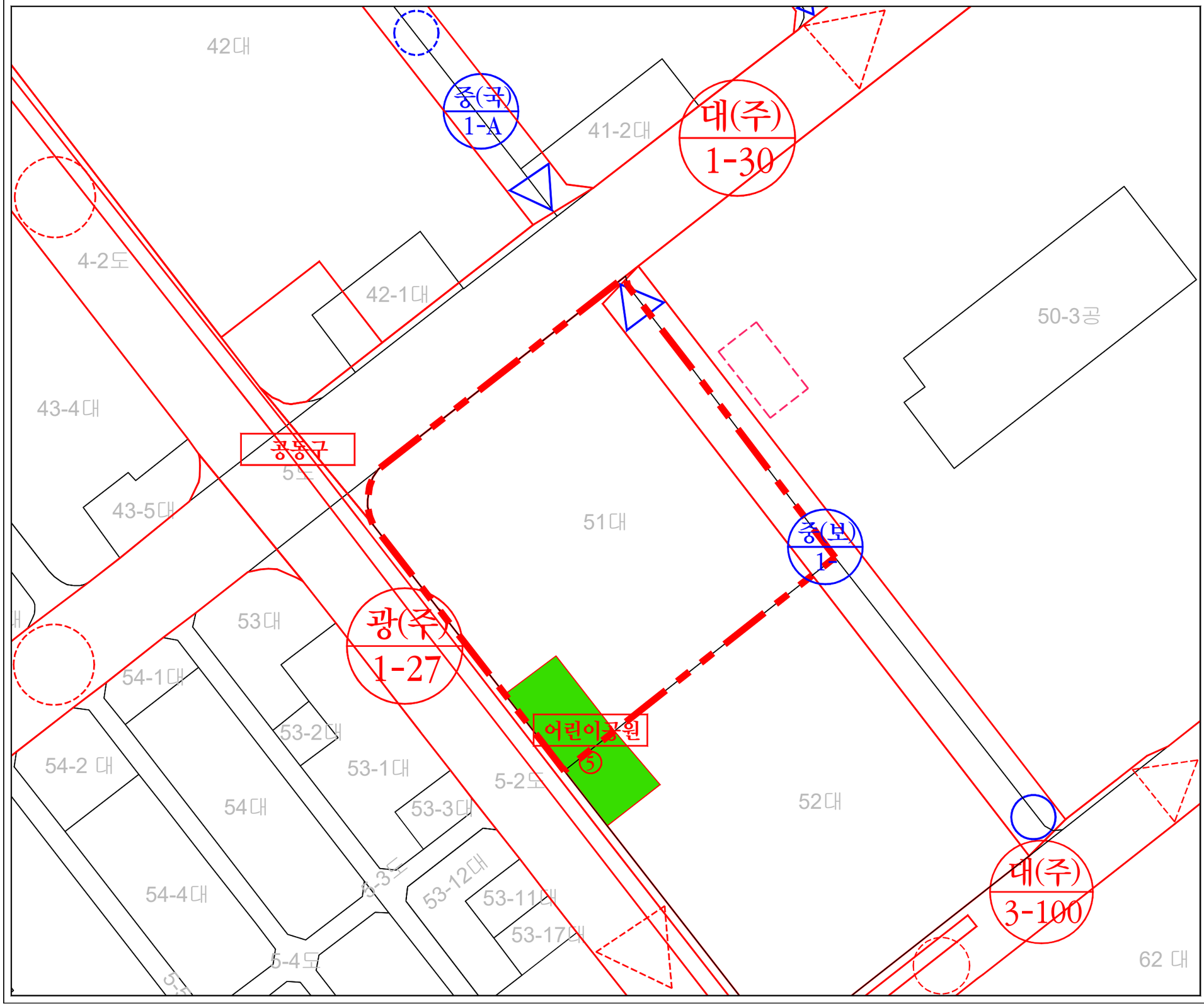
0 10 30 50 100m

여의도 삼익아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도

■ 범 례

- 구역계
- 지 적 선
- 광로
- 대로
- 중로
- 어린이공원
- 사회복지시설(입체적 결정)

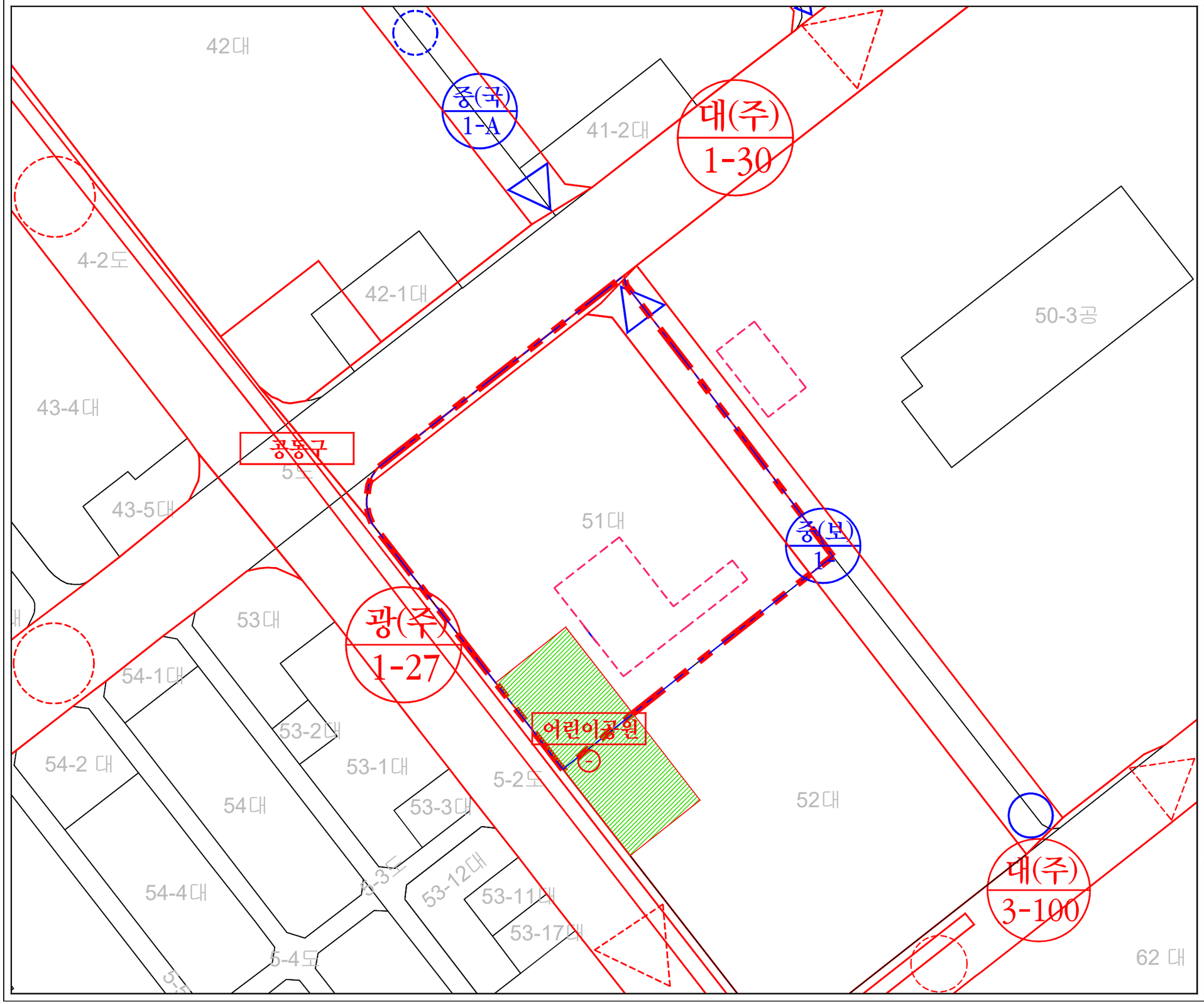


N

0 10 30 50 100m

여의도 삼익아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



■ 범 례

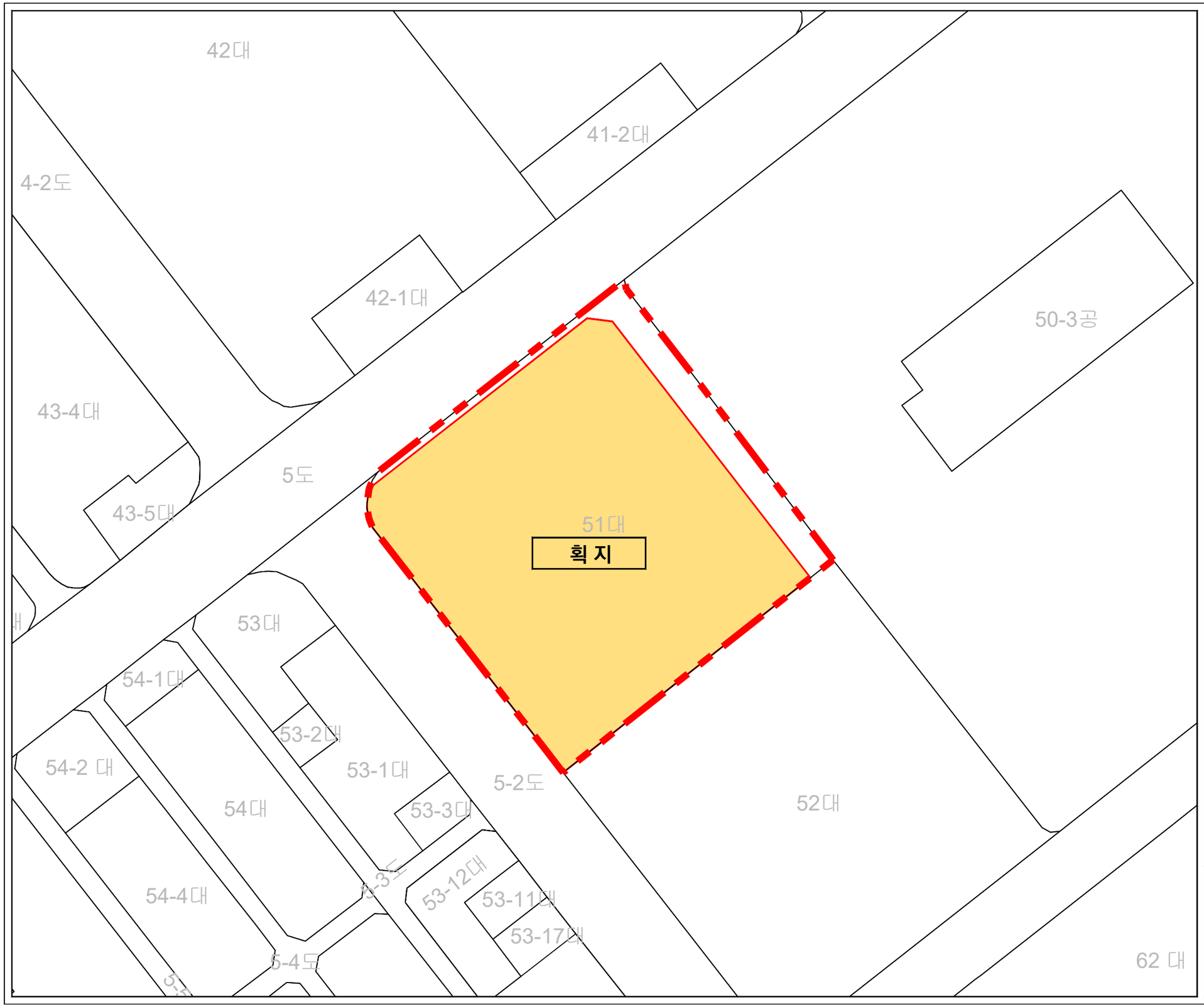
- 구역계
- 지 적 선
- 광로
- 대로
- 중로
- 어린이공원(입체공원)
- 사회복지시설(입체적 결정)

N

0 10 30 50 100m

여의도 삼익아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지의 규모 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지

N

0 10 30 50 100m

여의도 삼익아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율 ·용적률·높이 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 공동주택 및 부대복리시설
- 용적률
- 건폐율
- 높이
- 용도

획 지

533% 이하	200m이하 (56층)
60% 이하	공동주택 및 부대복리시설

42대
41-2대
4-2도
42-1대
50-3공
43-4대
5도
43-5대
51대
53대
54-1대
53-2대
54-2 대
53-1대
5-2도
54대
53-3대
52대
54-4대
5-3도
53-12대
53-11대
53-17대
5-4도
62 대

N

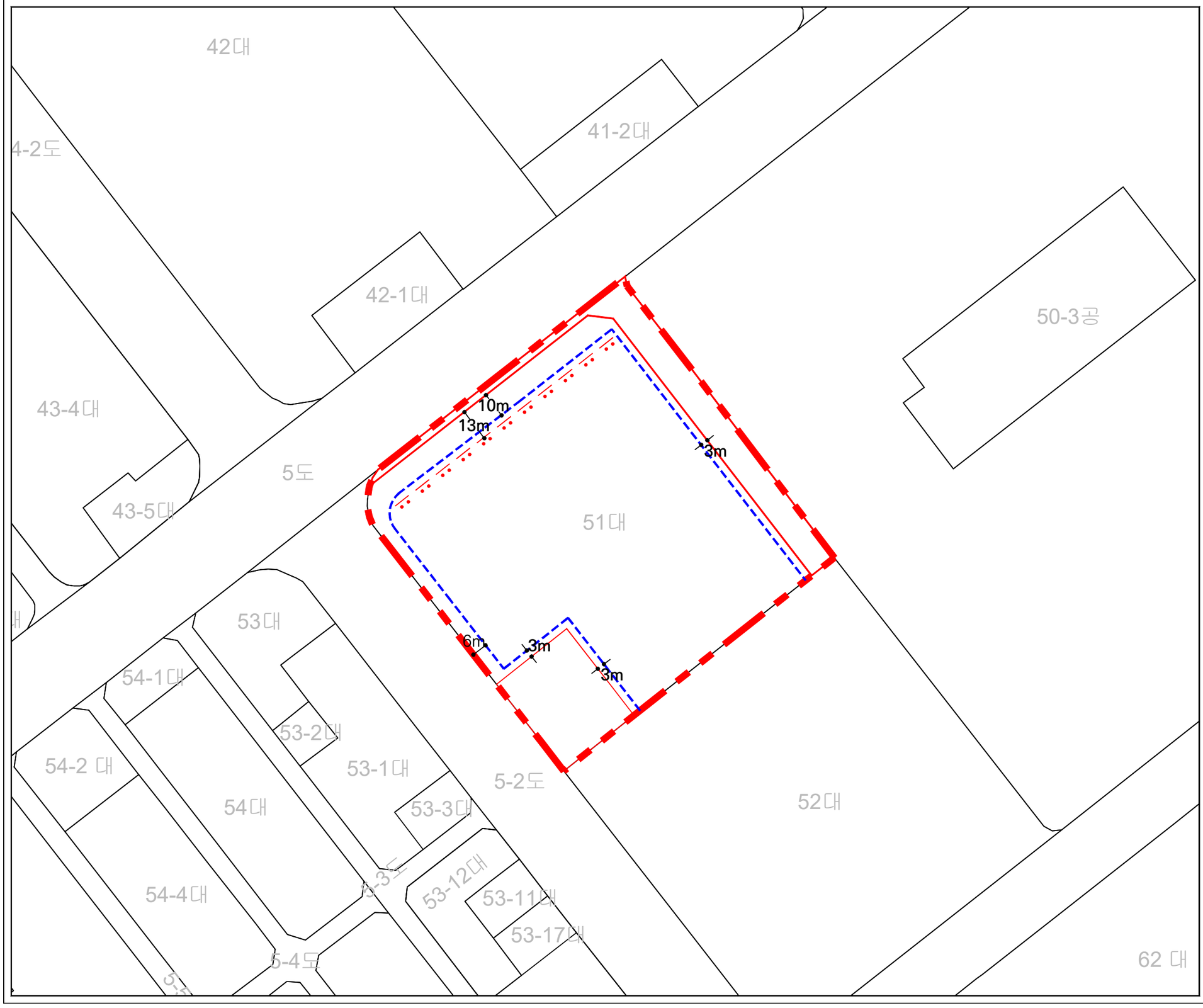
0 10 30 50 100m

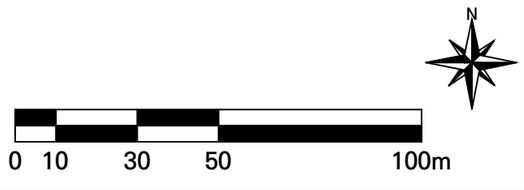
여의도 삼익아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 건축선 결정도

■ 범 례

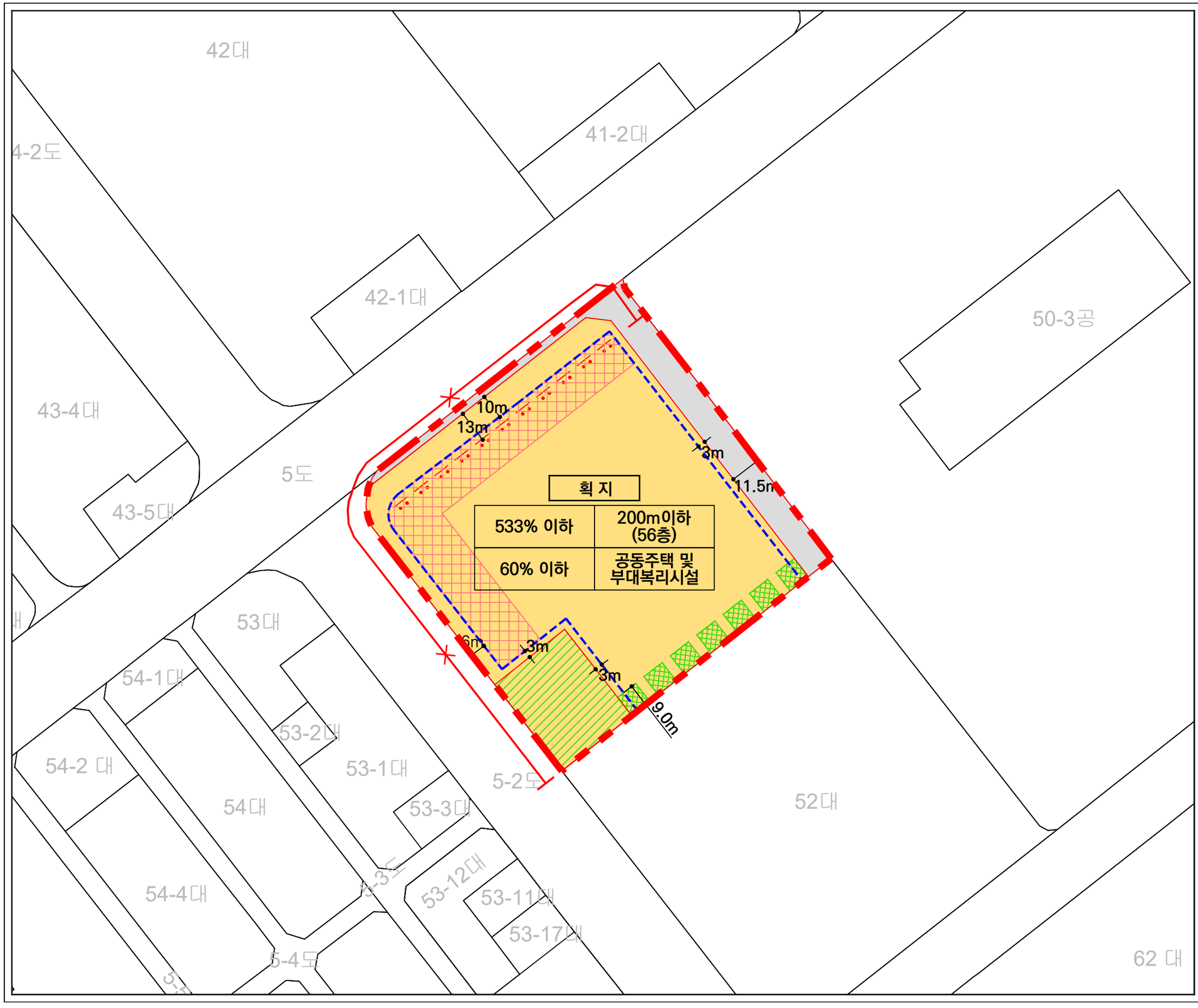
- 구 역 계
- 지 적 선
- 시 설 선
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이상)





여의도 삼익아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 공동주택 획지
- 도 로
- 입체공원
- 공공보행통로
- 고층부 벽면한계선(11층 이상)
- 건축한계선
- 차량출입불허구간
- 가로활성화용도 배치구간(2층 이하)
- 용적률
- 건폐율
- 높이
- 용도

N

0 10 30 50 100m

2 토지 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면적 (㎡)	용도 지역	용도 지구	도시계획 시설	소유주	용도
계	-	-	18,565.0	-	아파트 지구	-	-	-
1	여의도동 51	대	18,565.0	제3종일반주거지역		어린이공원	집합건물	아파트

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규 모			비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
계	-	-	-	4	30	360	-	3,693.98	46,925.07	-	-
1	여의도동 51	아파트	철근 콘크리트	1	10	120	1974	1,233.00	15,895.78	(1/12)	A동
2	여의도동 51	아파트	철근 콘크리트	1	6	72	1974	736.80	9,406.12	(1/12)	B동
3	여의도동 51	아파트	철근 콘크리트	1	4	48	1974	491.18	6,194.89	(1/12)	C동
4	여의도동 51	아파트	철근 콘크리트	1	10	120	1974	1,233.00	15,428.28	(1/12)	D동

3 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	360	864	262	629	98	235	465	16.1

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	-	-	-
	업체수	-	-	-	-

주) 세대당 2.4인 적용 (2024 영등포구 통계연보)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

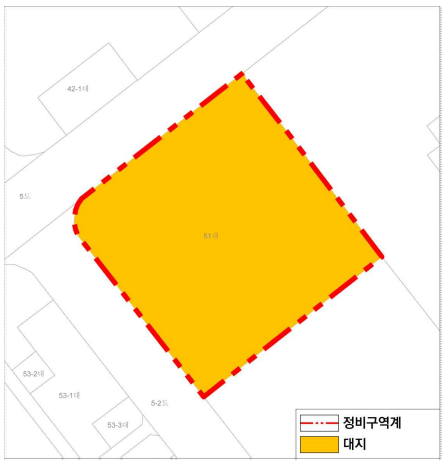
토지	구분	전 체 토 지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	1	1	-	-	-	-	-
	면적(㎡)	18,565.0	18,565.0	-	-	-	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트조	4	4	100.0%	16.1	3,693.98	46,925.07
		연와조	-	-	-	-	-	-
		조적조	-	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	4	4	100.0%	16.1	3,693.98	46,925.07
		노유자시설	-	-	-	-	-	-
	경과 년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 40년 미만	-	-	-	-	-	-
		40년 이상	4	4	100.0%	16.1	3,693.98	46,925.07
	층수별	1~2층	-	-	-	-	-	-
		3~4층	-	-	-	-	-	-
		5~9층	-	-	-	-	-	-
		10층 이상	4	4	100.0%	16.1	3,693.98	46,925.07
	허가 유무별	허가	4	4	100.0%	16.1	3,693.98	46,925.07
		무허가	-	-	-	-	-	-

가. 토지 이용현황

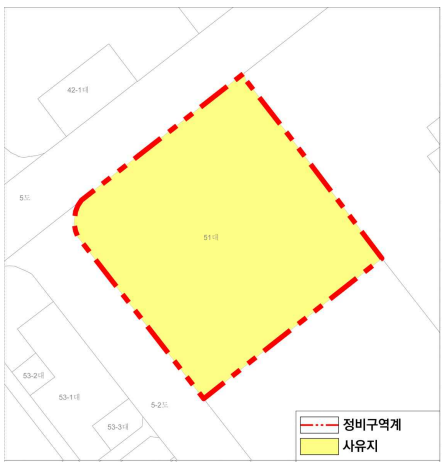
1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대
면 적(㎡)	18,565.0	18,565.0
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0



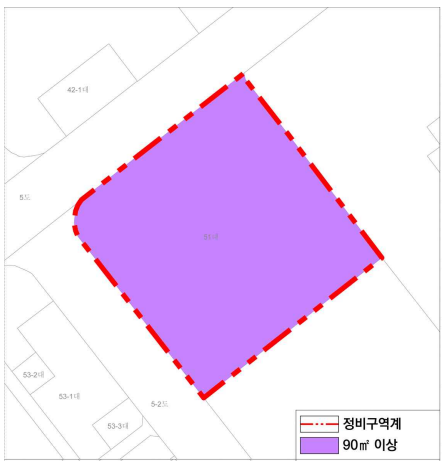
2) 토지 소유자별 현황

구 분	계	국·공유지	사유지
면 적(㎡)	18,565.0	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	100.0
필지수(개)	1	-	1
구성비(%)	100.0	-	100.0



3) 토지 규모별 현황

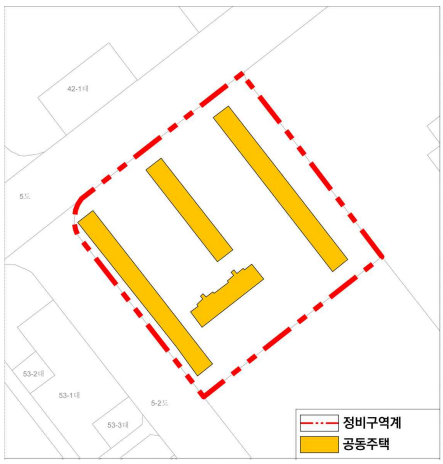
구 분	계	90㎡ 이상
면 적(㎡)	18,565.0	18,565.0
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0



나. 건축물 이용현황

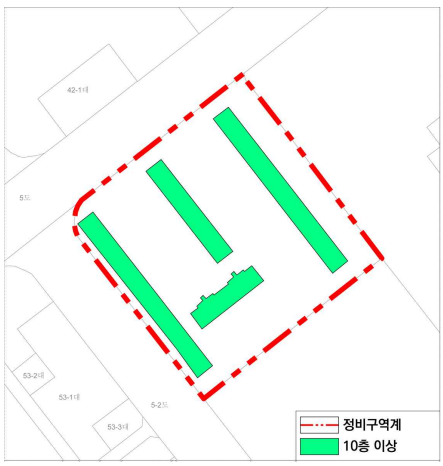
1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	공동주택
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



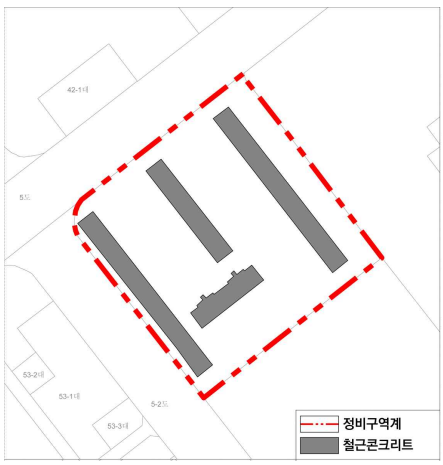
2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	10층 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



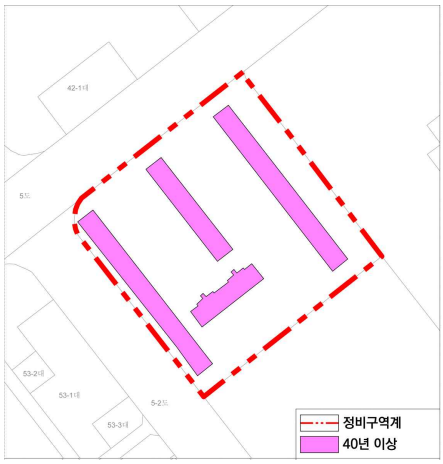
3) 건축물 구조별 현황

구 분	계	철근콘크리트
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



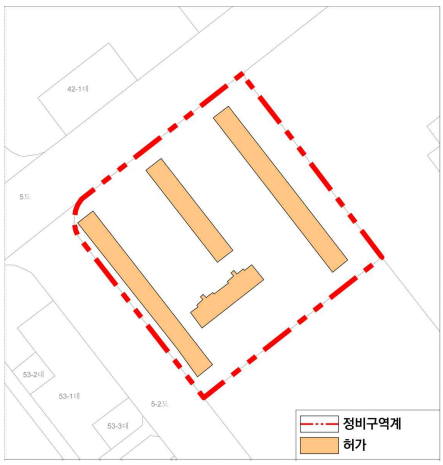
4) 건축물 경과년도별 현황

구 분	계	40년 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



5) 건축물 허가유무별 현황

구 분	계	허가
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



- 이 하 여 백 -

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설 설치현황

가. 공원 현황

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일원	1,860.0 (930.0)	06.1.12 (서고2006-21)	-

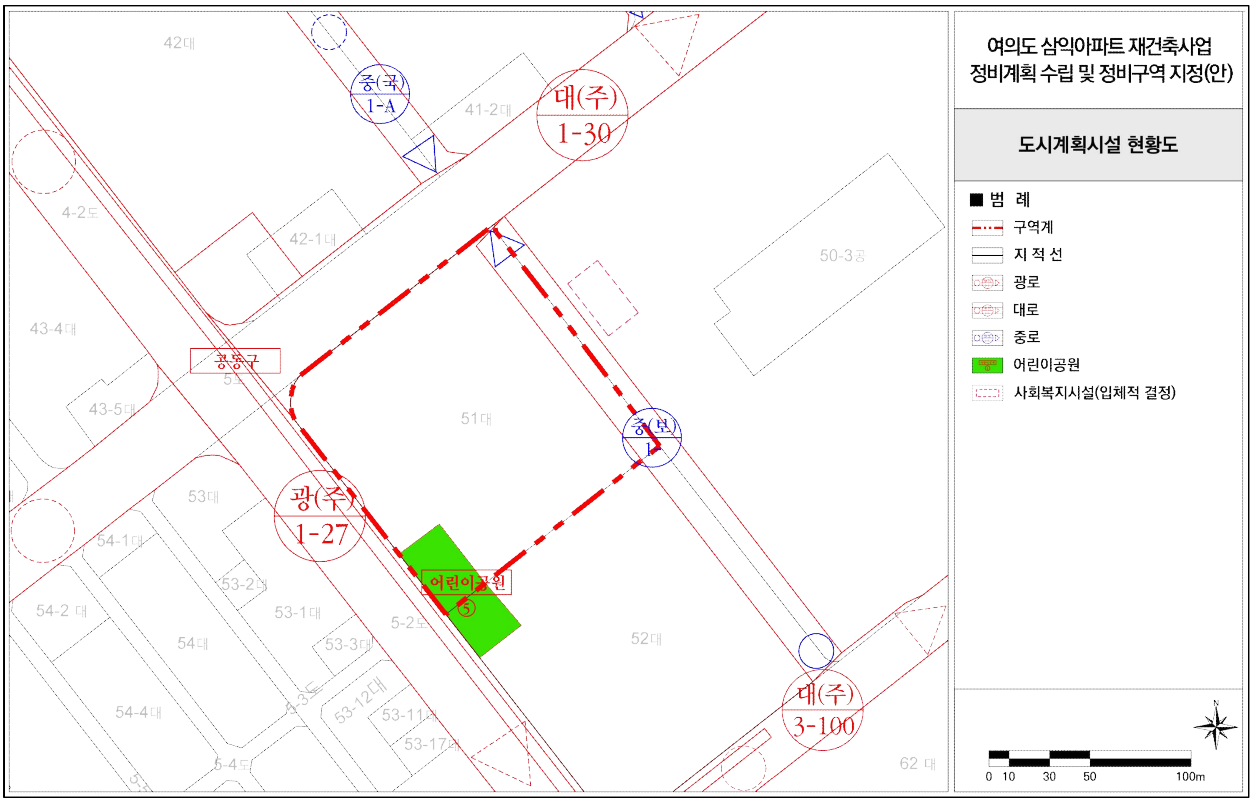
※ ( )는 구역 내 해당사항임

나. 도로 현황

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	-

※ ( )는 구역 내 해당사항임

[도시계획시설 현황도]



4. 정비구역 및 주변지역 교통상황

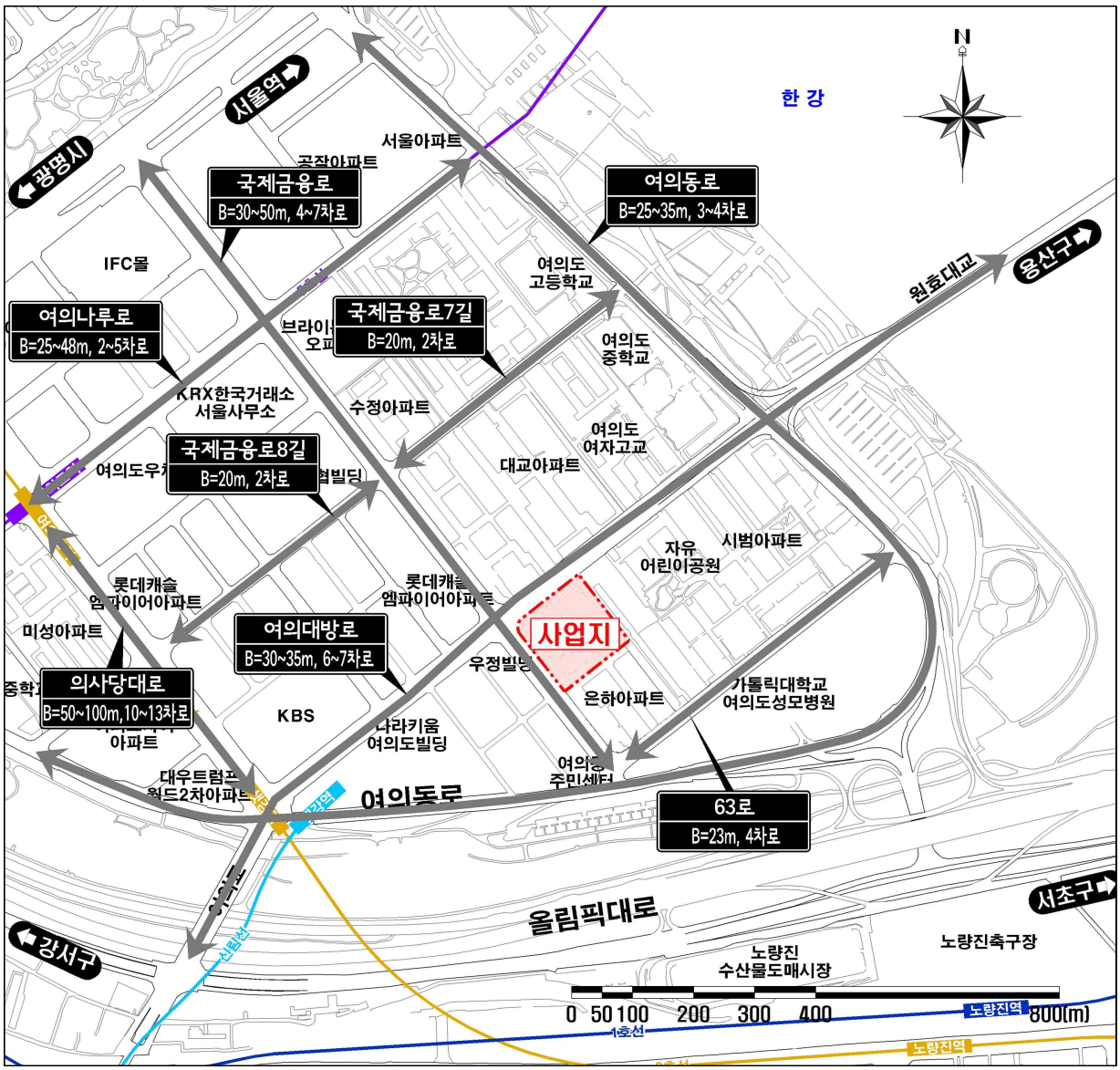
가. 교통 현황

1) 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 서측으로 국제금융로(B=30~50m, 4~7차로)가 위치하고 있고, 여의대방로(B=30~35m, 6~7차로) 및 63로(B=23m, 4차로) 통해 주로 사업지 진출입이 이루어질 것임

가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	가로명	차로수(왕복)	폭원(m)
여의동로	3 ~ 4	25 ~ 35	국제금융로	4 ~ 7	30 ~ 50
여의나루로	2 ~ 5	25 ~ 48	국제금융로7길	2	20
여의대방로	6 ~ 7	30 ~ 35	국제금융로8길	2	20
의사대방로	10 ~ 13	50 ~ 100	63로	4	23

[가로망 현황도]



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 평균공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 ㎡당 13,730,000원임
- 현재('25.01. 기준) 공동주택공시가격은 전용122㎡ 약 15.6억원, 전용123㎡ 15.7억원으로 구역 내 전용 1평당 평균 4.2천만원대로 형성되어 있음

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
전용122 공시가격	591,000	631,000	682,000	848,000	1,029,000	1,314,000	1,422,000	1,268,000	1,457,000	1,558,000
전용123 공시가격	591,000	631,000	682,000	840,000	1,029,000	1,314,000	1,422,000	1,268,000	1,457,000	1,573,000

※ 삼익아파트 전용122㎡ B동, C동 601호, 전용123㎡ A동, D동 601호 기준 (단위:천원)

- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며, 가장 최근 거래된 주택은 전용면적 123.27㎡에 보증금 90,000만원에 거래되었음

연번	법정동	도로명	주택유형	전용면적(㎡)	계약일	보증금(만원)/ 월세(만원)	건축 년도
1	여의도동	국제금융로	아파트	123.27	2025.07	90,000/-	1974
2				123.27		90,000/-	
3				122.78	2025.06	63,000/-	
4				123.27		72,000/-	
5				123.27		70,000/60	
6				123.27		73,500/-	
7				123.27	2025.05	80,000/-	
8				122.78	2025.04	45,000/150	
9				122.78		45,000/150	
10				123.27	2025.03	88,000/-	

출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템(https://rt.molit.go.kr/), 최근 3개월 이내에 거래된 주택을 기준으로 작성함

6. 정비사업의 시행 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 재건축구역으로 지정 후, 재건축사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함
- 본 대상지는 현재 토지등소유자 동의를 통해서 정비계획 입안을 제안하는 사항

나. 주민의견

- 정비기반시설은 양호하나 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로, 주거환경개선 등을 위한 정비사업 추진을 희망하는 토지등소유자가 약 72.5%로 입안제안 동의 기준(토지등 소유자 50% 이상 및 토지면적 1/2 이상)을 충족하여 신청하였음
- 이후 정비계획 입안 절차를 통하여 주민 의견을 조사하고 사업을 추진하고자 함

7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유·무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래
  - 영등포구 : 1789년 조선 정조 13년 《호구총수》라는 통계자료가 경기도 금천현조에서 최초로 발견되었는데, 영등포란 나루터는 지금의 한강성심병원 건너편 여의도샛강변에서 여의도의 사라진 옛 '양말산'을 오가며, 한강밤섬과 마포를 연결하는 소규모 나루터였다. 현재의 영등포란 명칭의 유래로는 음력 2월 1일(초하루)를 영등일(靈登日)로 하여, 보름까지 여의도샛강변에서 성행된 영등굿과 관계되어 변형표기된 것으로 추정되는 "永登(영등)"과 물가에 있는 마을을 뜻하는 "浦(포)"를 합친 말에서 유래된 것으로 보는 것이 일반적이다.
  - 여의동 : 조선 말의 「동국여지비고(東國輿地備攷)」에는 율도(밤섬) 와 여의도는 서로 붙어 있었는데 홍수로 갈라졌다고 하며 나의주라고 기술하고 있는 점을 볼때 이곳은 고립된 섬이 아닌 현재의 영등포동에 이어진 삼각주였던 것으로 추측된다.

8. 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안)

구분	동의서 징구 결과			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	360	360	-	-
동의자수	261	261	-	-
동의율(%)	72.50%	72.50%	-	-

9. 기존 수목의 현황

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

10. 구역지역에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 금회 정비계획 결정(안)에 대하여 토지등소유자의 동의서를 받아 제안하는 내용으로 지속적인 의견수렴 및 관련 절차를 진행하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 지속적으로 주민의견 수렴 및 사업시행인가 시 확정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

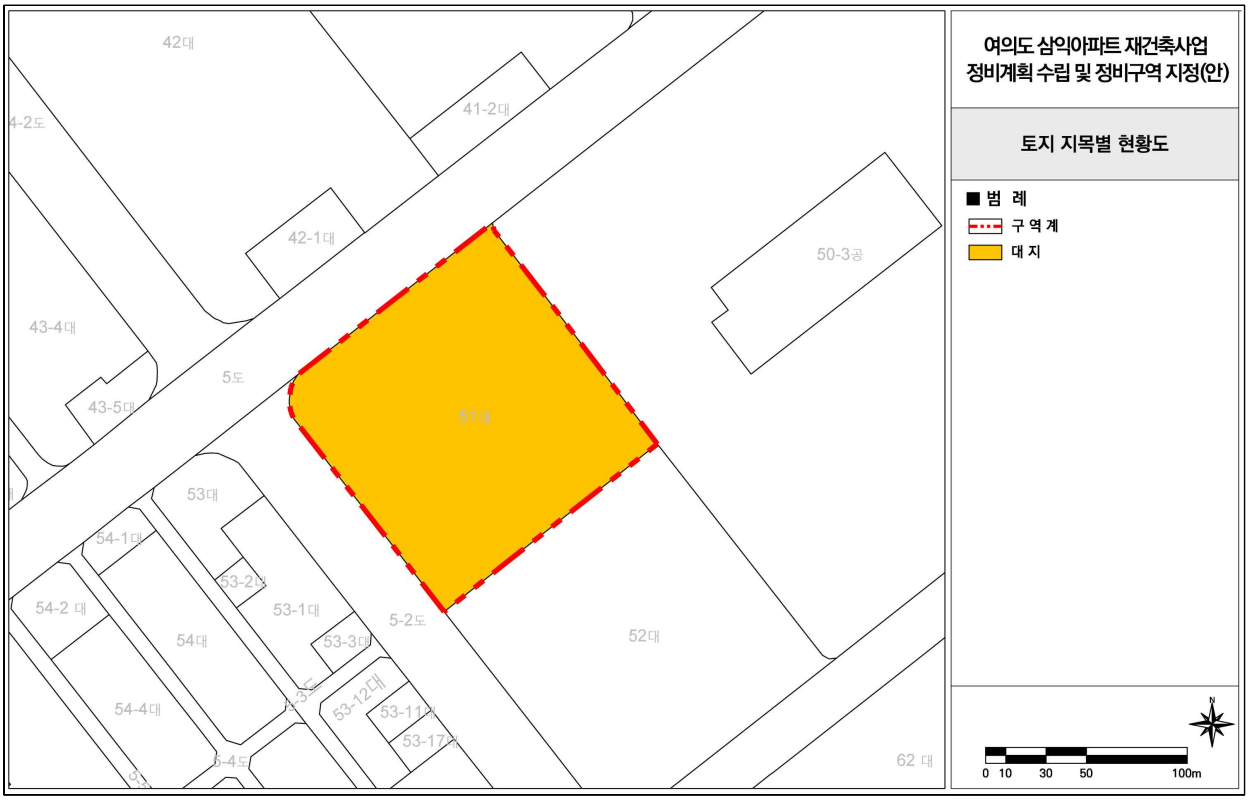
- 세입자 설문 등을 진행하고, 지속적인 의견수렴 및 관련절차를 진행하겠음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

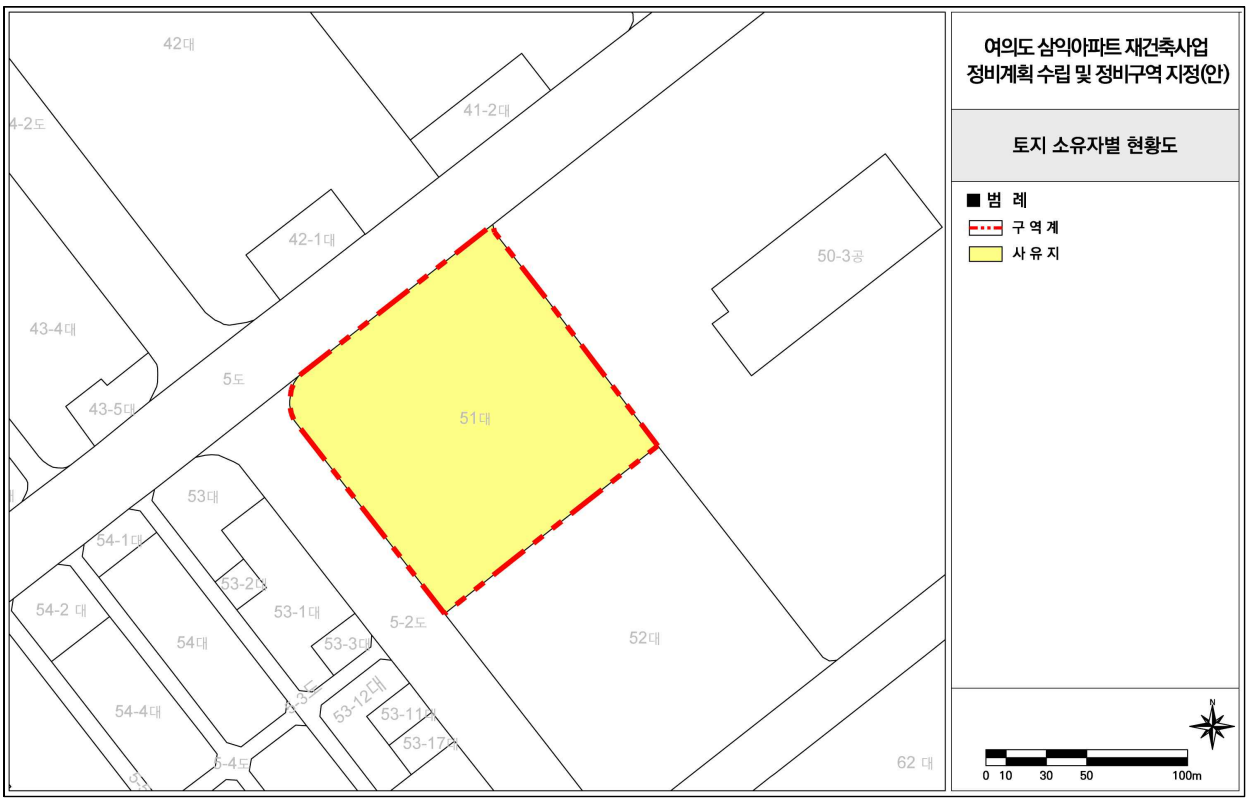
- 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도

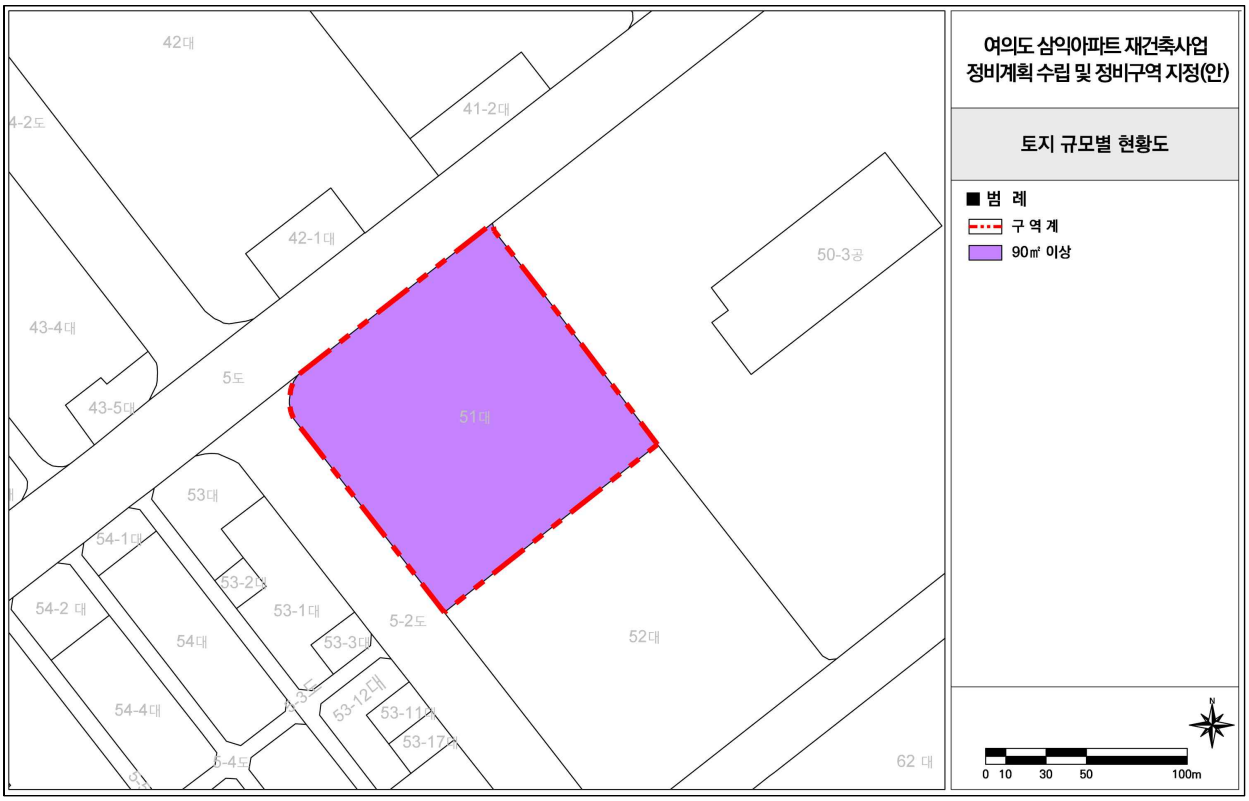
1) 토지 지목별 현황도



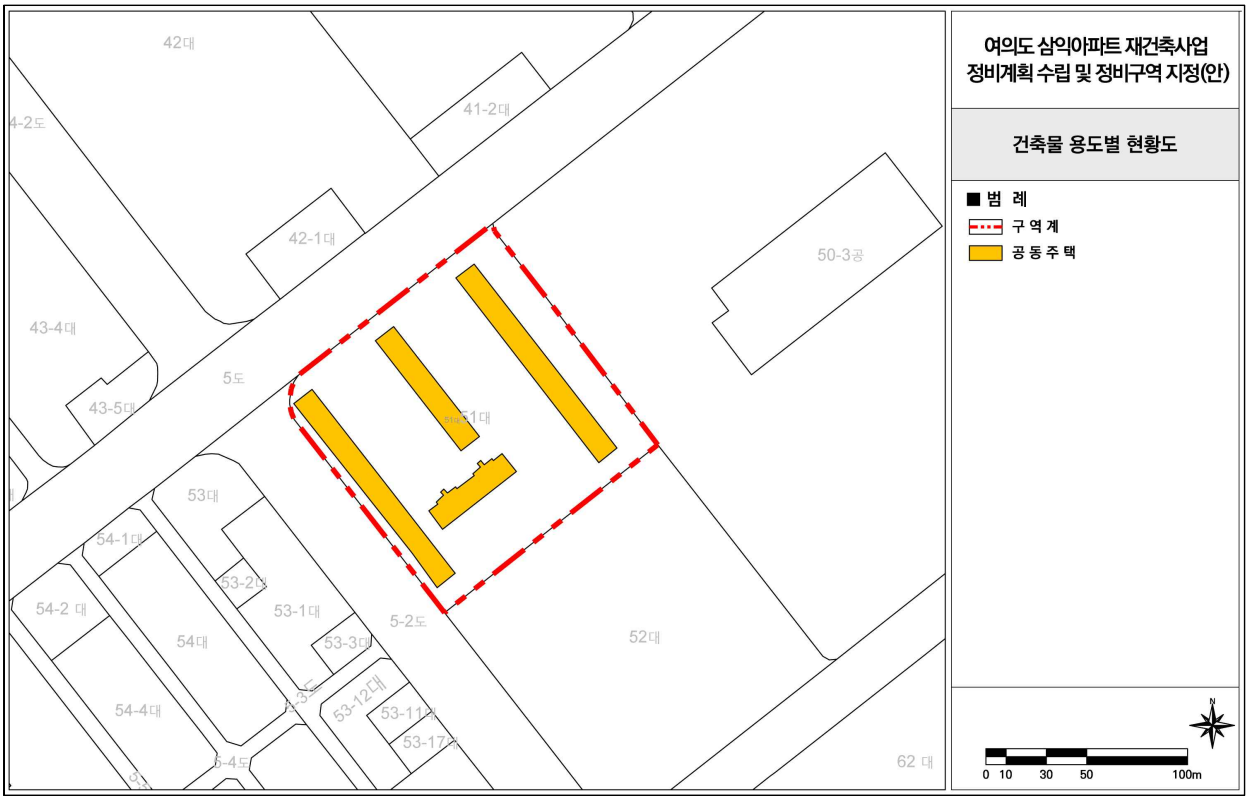
2) 토지 소유자별 현황도



3) 토지 규모별 현황도



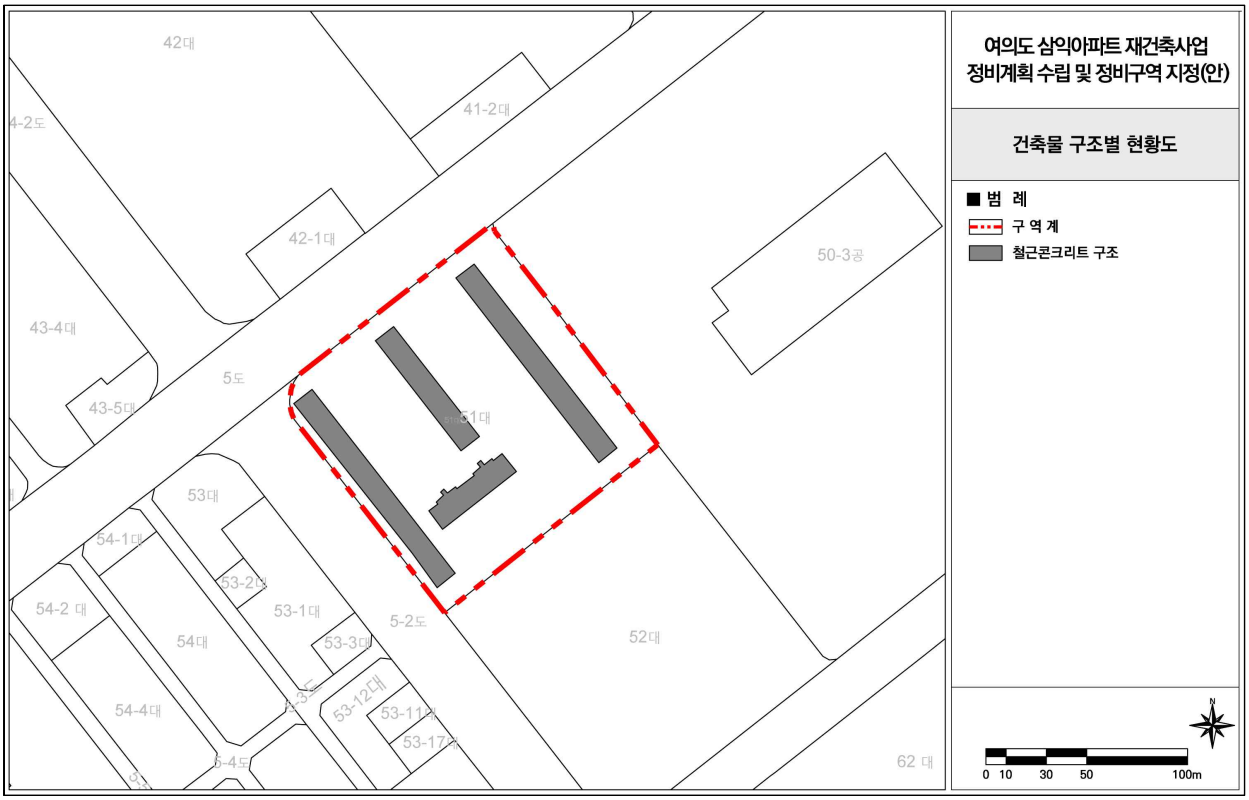
4) 건축물 용도별 현황도



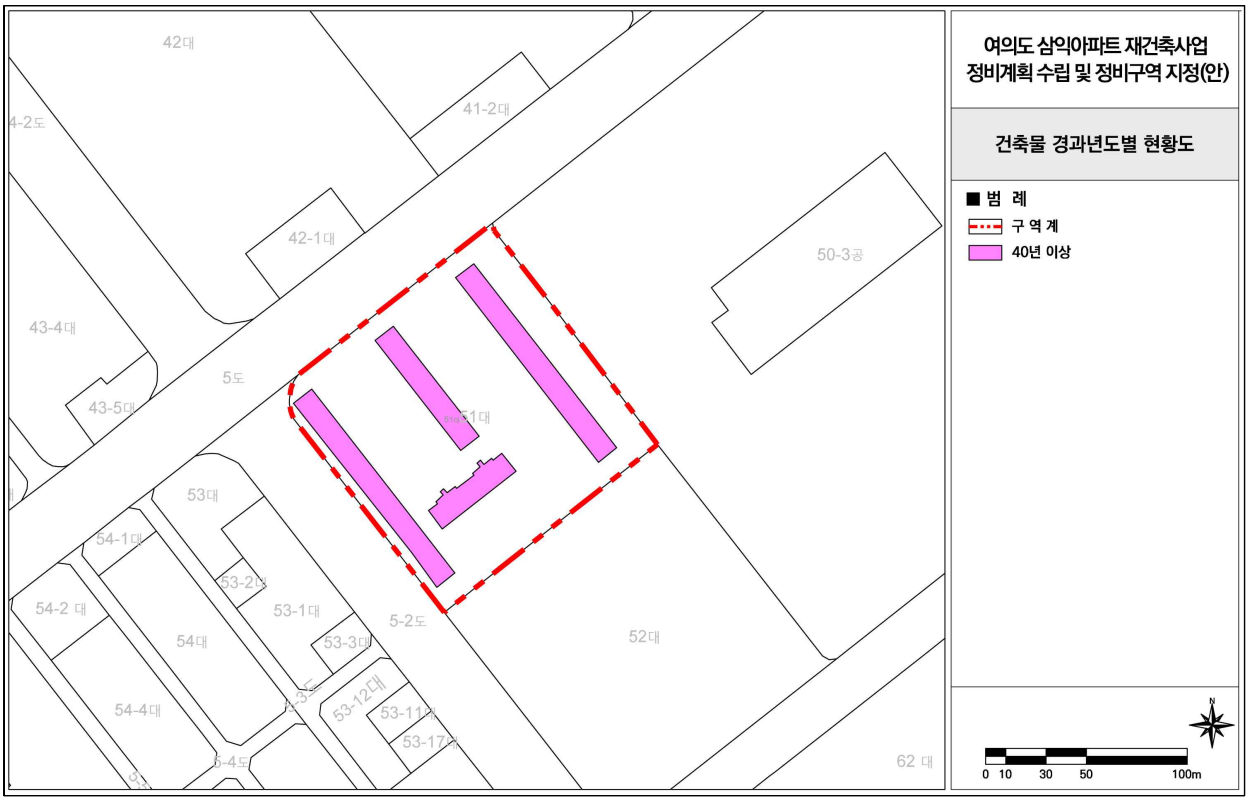
5) 건축물 층수별 현황도



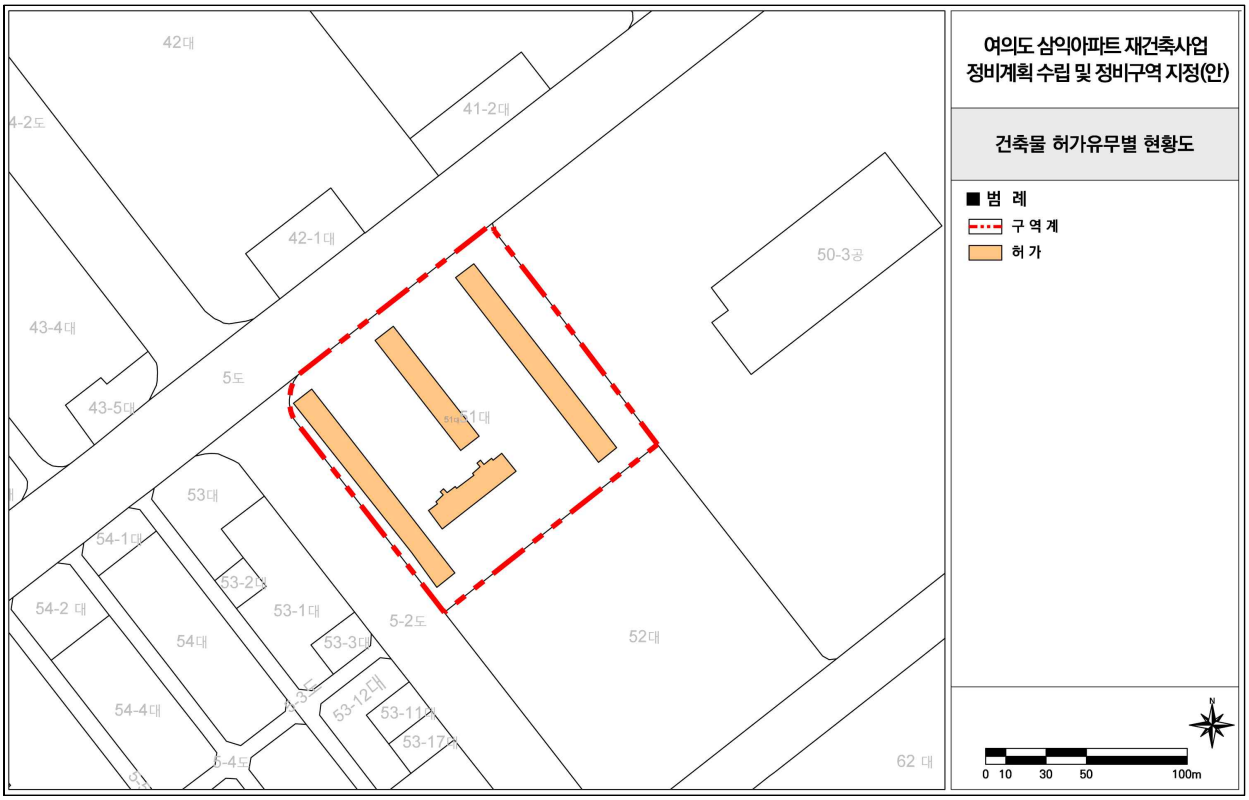
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



4 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

2 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정도면

1 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

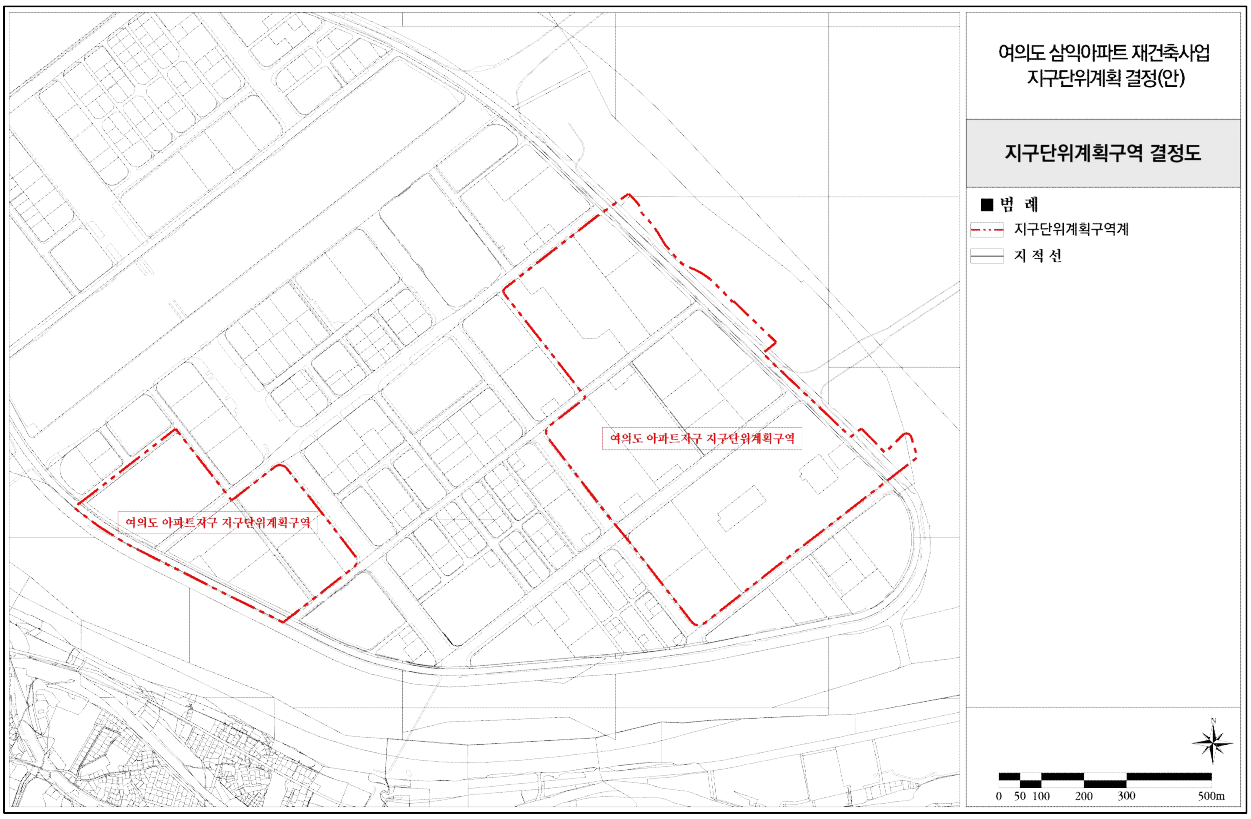
1. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	24.2.1 (서고2024-66)	-

[지구단위계획구역 결정도]



나. 도시관리계획에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		599,795.10	-	599,795.10	100.0	-
주거지역	소 계	518,418.60	감) 16,576.06	501,842.54	83.7	-
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.20	-	131,389.20	21.9	-
	제3종일반주거지역	271,201.20	감) 16,576.06	254,625.14	42.5	-
	준주거지역	115,828.20	-	115,828.20	19.3	-
상업지역	소 계	55,733.40	증) 16,576.06	72,309.46	12.0	-
	일반상업지역	55,733.40	증) 16,576.06	72,309.46	12.0	-
녹지지역	소 계	25,643.10	-	25,643.10	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.10	-	25,643.10	4.3	-

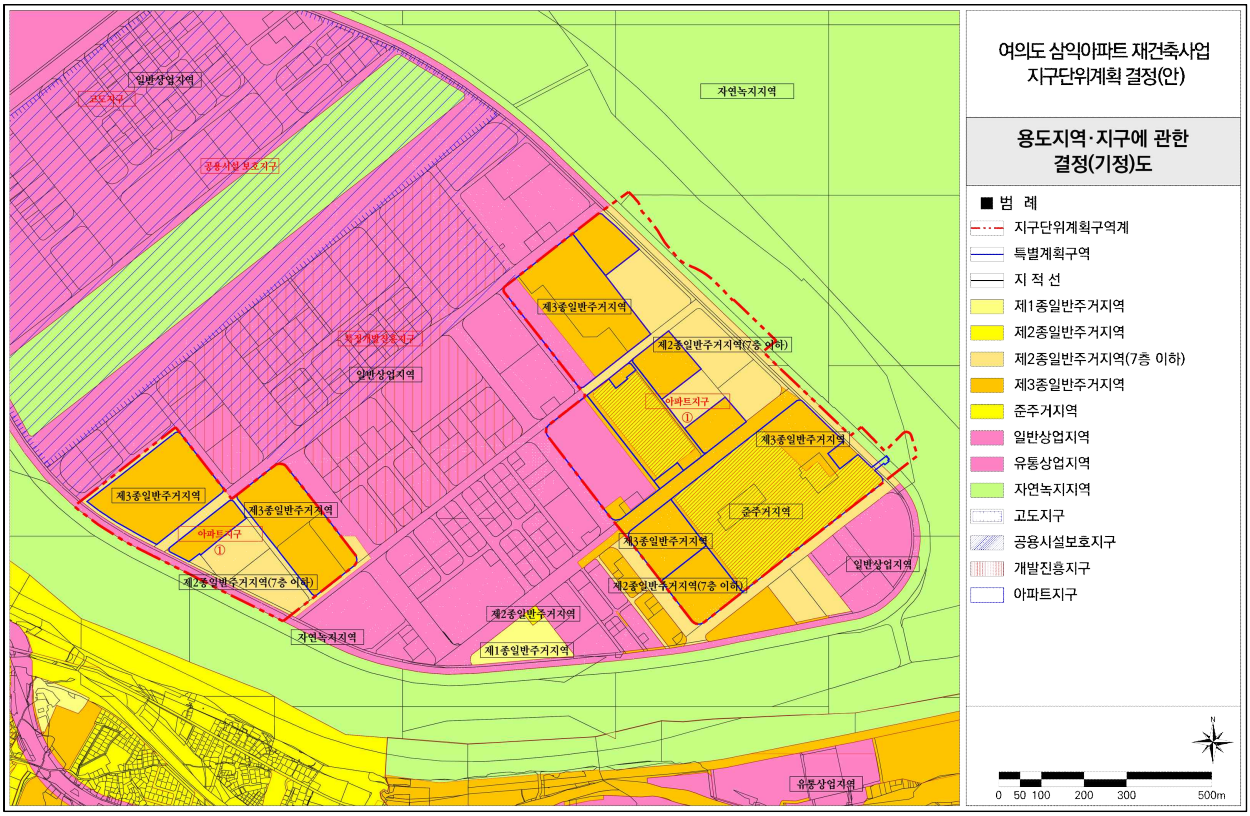
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도동 51	제3종일반주거지역	일반상업지역	16,576.06	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

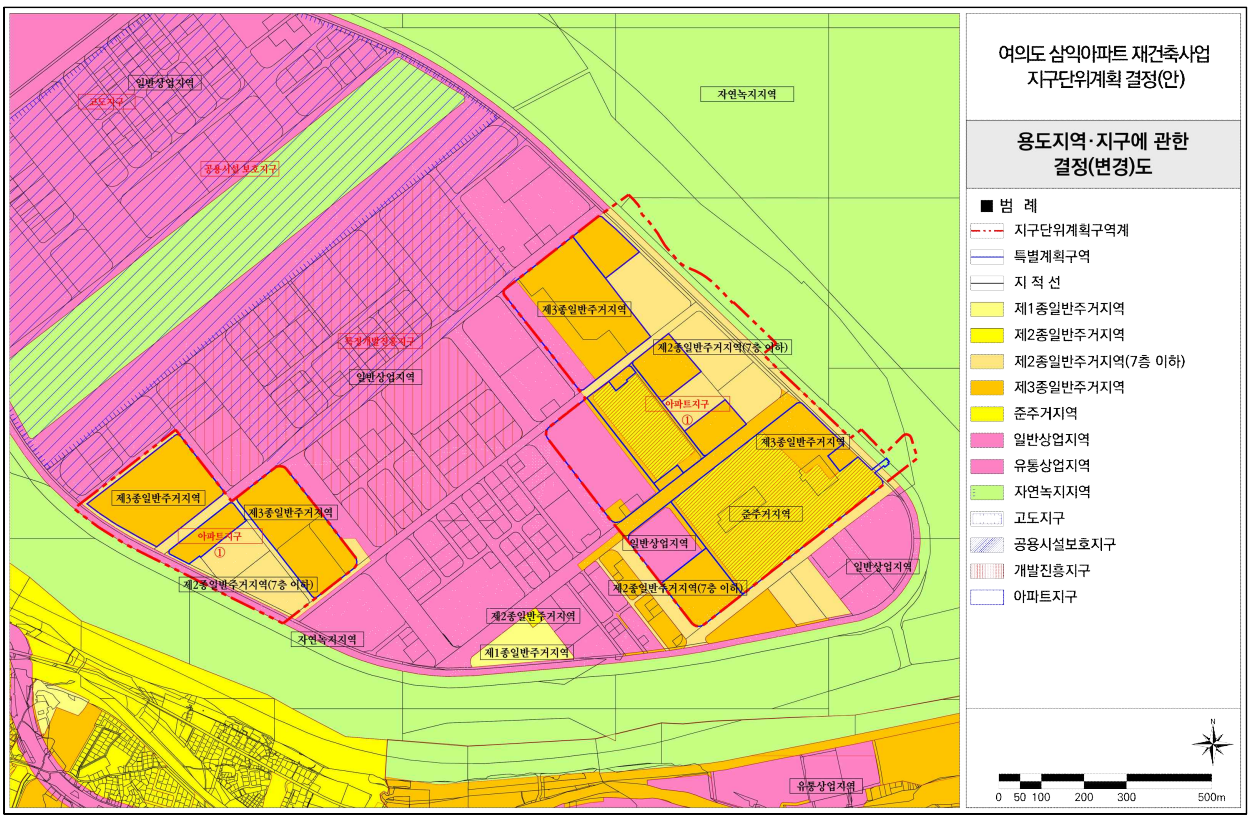
■ 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후			
기정	1	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7		76.8.21. (건고1976-131)	-

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



2) 도시계획시설 결정(변경)(안) 조서

가) 교통시설

■ 도로 총괄표

구분	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	10	12,199 (260)	6	9,649 (260)	-	-	4	2,550
대로	3	2,957 (127)	1	987 (127)	-	-	2	1,970
중로	5	8,918 (133)	4	8,618 (133)	-	-	1	300
소로	2	324	1	44	-	-	1	280

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
변경	대로	1	30	35~41	주간선도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	일부 확폭
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고1970-143)	-
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	70.3.26 (건고1970-143)	-
기정	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	-
기정	중로	1	A	20	국지도로	278	여의도동 5	여의도동 4	일반도로	24.3.21 (서고2024-146)	-
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	25.2.13 (서고2025-80)	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	25.2.13 (서고2025-80)	선형 변경
기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	25.2.13 (서고2025-80)	-
기정	소로	3	-	9	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	06.1.12 (서고2006-21)	-

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 35~38m → 35~41m	• 정비사업에 따른 신설 도로(중로 1-) 진입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	• 선형 변경 - 가각부 개설	• 가각부 도로 개설로 인한 도로 선형 변경

■ 철도(변경없음)

나) 공간시설

■ 광장(변경없음)

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	-	17,502.3	25.2.13 (서고2025-80)	
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	-	2,155.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	06.1.12 (서고2006-21)	
폐지	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0	감) 1,860.0	-	06.1.12 (서고2006-21)	
신설	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	-	증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑤	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

다) 공공·문화체육시설

■ 학교(변경없음)

■ 공공청사(변경없음)

■ 문화시설(변경없음)

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	-	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 2,296.5㎡는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(노인여가복지시설)) 결정(변경)(안) 조서

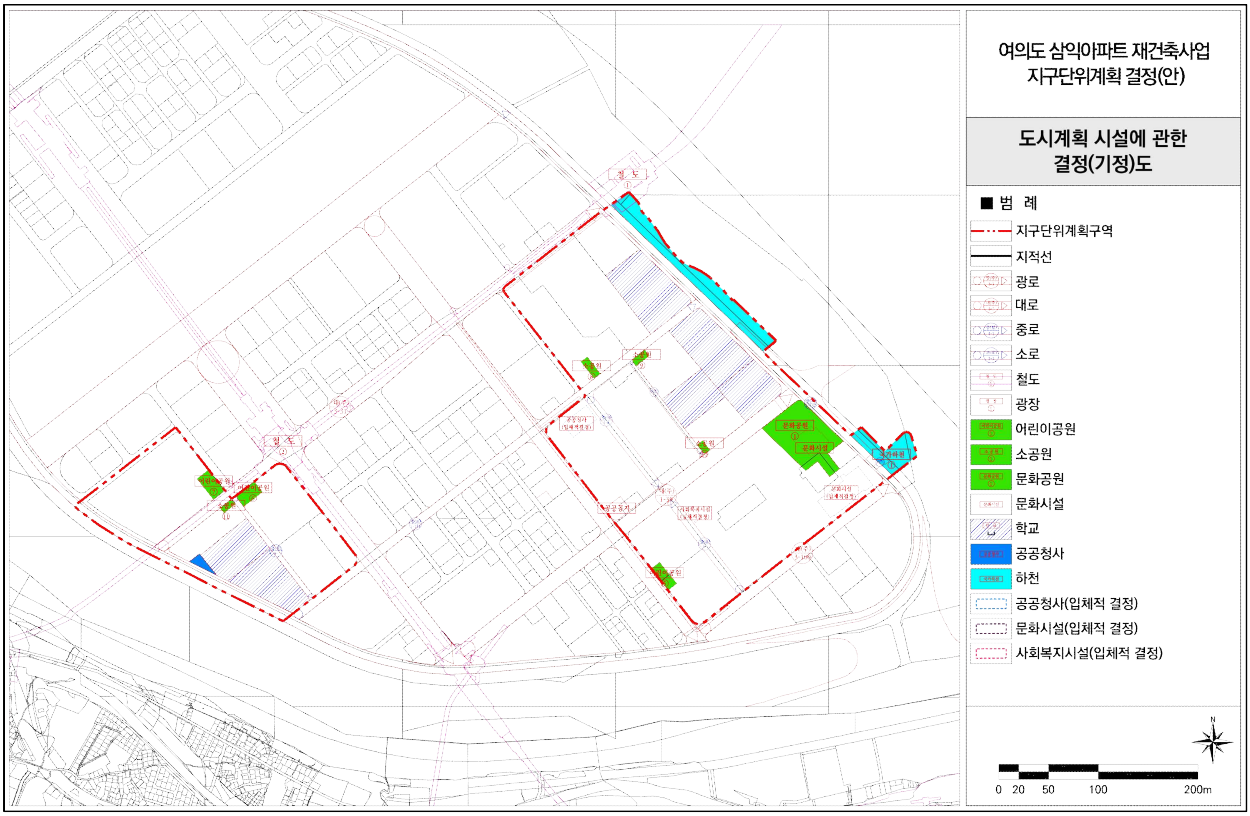
구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	층	-	증) 지하1층~지상5층	지하1층~지상5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	-	증) 2,296.5	2,296.5		

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

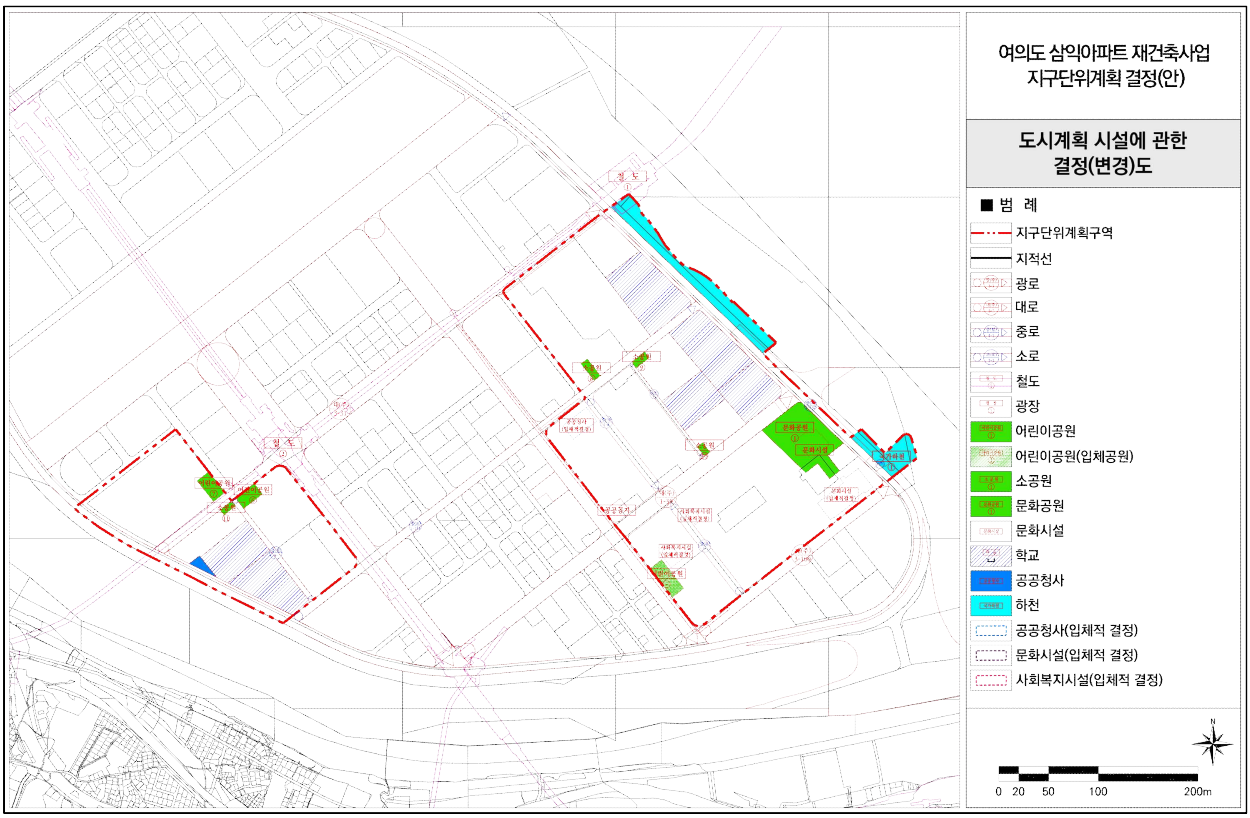
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설 (노인여가복지시설)	• 사회복지시설(노인여가복지시설) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 ~ 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지 수요에 체계적으로 대응하는 노인복지시설 확충

라) 방재시설(변경없음)

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



다. 건축계획에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가) 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고	
			기정	변경
가구		• 8m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	6개소	6개소
획지	획지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발 단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물로서 대지가 다수의 필지로 된 경우	22개소	22개소
	공동개발 (권장)	• 수변문화공간 조성 등으로 계획적 유도가 필요한 공동주택 단지 – 목화아파트, 삼부아파트	1개소	1개소

나) 가구에 관한 결정 조서 : 변경없음

다) 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서(변경사항에 한함)

가구번호		획지					비고
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	C	C2	여의도동	51대	18,565.00	18,565.00	삼익아파트
변경					18,565.00	16,576.06	

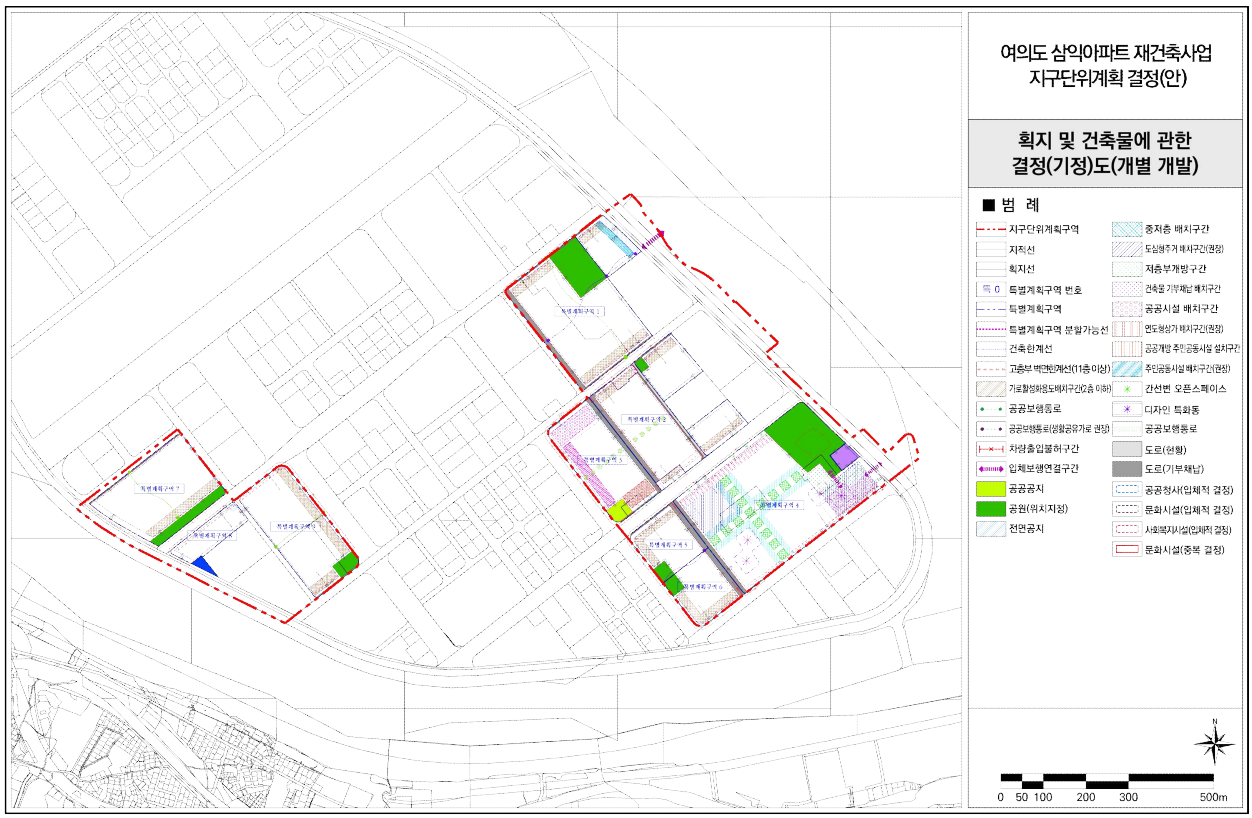
라) 공동개발에 관한 계획 : 변경없음

2) 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

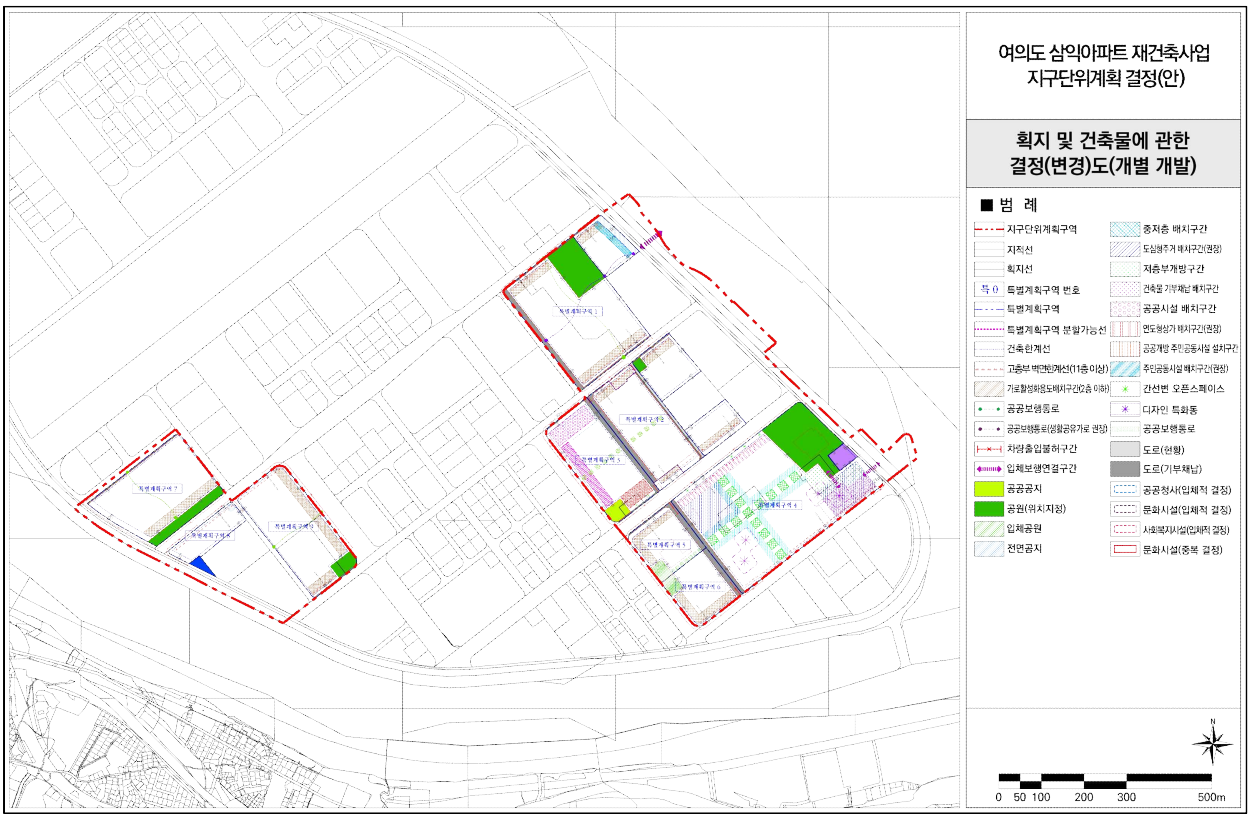
3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

[획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도]



5) 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

가) 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

나) 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 공동개발 이행 시 계획지침

(1) 특별계획구역 1 : 특벌계획구역 1-1, 1-2 공동개발(변경없음)

(2) 특별계획구역 2 : 특벌계획구역 2-1, 2-2, 2-3 공동개발(변경없음)

■ 개별개발 이행 시 계획지침

(1) 특별계획구역 1-1 (변경없음)

(2) 특별계획구역 1-2 (변경없음)

(3) 특별계획구역 2-1 (변경없음)

(4) 특별계획구역 2-2 (변경없음)

(5) 특별계획구역 2-3 (변경없음)

(6) 특별계획구역 3 (변경없음)

(7) 특별계획구역 4 (변경없음)

- 이 하 여 백 -

(8) 특별계획구역 5 (변경)

▣ 기정

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td>• 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지</td><td>삼익아파트</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td>• 18,565.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역·지구</td><td>• 제3종일반주거지역 / 아파트지구
• 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경
※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지
※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름</td><td>세부개발계획 수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지계획</td><td>• 획지 C2 : 복합용지</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 등 계획</td><td>• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상
• 토지 기부채납 시
- 도로(1,963.8㎡ 확보) : 여의대방로변 약 3m확보(338.2㎡),
시범아파트 인접부도로 신설
(총 폭원20m 중 삼익아파트내 약 11.5m 확보 : 1,625.6㎡)
- 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡)
※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토
- 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여
• 건축물 기부채납 시
- 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의
-「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택)
※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토)
- 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함
※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 기능
※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정
※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성</td><td>기결정된 도로 우선 설치 (지침도 참조)

세부개발계획 수립 시 결정</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지 C2</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지 C2</td><td>전층
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능

저층부(1~2층)
• 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td><td>가로활성화용도 :저층부(1~2층) 권장용도</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>획지 C2</td><td>• 허용용도 이외의 용도</td><td>-</td></tr>
</table>

구분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 • 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 상한용적률 산정기준은「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」및「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우「서울특별시 지구단위계획 수립기준」상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은「서울특별시 도시계획 조례」따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 국제금융로연접부 : 6m - 여의대방로연접부 : 10m - 이면도로 및 공원 연접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 벽면한계선 - 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용 통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"을 위한「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 -「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 옥외설비 – 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 – 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 – 건물신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	–
교통처리 계획		• 차량출입 불허구간 – 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 – 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 – 단지 내 보행 동선과 차량이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 – 학교·공원 등 보행 유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 – 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 – 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 – 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 – 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 – 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	–

▣ 변경

- 특별계획구역5 세부개발계획

구분	특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지	• 좌동
특별계획구역 면적	• 18,565.0㎡	• 좌동
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 - 정비기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지
획지계획	• 획지 C2 : 복합용지	• 좌동
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 • 토지 기부채납 시 - 도로(1,963.8㎡ 확보) : 여의대방로변 약 3m확보(338.2㎡), 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭원 20m 중 삼익아파트내 약 11.5m 확보 : 1,625.6㎡) - 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성 (1,400㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의 -「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 기능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 35.90% • 토지 기부채납 - 도로 (1,988.94㎡) (대로 1-30, 중로 1-) • 건축물 기부채납 - 공공임대주택(95세대) · 건축물 대지지분 : 1,569.16㎡ · 건축물 환산부지 : 633.26㎡ - 공공기숙사(연면적 : 7,000㎡) · 건축물 대지지분 : 773.19㎡ · 건축물 환산부지 : 367.56㎡ - 노인복지시설(연면적 : 6,000㎡) · 건축물 대지지분 : 662.74㎡ · 건축물 환산부지 : 628.37㎡ - 입체공원(수평투영면적 : 3,000㎡(1,500㎡)) · 건축물 환산부지 : 41.41㎡

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>특별계획구역5 계획지침</th><th>세부개발계획(안)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지 C2</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 노유자시설, 업무시설, 판매시설</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지 C2</td><td>[전층]
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능
[저층부(1~2층)]
• 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>획지 C2</td><td>• 허용용도 이외의 용도</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td rowspan="5">밀도계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td>• 60% 이하</td><td>• 60% 이하(42.28% 계획)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>• 기준용적률 : 230% 이하</td><td>• 기준용적률 : 230% 이하</td></tr>
<tr><td>• 허용용적률 : 350% 이하</td><td>• 허용용적률 : 350% 이하
※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">허용용적률 인센티브</td><td rowspan="3">필수이행</td><td>우수디자인</td><td>15.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>20.00%</td><td>> 20% 적용</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="15">허용용적률 인센티브</td><td rowspan="15">필수이행</td><td>지능형건축물인증</td><td>6.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>11.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>5.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물</td><td>11.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>4.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>친환경자동차</td><td>6.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>10.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>9.20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인증시</td><td>6.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전면공지 추가조성</td><td>5.94%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>단지내 부대복리시설 외부개방</td><td>15.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>세대구분형 (분리형 주택)</td><td>6.87%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>업무공간 확보</td><td>10.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>121.01%</td><td>> 120% 적용</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>• 상한용적률 : 800% 이하
※ 상한용적률 600% 이하 권장</td><td>• 상한용적률 : 533% 이하</td></tr>
<tr><td>• 상업지역 내 주거용 용적률은 400% 이하 계획 원칙(「도시계획 조례」[별표3])
- 다만, 공공주택 도입 시 주거용 용적률 완화 가능</td><td>• 계획 주거용적률 : 449.78%
- 공공주택 확보를 통한 주거용 용적률 완화
- 공동주택 계획(8,305.55㎡, 50.10%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>• 높이 200m 이하
- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)</td><td>• 좌동</td></tr>
</table>

구분		특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 – 국제금융로연접부 : 6m – 여의대방로연접부 : 10m – 이면도로 및 공원 연접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 벽면한계선 – 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	• 건축한계선 – 국제금융로연접부 : 6m – 여의대방로연접부 : 10m – 이면도로 및 입체공원 연접부 : 3m • 좌동
	대지내 공지	• 전면공지 – 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 – 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 – 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	• 전면공지 – 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 – 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로 9.0m 조성
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 – 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 – 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 – 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 – 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 – 통경축 확보를 위한 배치 고려 – 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 – 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 – 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 – 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 – 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	• 좌동

구분		특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 옥외설비 – 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 – 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 – 건물신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	• 좌동
교통처리 계획		• 차량출입 불허구간 – 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 – 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 – 단지 내 보행 동선과 차량이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 – 학교·공원 등 보행 유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 – 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 – 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	• 좌동
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 – 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 – 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 – 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	• 좌동

(9) 특별계획구역 6 (변경없음)

(10) 특별계획구역 7 (변경없음)

(11) 특별계획구역 8 (변경없음)

(12) 특별계획구역 9 (변경없음)

6) 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

7) 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

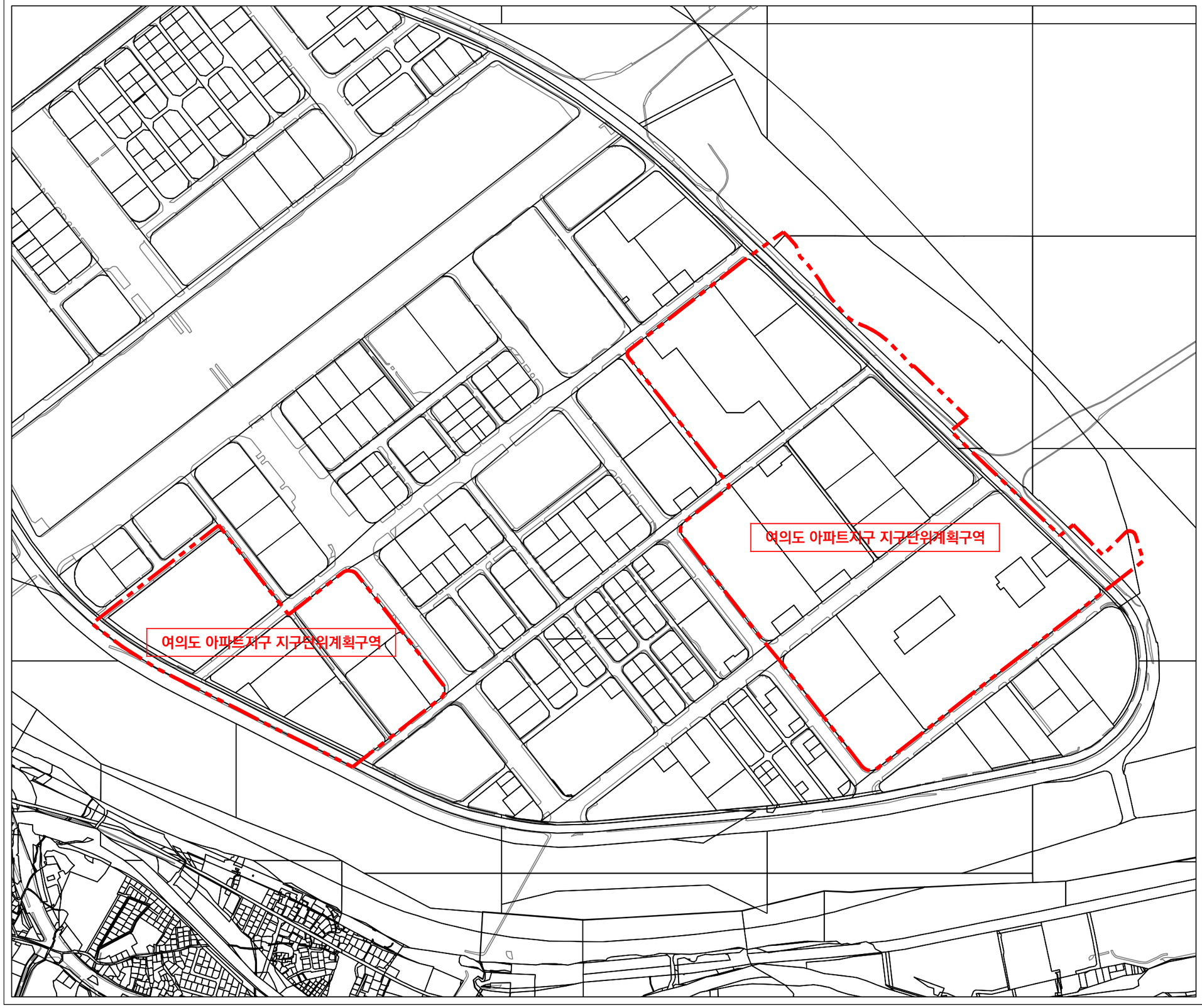
2 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정도면

1. 지구단위계획구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도(기정/변경)

※ 도면 별첨

여의도 삼익아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정도



■ 범 례

지구단위계획구역계

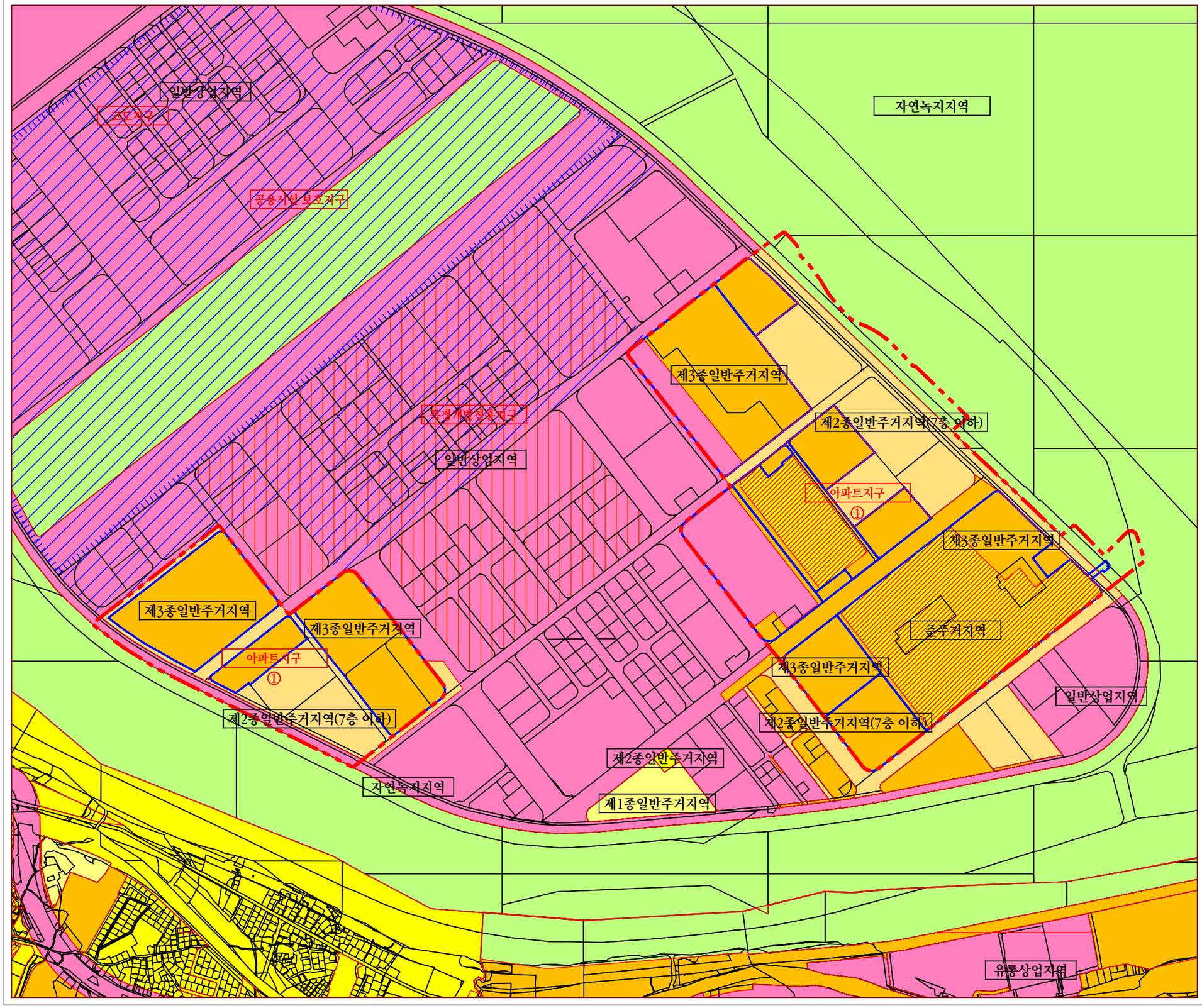
지 적 선

N

0 50 100 200 300 500m

여의도 삼익아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 범 례

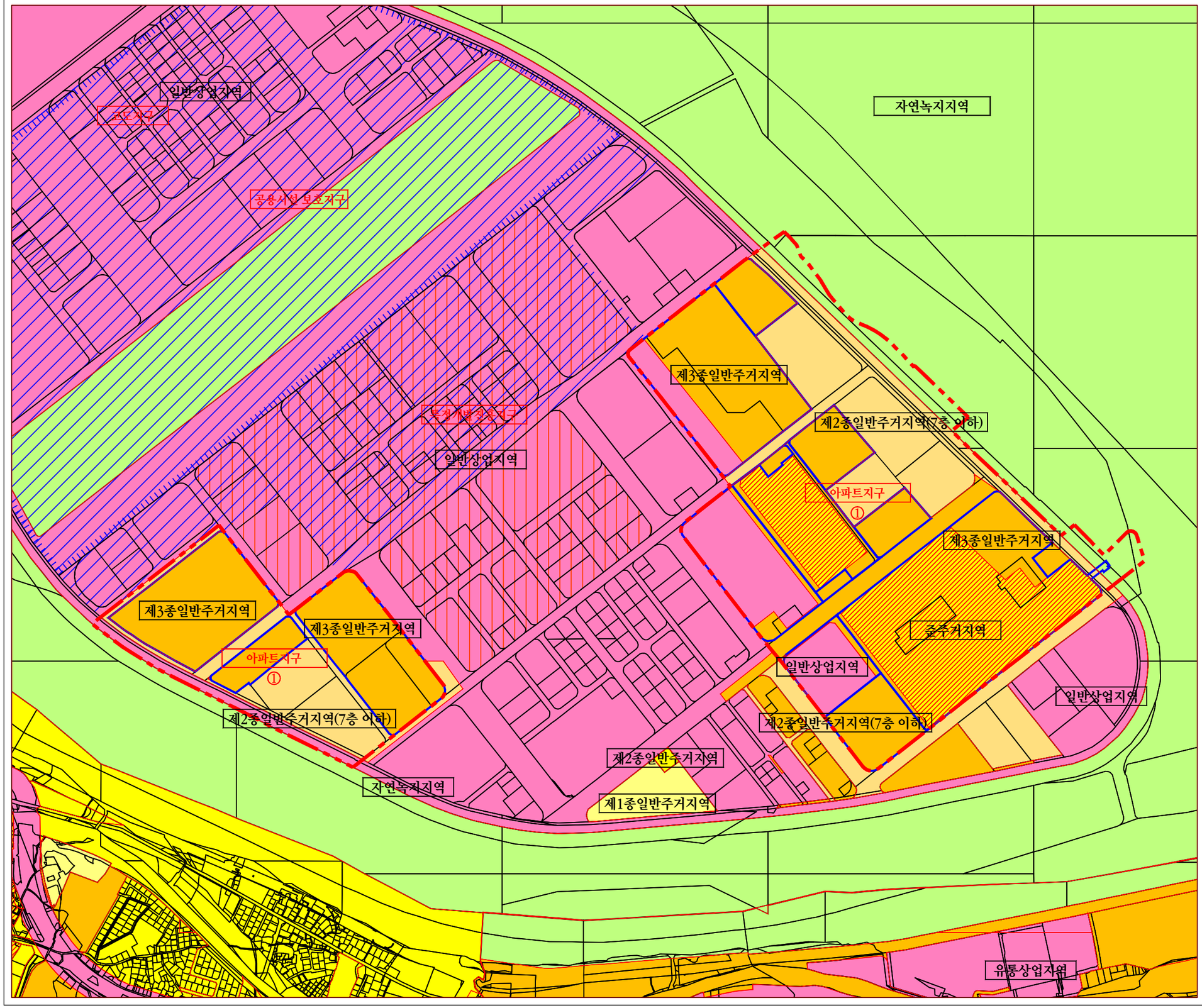
- 지구단위계획구역계
- 특별계획구역
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 유통상업지역
- 자연녹지지역
- 고도지구
- 공용시설보호지구
- 개발진흥지구
- 아파트지구

N

0 50 100 200 300 500m

여의도 삼익아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 특별계획구역
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 유통상업지역
- 자연녹지지역
- 고도지구
- 공용시설보호지구
- 개발진흥지구
- 아파트지구

N

0 50 100 200 300 500m

여의도 삼익아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

도시계획 시설에 관한 결정(기정)도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 철도
- 광장
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 문화시설
- 학교
- 공공청사
- 하천
- 공공청사(입체적 결정)
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)

N

0 20 50 100 200m

여의도 삼익아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

도시계획 시설에 관한 결정(변경)도

■ 범 례

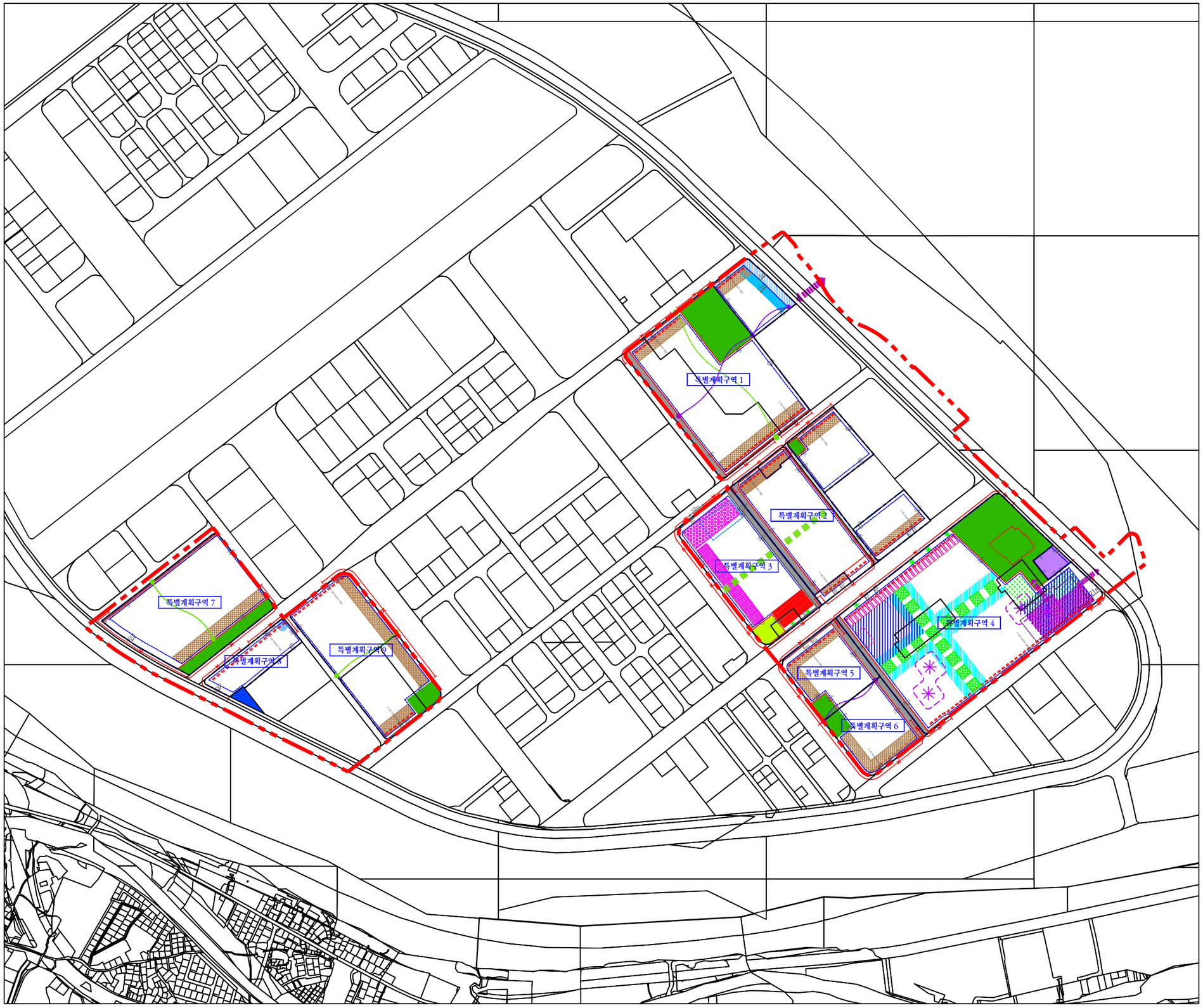
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 철도
- 광장
- 어린이공원
- 어린이공원(입체공원)
- 소공원
- 문화공원
- 문화시설
- 학교
- 공공청사
- 하천
- 공공청사(입체적 결정)
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)

N

0 20 50 100 200m

여의도 삼익아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도(개별 개발)



■ 범 례

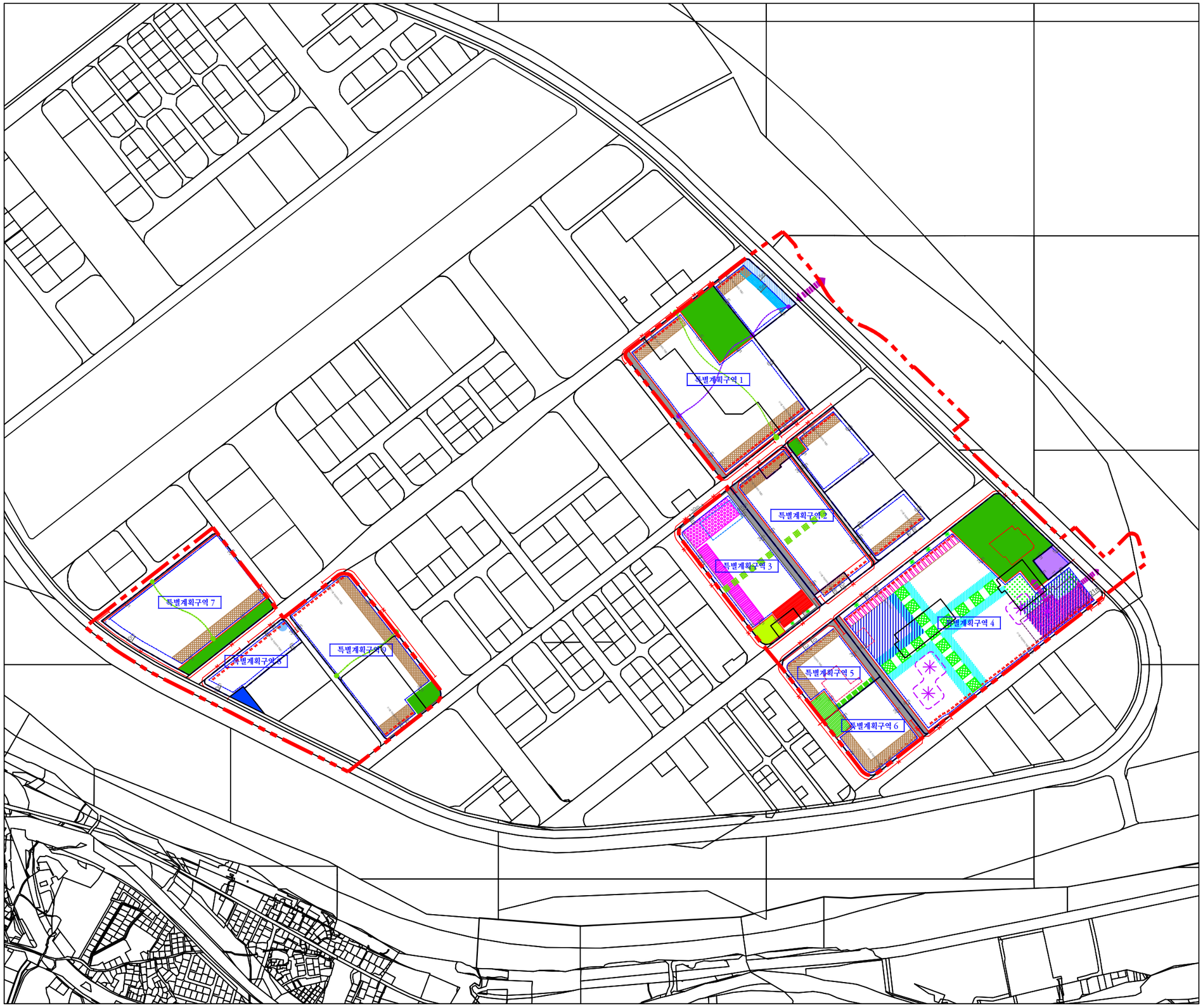
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 특 0 특별계획구역 번호
- 특별계획구역
- 특별계획구역 분할가능선
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이상)
- 가로활성화용도배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로
- 공공보행통로(생활공유가로 권장)
- 차량출입불허구간
- 입체보행연결구간
- 공공공지
- 공원(위치지정)
- 전면공지
- 중저층 배치구간
- 도심형주거 배치구간(권장)
- 저층부개방구간
- 건축물 기부채납 배치구간
- 공공시설 배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 공공개방 주민공동시설 설치구간
- 주민공동시설 배치구간(권장)
- 간선변 오픈스페이스
- 디자인 특화동
- 공공보행통로
- 도로(현황)
- 도로(기부채납)
- 공공청사(입체적 결정)
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 문화시설(중복 결정)

N

0 50 100 200 300 500m

여의도 삼익아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도(개별 개발)



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 특 0 특별계획구역 번호
- 특별계획구역
- 특별계획구역 분할가능선
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이상)
- 가로활성화용도배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로
- 공공보행통로(생활공유가로 권장)
- 차량출입불허구간
- 입체보행연결구간
- 공공공지
- 공원(위치지정)
- 입체공원
- 전면공지
- 중저층 배치구간
- 도심형주거 배치구간(권장)
- 저층부개방구간
- 건축물 기부채납 배치구간
- 공공시설 배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 공공개방 주민공동시설 설치구간
- 주민공동시설 배치구간(권장)
- 간선변 오픈스페이스
- 디자인 특화동
- 공공보행통로
- 도로(현황)
- 도로(기부채납)
- 공공청사(입체적 결정)
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 문화시설(중복 결정)

N

0 50 100 200 300 500m

5 계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

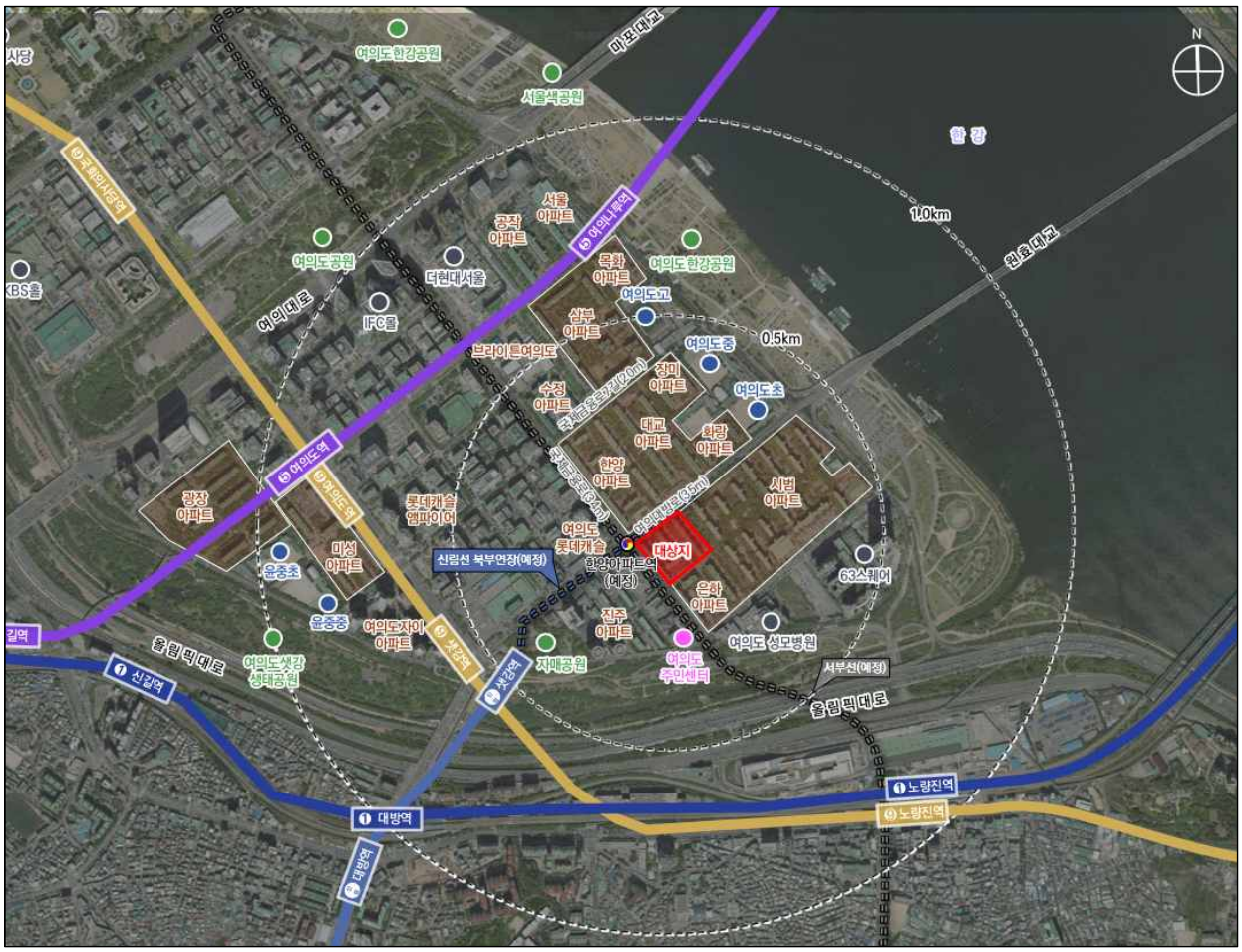
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 건설부고시 제131호(1976.8.21.)에 따라 아파트지구로 지정된 이후, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.1.12.)로 아파트 개발기본계획이 변경되었고, 서울특별시고시 제2024-66호(2024.2.1.)에 따라 여의도 아파트지구 지구단위계획구역(특별계획구역5)으로 지정된 지역임
- 1974년 12월 19일 사용승인 후 2017년 6월 26일 안전진단결과 D등급(재건축 판정)을 받았음
- 삼익아파트는 준공 후 51년이 경과되어 건축물의 노후도가 심각하여 주거환경 개선이 시급하며, 인근 여의도 아파트지구 내외에서 정비사업이 활발히 추진됨에 따라, 주변 여건과 상위·관련 계획을 반영한 정비계획을 결정하고자 함

2. 계획의 범위

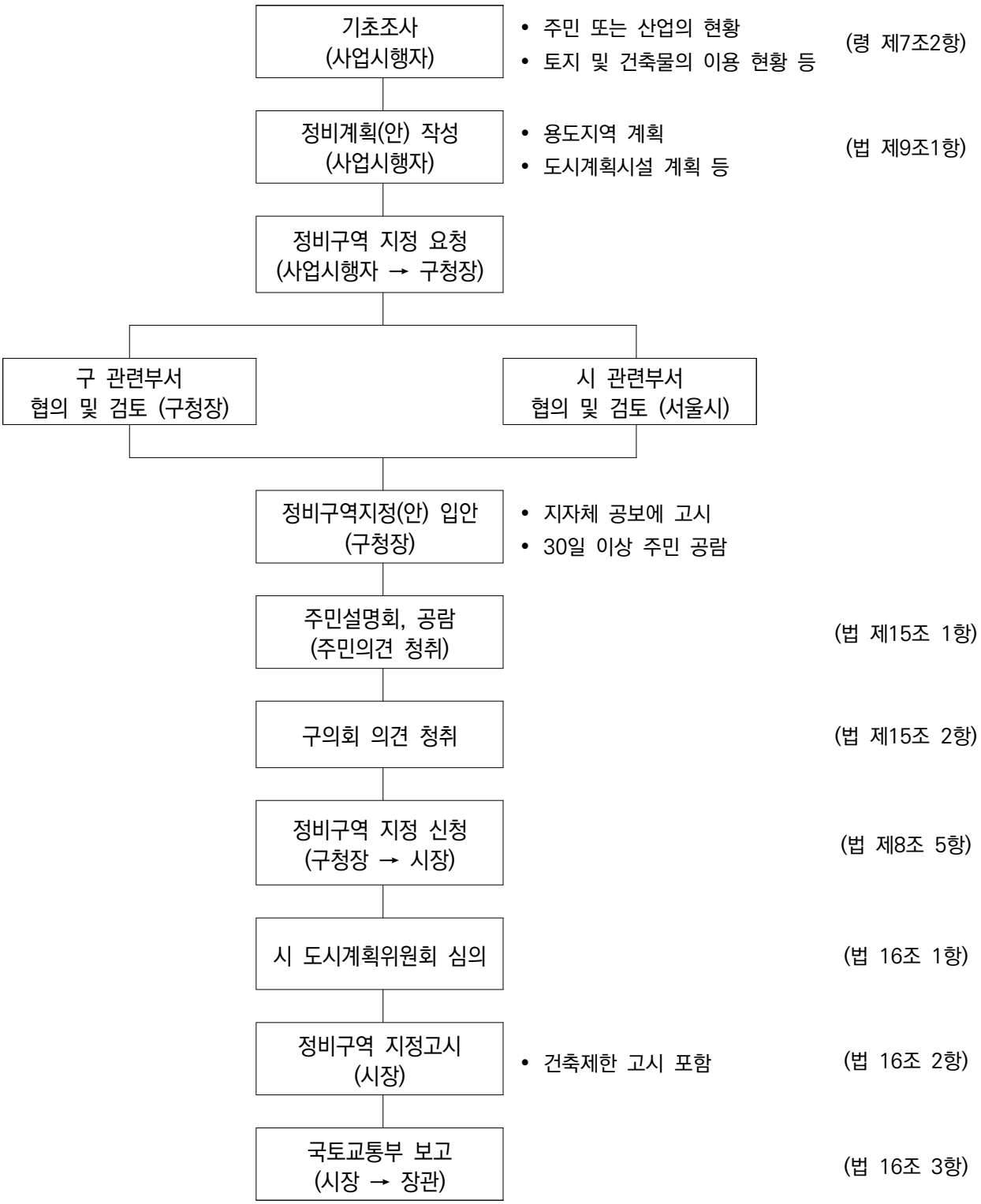
- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지
- 면 적 : 18,565.0㎡

[위치도]



3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가. 정비구역 지정 절차



2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울”

▪ **살기 좋은 나의 서울**

• ‘살기 좋은 나의 서울’은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다.

▪ **세계 속의 모두의 서울**

• ‘세계 속의 모두의 서울’은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다.

2) 7대 목표

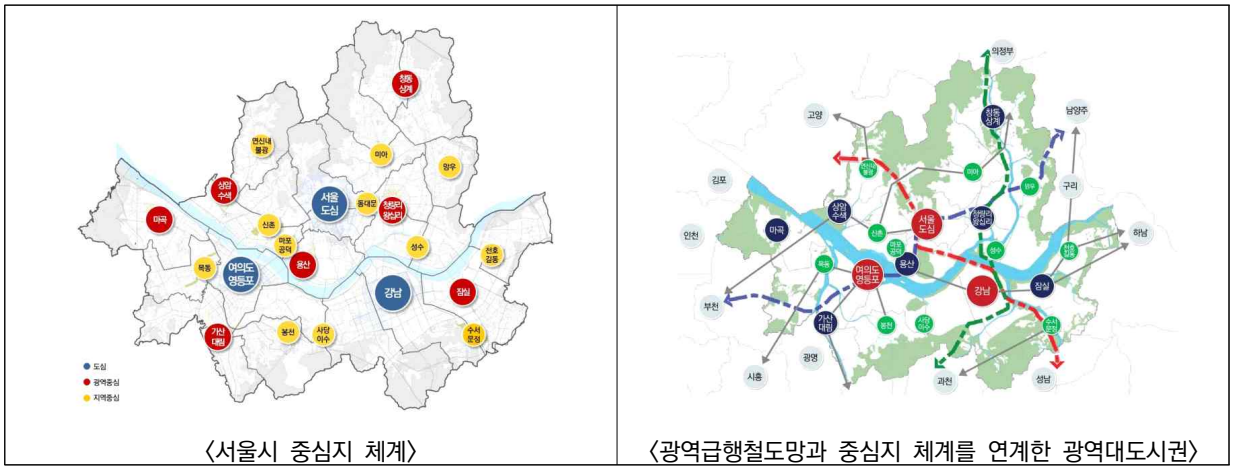
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

3) 공간계획

▪ 중심지체계 기본방향

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

[도시공간구조]



〈서울시 중심지 체계〉 〈광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권〉

▪ 3도심(서울도심, 여의도·영등포, 강남)

- 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진
- 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화

[3도심의 특성 및 육성방향 - 여의도·영등포]

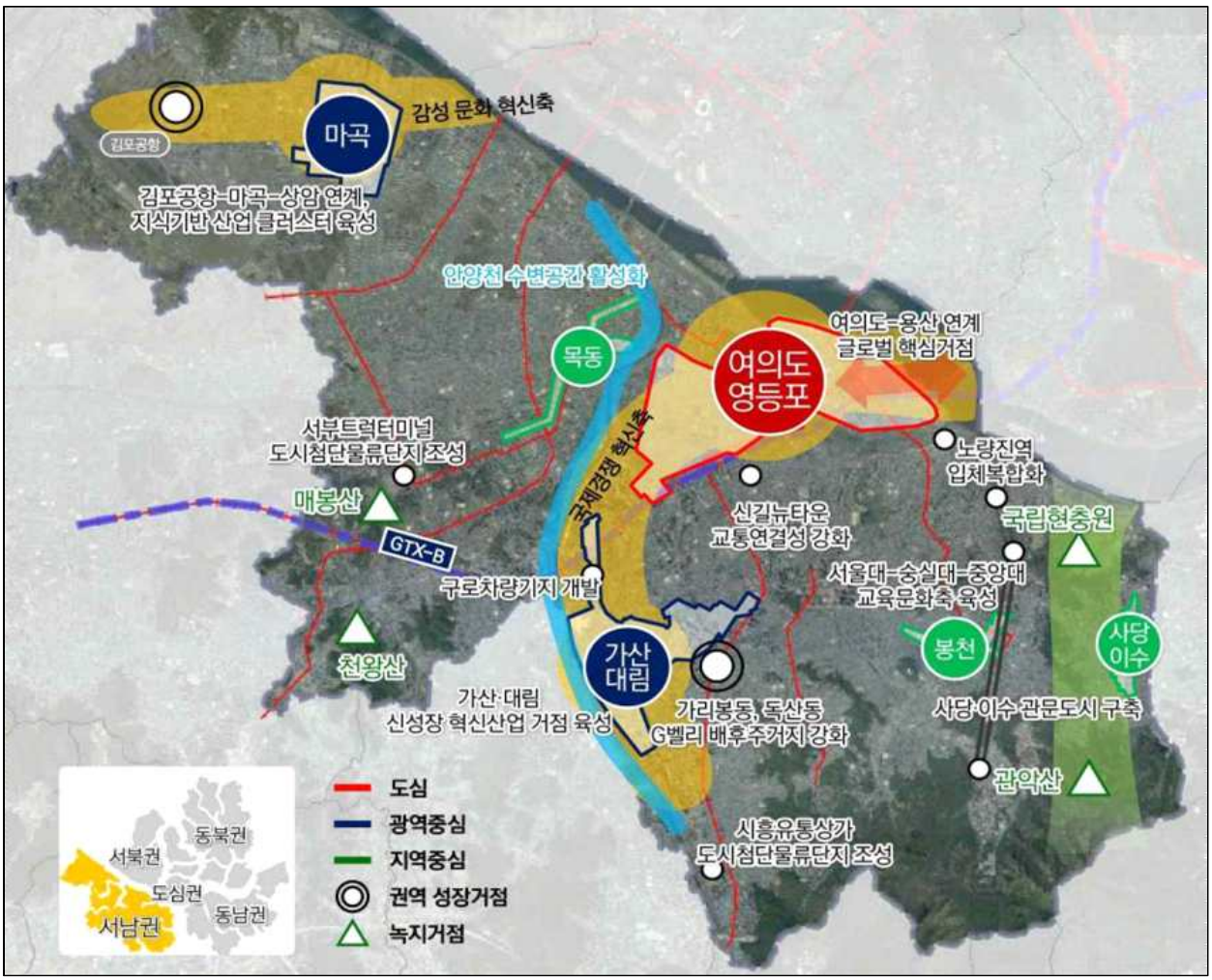
중심지명	특성 및 육성방향
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	• 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 - 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 - 영등포는 중심상업과 문화, 첨단·혁신산업기능 공간으로 특화
	• 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 - 시가지 특성을 고려한 도시공간 재생과 정비방안 마련 - 경인축 일대에 도시관리계획을 유연하게 적용하여 일자리 중심지로 육성하고 상업·문화·여가 등 다양한 도심기능을 확충하며 도림천까지 보행로 연계 - 영등포~신도림 철도구간의 지상 부분 입체화를 검토하여 서남권의 육성 기반 마련
	• 국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 - 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어 조성 - 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환체계 구축 - 여의도 배후지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 - 문화·여가기능 및 공원·녹지 확충, 수변경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

4) 생활권계획(서남권)

[서남권 발전방향 및 계획과제]

권역 발전방향	"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"
구분	계획과제
도시공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	• 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
	• 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	• 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	• 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	• G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	• 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	• 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	• 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

[서남권 발전구상도]



나. 2030 서울특별시 생활권계획(서남권 영등포구)

구 분	세부내용
권역생활권	[서남권] • 서울의 신성장을 선도하고 삶의 질이 업그레이드 되는 서남권
지역생활권	[여의도 지역생활권] • 한강을 품은 국제금융도시 여의도 생활권

1) 권역생활권계획

구 분	세부내용
도시공간	• 서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심의 전략적 육성 - 목표1 : 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조구상 - 목표2 : 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화 - 목표3 : 신성장산업과 일자리기반의 광역중심(가산·대림, 마곡) 육성 - 목표4 : 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 - 목표5 : 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성
산업·일자리	• 신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축 - 목표6 : 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성 - 목표7 : 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화 - 목표8 : 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	• 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 - 목표9 : 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 - 목표10 : 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 - 목표11 : 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 - 목표12 : 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리
교통	• 간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계체계 구축 - 목표13 : 간선도로의 교통소통 기능 회복 - 목표14 : 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축 - 목표15 : 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	• 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 - 목표16 : 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 - 목표17 : 공원 확충 및 하천정비를 통한 공원서비스의 질 향상 - 목표18 : 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상
역사·문화·관광	• 서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용 - 목표19 : 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화 - 목표20 : 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 - 목표21 : 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진
복지·교육	• 맞춤형 생활기반서비스 공급 및 안심교육 인프라 확대 - 목표22 : 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급 - 목표23 : 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

2) 지역생활권계획

▪ 지역발전구상

목표	전략
여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 회복	• 전략1. 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화 • 전략2. 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도 • 전략3. 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화
여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화	• 전략4. 여의도와 영등포, 당산, 노량진 등 보행연계 강화 • 전략5. 여의도와 주변지역간 교통연결성 개선
한강변 생태문화관광 네트워크 구축	• 전략6. 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성 • 전략7. 여의도 관광벨트와 노량진역세권과의 기능적 연계
노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충	• 전략8. 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도 – 여의도 아파트지구 정비 시 도심형 주거기능 도입 · 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 도심 내 업무기능 종사자 지원을 위한 소형주택, 임대주택 등 도심형 주거기능 도입 유도 • 전략9. 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대 – 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 연도형 상가 배치 및 가로 활성화 용도 도입 유도 – 아파트지구 정비계획 수립과 연계하여 기존 도시가로를 한강까지 확장 – 정비사업 추진에 따른 공공기여 시 중심상업지역과 한강변을 연계하는 접근로변으로 공공기여 유도

[실천전략 구상도(주변지역연계)]



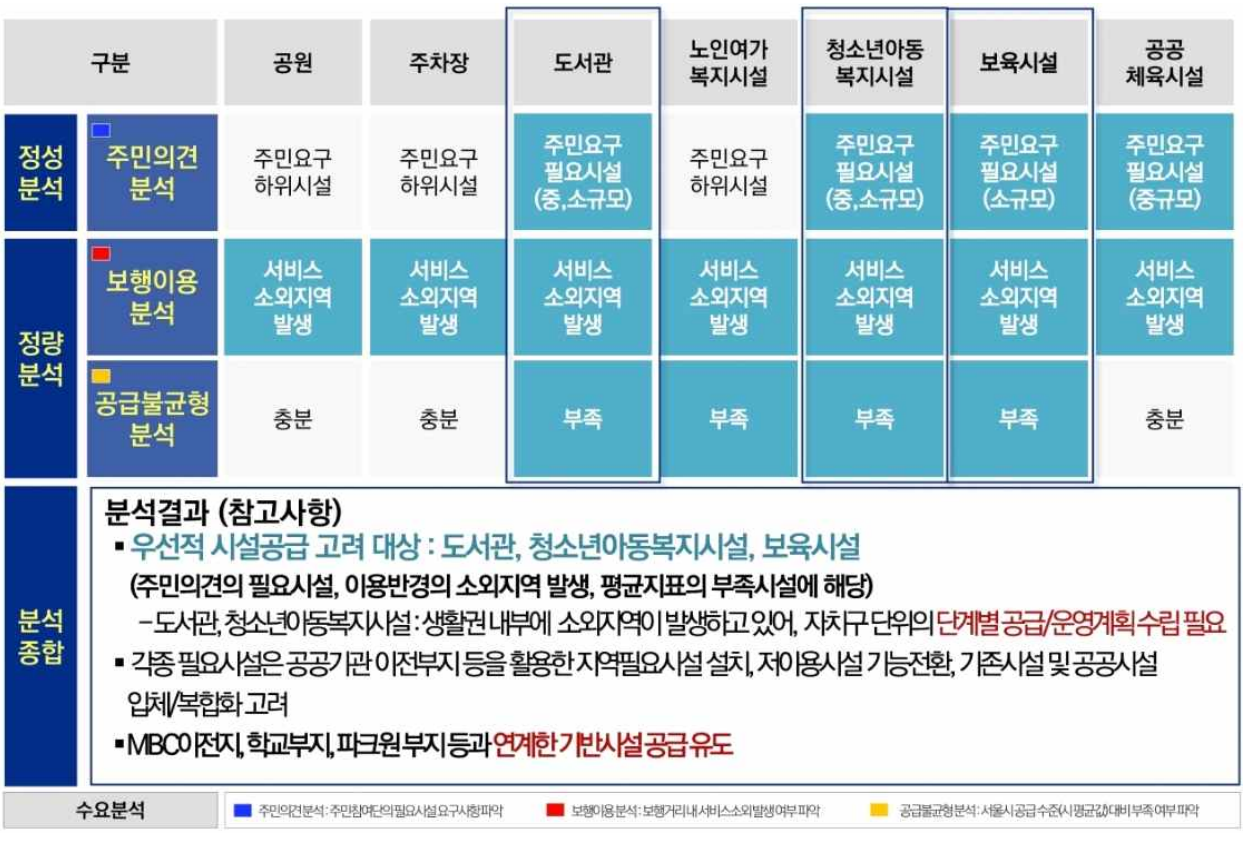
[실천전략 구상도(노후주택재생)]



▪ 공간처리지침

구분	내용
중심지	• 영등포·여의도 도심 (금융·업무 및 신성장산업 기반의 국제금융(IFC)·산업 중심지) – 서남권 성장을 견인하는 신성장 기반 육성 – 국제금융지구 클러스터 구축을 통한 금융기능 활성화
특성주거지	• 한강변 – 아파트지구로서 한강변으로 조망 및 수변경관과의 조화를 고려한 건축 계획 수립 – 수공간으로의 조망을 고려하여 여의나루로, 여의대방로 등에 조망점 및 통경축을 설정하고 수변과 조화로운 스카이라인 조성 유도
경관	• 자연경관(자연녹지경관) : 샛강생태공원, 여의도한강공원 – 한강 일대 광역/지역통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드 라인은 한강변 관리 기본계획(여의도)을 따름 • 자연경관(수변경관) : 한강 – 여의도지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관 시뮬레이션 기준점으로 검토 • 역사경관 : 국회의사당, 63빌딩 – 여의도를 상징하는 건물에 대하여 보존 및 활용을 고려하고 건축물 신축, 재건축 계획 수립 시 근대 건축물과의 조화를 고려한 건축계획 수립(근대건축물)
생활 서비스시설	• 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설 • 각종 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려 • MBC이전지, 학교부지, 파크원 부지 등과 연계한 기반시설 공급유도

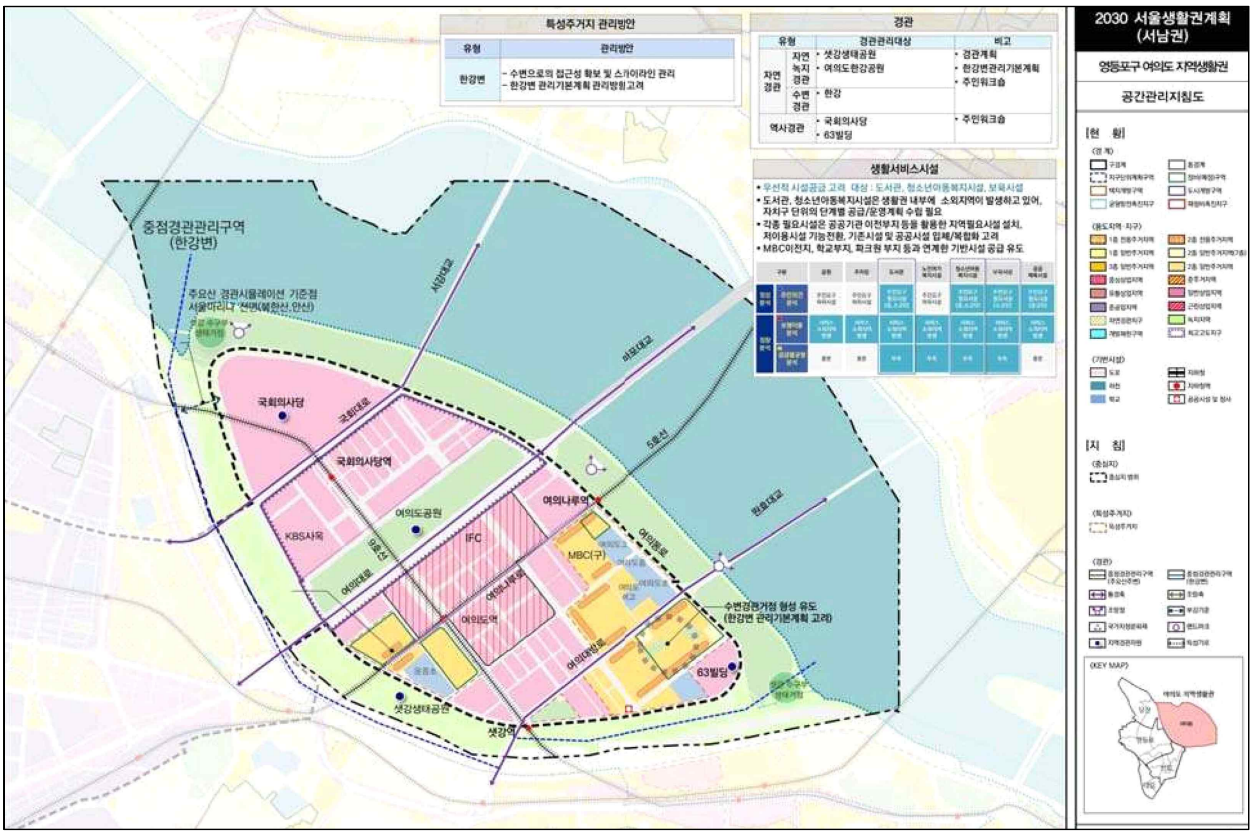
[생활서비스시설 분석 종합도]



[여의도 지역발전 구상도]



[공간관리지침도]



다. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 영등포구 여의도 주거생활권 현황분석

▪ 주거생활권 특성 분석

- 북측 한강과 남측 샛강과 면해 강으로 둘러싸인 평지를 이루고 있음
- 여의도동은 대부분 상업지역이며 주거지역은 노후 공동주택과 주상복합이 입지하고 있으며 공동주택은 아파트지구로 지정되어 있음
- 세대당 인구수가 영등포구 평균보다 많으며 65세 이상 노인인구 비율이 가장 높게 나타나는 특성을 보임
- 한강으로의 접근성과 한강변 스카이라인을 고려하여 공동주택지에 대한 계획적 관리 필요
- 상업지역과 연접한 지역으로 주거지역과 상업지역의 연접지역에 대한 건축물 용도관리 필요

▪ 주거환경지표분석

- 주거환경부문 중 방범성, 생활안전성, 지역쾌적성, 생활편리성 낮음
- 사회경제항목 중 외국인거주율과 15세 이하 학령기인구율이 높음

2) 영등포구 여의도 주거생활권 관리방향

▪ 여의도 주거생활권 관리방향

- 한강변의 아파트 단지가 시가지 및 자연경관으로의 조망을 차폐하고 주변과 부조화를 이룰 수 있으므로 한강변 아파트 재건축 시 경관을 고려한 정비 필요
- 노후화되고 있는 계획시가지의 리모델링 시 소규모 문화시설 등 기반시설 확보방안 모색

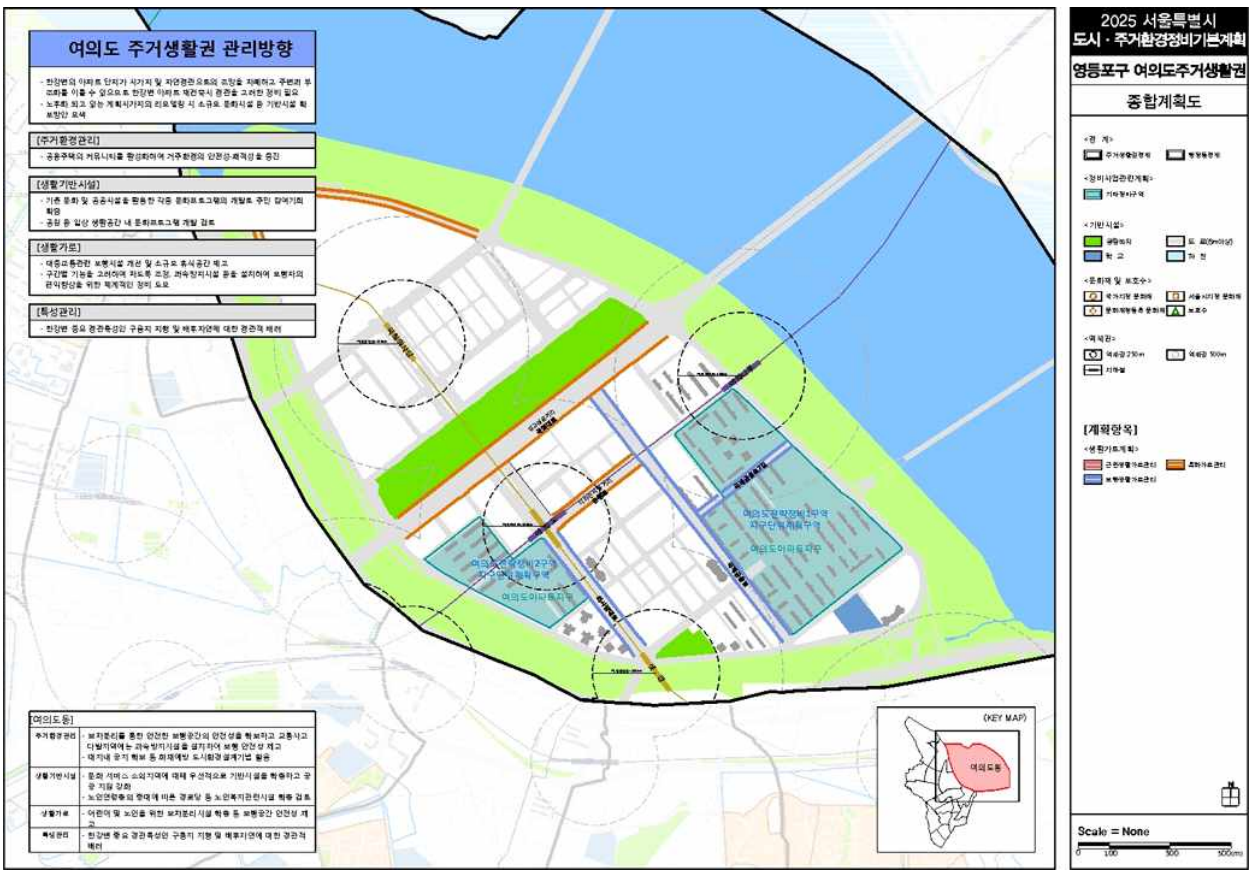
[여의도 주거생활권 관리방향]

부문별 계획	내용
주거환경관리	• 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성·쾌적성 증진
생활기반시설	• 기존 문화 및 공공시설을 활용한 각종 문화프로그램의 개발로 주민 참여기회 확충 • 공원 등 일상 생활공간 내 문화프로그램 개발 검토
생활가로	• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고 • 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익 향상을 위한 체계적인 정비 도모
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

▪ 여의도동 세부관리방향

부문별 계획	내용
주거환경관리	• 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안전성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행 안전성 제고 • 대지 내 공지 확보 등 화재예방 도시환경설계기법 활용
생활기반시설	• 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화 • 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	• 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안전성 제고
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

[여의도 주거생활권 종합계획도]



라. 서울시 아파트지구 관리방안 수립

1) 여의도아파트지구 관리방안

구분	내용
공통사항	• 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 • 도시관리체계상 인접지역과 연계하여 관리하여야 할 필요가 있는 경우 도시관리위원회 사전 자문을 거쳐 아파트지구 개발기본계획 변경(제척) 및 지구단위계획 수립
주택용지	• 허용용도 : 공동주택과 부대시설 ※ 정비계획 변경시 주택용지 내 근린생활시설 등 허용(주택법 적용) • 용적률 : 아파트지구개발기본계획 준용 ※ 기준용적률 : 230% • 높이 : 한강변 관리기준 준용 • 건폐율 : 50% 이하 • 공공기여 : 15%
중심시설	• 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 • 인접 주택용지와 통합개발시 인근 상업지역 고려 및 한강변 접근 가로활성화 위치 검토

[여의도아파트지구 관리방안]



마. 서울특별시 기본경관계획

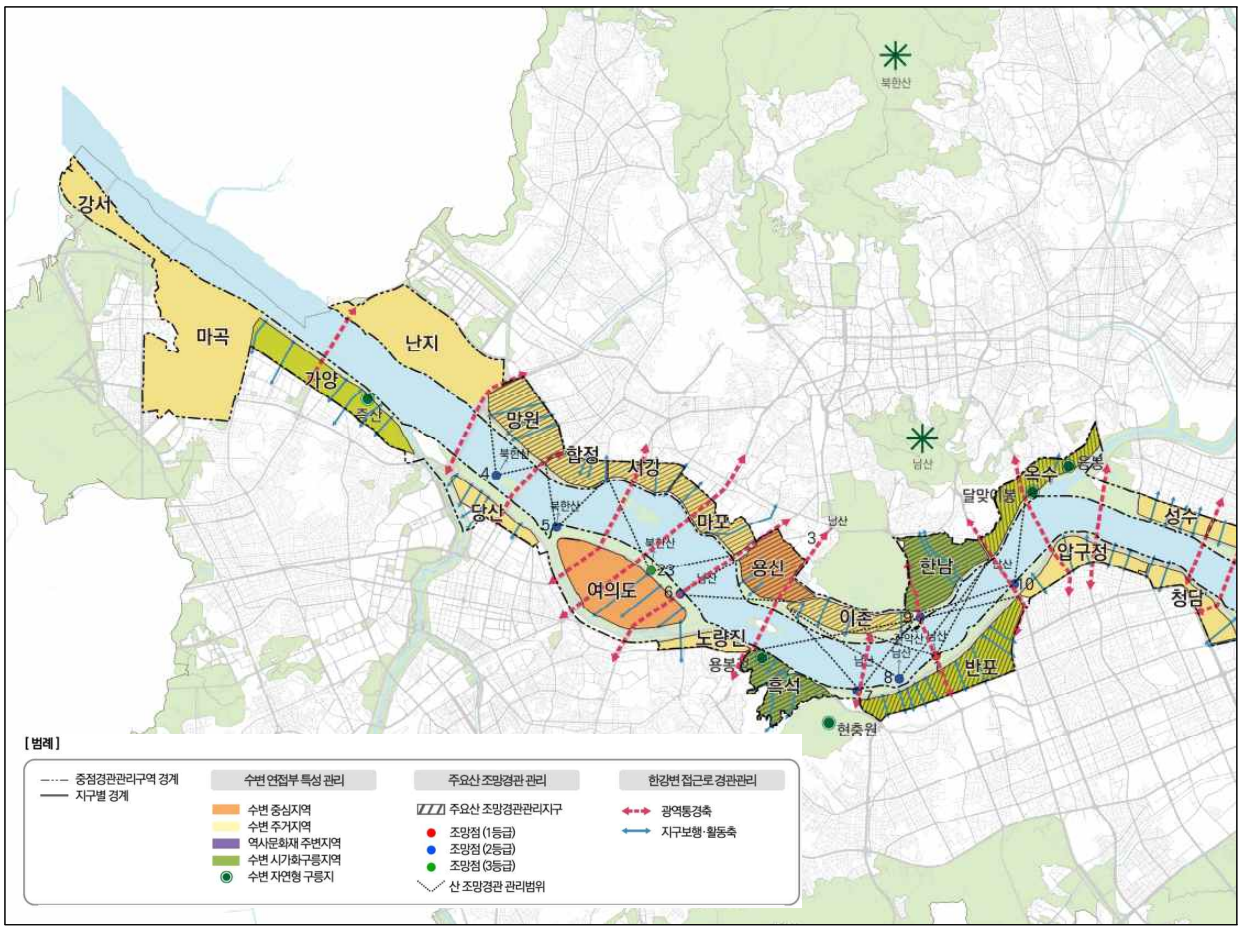
1) 관리목적

대안부에서 수변 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관”

2) 관리원칙 및 가이드라인(여의도지구)

관리원칙	주요 내용
① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	• 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도
② 수변 중심지역의 상징정 이미지 강화	• 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도
	• 수변 중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도
③ 수변 주거지역의 변화감있는 경관 형성	• 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도
	• 한강으로 열린 시야의 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도
④ 한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	• 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야를 확보를 고려한 건축선 계획 유도
	• 지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도

[한강변 경관관리구역도]



바. 한강변 관리 기본계획

1) 비전 및 관리목표

구분	내용
비전	• 100년 후에도 빛나는 시민생활의 중심, 미래 자연문화유산, 한강
관리목표	• 한강 중심의 도시공간구조 전환 – 한강 중심의 접근성·이동성 강화 – 한강변 활력거점 강화
	• 수변부의 공공성 확보 – 수변 비주거용도의 확대 – 한강과 주변의 녹지연계 강화
	• 한강의 문화·경관 자원화 – 수변 문화, 역사자원의 연계·조성 – 한강 조망공간의 확충 – 주변 경관자원의 유지·보전
	• 한강의 자연성 회복 – 수질개선 및 수생태계 복원 – 한강 숲 조성 및 둔치녹화 – 친환경적 이용·관리

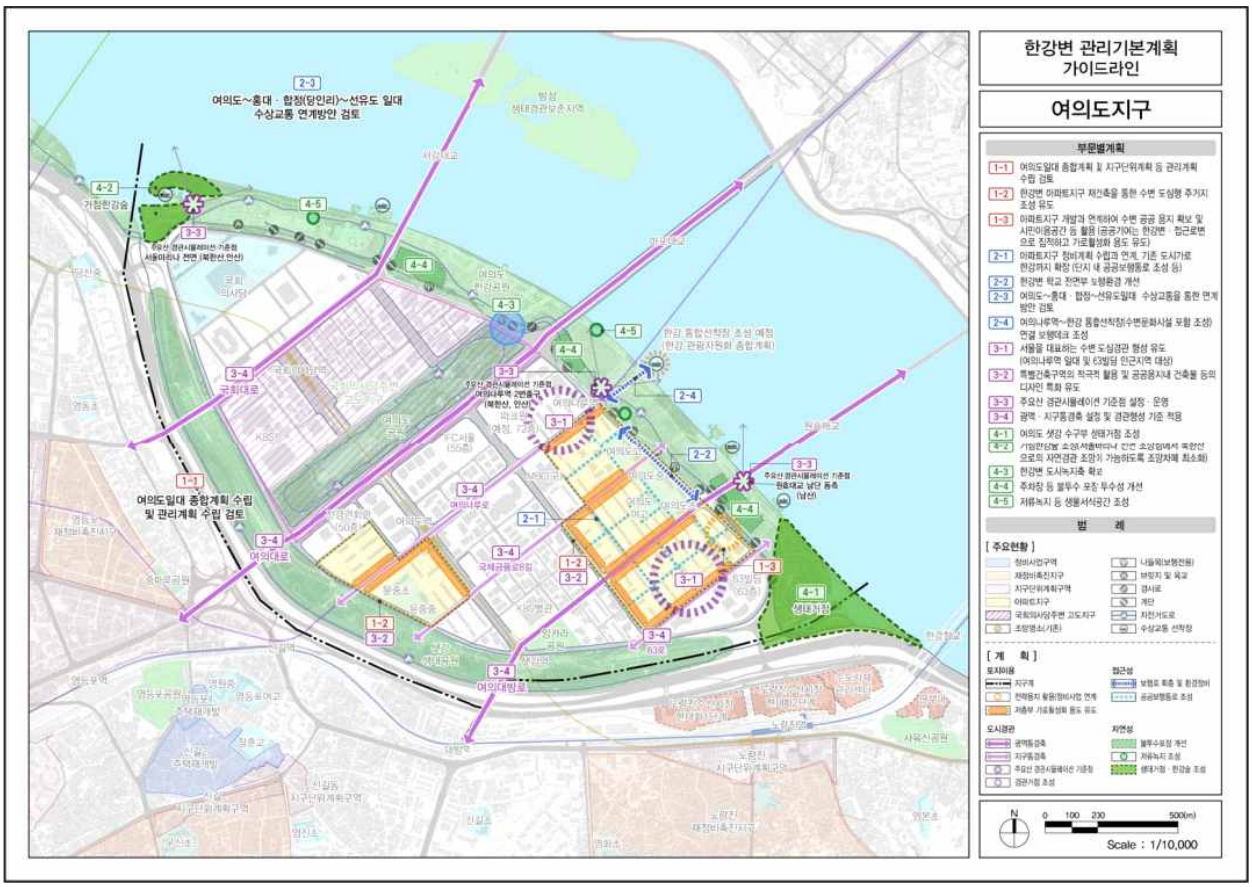
2) 여의도지구 기본구상 및 부문별 계획

[기본구상]

구분	내용
토지이용	• 여의도지구는 여의도~이촌권역의 핵심지구로서 한강변 업무·문화 등 수변활동기능 강화 • 노후한 아파트단지는 새로운 도심주거로 재생 – 단지별 재건축, 공공기여 활용 등을 통해 여의도의 도심기능을 지원하는 수변 도심주거 공간으로서 새롭게 탄생 • 주변자원을 연결하는 문화·광관네트워크 강화
접근성	• 여의도지구 내부 도시가로의 한강 확장 – 여의도 아파트지구에 의해 단절된 지구내부의 도시활동을 한강으로 최대한 확장하는 방향의 한강 보행접근계획 강화 • 한강 양안의 수상교통 연계 검토 • 장기적으로 올림픽대로의 우회지하화 검토
도시경관	• 한강변의 대표적인 수변업무권역으로 경관거점 조성 • 한강을 조망할 수 있는 조망명소 조성
자연성	• 여의샛강 생태기능 회복 조성 • 입지여건을 고려한 다양한 형태의 한강숲 조성 • 시민이용과 자연성이 조화되는 방향의 한강공원 조성

[부문별 계획]

구분	내용
목표	• 서울을 대표하는 국제적 업무 및 관광·수변활동중심지 조성
토지이용	• 여의도일대 종합계획 및 지구단위계획 등 관리계획 수립 검토 • 한강변 아파트지구 재건축을 통한 수변 도심형 주거지 조성 유도 • 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지 확보 및 시민이용공간 등 활용 (공공기여는 한강변·접근로변으로 집적하고 가로활성화 용도 유도)
접근성	• 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로 한강까지 확장 (단지 내 공공보행통로 조성 등) • 한강변 학교 전면부 보행환경 개선 • 여의도~홍대·합정~선유도일대 수상교통을 통한 연계 방안 검토 • 여의나루역~한강 통합선착장(수변문화시설 포함 조성) 연결 보행데크 조성)
도시경관	• 서울을 대표하는 수변 도심경관 형성 유도(여의나루역 일대 및 63빌딩 인근지역 대상) • 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지내 건축물 등의 디자인 특화 유도 • 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영 • 광역·지구통경축 설정 및 경관형성 기준 적용
자연성	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 • 거점한강숲 조성(서울마리나 전면 조망점에서 북한산으로의 자연경관 조망이 가능하도록 조망차례 최소화) • 한강변 도시녹지축 확보 • 주차장 등 불투수 포장 투수성 개선 및 저류녹지 등 생물서식공간 조성



2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	[법 제8조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] 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. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
	[서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의「건축법 시행령」별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 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. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 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] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안 제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 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. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(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.

3 현황 및 여건분석

1. 영등포구 현황

가. 입지여건

- 영등포구는 서울특별시의 서남권에 위치하며, 동쪽은 동작구, 서쪽은 구로구, 북쪽은 마포구·용산구(한강 이남·이북을 경계), 남쪽은 관악구·금천구와 각각 접하고 있으며, 한강을 사이에 두고 여의도·당산 일대가 서울의 금융·업무 중심지로 발달함
- 대부분 평지로 이루어져 있으며, 한강변을 따라 탁 트인 조망과 쾌적한 하천변, 공원·녹지 공간이 조성되어 있어 생활·업무·상업이 균형있게 발달한 지역

나. 인구 및 세대

- 영등포구 인구는 2019년 400,986인에서 2023년 397,800인으로 지속적으로 감소하는 추세임
- 총 세대수는 2023년 190,737세대이며, 세대당 인구는 1.96인으로 감소하는 추세임

(단위 : 세대, 인, %)

구분	인구	인구증가율	세대수	세대당인구	비고
2019년	400,986	-0.65	174,806	2.10	-
2020년	407,367	1.59	184,714	2.05	-
2021년	400,908	-1.59	187,020	2.01	-
2022년	398,085	-0.70	188,832	1.99	-
2023년	397,800	-0.07	190,737	1.96	-

※ 2024 영등포구 통계연보

다. 주택

- 주택유형별 현황은 2023년 기준 전체 주택수 114,173호 중 아파트가 80,513호(70.5%)로 가장 많으며, 다세대주택 17,198호(15.1%), 다가구주택 9,510호(8.3%) 등 순으로 나타남

(단위 : 호)

구분	주택수	단독주택	다가구주택	영업겸용주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
2019년	101,603	2,133	9,868	2,377	69,946	1,502	14,595	1,182
2020년	107,366	2,107	9,783	2,386	74,957	1,487	15,474	1,172
2021년	110,396	2,058	9,647	2,349	77,550	1,501	16,134	157
2022년	112,068	1,783	9,533	2,307	79,110	1,581	16,644	1,110
2023년	114,173	1,778	9,510	2,305	80,513	1,760	17,198	109

※ 2024 영등포구 통계연보

라. 기상·기후

- 2023년 연평균 기온은 약 15.0℃이며, 합계 강수량은 1,479.5mm임
- 영등포는 수도권의 중심부에 위치하며, 한반도의 내륙서 기후와 대륙성 기후의 영향을 모두 받고, 주변에 높은 건물이 많아 도심의 열섬 현상이 발생하며, 여름철 밤의 기온이 높게 유지됨

(단위 : 일, ℃, mm, m/s)

구분	일기일수		기 상 개 황							
	강수	폭풍	기온					합계 강수량	바람	
			평균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대순간 풍속
2019년	82	-	14.6	19.1	38.2	11.0	-9.6	934.5	1.0	12.7
2020년	88	-	14.2	18.6	36.3	10.8	-11.7	1,437.0	1.0	9.63
2021년	106	-	14.7	19.3	37.7	11.0	-17.1	1,102.0	1.2	12.5
2022년	84	-	14.1	18.6	37.0	10.6	-12.6	1,634.0	1.3	14.8
2023년	94	-	15.0	19.4	37.4	11.4	-16.0	1,479.5	1.2	13.3

※ 2024 영등포구 통계연보

마. 교육시설

- 2023년 기준 영등포구 교육시설은 유치원 39개소, 초등학교 23개소, 중학교 12개소, 고등학교 9개소, 대학원 2개소, 기타학교 2개소의 교육시설이 입지하고 있음
- 학급당 학생수는 2019년 21.7인에서 2023년 21.8인으로 유지되는 추세를 보임

(단위 : 개소, 인)

구분	학교수	학급 및 학과 수	학생수	교원수	학급당 학생수
2019년	85	1,369	29,652	2,514	21.7
2020년	84	1,360	29,036	2,458	21.4
2021년	85	1,345	29,279	2,449	21.8
2022년	87	1,362	29,126	2,487	21.4
2023년	108	1,860	40,627	3,611	21.8
유치원	39	170	3,153	326	18.5
초등학교	23	661	13,752	1,074	2.8
중학교	12	271	6,257	542	23.1
일반고등학교	8	214	4,972	490	23.2
특성화고등학교	1	24	495	67	2.6
대학원	2	9	257	11	28.9
기타학교	2	2	17	2	8.5

※ 2024 영등포구 통계연보

2. 대상지 현황

가. 주변개발 현황

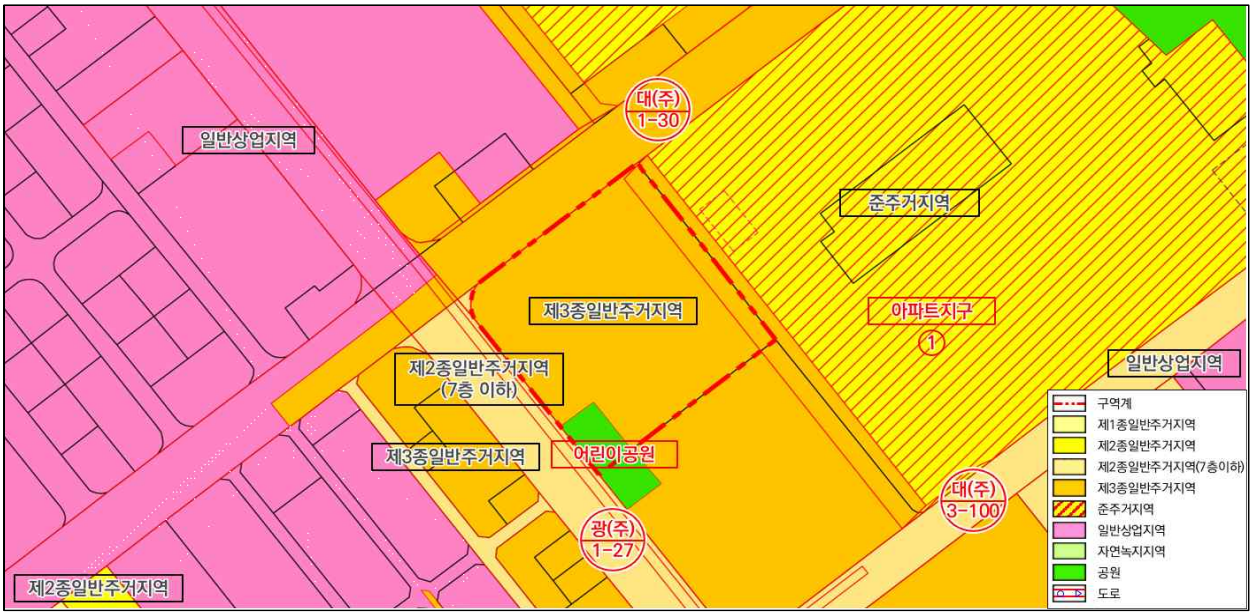
- 여의도 아파트 지구 내 정비사업 진행 중

[주변 개발현황]

구역명	아파트	진행단계
특계1-1	목화	신속통합기획 자문(1~4차. 23.11. ~ 25.02. 자문완료)
특계1-2	삼부	신속통합기획 자문(1~2차, 25.07.)
특계2-1	장미	-
특계2-2	화랑	-
특계2-3	대교	정비구역 고시(24.09.)
특계3	한양	정비구역 고시(24.03.)
특계4	시범	정비구역 고시(25.02.)
특계5	삼익	신속통합기획 자문(1차, 25.03.)
특계6	은하	신속통합기획 자문(1차, 25.03.)
특계7	광장28	신속통합기획 자문(1~4차. 23.11. ~ 25.04. 자문완료)
특계8	광장38-1	신속통합기획 자문(1차, 25.05.)
특계9	미성	-



나. 도시관리계획 현황



위성사진



① 국제금융로(34m)



② 국제금융로7길(20m)



③ 한양아파트 진출입구(정문)



④ 한양아파트 진출입구



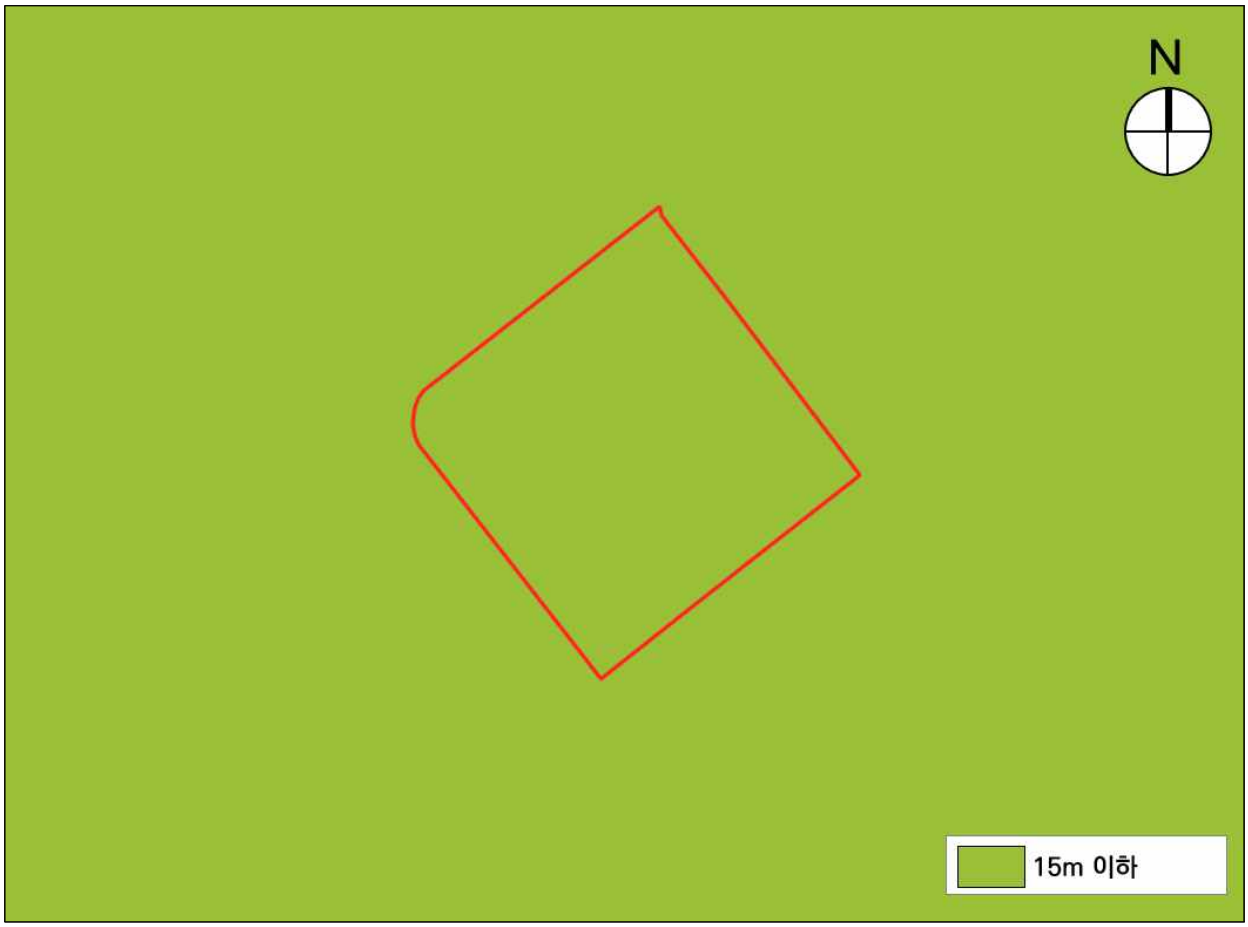
다. 자연환경 분석

1) 표고 분석

- 대상지 표고는 15m로 구성되어 있음

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
15m 이하	18,565.0	100.0	-
15 ~ 20m	0.0	0.0	-
20 ~ 25m	0.0	0.0	-
25 ~ 30m	0.0	0.0	-
30 ~ 35m	0.0	0.0	-
35 ~ 40m	0.0	0.0	-
40m 이상	0.0	0.0	-
합계	18,565.0	100.0	-

[표고 현황도]

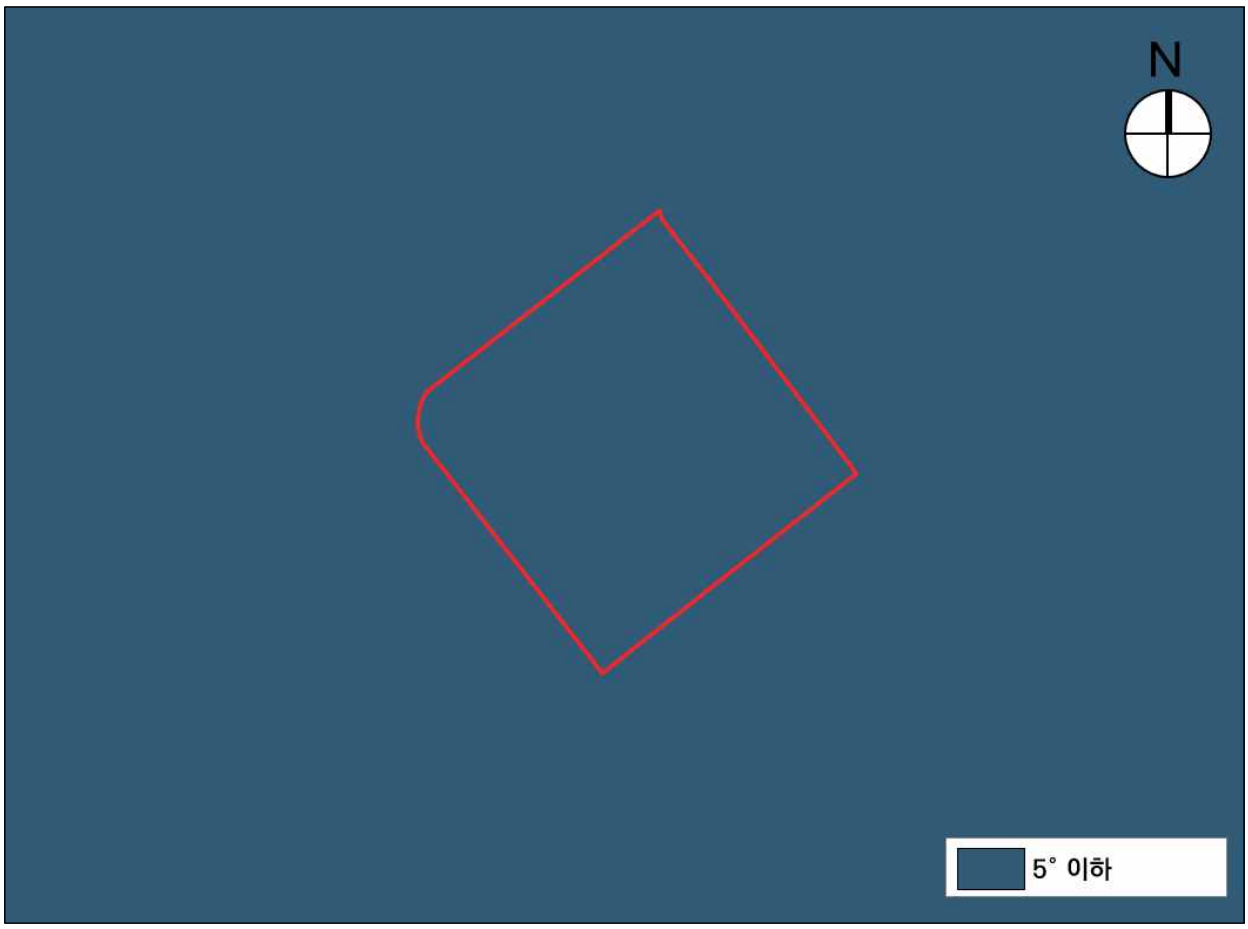


2) 경사 분석

• 대상지 경사는 0°로 평탄한 지형임

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
5° 이하	18,565.0	100.0	-
5 ~ 10°	0.0	0.0	-
10 ~ 15°	0.0	0.0	-
15 ~ 20°	0.0	0.0	-
20 ~ 25°	0.0	0.0	-
25 ~ 30°	0.0	0.0	-
30° 이상	0.0	0.0	-
합계	18,565.0	100.0	-

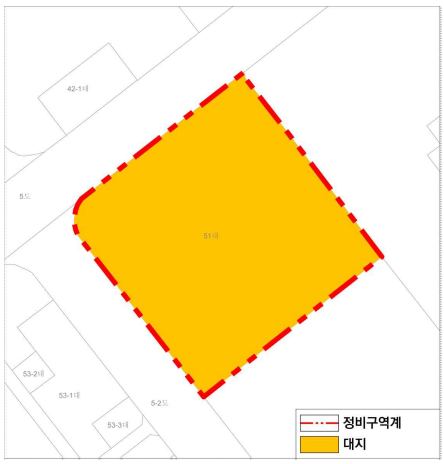
[경사 현황도]



라. 토지 이용현황

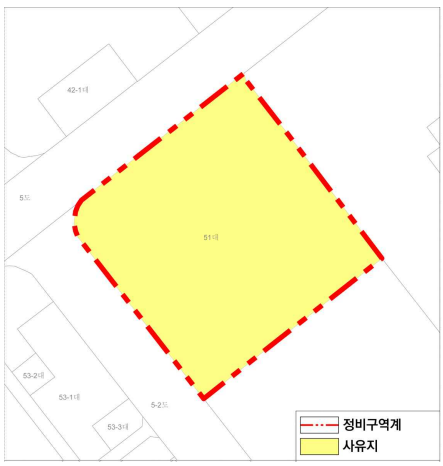
1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대
면 적(㎡)	18,565.0	18,565.0
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0



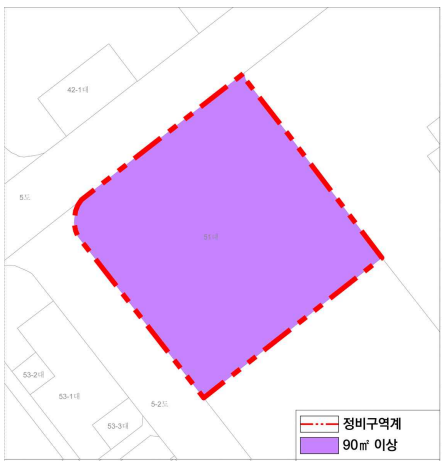
2) 토지 소유자별 현황

구 분	계	국·공유지	사유지
면 적(㎡)	18,565.0	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	100.0
필지수(개)	1	-	1
구성비(%)	100.0	-	100.0



3) 토지 규모별 현황

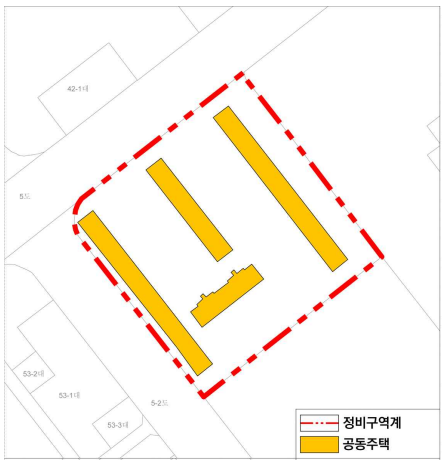
구 분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상
면 적(㎡)	18,565.0	-	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	-	100.0
필지수(개)	1	-	-	1
구성비(%)	100.0	-	-	100.0



마. 건축물 이용현황

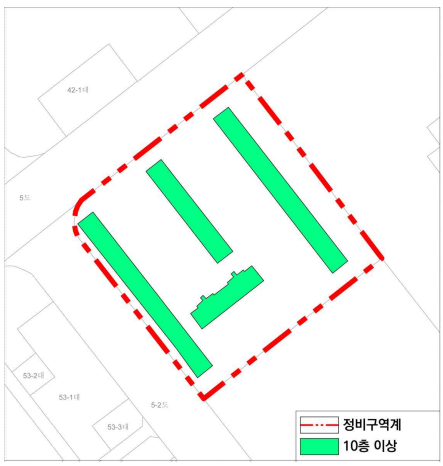
1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	공동주택
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



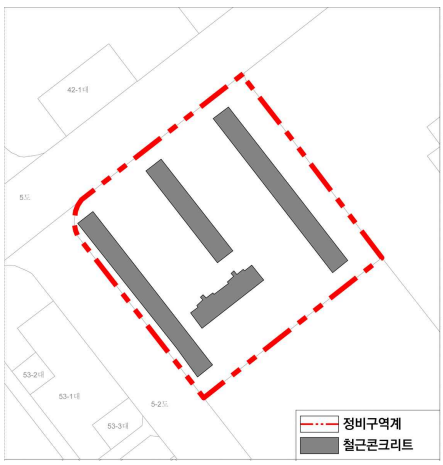
2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	10층 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



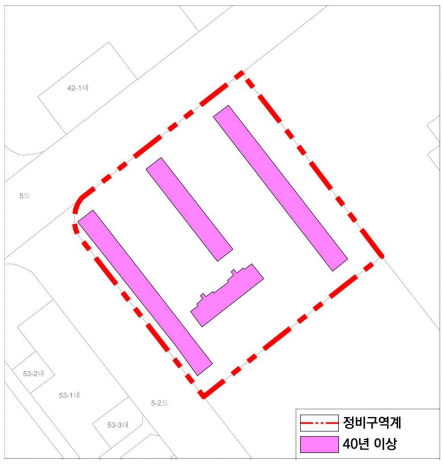
3) 건축물 구조별 현황

구 분	계	철근콘크리트
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



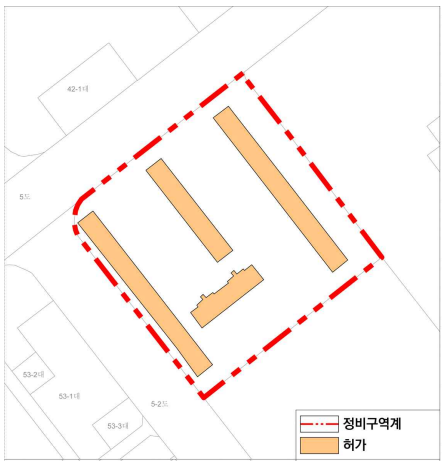
4) 건축물 준공연도별 현황

구 분	계	40년 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



5) 건축물 허가유무별 현황

구 분	계	허가
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



6) 건축물 공시가격 현황

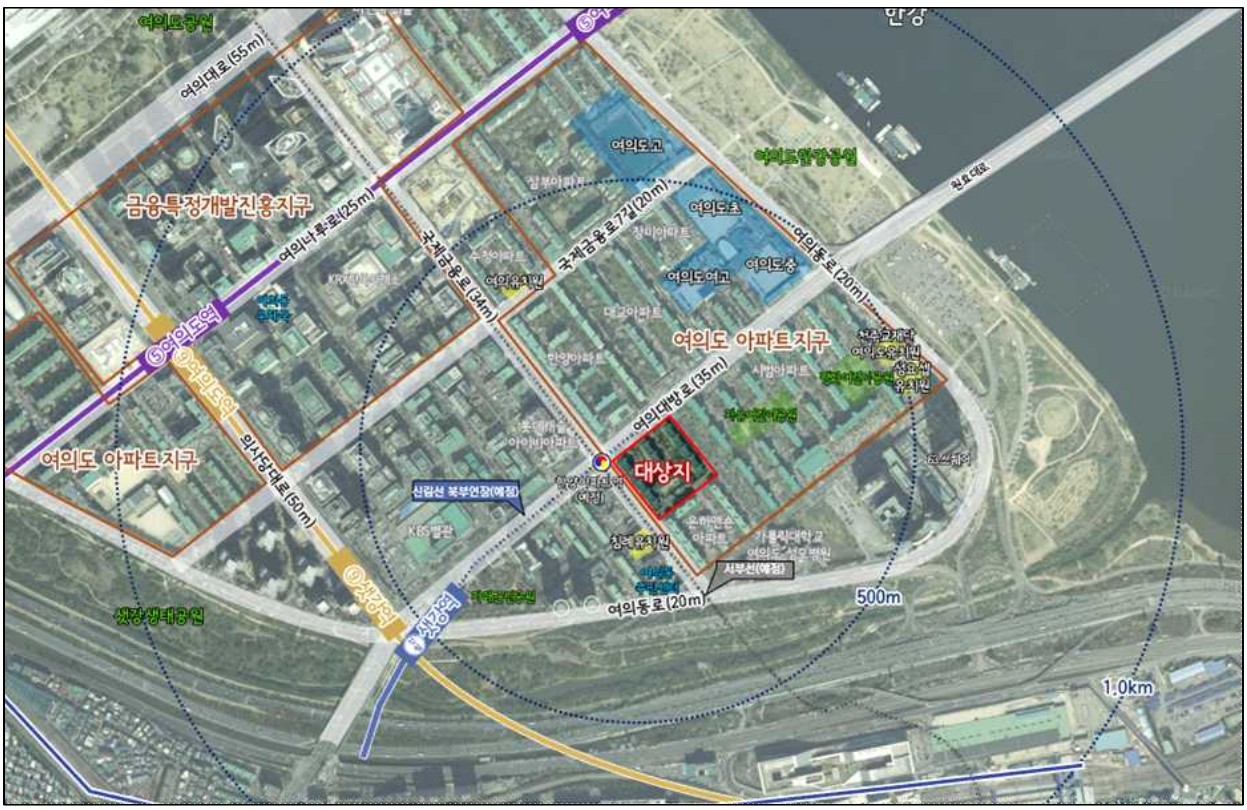
• 2016년부터 10년간의 대표 2세대의(전용 122㎡, 123㎡) 한국부동산원 공동주택공시가격임

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
전용122 공시가격	591,000	631,000	682,000	848,000	1,029,000	1,314,000	1,422,000	1,268,000	1,457,000	1,558,000
전용123 공시가격	591,000	631,000	682,000	840,000	1,029,000	1,314,000	1,422,000	1,268,000	1,457,000	1,573,000

주) 삼익아파트 전용122㎡ B동, C동 601호, 전용123㎡ A동, D동 601호 기준 (단위:천원)

바. 종합분석

구분	현황 및 문제점	계획방향
상위계획	• 2030 서울특별시 생활권계획(영등포구) – 여의도 아파트지구 정비 시 도심형 주거 기능 및 연도형 상가 배치 및 가로활성화 용도 도입 • 서울시 아파트지구 관리방안 수립(여의도) – 여의도지구 개발기본계획 기준 유지	• 여의도 아파트개발기본계획에 부합하는 건축물 용도, 밀도 계획 • 가로활성화구역 저층부에 연도형 상가, 주민공동시설 배치
입지여건	• 아파트지구내 공동주택 단지와 연접 • 여의도 한강공원과 샛강생태공원에 인접 • 아파트지구 규모에 비해 공원·녹지 시설 부족	• 주변단지 및 한강과 연계할 수 있는 공원 및 공공보행통로 조성
토지이용	• 주거중심의 토지이용으로 공공시설 부족	• 개발밀도를 고려한 적정한 기반시설의 확보
교통여건	• 여의대방로(35m), 국제금융로(35m)와 접함 • 9호선, 신림선인 샛강역과 5·9호선인 여의도역 인접	• 기존의 교통 및 보행체계를 최대한 유지하는 방안 검토
건축물	• 2017년 6월 26일 안전진단 D등급 • 노후·불량단지로서 건축물의 개선 시급	• 재건축 사업을 통해 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성



4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상

가. 계획의 수립방향

- 서울시 생활권계획에서 제시하는 전략과 목표를 반영하여 대상지에 적합한 발전계획 수립
- 「2040 서울시 도시기본계획」, 「서울시 도시·주거환경정비 기본계획」, 「여의도 아파트지구 지구단위계획」 등 상위계획과 정합성을 유지하고, 지역적 특성을 고려한 적정 밀도계획 수립
- 법적 요건을 준수하는 동시에 주민 의견을 반영하여 실현 가능성이 높은 정비계획 도출

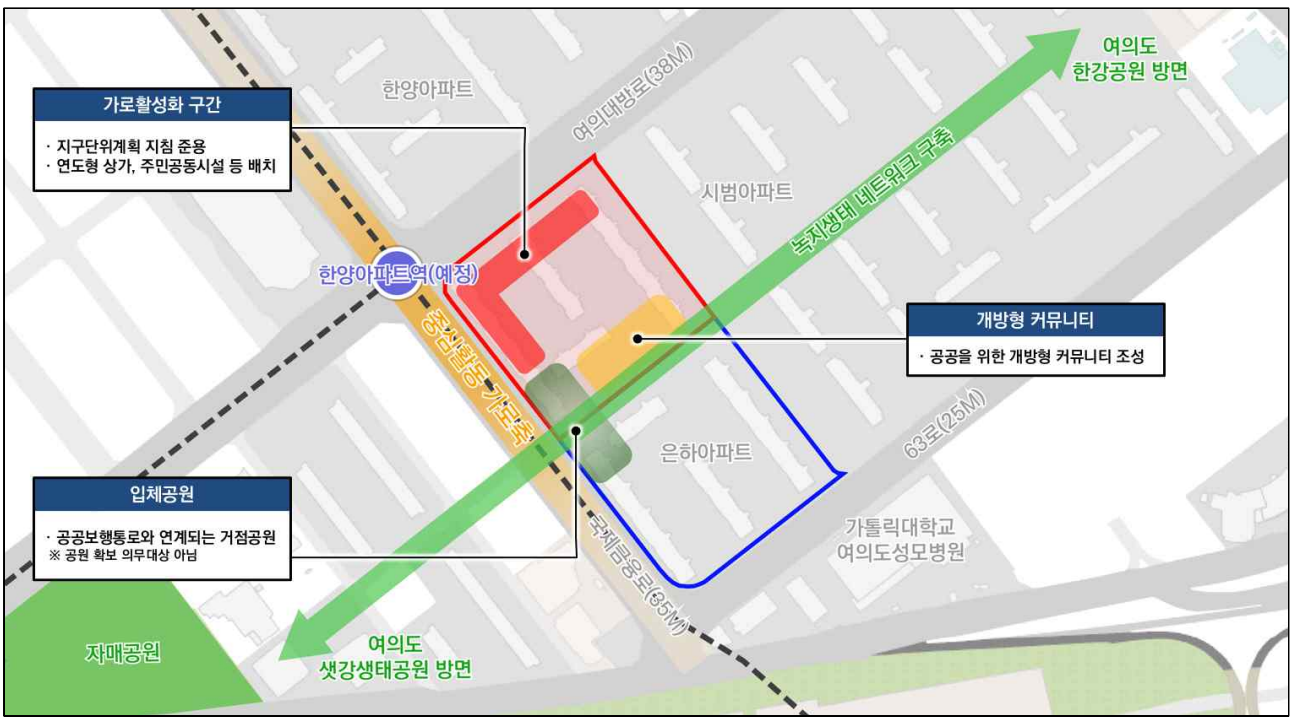
2) 지역 특성을 고려한 맞춤형 정비계획 수립

- 대상지는 아파트지구 내 개발이 활발히 이루어지는 지역으로, 인근 기개발지 및 진행 중인 사업과의 연계를 고려한 정비계획 수립
- 주변 지역과의 연속성을 확보하고 균형 있는 발전 유도

3) 합리적인 토지이용계획 마련

- 상위 및 관련계획에 부합하는 최적의 토지이용계획 마련
- 주거·업무 기능의 복합화를 통해 토지이용의 효율성을 제고하고, 지역 내 기능적 연계를 강화

[계획 구상도]

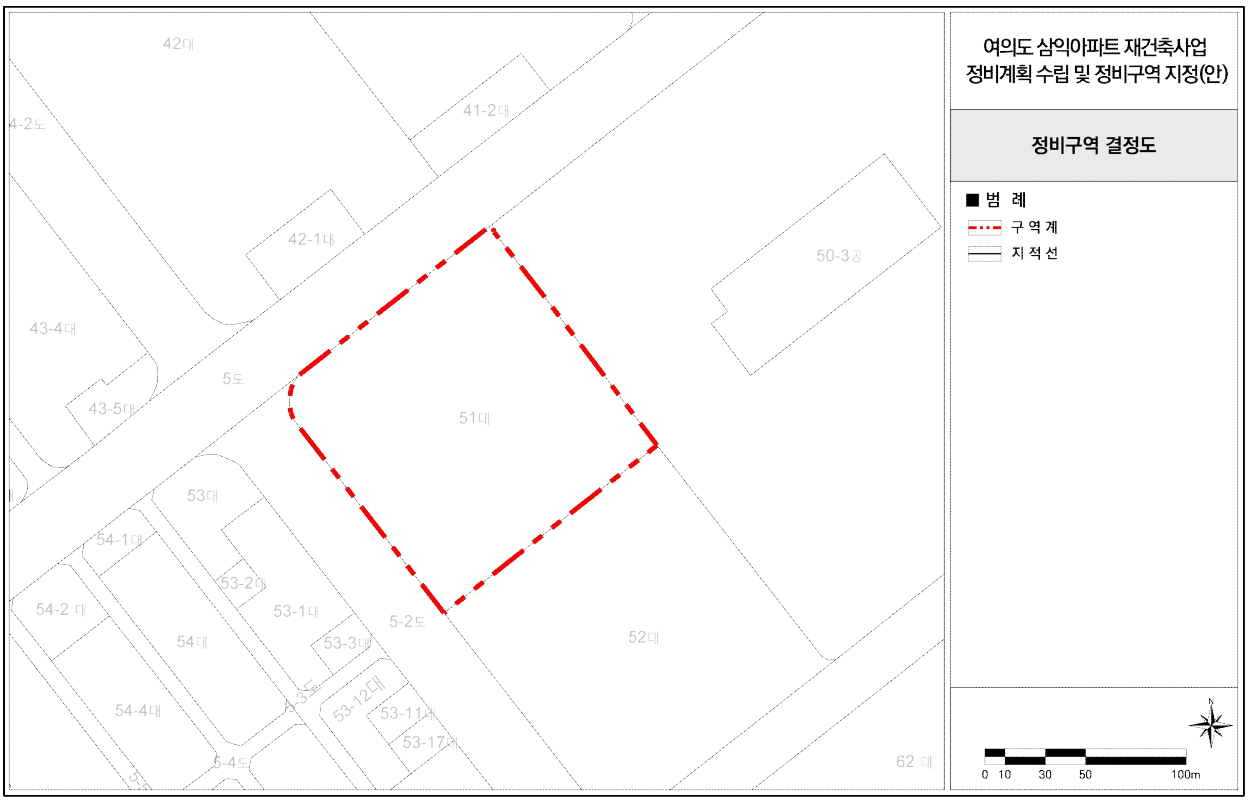


2. 정비구역 결정에 관한 사항

• 정비구역의 면적은 18,565.0㎡

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
기정	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	영등포구 여의도동 51번지	18,565.0	-	18,565.0

[정비구역 결정도]



- 이 하 여 백 -

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 기본방향

- 일반상업지역이 도심 용도지역과의 정합성을 고려하여 계획
- 업무-주거지 간 단절을 없앨 수 있도록 용도지역 종상향

나. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,565.00	-	18,565.00	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.00	감) 16,576.06	1,988.94	10.7	
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,576.06	16,576.06	89.3	

■ 용도지역 변경 사유서

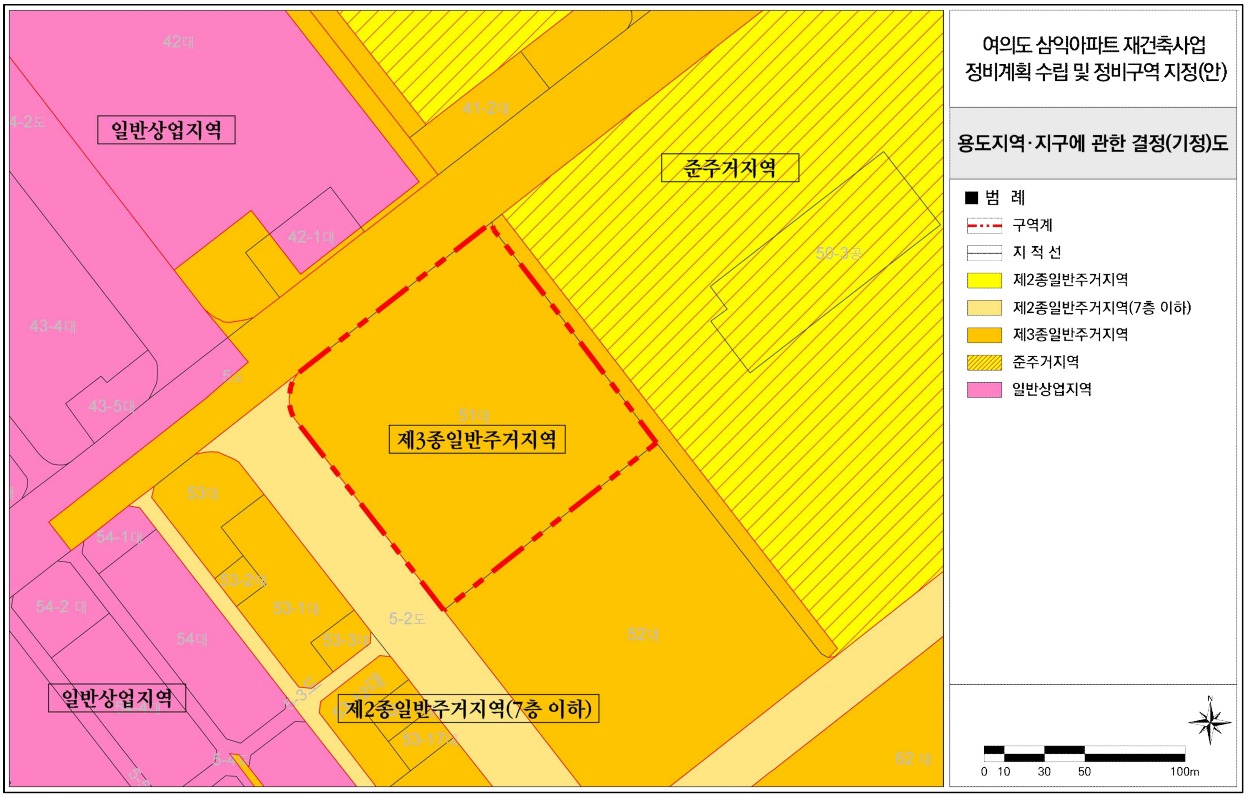
구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼익아파트 주택재건축 정비구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	16,576.06	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

다. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

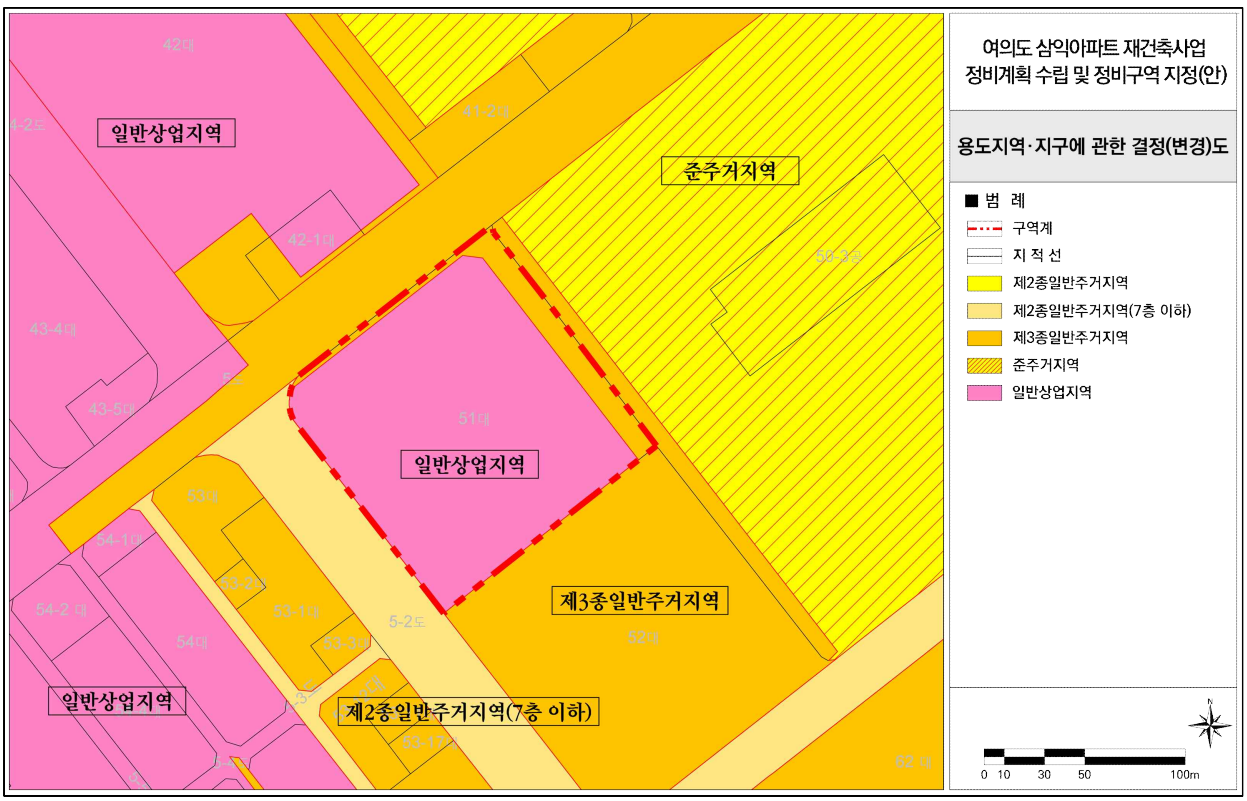
구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고1976-131)	-

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



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

가. 기본방향

- 상위계획 정합성에 맞게 공공보행통로와 연계된 입체공원 조성
- 사회여건 변화, 수요 분석 등을 통해 사회복지시설(노인여가복지시설) 계획
- 사업대상지 토지이용 및 원활한 교통순환 등을 고려하여 여의대방로 3m 확폭 및 도로 가각부 개설

나. 교통시설 결정 조서

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	일부 확폭
변경	대로	1	30	35~41	주간선도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	-		
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	선형 변경
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	• 폭원 확장 - 폭원 : 35~38m → 35~41m	• 정비사업에 따른 신설 도로(중로1-) 진입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	• 선형 변경 - 가각부 개설	• 가각부 도로 개설로 인한 도로 선형 변경

나. 공간시설 결정 조서

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (930.0)	-	06.1.12 (서고2006-21)	-
신설	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52	-	증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑤	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 해당사항임

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

다. 공공·문화체육시설 결정 조서

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	-	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 2,296.5㎡는 수평투영면적임

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(노인여가복지시설)) 결정(변경)(안) 조서

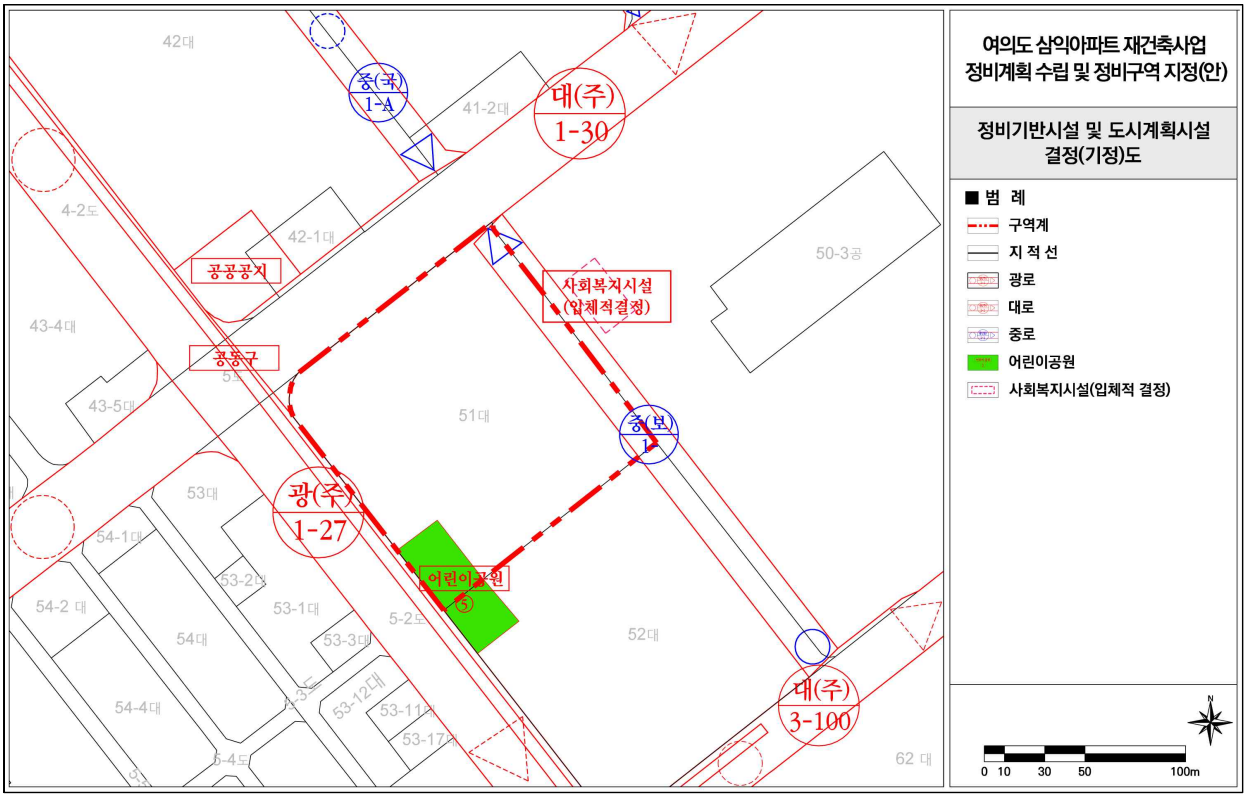
구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	노인여가복지시설	여의도동 51	층	-	증) 지하1층~지상5층	지하1층~지상5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	-	증) 2,296.5	2,296.5		

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

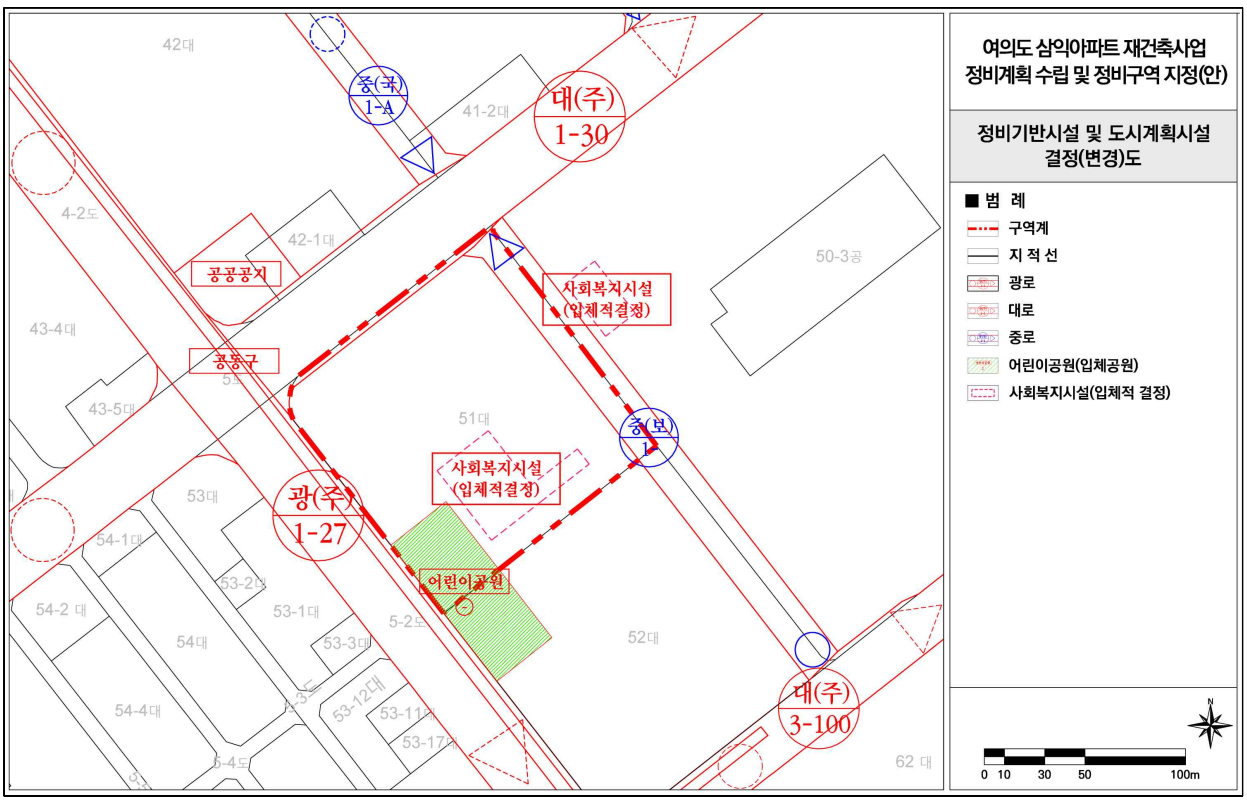
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설 (노인여가복지시설)	• 사회복지시설(노인여가복지시설) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 ~ 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지 수요에 체계적으로 대응하는 노인복지시설 확충

- 이 하 여 백 -

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]

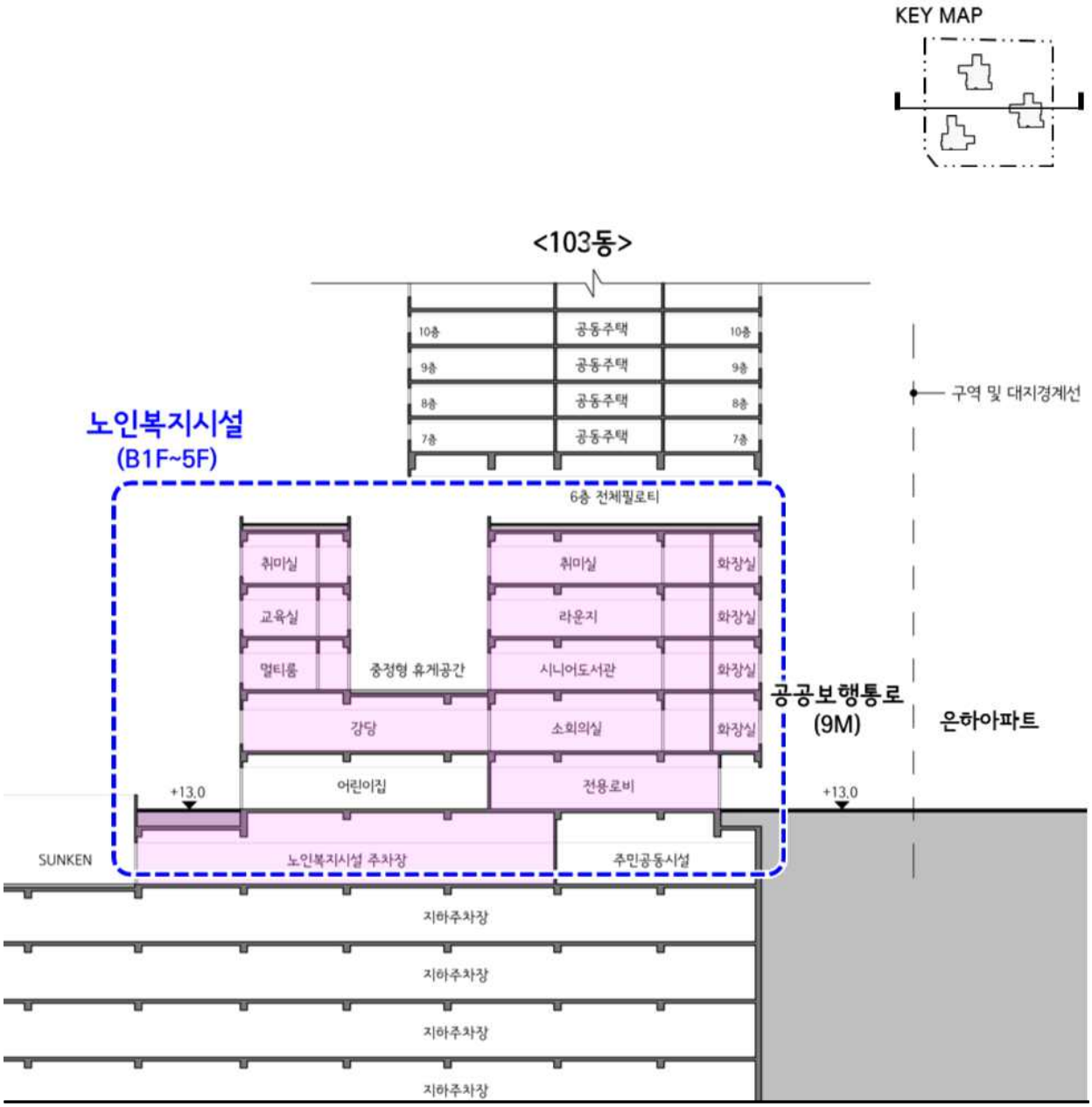


[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)(안)도]



[입체적 결정도]

단면도

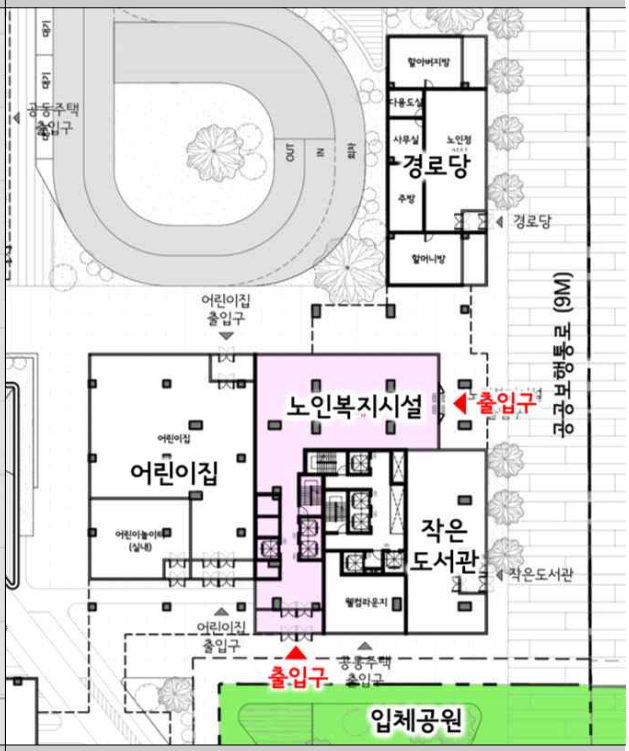

KEY MAP
<103동>
10층
공동주택
10층
9층
공동주택
9층
8층
공동주택
8층
7층
공동주택
7층
구역 및 대지경계선
노인복지시설
(B1F~5F)
6층 전체필로티
취미실
취미실
화장실
교육실
라운지
화장실
멀티룸
중정형 휴게공간
시니어도서관
화장실
공공보행통로
(9M)
은하아파트
강당
소회의실
화장실
어린이집
전용로비
+13.0
+13.0
SUNKEN
노인복지시설 주차장
주민공동시설
지하주차장
지하주차장
지하주차장
지하주차장

[입체적 결정도]

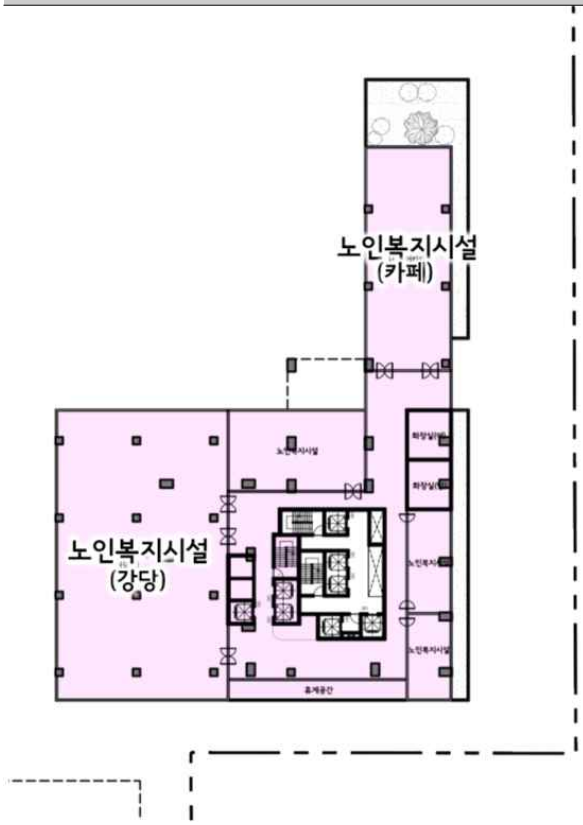
지하1층 평면도



지상1층 평면도



지상2층 평면도



지상 3~5층 평면도



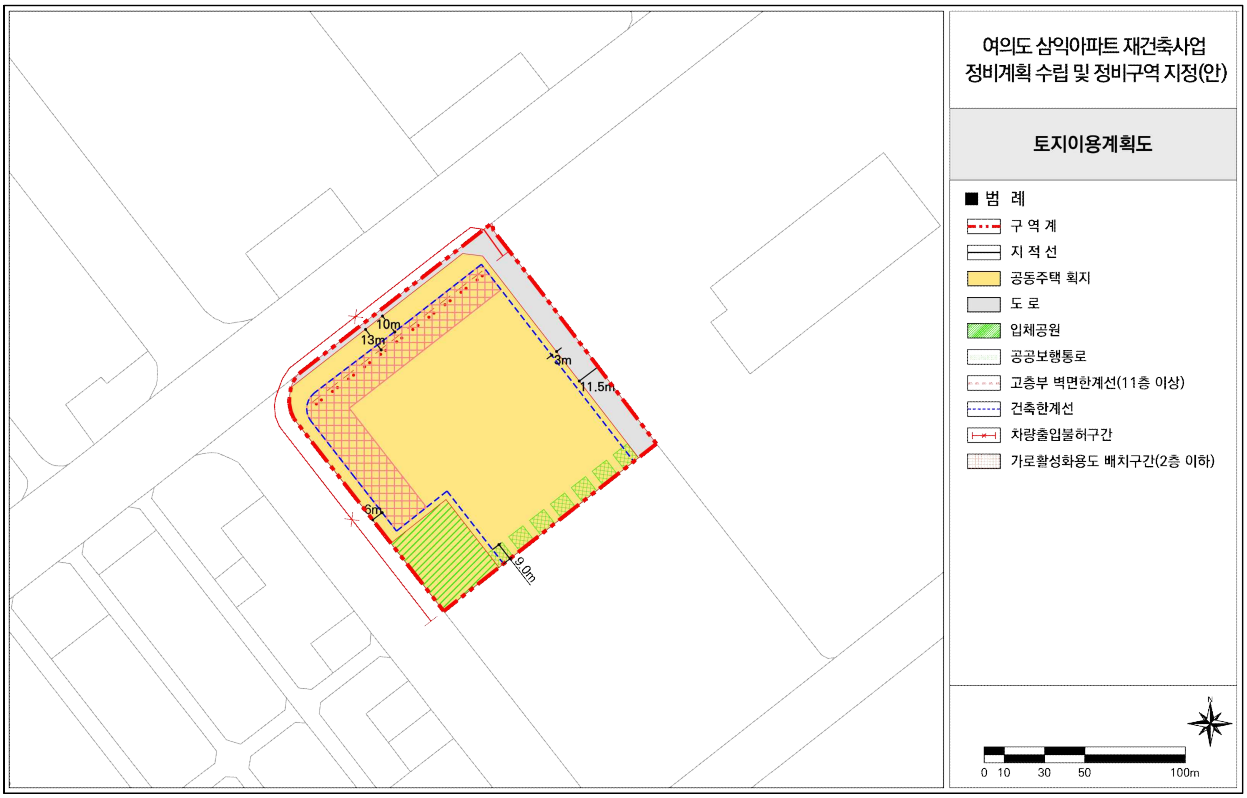
5. 토지이용계획

가. 기본방향

- 여의도 아파트지구 지구단위계획(특별계획구역5)에 부합하는 공공보행통로 및 입체공원, 가로활성화용도, 공공임대주택, 노인복지시설 등 계획
- 도로 가각부를 확보하여 교통안전성 및 보행환경을 개선

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		18,565.00	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,988.94	10.7	-
	도로	1,988.94	10.7	-
	입체공원	(1,500.00)	-	(입체결정)
획지		16,576.06	89.3	-

[토지이용계획도]



6. 공공시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 대상지 개발규모와 주변지역 여건을 고려한 공공시설 설치
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

나. 계획내용

- 정비기반시설 면적 2,030.35㎡, 기반시설 등 면적 4,634.28㎡으로 총 6,664.63㎡(순부담 35.90%) 계획

구분				면적(㎡)	비율(%)	비고
정비기반시설	① 토지	부지	도로	1,988.94	10.71	
		건축물 대지지분	-	-	-	
	② 건축물 (환산면적)		입체공원	41.41	0.22	
	③ 순부담 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설 내	-	-	
			용도폐지되는 기존 정비기반시설	-	-	
	A 합 계(①+②-③)			2,030.35	10.94	
기반시설등	④ 토지	부지	-	-	-	
		건축물 대지지분	임대주택	1,569.16	8.45	
			공공기숙사	773.19	4.16	
			노인복지시설	662.74	3.57	
	⑤ 건축물 (환산면적)		임대주택	633.26	3.41	59형 : 77세대 84형 : 18세대
			공공기숙사	367.56	1.98	연면적 : 7,000㎡
			노인복지시설	628.37	3.38	연면적 : 6,000㎡
	B 합 계(④+⑤)			4,634.28	24.96	
C 현 금				-	-	
순부담(A+B+C)				6,664.63	35.90	의무순부담 25% 이상

다. 공공시설 설치 계획(안)

- 기부채납 시설계획 관련(영등포구 주거사업과-12617호(2024.12.09.))에 근거하여 영등포구 필요 수요 및 운영계획을 고려하여 건축물 기부채납 계획 수립
- 영등포구 수요조사 결과 : 노인여가복지시설

■ 공공시설 세부계획(안)

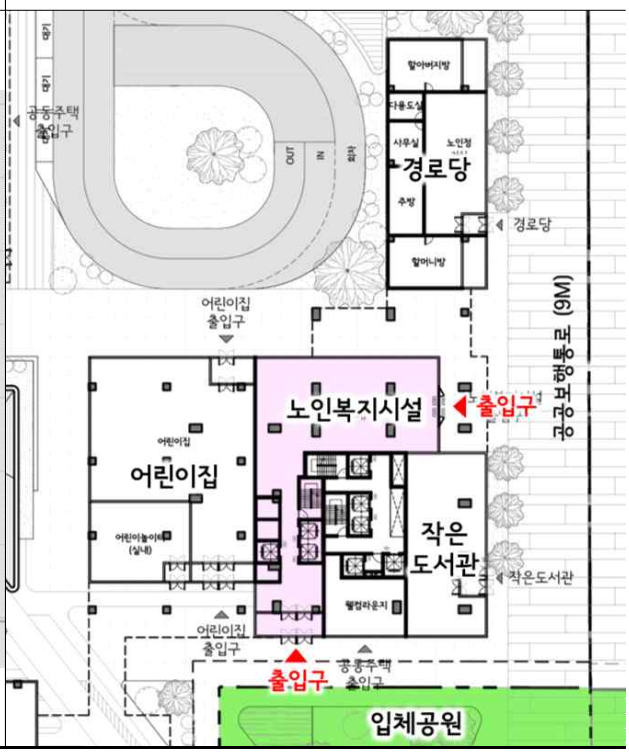
구분	주용도	층별세부시설
5층	취미, 여가	• 요리실, 탁구장, 당구장, 미술실, 서예실, 손뜨게방, 공부방 등
4층	스마트	• 강당, 스마트라운지, 스마트교육실, 메타버스 체험관 등
3층	금융	• 중정형 휴게공간, 시니어도서관, 금융라운지, 금융 일자리 센터, 금융멀티실 등
2층	시니어도서관	• 노인돌봄사무실, 노인사랑방, 시니어 바리스타 카페, 만남의광장 등
1층	로비, 사무	• 안내데스크, 전용로비 등
B1층	기타공용	• 식당 및 조리실, 주차장 등

공공시설 평면 예시도

지하 1층 평면도



지상 1층 평면도

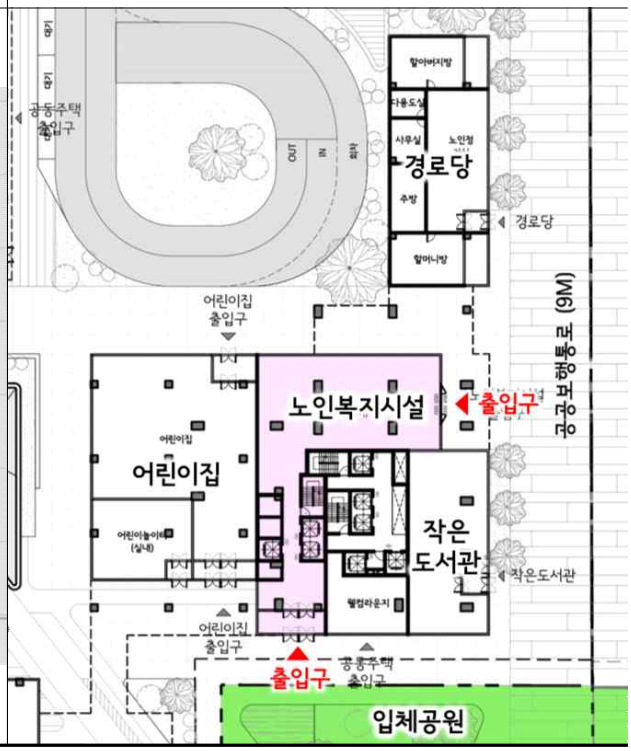


공공시설 평면 예시도

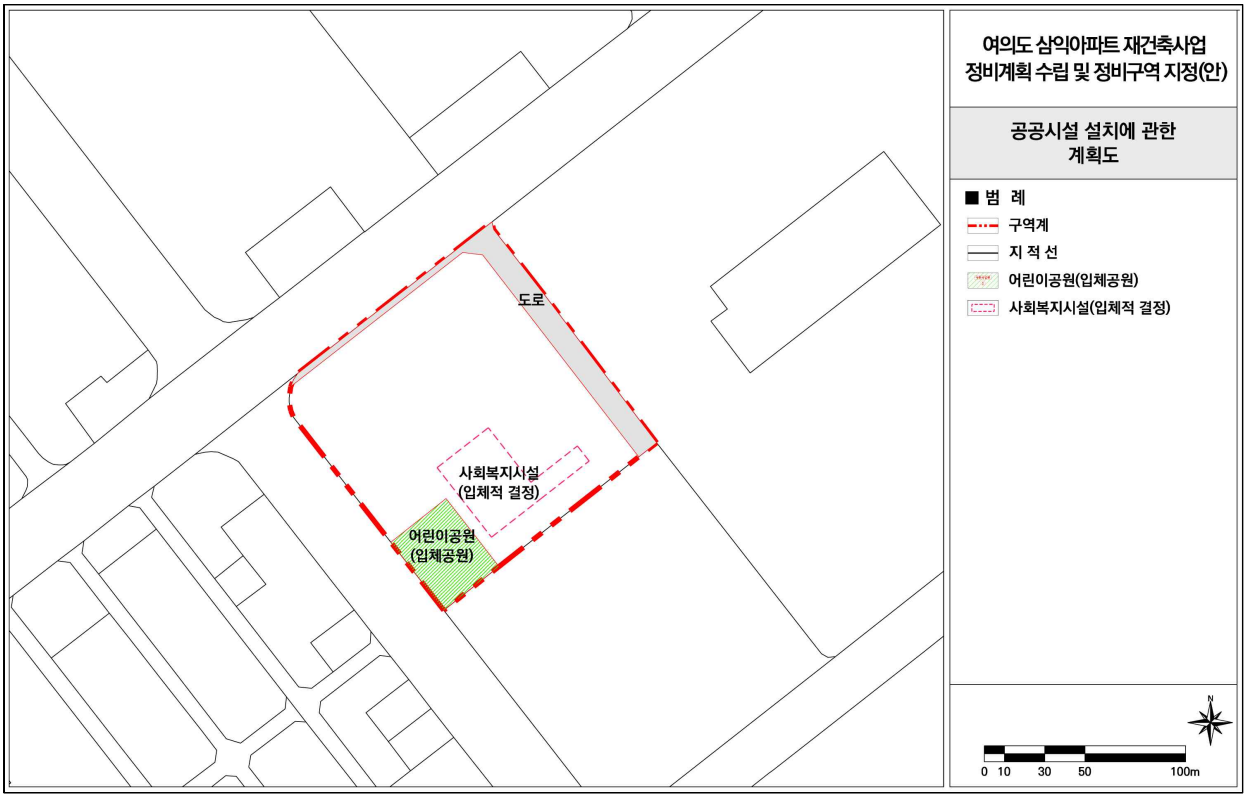
지상 2층 평면도



지상 3층 평면도



[공공시설 설치에 관한 계획도]



7. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

- 공공시설을 제외한 기존 주거단지의 적정 규모로 계획
- 토지이용 효율화를 위한 공동주택 및 근린생활시설 복합화 및 원활한 교통흐름을 위한 도로 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		18,565.0	여의도동 51	16,576.06	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	18,565.0		16,576.06	

8. 건축물 등에 관한 계획

가. 기본방향

- 관련법령에 따른 건축규모 및 밀도계획 수립
- 주변지역과의 네트워크를 고려한 커뮤니티시설 계획 수립

나. 용도계획

- 기존 거주민 재입주를 고려하여 공동주택 및 부대복리시설 계획
- 상위 및 관련계획 등을 반영하여 업무시설, 노유자시설, 판매시설 계획

[건축물 용도에 관한 계획]

구분	획지번호	용도	비고
허용용도	1	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 노유자시설, 판매시설	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호 및 14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 • 「건축법」 시행령 별표1 업무시설 • 「건축법」 시행령 별표1 노유자시설 • 「건축법」 시행령 별표1 판매시설

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

- 해당 용도지역 내 법정 밀도 적용을 원칙으로 하되, 충분한 녹지공간의 확보를 위한 적정밀도 계획 및 주변지역을 고려한 높이계획

[건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획]

구분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	법정 60% 이하
	42.28%	건축계획 건폐율
용적률	533.01% 이하	정비계획 용적률
	532.84%	건축계획 용적률
높이	200m 이하	최고높이 200m 이하

1) 용적률 산정

구분		산정내용						
토지이용계획(㎡)		구역면적	대지면적(공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외면적	
				소계	토지 및 지분(①+②)	건축물(환산부지)(③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
		18,565.00	16,576.06	6,664.63	4,994.03	1,670.60	-	-
공공시설 제공면적	전체	• 순부담면적 : 6,664.63㎡(35.90%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (① 1,988.94㎡ + ② 3,005.09㎡ + ③ 000㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 6,664.63㎡						
	토지	① 토지 기부채납 면적 : (도로) 1,988.94㎡						
	입체공원	• 입체공원 환산부지 : 41.41㎡ (입체공원 조성면적 : 1,500㎡) = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = 1,500㎡ × 909,091원/㎡[주1] + 설계비(69,570,248원) + 감리비(16,276,860원) = 1,449,483,471원 : ⓑ = 35,000,000원[주6]						
	지분	② 지분 기부채납 면적 : 3,005.09㎡ • 공공임대주택 제공면적 : 14,206.14㎡ (지상 : 8,305.55㎡, 지하 : 5,900.59㎡) : 지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 14,206.14 ÷ 150,068.04 = 1,569.16㎡ • 공공기숙사 제공면적 : 7,000.00㎡ (지상 : 5,150.00㎡, 지하 : 1,850.00㎡) : 지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 7,000.00 ÷ 150,068.04 = 773.19㎡ • 노인복지센터 제공면적 : 6,000.00㎡ (지상 : 5,200.00㎡, 지하 : 800.00㎡) : 지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 6,000.00 ÷ 150,068.04 = 662.74㎡						
	건축물	③ 건축물 기부채납 면적 : 1,670.60㎡ • 공공임대주택 환산부지 : 633.26㎡ = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (8,305,55㎡(지상) × 2,007,273원/㎡[주2]) + (5,900.59㎡(지하) × 930,909원/㎡[주3]) = 22,164,419,448원 : ⓑ = 35,000,000원[주6] • 공공기숙사 환산부지 : 367.56㎡ = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (5,150.00㎡(지상) × 2,163,636원/㎡[주4]) + (1,850.00㎡(지하) × 930,909원/㎡[주3]) = 12,864,909,091원 : ⓑ = 35,000,000원[주6] • 노인복지시설 환산부지 : 628.37㎡ = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = (5,200.00㎡(지상) × 3,880,909원/㎡[주5]) + (800.00㎡(지하) × 930,909원/㎡[주3]) + 설계비(856,588,047원) + 감리비(211,153,435원) = 21,993,196,028원 : ⓑ = 35,000,000원[주6]						

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설 제공 면적</td><td>건축물</td><td>주1) 지속가능한 입체공원 설치 운영 기준(25.02.28.) 조성단가(1,000,000원/㎡)의 면세
주2)「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(지상 : 2,208,000원/㎡)의 면세
주3)「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(지하 : 1,024,000원/㎡)의 면세
주4)「수도권정비계획법」 표준건축비(2025)(지상 : 2,380,000원/㎡)의 면세
주5) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)(지상 : 4,269,000원/㎡)의 면세
주6) 토지주가 제시한 평가금액</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준 용적률</td><td>• 230%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용 용적률</td><td>• 350%
– 허용용적률 인센티브 계획 유도항목 : 120% 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="8">개발가능
(상한)
용적률</td><td colspan="2">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × a토지·지분) + (1.0 × a건축물) + (0.7 × a건축물) + (1.2 × a입체공원)
= 350% × [1 + (1.3 × 0.6571 × 0.1466) + (1.3 × 1 × 0.2214) + (1.0 × 0.0467) + (1.0 × 0.0271) + (0.7 × 0.0463) + (1.2 × 0.0031)] = 533.01%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">가중치</td><td>• 도로(기반시설)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 350% = 0.6571</td></tr>
<tr><td>• 공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350% ÷ 350% = 1.0</td></tr>
<tr><td>a토지</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
= 1,988.9㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.1466</td></tr>
<tr><td>a지분</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
= (1,569.16 + 773.19 + 662.74)㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.2214</td></tr>
<tr><td>a건축물</td><td>• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
– 공공임대주택 = 633.26㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0467
– 공공기숙사 = 367.56㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0271
– 노인복지시설 = 628.37㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0463</td></tr>
<tr><td>a입체공원</td><td>• 공원 설치비용 환산부지면적(㎡) ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적
– 입체공원 = 41.41㎡ ÷ 13,570.97㎡ = 0.0031</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 정비계획 용적률 : 533.01%</td></tr>
</table>

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙

$$\text{환산부지 면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$$

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙(임대주택)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
① 설치비용(원/㎡)(지상)	2,208,000	분양가상한제 기본형건축비
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	분양가상한제 기본형건축비
③ 연면적(㎡)(지상)	8,305.55	-
④ 연면적(㎡)(지하)	5,900.59	-
⑤ 공사비(원)	22,164,419,448	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	16,671,504,000	
지하(②×④)	5,492,915,448	
설계비	-	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	-	
⑥ 부지가액(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	663.26	-

주1) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙(공공기숙사)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
① 설치비용(원/㎡)(지상)	2,380,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	분양가상한제 기본형건축비
③ 연면적(㎡)(지상)	5,150.00	-
④ 연면적(㎡)(지하)	1,850.00	-
⑤ 공사비(원)	12,864,909,090	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	11,142,727,272	
지하(②×④)	1,722,181,818	
설계비	-	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	-	
⑥ 부지가액(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	367.56	-

주1) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙(노인복지시설)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
① 설치비용(원/㎡)(지상)	4,269,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	분양가상한제 기본형건축비
③ 연면적(㎡)(지상)	5,200.00	-
④ 연면적(㎡)(지하)	800.00	-
⑤ 공사비(원)	21,993,196,028	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	20,180,727,272	
지하(②×④)	744,727,272	
설계비	856,588,047	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	211,153,435	
⑥ 부지가액(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	628.37	-

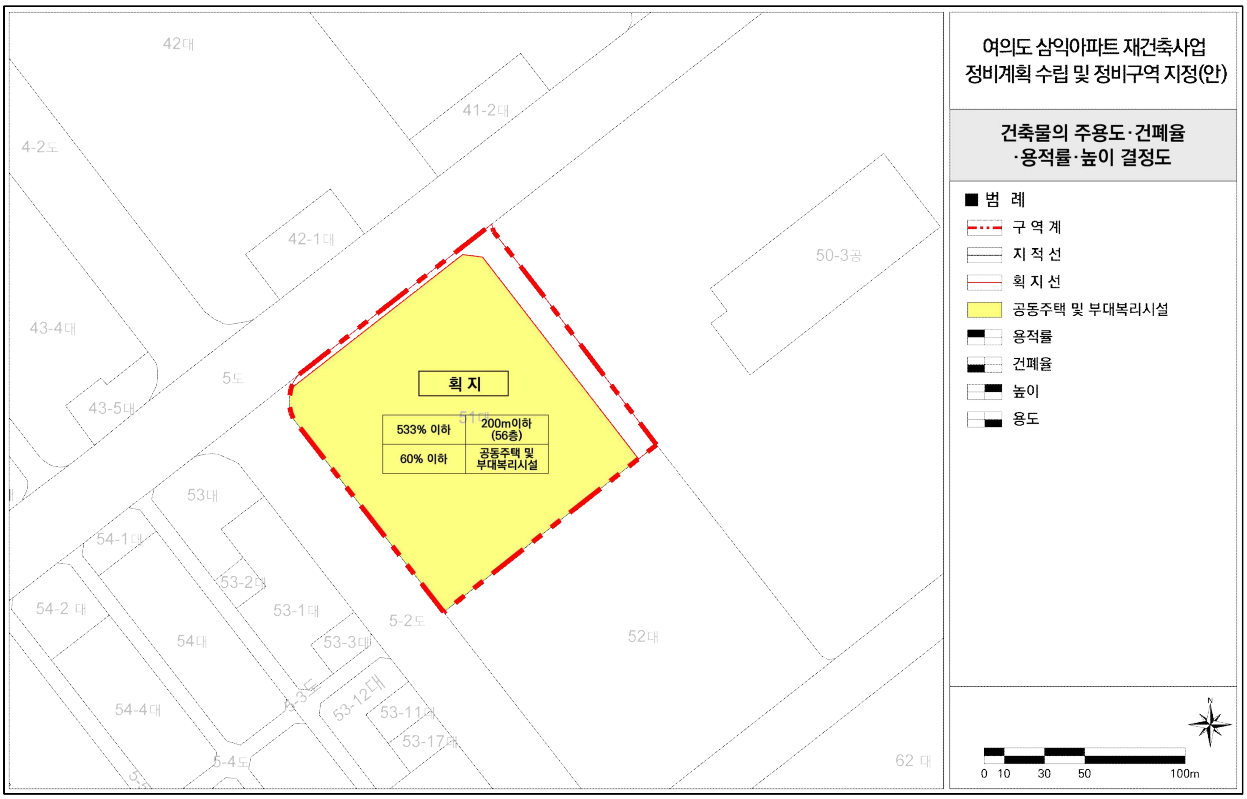
주1) 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용
주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정
주3) 건축설계 및 건축공사감리의 대가요율은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용함.

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙(입체공원)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
① 설치비용(원/㎡)(지상)	1,000,000	2025년 지속가능한 입체공원 설치운영기준
② 연면적(㎡)	1,500.00	-
③ 공사비(원)	1,449,483,471	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
공사비(①×②)	1,363,636,363	
설계비	69,570,247	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	16,276,859	
⑥ 부지가액(원/㎡)	35,000,000	토지주가 제시한 평가금액
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	41.41	-

주1) 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용
주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정
주3) 건축설계 및 건축공사감리의 대가요율은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용함.

[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도]

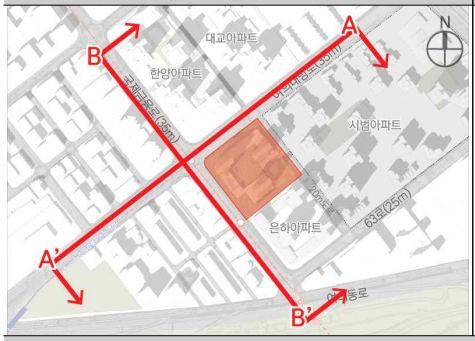


- 이 하 여 백 -

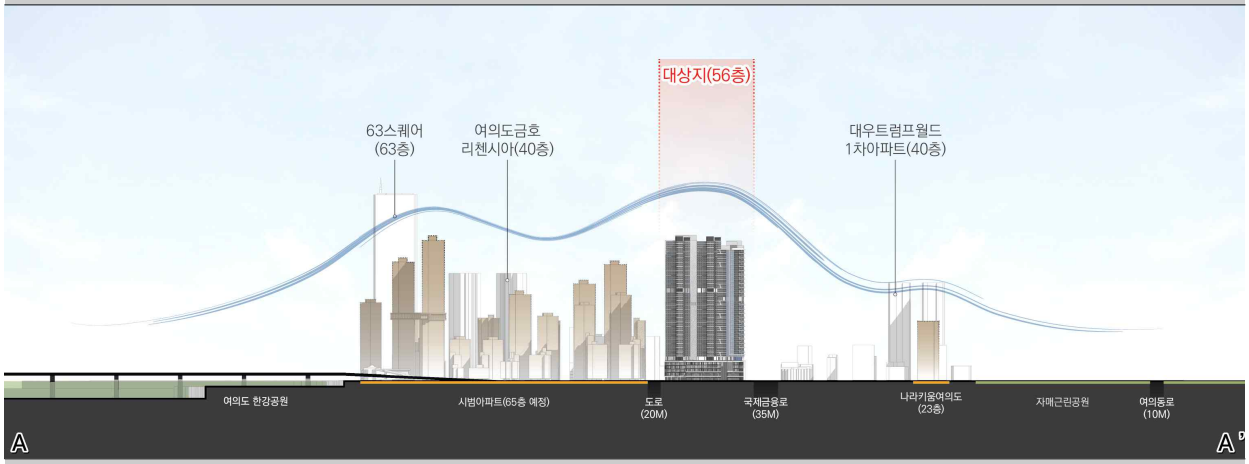
2) 높이(층수)계획

- 주변지역 현황과 스카이라인을 고려하여 최고높이 200m 이하로 계획

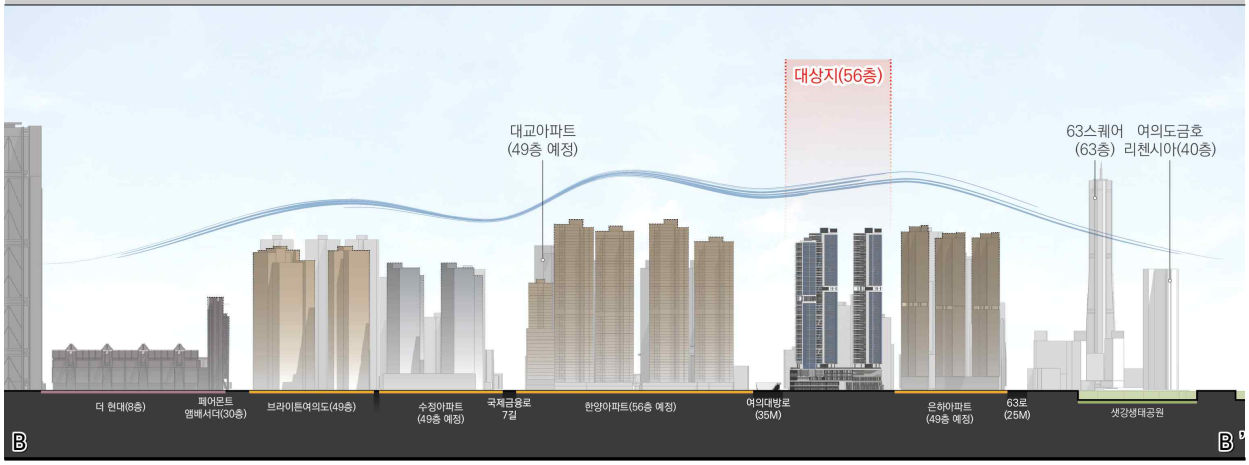
[스카이라인 계획]

KEYMAP	분석내용
	• A_A' : 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방면으로 점차 낮아지는 리드미컬한 도시 스카이라인 형성 • B-B' : 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지 내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성

A-A'



B-B'

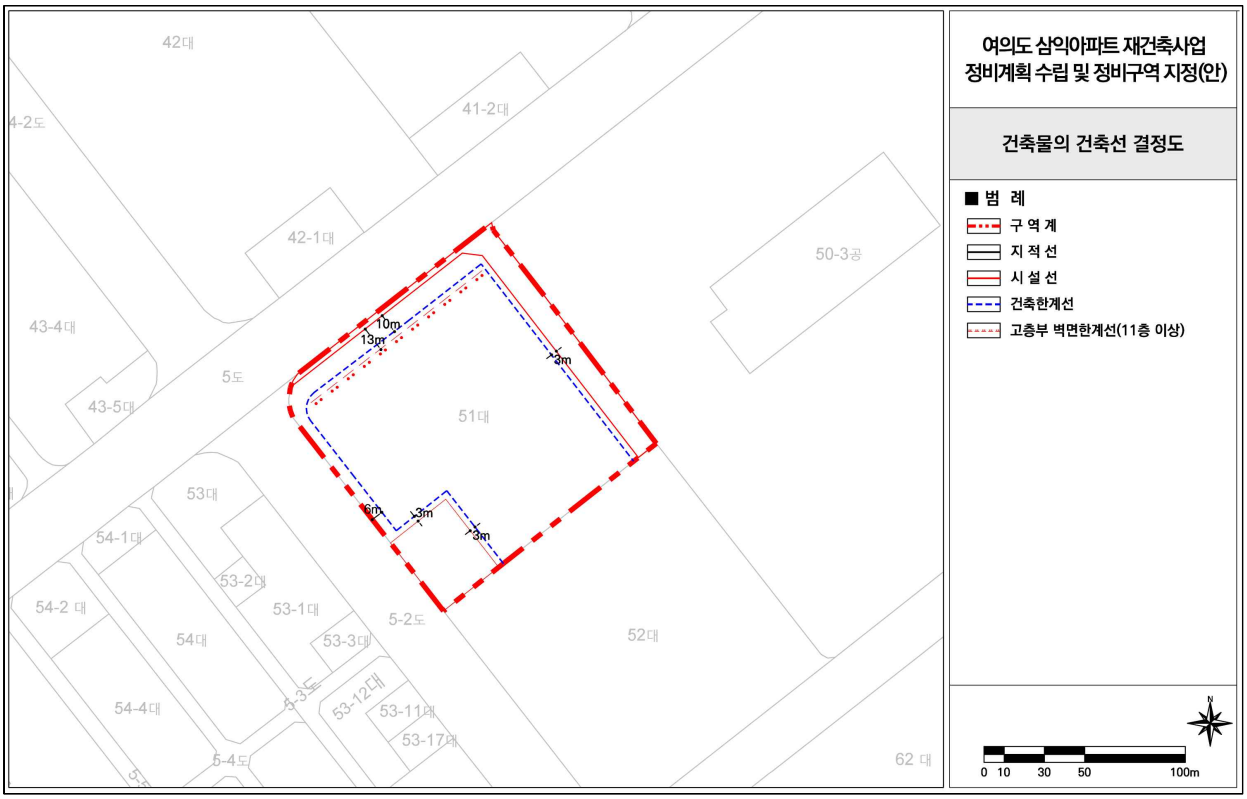


라. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 계획

1) 건축선 지정

구분		적용위치	계획내용
건축한계선	공동주택부지	입체공원	• 획지선으로부터 3m
		국제금융로	• 획지선으로부터 6m
		여의대방로	• 획지선으로부터 10m
		동측 신설도로	• 획지선으로부터 3m
고층부 벽면한계선		여의대방로 고층부	• 획지선으로부터 13m

[건축물의 건축선 결정(안)도]



마. 기타사항에 관한 계획

1) 공공보행통로 및 가로활성화용도 배치

구분	계획 내용
신설	• 공공보행통로 폭 9.0m 이상
	• 여의대방로 및 국제금융로변 가로활성화용도 배치

9. 공동이용시설의 설치계획

가. 기본방향

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

나. 계획내용

- 「서울특별시 주택 조례에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 2.4배 이상 확보 = (630세대 × 2.5) × 1.25 = 1,968.75㎡ 이상 < 4,840.0㎡
- 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
관리사무소		39.0	150.0	지하(방재실, MDF포함)
경비실		-	48.0	지상
주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	330.0	350.0	지상
	어린이집	330.0	380.0	지상
	작은도서관	158.0	180.0	지상
	다함께돌봄센터	66.0	430.0	지상
	주민공동시설	-	2,000.0	지하
	주민운동시설	-	600.0	옥외
	어린이놀이터	830.0	990.0	옥외
	소계	-	4,840.0	-
합계		-	5,038.0	-

구분	총 면적기준	산식	총 확보면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡	630 × 2.5㎡ = 1,575㎡	4,840.0㎡ (서울시 면적대비 245.84%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	630 × 2.5㎡ × 1.25= 1,968.75㎡	

10. 세대수 및 주택규모별 배분 계획

도시 및 주거환경정비법 제10조 및 시행령 제9조

- 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90이하에서 대통령령으로 정하는 범위
- 재건축사업의 경우국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 0 이하

정비사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부)

- 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

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

⇓

구분		세대수	구성비(%)	비고
계		630	100.0	-
주택규모	60㎡ 이하	185	29.4	전체 세대수의 61.9%
	60~85㎡ 이하	205	32.5	
	85㎡ 초과	240	38.1	

11. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	• 공동주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 • 도시계획조례 제50조제1호 [별표16] 2호에 따라 **주거용 용적률은 400% 이하**이며, **임대주택을 추가 확보하는 경우 완화**될 수 있다. • 공공목적의 공공주택 용도

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 449.78%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 49.78%				
	초과 연면적	• 16,576.06㎡(획지면적) × 49.78% = 8,251.56㎡ 이상				
	공공주택 (주거용적률 완화) 확보계획	세대규모(㎡)		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		95	8,305.55㎡	> 8,251.56㎡
		59.90	81.250	77	6,256.25㎡	
		84.90	111.850	18	2,049.30㎡	

12. 교통 및 동선처리계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td>주변가로
및 교차로</td><td>-
Ⓐ</td><td>• 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
- 중로1- 신설 : 시범아파트 및 은하아파트와 연계하여 도시계획도로 신설</td></tr>
<tr><td></td><td>-</td><td>• 상위계획인 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안 반영
- 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수
- 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>-</td><td>• 『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영
- 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>-</td><td>• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)</td></tr>
<tr><td>진출입
동선</td><td>Ⓑ
-</td><td>• 차량진출입구 1개소 설치
• 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td>보행, 횡단
및 자전거</td><td>-
Ⓒ
-</td><td>• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(1개소)
• 사업지내 공공보행통로 설치(B=9.0m)
• 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)</td></tr>
<tr><td>주차
시설</td><td>-</td><td>• 주차계획수립
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요(2031년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>801</td><td>830</td><td>1,147</td><td>143.2%</td><td>138.2%</td></tr>
<tr><td>비주거시설</td><td>84</td><td>88</td><td>84</td><td>100.0%</td><td>95.5%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>885</td><td>918</td><td>1,231</td><td>139.1%</td><td>134.1%</td></tr>
</table>
※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설의 계획주차대수는 법정최고한도 이내로 계획하였음</td></tr>
<tr><td></td><td>Ⓓ</td><td>• 통학차량 정차공간 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전
및 기타</td><td>-
-</td><td>• 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
• 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치</td></tr>
</table>

13. 도시경관에 관한 계획

가. 기본방향

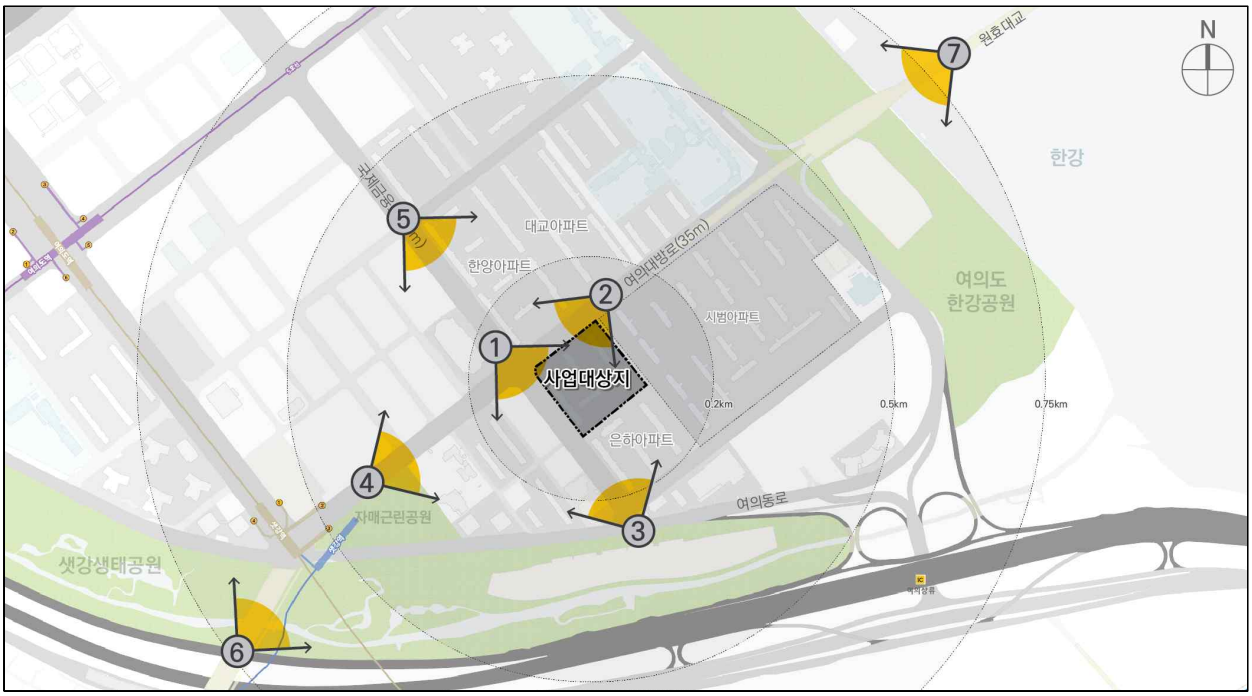
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어 있는 장소로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

*거리 기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

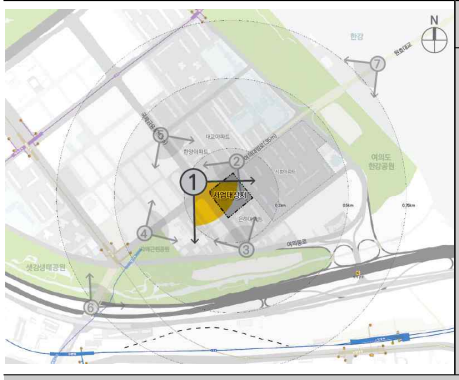
구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	북서측 약 50m	한양아파트 앞 교차로	
	2	북측 약 80m	대교아파트 앞	
중경	3	남동측 약 170m	성모병원 앞 교차로	
	4	남서측 약 200m	샛강역 2번출구	
원경	5	북서측 350m	수정아파트 앞 사거리	
	6	남서측 약 700m	여의교	
	7	북동측 약 800m	원효대교	

[조망점 위치도]

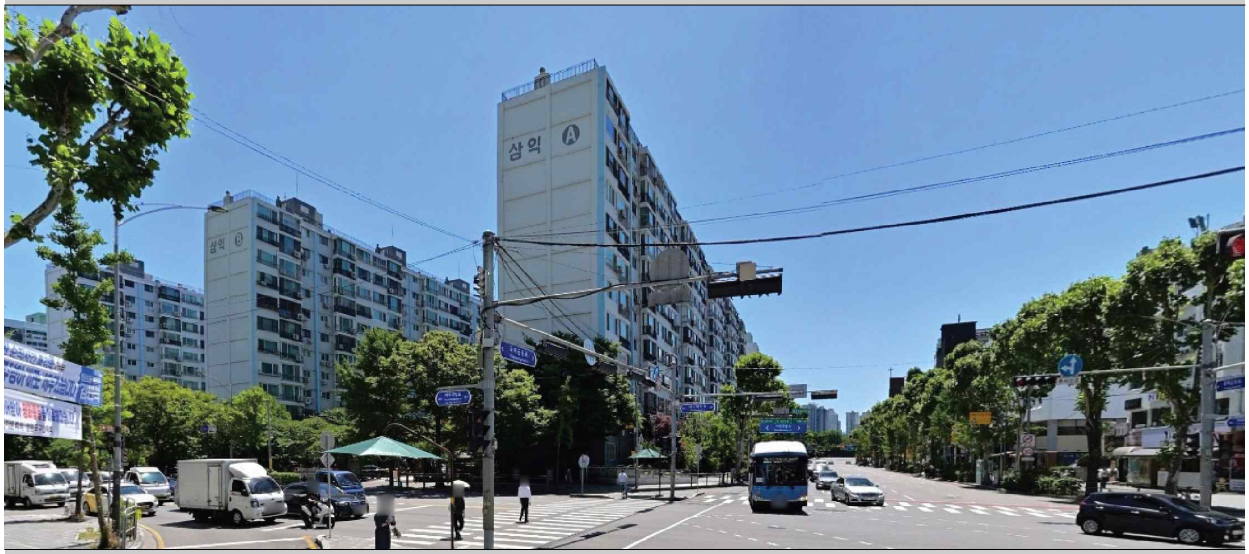


다. 경관시뮬레이션

1) 근경

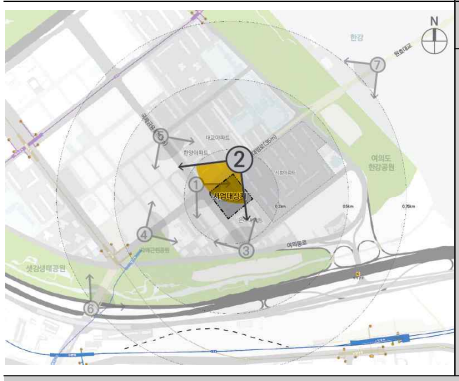
KEYMAP	조망점 1	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	북서측 50m 지점
	분석내용	인접 고층의 공동주택과 함께 조망되며 대로변을 따라 수직적 경관을 형성할 것으로 예상됨 휴먼스케일의 저층부 계획, 입면 분절 등을 통한 위압적인 경관형성을 지양하고, 기존 도심과 어우러지는 디자인계획 필요

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 2	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	북측 80m 지점
	분석내용	여의대방로를 기준으로 인접 고층의 공동주택에 대응하는 수직적 경관을 형성하며 기존 가로경관과 어우러지는 저층부 계획 및 포장계획을 통해 활기찬 가로경관을 형성할 것으로 예상됨

사업전



사업후



2) 중경

KEYMAP	조망점 3	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	남동측 170m 지점
	분석내용	인접 개발예정인 공동주택에 의해 일부 차폐되나 비슷한 규모의 조화로운 경관을 형성할 것으로 예상되며, 서울시 기준에 부합하는 색채 및 형태계획을 통한 다채로운 도시이미지 형성이 요구됨

사업전

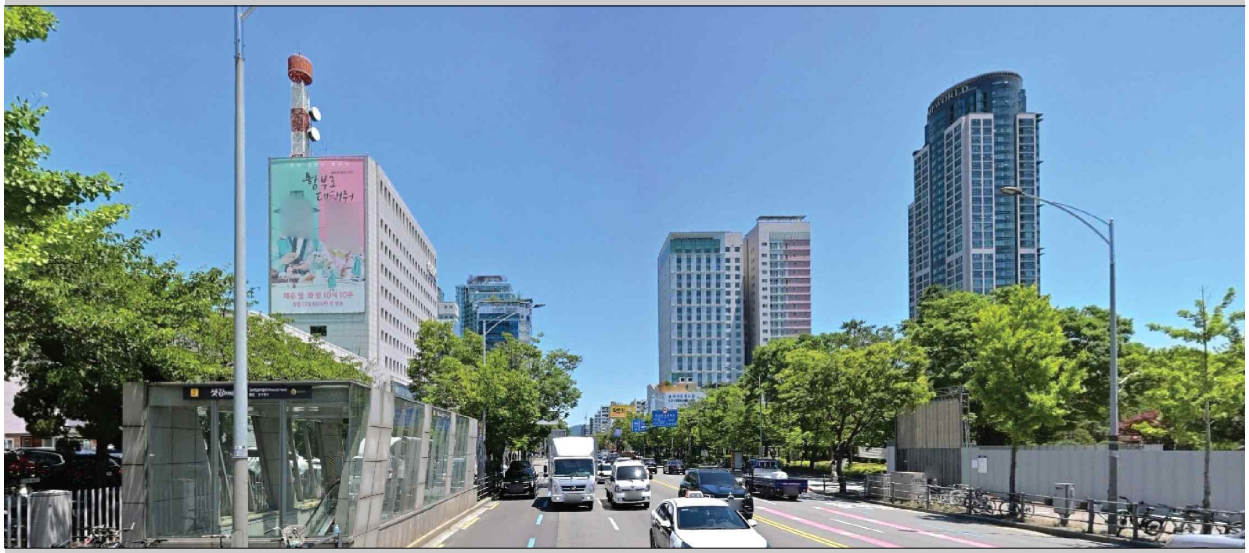


사업후

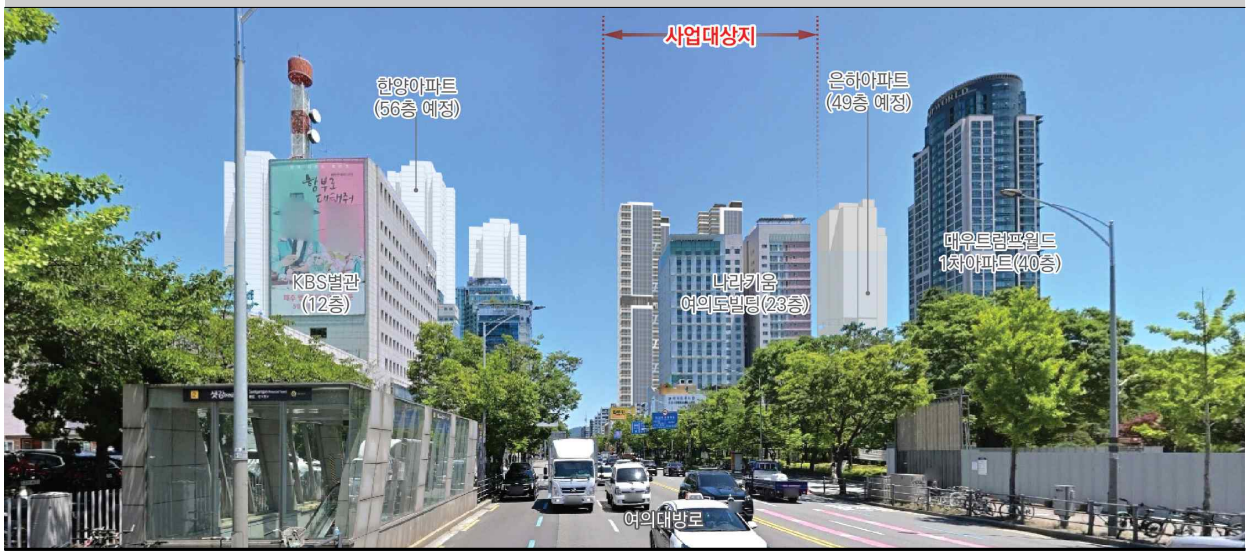


KEYMAP	조망점 4	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	남서측 200m 지점
	분석내용	외부에서부터 진입 시 보여지는 조망으로 추후 형성될 개발예정지역들과 함께 수직적인 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

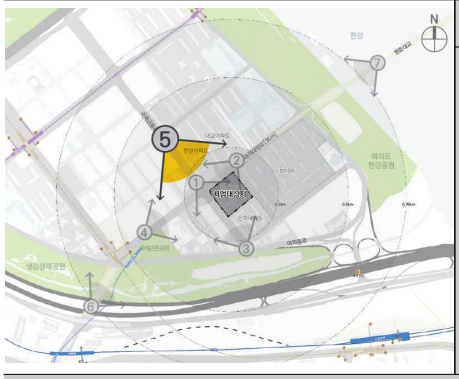
사업전



사업후



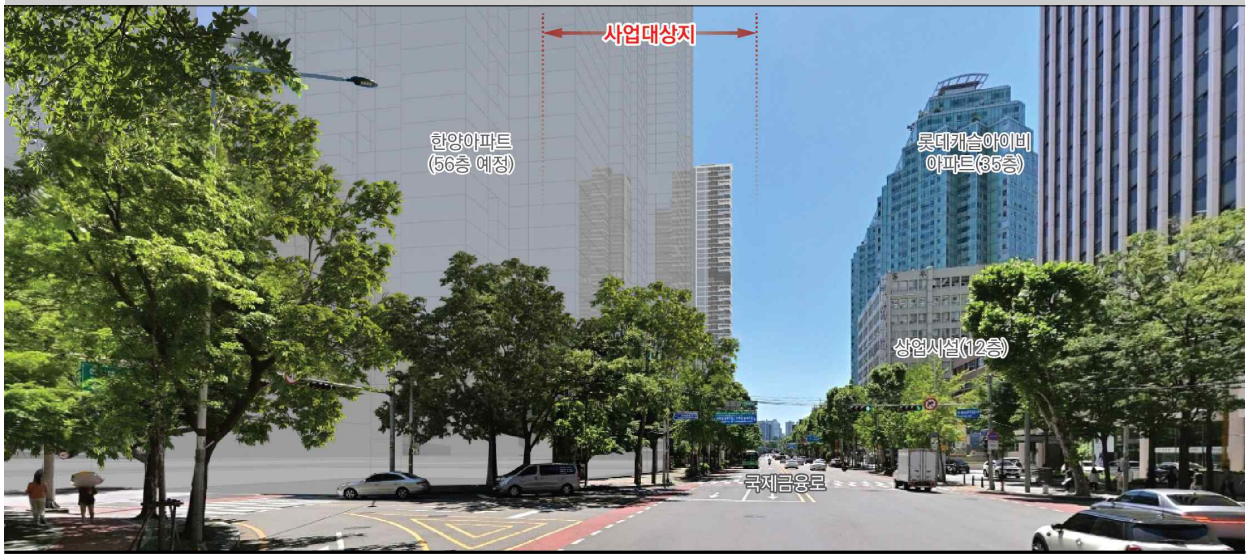
3) 원경

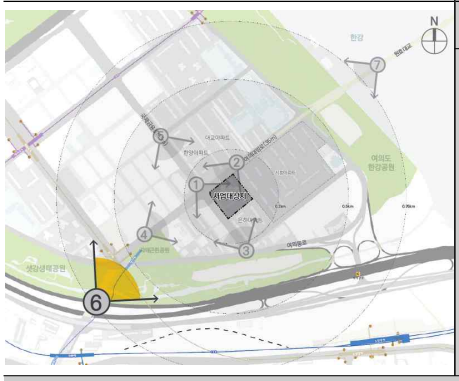
KEYMAP	조망점 5	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	북서측 350m 지점
	분석내용	국제금융로를 따라 인접 고층건축물과 대응경관을 형성하며 인접 개발예정 공동주택에 의해 차폐되어 일부만 조망될 것으로 예상됨 주변을 고려한 입면 및 색채계획으로 조화로운 경관조성이 요구됨

사업전

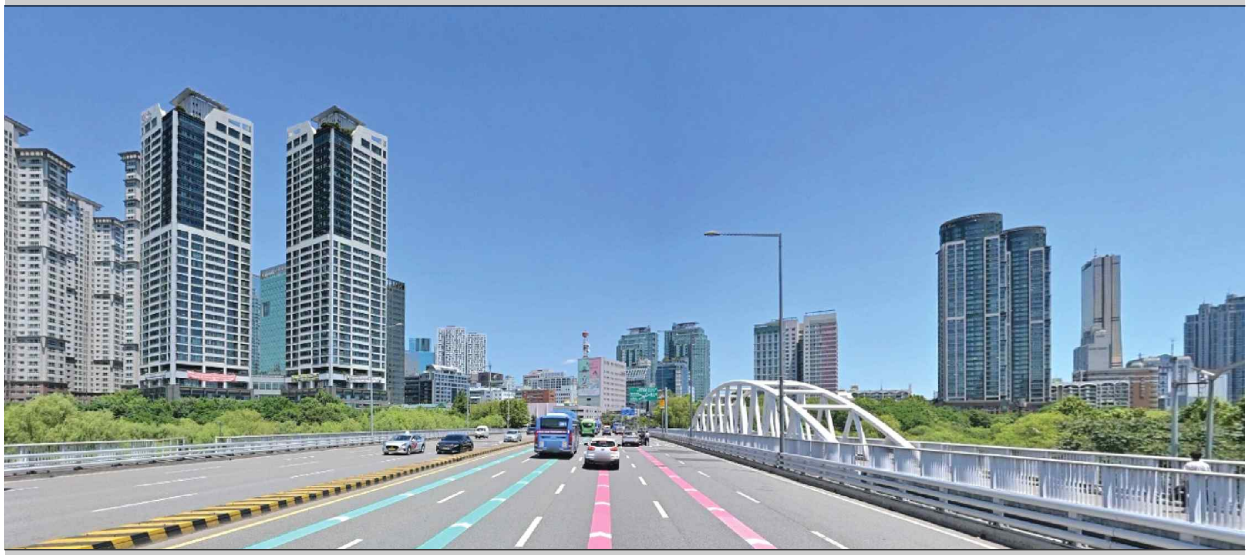


사업후



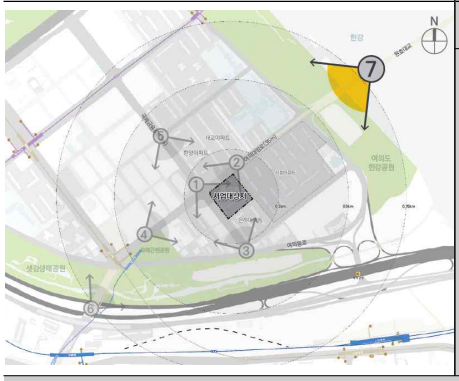
KEYMAP	조망점 6	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	남서측 700m 지점
	분석내용	인접 고층의 공동주택 및 개발예정지역들과 함께 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상되며 이질감없는 도시경관을 위해 기존도심과 어우러진 색채 및 재료사용을 권장함

사업전

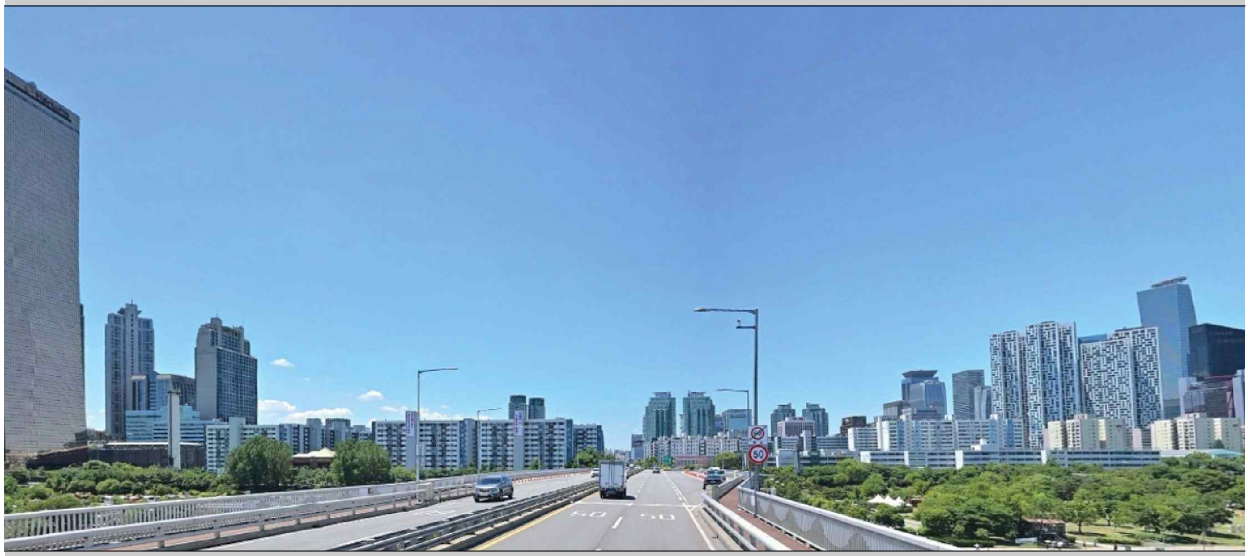


사업후

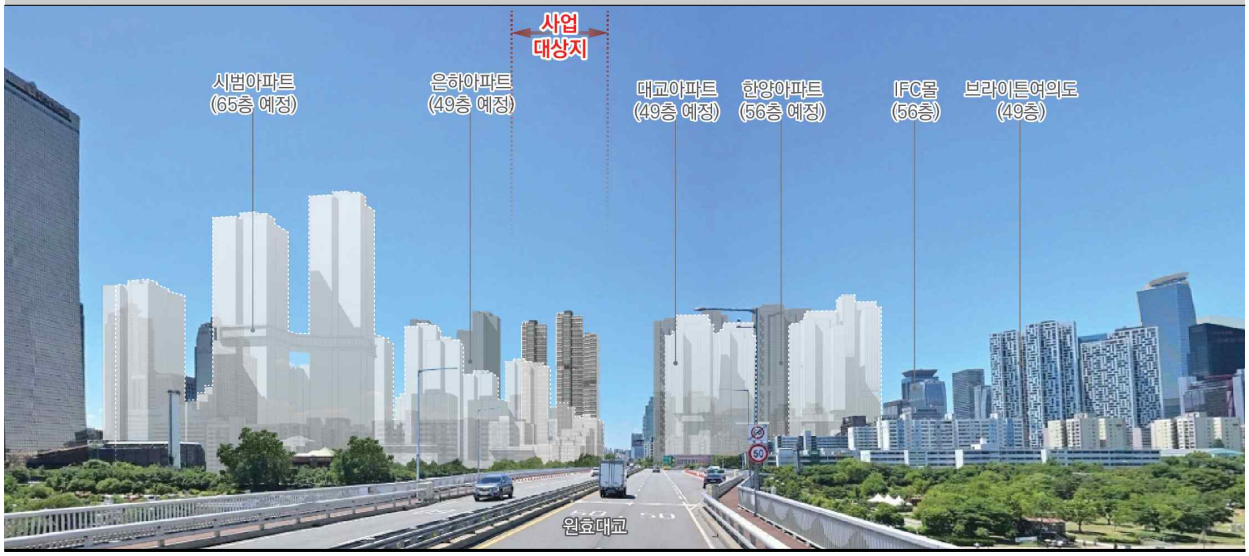


KEYMAP	조망점 7	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	북동측 800m 지점
	분석내용	한강변에서 바라보는 주요 조망점으로 대상지 주변으로 다수의 개발예정지가 위치해있고 추후 경관적 변화가 클 것으로 예상됨 입면과 일체화된 옥탑 디자인을 통한 상징성 제고

사업전



사업후



14. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2,4등급, 개별비오톱 평가도 2등급, 도로 및 평가제외 지역	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용 계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 입체공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 평균 표고 15.0m, 평균 경사도 0°의 평지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수립	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방면으로 점차 낮아지는 리드미컬한 도시 스카이라인 형성 • 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 높이 56층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

15. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정분담금 산출

<table>
<tr><th>구분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 91.32%
⇒ (15,149억 – 6,654억) / 9,302억 × 100(%) = 91.32%
– 총수입 추정 : 1,514,887,500천원
– 총지출 추정 : 665,382,930천원
– 종전자산총액 추정(현금청산 제외) : 930,240,000천원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>※ 부동산 시세조회 사이트(KB부동산), 부동산테크(한국부동산원)에서 제공하는 일반가(2025년 8월) 평균금액과 실거래가(2024~2025년) 평균금액 등을 고려하여 종전자산 금액 산정하였음
(단위 : 천 원)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>총
세대수</th><th>현금청산
세대수</th><th>비례율
산정용
세대수</th><th>세대당
추정 종전가격
(타입별 평균)</th><th>총 종전가격
(현금 청산 제외)</th></tr>
<tr><td>삼익
아파트</td><td>40평형</td><td>360</td><td>18</td><td>342</td><td>2,720,000</td><td>930,240,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>360</td><td>18</td><td>342</td><td>2,720,000</td><td>930,240,000</td></tr>
</table>
※ 종전자산 금액은 향후 사업시행인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정하며, 상기 추정액은 감정평가 결과와는 층별, 위치별 효용 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.
※ 현금청산 세대수는 전체 세대수의 5%를 추정하여 적용한 예상수치로 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 – (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a–b)</th></tr>
<tr><td>59</td><td>17.99억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율(91.32%)</td><td>-6.85 억</td></tr>
<tr><td>84</td><td>24.01억</td><td>-0.83 억</td></tr>
<tr><td>102</td><td>28.17억</td><td>3.33 억</td></tr>
<tr><td>138</td><td>36.68억</td><td>11.84 억</td></tr>
<tr><td>158</td><td>41.11억</td><td>16.27 억</td></tr>
<tr><td>P193</td><td>60.36억</td><td>35.52 억</td></tr>
</table>
(-) : 환급
※ 아파트 토지등 소유자 분양가는 일반분양가의 83%수준으로 산정함.
※ 상기 분담금에는 토지등소유자 개별적으로 부담하는 재건축초과이익 및 이주비 금융 비용 등은 포함되지 않음</td></tr>
</table>

나. 산출근거

1) 비례율 산정 방법

• 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물의 총 수입 – 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가액

2) 종전자산 추정액

• 부동산 시세조회 사이트(KB부동산), 부동산테크(한국부동산원)에서 제공하는 일반가(2025년 8월) 평균금액과 실거래가(2024~2025년) 평균금액 등을 고려하여 종전자산 금액 산정하였음

▪ 종전자산 추정가액

구분	주택형 (공급 3.3㎡)	총 세대수	현금청산 세대수	조합원 세대수	호별 평균 추정가액 (천원)	조합원 종전자산 추정가액 합계 (천원)	비고
삼익아파트	40평형	360	18	342	2,720,000	930,240,000	–
합계		360	18	342		930,240,000	–

※ 현금청산세대수는 전체 세대수의 5% 수준으로 추정하였으며, 추후 분양신청 및 관리처분계획을 통하여 확정됨,

3) 종전자산 추산액

▪ 종전자산추정가액 추정

구분	주택 유형별 (type)	세대수(세대)				공급 면적 (㎡)	공급면적당 단가 (천원/3.3㎡)		세대당 분양수입 (천원)			분양수입 (천원)
		소계	소유자	일반	임대		소유자	일반분양	소유자	일반분양	임대 주택	
분양 주택	59	185	10	98	77	81.25	73,210	88,200	1,799,000	2,168,000	–	230,454,000
	84	205	113	74	18	28.95	69,720	84,000	2,401,000	2,893,000	–	485,395,000
	102	196	192	4	–	34.3	68,330	82,320	2,817,000	3,394,000	–	554,440,000
	138	21	21	0	–	46.1	65,540	78,960	3,668,000	4,419,000	–	77,028,000
	158	21	4	17	–	53	64,140	77,280	4,111,000	4,954,000	–	100,662,000
	P193	2	2	0	–	44.67	83,660	100,800	6,036,000	7,273,000	–	12,072,000
	소계	630	342	193	95	73,897.24	–	–	–	–	–	1,460,051,000
주택합계		630	342	193	95	73,897.24	–	–	–	–	–	1,460,051,000
업무시설		–	–	–	–	1,740.00	–	19,150	–	–	–	10,080,000
오피스텔		–	–	–	–	1,164.80	–	17,100	–	–	–	6,025,500
근린생활시설		–	–	–	–	7,300.00	–	17,540	–	–	–	38,731,000
공공기숙사		–	–	–	–	7,000.00	–	–	–	–	–	–
노인복지시설		–	–	–	–	6,000.00	–	–	–	–	–	–
합계		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,514,887,500

4) 정비사업비 추산액

항목		세부내용	금액 (천원)	비율(%)
사업비 (지출)	공사비	건축시설·기반시설·노인복지센터, 기타공사비(지장물이설, 인입공사비, 입체공원) 등	461,592,000	69.37%
	설계/감리비	조사측량비, 설계용역비, 감리용역비, 정비사업전문관리용역 등	14,641,000	2.20%
	보상비	현금청산비 등 (전체세대수의 5%로 추정)	51,408,000	7.73%
	사업경비	정비사업위원회운영비, 총회개최비용, 입주관리비, 사무실개설비용 등	6,138,000	0.92%
	용역비	감정평가수수료, 신탁보수, 이주/공가관리/범죄예방용역비, 인허가용역비(교통영향평가 등), 지질조사비, 회계수수료, 석면조사용역비, 정비계획용역비 등	20,359,000	3.06%
	제세공과금	보존등기비, 매입제세금, 보유과세 등	22,023,768	3.31%
	각종부(분)담금	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상수도시설부담금, 도시가스인입부담금, 하수도시설부담금, 전기인입부담금 등	4,730,000	0.71%
	분양경비	분양대행비, 분양촉진비, 광고선전비, M/H부지임차료, M/H건립비 및 운영비, 분양보증수수료 등	11,509,090	1.73%
	금융비용	HUG사업비대출이자, 이주비대출보증, HUG사업비대출보증, 기타주선수수료, 대지급이자, 시공사이자 등	50,956,022	7.66%
	예비비	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용	22,026,050	3.31%
	합계		665,382,930	100.00%

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

5) 비례율 추정 결과

항목	금액 (천원)	비 고
총 분양수입 (A)	1,514,887,500	
총 사업비용 (B)	665,382,930	공사비 @10,000천원/평 기준
개발이익 (C = A-B)	849,504,570	
종전자산추정가액 (D)	930,240,000	
추정비례율 [C / D]	91.32%	[수입(종후자산총액) - 지출(사업비총액)] ÷ 자본금(종전자산총액)

다. 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 산정

1) 토지등소유자 개별 권리가액 산정 방법

- 토지등소유자 개별 권리가액 = 종전자산추정가액 × 비례율

2) 공동주택 타입별 분담금 추정 요약

구분	주택형 (공급 3.3㎡)	추정종전 자산가액 (천원)	추정 권리가액(천원)		추정 분양가격		추정 분담금(천원)
			추정 비례율	추정 권리가액	주택형 (공급평형)	분양가(천원)	
공동주택 (아파트)	40	2,720,000	91.32%	2,484,000	59(24평형)	1,799,000	-685,000
					84(34평형)	2,401,000	-83,000
					102(41평형)	2,817,000	333,000
					138(55평형)	3,668,000	1,184,000
					158(64평형)	4,111,000	1,627,000
					P193(72평형)	6,036,000	3,552,000

3) 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		(천원/평)	9,000	9,500	10,000	10,500	11,000
분양가 (일반분양 84타입기준)	10%	92,400	111.75%	109.38%	107.02%	104.65%	102.28%
	5%	88,200	103.90%	101.54%	99.17%	96.80%	94.43%
	0%	84,000	96.06%	93.69%	91.32%	88.95%	86.59%
	-5%	79,800	88.21%	85.84%	83.47%	81.11%	78.74%
	-10%	75,600	80.36%	77.99%	75.63%	73.26%	70.89%

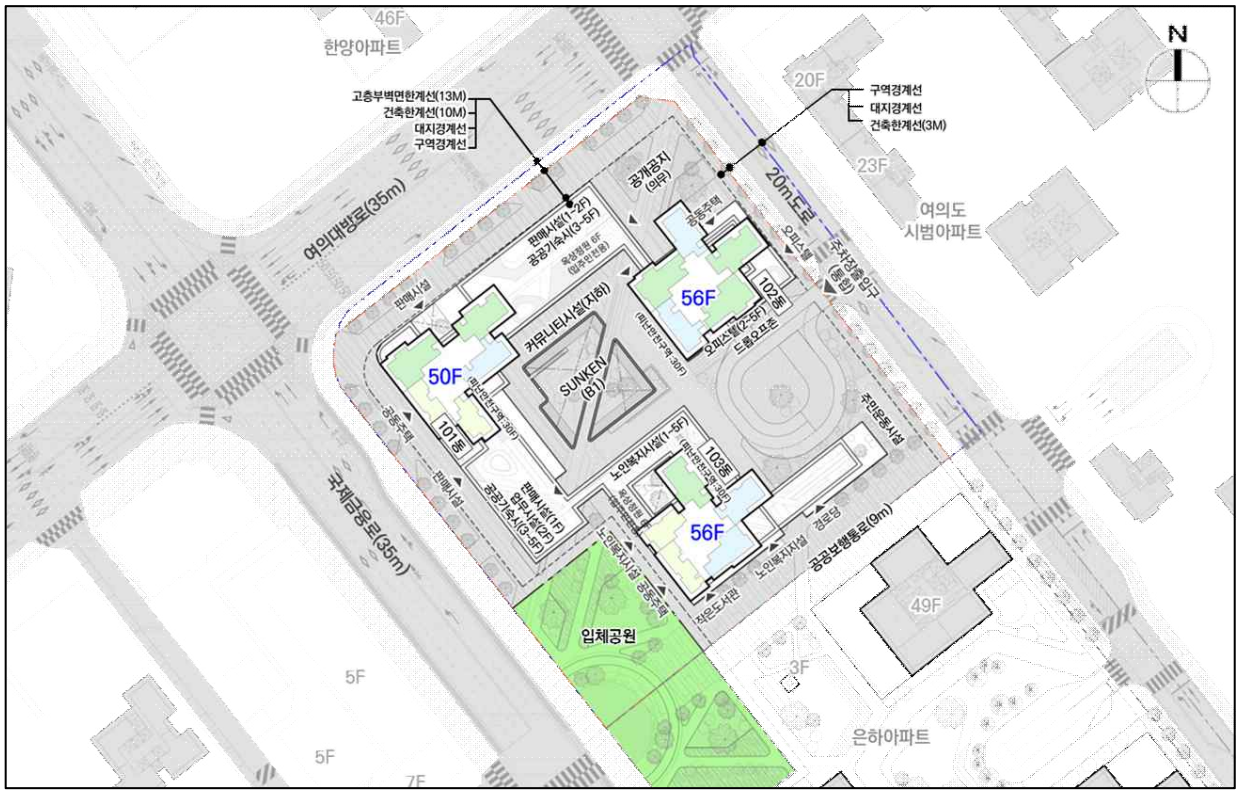
5 건축계획

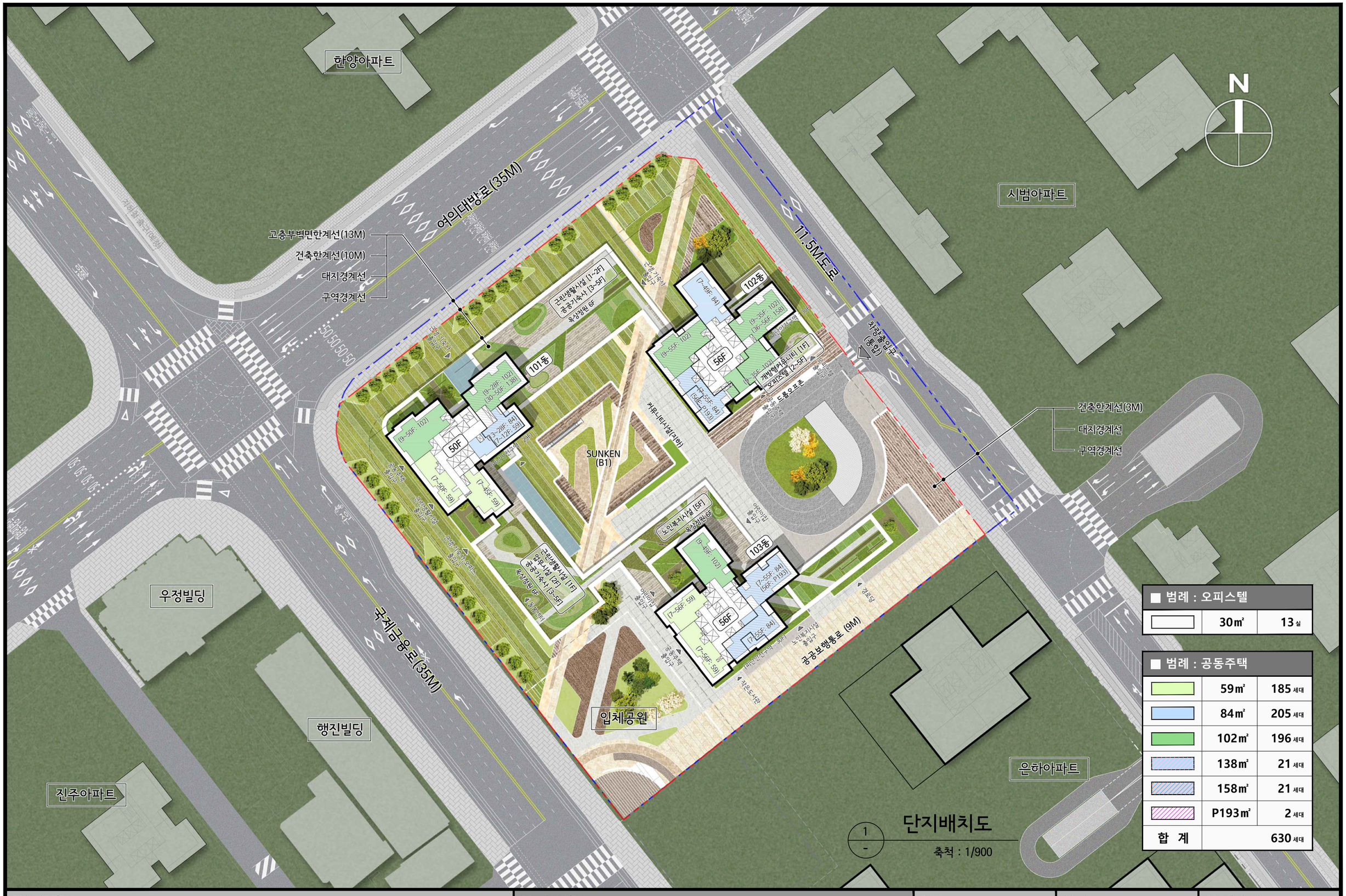
1. 설계개요

구분		내 용			
구역면적(㎡)		18,565.00			
획지면적(㎡)		16,576.06			
연면적(㎡)	지하층	61,014.00			
	지상층	89,054.04			
	총계	150,068.04			
	용적률산정용 연면적	88,324.04			
용적률(%)		532.84			
건축면적(㎡)		7,008.36			
건폐율(%)		42.28			
용도 및 층수		공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 업무시설, 판매시설, 공공기숙사, 노인복지시설			
구분		세대수(세대)		비율(%)	
공동주택	59㎡	임대 : 77	185	임대 : 12.22	29.37
		분양 : 108		분양 : 17.14	
	84㎡	임대 : 18	205	임대 : 2.86	32.54
		분양 : 187		분양 : 29.68	
	102㎡	196		31.11	
	138㎡	21		3.33	
	158㎡	21		3.33	
	193㎡	2		0.32	
	합계	630		100.0	
구분		호수(호)		비율(%)	
오피스텔	30㎡	13		100.0	
	합계	13		100.0	

구분		면적(㎡)	비율(%)
업무시설	지상	1,200	68.96
	지하	540	31.03
	합계	1,740	100.0
구분		면적(㎡)	비율(%)
판매시설	지상	1,600	21.92
	지하	5,700	78.08
	합계	7,300	100.0
구분		세대수(세대)	비율(%)
공공기숙사	18㎡(1인실)	126	100.0
	합계	126	100.0
구분		면적(㎡)	비율(%)
노인 복지시설	지상	5,200	86.67
	지하	800	13.33
	합계	6,000	100.0
주차대수		1,231대(법정:882.5대)	

[건축 배치도]





1
-

단지배치도

축척 : 1/900

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	단지배치도	2025.09.	1/900	

한양아파트

여의대방로(35M)

고층부벽면한계선(13M)
건축한계선(10M)
대지경계선
구역경계선

11.5M도로

시범아파트

N

건축한계선(3M)
대지경계선
구역경계선

101동
102동
103동
104동
105동
106동
107동

SUNKEN (B1)

커뮤니티시설(지하1층)

근린생활시설 (1~2F)
종합기숙사 (3~5F)
옥상정원 6F

근린생활시설 (1F)
공동기숙사 (2~5F)
옥상정원 6F

노인복지시설 (6F)
옥상정원 6F

경로당

어린이집

주민운동시설

공공보행통로 (9M)

국제금융로(35M)

우정빌딩

행진빌딩

진주아파트

은하아파트

입체공원

범례 : 오피스텔

	30㎡	13실

범례 : 공동주택

	59㎡	185세대
	84㎡	205세대
	102㎡	196세대
	138㎡	21세대
	158㎡	21세대
	P193㎡	2세대
합 계		630세대

1
-

단지배치도

축척 : 1/900

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	단지배치도	2025.09.	1/900	

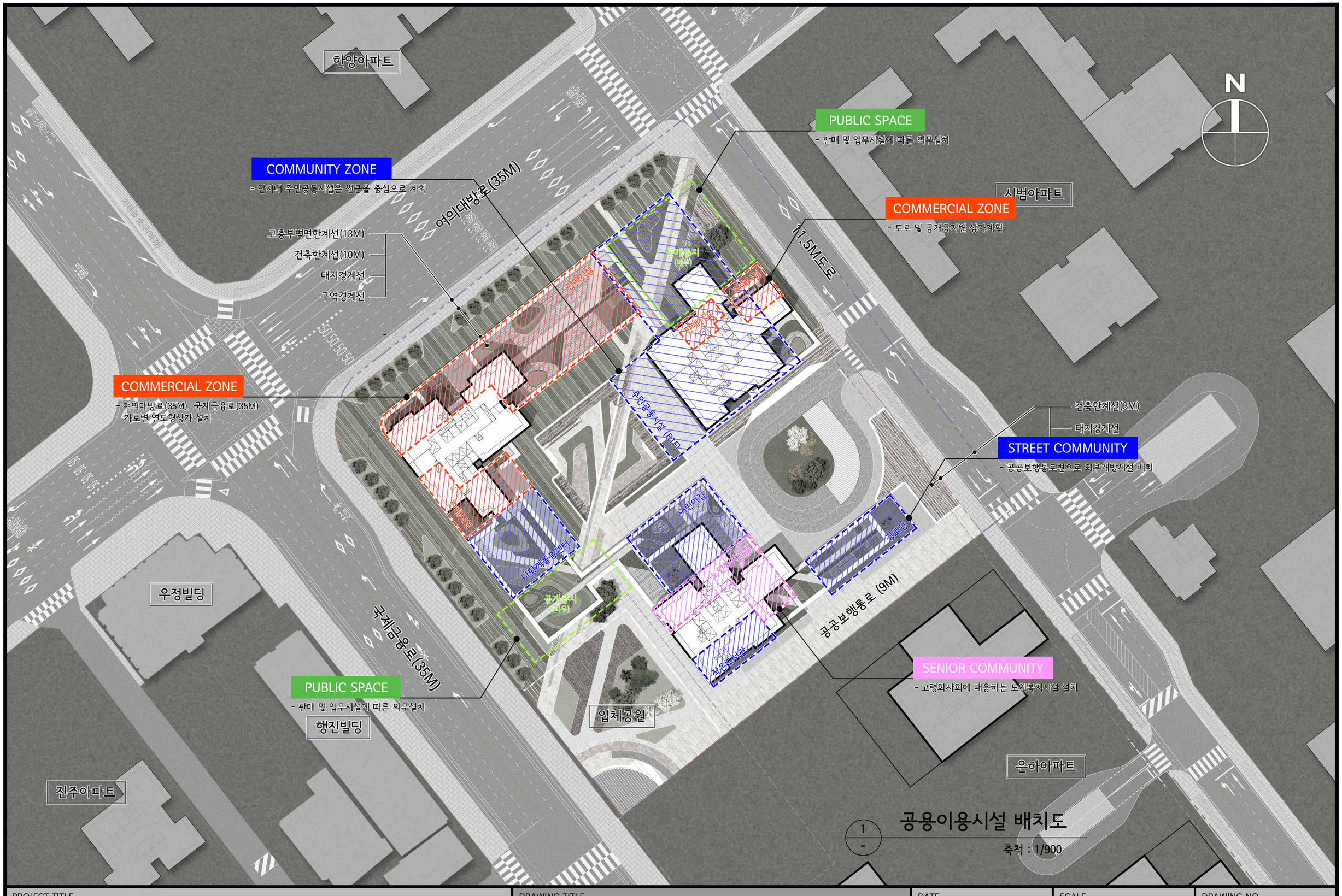


지반층 배치도

1 / -

축척 : 1/900

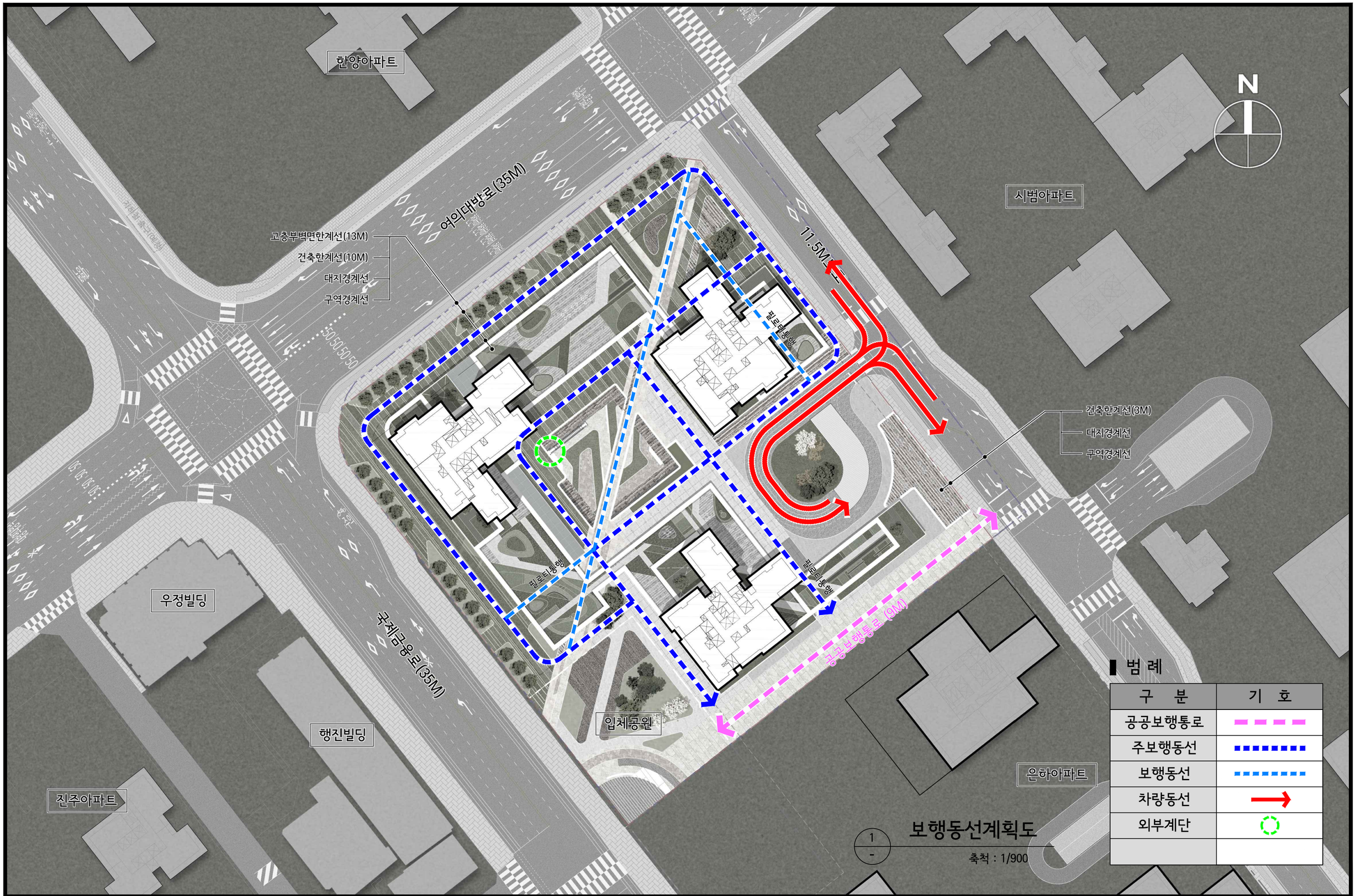
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	지반층 배치도	2025.09.	1/900	



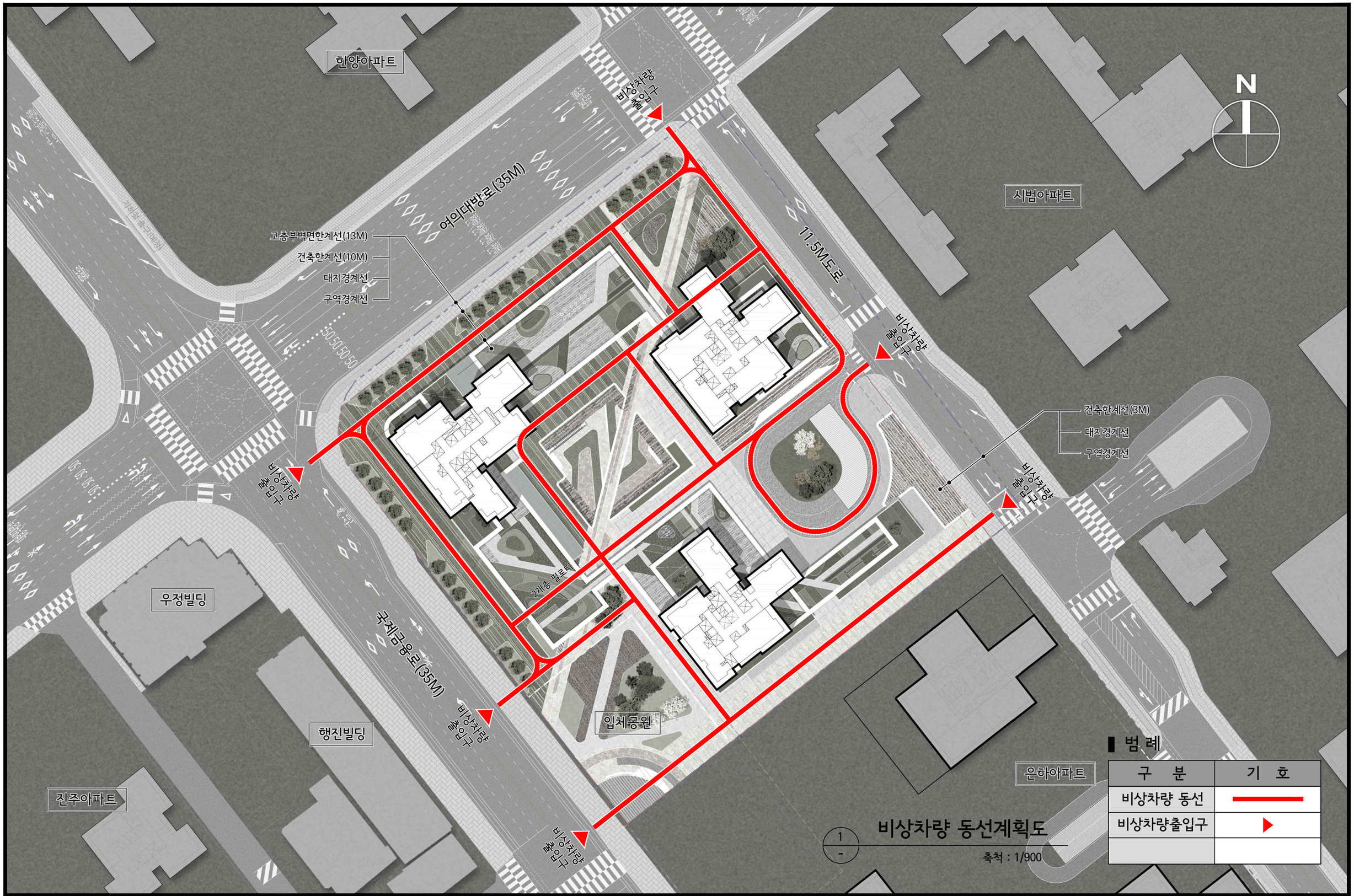
공용이용시설 배치도

1 - 축척 : 1/900

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	공용이용시설 배치도	2025.09.	1/900	



PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	보행동선계획도	2025.09.	1/900	



범 례

구 분	기 호
비상차량 동선	
비상차량출입구	

비상차량 동선계획도

1 - 축척 : 1/900

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	비상차량 동선계획도	2025.09.	1/900	

N

한양아파트

시범아파트

여의대방로(35M)

11.5M도로

국제금융로(35M)

우정빌딩

행진빌딩

진주아파트

은하아파트

입체공원

12.70

12.80

13.00

13.00

13.00

13.00

13.00

13.00

13.00

13.10

13.10

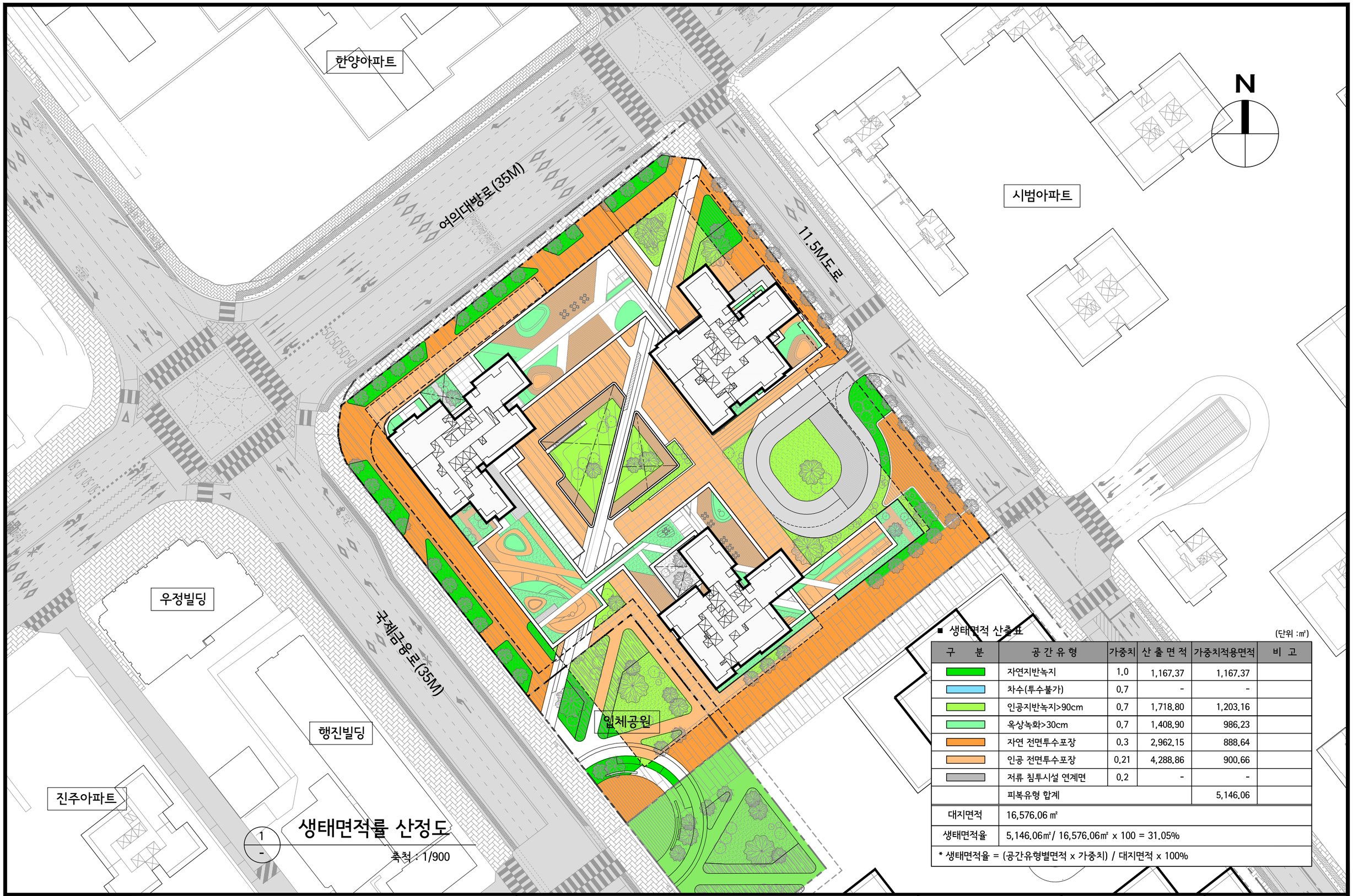
12.50

1
-

대지조성계획도

축척 : 1/900

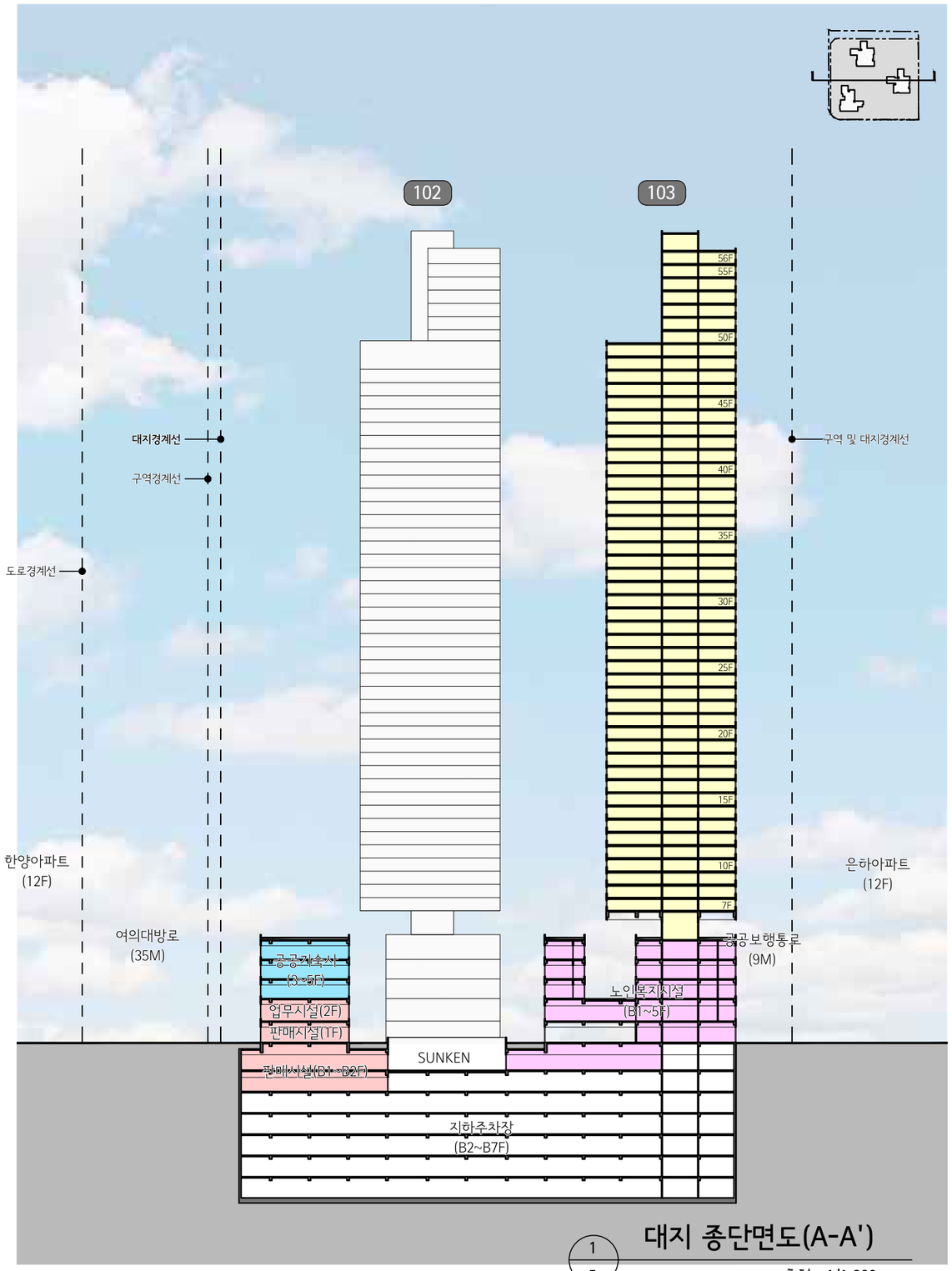
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	대지조성계획도	2025.09.	1/900	



■ 생태면적 산출표 (단위 :㎡)

구 분	공 간 유 형	가중치	산 출 면 적	가중치적용면적	비 고
	자연지반녹지	1.0	1,167.37	1,167.37	
	차수(투수불가)	0.7	-	-	
	인공지반녹지>90cm	0.7	1,718.80	1,203.16	
	옥상녹화>30cm	0.7	1,408.90	986.23	
	자연 전면투수포장	0.3	2,962.15	888.64	
	인공 전면투수포장	0.21	4,288.86	900.66	
	저류 침투시설 연계면	0.2	-	-	
	피복유형 합계			5,146.06	
대지면적	16,576.06 ㎡				
생태면적율	5,146.06㎡/ 16,576.06㎡ x 100 = 31.05%				
* 생태면적율 = (공간유형별면적 x 가중치) / 대지면적 x 100%					

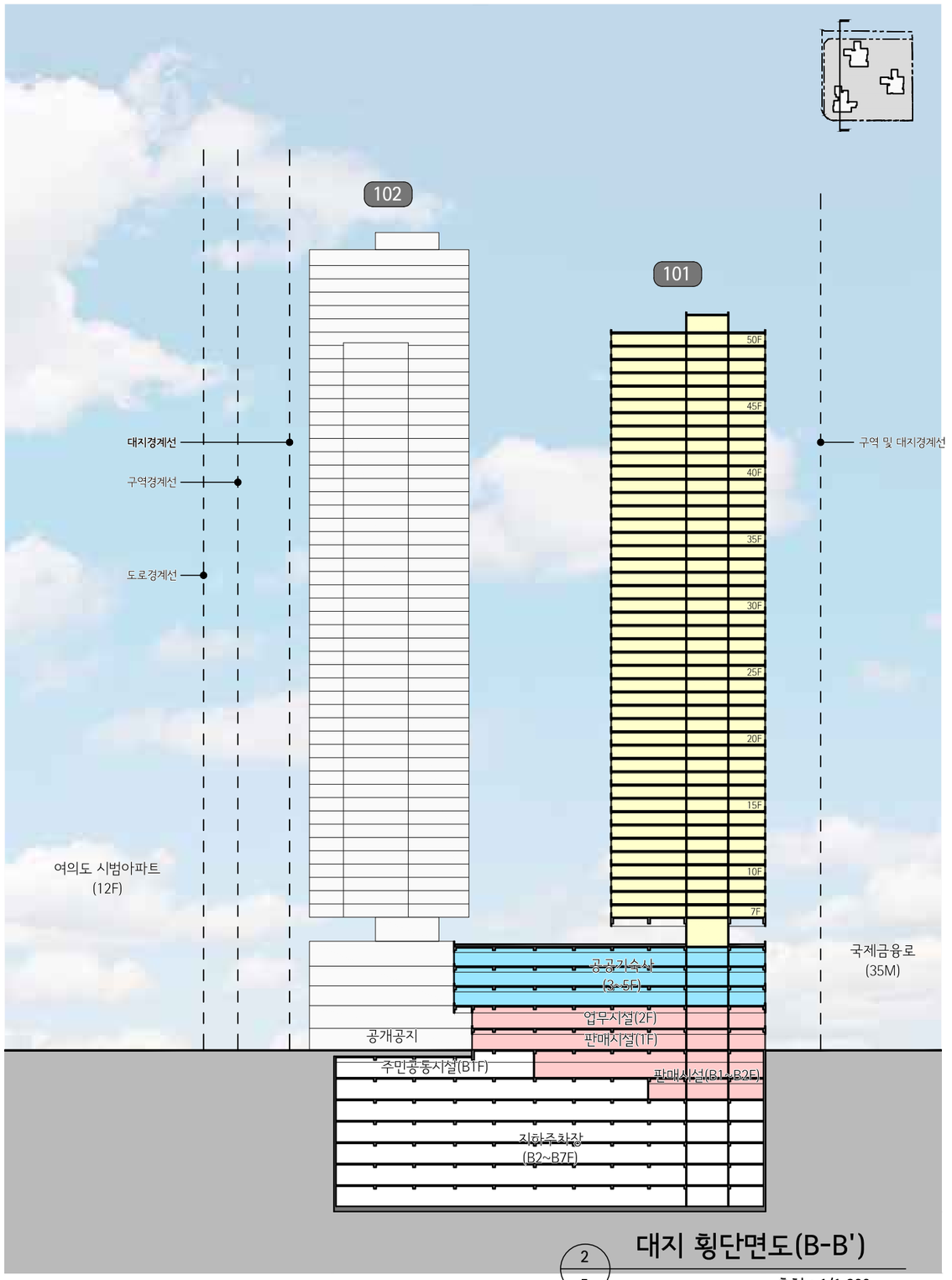
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	생태면적률 산정도	2025.09.	1/900	



1
-

대지 종단면도(A-A')

축척 : 1/1,200



2
-

대지 횡단면도(B-B')

축척 : 1/1,200

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
여의도 삼익아파트 재건축정비사업	대지조성계획도	2025.09.	1/1,200	

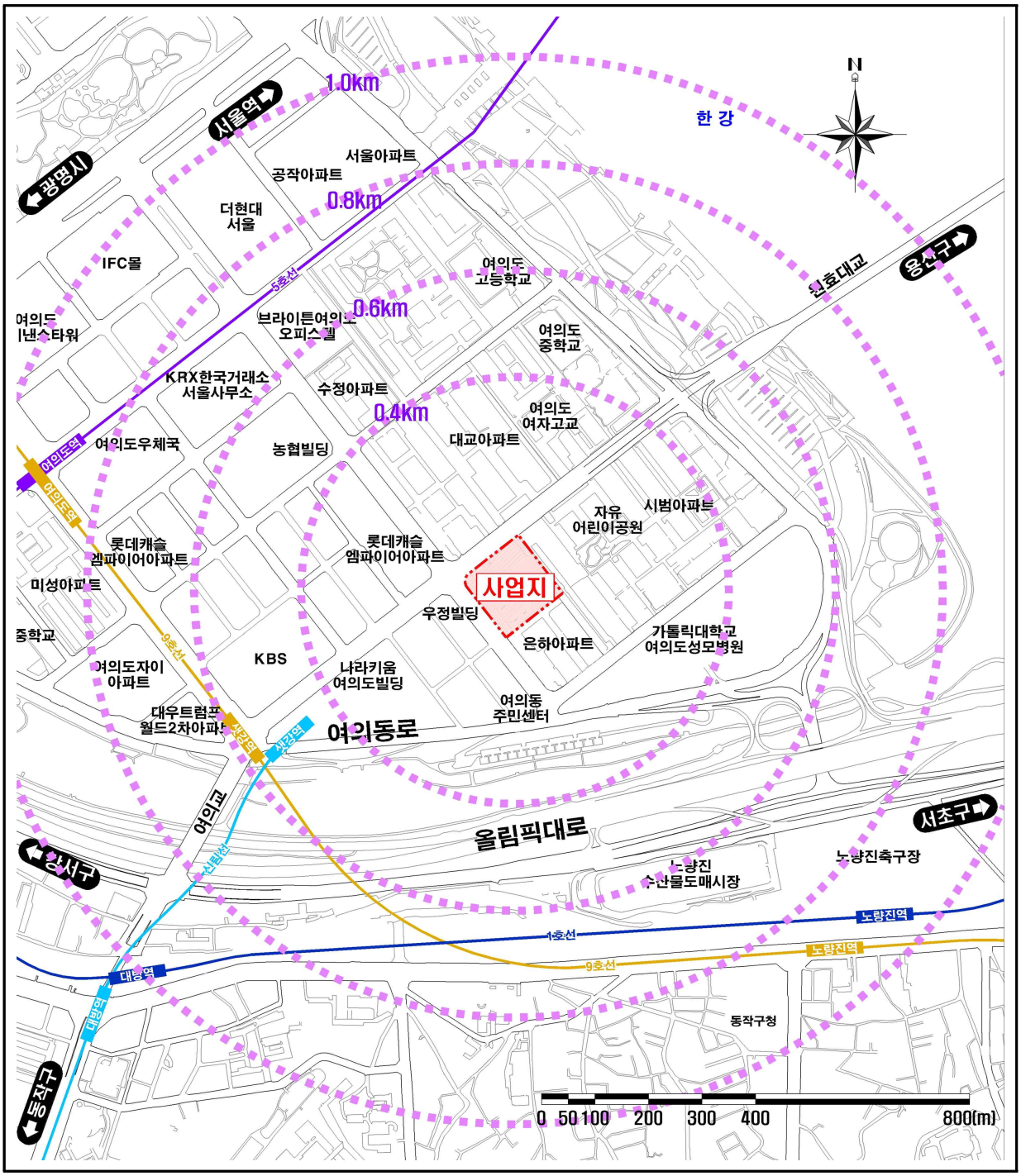
교통성 검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

- 본 사업은 여의도 아파트지구 지구단위계획 구역내 주거복합시설을 신축하는 사업으로 행정구역상 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지 일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종일반주거지역임

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구분		내 용
대지위치		◦ 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지
지역지구		◦ 제3종일반주거지역 (일반상업지역 종상향 예정)
용도		◦ 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 근린생활시설, 노인복지시설, 공공기숙사
사업기간		◦ ~ 2030년
세대수/실수		◦ 공동주택 : 630세대 (공공임대 95세대, 조합+분양 535세대) ◦ 오피스텔 : 13실
구역면적		◦ 18,565.00㎡
대지면적		◦ 16,576.06㎡
기부채납면적		◦ 1,988.94㎡
건축규모	건축면적	◦ 7,008.36㎡
	연면적	◦ 150,068.04㎡(지상층 : 89,054.04㎡, 지하층 : 61,014.00㎡)
	건폐율	◦ 42.28%
	용적률	◦ 532.84%
주차	법정주차	◦ 885대
	수요주차	◦ 918대 (2031년 원단위법)
	계획주차	◦ 1,231대 (법정주차대비 139.1%, 수요주차대비 134.1%)

2031년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	5	122	20	20	25	142	167
	1일 발생교통량	459	459	139	139	598	598	1,196
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	19	198	34	34	53	232	285
	1일 발생교통량	905	905	273	273	1,178	1,178	2,356
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	14	76	14	14	28	90	118
	1일 발생교통량	446	446	134	134	580	580	1,160

주 : 사업지 첨두시 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[용도별 면적표]

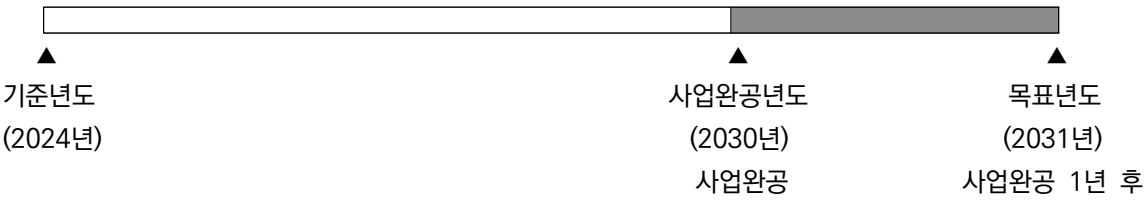
구 분			세대수(세대)/실수(실)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
공동주택	공공임대	59 TYPE	77	59.90	21.35	81.25	5.80	51.76	138.81
		84 TYPE	18	84.90	28.95	113.85	8.22	73.36	195.43
		소계	95	6,140.50	2,165.05	8,305.55	594.67	5,305.92	14,206.14
	조합분양	59 TYPE	108	59.90	21.35	81.25	5.80	51.76	138.81
		84 TYPE	187	84.90	28.95	113.85	8.22	73.36	195.43
		102 TYPE	196	102.00	34.30	136.30	9.88	88.14	234.31
		138 TYPE	21	138.90	46.10	185.00	13.45	120.02	318.47
		158 TYPE	21	158.90	53.00	211.90	15.39	137.30	364.59
		193 TYPE	2	193.85	44.67	238.52	18.77	167.50	424.80
		소계	535	48,979.00	16,612.69	65,591.69	4,743.33	42,322.08	112,657.10
	계		630	55,119.50	18,777.74	73,897.24	5,338.00	47,628.00	126,863.24
오피스텔		30 TYPE	13	30.90	16.70	47.60	-	42.00	89.60
		계	13	401.70	217.10	618.80	-	546.00	1,164.80
공공기숙사			-	2,386.44	1,493.95	3,880.39	2,219.61	900.00	7,000.00
근린생활시설			-	3,773.00	1,617.00	5,390.00	-	1,910.00	7,300.00
노유자시설			-	3,640.00	1,560.00	5,200.00	-	800.00	6,000.00
업무시설			-	840.00	360.00	1,200.00	-	540.00	1,740.00
합계			-	66,160.64	24,025.79	90,186.43	7,557.61	52,324.00	150,068.04

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

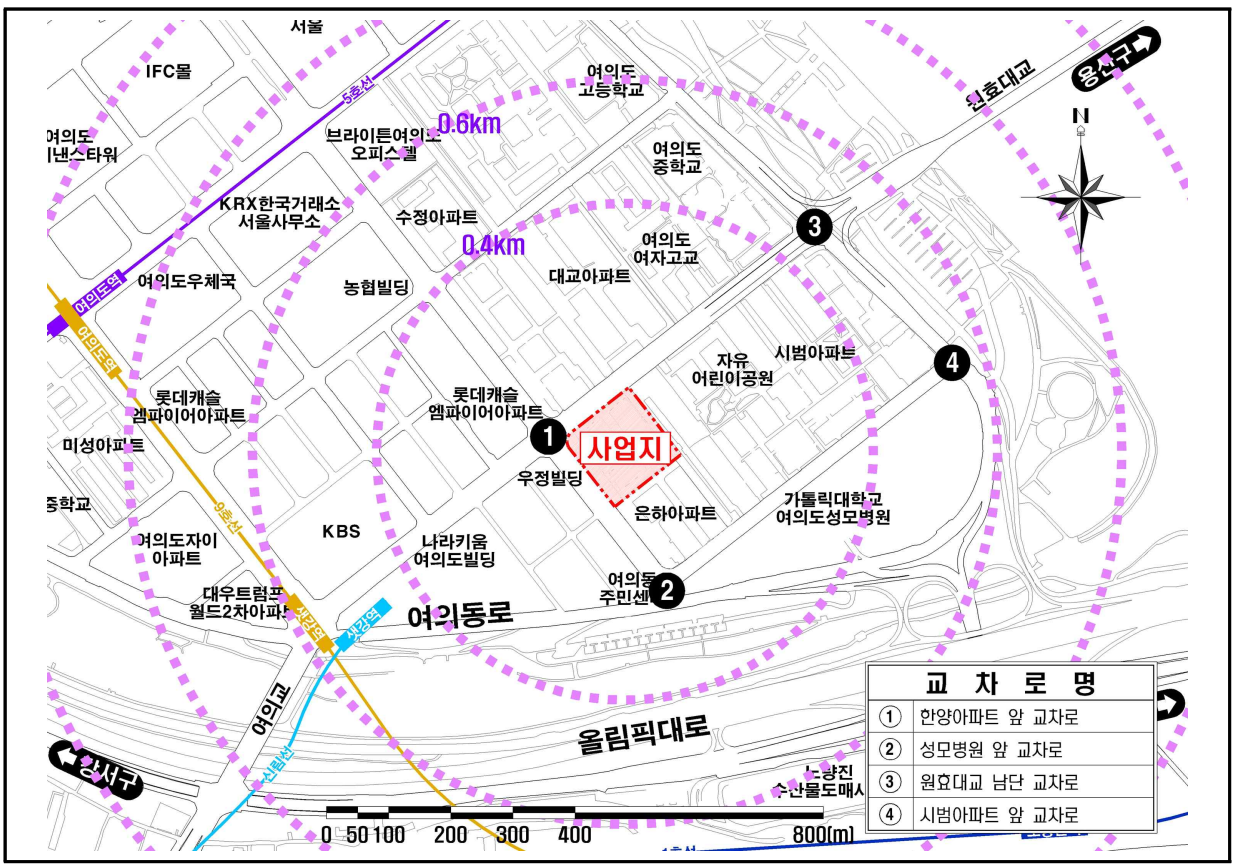
- 시간적으로는 2030년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2031년을 목표년도로 설정하였음



2) 공간적 범위

- 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음
- 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 4개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



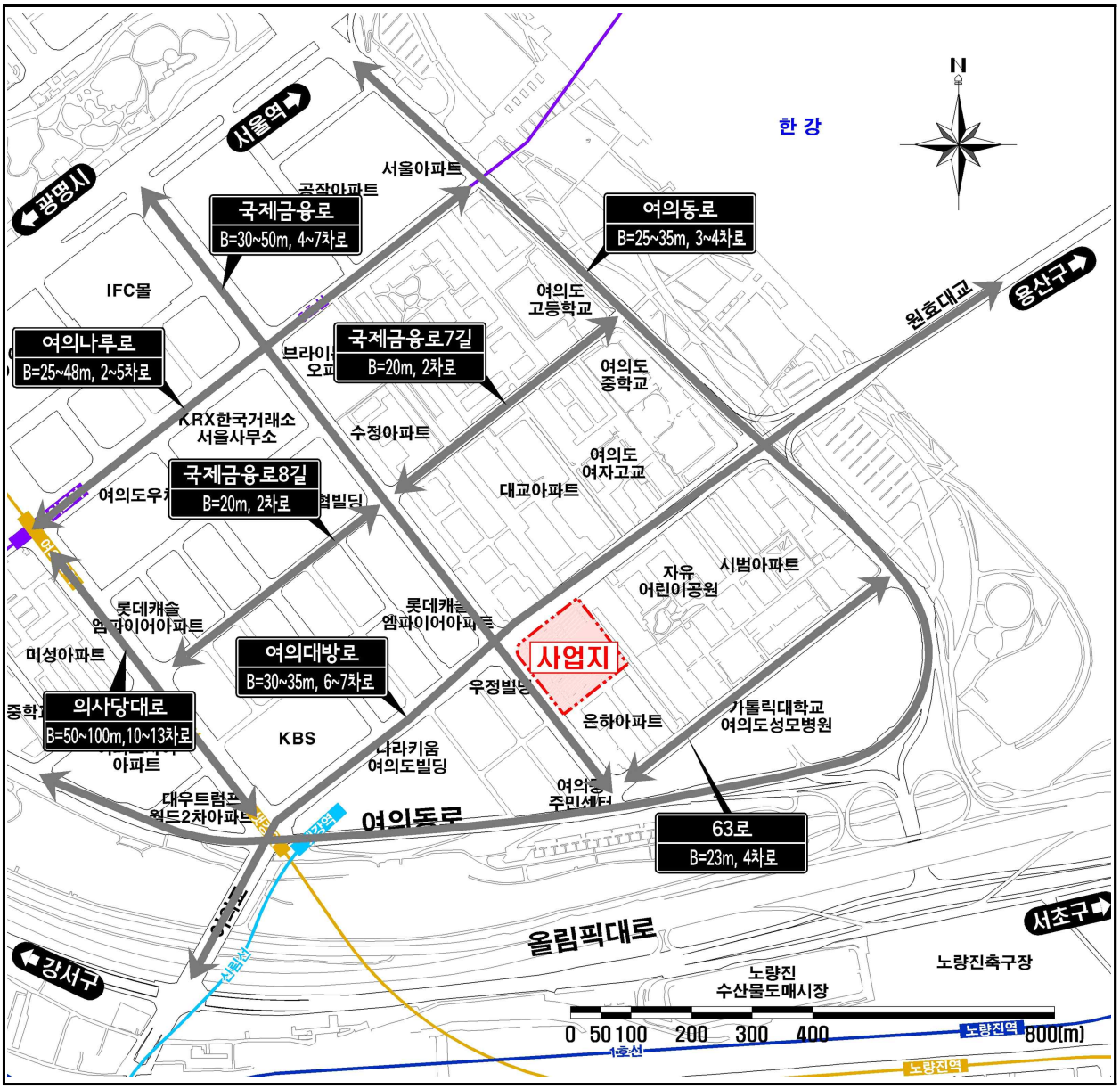
나. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 서측으로 국제금융로(B=30~50m, 4~7차로)가 위치하고 있고 여의대방로(B=30~35m, 6~7차로) 및 63로(B=23m, 4차로) 통해 주로 사업지 진출입이 이루어질 것임

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
여의동로	25~35	3~4	국제금융로	30~50	4~7
여의나루로	25~48	2~5	국제금융로7길	20	2
여의대방로	30~35	6~7	국제금융로8길	20	2
의사당대로	50~100	10~13	63로	23	4

〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉

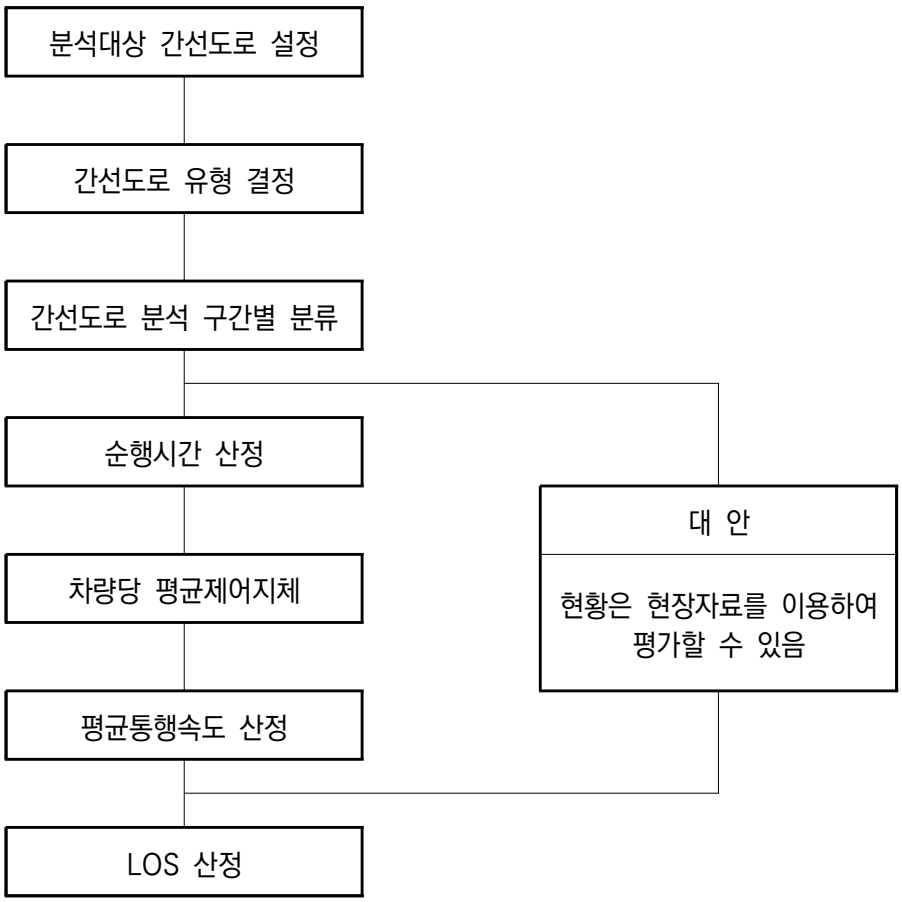


3. 교통소통분석 기준

가. 가로분석 기준

- 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함
- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

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

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

〈 서비스수준 분석표 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

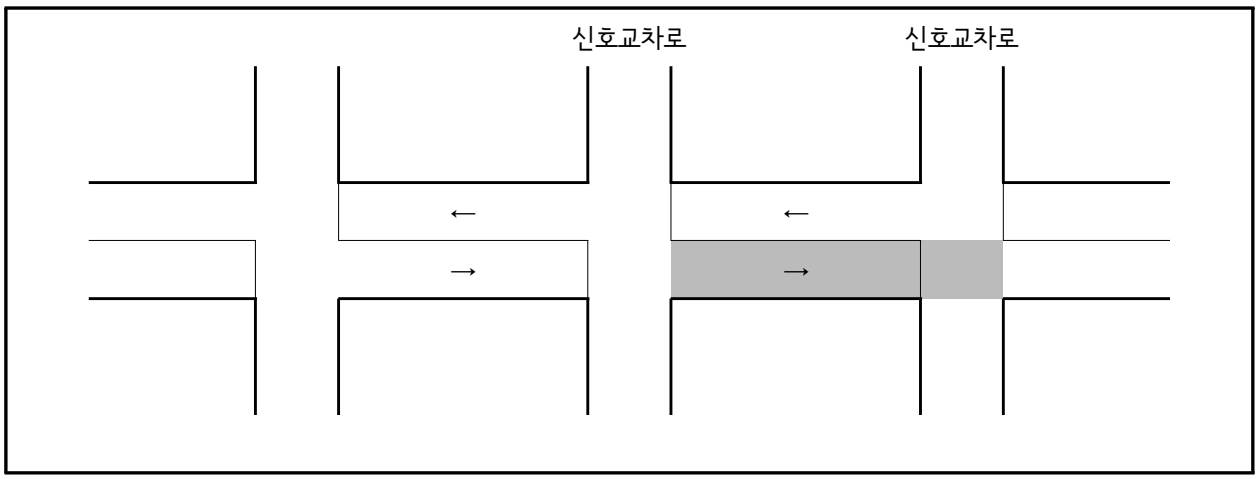
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

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

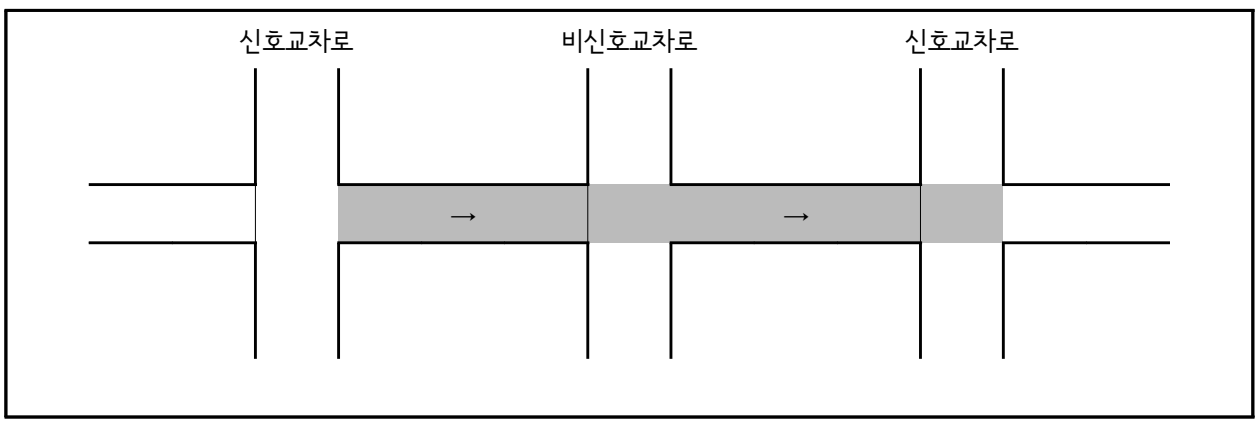
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

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



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

4) 순행시간 산정(4단계)

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

〈 km당 구간 순행시간 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(sec/veh)

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

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

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

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

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

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

3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

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

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

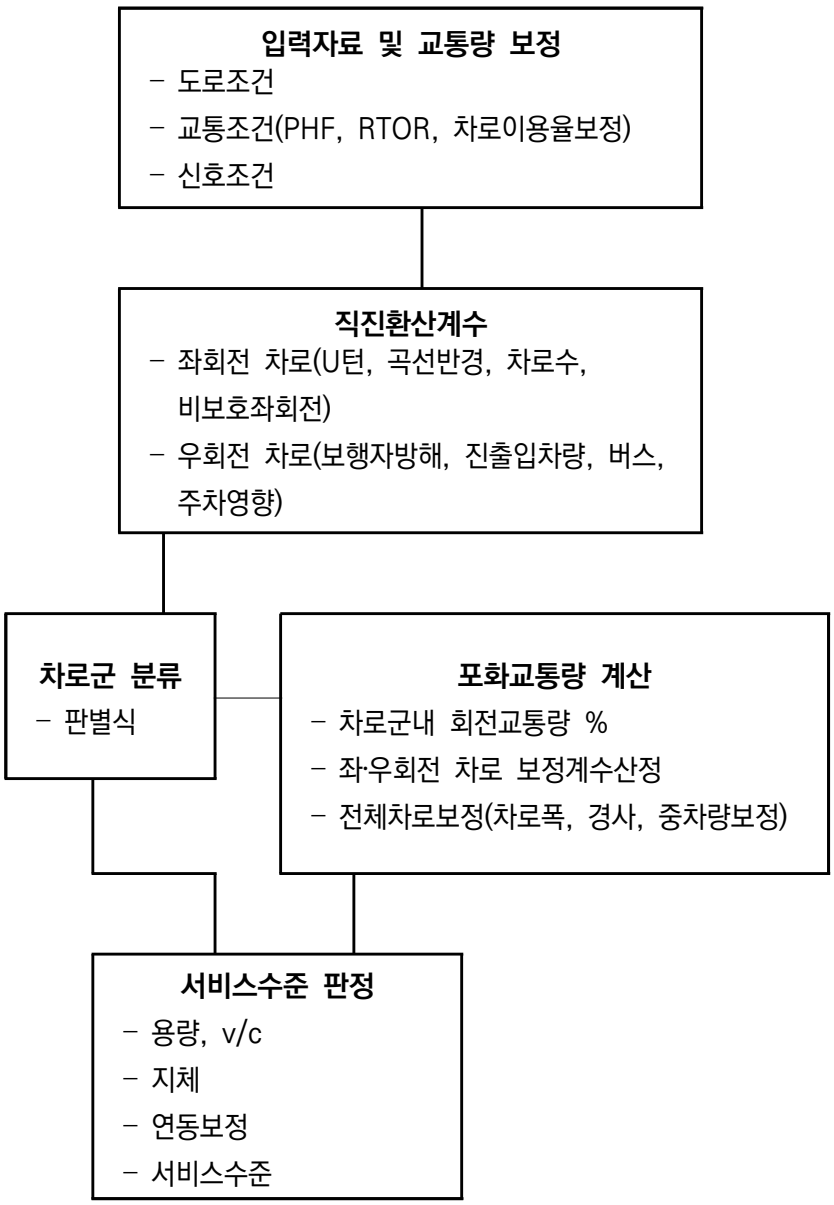
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

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

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

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

③ 차로군 분류(3단계)

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

  ㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

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

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

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

  $V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

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

  $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

  여기서, V_{LF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

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

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

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

④ 포화교통량 계산(4단계)

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

- 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

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

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

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

- 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

여기서, Q_b : 초기대기차량대수(대) d_1 : 균일지체(초/대)
C : 주기(초) g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X : 해당 차로군의 포화도 R : 적색신호시간(초)
y : 교통량비(flow ratio)(=v/s) T : 분석시간 길이(초)
S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

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

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

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

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

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

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

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

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

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d : 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 : 균일 제어지체(초/대)

PF : 신호연동에 의한 연동보정계수

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

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

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

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

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

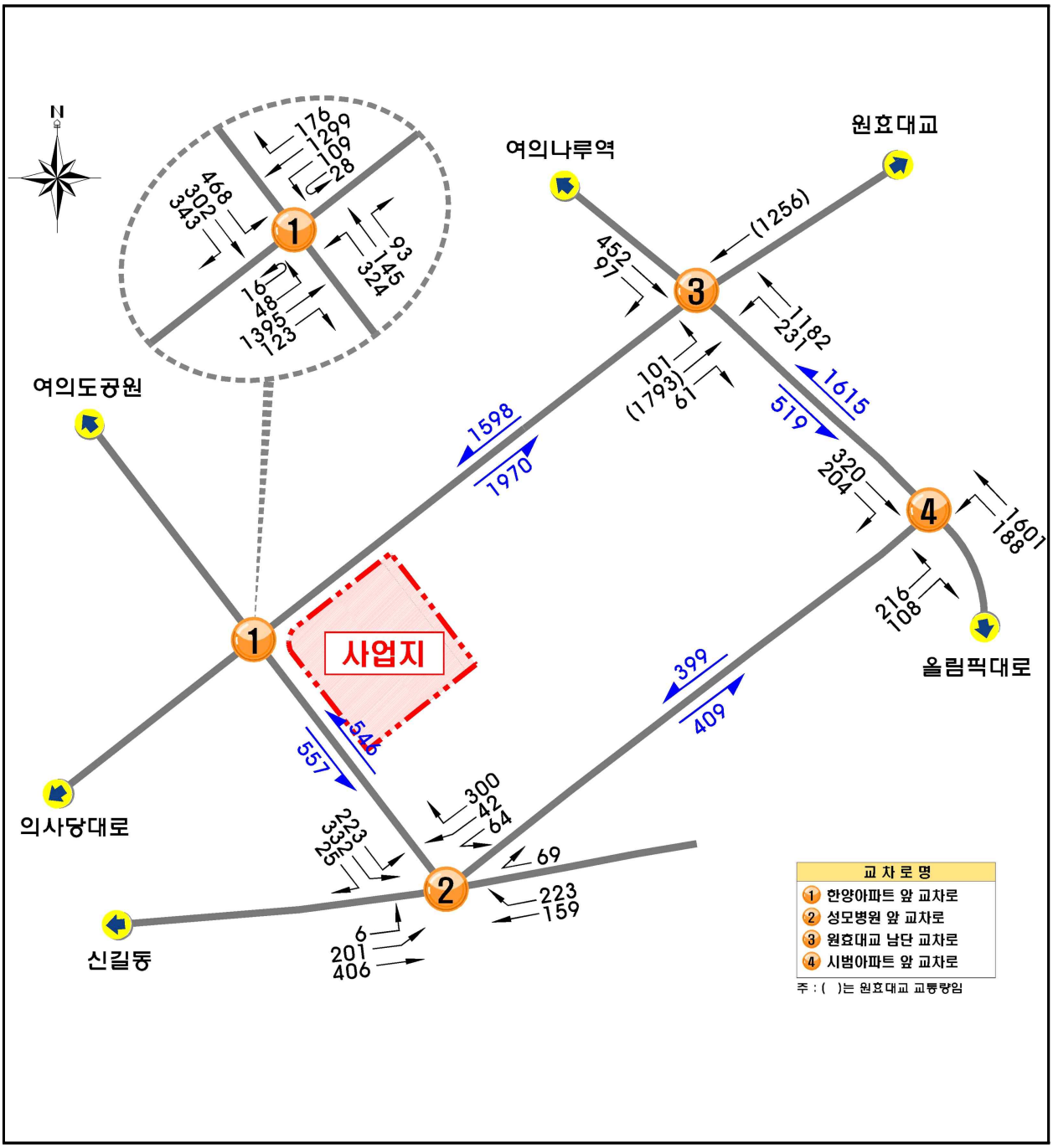
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

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

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



2) 주변 가로 및 교차로 소통현황

- 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 20.44~32.59km/h로 서비스수준이 "C"~"D"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제금융로	① 한양아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	0.31	557	21.77	D
	② 성모병원 앞 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	0.31	546	20.44	D
여의대방로	① 한양아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	0.54	1,970	25.29	D
	③ 원효대교 남단 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,598	28.24	D
63로	② 성모병원 앞 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	0.6	409	23.97	D
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	0.6	399	22.91	D
여의동로	③ 원효대교 남단 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	519	32.59	C
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,615	30.17	C

- 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.0~61.9sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

[주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	4,869	50.6	D
② 성모병원 앞 교차로	2,050	61.9	D
③ 원효대교 남단 교차로	3,917	21.5	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,637	19.0	B

4. 주변 교통관련계획

1) 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가

구 분			내 용					
사 업 명			여의도아파트지구 지구단위계획 수립					
사 업 지 위 치			서울특별시 영등포구 여의도동 일원					
사 업 기 간			2021년 ~ 2027년					
용 도 지 역			제1종·2종·3종 일반주거지역, 일반상업지역					
계획개요	인허가법규		국토의 계획 및 이용에 관한 법률					
	구 역 면 적		599,795.1㎡					
	용도지역	제1종일반주거지역	9,955.1㎡					
		제2종일반주거지역	131,389.2㎡					
		제3종일반주거지역	408,276.0㎡					
		일반상업지역	24,531.7㎡					
		자연녹지지역	25,643.1㎡					
주차규모	법 정 주 차		19,943대					
	주 차 수 요		21,665대 (2028년)					
발생교통량			단기(2028년)			장기(2032년)		
			유입	유출	계	유입	유출	계
첨두시(대/시)(08~09시)	기존발생량		194	2,747	2,941	191	2,671	2,862
	계획발생량		780	4,758	5,538	763	4,620	5,383
	순수발생량		586	2,011	2,597	572	1,949	2,521
1일발생량(대/일)	기존발생량		11,064	11,064	22,128	10,801	10,801	21,602
	계획발생량		25,801	25,801	51,602	25,262	25,262	50,524
	순수발생량		14,737	14,737	29,474	14,461	14,461	28,922

주 : 본 사업지구는 부설주차장 설치제한지역(특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역, 준주거지역으로 상향)으로 비주거시설 법정주차대수는 최고한도를 적용함

자료 : 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가』, 2023.12, ㈜글로벌메타

〈 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가 종합개선안도 〉



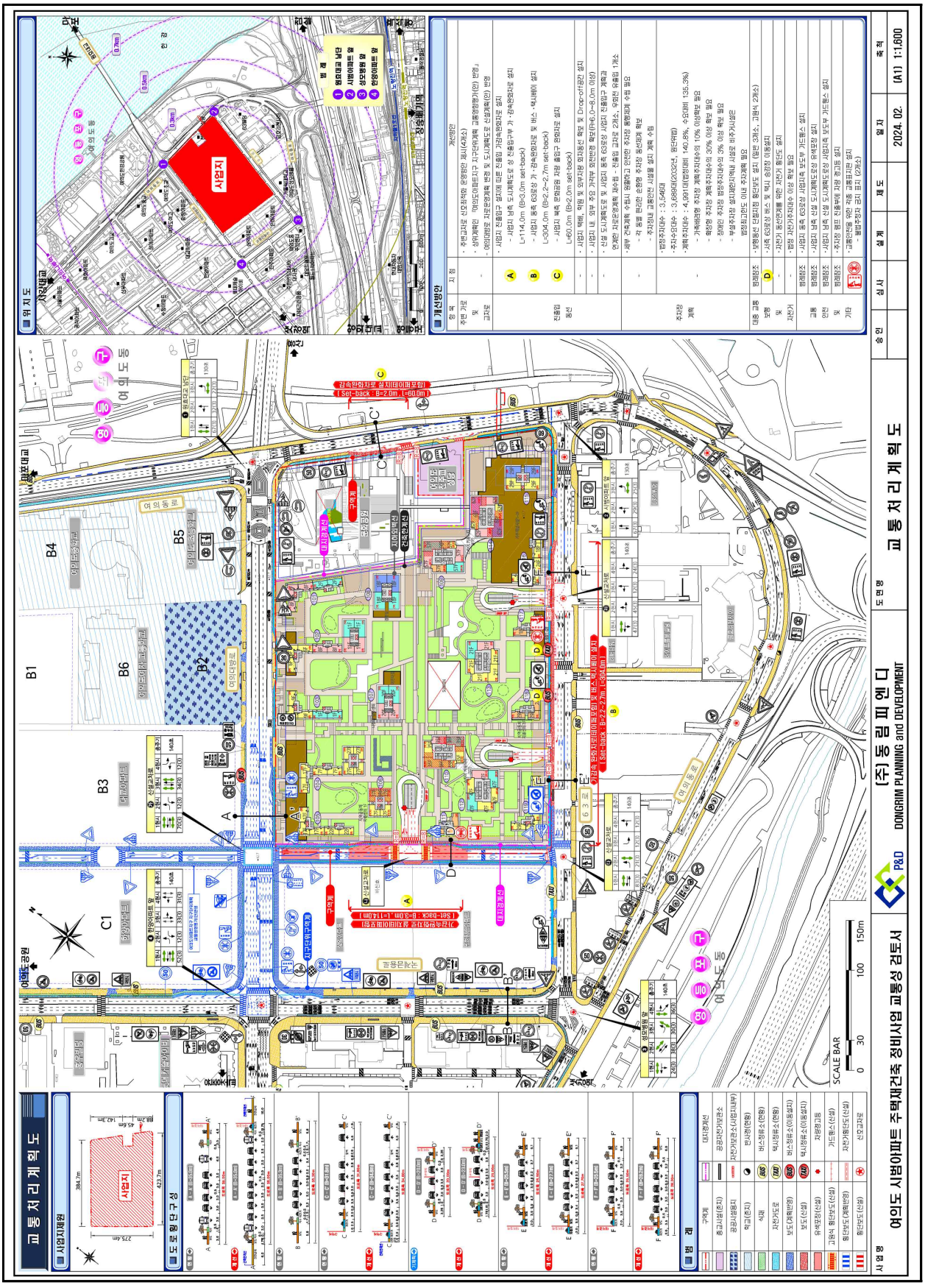
2) 여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토

구 분		내 용					
사 업 명		여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업					
대 지 위 치		서울시 영등포구 63로 45 일원					
지 역 · 지 구		준주거지역, 아파트지구, 중점경관관리구역(현재 제3종일반주거지역)					
용 도		공동주택, 근린생활시설, 기부채납시설					
사 업 기 간		2023년 ~ 2031년					
규 모		2,465세대 (기존 세대수 1,584세대)					
진·출입구개수		3개소					
대 지 면 적		구역면적 : 99,067.40㎡, 공공용지 : 10,108.70㎡, 사업대지면적 : 88,958.70㎡					
건축규모	건 축 면 적	26,366.18㎡					
	건축연면적	564,058.86㎡					
	건 폐 율	29.64% (법정 60.00%)					
	용 적 률	399.99% ((법정 400.00%)					
주 차 대 수		법정주차대수 : 3,546대 주차수요대수 : 3,689대(2032년, 원단위법) 계획주차대수 : 4,991대(법정대비 140.8%, 수요대비 135.3%) - 가족배려형 주차장 계획주차대수의 10% 이상확보 필요 - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상확보 필요 - 장애인 주차장 계획주차대수의 3% 이상확보 필요 - 부설주차장 설치제한지역내 시설로 비주거시설은 법정최고한도 이내 주차계획 필요					
구 분		2032년			2036년		
		유입	유출	계	유입	유출	계
순수 발생 교통량	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	104	321	425	102	316	418
	1일 발생교통량 (대/일)	1,943	1,943	3,886	1,911	1,911	3,822

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 :『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토』, 2024.02, ㈜동림피엔디

〈 여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통처리계획도 〉



3) 여의도 한양아파트 재건축사업 교통성검토

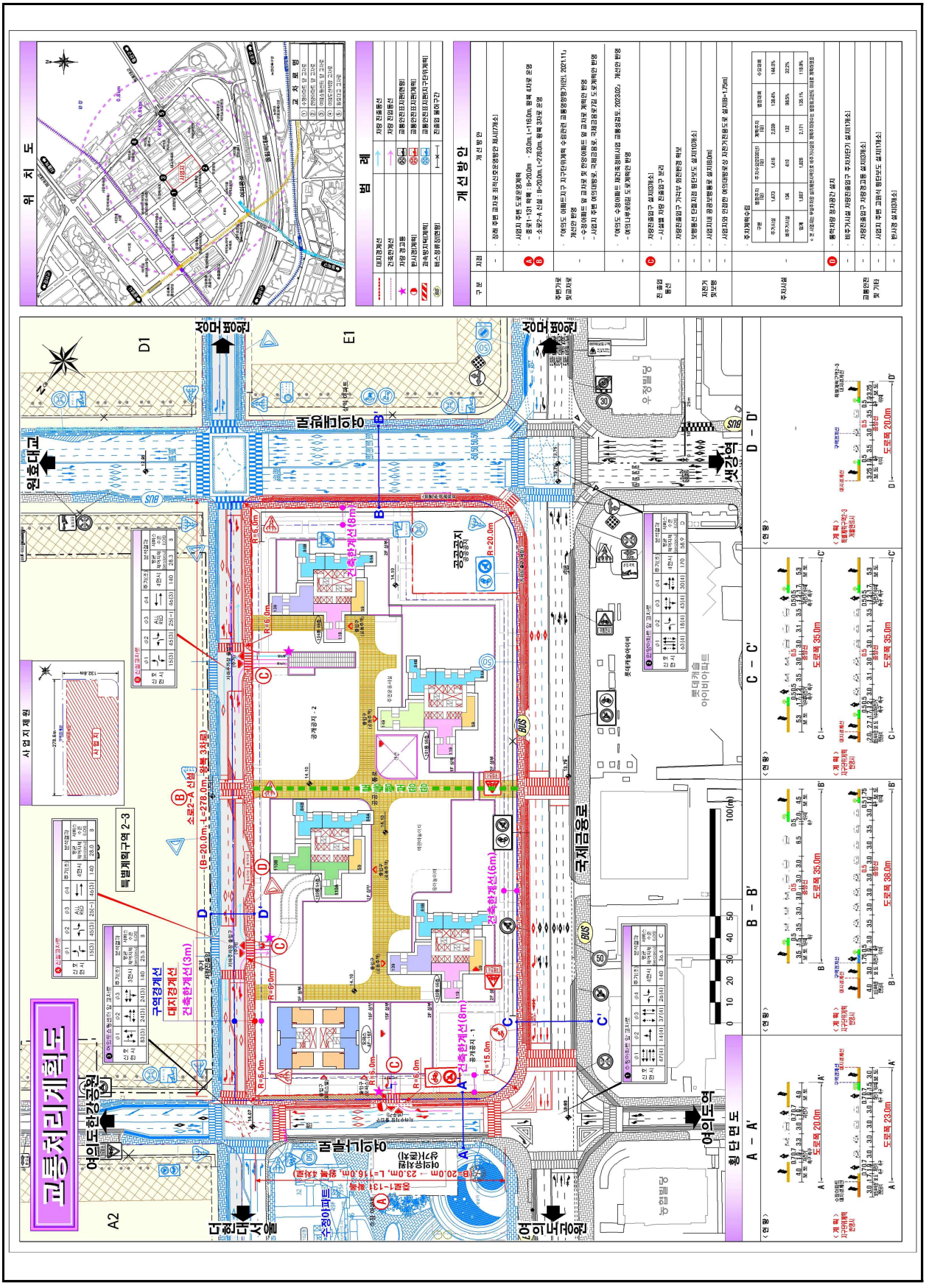
구분		내 용
대 지 위 치		서울특별시 영등포구 여의도동 42, 42-1번지
지 역 지 구		도시지역, 일반상업지역, 아파트지구, 어린이공원(저촉), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(해발165m), 중점경관관리구역(한강변)
용 도		공동주택(부대 및 복리시설), 오피스텔, 공공업무시설, 근린생활시설
사 업 기 간		~ 2029년
세 대 수 / 실 수		공동주택 : 992세대 (공공임대 148세대, 일반분양 844세대) 오피스텔 : 96실
구 역 면 적		36,363.00㎡
대 지 면 적		31,201.70㎡
기 부 채 납 면 적		5,161.30㎡
건축규모	건 축 면 적	12,788.59㎡
	연 면 적	290,043.30㎡ (지상층 : 187,121.52㎡, 지하층 : 102,921.78㎡)
	건 폐 율	40.99%
	용 적 률	599.72% (주거용적률 : 450.07%)
	규 모	지하 5층 ~ 지상 56층, 높이 199.80m
주차	법 정 주 차	1,607대
	수 요 주 차	1,826대 (2030년 원단위법)
	계 획 주 차	2,171대 (법정주차대비 135.1%, 수요주차대비 118.9%)

2030년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	7	196	32	32	39	228	267
	1일 발생교통량	736	736	226	226	962	962	1,924
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	125	341	57	57	182	398	580
	1일 발생교통량	2,340	2,340	610	610	2,950	2,950	5,900
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	118	145	25	25	143	170	313
	1일 발생교통량	1,604	1,604	384	384	1,988	1,988	3,976

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 : 『여의도 한양아파트 재건축사업 교통성검토』, 2024.01, ㈜KTS엔지니어링

〈 여의도 한양아파트 재건축사업 교통처리계획도 〉



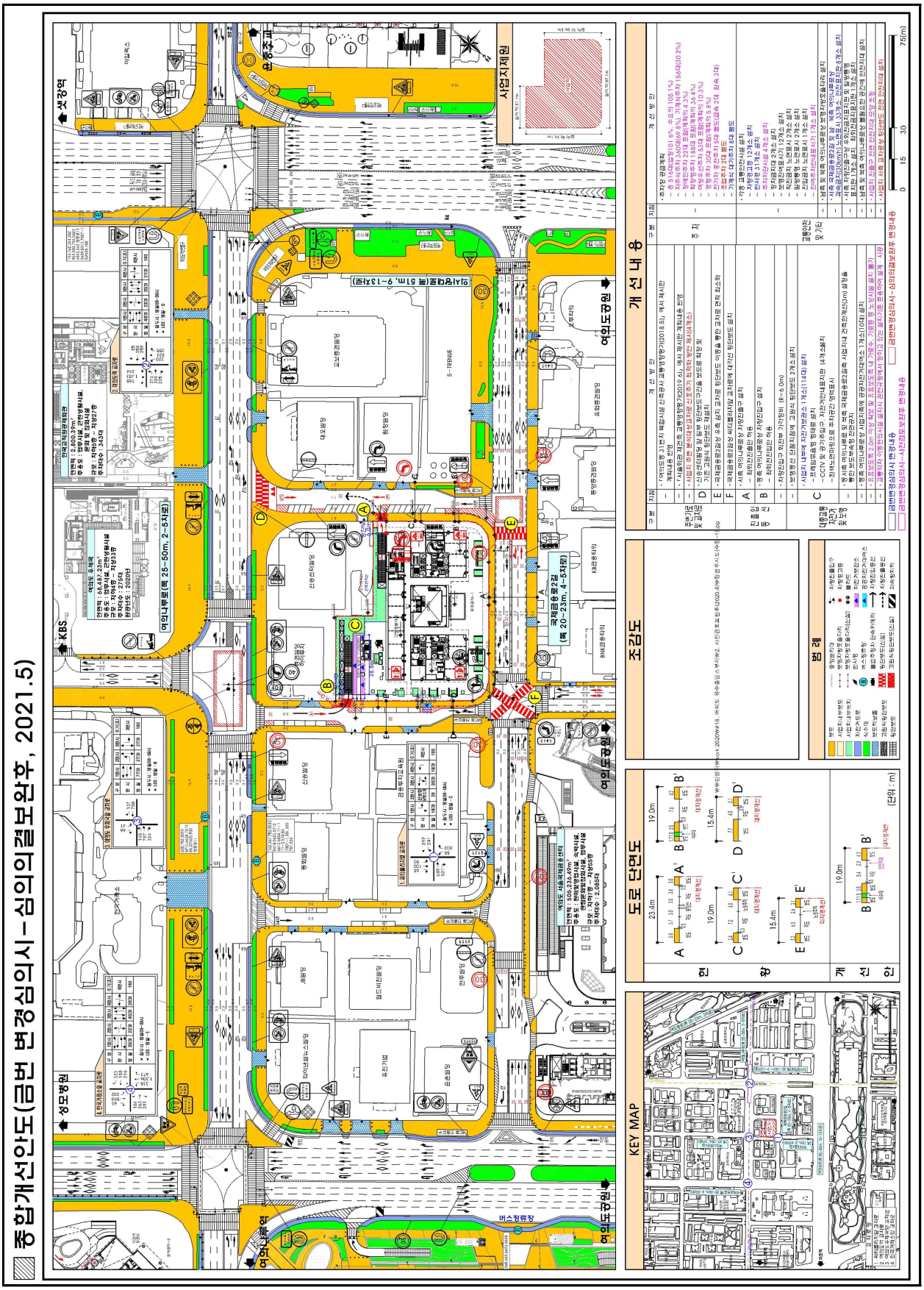
4) 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가(변경심의)

구 분		내 용					
사 업 명		영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사					
사 업 지 위 치		서울특별시 영등포구 여의도동 25-11					
용 도 지 역 지 구		일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중요시설물보호지구(공용), 특정개발진흥지구, 부설주차장 설치제한지역					
용 도		업무시설 (오피스텔 608호실, 오피스), 근린생활시설					
대 지 면 적		5,541.00㎡					
건축규모	건 축 면 적	3,223.26㎡					
	연 면 적	85,698.64㎡					
	건 폐 율	58.17% (법정 60% 이하)					
	용 적 율	1,007.11% (법정 1,008% 이하)					
	규 모	지하7층 ~ 지상29층					
주차규모	법 정 주 차	508대 - 주거시설(오피스텔) : 482대, 비주거시설(업무/근린생활시설) : 26대(최고한도)					
	주 차 수 요	490대(2027년) - 주거시설(오피스텔) : 444대, 비주거시설(업무/근린생활시설) : 46대					
	계 획 주 차	516대 (자주식주차 360대(69.8%), 기계식주차 156대(30.2%)) - 주거시설(오피스텔) 490대 (법정의 101.7%, 수요의 110.4%) - 비주거시설(업무/근린생활시설) 26대(법정(최고한도)의 100.0%)					
구 분(2027년) (단위:pcu/h, 대/일, 대/시)		사업지 발생교통량			순수 발생교통량		
		유입	유출	계	유입	유출	계
발생교통량	주변가로 첨두시	86	133	133	83	-36	-36
	사업지 첨두시	81	168	168	-140	-86	-86
	1일 발생교통량	633	1,326	1,326	-718	-1,436	-1,436
진 출 입 구 수		2개소					

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

자료 :『영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가(변경심의)』, 2021.05, ㈜교우엔지니어링

〈 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가(변경심의) 종합개선안도 〉



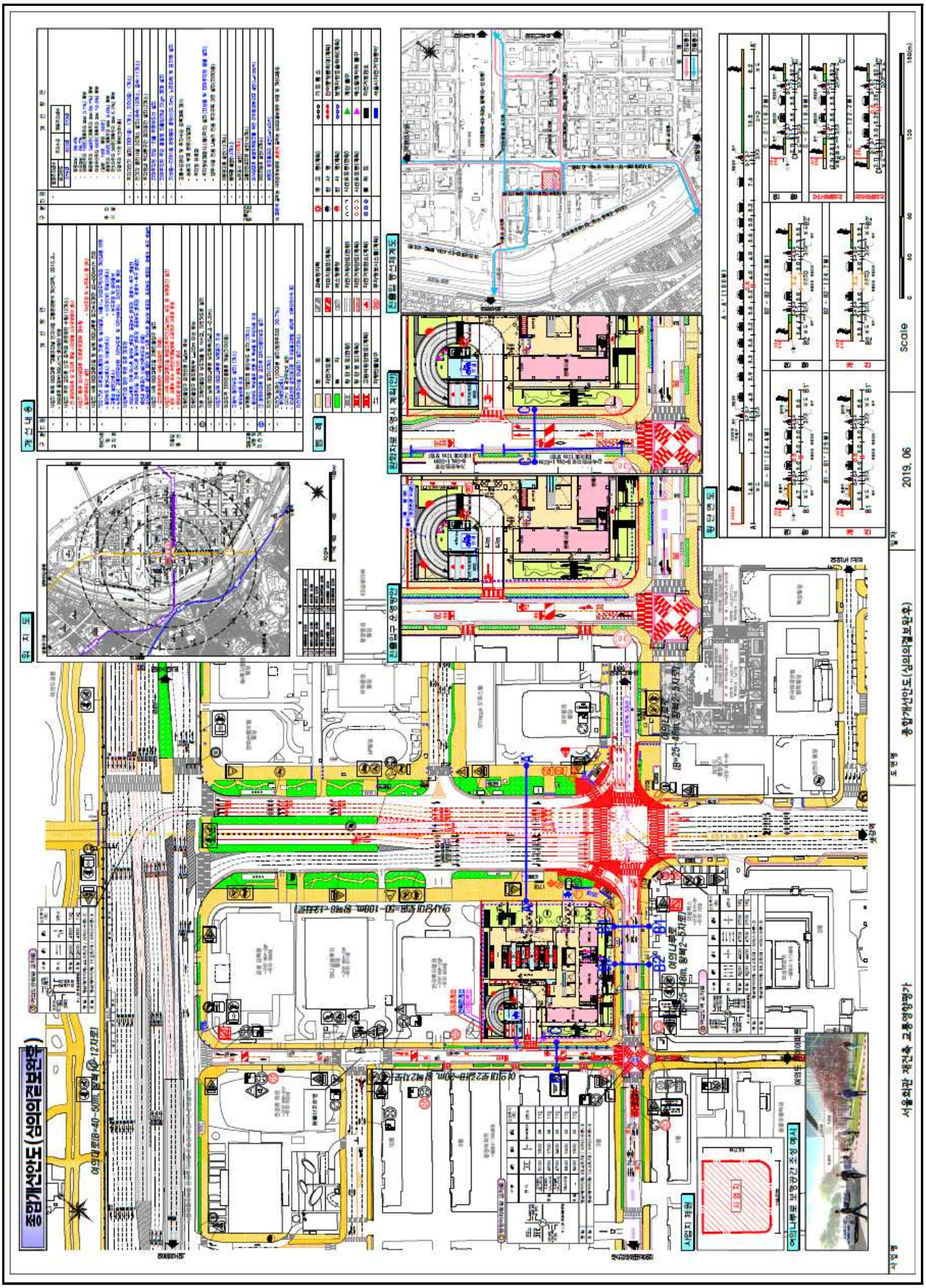
5) 서울회관 재건축 교통영향평가

구 분		사 업 개 요							
사 업 명		서울회관 재건축							
위 치		서울특별시 영등포구 여의도동 27-2번지							
사 업 기 간		2018년 ~ 2023년							
지 역 지 구		일반상업지역, 중심미관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역							
주 용 도		업무시설, 판매시설							
규 모		지하6층 ~ 지상42층							
대 지 면 적		10,142.00㎡							
건 축 면 적		5,828.24㎡							
연 면 적		142,083.59㎡							
건 폐 율		57.47% (법정 60% 이하)							
용 적 율		1,003.14% (법정 800% 이하, 완화시 1,010.23% 이하)							
주차 계획	법정주차	최고한도 579대 (주차상한제 지역)							
	주차수요	822대 (2026년)							
	계획주차	573대 (법정대비 99.0%, 수요대비 69.7%) - 자주식 100%							
발생 교통량 (순수)	구 분 (2026년)	재건축 발생량				순수 발생량			
		평일				휴일			
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
	주변가로 첨두시(대/시)	320	-	85	81	214	-	-	-
	사업지 첨두시(대/시)	54	392	104	101	48	270	-	-
	1일 발생량 (대/일)	2,646	2,646	881	881	1,834	1,834	-	-

주 : 평일 주변가로 첨두시는 08~09시, 사업지 첨두시는 18~19시, 휴일 주변가로 첨두시는 17~18시, 사업지 첨두시는 15~16시

자료 : 『서울회관 재건축 교통영향평가』, 2019.06, ㈜지음엔지니어링

〈 서울회관 재건축 교통영향평가 종합개선안도 〉



6) 여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토

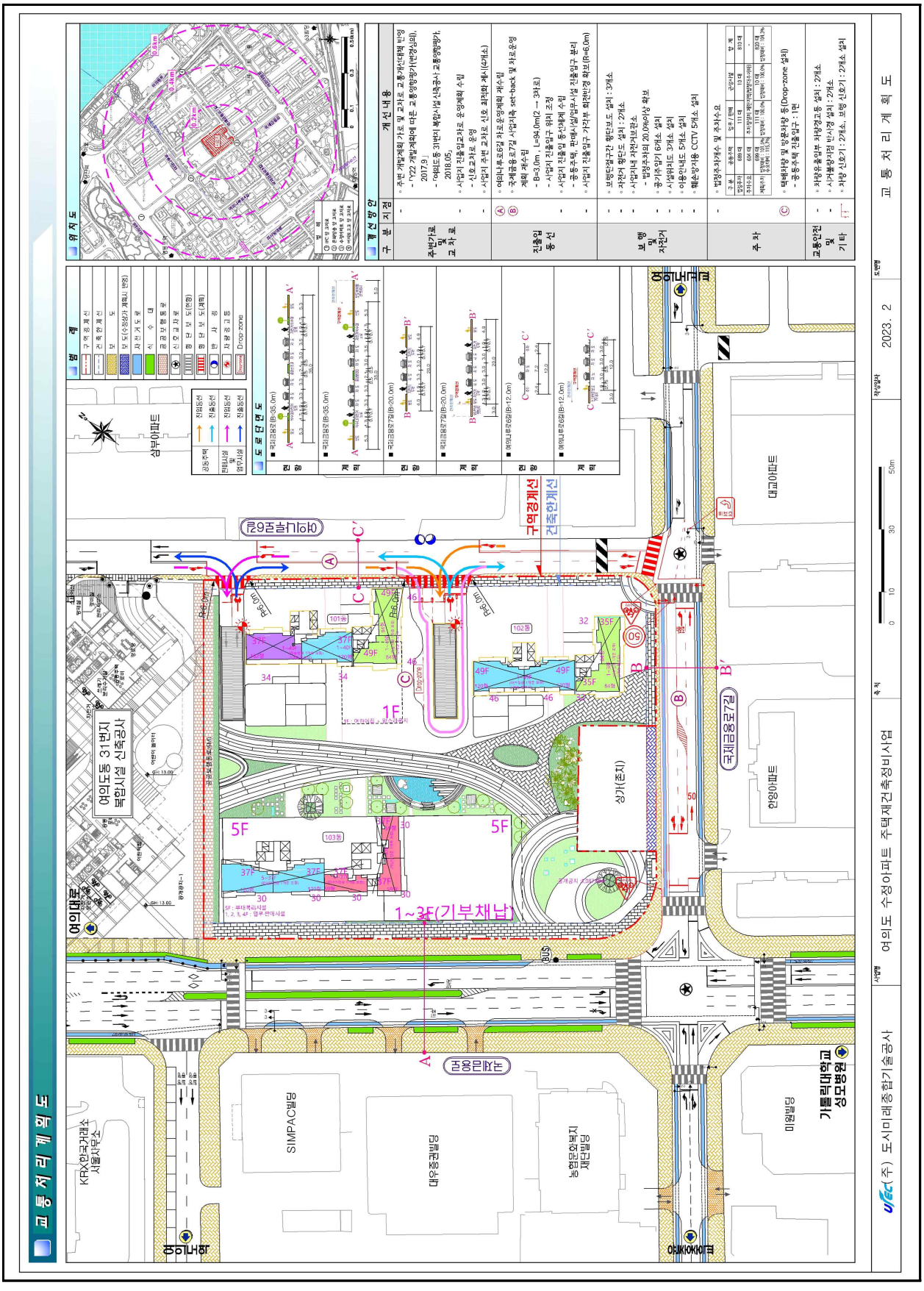
구 분		사 업 개 요			
사 업 명		여의도 수정아파트 재건축정비사업			
사 업 지 위 치		영등포구 여의도동 32번지			
용 도 지 역 지 구		도시지역, 일반상업지역			
용 도		공동주택(아파트) / 업무시설 / 판매시설 / 근생시설			
구 역 면 적		15,537.00㎡			
대 지 면 적		14,665.00㎡			
건축 규모	건축면적	5,630.00 ㎡			
	연 면 적	115,994.47㎡			
	건 폐 율	38.39% (60%이하)			
	용 적 율	449.96% (600%이하)			
	규 모	지하5층 ~ 지상45층(150m 이하)			
주차 계획	구 분	공동주택	업무/판매	근생시설	합 계
	법정주차	631대	74대	14대	719대
	주차수요	650대	- 주차장설치 제한지역 (법정대수이하)		
	계획주차	660대(법정대비 : 104.6%, 수요대비 : 101.5%)	74대 (법정대비 : 100.0%)	14대 (법정대비 : 100.0%)	748대 (법정대비 : 104.0%)

구 분 (2023년)	발생교통량(대/시, 대/일)		
	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시	165	178	343
1일 발생교통량	1,718	1,718	3,436

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 : 『여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토』, 2023.02, ㈜도시미래종합기술공사

〈 여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토 교통처리계획도 〉



5. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저, 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2030년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2031년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2024년 인구수 9,399,511인으로 나타났으며, 장래 2031년에는 인구수 9,114,789인으로 예측됨

[서울시 장래 사회경제지표 예측]

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
							'24-'31
인구수(인)	9,639,541	9,399,511	9,352,227	9,155,502	9,114,789	8,953,738	-0.44%
종사자수(인)	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,390,951	5,272,457	-0.05%
취업자수(인)	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,458,631	4,292,473	-0.56%
학생수(인)	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,128,219	1,077,055	-1.77%

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년 25,505,309통행/일에서 장래 2031년에 24,921,065통행/일로 -0.33%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2031년에 가정기반 통근통행이 48.98%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.49%, 통학통행 7.79%, 비가정기반 업무통행 7.76% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'31
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,434,348	12,527,626	12,297,780	12,205,000	11,840,828	-0.27%
		통학	2,716,375	2,254,330	2,171,816	1,971,002	1,941,212	1,826,484	-2.11%
		학원	915,171	776,593	751,505	680,868	668,082	619,293	-2.13%
		쇼핑	1,627,858	1,698,773	1,713,323	1,764,590	1,769,687	1,790,224	0.59%
		기타	4,765,767	4,843,185	4,858,819	4,865,484	4,857,269	4,824,545	0.04%
	비가정기반	업무	1,811,669	1,929,481	1,953,947	1,944,216	1,933,451	1,890,983	0.03%
		쇼핑	233,381	236,107	236,656	229,279	227,886	222,396	-0.51%
		기타	1,196,461	1,332,492	1,361,500	1,326,467	1,318,478	1,287,002	-0.15%
	계		25,244,957	25,505,309	25,575,193	25,079,687	24,921,065	24,301,755	-0.33%
구성비(%)	가정기반	통근	47.44	48.75	48.98	49.04	48.98	48.71	-
		통학	10.76	8.84	8.49	7.86	7.79	7.52	-
		학원	3.63	3.04	2.94	2.71	2.68	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.66	6.70	7.04	7.10	7.37	-
		기타	18.88	18.99	19.00	19.40	19.49	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.57	7.64	7.75	7.76	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.93	0.91	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.22	5.32	5.29	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면,『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년에 25,515,141통행/일이고, 2024년에서 2031년까지 연평균 -0.34% 증가하여 2031년에 24,922,075통행/일로 예측됨
- 도보/기타를 제외한 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 지속적으로 증가하여 장래 2031년에 승용차의 수단분담률이 23.29%로 가장 많은 비율을 차지할 것으로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

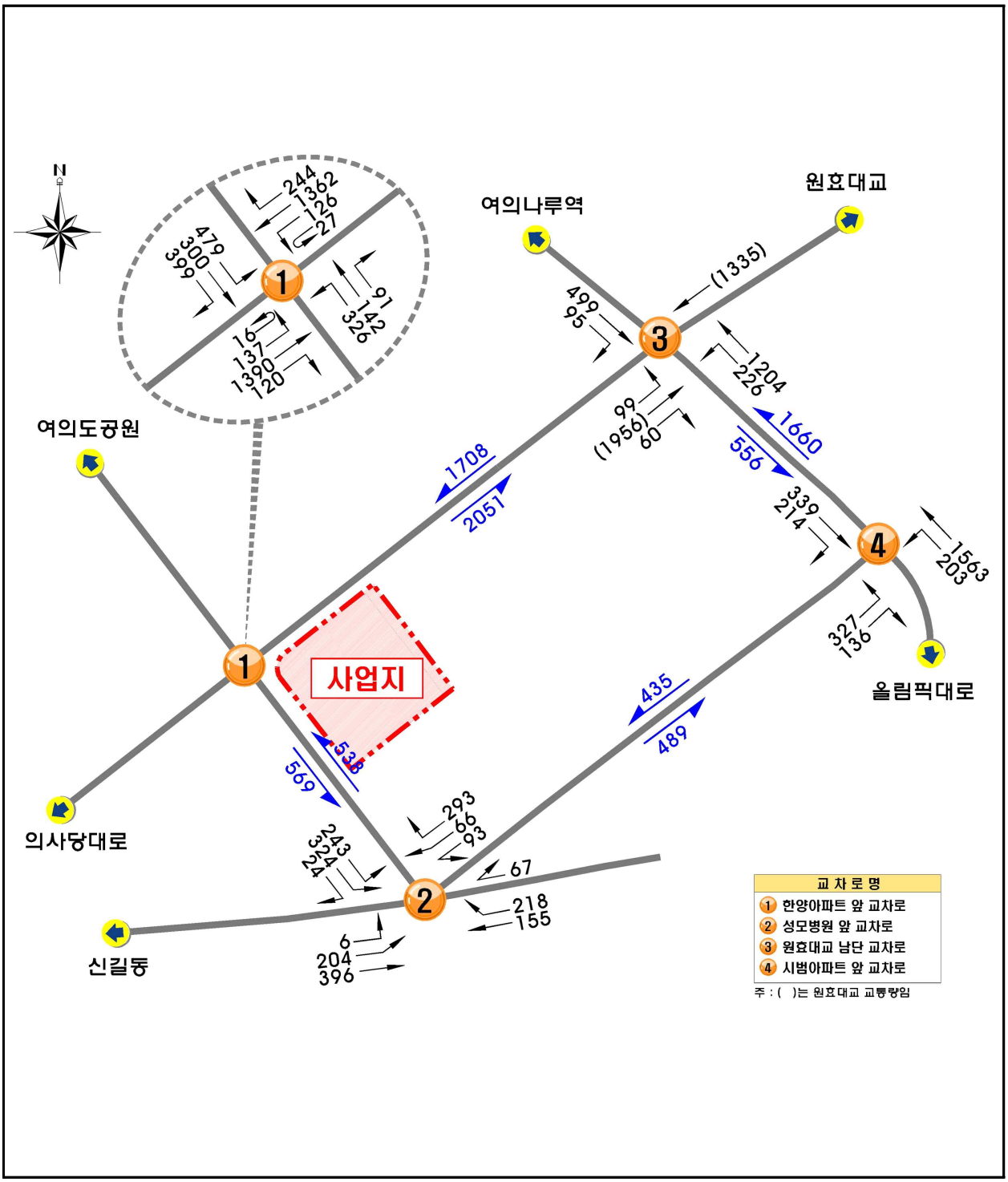
구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'31
통행량 (천통행)	승용차	5,912,084	5,963,301	5,973,597	5,829,325	5,803,198	5,699,858	-0.39%
	택시	1,676,255	1,697,599	1,701,901	1,651,357	1,642,029	1,605,241	-0.47%
	버스	3,905,499	3,926,204	3,930,358	3,847,935	3,822,409	3,721,988	-0.38%
	지하철/철도	4,403,097	4,728,115	4,795,942	4,801,546	4,766,232	4,627,553	0.11%
	버스+지하철	1,744,079	1,899,362	1,932,040	1,947,507	1,934,441	1,883,050	0.26%
	도보/기타	7,603,929	7,300,560	7,241,354	7,002,017	6,953,766	6,764,065	-0.69%
	합 계	25,244,943	25,515,141	25,575,193	25,079,687	24,922,075	24,301,755	-0.34%
분담율 (%)	승용차	23.42	23.38	23.37	23.24	23.29	23.45	-
	택시	6.64	6.65	6.65	6.58	6.59	6.61	-
	버스	15.47	15.39	15.37	15.34	15.34	15.32	-
	지하철/철도	17.44	18.53	18.75	19.15	19.12	19.04	-
	버스+지하철	6.91	7.44	7.55	7.77	7.76	7.75	-
	도보/기타	30.12	28.61	28.31	27.92	27.90	27.83	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 :『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

- 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.34%(2024년~2031년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

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



- 장래 2031년 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 20.47~32.35km/h로 서비스수준이 "C"~"D"로 분석되었음

[2031년 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제금융로	① 한양아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	0.31	569	21.74	D
	② 성모병원 앞 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	0.31	538	20.47	D
여의대방로	① 한양아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	0.54	2,051	25.31	D
	③ 원효대교 남단 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,708	27.83	D
63로	② 성모병원 앞 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	0.60	489	23.28	D
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	0.60	435	22.43	D
여의동로	③ 원효대교 남단 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	556	32.35	C
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,660	30.13	C

주 :『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안을 반영하여 분석하였음

- 장래 2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 21.2~62.1sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

[2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	5,159	52.0	D
② 성모병원 앞 교차로	2,089	62.1	D
③ 원효대교 남단 교차로	2,183	21.5	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,782	21.2	B

주 :『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안을 반영하여 분석하였음

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

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

[용도별 면적개요]

구 분			세대수(세대)/실수(실)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
공동주택	공공임대	59 TYPE	77	59.90	21.35	81.25	5.80	51.76	138.81
		84 TYPE	18	84.90	28.95	113.85	8.22	73.36	195.43
		소계	95	6,140.50	2,165.05	8,305.55	594.67	5,305.92	14,206.14
	조합분양	59 TYPE	108	59.90	21.35	81.25	5.80	51.76	138.81
		84 TYPE	187	84.90	28.95	113.85	8.22	73.36	195.43
		102 TYPE	196	102.00	34.30	136.30	9.88	88.14	234.31
		138 TYPE	21	138.90	46.10	185.00	13.45	120.02	318.47
		158 TYPE	21	158.90	53.00	211.90	15.39	137.30	364.59
		193 TYPE	2	193.85	44.67	238.52	18.77	167.50	424.80
		소계	535	48,979.00	16,612.69	65,591.69	4,743.33	42,322.08	112,657.10
	계		630	55,119.50	18,777.74	73,897.24	5,338.00	47,628.00	126,863.24
오피스텔		30 TYPE	13	30.90	16.70	47.60	-	42.00	89.60
		계	13	401.70	217.10	618.80	-	546.00	1,164.80
공공기숙사			-	2,386.44	1,493.95	3,880.39	2,219.61	900.00	7,000.00
근린생활시설			-	3,773.00	1,617.00	5,390.00	-	1,910.00	7,300.00
노유자시설			-	3,640.00	1,560.00	5,200.00	-	800.00	6,000.00
업무시설			-	840.00	360.00	1,200.00	-	540.00	1,740.00
합계			-	66,160.64	24,025.79	90,186.43	7,557.61	52,324.00	150,068.04

- 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 주거시설은 각 형별로 세대당 원단위를, 비주거시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음
- 공동주택 중 주거6(전용 193㎡)의 세대수가 2세대(총 세대수 630세대 중 0.32%)로 영향이 미미할 것으로 판단되어 수요예측시 주거5에 포함하여 예측하였고, 공공기숙사는 사업 계획상 1인실, 2인실로 계획되어있어 해당 인구비율을 원단위로 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수(세대)/ 실수(실)/연면적(㎡)	상주/상근인구 (인)	방문/이용인구 (인)	원단위(인/세대, 인/실, 인/1000㎡)	
						상주인구	방문인구
공동주택	주거2	양평벽산블루밍아파트	342	1,094	345	3.20	1.01
		송파파인타운 10단지아파트	545	1,957	572	3.59	1.05
		한남동 리첸시아	51	171	54	3.35	1.06
		아크로리버파크	323	1,118	323	3.46	1.00
		적용치	-	-	-	**3.44**	**1.03**
	주거3	양평현대 3차아파트	145	473	154	3.26	1.06
		잠실주공 5단지	3,930	14,580	4,637	3.71	1.18
		한남동 리첸시아	151	553	169	3.66	1.12
		아크로리버파크	713	2,759	756	3.87	1.06
		적용치	-	-	-	**3.72**	**1.16**
	주거4	영등포두산위브아파트	54	187	59	3.46	1.09
		송파호반베르디움더퍼스트	220	893	262	4.06	1.19
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	1,072	4,267	1,308	3.98	1.22
		아크로리버파크	281	1,124	315	4.00	1.12
		적용치	-	-	-	**3.98**	**1.19**
	주거5	당산금호어울림아파트	38	152	46	4.00	1.21
		신구블레스밸리	104	436	130	4.19	1.25
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	68	283	90	4.16	1.33
		아크로리버파크	264	1,085	312	4.11	1.18
		적용치	-	-	-	**4.13**	**1.22**
오피스텔		한강현대하이엘	217	360	128	1.66	0.59
		신창비바패밀리	176	498	165	2.83	0.94
		문래이안오피스텔	196	676	208	3.45	1.06
		이안상암오피스텔	99	334	102	3.37	1.03
		적용치	-	-	-	**2.72**	**0.88**
공공기숙사		**내부 계획**	126	164	-	-	-
편매시설		로데오쇼핑몰	7,107.45	200	1,503	28.14	211.51
		신동아쇼핑	16,601.59	463	4,023	27.89	242.30
		홈플러스 동대문점	25,215.20	663	4,616	26.29	183.07
		용산KCC웰츠타워	3,697.96	66	327	17.85	88.55
		적용치	-	-	-	**26.45**	**198.96**
노유자시설		동대문 1호점	575.01	5	39	8.70	67.97
		동대문 3호점	518.84	6	16	11.56	30.91
		동대문 6호점	295.32	5	23	16.93	78.05
		구립맑은샘어린이집	800.34	14	109	17.49	136.79
		적용치	-	-	-	**13.70**	**85.70**
업무시설		월드타워빌딩	22,723.38	800	3,013	35.21	132.60
		우진빌딩	7,410.29	259	547	34.95	73.87
		케이스퀘어시티	25,894.03	825	2,168	31.87	83.74
		갈월동 오피스	20,506.16	889	635	43.35	30.96
		적용치	-	-	-	**36.24**	**83.15**

자료 : 문헌조사

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	1,487	429	1,916

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대)/ 실수(실)/ 연면적(㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/실, 인/㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	185	3.44	1.03	636	187	823
	주거3	205	3.72	1.16	763	233	996
	주거4	196	3.98	1.19	780	228	1,008
	주거5	44	4.13	1.22	182	53	235
	소계	630	-	-	2,361	701	3,062
오피스텔		13	2.72	0.88	35	11	46
공공기숙사		126	-	-	164	-	164
판매시설		5,390.00	26.45	198.96	143	1,047	1,190
노유자시설		5,200.00	13.70	85.70	71	436	507
업무시설		1,200.00	36.24	83.15	43	98	141
합계		-	-	-	2,817	2,293	5,110

- 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2030년 2.74통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	4,060	858	4,918

[장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시)]

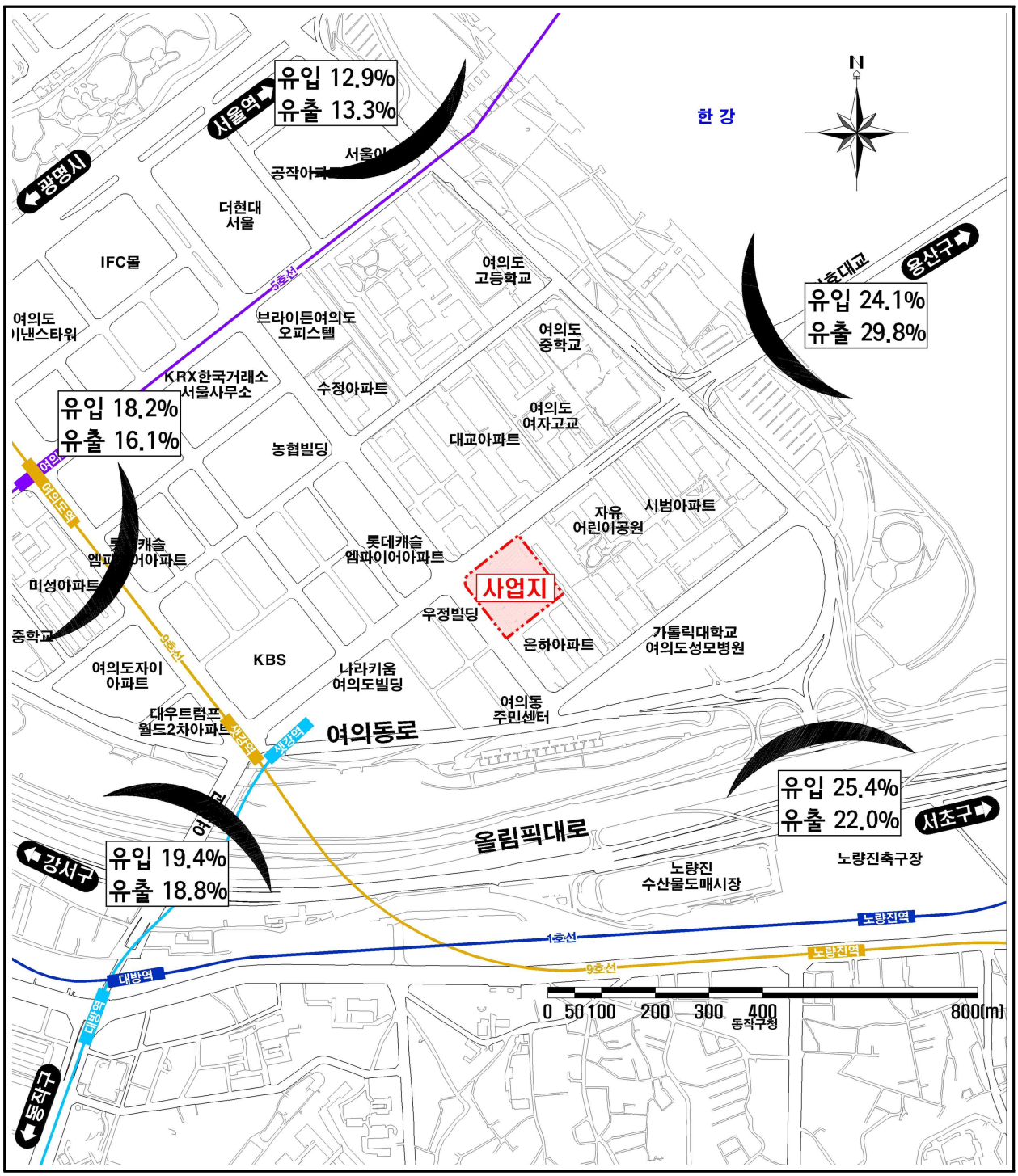
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대)/ 실수(실)/연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	185	1,736	374	2,110
	주거3	205	2,083	466	2,549
	주거4	196	2,130	456	2,586
	주거5	44	497	106	603
	소계	630	6,446	1,402	7,848
오피스텔		13	96	22	118
공공기숙사		126	328	-	328
판매시설		5,390.00	286	2,094	2,380
노유자시설		5,200.00	142	872	1,014
근린생활시설		1,200.00	86	196	282
합 계		-	7,384	4,586	11,970

2) 통행분포

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

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

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

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	34.9	5.9	24.0	27.8	7.4	100.0
	통학	33.9	5.8	23.7	29.7	6.9	100.0
	기타	10.3	4.0	33.6	29.1	23.0	100.0
	방 문	29.7	7.6	26.9	27.6	8.2	100.0
업무(오피스텔)	상주인구	28.5	5.9	21.5	36.3	7.8	100.0
	방문인구	34.4	8.6	20.6	30.2	6.2	100.0
공공기숙사	상주인구	0.7	3.9	35.6	34.7	25.1	100.0
판매시설	상근인구	17.9	4.6	28.0	40.7	8.8	100.0
	방문인구	14.8	4.9	26.7	32.1	21.5	100.0
노유자시설	상근인구	12.2	-	37.8	25.6	24.4	100.0
	방문인구	6.0	1.2	10.4	4.2	78.2	100.0
업무시설	상근인구	23.4	5.2	26.0	37.4	8.0	100.0
	방문인구	21.1	6.4	26.6	37.3	8.6	100.0

자료 : 문헌조사자료

■ 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음

■ 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2030년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	34.1	5.7	24.4	28.5	7.3	100.0
	통학	33.1	5.6	24.1	30.4	6.8	100.0
	기타	10.0	3.9	34.0	29.7	22.4	100.0
	방 문	28.9	7.5	27.3	28.3	8.0	100.0
업무(오피스텔)	상주인구	27.7	5.7	21.8	37.1	7.7	100.0
	방문인구	33.5	8.5	20.9	31.0	6.1	100.0
공공기숙사	상주인구	0.7	3.8	35.9	35.3	24.3	100.0
판매시설	상근인구	17.3	4.5	28.2	41.4	8.6	100.0
	방문인구	14.4	4.8	27.0	32.8	21.0	100.0
노유자시설	상근인구	11.8	0.0	38.2	26.2	23.8	100.0
	방문인구	5.9	1.2	10.7	4.4	77.8	100.0
업무시설	상근인구	22.6	5.1	26.3	38.2	7.8	100.0
	방문인구	20.4	6.2	26.9	38.1	8.4	100.0

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

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	4	57	1	10	5	46	5	53	2	15	17	181
07:00-08:00	1	153	1	26	3	120	4	139	3	40	12	478
08:00-09:00	7	176	2	30	15	136	13	158	8	45	45	545
09:00-10:00	10	65	3	12	16	58	16	64	9	22	54	221
10:00-11:00	13	36	3	7	18	37	17	39	9	16	60	135
11:00-12:00	14	22	4	5	21	30	21	30	11	15	71	102
12:00-13:00	15	17	4	5	24	28	22	25	12	13	77	88
13:00-14:00	23	16	6	5	33	27	32	26	15	14	109	88
14:00-15:00	29	19	8	7	40	32	38	30	19	16	134	104
15:00-16:00	33	20	8	6	45	32	45	30	21	17	152	105
16:00-17:00	48	20	11	6	56	33	58	31	25	17	198	107
17:00-18:00	71	17	14	5	71	30	76	28	29	15	261	95
18:00-19:00	128	15	24	5	110	26	122	24	39	13	423	83
19:00-20:00	115	12	21	4	98	20	109	19	35	10	378	65
20:00-21:00	92	8	17	2	76	13	86	12	26	7	297	42
21시 이후	54	4	9	1	43	6	50	6	15	3	171	20
합 계	657	657	136	136	674	674	714	714	278	278	2,459	2,459

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	9	92	2	16	10	78	11	89	5	28	37	303
07:00-08:00	10	247	3	45	20	212	24	244	9	77	66	825
08:00-09:00	28	283	7	52	51	246	58	282	25	90	169	953
09:00-10:00	35	110	9	22	61	111	64	123	46	58	215	424
10:00-11:00	39	66	11	15	66	80	70	84	53	51	239	296
11:00-12:00	38	47	12	12	63	68	66	72	47	51	226	250
12:00-13:00	40	44	12	13	68	73	73	77	47	48	240	255
13:00-14:00	68	44	19	14	108	76	106	79	168	57	469	270
14:00-15:00	70	50	19	15	107	83	110	85	101	75	407	308
15:00-16:00	79	55	21	17	120	93	123	95	121	89	464	349
16:00-17:00	98	55	25	16	136	93	143	94	116	96	518	354
17:00-18:00	130	54	29	16	151	93	164	94	93	105	567	362
18:00-19:00	211	62	42	17	208	110	234	107	90	171	785	467
19:00-20:00	206	45	40	12	193	79	218	84	79	45	736	265
20:00-21:00	154	29	29	9	138	49	157	57	56	28	534	172
21시 이후	91	23	17	6	81	37	92	47	32	19	313	132
합 계	1,306	1,306	297	297	1,581	1,581	1,713	1,713	1,088	1,088	5,985	5,985

4) 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, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구분		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.43	1.55
	방문인구	1.44	1.56
오피스텔	상주인구	1.31	1.38
	방문인구	1.36	1.48
공공기숙사	상주인구	1.00	1.00
판매시설	상근인구	1.49	1.65
	이용인구	1.49	1.65
노유자시설	상근인구	1.58	1.51
	이용인구	1.58	1.51
업무시설	상근인구	1.43	1.55
	이용인구	1.53	1.62

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	3	40	6	6	9	46	55
07:00-08:00	1	107	17	17	18	124	142
08:00-09:00	5	122	20	20	25	142	167
09:00-10:00	7	45	8	8	15	53	68
10:00-11:00	8	25	5	5	13	30	43
11:00-12:00	10	15	4	4	14	19	33
12:00-13:00	10	12	3	3	13	15	28
13:00-14:00	16	12	4	4	20	16	36
14:00-15:00	20	14	5	5	25	19	44
15:00-16:00	23	14	5	5	28	19	47
16:00-17:00	33	14	7	7	40	21	61
17:00-18:00	50	12	9	9	59	21	80
18:00-19:00	90	11	15	15	105	26	131
19:00-20:00	80	8	14	14	94	22	116
20:00-21:00	65	5	11	11	76	16	92
21시 이후	38	3	6	6	44	9	53
합 계	459	459	139	139	598	598	1,196

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	6	64	11	11	17	75	92
07:00-08:00	8	173	30	30	38	203	241
08:00-09:00	19	198	34	34	53	232	285
09:00-10:00	24	77	15	15	39	92	131
10:00-11:00	26	46	10	10	36	56	92
11:00-12:00	26	33	8	8	34	41	75
12:00-13:00	27	31	8	8	35	39	74
13:00-14:00	45	30	12	12	57	42	99
14:00-15:00	48	34	12	12	60	46	106
15:00-16:00	54	37	14	14	68	51	119
16:00-17:00	68	38	16	16	84	54	138
17:00-18:00	91	37	19	19	110	56	166
18:00-19:00	147	42	28	28	175	70	245
19:00-20:00	144	30	26	26	170	56	226
20:00-21:00	108	20	19	19	127	39	166
21시 이후	64	15	11	11	75	26	101
합 계	905	905	273	273	1,178	1,178	2,356

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	3	24	5	5	8	29	37
07:00-08:00	7	66	13	13	20	79	99
08:00-09:00	14	76	14	14	28	90	118
09:00-10:00	17	32	7	7	24	39	63
10:00-11:00	18	21	5	5	23	26	49
11:00-12:00	16	18	4	4	20	22	42
12:00-13:00	17	19	5	5	22	24	46
13:00-14:00	29	18	8	8	37	26	63
14:00-15:00	28	20	7	7	35	27	62
15:00-16:00	31	23	9	9	40	32	72
16:00-17:00	35	24	9	9	44	33	77
17:00-18:00	41	25	10	10	51	35	86
18:00-19:00	57	31	13	13	70	44	114
19:00-20:00	64	22	12	12	76	34	110
20:00-21:00	43	15	8	8	51	23	74
21시 이후	26	12	5	5	31	17	48
합 계	446	446	134	134	580	580	1,160

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

• 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2031년에 사업시행시 사업지 첨두시의 발생교통량은 유입 53대/시, 유출 232대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 1,178대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 28대/시, 유출 90대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 580대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

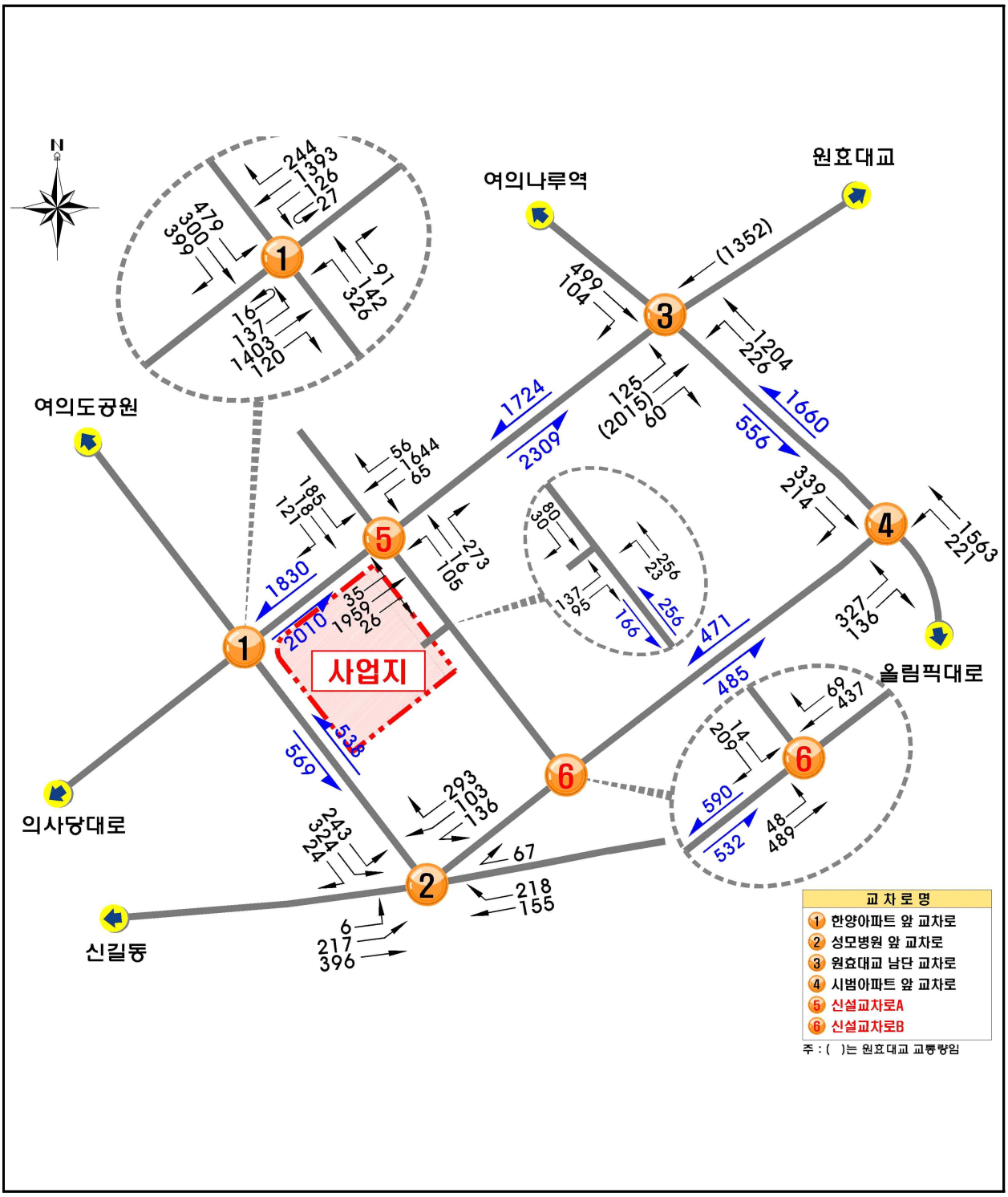
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	5	122	20	20	25	142	167
	1일 발생교통량(대/일)	459	459	139	139	598	598	1,196
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	19	198	34	34	53	232	285
	1일 발생교통량(대/일)	905	905	273	273	1,178	1,178	2,356
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	14	76	14	14	28	90	118
	1일 발생교통량(대/일)	446	446	134	134	580	580	1,160

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09 시임

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

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

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



- 장래 2031년 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 13.36~32.35km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[2031년 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제금융로	① 한양아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	0.31	569	21.74	D
	② 성모병원 앞 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	0.31	538	20.47	D
여의대방로	① 한양아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	0.54	2,100	25.05	D
	③ 원효대교 남단 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,736	27.73	D
63로	② 성모병원 앞 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	0.60	495	23.28	D
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	0.60	484	21.63	D
여의동로	③ 원효대교 남단 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	556	32.35	C
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,660	30.13	C
중로1-	⑤ 신설교차로A → ⑥ 신설교차로B	0.31	156	14.57	E
	⑥ 신설교차로B → ⑤ 신설교차로A	0.31	256	13.36	E

주 : 1)『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안을 반영하여 분석하였음
2) 중로1- 가로구간은 사업시행시부터 신설되는 도로임

- 장래 2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 21.8~63.1sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

[2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	5,203	52.7	D
② 성모병원 앞 교차로	2,182	63.1	D
③ 원효대교 남단 교차로	2,218	21.9	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,800	21.8	B
⑤ 신설교차로A	4,503	43.3	C
⑥ 신설교차로B	1,272	22.3	B

주 : 1)『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안을 반영하여 분석하였음
2) ⑤, ⑥ 교차로는 사업시행시부터 신설되는 신호교차로임

6. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 본 사업지 법정주차대수는『주택건설기준 등에 관한 규정』제27조제1항 및『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』제20조제1항에 따름
- 비주거시설의 경우,『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례』의 제21조제2항에 의거하여 부설주차장 설치제한지역(영등포지역)에 해당되므로 부설주차장 설치기준[별표3]을 적용하여 법정주차를 산정하였음

[주택건설기준에 따른 주차장 설치기준]

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

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

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

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

[부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물 종류별 설치기준]

구 분	설 치 기 준
2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원 · 요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장 · 골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장	시설면적 122㎡당 1대
8. 기타 건축물	시설면적 400㎡당 1대

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제21조제2항 관련 [별표3]

- 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정주차대수는 총 885대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분		세대수(세대) / 실수(실)/ 연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적	설치기준			산정대수			적용
					면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택	59TYPE	185	59.90	11,081.50	75	0.7	0.8	147.8	129.5	148.0	148.0
	84TYPE	205	84.90	17,404.50	75	1.0	1.0	232.1	205.0	205.0	232.1
	102 TYPE	196	102.00	19,992.00	65	1.0	1.0	307.6	196.0	196.0	307.6
	138 TYPE	21	138.90	2,916.90	65	1.0	1.0	44.9	21.0	21.0	44.9
	158 TYPE	21	158.90	3,336.90	65	1.0	1.0	51.3	21.0	21.0	51.3
	193 TYPE	2	193.85	387.70	65	1.0	1.0	6.0	2.0	2.0	6.0
	소계	630	-	-	-	-	-	-	-	-	789.9 (≒790)
오피스텔	30TYPE	13	59.90	6,948.40	75	0.7	0.8	5.4	9.1	10.4	10.4 (≒11)
공공기숙사		6,100.00	-	6,100.00	400㎡당 1대			15.3			15.3 (≒16)
판매시설		5,390.00	-	5,390.00	122㎡당 1대			44.2			44.2 (≒45)
노유자지설		5,200.00	-	5,200.00	400㎡당 1대			13.0			13.0
업무시설		1,200.00	-	1,200.00	122㎡당 1대			9.8			9.8 (≒10)
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	885

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

- 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함
- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택, 오피스텔, 공공기숙사의 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 판매시설, 노유자시설, 업무시설에 대해서는『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간값인 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대)/ 실수(실)/연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/실, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	양평벽산블루밍아파트	342	1.07
		송파파인타운 10단지아파트	545	1.19
		한남동 리첸시아	51	1.06
		아크로리버파크	323	1.17
		적용치	-	1.15
	주거3	양평현대 3차아파트	145	1.16
		잠실주공 5단지	3,930	1.29
		한남동 리첸시아	151	1.27
		아크로리버파크	713	1.32
		적용치	-	1.29
	주거4	영등포두산위브아파트	54	1.30
		송파호반베르디움더퍼스트	220	1.50
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	1,072	1.53
		아크로리버파크	281	1.45
		적용치	-	1.50
	주거5	당산금호어울림아파트	38	1.50
		신구블레스밸리	104	1.61
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	68	1.58
		아크로리버파크	264	1.73
		적용치	-	1.66
오피스텔		한강현대하이엘	217	0.65
		신창비바패밀리	176	1.25
		문래이안오피스텔	196	1.12
		이안상암오피스텔	99	1.28
		적용치	-	1.03
공공기숙사		서울과학기술대학교 성림학사	492.00	0.01
		건국대학교 기숙사	1,679.00	0.01
		한양대학교 기숙사	508.00	0.02
		적용치	-	0.01
펀매시설		로데오쇼핑몰	7,107.45	6.49
		신동아쇼핑	16,601.59	8.34
		홈플러스 동대문점	25,215.20	7.72
		용산KCC웰츠타워	3,697.96	6.16
		적용치	-	6.84
노유자시설		동대문 1호점	575.01	7.22
		동대문 3호점	518.84	8.77
		동대문 6호점	295.32	8.59
		구립맑은샘어린이집	800.34	7.57
		적용치	-	8.38

자료 : 문헌조사

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분		세대수(세대)/ 실수(실)/연면적(㎡)	주차수요원단위 (대/세대, 대/실, 대/1,000㎡)	주차수요(대)
공동주택	주거2	184	1.11	204.2
	주거3	219	1.25	273.8
	주거4	164	1.45	237.8
	주거5	44	1.61	70.8
	소계	611	-	786.6 (≒787)
업무(오피스텔)		13	1.00	13.0
공공기숙사		6,100.00	0.01	0.1
판매시설		5,390.00	8.37	53.1
노유자지설		5,200.00	4.00	24.5
업무시설		1,200.00	6.71	9.5
합계		-	-	917.2 (≒918)

다. 주차수요예측 종합

- 본 사업지의 법정주차대수는 885대, 최종목표년도인 2031년 원단위법에 의한 주차수요가 918대, 계획주차대수는 1,231대로 주차수요대비 134.1%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

구 분	법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
		2031년		
주거시설	801	830	1,147	법정대비 143.2% 수요대비 138.2%
비주거시설	84	88	84	법정대비 100.0% 수요대비 95.5%
합계	885	918	1,231	법정대비 139.1% 수요대비 134.1%

주 : 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설의 계획주차대수는 법정최고한도 이내로 계획하였음

7. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변 가로 및 교차로

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변 가로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.10~0.80km/h 감소하는 것으로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 변화]

구 간		평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비고
		미시행시(①)	시행시(②)		(②-①)
국제금융로	① 한양아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	21.74	21.74	D → D	-
	② 성모병원 앞 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	20.47	20.47	D → D	-
여의대방로	① 한양아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	25.31	25.05	D → D	▽0.26
	③ 원효대교 남단 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	27.83	27.73	D → D	▽0.10
63로	② 성모병원 앞 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	23.28	23.28	D → D	-
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	22.43	21.63	D → D	▽0.80
여의동로	③ 원효대교 남단 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	32.35	32.35	C → C	-
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	30.13	30.13	C → C	-
중로1-	⑤ 신설교차로A → ⑥ 신설교차로B	-	14.57	- → E	-
	⑥ 신설교차로B → ⑤ 신설교차로A	-	13.36	- → E	-

주 : 1)『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안을 반영하여 분석하였음
2) 중로1- 가로구간은 사업시행시부터 신설되는 도로임

- 교차로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.4~1.0sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[교차로 서비스수준의 변화]

교 차 로 명	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	비고
	미시행시(①)	시행시(②)		(②-①)
① 한양아파트 앞 교차로	52.0	52.7	D → D	▲0.7
② 성모병원 앞 교차로	62.1	63.1	D → D	▲1.0
③ 원효대교 남단 교차로	21.5	21.9	B → B	▲0.4
④ 시범아파트 앞 교차로	21.2	21.8	B → B	▲0.6
⑤ 신설교차로A	-	43.3	- → C	-
⑥ 신설교차로B	-	20.2	- → B	-

주 : 1)『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안을 반영하여 분석하였음
2) ⑤, ⑥ 교차로는 사업시행시부터 신설되는 신호교차로임

2) 진출입동선

- 사업지 진출입동선에 대한 개선방안 수립이 필요함
- 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

3) 자전거, 보행 및 횡단

- 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨
- 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함
- 자전거 이용자를 위한 자전거도로 설치가 필요함

4) 주차시설의 공급과 운영

- 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

5) 교통안전 및 기타

- 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

나. 개선방안 및 개선효과

1) 개선방안

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

[개선방안]

<table>
<tr><th>구 분</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td>주변가로
및 교차로</td><td>-
Ⓐ
-

-

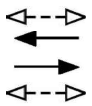
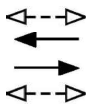
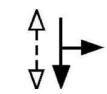
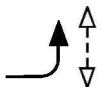
-</td><td>○ 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
- 중로1- 신설 : 시범아파트 및 은하아파트와 연계하여 도시계획도로 신설
○ 상위계획인『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』개선안 반영
- 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수
- 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영
○『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』개선안 반영
- 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영
○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)</td></tr>
<tr><td>진출입
동선</td><td>Ⓑ
-</td><td>○ 차량진출입구 1개소 설치
○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td>보행, 횡단
및 자전거</td><td>-
Ⓒ
-</td><td>○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(1개소)
○ 사업지내 공공보행통로 설치(B=9.0m)
○ 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)</td></tr>
<tr><td>주 차
시 설</td><td>-

Ⓓ</td><td>○ 주차계획수립
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요(2031년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>801</td><td>830</td><td>1,147</td><td>143.2%</td><td>138.2%</td></tr>
<tr><td>비주거시설</td><td>84</td><td>88</td><td>84</td><td>100.0%</td><td>95.5%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>885</td><td>918</td><td>1,231</td><td>139.1%</td><td>134.1%</td></tr>
</table>
※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설의 계획주차대수는 법정최고한도 이내로 계획하였음
○ 통학차량 정차공간 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전
및 기타</td><td>-
-</td><td>○ 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
○ 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치</td></tr>
</table>

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

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

[교차로 신호 최적화]

구분 / 교차로명		현시 방법 및 시간(초)				주기(초)
		Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	
① 한양아파트 앞 교차로	여의도 수정아파트 / 샛강역 / 원효대교 / 여의동 주민센터					170
		77(4)	14(3)	33(4)	31(4)	
② 성모병원 앞 교차로	여의도 한양아파트 / 샛강역 / 성모병원 / 여의상류IC					170
		40(5)	31(5)	42(5)	37(5)	
③ 원효대교 남단 교차로	여의도선착장 삼거리 / 삼익아파트 / 63빌딩				-	140
		72(4)	26(4)	30(4)	-	
④ 시범아파트 앞 교차로	원효대교 / 성모병원 / 63빌딩				-	140
		71(4)	32(3)	26(4)	-	
⑤ 신설교차로A	여의도 한양아파트 / 샛강역 / 여의초등학교 / 사업지					170
		72(3)	12(3)	37(3)	37(3)	
⑥ 신설교차로B	사업지 / 샛강역 / 63빌딩				-	140
		81(3)	20(3)	30(3)	-	

2) 개선효과

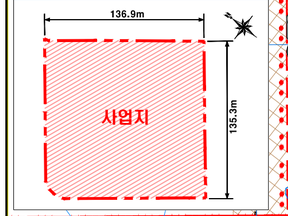
• 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

[개선안 시행시 서비스수준 변화]

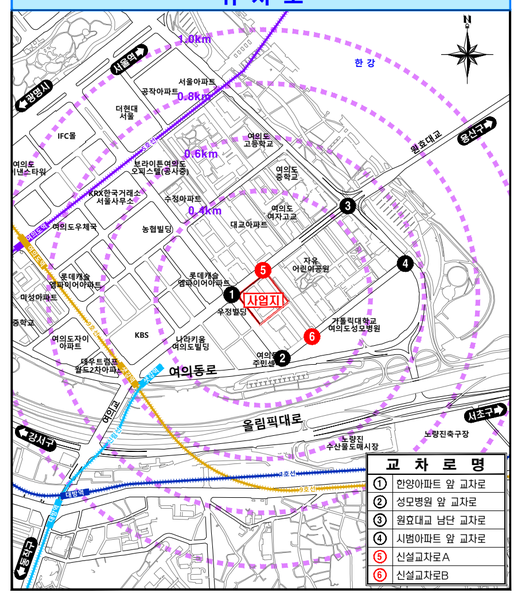
교차로명	평균제어지체(sec/pcu)		증감	서비스수준 변화
	사업시행시(①)	개선안시행시(②)		
① 한양아파트 앞 교차로	52.7	51.2	▽ 1.5	D ⇒ D
② 성모병원 앞 교차로	63.1	61.1	▽ 2.0	D ⇒ D
③ 원효대교 남단 교차로	21.9	21.9	-	B ⇒ B
④ 시범아파트 앞 교차로	21.8	21.8	-	B ⇒ B
⑤ 신설교차로A	43.3	43.3	-	C ⇒ C
⑥ 신설교차로B	20.2	20.2	-	B ⇒ B

교통처리계획도

사업지 제원



위 치 도



범 례

	대지경계선		차량 진출동선
	건축한계선		차량 진입동선
★	차량 경고등		교통안전표지판 (현 황)
◑	반사경(계획)		교통안전표지판 (계 획)
	과속방지턱(계획)		교통안전표지판 (지구단위계획)
BUS	버스정류장(현황)		진출입 불허구간

개 선 방 안

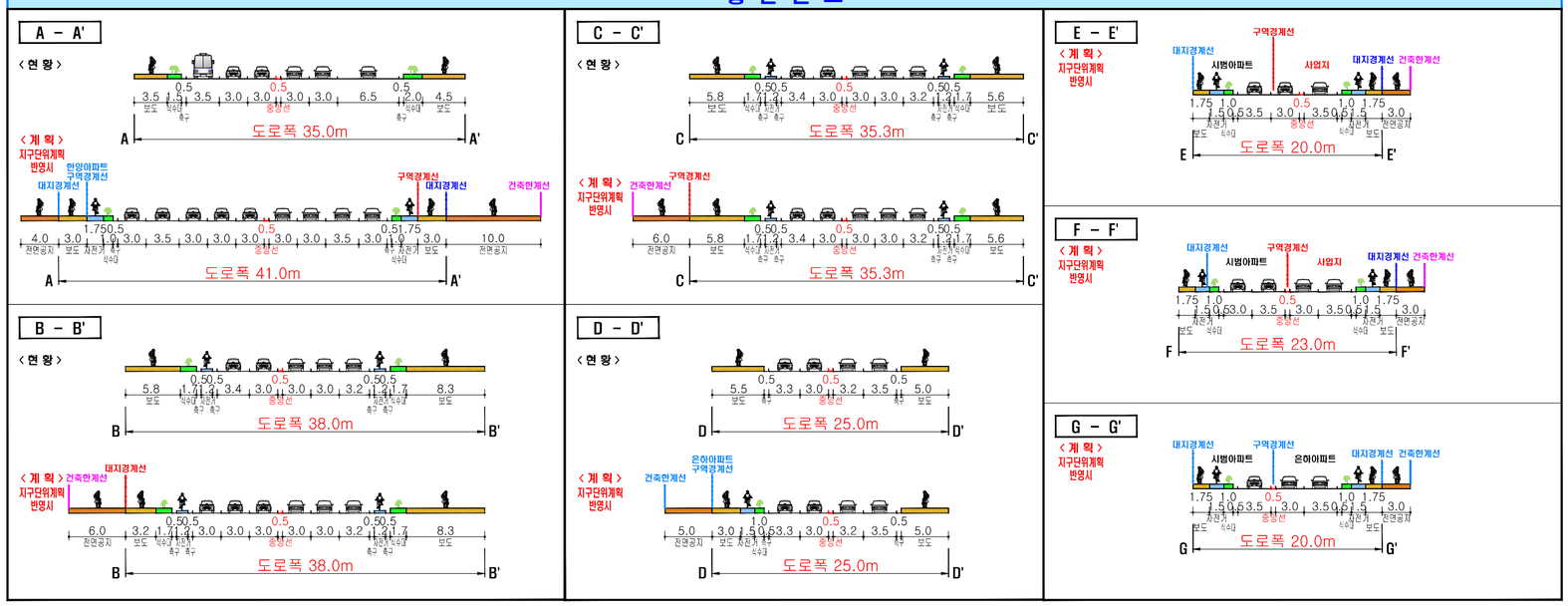
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및교차로	-	· 사업지 주변 도로 확장 및 신설 계획 수립
	Ⓐ	- 중로1- 신설 : 시범아파트 및 은하아파트와 연계하여 도시계획도로 신설
	-	· 상위계획인 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안 반영 - 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수 - 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영
	-	· 『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영 - 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영
	-	· 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
진 출입 동선	Ⓑ	· 차량진출입구 1개소 설치
	-	· 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행,횡단 및 자전거	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(1개소)
	Ⓒ	· 사업지내 공공보행통로 설치(B=9.0m)
	-	· 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)
주차시설	-	· 주차계획수립

구분	법정주차 (대)	주차수요 (2031년)(대)	계획주차 (대)	법정대비	수요대비
주거시설	801	830	1,147	143.2%	138.2%
비주거시설	84	88	84	100.0%	95.5%
합계	885	918	1,231	139.1%	134.1%

※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설의 계획주차대수는 법정최고한도 이내로 계획하였음

	Ⓓ	· 등학차량 정차공간 설치
교통안전 및 기타	-	· 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	-	· 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치

횡 단 면 도



환경성 검토서

여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 사업개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 예정구역의 지정 없이 정비구역 지정 조건에 부합할 시 정비구역 지정이 가능해짐에 따라 주민제안 요청
- 대상지는 2017년 6월 26일 안전진단의 결과 “D등급” 판정
- 여의도 삼익아파트(대상지)는 1974년 준공으로 건축연도가 51년이 지나 건축물의 노후가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상태임
- 이에 따라 열악한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영, 대상지 주변 여건 변화를 수용하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 및 서울시 신속통합기획(2023.01.19.)을 준수하여 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

나. 계획의 내용

- 명칭 : 여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
- 위치 :서울특별시 영등포구 여의도동 51번지
- 면적 : 18,565.0㎡

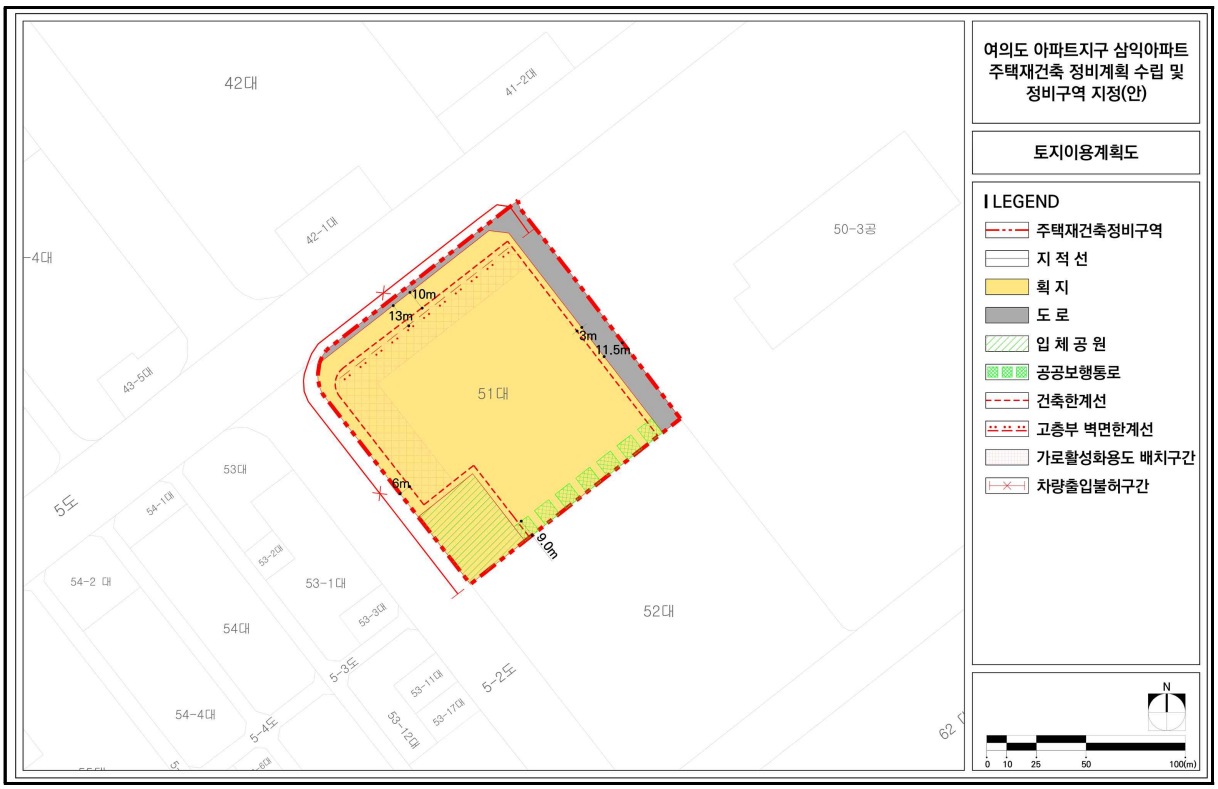
[위 치 도]



[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		18,565.00	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	10.7	-
	도 로	1,198.4	10.7	-
	입체공원	(1,500.00)	-	-
획 지		16,576.06	89.3	-

[토지이용계획도]



2. 사업의 환경영향요소 추출

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

3. 검토항목 및 범위 설정

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

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2,4등급, 개별비오톱 평가도 2등급, 도로 및 평가제외 지역	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 입체공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 평균 표고 15.0m, 평균 경사도 0°의 평지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수립	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방면으로 점차 낮아지는 리드미컬한 도시 스카이라인 형성 • 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 56층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

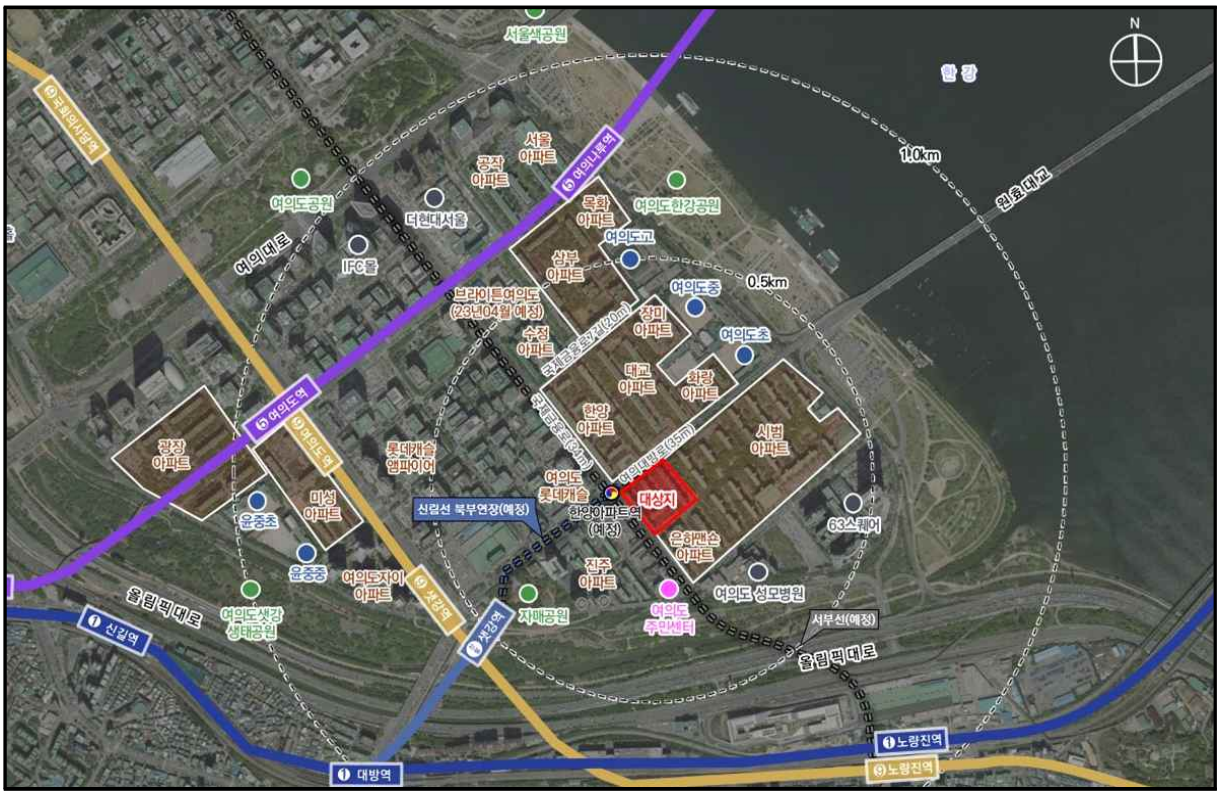
1. 계획의 배경 및 목적

- 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 예정구역의 지정 없이 정비구역 지정 조건에 부합할 시 정비구역 지정이 가능해짐에 따라 주민제안 요청
- 대상지는 2017년 6월 26일 안전진단의 결과 “D등급” 판정
- 여의도 삼익아파트(대상지)는 1974년 준공으로 건축연도가 51년이 지나 건축물의 노후가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상태임
- 이에 따라 열악한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영, 대상지 주변 여건 변화를 수용하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 및 서울시 신속통합기획(2023.01.19.)을 준수하여 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

2. 계획의 내용

- 명칭 : 여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
- 위치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지
- 면적 : 18,565.0㎡

[위 치 도]

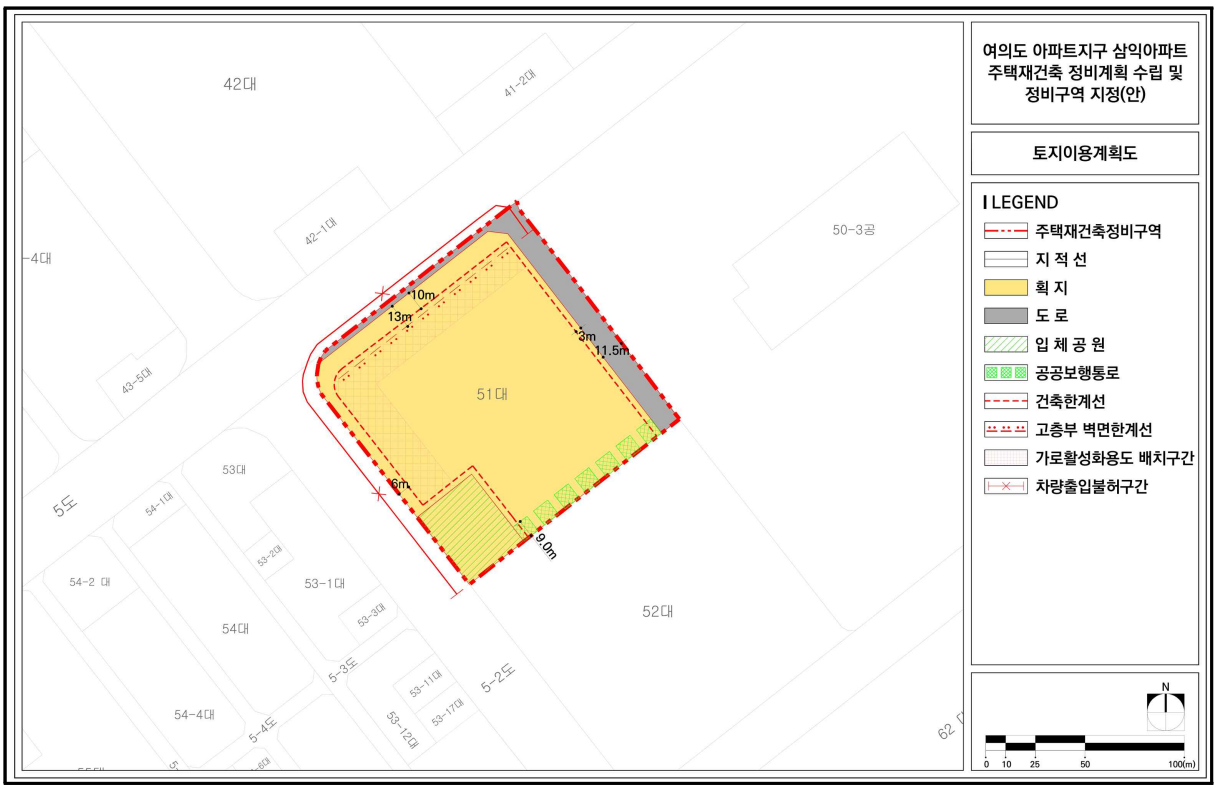


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		18,565.00	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	10.7	-
	도 로	1,198.4	10.7	-
	입체공원	(1,500.00)	-	-
획 지		16,576.06	89.3	-

[토지이용계획도]



제2장 지역개황

1. 일반현황

- 영등포구는 수도권 서남부의 최대 거점도시로서 정치, 금융, 언론, 업무의 복합기능 지역이며, 도심과 외곽지역을 연결하는 교통의 요충지임
- 영등포구는 서울특별시 25개 자치구 중 서울의 남서쪽 한강 남단에 위치해 있으며, 북쪽으로 한강을 경계로 마포구와 마주하고 있고 남쪽으로 관악산을 비롯한 호암산, 독산연봉 등의 산악을 먼발치에서 바라볼 수 있는 위치에 있음
- 영등포구는 한강 이남 자치구의 종가(宗家)로서 서쪽으로 양천구와 강서구, 남쪽으로 구로구, 동쪽으로 동작구와 접하고 있으며 북쪽으로는 한강을 사이에 두고 마포구, 용산구와 마주하고 있음
- 대상지는 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지 일대로, 서측으로 여의도역(5호선, 9호선)이, 남측으로 샛강역(9호선, 신림선)이, 북측으로 여의나루역(5호선)이 있어 교통 접근성이 매우 높으며, 북동측으로 여의도초등학교, 여의도중학교, 여의도고등학교, 서측으로 서울윤중초등학교, 윤중중학교 등 교육시설이 입지하고 있음

[영등포구 지리적 좌표 위치]

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 영등포구 당산로 13	동단	여의도동 87의 3	북위 37°31′35″ 동경 126°57′10″	동서간 6,483.8m
	서단	문래동6가 51	북위 37°31′2″ 동경 126°52′38″	
	남단	대림동 994의 30	북위 37°28′55″ 동경 126°53′50″	남북간 7,911.2m
	북단	양화동 169	북위 37°33′16″ 동경 126°52′38″	

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 영등포구는 총면적 24.55㎢ 중 38.82%(9.53㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 하천 32.91%(8.08㎢), 도로 17.35%(4.26㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	하천	도로	공원	학교용지	공장용지	철도용지	기타
영등포구	면적(㎢)	24.55	9.51	8.08	4.26	0.67	0.56	0.29	0.26	0.92
	비율(%)	100.0	38.74	32.91	17.35	2.73	2.28	1.18	1.06	3.75

[주] 기타 : 전, 답, 임야, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

나. 용도지역별 토지이용 현황

■ 영등포구의 용도지역은 총 24.35㎢ 중 녹지지역 35.76%(8.71㎢), 주거지역 32.90%(8.01㎢), 공업지역 20.62%(5.02㎢), 상업지역 10.72%(2.61㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00% (18,565.00㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
영등포구	면적(㎢)	24.35	8.01	2.61	5.02	8.71	-
	구성비(%)	100.00	32.90	10.72	20.62	35.76	-
대상지	면적(㎡)	18,565.00	18,565.00	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

3. 환경관련 지구 · 지역 지정현황

가. 생태 · 경관보전지역 지정현황

■ 서울특별시 영등포구는 「자연환경보전법 시행규칙」 제12조 규정에 의해 지정된 "생태 · 경관보전지역"이 1개소 있는 것으로 조사되었음.

[생태 · 경관보전지역 지정현황]

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10

[자료] 생태 · 경관보전지역 지정현황(2024년 12월 기준), 환경부

나. 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 영등포구는 「상수원보호구역 지정 현황(2024년 12월 기준), 환경부」 에 따른 "상수원보호구역"으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

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

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2022-266호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

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

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
영등포구	-	-	전역

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

바. 수질오염총량관리지역 현황

- 영등포구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며,영등포구 여의도동 51번지 일대는 “한강I” 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

사. 자연공원 지정현황

- 영등포구는 「자연공원법」 제2조 규정에 의한 “자연공원(국립, 도립, 군립 및 지질공원)”이 지정되어 있지 않는것으로 조사되었음

아. 대기관리권역 지정현황

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

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

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

자. 야생생물 보호구역 지정현황

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

차. 습지보호지역 지정현황 및 람사르습지 등록현황

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

카. 특별관리해역 관리구역 현황

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

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

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

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

[하천수질 환경기준]

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

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

[소음 환경기준]

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

[비고]

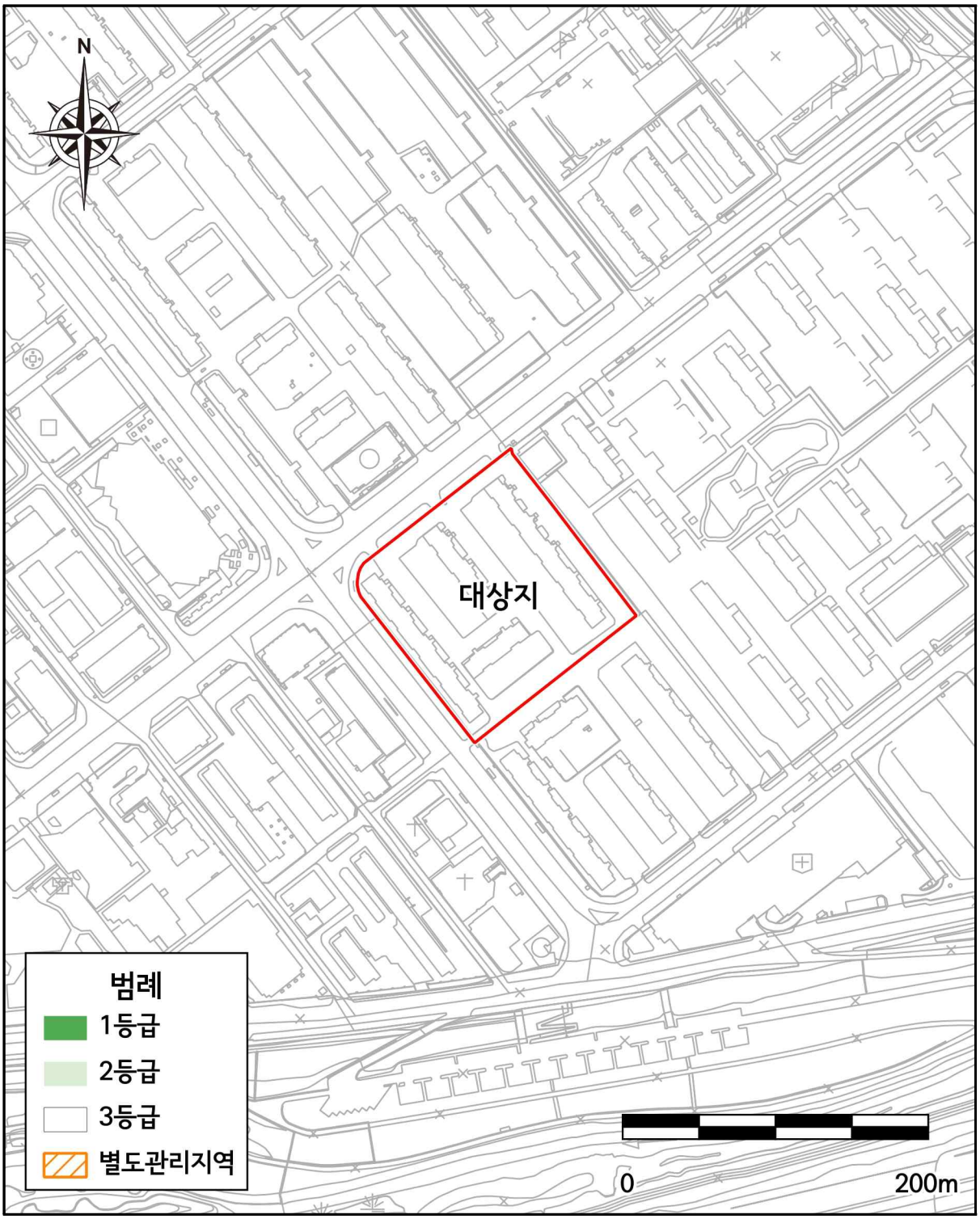
1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 생태자연도

■ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 대상지가 위치하고 있는 영등포구 여의도동 51번지 일대는 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

■ 영등포구의 환경오염물질 배출시설은 총 422개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 202개소, 수질오염물질 배출시설 173개소, 소음 및 진동 배출시설 47개소로 조사되었음

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구 분	총계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
영등포구	422	202	-	1	-	62	139	173	2	5	3	2	161	47

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

나. 도로 현황

■ 본 대상지가 위치한 영등포구 도로현황은 총연장 397,092m 중 100.00%가 포장된 것으로 조사되었음

■ 대상지는 국제금융로, 국제금융로7길 및 여의대방로와 인접해 있고, 주변으로는 여의동로가 위치하고 있음

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
영등포구	합 계	397,092	4,574,217	100.00	-	-
	고 속 도 로	-	-	-	-	-
	일 반 국 도	2,900	101,500	100.00	-	-
	특 별 시 도	394,192	4,472,717	100.00	-	-

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

■ 서울특별시에 위치한 정수장 및 취수장은 각각 6개소 및 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 서울특별시 영등포구는 정수장 1개소가 위치하는 것으로 조사되었음.

[정수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	-	790,125	2,523,494	중랑구 등 11개구 116개동
광암	경기도 하남시 서하남로 293	-	219,983	726,494	송파구 등 2개구 31개동
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	-	314,344	945,767	광진구 등 4개구 48개동
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	-	440,944	1,133,604	종로구 등 7개구 76개동
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	-	889,756	2,846,289	강동구 등 9개구 119개동
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	-	392,893	1,463,151	양천구 등 4개구 57개동

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

[취수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나. 천연기념물

■ 영등포구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다. 보호수

■ 서울특별시에는 203본의 보호수가 지정되어 있으며, 대상지가 위치한 영등포구에는 1본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[보호수 현황(단위: 본)]

수종	지정번호	소재지	수령(년)	소유자
은행나무	서19-1	영등포구 당산2동(6가) 10-7	530	영등포구청

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

라. 문화재

■ 영등포구에는 지방지정 문화재 6점, 국가등록문화재 4점 등 총 10점의 문화재가 분포하는 것으로 조사되었음

[문화재현황]

구 분	총계	지정문화재														등록문화재	
		국가지정 문화재								지방지정 문화재					문화재자료	국가등록문화재	시등록문화재
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재			
영등포구	10	-	-	-	-	-	-	-	-	6	4	-	-	2	-	4	-

[자료1] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구
[자료2] 문화재청 국가문화유산포털(http://www.heritage.go.kr)

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

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

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	기매립량 (㎥)	잔여매립가능량 (㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	165,678,786	123,650,214	1992 ~ 종료시

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

나. 폐기물 소각시설 현황

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

[소각시설 현황]

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

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

다. 하수처리시설 현황

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

[공공하수처리시설 현황]

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

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

라. 분뇨처리시설 현황

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

[분뇨처리시설 현황]

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

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

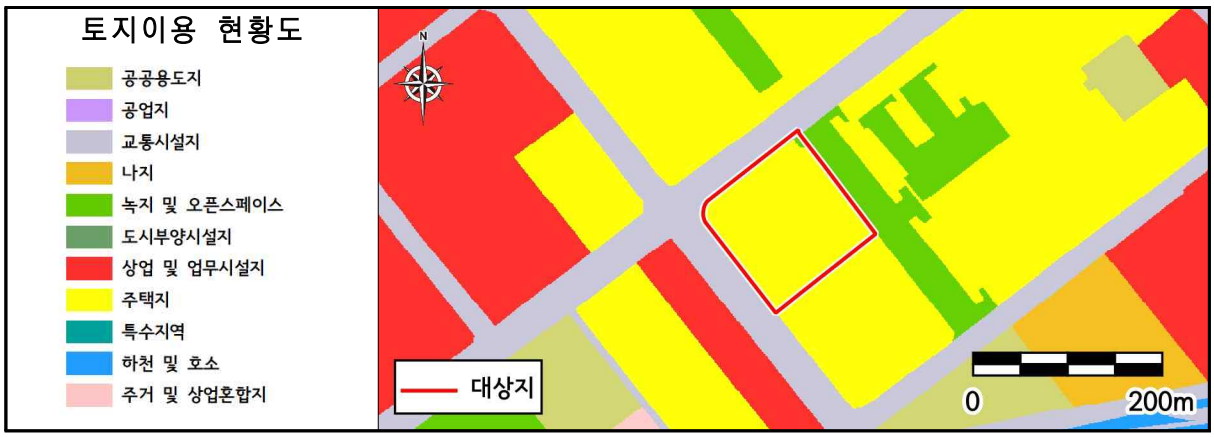
제3장 자연생태환경

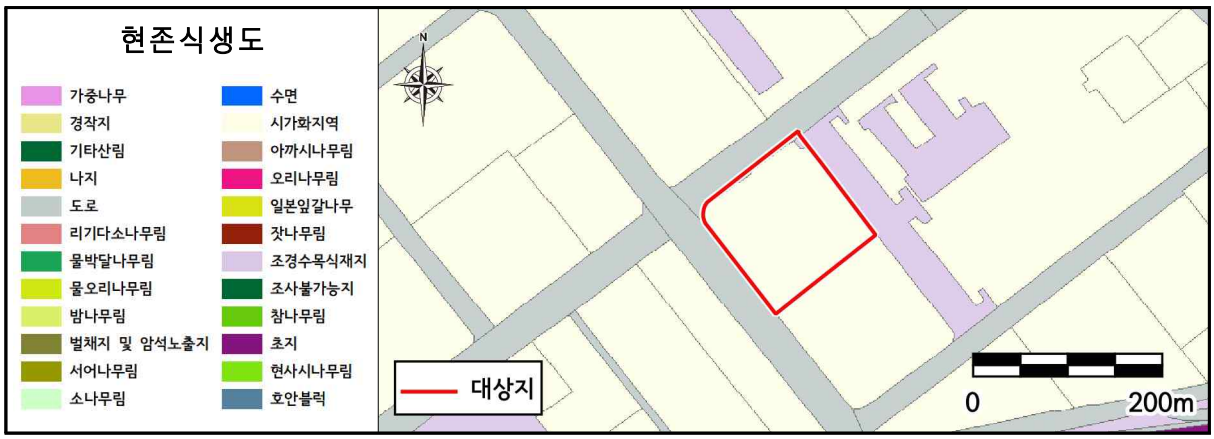
1. 비오톱

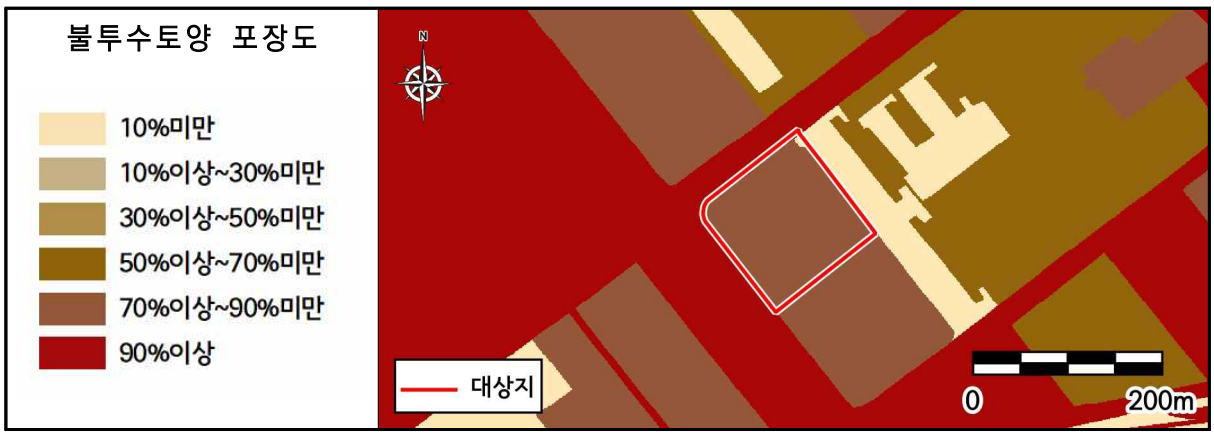
가. 토지유형 현황

■ 대상지의 토지이용 현황도, 현존식생도, 불투수토양 포장도를 검토한 결과 주택지, 교통시설지, 녹지 및 오픈스페이스로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 10%미만, 70%~90%미만, 90% 이상이 분포되어 있는 조경수목식재지 및 시가화지역로 조사됨

[토지유형 현황]



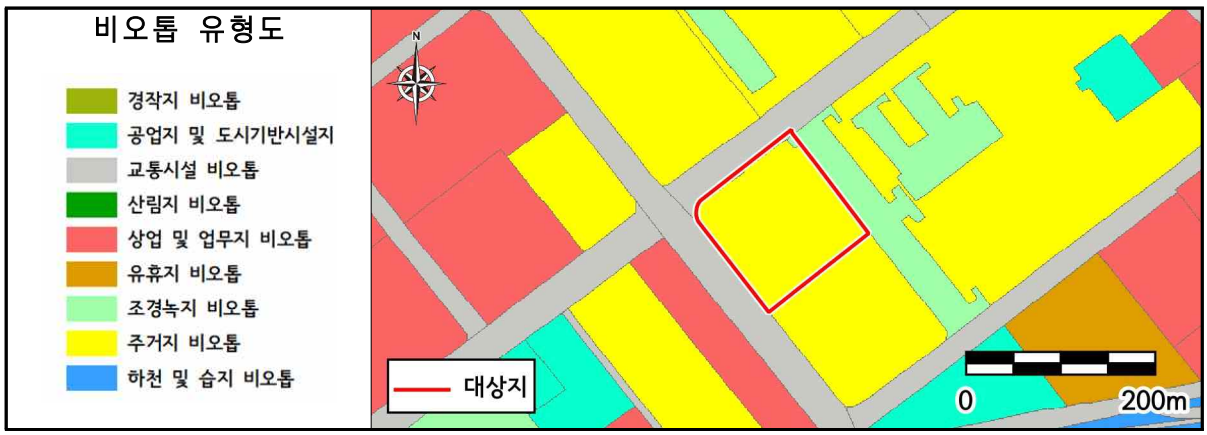


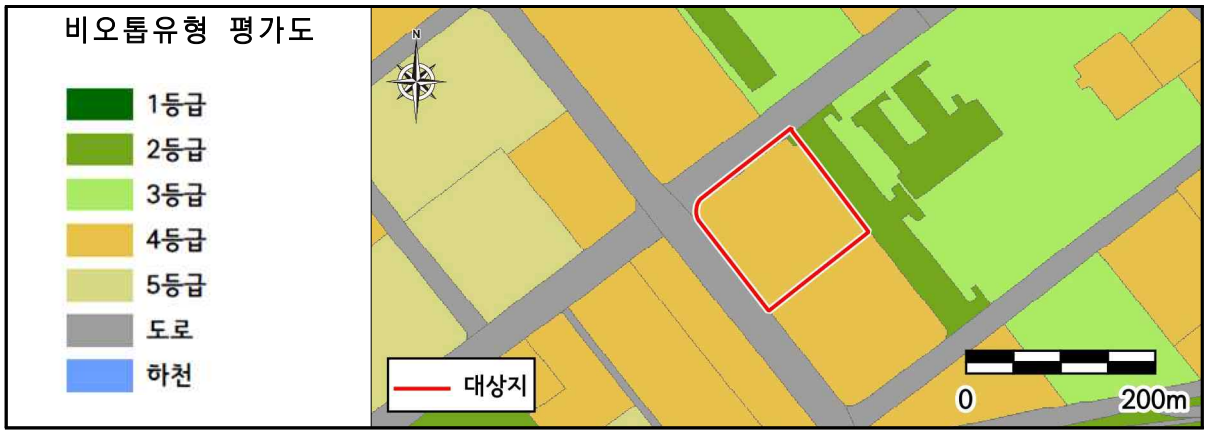


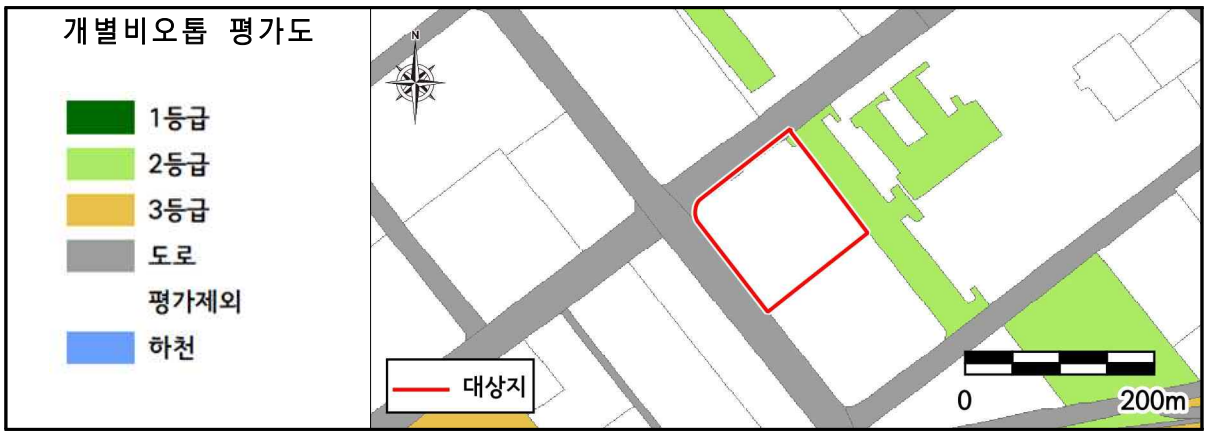
나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식공간이며, 도심속의 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함
- 대상지의 비오톱 유형을 검토한 결과, 주거지, 조경녹지, 교통시설 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 2등급, 4등급, 도로 개별 비오톱 평가도는 2등급, 도로 및 평가제외구역으로 조사됨

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

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

■ 비오톱의 변화

- 대상지는 주거 비오톱이며, 토지이용계획 시 공동주택 및 부대복리시설로 계획함에 따라 사업시행 시 변화가 없을 것으로 예상됨

■ 녹지계획

- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
- 대상지의 조경녹지에는 인공적 식재와 자연지반 녹지의 균형 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

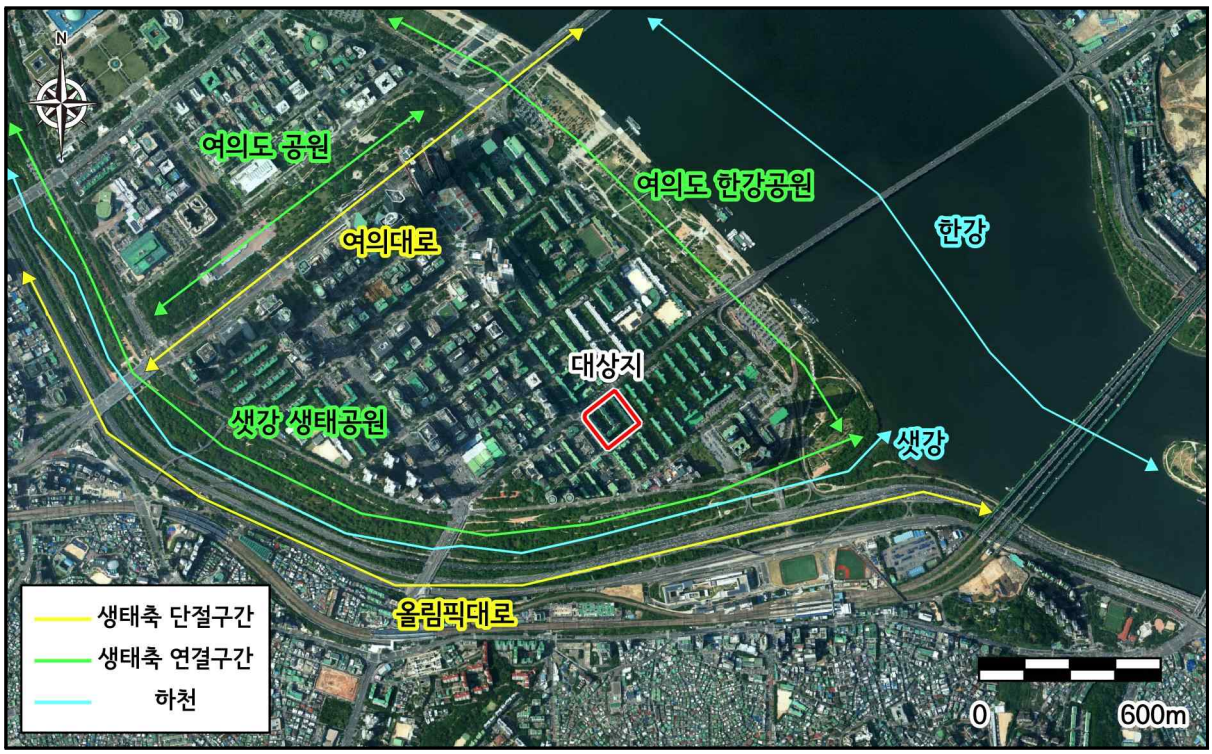
2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지 일대에 위치하고 있으며, 제3종일반주거지역으로 조사됨.
- 대상지 및 인근지역은 한강 남측에 있으며, 녹지네트워크는 대상지 북측으로 여의도 한강공원, 남측으로 샛강생태공원이 위치하고 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 대상지는 행정구역상 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지 일대에 위치하고 있으며, 대상지 북측으로 여의도 한강공원, 남측으로 샛강생태공원이 대상지를 둘러싸고 있는 위치임.
- 대상지 내부는 주거지로 계획의 시행 시 대상지 내 공원 및 녹지조성으로 녹지네트워크 형성을 유도할 계획임.

[녹지평가]

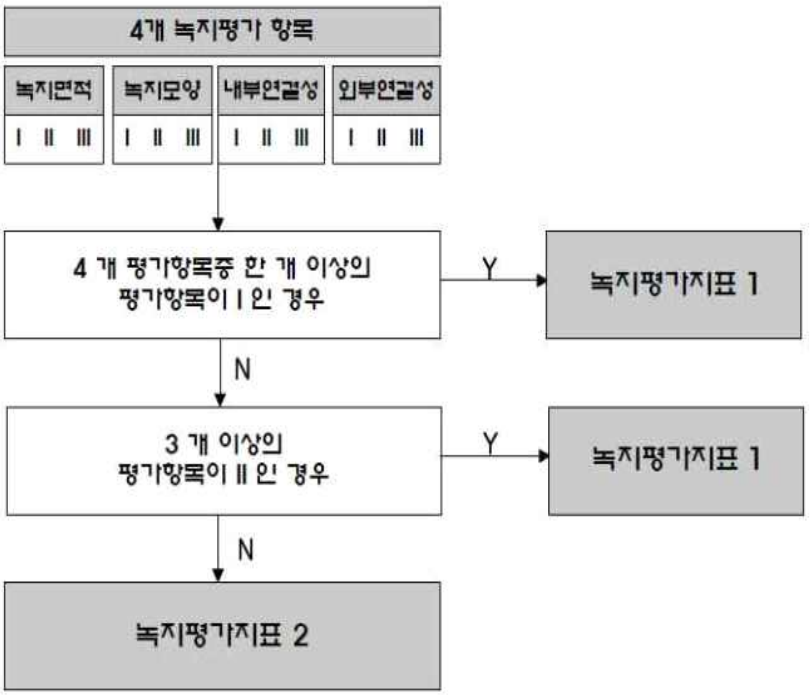
구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 3,617.41㎡, 최대녹지(인공지반녹지) : 2,118.80㎡ = 2,118.80㎡ / 3,617.41㎡ × 100 = 58.57%

[주] 녹지총면적 : 자연지반녹지, 인공지반녹지 산출면적 합계

[녹지평가지표]

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

[녹지평가지표 달성기준]



녹지평가지표 1 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 영등포구는 총면적 24.55㎢ 중 38.74%(9.51㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 하천 32.91%(8.08㎢), 도로 17.35%(4.26㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	하천	도로	공원	학교용지	공장용지	철도용지	기타
영등포구	면적(㎢)	24.55	9.51	8.08	4.26	0.67	0.56	0.29	0.26	0.92
	비율(%)	100.0	38.74	32.91	17.35	2.73	2.28	1.18	1.06	3.75

[주] 기타 : 전, 답, 임야, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

2) 용도지역별 토지이용 현황

■ 영등포구의 용도지역은 총 24.35㎢ 중 녹지지역 35.76%(8.71㎢), 주거지역 32.90%(8.01㎢), 공업지역 20.62%(5.02㎢), 상업지역 10.72%(2.61㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00% (18,565.00㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
영등포구	면적(㎢)	24.35	8.01	2.61	5.02	8.71	-
	구성비(%)	100.00	32.90	10.72	20.62	35.76	-
대상지	면적(㎡)	18,565.00	18,565.00	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

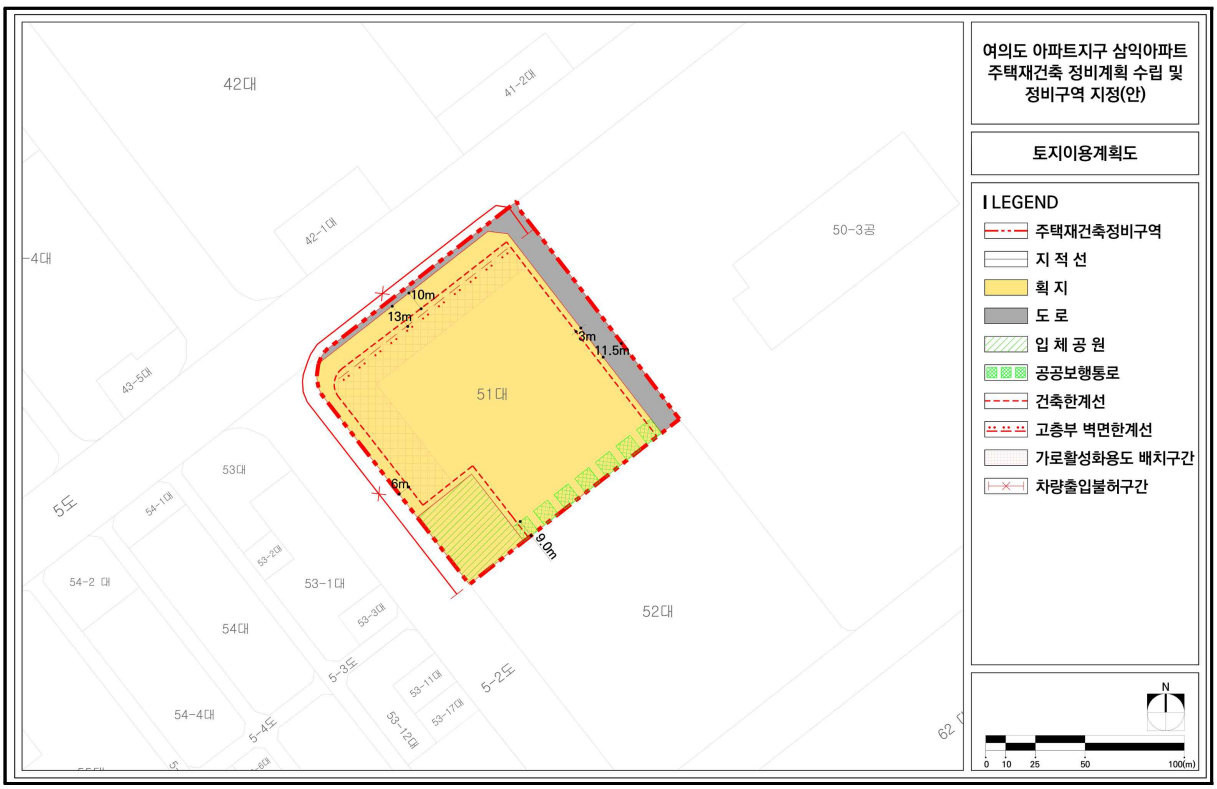
[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

나. 토지이용계획

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		18,565.00	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	10.7	-
	도 로	1,198.4	10.7	-
	입체공원	(1,500.00)	-	-
획 지		16,576.06	89.3	-

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

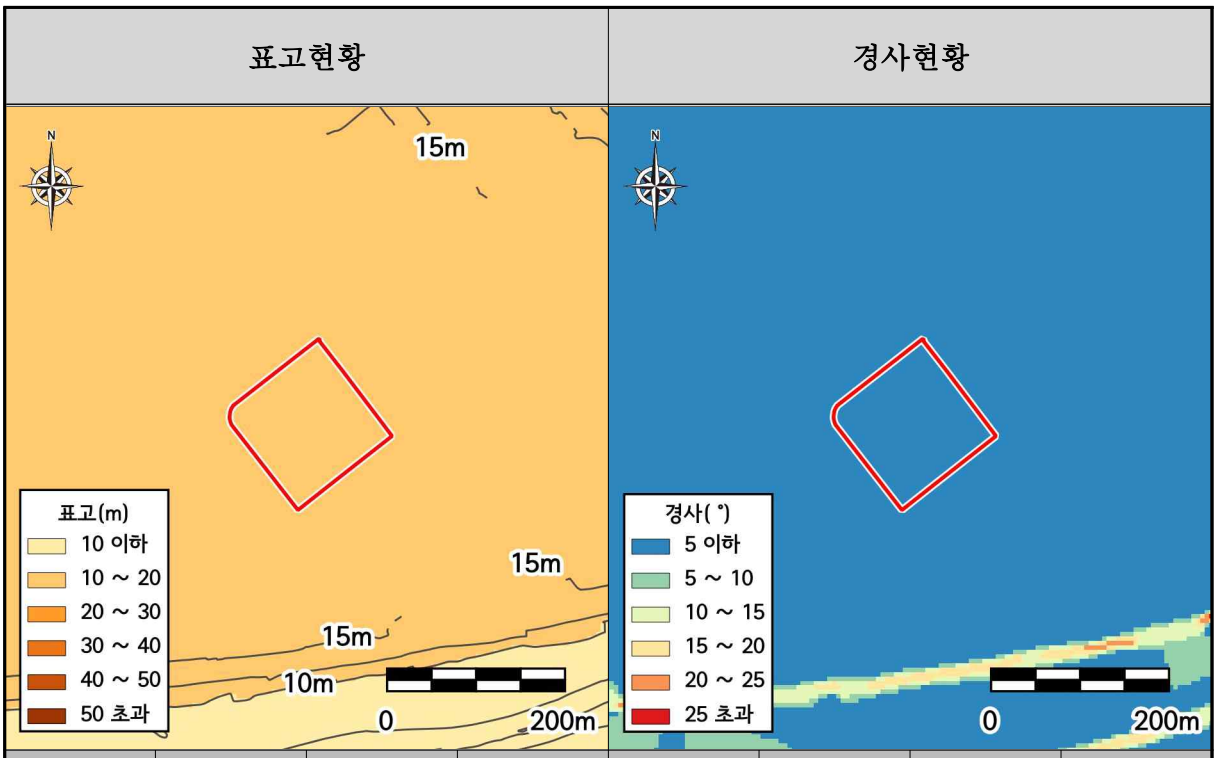
1) 지형현황

- 대상지가 입지한 영등포구 여의도동은 일대가 저지대의 평지형이며, 북동측으로 한강이 위치하고 있음
- 대상지 주변으로 주거시설, 의료시설 및 교육시설 등이 위치하고 있음

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 평균표고는 15.00m로 조사됨
- 대상지의 평균 경사도는 0°로 대상지는 전지역이 평평한 평지형으로 조사됨

[표고 및 경사분석]

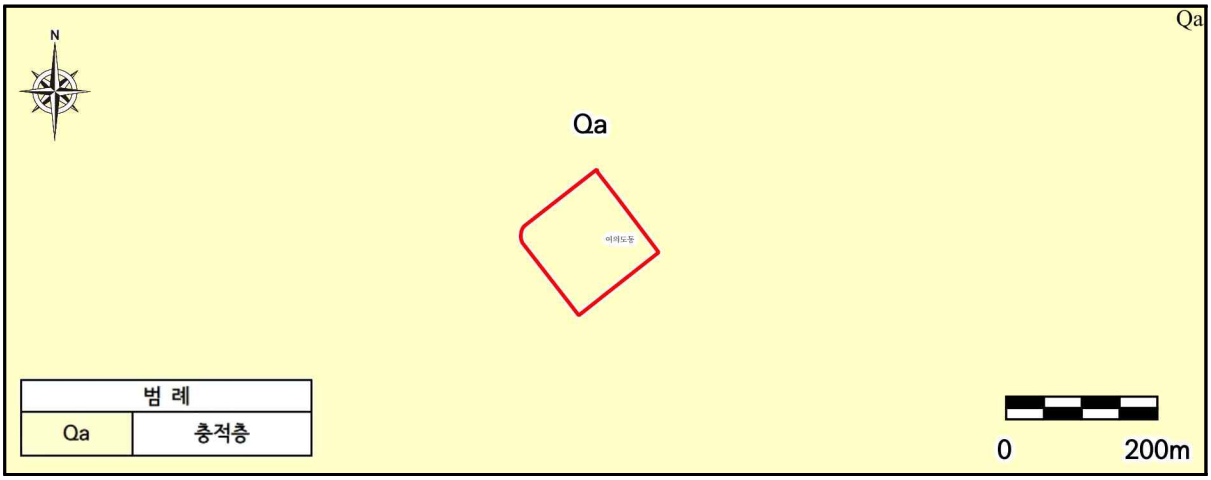


구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균 경사도	최대 경사도	최저 경사도
대상지	15.00m	15.00m	15.00m	대상지	0.00°	0.00°	0.00°

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질검토 결과, 현생누대 신생대 제4기 충적층으로 조사됨

[지질 현황]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절·성토 균형

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

■ 사면안정화 대책

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

■ 토사유출방지

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

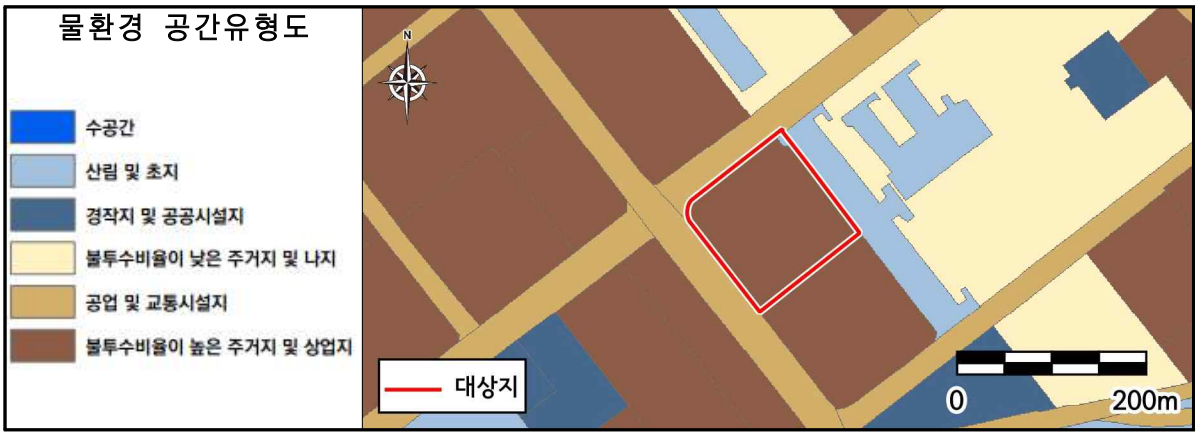
제5장 물환경

1. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

■ 대상지는 대부분이 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지로 구성되어 우수 침투율이 낮은 것으로 조사됨.

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

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

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

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

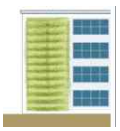
[생태면적률 산정]

$$\text{생태면적률}(\%)=[(\text{피복유형 환산면적} + \text{식재유형 환산면적}) / \text{전체면적}]\times 100$$
$$=[\Sigma(\text{피복유형 환산면적})+\Sigma(\text{식재유형 환산면적})]/\text{전체면적}\times 100$$

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

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울시 도시계획국

[피복유형 구분 및 가중치]

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

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2025.05.21), 서울시 도시계획국

[식재유형 구분 및 가중치]

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

[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2025.05.21), 서울시 도시계획국

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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

[주] 단, 지형 여건 또는 사업수행상 위 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 생태면적률 주관부서 검토 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2025.05.21), 서울시 도시계획국

[생태면적률 개요표]

구분	산출근거	계획면적(㎡)	비 율(%)
획지면적	-	16,576.06	100.00
생태면적	피복유형별 환산면적	5,083.98	30.67

[주] 면적산출은 AUTOCAD 구적프로그램에 의함

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	1,498.61	1,498.61	-
	인공지반녹지	토심≥90㎝	0.7	2,118.80	1,483.16	-
	옥상녹화	토심≥45㎝	0.6	1,708.90	1,025.34	-
	투수포장	자연지반	0.2	2,662.15	532.43	-
	투수포장	인공지반	0.14	3,888.86	544.44	-
	저류시설연계면		0.1	-	-	
합 계			-	-	5,083.98	-
생태면적률			5,083.98÷16,576.06× 100=**30.67%**			-

[주] 면적산출은 AUTOCAD 구적프로그램에 의함

[생태 구적도]


N
시범아파트
11.5M도로
여의나루로(35M)
국제금융로(35M)
한양아파트
진주아파트
우정빌딩
행진빌딩
일체공원
생태면적률 산정도
축척 : 1/900
■ 생태면적 산출표
(단위 : ㎡)
구 분 | 공 간 유 형 | 가중치 | 산출면적 | 가중치적용면적 | 비 고
자연지반녹지 | 1.0 | 1,496.61 | 1,496.61
인공지반녹지>90cm | 0.7 | 2,118.80 | 1,483.16
옥상녹화>45cm | 0.6 | 1,708.90 | 1,025.34
수공간(차수), 인공지반 | 0.5 | - | -
투수포장, 자연지반 | 0.2 | 2,662.15 | 532.43
투수포장, 인공지반 | 0.14 | 3,988.86 | 544.44
자류 칠투시설물 연계면 | 0.1 | - | -
피복유형 합계 | | | 5,083.98
대지면적 | 16,576.06 ㎡
생태면적율 | 5,083.98㎡ / 16,576.06㎡ x 100 = 30.67%
* 생태면적율 = (공간유형별면적 x 가중치) / 대지면적 x 100%
PROJECT TITLE
여의도 삼익아파트 재건축정비사업
DRAWING TITLE
생태면적률 산정도
DATE
2025.09.
SCALE
1/900
DRAWING NO.

다. 저영향 개발 계획

1) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

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

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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

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

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

2) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 대상지의 필요대책량은 90.17㎥/hr로 산정되었음

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

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

[빗물분담량에 따른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [18{,}565.00m^2 - (3{,}617.41m^2 \times 0.6)] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

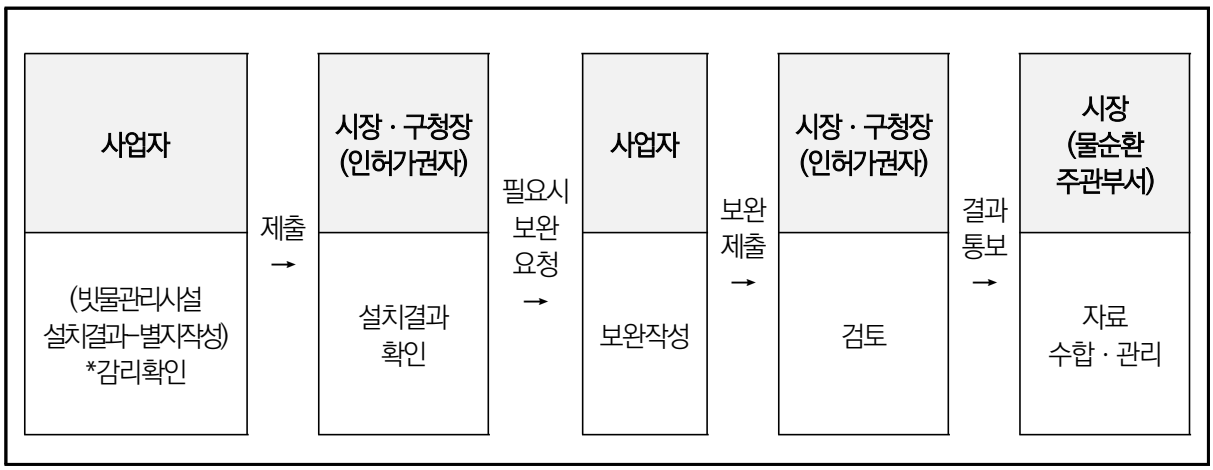
구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎥/hr)
민간(대규모)	18,565.00	3,617.41	16,394.55	5.5	90.17

[주] 1. 토지이용면적은 토지이용계획상 대상지 전체 면적을 적용함
2. 녹지면적은 생태면적도상 자연지반녹지, 인공지반녹지 면적을 합한 값임

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

3)저영향개발 사전협의(LID) 제출

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



2. 수질(지표·지하)

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천현황

■ 대상지 주변의 수계분포를 보면 대상지 북측으로 한강이 흐르는 것으로 조사되었음.

■ 한편, 한강서울은 「중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)」에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음.

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하 천 등 급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
한강	한강	-	-	-	국가	강원도 정선군 여량면 송천 합류점	경기도 김포시 월곶면 용강리 유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선

[자료] 한국하천일람(2023.12.31기준), 국토교통부 한강홍수통제소

[중권역별 물환경 목표기준]

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

[비고]

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

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

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

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

[자료] 중권역별 물환경 목표기준, 2018, 환경부고시 제2018-6호

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수시설은 총 4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 5,510,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[취수장 현황]

[취수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나) 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소이며, 시설용량은 총 4,800,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[정수장 현황]

정수장	소재지	설계시설용량 (㎥/일)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	790,125	2,523,494	중랑구 등 11개구 116개동
광암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	219,983	726,494	송파구 등 2개구 31개동
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	500,000	314,344	945,767	광진구 등 4개구 48개동
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	700,000	440,944	1,133,604	종로구 등 7개구 76개동
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	889,756	2,846,289	강동구 등 9개구 119개동
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	600,000	392,893	1,463,151	양천구 등 4개구 57개동

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

3) 지구 · 지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 영등포구는 「상수원보호구역 지정 현황(2024년 12월 기준), 환경부」 에 따른 “상수원보호구역”으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

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

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2022-266호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

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

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
영등포구	-	-	전역

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

마) 오염총량관리지역 현황

■ 영등포구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며,영등포구 여의도동 51번지 일대는 "한강I" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

■ 대상지 인근 위치한 한강의 하천 현황을 파악하기 위해 수질측정망 2024년 연평균자료 "영등포"의 측정망 자료를 이용하여 하천수질 현황을 조사하였음.

■ 2024년도 "영등포"의 수질은 BOD 1.8㎎/L(Ib등급), COD 4.7㎎/L(Ⅱ등급), TOC 2.4㎎/L(Ib등급)로 나타나 양호한 상태의 하천으로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
영등포	서울특별시 영등포구 양평동	한강	한강서울	한강유역환경청

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

[하천수질 현황]

조사 시기	구 분	조 사 항 목							
		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)
2024년	영등포	16.7	10.0	1.8	4.7	10.5	3.284	0.046	2.4

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

[하천수질 환경기준]

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

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

가) 우수유출량 산정

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

[우수유출량 산정식]

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

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

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

[공종별 유출계수 표준치]

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

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

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

[강우강도 산정식]

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

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

[강우강도 지역계수]

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

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

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

[유입시간의 표준치]

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

■ 대상지 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 0.39㎥/sec으로 예측됨.

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
1.8565	0.30	251.02	0.39

나) 토사유출량 산정

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

[토사유출량 산정식]

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

[토사유출량 원단위]

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

[자료] 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

■ 대상지 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 2.82ton/일로 예측됨.

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha · 년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	1.8565	300.0	1.85	2.82

[주] 토사단위중량은 자갈섞인토사의 단위중량 1,700~2,000kg의 평균치인 1,850㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2025, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 83.69㎎/L가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	0.39	2.82	83.69	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

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

나) 우 · 오수처리 계획

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

다. 저감방안

1) 공사 시

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

■ 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단

■ 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치

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

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

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

2) 운영 시

■ 상수도 계획

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

■ 우수 계획

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

■ 하수도 계획

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

제6장 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

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

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/s)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.0	35.8	-17.3	1,598.8	66.6	2,224.0	2.3	NE
2024	14.9	36.4	-14.0	1,311.4	65.8	2,237.9	2.3	NE
전 년	13.6	39.6	-18.6	1,271.6	61.6	2,410.1	2.3	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

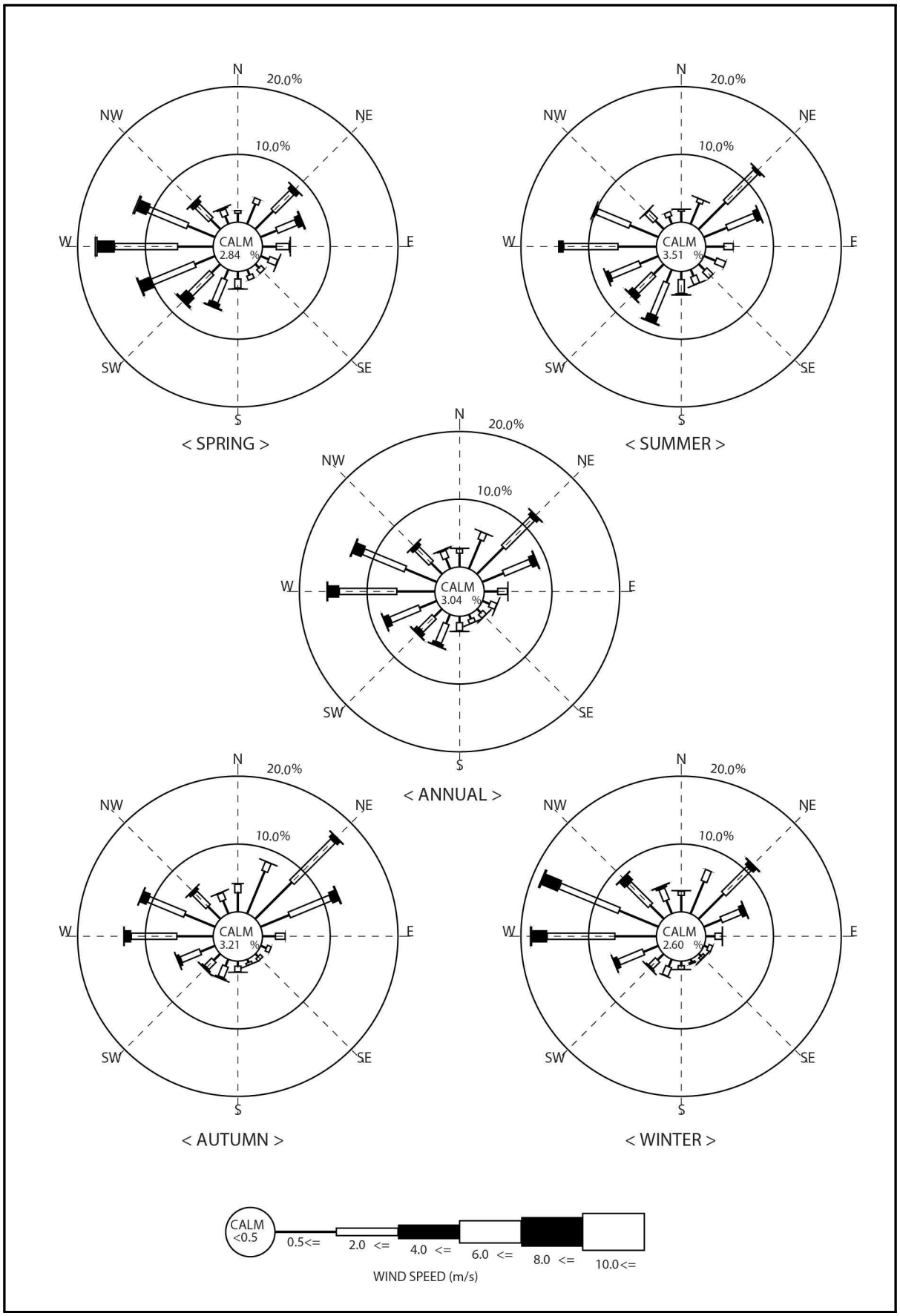
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[월별 풍속 및 주풍향]

월별 / 구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.4	2.4	2.5	2.4	2.2	2.2	2.1	2.2	2.0	2.2	2.2	2.3
주풍향 (16방위)	W	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

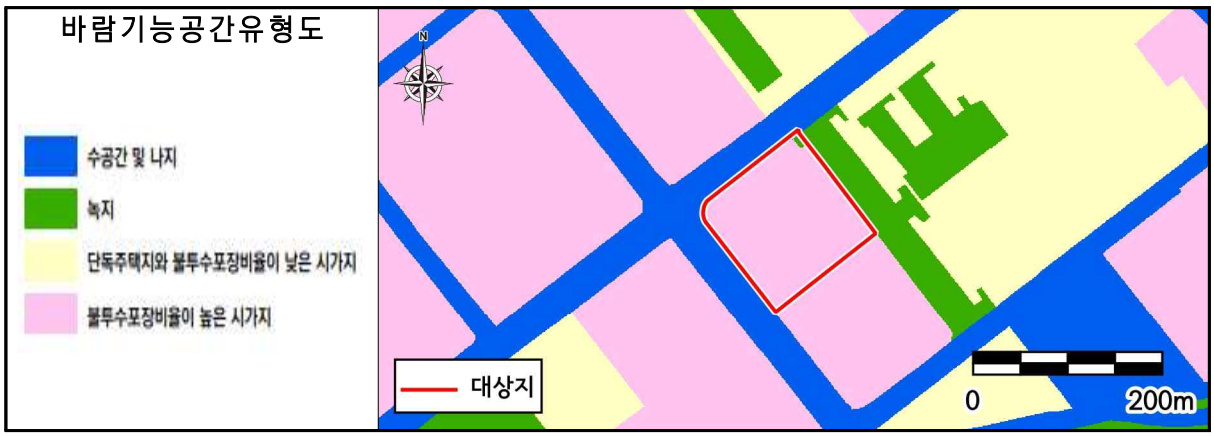
[바 람 장 미 도]


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

3) 바람기능 현황

■ 대상지의 바람기능공간유형은 녹지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사됨

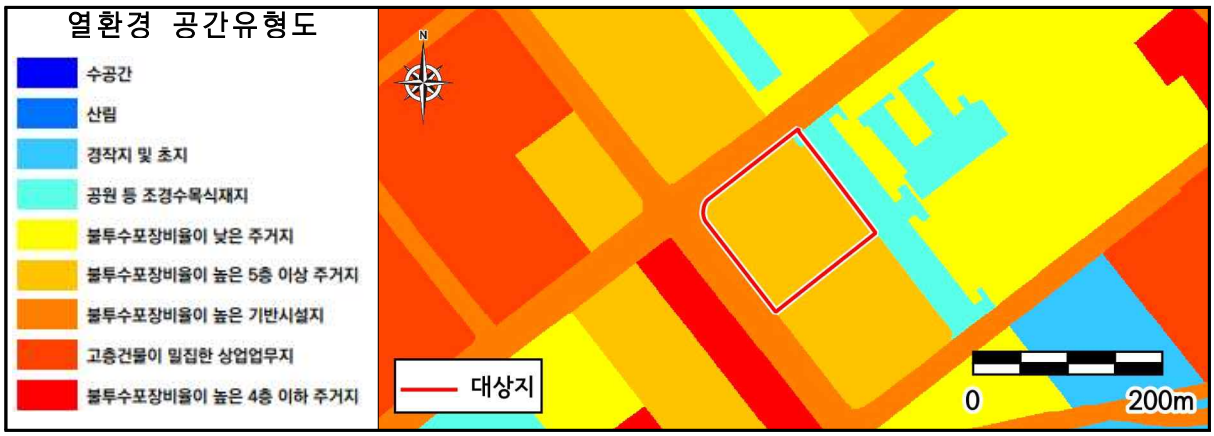
[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 대상지의 열환경 공간유형은 공원 등 조경수목식재지, 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 조사됨

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상56층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 대상지 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨.
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.
- 대상지 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- 조경녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로서 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임.
- 대상지 내 충분한 녹지 조성계획으로 열환경의 개선이 기대됨.

2. 대기질 · 미세먼지, 온실가스

가. 현황

1) 조사항목

■ 본 대상지가 위치한 서울특별시 영등포구 일원의 대기질 현황농도 조사는 인근에 가장 근접한 영등포로 측정소에서 측정한 자료를 인용 · 분석하였음.

2) 대기질 조사 범위

■ 측정소 위치 : 서울시 영등포구 영중로 37 (영등포시장사거리)

■ 조사기간 : 2024년 월별 측정 농도

■ 조사항목 : PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2, CO, O_3

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소코드	측정소 위치	비고
영등포로	111232	서울시 영등포구 영중로 37 (영등포시장사거리)	도로변대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

■ 영등포로 측정소의 2024년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 34㎍/㎥, PM-2.5 18㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.028ppm, CO 0.5ppm, O_3 0.027ppm으로 조사되었으며, 먼지는 4월의 PM-10 55㎍/㎥, 1월의 PM-2.5 25㎍/㎥으로 가장 높으며, NO_2 는 1월, CO는 1월에 가장 높고, O_3는 6월에 가장 높은 수치를 나타내었고 SO_2는 전월에 모두 같은 수치를 나타내었음.

[대기오염도 현황]

구분 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2024년	1월	36	25	0.015	0.034	0.6	0.003
	2월	36	24	0.019	0.032	0.5	0.003
	3월	52	22	0.027	0.030	0.5	0.003
	4월	55	24	0.034	0.032	0.5	0.003
	5월	34	16	0.036	0.028	0.4	0.003
	6월	36	19	0.045	0.027	0.4	0.003
	7월	24	13	0.032	0.020	0.4	0.003
	8월	27	17	0.035	0.022	0.4	0.003
	9월	19	10	0.030	0.020	0.4	0.003
	10월	26	13	0.022	0.027	0.5	0.003
	11월	31	16	0.017	0.032	0.5	0.003
	12월	34	18	0.016	0.030	0.5	0.003
평 균		34	18	0.027	0.028	0.5	0.003

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

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

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

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

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

2) 운영 시

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

가) 난방연료

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

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린 · 일반 · 중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
복지시설	노유자시설 등	100

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

[주택의 단위난방부하 기준]

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

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

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡ · hr)]

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

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

■ 본 대상지 내 공동주택, 부대시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음

■ 대상지는 제3종일반주거지역→일반상업지역, 건폐율 42.28%, 용적률 532.84%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 258.07㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
아파트(공공임대)	59형	77	59.90	4,612.30	3,689.84	37.60	138,737.98	15.10
	84형	18	84.90	1,528.20	1,222.56	36.20	44,256.67	4.82
아파트(조합,분양)	59형	108	59.90	6,469.20	5,175.36	37.60	194,593.54	21.17
	84형	187	84.90	15,876.30	12,701.04	36.20	459,777.65	50.03
	102형	196	102.00	19,992.00	15,993.60	35.20	562,974.72	61.26
	138형	21	138.90	2,916.90	2,333.52	35.20	82,139.90	8.94
	158형	21	158.90	3,336.90	2,669.52	35.20	93,967.10	10.22
	193형	2	193.85	387.70	310.16	35.20	10,917.63	1.19
오피스텔	30형	13	30.90	401.70	321.36	37.60	12,083.14	1.31
공공기숙사		126	18.94	2,386.44	1,909.15	37.60	71,784.12	7.81
오피스(업무시설)			840.00	840.00	705.60	115.00	81,144.00	8.83
근린생활시설			1,120.00	1,120.00	784.00	110.00	86,240.00	9.38
노인복지시설			3,640.00	3,640.00	3,640.00	105.00	382,200.00	41.59
관리사무소			150.00	150.00	105.00	110.00	11,550.00	1.26
경비실			48.00	48.00	33.60	110.00	3,696.00	0.40
경로당			350.00	350.00	350.00	105.00	36,750.00	4.00
어린이집			380.00	380.00	380.00	105.00	39,900.00	4.34
작은도서관			180.00	180.00	126.00	110.00	13,860.00	1.51
다함께돌봄센터			430.00	430.00	430.00	105.00	45,150.00	4.91
합계		769	-	65,045.64	52,880.31	-	2,371,722.45	258.07

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함

2. 단위난방부하 : 아파트(C)(아파트, 오피스텔, 공공기숙사), 노유자시설(B)(노인복지시설, 경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터), 근린생활시설(B)(근린생활시설, 관리사무실, 경비실, 작은도서관 근린생활시설 적용

3. LNG 순발열량 : 9,190㎉/㎥

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

[대기오염물질 배출계수]

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

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(kg/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	258.07	0.00625	0.00208	0.77131	-

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

나) 취사연료

■ 대상지의 운영 시 공동주택 시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

■ 본 대상지 운영 시 공동주택, 부대복리시설 및 근린생활시설 등을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨.

라) 온실가스

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

■ 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량

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

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, ㎏, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, ㎏. ㎥) / 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, [별표 2] 온실가스별 지구온난화 계수

- CO_2 4,882.880(ton/년), CH_4 0.435(ton/년), N_2O 0.009(ton/년)으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 4,894.805(tCO_2e/년)이 배출되는 것으로 예측되었음.

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (tCO_2e)
CO_2	38.5	56,100	4,882.880	1	4,882.880
CH_4	38.5	5	0.435	21	9.135
N_2O	38.5	0.1	0.009	310	2.790
CO_2e	-	-	-	-	4,894.805

- 운영시 LNG 사용량 : 2,260,749.58N㎥/년
- LNG 발열량 : 38.5MJ/N㎥
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ
- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (2,260,749.58N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 kg/TJ) / 10^3
    = 4,882.880ton/년
  - CH_4(ton/년) = (2,260,749.58N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 kg/TJ) / 10^3
    = 0.435ton/년
  - N_2O(ton/년) = (2,260,749.58N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 kg/TJ) /10^3
    = 0.009ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 4,882.880tCO_2(ton/년) × 1 + 0.435CH_4(ton/년) × 21 + 0.009N_2O(ton/년) × 310
    = 4,894.805(tCO_2e/년)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 대상지 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서」의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 대상지 내 계획을 근거로 산정한 결과 4,344,298.16(kWh/년)으로 예측되었음.

[전력사용량 예측]

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량 (kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	57,907.64	50.50	2,924,335.82
근린생활시설	1,498.00	198.93	297,997.14
업무시설	840.00	198.93	167,101.20
노유자시설	4,800.00	198.93	954,864.00
합 계	65,045.64	-	4,344,298.16

[주] 1. 전용면적은 용적률 최대 연면적 적용
2. 공동주택의 단위전력량은 아파트의 평균값을 적용
3. 근린생활시설의 단위전력량은 상가의 난방면적당 에너지소비량을 적용
[자료] 1. 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부
2. 2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부

■ 온실가스 배출량 산정결과

- 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간2,064.84(tCO_2e/년)이 배출될 것으로 예측되었음.

- 운영시 전력사용량 : 4,344,298.16kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

4,344,298.16kWh/년 × 0.466tCO_2/1,000kWh = 2,064.84tCO_2e/년

[자료1] 온실가스 · 에너지 목표관리 운영지침(한국전력거래소)
[자료2] 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 개정

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방 등에 의해 4,894.805tCO_2e/년, 전기사용에 의해 2,064.84tCO_2e/년으로 총 6,959.650tCO_2e /년이 배출될 것으로 예측됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

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

가) 공사차량 관리

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

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

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

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

[세륜 · 측면살수시설]

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

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

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

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

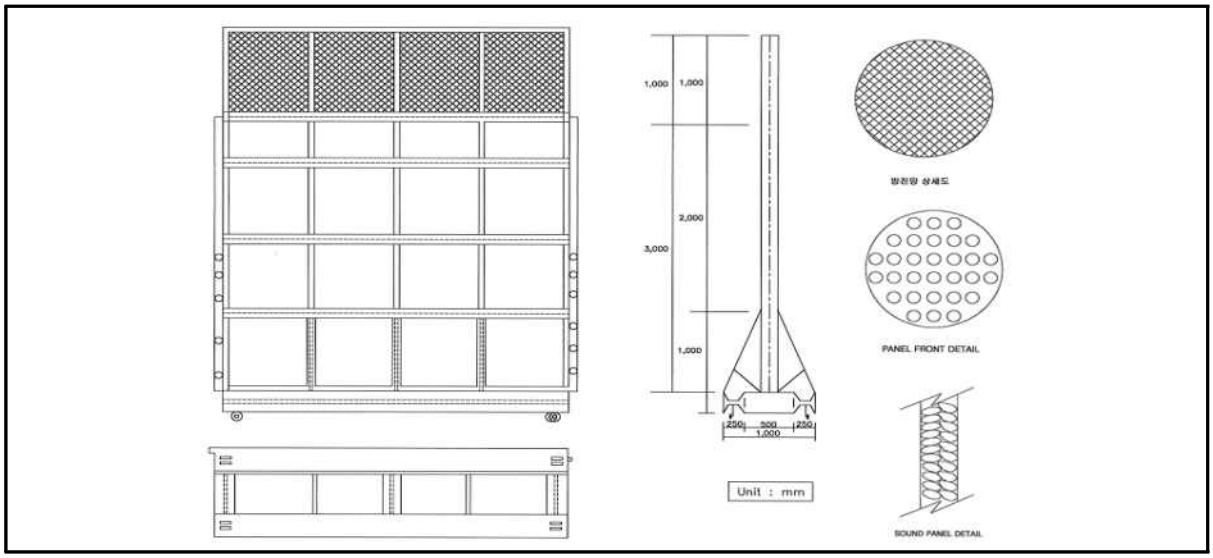
[살수차량 운영계획]

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

라) 비산 방진망 설치

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

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

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

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

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

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

나) 녹지계획

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

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

[환경 정화수종]

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

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

[대기오염 정화수종]

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

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

제7장 기타

1. 친환경적 자원순환

가. 현 황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 영등포구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적비(%)	인구비(%)
영등포구	24.55	397,800	18	24.55	397,800	18	100.0	100.0

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

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 대상지가 위치한 영등포구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 368.84ton/일이며, 1인당 배출량은 0.93kg/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 84,528.5ton/년, 소각 39,696.0ton/년, 매립 10,403.2ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역 내 인구	배출량 (ton/일)	1인당배출량 (kg/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)				
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
영등포구	397,800	368.84	0.93	368.84	처리 방법	총 계	134,627.7	53,933.8	37,786.6	42,907.3
						재 활 용	84,528.5	3,834.6	37,786.6	42,907.3
						소 각	39,696.0	39,696.0	-	-
						매 립	10,403.2	10,403.2	-	-
						기 타	-	-	-	-

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

나) 건설폐기물

■ 영등포구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 379,065.1ton/년으로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량	처리방법(ton/년)			
			가연성	불연성	가연성·불연성	기타
발 생 량		379,065.1	5,426.9	339,713.9	33,924.3	-
영등포구	재활용	378,282.4	4,644.2	339,713.9	33,924.3	-
	소각	728.7	782.7	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-

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

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 영등포구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 668㎥/일로 1인 1일 발생량은 1.66L/인 · 일인 것으로 조사되었음

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인 구(인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인 · 일)	처리량(m^3/일)		
		계	수거식	정화조 오니		계	수거 분뇨	정화조 오니
영등포구	397,800	668	6	662	1.66	668	6	662

[주] 수거구역내 인구는 「제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준)」 내 2023년 인구수를 적용함

[자료] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2025, 영등포구

■ 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 영등포구에는 위치하지 않은 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

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

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

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

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	기매립량 (㎥)	잔여매립가능량 (㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	165,678,786	123,650,214	1992 ~ 종료시

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

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

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

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2025, 국토굥토부 · 한국건설기술연구원」 에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎡	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2025, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

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

■ 건축폐기물 발생

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

2) 운영 시

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

다. 저감방안

1) 공사 시

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

■ 생활폐기물 처리대책

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

■ 분뇨 처리 대책

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

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

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

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

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

■ 건설폐기물 처리대책

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

2) 운영 시

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

■ 수거 · 운반계획

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

■ 최종처리계획

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

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

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

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전략사용량을 조사한 결과 서비스업에서 59.5%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9%로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 영등포구에서는 서비스업 67.0%, 가정용 23.2%, 공공용 6.1%, 산업용 3.7% 순으로 조사되었음

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울 특별시	전력사용량(MWh)	49,218,956	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788
	점유율(%)	100.0	29.9	7.7	59.5	2.9
영등포구	전력사용량(MWh)	2,782,101	646,054	168,626	1,864,559	102,861
	점유율(%)	100.0	23.2	6.1	67.0	3.7

[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2024, 영등포구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.3%, 일반용 4.0%, 업무용 1.6%, 산업용 0.1%로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 영등포구에서는 가정용 92.6%, 일반용 5.1%, 업무용 2.3%순으로 조사되었음

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울 특별시	현황(개소)	4,711,774	4,444,047	186,797	77,673	77,673	819	31
	비율(%)	100.0	94.3	4.0	1.6	0.1	0.0	0.0
영등포구	현황(개소)	222,844	206,346	11,311	5,117	10	60	-
	비율(%)	100.0	92.6	5.1	2.3	0.0	0.0	-

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 제39회 2024 영등포통계연보(2023.12.31기준), 2024, 영등포구

3) 석유류 소비량

- 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 28,352천배럴로 조사되었으며, 본 대상지가 위치한 영등포구는 1,871천배럴을 소비하는 것으로 조사되었음
- 영등포구 소비량 중 휘발유가 33.1%를 차지하고 있으며 기타 23.6%, 경유가 21.4%, LPG는 21.3%, 등유 0.6%를 차지하는 것으로 조사되었음.

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	28,352	8,582	259	6,224	-	6,002	7,285
	비율(%)	100.0	30.3	0.9	22.0	-	21.2	25.6
영등포구	소비량(천배럴)	1,871	620	11	401	-	398	441
	비율(%)	100.0	33.1	0.6	21.4	-	21.3	23.6

[주] 기타는 경질중유, 중유, 제트유 등 포함
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

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

[신재생에너지 생산량]

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

[주] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7㎉로 환산한 것임
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

5) 에너지 소비량

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

[에너지 소비량]

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

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

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

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

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린 · 일반 · 중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
복지시설	노유자시설 등	100

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

[주택의 단위난방부하 기준]

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

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

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡ · hr)]

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

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

■ 본 대상지 내 공동주택, 부대시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음

■ 대상지는 제3종일반주거지역→일반상업지역, 건폐율 42.28%, 용적률 532.84%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 258.07㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
아파트(공공임대)	59형	77	59.90	4,612.30	3,689.84	37.60	138,737.98	15.10
	84형	18	84.90	1,528.20	1,222.56	36.20	44,256.67	4.82
아파트(조합,분양)	59형	108	59.90	6,469.20	5,175.36	37.60	194,593.54	21.17
	84형	187	84.90	15,876.30	12,701.04	36.20	459,777.65	50.03
	102형	196	102.00	19,992.00	15,993.60	35.20	562,974.72	61.26
	138형	21	138.90	2,916.90	2,333.52	35.20	82,139.90	8.94
	158형	21	158.90	3,336.90	2,669.52	35.20	93,967.10	10.22
	193형	2	193.85	387.70	310.16	35.20	10,917.63	1.19
오피스텔	30형	13	30.90	401.70	321.36	37.60	12,083.14	1.31
공공기숙사		126	18.94	2,386.44	1,909.15	37.60	71,784.12	7.81
오피스(업무시설)			840.00	840.00	705.60	115.00	81,144.00	8.83
근린생활시설			1,120.00	1,120.00	784.00	110.00	86,240.00	9.38
노인복지시설			3,640.00	3,640.00	3,640.00	105.00	382,200.00	41.59
관리사무소			150.00	150.00	105.00	110.00	11,550.00	1.26
경비실			48.00	48.00	33.60	110.00	3,696.00	0.40
경로당			350.00	350.00	350.00	105.00	36,750.00	4.00
어린이집			380.00	380.00	380.00	105.00	39,900.00	4.34
작은도서관			180.00	180.00	126.00	110.00	13,860.00	1.51
다함께돌봄센터			430.00	430.00	430.00	105.00	45,150.00	4.91
합계		769	-	65,045.64	52,880.31	-	2,371,722.45	258.07

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함

2. 단위난방부하 : 아파트(C)(아파트, 오피스텔, 공공기숙사), 노유자시설(B)(노인복지시설, 경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터), 근린생활시설(B)(근린생활시설, 관리사무실, 경비실, 작은도서관 근린생활시설 적용

3. LNG 순발열량 : 9,190㎉/㎥

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

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

■ 자원절약형 개발 및 관리

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

■ 신재생에너지 설비 검토

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

2) 건축물의 에너지 절약

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

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

■ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입

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

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

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

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

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

3. 소음 · 진동

가. 현황

■ 본 대상지는 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지 일대로 현재 주거시설이 위치하고 있으며, 지하철 9호선 샛강역, 여의도역, 5호선 여의나루역이 대상지 반경 1km 이내에 위치하고 있으며, 대상지 남측에는 올림픽대로가 인접해있음

1) 환경소음 측정지점

■ 본 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 한양아파트 A동 옆의 환경소음 측정자료를 인용 · 분석하였음

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
중앙	한양아파트 A동 옆	서울특별시 영등포구 여의도동 42	다	일반지역	-

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

2) 환경소음 측정결과

■ 학교지역에서 주간은 51.1~65.3dB(A), 야간 45.5~63.8dB(A)로 조사됨

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		영등포구 '다' 한양아파트 A동 옆 일반지역(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2024년	1분기	56.3	54.7	55.5	53.9	55	54.5	52.1	53
	2분기	53.3	52.3	52.6	51.1	52	52.9	45.5	49
	3분기	65.3	65.3	65.2	64.9	65	64.2	63.8	64
	4분기	56.4	56.5	53.9	55.0	55	54.2	53.2	54

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

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

[비고]

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

가) 건설소음

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

◎ 점음원의 거리감쇠공식

○ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

○ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 70m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	73.4	77.2
	덤프트럭	1	15ton	74.9	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	74.7	68.7	66.7	63.8	62.7	61.6	60.7

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 「환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원」 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함

◎ 진동원의 거리감쇠공식

○ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

○ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 7.5m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	21.3	27.3
	덤프트럭	1	15ton	26.1	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	7.5m	15m	20m	30m
진동레벨(dB(V))	32.2	27.3	25.3	22.4

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락부지·주거개발진흥부지 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제〈2019.12.31〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악 교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

시간대별 / 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

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

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4]

2) 운영 시

■ 본 사업완료 후 운영 시 대상지 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통 소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임

다. 저감방안

1) 공사시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

■ 관련법의 준수

- 「공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.11, 환경부」를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 건설장비의 주 소음원인 엔진의 소음저감을 위하여 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화 하기 위하여 대상지 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임

[교통소음 저감대책]

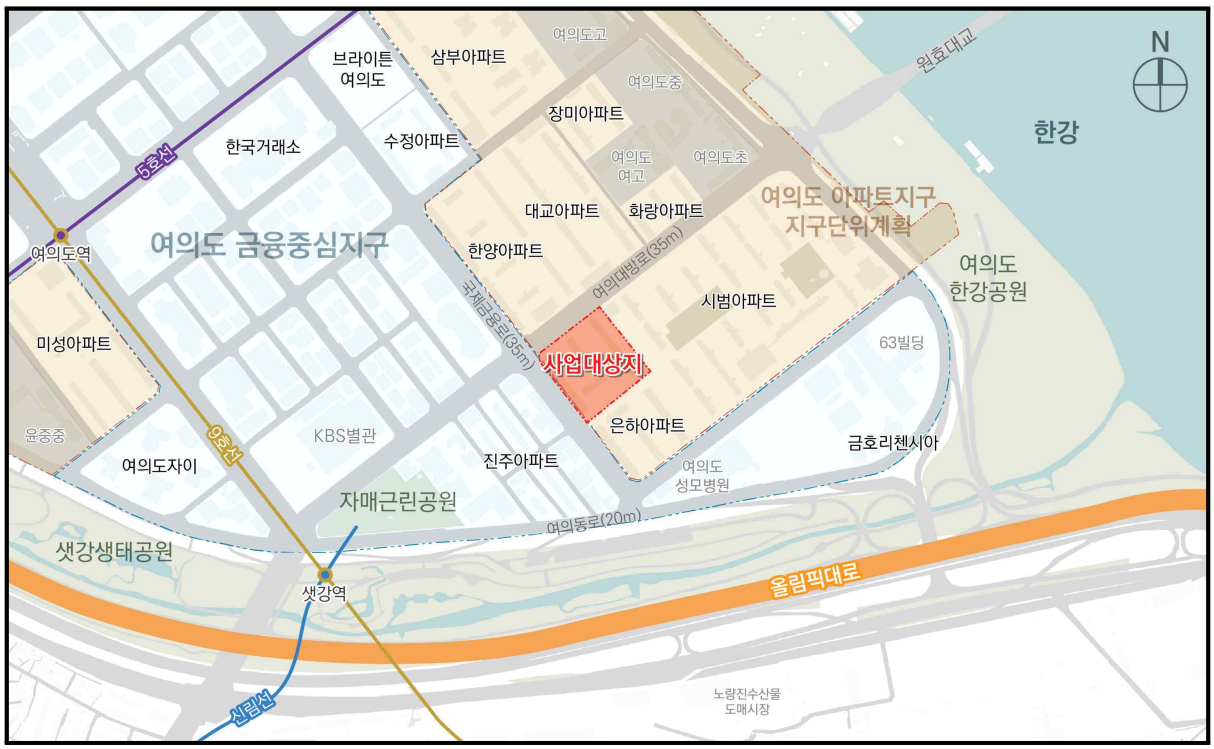
구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

4. 경관

가. 현황

- 대상지 반경 1km이내에 한강, 여의도 한강공원, 샛강 생태공원 등 수변 및 녹지 자원이 위치해있음
- 북측에 위치한 한강과 한강공원은 넓은 폭원을 이루며 지역 내 주요경관을 형성
- 남측은 한강 지류인 샛강이 흐르고 있으며 강 주변으로는 생태공원을 형성하고 있음
- 대상지는 여의도 내 아파트지구 지구단위계획구역에 위치해 있으며 비슷한 규모의 오래된 공동주택들이 인접해 있음
- 대상지가 위치한 여의도는 63스퀘어(250m), 파크원타워(318m), IFC몰(284m) 등의 마천루 및 랜드마크가 밀집한 곳으로 수직적 인공경관이 주를 이루고 있음
- 업무중심지와 인접하며 대상지 북측으로 다수의 교육시설이 위치하고 남측으로는 의료시설이 위치해있음

[위치도]



나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 조망점 선정 기준

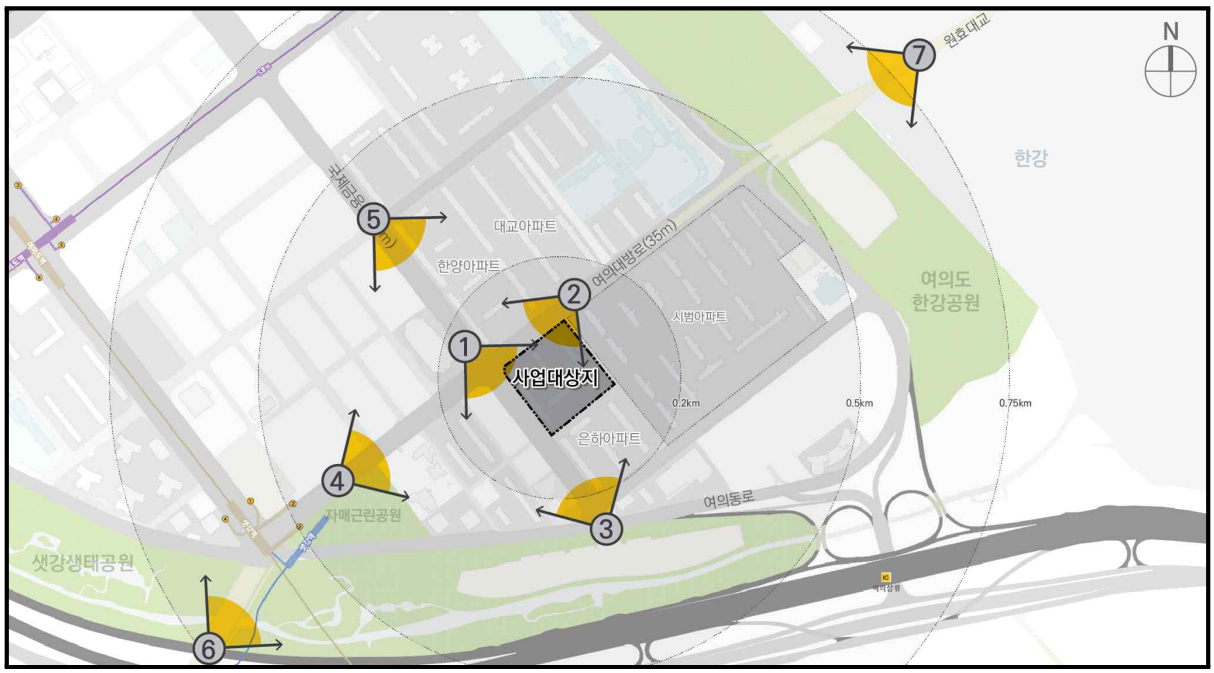
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정

2) 조망점 선정 및 위치도

[조망점]

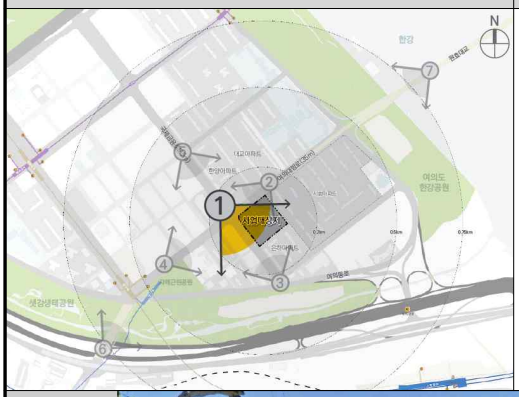
구 분		조사지점	이격거리
근경	조망1	한양아파트 앞 교차로	북서측 약 50m
	조망2	대교아파트 앞	북측 약 80m
중경	조망3	성모병원 앞 교차로	남동측 약 170m
	조망4	샛강역 2번출구	서남측 약 200m
원경	조망5	수정아파트 앞 사거리	북서측 350m
	조망6	여의교	서남측 약 700m
	조망7	원효대교	동북측 약 800m

[조망점 위치도]

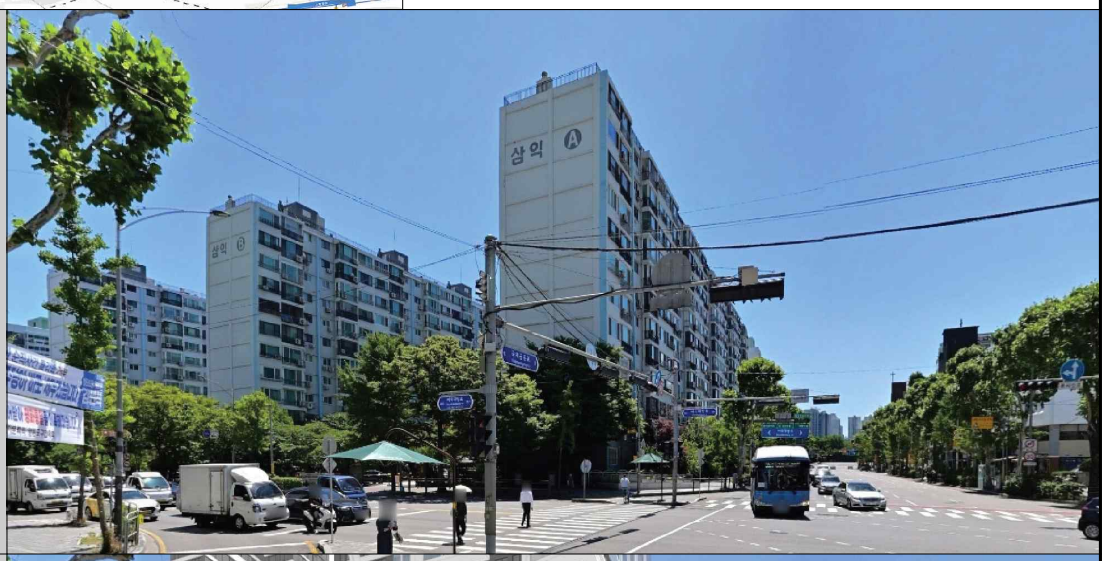


3) 경관시뮬레이션

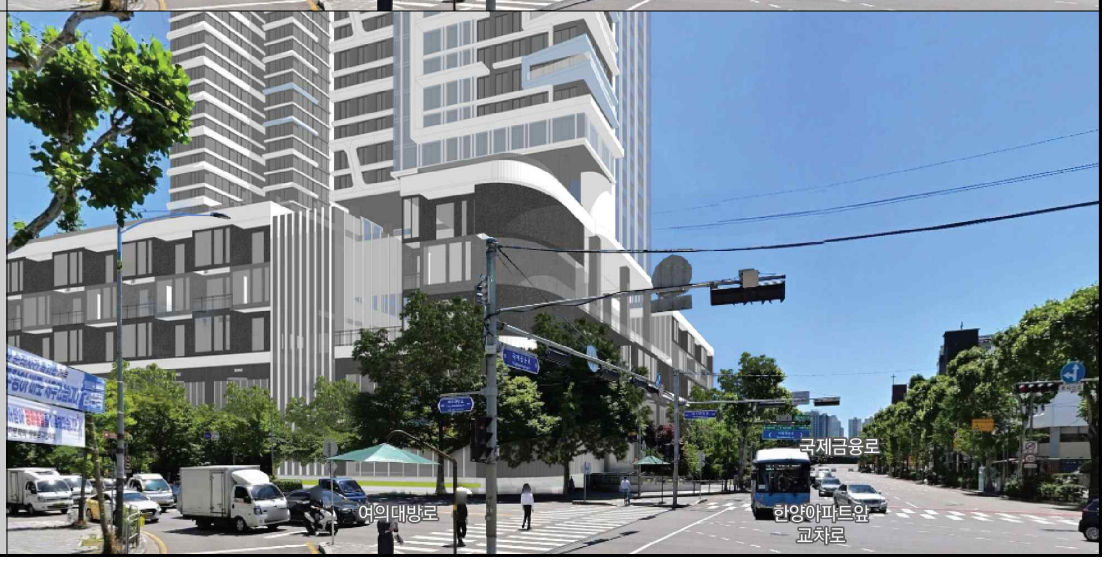
▌1번 조망점_근경 (한양아파트 앞 교차로) - 이격거리 북서측 약 50m)

KEY MAP	경관분석
	• 인접 고층의 공동주택과 함께 조망되며 대로변을 따라 수직적 경관을 형성할 것으로 예상됨 • 휴먼스케일의 저층부 계획, 입면 분절 등을 통한 위압적인 경관형성을 지양하고, 기존 도심과 어우러지는 디자인계획 필요

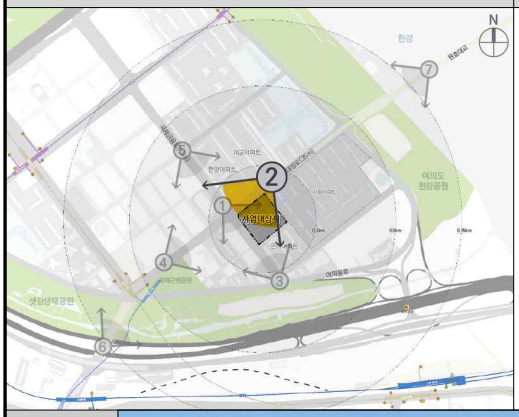
사업 전



사업 후



▌2번 조망점_근경 (대교아파트 앞 - 이격거리 북측 약 80m)

KEY MAP	경관분석
	• 여의대방로를 기준으로 인접 고층의 공동주택에 대응하는 수직적 경관을 형성하며 기존 가로경관과 어우러지는 저층부 계획 및 포장계획을 통해 활기찬 가로경관을 형성할 것으로 예상됨

사업 전



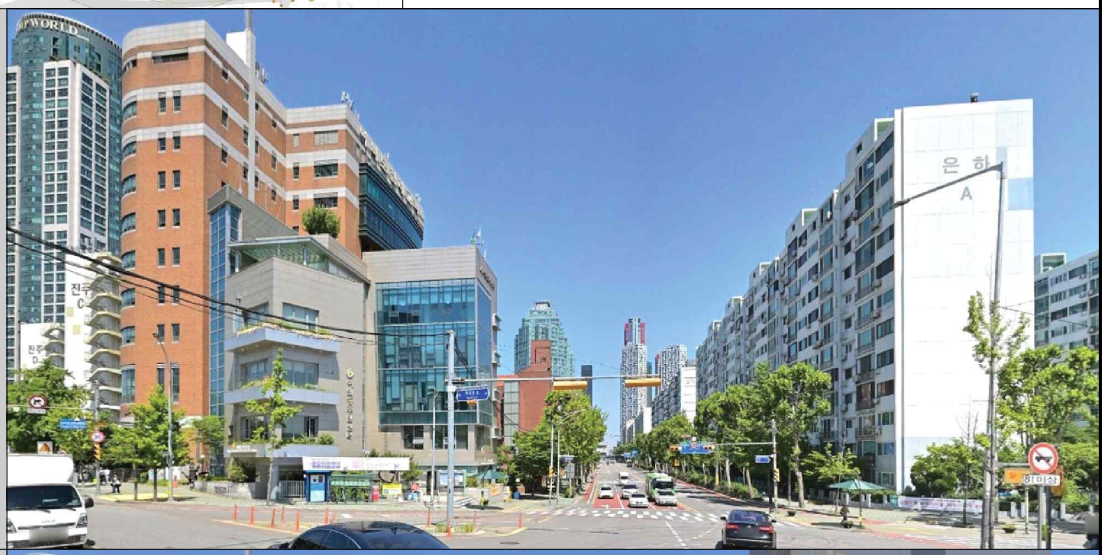
사업 후



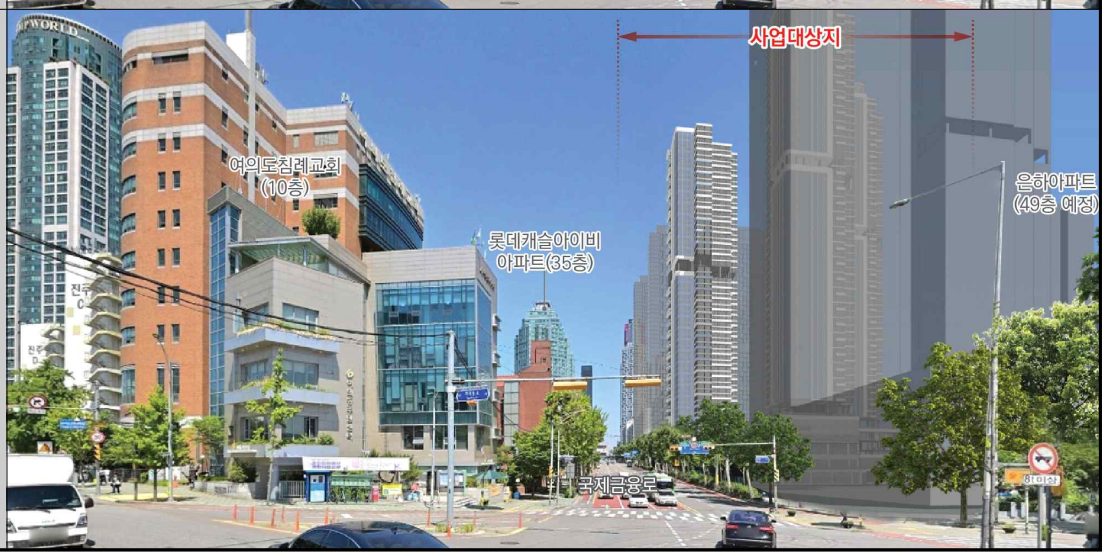
▌3번 조망점_중경 (성모병원 앞 교차로 - 이격거리 남동측 약 170m)

KEY MAP	경관분석
	• 인접 개발예정인 공동주택에 의해 일부 차폐되나 비슷한 규모의 조화로운 경관을 형성할 것으로 예상되며, 서울시 기준에 부합하는 색채 및 형태계획을 통한 다채로운 도시이미지 형성이 요구됨

사업 전



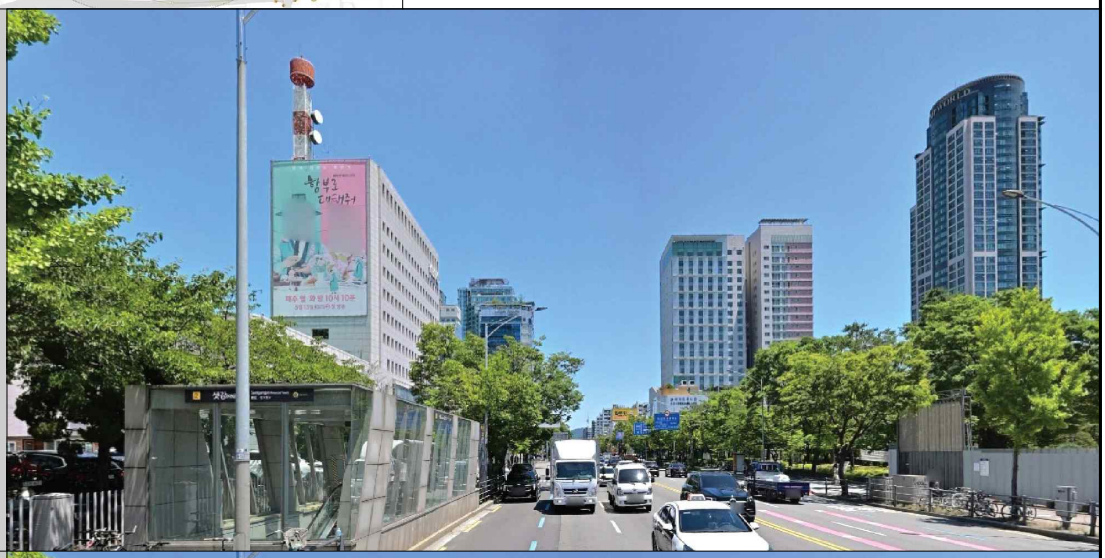
사업 후



▌4번 조망점_중경 (샛강역 2번 출구 - 이격거리 서남측 약 200m)

KEY MAP	경관분석
	• 외부에서부터 진입 시 보여지는 조망으로 추후 형성될 개발예정지역들과 함께 수직적인 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

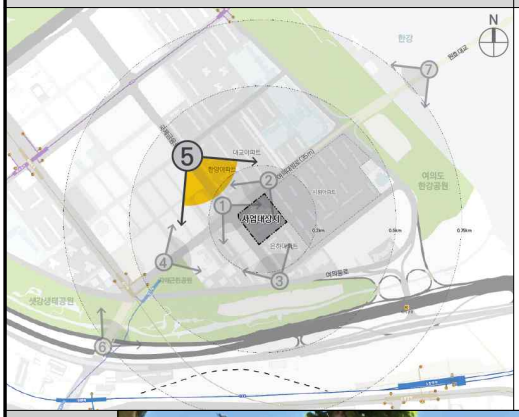
사업 전



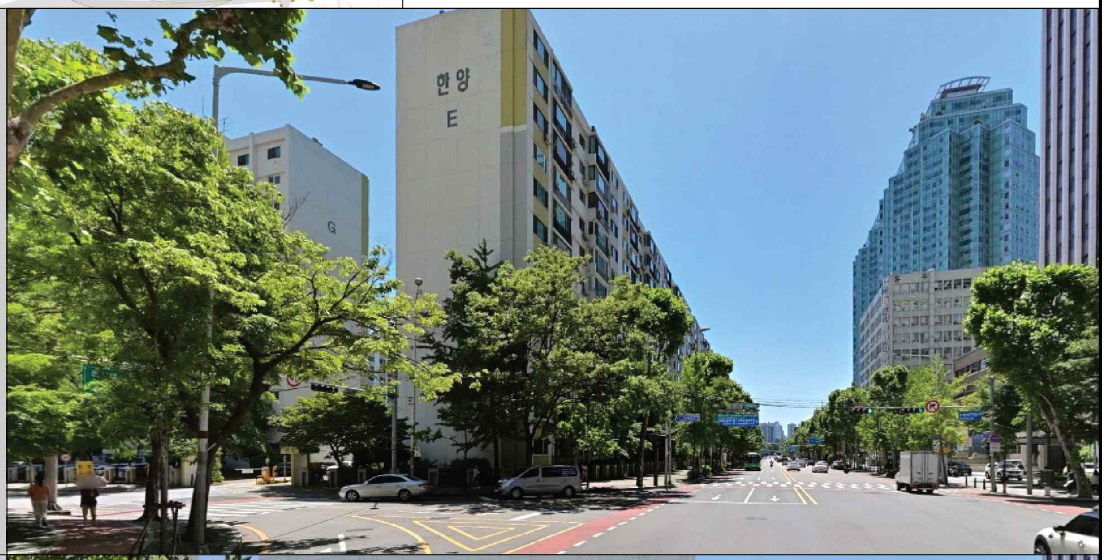
사업 후



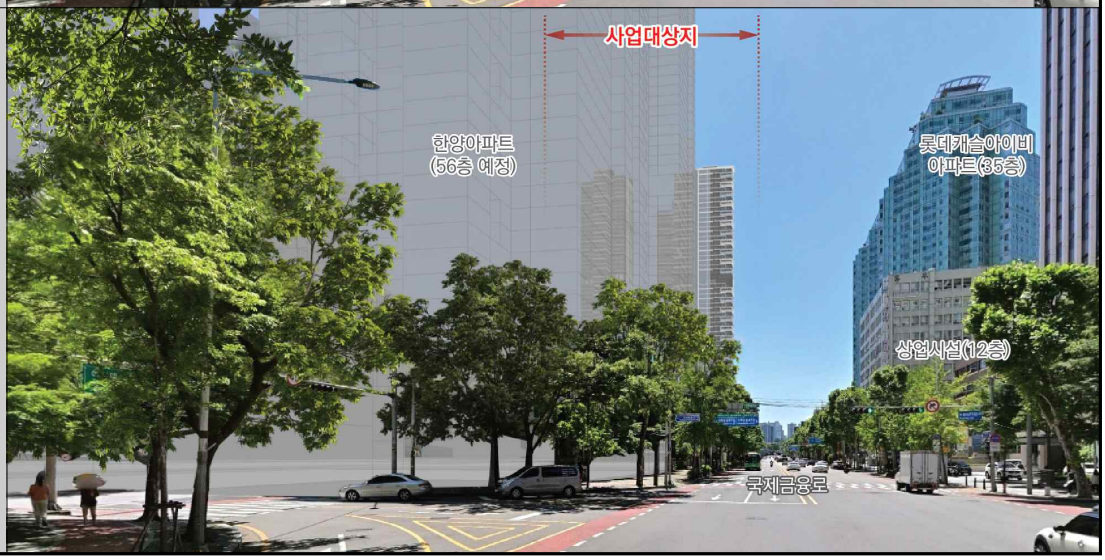
▌5번 조망점_원경 (수정아파트 앞 사거리 - 이격거리 북서측 약 350m)

KEY MAP	경관분석
	• 국제금융로를 따라 인접 고층건축물과 대응경관을 형성하며 인접 개발예정 공동주택에 의해 차폐되어 일부만 조망될 것으로 예상됨 • 주변을 고려한 입면 및 색채계획으로 조화로운 경관조성이 요구됨

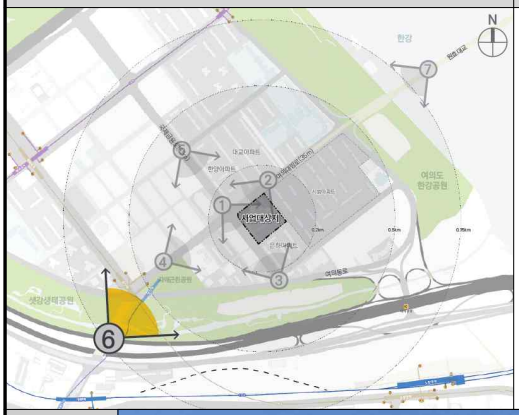
사업 전



사업 후



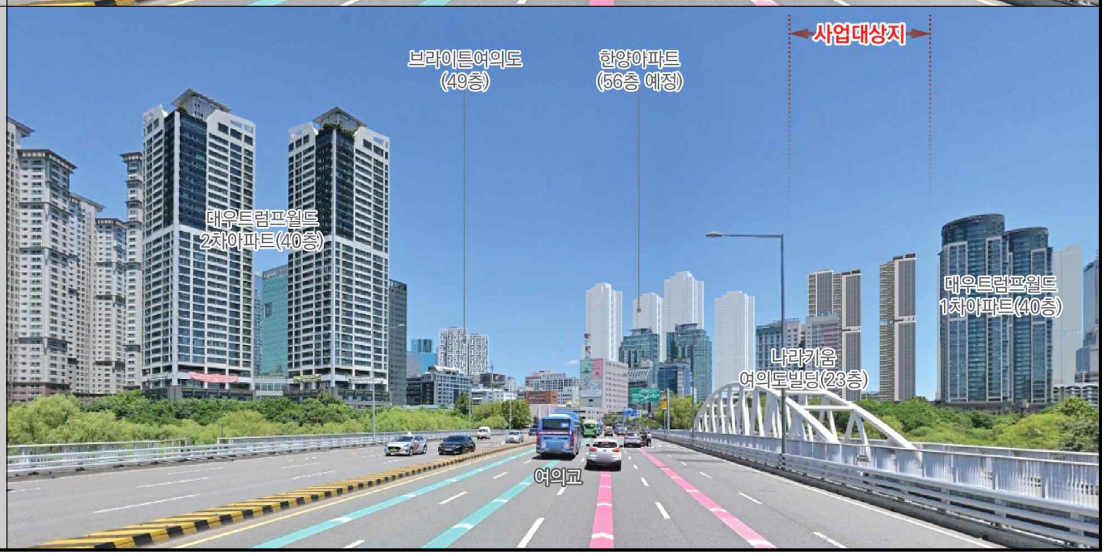
▌6번 조망점_원경 (여의교 - 이격거리 서남측 약 700m)

KEY MAP	경관분석
	• 인접 고층의 공동주택 및 개발예정지역들과 함께 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상되며 이질감없는 도시경관을 위해 기존도심과 어우러진 색채 및 재료사용을 권장함

사업 전



사업 후



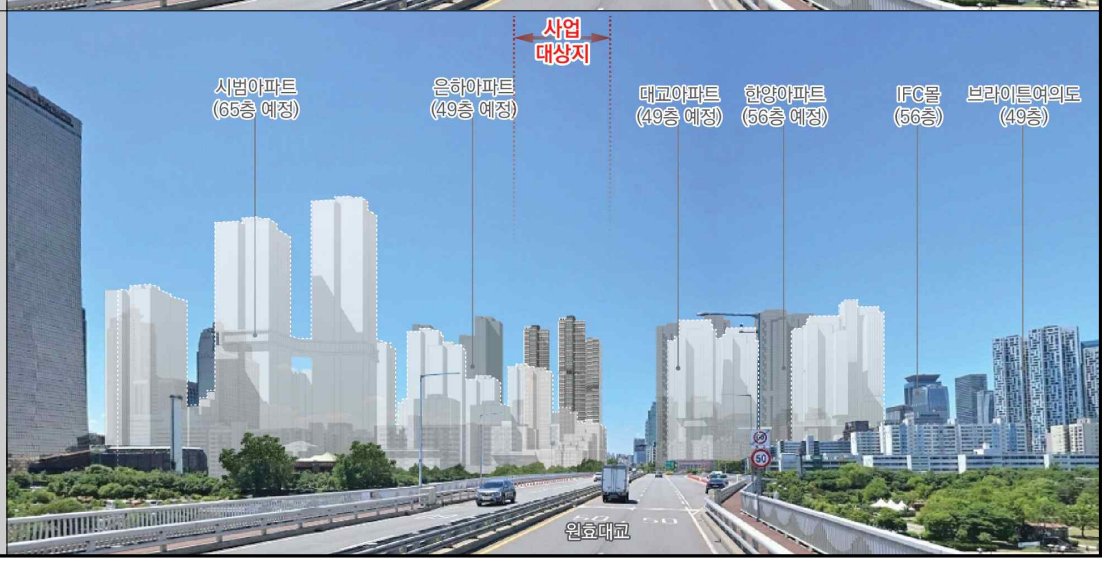
▌7번 조망점_원경 (원효대교 - 이격거리 동북측 약 800m)

KEY MAP	경관분석
	• 한강변에서 바라보는 주요 조망점으로 대상지 주변으로 다수의 개발예정지가 위치해있고 추후 경관적 변화가 큰 것으로 예상됨 입면과 일체화된 옥탑 디자인을 통한 상징성 제고

사업 전



사업 후

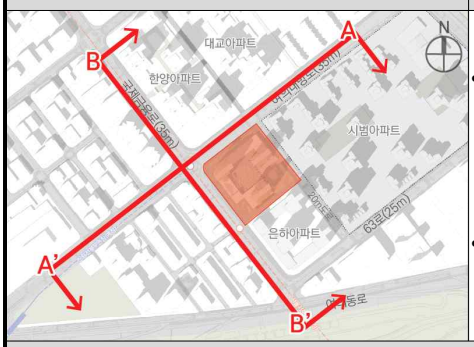


다. 스카이라인 계획

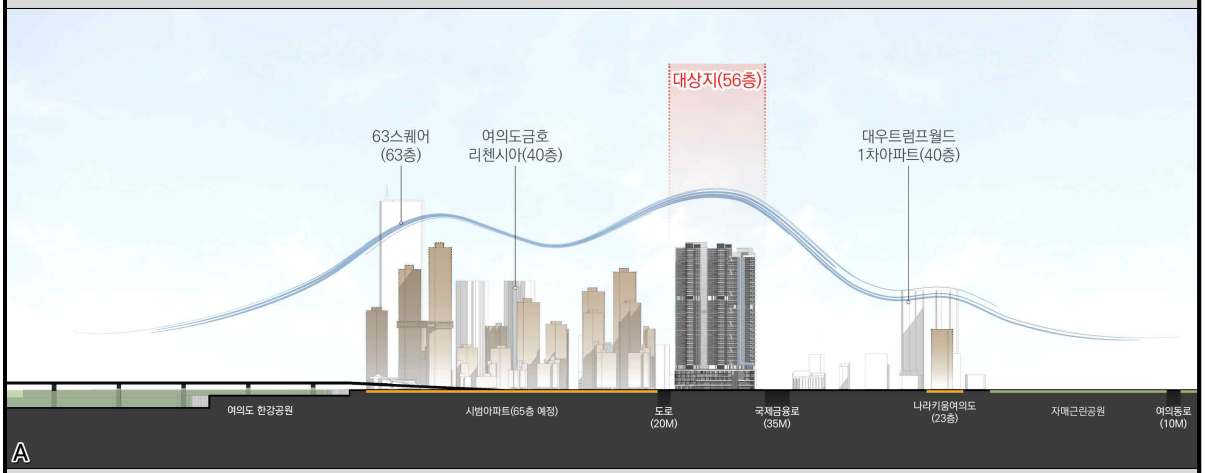
1) 기본방향

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

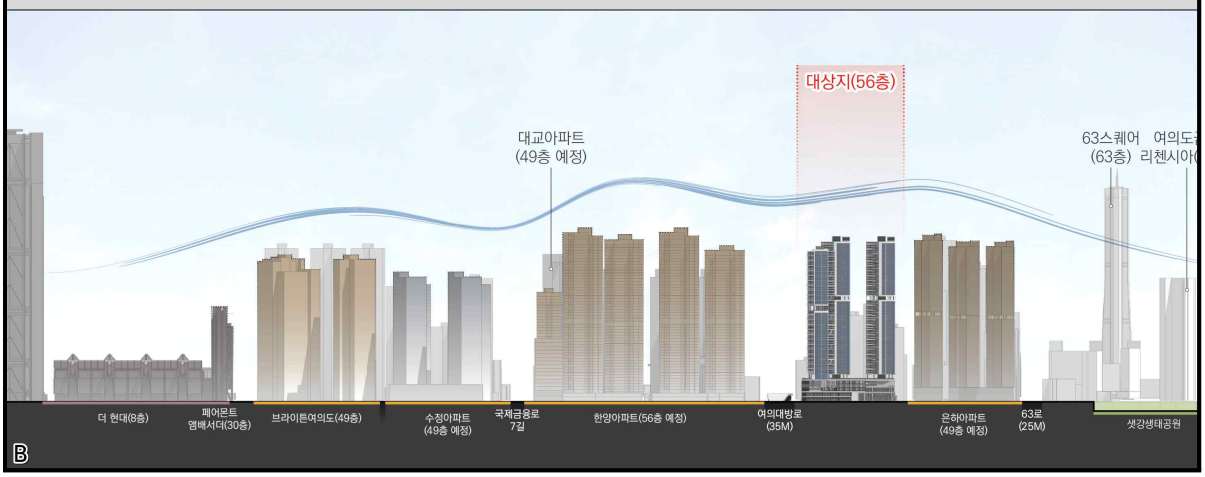
2) 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	• A-A' | 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방면으로 점차 낮아지는 리드미컬한 도시스카이라인 형성 • B-B' | 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지 내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성

A-A'



B-B'

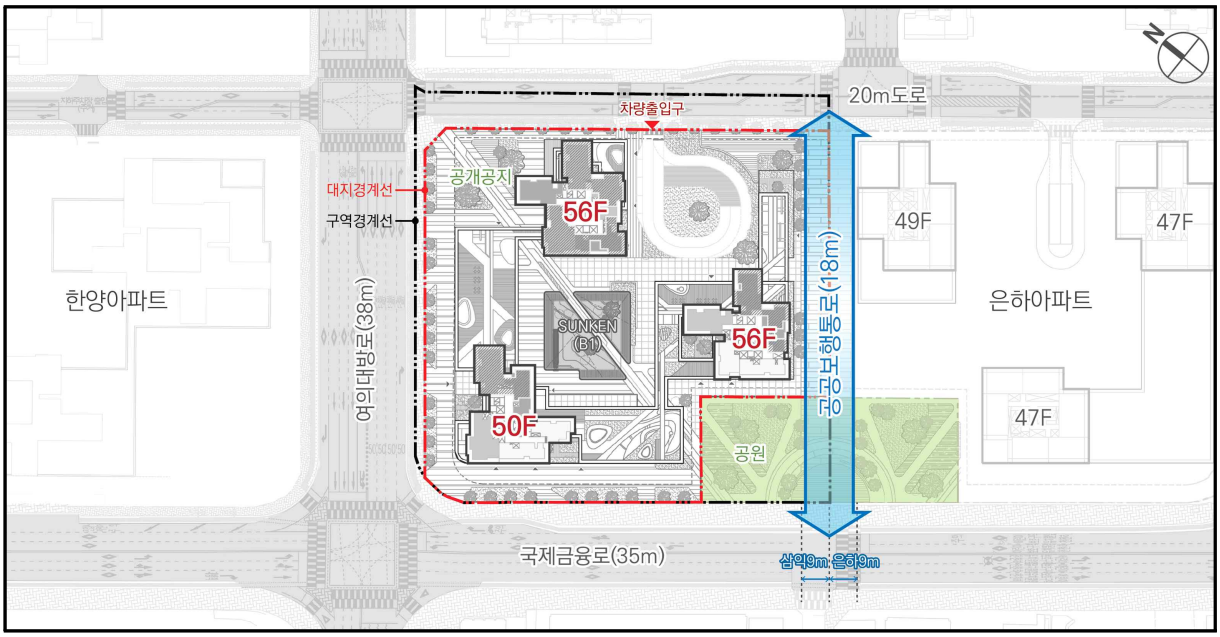


라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

- 시각통로를 확보하는 건축물 배치를 통해 보행자의 시각적 차폐감 최소화
- 인접 개발지역과의 연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 배치계획
- 사업대상지의 위치 및 특성을 고려하여 대상지 인접 도로 주변 오픈 스페이스 조성을 고려하여 배치하고 보행자 및 이용객의 접근성 고려

[건축물 배치계획]



2) 입면 및 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태미를 담기 위해 입면분할 계획
- 건축물 입면은 다양한 모듈 및 수직·수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 건축물 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 투명한 소재의 사용을 통해 시각적 위압감 완화 및 원경에서의 인지성 및 상징성 제고
- 옥상에 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

[공동주택 입면 및 형태계획 예시]



마. 저감방안

1)색채계획

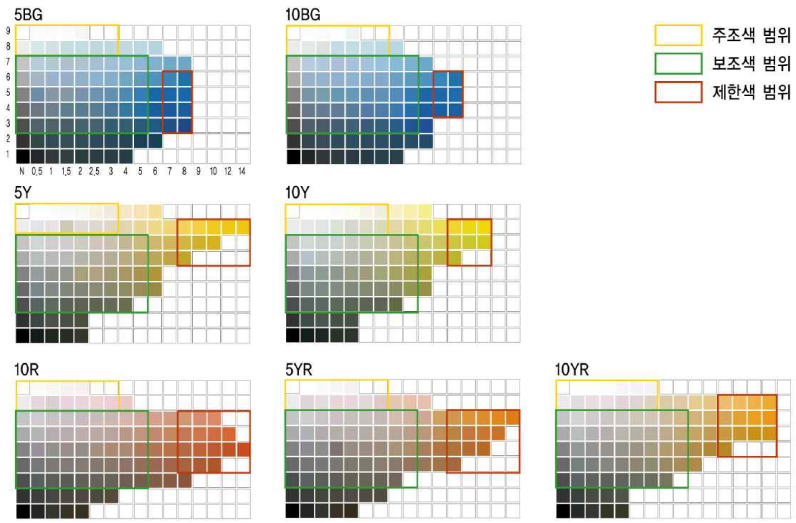
- 서울시 색채 가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성 있게 보여야 하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연환경과의 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야함
- 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채 적용

[색채계획 예시]



[수변경관 권장색채 사용 범위]

*서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 수려한 자연녹지 경관특성을 보존하고 향유할 수 있는 친환경 도시 ◦ Neutral계열 색채를 적용하여 자연경관을 돋보이게 할 수 있는 색채 이미지 지향
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색	명도 8이상, 채도 4이하의 5BG~10BG계열 ◦ 보조색	명도 3~8, 채도 6이하의 10R~10Y계열, 5BG~10BG계열 ◦ 강조색	원색제한 

2)야관경관계획

- 인공조명에 의한 빛공해 방지법 및 서울시 야간경관 가이드라인을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조· 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 구조 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있도록 계획함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명, 옥탑 경관조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획수립

[빛 방사 허용기준]

*인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙 [별표 1] 빛방사 허용기준 (제6조제1항관련) 등에 준하여 작성 (2020.5.26)

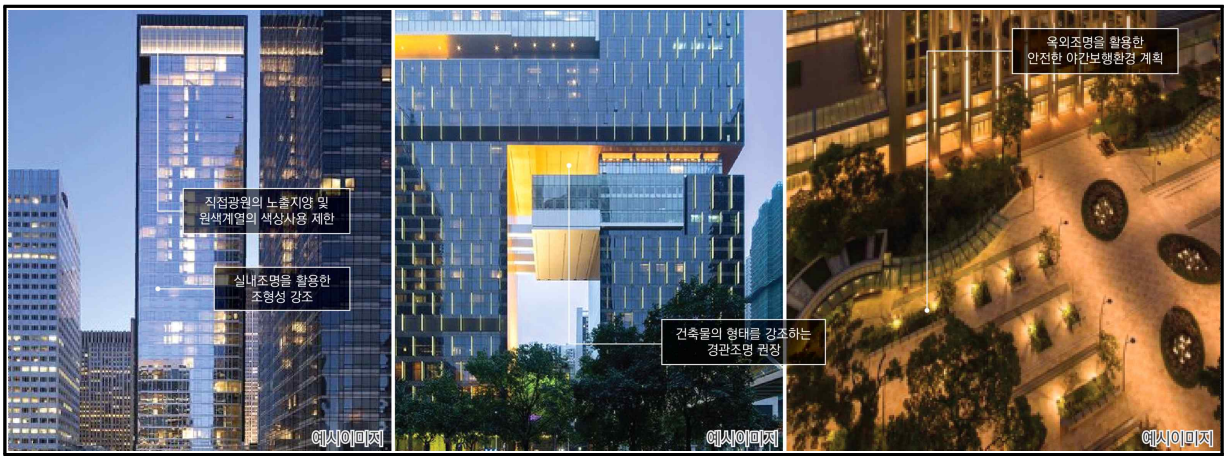
구분	적용시간	기준값	조명환경관리구역					단위
			제1종	제2종	제3종	제4종		
						준공업	상업	
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~해뜨기 전 60분	평균값	5이하		15이하	20이하	25이하	cd/㎡
		최대값	20이하	60이하	180이하	240이하	300이하	

[오픈스페이스 조명기준]

*KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장	15-20-35
	전반조명	3-4-6

[야간경관계획 예시]



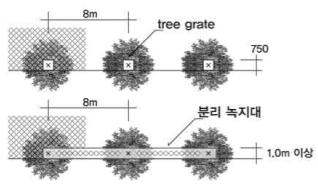
3)녹지계획

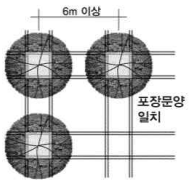
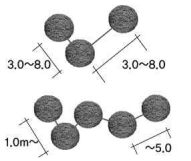
■ 녹지계획

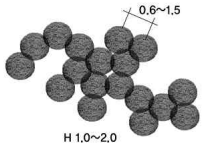
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면의 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나, 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

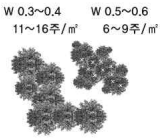
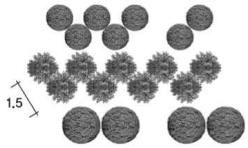
■ 조경계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당 부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

<table>
<tr><td>

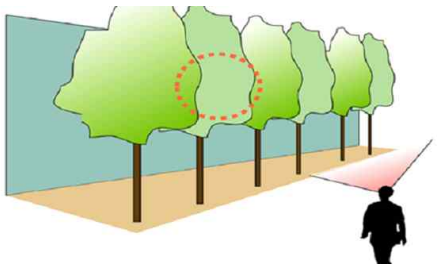
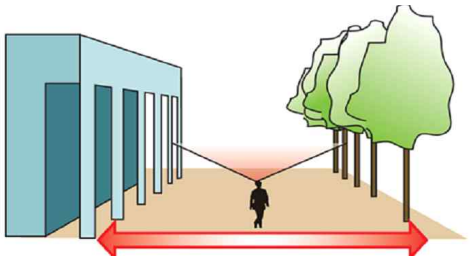

</td><td>




</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>


</td><td>




</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>•녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
•가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대</td><td>•건축물 이격 배치하여 시야의 확보 및 보행자 시점에서의 위압감 완화
•환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능</td></tr>
</table>

5. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 대상지가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2015~2024년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,410.1hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	2024년	2,237.9
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1	평균	2,410.1
	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2		

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

2) 월별 · 계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(259.9hr), 최저인 달은 7월(154.5hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 714.6hr, 여름 553.2hr, 가을 580.2hr, 겨울 562.1hr로 조사되었음.

[월별 · 계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,410.1	227.7	227.0	259.9	224.9	154.5	173.8	196.0	212.3	171.9	181.9	194.6	185.6
		714.6			553.2			580.2			562.1		

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 대상지는 지상25층내외로 계획되어 있음

■ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	-
법원 판례②	• <u>동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보</u>되는 경우 또는 <u>동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우</u>에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	-
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고) 3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	-

[자료1] 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806) 판결
[자료2] 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919) 판결
[자료3] 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	-
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나.「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다) 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	-

[서울특별시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단,「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	-

경관성 검토서

1

검토의 개요

1. 검토의 목적
2. 검토의 범위

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

- 사업지구 형성으로 인한 영향이 예측되는 주변지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성 파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향 정도 파악 및 경관영향 예측을 통한 저감방안 모색
- 사업지구 개발 시 요소별 경관 기본 계획수립을 통한 바람직한 경관 창출 유도와 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지
- 면　　적 : 18,565.0㎡

나. 내용적 범위

- 사업지구와 주변지역 경관 현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립
- 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

〈 위치도 〉



2

현황 및 상위계획 검토

1. 지역현황
2. 상위 및 관련계획 검토
3. 관련 법규 검토

1. 지역현황



- 서울특별시 남서부에 위치하며, 면적은 24.35km² 로 서울시 전체면적의 4.02%를 차지함
- 북측으로는 한강을 경계로 마포구와 접하고 남측으로는 관악산 등 산악을 조망할 수 있는 지리적 이점을 지님
- 여의도부터 선유도까지 다양한 공원이 조성되었으며 주민들의 여가와 휴식공간으로 활용되고 있음
- 서울의 주요 교통, 금융 중심지이자 공원과 녹지가 어우러진 주거, 문화복합 공간으로 여의도를 중심으로 한 경제발전과 여러 공공시설 및 인프라가 잘 갖추어져 있음

〈 영등포구 상징이미지 〉

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>구조 - 청둥오리</td><td>구화 - 목련</td><td>구목 - 은행나무</td></tr>
<tr><td colspan="2">탄력있고 역동적인 영등포구의 힘찬 이미지와 중심적 위치, 친환경적인 환경을 표현하며 미래지향적으로 도약하는 모습을 상징</td><td>생동감 있고 활력이 넘치는 미래도시 영등포의 지향 이미지 시각화</td></tr>
<tr><td colspan="2">심볼마크</td><td>슬로건</td></tr>
</table>

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040년 서울도시기본계획

1) 계획목표

• 미래상 : 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

2) 핵심이슈별 목표

핵심이슈	목표
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	◦ 1. 걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’ ◦ 2. 수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’ ◦ 3. 새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’
서울의 성장 견인 “도시 경쟁력”	◦ 4. 미래성장거점 육성 및 연계, ‘중심지 기능 혁신’ ◦ 5. 기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’
대 전환시대 미래서울의 “가치와 방향”	◦ 6. 미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’ ◦ 7. 도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

3) 공간구조계획

• 3도심, 7광역중심, 12지역 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

• 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

• 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

• 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리 방안 마련

〈 3도심의 특성 및 개발방향 〉

구 분	개 발 방 향
서울도심 (국제 문화교류 중심지)	◦ 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반마련 ◦ 광화문 일대 종합관리기본계획을 수립하여 국가중심공간으로 체계적 조성·관리 ◦ 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울도심 활력 부여
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	◦ 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 ◦ 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 ◦ 국제적 수준의 매력적인 도심 환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성
강남 (국제업무 중심지)	◦ 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서공간 통합·연계 ◦ 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리

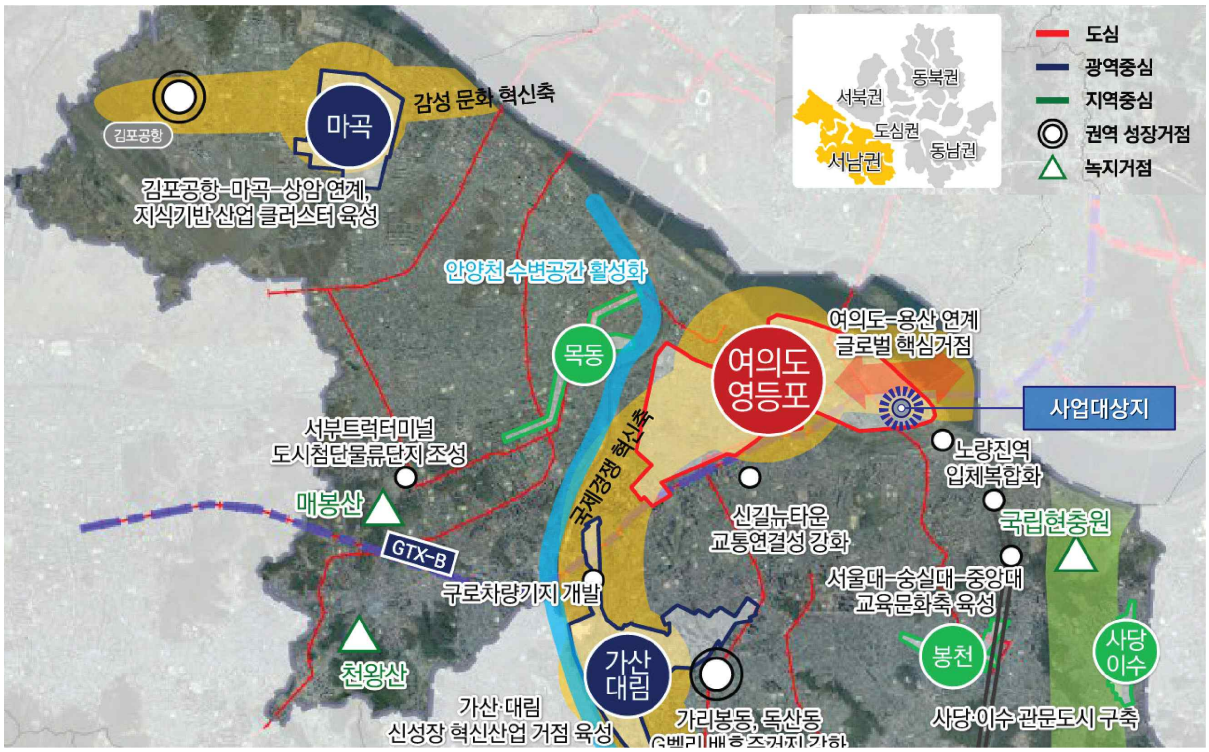
4) 생활권계획

• 생활권의 공간범위는 도심, 동북, 서북, 서남, 동남생활권, 5개 권역(대생활권)으로 구분하며 대상지는 서남생활권에 해당됨

〈 서남권 발전방향 및 계획과제 〉

발전방향	“교육, 문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”
도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 ◦ 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 ◦ 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 ◦ 지역특성을 고려한 지역중심별 특화육성계획 수립 ◦ 역세권 중심지의 일자리·복합기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	◦ 노후주거지역 주거환경 개선을 위한 공공지원 강화 ◦ G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	◦ 지역 내 단절 해소와 균형방전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 ◦ 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 ◦ 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	◦ 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	◦ 지역자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 ◦ 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

〈 서남권 발전구상 〉

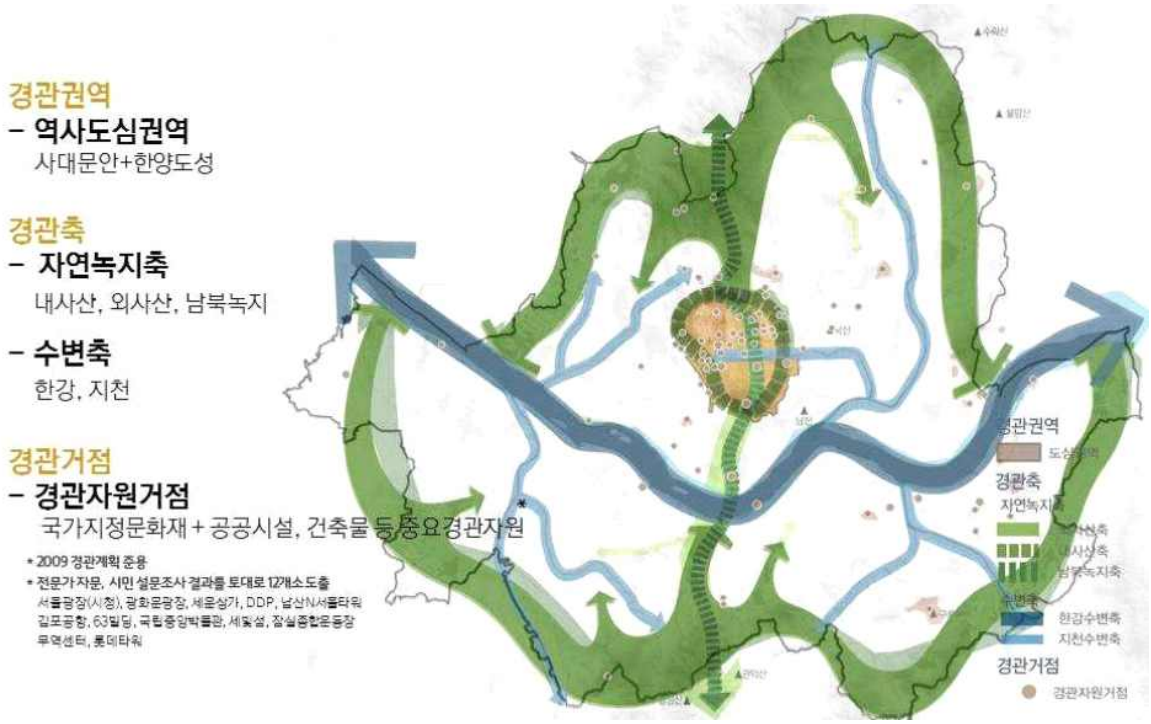


나. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상



2) 경관구조 설정



3) 경관구조별 기본 구상

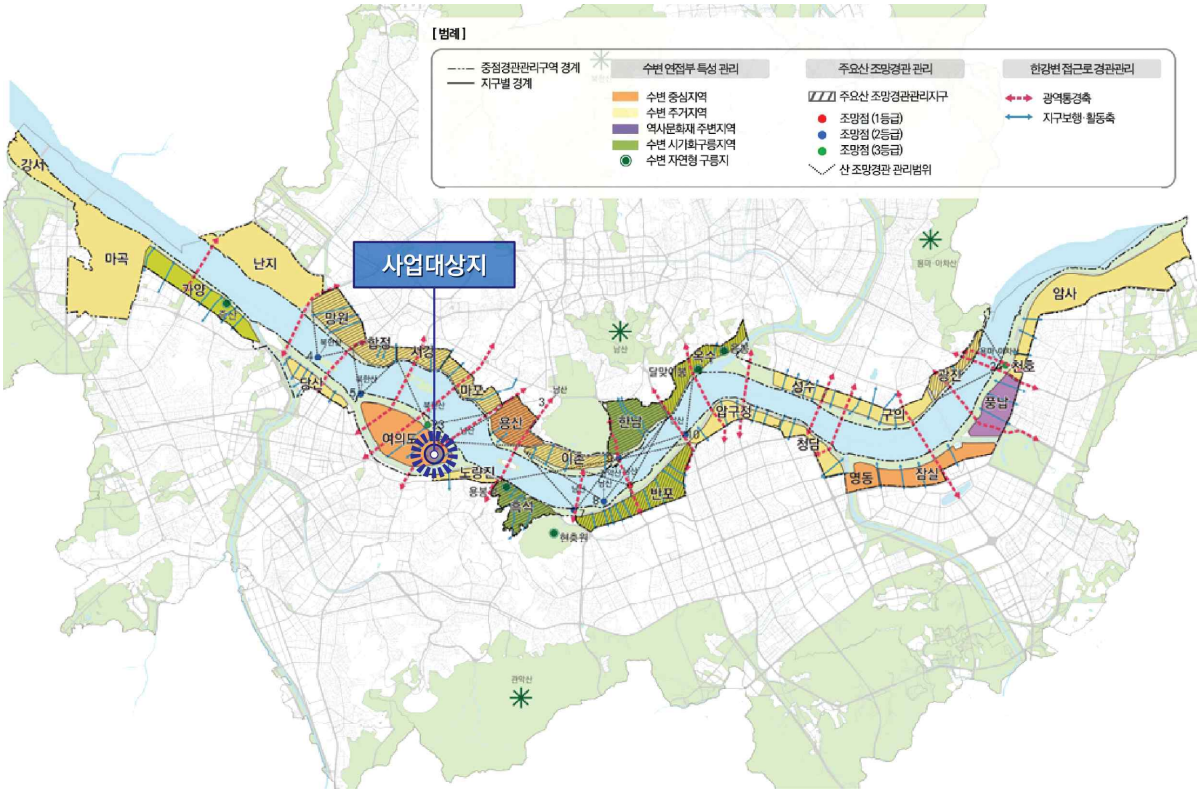
경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치 밀집지역의 역사성 유지관리 ◦ 중요경관자원의 상징성 유지를 위한 주변지역 경관관리

〈 수변축-한강축 〉



4) 한강변 중점경관관리구역 계획

〈 한강변 중점경관관리구역 기본구상도 〉



가) 관리 목표 및 방향

· 경관목표

대안부에서 수변 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관”

· 경관방향 및 원칙



1. 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도
2. 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화
3. 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보
4. 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리



5. 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보
6. 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호



7. 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선
8. 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대

나) 관리 원칙

· 지구별 관리원칙

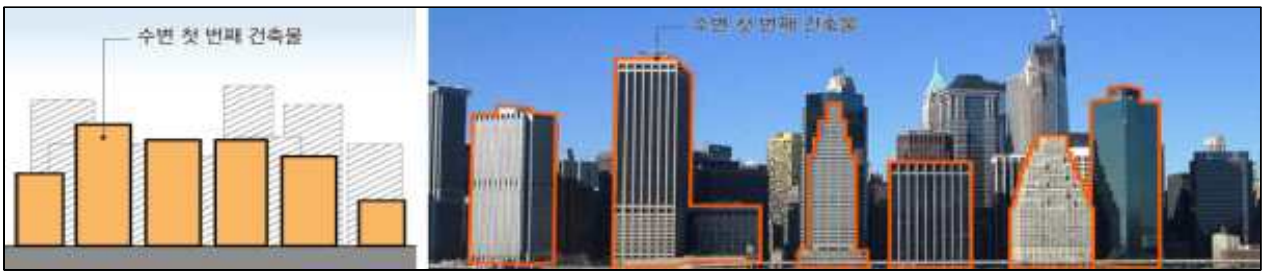
	원칙 ①	원칙 ②	원칙 ③	원칙 ④	원칙 ⑤	원칙 ⑥	원칙 ⑦	원칙 ⑧
지구	주변과 조화를 이루는 건축물 경관유도	수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	수변 역사문화재와 조화되는 경관관리	대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대
여의도	O	O	O				O	

■ 관리원칙 1 I 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도

· 질서 있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도

- 수변 첫 번째 건축물은 대안부에서의 조망을 고려하여 전면 및 측면에 대해 우수한 입면계획을 유도하되, 지나친 색채 사용 또는 폐쇄적 입면계획을 지양하여 주변 건축물과의 부조화 발생을 최소화

〈 수변 첫 번째 건축물은 전체적으로 질서있는 디자인 〉



- 수변 첫 번째 건축물은 간선도로(올림픽대로, 강변북로) 상에서 수변경관과 함께 건축물의 근경이 조망되므로 주변 건축물의 입면폭, 저층부 높이, 벽면선에 의해 형성되는 가로벽 등을 고려하여 입면 계획

〈 간선도로에 면하는 건축물은 주변과 조화되는 입면계획 〉



- 이면부 건축물은 대안부에서 조망시 상층부 또는 옥탑부가 조망되므로 수변에서 조망되는 도시의 실루엣에 영향을 주는 상층부 및 옥탑부에 대해 우수한 입면계획 및 건축물 전체적으로 조화로운 입면계획 유도

〈 이면부 건축물은 상층부 및 옥탑부에 대한 입면계획 〉

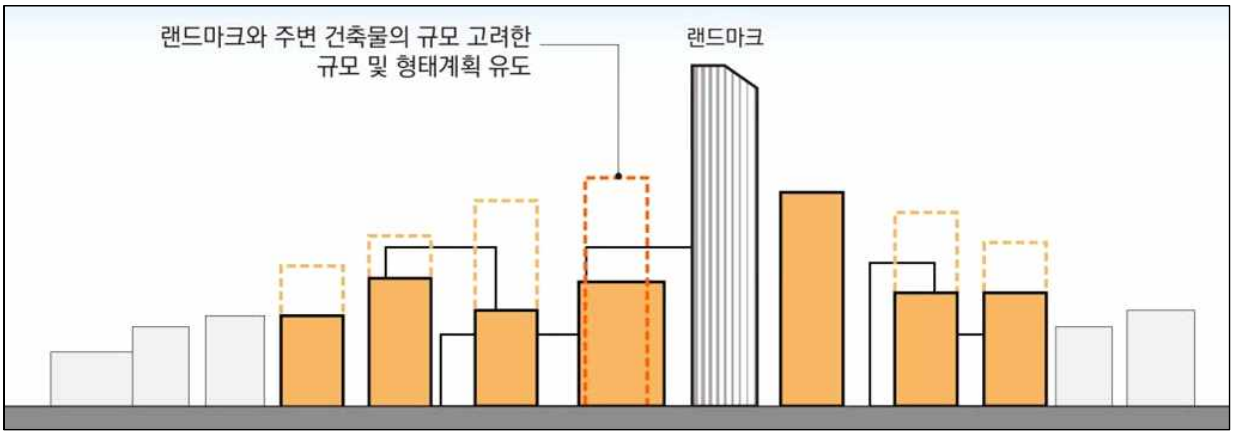


■ 관리원칙 2 I 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화

· 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도

- 주변건축물과의 비례감을 고려하여 과도한 높이 및 입면 폭원 등을 지양한 규모 및 형태계획

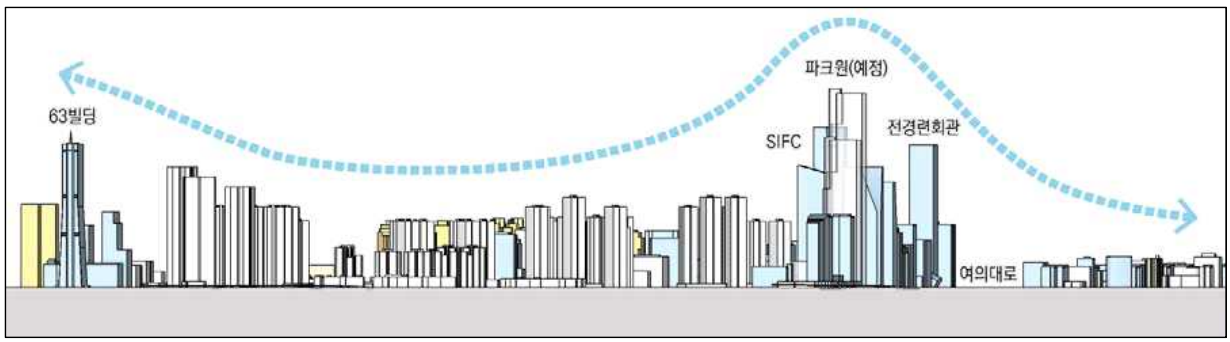
〈 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 예시도 〉



· 수변중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도

- 여의도 양단(SIFC, 63빌딩 등의 인접지역)은 높고 중심부는 낮아지는 스카이라인계획
- 아파트지구는 수변으로 점차 낮아지는 스카이라인계획
- 국제적 업무중심지라는 이미지에 부합하는 우수한 입면 및 형태계획

〈 한강변에서 바라본 여의도지구의 스카이라인 계획 예시도 〉

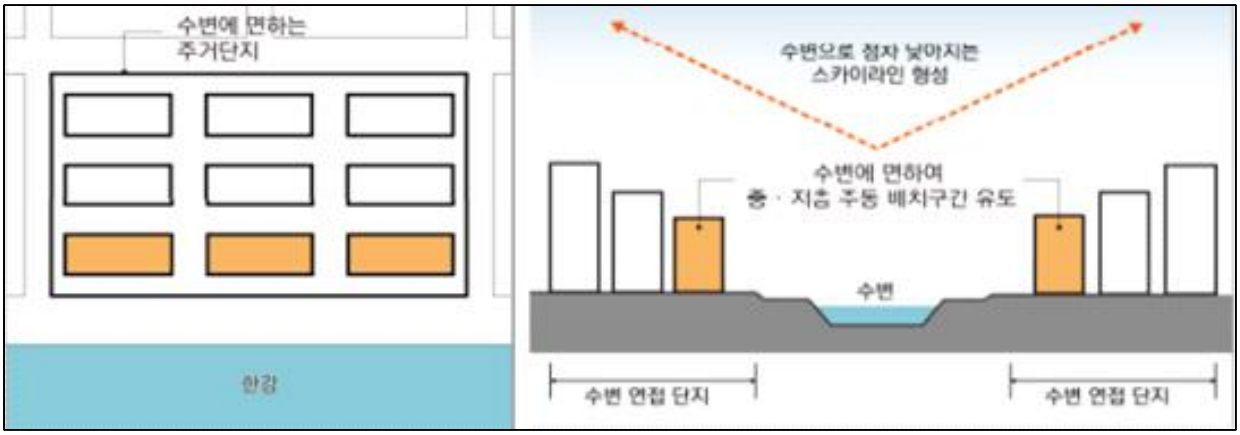


■ 관리원칙 3 ㅣ 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성

· 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도

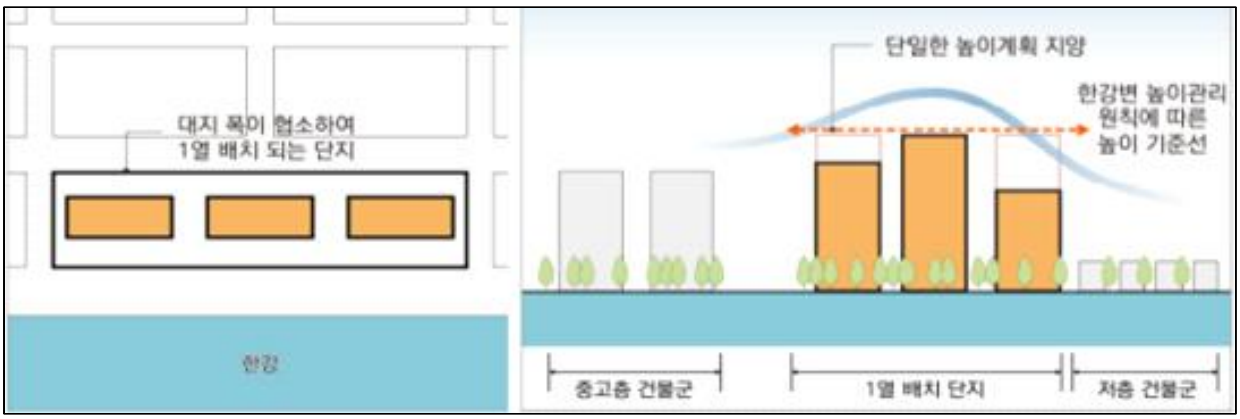
- 한강변에서 대안부 조망 시 건축물이 중첩되어 형성하는 입체적 경관을 형성하기 위해, 수변에 면하는 주거단지는 수변에 면하여 중·저층 주동 배치구간 설정을 유도하고 수변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 수변으로 점차 낮아지는 스카이라인 계획 예시도 〉



- 대지 폭이 협소하여 한강변을 따라 주동이 1열 배치되는 주거단지는 변화감 있는 수변경관 형성을 위해 주변지역을 고려하는 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양

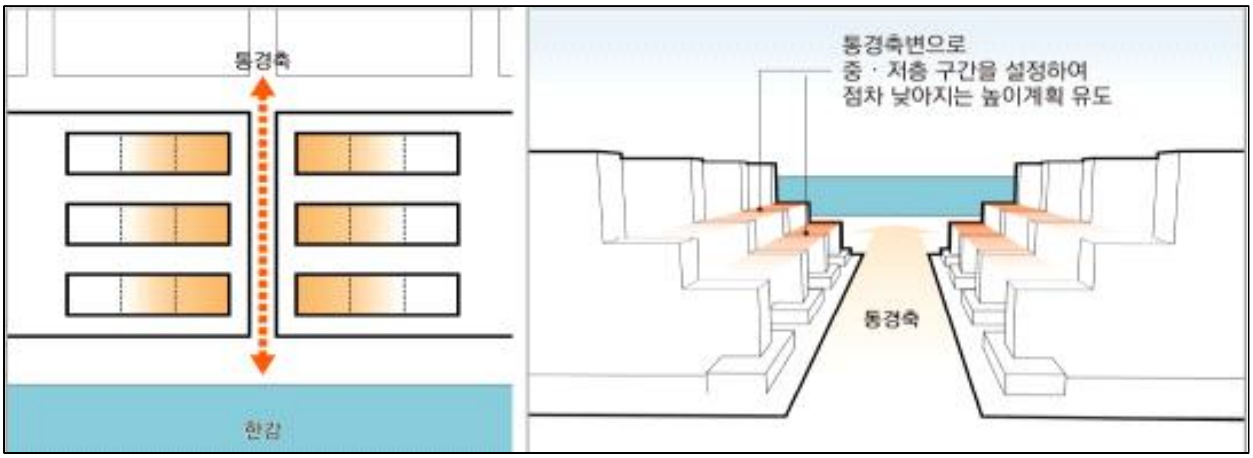
〈 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양하는 스카이라인 계획 예시도 〉



· 한강으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축 변에 중·저층 높이계획 유도

- 통경축에 면한 주거단지는 통경축 연접부에 중·저층 주동 배치구간을 설정하여 통경축변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 통경축으로 점차 낮아지는 높이계획 예시도 〉



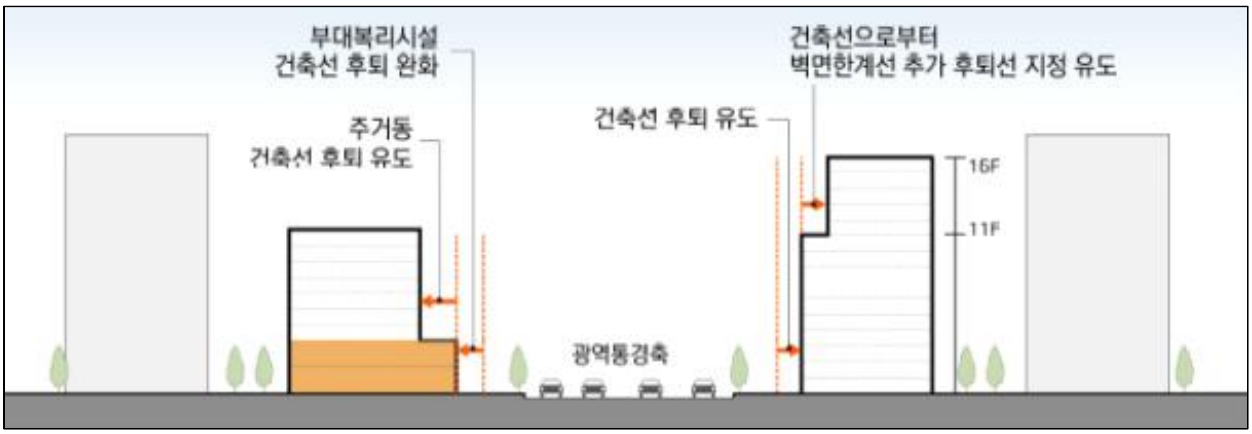
■ 관리원칙 7 | 한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선

· 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야 확보를 고려한 건축선 계획 유도

- 광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 되도록 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도

- 단지 조성 시에는 저층부에 부대복리시설을 계획하는 경우 가로의 연속성을 고려하여 배치

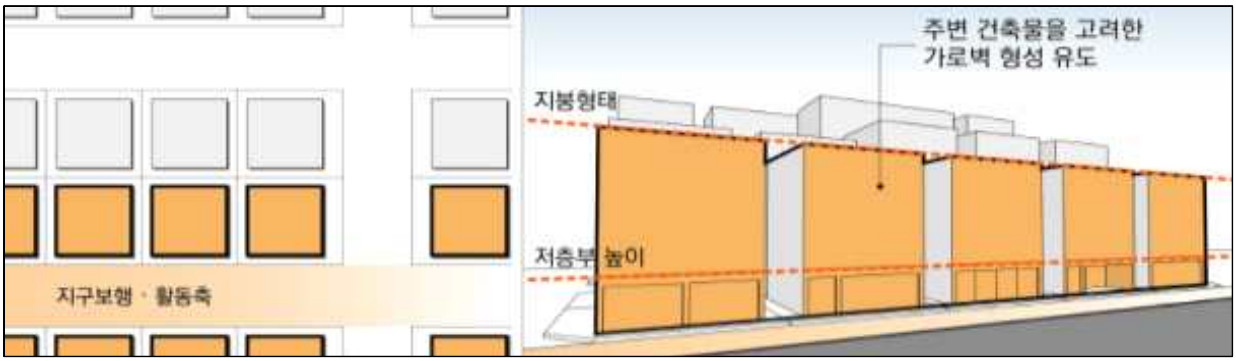
〈 광역통경축 가로변에서의 한강변으로 열린 조망확보를 고려한 건축선 계획 예시도 〉



· 지구보행, 활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 건축계획 유도

- 지구 보행·활동축 가로에 면하는 건축물은 우수한 입면 디자인 계획을 유도하여 디자인의 다양성은 존중하되, 주변 건축물의 가로벽, 저층부 높이, 지붕형태 등의 경관요소를 고려한 형태 및 입면계획을 유도

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연속적 가로경관 확보를 고려하는 건축계획 예시도 〉



- 단지 조성 시에는 가로에 면하여 근린생활시설, 커뮤니티 시설 및 조경시설들을 배치

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연도형 근린생활시설 계획 예시도 〉



- 지구보행·활동축 가로에 면하는 외부공간은 주차공간, 옹벽, 담장 설치를 가능한 지양하되 불가피한 경우 친환경 소재 포장 및 식재 차폐를 유도하여 쾌적한 보행가로환경을 조성

〈 보행, 활동축 가로변에 옹벽, 담장 설치 지양 및 주차공간 식재로 차폐 유도 〉



3. 관련 법규 검토

가. 경관법(2019.3.14.)

• 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음.

〈 경관법 주요 내용 〉

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관협정제도의 도입
제5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관 심의 ◦ 개발사업의 경관 심의 ◦ 건축물의 경관 심의	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의
제6장	경관위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2024.8.7.)

• 국토의 이용 및 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여, 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관 관련 내용 〉

구분	법률	시행령
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	◦ 필요한 경우에는 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구 지정 (제37조-①-1)	◦ 경관지구의 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) ◦ 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분 (특화경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	◦ 도시경관계획수립 (도시지역) ◦ 일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이,규모제한) ◦ 경관지구계획수립 (경관지구)

라. 서울특별시 경관 조례(2024.5.20.)

• 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 서울특별시 경관 조례 주요내용 〉

조	구분	주요내용
제7조	경관계획의 내용	1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 경관가이드라인 운용 등 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제9조	경관사업의 대상	1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 2. 도시경관의 기록화 사업 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

3

경관 현황 검토

1. 대상지 경관현황
2. 경관현황 종합분석

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지 반경 1km이내에 한강, 여의도 한강공원, 샛강 생태공원 등 수변 및 녹지자원이 위치해있음
- 북측에 위치한 한강과 한강공원은 넓은 폭원을 이루며 지역 내 주요경관을 형성
- 남측은 한강 지류인 샛강이 흐르고 있으며 강 주변으로는 생태공원을 형성하고 있음

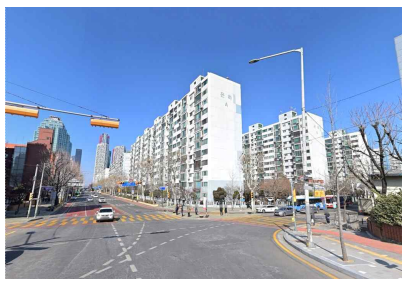
〈 자연경관 현황사진 〉

		
한강	여의도 한강공원	샛강생태공원

나. 인문경관 현황

- 대상지는 여의도 내 아파트지구 지구단위계획구역에 위치해 있으며 비슷한 규모의 오래된 공동주택들이 인접해 있음
- 대상지가 위치한 여의도는 63스퀘어(250m), 파크원타워(318m), IFC몰(284m) 등의 마천루 및 랜드마크가 밀집한 곳으로 수직적 인공경관이 주를 이루고 있음
- 업무중심지와 인접하며 대상지 북측으로 다수의 교육시설이 위치하고 남측으로는 의료시설이 위치해 있음

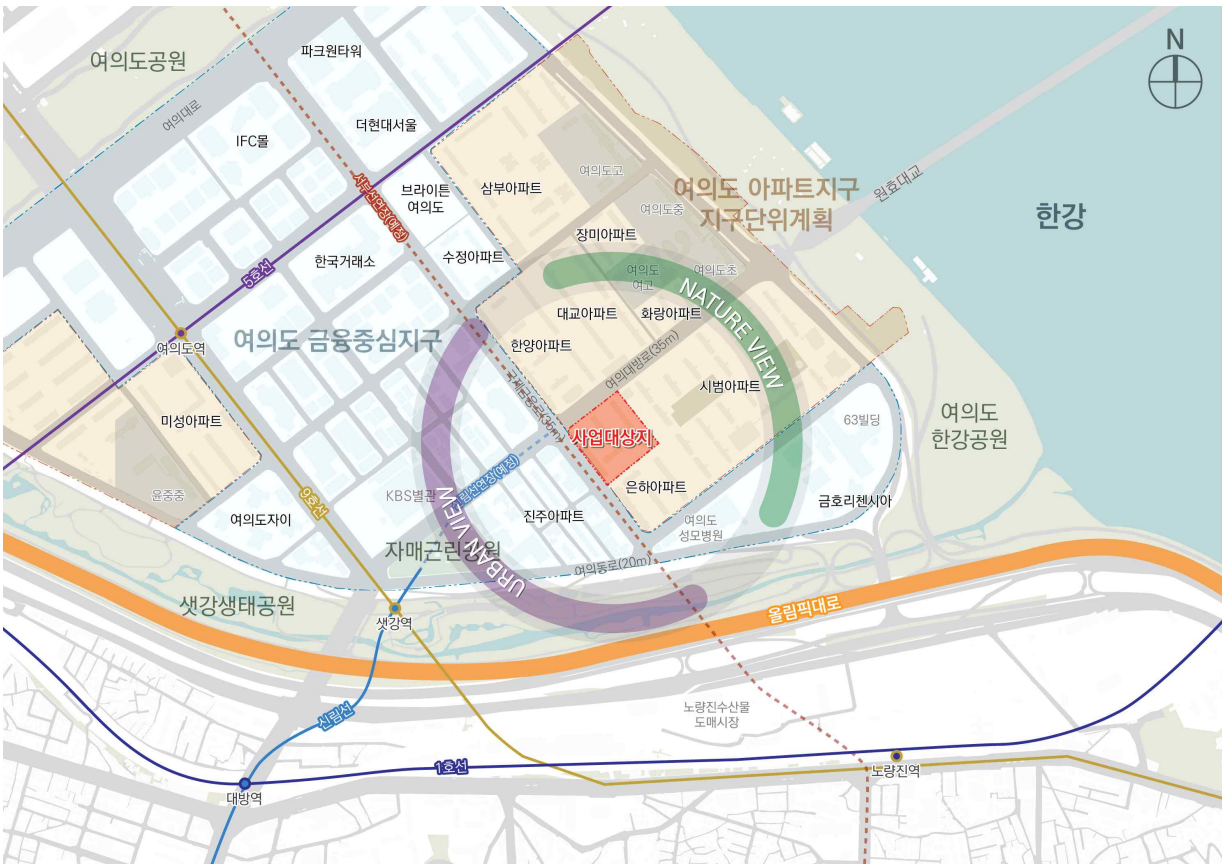
〈 인문경관 현황사진 〉

		
63스퀘어	파크원타워	은하아파트

2. 경관현황 종합분석

- 대상지는 여의도에 위치하며 여의도 금융중심지구와 맞닿은 아파트지구 지구단위계획구역에 속해있음
- 한강 및 한강공원, 여의도공원 등 자연경관과 고층의 건축물, 낙후된 공동주택, 여의도지역 랜드마크 등 다양한 인공경관이 함께 어우러져 있는 곳에 위치함
- 아파트지구 지구단위계획구역에 속해있는 대상지 주변으로 다수의 공동주택단지가 형성되어 있으며, 동측과 북측 한강변으로는 중저층의 공동주택단지가, 남측과 서측으로는 고층 공동주택단지 및 건축물들이 위치함
- 따라서 지역 경관자원인 한강, 마천루, 주변 공동주택단지 등과 함께 조화롭고 자연스럽게 어우러지는 경관 형성이 필요함

〈 경관현황 종합분석도 〉



4

경관계획 검토

1. 토지이용계획
2. 건축물계획
3. 녹지계획
4. 스카이라인계획
5. 경관기본구상

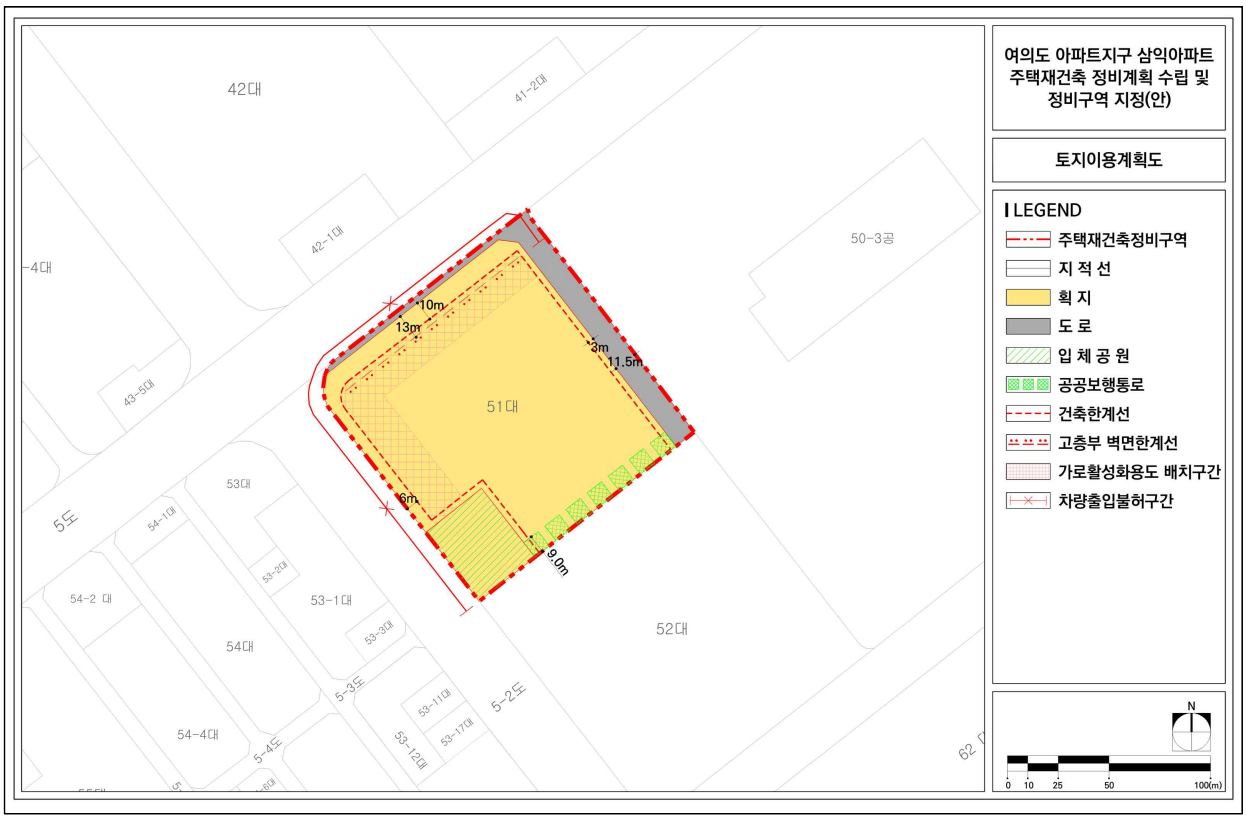
1. 토지이용계획

- 주변지역의 현황을 고려하여 주변환경 및 지형에 조화되는 계획 수립
- 환경친화적 주거단지 조성을 위한 적정밀도를 유지하며 효율적·경제적인 토지이용계획 수립
- 계획구역 내·외 경관 및 스카이라인을 고려한 계획수립

〈 토지이용계획표 〉

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		18,565.0	100.0	-
정비기반시설	소계	1,988.94	10.7	제3종 일반주거지역
	도로	1,988.94	10.7	-
	입체공원	(1,500.0)	-	-
획지	소계	16,576.06	89.3	일반상업지역
	획지	16,576.06	89.3	

〈 토지이용계획도 〉



2. 건축물계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시 전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획하며, 공동주택단지에서 동별 인동간격, 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변 지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시 스카이라인 등을 고려하고 아파트 단지 내에 보다 쾌적한 오픈 스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 근린생활시설, 노인복지시설	제3종일반주거지역, 일반상업지역	42.28%	532.84%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 양호한 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 높이계획은 당해 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획
- 건축물의 높이는 계획구역 및 주변의 안정적인 도시 스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

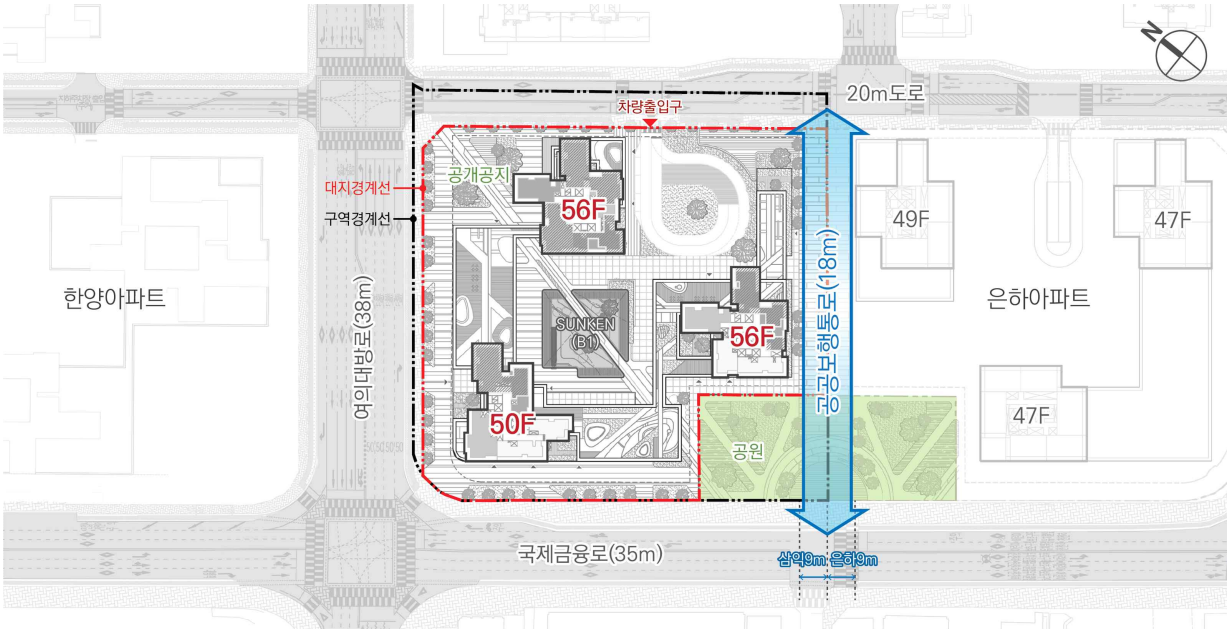
구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	50층	56층	-

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

- 시각통로를 확보하는 건축물 배치를 통해 보행자의 시각적 차폐감 최소화
- 인접 개발단지와의 보행연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 연계 배치계획
- 사업대상지의 위치 및 특성을 고려하여 대상지 인접 도로 주변 오픈 스페이스 조성을 고려하여 배치하고 보행자 및 이용객의 접근성 고려

〈 공동주택 배치계획 〉



2) 공동주택 건축물 입면 및 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태미를 담기 위해 입면분할 계획
- 건축물 입면은 다양한 모듈 및 수직·수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 건축물 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 투명한 소재의 사용을 통해 시각적 위압감 완화 및 원경에서의 인지성 및 상징성 제고
- 옥상에 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

〈 공동주택 입면 및 형태계획 예시〉

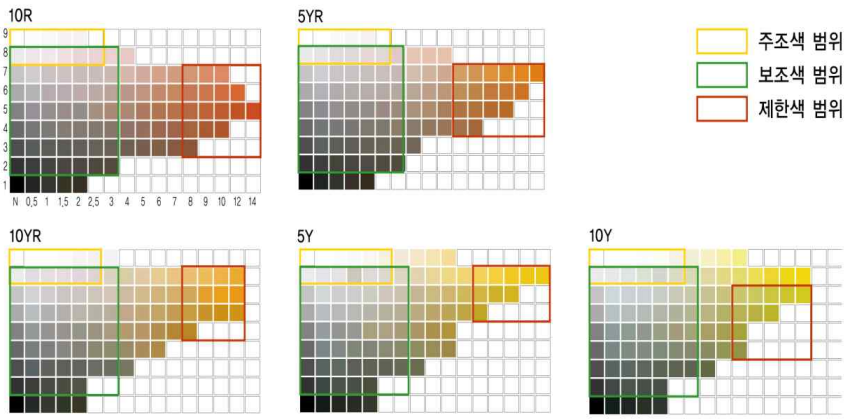


3) 색채계획

- 서울시 색채 가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성있게 보여야하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연경관과 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야 함
- 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채 적용

〈 수변경관 권장색채 사용 범위 〉

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 : 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 : 명도2~9채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 : 원색제한 

〈 색채계획 예시 〉



4) 야간경관계획

- 인공조명에 의한 빛공해 방지법 및 서울시 야간경관 가이드라인을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조· 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 구조 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있도록 계획함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명, 옥탑 경관조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획수립

〈 빛 방사 허용기준 〉

※ 인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙 [별표 1] 빛방사 허용기준 (제6조제1항관련) 등에 준하여 작성 (2020.5.26)

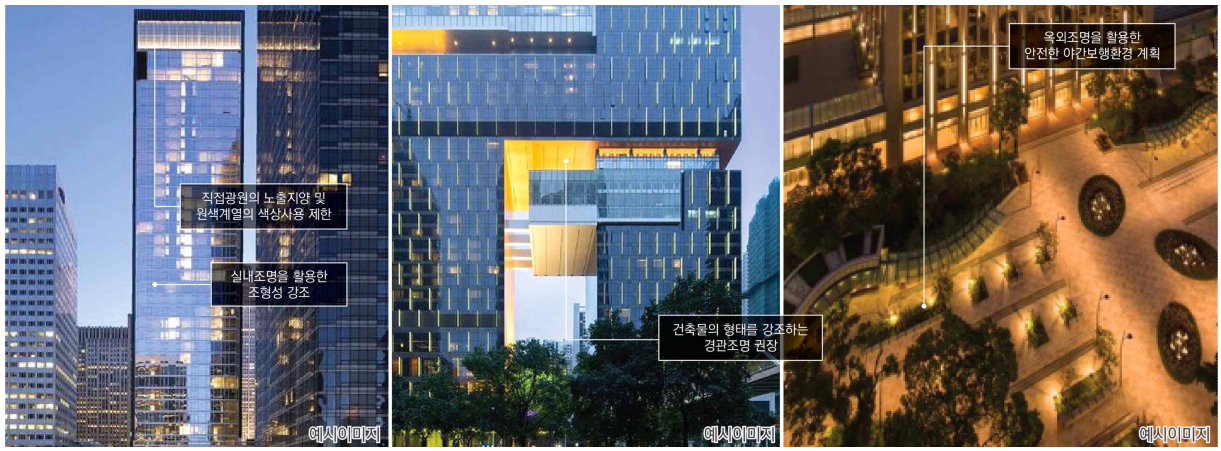
구분	적용 시간	기준값	조명환경 관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
발광표면 휘도	해진 후 60분~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	cd/㎡
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	

〈 오픈스페이스 조명기준 〉

※ KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집 밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장, 벽	15-20-35
	전반조명	3-4-6

〈 야간경관계획 예시 〉



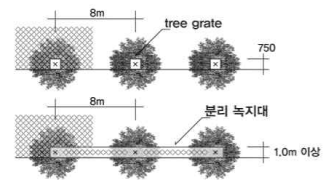
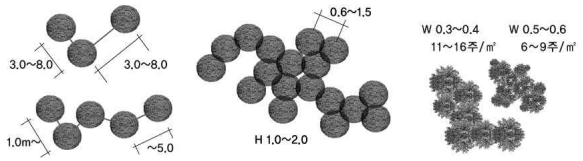
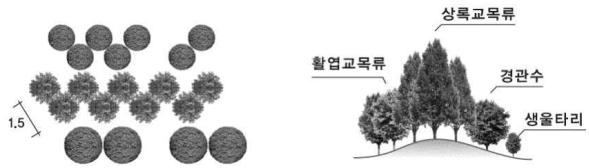
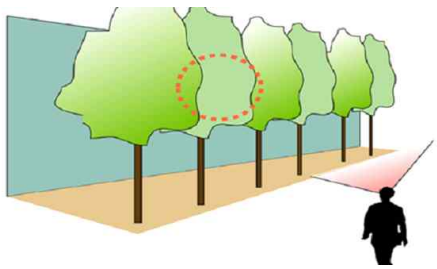
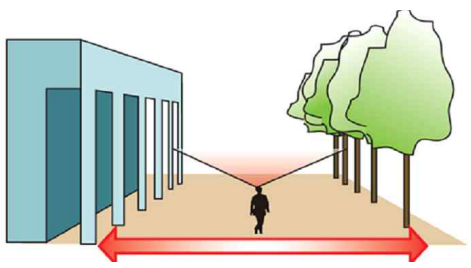
3. 녹지계획

가. 녹지계획

- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

나. 조경계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당 부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

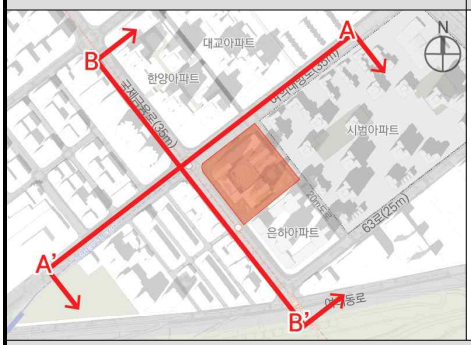
<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>•녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
•가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대</td><td>•건축물 이격 배치하여 시야의 확보 및 보행자 시점에서의 위압감 완화
•환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능</td></tr>
</table>

4. 스카이라인 계획

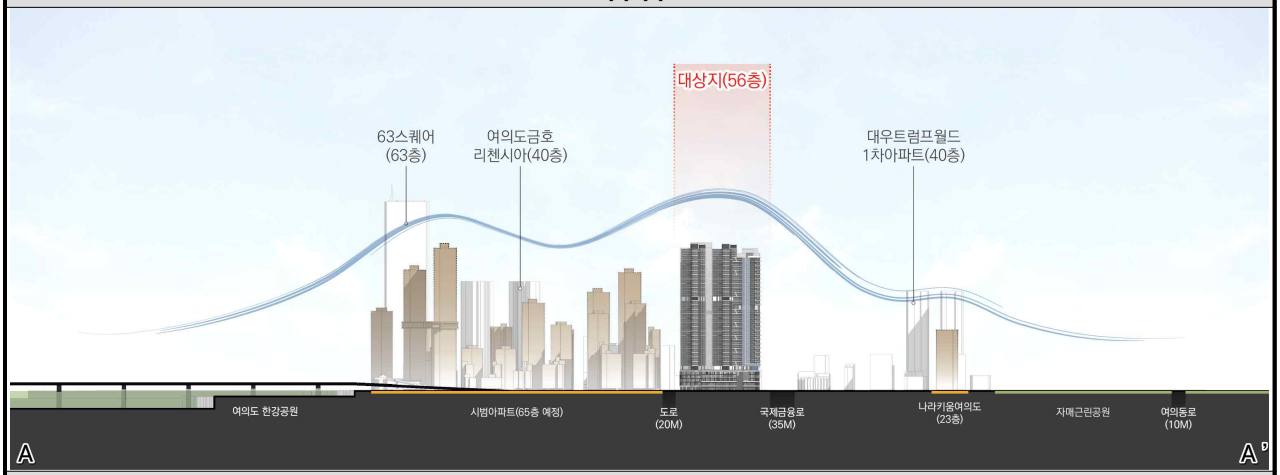
가. 기본방향

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

나. 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	◦ A-A' | 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방면으로 점차 낮아지는 리드미컬한 도시스카이라인 형성 ◦ B-B' | 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지 내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성

A-A'



B-B'



5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성되어야 하며 도로의 결절점, 공원, 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망 시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

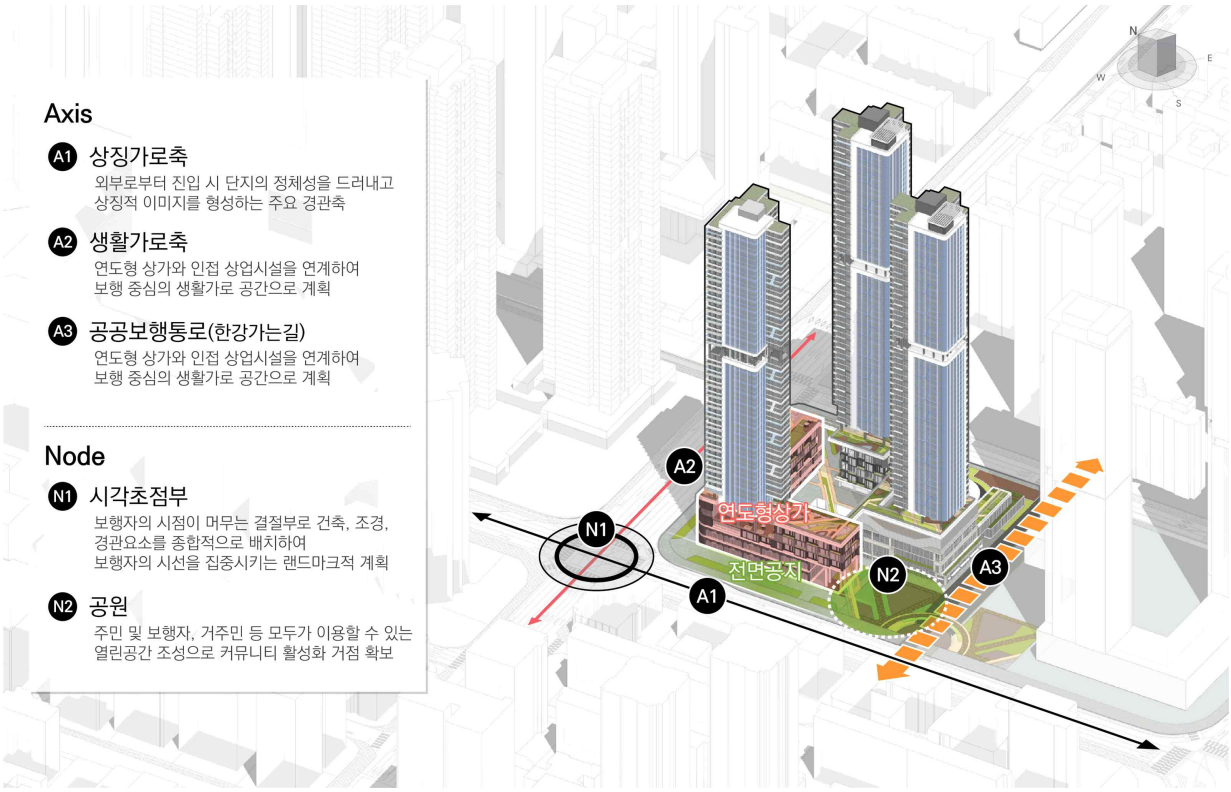
1) 조망경관

- 대상지의 자연 및 인공조망의 구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에 따라 조화로운 조망경관 계획
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공 조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

2) 가로경관

- 가로경관의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경을 조성
- 생활가로축과 진입가로축에 면한 진입부 특화 및 인접 개발지와 주변 환경을 고려한 배치계획으로 기존의 도시흐름과 연계된 가로 활성화

나. 경관기본구상도



5

조망분석

1. 조망분석의 전제
2. 조망점 선정
3. 경관시뮬레이션

5 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

• 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개 념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m~200m 이내에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m~500m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

• 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라고 하며, 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

• 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함

• 장소로서의 조망점 (주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점

• 이동 동선상의 조망점 (가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

다. 조망권역에 따른 평가내용

구분	평 가 내 용	평 가 기 준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성여부
중경	지역주민의 조망권확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 과업대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

2. 조망점 선정

가. 조망점 선정기준

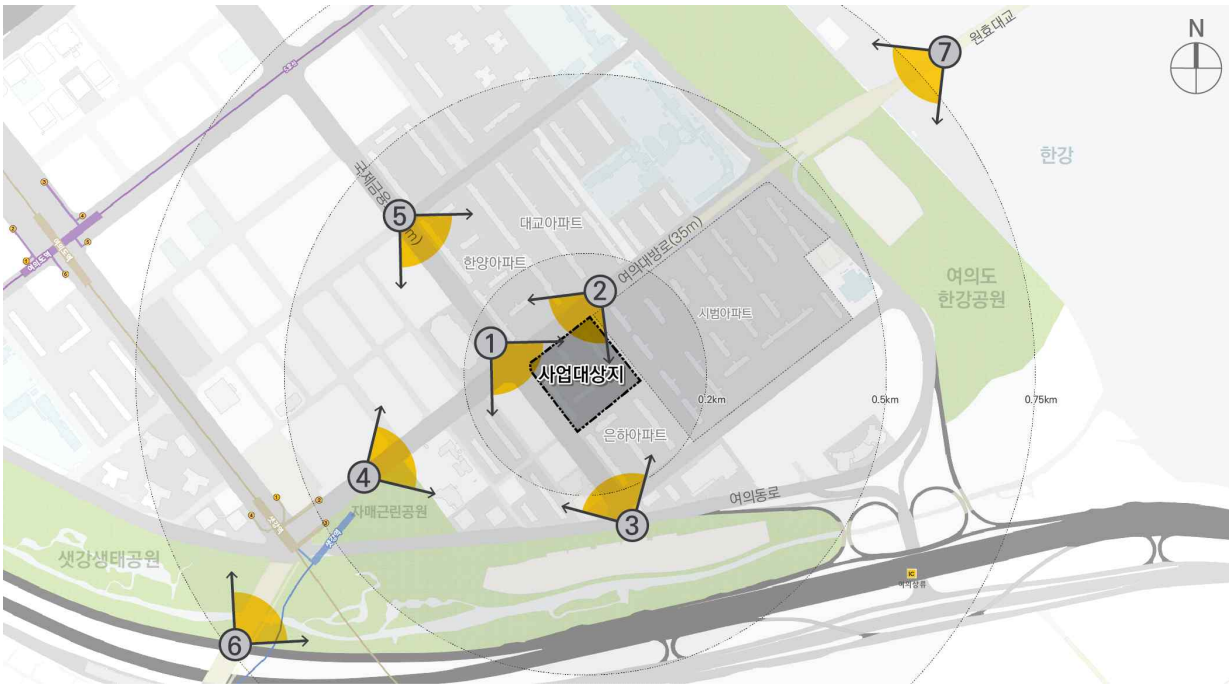
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어 있는 장소로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

*거리 기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	북서측 약 50m	한양아파트 앞 교차로	
	2	북측 약 80m	대교아파트 앞	
중경	3	남동측 약 170m	성모병원 앞 교차로	
	4	서남측 약 200m	샛강역 2번출구	
원경	5	북서측 350m	수정아파트 앞 사거리	
	6	서남측 약 700m	여의교	
	7	동북측 약 800m	원효대교	

〈 조망점 위치도 〉

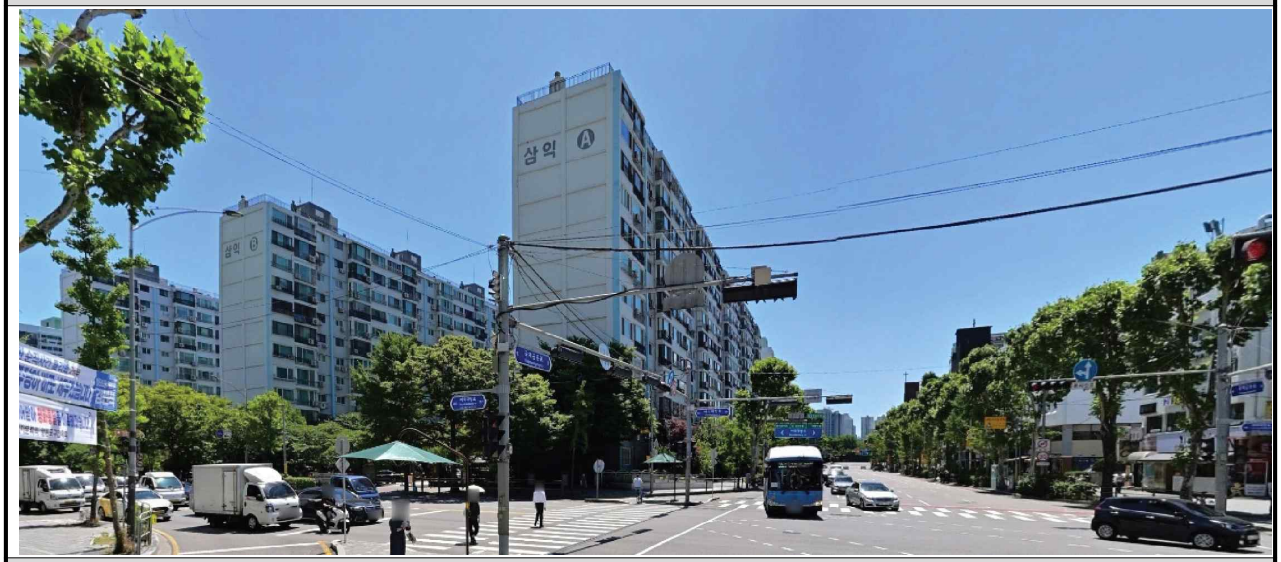


3. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

KEYMAP	조망점 1	한양아파트 앞 교차로
	가시거리	북서측 50m 지점
	분석내용	인접 고층의 공동주택과 함께 조망되며 대로변을 따라 수직적 경관을 형성할 것으로 예상됨 휴먼스케일의 저층부 계획, 입면 분절 등을 통한 위압적인 경관형성을 지양하고, 기존 도심과 어우러지는 디자인계획 필요

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 2	대교아파트 앞
	가시거리	북측 80m 지점
	분석내용	여의대방로를 기준으로 인접 고층의 공동주택에 대응하는 수직적 경관을 형성하며 기존 가로경관과 어우러지는 저층부 계획 및 포장계획을 통해 활기찬 가로경관을 형성할 것으로 예상됨

사업전



사업후



나. 경관시뮬레이션-중경

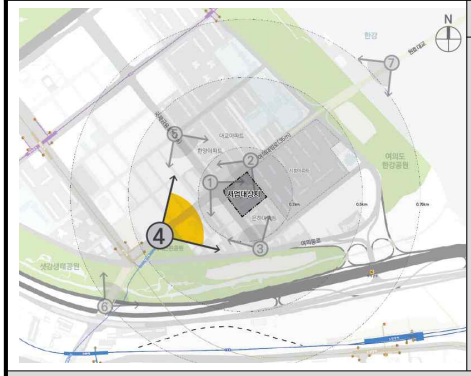
KEYMAP	조망점 3	성모병원 앞 교차로
	가시거리	남동측 170m 지점
	분석내용	인접 개발예정인 공동주택에 의해 일부 차폐되나 비슷한 규모의 조화로운 경관을 형성할 것으로 예상되며, 서울시 기준에 부합하는 색채 및 형태계획을 통한 다채로운 도시이미지 형성이 요구됨

사업전

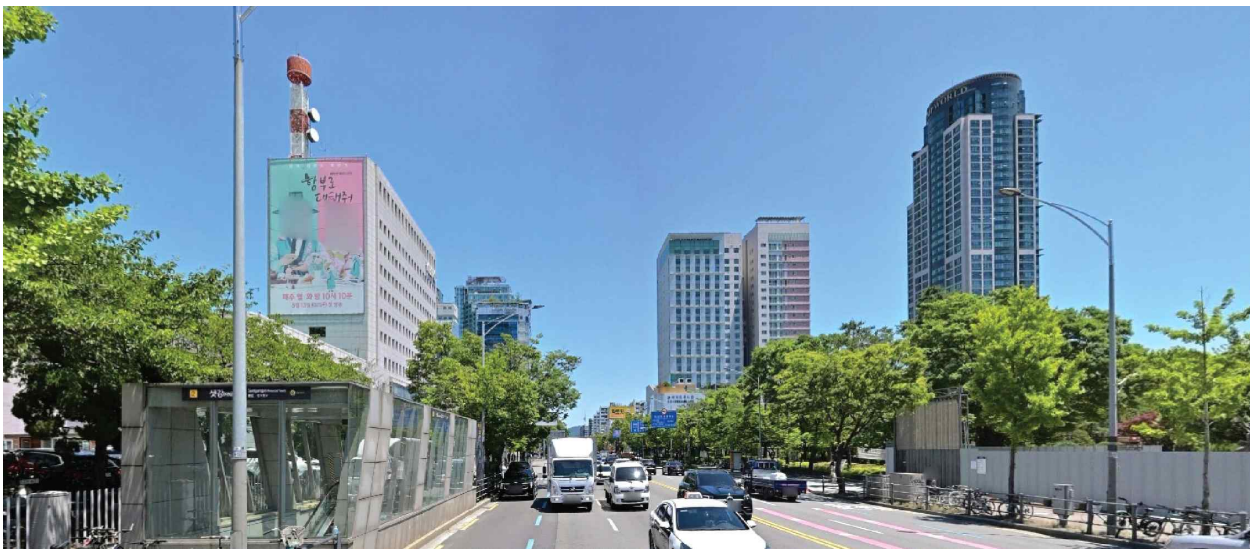


사업후

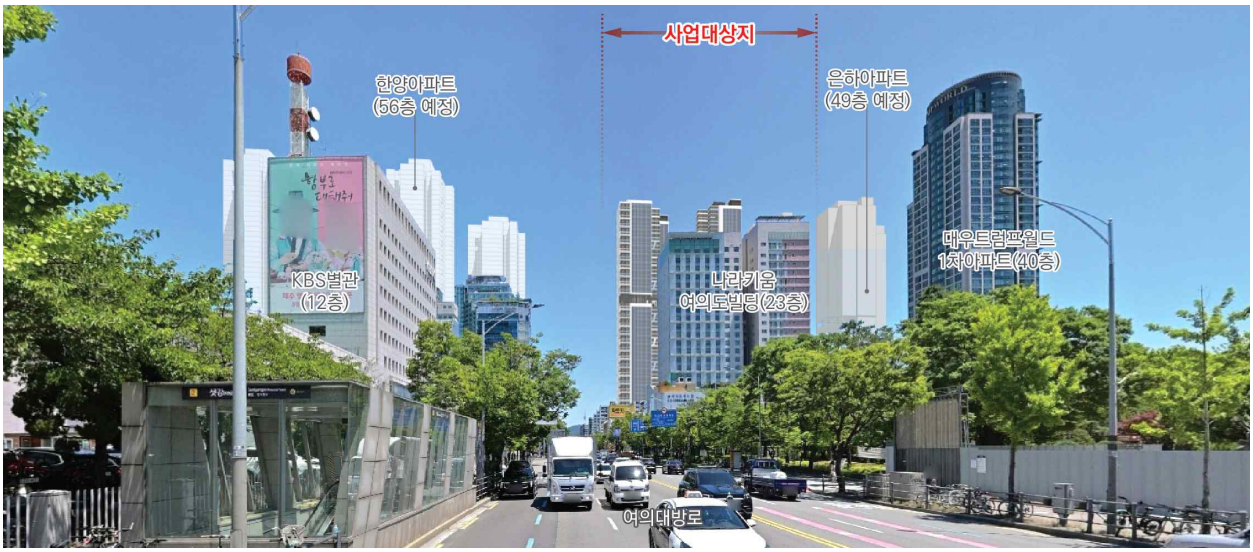


KEYMAP	조망점 4	샛강역 2번 출구
	가시거리	서남측 200m 지점
	분석내용	외부에서부터 진입 시 보여지는 조망으로 추후 형성될 개발예정지역들과 함께 수직적인 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

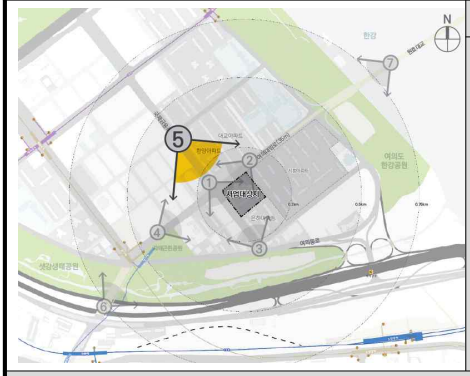
사업전



사업후



다. 경관시뮬레이션-원경

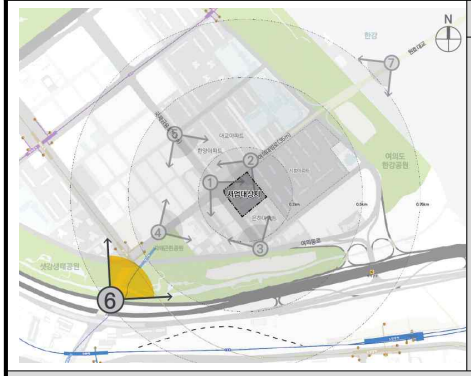
KEYMAP	조망점 5	수정아파트 앞 사거리
	가시거리	북서측 350m 지점
	분석내용	국제금융로를 따라 인접 고층건축물과 대응경관을 형성하며 인접 개발예정 공동주택에 의해 차폐되어 일부만 조망될 것으로 예상됨 주변을 고려한 입면 및 색채계획으로 조화로운 경관조성이 요구됨

사업전



사업후



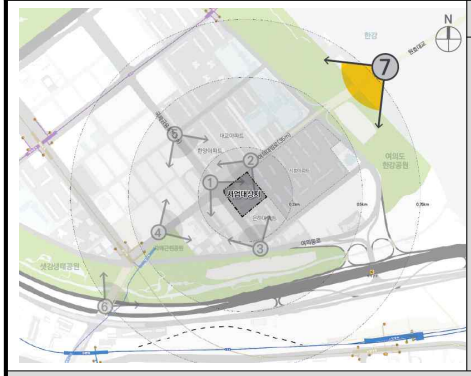
KEYMAP	조망점 6	여의교
	가시거리	서남측 700m 지점
	분석내용	인접 고층의 공동주택 및 개발예정지역들과 함께 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상되며 이질감없는 도시경관을 위해 기존도심과 어우러진 색채 및 재료사용을 권장함

사업전

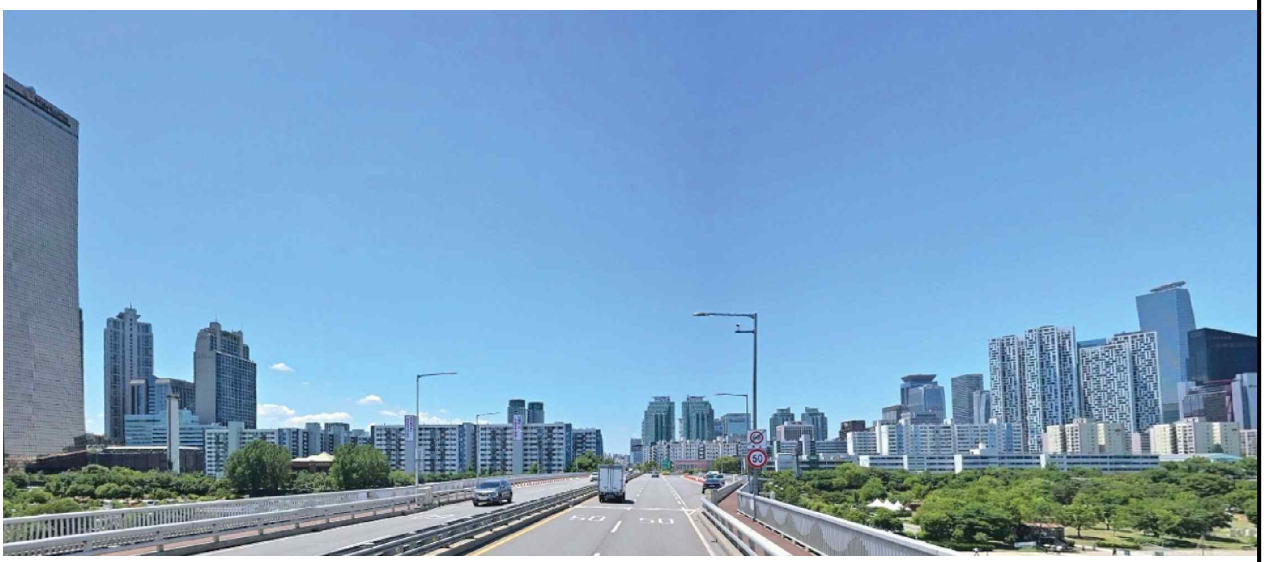


사업후



KEYMAP	조망점 7	원효대교
	가시거리	동북측 800m 지점
	분석내용	한강변에서 바라보는 주요 조망점으로 대상지 주변으로 다수의 개발예정지가 위치해있고 추후 경관적 변화가 클 것으로 예상됨 입면과 일체화된 옥탑 디자인을 통한 상징성 제고

사업전



사업후

