영등포구 당산현대3차아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2026. 07.

목 차

Ⅰ 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1 정비구역 지정 신청서 (별지 제1호서식)

1. 계획의 개요 ····· 02
2. 현황 분석 ····· 06
3. 계획의 기본구상 ····· 25
4. 부문별 정비계획 ····· 31

2 토지 및 건축물 조서 (별지 제4호서식)

1. 토지조서 ····· 52
2. 건축물 조서 ····· 52

3 기초 조사·확인 내역서 (별지 제5호서식)

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 53
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 54
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 62
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 63
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 69
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 69
7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 69
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 69
9. 기존수목의 현황 ····· 70
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 72
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 72
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 72
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 72
14. 기초조사 현황도 ····· 72

Ⅱ 계획 설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 73
2. 계획의 범위 ····· 73
3. 계획의 관련 근거 ····· 76
4. 정비구역 지정절차 ····· 76
5. 추진경위 ····· 77

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획 ····· 78
2. 관련법규 검토 ····· 86
3. 입지현황 ····· 90
4. 자연현황 ····· 92
5. 인문현황 ····· 92
6. 산업 및 경제현황 ····· 94
7. 공원 및 녹지현황 ····· 97
8. 교육 및 문화현황 ····· 98
9. 상·하수도 현황 ····· 100
10. 토지현황 분석 ····· 101
11. 교통현황 분석 ····· 104
12. 대상지 현황 ····· 108
13. 현황종합분석 ····· 118

3 기본구상

1. 계획의 목표 및 방향 ····· 119
2. 계획지표 설정 ····· 119
3. 부문별 구상 ····· 122

4 부문별 계획(안)

1. 용도지역에 관한 계획 ····· 123
2. 토지이용계획 ····· 124
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 125
4. 공동이용시설의 설치계획 ····· 127
5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 계획 ····· 128
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 132
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 133
8. 정비사업 시행계획 ····· 136
9. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 ····· 136
10. 정비기반시설의 설치계획 ····· 136
11. 건축물의 건축선에 관한 계획 ····· 136
12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 137
13. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 138
14. 환경성 검토결과 ····· 139
15. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 140
16. 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 142

5 정비계획결정도

Ⅲ 기 타

1 건축계획(안)

1. 건축개요 ····· 143
2. 배치도 ····· 143

2 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추산액 ····· 150
2. 산출근거 ····· 151

3 신통기획 자문사업(Fast-Track) 자문회의 결과 및 조치계획

1. 신속통합기획 자문회의(1차)(2025.10.30.) ····· 155
2. 신속통합기획 자문회의(2차)(2026. 2.10.) ····· 156
3. 신속통합기획 자문회의(3차)(2026. 4.14.) ····· 157

4 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 결과 및 조치계획

1. 서울시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 6.26.) ···· 158

별첨 : 교통·환경·경관성 검토서

1 교통성 검토서

2 환경성 검토서

3 경관성 검토서

Ⅰ

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 신청서 (별지 제1호서식)
2. 토지 및 건축물조서 (별지 제4호서식)
3. 기초조사결과 정리내역서 (별지 제5호서식)

1 정비구역 지정 신청서 (별지 제1호서식)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경

◦ 사업대상지는 현재 36년이 경과(사용승인일 : 1988년)되어 시설 노후화(재건축진단 D등급)로 재건축이 시급한 상황으로 주차 공간 부족, 안전상 불안심리 작용, 주변과 상반되는 낙후한 도시경관 형성 등 문제점 발생

◦ 구역내 공동주택의 노후화로 주거환경의 개선이 필요한 시점에서 서울특별시 도시계획 조례 개정(2024.3.26.) 및 준공업지역 제도 개선 방안(2024.10) 마련됨에 따라 준공업지역내 노후 아파트 재건축 계획 수립

◦ 사업대상지인 당산현대3차아파트를 주변으로는 현재 노후 아파트 재건축사업(유원제일2차아파트)이 추진중이며 지식산업센터(공장이전부지)로 변화 등 주거환경 재창출 및 거주공간 확대 등 거주민의 개발의지를 적극 반영하여 지역간 균형발전 도모

나. 계획의 목적

◦ 준공업지역 활성화를 통해 저이용 부지 활용을 통한 양질의 주택공급 활성화로 상위계획 등 관련계획과의 정합성을 확보

◦ 노후·불량 주거의 개선으로 인한 양호한 주거환경·안전성 및 불량경관 제고

◦ 주변지역과 조화되는 공동주택단지를 건립하고 단절감 없이 상호 연계, 소통할 수 있는 주택지 조성

◦ 현재 및 장래의 지역 여건을 고려하여 필요한 도시기반시설 확충 가능

다. 계획의 범위

1) 공간적 범위

◦ 위　　치 : 서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지

◦ 면　　적 : 18,570.9㎡

◦ 용도지역 : 준공업지역

◦ 기　　타 : 가로구역별 최고높이지역, 교육환경보호구역

2) 시간적 범위

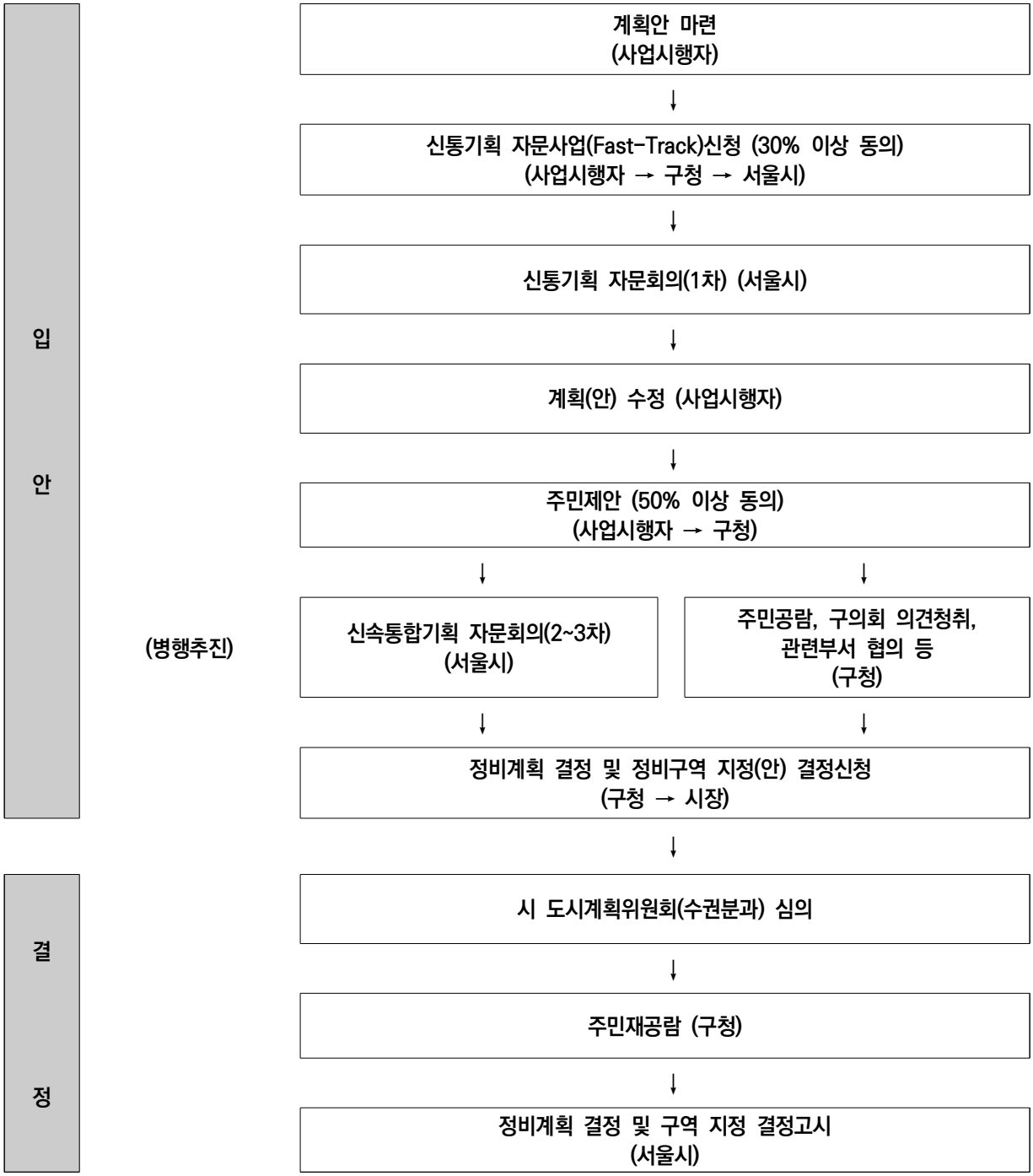
◦ 사업시행기간 : 2025년 ~ 2034년

〈 위 치 도 〉


N
목동서로
양평로
올림픽대로
한강
2호선
선유도역
당산역
당산역
선유고
선유초
선유중
선유로
유원제일2차
당산서중
당산삼성레미안4차
9호선
양평현대2차
당서초
양평현대3차
사업대상지
당산센트럴아이파크
안양천
안양천로
IC
목동
당산로
당산리버파크
(예정)
양평현대5차
당산롯데캐슬
프리스티지
당산삼성2차
당산금호어울림
0.5km
서부간선도로
브라운스톤당산
반도유보라
팰리스
국회대로
양평역
영등포구청역
영등포구청역
1km
영등포시장역
5호선

라. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비계획 수립절차 [신속통합기획 자문사업(Fast-Track)]



2) 추진경위

1988. 12. 28	• 당산동4가 당산현대3차아파트 사용승인 (38년 경과)
2024. 03. 14	• 재건축 진단 결과 통보 : 재건축 (주거사업과-2593)
2025. 06. 26	• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 변경 (서울시고시 제2025-348호)
2025. 07. 29	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 주민제안 (동의율 : 51.64%)
2025. 09. 15	• 신속통합기획 자문사업 신청 (동의율 : 51.64%)
2025. 10. 30	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문회의
2026. 02. 10	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 2차 자문회의
2026. 02. 27	• 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 요청 (동의율 : 73.6%)
2026. 03. 03. ~ 03. 25.	• 관련부서(기관)협의(시·구 24개 부서 및 유관기관 4개)
2026. 03. 05. ~ 04. 06.	• 주민공람·공고(영등포구공고 제2026-491호) (결과 : 의견없음)
2026. 03. 13.	• 주민설명회 (결과 : 의견없음)
2026. 03. 23.	• 영등포구 구의회의견청취 (결과 : 의견없음)
2026. 04. 14.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 3차 자문
2026. 06. 26.	• (제8차 도시계획위원회) 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의 : 수정가결

- 이하 여백 -

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

- 대상지는 지하철 2호선(당산역, 영등포구청역), 5호선(영등포구청역), 9호선(선유도역, 당산역)이 보행권내 위치하고 있고, 국회대로를 통해 여의도·영등포 도심으로 직결되는 등 교통여건이 양호한 지역임
- 동측으로 당산SK V1/V2(지식산업센터), 서측으로 양평현대2차·3차아파트가 위치하며, 남측으로 e편한세상당산리버파크가 2028년 준공 예정, 북측에 유원제일2차아파트가 재건축 예정되어 있음
- 대상지는 서울특별시 영등포구 당산동4가에 위치하며 500m 이내에 초등학교 2개소(선유초, 당서초), 중학교 2개소(선유중, 당산서중), 고등학교 1개소(선유고)가 있음



나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td>준공업지역
(18,570.9㎡)</td><td>-</td><td>도 로</td><td>중로 2개소
소로 1개소</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국유지</td><td>서울시</td><td>영등포구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>18,570.9</td><td>18,570.9</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별·허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>529</td><td>529</td><td>-</td><td>509</td><td>509</td><td>-</td><td>20</td><td>20</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">거주자 및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지 · 건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>519</td><td>319</td><td>200</td><td>1,246</td><td>766</td><td>480</td><td>519</td><td>519</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

주) 거주인구는 2.4인/가구로 산정
주) 주거용 유허가 호수는 등기부등본 기준으로 작성(건축물대장 기준 세대수는 510세대임)

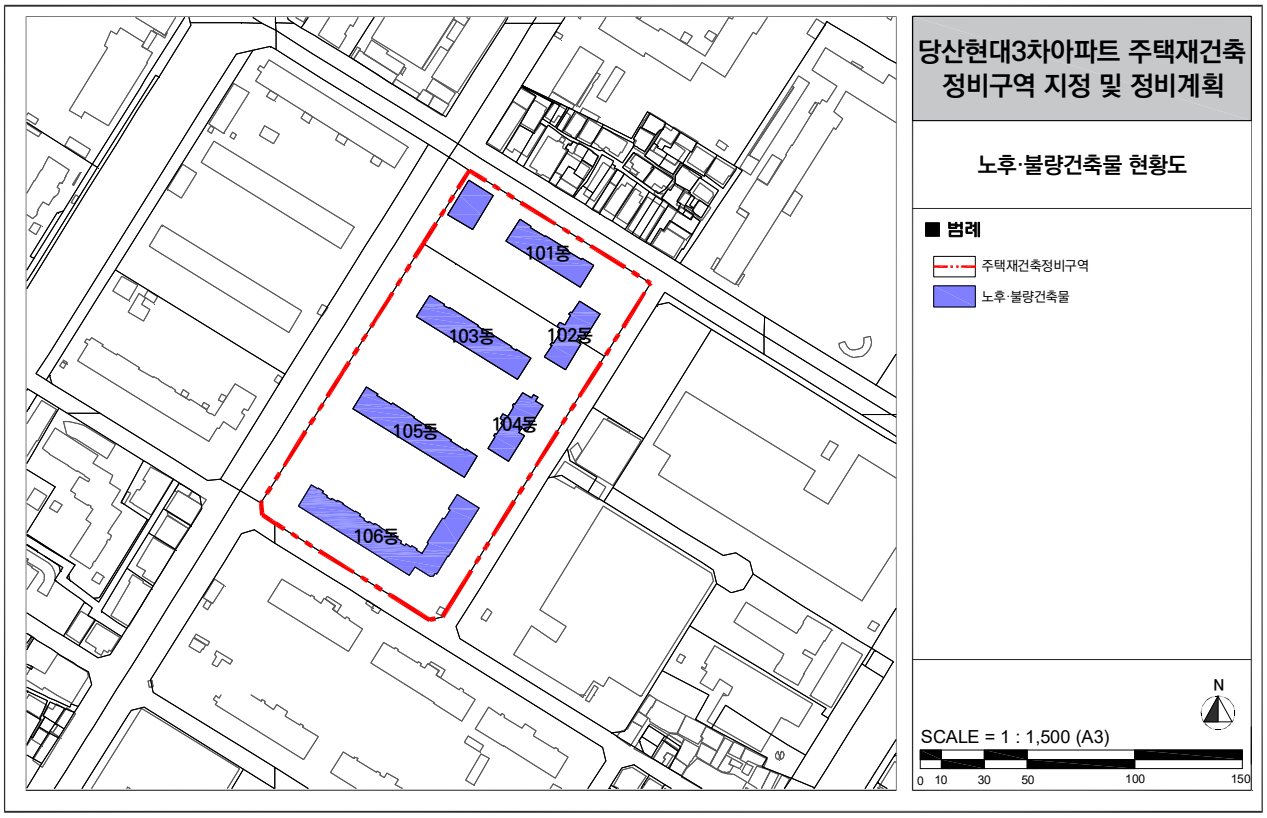
- 이하 여백 -

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후‧불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉				총 동수
			합 계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타	
구조별	합 계	100.0%	7	7	-	-	7
	철근·철골콘크리트 또는 강구조	100.0%	7	7	-	-	7
	연와 및 석조	-	-	-	-	-	-
	목 조	-	-	-	-	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0%	7	7	-	-	7
	20년미만	-	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0%	7	7	-	-	7
	40년이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0%	7	7	-	-	7
	유 허 가	100.0%	7	7	-	-	7
	무 허 가	-	-	-	-	-	-

주) 건축물대장 기준 작성

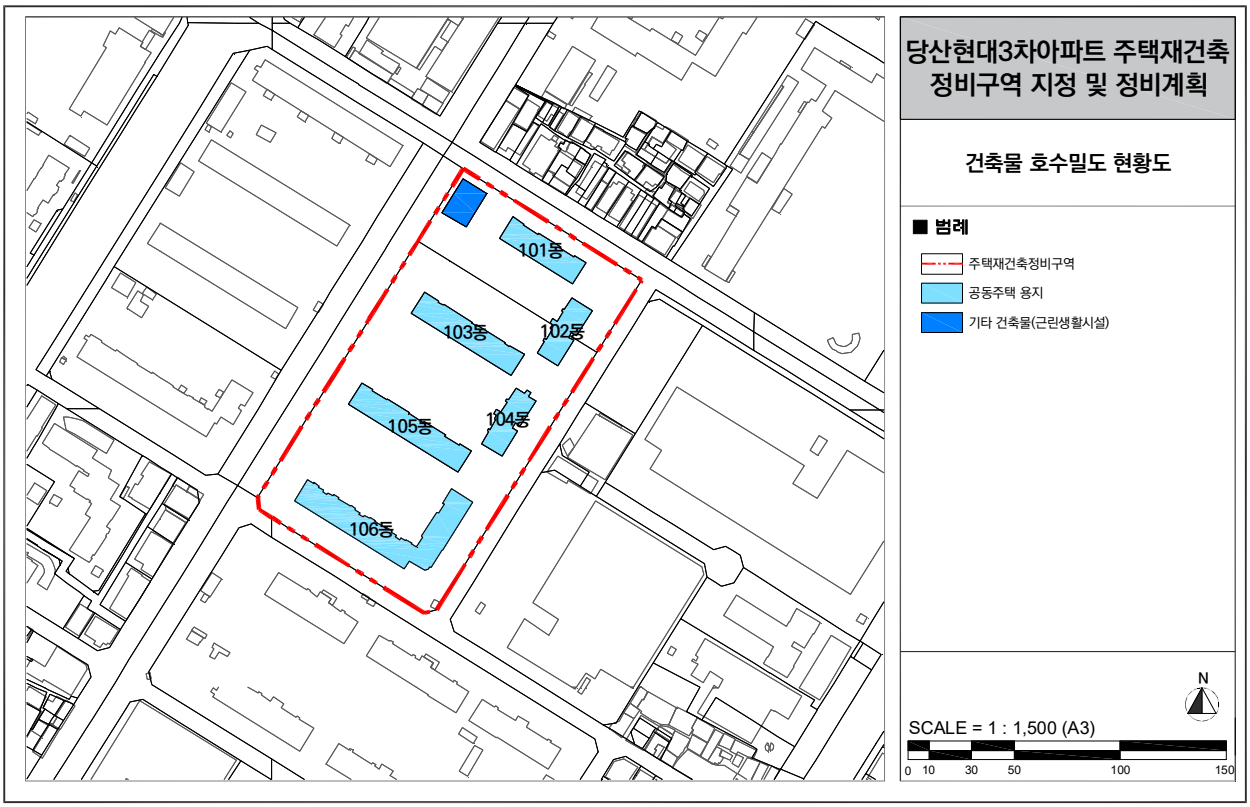
〈 건축물 노후·불량 현황도 〉



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
284.85	18,570.9	529	-	509	20	-

〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



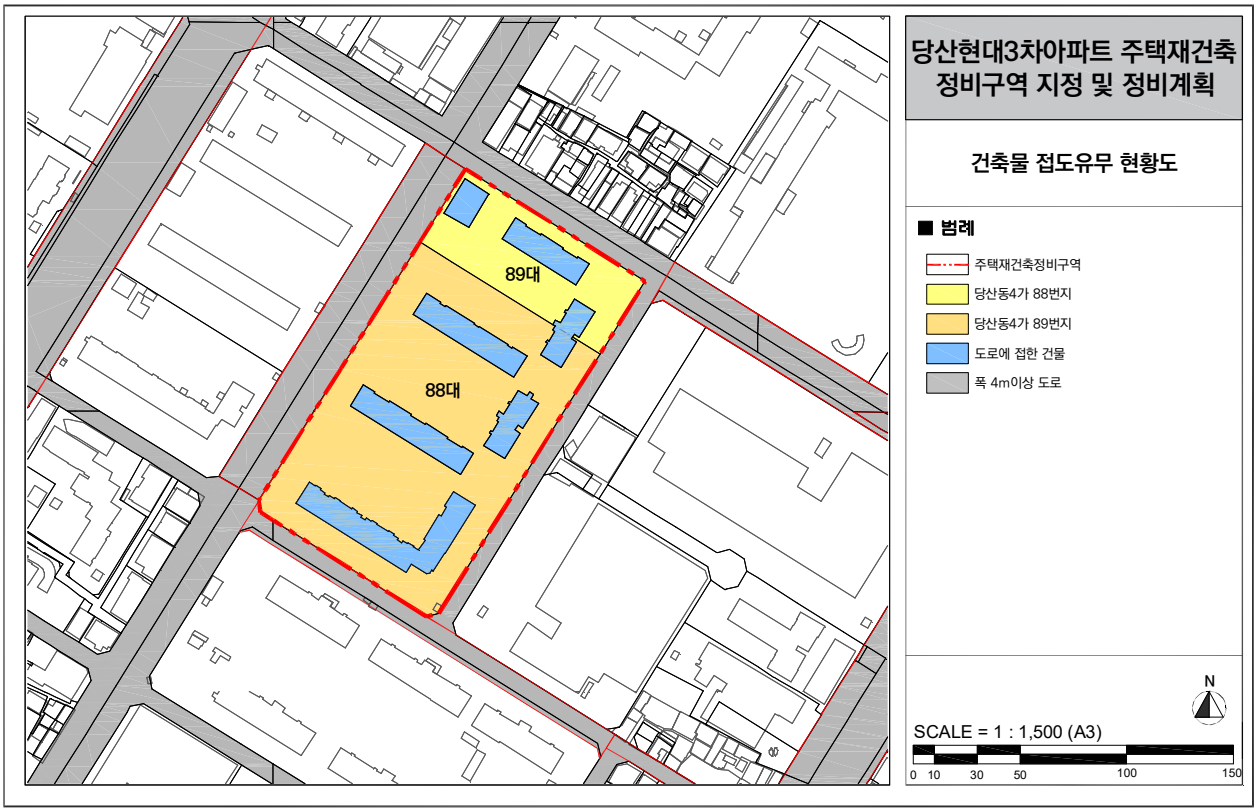
- 이하 여백 -

3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	7동	7동	

주) 건축물대장 기준 작성
주) 주거용 및 근린생활시설 건축물도 포함

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



4) 과소필지 등 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	2	18,570.9	-	-	-
일반토지	2	18,570.9	-	-	-

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

① 미래상 및 계획 목표

■ 미래상

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”	
살기 좋은 나의 서울	• 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미
세계 속에 모두의 서울	• 수위도시로서 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며, 세계 도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미

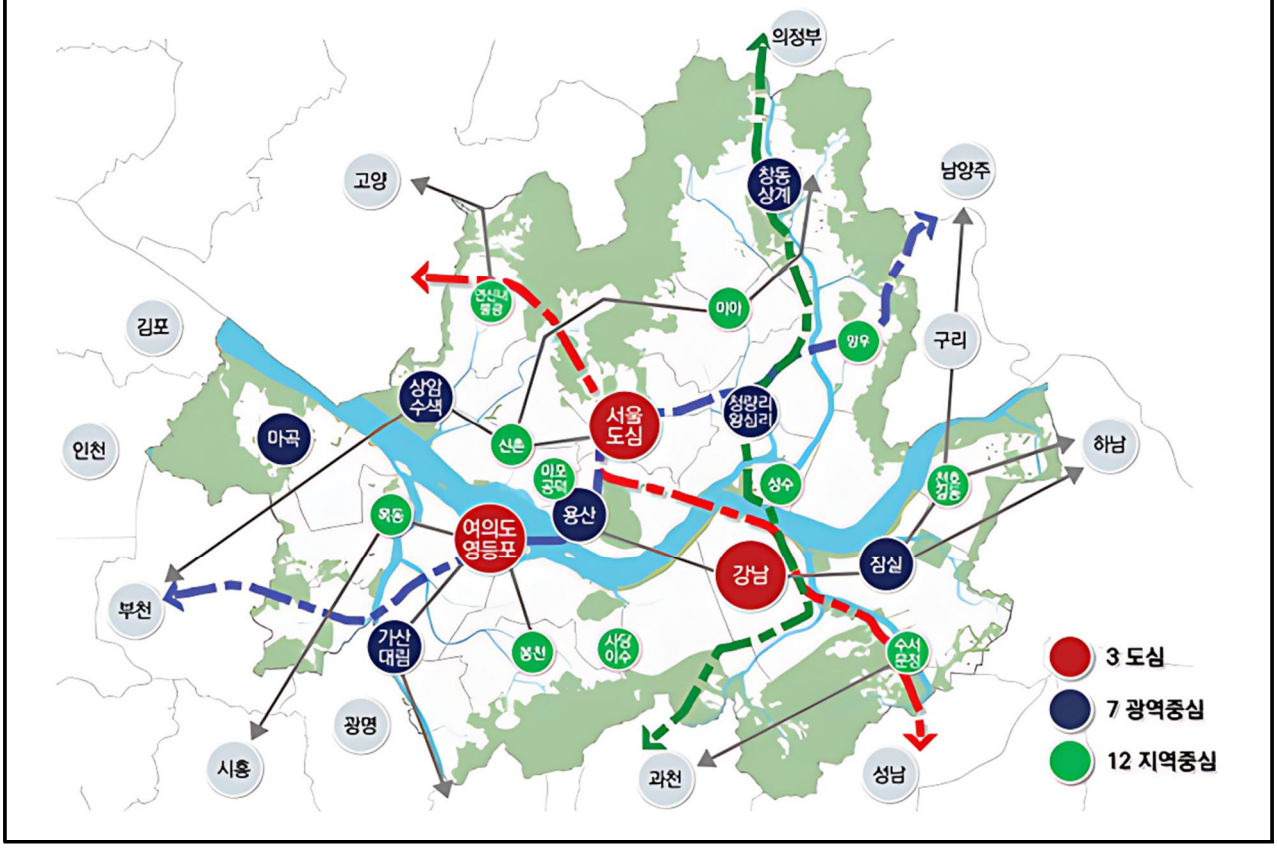
■ 7대 목표

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 30분 내에서 향유
	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’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙,기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

② 서울시 중심지 체계

◦ 대상지가 위치한 문래동은 3도심중 여의도·영등포 중심지에 속하며 '영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성'을 특성 및 육성방향으로 정하고 있음

구 분	육성 방향
3도심	• 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
7광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 • 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 • 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안

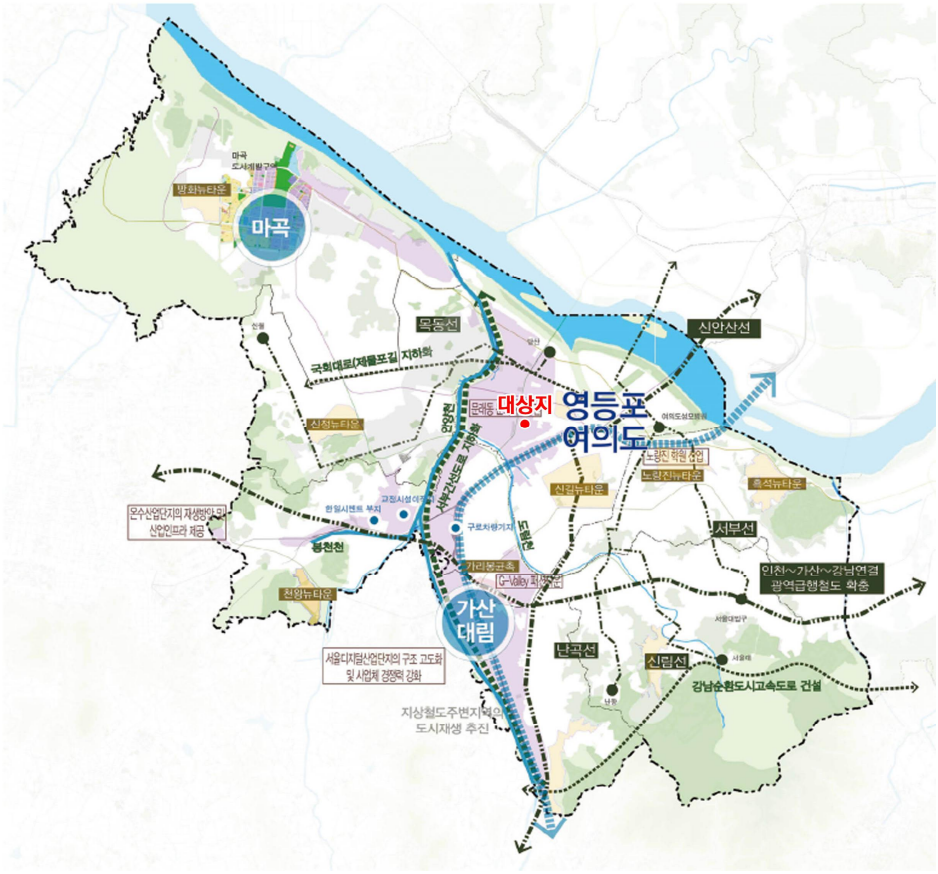


③ 권역 생활권계획

서남권 계획 : “준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업 거점 육성 및 주민 생활기반 강화”

중심지·일자리	• 글로벌 금융기능 강화 • 지역혁신을 위한 신성장 산업거점 육성 • 지상철도 구간 등 도시재생
주거지 관리 및 개선	• 준공업지역 내 주공혼재지역의 주거환경정비 • 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지 주변, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통체계 개선	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태하천으로 복원
지역특화	• 지역 내 특화된 산업문화공간 육성 • 산업단지의 지속가능성 제고를 위한 관리 및 정비

서울의 신성장 산업을 선도하여 새로운 일자리를 만들어 내고,
미래 서울의 성장 동력을 창출하는 동시에 쾌적한 생활환경을 갖춘 지역으로 발전



2) 2030 서울시 생활권계획

영등포지역생활권 : "전통과 현대가 어우러지는 영등포지역생활권"

도심 위계 상승에 따라 영등포지역 중심 기능 강화	• 영등포 역세권 활성화 유도 • 준공업지역 재생을 통한 산업혁신기반 구축 • 경인중심축(여의도~영등포~신도림)강화
맞춤형 지역재생을 통한 주거·산업 공생환경 구축	• 주거산업혼재지역의 공생환경조성 • 주거기능 밀집지역의 재생 및 생활기반 확충 • 영등포재정비촉진지구 해제지역 맞춤형 재생
도심부적격시설 및 노후주거지, 영세제조업 밀집지역 재생	• 영등포역 주변 쪽방촌, 집창촌 등 정비추진 • 철도주변 노후 주거지 및 영세공장 재생 지원
철도지상구간으로 인한 단절 및 교통혼잡/정체 해소	• 철도 지상구간으로 단절된 지역간 연계 • 상습정체 해소를 위한 종합개선 대책 수립
지역내 부족한 공원녹지, 공공체육시설등 생활기반시설 확충	• 재생계획 등과 연계한 생활기반시설 확충 • 안양천과 연계한 공원·녹지네크워크 구축



3) 2040 영등포종합발전계획(2021)

① 영등포권역 특성

◦ 영등포권역은 2030 서울플랜상 도심 위계가 상승하였으나 도심부적격시설 및 노후주거지, 영세 제조업 밀집 등으로 도심으로서의 위상이 미비하여 영등포 역세권 및 산업집적지, 주공혼재지 등을 중심으로 맞춤형 개발을 통한 중심기능 강화 필요

◦ 다양한 산업유산 및 유·무형 자산을 보유하고 있어 전략적 거점 개발을 통한 문화예술도시로서 도약할 수 있는 전략 마련 필요

② 영등포권역 발전전략

경인로변 도심기능육성	• 쪽방촌, 성매매집결지 등 개발을 통한 상업·업무·산업·주거 공생환경 조성 • 상습정체구간(영등포로터리 인근) 교통체계 개선
문화예술 도시브랜드 구축	• 영등포권역은 문래동 예술창작촌과 같은 지역문화자원과 제2 세종문화회관, 대선제분 문화발전소 건립 계획 및 라키비움과 같은 복합문화공간 조성 등 권역 특화 거점을 마련 • 양평2동 주민센터를 창의예술교육센터로 운영할 계획으로 아동·청소년의 다양하고 창의적인 문화예술 활동 지원 가능
영등포 지역특성화 전통시장 조성	• 서울 3대 부도심, 사통팔달 영등포의 이야기가 살아있는 문화관광형 전통시장 조성 • 영등포전통시장 내 순대 골목과 전국 특산물 맛보기 거리와 같은 음식 특화 거리로 조성



4) 영등포형 주거정비 관리방안(2024)

① 미래상 및 목표

◦ 영등포구를 당산·영등포/신길·대림/여의도 총 3가지 권역으로 구분하여 각 권역별로 특성에 맞는 목표 및 주거정비 관리 방안 제시

미래상		순환형 녹지네트워크 조성 맞춤형 주거정비로 보행친화적 주민공간 조성
목표	공원·녹지 확충 및 연결	• 주요 생활가로변 부족한 녹지공간 확보 방안 제시 • 영등포형 초록길을 통한 대로변 녹지공간 확보 • 수변공간 및 주변 녹지와의 연결성 확보 • 건축선 후퇴를 통한 보행안전 확보 및 여유있는 보행 공간 확보 • 녹지 소외 지역 선정을 통한 공원 및 녹지의 우선적 배치 적용가능성
	전략적 맞춤 기반시설 확보	• 권역별 특성을 고려한 전략적 육성 시설의 적극적 도입 방안 마련 • 전략 시설의 유도를 위한 인센티브 제도 도입 • 각 권역별 필요 시설 도입을 통해 효율적인 주거정비 관리방안 도모
	미래형 노유자시설 개선 및 구축	• 인구 감소 및 인구 구조 변화에 대응한 세대 맞춤형 생활 공간조성 가이드라인 제시 • 오래된 노유자 시설의 개선과 더불어, 스마트 실버센터 도입 등 현대적 관점에서의 시설 도입 적극 유치 • 노유자시설 확보를 위한 인센티브 제도 도입



② 권역별 추진과제

◦ 대상지는 당산·영등포 권역에 속하며 단절된 녹지축을 연결해줄 추가적인 공원·녹지축 '영등포형 초록길' 조성 및 권역별 필요 시설로 청소년 및 청년이용시설(문화의집 등)을 제시

당산·영등포 생활권	• 준공업지역 내 업무종사자 및 인근 주민들을 위한 공원 및 녹지 조성 필요 • 청소년 및 청년층을 타겟으로 한 시설 설치 및 청년 관리방안 마련 유도 • 대로변 주변의 녹도 조성 및 영등포형 초록길과 생활 공원을 잇는 연결망확보
신길·대림 생활권	• 주거 밀집 지역으로서 주민들의 접근이 용이한 공원 및 녹지 조성 필요 • 높은 고령인구 비율을 감안한 노인여가 복지시설 확보 • 정비사업을 통한 지역 맞춤형 정비기반시설 확보 • 수변공간과 연계한 녹지공간 조성, 이를 통해 대상지 내부로부터 외부까지 연결할 수 있는 영등포형 초록길 구상
여의도 생활권	• 이용객들의 유입이 많은 지역으로서 63빌딩, 더현대 등 대형 오피스와 공원과의 연계 필요 • 공원 및 녹지의 유기적 연결을 고려한 순환 산책로 조성 • 대형 오피스 업무 지구와 연계한 창업 시설 설치를 위해 지역 맞춤형 시설로 창업 시설 유도

〈 권역별 맞춤 정비기반시설 〉



5) 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준(2025.03.)

규제와 관리 위주의 경직적으로 운영된 준공업지역 제도를 혁신하여 제조업 중심의 공간을 직·주·락(職住樂)이 어우러진 미래 첨단 산업 공간으로 전환

① 개요

- 기존의 전략/산업/주거재생형을 산업/주거복합형으로 단순화
- 공장비율이 10% 미만인 부지에서 사업구역 면적이 3천㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 공동주택을 건립할 경우 주거복합형 적용
- 대상지인 영등포구 당산동4가 88, 89번지는 주거복합형에 해당함

구 분	현 행	개 선
공장비율 10%이상	전략재생형	산업복합형(산업+주거)
	산업재생형	
공장비율 10%미만	**주거재생형**	**주거복합형(주거)**
노후화된 산업단지	산업단지재생형	각 산업단지별 관리계획으로 관리

② 주거복합형 수립기준

- 가로활성화를 도모하기 위하여 지상1층은 비주거 시설 설치를 권장
- 부지면적을 기준으로 순부담 15%이상의 공공시설 등을 설치하여야 함
- 용적률(체계) 상향 및 인센티브항목 확대

〈 주거복합형 용적률 체계 및 인센티브 항목 〉

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
공동주택 부지	230%	250%	400%

허용용적률 인센티브	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 메뉴얼」의 공동주택 건립형 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목을 적용
상한용적률 인센티브	• ⓐ 공공시설등 제공 = 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0 x α건축물) • ⓑ 공공임대주택 공급 완화 : 완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급 (ex.용적률 50% 완화 시 25% 분양, 25% 임대), 상한용적률 - 허용용적률 이내 • ⓒ 다른 법령 등 완화(최대 50%p 이하) : 허용용적률(250%) × 완화비율 ※ 공공임대주택 : ⓐ토지 · 주택 기부채납 ⓑ토지지분 기부채납, 주택 매입

라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

구 분	내 용
제1조 (목적)	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
제2조 (정의)	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정 · 고시된 구역 • 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나, 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 • 노후 · 불량건축물 : 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물, 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계 · 시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물, 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물 등 • 정비기반시설 : 도로, 상하수도, 구거(溝渠: 도랑), 공원, 공용주차장, 공동구 그 밖에 주민생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
제4조 (기본계획의 수립)	• 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립 : 특별시장 · 광역시장 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장 · 광역시장 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
제8조 (정비구역의 지정)	• 정비구역 지정 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정 • 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정 : 천재지변 등 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
	〈 령 제7조2항 : 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표1의 요건 적합여부 확인 필요 〉 • 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획 • 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기

구 분	내 용
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우 • 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
	〈 령제8조3항 : 정비계획의 내용 〉 • 현금납부에 관한 사항 • 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 • 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 • 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항 • 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
제10조 (임대주택 및 주택규모별 건설비율)	〈 령제9조 〉 • 재건축사업 : 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하 • 과밀억제권역에서 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 경우 국민주택규모의 건설비율을 적용하지 아니함 - 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대 - 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설
제23조 (정비사업의 시행방법)	• 주택재건축사업 - 주택재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 함. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
제25조 (재개발사업· 재건축사업의 시행자)	• 주택재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있음
제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	• 사업시행자는 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있음. 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함

2) 서울시 도시 및 주거환경정비 조례

구 분	내 용
제4조 (노후·불량건축물)	• 노후·불량건축물 기준 1. 공동주택 : 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 : 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택 : 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물 : 30년(단독주택 제외) 나. 가목 이외의 건축물 : 20년 • 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물 • 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금 · 전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도
제7조 (정비계획 입안 시 조사·확인 내용)	• 정비계획 입안시 조사내용 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. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지 등 소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

- 이하 여백 -

3) 주택건설기준 등에 관한 규정(설치기준)

시 설 명	의무대상	소요면적 산정방법	비 고
관리사무소	50세대 이상	• 10㎡+(건립세대수-50)×0.05㎡	100㎡ 초과시 100㎡로 가능
어린이놀이터	150세대 이상	• 인접대지경계선과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3m 이상 거리두고 설치	
유 치 원	2,000세대 이상	• 건립부지확보 필요	해당사항 없음
경 로 당	150세대 이상	• 150~300세대 미만 : 99㎡이상 • 300~500세대 미만 : 198㎡이상 • **500~1,000세대 미만 : 330㎡이상** • 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 • 1,500~2,000세대 미만 : 725㎡이상 • 2,000세대 이상 : 725㎡+(2,000세대 초과세대x0.2㎡)	
주민공동시설	100세대 이상	• **100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25** • 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25	
어린이집	300세대 이상	• 300~500세대 미만 : 198㎡이상 • **500~1,000세대 미만 : 330㎡이상** • 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 • 1,500세대 이상 : 725㎡이상 • 2,000세대 이상 : 725㎡+(2,000세대 초과세대x0.2㎡)	
작은도서관	300세대 이상	• 300~500세대 미만 : 108㎡이상 • **500~1,000세대 미만 : 158㎡이상** • 1,000~1,500세대 미만 : 203㎡이상 • 1,500세대 이상 : 298㎡이상 • 2,000세대 이상 : 298㎡+(2,000세대 초과세대x0.1㎡)	
다함께돌봄센터	500세대 이상	• 전용면적이 최소 66㎡이상	
공동주택 등	공동주택, 어린이놀이터, 유치원, 어린이집, 다함께돌봄센터, 경로당	• 소음발생시설로 부터 수평거리 50m이상 이격 • 대기유해 및 대기오염물질 등 공장으로부터 수평거리 50m이상 이격 • 위험물 저장 및 처리 시설로부터 수평거리 50m 이상 이격 (단, 주유소로 또는 버스차고지의 천연가스충전소(가스저장 압력용기 내용적의 총합 20㎥이하)로부터 공동주택은 25m이상 떨어진 곳 가능)	

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 대상지 잠재력

① 교통

◦ 대상지는 반경 1km 이내에 지하철 2호선(당산역, 영등포구청역), 5호선(영등포구청역), 9호선(선유도역, 당산역) 등 다양한 지하철 노선으로 풍부한 대중교통 인프라가 갖추어진 지역임

◦ 또한, 양평로, 국회대로, 올림픽대로 등을 이용하기 수월한 지역으로 교통 여건이 좋은 지역임

② 공원·녹지

◦ 1km 이내에 안양천 및 양평유수지 생태공원이 조성되어 있으며, 대상지 동측으로 새말소공원 등 공원녹지계획이 풍부한 지역임

③ 주변 현황

◦ 대상지 500m이내에 초등학교 2개소(선유초, 당서초), 중학교 2개소(선유중, 당산서중), 고등학교 1개소(선유고)가 있음

◦ 동측으로 당산SK V1/V2(지식산업센터), 서측으로 양평현대2차·3차아파트가 위치하며, 남측으로 e편한세상당산리버파크가 2028년 준공 예정, 북측에 유원제일2차아파트가 재건축 예정되어 있음

2) 개발전망

① 개발방향

◦ 대상지 주변을 고려한 건축배치계획 필요

② 개발전망

◦ 대상지 주변으로 현재 노후 아파트 재건축사업이 추진 중으로 대상지 주변의 주거지 환경개선과 풍부한 대중교통 및 편의시설 등으로 관심과 수요는 많아질 것으로 예상

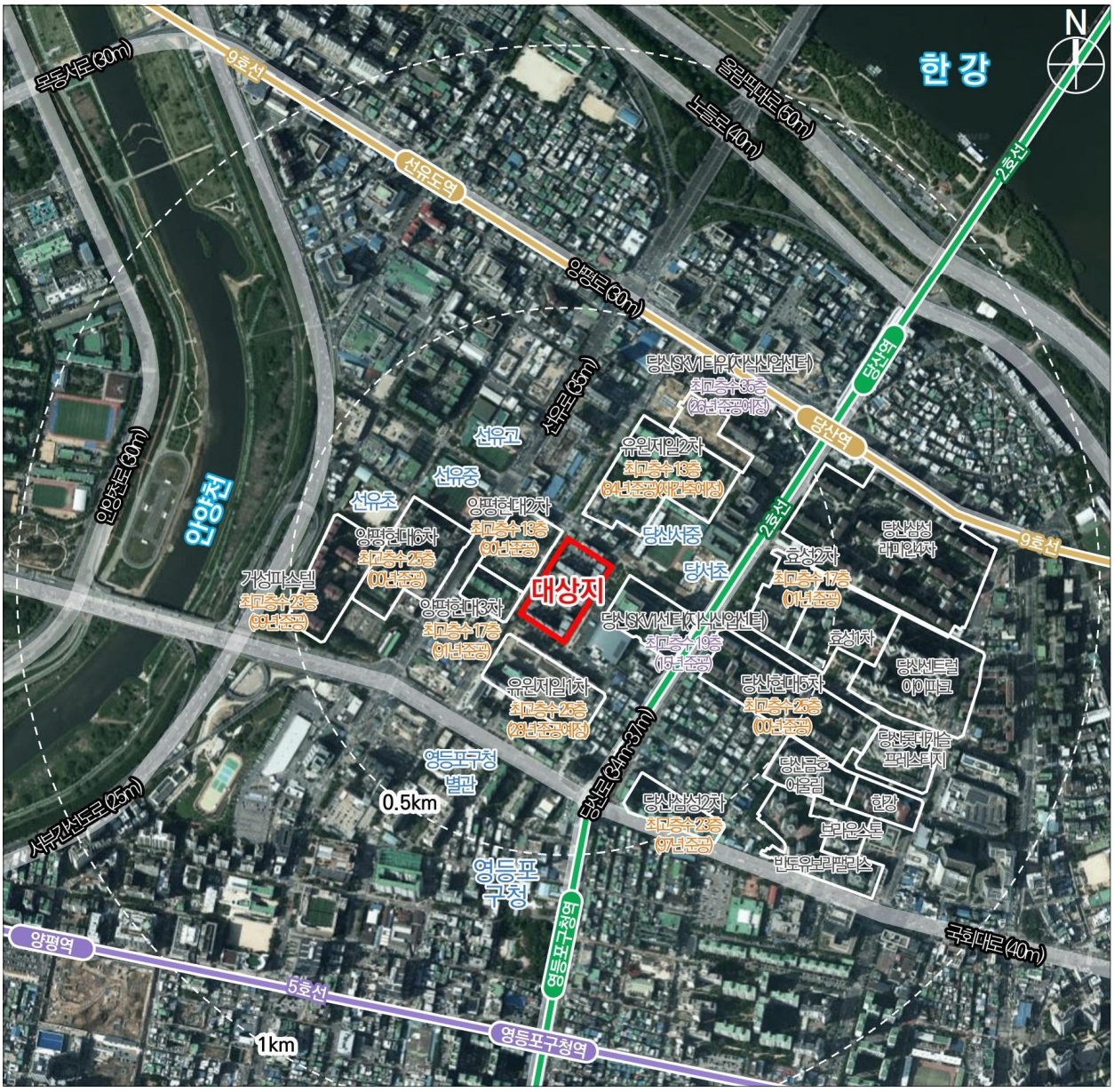
- 이하 여백 -

바. 종합분석

1) 현황종합분석

구 분	내 용
토지이용	◦ 중층으로 이루어진 공동주택과 상가 등 노후·불량건축물로 이루어진 대지로써 정비계획을 통한 체계적이고 합리적인 개발계획을 구상하고 환경친화적인 공동주택 건립을 위한 기틀 마련 ◦ 당산서중학교를 고려한 동선계획 수립 및 당산2동주민센터와 연계하여 보행 계획
건축물	◦ 30년 이상된 건축물이 전체 건축물의 100%로 노후도가 심각하여 냉난방 등의 유지비 과다 지출과 구조적인 안전성에 문제 발생
도시계획 시설	◦ 도시기반시설 도로로 둘러싸여 있는 공동주택지로서 재건축시 도시기반시설 용량을 고려하여 계획하는 것이 필요할 것으로 판단 ◦ 대상지 동측에 당산2동주민센터 및 새말소공원이 조성되어 있으며, 북측으로 당서초등학교. 당산서중학교가 위치
교통/ 주차	◦ 당산로41길, 당산로37길에서 대상지로 진·출입하고 있음

〈 현황종합분석도 〉

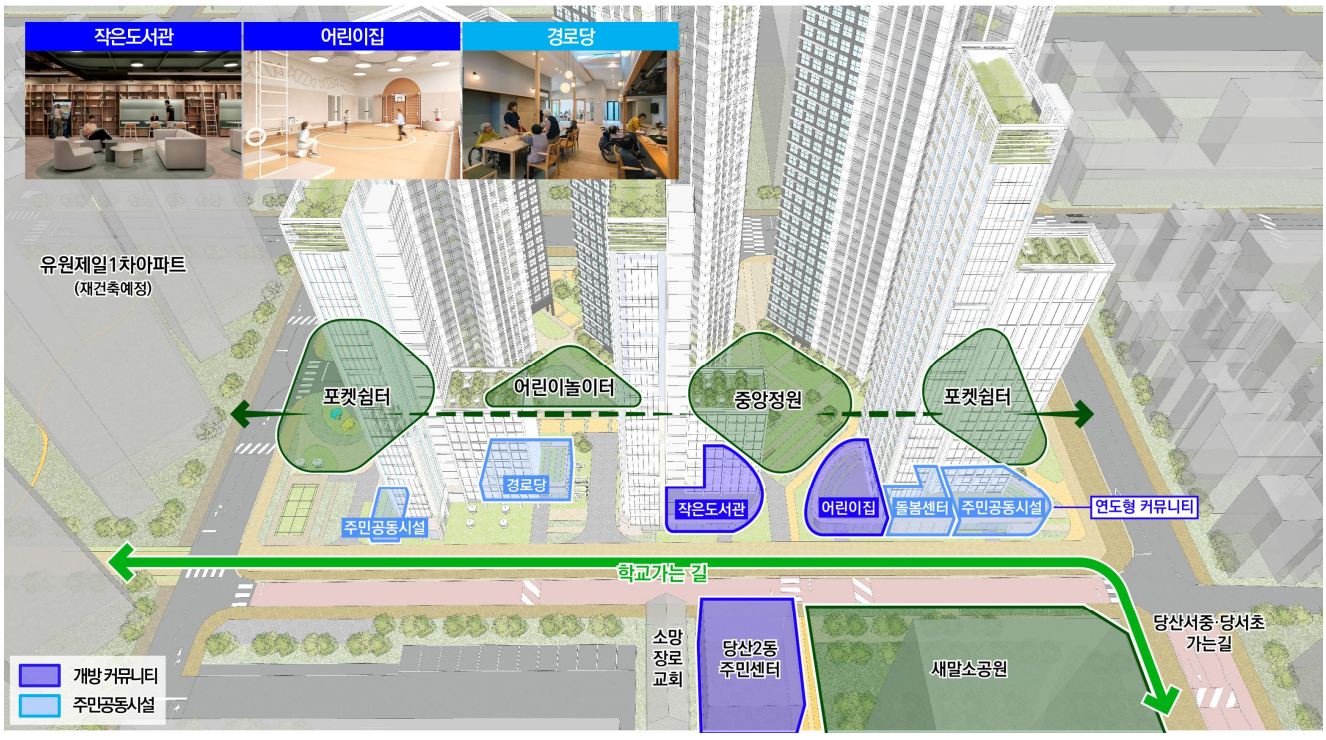


3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

구 분	내 용
토지이용 구 상	◦ 노후·불량 주거지의 주택재건축 의도에 대응하면서 지구의 특성을 살릴 수 있는 특성화에 중점 ◦ 주변 도시기반시설과의 연계를 고려한 동선체계 구축 및 공간시설 구상 ◦ 단지내 Open Space를 구축하여 주변 공원·녹지와 연계
교통체계 구 상	◦ 진출입로와 주변 가로망에 미치는 교통영향을 최소화하고 보행자의 안전한 보행권 확보 ◦ 보행 발생시설 등 보행자 이용형태를 반영한 안전하고 쾌적한 보행동선 구상 ◦ 쾌적하고 안전한 지상공간 확보를 위한 주차장 지하화
공원 · 녹지 구 상	◦ 대상지 주변 공원 및 녹지와 연계한 Green Network 구축 ◦ 단지내에서 휴식 및 산책공간의 Green Network 체계 구축
건축물 및 시 설 에 관한 구상	◦ 건축물의 적정한 개발밀도를 설정하여 쾌적성과 효율성을 추구 ◦ 계획인구 추정을 통한 시설의 적정규모 산정과 공간배치의 효율화로 주민의 삶의 질 욕구 충족 ◦ 당산서중학교를 고려하여 남북 동선계획 수립 ◦ 당산2동주민센터와 연계하여 동서 보행 계획

〈 기본구상도 〉



나. 주요 계획지표 설정

1) 건폐율 지표

구 분	서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업부문)
건폐율	60% 이하

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)에 따라 60% 이하가 기준이나
서울시 도시계획과 의견(실제 건축계획을 감안하여 조정할 것, 2026.6.16.) 반영하여 30%로 계획

2) 용적률 지표

구 분	서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업부문)
기준(계획)용적률	210%
허용용적률	230%
법적상한용적률	400%
인센티브	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조에 따라 인센티브 제공할 수 있음

기준(계획)용적률	◦ 210%
허용용적률	◦ 현황용적률 및 사업성 보정계수 반영하여 250%
상한(개발가능) 용적률	◦ 「지구단위계획 수립기준 개정(공동주택 허용용적률 인센티브 개선)」에 따라 258.43% 이하로 계획 = 허용용적률 + (법정허용용적률 × 1.3 × α + 법정허용용적률 × 1 × β) ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 ※ β = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)제공 면적/공공시설부지로 제공 후 대지면적 ※ 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지 면적)
법적상한용적률	◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 400%

3) 인구 지표

◦ 각종 기반시설 및 공동이용시설 등을 충분히 확보할 수 있는 기준이 되는 세대수와 인구수를 파악하여 개발로 인한 기존 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성하기 위함
◦ 본 대상지의 인구는 세대당 인구 2.4인으로 인구수 산정
  - 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획상 2025년 평균가구원수 2.4인 적용

① 인구 및 가구지표 설정

(세대당 2.4인 적용)

구 분	인구수(인)			세대수(세대)			비고
	현 황	증·감	계 획	현 황	증·감	계 획	
당산현대3차아파트 주택재건축정비사업	1,222	증) 559	1,781	509	증) 232	741	

4) 주택공급 지표

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조 (국토교통부 제2022-720호)
  1. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.
  2. 다음 각호를 충족하는 경우 제1항을 적용하지 아니한다.
     - 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 재건축하기 전의 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
     - 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

① 인구, 세대수 및 주택규모별 배분계획

(세대당 2.4인 적용, 인구수는 올림)

구 분	전용면적	세대수(세대)	인구수(인)	세대수 비율(%)	
임대	59.95㎡	95	228	12.8	전체 세대수의 96.5%
	84.95㎡	40	96	5.4	
분양	44.95㎡	100	240	13.5	
	59.95㎡	209	502	28.2	
	74.95㎡	103	248	13.9	
	84.95㎡	168	404	22.7	
	96.95㎡	26	63	3.5	
합 계		741	1,781	100.0	

5) 정비기반시설 지표

① 도로 및 교통

◦ 주택단지 계획세대수를 감안한 진입도로 설치기준은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의함

■ **진입도로 설치기준**

주택단지의 총 세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	폭 4m이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계	비고
300미만	6m 이상	10m 이상	
300이상 ~ 500미만	8m 이상	12m 이상	
500 이상 ~ 1,000미만	**12m 이상**	**16m 이상**	
1,000이상 ~ 2,000미만	15m 이상	20m 이상	
2,000이상	20m 이상	25m 이상	

② 공원 · 녹지

◦ 공원 · 녹지는 대상지 주변의 기 조성된 새말소공원, 문화공원 및 녹지를 고려하여 대상지 내에는 계획하지 않음 (대상지 면적 5만제곱미터 이하로 미확보 대상임)

◦ 공동주택 단지 내의 조경시설 등은 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법 및 서울시 건축조례 등에 적합한 계획 수립

■ **공원 · 녹지 확보기준**

구 분		확 보 기 준
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	시행규칙 제5조 별표2	◦ 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준 -「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 정비계획시 1인당 2제곱미터 이상 또는 개발부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰면적 확보 ☞ 대상지 면적은 18,570.9㎡(5만제곱미터 이하)으로 공원 · 녹지 미확보

- 이하 여백 -

다. 개발기본구상

1) 토지이용구상

◦ 대상지 내부와 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상

◦ 주변지역의 개발영향 및 개발계획에 부합하는 공간재편계획 수립을 통한 주거지 조성

2) 공원녹지구상

◦ 별도의 공원계획은 없으며, 단지 내 공간을 통한 녹지 및 조경계획 구상

3) 교통·동선처리구상

◦ 주변지역 현황 등 입지여건을 고려하여 대상지 주변의 도로 확폭을 통해 차량진출입로 개선

◦ 재상부에는 지하주차장 진출입 및 비상차량을 위한 최소한의 차량동선만 확보토록 함

4) 개발밀도 구상

◦ 건폐율은「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 의거 60% 이하보다 낮게 설정하고, 도시계획과 의견을 반영하여 30%로 계획

◦ 용적률은「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 계획체계 적용

◦「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과「서울시 지구단위계획 수립기준」에서 정하는 허용용적률 인센티브 항목 적용

◦ 상한용적률은 공공시설 설치·제공에 따라 완화용적률 적용

◦ 법적상한용적률「도시 및 주거환경정비법」과「서울시 도시 및 주거환경정비조례」의 소형주택공급에 따른 내용 적용

◦ 주변과의 관계. 상위 및 관련계획 등을 고려한 최고높이 계획

구 분		기 준	계 획
건폐율		30% 이하	18.30%
용적률	기준(계획)	210% 이하	210%
	허용	230% 이하	현황용적률 및 사업성 보정계수 반영하여 250%
	법적상한	400% 이하	400%
높이		-	46층 이하 / 150m 이하

5) 주택규모

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」에 부합하는 소형주택 건설계획 수립

〈 개발밀도 설정과정〉

1단계	문제정립	◦ 중층으로 이루어진 공동주택과 상가 등 노후·불량건축물로 이루어진 대지로써 정비계획을 통한 체계적이고 합리적인 개발계획을 구상하고 환경친화적인 공동주택 건립을 위한 기틀 마련 ◦ 당산서중학교를 고려한 동선계획 수립 및 당산2동주민센터와 연계하여 보행 계획
⇓		
2단계	용적률 설정을 위한 여건 검토	◦ 30년 이상된 건축물이 전체 건축물의 100%로 노후도가 심각하여 냉난방 등의 유지비 과다 지출과 구조적인 안전성에 문제 발생
⇓		
3단계	적정성 판단	◦ 도시기반시설 도로로 둘러싸여 있는 공동주택지로서 재건축시 도시기반시설 용량을 고려하여 계획하는 것이 필요할 것으로 판단 ◦ 대상지 동측에 당산2동주민센터 및 새말소공원이 조성되어 있으며, 북측으로 당서초등학교. 당산서중학교가 위치
⇓		
4단계	결 론	◦ 당산로41길, 당산로37길에서 대상지로 진·출입하고 있음

6) 건축물의 높이 구상

◦ 합리적인 토지이용의 효율성을 제고하여 미관의 유지 및 쾌적성 유도

◦ 주변지역의 여건변화에 부응할 수 있도록 계획

◦ 단지 경관의 획일화를 방지하기 위해 높이의 변화를 추구

- 이하 여백 -

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

1) 계획의 목표

◦ 노후된 공동주택의 정비를 통해 주거환경의 쾌적성 및 도시환경 제고
◦ 상위계획 적합 및 관련법규를 준수하고 주민의견을 반영하는 체계적이고 합리적인 정비계획 수립
◦ 주변 환경과 조화되고 환경친화적인 공동주택단지 조성

2) 계획의 수립방향

1) 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획 수립

◦ 주변의 토지이용 및 기반시설 용량 등을 고려한 계획적인 주거공간의 창출
◦ 가구규모, 경관 등 개발영향이 미치는 주변 도시지역과의 조화 도모
◦ 입지특성에 따른 보도, 보행자통행로 등의 네트워크화로 보행축 활성화

2) 체계적 정비계획을 통한 합리적인 주거단지 개발

◦ 토지이용의 효율화를 위한 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 건축배치로 주민생활여건 개선
◦ 현대화된 공동주택과 더불어 오픈스페이스 등의 적정배분으로 쾌적한 주거환경 창출
◦ 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	당산현대3차아파트 재건축 정비사업	서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지	-	18,570.9	18,570.9	-
시행방법	**실행예정시기**	**사업시행 예정자**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**			**비 고**
재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)당산현대3차아파트 재건축추진위원회	현황 : 509세대 계획 : 741세대 증) 232세대			-

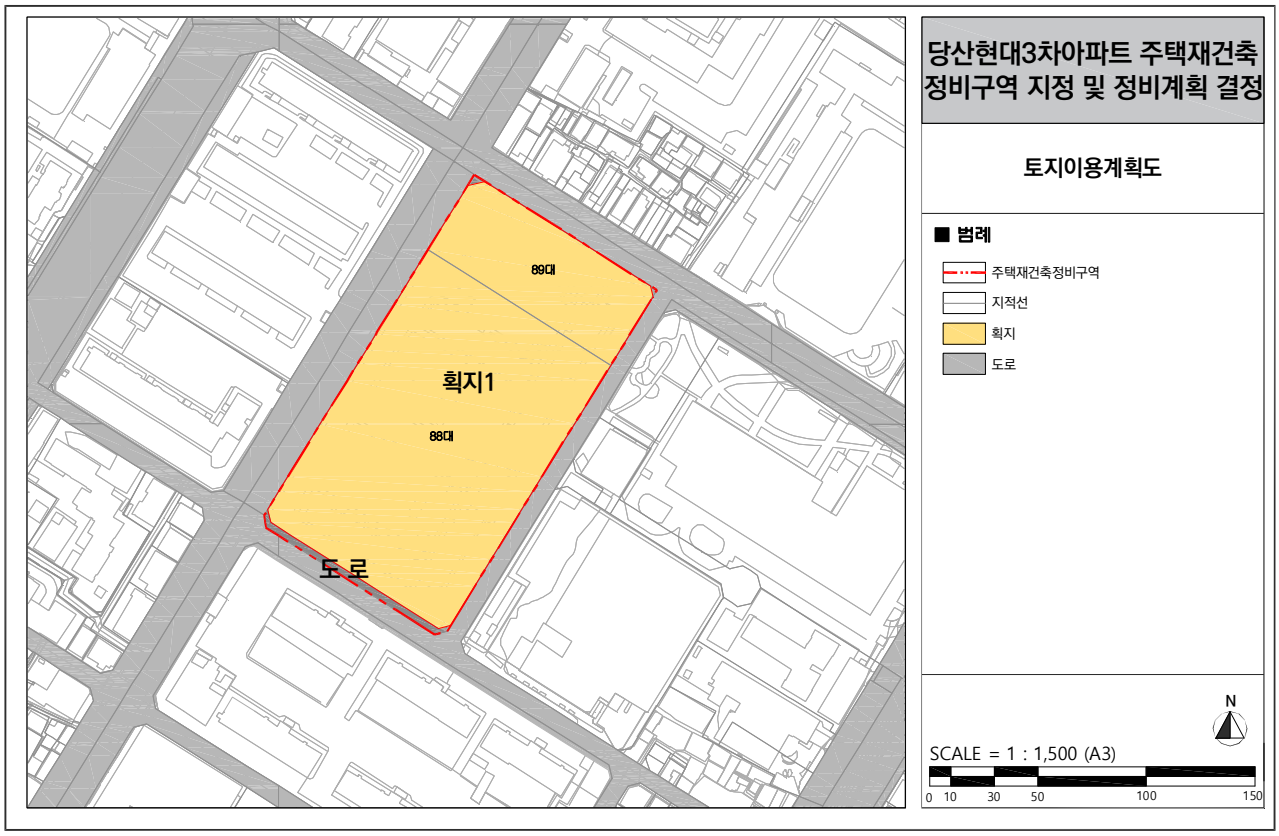
- 이하 여백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		18,570.9	100.00	-
획 지	획지1	18,258.3	98.31	공동주택 및 부대 · 복리시설
정비기반시설	도 로	312.6	1.69	(소로1-1) 구역 내 3m 확폭 (소로2-A) 도로 가각부 설치 (중로2-A) 도로 가각부 설치

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

〈 토지이용계획도 〉



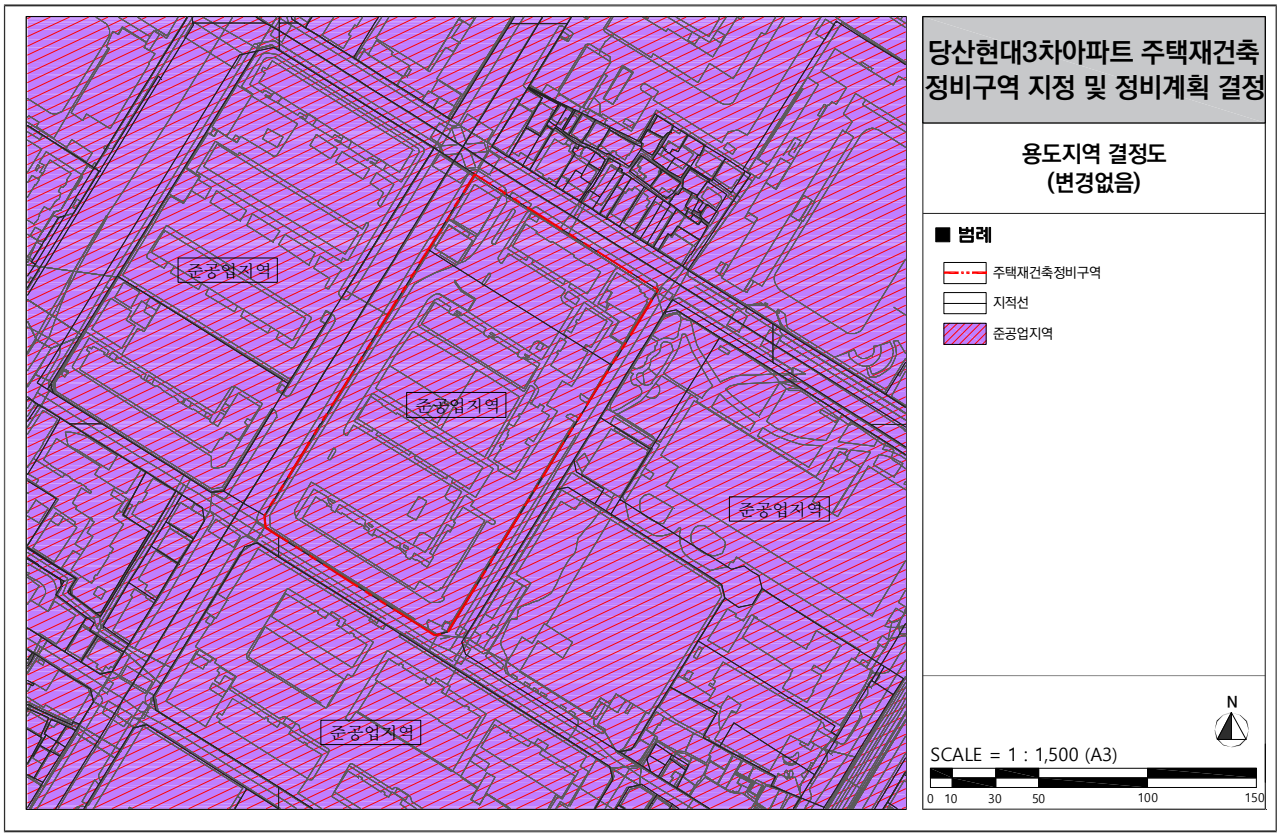
- 이하 여백 -

라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	18,570.9	-	18,570.9	100.0	-
준공업지역	18,570.9	-	18,570.9	100.0	

〈 용도지역 결정도 〉



2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

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

1) 도로

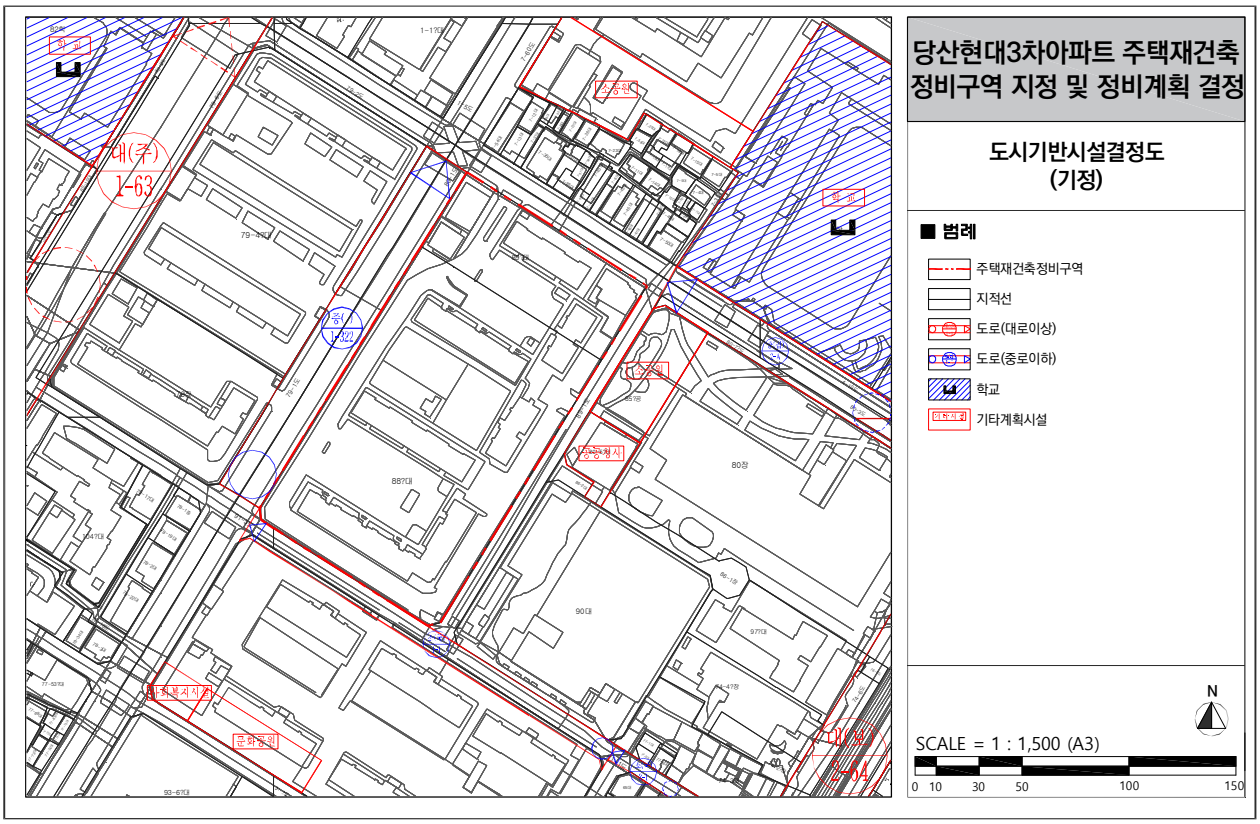
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	322	15	-	190	당산동4가 80-1	양평동3가 79-1			서울시고시 제297호 (1989.6.21)	-
기정	중로	2	A	18	집산 도로	168	당산동 5-3	당산동 89-1	일반 도로			
변경	중로	2	A	15~18	집산 도로	276 (108)	당산동 5-3	당산동5가 7-60	일반 도로			종점 변경
기정	소로	1	1	10	국지 도로	200	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로		서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리 사업지구
변경	소로	1	1	10~13	국지 도로	200 (100)	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로		서울시고시 제49호 (1946.8.13)	구역 내 3m 추가확보
신설	소로	2	A	8	국지 도로	183 (183)	당산동4가 89-1	당산동4가 91-1	일반 도로			가각부 설치

주) ( )안은 대상지와 접한 연장임

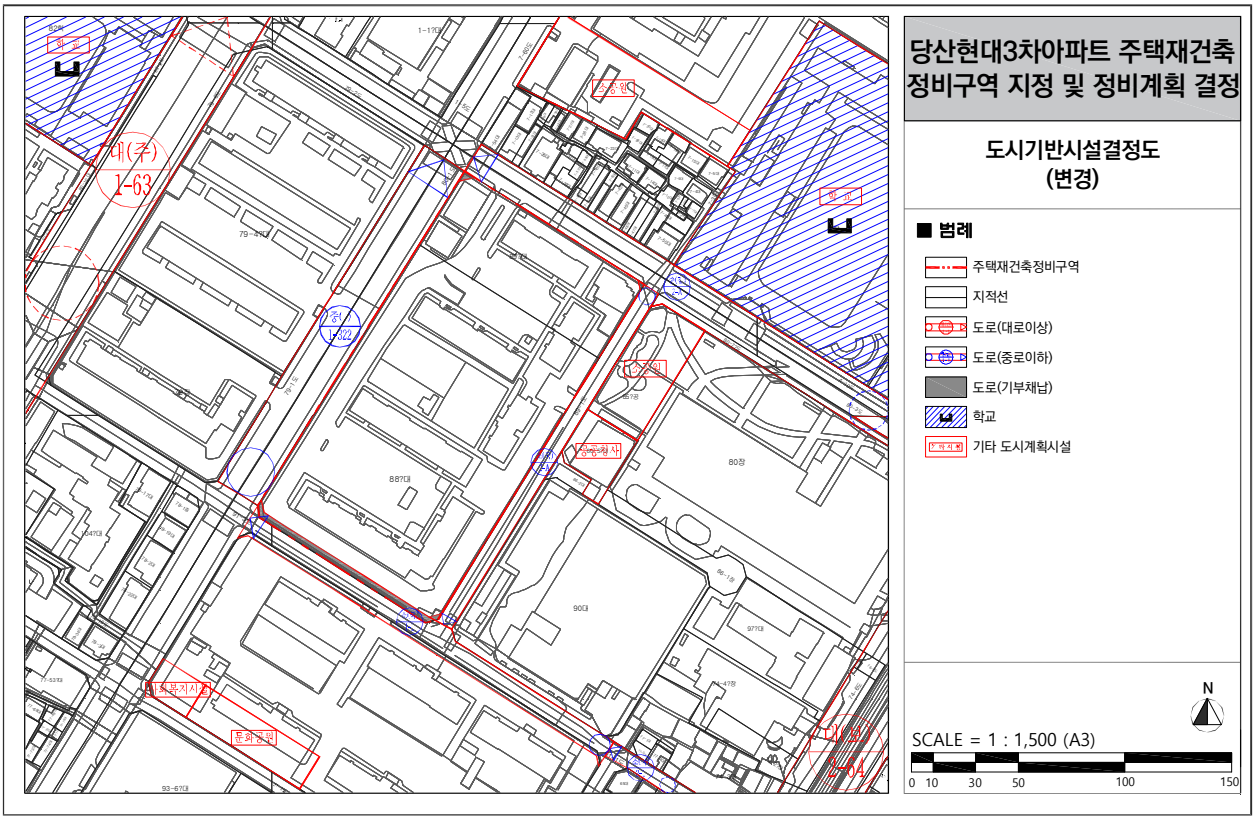
○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로2-A	• 도로신설 - B=8m, L=183m	• 도로 가각부 설치를 위해 동측 도시계획도로(도로 : 소로2-A) 신설
소로1-1	소로1-1	• 도로 확폭 - B=10m → 13m (증) 3m, L=100m	• 정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(당산로37길)를 3m 추가 확보
중로2-A	중로2-A	• 도로 연장 확장 - L=168m → 276m (증) 108m	• 도로 가각부 설치를 위해 북측 도시계획시설(도로 : 중로2-A) 연장 확장(종점 변경)

〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



바. 공동이용시설 설치계획

1) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	기 준(㎡)		계획(안)	비 고
				주택건설기준 등에 관한 규정	서울시 주택조례		
신규	관리사무소		영등포구 당산동4가 88, 89번지	44.5	면적기준 없음	100.0	
	경비실			면적기준 없음		50	
	주민공동시설	소 계		1,389.8	818	2,910.0	
		경로당		124.1	330	350.0	
		어린이집		291.7	330	350.0	
		작은도서관		33	158	160	
		다함께돌봄센터		면적기준없음	면적기준없음	100	
		주민운동시설(실외)				옥외체육시설	
		주민공동시설				950	
		어린이놀이터		941		1,000	

2) 주민공동시설 총량기준

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	741세대 × 2.5㎡ = 1,852.5㎡	2,910.0㎡ (서울시 기준 대비 약 125.6%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,852.5㎡ × 1.25 = 2,315.6㎡	



3) 비주거시설 개요 : 미설치

사. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 규	당산현대3차 아파트 재건축정비구역	18,570.9	영등포구 당산동4가 88, 89번지	7	-	-	7	-	아파트 6동 상가 1동

주) 건축물대장 기준 작성

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

자. 건축물에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) 최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>당산현대 3차아파트 재건축 정비구역</td><td>18,570.9</td><td>획지1</td><td>18,258.3</td><td>영등포구 당산동4가 88,89번지</td><td>공동주택 및 부대·복리시설</td><td>30% 이하</td><td>210%</td><td>250%</td><td>255.11%</td><td>400%</td><td>150m /46층이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="13"><table>
<tr><th colspan="2">건 립 규 모</th><th>세 대 수</th><th>비 율</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공공 (임대)</td><td>60㎡ 이하</td><td>95세대</td><td>12.8%</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>40세대</td><td>5.4%</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>135세대</td><td>18.2%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">분양</td><td>60㎡ 이하</td><td>309세대</td><td>41.7%</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>271세대</td><td>36.6%</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>26세대</td><td>3.5%</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>606세대</td><td>81.8%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>741세대</td><td>100.0%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="13">◦ 허용용적률 인센티브<table>
<tr><th>구분</th><th>허용용적률 인센티브</th></tr>
<tr><td>인센티브 항목 (20% 이하)</td><td>BF인증(우수등급), 층간소음 해소(1등급), 친환경건축물(ZEB4), 방재안전(저류시설 설치 의무기준 초과 설치·개선)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="13">◦ 건축한계선 지정
- 5m : 당산로41가길
- 3m : 당산로41길, 선유동2로. 당산로37길</td></tr>
</table>

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일하게 공개추첨 방법으로 선정함

1) 기부채납 및 용적률 계획

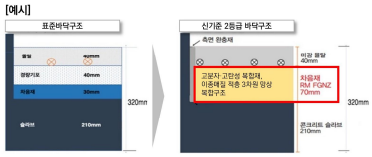
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><th rowspan="2">토지이용
계획</th><th rowspan="2">구역면적
(㎡)</th><th rowspan="2">획지
면적
(㎡)</th><th colspan="2">신설 정비기반시설</th><th colspan="3">신설 공공시설 등</th><th rowspan="2">신설
정비기반
시설내
국·공유지</th><th rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
국·공유지</th></tr>
<tr><th>소계
(㎡)</th><th>정비
기반시설
(도로)(A)</th><th>소계</th><th>토지지분
면적(B)</th><th>건축물
기부채납
환산부지
(C)</th></tr>
<tr><td>18,570.9</td><td>18,258.3</td><td>312.6</td><td>312.6</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설
부지제공</td><td>소계
(A+B+C)</td><td colspan="8">• 새로 설치하는 기반시설 면적(A) + 신설 공공시설 등 제공 면적(B+C) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국·공유지 - 도로 치환 면적
= 312.6㎡ + 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 312.6㎡
• 순부담률 = (순부담면적÷현황 대지면적) × 100
= (312.6㎡÷18,258.3㎡) × 100 = 1.17%</td></tr>
<tr><td>정비기반시설
면적(A)</td><td colspan="8">• 도로 : 312.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준(허용)
용적률</td><td colspan="8">• 기준(허용)용적률 = 250% 적용(기준용적률 + 허용용적률총량 = 210% + 41.62% = 251.62%)
- 허용용적률총량 = 사업성보정 인센티브 + 현황용적률인센티브
= (20% × 사업성 보정계수 - 20%) + (20% ×(현황용적률-기준용적률) ÷ 20%)
= (20% × 1.39 - 20%) + (20% × (243.82%- 210%) ÷ 20%)
= 7.8% + 33.82%
= 41.62%
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">항 목</th><th rowspan="2">인센티브</th><th colspan="2">인센티브 산정</th></tr>
<tr><th>적용등급</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>BF인증</td><td>장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>우수등급 적용</td><td>4%</td></tr>
<tr><td>층간소음
해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>바닥(중량)충격음
차단성능 1등급 적용</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>친환경
건축물</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
- ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%),
ZEB5 5.5%(11%)
- 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)
② 녹색건축 인증
- 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</td><td>7.5%p
(15%p)
이내</td><td>ZEB 4등급 적용</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시
- 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</td><td>5%p 이내</td><td>저류시설 설치 의무기준
초과 설치·개선</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>20% 이내</td><td></td><td>20%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률
= 허용용적률+(230%×1.3×가중치×α토지+230%×1×β건축물)
= 250%+(230%×1.3×1×0.0171+230%×1×0)
= 255.11%</td><td>α토지</td><td colspan="3">312.6㎡ / 18,258.3㎡= 0.0171</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>β건축물</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="4">400% 이하</td><td colspan="3">완화된 용적률 ½ 이상 공공주택 공급
(399.55% - 255.11%) / 2 = 72.22% 이상</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="4">• 공공시설 평균용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 230% ÷ 230% = 1.0</td><td colspan="3">※ 「지구단위계획수립기준3-8-3. 상한용적률인센티브」에 의거 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률 적용</td></tr>
</table>

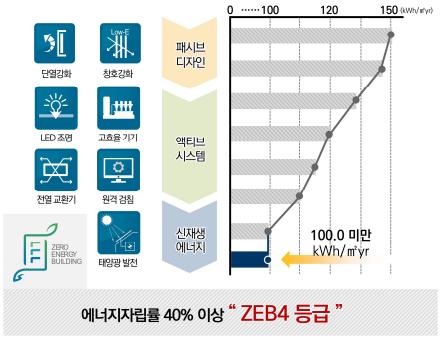
※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 '사업성 보정계수', '현황용적률인정' 적용
※ 현황용적률: 243.82%/사업성 보정계수 : 1.39 (소수점 셋째자리에서 올림한값 적용)
※ 허용용적률총량은 41.62%로 산정되어 기준(허용)용적률은 251.62% 이나 250% 적용
※ 허용용적률인센티브 항목은 건축심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음

○ 허용용적률 인센티브 사항(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>허용용적률 인센티브</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="2">세대맞춤형생활환경개선</td><td>BF인증</td><td>◦장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%
- 우수등급 4%
- 일반등급 3%

→ 우수등급 4% 적용</td><td>※ 평가내용 및 인증등급 – 건축물 기준
<table><tr><th>매개시설</th><th>내부시설</th><th>위생시설</th><th>안내시설 등</th></tr><tr><td>접근로
장애인전용주차장
주출입구</td><td>일반출입문
복도
계단
경사로
승강기</td><td>장애인이용화장실
화장실접근
대변기
소변기
세면대
욕실/샤워기</td><td>안내설비
경보/피난설비
비치용품 등</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>◦바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%

→ 5% 적용</td><td>※ 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급)
<table><tr><th>중량충격음 등급
(A-가중 최대 바닥충격음레벨)</th><th>1등급
(L'Ia, Fmax ≤ 37)</th><th>2등급
(37 ≤ L'Ia, Fmax ≤ 41)</th></tr><tr><td>완화량</td><td>5%</td><td>3% 적용</td></tr></table>※「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 사례
[예시]

친환경 고무 소재의 차음재 바닥충격음 '중량 1등급' 인정</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환경친화안전한주거지조성</td><td>친환경 건축물</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
- ZEB1 7.5%(15%). ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)
- 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동

→ 6% 적용</td><td>
에너지자립률 40% 이상 " ZEB4 등급 "</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>◦화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시

→ 5% 적용</td><td></td></tr>
</table>

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」및「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의' 재건축사업 현황용적률을 허용용적률로 인정' 적용시 의무적용항목

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>적용기준</th><th>계획반영내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">의무적용항목</td><td>장수명주택</td><td>◦장수명주택 '우수'등급 이상 의무화
- 최우수, 우수, 양호, 일반</td><td>우수 등급 적용</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>◦친환경 기준 법적 의무기준보다 1단계 상향 적용</td><td>(의무기준) 녹색건축인증 우량등급
→ 녹색건축인증 우수등급 적용</td></tr>
</table>

2) 사업성 보정계수

■ 정비사업 사업성 개선방안(재건축)

사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β (범위 : 1.00~2.00)

- 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가
- α : 대지면적 보정계수 = 0~0.2
- β : 세대밀도 보정계수 = 0~0.2

① 공시지가 보정계수

- 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 대상단지 평균 공시지가
- 서울시 공동주택 평균 공시지가 2025년 기준 : 8,043,979원/㎡
  - 표준지 중 아파트이면서 2·3종 일반주거지역인 대지 200여 개소를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)로서 매년 서울시가 선정

② 대지면적 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지

대지면적	1만㎡이하	1만㎡~2만㎡	2만㎡
보정계수	0.20	직선보간	0.10

③ 세대밀도 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지

세대당 평균면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)미만 공급	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)이상~84.9㎡(공급110㎡)미만	세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡)미만 공급
보정계수	0.20	직선보간	0.10

■ 대상지 적용

공시지가 보정계수	α : 대지면적 보정계수(0~0.2)	β : 세대밀도 보정계수(0~0.2)
◦ 서울시 평균 공시지가(2025년) : 8,043,979원/㎡ ◦ 당산현대3차아파트 공시지가(2025년) : 6,370,000원/㎡	◦ 대지면적 18,570.9㎡ ◦ 직선보간값 = 0.2 − (18,570.9 − 10,000) × (0.2 − 0.1) / (20,000 − 10,000) = 0.12	◦ 가용용적률(335%) × 대지면적(18,570.9㎡) / 110㎡(공급면적) = 565.6세대 ◦ 566세대 〈 현황세대(509세대) 수용가능
8,043,979원÷6,370,000원=1.27	직선보간 적용 : 0.12	공급가능 (세대밀도 보정계수 미적용)
당산현대3차아파트 사업성 보정계수 = 1.27 + 0.12 + 0 = 1.39		

차. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 「양평동4가 1-1번지 업무시설 개발사업 교통영향평가(변경심의), 2025.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	• 「유원제일1차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2024.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	• 「유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가(변경심의), 2024.05.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	Ⓐ	• 사업지 남측 당산로37길 Set-back을 통한 차로운영계획 수립 - B=10.0m→13.0m, L=100.0m, 2차로→3차로 운영
	-	• 사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(1개소)
진출입 동 선	Ⓑ	• 사업지 서측 선유동2로상 주출입구 운영계획 수립 - 신호교차로 운영계획 수립 - B=10.6m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓒ	• 사업지 남측 당산로37길상 부출입구 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영계획 수립 - B=10.5m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m) - 가감속차로 설치(B=3.0m, L=100.0m), 2차로→3차로 운영
	Ⓓ	• 기존 진출입구 구간 정지선 연장을 통한 차로운영계획 수립
대중교통, 보행 및 자전거	-	• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(6개소)
	-	• 기존 진출입구 보행단절구간상 보도 채움을 통한 보행연결성 확보
	-	• 선유동2로 및 당산로41가길 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	• 당산로37길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	• 당산로41가길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=5.0m) 설치
	-	• 법정 자전거 주차대수 설치 필요(법정주차대수의 20.0% 이상)
주 차	-	• 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 계획주차대수 1,112대(법정주차 대비 158.6%, 주차수요 대비 134.8%) - 법정주차대수 701대, 주차수요대수 825대(2034년, 원단위법) - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요 - 가족배려주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 환경 친화적 자동차는 관련규정에 의거하여 확보 계획 수립 필요
	-	• 사업지 주변 거주자우선주차면(17면) 삭제 건의
교통안전 및 기 타	-	• 주차장 출입구상 차량경고등 설치
	-	• 사업지 주변 보도상 보행자방호울타리 설치
	-	• 진출입구 구간 주정차금지대 설치
	-	• 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	-	• 교통안전시설 및 도로부속시설 등은 준공 전 관련부서 및 관할 경찰서와 별도 협의 후 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	◦ 주기적인 살수 실시 및 성토사면 초본류 식재 ◦ 수목식재시 조류의 먹이를 제공할 수 있는 수종 식재 ◦ 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전 ◦ 공사시 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 ◦ 공사시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 ◦ 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	◦ 개발로 발생되는 재난요인들을 원칙적으로 사업지구내에서 저감대책 또는 이에 따른 시설물을 설치하여 해결토록 계획 ◦ 강우시 공사중에 발생되는 토사유출량을 최소화하기 위하여 정지작업시 절 · 성토사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상 · 하부에 측구 등의 배수시설 설치 ◦ 사업지구의 비옥토는 부지공사시 채토하여 가적치장을 설치하여 조경공사시 재활용	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 교육환경보호구역이란

◦ 자라나는 청소년 학생들의 건전한 심신발달과 학교의 보건위생 및 학습환경 보호를 위하여 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 이내 지역을 교육환경보호구역으로 설정하고, 위험시설 및 유흥업소, 숙박업소, 게임제공업소 등 교육환경 위해업소의 설치를 제한하는 국가의 교육환경

① 교육환경 보호에 관한 법 제8조

구 분		내 용
교육환경보호구역		◦ 학교경계 또는 학교설립예정지 경계로부터 직선거리 200미터의 범위 안의 지역
	절대보호구역	◦ 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역 – 학교설립예정지의 경우 학교경계로부터 직선거리 50미터까지인 지역
	상대보호구역	◦ 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

〈 교육환경보호구역 〉



2) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육
환경
보호</td><td>공사시</td><td>
■ 생활소음 · 진동의 규제
◦ 소음진동관리법 제21조에 따라 시장 · 군수 · 구청장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음 · 진동을 규제

■ 생활소음 · 진동의 규제기준
◦ 생활소음 규제기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁
(05:00~08:00,
18:00~22:00)</th><th>낮
(08:00~18:00)</th><th>밤
(22:00~05:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr>
</table>
주) 공사장 소음 · 진동 관리 지침서 (환경부)
비고) 「초 · 중등교육법」및「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

•생활진동규제기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 간
(06:00~22:00)</th><th>심 야
(22:00~06:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr>
</table>
주) 공사장 소음 · 진동 관리 지침서 (환경부)

■ 소음 · 진동 발생 저감대책
◦ 저소음 · 저진동 건설기계 및 공법의 선정
- 소음진동관리법시행규칙(제22조)에서는 '환경기술 및 환경산업지원법' 제17조에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 '소음·진동관리법 (제49조2)'에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계를 사용

◦ 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
- 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임

◦ 등 · 하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치
◦ 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구
</td><td></td></tr>
<tr><td>운영시</td><td>
◦ 추후 교통영향평가시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보
◦ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보
</td><td></td></tr>
</table>

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

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
7	6	1	7	7	-

※ 건축물대장 기준 작성

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	자가	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	509	319	190	1,222	766	456	-

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 거주인구는 2.4인/가구로 산정

③ 규모별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		529	-	-	-	-	529	509	-	-	20
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		275	-	-	-	-	275	255	-	-	20
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-			-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	254	-	-	-	-	254	254	-	-	-
	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

구 분		계 (개)	분양 (개)	임대주택 (개)	비 고
합 계		741	606	135	-
60㎡ 이하	소 계	404	309	95	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	100	100	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	304	209	95	-
60㎡초과~85㎡이하		311	271	40	-
85㎡ 초과	소 계	26	26	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	26	26	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

※ 상기 내용은 사업시행 인가시 변경될 수 있음

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

- 이하 여백 -

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
출입구	단 지	◦ 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하면, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획	–
	건축물	◦ 접근통제시설을 설치하여 접근 통제가 용이하도록 계획 ◦ 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치	
조 명	단 지	◦ 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치	
	건축물	◦ 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 함	
담 장		◦ 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획 ◦ 울타리용 조경수 설치하는 경우에는 수고 1m에서 1.5m 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재계획	
주차장		◦ 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 계획 ◦ 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장 시행규칙」에 따름 ◦ 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25m 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 함 ◦ 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치 권장	
부대시설 및 복리시설		◦ 주민활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치 ◦ 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치	



단지 내 보행동선과 인접하고
주동에서 잘 보이는 곳에 배치



주변과의 시선연결을 고려하여
3면 이상 투시형 구조로 계획된 경비실



조명이 충분히 설치되어 안정감을 느끼는 보행공간



밝은 색상으로 도색되고
연색성이 우수한 조명이 설치된 주차공간

출처 : 범죄예방 건축기준 고시 [시행 2021. 7. 1.]

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	획지1	18,258.3	영등포구 당산동4가 88, 89번지	18,258.3	공동주택 및 부대 · 복리시설

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 공공주택 건설 : 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정법정상한 용적률</td><td colspan="5">◦ 399.55% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">◦ 255.11% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 399.55% - 255.11% = 144.44%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 144.44% / 2 = 72.22%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">◦ 18,258.3㎡(대지면적) X 72.22% = 13,186.14㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획</td><td colspan="3">분양면적(㎡)</td><td rowspan="2">세대수(세대)</td><td rowspan="2">공급면적(㎡)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>주거공용면적</td><td>계</td></tr>
<tr><td>59.95</td><td>28.8209</td><td>88.7709</td><td>95</td><td>8,433.24</td><td rowspan="2">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>84.95</td><td>34.0134</td><td>118.9634</td><td>40</td><td>4,758.53</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>계</td><td>-</td><td>-</td><td>135</td><td>13,191.77</td><td>〉 13,189.14㎡(기준)</td></tr>
</table>

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

버. 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 4등급 · 개별비오톱 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표 Ⅰ - 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	
3. 토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 - 표 고 : 평균 약 10.0m - 경 사 : 평균 약 0.0° · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	○	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30.01% 계획 · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정임	
6. 수질	수질오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등	
7. 바람·열	기후변화 대응	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨 · 열환경 공간유형도 불투수포장비율 높음	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 · 충분한 녹지공간 조성으로 열섬효과 최소화	
8. 대기질	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜·측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토	
9. 온실가스 · 에너지	기후변화대응, 에너지절약/ 효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 · 운영시 인근도로 교통소음발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용 · 교통소음 저감대책 수립	
12. 일조	일조침해 최소화	○	· 사업시행 후 주변 교육시설 추가적인 일조시간 불만족 지점 발생 없음	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	
13. 경관	Skyline보전	○	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모	

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

1) 기본방향

◦ 대상지 내 기존수목 등의 자연환경자원을 사업시행 시 원지형에 보존 또는 수목이식 등의 방법으로 활용하여 기존 자연환경의 특성을 살리는 계획

2) 기존수목의 현황

◦ 사업대상지 내 조경수목이 식재

- 은행나무, 느티나무, 벚나무, 목련, 단풍나무, 계수나무, 감나무, 향나무, 팽나무, 산수유, 일본목련, 가죽나무, 대추나무, 모과나무 등

3) 기존수목의 활용계획

① 이식수목의 선정 및 식재

◦ 추후 건축계획 수립 시 대상지 내 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 나머지 수목에 대하여 이식수목으로 선정 및 식재할 계획임

◦ 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루어 도시미관을 아름답게 하는 조경기능을 가지는 환경정화수종으로 선정·식재하고 수목의 선정 및 유지관리 등은 전문관리인에 의하여 관리할 계획임

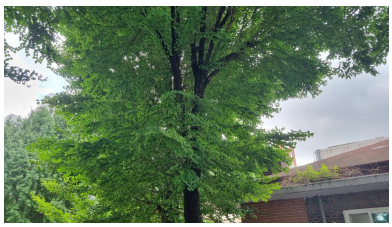
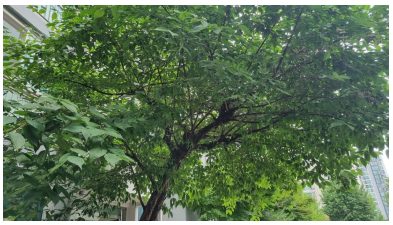
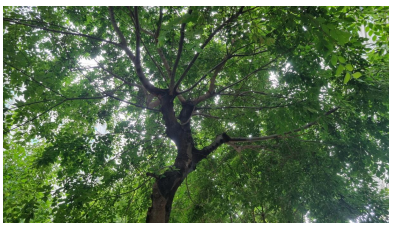
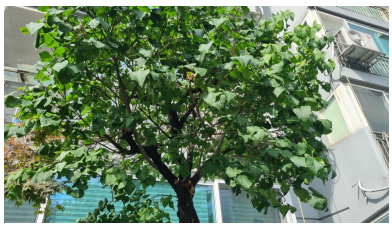
② 잔여수목의 재활용방안

◦ 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사장되어 적지 않은 환경적 손실을 초래할 수 있으므로 사업시행전 지역신문을 통해 공사개요 및 훼손되는 수종 및 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 함

◦ 또한, 목재 재활용 방안을 수립·시행하여 잔여훼손수목을 전량 활용할 수 있도록 최대한 유도할 계획임

- 이하 여백 -

〈 수목 현황 사진 〉

		
은행나무	느티나무	벚나무
		
목련	단풍나무	계수나무
		
감나무	산수유	일본목련
		
대추나무	모과나무	가죽나무
		
향나무	팽나무	수수꽃다리

어. 인구 및 주택의 수용계획

1) 주택규모별 건립세대수 (임대주택 포함)

(세대당 2.4인 적용, 인구수는 올림)

구 분	전용면적	세대수(세대)	인구수(인)	세대수 비율(%)	
임대	59.95㎡	95	228	12.8	전체 세대수의 96.5%
	84.95㎡	40	96	5.4	
분양	44.95㎡	100	240	13.5	
	59.95㎡	209	502	28.2	
	74.95㎡	103	248	13.9	
	84.95㎡	168	404	22.7	
	96.95㎡	26	63	3.5	
합 계		741	1,781	100.0	

※ 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 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

터. 정비계획 결정도(축적 1/5,000 이상의 지형도)

1) 정비구역 결정도

2) 용도지역·용도지구 결정도

3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)

4) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)

5) 가구 및 획지의 규모 결정도

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

7) 건축물의 건축선 결정도

2 토지 및 건축물 조서 (별지 제4호서식)

1. 토지조서

연 번	위 치	지 번	지 목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유주	용 도	비 고
				공부	편입						
합 계				18,570.9	18,570.9	-	-	-	-	-	-
1	서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지	88	대	14,599.0	14,599.0	준공업지역	-	-	사유지	주거용	-
2		89	대	3,971.9	3,971.9	준공업지역	-	-	사유지	주거용	-

2. 건축물 조서

연 번	위 치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수		노후불량여부	비고
								건축면적	연면적	지하	지상		
합 계		-	-	7	39	510	-	3,238.04	47,760.53	-	-		-
1	서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지	공동주택	철근콘크리트조	1	4	60	'88.12	384.18	6,055.43	1	15	O	101동
2				1	6	60	'88.12	303.87	4,811.83	1	15	O	102동
3				1	6	90	'88.12	512.40	7,565.88	-	15	O	103동
4				1	6	60	'88.12	303.87	4,811.83	1	15	O	104동
5				1	6	91	'88.12	576.27	9,083.14	1	15	O	105동
6				1	10	149	'88.12	932.45	14,579.62	1	15	O	106동
7		근린생활시설		1	1	-	'88.12	225.00	852.8	1	3	O	상가동

주) 건축물대장 기준으로 작성

3 기초 조사·확인 내역서 (별지 제5호서식)

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	519	1,246	319	766	200	480	670.94	284.85

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	17	-	7	10	-

※ 거주인구는 2.4인/가구로 산정

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	2	2	-	-	-	-	아파트 상가동은 주거용 건축물 필지에 포함
	면적(㎡)	18,570.9	18,570.9	-	-	-	-	

건축물	구 분			동 수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
				전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	철근 · 철골콘크리트		7	7	100.0	-	3,238.04	47,760.53
		연와 · 석조		-	-	-	-	-	-
		목 조		-	-	-	-	-	-
	용도별	주 거 용		6	6	100.0	-	3,013.04	46,907.73
		업 무 용		-	-	-	-	-	-
		근린생활		1	1	-	-	225.00	852.8
	경과년수별	20년미만		-	-	-	-	-	-
		20~29년		-	-	-	-	-	-
		30~39년		7	7	100.0	-	3,238.04	47,760.53
		40년이상		-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	주거	30 미만	-	-	-	-	-	-
			30~60 미만	-	-	-	-	-	-
			60~85 미만	2	2	100.0	-	-	-
			85~115 미만	4	4	100.0	-	-	-
			115~165 미만	-	-	-	-	-	-
			165~297 미만	-	-	-	-	-	-
			297 이상	-	-		-	-	-
		비주거	근린생활시설	1	1	100.0	-	-	-

※ 기준시점 : 2025년 7월

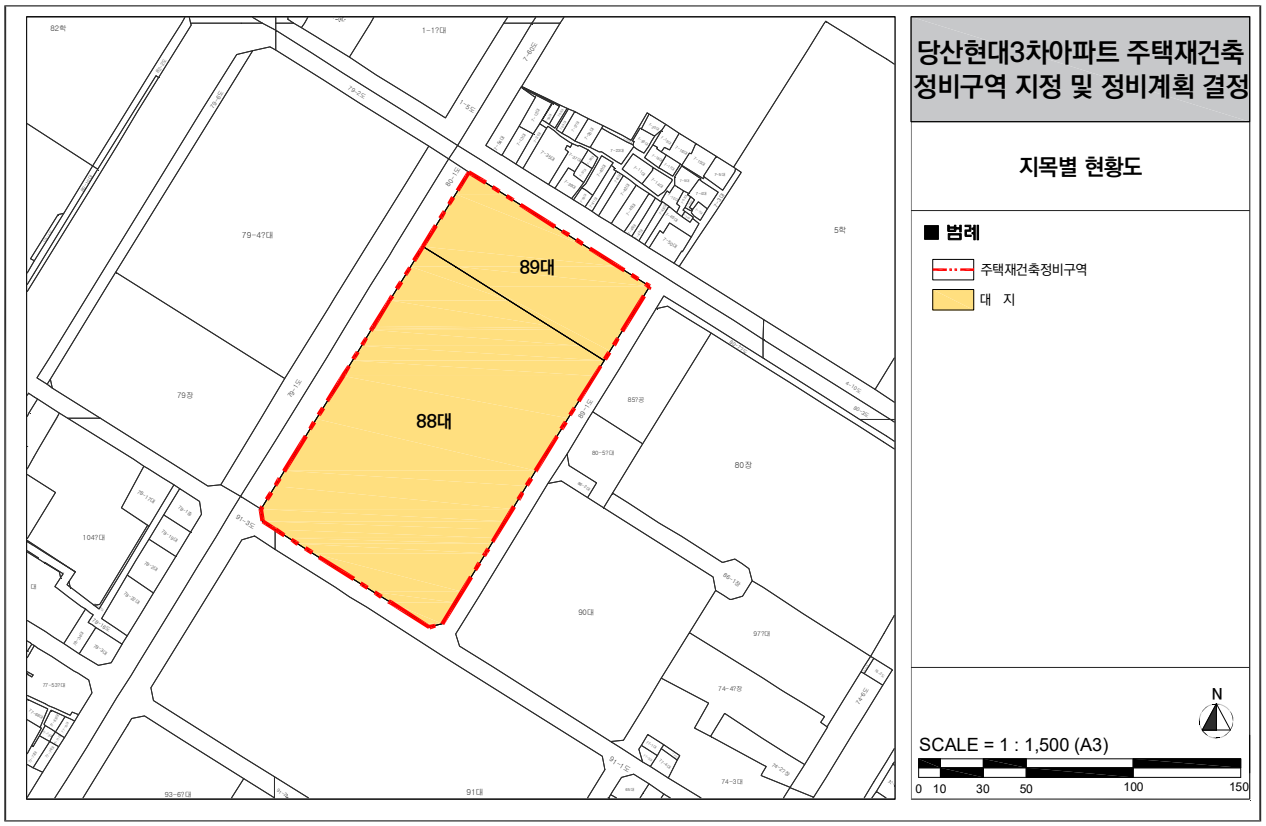
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	계	전	답	대	학교용지	도로	구거	공원	기타	비고
면적(㎡)	18,570.9	-	-	18,570.9	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-
필지수(개)	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-

주) 토지대장 기준 작성

〈 지목별 현황도 〉



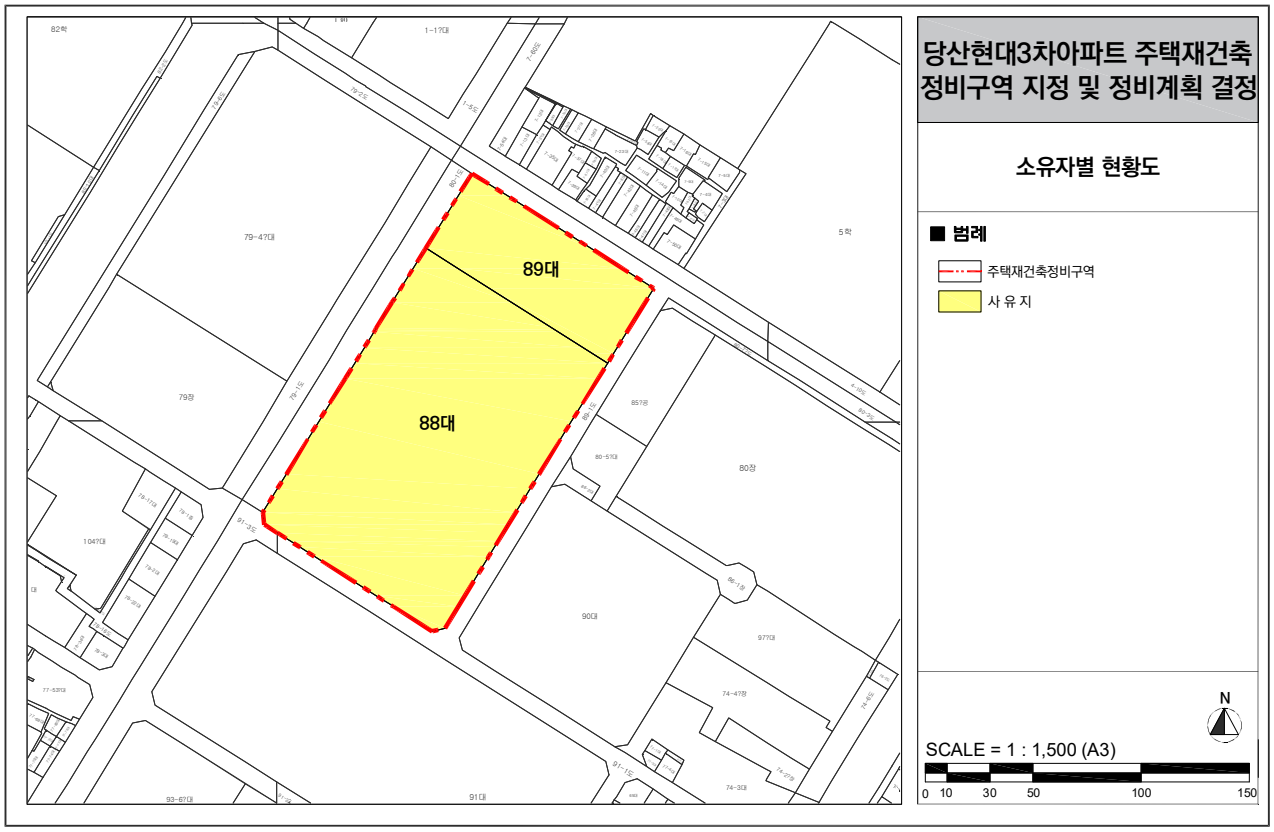
- 이하 여백 -

2) 토지 소유자별 현황

구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비고
면적(㎡)	18,570.9	18,570.9	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-
필지수(개)	2	2	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

주) 토지대장 기준 작성

〈 소유자별 현황도 〉



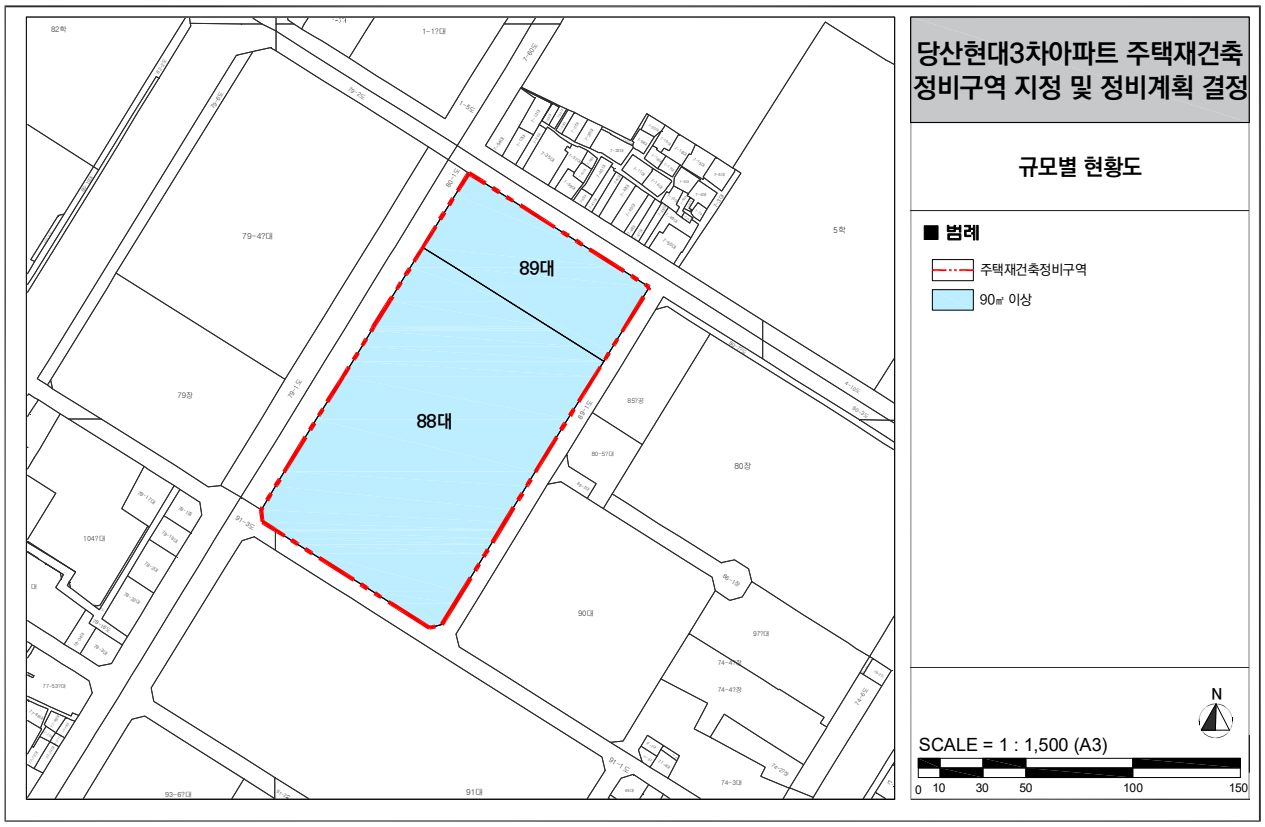
- 이하 여백 -

3) 토지 규모별 현황

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)	18,570.9	-	-	18,570.9	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-
필지수(개)	2	-	-	2	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-

주) 토지대장 기준 작성

〈 규모별 현황도 〉



- 이하 여백 -

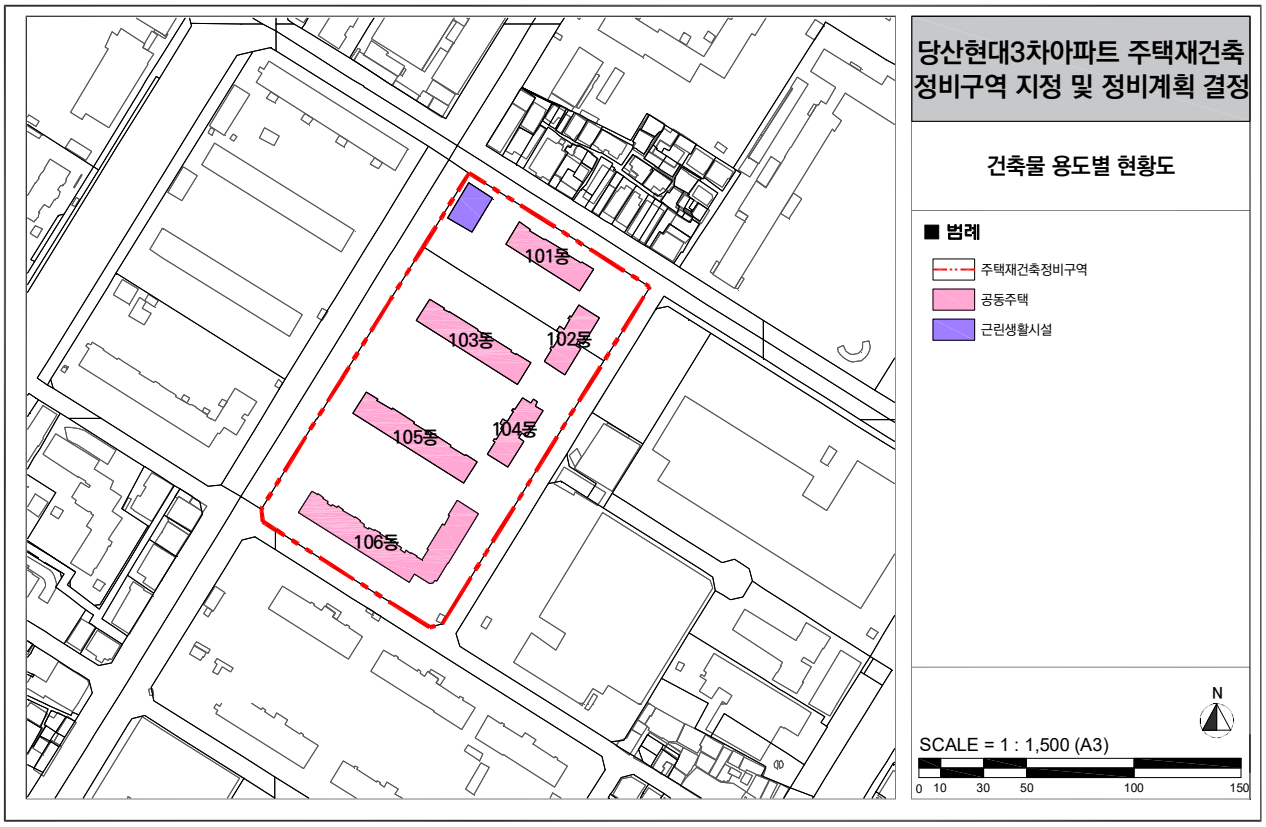
나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	7	-	6	1	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	85.7	14.3	-	-	-

주) 건축물대장 기준 작성

〈 건축물 용도별 현황도 〉



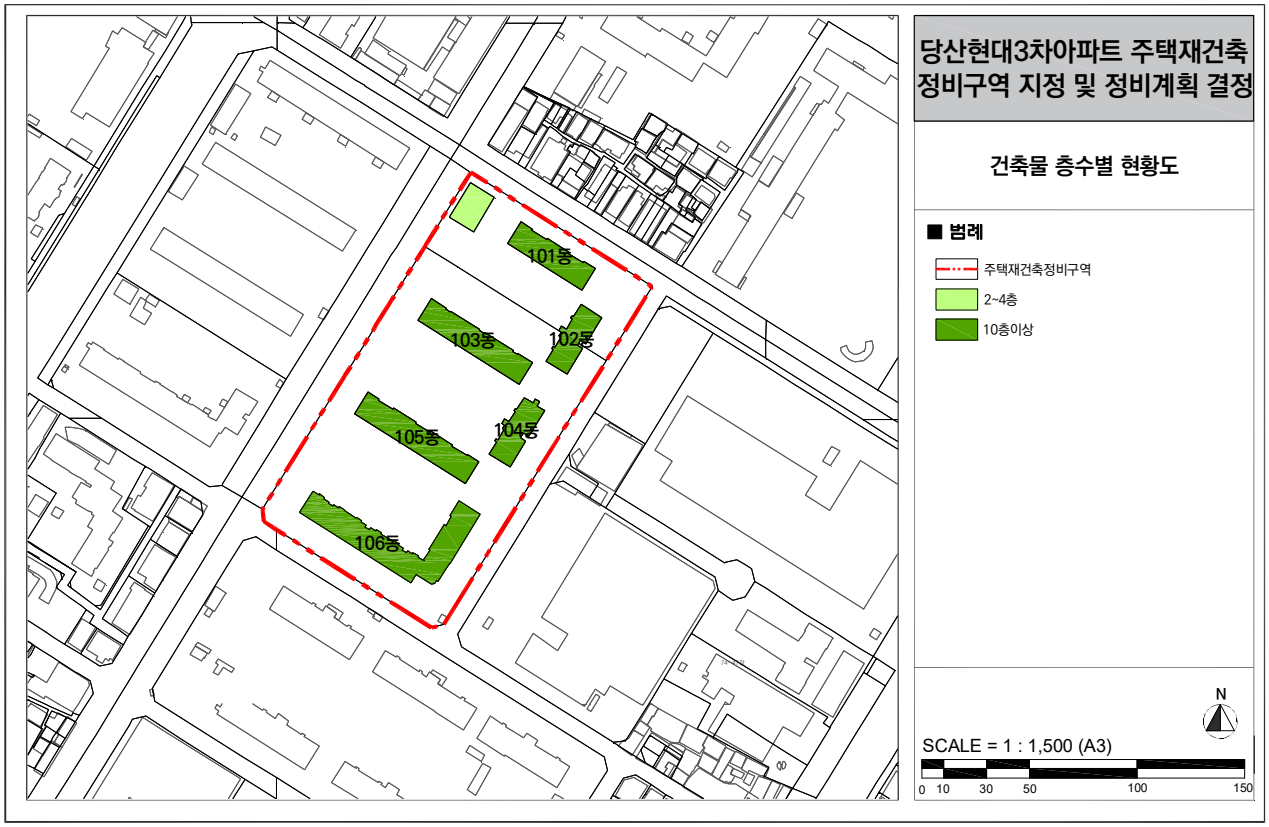
- 이하 여백 -

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비고
동수(동)	7	-	1	-	6	-
구성비(%)	100.0	-	14.3	-	85.7	-

주) 건축물대장 기준 작성

〈 건축물 층수별 현황도 〉



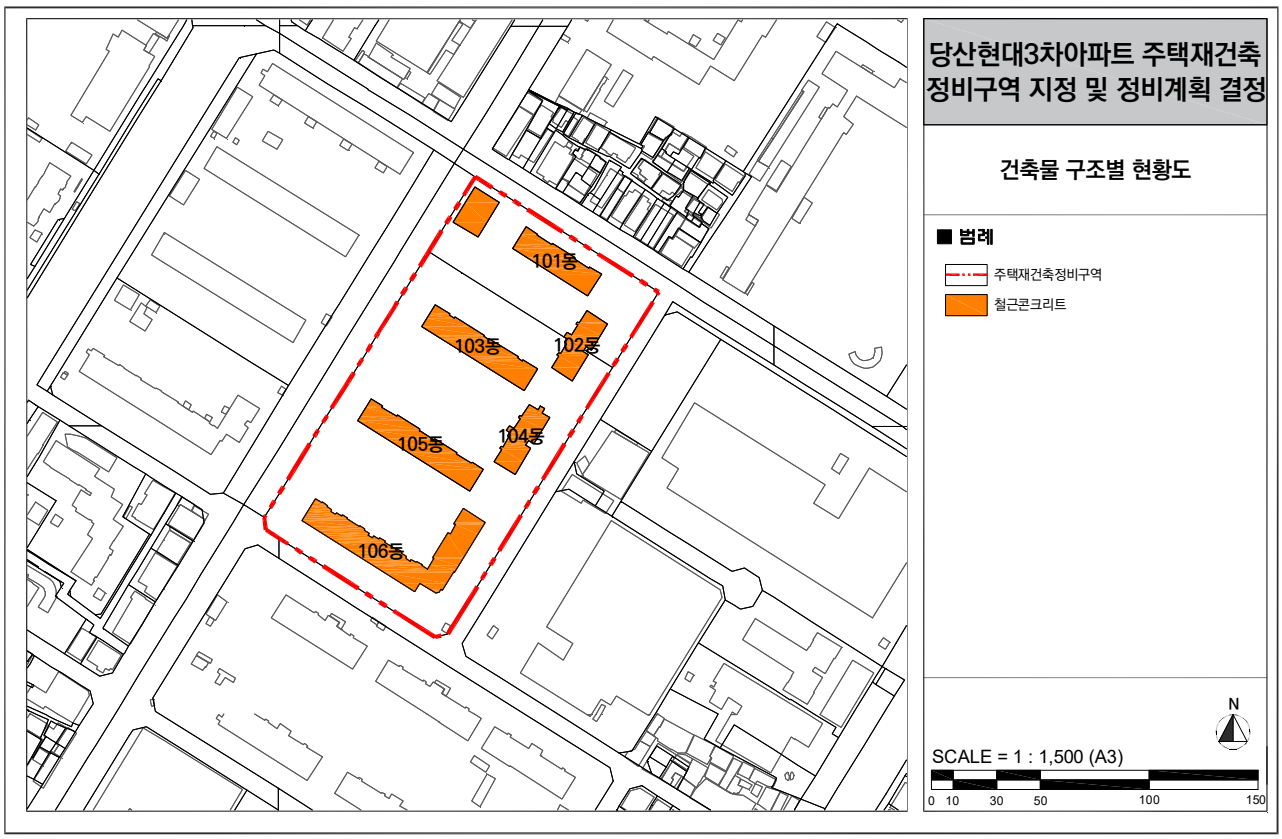
- 이하 여백 -

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)	7	7	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-

주) 건축물대장 기준 작성

〈 건축물 구조별 현황도 〉



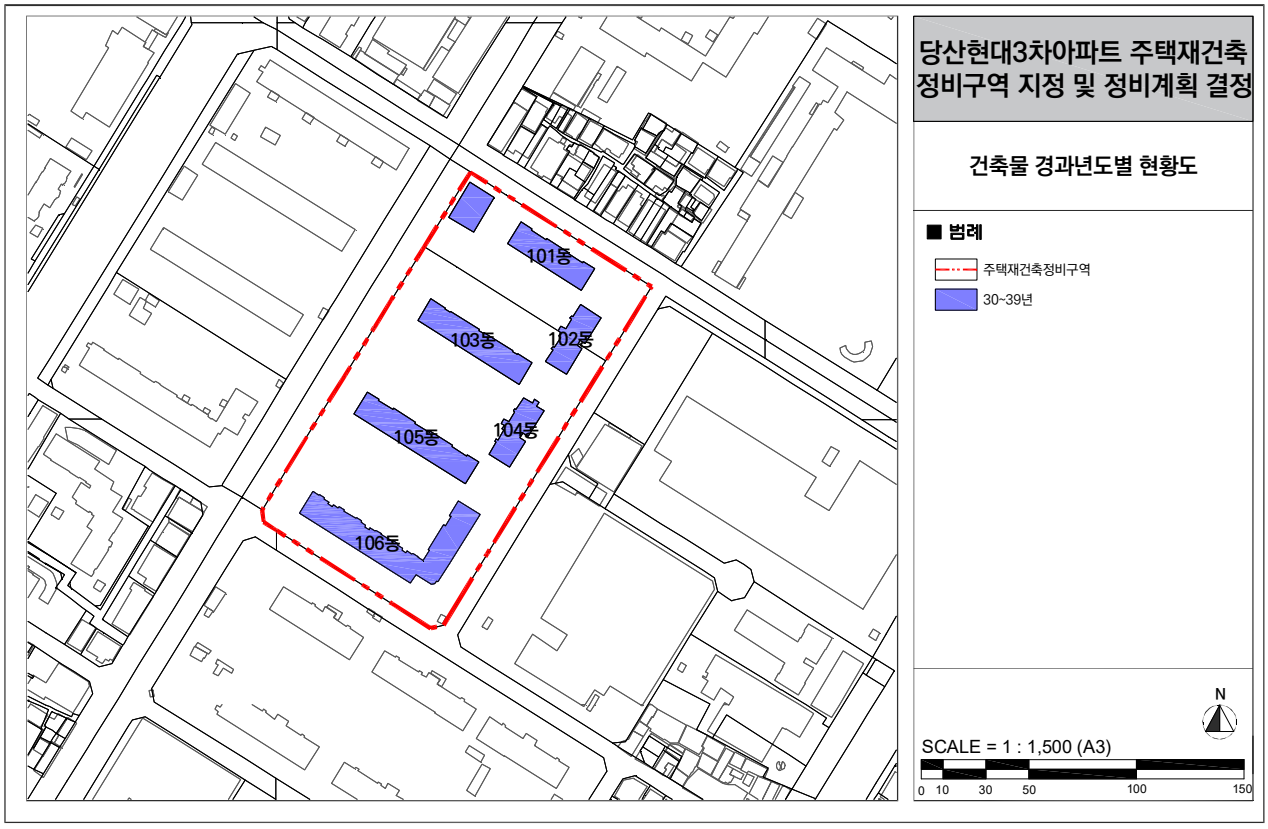
- 이하 여백 -

4) 건축물 준공연도별 현황

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	7	-	-	-	7	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	100.0	-	-

주) 건축물대장 기준 작성

〈 건축물 경과년도별 현황도 〉



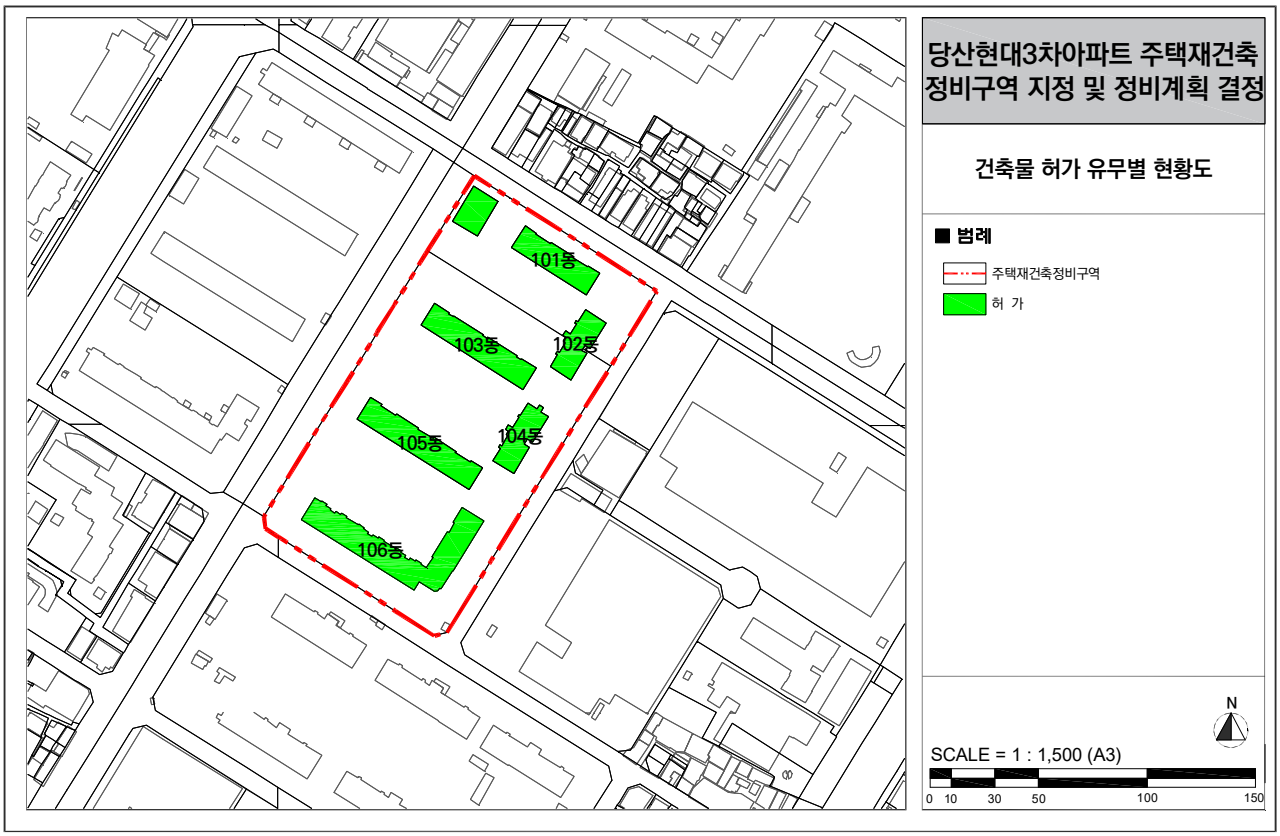
- 이하 여백 -

4) 건축물 허가유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	7	7	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

주) 건축물대장 기준 작성

〈 건축물 허가유무별 현황도 〉

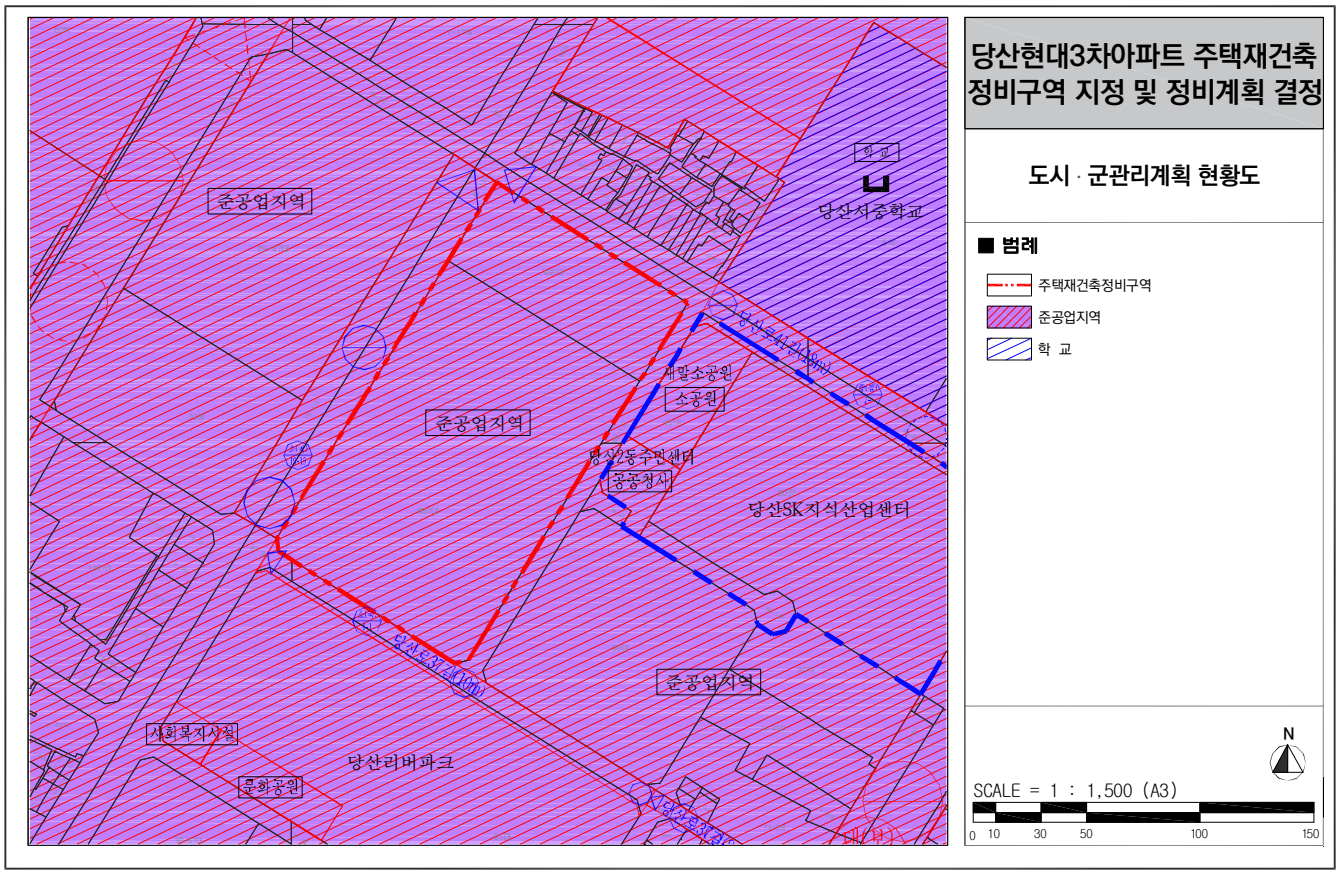


- 이하 여백 -

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구 분	시설명	시설의 세분	위 치		규모 (폭원·연장)	최 초 결정일	설치시설		
			기점	종점			설치 시기	설치 근거	설치 기관
기정	도로	중로1-322	당산동4가 80-1	양평동3가 79-1	폭원 : 15m 연장 : 190m	서울시고시 제297호 (1989.6.21)	-	-	-
기정	도로	중로2-A	당산동 5-3	당산동 89-1	폭원 : 18m 연장 : 168m	-	-	-	-
기정	도로	소로1-1	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	폭원 : 10m 연장 : 200m	서울시고시제49호 (1946.8.13)	-	-	-

〈 도시·군관리계획 현황도 〉

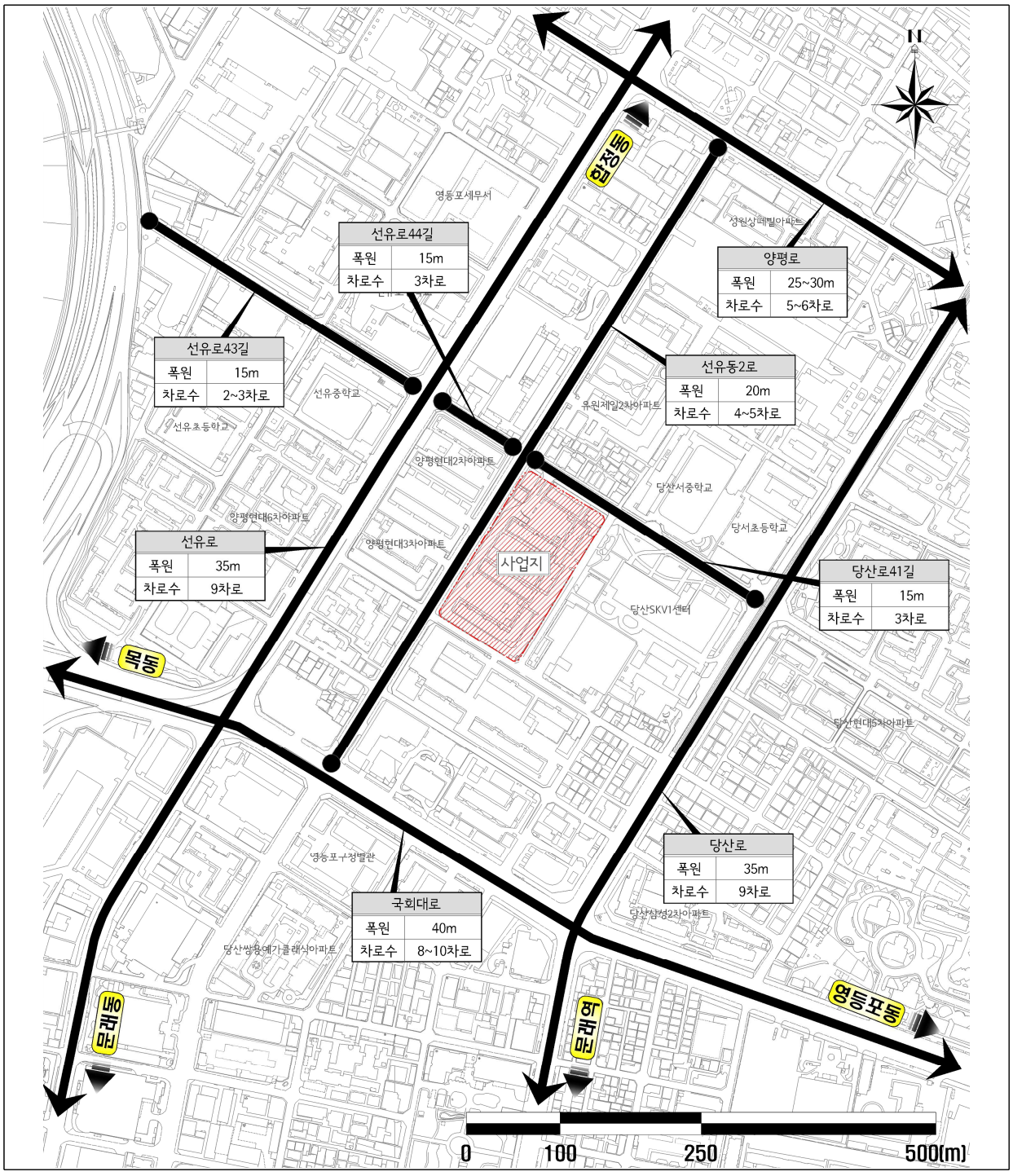


4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 주요가로망 현황

◦ 본 사업지 주변 가로망은 사업지 북측 선유로, 남측 당산로가 위치하고 있으며, 사업지 주출입구는 선유동2로에 계획중이며, 인근 국회대로, 양평로와 연계된다.

〈 가로망 현황도 〉



나. 주변 교차로 및 시설물 현황

◦ 교차로 기하구조는 교차로 서비스 수준의 결정에 있어서 중요한 변수로 작용하며, 이에 따른 교차로 분석시 변수적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항을 조사하였다.

- 신호등 설치여부 및 신호현시, 신호운영방법
- 가각여부 및 노면표시, 차선수 및 차선폭, 횡단보도 및 차량정지선 위치, 도류화 및 교통섬 설치 여부
- 주차 및 버스정류장, 버스베이 설치 여부, 보도폭 및 보도시설물 설치 현황

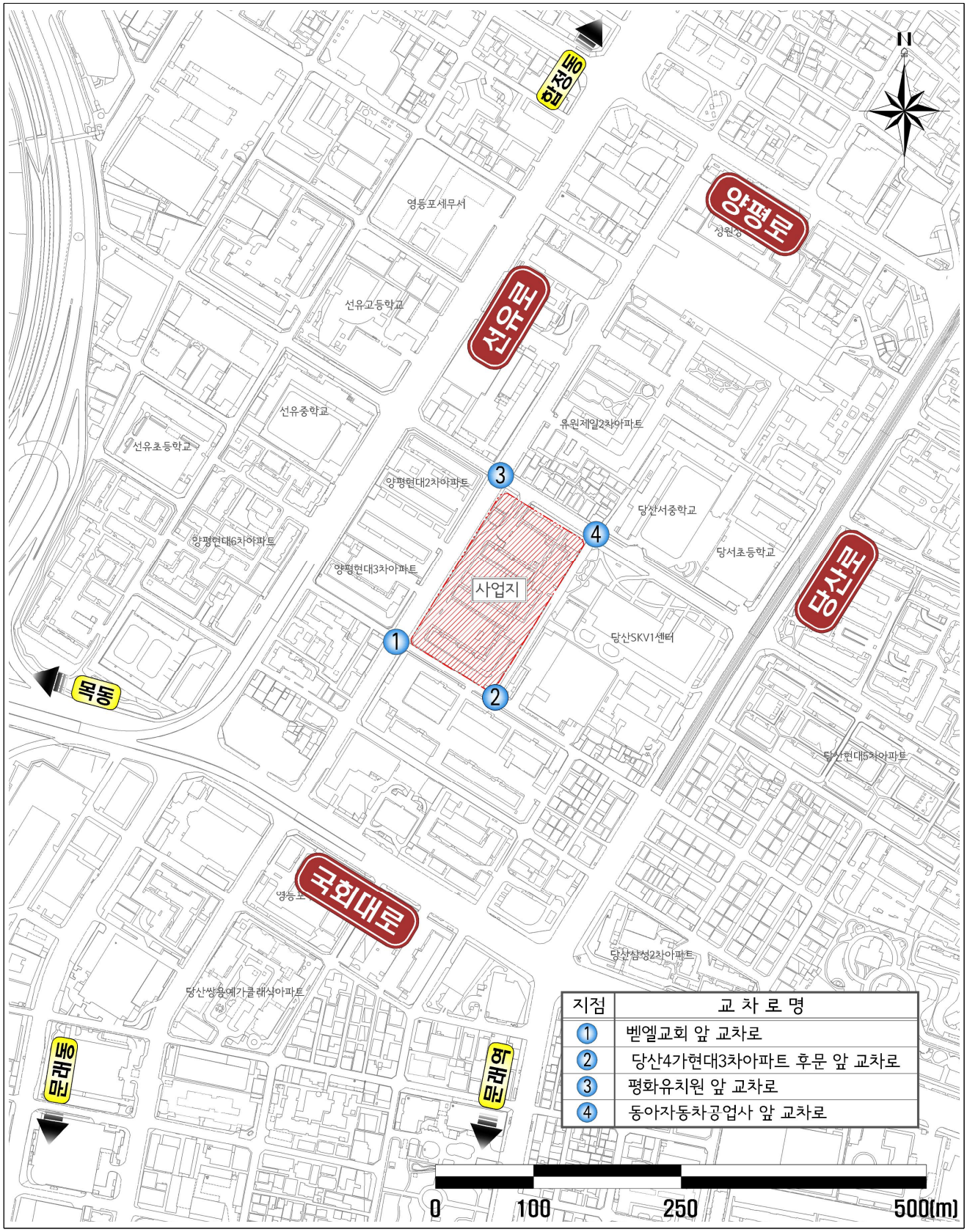
◦ 분석 대상 교차로는 총 4개소로서 3지교차로는 1개소로 조사되었다.

〈 사업지 주변 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 〉

교차로명	형태	신호등설치여부	운영현황	도류화여부
① 벧엘교회 앞 교차로	4지	o	신호	×
② 당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로	3지	×	비신호	×
③ 평화유치원 앞 교차로	4지	o	신호	×
④ 동아자동차공업사 앞 교차로	4지	×	비신호	×

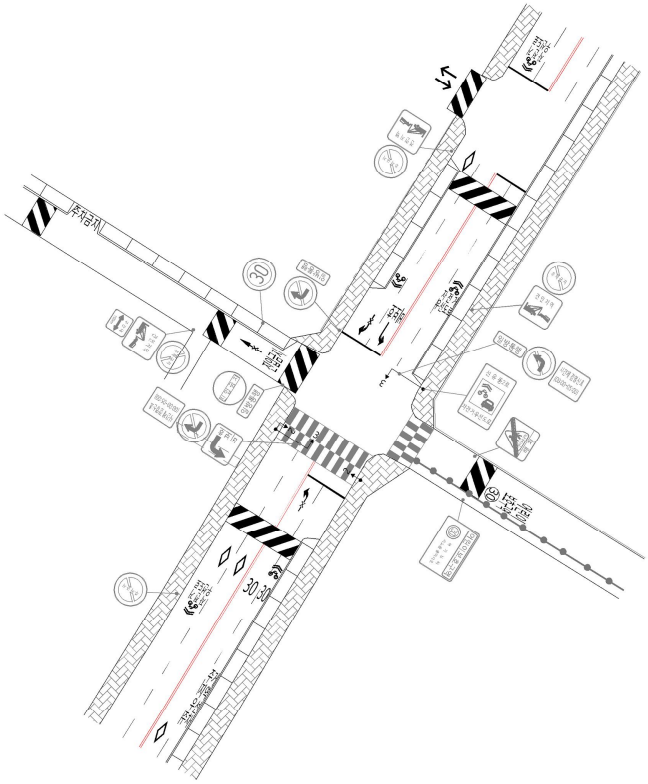
- 이하 여백 -

〈 분석대상 교차로 key map 〉

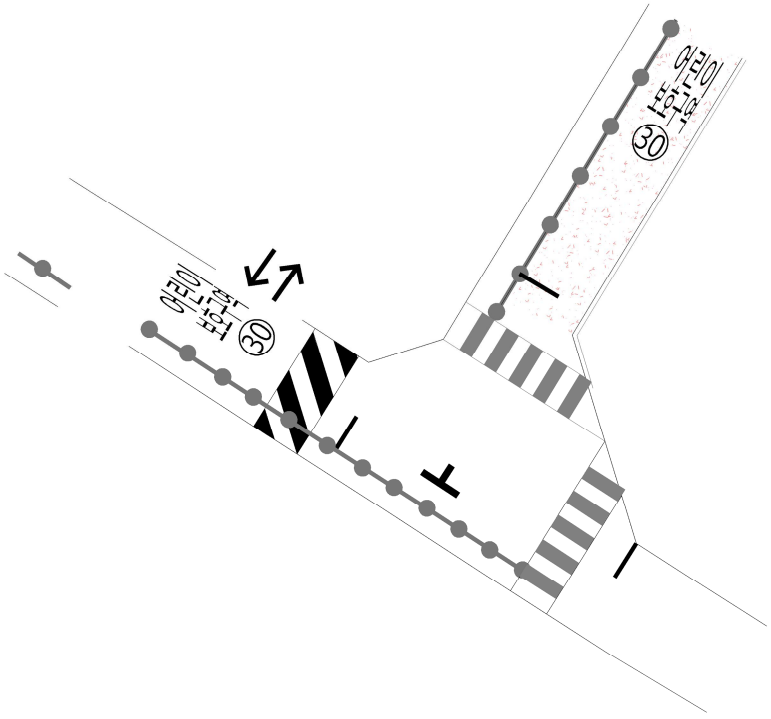


지점	교 차 로 명
1	벧엘교회 앞 교차로
2	당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로
3	평화유치원 앞 교차로
4	동아자동차공업사 앞 교차로

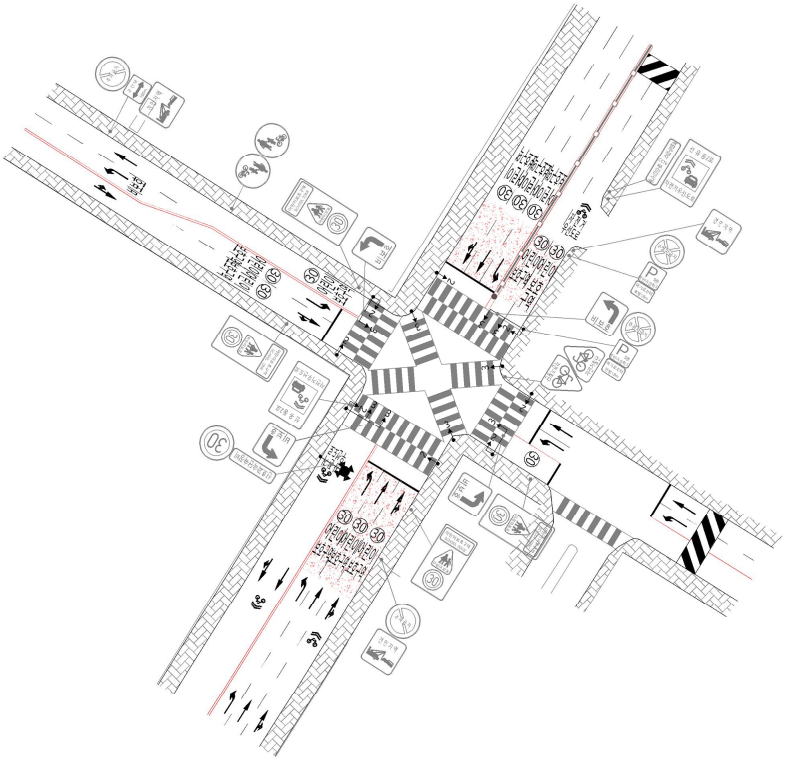
① 벧엘교회 앞 교차로



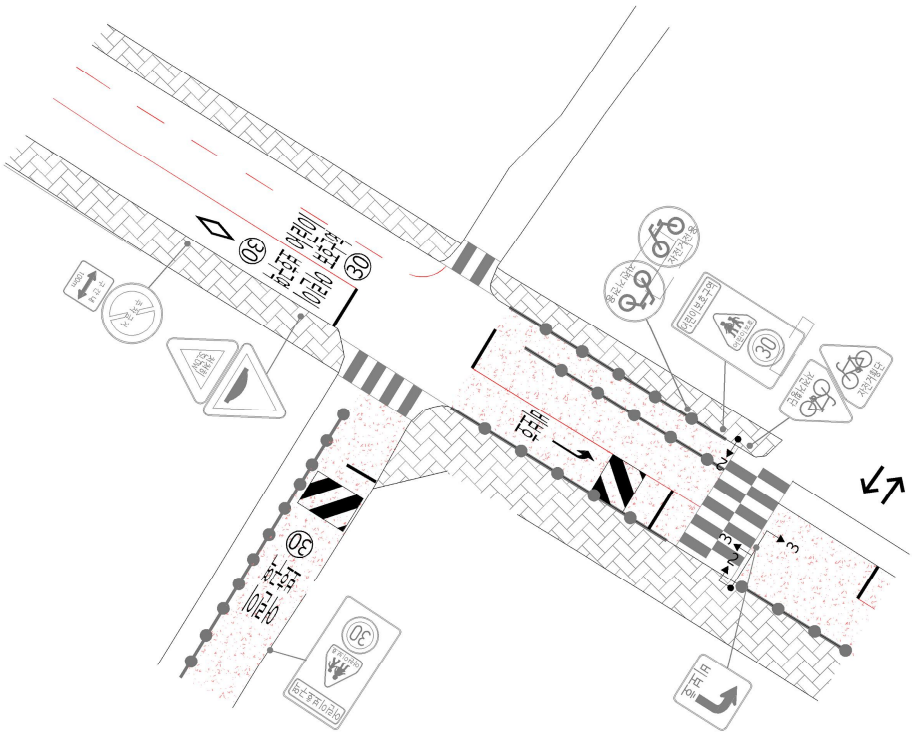
② 당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로



③ 평화유치원 앞 교차로



④ 동아자동차공업사 앞 교차로

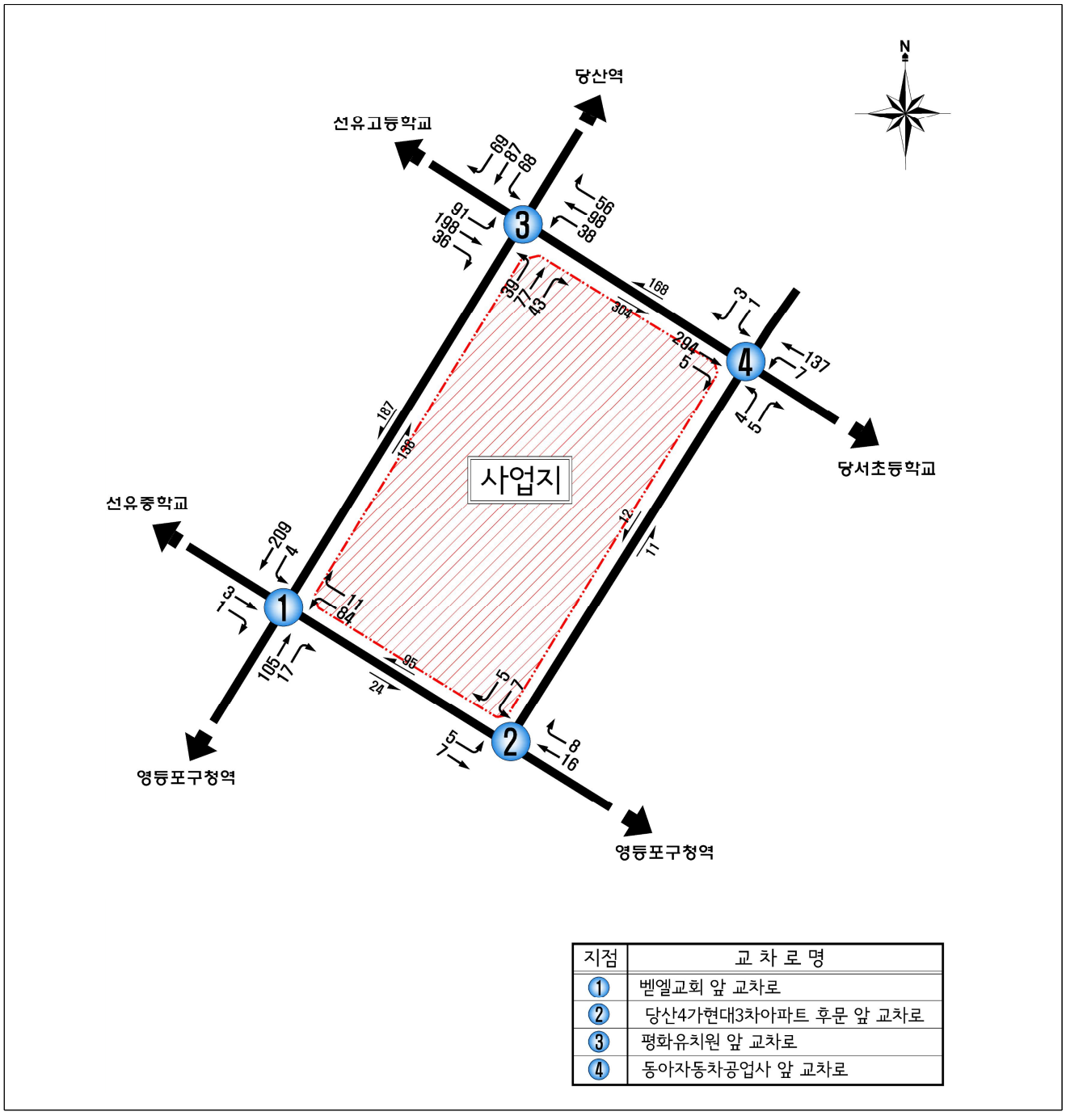


다. 가로 및 교차로 교통현황

◦ 교통현황조사는 사업시행으로 인하여 직접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 교차로 4개소를 선정하여 조사, 분석하였다.

◦ 현장 조사를 통해 가로 및 교차로 교통량 조사 결과, 차량이 가장 많이 통과하는 첨두시간대는 평일 08:00 ~ 09:00로 조사되었다.

〈 가로 및 교차로 교통량 현황(2025년 08:00~09:00, 대/시) 〉



지점	교 차 로 명
①	벧엘교회 앞 교차로
②	당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로
③	평화유치원 앞 교차로
④	동아자동차공업사 앞 교차로

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

◦ 아파트 최근 매매 실거래가는 전용 85㎡는 상한가 13억9천5백만원, 하한가 10억8천5백만원이며, 전용 85㎡는 11억7천만원으로 시세가 형성되고 있음

◦ 최근 거래된 전세거래가역은 전용 85㎡는 6억7천만원, 전용 100㎡는 5억9천8백만원으로 계약이 체결되었음 (2025.2.~2026.2.)

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	주택재건축 정비사업에 대한 주민의견	부담 능력	경제적 타당성 전망	비고
도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정(변경) 후 2년이내	현황) 509세대 증) 232세대 계획) 741세대	-	-	-	-

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적 및 보호수목

◦ 해당없음

나. 당산동의 지역유래

◦ 당산동은 당산 1·2동 2개동의 행정동을 보유한 법정동으로서, 옛날에 이곳에 해당화 나무가 많아 늦은 봄에 많이 피었다하여 당산동이라 하기도 하며, 또 하나는 당산동 110에 우뚝 솟은 산이 있어 이를 단산(單山)이라 부르고 이곳에 부군당이 있어 당제(堂祭)를 지냈던 것에서 유래된 이름이라 합니다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)

가. 토지등소유자

구 분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	523	523	-	-
동의자수	385	385(상가포함)	-	-
동의율(%)	73.6%	73.6%	-	-

9. 기존수목의 현황

1) 기본방향

◦ 대상지 내 기존수목 등의 자연환경자원을 사업시행 시 원지형에 보존 또는 수목이식 등의 방법으로 활용하여 기존 자연환경의 특성을 살리는 계획

2) 기존수목의 현황

◦ 사업대상지 내 조경수목이 식재

- 은행나무, 느티나무, 벚나무, 목련, 단풍나무, 계수나무, 감나무, 향나무, 팽나무, 산수유, 일본목련, 가죽나무, 대추나무, 모과나무 등

3) 기존수목의 활용계획

① 이식수목의 선정 및 식재

◦ 추후 건축계획 수립 시 대상지 내 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 나머지 수목에 대하여 이식수목으로 선정 및 식재할 계획임

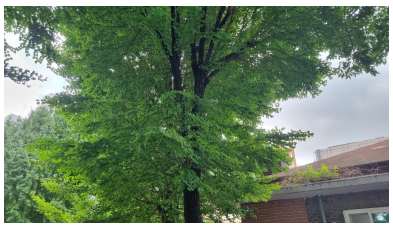
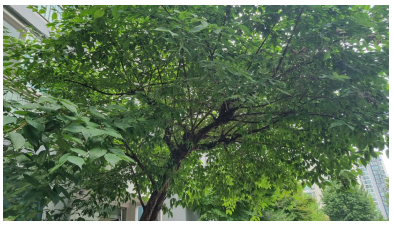
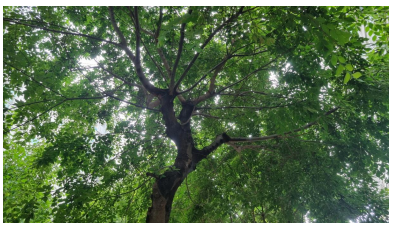
◦ 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루어 도시미관을 아름답게 하는 조경기능을 가지는 환경정화수종으로 선정·식재하고 수목의 선정 및 유지관리 등은 전문관리인에 의하여 관리할 계획임

② 잔여수목의 재활용방안

◦ 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사장되어 적지 않은 환경적 손실을 초래할 수 있으므로 사업시행전 지역신문을 통해 공사개요 및 훼손되는 수종 및 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 함

◦ 또한, 목재 재활용 방안을 수립·시행하여 잔여훼손수목을 전량 활용할 수 있도록 최대한 유도할 계획임

〈 수목 현황 사진 〉

		
은행나무	느티나무	벚나무
		
목련	단풍나무	계수나무
		
감나무	산수유	일본목련
		
대추나무	모과나무	가죽나무
		
향나무	팽나무	수수꽃다리

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

◦ 구역지정에 대하여 토지등소유자 동의를 얻어 주민제안한 계획(안)으로서 지속적 주민의견 수렴 예정

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

◦ 추진준비위원회 총회 등을 통하여 지속적 주민의견 수렴 예정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

◦ 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항)

◦ 추진준비위원회 총회 등을 통하여 지속적 주민의견 수렴 예정

14. 기초조사 현황도(A4)

1) 도시·군관리계획 현황도

2) 토지 지목별 현황도

3) 토지 소유자별 현황도

4) 토지 규모별 현황도

5) 건축물 용도별 현황도

6) 건축물 층수별 현황도

7) 건축물 구조별 현황도

8) 건축물 경과년도별 현황도

9) 건축물 허가유무별 현황도

10) 노후·불량건축물 현황도

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

도시군 · 관리계획 현황도

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 준공업지역
- 학 교

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

지목별 현황도

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 대 지

89대

88대

82학
1-9대
1-1 대
79-2도
7-60도
1-5도
79-6도
82-2도
82-10도
79-4 대
5학
80-1도
79장
79-1도
85 공
89-1도
80-7도
4-10도
80-3도
80-5 대
80장
86-2대
104 대
78-17대
78-1종
78-19대
78-2대
78-22대
78-16도
78-34대
78-3대
대
91-3도
86-1장
90대
97 대
77-53 대
74-4 장
74-6도
74-2 장
74-3대
91-1도
93-6 대
91-2도
91대
65대

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

소유자별 현황도

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 사 유 지

89대

88대

82학
1-1 대
79-4 대
79장
5학
85 공
80-5 대
80장
104 대
90대
97 대
74-4 장
74-2 장
74-3대
93-6 대
91대
77-53 대

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

규모별 현황도

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 90㎡ 이상

89대

88대

82학
1-9대
1-1 대
79-2도
7-60도
79-6도
82-2도
82-10도
1-5도
80-1도
79-4 대
5학
79장
79-1도
85 공
89-1도
80-7도
4-10도
80-3도
80-5 대
86-2장
80장
104 대
78-17대
78-1종
78-19대
78-2대
78-22대
78-16도
78-34대
78-3대
91-3도
90대
86-1장
97 대
74-4 장
74-4 장
74-6도
77-53 대
74-2 장
74-3대
93-6 대
91-2도
91대
91-1도
65대

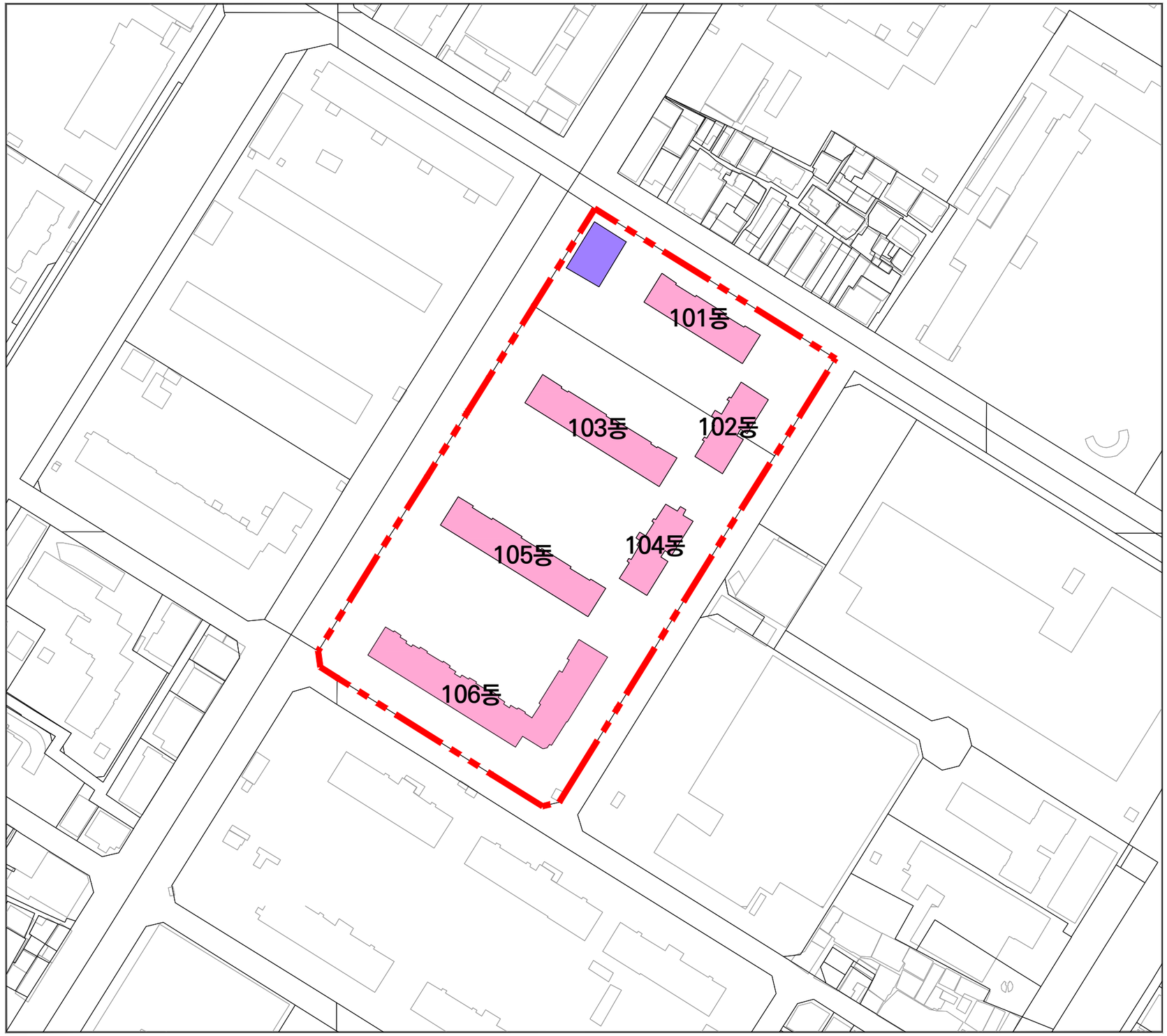
N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물 용도별 현황도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 공동주택
- 근린생활시설

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물 층수별 현황도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 2~4층
- 10층이상

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물 구조별 현황도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 철근콘크리트

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물 경과년도별 현황도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 30~39년

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물 허가 유무별 현황도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 허 가

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

노후·불량건축물 현황도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 노후·불량건축물

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

II

계획 설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 기본구상
4 부문별 계획(안)
5 정비계획결정도

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

◦ 사업대상지는 현재 36년이 경과(사용승인일 : 1988년)되어 시설 노후화(재건축진단 D등급)로 재건축이 시급한 상황으로 주차 공간 부족, 안전상 불안심리 작용, 주변과 상반되는 낙후한 도시경관 형성 등 문제점 발생

◦ 구역내 공동주택의 노후화로 주거환경의 개선이 필요한 시점에서 서울특별시 도시계획 조례 개정(2024.3.26.) 및 준공업지역 제도 개선 방안(2024.10) 마련됨에 따라 준공업지역내 노후 아파트 재건축 계획 수립

◦ 사업대상지인 당산현대3차아파트를 주변으로는 현재 노후 아파트 재건축사업(유원제일2차아파트)이 추진중이며 지식산업센터(공장이전부지)로 변화 등 주거환경 재창출 및 거주공간 확대 등 거주민의 개발의지를 적극 반영하여 지역간 균형발전 도모

나. 계획의 목적

◦ 준공업지역 활성화를 통해 저이용 부지 활용을 통한 양질의 주택공급 활성화로 상위계획 등 관련계획과의 정합성을 확보

◦ 노후·불량 주거의 개선으로 인한 양호한 주거환경·안전성 및 불량경관 제고

◦ 주변지역과 조화되는 공동주택단지를 건립하고 단절감 없이 상호 연계, 소통할 수 있는 주택지 조성

◦ 현재 및 장래의 지역 여건을 고려하여 필요한 도시기반시설 확충 가능

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

◦ 위　　치 : 서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지

◦ 면　　적 : 18,570.9㎡

◦ 용도지역 : 준공업지역

◦ 기　　타 : 가로구역별 최고높이지역, 교육환경보호구역

나. 시간적 범위

◦ 사업시행기간 : 2025년 ~ 2034년

〈 위 치 도 〉


N
목동서로
양평로
올림픽대로
노들로
한강
2호선
선유도역
당산역
당산역
선유고
선유초
선유중
선유로
유원제일2차
당산서중
당산삼성레미안4차
9호선
양평현대2차
당서초
양평현대3차
사업대상지
당산센트럴아이파크
안양천
안양천로
IC
목동
당산로
당산리버파크
(예정)
양평현대5차
당산롯데캐슬
프리스티지
당산삼성2차
당산금호어울림
0.5km
서부간선도로
브라운스톤당산
반도유보라
팰리스
국회대로
양평역
영등포구청역
영등포구청역
1km
영등포시장역
5호선

다. 내용적 범위

◦ 과업의 목적에 따라 부분별로 내용적 범위를 구분

- 현황조사 및 여건분석, 기본방향, 기본구상, 정비계획, 개발계획으로 구분

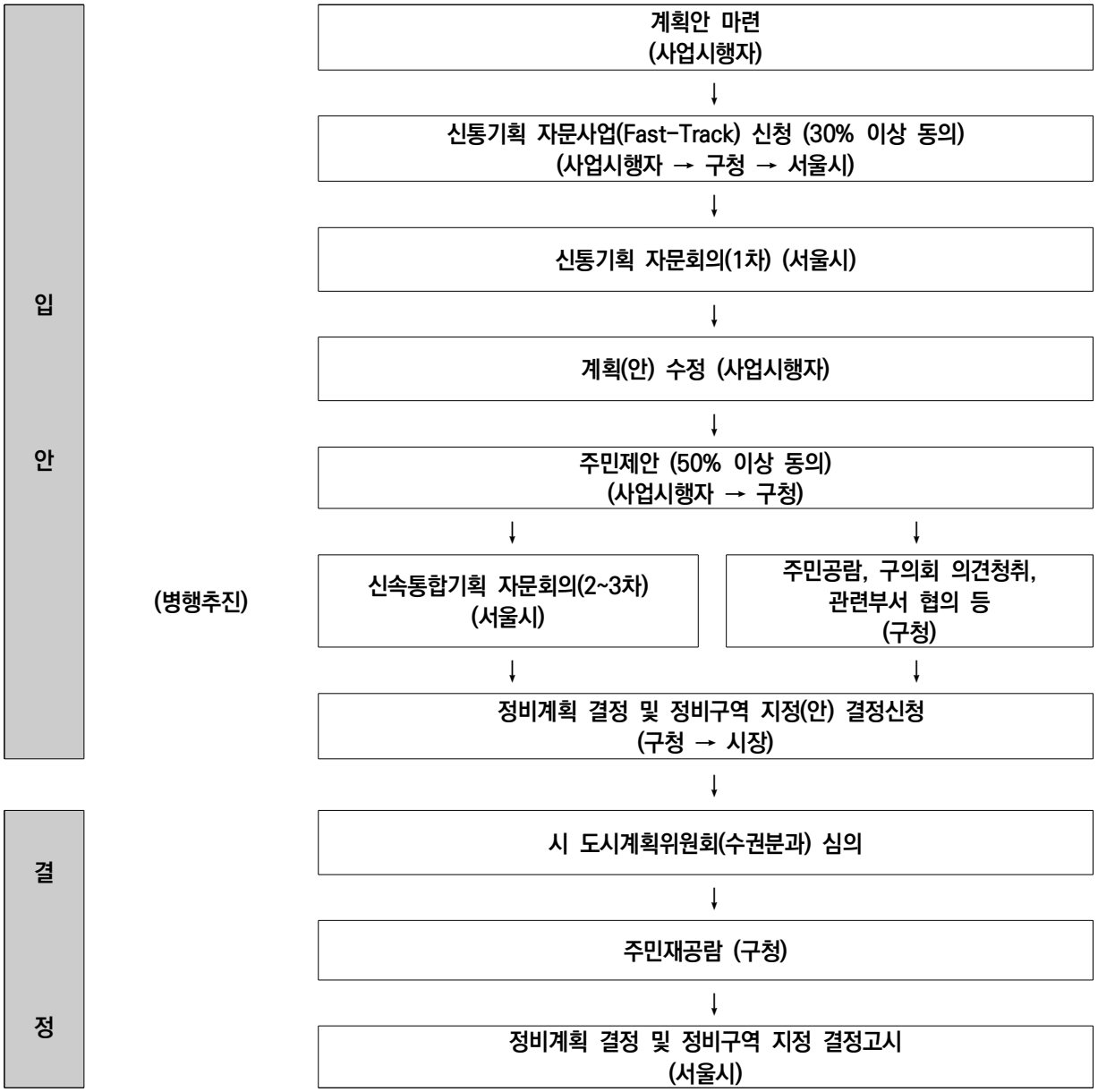
과업의 단계	항 목	내용적 범위
1단계	현황조사 및 여건분석	◦ 주민 또는 산업현황 ◦ 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ◦ 도시계획시설의 설치현황 ◦ 정비구역 및 주변지역의 교통현황 ◦ 거주가구 및 세입자 현황 ◦ 토지이용계획현황 ◦ 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ◦ 기존 수목의 현황
2단계	기본방향	◦ 과제정립 및 목표설정 ◦ 구상 및 정비방향설정
3단계	기본구상	◦ 토지이용구상 ◦ 교통처리구상 ◦ 건축물 및 시설에 관한 구상
4단계	정비계획 (부문별계획)	◦ 용도지역 결정(변경)계획 ◦ 토지이용계획 ◦ 도시계획시설 설치계획 ◦ 공동이용시설 설치계획 ◦ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 ◦ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ◦ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ◦ 정비사업 시행계획 ◦ 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 ◦ 건축물의 건축선에 관한 계획 ◦ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ◦ 가구 또는 획지에 관한 계획 ◦ 환경성 검토결과 ◦ 기존 수목의 현황 및 활용계획 ◦ 소형주택의 건설에 관한 계획
5단계	개발계획	◦ 건축계획

3. 계획의 관련 근거

가. 정비구역 지정대상 검토

◦ 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역에 해당되므로 정비구역 지정대상에 해당
(도시 및 주거환경정비법 제8조 및 동법 시행령 제7조, 별표1)

4. 정비계획 수립절차 [신속통합기획 자문사업(Fast-Track)]



5. 추진경위

1988. 12. 28	• 당산동4가 당산현대3차아파트 사용승인 (38년 경과)
2024. 03. 14	• 재건축 진단 결과 통보 : 재건축 (주거사업과-2593)
2025. 06. 26	• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 변경 (서울시고시 제2025-348호)
2025. 07. 29	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 주민제안 (동의율 : 51.64%)
2025. 09. 15	• 신속통합기획 자문사업 신청 (동의율 : 51.64%)
2025. 10. 30	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문회의
2026. 02. 10	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 2차 자문회의
2026. 02. 27	• 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 요청 (동의율 : 73.6%)
2026. 03. 03. ~ 03. 25.	• 관련부서(기관)협의(시·구 24개 부서 및 유관기관 4개)
2026. 03. 05. ~ 04. 06.	• 주민공람·공고(영등포구공고 제2026-491호) (결과 : 의견없음)
2026. 03. 13.	• 주민설명회 (결과 : 의견없음)
2026. 03. 23.	• 영등포구 구의회의견청취 (결과 : 의견없음)
2026. 04. 14.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 3차 자문
2026. 06. 26.	• (제8차 도시계획위원회) 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의 : 수정가결

- 이하 여백 -

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상 및 계획 목표

■ 미래상

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”	
살기 좋은 나의 서울	• 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미
세계 속에 모두의 서울	• 수위도시로서 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며, 세계 도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미

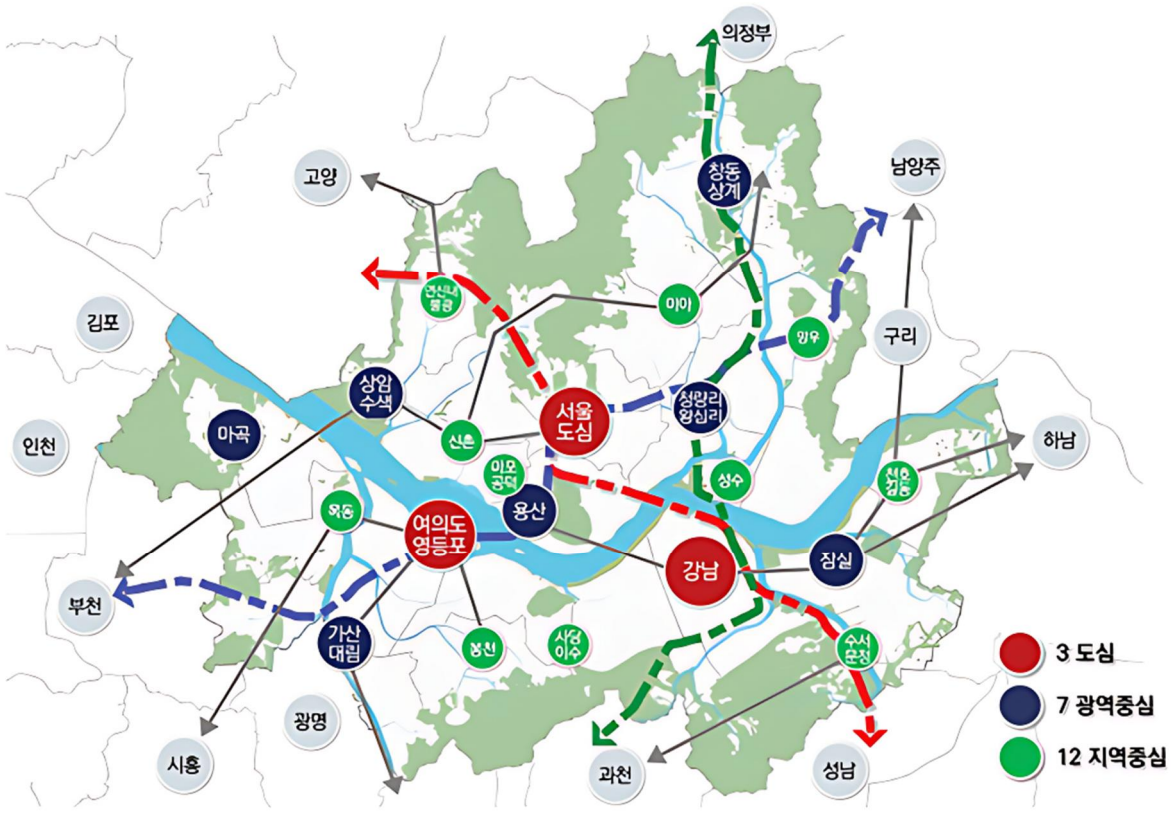
■ 7대 목표

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 30분 내에서 향유
	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’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙,기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

2) 서울시 중심지 체계

◦ 대상지가 위치한 문래동은 3도심중 여의도·영등포 중심지에 속하며 '영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성'을 특성 및 육성방향으로 정하고 있음

구 분	육성 방향
3도심	• 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
7광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 • 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 • 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안

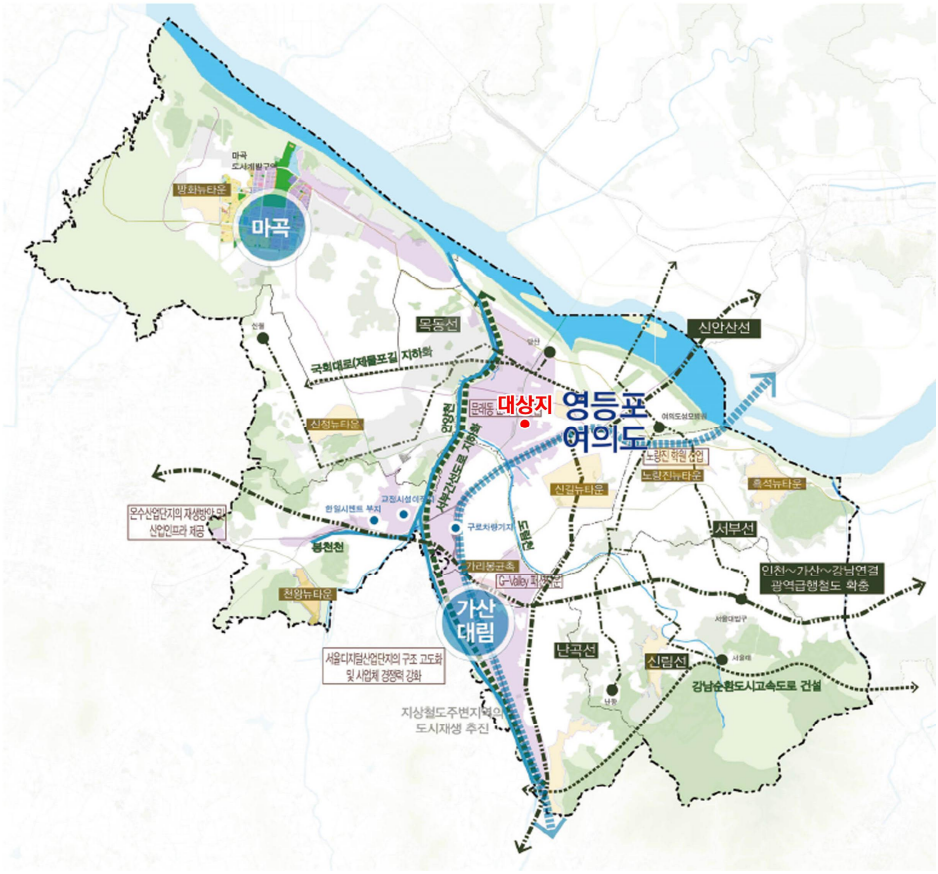


3) 권역 생활권계획

서남권 계획 : "준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업 거점 육성 및 주민 생활기반 강화"

중심지·일자리	• 글로벌 금융기능 강화 • 지역혁신을 위한 신성장 산업거점 육성 • 지상철도 구간 등 도시재생
주거지 관리 및 개선	• 준공업지역 내 주공혼재지역의 주거환경정비 • 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지 주변, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통체계 개선	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태하천으로 복원
지역특화	• 지역 내 특화된 산업문화공간 육성 • 산업단지의 지속가능성 제고를 위한 관리 및 정비

서울의 신성장 산업을 선도하여 새로운 일자리를 만들어 내고,
미래 서울의 성장 동력을 창출하는 동시에 쾌적한 생활환경을 갖춘 지역으로 발전



나. 2030 서울시 생활권계획

영등포지역생활권 : "전통과 현대가 어우러지는 영등포지역생활권"

도심 위계 상승에 따라 영등포지역 중심 기능 강화	• 영등포 역세권 활성화 유도 • 준공업지역 재생을 통한 산업혁신기반 구축 • 경인중심축(여의도~영등포~신도림)강화
맞춤형 지역재생을 통한 주거·산업 공생환경 구축	• 주거산업혼재지역의 공생환경조성 • 주거기능 밀집지역의 재생 및 생활기반 확충 • 영등포재정비촉진지구 해제지역 맞춤형 재생
도심부적격시설 및 노후주거지, 영세제조업 밀집지역 재생	• 영등포역 주변 쪽방촌, 집창촌 등 정비추진 • 철도주변 노후 주거지 및 영세공장 재생 지원
철도지상구간으로 인한 단절 및 교통혼잡/정체 해소	• 철도 지상구간으로 단절된 지역간 연계 • 상습정체 해소를 위한 종합개선 대책 수립
지역내 부족한 공원녹지, 공공체육시설등 생활기반시설 확충	• 재생계획 등과 연계한 생활기반시설 확충 • 안양천과 연계한 공원·녹지네크워크 구축



다. 2040 영등포종합발전계획(2021)

1) 영등포권역 특성

◦ 영등포권역은 2030 서울플랜상 도심 위계가 상승하였으나 도심부적격시설 및 노후주거지, 영세 제조업 밀집 등으로 도심으로서의 위상이 미비하여 영등포 역세권 및 산업집적지, 주공혼재지 등을 중심으로 맞춤형 개발을 통한 중심기능 강화 필요

◦ 다양한 산업유산 및 유·무형 자산을 보유하고 있어 전략적 거점 개발을 통한 문화예술도시로서 도약할 수 있는 전략 마련 필요

2) 영등포권역 발전전략

경인로변 도심기능육성	• 쪽방촌, 성매매집결지 등 개발을 통한 상업·업무·산업·주거 공생환경 조성 • 상습정체구간(영등포로터리 인근) 교통체계 개선
문화예술 도시브랜드 구축	• 영등포권역은 문래동 예술창작촌과 같은 지역문화자원과 제2 세종문화회관, 대선제분 문화발전소 건립 계획 및 라키비움과 같은 복합문화공간 조성 등 권역 특화 거점을 마련 • 양평2동 주민센터를 창의예술교육센터로 운영할 계획으로 아동·청소년의 다양하고 창의적인 문화예술 활동 지원 가능
영등포 지역특성화 전통시장 조성	• 서울 3대 부도심, 사통팔달 영등포의 이야기가 살아있는 문화관광형 전통시장 조성 • 영등포전통시장 내 순대 골목과 전국 특산물 맛보기 거리와 같은 음식 특화 거리로 조성



라. 영등포형 주거정비 관리방안(2024)

1) 미래상 및 목표

◦ 영등포구를 당산·영등포/신길·대림/여의도 총 3가지 권역으로 구분하여 각 권역별로 특성에 맞는 목표 및 주거정비 관리 방안 제시

미래상		순환형 녹지네트워크 조성 맞춤형 주거정비로 보행친화적 주민공간 조성
목표	공원·녹지 확충 및 연결	• 주요 생활가로변 부족한 녹지공간 확보 방안 제시 • 영등포형 초록길을 통한 대로변 녹지공간 확보 • 수변공간 및 주변 녹지와의 연결성 확보 • 건축선 후퇴를 통한 보행안전 확보 및 여유있는 보행 공간 확보 • 녹지 소외 지역 선정을 통한 공원 및 녹지의 우선적 배치 적용가능성
	전략적 맞춤 기반시설 확보	• 권역별 특성을 고려한 전략적 육성 시설의 적극적 도입 방안 마련 • 전략 시설의 유도를 위한 인센티브 제도 도입 • 각 권역별 필요 시설 도입을 통해 효율적인 주거정비 관리방안 도모
	미래형 노유자시설 개선 및 구축	• 인구 감소 및 인구 구조 변화에 대응한 세대 맞춤형 생활 공간조성 가이드라인 제시 • 오래된 노유자 시설의 개선과 더불어, 스마트 실버센터 도입 등 현대적 관점에서의 시설 도입 적극 유치 • 노유자시설 확보를 위한 인센티브 제도 도입



2) 권역별 추진과제

◦ 대상지는 당산·영등포 권역에 속하며 단절된 녹지축을 연결해줄 추가적인 공원·녹지축 '영등포형 초록길' 조성 및 권역별 필요 시설로 청소년 및 청년이용시설(문화의집 등)을 제시

당산·영등포 생활권	• 준공업지역 내 업무종사자 및 인근 주민들을 위한 공원 및 녹지 조성 필요 • 청소년 및 청년층을 타겟으로 한 시설 설치 및 청년 관리방안 마련 유도 • 대로변 주변의 녹도 조성 및 영등포형 초록길과 생활 공원을 잇는 연결망확보
신길·대림 생활권	• 주거 밀집 지역으로서 주민들의 접근이 용이한 공원 및 녹지 조성 필요 • 높은 고령인구 비율을 감안한 노인여가 복지시설 확보 • 정비사업을 통한 지역 맞춤형 정비기반시설 확보 • 수변공간과 연계한 녹지공간 조성, 이를 통해 대상지 내부로부터 외부까지 연결할 수 있는 영등포형 초록길 구상
여의도 생활권	• 이용객들의 유입이 많은 지역으로서 63빌딩, 더현대 등 대형 오피스와 공원과의 연계 필요 • 공원 및 녹지의 유기적 연결을 고려한 순환 산책로 조성 • 대형 오피스 업무 지구와 연계한 창업 시설 설치를 위해 지역 맞춤형 시설로 창업 시설 유도

〈 권역별 맞춤 정비기반시설 〉



마. 준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준(2025.03.)

규제와 관리 위주의 경직적으로 운영된 준공업지역 제도를 혁신하여 제조업 중심의 공간을 직·주·락(職住樂)이 어우러진 미래 첨단 산업 공간으로 전환

1) 개요

- 기존의 전략/산업/주거재생형을 산업/주거복합형으로 단순화
- 공장비율이 10% 미만인 부지에서 사업구역 면적이 3천㎡이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 공동주택을 건립할 경우 주거복합형 적용
- 대상지인 영등포구 당산동4가 88, 89번지는 주거복합형에 해당함

구 분	현 행	개 선
공장비율 10%이상	전략재생형	산업복합형(산업+주거)
	산업재생형	
공장비율 10%미만	**주거재생형**	**주거복합형(주거)**
노후화된 산업단지	산업단지재생형	각 산업단지별 관리계획으로 관리

2) 주거복합형 수립기준

- 가로활성화를 도모하기 위하여 지상1층은 비주거 시설 설치를 권장
- 부지면적을 기준으로 순부담 15%이상의 공공시설 등을 설치하여야 함
- 용적률(체계) 상향 및 인센티브항목 확대

〈 주거복합형 용적률 체계 및 인센티브 항목 〉

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
공동주택 부지	230%	250%	400%

허용용적률 인센티브	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 메뉴얼」의 공동주택 건립형 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목을 적용
상한용적률 인센티브	• ⓐ 공공시설등 제공 = 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0 x α건축물) • ⓑ 공공임대주택 공급 완화 : 완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급 (ex.용적률 50%완화 시 25% 분양, 25% 임대), 상한용적률 - 허용용적률 이내 • ⓒ 다른 법령 등 완화(최대 50%p 이하) : 허용용적률(250%) ×완화비율 ※ 공공임대주택 : ⓐ토지 · 주택 기부채납 ⓑ토지지분 기부채납, 주택 매입

2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

구 분	내 용
제1조 (목적)	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
제2조 (정의)	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정 · 고시된 구역 • 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나, 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 • 노후 · 불량건축물 : 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물, 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계 · 시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물, 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물 등 • 정비기반시설 : 도로, 상하수도, 구거(溝渠: 도랑), 공원, 공용주차장, 공동구 그 밖에 주민생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
제4조 (기본계획의 수립)	• 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립 : 특별시장 · 광역시장 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장 · 광역시장 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
제8조 (정비구역의 지정)	• 정비구역 지정 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정 • 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정 : 천재지변 등 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
	〈 령 제7조2항 : 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표1의 요건 적합여부 확인 필요 〉 • 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획 • 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기

구 분	내 용
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우 • 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
	〈 령제8조3항 : 정비계획의 내용 〉 • 현금납부에 관한 사항 • 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 • 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 • 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항 • 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
제10조 (임대주택 및 주택규모별 건설비율)	〈 령제9조 〉 • 재건축사업 : 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하 • 과밀억제권역에서 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 경우 국민주택규모의 건설비율을 적용하지 아니함 - 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대 - 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설
제23조 (정비사업의 시행방법)	• 주택재건축사업 - 주택재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 함. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
제25조 (재개발사업· 재건축사업의 시행자)	• 주택재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있음
제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	• 사업시행자는 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있음. 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함

나. 서울시 도시 및 주거환경정비 조례

구 분	내 용
제4조 (노후·불량건축물)	• 노후·불량건축물 기준 1. 공동주택 : 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 : 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택 : 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물 : 30년(단독주택 제외) 나. 가목 이외의 건축물 : 20년 • 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물 • 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금 · 전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도
제7조 (정비계획 입안 시 조사·확인 내용)	• 정비계획 입안시 조사내용 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. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지 등 소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

- 이하 여백 -

다. 주택건설기준 등에 관한 규정(설치기준)

시 설 명	의무대상	소요면적 산정방법	비 고
관리사무소	50세대 이상	• 10㎡+(건립세대수-50)×0.05㎡	100㎡초과시 100㎡로 가능
어린이놀이터	150세대 이상	• 인접대지경계선과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3m 이상 거리두고 설치	
유 치 원	2,000세대 이상	• 건립부지확보 필요	해당사항 없음
경 로 당	150세대 이상	• 150~300세대 미만 : 99㎡이상 • 300~500세대 미만 : 198㎡이상 • **500~1,000세대 미만 : 330㎡이상** • 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 • 1,500~2,000세대 미만 : 725㎡이상 • 2,000세대 이상 : 725㎡+(2,000세대 초과세대x0.2㎡)	
주민공동시설	100세대 이상	• **100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25** • 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25	
어린이집	300세대 이상	• 300~500세대 미만 : 198㎡이상 • **500~1,000세대 미만 : 330㎡이상** • 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 • 1,500세대 이상 : 725㎡이상 • 2,000세대 이상 : 725㎡+(2,000세대 초과세대x0.2㎡)	
작은도서관	300세대 이상	• 300~500세대 미만 : 108㎡이상 • **500~1,000세대 미만 : 158㎡이상** • 1,000~1,500세대 미만 : 203㎡이상 • 1,500세대 이상 : 298㎡이상 • 2,000세대 이상 : 298㎡+(2,000세대 초과세대x0.1㎡)	
다함께돌봄센터	500세대 이상	• 전용면적이 최소 66㎡이상	
공동주택 등	공동주택, 어린이놀이터, 유치원, 어린이집, 다함께돌봄센터, 경로당	• 소음발생시설로 부터 수평거리 50m이상 이격 • 대기유해 및 대기오염물질 등 공장으로부터 수평거리 50m이상 이격 • 위험물 저장 및 처리 시설로부터 수평거리 50m 이상 이격 (단, 주유소로 또는 버스차고지의 천연가스충전소(가스저장 압력용기 내용적의 총합 20㎥이하)로부터 공동주택은 25m이상 떨어진 곳 가능)	

3. 입지현황

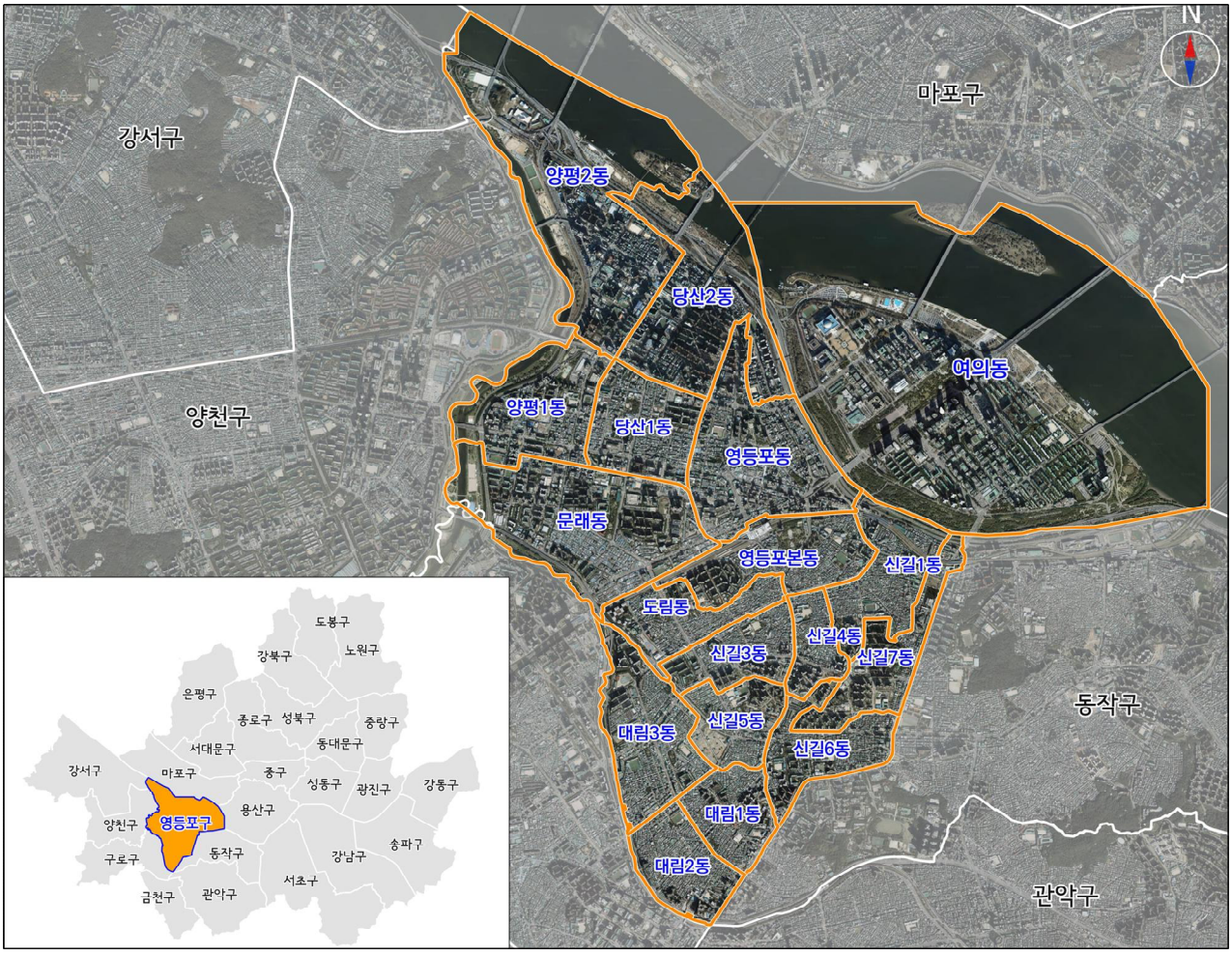
가. 위치 및 입지여건

◦ 동쪽은 양천구와 구로구, 서쪽은 동작구와 용산구, 북쪽은 마포구와 접함
위치는 동경 126°52'~126°57', 북위 37°28'~37°33' 면적은 24.55㎢

◦ 인구는 39만 7173명(2024년 기준)임. 행정구역으로는 34개 법정동(행정동 18동)이 있으며, 구청은 서울특별시 당산동3가에 위치함

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
서울특별시 영등포구 당산로 123	동단	여의도동 87의3	북위 37° 31′ 35″ 동경 126° 57′ 10″	동-서간 6,483.8m
	서단	문래동 6가의 51	북위 37° 31′ 2″ 동경 126° 52′ 38″	
	남단	대림동 994의 30	북위 37° 28′ 55″ 동경 126° 53′ 50″	남-북간 7,911.2m
	북단	양화동 169	북위 37° 33′ 16″ 동경 126° 52′ 38″	

〈 영등포구 입지 〉



나. 행정구역 현황

◦ 영등포구는 현재 18개의 행정동과 34개의 법정동으로 구분되어있으며, 광복 이후 서울 자치구 중 가장 많은 행정구역 변경을 겪음. 60년대까지 경기도 시흥군, 부천군, 김포군의 일부 지역을 편입하며 확장하였으나, 1970년대에는 인구 과밀과 행정 수요 증가로 관악구, 강서구, 구로구 등 7개 구가 분구됨

〈 영등포구 행정구역 현황 〉

자치구	행정동	동면적		동(개)		통(개소)	반(개소)
		면적(㎢)	구성비(%)	행정동	법정동		
영등포구	소 계	24.55	100.0	18	34	591	4,985
	여의동	8.40	34.2	1	1	47	394
	당산1동	0.75	3.1	1	3	33	260
	당산2동	1.55	6.3	1	4	38	352
	양평1동	0.88	3.6	1	4	25	226
	양평2동	3.00	12.2	1	4	31	254
	신길1동	0.66	2.7	1	1	35	296
	신길3동	0.52	2.1	1	-	30	253
	신길4동	0.38	1.5	1	-	22	186
	신길5동	0.47	1.9	1	-	27	230
	신길6동	0.65	2.6	1	-	31	247
	신길7동	0.64	2.6	1	-	26	190
	대림1동	0.49	2.0	1	1	26	231
	대림2동	0.55	2.2	1	-	31	272
	대림3동	0.95	3.9	1	-	39	336
	영등포본동	1.02	4.2	1	1	39	327
	영등포동	1.26	5.1	1	8	32	263
	도림동	0.89	3.6	1	1	37	299
	문래동	1.49	6.1	1	6	42	369

※ 서울열린데이터광장, 서울시 행정구역(동별) 통계, 2023

4. 자연현황

가. 지세

◦ 영등포구는 한강과 안양천 그리고 안양천과 도림천, 대방천이 합류하는 지점으로 대부분의 지역이 평지를 이루고 있음

◦ 다소의 구릉지가 있는 신길동 지역도 고저차가 60m 이내로 대체로 완만한 편임

나. 기후

◦ 영등포구는 서울의 남서부에 위치하며 기후상 온대, 중위도, 대륙 동안의 편서대에 속함

◦ 2023년 연평균 기온은 14.1℃, 합계 강수량은 1,634mm, 평균 풍속은 1.3m/s로 나타남

5. 인문현황

가. 인구 및 가구

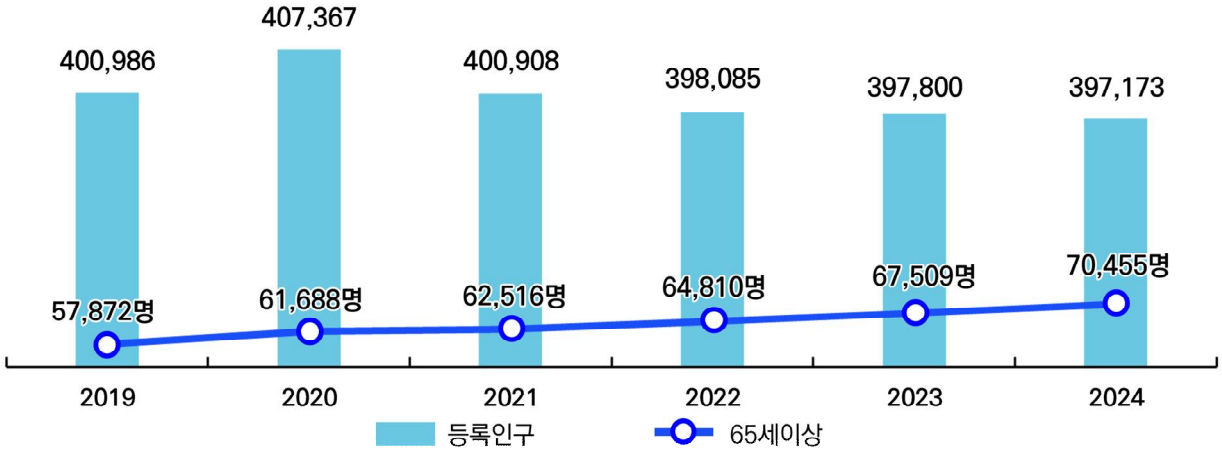
◦ 2024년 기준 영등포구 총 인구는 397,173인, 총 세대수는 192,199세대로 조사되었음

◦ 65세 이상 고령자는 70,455인으로 전체 17.7%를 차지하고 있으며, 지속적으로 증가중인 추세임

연 도	세 대	등록인구(인)			등록인구(인)		인구 증가율(%)	세대당 인구	65세이상 고령자(인)	인구밀도 (명/㎢)
		합 계	남	여	한국인	외국인				
2019	174,806	400,986	200,986	200,000	367,678	33,308	-0.6	2.10	57,872	16,333
2020	184,714	407,367	202,969	204,398	379,480	27,887	1.6	2.05	61,688	16.593
2021	187,020	400,908	198,740	202,168	376,837	24,071	-1.6	2.01	62,516	16,330
2022	188,832	398,085	196,264	201,821	375,675	22,410	-0.7	1.99	64,810	16,215
2023	190,737	397,800	195,493	202,307	374,794	23,006	-0.1	1.96	67,509	16,204
2024	192,199	397,173	194,864	202,309	373,773	23,400	-0.2	1.94	70,455	16,178

※ 서울열린데이터광장, 서울시 등록인구 통계, 2024

〈 인구 현황 〉



나. 인구밀도

◦ 영등포구 전체 총인구밀도는 서울시 평균 15,917명/㎢에 비하면 16,203명/㎢으로 고밀한 편으로 나타났으며, 신길4동(33,997명/㎢)이 가장 고밀하며, 대림1동(32,988명/㎢), 신길3동(32,617명/㎢), 신길1동(31,292명/㎢)의 순으로 높은 분포를 보임

◦ 대상지가 위치한 당산2동의 인구밀도는 23,944/㎢으로, 영등포구 내에선 비교적 낮은 인구밀도를 보임

구 분	행정동	인 구(인)	면 적(㎢)	총인구밀도(명/㎢)
서울시	-	9,638,799	605.20	15,917
영등포구	소 계	397,800	24.55	16,203
	여의동	33,713	8.40	4,013
	당산1동	21,418	0.75	28,557
	당산2동	37,113	1.55	23,944
	양평1동	18,422	0.88	20,934
	양평2동	22,758	3.00	7,586
	신길1동	20,653	0.66	31,292
	신길3동	16,961	0.52	32,617
	신길4동	12,919	0.38	33,997
	신길5동	10,912	0.47	23,217
	신길6동	18,369	0.65	28,260
	신길7동	19,985	0.64	31,227
	대림1동	16,164	0.49	32,988
	대림2동	17,575	0.55	31,955
	대림3동	25,027	0.95	26,344
	영등포본동	22,536	1.02	22,094
	영등포동	31,413	1.26	24,931
	도림동	19,520	0.89	21,933
	문래동	32,342	1.49	21,706

※ 서울열린데이터광장, 서울시 인구밀도 통계, 2023

6. 산업 및 경제현황

가. 지역총생산

◦ 2021년 기준 서울시 지역내 총생산액은 4억7천2백만원이며, 영등포구는 4천4백30만원으로 9.4%를 차지하고 있음

연 도	서울시 GRDP (백만원)	영등포구 GRDP (백만원)	영등포구/서울시
2017년	404.1	32.1	7.9
2018년	423.7	34.2	8.1
2019년	435.9	36.1	8.3
2020년	444.5	39.4	8.9
2021년	472.0	44.3	9.4

※ 국가통계포털, 서울특별시 경제활동별 지역내총생산, 2017~2021

나. 사업체 및 종사자현황

1) 산업대분류

◦ 사업체수는 2019년부터 꾸준히 증가하는 추세를 보이며 2019년 대비 2023년 75.9% 증가함

◦ 총 종사자수는 2019년 대비 2023년 약 16.5% 증가하였으며, 남성 종사자는 약 16.4%, 여성 종사자는 약 16.6% 증가함

구 분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
사업체수(개소)		42,370	74,060	74,562	75,470	74,558
종사자수	계	373,478	434,698	435,017	433,237	435,180
	남자	217,650	258,921	253,173	252,052	253,395
	여자	155,828	175,777	181,844	181,185	181,785

※ 서울열린데이터광장, 사업체현황(산업대분류별/동별), 2023

- 이하 여백 -

2) 사업체 현황

◦ 2023년 기준, 영등포구 총 사업체는 74,558개, 종사자는 435,180명

◦ 사업체수는 도매 및 소매업(21.5%), 건설업(15.4%), 숙박 및 음식점업(10.0%), 금융 및 보험업(9.8%), 운수 및 창고업(8.4%) 순으로 우위

◦ 종사자수는 사업시설관리사업 지원 및 임대서비스업(16.7%), 금융 및 보험업(15.5%), 도매 및 소매업(12.8%), 전문과학 및 기술서비스업(10.4%), 정보통신업(9.4%) 순으로 우위

구 분	사업체		종사자	
	사업체수(개)	비 율(%)	종사자수(명)	비 율(%)
소계	74,558	100.00	435,180	100.00
농업임업 및 어업	6	0.01	22	0.01
광업	1	0.00	6	0.00
제조업	4,036	5.41	11,664	2.68
전기가스증기 및 공기조절 공급업	59	0.08	1,243	0.29
수도하수 및 폐기물처리 원료재생업	30	0.04	450	0.10
건설업	11,442	15.35	29,644	6.81
도매 및 소매업	15,999	21.46	55,663	12.79
운수 및 창고업	6,282	8.43	16,488	3.79
숙박 및 음식점업	7,467	10.02	26,058	5.99
정보통신업	3,806	5.10	41,022	9.43
금융 및 보험업	7,304	9.80	67,465	15.50
부동산업	3,554	4.77	10,196	2.34
전문과학 및 기술서비스업	4,684	6.28	45,241	10.40
사업시설관리 사업지원 및 임대서비스업	1,747	2.34	72,482	16.66
공공행정 국방 및 사회보장 행정	71	0.10	9,850	2.26
교육 서비스업	1,808	2.42	9,625	2.21
보건업 및 사회복지 서비스업	1,361	1.83	22,871	5.26
예술스포츠 및 여가관련 서비스업	1,381	1.85	4,418	1.02
협회 및 단체수리 및 기타 개인서비스업	3,520	4.72	10,772	2.48

※ 서울열린데이터광장, 사업체현황(산업대분류별/동별), 2023

다. 고용 현황

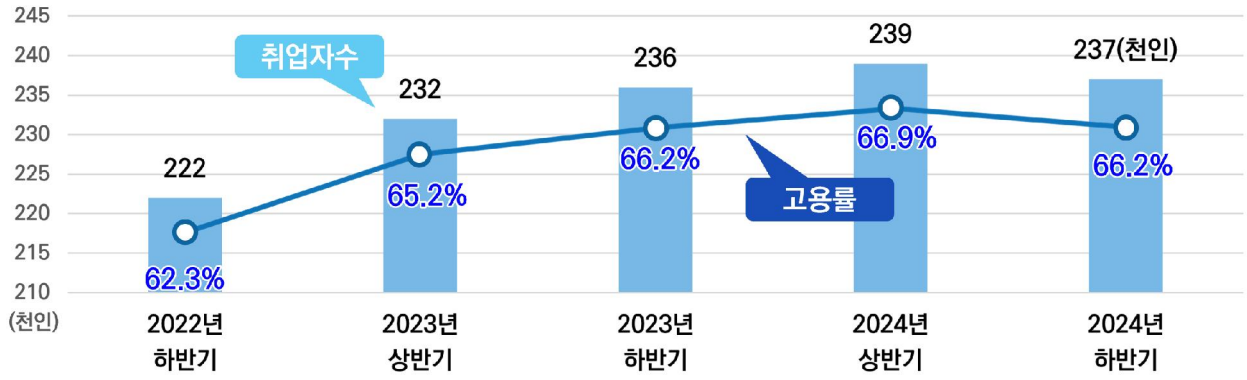
◦ 15세 이상 인구는 정체된 반면, 경제활동인구 증가로 경제활동참가율은 2024년 기준 67%를 상회하며 전반적으로 상승세 유지

◦ 취업자 수와 고용률은 2022년부터 2024년 상반기까지 꾸준히 증가했으나, 2024년 하반기에는 소폭 감소세로 전환됨

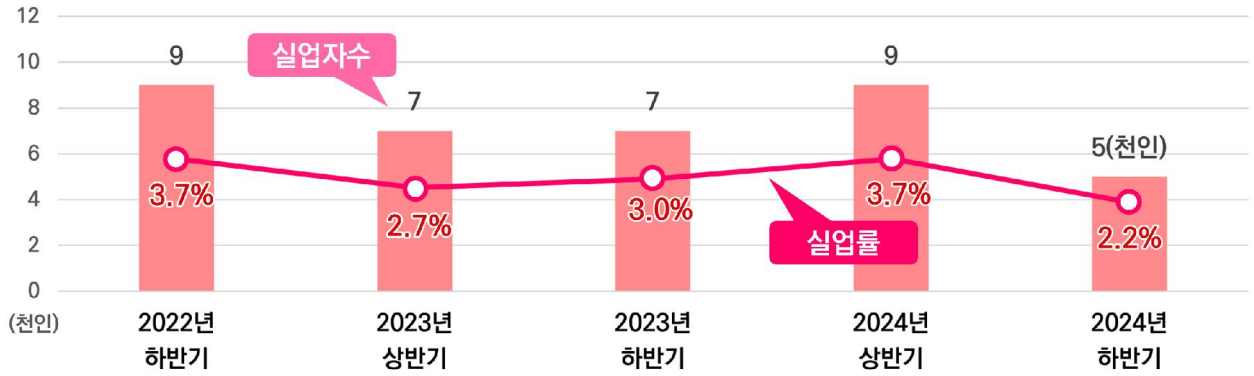
구 분	2022년 하반기	2023년 상반기	2023년 하반기	2024년 상반기	2024년 하반기
15세이상인구(천명)	356	357	357	358	358
경제활동인구(천명)	230	239	243	249	242
경제활동참가율(%)	64.7	67.0	68.3	69.5	67.7
취업자(천명)	222	232	236	239	237
고용률(%)	62.3	65.2	66.2	66.9	66.2
실업자(천명)	9	7	7	9	5
실업률(%)	3.7	2.7	3.0	3.7	2.2

※ 통계청, 지역별 고용조사, 2024

〈 취업자수 및 고용률 현황 〉



〈 실업자수 및 실업률 현황 〉



7. 공원 및 녹지현황

가. 공원 현황

◦ 총면적 3,003천㎡ 중 근린공원이 520천㎡(17.3%)로 가장 많은 면적을 차지하나 개수는 적음

◦ 여의도공원 등의 대규모 공원이 차지하는 비율이 높음

구 분	공원수(개소)	비 율(%)	면 적(천㎡)	비 율(%)
합계	108	100.0	3,003	100.0
어린이공원	27	25.0	77	2.6
소공원	33	30.6	49	1.6
근린공원	11	10.2	520	17.3
도시자연공원	1	0.9	2	0.1
묘지공원	-	-	-	-
체육공원	-	-	-	-
역사공원	1	0.9	3	0.1
문화공원	2	1.9	7	0.2
수변공원	-	-	-	-
기타공원	33	30.6	2,345	78.1

※ 2023 영등포구 통계연보

나. 녹지 현황

◦ 총면적 803.5천㎡ 중 일반녹지가 가장 많은 면적53.2%(427.5천㎡)을 차지하고 있으며 아파트 및 학교 내 조경이 11.1%(89.2천㎡)로 다음으로 많은양을 차지함

구 분	녹지수(개소)	비 율(%)	면 적(천㎡)	비 율(%)
합계	413	100.0	803.5	100.0
시설녹지	27	6.5	45.0	5.6
일반녹지	134	32.4	427.5	53.2
분리대	5	1.2	21.2	2.6
수벽	5	1.2	4.6	0.6
수림대	8	1.9	30.2	3.8
하천변조경	6	1.5	65.8	8.2
간이휴게소	77	18.6	27.3	3.4
지하철환기구주변	1	0.2	1.5	0.2
건물주변	28	6.8	11.8	1.5
아파트 및 학교	88	21.3	89.2	11.1
친수공간조성	6	1.5	5.5	0.7
기타	28	6.8	73.9	9.2

※ 2023 영등포구 통계연보

8. 교육 및 문화현황

가. 교육시설

◦ 2022년 기준, 영등포구 내 학교수는 83개소로 총 28,877명의 학생이 재학 중

구 분	학교수	학급 및 학과수	학생수	교원수
합계	83	1,352	28,877	2,472
유치원	39	170	3,254	312
초등학교	23	676	13,830	1,070
중학교	12	269	6,305	542
일반고등학교	7	193	4,430	442
특수목적고등학교	-	-	-	-
특성화고등학교	1	24	525	67
자율고등학교	1	20	533	39

※ 2023 영등포구 통계연보

◦ 공공도서관은 총 5개소 입지, 시립도서관이 4개소, 교육청도서관이 1개소

구 분	도서관수	좌석수	자료수		
			도 서	비도서	연속간행물(종)
합계	5	1,264	458,849	24,230	707
시·도도서관	4	796	233,109	13,535	124
교육청도서관	1	468	225,740	10,695	583

※ 2023 영등포구 통계연보

나. 문화재

◦ 국가지정문화재는 존재하지 않으며, 시지정문화재로는 조선 이흠례 묘지, 법화영험전 총 2개소의 유형문화재와 살풀이춤 1건의 무형문화재가 지정되어 있음

◦ 등록문화재로는 구 경성방직 사무동, 뉴욕 월도프 아스토리아호텔 게양 태극기, 대한민국임시의정원 문서, 대한민국임시의정원인 등 총 4개의 국가등록 문화재가 있음

구 분	지정문화재			등록문화재	
	국가 지정	시지정		국가등록	시등록
		유형문화재	무형문화재		
문화재	-	3	1	4	-

※ 2023 영등포구 통계연보

다. 문화시설

◦ 문화시설은 공연시설 11개소, 지역문화복지시설 10개소, 문화보급전수시설 1개소가 입지

◦ 2018년에 비해 전시시설 1개소 감소

구 분			개 소	
			2018년	2022년
공연시설	합계		11	11
	공연장	소계	8	8
		공공공연장	3	1
		민간공연장	5	7
	영화관		3(28스크린)	3(28스크린)
전시시설	합계		4	3
	박물관		3	2
	미술관		1	1
지역문화복지시설	합계		10	10
	문예회관		1	1
	종합복지회관		2	2
	구민(다목적)체육시설		2	2
	청소년 수련시설		5	5
문화보급 전수시설	합계		1	1
	문화원		1	1
	국악원		-	-
	전수회관		-	-

※ 2023 영등포구 통계연보

라. 체육시설

◦ 축구장을 제외하고, 2018년 대비 전체적인 개소수와 면적수는 증가

구 분		2018년		2022년	
		개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합계		83	314,519	113	492,242
축구장		8	61,640	6	46,533
야구장		-	-	2	13,799
테니스장		1	6,000	2	5,100
간이운동장(동네체육시설)		60	189,553	88	349,674
체육관	구기 체육관	1	3,900	1	3,900
	생활 체육관	4	11,192	4	11,192
전천후게이트볼장		-	-	1	660
수영장		5	31,192	5	31,192
롤러스케이트장		1	9,485	1	9,485
골프연습장		1	1,456	1	2,262
기타		1	101	2	18,445

※ 2023 영등포구 통계연보

9. 상·하수도 현황

가. 상수도

◦ 상수도 급수인구는 398,085인에, 상수도 보급률은 100%이며, 급수량은 129,742㎥/일, 1일 1인당 급수량은 325L임

구 분	총인구 (A)	급수인구 (B)	보급률(%) (B/Ax100)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(L)	급수전수(개)
2022년	398,085	398,085	100	-	129,742	325	72,582

※ 2023 영등포구 통계연보

나. 하수도

◦ 하수처리 대상인구는 400,908명이며, 하수도 보급률은 100%임

구 분	총인구 (A)	비처리인구 (B)	처리대상인구 (C=A+B)	하수종말처리인구 (명)	하수도보급률(%)
2021년	400,908	0	400,908	400,908	400,908

※ 2023 영등포구 통계연보

- 이하 여백 -

10. 토지현황 분석

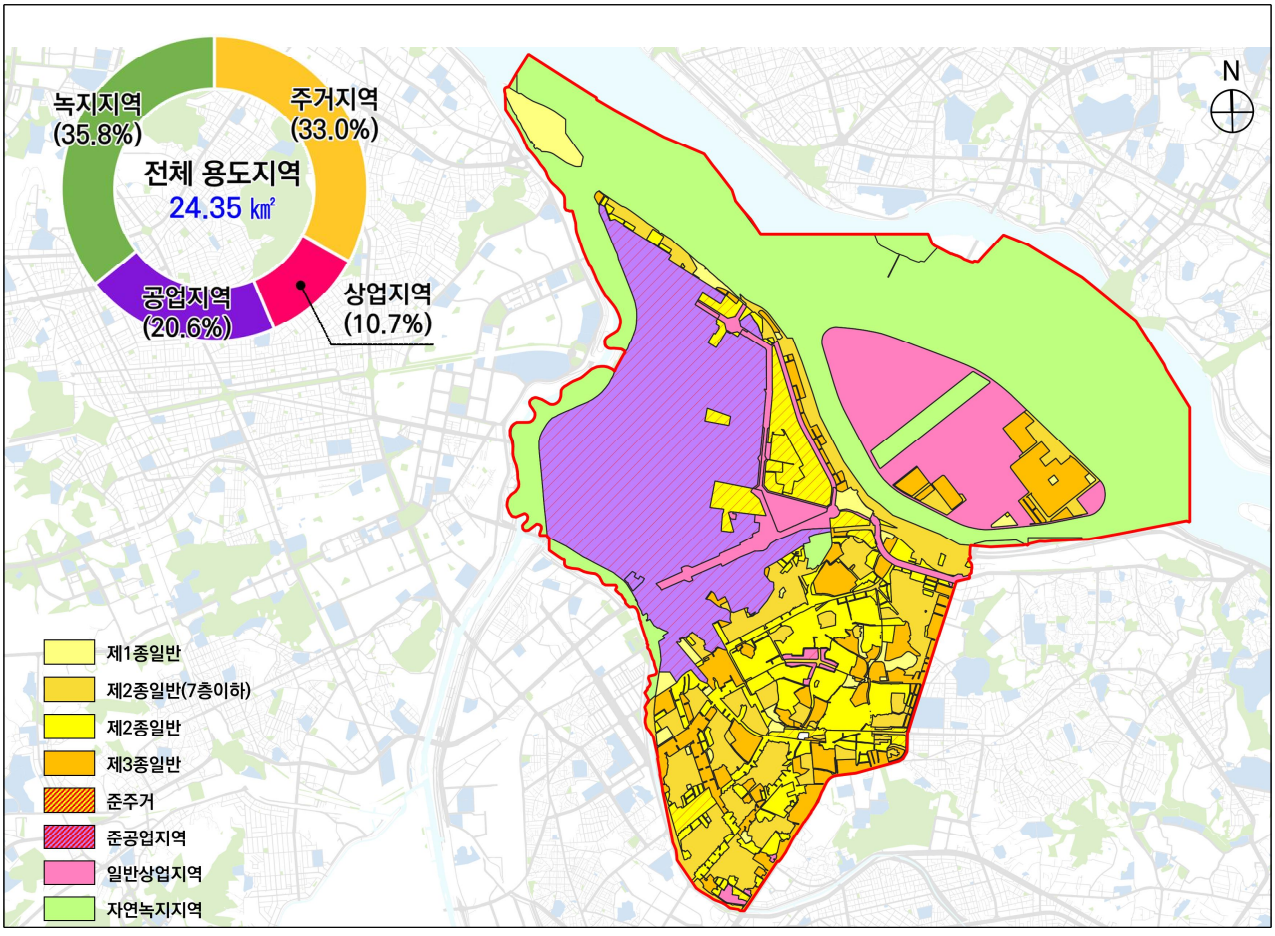
가. 용도지역 현황

◦ 영등포구 용도지역 총면적은 2022년 기준 약 24.35㎢이며, 이 중 녹지지역이 35.77%, 주거지역이 32.99%, 공업지역이 20.62%, 상업지역이 10.72%를 차지함

구 분				면 적(㎢)	비 율(%)
합 계				24.35	100.0
도시지역	주거지역	소 계		8.01	32.99
		일반주거지역	제1종	0.53	2.18
			제2종	1.68	6.90
			제2종(7층이하)	3.09	12.69
			제3종	1.76	7.23
		준주거지역		0.95	3.90
	상업지역	소 계		2.61	10.72
		일반상업지역		2.56	10.51
		근린상업지역		0.05	0.21
	공업지역	소 계		5.02	20.62
		준공업지역		5.02	20.62
	녹지지역	소 계		8.71	35.77
		자연녹지지역		8.71	35.77

※ 2023 영등포구 통계연보

〈 영등포구 용도지역 현황 〉



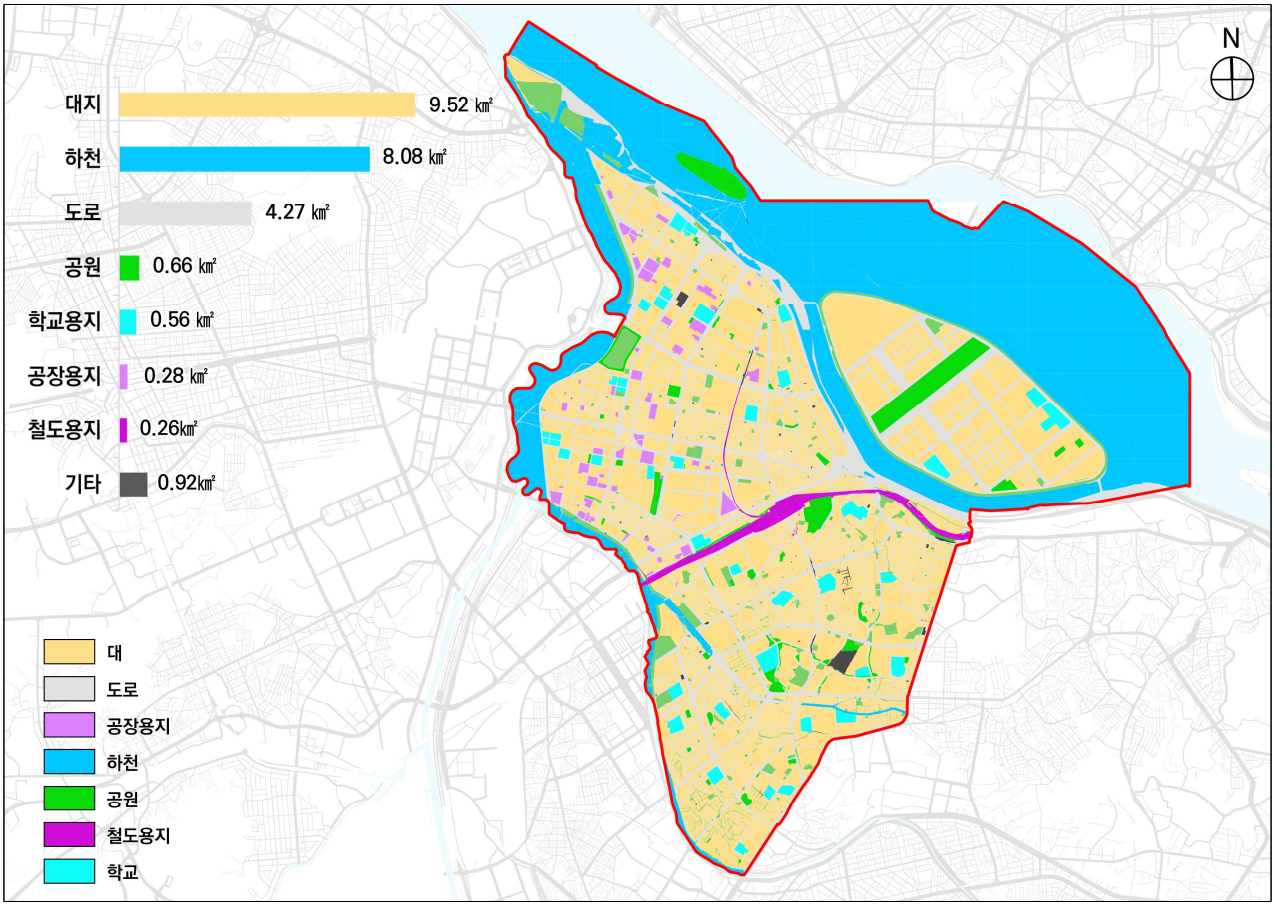
나. 지목현황

◦ 지목별 현황으로는 대지 38.78%(9.52㎢), 하천 32.91%(8.08㎢), 도로 17.39%(4.27㎢), 공원 2.69%(0.66㎢) 등의 순으로 나타나고 있음

구 분		전	답	임 야	대 지	학교용지	도 로	철도용지
영등포구	면적(㎢)	0.03	0.04	0.06	9.52	0.56	4.27	0.26
	비율(%)	0.12	0.16	0.24	38.78	2.28	17.39	1.06
구 분		공장용지	하 천	공 원	잡종지	기 타	합 계	
영등포구	면적(㎢)	0.28	8.08	0.66	0.04	0.75	24.55	
	비율(%)	1.14	32.91	2.69	0.16	3.05	100.0	

※ 2023 영등포구 통계연보

〈 영등포구 토지지목 현황 〉



다. 주택현황

1) 주택수

◦ 2022년 영등포구의 주택 수는 총 112,068호로 서울시의 3.6%로 나타남

◦ 2022년 영등포구의 주택은 아파트가 79,110호로 전체 주택의 70.6%로, 서울시의 59.5%보다 높은 수치를 보임

◦ 2018년 대비 단독주택의 수는 감소하고 아파트와 연립·다세대 주택의 수가 증가함

구 분		2022년		2018	
		전 국	서울시	영등포구	영등포구
계	호수	19,155,585	3,111,323	112,068	99,971
	구성비	100.0	100.0	100.0	100.0
단독 주택	호수	3,860,997	293,489	13,623	14,644
	구성비	20.2	9.4	12.2	14.6
아파트	호수	12,268,973	1,851,242	79,110	68,984
	구성비	64.0	59.5	70.6	69.0
연립· 다세대주택	호수	2,814,223	939,191	18,225	15,160
	구성비	14.7	30.2	16.3	15.2
기타	호수	211,392	27,401	1,110	1,183
	구성비	1.1	0.9	1.0	1.2

※ 2023 영등포구 통계연보, 국가통계포털(주택종류별주택수)

2) 건축연도별 주택

◦ 2022년 기준 전체 112,068호 중 2000년이전에 건설된 주택은 53,205호로 전체의 57.9%에 해당되어 노후화된 주택의 수가 많음

구 분	합 계	2022년	2020~ 2021년	2017~ 2019년	2014~ 2016	2011~ 2013	2000~ 2010	1980~ 1999	1979년 이전
계	112,068	2,176	9,406	8,367	6,657	5,399	26,858	40,743	12,462
단독주택	13,623	14	70	301	225	151	498	9,085	3,279
아파트	79,110	1,469	7,730	5,014	3,384	3,038	22,281	27,624	8,570
연립· 다세대주택	18,225	685	1,578	2,984	3,009	2,161	3,997	3,459	352
기타	1,110	8	28	68	39	49	82	575	261

※ 2023 영등포구 통계연보

11. 교통현황 분석

가. 일반현황

◦ 영등포구는 관내의 5개의 대교를 통하여 도심과 연결되며, 인천, 부천, 광명 등지에서 서울로 진입하는 관문역할을 함

◦ 지하철1호선(천안~의정부), 지하철 2호선 (서울순환), 지하철5호선(김포~강동·송파), 지하철 7호선(의정부~인천), 지하철 9호선 (김포~강동)등 5개 노선이 지나는 서울시 교통의 요충지임

◦ 계획대상지는 2호선(당산역, 영등포구청역), 5호선(영등포구청역), 9호선(선유도역, 당산역)이 보행권내 위치한 역세권으로 국회대로를 통한 여의도와의 접근성이 우수함

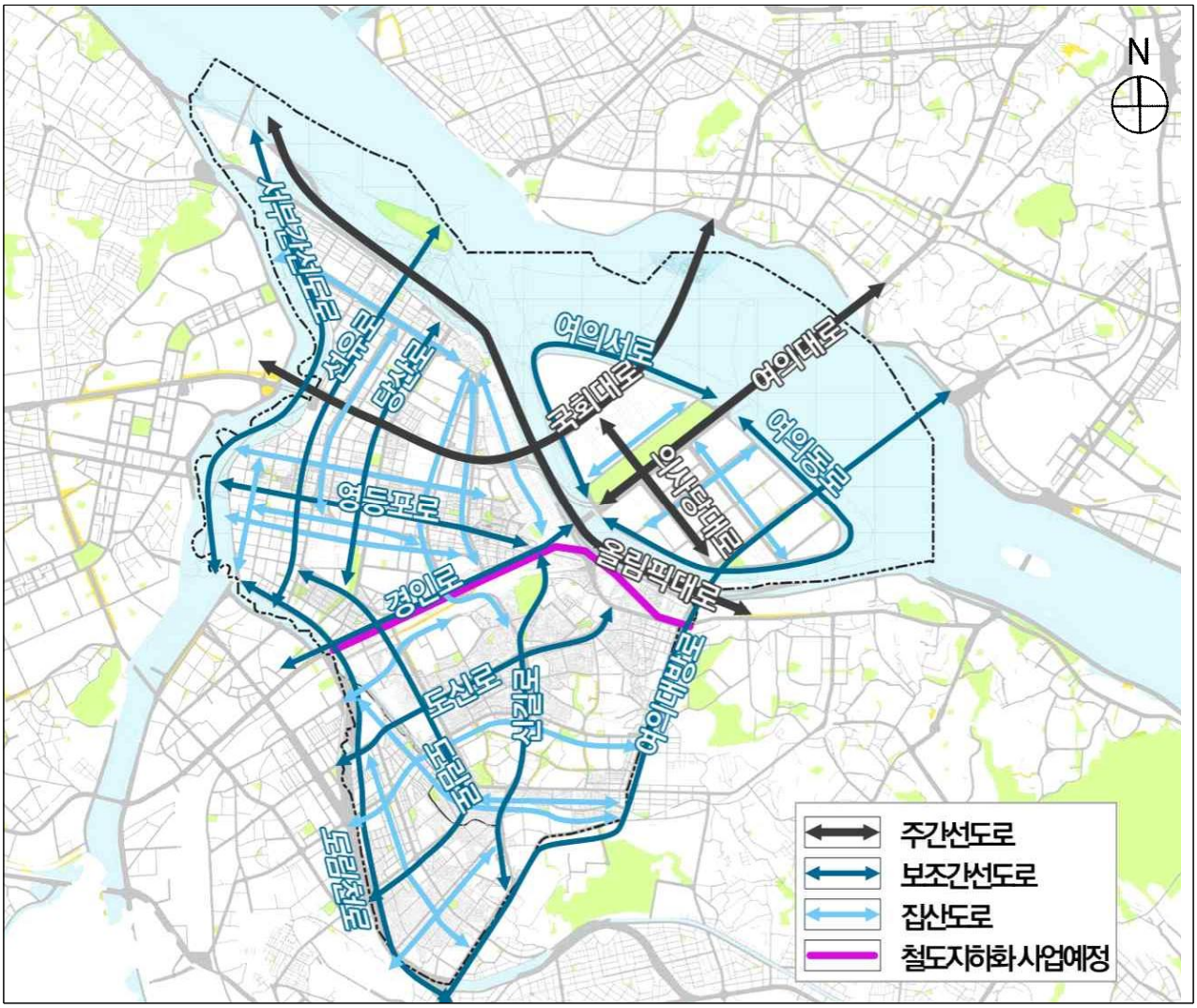
나. 주요 가로망 현황

◦ 타 자치구와 직접 연결되는 주요 도로가 지나고 있으며 이 중 폭 30m 이상의 주간선도로는 올림픽대로, 국회대로, 의사당대로, 여의대로가 있으며 보조간선도로로 서부간선도로, 선유로 등 다양한 도로가 있음

구 분	도로명	기 점	종 점	폭 원(m)	연 장(m)
간선도로	올림픽대로	양화동 168	여의도동 87-5	50	40,678
	국회대로	양평동3가 57-5	여의도동 83-2	40	10,200
	의사당대로	여의도동 1	여의도동 48-3	50	1,671
	여의대로	여의도동 28-3	여의도동 8604	40	2,653
보조 간선도로	서부간선도로	문래동5가 31	양평동6가 76-1	40	27,260
	선유로	문래동4가 40	당산동 1	35	4,200
	당산로	문래동3가 58-20	당산동6가 321	30	2,525
	영등포로	양평동3가 489	신길동 1348	30	4,257
	경인로	문래동1가 97-1	여의도동 28-3	40	28,004
	도신로	대림동 785	신길동 101-7	25	2,626
	도림천로	문래동5가 31	대림동 994-4	25	4,400
	도림로	구로동 89-138	문래동3가 77-59	25	4,450
	신길로	대림동 948-1	영등포동1가 96-4	20	3,018
	여의대방로	대림동 948-1	이촌동 393-4	35	5,700
	여의서로	여의도동 20	여의도동 28-3	20	3,140
	여의동로	여의도동 28-3	여의도동 20	20	3,793

※ 영등포형 주거정비 관리방안, 2024.12.

〈 주요 가로망 현황도 〉



※ 영등포형 주거정비 관리방안, 2024.12.

- 이하 여백 -

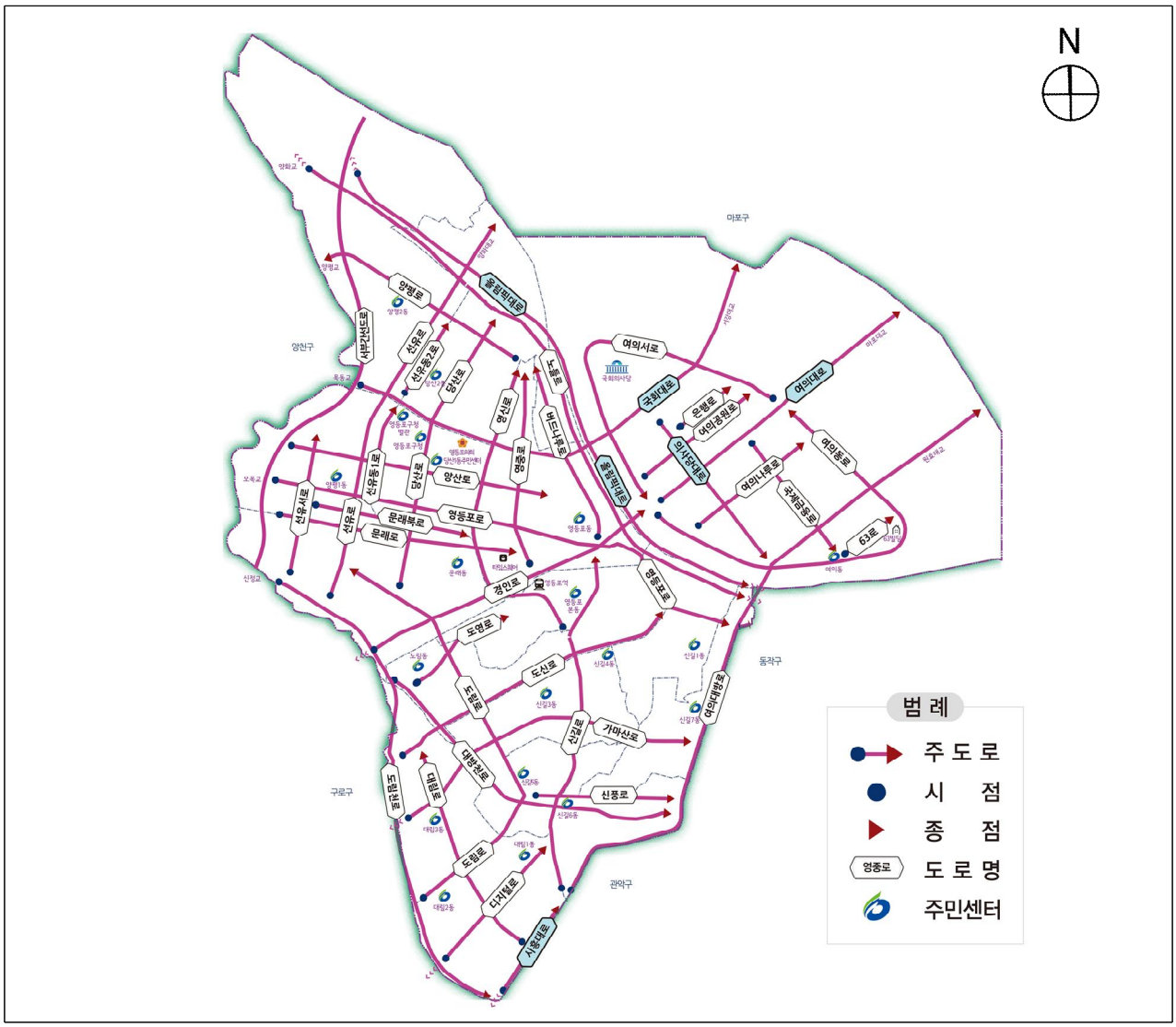
다. 도로시설 현황

◦ 2019년까지 계속해서 증가하였으나 2019년에 일반국도는 증감이 없고 특별시도만 증가한 이후 현재까지 추이에 변화 없음

구 분	합 계(m)			고속도로	일반국도(m)			특별시도(m)		
	계	연 장	미포장	포 장	계	연 장	미포장	계	연 장	미포장
2018	389,191	389,191	-	-	12,150	12,150	-	377,041	377,041	-
2019	390,123	390,123	-	-	12,150	12,150	-	377,973	377,973	-
2020	397,092	397,092	-	-	12,150	12,150	-	384,942	384,942	-
2021	397,092	397,092	-	-	12,150	12,150	-	384,942	384,942	-
2022	397,092	397,092	-	-	12,150	12,150	-	384,942	384,942	-

※ 2023 영등포구 통계연보

〈 영등포구 도로시설 현황 〉



※ 영등포구청 홈페이지(https://www.ydp.go.kr/)

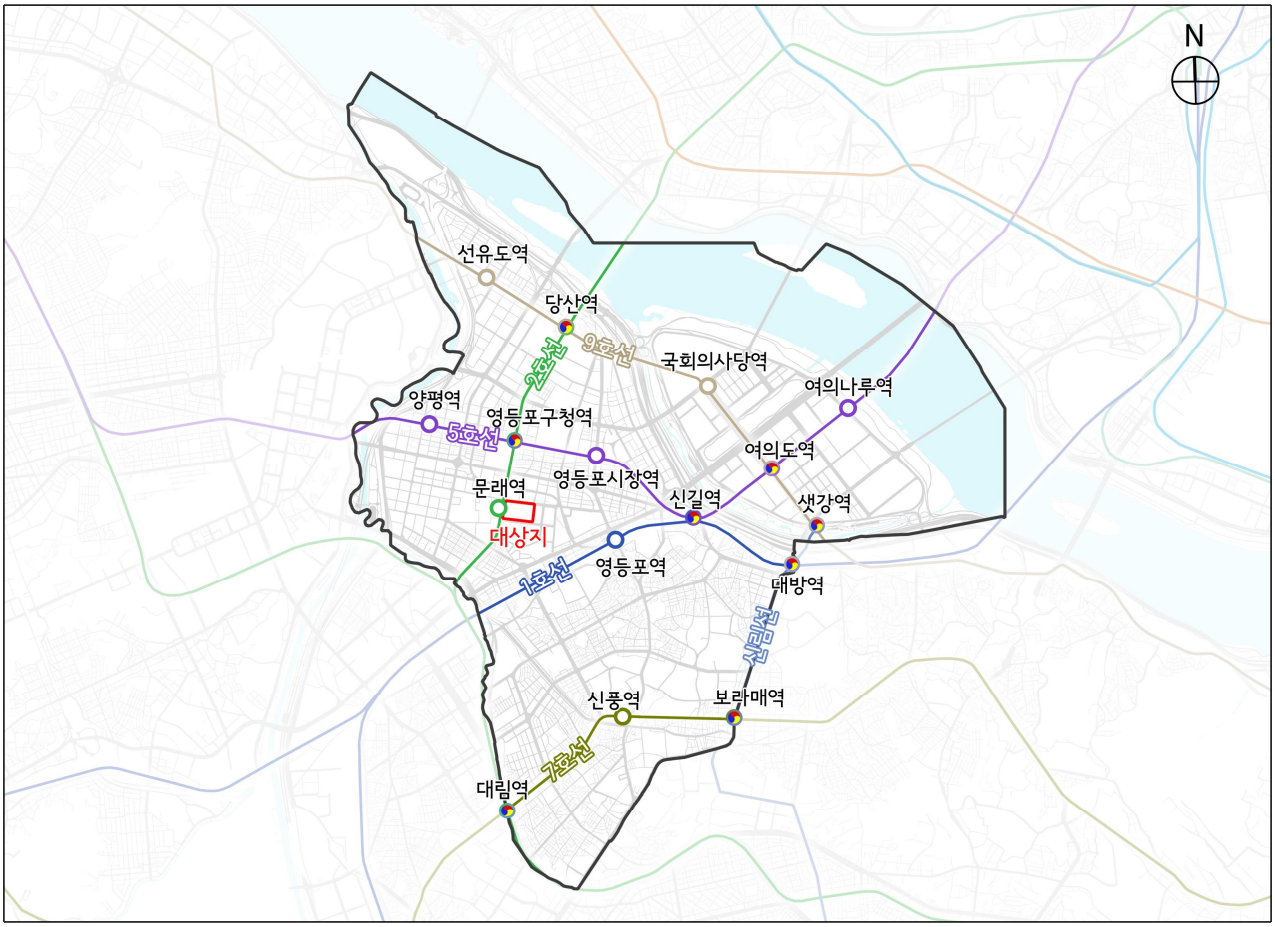
라. 관내 철도현황

◦ 영등포구는 서울시지하철 1, 2, 5, 7, 9호선 및 신림선 등 6개 노선에 16개 역사가 입지하고 있음

◦ 계획대상지는 지하철 2호선(당산역, 영등포구청역), 5호선(영등포구청역), 9호선(선유도역, 당산역)이 보행권내 위치

호 선	역 명	위 치	비 고
1호선	영등포역	영등포구 경인로 846	-
	대방역	영등포구 여의대방로 300	신림선 환승역
2호선	당산역	영등포구 당산로 229	9호선 환승역
	영등포구청역	영등포구 당산로 지하121	5호선 환승역
	문래역	영등포구 당산로 지하28	-
5호선	양평역	영등포구 양산로 지하21	-
	영등포시장역	영등포구 양산로 지하200	-
	신길역	영등포구 경인로 11가길 지하9	1호선 환승역
	여의도역	영등포구 여의나루로 지하40	9호선 환승역
	여의나루역	영등포구 여의동로 지하343	-
7호선	대림역	영등포구 도림로 지하137	2호선 환승역
	신풍역	영등포구 신풍로 지하27	-
	보라매역	동작구 상도로 지하2	신림선 환승역
9호선	선유도역	영등포구 양평로 지하124	-
	국회의사당역	영등포구 국회대로 지하758	-
	샛강역	영등포구 의사당대로 지하166	신림선 환승역

〈 영등포구 지하철 현황도 〉



12. 대상지 현황

가. 입지여건

- 대상지는 서울특별시 영등포구 당산동4가에 위치하며 500m이내에 초등학교 2개소(선유초, 당서초), 중학교 2개소(선유중, 당산서중), 고등학교 1개소(선유고)가 있음
- 대상지는 지하철 2호선(당산역, 영등포구청역), 5호선(영등포구청역), 9호선(선유도역, 당산역)이 보행권내 위치하고 있고, 국회대로를 통해 여의도·영등포 도심으로 직결되는 등 교통여건이 양호한 지역임
- 동측으로 당산SK V1/V2(지식산업센터), 서측으로 양평현대2차·3차아파트가 위치하며, 남측으로 e편한세상당산리버파크가 2028년 준공 예정, 북측에 유원제일2차아파트가 재건축 예정되어 있음
- 대상지 주변으로 현재 노후 아파트 재건축사업이 추진 중이며, 지식산업센터(공장이전부지)로 변화하고 있음

〈 입지여건 〉



나. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 현황

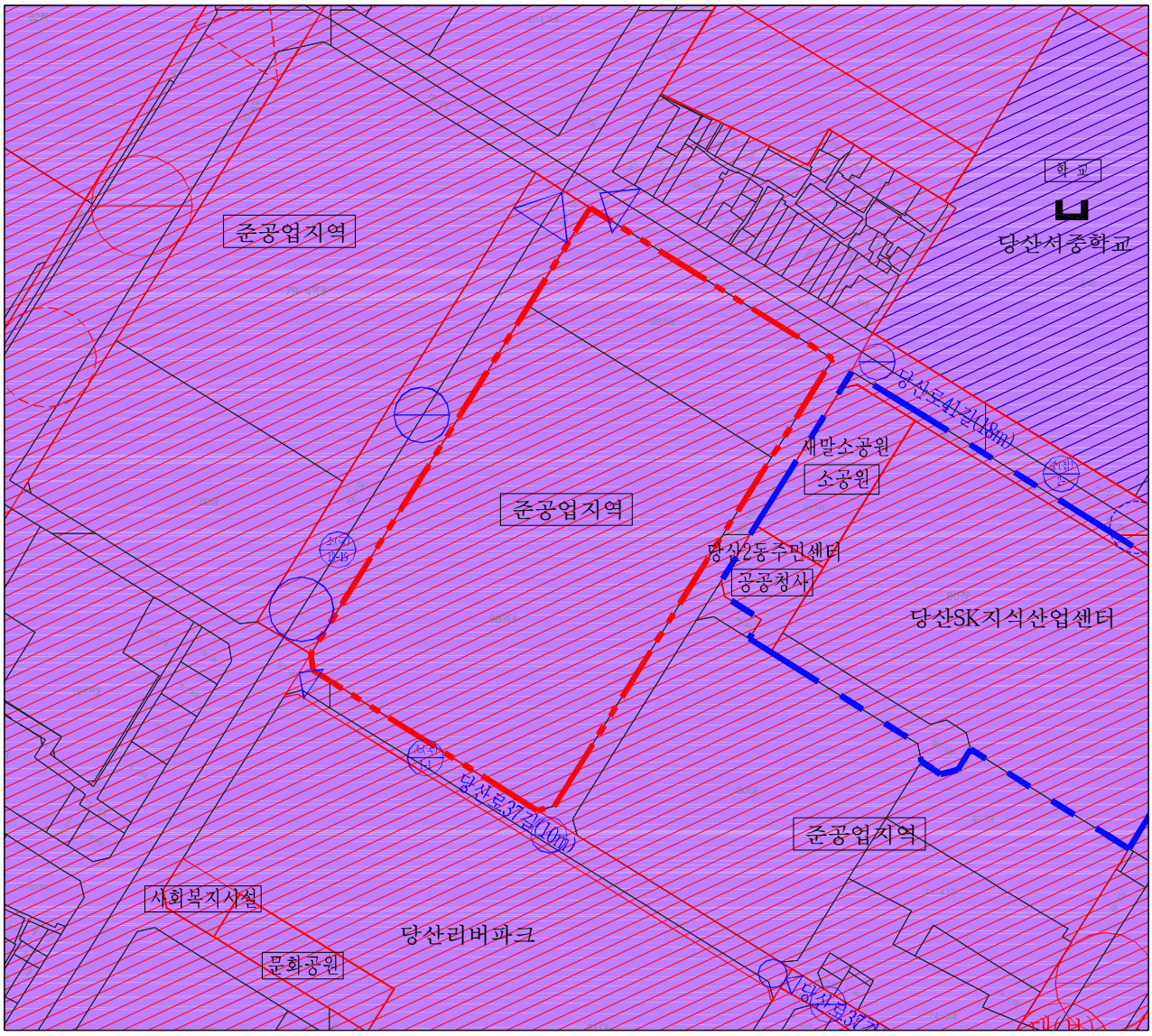
◦ 대상지는 지구단위계획구역으로 용도지역은 준공업지역(100.0%)이며, 주변지역 또한 모두 준공업지역으로 결정되어 있음

2) 도시기반시설 현황

◦ 대상지 동측으로 새말소공원, 당산2동주민센터가 위치해 있으며, 북측으로 당산서중학교, 남측으로 문화공원 조성 및 사회복지시설이 계획되어 있음

◦ 또한, 남측으로 “당산동4가 80번지 일대 제1종지구단위계획구역”이 결정되어 있으며, 당산SK지식산업센터가 위치하고 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉



다. 인구 및 가구 현황

1) 인구 현황

◦ 인구수는 1,222인, 가구수는 509가구임

◦ 인구밀도는 658인/ha임

구 분	계	공동주택	기 타	비 고
가구(세대)	509	509	-	-
인구(인)	1,222	1,222	-	-
인구밀도(인/ha)	658인/ha			-

주) 거주인구는 2.4인/가구로 산정
주) 인구밀도 산정 시 상가 제외

2) 가구 현황

◦ 대상지 내 공동주택에 거주하는 총 509가구 중 319가구는 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 190가구가 임대중임

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	자가	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	509	319	190	1,222	766	456	-

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 거주인구는 2.4인/가구로 산정

라. 토지 이용 현황

1) 토지 공시지가 현황

◦ 대상지의 평균공시지가는 10년의 경과동안 조금씩 상승해왔으며, 2024년 기점으로 2.8% 상승함

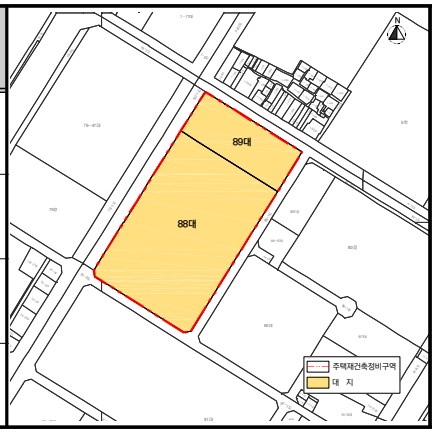
구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
평균공시지가	4,002	4,125	4,333	5,081	5,536	5,803	6,453	6,140	6,198	6,370

※ 단위 : 천원

- 이하 여백 -

2) 지목별 현황

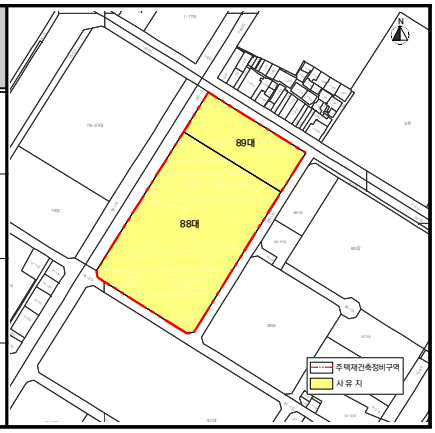
구 분	계	대 지
면적(㎡)	18,570.9	18,570.9
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	2	2
구성비(%)	100.0	100.0



주) 토지 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

3) 소유자별 현황

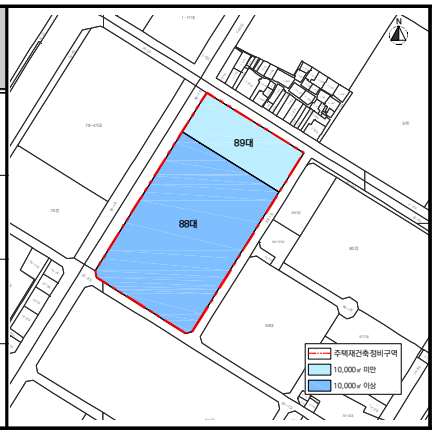
구 분	계	사 유 지
면적(㎡)	18,570.9	18,570.9
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	2	2
구성비(%)	100.0	100.0



주) 토지 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

4) 규모별 현황

구 분	계	10,000㎡ 미만	10,000㎡ 이상
면적(㎡)	18,570.9	3,971.9	14,599.0
구성비(%)	100.0	21.4	78.6
필지수(개)	2	1	1
구성비(%)	100.0	50.0	50.0



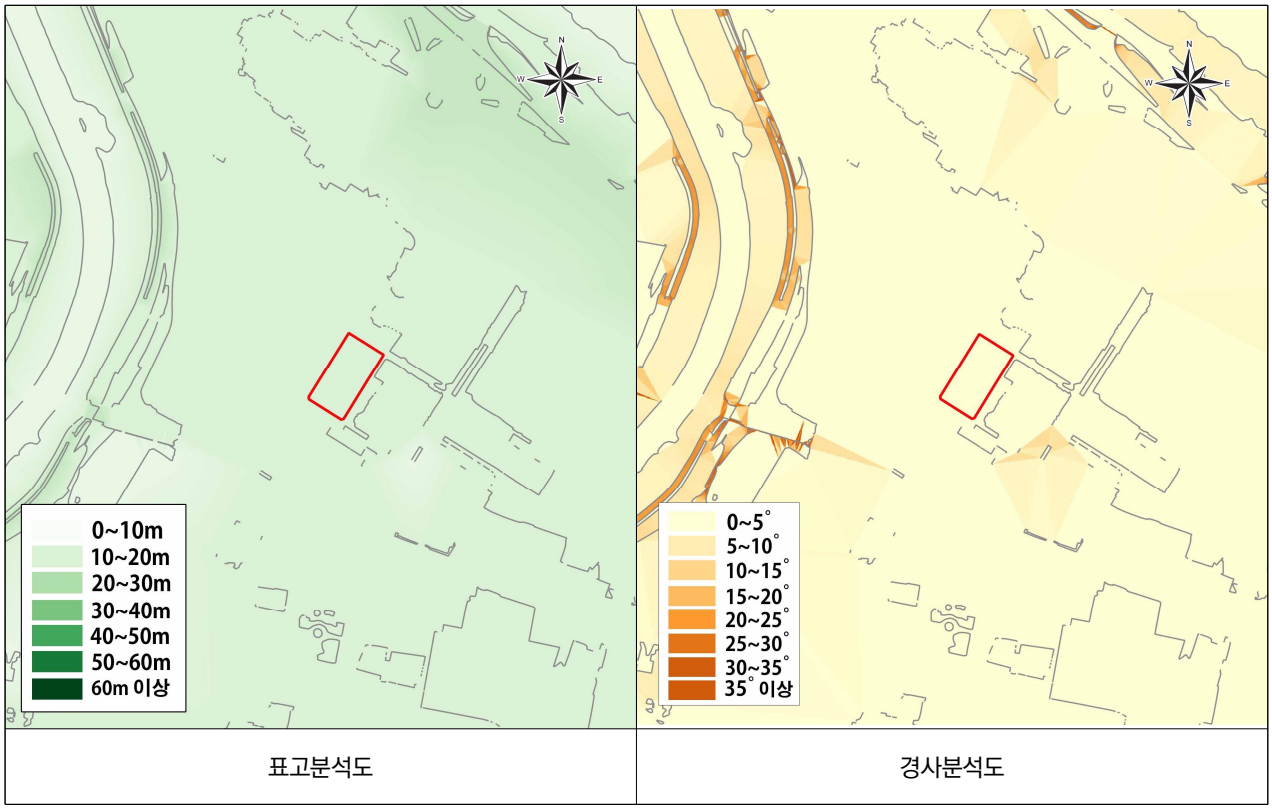
주) 토지 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

마. 지형 현황

1) 표고 및 경사

- 계획구역의 전체가 표고 10.0m이며, 경사는 5°이하가 100.0%를 이루고 있음
- 계획구역의 최저표고는 10.0m, 최고표고는 10.0m, 평균표고는 10.0m인 것으로 조사됨
- 계획구역의 평균경사도는 0.0°로 평탄한 지형을 이루고 있어 특별한 지형형태를 보이지 않음

〈 표고 및 경사분석도 〉



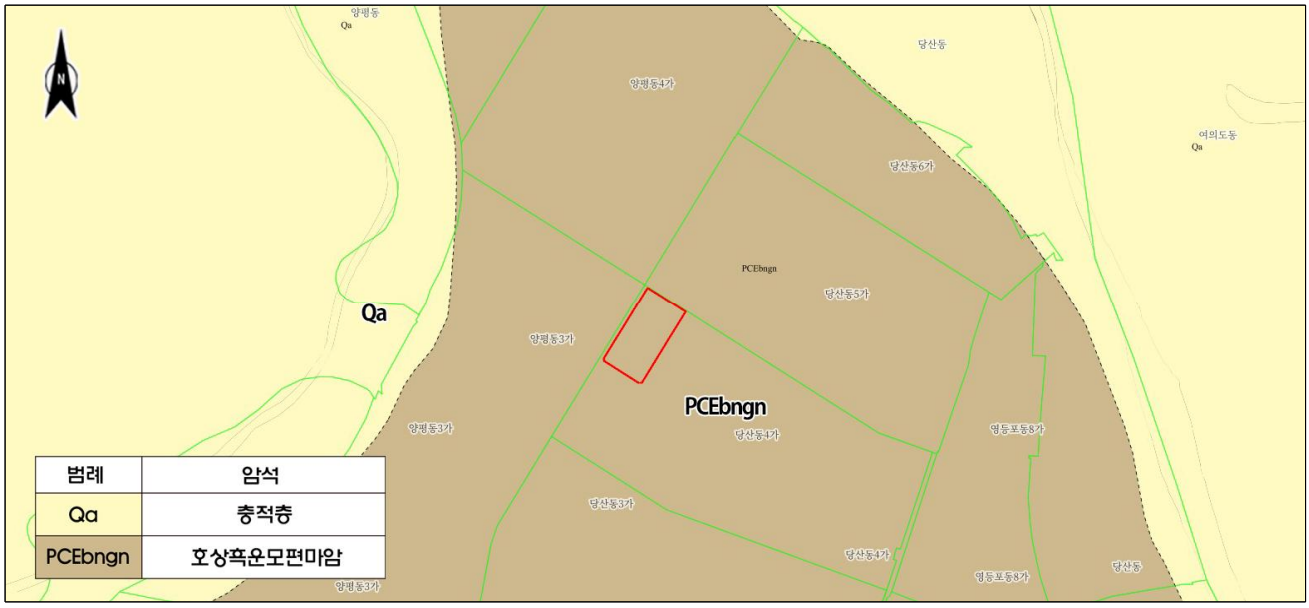
표고분석도	경사분석도

- 이하 여백 -

2) 지질

◦ 본 계획구역이 분포하고 있는 지질은 「한국지질자원연구원」에서 발간한 지질도 서울도폭(1:50,000)를 이용하여 조사하였으며, 계획구역은 선캄브리아시대 호상흑운모편암 및 신생대 제4기 충적층으로 구성되어 있는 것으로 조사됨

〈 계획구역 및 주변지역 지질도 〉

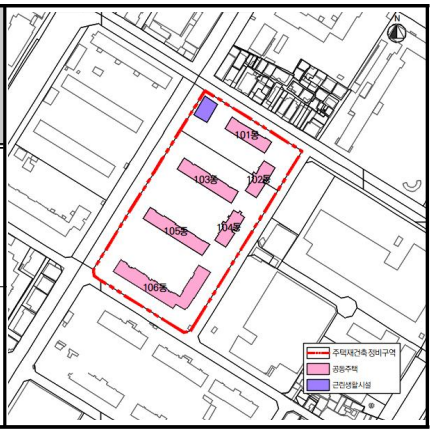


- 이하 여백 -

바. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	공동주택	근린생활시설
동 수(동)	7	6	1
구성비(%)	100.0	85.7	14.3



주) 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

2) 건축물 층수별 현황

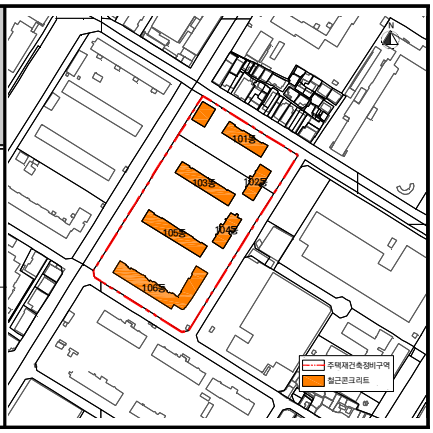
구 분	계	3층	15층
동 수(동)	7	1	6
구성비(%)	100.0	14.3	85.7



주) 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

3) 건축물 구조별 현황

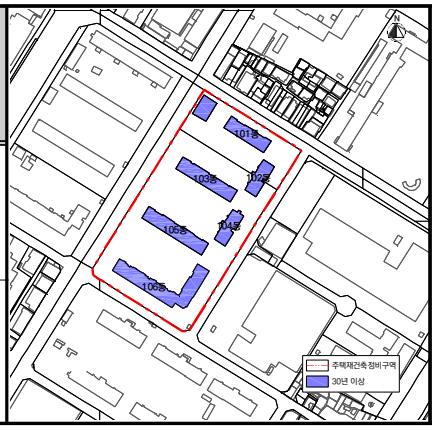
구 분	계	철근콘크리트
동 수(동)	7	7
구성비(%)	100.0	100.0



주) 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

4) 건축물 경과년도별 현황

구 분	계	30년 이상
동 수(동)	7	7
구성비(%)	100.0	100.0



주) 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	허 가
동 수(동)	7	7
구성비(%)	100.0	100.0



주) 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

6) 건축물 공시지가 현황

- 2016년부터 10년간의 국토교통부 공동주택 개별공시지가임
- 평균 공시지가 연평균증가율은 10.10%임

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	CAGR
101동	268,000	300,000	345,000	431,000	499,000	618,000	706,000	594,000	605,000	653,000	10.40
102동	219,000	248,000	285,000	344,000	420,000	524,000	590,000	481,000	495,000	519,000	10.06
103동	252,000	284,000	314,000	381,000	447,000	555,000	644,000	521,000	535,000	561,000	9.30
104동	219,000	248,000	285,000	344,000	420,000	524,000	590,000	481,000	495,000	519,000	10.06
105동	268,000	300,000	345,000	431,000	499,000	618,000	706,000	594,000	605,000	653,000	10.40
106동	268,000	300,000	357,000	436,000	499,000	618,000	706,000	594,000	605,000	653,000	10.40
상가동	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
평균	249,000	280,000	321,833	394,500	464,000	576,167	657,000	544,167	556,667	593,000	10.10

※ 단위 : 천원, %

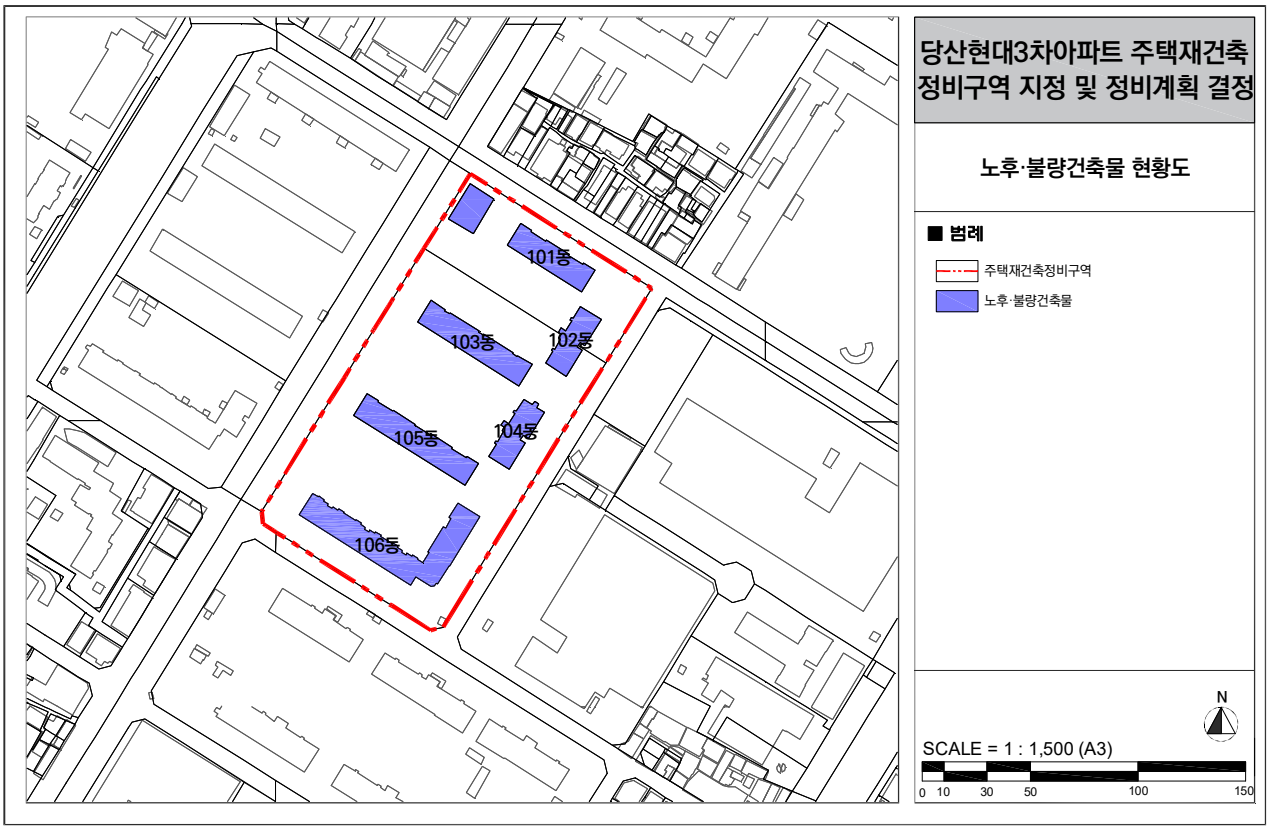
7) 노후 · 불량 건축물 현황

◦ 노후 · 불량건축물 기준 (서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제4조)

◦ 정비구역내 건축물 7개동은 전부 노후 · 불량건축물임

철근콘크리트, 철골콘크리트, 철골철근콘크리트, 강구조 공동주택
가. 1981년 12월 31일 이전에 준공된 건축물은 20년
나. 5층이상 건축물 중 1982년 1월 1일부터 1985년 12월 31일까지 준공된 건축물은 22+(준공연도-1982)×2년, **1986년 1월 1일 이후 준공된 건축물은 30년**
다. 4층이하 건축물 중 1982년 1월 1일부터 1990년 12월 31일까지 준공된 건축물은 21+(준공연도-1982)년, 1991년 1월 1일 이후 준공된 건축물은 30년
공동주택 이외의 건축물
가. 철근콘크리트, 철골콘크리트, 철골철근콘크리트, 강구조 건축물 : 30년
나. "가"목 이외의 건축물 : 20년
부 칙(제19조 승인된 추진위원회에 관한 경과조치)
서울특별시 조례 제4167호 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행 당시 법률 제6852호 도시 및 주거환경정비법 부칙 제9조에 따라 승인을 받아 추진위원회가 설립된 경우는 제4조 제1항 제1호의 개정규정에도 불구하고, 노후 · 불량 건축물의 기준년도를 5층 이상의 건축물은 22년, 4층 이하 건축물은 21년으로 한다.

◦ 노후·불량 건축물 현황도



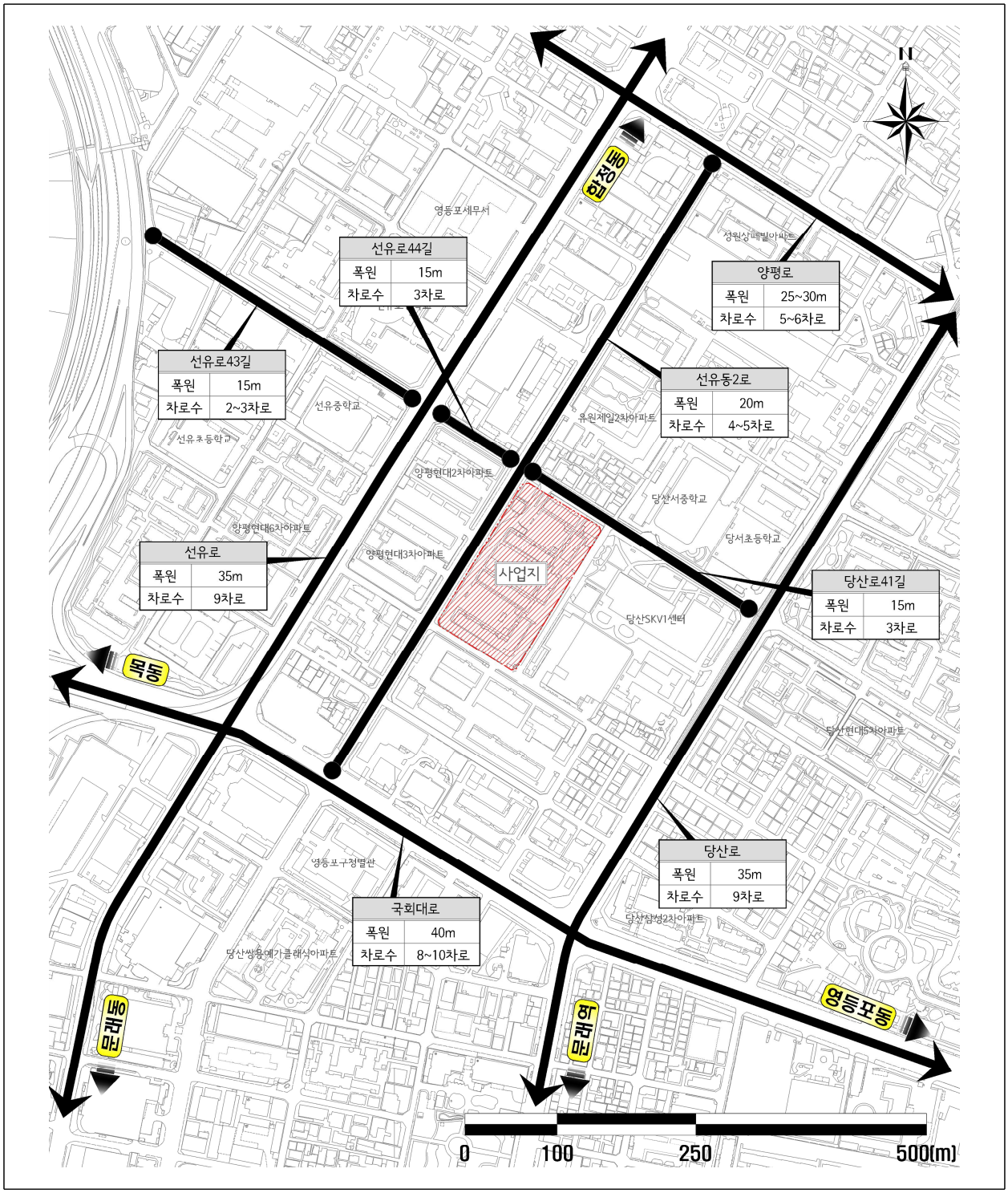
주) 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

사. 교통 현황

1) 주요가로망 현황

◦ 본 사업지 주변 가로망은 사업지 북측 선유로, 남측 당산로가 위치하고 있으며, 사업지 주출입구는 선유동2로에 계획중이며, 인근 국회대로, 양평로와 연계된다.

〈 가로망 현황도 〉



13. 현황종합분석

구 분	내 용
토지이용	◦ 중층으로 이루어진 공동주택과 상가 등 노후·불량건축물로 이루어진 대지로써 정비계획을 통한 체계적이고 합리적인 개발계획을 구상하고 환경친화적인 공동주택 건립을 위한 기틀 마련 ◦ 당산서중학교를 고려한 동선계획 수립 및 당산2동주민센터와 연계하여 보행 계획
건축물	◦ 30년 이상된 건축물이 전체 건축물의 100%로 노후도가 심각하여 냉난방 등의 유지비 과다 지출과 구조적인 안전성에 문제 발생
도시계획시설	◦ 도시기반시설 도로로 둘러싸여 있는 공동주택지로서 재건축시 도시기반시설 용량을 고려하여 계획하는 것이 필요할 것으로 판단 ◦ 대상지 동측에 당산2동주민센터 및 새말소공원이 조성되어 있으며, 북측으로 당서초등학교. 당산서중학교가 위치
교통 / 주차	◦ 당산로41길, 당산로37길에서 대상지로 진·출입하고 있음

정 비 과 제	
	◦ 2024년 3월 재건축이 타당하다는 재건축 진단 결과를 받은 지역으로 정비구역으로 지정하여 지역적인 여건변화 및 주변지역의 개발추세에 따른 형평성을 고려하여 적정한 개발밀도 기준 제시가 필요함 ◦ 주변의 지역여건을 활용한 친환경적인 양호한 주택마련 ◦ 시대적/지역적 여건 및 상황변화에 따른 주택규모의 배분 ◦ 계획적 개발을 통해 오픈스페이스와 근린생활시설 등 주민에게 필요한 시설을 충분히 확보하고 활용도를 높일 수 있도록 적극적 조성

- 이하 여백 -

3 기본구상

1. 계획의 목표 및 방향

가. 계획의 목표

- 노후된 공동주택의 정비를 통해 주거환경의 쾌적성 및 도시환경 제고
- 상위계획 적합 및 관련법규를 준수하고 주민의견을 반영하는 체계적이고 합리적인 정비계획 수립
- 주변 환경과 조화되고 환경친화적인 공동주택단지 조성

나. 계획의 방향

1) 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획 수립

- 주변의 토지이용 및 기반시설 용량 등을 고려한 계획적인 주거공간의 창출
- 가구규모, 경관 등 개발영향이 미치는 주변 도시지역과의 조화 도모
- 입지특성에 따른 보도, 보행자통행로 등의 네트워크화로 보행축 활성화

2) 체계적 정비계획을 통한 합리적인 주거단지 개발

- 토지이용의 효율화를 위한 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 건축배치로 주민생활여건 개선
- 현대화된 공동주택과 더불어 오픈스페이스 등의 적정배분으로 쾌적한 주거환경 창출
- 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입

2. 계획지표 설정

가. 기본방향

- 현재의 개발현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도계획 수립
- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 용도지역 기준에 부합되는 적정밀도계획 수립
- 주변지역의 개발밀도 추세와 경관적 조화 고려

나. 개발규모 지표구상

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하고 정하고 있는 개발밀도 고려
- 「국토의 계획 및 이용에 관 한법률」 및 「서울시 도시계획조례」에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려
- 인근 고층아파트의 개발규모 고려

다. 건폐율 지표

구 분	서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업부문)
건폐율	60% 이하

서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)에 따라 60% 이하가 기준이나
서울시 도시계획과 의견(실제 건축계획을 감안하여 조정할 것, 2026.6.16.) 반영하여 30%로 계획

라. 용적률 지표

구 분	서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업부문)
기준(계획)용적률	210%
허용용적률	230%
법적상한용적률	400%
인센티브	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조에 따라 인센티브 제공할 수 있음

기준(계획)용적률	◦ 210%
허용용적률	◦ 현황용적률 및 사업성 보정계수 반영하여 250%
상한(개발가능) 용적률	◦ 「지구단위계획 수립기준 개정(공동주택 허용용적률 인센티브 개선)」에 따라 269.87% 이하로 계획 = 허용용적률 + (법정허용용적률 × 1.3 × α + 법정허용용적률 × 1 × β) ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 ※ β = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)제공 면적/공공시설부지로 제공 후 대지면적 ※ 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 – 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 면적 – 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지 면적)
법적상한용적률	◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 400%

마. 인구 지표

◦ 각종 기반시설 및 공동이용시설 등을 충분히 확보할 수 있는 기준이 되는 세대수와 인구수를 파악하여 개발로 인한 기존 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성하기 위함
◦ 본 대상지의 인구는 세대당 인구 2.4인으로 인구수 산정
- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획상 2025년 평균가구원수 2.4인 적용

1) 인구 및 가구지표 설정

(세대당 2.4인 적용)

구 분	인구수(인)			세대수(세대)			비고
	현 황	증·감	계 획	현 황	증·감	계 획	
당산현대3차아파트 주택재건축정비사업	1,222	증) 540	1,762	509	증) 225	734	

바. 주택공급 지표

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조 (국토교통부 제2022-720호)
1. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.
2. 다음 각호를 충족하는 경우 제1항을 적용하지 아니한다.
- 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 재건축하기 전의 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
- 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

1) 인구, 세대수 및 주택규모별 배분계획

(세대당 2.4인 적용)

구 분	전용면적	세대수(세대)	인구수(인)	세대수 비율(%)	
임대	59.95㎡	95	228	12.8	전체 세대수의 96.5%
	84.95㎡	40	96	5.4	
분양	44.95㎡	100	240	13.5	
	59.95㎡	209	502	28.2	
	74.95㎡	103	248	13.9	
	84.95㎡	168	404	22.7	
	96.95㎡	26	63	3.5	
합 계		741	1,781	100.0	

※ 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

사. 정비기반시설 지표

1) 도로 및 교통

◦ 주택단지 계획세대수를 감안한 진입도로 설치기준은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의함

■ 진입도로 설치기준

주택단지의 총 세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	폭 4m이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계	비고
300미만	6m 이상	10m 이상	
300이상 ~ 500미만	8m 이상	12m 이상	
500 이상 ~ 1,000미만	**12m 이상**	**16m 이상**	
1,000이상 ~ 2,000미만	15m 이상	20m 이상	
2,000이상	20m 이상	25m 이상	

2) 공원 · 녹지

◦ 공원 · 녹지는 대상지 주변의 기 조성된 새말소공원, 문화공원 및 녹지를 고려하여 대상지 내에는 계획하지 않음 (대상지 면적 5만제곱미터 이하로 미확보 대상임)

◦ 공동주택 단지 내의 조경시설 등은 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법 및 서울시 건축조례 등에 적합한 계획 수립

■ 공원 · 녹지 확보기준

구 분		확 보 기 준
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	시행규칙 제5조 별표2	◦ 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준 -「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 정비계획시 1인당 2제곱미터 이상 또는 개발부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰면적 확보 ☞ 대상지 면적은 18,570.9㎡(5만제곱미터 이하)으로 공원 · 녹지 미확보

3. 부문별 구상

구 분	내 용
토지이용 구 상	◦ 노후·불량 주거지의 주택재건축 의도에 대응하면서 지구의 특성을 살릴 수 있는 특성화에 중점 ◦ 주변 도시기반시설과의 연계를 고려한 동선체계 구축 및 공간시설 구상 ◦ 단지내 Open Space를 구축하여 주변 공원·녹지와 연계
교통체계 구 상	◦ 진출입로와 주변 가로망에 미치는 교통영향을 최소화하고 보행자의 안전한 보행권 확보 ◦ 보행 발생시설 등 보행자 이용형태를 반영한 안전하고 쾌적한 보행동선 구상 ◦ 쾌적하고 안전한 지상공간 확보를 위한 주차장 지하화
공원 · 녹지 구 상	◦ 대상지 주변 공원 및 녹지와 연계한 Green Network 구축 ◦ 단지내에서 휴식 및 산책공간의 Green Network 체계 구축
건축물 및 시 설 에 관한 구상	◦ 건축물의 적정한 개발밀도를 설정하여 쾌적성과 효율성을 추구 ◦ 계획인구 추정을 통한 시설의 적정규모 산정과 공간배치의 효율화로 주민의 삶의 질 욕구 충족 ◦ 당산서중학교를 고려하여 남북 동선계획 수립 ◦ 당산2동주민센터와 연계하여 동서 보행 계획

4 부문별 계획(안)

1. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

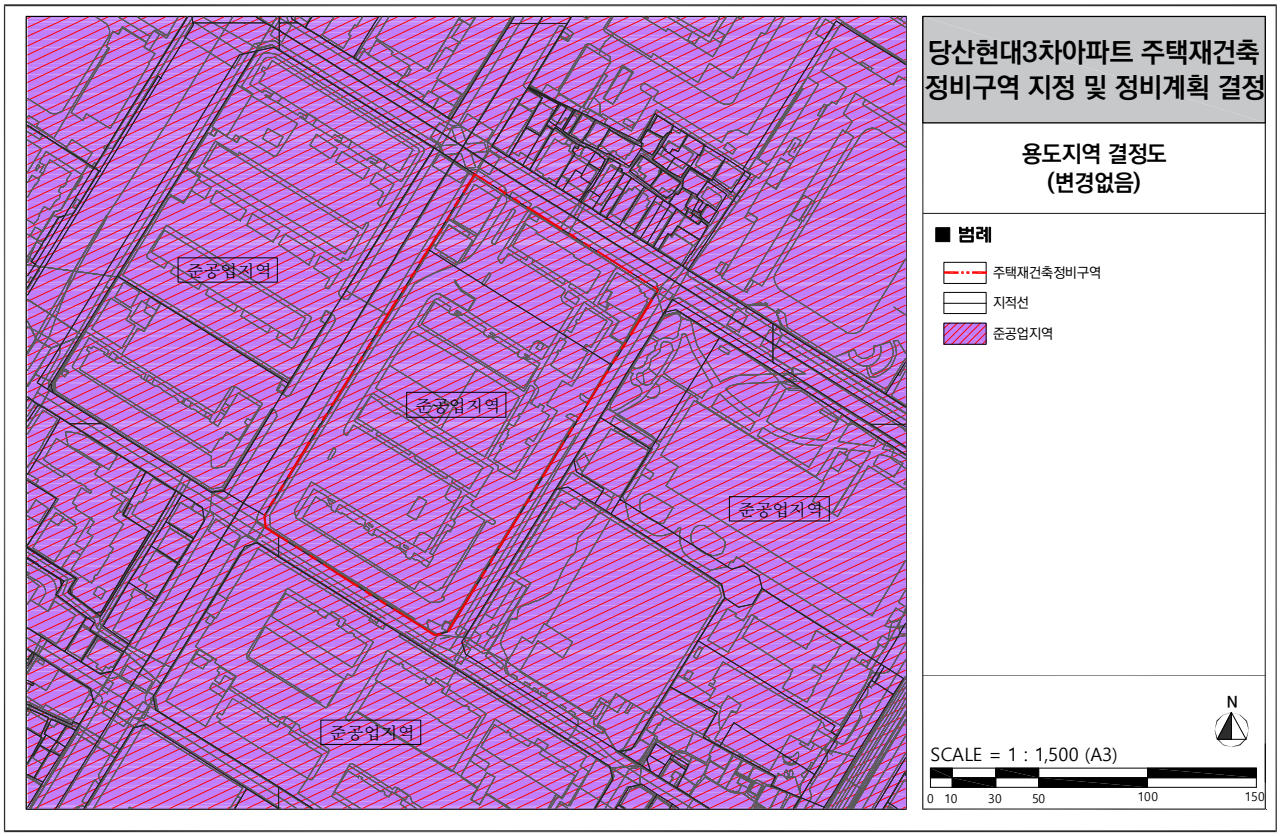
가. 기본방향

◦ “서남권대개조 준공업지역 제도 혁신 방안(2024.02.27.)”을 고려하여 준공업지역 노후 공동주택 재건축 계획

나. 용도지역 결정 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	18,570.9	-	18,570.9	100.0	-
준공업지역	18,570.9	-	18,570.9	100.0	

〈 용도지역 결정도 〉



- 이하 여백 -

2. 토지이용계획

가. 기본방향

◦ 재건축 사업대상지임을 고려하여 공동주택을 중심으로 계획하되 공동주택, 공동이용시설 등의 기능을 효율적으로 배치

◦ 신속통합기획 자문회의 의견 및 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과를 반영하여 교통수요 증가를 고려하고 원활한 차량 통행 및 보행환경 개선을 위하여 남측도로 확폭

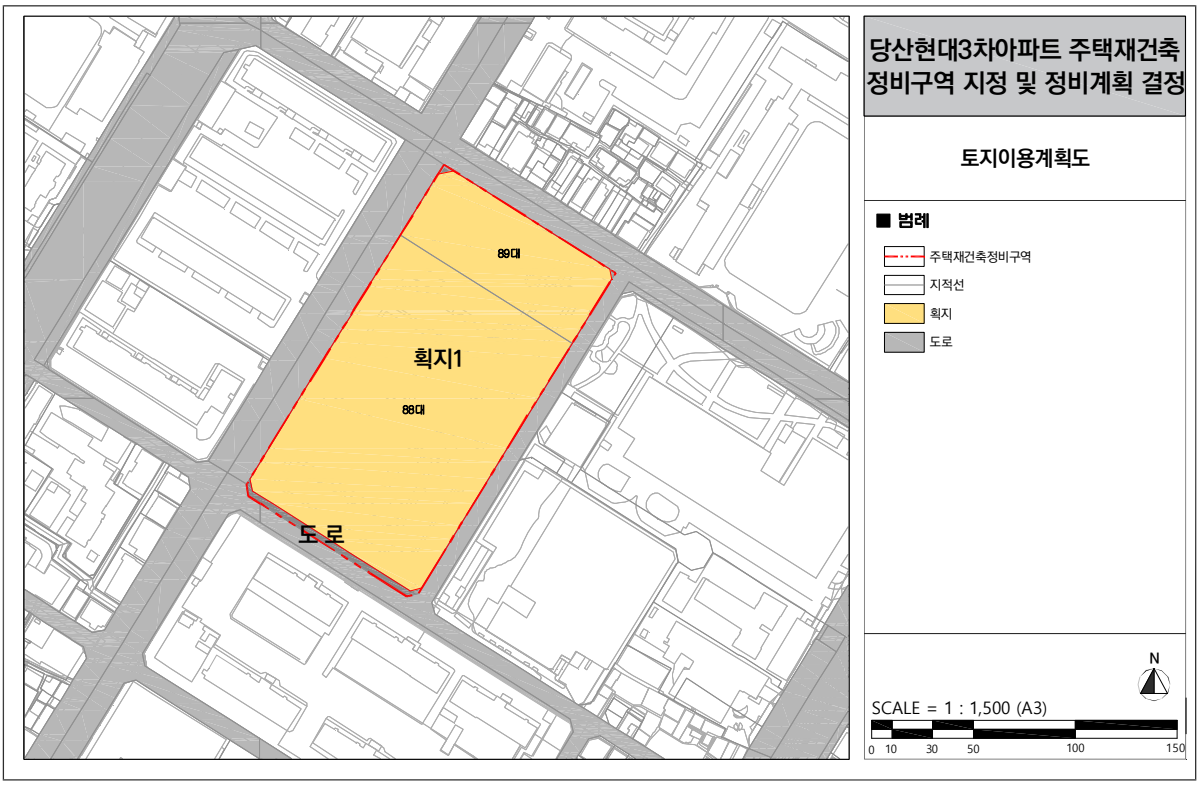
- 북측(당산로41길) : 도로 가각부 설치 위해 동측 도시계획시설(도로:중로 2-A) 연장 확장(종점변경)
  L=168m → 276m (108m 연장)
- 남측(당산로37길) : 정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(당산로37길)를 3m 추가 확보
  B = 10m → 13m (3m 확폭)
- 동측(당산로41가길) : 도로 가각부 설치를 위해 동측 도시계획도로(도로 : 소로2-A) 신설
  B = 8m (신설)

나. 토지이용계획 조서

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		18,570.9	100.00	-
획 지	획지1	18,258.3	98.31	공동주택 및 부대·복리시설
정비기반시설	도 로	312.6	1.69	(소로1-1) 구역 내 3m 확폭 (소로2-A) 도로 가각부 설치 (중로2-A) 도로 가각부 설치

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

〈 토지이용계획도 〉



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

가. 도 로

- 기존 가로망을 최대한 활용하여 차량소통 및 접근성 극대화 방안 모색
- 대상지 남측 도로를 3m 확폭하여 진출입로와 주변 가로망에 미치는 교통영향을 최소화
- 주차수요의 100%를 지하주차장으로 계획하여 지상부 주차동선 최소화

나. 도로 결정(변경) 조서

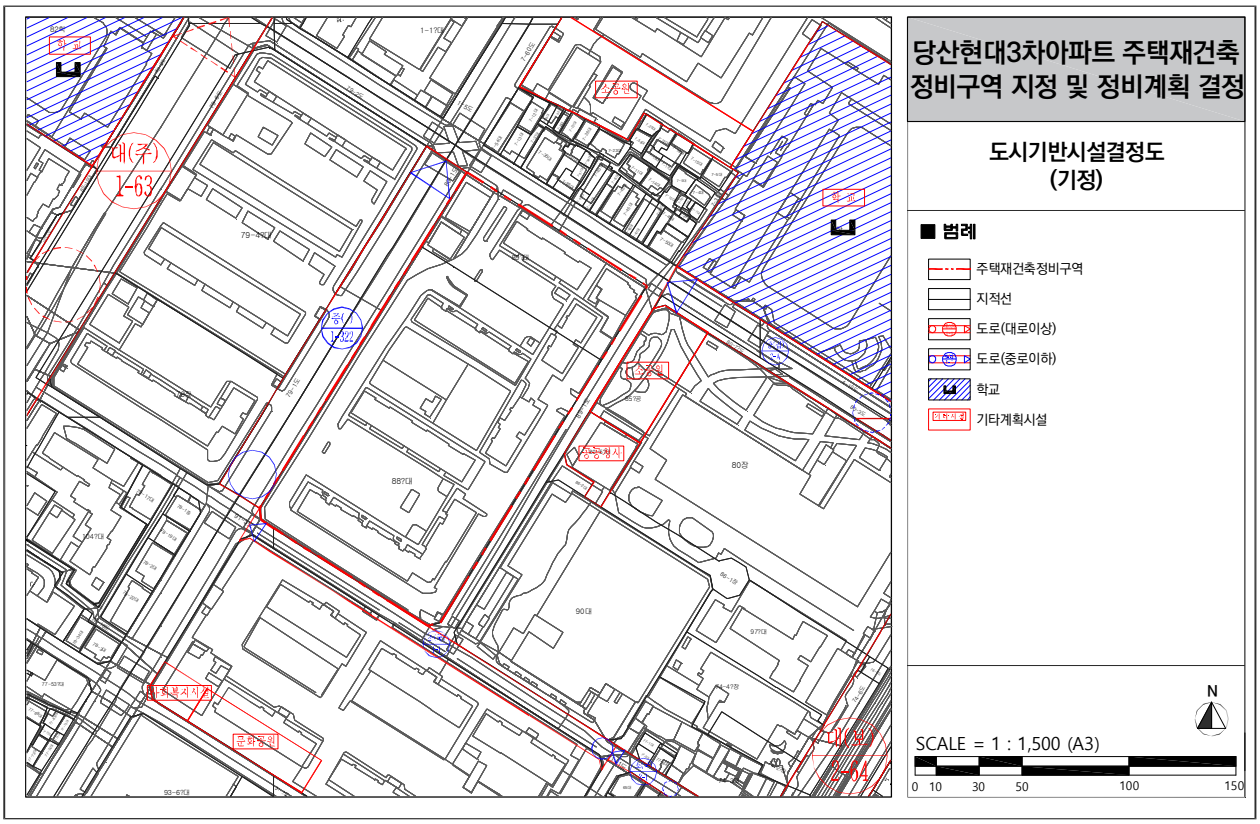
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	322	15	-	190	당산동4가 80-1	양평동3가 79-1			서울시고시 제297호 (1989.6.21)	-
기정	중로	2	A	18	집산 도로	168	당산동 5-3	당산동 89-1	일반 도로			
변경	중로	2	A	15~18	집산 도로	276 (108)	당산동 5-3	당산동5가 7-60	일반 도로			종점 변경
기정	소로	1	1	10	국지 도로	200	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로		서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리 사업지구
변경	소로	1	1	10~13	국지 도로	200 (100)	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로		서울시고시 제49호 (1946.8.13)	구역 내 3m 추가확보
신설	소로	2	A	8	국지 도로	183 (183)	당산동4가 89-1	당산동4가 91-1	일반 도로			가각부 설치

주) ( )안은 대상지와 접한 연장임

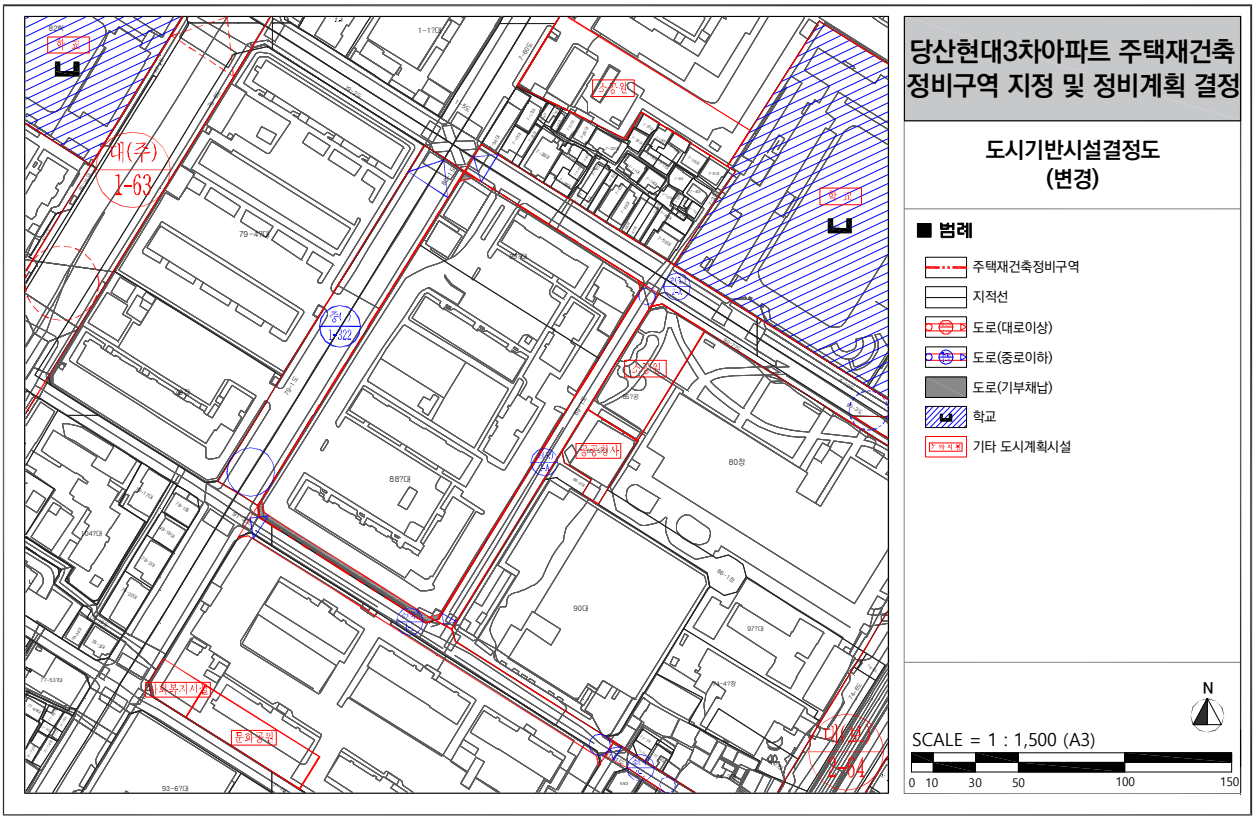
다. 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로2-A	• 도로신설 - B=8m, L=183m	• 도로 가각부 설치를 위해 동측 도시계획도로(도로 : 소로2-A) 신설
소로1-1	소로1-1	• 도로 확폭 - B=10m → 13m (증) 3m, L=100m	• 정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(당산로37길)를 3m 추가 확보
중로2-A	중로2-A	• 도로 연장 확장 - L=168m → 276m (증) 108m	• 도로 가각부 설치를 위해 북측 도시계획시설(도로 : 중로2-A) 연장 확장(종점 변경)

〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



4. 공동이용시설의 설치계획

가. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	기 준(㎡)		계획(안)	비 고
				주택건설기준 등에 관한 규정	서울시 주택조례		
신규	관리사무소		영등포구 당산동4가 88, 89번지	44.5	면적기준 없음	100.0	
	경비실			면적기준 없음		50	
	주민 공동 시설	소 계		1,389.8	818	2,910.0	
		경로당		124.1	330	350.0	
		어린이집		291.7	330	350.0	
		작은도서관		33	158	160	
		다함께돌봄센터		면적기준없음	면적기준없음	100	
		주민운동시설(실외)				옥외체육시설	
		주민공동시설				950	
		어린이놀이터		941		1,000	

나. 주민공동시설 총량기준

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	741세대 × 2.5㎡ = 1,852.5㎡	2,910.0㎡ (서울시 기준 대비 약 125.6%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,852.5㎡ × 1.25 = 2,315.6㎡	



다. 비주거시설 개요 : 미설치

5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 계획

가. 기본방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역별 규제 범위 내에서 계획수립
- 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획 수립
- 기존의 토지이용 및 주변의 토지이용 특성을 반영하여 공동주택 및 공동이용시설을 허용용도로 설정
- BF인증, 층간소음 해소, 친환경건축물, 방재안전으로 허용용적률 적용하고 도로 기부채납으로 상한용적률 적용
- 건물크기, 공간감, 시각적 개방감 및 조망 등을 고려한 아파트 형태 계획
- 주변 아파트와의 조화를 고려하여 46층(150m) 계획

나. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

1) 용도계획

구 분		가 구	도면표시	용 도	내 용	비 고
신설	허용 용도	획지	1	공동주택 및 부대 · 복리시설	◦ 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 ◦ 불허용도 이외의 용도	-
	권장 용도				◦ 제1종 · 제2종근린생활시설 중 소매점 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 ◦ 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	저층부
	불허 용도				◦ 당해 일반상업지역 불허용도 ◦ 숙박시설 ◦ 위락시설 ◦ 위험물저장 및 처리시설 ◦ 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	-

2) 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건폐율	30% 이하	도시계획과 의견 반영
	18.3%	건축계획 건폐율
용적률	400.0% 이하	법정상한용적률
	399.66% 이하	정비계획용적률
높이	-	-
	46층	건축계획 높이

주) 「2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획」에 의거 60% 이하보다 낮게 설정하고, 도시계획과 의견을 반영하여 30%로 계획

3) 용적률 산정

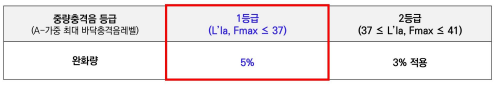
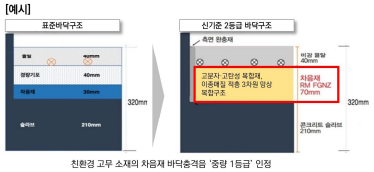
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><th rowspan="2">토지이용
계획</th><th rowspan="2">구역면적
(㎡)</th><th rowspan="2">획지
면적
(㎡)</th><th colspan="2">신설 정비기반시설</th><th colspan="3">신설 공공시설 등</th><th rowspan="2">신설
정비기반
시설내
국·공유지</th><th rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
국·공유지</th></tr>
<tr><th>소계
(㎡)</th><th>정비
기반시설
(도로)(A)</th><th>소계</th><th>토지지분
면적(B)</th><th>건축물
기부채납
환산부지
(C)</th></tr>
<tr><td>18,570.9</td><td>18,258.3</td><td>312.6</td><td>312.6</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공</td><td>소계
(A+B+C)</td><td colspan="8">• 새로 설치하는 기반시설 면적(A) + 신설 공공시설 등 제공 면적(B+C) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국·공유지 - 도로 치환 면적
= 312.6㎡ + 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 312.6㎡
• 순부담률 = (순부담면적÷현황 대지면적) × 100
= (312.6㎡÷18,258.3㎡) × 100 = 1.17%</td></tr>
<tr><td></td><td>정비기반시설
면적(A)</td><td colspan="8">• 도로 : 312.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준(허용)
용적률</td><td colspan="8">• 기준(허용)용적률 = 250% 적용(기준용적률 + 허용용적률총량 = 210% + 41.62% = 251.62%)
- 허용용적률총량 = 사업성보정 인센티브 + 현황용적률인센티브
= (20% × 사업성 보정계수 - 20%) + (20% ×(현황용적률-기준용적률) ÷ 20%)
= (20% × 1.39 - 20%) + (20% × (243.82%- 210%) ÷ 20%)
= 7.8% + 33.82%
= 41.62%
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">항 목</th><th rowspan="2">인센티브</th><th colspan="2">인센티브 산정</th></tr>
<tr><th>적용등급</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>BF인증</td><td>장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>우수등급 적용</td><td>4%</td></tr>
<tr><td>층간소음
해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>바닥(중량)충격음
차단성능 1등급 적용</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>친환경
건축물</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
- ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)
- 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)
② 녹색건축 인증
- 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</td><td>7.5%p
(15%p)
이내</td><td>ZEB 4등급 적용</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시
- 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</td><td>5%p 이내</td><td>저류시설 설치 의무기준
초과 설치·개선</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>20% 이내</td><td></td><td>20%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률
= 허용용적률+(230%×1.3×가중치×α토지+230%×1×β건축물)
= 250%+(230%×1.3×1×0.0171+230%×1×0)
= 255.11%</td><td>α토지</td><td colspan="3">312.6㎡ / 18,258.3㎡= 0.0171</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>β건축물</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="4">400% 이하</td><td colspan="4">완화된 용적률 ½ 이상 공공주택 공급
(399.55% - 255.11%) / 2 = 72.22% 이상</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="4">• 공공시설 평균용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 230% ÷ 230% = 1.0</td><td colspan="4">※ 「지구단위계획수립기준3-8-3. 상한용적률인센틴브」에 의거 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률 적용</td></tr>
</table>

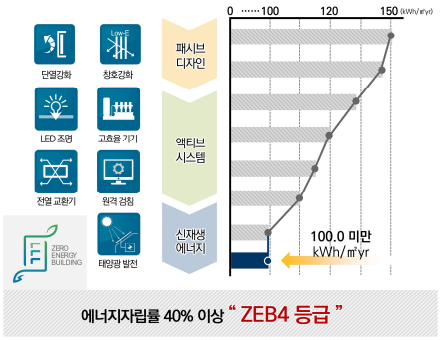
※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 '사업성 보정계수', '현황용적률인정' 적용
※ 현황용적률: 243.82%/사업성 보정계수 : 1.39 (소수점 셋째자리에서 올림한값 적용)
※ 허용용적률총량은 41.62%로 산정되어 기준(허용)용적률은 251.62% 이나 250% 적용
※ 허용용적률인센티브 항목은 건축심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음

○ 허용용적률 인센티브 사항(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>허용용적률 인센티브</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="2">세대맞춤형생활환경개선</td><td>BF인증</td><td>◦장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%
- 우수등급 4%
- 일반등급 3%

→ 우수등급 4% 적용</td><td>※ 평가내용 및 인증등급 – 건축물 기준
</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>◦바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%

→ 5% 적용</td><td>※ 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급)

※「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 사례

친환경 고무 소재의 차음재 바닥충격음 '중량 1등급' 인정</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환경친화안전한주거지조성</td><td>친환경 건축물</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
- ZEB1 7.5%(15%). ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)
- 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동

→ 6% 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>◦화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시

→ 5% 적용</td><td></td></tr>
</table>

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」및「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의' 재건축사업 현황용적률을 허용용적률로 인정' 적용시 의무적용항목

구분		적용기준	계획반영내용
의무적용항목	장수명주택	◦장수명주택 '우수'등급 이상 의무화 - 최우수, 우수, 양호, 일반	우수 등급 적용
	친환경	◦친환경 기준 법적 의무기준보다 1단계 상향 적용	(의무기준) 녹색건축인증 우량등급 → 녹색건축인증 우수등급 적용

4) 사업성 보정계수

■ 정비사업 사업성 개선방안(재건축)

사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β (범위 : 1.00~2.00)

- 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가
- α : 대지면적 보정계수 = 0~0.2
- β : 세대밀도 보정계수 = 0~0.2

① 공시지가 보정계수

- 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 대상단지 평균 공시지가
- 서울시 공동주택 평균 공시지가 2025년 기준 : 8,043,979원/㎡
  - 표준지 중 아파트이면서 2·3종 일반주거지역인 대지 200여 개소를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)로서 매년 서울시가 선정

② 대지면적 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지

대지면적	1만㎡이하	1만㎡~2만㎡	2만㎡
보정계수	0.20	직선보간	0.10

③ 세대밀도 보정계수(0.10 ~ 0.20)

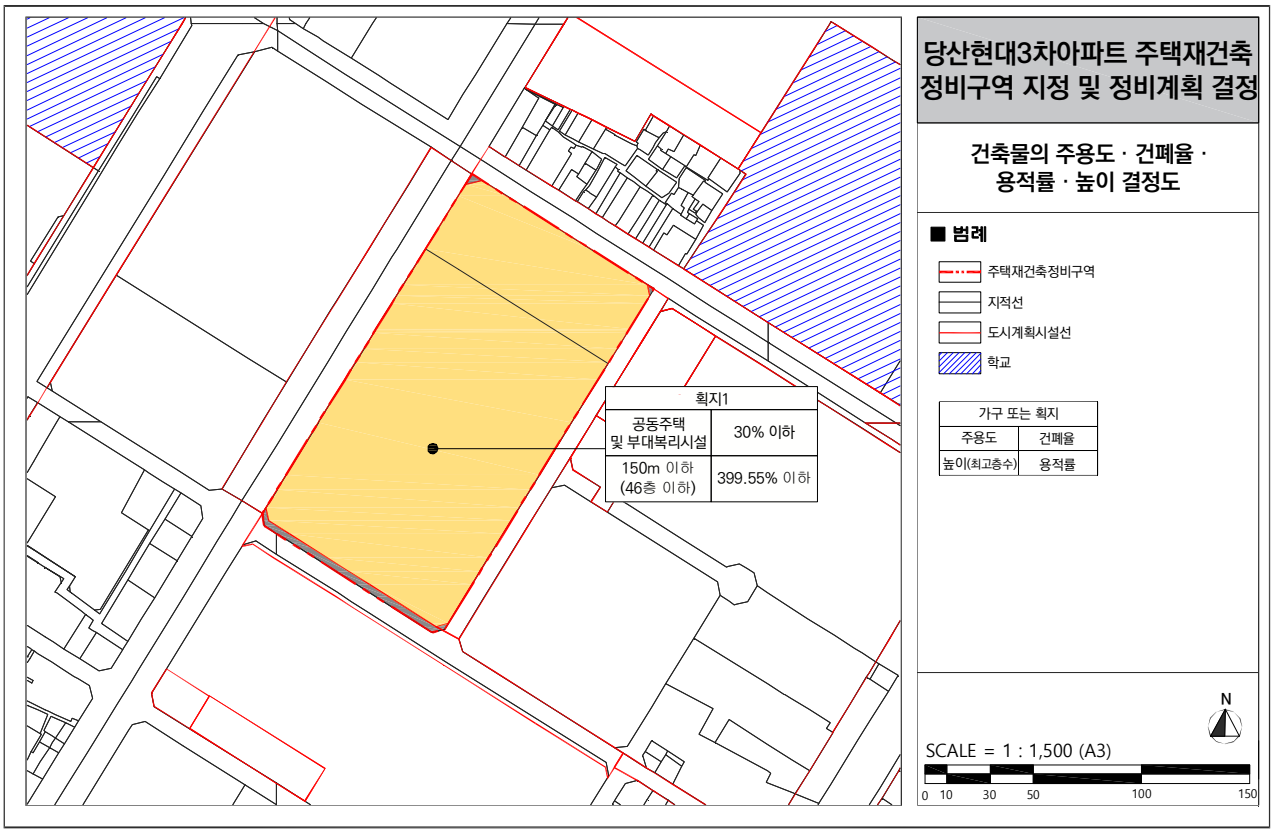
- 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지

세대당 평균면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)미만 공급	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)이상~84.9㎡(공급110㎡)미만	세대당 전용84.9㎡ (공급110㎡)미만 공급
보정계수	0.20	직선보간	0.10

■ 대상지 적용

공시지가 보정계수	α : 대지면적 보정계수(0~0.2)	β : 세대밀도 보정계수(0~0.2)
◦ 서울시 평균 공시지가(2025년) : 8,043,979원/㎡ ◦ 당산현대3차아파트 공시지가(2025년) : 6,370,000원/㎡	◦ 대지면적 18,570.9㎡ ◦ 직선보간값 = 0.2 − (18,570.9 − 10,000) × (0.2 − 0.1) / (20,000 − 10,000) = 0.12	◦ 가용용적률(335%) × 대지면적(18,570.9㎡) / 110㎡(공급면적) = 565.6세대 ◦ 566세대 〈 현황세대(509세대) 수용가능
8,043,979원÷6,370,000원=1.27	직선보간 적용 : 0.12	공급가능 (세대밀도 보정계수 미적용)
당산현대3차아파트 사업성 보정계수 = 1.27 + 0.12 + 0 = 1.39		

〈 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도 〉



6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	◦ 주기적인 살수 실시 및 성토사면 초본류 식재 ◦ 수목식재시 조류의 먹이를 제공할 수 있는 수종 식재 ◦ 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전 ◦ 공사시 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 ◦ 공사시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 ◦ 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	◦ 개발로 발생되는 재난요인들을 원칙적으로 사업지구내에서 저감대책 또는 이에 따른 시설물을 설치하여 해결토록 계획 ◦ 강우시 공사중에 발생되는 토사유출량을 최소화하기 위하여 정지작업시 절 · 성토사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상 · 하부에 측구 등의 배수시설 설치 ◦ 사업지구의 비옥토는 부지공사시 채토하여 가적치장을 설치하여 조경공사시 재활용	

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 교육환경보호구역이란

◦ 자라나는 청소년 학생들의 건전한 심신발달과 학교의 보건위생 및 학습환경 보호를 위하여 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 이내 지역을 교육환경보호구역으로 설정하고, 위험시설 및 유흥업소, 숙박업소, 게임제공업소 등 교육환경 위해업소의 설치를 제한하는 국가의 교육환경

1) 교육환경 보호에 관한 법 제8조

구 분	내 용
교육환경보호구역	◦ 학교경계 또는 학교설립예정지 경계로부터 직선거리 200미터의 범위 안의 지역
절대보호구역	◦ 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역 - 학교설립예정지의 경우 학교경계로부터 직선거리 50미터까지인 지역
상대보호구역	◦ 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

〈 교육환경보호구역 〉



- 이하 여백 -

나. 금지행위 및 시설의 종류

◦ 범례 : X 절대적 금지시설, ○ 상대적 금지시설, — 금지규정 적용제외

구 분		초.중.고		유치원.대학(교)		비 고
		절대 구역	상대 구역	절대 구역	상대 구역	
1	대기오염물질 기준 초과 배출 시설	X	X	X	X	
2	수질오염물질 기준 초과 배출 시설, 폐수종말처리시설	X	X	X	X	
3	가축분뇨 배출 · 처리 · 공공처리시설	X	X	X	X	
4	분뇨처리시설	X	X	X	X	
5	악취 기준 초과 배출 시설	X	X	X	X	
6	소음 · 진동 기준 초과 배출 시설	X	X	X	X	
7	폐기물처리시설	X	X	X	X	
8	가축 사체 · 오염물건 · 수입금지 물건의 소각 · 매몰지	X	X	X	X	
9	화장시설, 봉안시설, 자연장지	X	X	X	X	개인 · 가족자연장지, 종중 · 문중자연장지 적용 제외
10	도축업 시설	X	X	X	X	
11	가축시장	X	X	X	X	
12	제한상영관	X	X	X	X	
13	대화방, 신 · 변종업소, 성기구 제공 · 취급업소 등	X	X	X	X	여성가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소
14	고압가스, 도시가스, 액화석유가스 제조 · 충전 · 저장하는 시설	X	O	X	O	허가 또는 신고이하의 시설이라도 동일 건축물 내 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 허가 또는 신고 규모 이상이 되는 경우 심의대상
15	폐기물 수집 · 보관 · 처분하는 장소	X	O	X	O	
16	총포, 화약류 제조 · 저장소	X	O	X	O	
17	감염병 격리소 · 요양소 · 진료소	X	O	X	O	
18	담배자동판매기	X	O	-	-	
19	게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업	X	O	-	-	
20	게임물 시설	X	O	X	O	대학(교) 적용 제외
21	당구장, 무도학원, 무도장	X	O	-	-	초등학교 적용 제외
22	경마장, 장외발매소, 경륜 · 경정장, 장외매장	X	O	X	O	
23	복권발행업, 현상업, 사행행위업 등	X	O	X	O	
24	노래연습장	X	O	-	-	
25	비디오물감상실업, 복합영상물제공업	X	O	-	-	
26	단란주점, 유흥주점	X	O	X	O	
27	숙박업, 관광호텔업	X	O	X	O	
28	만화대여업	X	O	-	-	
29	대통령령으로 정한 사고대비물질 수량 이상 취급 시설	X	O	X	O	화학물질관리법 제39조

다. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육
환경
보호</td><td>공사시</td><td>
■ 생활소음 · 진동의 규제
◦ 소음진동관리법 제21조에 따라 시장 · 군수 · 구청장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음 · 진동을 규제

■ 생활소음 · 진동의 규제기준
◦ 생활소음 규제기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁
(05:00~08:00,
18:00~22:00)</th><th>낮
(08:00~18:00)</th><th>밤
(22:00~05:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr>
</table>
주) 공사장 소음 · 진동 관리 지침서 (환경부)
비고) 「초 · 중등교육법」및「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

•생활진동규제기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 간
(06:00~22:00)</th><th>심 야
(22:00~06:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr>
</table>
주) 공사장 소음 · 진동 관리 지침서 (환경부)

■ 소음 · 진동 발생 저감대책
◦ 저소음 · 저진동 건설기계 및 공법의 선정
- 소음진동관리법시행규칙(제22조)에서는 '환경기술 및 환경산업지원법' 제17조에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 '소음·진동관리법 (제49조2)'에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계를 사용

◦ 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
- 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임

◦ 등 · 하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치
◦ 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구
</td><td></td></tr>
<tr><td>운영시</td><td>
◦ 추후 교통영향평가시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보
◦ 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보
</td><td></td></tr>
</table>

8. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	주택재건축 정비사업에 대한 주민의견	부담 능력	경제적 타당성 전망	비고
도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정(변경) 후 2년이내	현황) 509세대 증) 232세대 계획) 741세대	-	-	-	-

9. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 대상지는 15층 아파트 6개동, 3층 근린상가 1개동 규모의 공동주택단지로서 1988년 사용승인 후 30년 이상 경과되어 건축물의 노후화로 인해 구조적 · 기능적 문제 발생 뿐만 아니라 주거환경 악화 및 도시미관의 저해 등으로 주택재건축이 시급하며 구역전체를 하나의 단지로 재건축하기 때문에 대상지 내 건축물 전체가 철거 후 신축 대상임

나. 기존 건축물의 정비 · 개량계획

구 분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 규	당산현대3차 아파트 재건축정비구역	18,570.9	영등포구 당산동4가 88, 89번지	7	-	-	7	-	아파트 6동 상가 1동

10. 정비기반시설의 설치계획

도시계획시설	규 모	면 적(㎡)	비 고
계		312.6	
도 로	변 경	312.6	순부담 (1.17%)

11. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	제 어 대 상	계 획 목 표
건축한계선	- 5m : 당산로41가길 - 3m : 당산로41길, 선유동2로. 당산로37길	통학로에 대한 보행안전 확보 및 전면공지 조성

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
7	6	1	7	7	-

※ 간측믈 동수는 건축물 대장 기준으로 작성, 기준시점 : 2025년 7월

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	자가	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	509	319	190	1,222	766	456	-

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 거주인구는 2.4인/가구로 산정

3) 규모별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물) 규모					비 고
구 분	소 계	60㎡이하	60㎡초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	529	-	1	4	
주거용	509	-	255	254	
비주거용	20	-	20	-	

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장을 기준으로 작성(공동주택의 경우 전용면적 기준)

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계 (개)	분양 (개)	임대주택 (개)	비 고
합 계		741	606	135	-
60㎡ 이하	소 계	404	309	95	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	100	100	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	304	209	95	-
60㎡초과~85㎡이하		311	271	40	-
85㎡ 초과	소 계	26	26	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	26	26	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

※ 상기 내용은 사업시행 인가시 변경될 수 있음

13. 가구 및 획지에 관한 계획

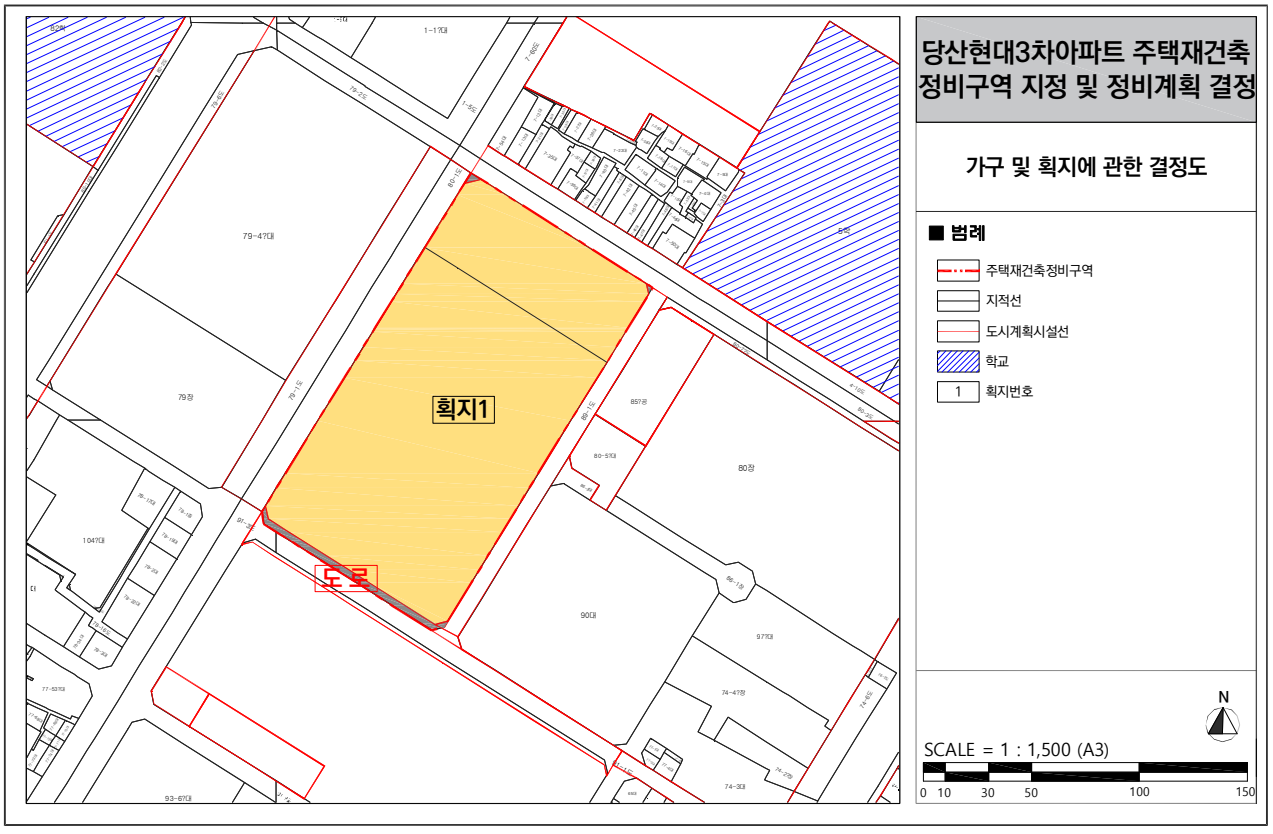
가. 기본방향

- 정비구역 전체를 하나의 가구단위로 설정
- 구역내 합리적인 토지이용계획 수립 및 적정 도시계획(정비기반)시설 확보에 따른 획지계획
- 공동주택 건립을 위한 적정규모의 획지계획
- 대상지 주변의 도로를 확폭하여 진출입로 및 주변 가로망에 미치는 영향을 최소화

나. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	획지1	18,258.3	영등포구 당산동4가 88, 89번지	18,258.3	공동주택 및 부대 · 복리시설

〈 가구 및 획지의 규모 결정도 〉



14. 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 4등급 · 개별비오톱 평가제외 · 생태 · 자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동 · 식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표 I - 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I , 외부연결성 III	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	
3. 토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 - 표 고 : 평균 약 10.0m - 경 사 : 평균 약 0.0° · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	○	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30.01% 계획 · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정임	
6. 수질	수질오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등	
7. 바람 · 열	기후변화 대응	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨 · 열환경 공간유형도 불투수포장비율 높음	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 · 충분한 녹지공간 조성으로 열섬효과 최소화	
8. 대기질	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜 · 측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토	
9. 온실가스 · 에너지	기후변화대응, 에너지절약/ 효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생 · 운영시 인근도로 교통소음발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용 · 교통소음 저감대책 수립	
12. 일조	일조침해 최소화	○	· 사업시행 후 주변 교육시설 추가적인 일조시간 불만족 지점 발생 없음	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	
13. 경관	Skyline보전	○	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모	

15. 기존 수목의 현황 및 활용계획

1) 기본방향

◦ 대상지 내 기존수목 등의 자연환경자원을 사업시행 시 원지형에 보존 또는 수목이식 등의 방법으로 활용하여 기존 자연환경의 특성을 살리는 계획

2) 기존수목의 현황

◦ 사업대상지 내 조경수목이 식재

- 은행나무, 느티나무, 벚나무, 목련, 단풍나무, 계수나무, 감나무, 향나무, 팽나무, 산수유, 일본목련, 가죽나무, 대추나무, 모과나무 등

3) 기존수목의 활용계획

① 이식수목의 선정 및 식재

◦ 추후 건축계획 수립 시 대상지 내 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 나머지 수목에 대하여 이식수목으로 선정 및 식재할 계획임

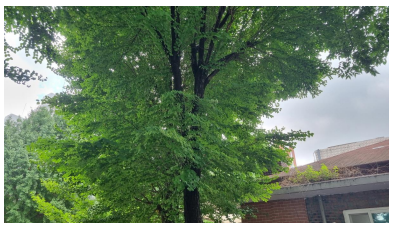
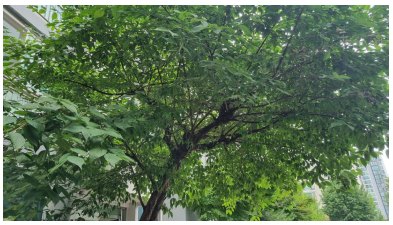
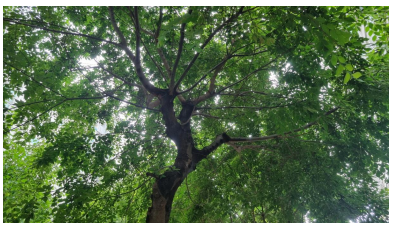
◦ 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루어 도시미관을 아름답게 하는 조경기능을 가지는 환경정화수종으로 선정·식재하고 수목의 선정 및 유지관리 등은 전문관리인에 의하여 관리할 계획임

② 잔여수목의 재활용방안

◦ 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사장되어 적지 않은 환경적 손실을 초래할 수 있으므로 사업시행전 지역신문을 통해 공사개요 및 훼손되는 수종 및 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 함

◦ 또한, 목재 재활용 방안을 수립·시행하여 잔여훼손수목을 전량 활용할 수 있도록 최대한 유도할 계획임

〈 수목 현황 사진 〉

		
은행나무	느티나무	벚나무
		
목련	단풍나무	계수나무
		
감나무	산수유	일본목련
		
대추나무	모과나무	가죽나무
		
향나무	팽나무	수수꽃다리

16. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 법적상한용적률에 따른 공공주택 건설에 관한 계획

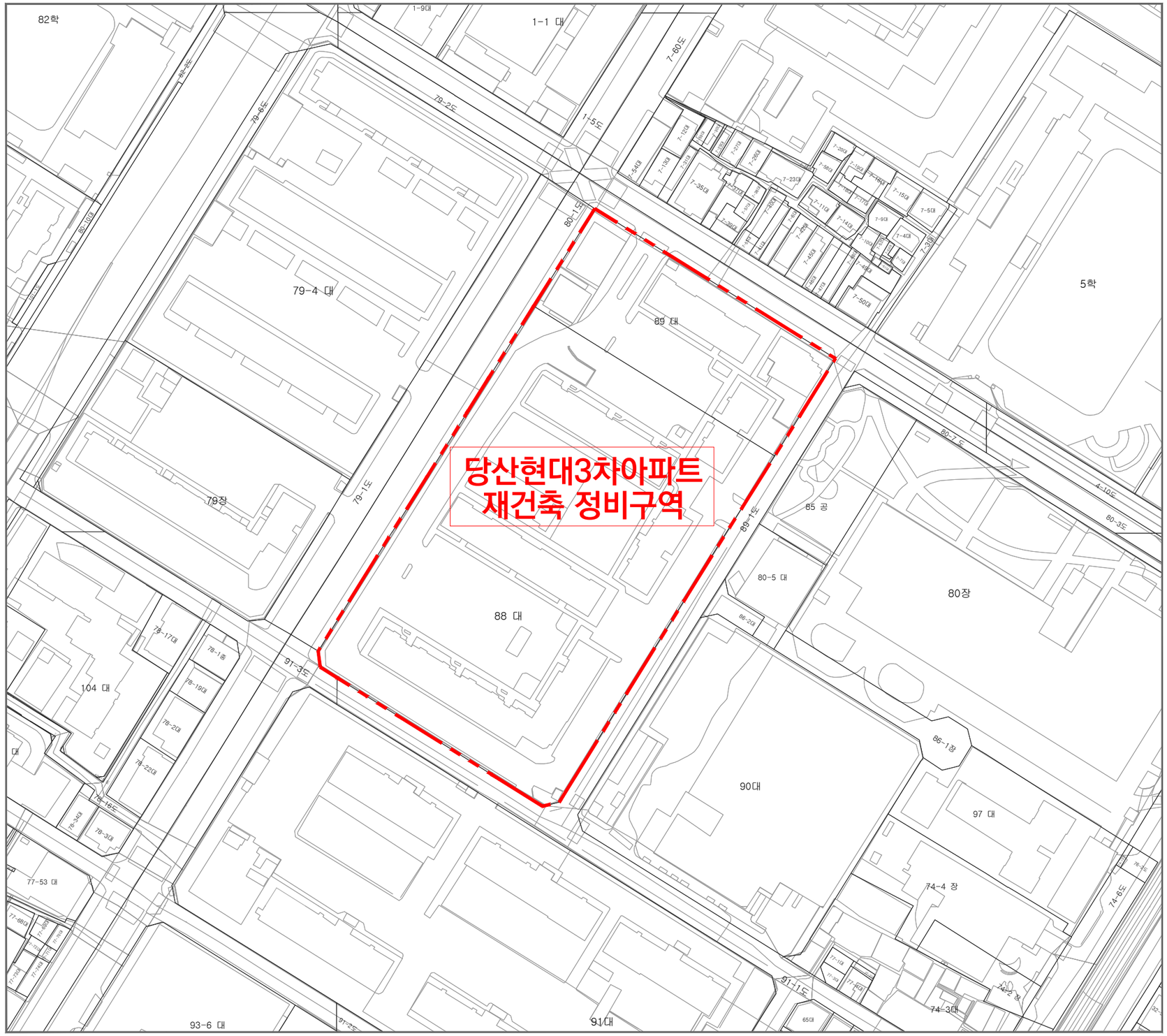
<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="6">◦ 공공주택 건설 : 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정법정상한 용적률</td><td colspan="6">◦ 399.55% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="6">◦ 255.11% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
의무면적</td><td>용적률
증가분</td><td colspan="6">◦ 399.55% - 255.11% = 144.44%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="6">◦ 144.44% / 2 = 72.22%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">◦ 18,258.3㎡(대지면적) X 72.22% = 13,186.14㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">공공주택 확보계획</td><td colspan="3">분양면적(㎡)</td><td rowspan="2">세대수(세대)</td><td rowspan="2">공급면적(㎡)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>주거공용면적</td><td>계</td></tr>
<tr><td>59.95</td><td>28.8209</td><td>88.7709</td><td>95</td><td>8,433.24</td><td rowspan="2">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>84.95</td><td>34.0134</td><td>118.9634</td><td>40</td><td>4,758.53</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>계</td><td>-</td><td>-</td><td>135</td><td>13,191.77</td><td>〉 13,189.14㎡(기준)</td></tr>
</table>

5 정비계획결정도

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정(기정)도
4. 도시계획시설 결정(변경)도
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·결정도
6. 건축물의 건축선에 관한 결정도
7. 토지이용계획도
8. 정비계획종합결정도

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

정비구역 결정도



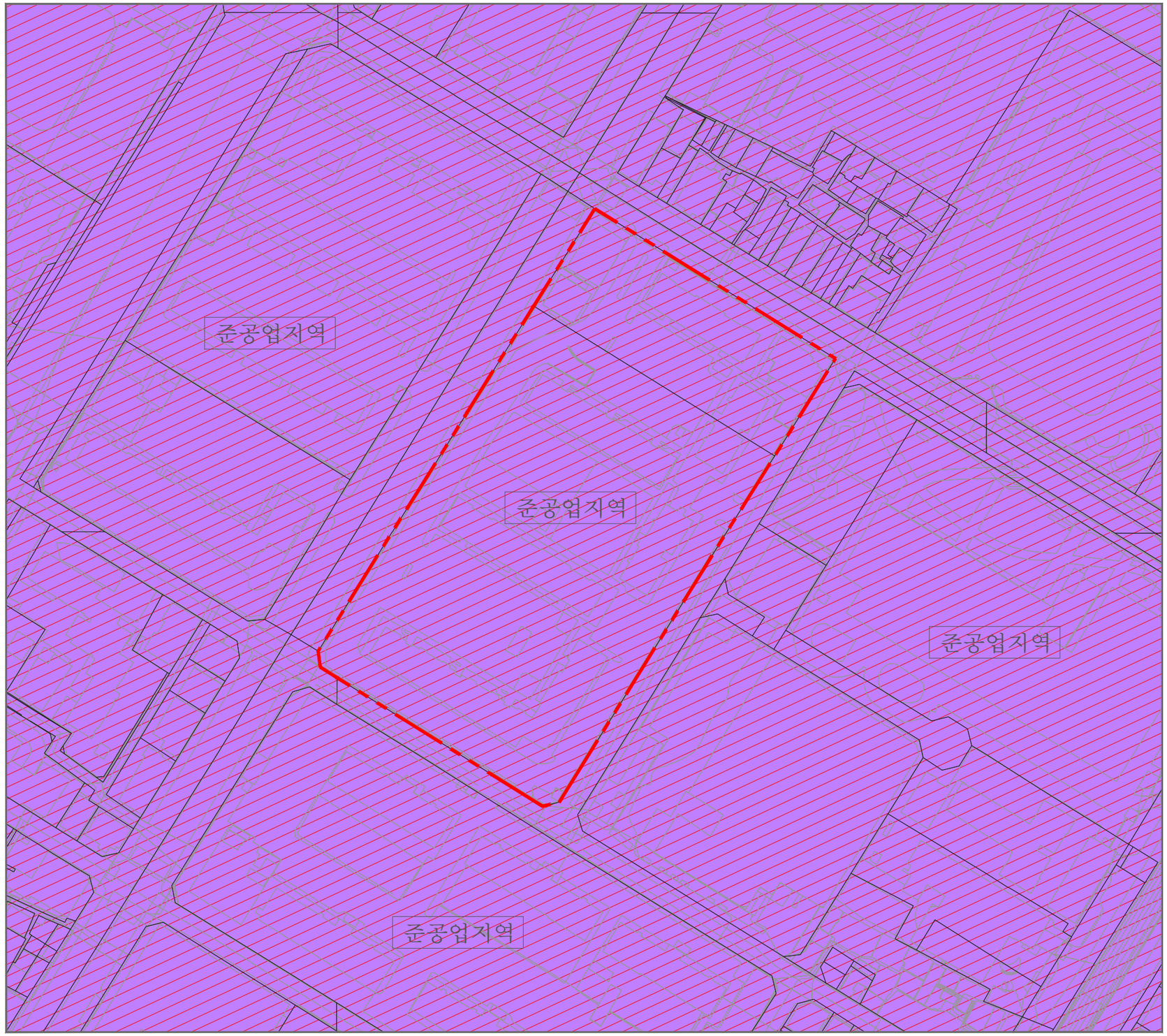
■ **범례**

- 주택재건축정비구역
- 지적선

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150



당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

용도지역 결정도
(변경없음)

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 준공업지역

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

도시기반시설결정도 (기정)

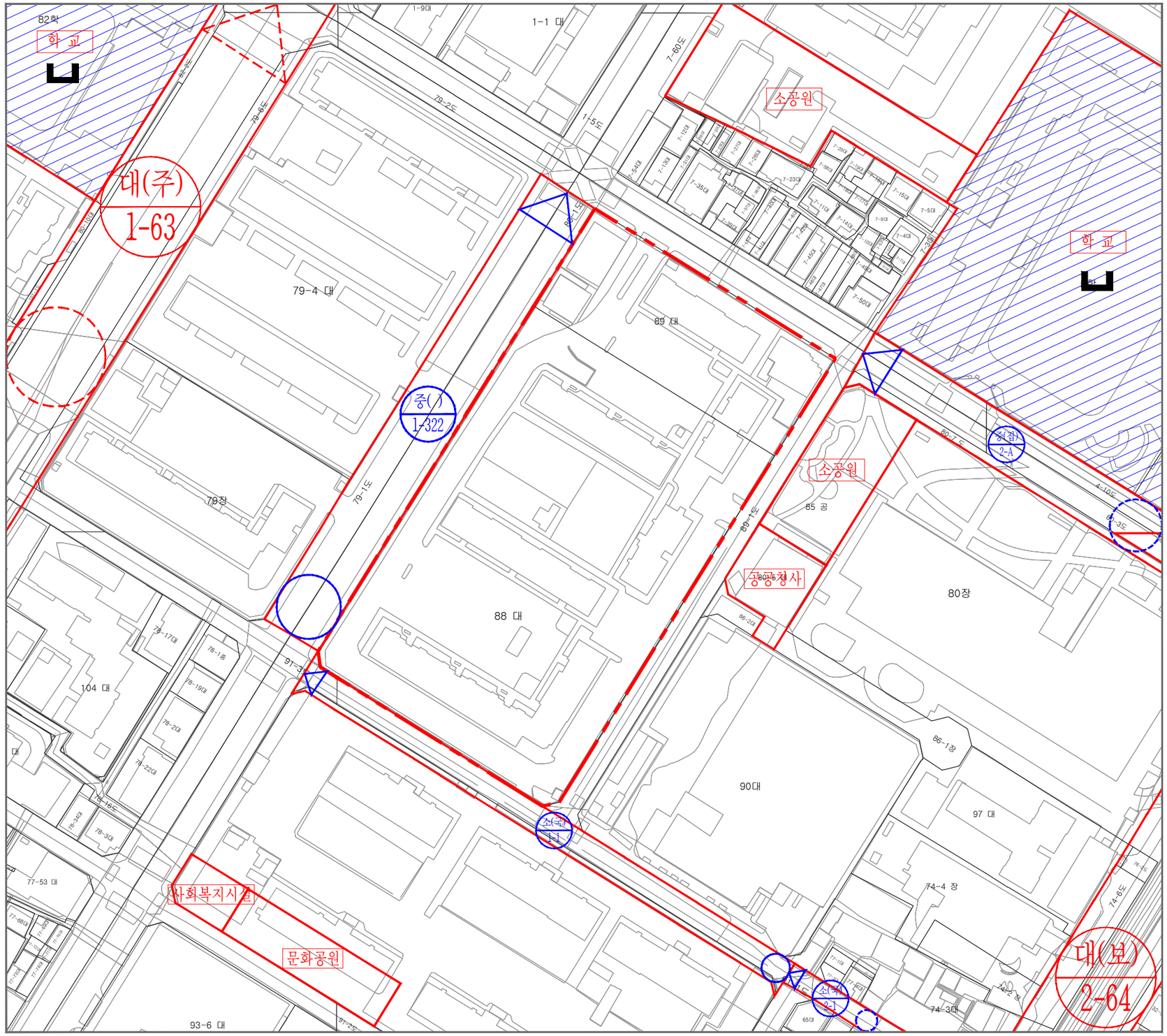
■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 학교
- 기타계획시설

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150



당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

도시기반시설결정도 (변경)

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 도로(기부채납)
- 학교
- 기타 도시계획시설

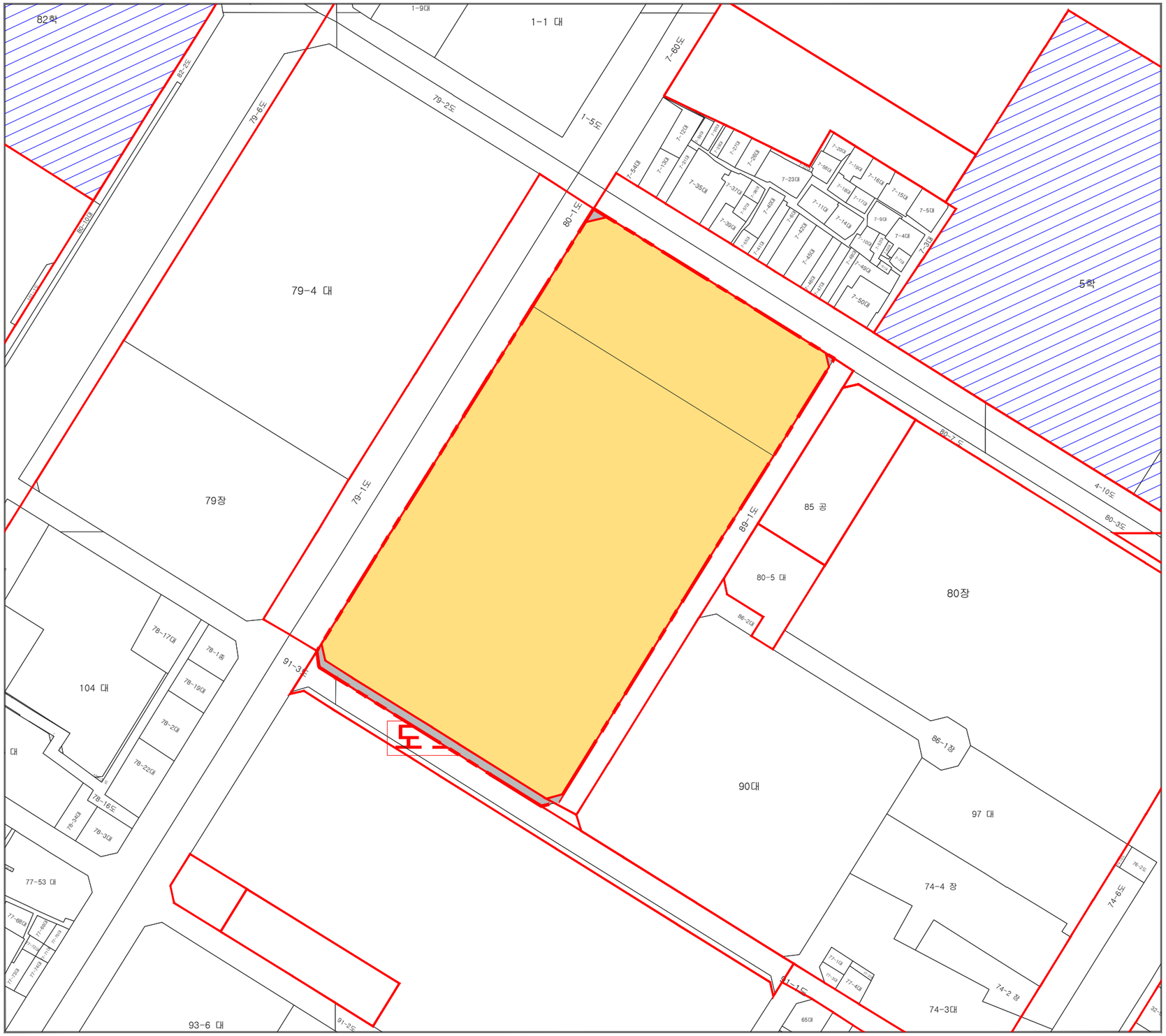
N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

가구 및 획지에 관한 결정도



■ **범례**

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 학교
- 1 획지번호

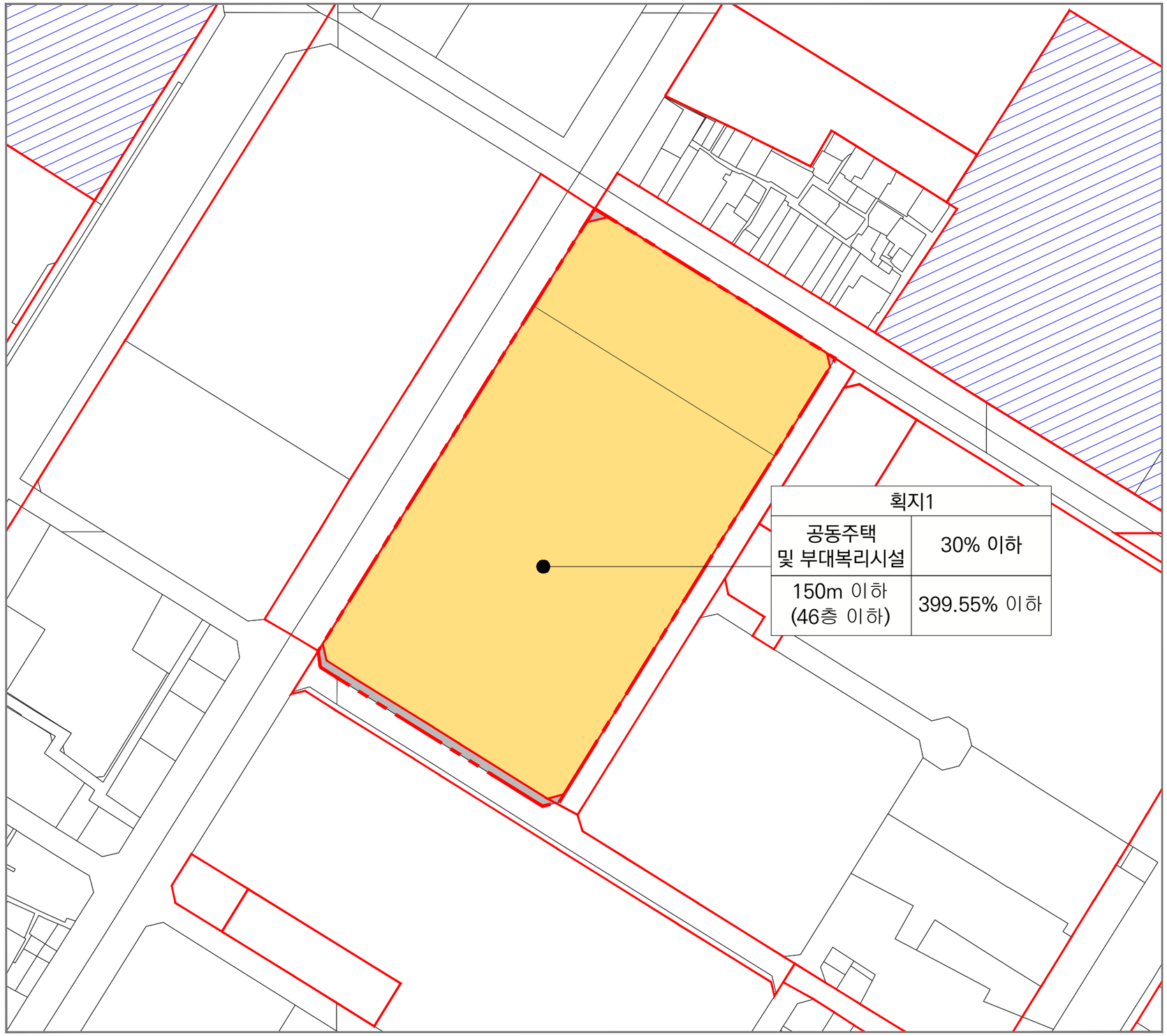
N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도



■ 범례

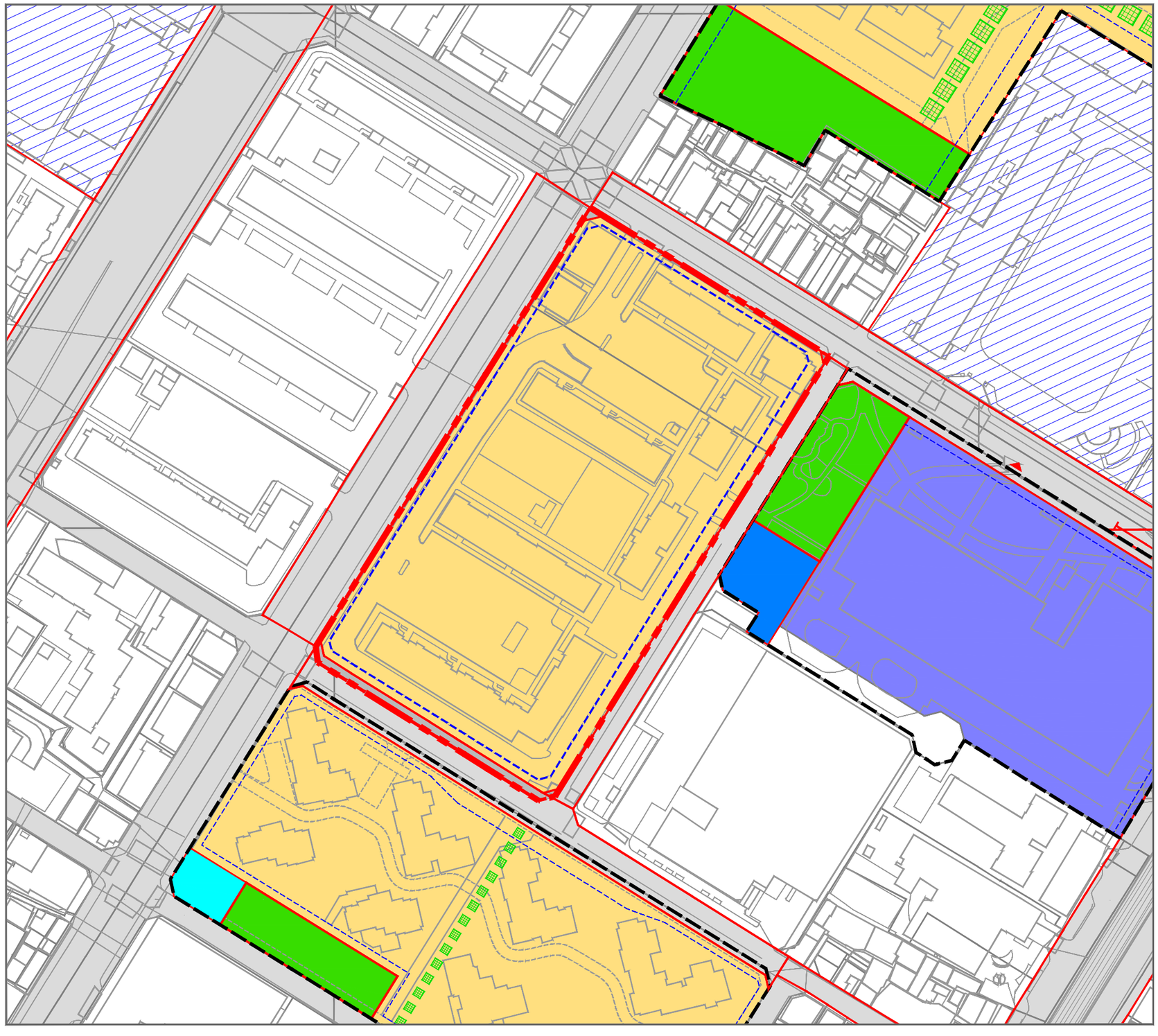
- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 학교

가구 또는 획지	
주용도	건폐율
높이(최고층수)	용적률

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150



당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

건축물의 건축선에 관한 결정도

■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 획지
- 도로
- 건축한계선

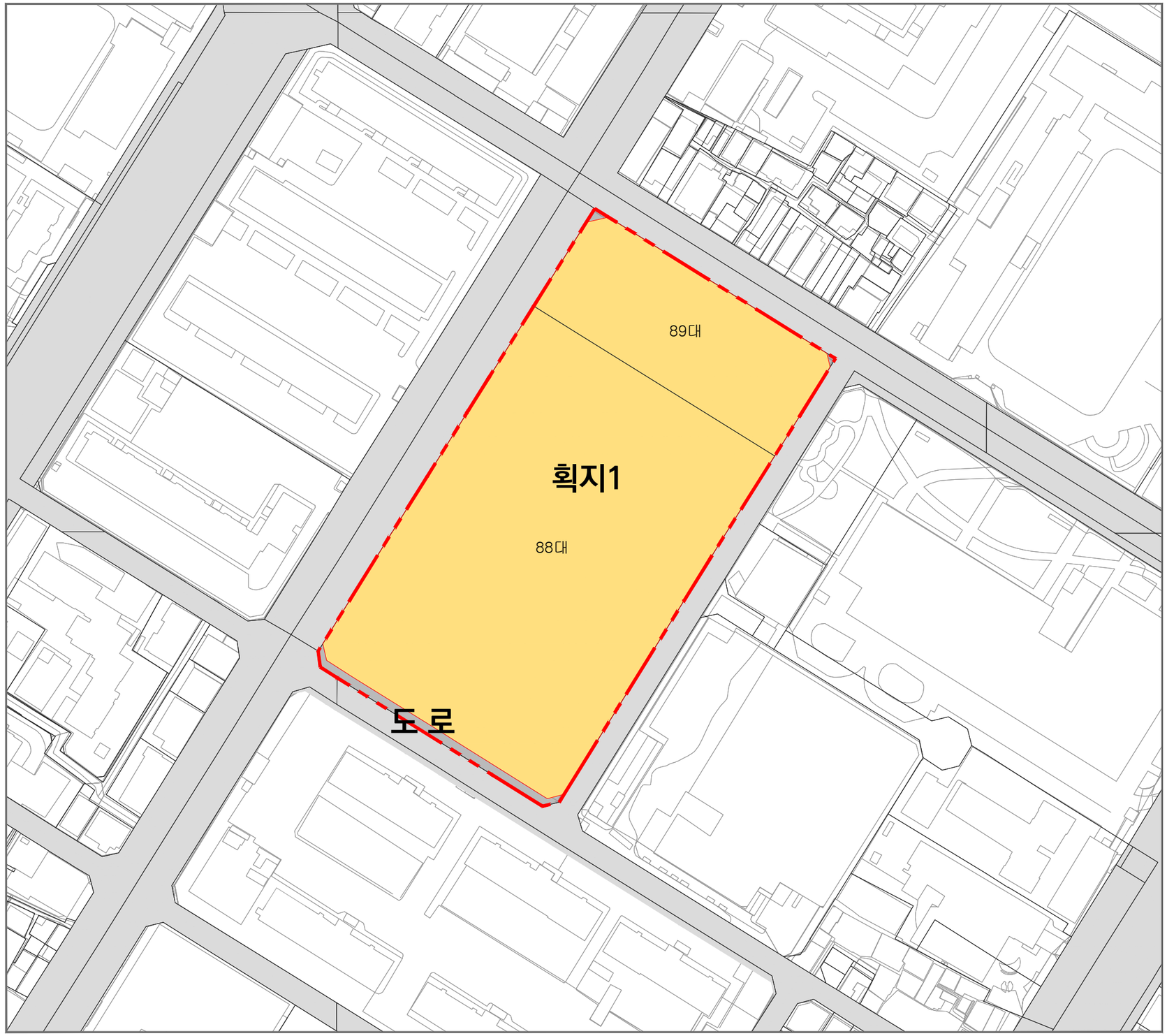
N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

토지이용계획도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 획지
- 도로

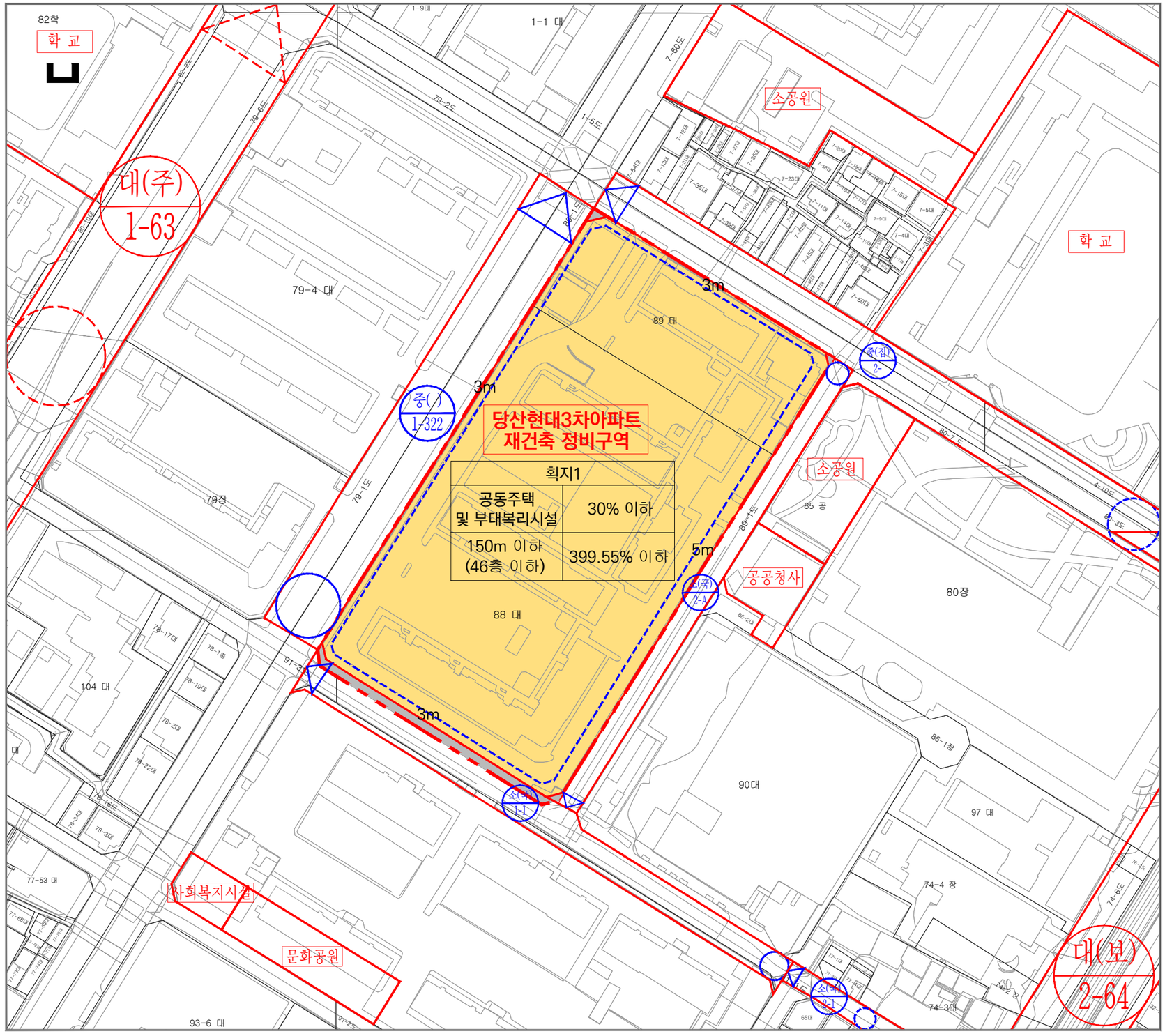
N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

당산현대3차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

정비계획 종합결정도



■ 범례

- 주택재건축정비구역
- 지적선
- 획지
- 도로
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 건축한계선

가구 또는 획지	
주용도	건폐율
높이(최고층수)	용적률

N

SCALE = 1 : 1,500 (A3)

0 10 30 50 100 150

Ⅲ

기 타

1 건축계획(안)

2 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

3 신속통합기획 자문결과 및 조치계획

4 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 결과 및 조치계획

1 건축계획(안)

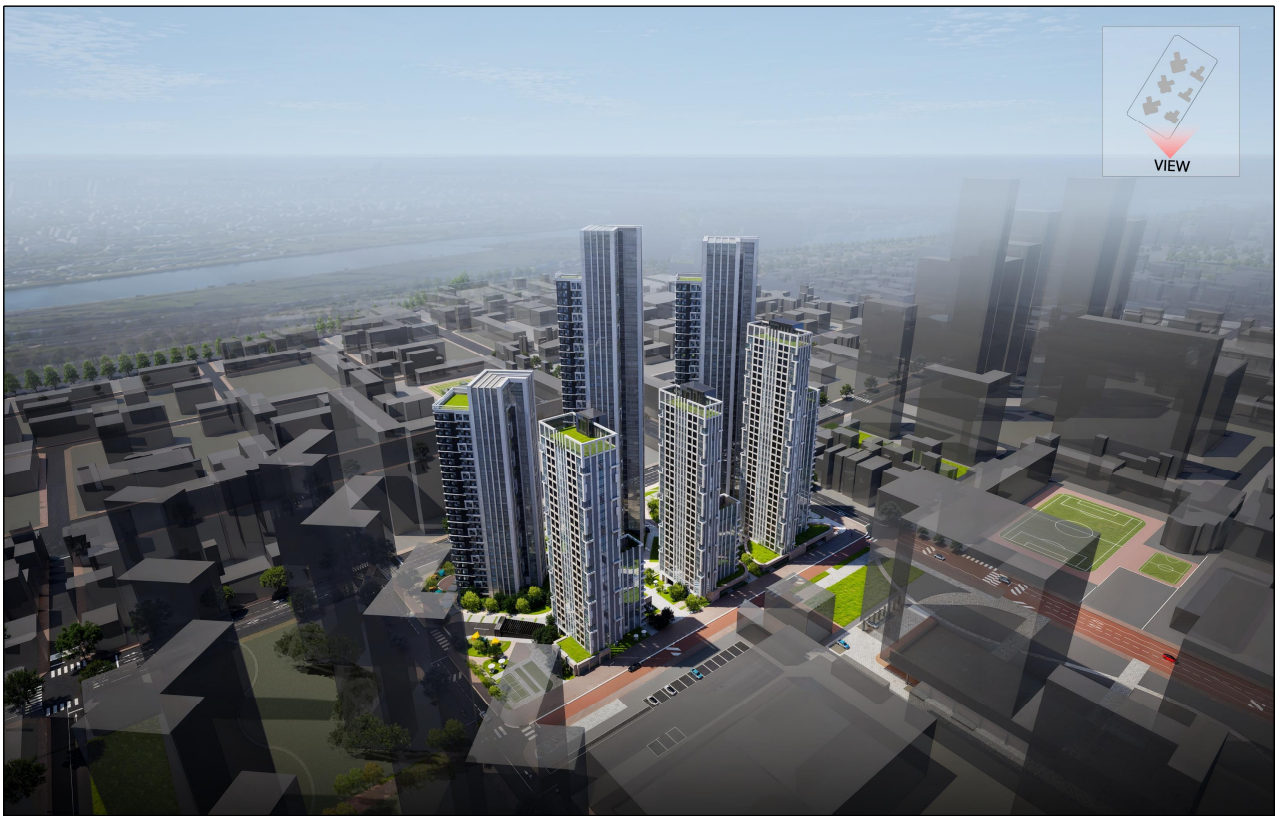
1. 건축개요

구 분		계획내용			비 고
대지면적		18,258.30㎡			-
건축면적		3,341.21㎡			-
건폐율		18.30%			30%이하
용적률		399.55%			상한:400%이하
용적률산정용연면적		72,951.55㎡			-
연면적	합계	114,797.55㎡			-
	지상	72,951.55㎡			-
	지하	41,846.00㎡			-
기부채납비율		1.71%			도로
규 모		지하 4층 / 지상 46층			-
세대수 (세대)	구분	총세대수	임대	분양	임대 세대수(135)
	소계	741	135	606	
	60㎡ 이하	404	95	309	
	60 ~ 85㎡	311	40	271	
	85㎡ 초과	26	-	26	
주차대수		1,112대(법정:701대, 159%)			세대당 1.5대

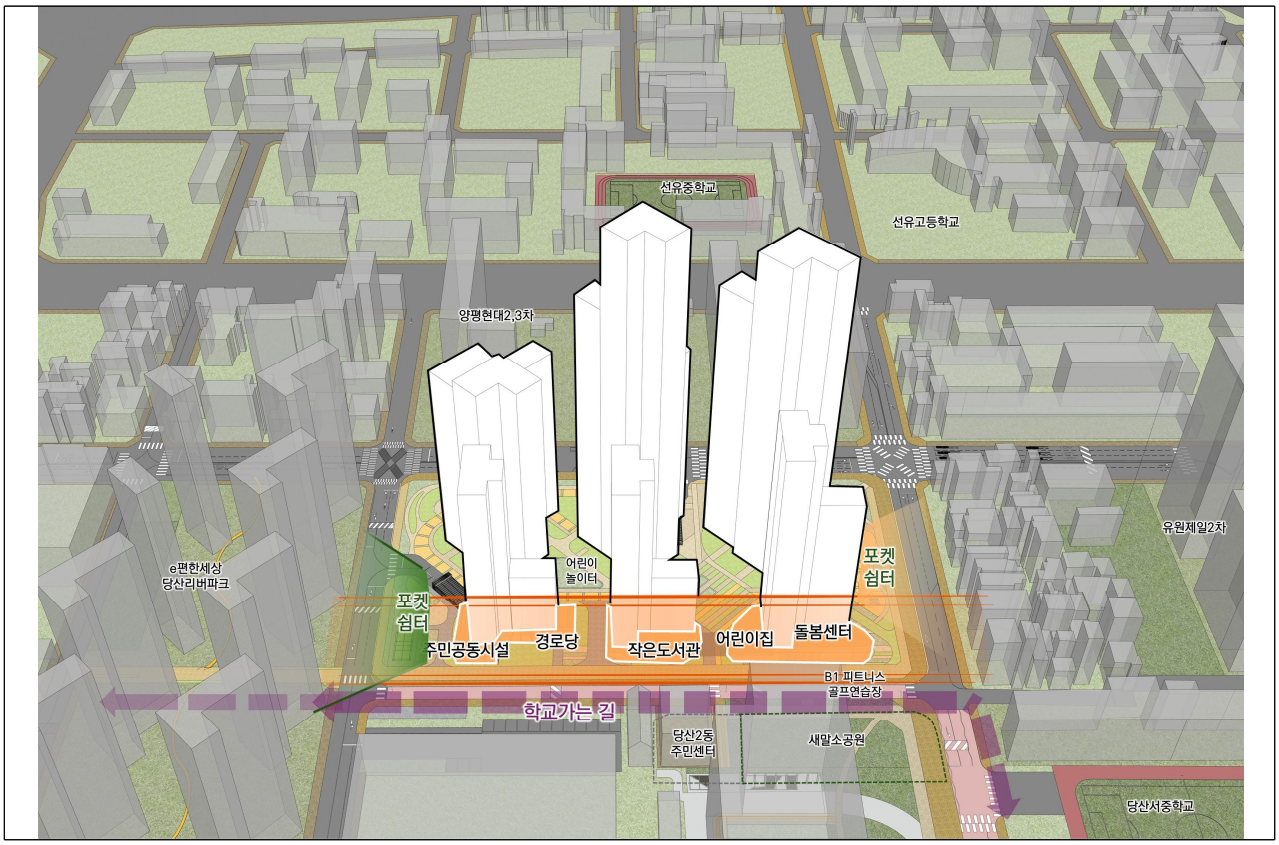
2. 배치도



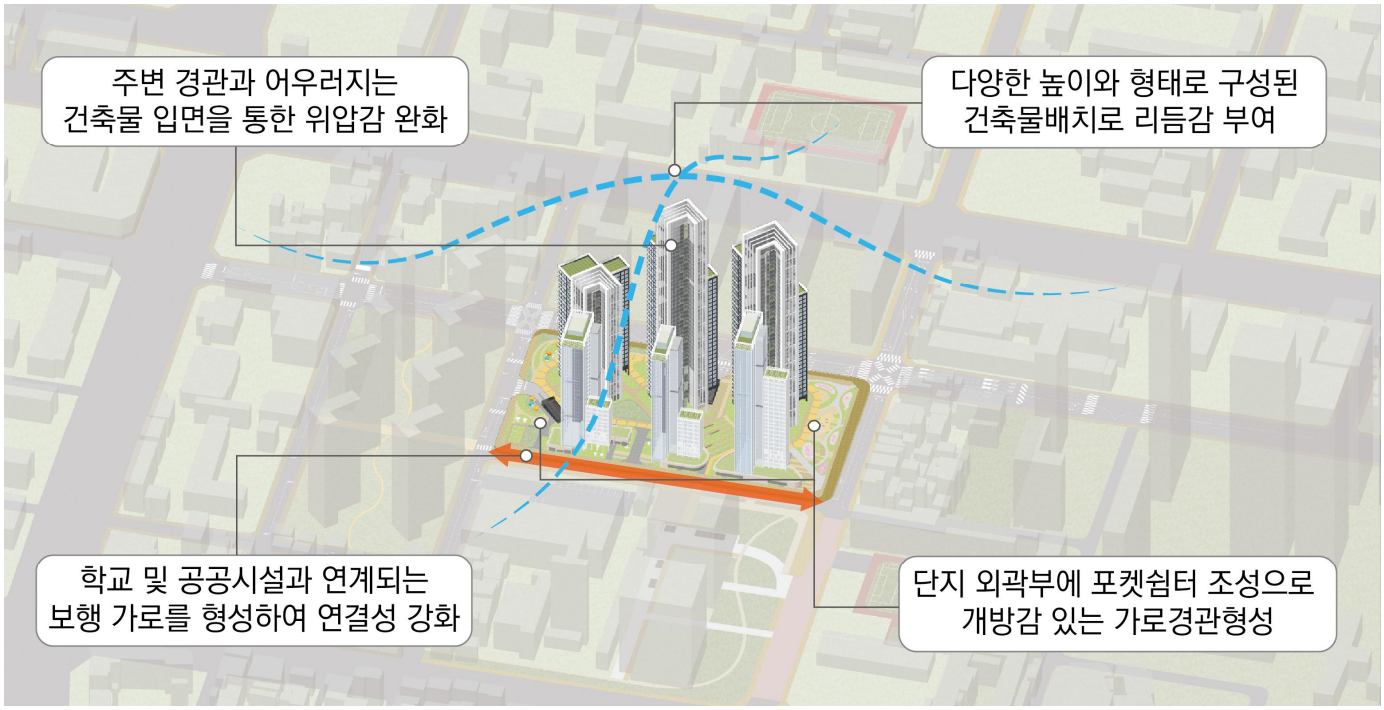
〈 조감도 〉



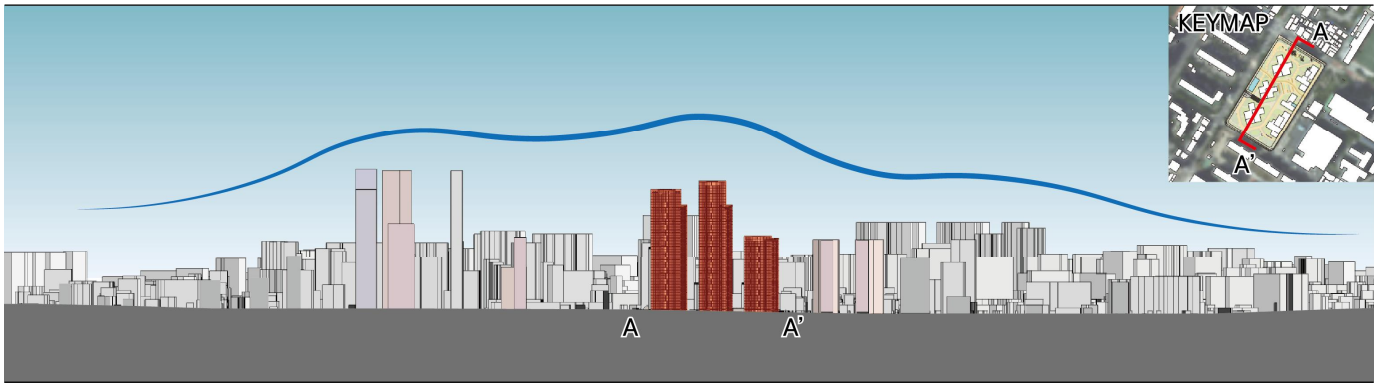
〈 주민공동시설과 연계된 학교가는 길 〉



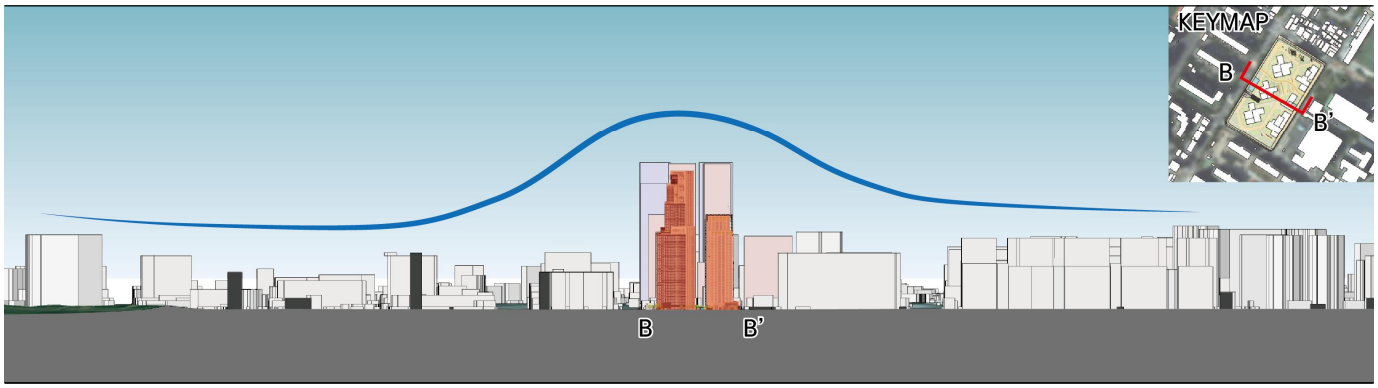
〈 경관 스카이라인 조감도 〉



A-A’ 스카이라인



B-B’ 스카이라인



〈 경관 시뮬레이션 - 1 〉

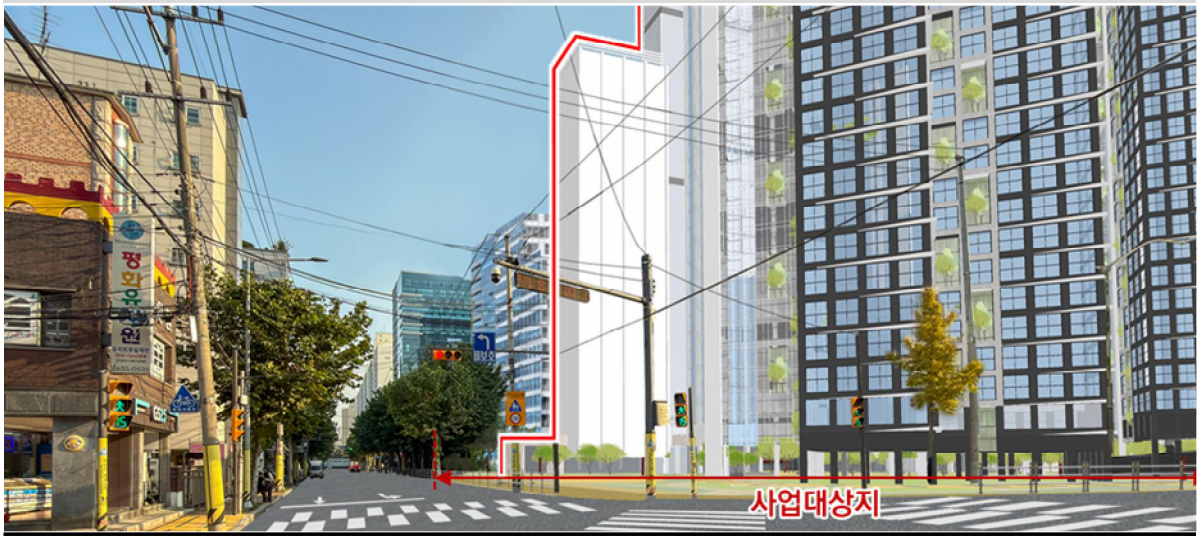
개요	· 시거리 : 근경 · 조망거리 : 약 5m · 위치 : 당산41길 신유동2로 교차점
경관현황	· 도로변 일자형 아파트로 단조로운 가로 경관 형성 및 보도공간 협소로 보행환경 열악
검토결과	· 도로 확폭및 충분한 공지확보로 개방감확대 및 보행환경 개선 기대



현황사진



시뮬레이션



〈 경관 시뮬레이션 - 2 〉

개요	· 시거리 : 중경 · 조망거리 : 약 145m · 위치 : 유원제일2차아파트 입구(선유동2로)
경관현황	· 중저층높이의 아파트단지가 다수 분포하여 획일적 경관 형성
검토결과	· 인접 건축물들과 비교하여 높은 규모로 건축물들 사이로 조망가능하여 주변과 어우러지는 경관계획 필요 · 주동의 다양한 층수변화, 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고입체적인 주동형태 계획



현황사진



시뮬레이션



〈 경관 시뮬레이션 - 3 〉

개요	· 시거리 : 중경 · 조망거리 : 약 170m · 위치 : 당서초등학교 앞 삼거리 (당산로)
경관현황	· 지식산업센터 및 중층아파트와 학교 등 혼재된 가로경관 도시경관 형성
검토결과	· 고층 업무 건축물에 의해 일부 시야가 제한되나, 저층 학교시설과 배후부 비교적 낮은 건축물로 인해 비교적 열린 경관 형성



현황사진

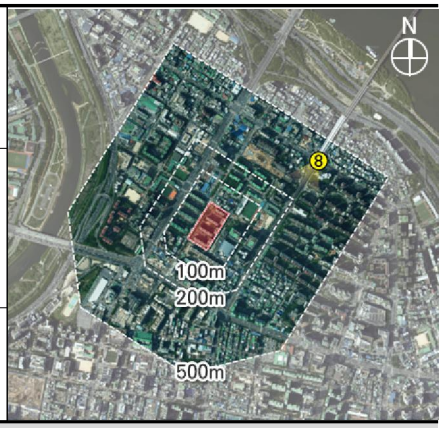


시뮬레이션

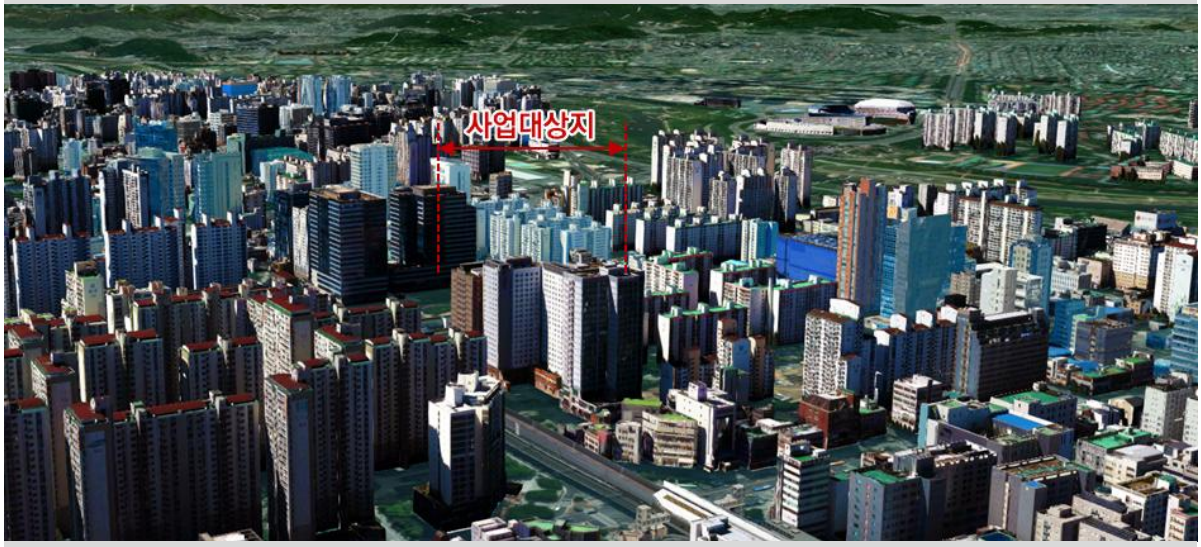


〈 경관 시뮬레이션 - 4 〉

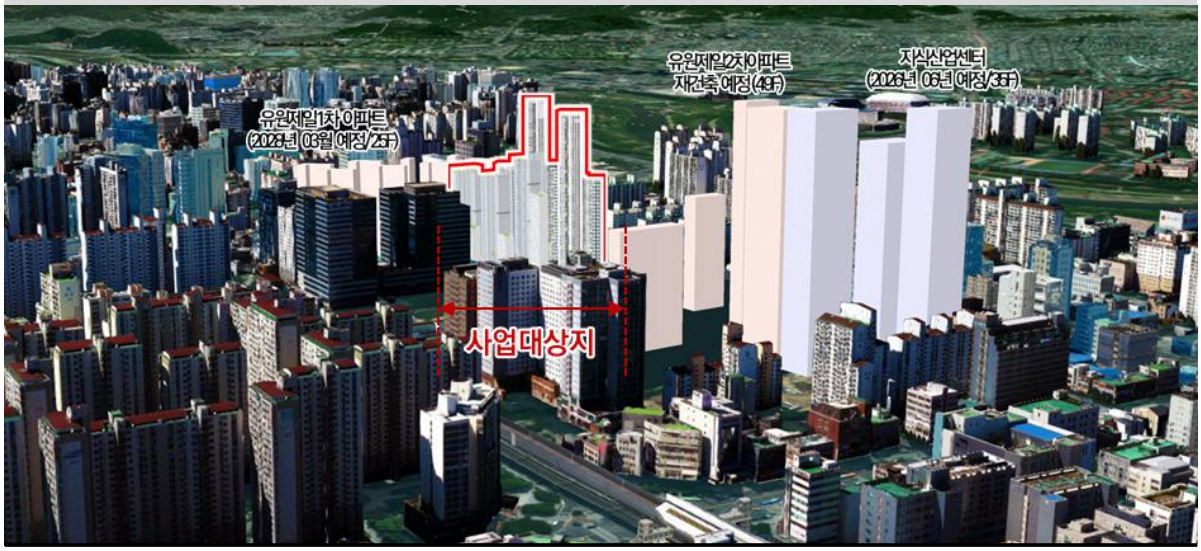
개요	· 시거리 : 원경 · 조망거리 : 460m · 위치 : 당산역 사거리
경관현황	· 15층 높이 아파트단지의 획일적 경관 형성 · 인근 아파트 재건축 추진 및 지식산업센터 건립으로 높이 변화로 전체적인 지역 스카이라인 변화 예상
검토결과	· 주변 재건축 단지의 높이를 고려한 계획으로 조화로운 스카이라인 형성



현황사진



시뮬레이션



2 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추산액

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

- 추정비례율 : 100.53%
  = (1,121,869,992천원 - 448,148,168천원) / 670,158,036천원 × 100 = 100.53%
  - 총 수입 추정 : 1,121,869,992천원
  - 총 지출 추정 : 448,148,168천원
  - 종전자산 총액 추정 : 670,158,036천원

유형별 종전자산 추정액

- 아파트 종전자산 : KB시세, 부동산테크 및 실거래 자료 등을 고려하여 추정함

단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)
당산현대 (3차)	59.26	80.20	27.4	120	1,225,000
	73.27	85.40	33.9	135	1,325,000
	84.50	100.51	39.2	151	1,450,000
	84.73	100.66	39.2	15	
	84.93	102.13	39.2	89	

- 아파트 外(상가, 유치원) 종전자산 : 인근 실거래가 및 감정평가전례 등을 참작하여 추정함

전유면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	추정가액(천원)
1,124.46	749.60	21	9,804,511

※ 종전자산 아파트, 아파트 外 등은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음.

추정 분담금 산출

- 아파트, 아파트 外 추정분담금 산정방식
  ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액(유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금
유형별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.53%)	전용 44㎡형	1,230,282천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡형	1,640,832천원	
	전용 74㎡형	1,904,854천원	
	전용 84㎡형	2,075,966천원	
	전용 96㎡형	2,250,755천원	

※ 조합원(토지등소유자) 분양가는 일반시세 대비 약 85% 수준으로 산정됨.

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

2. 산출근거

- 종전자산 추정 : 670,158,036천원

구분	건물면적		세대수	세대당 평균 금액 (천원)	종전자산 추산액 (천원)	비고
	전용(㎡)	공급(㎡)				
아파트	59.26	80.20	120	1,225,000	147,000,000	-
	73.27	85.40	135	1,325,000	178,875,000	-
	84.50	100.51	151	1,450,000	218,950,000	-
	84.73	100.66	15	1,450,000	21,750,000	-
	84.93	102.13	89	1,450,000	129,050,000	-
	합계		510	-	695,625,000	
아파트外	상가, 유치원		21	-	9,804,511	-
	합계		21	-	9,804,511	-
종전자산 추정계 (1)			531	-	705,429,511	-
종전자산 추정계 (2)			현금청산비율 약 5% 가정		35,271,475	-
비례율 적용 종전자산계			(1) - (2)		670,158,036	-

※ 상기 종전자산 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

※ 청산세대를 감안하여 추산하였으며, 상기 면적과 세대수, 호수 등은 건축물대장 및 공부서류 등을 기준으로 추산하였음.

◦ 총 수입 산출 : 1,121,869,992천원

구분		공급세대 (세대)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택	조합원분양 (보류지포함)	100	44.95	66.95	60,800	1,230,282	123,028,200	-
		171	59.95	87.35	62,100	1,640,832	280,582,272	-
		82	74.95	103.95	60,600	1,904,854	156,198,028	-
		134	84.95	116.95	58,700	2,075,966	278,179,444	-
		21	96.95	133.45	55,800	2,250,755	47,265,855	-
	일반분양	38	59.95	87.35	73,100	1,930,390	73,354,820	-
		21	74.95	103.95	71,300	2,241,005	47,061,105	-
		34	84.95	116.95	69,000	2,442,313	83,038,642	-
		5	96.95	133.45	65,600	2,647,947	13,239,735	-
	국민주택 규모주택	95	59.95	87.35	5,180	136,788	12,994,860	-
		40	84.95	116.95	5,250	185,919	7,436,760	-
	소계	741	-	-	-	-	1,122,379,721	-
총 수입 추정계 (1)					-	-	1,122,379,721	-
매출부가세 (2)					-	-	509,729	-
비례율 적용 총 수입계					(1) - (2)		1,121,869,992	-

※ 아파트 중 일반분양의 경우 인근 신축 아파트 시세수준, 분양가 및 실거래가 수준 등을 종합적으로 감안하여 기준세대 69,000천원/3.3㎡로 추정하였으며, 인근 유사 신축 아파트의 주택형별 격차율 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음,

※ 조합원분양가의 경우 일반시세의 85% 수준으로 추산하였음.

※ 국민주택 규모주택 매각수입은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)에 근거하여 추정하였음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

◦ 총 지출(사업비) 산출 : 448,148,168천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	295,173,125	건축 및 부대시설공사비(8,500천원/3.3㎡)
	1,537,766	정비기반시설 공사비, 매입부가세 등
보상비	42,325,770	매도청구 및 현금청산대상자 추정
관리비	6,651,865	추진위원회 운영비, 정비사업위원회 운영비, 총회비, 신탁등기비, 소송비, 기타 관리비 등
설계비	3,629,188	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	5,208,935	건축, 전기, 소방 등
수수료등 기타사업비	32,473,721	신탁수수료, 도시설계 및 정비계획 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시·분할·확정 측량비, 감정평가수수료, 기장·세무회계·외부감사·세무조정비, 이주관리지원 용역비, 채권매입비 할인 수수료, 분양보증수수료, 분양대행수수료, 광고선전비, 견본주택건축 및 운영비, 민원처리비, 보존등기비, 기타 사업비 등
각종부(분)담금	3,871,566	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금, 지역난방/도시가스 분담금, 기타 부(분)담금 등
제세공과금	5,185,670	재산세(토지취득세 등 포함), 법인세 및 지방세 등
금융비용	32,287,682	사업비 대여금 이자 등
예비비	19,802,880	기타 향후 청산 시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
총 합계	**448,148,168**	-

※ 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음.

◦ 토지등소유자 유형별 개략적인 추정분담금 예시

구분	종전자산 추산액 (천원)	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액 (+부담, -환급)	
		비례율	권리가액 (천원)	선택 주택형	조합원분양가 (천원)	분담금 추산액 (천원)	구분
전용59.26㎡ (공급80.20㎡)	1,225,000	• 100.53%	1,231,492	44형	1,230,282	-1,210	환급
				59형	1,640,832	409,340	추가분담
				74형	1,904,854	673,362	추가분담
				84형	2,075,966	844,474	추가분담
				96형	2,250,755	1,019,263	추가분담
전용73.27㎡ (공급85.40㎡)	1,325,000	• 100.53%	1,332,022	44형	1,230,282	-101,740	환급
				59형	1,640,832	308,810	추가분담
				74형	1,904,854	572,832	추가분담
				84형	2,075,966	743,944	추가분담
				96형	2,250,755	918,733	추가분담
전용84.50㎡ (공급100.51㎡)	1,450,000	• 100.53%	1,457,685	44형	1,230,282	-227,403	환급
				59형	1,640,832	183,147	추가분담
전용84.73㎡ (공급100.66㎡)				74형	1,904,854	447,169	추가분담
				84형	2,075,966	618,281	추가분담
전용84.93㎡ (공급102.13㎡)				96형	2,250,755	793,070	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의 2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시로 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약 내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

3 신통기획 자문사업(Fast-Track) 자문회의 결과 및 조치계획

1. 신속통합기획 자문회의 1차(2025년 제39회 자문회의)

◦ 일 시 : 2025. 10. 30. (목)

◦ 안 건 : 당산현대3(1차 자문)

◦ 자문결과 : 의견 반영하여 2차 자문 시행

◦ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축	• 경로당·도서관 등 주민공동시설은 유기적 배치 권장	• 단지내 공공보행통로및 중앙정원과 연결되도록 재배치 하였음	반영
	• 단지 규모 및 주변현황을 고려하여 공공보행통로계획 재검토 - 단지 한변의길이가 200m 이상인 경우 적정 규모로 분절하여 계획 필요「아파트단지 조성 기준」(2020년, 부시장 방침)	• 남북간 도로인 당산로와선유동2로를 중심으로 당산역(지하철 2·9호선),버스정류장, 주변으로 공공청사, 공원, 초·중학교 등이 위치하고 있음 • 선유동2로변에위치하고 있는 양평현대2차 아파트, 버스정류장과 주변 소공원/공공청사를 지나 당산로, 지하철2·9호선 당산역및 버스정류장을 연결하는 보행접근성을 개선 하고자 공공보행통로신설하였음	미반영
	• 허용용적률인센티브 항목 중 열린단지적용 재검토	• 허용용적률인센티브 적용항목을 '열린단지'에서 'BF인증' 및 '층간소음해소'로 변경하여 적용 하였음	반영
	• 단지 동측 3개 주동계획 재검토 - 일조에 불리한 세대 발생이 우려되는 단조로운 T자형 배치 지양	• 'T자형'주동형태로 인한 음영 발생이 최소화 될 수 있도록 1105동, 1106동 주동형태를 'L자형'으로 변경하여 일조 영향을 개선하였음	반영
	• 유원제일2차아파트 남측 저층 주거지에 대한 일조 영향 검토 제시	• 사업시행전 일조분석 결과 분석건물 37개 중 1개 제외 모두 일조 불충족 - 서측 양평현대2차아파트와 동측 당산SKV1센터로 인해 일조영향기준 미충족 • 일조영향검토결과 총 일조 평균시간(증 0:6:55)및 총 일조 합계시간(증 4:15:53)증가 - 사업시행 전 대비 유원제일2차아파트 남측 저층 주거지와의 이격거리를17m~21m 추가 확대하여 계획하였음(시행 전 25m → 시행 후 42~46m, 상가 제외)	반영
교통	• 비상 상황을 고려하여 유원제일1차 진출입구 맞은편에 부출입구를 계획하고 당산로37길 확폭검토	• 당산로37길(10m⨯12m 확폭) 유원제일1차 진출입구 맞은편에 부출입구 신설 • 보도공간 계획은 건축한계선(보도1m+녹지2m)을 보도형 전면공지(3m)로 변경	반영
	• 당산로41길 완화 차로는 차량 가속 우려가 있으므로 삭제하고 보행자 중심의 계획 제시	• 당산로41길에 계획한 완화차로(3m)를 삭제하고 보도(B=5.5m)로 변경하였음 • 보행안전성을 확보하기위해 어린이보호구역 방호울타리를 설치 하였음	반영
	• 선유동2로 방면 좌회전 대기차로를확보하고 램프계획 재검토 - 과도한 램프 회전반경 계획은 지양하고 충분한 대기차로 확보	• 주출입구의 진출차로 계획을 1차로에서좌회전·우회전 2차로로개선하고 대기차로 공간 추가 확보를 위하여 램프 선형을 조정하였음 • 원활한 차량진출입을 도모하기 위해 선유로2로변가감속차로 설치하였음	반영

2. 신속통합기획 자문회의 3차(2026년 제5회 자문회의)

◦ 일 시 : 2026. 2. 10. (화)

◦ 안 건 : 당산현대3(2차 자문)

◦ 자문결과 : 의견 반영하여 3차 자문 시행

◦ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축	• 주변 보행동선 등 고려할 때 효용성이 낮은 공공보행통로는 삭제	• 공공보행통로 계획은 삭제하였음	반영
	• 동측 도로변 주동(1105~1106동)의 과도한 층수 차이 완화 검토	• 층수조정을 통해 층수 차이를 완화하였음 - 1105동 층수차이 : 19개층 → 16개층 (3개층 완화) - 1106동 층수차이 : 17개층 → 16개층 (1개층 완화)	반영
	• 보도와 전면공지를 연결하는 단지 경계부 계획을 구체적으로 제시	• 전면공지(선유동2로, 당산로41길, 당산로41가길, 당산로37길변)는 모두 보행환경 개선을 위한 단차 없는 보도부속형 전면공지로 계획하였음 • 단지 경계부는 관목 식재 및 휴게공간으로 계획하였음	반영
	• 북측 어린이놀이터는 어린이 안전을 고려하여 위치 재검토	• 안전을 고려하여 단지 중앙부로 위치 변경 하였음	반영
	• 도시 스카이라인을 고려하여 최고층수 하향 조정 검토	• 1102동은 49층에서 48층으로, 1103동은 46층에서 45층으로 최고층수 하향 조정 하였음	반영
교통	• 서측 도로변 완화차로는 삭제하고 보행로를 확보하되, 거주자 우선주차 삭제 검토	• 사업지 서측 선유동2로 주출입구에 계획한 완화차로를 삭제하였음 • 거주자우선주차면 삭제 관련 기협의 ※ 영등포구청 주차문화과 사전협의 완료(2025.9.9.)	반영
	• 북측 도로 기부채납을 통한 보도 조성은 삭제하고, 동측 차도 및 남측 보도 확폭을 위한 도로 기부채납 검토	• 북측(당산로41길) : 기부채납을 통한 보도 조성계획은 삭제하였음 • 남측(당산로37길) : 1m 보도 추가확보(추가 기부채납) - 기정 : 도로확장계획(B=10m→12m) - 변경 : 도로확장계획(B=10m→13m) • 동측(당산로41가길) : 1m 차도 추가확보(기부채납) - 도로확장계획(B=8.0m→9.0m)	반영

3. 신속통합기획 자문회의 3차

◦ 일 시 : 2026. 4. 14. (화)

◦ 안 건 : 당산현대3(3차 자문)

◦ 자문결과 : 의견 반영하여 도시계획위원회(수권분과) 심의 상정

◦ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축	• 어린이놀이터 위치 변경을 고려해 주동 배치를 전반적으로 조정하여 통경축 및 개방감 확보 검토	• 주동배치를 조정하여 통경축 및 개방감을 확보함	반영
	• 층수의 변화가 심한 주동(1102, 1103동)은 층수계획을 단순화하여 최고층수 하향 조정하고 텐트형 스카이라인 계획	• 텐트형 스카이라인 계획위해 - 1102동은 최고층수를 46F(48→46F)층으로 하향 조정 - 1103동은 최고층수를 42F(43→42F)층으로 하향 조정	반영
	• 주동 규모 대비 과도한 코어는 축소	• 공용부를 조정하여 코어규모를 축소함	반영
	• 단지 경계부에 담장 설치는 지양하고, 생울타리·관목 등 조경시설을 활용하여 자연스러운 경계 처리 검토	• 단지 경계부에 개방형휀스 계획을 삭제하고, 생울타리·관목으로 경계부를 계획함	반영
	• 도로와의 단차 발생을 최소화하여 지형순응형으로 대지 조성	• 단지 경계부 계획레벨은 현황레벨과 단차를 최소화 하여 지형순응형으로 계획함	반영
교통	• 단지 주변 도로는 장래 주변 단지의 재건축 등 개발사업으로 인한 교통량 증가에 유연하게 대응할 수 있는지 검토 - 개발 후 발생 교통량을 예측하여 현재 계획된 도로 폭이 이를 수용할 수 있는지, 장래 확폭이가능한지 여부 검토	• 본 사업 미시행시 및 시행시주변 개발계획 교통량을 반영하여 교통성검토를 진행하였으며, 당산현대3차 재건축 도로확폭계획(보도포함)은 주변 재건축 등 장래 발생교통량을충분히 수용가능한 것으로 검토되었음 • 장래 도로 확폭이필요한 경우 차로운영계획을변경하여 도로확폭및 보행연속성유지가 가능하며,해당 과업은 교통영향평가 대상사업으로 추후 차로운영계획의변경이 가능한 사항임	반영

4 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 결과 및 조치계획

1. 2026년 제8차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회

◦ 일 시 : 2026. 6. 26. (금)

◦ 안 건 : 당산현대3차아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

◦ 심의결과 : 수정가결

◦ 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	• 건폐율 계획, 높이계획(최고높이) 및 허용용적률 인센티브 항목은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 건폐율, 높이계획(최고높이) 및 허용용적률 인센티브 항목은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	• 사업지 동측의 도로 1m 확폭(기부채납)은 제외하고, 보도부속형 전면공지를 통한 보도 조성(전면공지 5m + 보도 1m)	• 사업지 동측(당산로41가길)의 도로 1m 확폭(기부채납)은 제외하고, 보도부속형 전면공지를 통한 보도 조성(전면공지 5m + 보도 1m) 하였음	반영
조건사항	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설의 현황과 개발 밀도 증가에 따른 시설용량의 적정성 및 교체 필요성을 검토하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것	• 추후 사업시행계획인가 전 기반시설 관련하여 검토하고, 관리부서와 협의하여 필요시 반영하겠음 • 관련내용에 대해서는 정비사업통합심의에서 적정성을 검토받겠음	추후 반영

별 첨

1 교통성 검토서

2 환경성 검토서

3 경관성 검토서

교통성 검토서

1 개요

1. 사업의 개요

가. 분석의 목적

- 본 분석은 서울시 영등포구 당산동4가 88,89번지 당산4가 현대3차아파트 재건축정비사업으로 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 그 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있다.

나. 분석의 범위

▌시간적 범위

- 본 분석의 목표연도는 교통량 조사 및 원단위 조사시점인 2025년을 기준연도로 하여 준공(2033년) 1년 후인 2034년을 목표연도로 설정하였다.
  - 기준연도 : 2025년
  - 준공연도 : 2033년
  - 목표연도 : 2034년

▌공간적 범위

- 본 분석의 공간적 범위는 당해 사업부지 주변지역으로서, 특히 사업시행으로 인하여 직·간접적인 교통상의 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 주요 가로 및 교차로를 공간적 범위로 설정하였다.
- 따라서, 본 분석의 공간적 범위는 사업지 주출입구를 중심으로 주요 교차로와 그 범위 내의 가로를 대상으로 하였다.

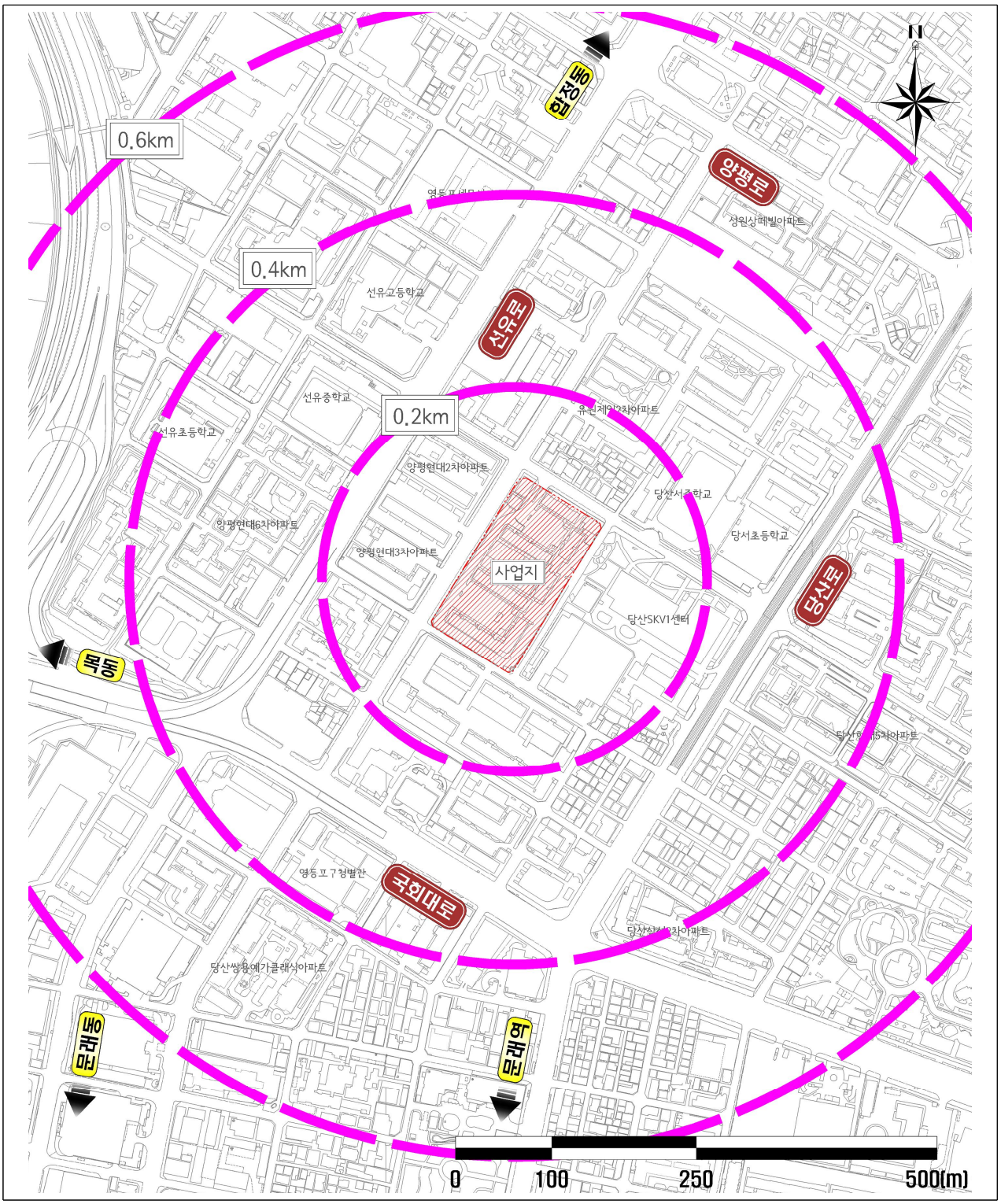
▌내용적 범위

- 현황조사 및 자료 분석, 상위 관련계획 내용 등의 기초자료를 토대로 교통현황을 파악하였다.
- 교통수요예측 및 계획대상지 개발과 미개발시 주변 주요 도로의 방향별 교통량을 예측하였다.
- 사업지 주변지역 개선방안을 강구하였다.

다. 사업지 위치

- 본 사업지는 서울시 영등포구 당산동4가 88,89번지 일대에 위치하고 있다.
- 본 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 북측으로 양평로(25~30m, 5~6차로), 남측으로 국회대로(40m, 8~10차로), 동측으로 당산로(35m, 9차로), 서측으로 선유로(35m, 9차로)가 위치하고 있다.

[사업지 위치도]



라. 사업의 내용

• 본 사업은 서울시 영등포구 당산동4가 88,89번지 일대 재건축정비사업으로 대지면적 18,258.30㎡ 규모의 사업이다.

[사업개요]

구 분			내 용						
사업명			서울시 영등포구 당산동4가 재건축정비사업						
대지위치			서울시 영등포구 당산동4가 88,89번지						
사업기간			2026년 ~ 2033년						
지역 · 지구			도시지역, 준공업지역						
용도			공동주택 및 부대복리시설						
대지면적			18,258.30㎡						
건축면적			3,341.21㎡						
연면적			• 114,797.55㎡ - 공동주택 71,751.55㎡ - 부대복리시설 43,046.00㎡						
건폐율			18.30%(법정건폐율 : 30%)						
용적률			399.55%(법정용적률(상한) : 400%)						
세대수			741세대						
주차대수			• 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 계획주차대수 1,112대(법정주차 대비 158.6%, 주차수요 대비 134.8%) - 법정주차대수 701대, 주차수요대수 825대(2034년, 원단위법) - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요 - 가족배려주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 환경친화적 자동차 관련규정에 의거하여 확보 계획 수립 필요						
발생교통량			승용차		택시		합 계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2034년	기존	주변가로 및 사업지첨두시(대/시)	18	113	4	18	22	131	153
		1일 발생교통량(대/일)	679	679	135	135	814	814	1,628
	계획	주변가로 및 사업지첨두시(대/시)	26	163	6	25	32	188	220
		1일 발생교통량(대/일)	976	976	195	195	1,171	1,171	2,342
	순수	주변가로 및 사업지첨두시(대/시)	8	50	2	7	10	57	67
		1일 발생교통량(대/일)	297	297	60	60	357	357	714

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

2 교통현황분석

1. 가로망체계 현황

- 본 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 북측으로 양평로(25~30m, 5~6차로), 남측으로 국회대로(40m, 8~10차로), 동측으로 당산로(35m, 9차로), 서측으로 선유로(35m, 9차로)가 위치하고 있다.

[사업지 주변 가로망체계 현황]

구분	가로명	차로수(양방향)	폭원(m)
1	선유로	9	35m
2	국회대로	8~10	40m
3	당산로	9	35m
4	양평로	5~6	25~30m
5	선유동2로	4~5	20m
6	선유로43길	2~3	15m
7	선유로44길	3	15m
8	당산로41길	3	15m

2. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

가. 교차로 기하구조

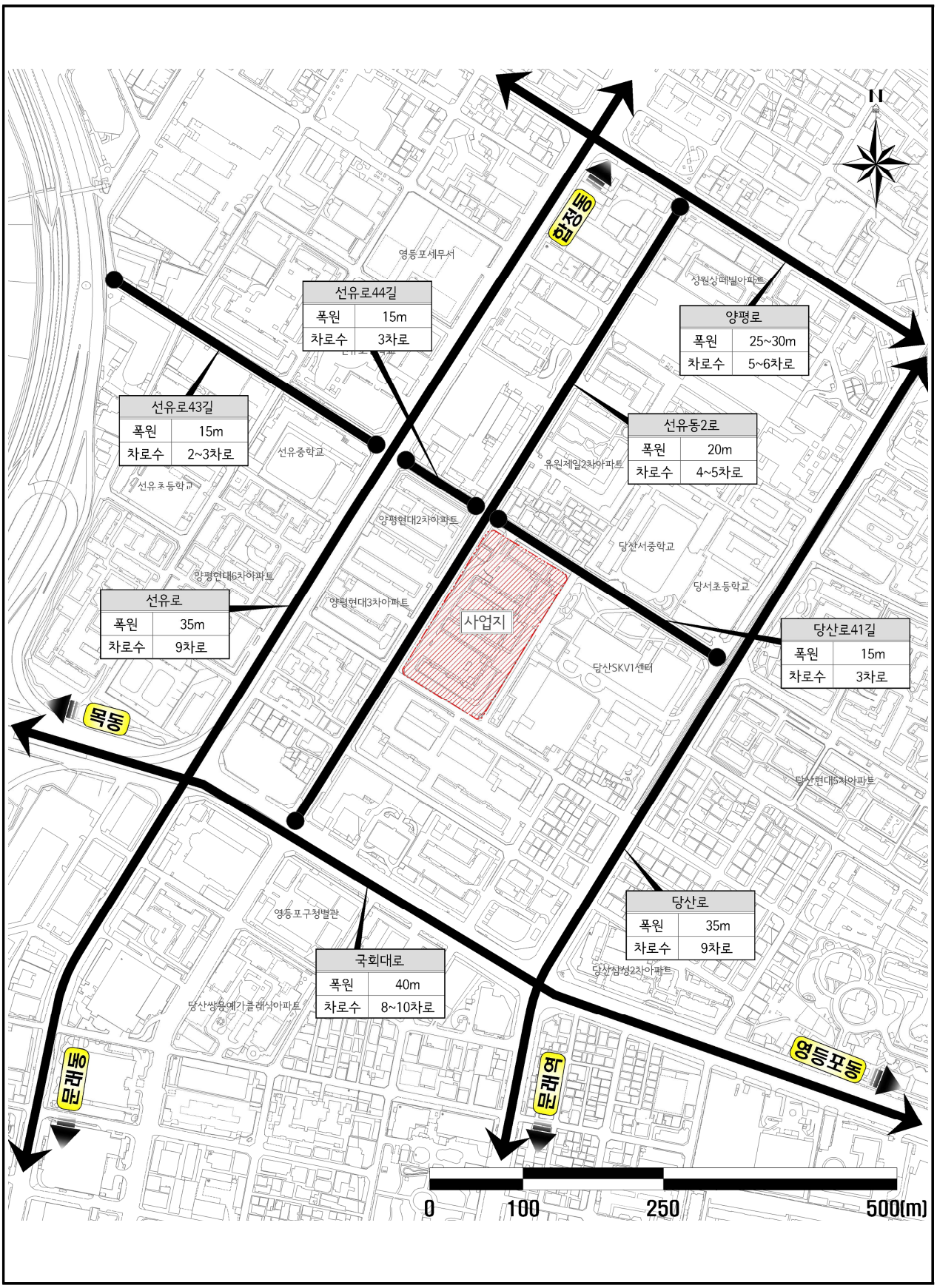
- 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 교차로는 공간적 범위 내에서 선정한 4개 교차로이며, 각각의 기하구조 및 신호운영현황을 조사·분석하였다.
- 분석결과 교차로 형태는 4지교차로 3개소, 3지교차로 1개소로 나타났다.

나. 교차로 신호운영 현황

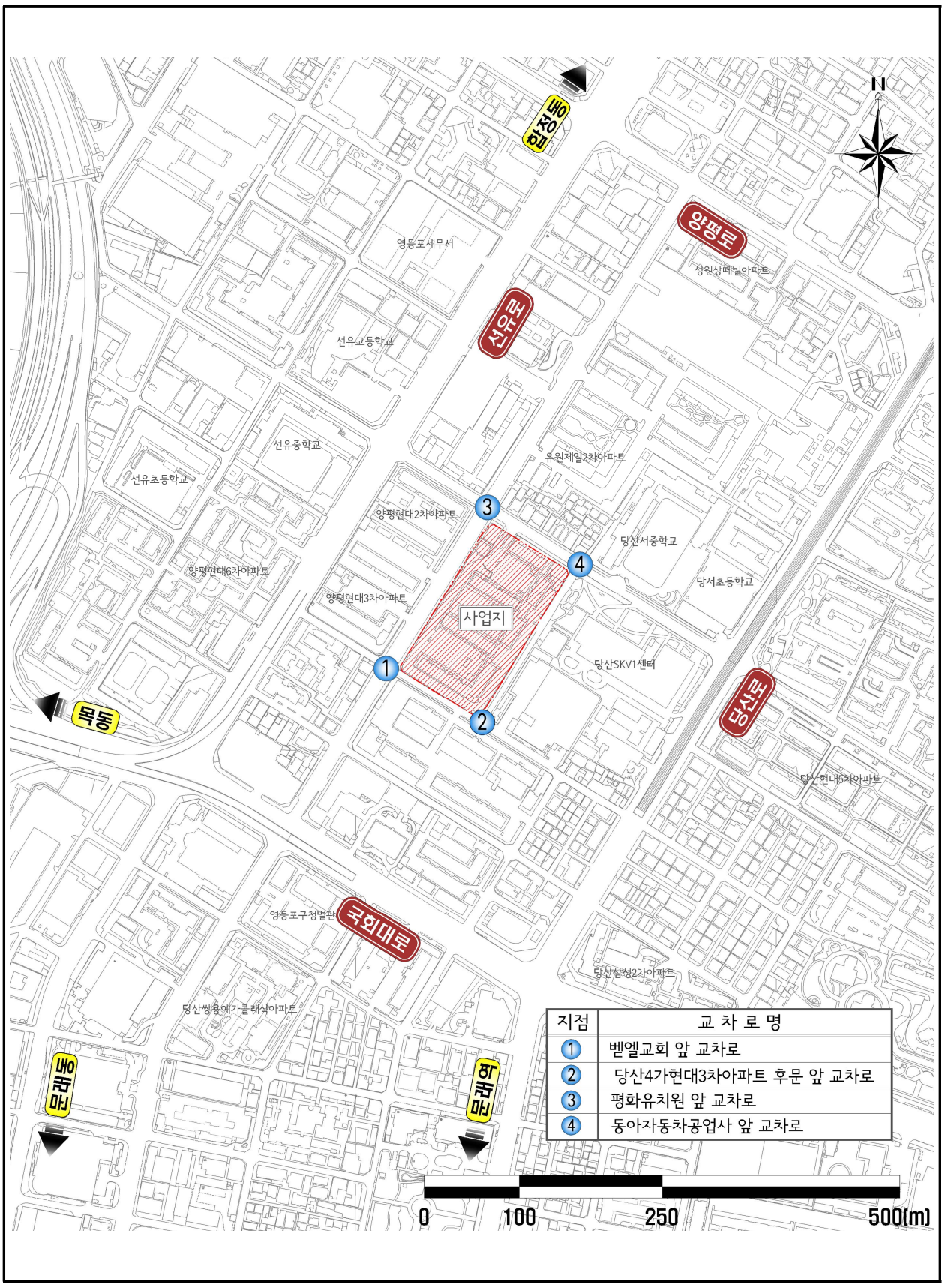
- 본 사업지 주변 분석대상 교차로 신호운영현황을 살펴보면, 2개소가 신호교차로로 운영되고 있으며, 신호주기는 100~110초, 현시 수는 3~4현시로 나타났다.

교차로명		교차로형태	신호등 설치여부	횡단보도 설치여부	신호주기	신호현시
1.	벧엘교회 앞 교차로	4지	○	○	110초	4현시
2.	당산4가 현대3차아파트 후문 앞 교차로	3지	X	○	-	-
3.	평화유치원 앞 교차로	4지	○	○	100초	3현시
4.	동아자동차공업사 앞 교차로	4지	X	○	-	-

[사업지 주변 가로망도]

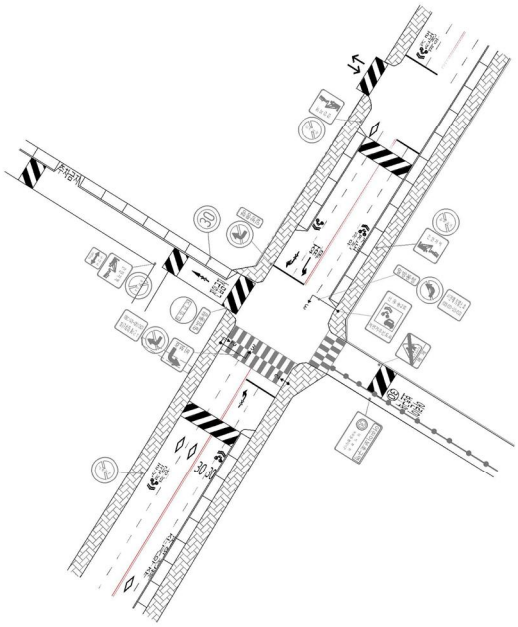

N
선유로44길
폭원 15m
차로수 3차로
양평로
폭원 25~30m
차로수 5~6차로
선유로43길
폭원 15m
차로수 2~3차로
선유동2로
폭원 20m
차로수 4~5차로
선유로
폭원 35m
차로수 9차로
당산로41길
폭원 15m
차로수 3차로
당산로
폭원 35m
차로수 9차로
국회대로
폭원 40m
차로수 8~10차로
사업지
영등포세무서
선유중학교
선유초등학교
양평현대2차아파트
양평현대6차아파트
양평현대3차아파트
유원제일2차아파트
당산서중학교
당서초등학교
당산SKV1센터
당산현대5차아파트
당산삼성2차아파트
영등포구청별관
당산쌍용예가클래식아파트
상원상떼빌아파트
양평동
내발산
내발산
영등포동
0
100
250
500(m)

[분석대상 교차로 Key Map]

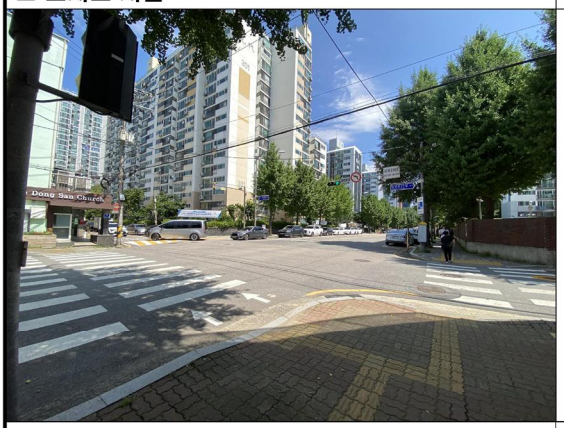


[교차로 기하구조 현황]

1. 벧엘교회 앞 교차로

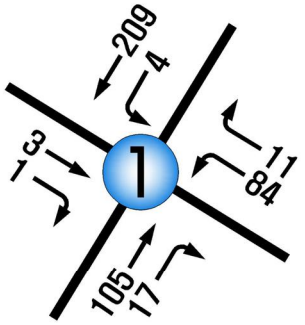


■ 교차로 사진



■ 교통량

▷평일 (08:00~09:00)



(단위:대/시)

■ 신호현시

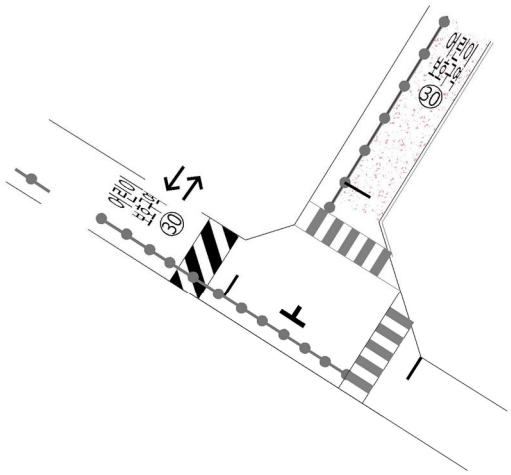
구 분	1현시	2현시	3현시	4현시	주 기
방 향		ALL RED		ALL RED	
평 일	27(3)	22(3)	27(3)	22(3)	110(초)

■ 교차로 분석 결과

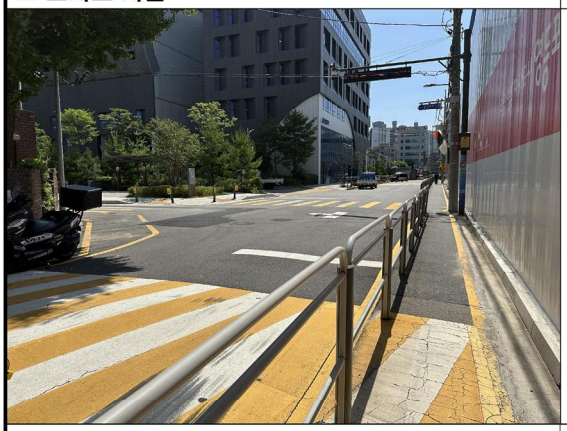
교차로지체(초/대)	15.7
서비스 수준(LOS)	B

[교차로 기하구조 현황]

2. 당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로

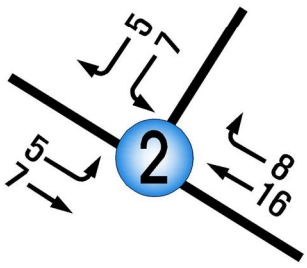


■ 교차로 사진



■ 교통량

▷평일 (08:00~09:00)



(단위:대/시)

■ 신호현시

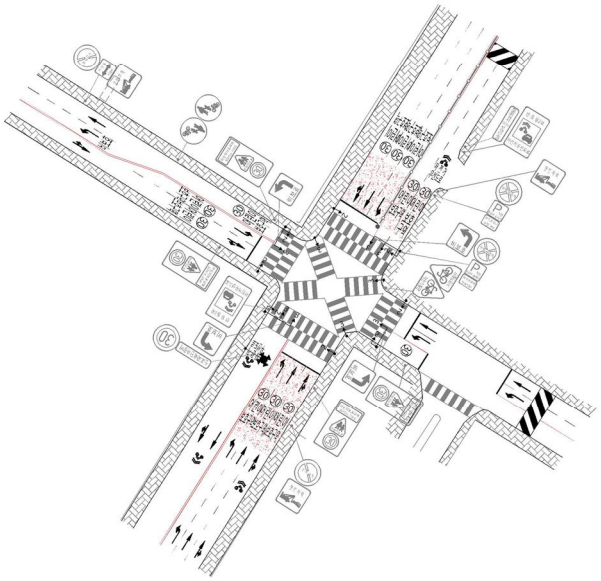
비신호

■ 교차로 분석 결과

교차로지체(초/대)	7.9
서비스 수준(LOS)	A

[교차로 기하구조 현황]

3. 평화유치원 앞 교차로

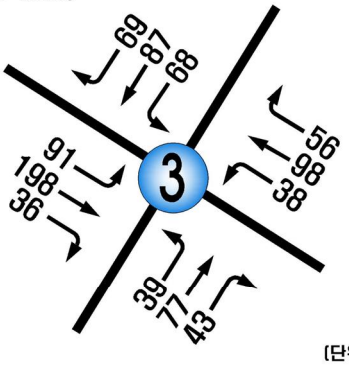


■ 교차로 사진



■ 교통량

▷ 평일 (08:00~09:00)



(단위:대/시)

■ 신호현시

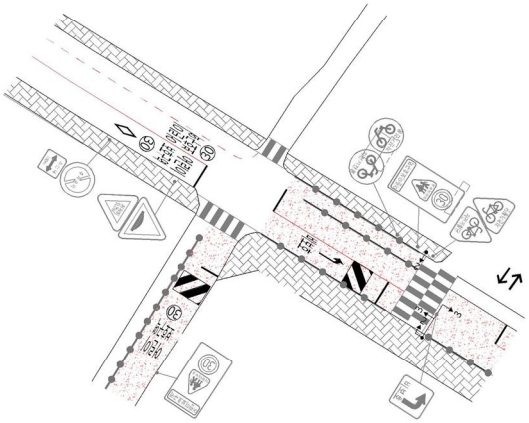
구 분	1현시	2현시	3현시	주 기
방 향			ALL RED	
평 일	29(4)	22(4)	38(3)	100(초)

■ 교차로 분석 결과

교차로지체(초/대)	29.1
서비스 수준(LOS)	B

[교차로 기하구조 현황]

4. 동아자동차공업사 앞 교차로

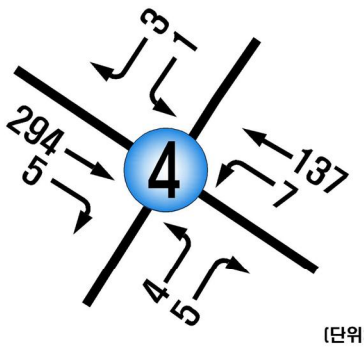


■ 교차로 사진



■ 교통량

▷평일 (08:00~09:00)



(단위:대/시)

■ 신호현시

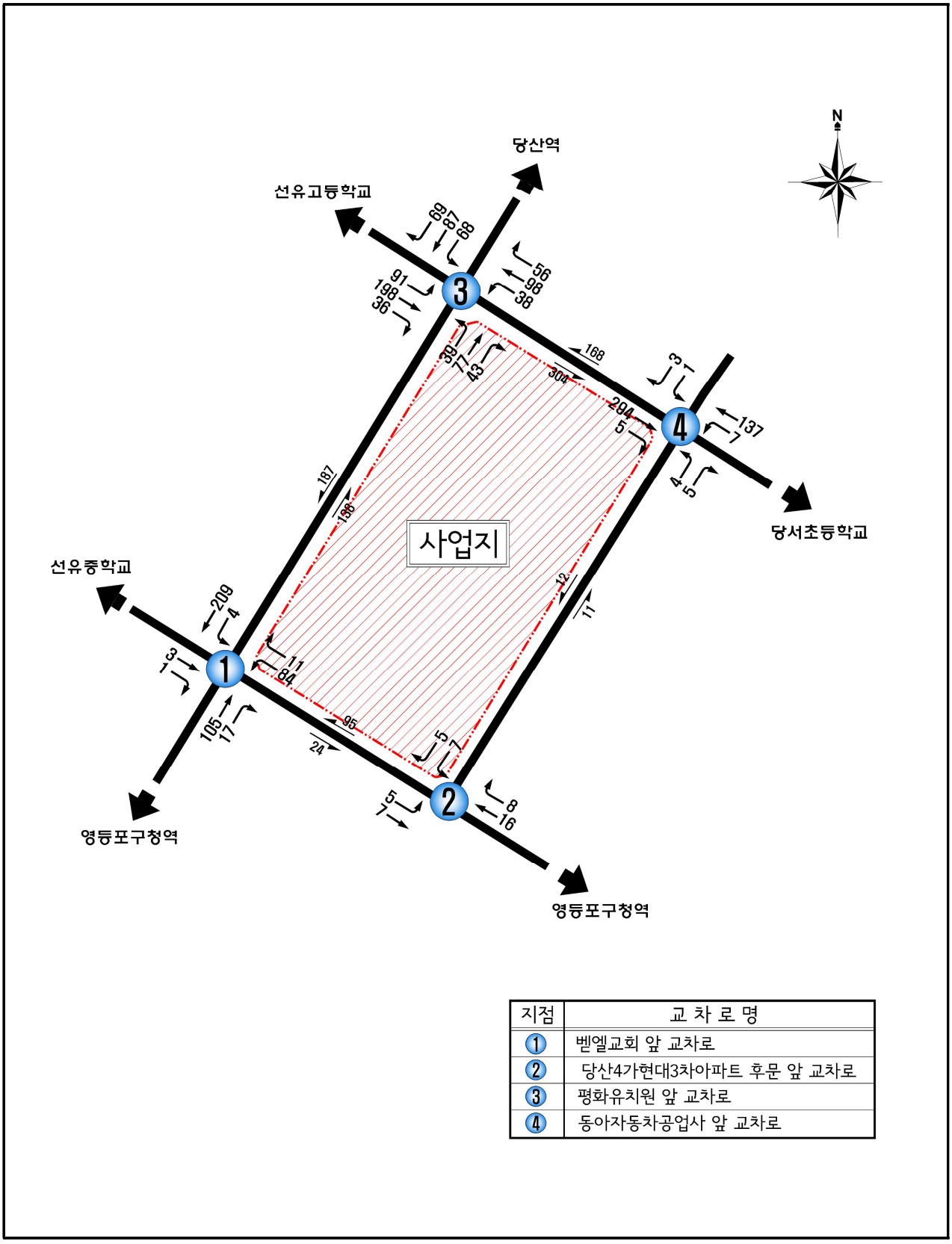
비신호

■ 교차로 분석 결과

교차로지체(초/대)	8.2
서비스 수준(LOS)	A

3. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

[사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08:00~09:00시, 단위 : 대/시)]



지점	교 차 로 명
①	벧엘교회 앞 교차로
②	당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로
③	평화유치원 앞 교차로
④	동아자동차공업사 앞 교차로

4. 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

▌가로구간 서비스수준 분석결과

• 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 약 10.3~21.3km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "D~F" 수준으로 나타났다.

[가로구간 서비스수준 분석결과(2025년 현황, 08:00~09:00)]

구 간			구간거리 (km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
①	⬅	②	0.12	3	95	15.3	E
①	⇨	③	0.21	3	138	16.3	E
	⬅			3	187	21.3	D
③	⬅	④	0.12	3	168	10.3	F

주 : ②번교차로와 ④번교차로는 비신호교차로로서 분석이 어려워 ① → ②, ② ↔ ④, ③ → ④는 분석에서 제외하였음.

▌교차로 서비스수준 분석결과

• 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 약 8.2~29.1초/대, 서비스수준은 "A~B"로 나타났다.

[교차로 서비스수준 분석결과(2025년 현황, 08:00~09:00)]

교 차 로 명		분석교통량(대/시)	교차로지체(초/대)	서비스수준
①	벧엘교회 앞 교차로	434	15.7	B
②	당산4가 현대3차아파트 후문 앞 교차로	48	7.9	A
③	평화유치원 앞 교차로	900	29.1	B
④	동아자동차공업사 앞 교차로	456	8.2	A

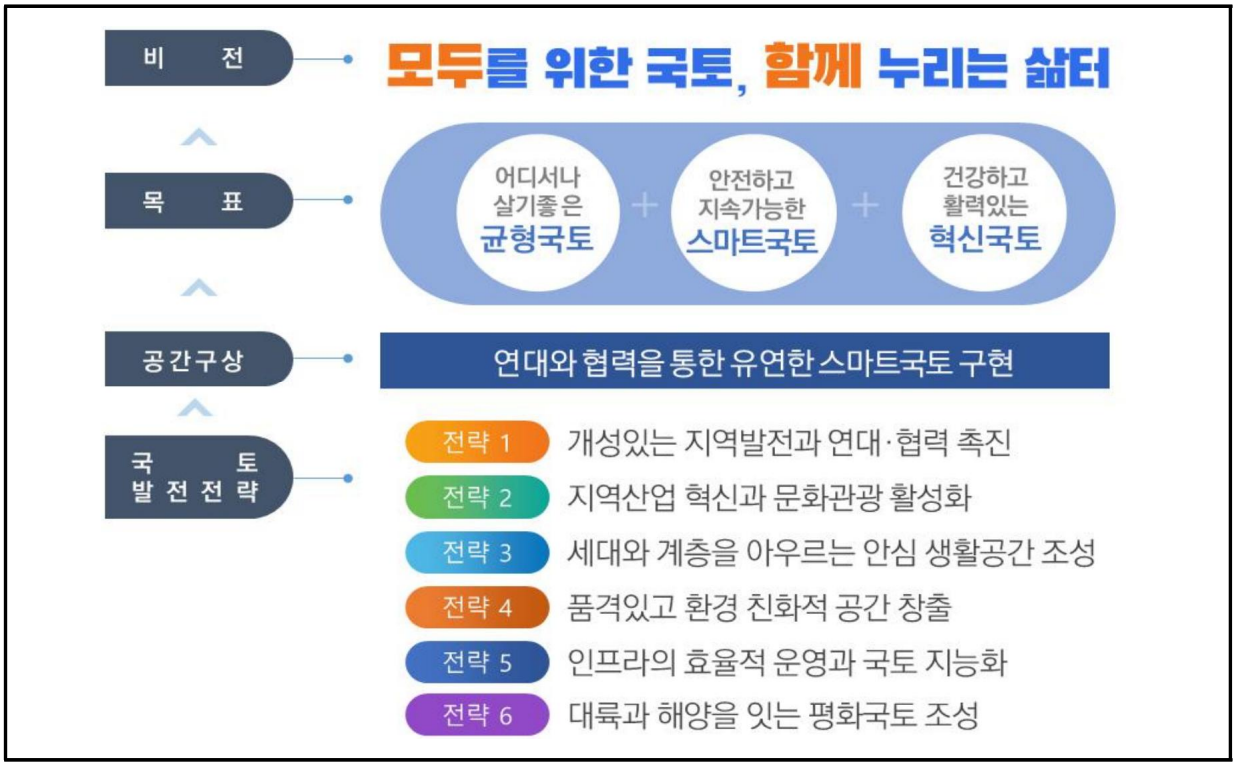
5. 교통관련계획 및 교통시설 설치계획

가. 교통관련 공공계획

1) 제5차 국토종합계획(2020~2040) (2019.12)

▌계획의 비전과 목표

[제 5차 국토종합계획 비전]



어디서나 살기 좋은 균형국토

- 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기 좋은 균형국토를 조성
- 중앙정부 주도의 획일적 정책 추진의 한계와 부작용을 최소화하기 위해 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성

(1) 안전하고 지속가능한 스마트국토

- 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
- 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현

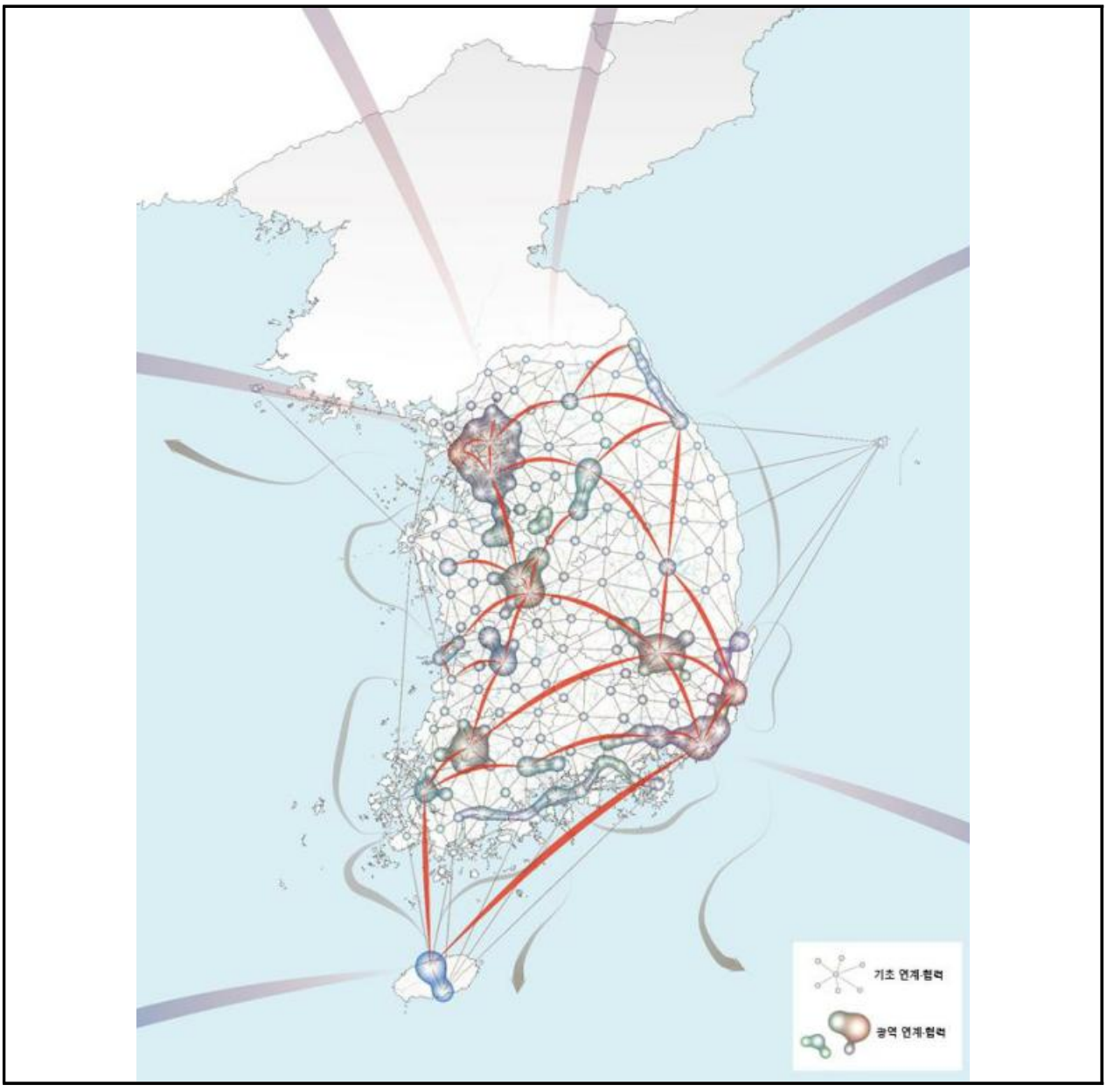
(2) 건강하고 활력있는 혁신국토

- 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고

▌국토 공간의 미래상

- 국민 생활공간과 정책공간의 불일치를 해소하여 정책 체감도 제고
- 유연한 국토공간구조 재편에 부합하는 거버넌스체계 구축·운영
- 건강하고 활력있는 혁신 국토를 위하여 행정구역에 얽매이지 않는 지역 간의 산업, 교통, 관광 등 다양한 분야에서 자유롭고 유연한 협력체계 구축
- 4차 산업혁명시대에 대응한 기술발전을 적극 수용하고, 민주적이고 소통이 활성화된 거버넌스를 통하여 안전하고 지속가능한 스마트 국토 구축
- 지역 간의 다양한 연계·협력을 통해 인구감소와 기술변화 등 여건변화에 유연하게 대응하는 동시에, 강인한 연대를 통해 위기를 극복하고 국토의 지속성과 회복력을 제고

[연대와 협력을 통한 유연한 스마트 국토 구상]



▌전략별 추진전략

(1) 연대와 협력을 통한 지역발전기반 조성

- 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기 좋은 균형국토를 조성
- 행정구역을 초월해 특정 권역이나 경계의 고정 없이 산업, 관광, 교통, 환경, 생활, 도시계획 등 다양한 분야의 연대와 협력을 통한 지역발전 촉진
  - 고차생활 서비스 기능을 확충하여 주변 지역과 생활서비스 연계 강화
  - 공항, KTX역 등 광역교통시설에 접근할 수 있도록 대중교통체계공유 및 환승체계 강화

[광역 연계·협력 지방자치단체 제안사업(예시)]

구 분		광역 연계 · 협력 제안사업	해당 지자체
교통 인프라	도로	충청 · 대전권 광역 연계교통망 구축	대전/세종/충남/충북 등
		남해안권 통행시간 단축 (남해고속도로-동해안고속도로 연계 등)	부산/경남/광주/전남/경북 등
		전북대도시권 형성을 위한 첨단교통체계 구축(철도 포함)	전북/전남/서울 등
		동서 내륙간선도로 확충 (동서3축 고속도로, 대구-광주 달빛동맹사업)	대구/광주/경북/경남/전북/전남 등
		백두대간 국가생태경관도로 조성	충북/강원 등
	철도	동서 내륙철도 확충(대구-광주, 김천-전주 내륙철도)	대구/광주/경북/경남/전북/전남 등
		수도권 광역철도망 구축(GTX 구축 및 연계 등)	서울/인천/경기 등
		남해안 고속화철도(부산-광주)	부산/광주/전남 등
		동해선 고속철도 등 광역교통체계 구축	부산/울산/경남 등
	항공	대구공항 통합이전을 통한 대구-경북 경제 활성화	대구/경북 등
	해운	제주-육지부 해상물류체계 구축	제주/부산/강원/인천 등

[광역 연계·협력 지방자치단체 제안사업(예시)]

구 분		광역 연계 · 협력 제안사업	해당 지자체
교통 인프라	도로	충청 · 대전권 광역 연계교통망 구축	대전/세종/충남/충북 등
		남해안권 통행시간 단축 (남해고속도로-동해안고속도로 연계 등)	부산/경남/광주/전남/경북 등
		전북대도시권 형성을 위한 첨단교통체계 구축(철도 포함)	전북/전남/서울 등
		동서 내륙간선도로 확충 (동서3축 고속도로, 대구-광주 달빛동맹사업)	대구/광주/경북/경남/전북/전남 등
		백두대간 국가생태경관도로 조성	충북/강원 등
	철도	동서 내륙철도 확충(대구-광주, 김천-전주 내륙철도)	대구/광주/경북/경남/전북/전남 등
		수도권 광역철도망 구축(GTX 구축 및 연계 등)	서울/인천/경기 등
		남해안 고속화철도(부산-광주)	부산/광주/전남 등
		동해선 고속철도 등 광역교통체계 구축	부산/울산/경남 등
	항공	대구공항 통합이전을 통한 대구-경북 경제 활성화	대구/경북 등
	해운	제주-육지부 해상물류체계 구축	제주/부산/강원/인천 등

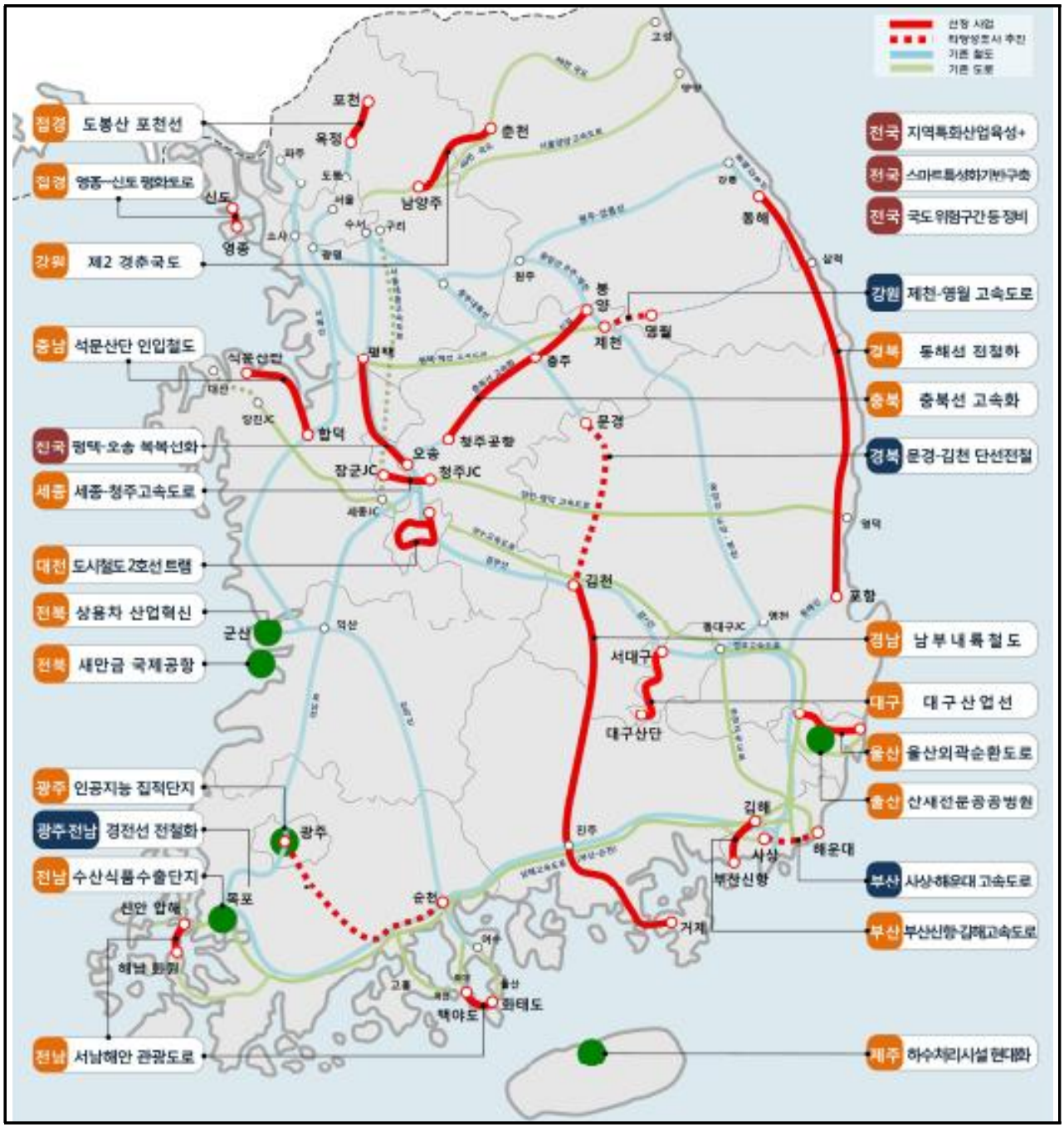
(2) 중앙-지방간 새로운 협업체계운영 확대

- 지역 간 자율적인 연계·협력으로 공공서비스 운영 및 투자의 효율성 확보를 위해 협력적 거버넌스체계의 운영 촉진·확대
  - 대도시권 광역교통기구 등 광역적 현안문제 해결이 가능한 기관을 분야별로 구축·확대하고, 자치발전협력회의 등 중앙정부와 지자체가 협력하는 거버넌스체계 운영의 다양화
  - 지역혁신협의회의 역할을 강화하여 지역혁신활동을 실질적으로 종합 관리
  - 지역혁신주체간 협력을 통해 지역혁신 거버넌스 구축·운영 활성화

- 장소기반형 통합적 지역지원제도 운영
  - 복수의 중앙부처가 추진하고 있는 지역개발사업과 낙후, 위기지역 등에 대한 지역지원 정책을 생활권 단위로 통합지원하 여 효과성 제고
- 국가균형발전과 지역경제 활성화를 위해 파급효과가 큰 공공투자사업의 계획적인 추진을 지원하여 지역발전 시너지효과 극대화
  - 지역의 중장기적 수요 창출과 함께 국가경쟁력 제고가 가능한 광역 교통·물류망 구축, R&D투자 등 국가균형발전 프로젝트의 계획적 추진
  - 국가균형발전 프로젝트와 연계한 지역발전 핵심 인프라 및 전략산업에 대한 지방자치단체·공공기관 등의 투자를 통해 지역발전 시너지 효과 극대화
- 지역 주도의 발전 촉진과 중앙-지방간 협력 강화를 위한 지원제도 마련

- 공공과 산업 기능의 지속적 지방분산을 통한 지역 자립역량 확충

[국가균형발전 프로젝트]



(3) 기간교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소

- 전국 2시간대 교통서비스 기반 확충
  - 호남 고속철도 2단계, 인천발·수원발 고속철도 등 고속철도 서비스를 확대하고, 평택- 오송 복선화 등 병목구간 해소를 통해 X축 국가 고속철도망 구축
- 촘촘한 교통망 구축과 고속서비스와의 연결성 강화
  - 도로 단절구간의 연결, 기존 철도의 전철화·고속화, 간선·지선 버스노선 확충 등을 통해 촘촘한 교통 네트워크를 구축
  - 기존도로 정비, 수요응답형 교통체계, 환승센터 설치 등을 통해 고속도로 IC, KTX 정차역 등 고속서비스 결절점과 연결성을 강화
- 교통특성 변화를 반영하여 기존 국가간선도로망(7*9+6R) 계획의 개편을 통한 국가 도로 네트워크 보완
- 대도시권의 급행 광역교통망 구축
  - 수도권은 광역급행철도(GTX) 3개 노선 및 신안산선, 신분당선 등 광역철도망 구축사업을 추진하고, 신규 급행노선 검토 등을 통해 광역 고속서비스 범위 확대, 일반 광역철도는 대피선 신설 등을 통한 급행서비스 확대
  - 비수도권 역시 광역적 이동수요가 많은 지역을 중심으로 광역철도 운행 확대
- 버스·환승 편의 증진 및 공공성 강화
- 지역 특성과 여건을 고려한 협력·조정형 광역교통 거버넌스 구축·운영

[권역별 광역교통 거버넌스체계]

동북권	동남권	서남권	서북권
			
– 광역급행철도망 (GTX–B,C) – 외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 – S–BRT(왕숙), 환승센터구축 (덕정, 별내역 등)	– 급행간선망(GTX–A) 간선도로 확충 (구리–세종, 오산–용인) – 신시가지를 트램, BRT로 연결	– 도심방향, 광역급행망 확충 (GTX–B,C, 신안산선) – 외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 – S–BRT, 환승센터 건축	– 광역급행철도(GTX–A) – 제2순환(김포–양주) 완공, 제1,2순환망 (서울–문산 등) 연결

(4) 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진

- 노후 인프라 개선을 위한 안전투자 확대
  - 도로·철도·항공·항만 등 노후 교통SOC에 대한 목표 성능을 설정하고 확보를 위한 유지관리와 개·보수 시행, 안전시설의 현대화
- 첨단기술을 활용한 인프라 유지관리 고도화
  - 도로, 철도 노후인프라 점검과 관리를 위해 드론, AI 등 신기술을 활용하고, 5G 활용 등을 통한 인프라 정보관리시스템의 고도화
- 차량 중심에서 보행자 중심으로 도로 교통환경 전환
  - 도심 내 교통사고 대폭 감축을 위해 하향된 주행제한속도(60km/h → 도심 50km/h, 주택가 30km/h) 정착
  - 주택가에 교통 정온화 설계 기준을 마련하고 야간 보행사고 취약구간에 조명시설 확충
- 어린이·고령보행자·장애인 보호를 위한 안전환경 구축
- 안전 중심의 국가도로망 계획 및 운영체계 구축

(5) 미래형 혁신 교통체계구축

- 육상교통은 자율주행자동차, 친환경자동차 등 미래형 자동차의 상용화와 개인용 소형 교통수단의 확산에 따른 도로 체계 전면 개편 검토
- 항공교통은 소형 개인비행기, 에어택시, 드론 등 새로운 교통수단의 급격한 성장에 대응하고 산업용, 레저용, 교통수단용 등 용도별 대응체계를 구축
- 지하교통은 GTX 등 대심도 교통수단의 확충, 하이퍼루프와 같은 새로운 교통수단 등장에 대비한 기술개발 및 체계개편 검토
- 해상교통은 자율운항능력을 갖춘 스마트 선박을 개발하고, 스마트 선박과 항만, 물류자동화 등의 연계를 통한 가치 향상 및 관제시스템 고도화 추진

(6) 물류산업의 글로벌 경쟁력 강화

- 생활밀착형 도시물류 성장기반을 확충하고 공유형 물류시설 개발 지원
- 철도물류 인프라 확충 및 운영 효율화를 통한 서비스 혁신
- 교통·물류 거점과 지역발전 연계
- 공항 배후지역 복합도시(Air-City) 가속화 및 지역산업과 연계 개발

2) 제2차 국가기간교통망계획(2021~2040), 2021.12, 국토교통부

▌계획의 목표

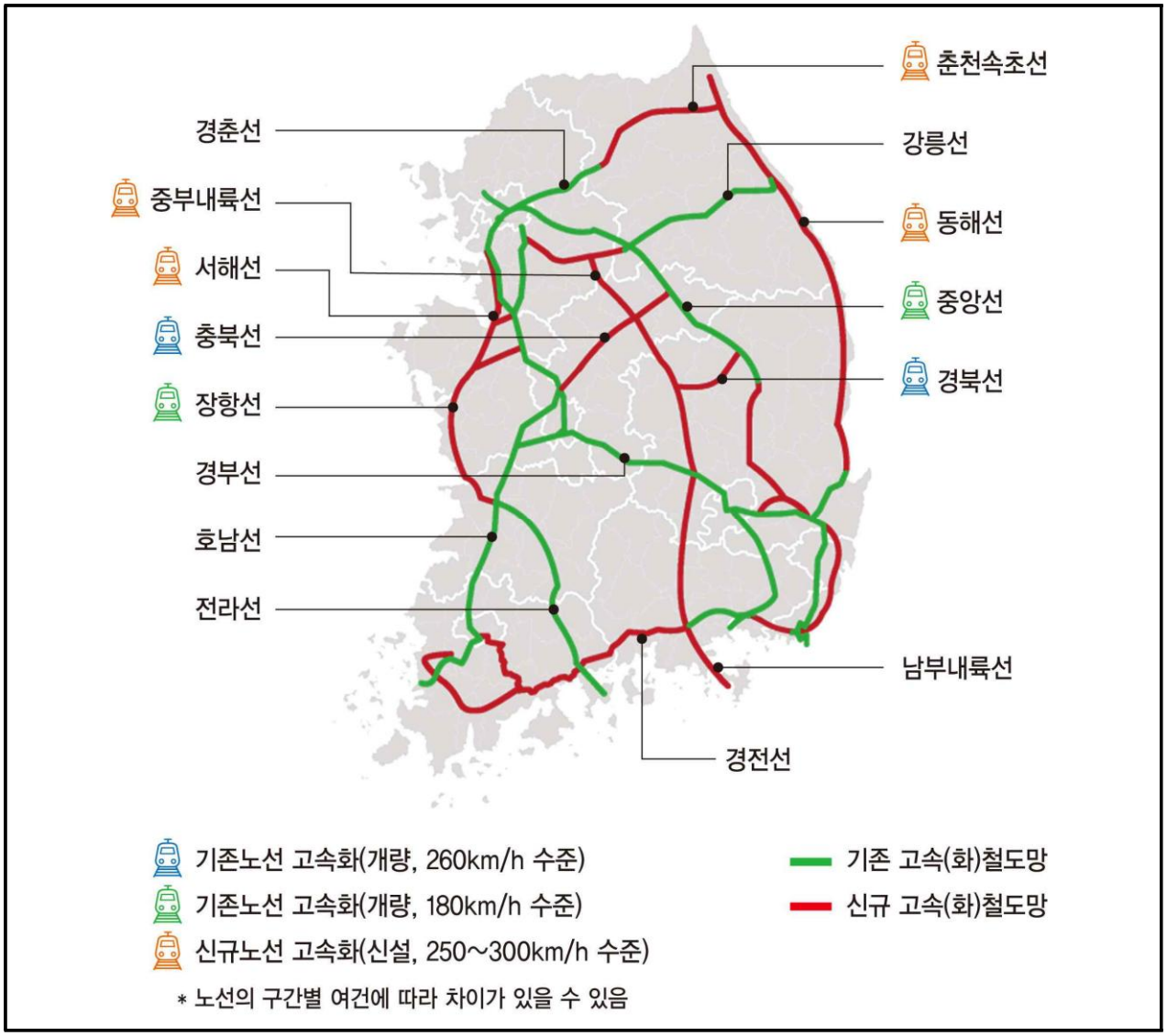
- 차별없는 이동권 보장
- 안전하고 지속가능한 교통
- 일상속의 자율교통
- 글로벌 교통 공동체 실현

▌국토균형발전을 위한 교통망 완성

(가) 고속 국가철도망 완성

- 주요 도시 2시간대 이동가능한 고속철도·광역급행철도 구축
  - (지표) 2시간대 이동가능인구 비율 : 52.8%('20) → 64.2%('30) → 79.9%('40)
- (고속철도) 기존 경부선, 호남선의 거점 역들을 중심으로 지방도시를 상호 연결하는 철도 고속화 사업을 추진

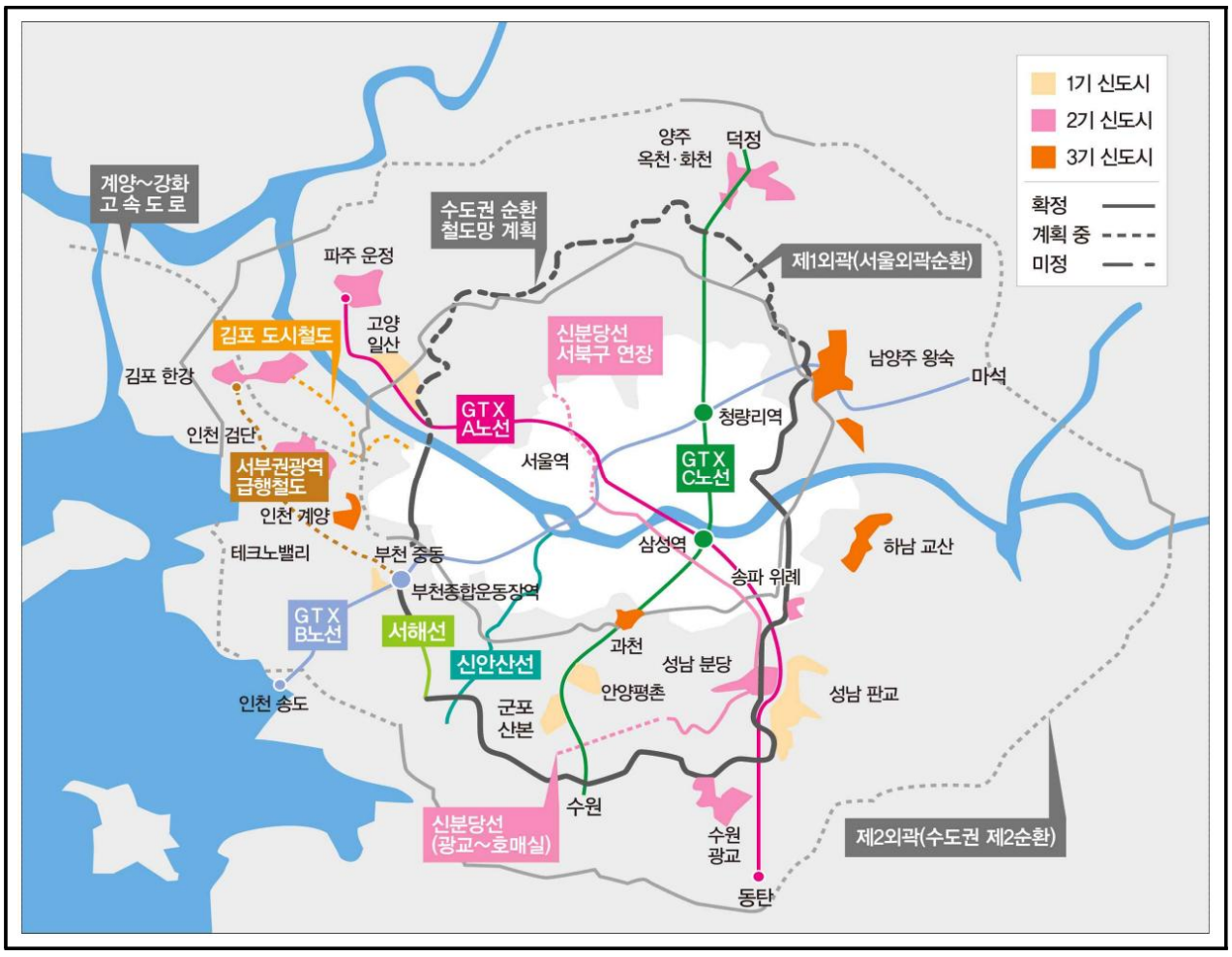
[국가 고속철도 및 고속화 철도망 예시]



200km/h 급 동력분산식 고속열차 EMU-260(KTX-이음) 보급
• (EMU) Electric Multiple Unit • (장점) 빠르고 효율적인 수송, 승객 편의성을 제고 • (주요노선) 중앙선('22년12월), 중부내륙선('23년) 등

- (광역철도) 대도시권 주요 거점간 빠르게 이동할 수 있도록 연결, 일상 교통수요 처리하여 교통혼잡을 줄이고 통근시간 단축
- (수도권) 파주-삼성-동탄(GTX-A), 남양주-청량리-송도(GTX-B), 덕정-삼성-수원(GTX-C), 김포-부천(서부권광역급행철도) 노선의 적기 공급
  - 수도권광역급행철도 B노선(송도~마석) 사업자와 협의를 거쳐 부천종합운동장역에서 수도권광역급행철도 B노선을 공용하여 용산역 등 서울도심까지 열차 직결운행 추진

[GTX 노선과 1, 2, 3기 신도시]

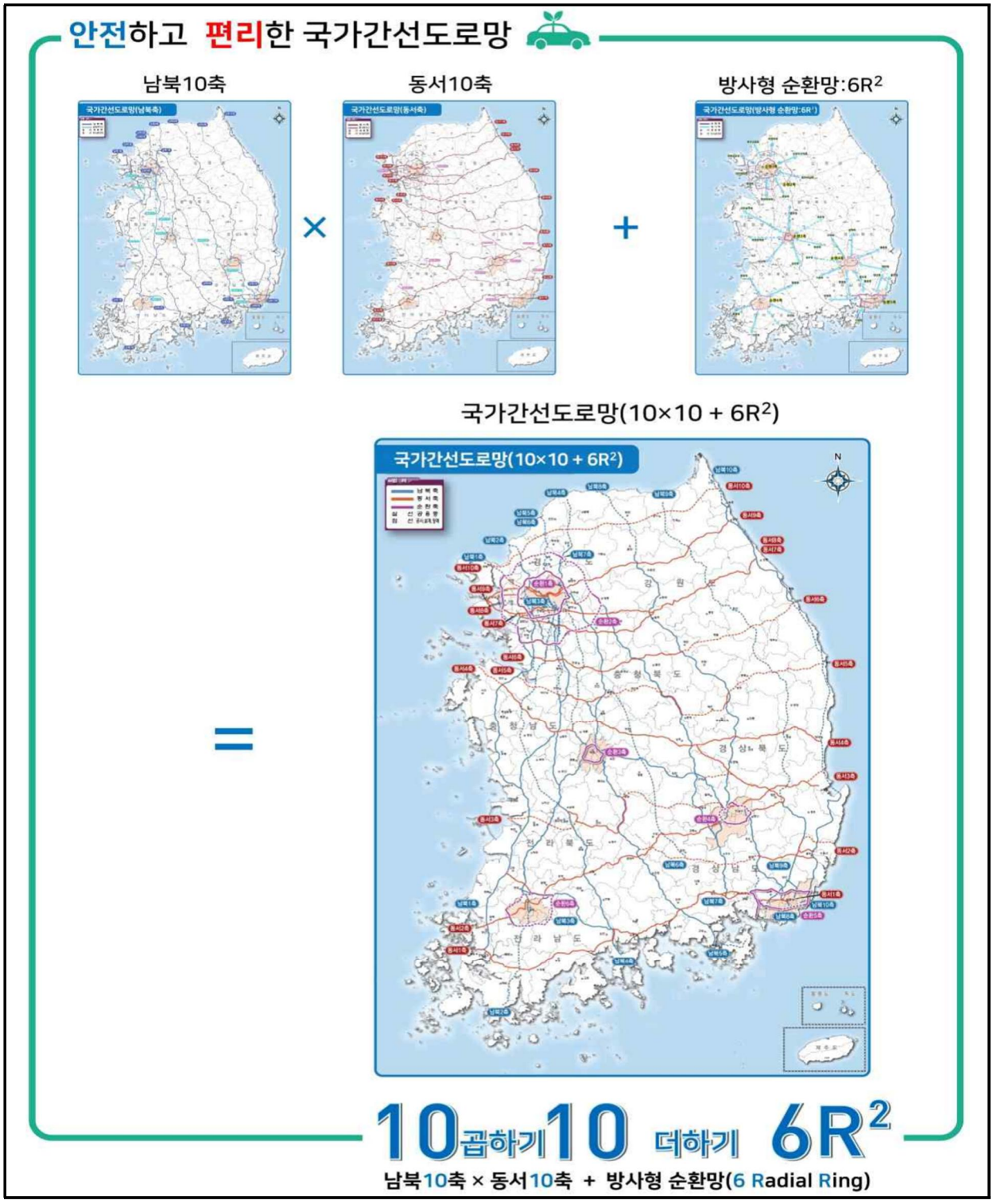


- (지방 대도시권) 기존선을 활용하거나 도시철도를 연장, 출퇴근 시간 대 이동이 많은 지역에 광역 철도 건설 검토
  - 기존 경부선·호남선을 활용한 기존선 개량형, 도시철도 연장형, 신설형 광역철도 사업을 적극 추진하여 지방 대도시권을 하나의 생활권으로 묶고 경쟁력을 강화

(나) 국가간선도로망 완성

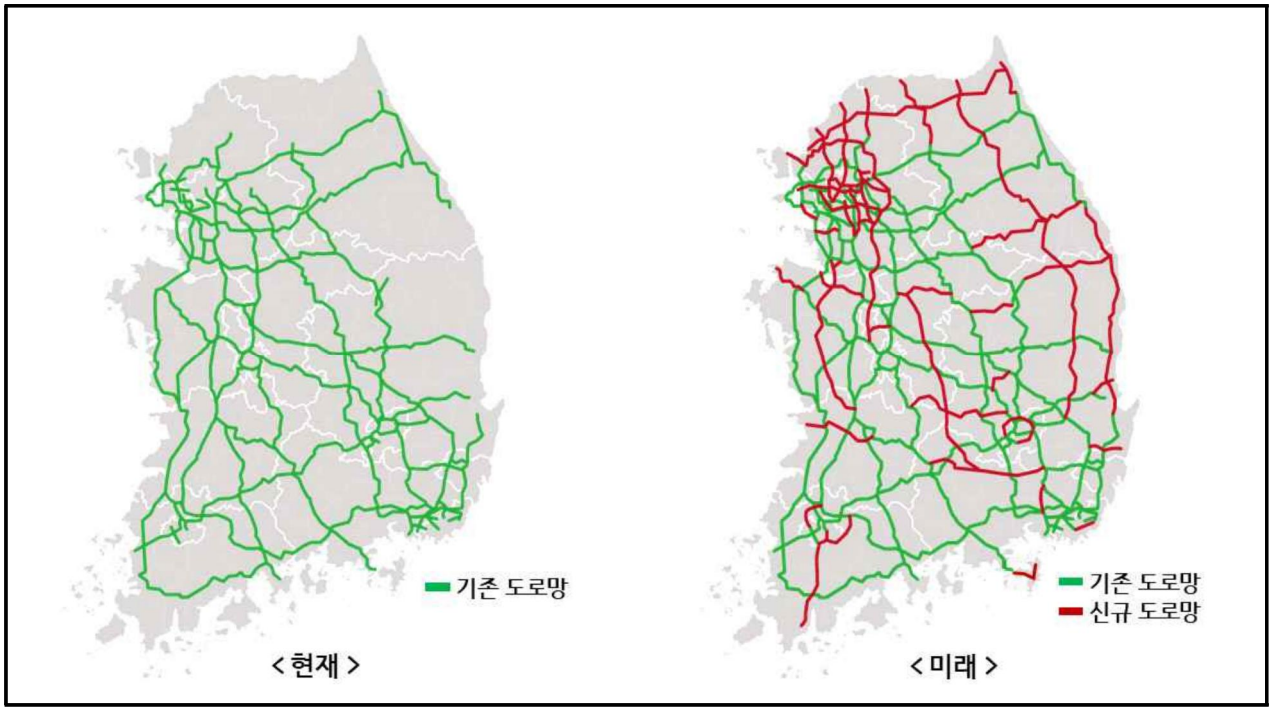
- 지역 간 이동성 강화 및 광역수요 반영 등을 목적으로 도로건설의 근간이 되는 국가간선도로망 체계 개편
  - (지표) 30분내 IC 접근가능 시/군 비율 : 88.8%('20) → 89.2%('30) → 98.1%('40%)
- (국가간선도로망) 격자형 간선도로망 재정비, 대도시권 고속교통망 보완

[안전하고 편리한 국가간선도로망]



- (대도시권 혼잡완화) 수도권 외곽순환 고속도로망 조기 완성, 대도시권 상습 정체 구간 주요 간선도로 적기 구충을 통한 혼잡도 해소
  - 제2순환 구간 조속히 개통, 제1-2순환망 연계 강화
- (거점기반 연결) 여객·화물 통행 수요가 높은 국가간선도로망을 중심으로 권역별 교통축 단위의 통합운영 관리체계 구축
  - 국도·국지도를 통해 국가간선도로망의 접근성 보완
  - 국가 물류 거점시설 연계 도로망의 건설 및 운영, 관리체계 강화
  - 노후산업단지 재생을 위한 도로망 및 도서지역 도로망 공급
- (편의성 강화) IC 설치 등을 통한 고속도로 접근성 제고 및 도서지역의 도로망 투자평가방식, 사업주체 다양화를 통해 수혜범위 확대
  - 교통 소외지역 접근성 개선을 위해 국가간선도로망 지속 확충
  - 교통서비스 향상을 위해 국도 효율성 증진

[간선도로망 노선도]



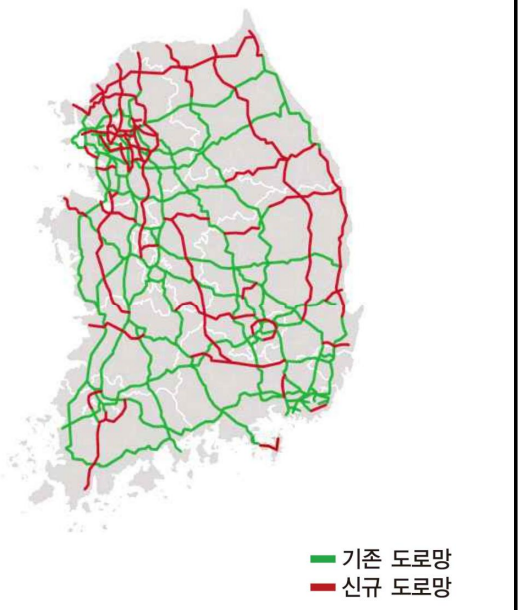
▌미래 국가기간교통망의 변화

(가) 간선도로망

[도로망 노선도]

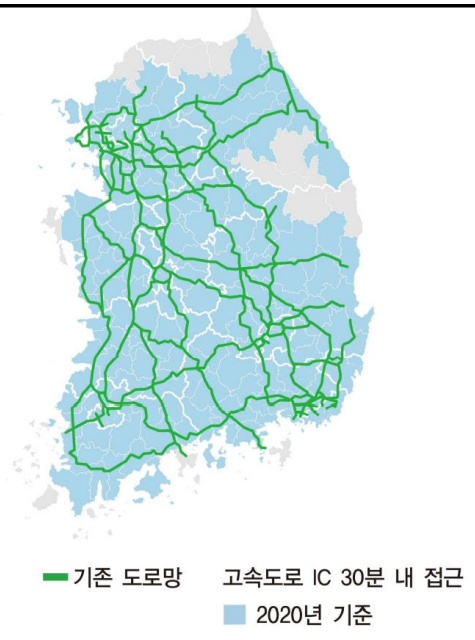


<2020년>

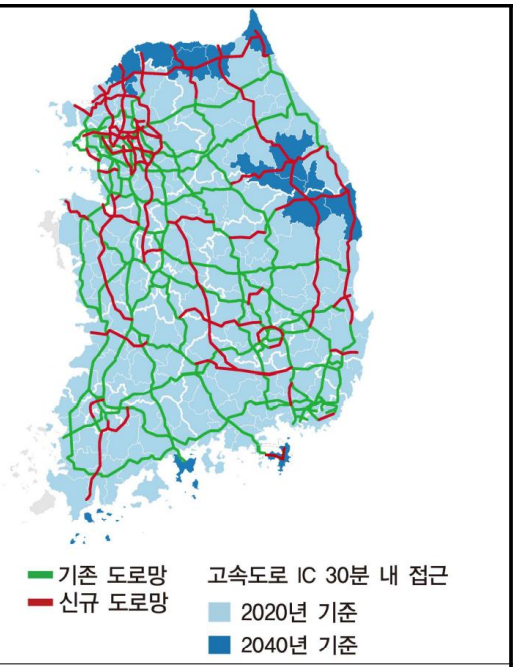


<2040년>

[도로망 노선도]



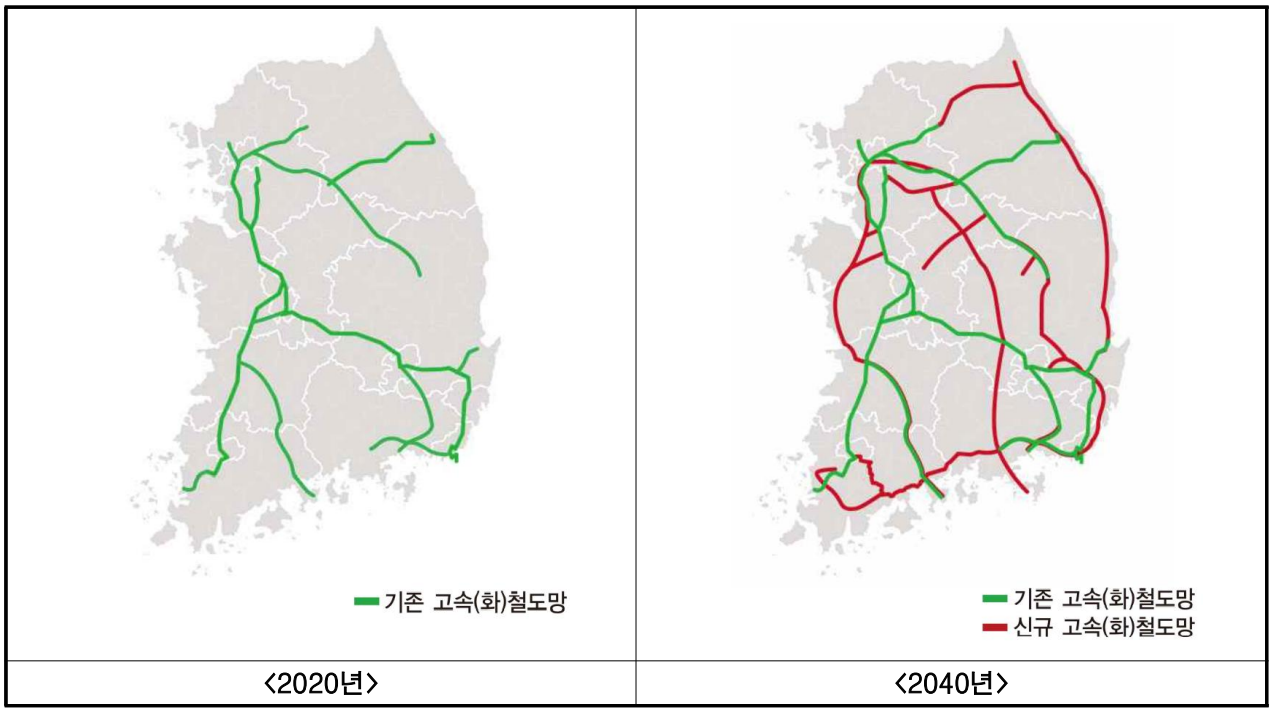
<2020년, 142개 시 · 군>



<2040년, 156개 시 · 군>

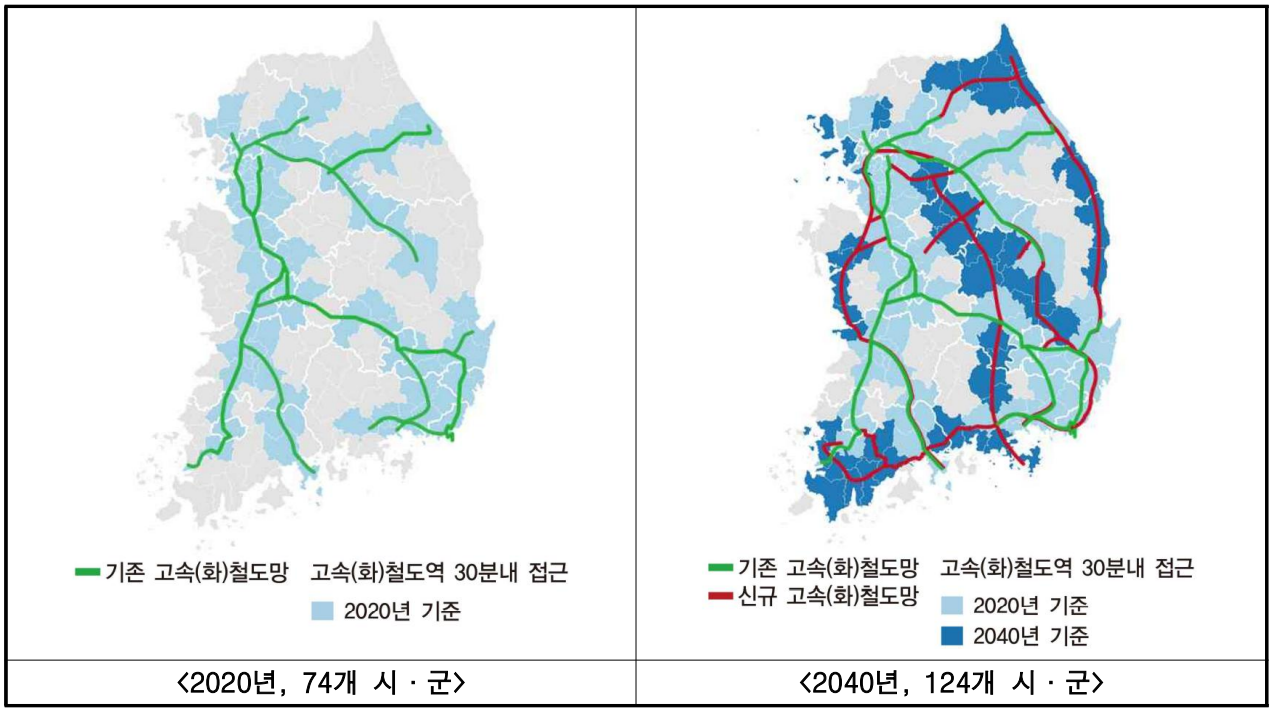
(나) 고속(화)철도망

[철도망 노선도]



〈2020년〉 〈2040년〉

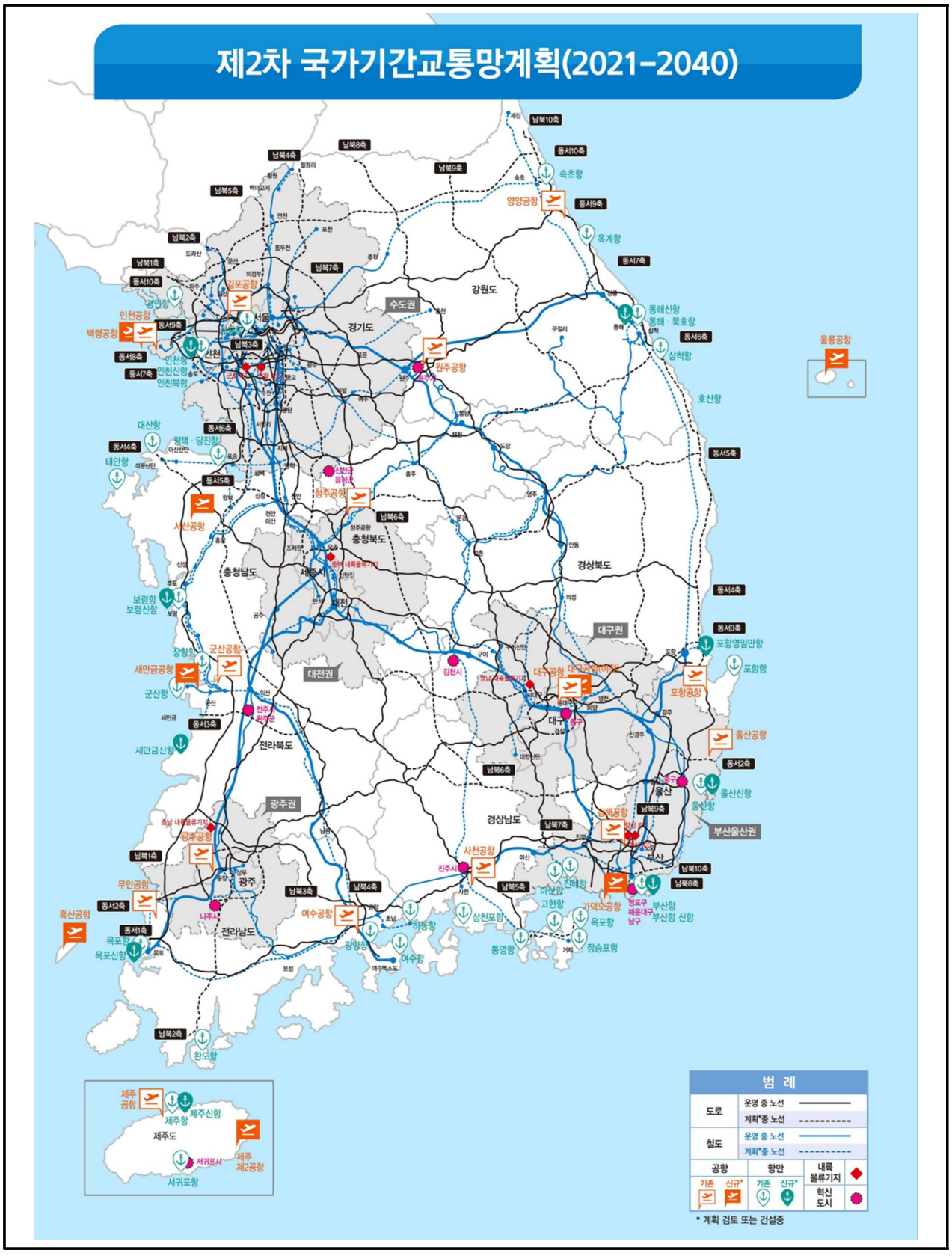
[30분 내 고속(화)철도역 접근성]



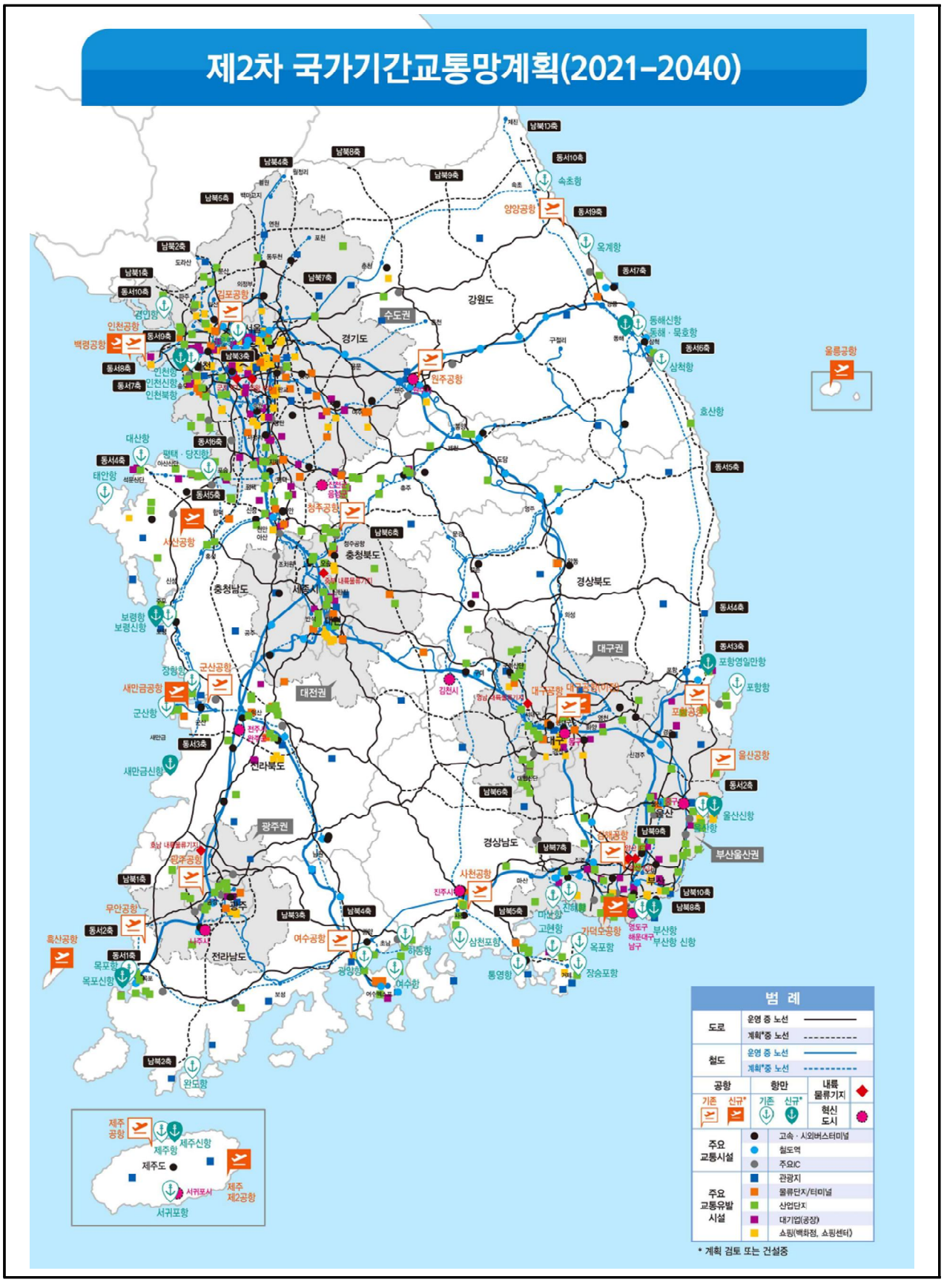
〈2020년, 74개 시 · 군〉 〈2040년, 124개 시 · 군〉

▌2차 국가기간교통망계획(2021-2040)

[제2차 국가기간교통망 계획도]



[주요 기간시설과 국가기간교통망 계획도]



3 교통수요예측 및 교통영향분석

1. 교통수요예측

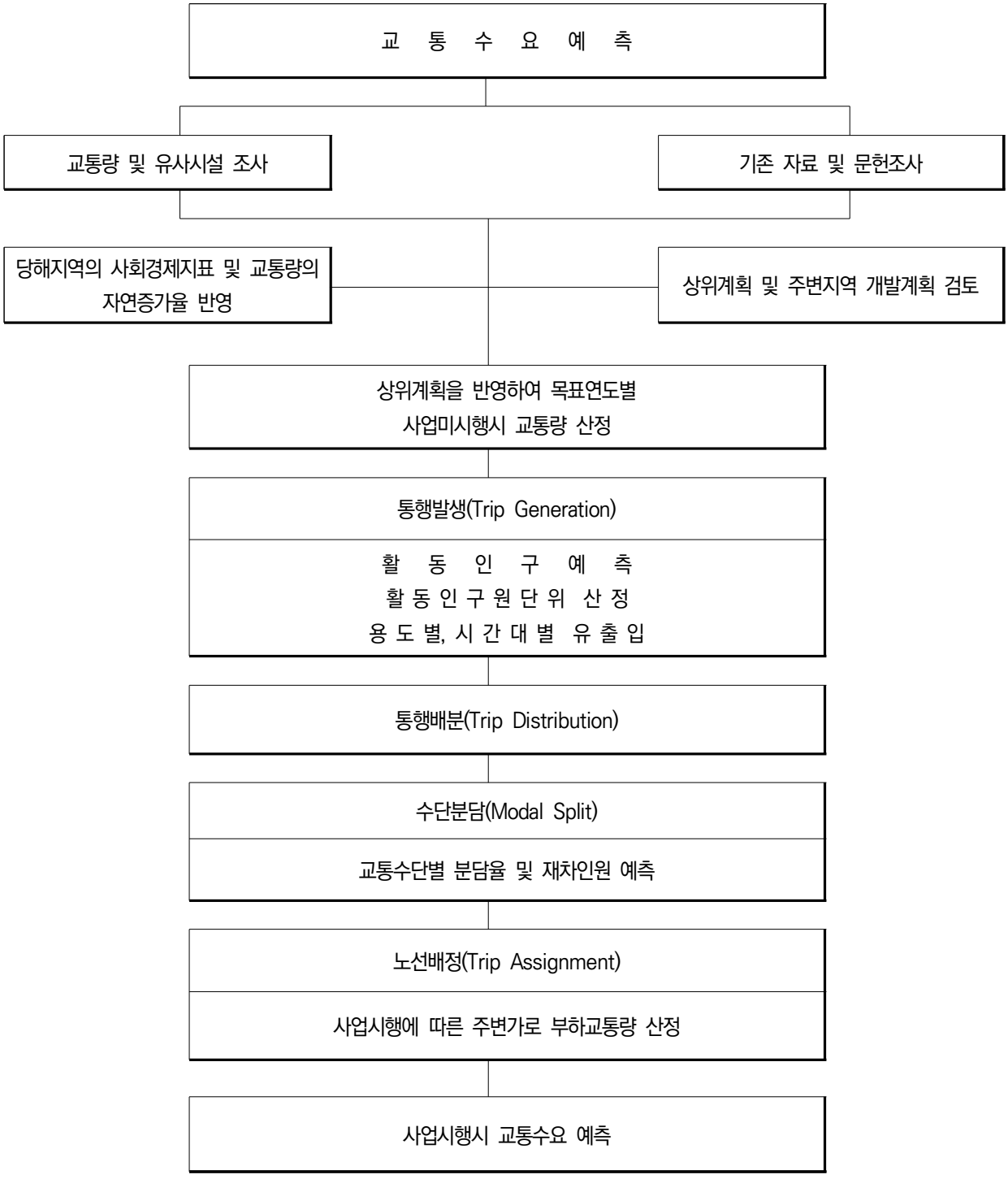
가. 교통수요 예측방법

- 교통영향분석의 시행은 사업시행으로 인해 발생되는 유발교통량이 사업지 및 주변지역 가로망에 미치는 교통상의 문제점을 분석·검토하고 이에 대한 개선방안을 강구하여 교통영향을 최소화하는 데 그 주목적이 있다.
- 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행배분(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배분(Trip Assignment)과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용된다.
- 반면, 교통축 분석방법(Corridor Analysis)은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자 사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래 교통수요를 예측하는 미시적 분석방법이다.
- 본 분석에서는 교통수요예측을 사업미시행시와 사업시행시로 구분하여 통행발생, 통행배분, 수단분담, 노선배분의 4단계 접근방법을 사용하여 장래 교통수요를 예측하고자 한다.
- 교통영향의 분석은 자연적 증가에 의한 교통량과 주변지역 개발에 따른 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 주변가로 및 교차로의 교통량을 산정한 후 본 사업의 시행으로 인해 발생되는 예측교통량을 사업미시행시 교통량에 부하시켜 최종 사업시행시 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변가로 및 교차로상의 교통영향을 분석하였다.
- 시간적 범위의 설정은 사업완료 후 1년 후인 2034년을 목표연도로 설정하여 교통영향을 분석하였다.

(이 하 여 백)

나. 수요예측 접근방법

• 본 과업을 수행함에 있어 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요를 도출·분석하기 위한 과정은 다음과 같다.



다. 사회경제지표 및 통행량 전망

1) 목적별 통행량 전망

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 2025년 31,592,432통행/일, 2034년 30,542,717통행/일로 예측되었다.

[목적별 통행량 전망]

(단위 : 통행/일,%)

구분	2022년	2025년	2030년	2034년*	2035년	연평균증가율(%)
						25'~34'
귀가	10,605,715	10,736,090	10,651,786	10,511,877	10,476,639	-0.23%
출근	4,865,644	4,875,994	4,693,625	4,506,856	4,460,799	-0.87%
등교	1,284,560	1,113,705	974,351	891,761	872,149	-2.44%
업무	2,730,852	2,810,514	2,818,369	2,799,253	2,794,890	-0.04%
기타	11,817,429	12,056,129	12,009,730	11,832,970	11,788,630	-0.21%
합계	31,304,200	31,592,432	31,147,861	30,542,717	30,393,107	-0.37%

자료 : 2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞게 보정한 값임.

2) 수단별 통행량 예측

- 서울시의 승용차 수단통행량을 살펴보면, 2025년 7,000,262통행/일, 2034년 6,795,375통행/일로 예측되었다.

[수단별 통행량 전망]

(단위 : 통행/일,%)

구 분	2022년	2025년	2030년	2034년*	2035년	연평균증가율(%)
						25'~34'
승용차	7,162,872	7,000,262	6,924,643	6,795,375	6,764,565	-0.33%
택시	796,150	740,300	712,339	698,199	694,540	-0.65%
버스	2,950,869	2,861,834	2,762,748	2,703,554	2,688,426	-0.63%
지하철	4,273,084	4,810,100	4,864,219	4,786,857	4,767,394	-0.05%
버스+지하철	1,488,614	1,573,428	1,602,027	1,589,249	1,586,401	0.11%
도보/자전거	12,308,115	12,287,566	12,005,578	11,743,626	11,676,924	-0.50%
화물/기타	1,581,953	1,580,151	1,552,222	1,518,354	1,510,251	-0.44%
기타버스	654,762	651,747	634,543	620,698	617,327	-0.54%
일반철도	87,792	87,045	89,540	87,727	87,280	0.09%
합계	31,304,211	31,592,433	31,147,859	30,543,639	30,393,108	-0.37%

자료 : 2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞게 보정한 값임.

2. 사업미시행시 교통수요예측

- 사업미시행시 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 관련하여 장래 성장패턴을 예측하고, 이를 교통개선대책에 반영하며 나아가 국지적으로 시행되는 사업에 미칠 영향을 검토하고 사업시행시에 추가로 발생되는 교통수요와의 비교를 통하여 사업의 타당성과 교통환경악화의 저감방안을 강구하는 것이다.
- 사업미시행시 교통수요예측이란 앞서 제시한 공간적 범위에 한하여 본 사업의 시행여부와는 무관하게 인구 및 자동차 보유대수의 증가, 소득수준 향상 등 사회·경제적인 요인에 의해 자연적으로 증감되는 교통량과 주변지역 개발에 의한 유발교통량을 예측하는 것이다.
- 본 분석에서의 사업미시행시 교통수요는 앞에서 검토한 수도권의 주요 도시성장지표와 장래 통행수요를 토대로 하고 교통시설 설치계획을 반영하여 자연증가 교통량을 산정한 후, 여기에 장래 주변 교통여건에 상당한 영향을 미칠 것으로 예상되는 인접지역의 주요 개발계획을 검토하여 그에 따른 발생교통량을 순차적으로 고려하여 예측하였다.

▌자연증가 교통량 예측

- 자연증가에 의한 교통수요는 통행횟수의 증대, 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증대는 주변지역의 인구, 토지이용, 고용자수 등 제반요인을 검토하여 장래 지표를 설정한 후 장래 교통량을 새로이 개설 또는 확폭될 가로에 전환하여 예측하여야 한다.
- 교통과 관련된 가장 중요한 도시성장지표로는 인구와 자동차보유대수를 들 수 있는데, 이중 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차보유대수는 도시권의 잠재력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책의 입안 및 장래 교통수요를 추정하는데 있어 직접적인 영향을 미치는 요소라 할 수 있다.
- 이에 따라, 본 분석에서는 장래 목표연도에 대한 자연증가 교통량을 예측하기 위해 「2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 장래 승용차 수단통행량 연평균 증가율('25~'34 : -0.33%)을 적용하여 장래목표연도별 교통수요를 예측하였다.

▌인접지역 개발계획에 따른 교통량 예측

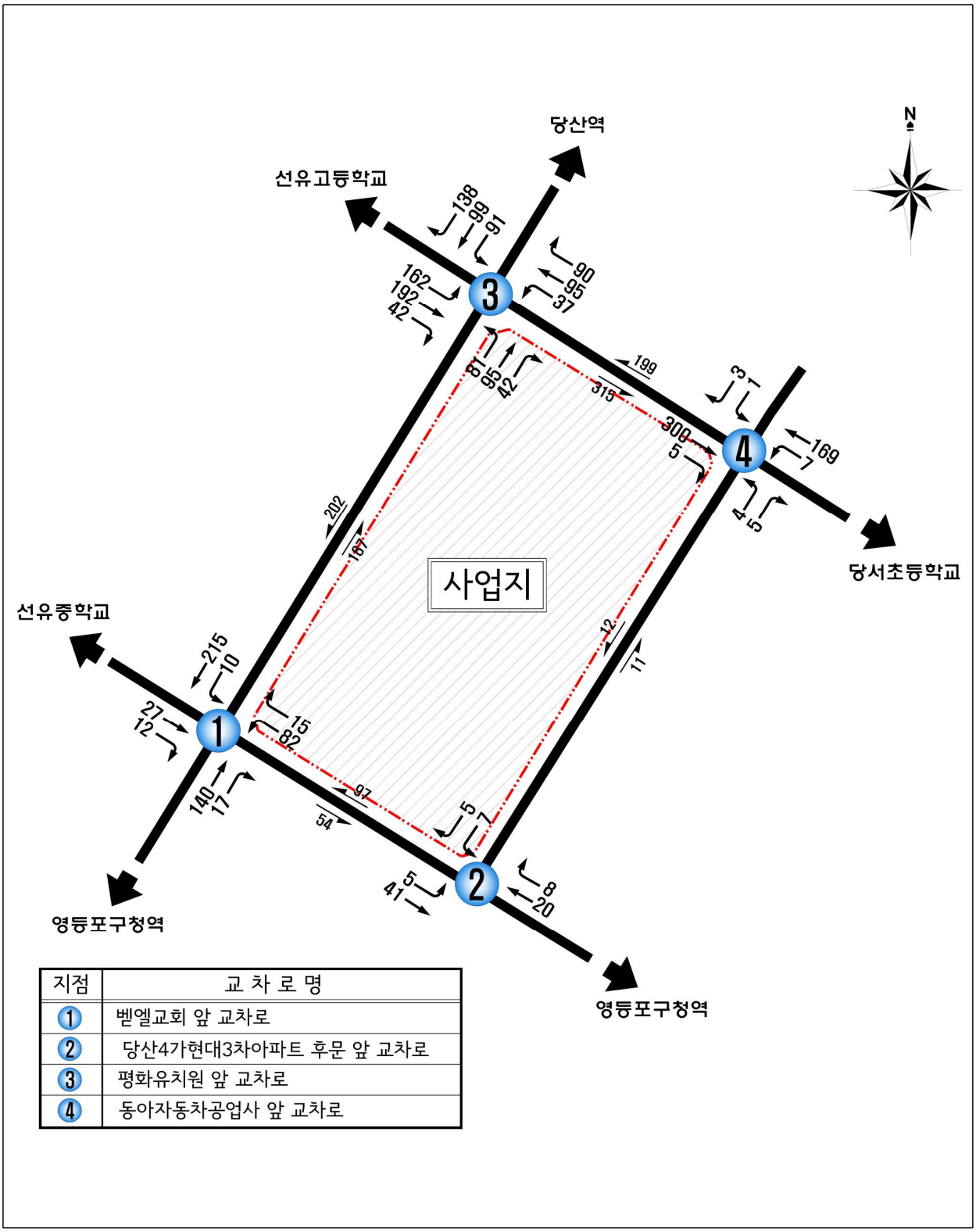
- 사업미시행시 교통수요예측에 있어서는 자연증가 교통량의 예측과 함께 주변지역에서 시행하고 있는 주요 개발계획에 의한 발생교통량을 감안하여야 한다.
- 따라서 본 분석에서는 주변가로 및 교차로상의 자연증가 교통량에 주변지역의 개발에 따른 유발교통량을 목표연도별로 보정 및 합산하여 장래 사업미시행시의 가로 및 교차로 교통량을 예측하였다.
- 이에 본 분석에서는 사업지 주변지역에 영향을 미칠 것으로 판단되는 주요 개발계획에 대한 유발교통량을 예측하여 사업미시행시의 장래 교통수요에 반영하였다.

가) 사업미시행시 교통량 예측

▌사업미시행시 가로 및 교차로 교통량

• 장래 목표연도에 대한 사업미시행시의 주변 가로구간 및 교차로 교통량 예측 결과는 다음 그림과 같다.

[사업미시행시 가로 및 교차로 교통량(2034년)]



지점	교 차 로 명
1	벧엘교회 앞 교차로
2	당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로
3	평화유치원 앞 교차로
4	동아자동차공업사 앞 교차로

나) 사업미시행시 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석

▌가로구간 서비스수준 분석결과

• 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 약 10.1~21.2km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "D~F" 수준으로 나타났다.

[가로구간 서비스수준 분석결과(2034년 미시행시, 08:00~09:00)]

구 간			구간거리 (km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
①	⬅	②	0.12	3	513	15.3	E
①	⇨	③	0.21	3	187	15.9	E
	⬅			3	202	21.2	D
③	⬅	④	0.12	3	199	10.1	F

주 : ②번교차로와 ④번교차로는 비신호교차로로서 분석이 어려워 ① → ②, ② ↔ ④, ③ → ④는 분석에서 제외하였음.

▌교차로 서비스수준 분석결과

• 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 약 8.3~30.6초/대, 서비스수준은 "A~C"로 나타났다.

[교차로 서비스수준 분석결과(2034년 미시행시, 08:00~09:00)]

교 차 로 명		분석교통량(대/시)	교차로지체(초/대)	서비스수준
①	벧엘교회 앞 교차로	518	15.9	B
②	당산4가 현대3차아파트 후문 앞 교차로	86	7.9	A
③	평화유치원 앞 교차로	1,164	30.6	C
④	동아자동차공업사 앞 교차로	494	8.3	A

3. 사업시행시 교통수요 예측

가. 통행발생(Trip generation)

▌활동인구 원단위 예측

- 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하기 위해 본 사업의 용도에 대한 유사시설을 조사하여야 하므로 유사시설에 대한 문헌자료의 현장조사치를 활용하여 산정한 활동인구 원단위를 토대로 가중평균한 값을 적용하였다.
- 활동인구 원단위 추정 과정에서 「2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율을 적용하여 과업의 기준연도에 맞게 보정하였다.

▌사업지 1일 총 활동인구 예측

- 앞에서 추정된 활동인구 발생원단위를 적용하여 본 정비사업 공동주택용지의 기준연도 1일 활동인구를 예측한 결과, 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 1일 활동인구는 3,066인/일로 예측되었다.
- 장래 목표연도별 본 사업지에 대한 활동인구 예측은 상근인구의 경우 시설별 증감이 없다는 가정하에 예측하였으며, 이용인구는 기준연도 이용인구에 「2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율(25'~34') -0.38%를 적용하여 예측하였다.
- 본 사업으로 인해 발생되는 장래 목표연도 총 활동인구는 3,040인/일로 예측되었다.

[기준연도 1일 총 활동인구 예측(2025년)]

구 분			세대/연면적(㎡)	원단위(인/1,000㎡)		활동인구(인)		
				상주(상근)인구	방문(이용)인구	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합 계
2025년	공동주택	주거1	100세대	2.96	1.01	296	101	397
		주거2	304세대	3.06	0.99	932	300	1,232
		주거3	311세대	3.17	1.07	985	665	1,317
		주거4	26세대	3.53	1.08	92	28	120
	합 계		741세대	-	-	2,305	761	3,066
2034년	공동주택	주거1	100세대	2.96	0.97	296	97	393
		주거2	304세대	3.06	0.95	932	290	1,222
		주거3	311세대	3.17	1.03	985	321	1,306
		주거4	26세대	3.53	1.05	92	27	119
	합 계		741세대	-	-	2,305	735	3,040

나. 통행분포(Trip distribution)

▌장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 구하기 위해서는 앞에서 예측된 활동인구에 대한 통행량이 파악되어야 한다.
- 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량 예측시 상주 및 상근인구 3.51통행/인, 방문 및 이용인구 2.0통행/인을 적용하였으며, 장래 목표연도 총 통행량은 9,560통행/일로 예측되었다.

[장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(2034년)]

구 분			세대/연면적(㎡)	통행량(통행/일)		
				상주/상근인구	방문/이용인구	합계
2034년	공동주택	주거1	100세대	1,040	194	1,234
		주거2	304세대	3,270	580	3,850
		주거3	311세대	3,456	642	4,098
		주거4	26세대	324	54	378
	합 계		741세대	8,090	1,470	9,560

▌각 용도별 시간대별 유출입 통행량 예측

- 도시내에서의 심각한 교통지체 현상은 1일 전시간대에 걸쳐 발생하는 것이 아니라 특정한 시간대에 집중적으로 발생되기에 첨두시간대에 대한 교통처리계획을 수립하여야 한다.
- 이에 따라 본 과업에서는 유사시설물의 조사자료를 통하여 활동인구의 시간대별 유출입 분포비를 도출하였다.

[시간대별 유출입 통행분포비]

(단위 : %)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0.4	9.0	0.4	7.7	0.5	1.1	0.1	0.0
07:00~08:00	0.6	29.9	2.3	35.3	1.3	3.8	0.7	0.1
08:00~09:00	0.9	36.8	3.1	44.1	3.9	5.9	2.7	1.3
09:00~10:00	0.8	10.6	0.5	8.7	4.2	6.7	5.0	3.0
10:00~11:00	0.5	4.5	0.1	2.4	4.4	7.6	6.9	5.2
11:00~12:00	0.5	1.9	0.3	0.6	5.7	7.9	8.5	7.1
12:00~13:00	0.5	0.9	1.8	0.3	7.0	8.2	8.7	8.1
13:00~14:00	1.0	0.7	3.1	0.2	8.2	8.4	10.1	8.9
14:00~15:00	1.1	0.7	4.1	0.2	9.5	9.1	11.2	10.8
15:00~16:00	2.4	0.7	6.5	0.2	11.1	9.0	10.6	10.6
16:00~17:00	4.3	0.6	11.4	0.2	11.0	8.6	10.0	11.0
17:00~18:00	8.4	0.9	16.5	0.1	9.6	7.8	8.7	9.8
18:00~19:00	22.1	1.0	17.3	0.0	9.0	5.8	7.3	8.3
19:00~20:00	25.1	0.8	14.3	0.0	7.3	5.2	5.2	7.2
20:00~21:00	19.4	0.5	10.4	0.0	4.3	3.1	3.0	5.4
21:00 이후	12.0	0.5	7.9	0.0	3.0	1.8	1.3	3.2
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

• 도출한 유출입 분포비를 토대로 장래 목표연도별 1일 총통행량을 적용하여 사업지의 시간대별 유출입 통행량을 예측하였다.

[장래 목표 연도별·시간대별 유출입 통행량(2034년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	6	135	1	14	12	26	1	0
07:00~08:00	9	442	4	65	31	91	5	1
08:00~09:00	13	543	6	79	93	141	20	10
09:00~10:00	12	156	1	16	100	160	37	22
10:00~11:00	7	66	0	4	105	182	51	38
11:00~12:00	7	28	1	1	136	189	62	52
12:00~13:00	7	13	3	1	167	196	64	60
13:00~14:00	15	10	6	0	196	201	74	65
14:00~15:00	16	10	7	0	227	217	82	79
15:00~16:00	35	10	12	0	265	215	78	78
16:00~17:00	63	9	21	0	263	205	74	81
17:00~18:00	124	13	30	0	229	186	64	72
18:00~19:00	326	15	31	0	215	139	54	61
19:00~20:00	370	12	26	0	174	124	38	53
20:00~21:00	287	7	19	0	103	74	22	40
21:00 이후	179	7	12	0	73	43	10	24
합 계	1,476	1,476	180	180	2,389	2,389	736	736

다. 수단분담(Model spilt)

▌수단분담률 예측

- 수단분담은 배분된 통행량을 이용하는 교통수단별로 분류시키는 과정, 즉 교통수단 선택단계로서 가종점(O/D)상에서 선택가능한 교통수단(승용차, 택시, 버스, 지하철 등)중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계이다.
- 본 사업지 용도별 수단분담률을 도출하기 위해 유사시설 문헌자료의 현장조사치를 활용하여 수단분담률을 도출하였으며, 「2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원」에서 제시한 수단별 통행량의 연평균 증가율을 적용하여 장래 교통수단 분담률을 예측하였다.

[공동주택 교통수단 분담률]

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합계
2025년	상주	통근	33.8	4.9	20.4	33.2	7.7	100.0
		통학	11.1	2.9	25.8	31.1	29.1	100.0
		기타	28.0	7.1	21.3	29.9	13.7	100.0
	방문		29.1	7.6	20.8	28.6	13.9	100.0
2034년	상주	통근	33.7	4.8	19.9	33.9	7.7	100.0
		통학	11.2	2.7	25.2	32.0	28.9	100.0
		기타	28.1	6.9	20.7	30.7	13.6	100.0
	방문		29.1	7.5	20.3	29.4	13.7	100.0

▌교통수단별 시간대별 통행량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 활동인구를 시간대별 유출입 분포비를 적용하여 수단별, 시간대별 활동인구 분포를 예측한 결과는 다음과 같다.

[교통수단별 통행발생 유출입 분포(2034년)]

(단위 : 통행/시)

시간대	승용차		택 시		버 스		지하철		도보 및 기타	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	6	135	1	14	12	26	1	0	3	18
07:00~08:00	9	442	4	65	31	91	5	1	7	65
08:00~09:00	13	543	6	79	93	141	20	10	18	85
09:00~10:00	12	156	1	16	100	160	37	22	20	41
10:00~11:00	7	66	0	4	105	182	51	38	22	36
11:00~12:00	7	28	1	1	136	189	62	52	28	35
12:00~13:00	7	13	3	1	167	196	64	60	32	36
13:00~14:00	15	10	6	0	196	201	74	65	39	37
14:00~15:00	16	10	7	0	227	217	82	79	45	41
15:00~16:00	35	10	12	0	265	215	78	78	53	40
16:00~17:00	63	9	21	0	263	205	74	81	57	40
17:00~18:00	124	13	30	0	229	186	64	72	57	36
18:00~19:00	326	15	31	0	215	139	54	61	70	27
19:00~20:00	370	12	26	0	174	124	38	53	65	25
20:00~21:00	287	7	19	0	103	74	22	40	43	17
21:00 이후	179	7	12	0	73	43	10	24	28	8
합 계	1,476	1,476	180	180	2,389	2,389	736	736	587	587

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

라. 발생교통량 예측

▌평균재차인원 산정

- 상기에서 추정한 수단분담별 시간대별 유출입 통행량을 발생교통량으로 추정하기 위해서는 교통수단별 통행량을 각 교통수단의 평균재차인원으로 나누어 발생교통량을 산출하는 과정이 필요하다.
- 본 과업에서는 유사시설에 대한 문헌조사 자료를 바탕으로 승용차 및 택시의 평균재차인원을 추정하여 적용하였으며, 버스 및 지하철은 정해진 배차간격 및 노선으로 운행되므로 사업시행으로 인하여 추가 발생교통량은 없는 것으로 간주하였다.
- 유사시설 문헌조사에 따른 이용차량 평균 재차인원은 다음과 같다.

[유사시설 평균재차인원 산정]

(단위 : 인/대)

구	분	승용차	택시
공동주택	상주인구	1.44	1.52
	방문인구	1.45	1.56

▌장래 활동인구 발생교통량 예측

- 상기에서 산정한 시간대별 교통수단별 통행량에 수단별 평균재차인원을 적용하여 장래 목표연도별 시간대별 수단별 발생교통량을 산정하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

[장래 시간대별 발생교통량 예측(2034년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	4	38	1	6	5	44	49
07:00~08:00	9	126	2	19	11	145	156
08:00~09:00	26	163	6	25	32	188	220
09:00~10:00	30	74	7	14	37	88	125
10:00~11:00	32	59	7	12	39	71	110
11:00~12:00	41	54	9	12	50	66	116
12:00~13:00	47	54	11	12	58	66	124
13:00~14:00	57	55	13	13	70	68	138
14:00~15:00	65	61	15	14	80	75	155
15:00~16:00	77	60	17	14	94	74	168
16:00~17:00	83	58	18	14	101	72	173
17:00~18:00	89	54	18	12	107	66	173
18:00~19:00	132	43	24	10	156	53	209
19:00~20:00	131	38	22	9	153	47	200
20:00~21:00	93	24	15	6	108	30	138
21:00 이후	60	15	10	3	70	18	88
합 계	976	976	195	195	1,171	1,171	2,342

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

마. 순수 증가 발생교통량 산정

• 본 사업 시행시 교통영향분석을 위해 자연증가 교통량 및 주변지역 개발계획 발생교통량을 반영하여 사업 미시행시 교통량을 산정하고, 기존 사업지구 내에 발생하고 있는 교통량을 제외시킨 후, 사업 시행시 발생되는 교통량을 배분하였다.

▌기존시설 장래 통행량 예측

[기존시설 장래 활동인구 및 통행량 예측(2034년)]

(단위 : 통행/일)

구 분			원단위		활동인구		통행량		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거2	120세대	3.06	0.95	368	114	1,292	228	1,520
	주거3	389세대	3.17	1.03	1,232	401	4,324	802	5,126
합 계		509세대	-	-	1,600	515	5,616	1,030	6,646

▌기존시설 장래 발생교통량 예측

[기존시설 장래 시간대별 발생교통량 예측(2034년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	3	27	1	4	4	31	35
07:00~08:00	7	88	1	13	8	101	109
08:00~09:00	18	113	4	18	22	131	153
09:00~10:00	21	51	5	9	26	60	86
10:00~11:00	23	41	5	9	28	50	78
11:00~12:00	29	38	7	8	36	46	82
12:00~13:00	33	37	8	8	41	45	86
13:00~14:00	40	38	9	9	49	47	96
14:00~15:00	46	42	10	10	56	52	108
15:00~16:00	54	42	12	10	66	52	118
16:00~17:00	57	41	12	9	69	50	119
17:00~18:00	62	37	12	9	74	46	120
18:00~19:00	92	30	16	7	108	37	145
19:00~20:00	91	26	15	6	106	32	138
20:00~21:00	63	17	10	4	73	21	94
21:00 이후	40	11	8	2	48	13	61
합 계	679	679	135	135	814	814	1,628

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

▌순수 발생교통량 예측

[순수 발생교통량 예측(2034년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	1	11	0	2	1	13	14
07:00~08:00	2	38	1	6	3	44	47
08:00~09:00	8	50	2	7	10	57	67
09:00~10:00	9	23	2	5	11	28	39
10:00~11:00	9	18	2	3	11	21	32
11:00~12:00	12	16	2	4	14	20	34
12:00~13:00	14	17	3	4	17	21	38
13:00~14:00	17	17	4	4	21	21	42
14:00~15:00	19	19	5	4	24	23	47
15:00~16:00	23	18	5	4	28	22	50
16:00~17:00	26	17	6	5	32	22	54
17:00~18:00	27	17	6	3	33	20	53
18:00~19:00	40	13	8	3	48	16	64
19:00~20:00	40	12	7	3	47	15	62
20:00~21:00	30	7	5	2	35	9	44
21:00 이후	20	4	2	1	22	5	27
계	297	297	60	60	357	357	714

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

바. 발생교통량 종합

- 본 사업시행으로 인한 순수 발생교통량을 살펴보면, 주변가로 및 사업지 첨두시 발생교통량이 유입 10대/시, 유출 57대/시로 예측되었고, 1일 순수 발생교통량은 유·출입 각각 357대/일로 예측되었음.

[장래 발생교통량 종합(2034년)]

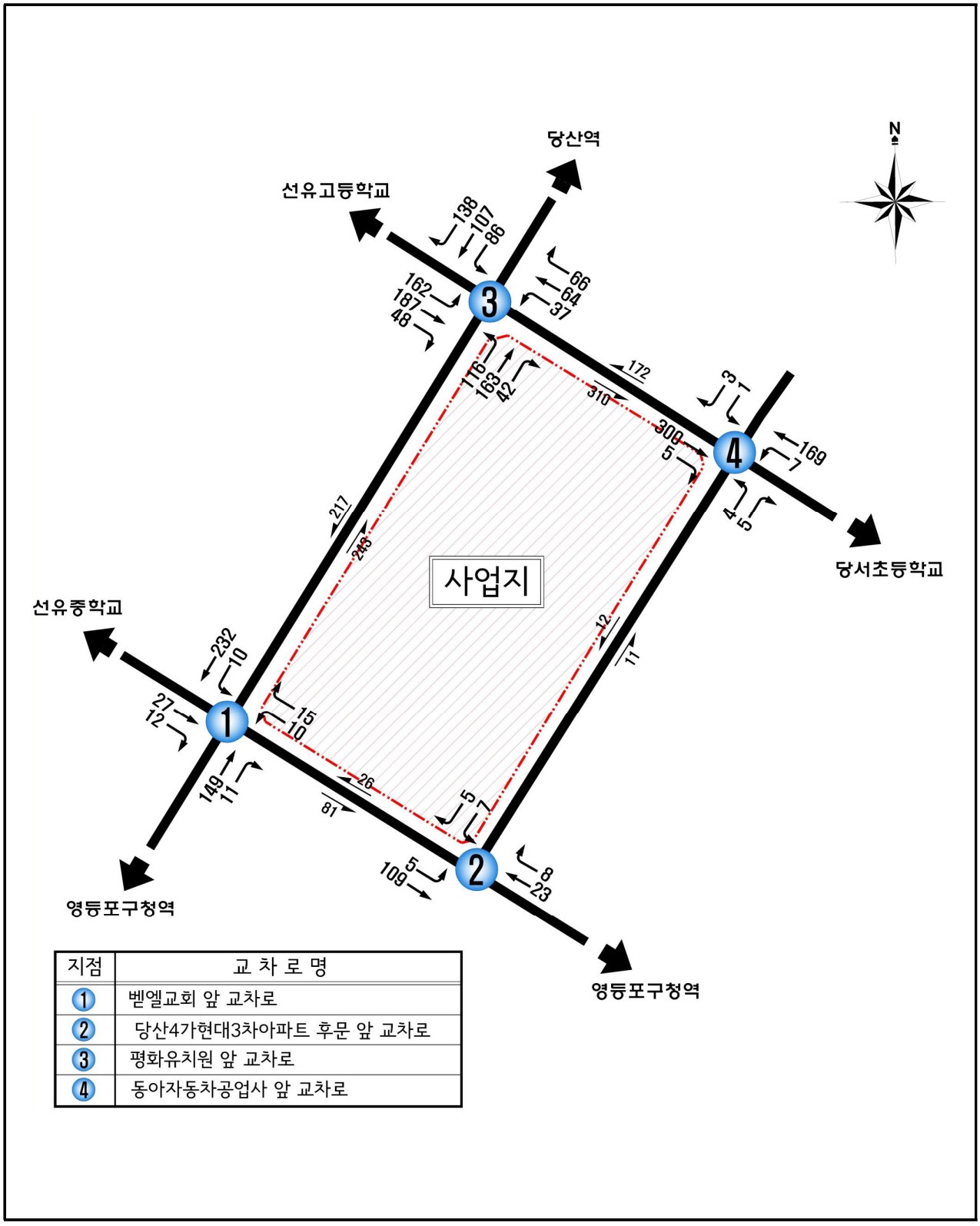
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	합 계
기존	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	18	113	4	18	22	131	153
	1일 발생교통량(대/일)	679	679	135	135	814	814	1,628
계획	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	26	163	6	25	32	188	220
	1일 발생교통량(대/일)	976	976	195	195	1,171	1,171	2,342
순수	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	8	50	2	7	10	57	67
	1일 발생교통량(대/일)	297	297	60	60	357	357	714

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

사. 사업시행시 교통수요 예측결과

- 사업시행시의 목표연도별 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같다.

[사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2034년, 08:00~09:00, 대/시)]



지점	교 차 로 명
1	벧엘교회 앞 교차로
2	당산4가현대3차아파트 후문 앞 교차로
3	평화유치원 앞 교차로
4	동아자동차공업사 앞 교차로

아. 사업시행시 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석

▌가로구간 서비스수준 분석결과

• 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 약 10.3~21.1km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "D~F" 수준으로 나타났다.

[가로구간 서비스수준 분석결과(2034년 시행시, 08:00~09:00)]

구 간			구간거리 (km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
①	⬅	②	0.12	3	26	15.7	E
①	⇨	③	0.21	3	243	15.4	E
	⬅			3	217	21.1	D
③	⬅	④	0.12	3	172	10.3	F

주 : ②번교차로와 ④번교차로는 비신호교차로로서 분석이 어려워 ① → ②, ② ↔ ④, ③ → ④는 분석에서 제외하였음.

▌교차로 서비스수준 분석결과

• 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 약 8.0~30.1/대, 서비스수준은 "A~C"로 나타났다.

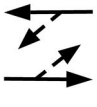
[교차로 서비스수준 분석결과(2034년 시행시, 08:00~09:00)]

교 차 로 명		분석교통량(대/시)	교차로지체(초/대)	서비스수준
①	벧엘교회 앞 교차로	466	15.5	B
②	당산4가 현대3차아파트 후문 앞 교차로	157	8.0	A
③	평화유치원 앞 교차로	1,217	30.1	C
④	동아자동차공업사 앞 교차로	494	8.3	A

▌신호교차로 최적신호운영방안 제시

• 본 과업으로 인한 교차로 기하구조 및 교통량 변화를 반영하기 위하여, 신호교차로의 최적신호운영방안을 제시하였다.

[사업지 주변 신호교차로 최적화주기 및 신호현시(2034년 시행시, 08:00~09:00)]

교 차 로 명		현시(초)			주기(초)	교차로지체(초/대)	서비스수준
		1현시	2현시	3현시			
③	평화유치원 앞 교차로			All-Red	110	26.7	B
		37(4)	28(3)	38			

4. 주차수요 예측

▌법정주차대수 산정

• 본 사업지는 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026. 7. 13, 서울특별시」 제20조에 근거하여 별표 2의 기준에 따라 부설주차장을 설치해야 한다.

[법정주차대수 산정기준 - 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례]

[별표2] 부설주차장의 설치대상 시설물 및 부설주차장 설치기준(제20조제1항 관련)

시설물	설치기준
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, **주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대)이상**으로 한다.

[법정주차대수 산정기준 - 주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 6.30. 국토교통부]

제27조(주차장)

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택규모별(전용면적: 제곱미터)	주차장설치기준(대/제곱미터)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 소도권 내의 지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110
85 초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85

• 법정주차대수 산정기준을 토대로 본 사업지의 법정주차대수를 산출한 결과 총 법정주차대수는 701대로 산정되었음.

[법정주차대수 산정결과]

구 분		전용면적/연면적 (㎡)	세대수 (세대)	산정기준 (㎡)	산정대수(대)		법정주차 (대)
					면적기준	세대기준	
공동주택	주거1	44.95	100	75.00	60	**80**	80
	주거2	59.95	304		**243**	243	243
	주거3	74.95	103		**103**	103	103
		84.95	208		**236**	208	236
	주거4	96.95	26	65.00	**39**	26	39
합 계		-	741	-	-	-	701

▌원단위법에 의한 주차수요 예측

- 주차발생원단위법은 적용변수가 간단하며, 교통패턴이 크게 변하지 않는 상태 하에서의 단기적 주차수요예측에 비교적 높은 신뢰성을 갖기 때문에 단기간 주차수요추정의 간편식으로 널리 쓰이고 있다.
- 주차발생 원단위법을 이용하여 주차수요를 추정하기 위해 활동인구 원단위 조사와 마찬가지로 유사시설의 문헌자료 조사치를 적용하였으며, 「2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 수단별 통행량(승용차)의 연평균 증가율을 적용하여 본 과업의 기준연도에 맞추어 보정하였다.

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요 추정법]

구 분	주차발생 원단위법
산출식	$P = \frac{U \times F}{1000 \times e}$
변수설명	여기서, P : 주차면수 (면) U : 주차발생 원단위(1,000㎡당 주차발생량) (대) F : 계획 건축 연면적 (㎡) e : 주차이용효율 (%)=주차이용대시×주차점유시간/주차용량×12

- 장래 목표연도에 따른 주차수요 예측시 「2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수-전국 여객O/D 보완갱신, 2025. 1. 한국교통연구원」에서 제시한 승용차 수단통행 증가율('25~'34 -0.33%)을 적용하여 주차수요 원단위를 산정하였다.
- 장래 주차수요 산정결과, 목표연도인 2034년 825대로 예측되었다.

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요(2034년)]

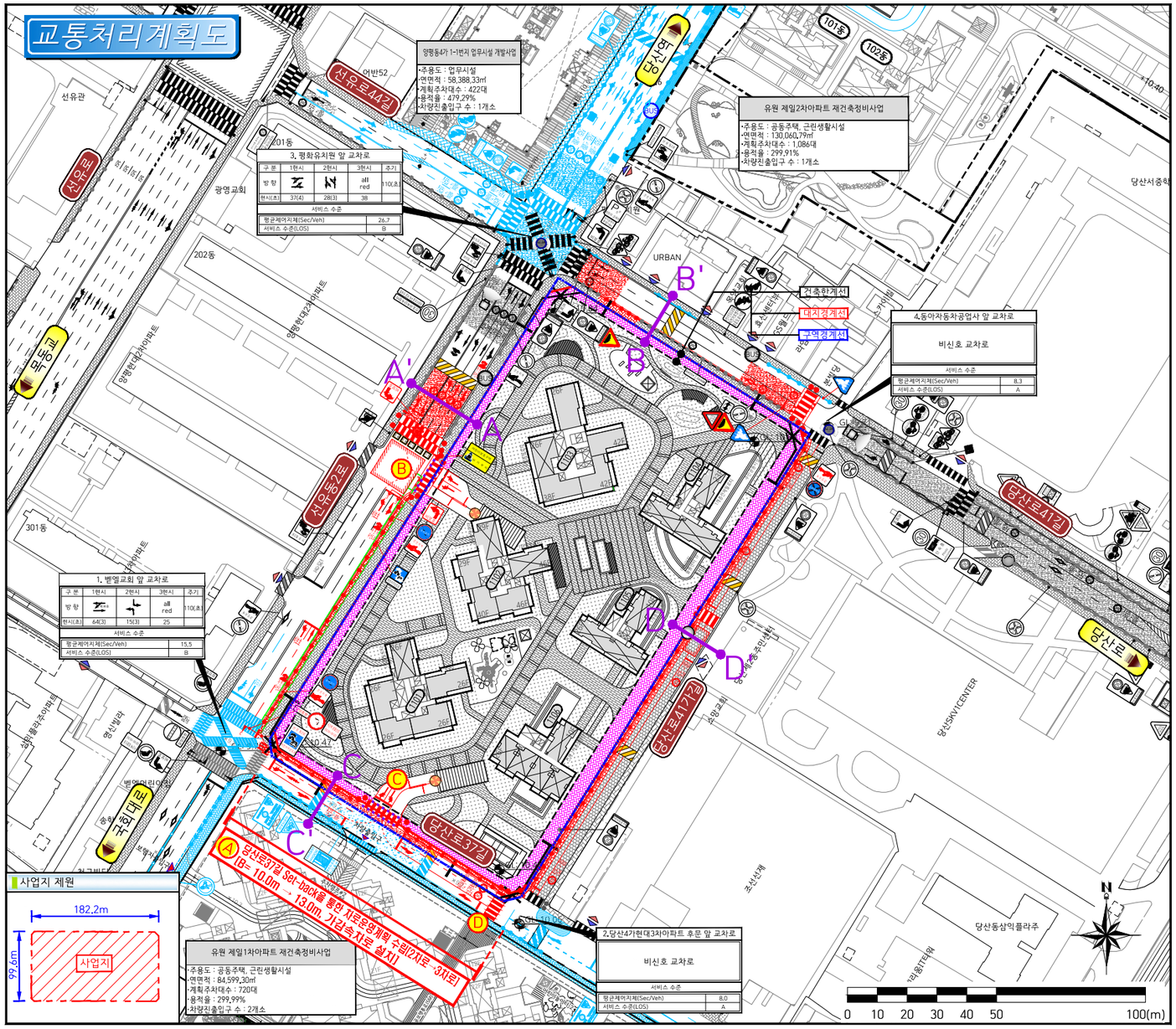
구분		세대/연면적(㎡)	주차발생 원단위	주차이용효율(e)	주차수요(대)
공동주택	주거1	100세대	0.87	1	87
	주거2	304세대	1.07		325
	주거3	311세대	1.21		376
	주거4	26세대	1.43		37
합 계		741세대	-	-	825

▌장래 주차수요 예측 종합분석

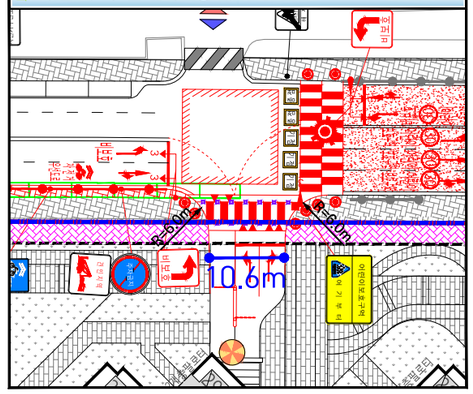
- 본 사업지의 법정주차대수, 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측치, 계획주차대수를 종합적으로 비교·검토한 결과, 사업의 목표연도(2034년)를 기준으로 계획주차대수는 1,112대로 법정주차대비 158.6%, 주차수요대비 134.8% 확보하였다.
- 추후 주차면 계획 시, 확장형주차, 장애인주차, 가족배려주차구획, 환경 친화적 자동차 전용 주차구획 등 관련법에 근거하여 유형별 주차면을 확보하여야 한다.

구 분	계획 주차대수	법정 주차대수	주차원단위법 (수요)	법정대비 확보비율	수요대비 확보비율
공동주택	1,112	701	825	158.6%	134.8%

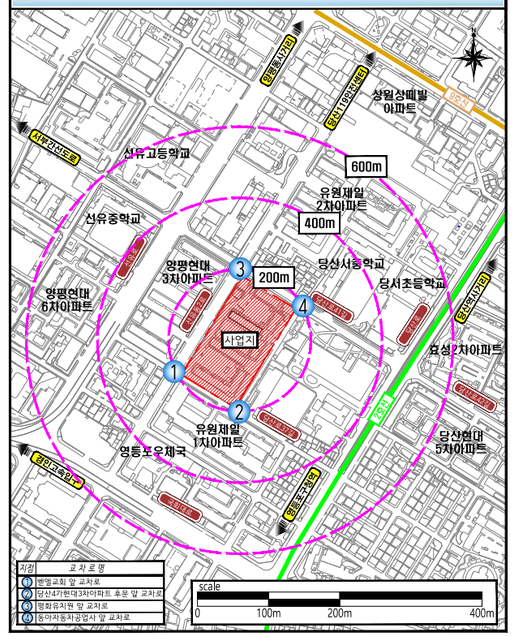
교통처리계획도



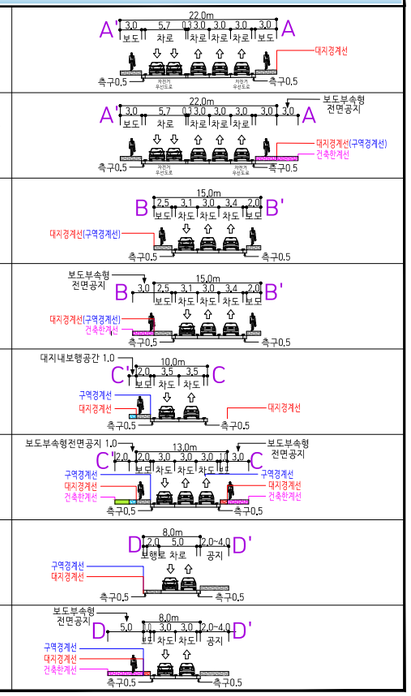
사업지 주출입구 상세도



위치도



횡단면도



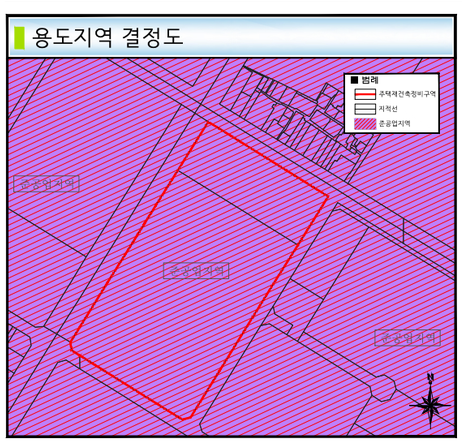
교통처리계획안

구분	지점	내용
주변가로 및 교차로	-	·「양평동4가 1-1번지 업무시설 개발사업 교통영향평가(변경심의), 2025.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	·「유원제일1차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2024.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	·「유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가(변경심의) 2024.05.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	A	· 사업지 남측 당산로37길 Set-back을 통한 차로운영계획 수립 - B=10.0m→13.0m, L=100.0m, 2차로→3차로 운영
	-	· 사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(1개소)
진출입 동선	B	·사업지 서측 선유동2로상 주출입구 운영계획 수립 - 신호교차로 운영계획 수립 - B=10.6m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m)
	C	·사업지 남측 당산로37길상 부출입구 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영계획 수립 - B=10.5m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m) - 가감속차로 설치 (B=3.0m, L=100.0m, 2차로→3차로 운영)
	D	· 기존 진출입구 구간 정지선 연장을 통한 차로운영계획 수립
대중교통 보행 및 자전거	-	· 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(6개소)
	-	· 기존 진출입구 보행단절구간 상 보도 채움을 통한 보행연결성 확보
	-	· 선유동2로 및 당산로41길 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	· 당산로37길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	· 당산로41가길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=5.0m) 설치
	-	· 법정 자전거 주차대수 설치 필요(법정주차대수의 20.0% 이상)
주 차	-	· 법정주차대수 : 701대
	-	· 주차수요대수 : 825대(2034년 원단위법)
	-	· 계획주차대수 : 1,112대(자주식 100%) - 법정대비 158.6%, 수요대비 134.8% - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요 - 가족배려주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 환경친화적 자동차 관련규정에 의거하여 확보 계획 수립 필요
	-	· 사업지 주변 거주자우선주차면(17면) 삭제 건의
교통안전 및 기 타	-	· 주차장 출입구상 차량경고등 설치
	-	· 사업지 주변 보도상 보행자방호울타리 설치
	-	· 주출입구 구간 주정차금지대 설치
	-	· 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	-	· 교통안전시설 및 도로부속시설 등은 준공 전 관련부서 및 관할 경찰서와 별도 협의 후 설치

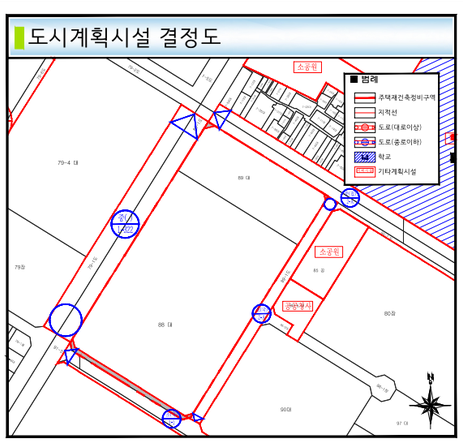
범례

구역경계선	대지경계선
진출입불허구간	보도(현황)
보도(계획)	보도(주변지역개발계획)
보도부속형전면공지	횡단보도(현황)
횡단보도(주변지역개발계획)	횡단보도(계획)
도막포장(현황)	도막포장(계획)
거주자우선주차(현황)	거주자우선주차(삭제건의)
방호울타리(현황)	방호울타리(계획)
반사경(현황)	과속방지턱(계획)
과속단속카메라(현황)	투광기(계획)
다목적CCTV(현황)	볼라드(계획)
볼라드(현황)	진출입구
차량경고등	

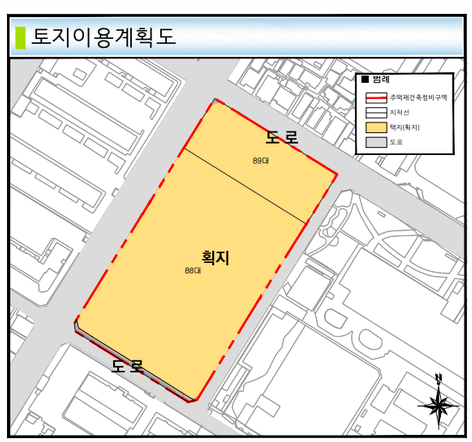
용도지역 결정도



도시계획시설 결정도



토지이용계획도



4 교통처리계획

▌교통개선방안

항 목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 「양평동4가 1-1번지 업무시설 개발사업 교통영향평가(변경심의), 2025.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	• 「유원제일1차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2024.06.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	-	• 「유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가(변경심의), 2024.05.」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치 내용 반영
	Ⓐ	• 사업지 남측 당산로37길 Set-back을 통한 차로운영계획 수립 - B=10.0m→13.0m, L=100.0m, 2차로→3차로 운영
	-	• 사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(1개소)
진출입 동 선	Ⓑ	• 사업지 서측 선유동2로상 주출입구 운영계획 수립 - 신호교차로 운영계획 수립 - B=10.6m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓒ	• 사업지 남측 당산로37길상 부출입구 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영계획 수립 - B=10.5m, 3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) - 회전반경 확보(R=6.0m) - 가감속차로 설치(B=3.0m, L=100.0m), 2차로→3차로 운영
	Ⓓ	• 기존 진출입구 구간 정지선 연장을 통한 차로운영계획 수립
대중교통, 보 행 및 자전거	-	• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(6개소)
	-	• 기존 진출입구 보행단절구간상 보도 채움을 통한 보행연결성 확보
	-	• 선유동2로 및 당산로41가길 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	• 당산로37길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	• 당산로41가길 보도(B=1.0m) 및 보도부속형전면공지(B=5.0m) 설치
	-	• 법정 자전거 주차대수 설치 필요(법정주차대수의 20.0% 이상)
주 차	-	• 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 계획주차대수 1,112대(법정주차 대비 158.6%, 주차수요 대비 134.8%) - 법정주차대수 701대, 주차수요대수 825대(2034년, 원단위법) - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요 - 가족배려주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 환경 친화적 자동차는 관련규정에 의거하여 확보 계획 수립 필요
	-	• 사업지 주변 거주자우선주차면(17면) 삭제 건의
교통안전 및 기 타	-	• 주차장 출입구상 차량경고등 설치
	-	• 사업지 주변 보도상 보행자방호울타리 설치
	-	• 진출입구 구간 주정차금지대 설치
	-	• 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	-	• 교통안전시설 및 도로부속시설 등은 준공 전 관련부서 및 관할 경찰서와 별도 협의 후 설치

5 결 론

- 본 분석은 서울시 영등포구 당산동4가 현대3차아파트 재건축정비사업 시행으로 인하여 예상되는 현재 및 장래의 교통상의 제반 문제점을 분석하고, 교통소통대책을 강구하여 해당 사업지 내의 교통흐름은 물론 주변지역의 교통여건을 향상시켜 도시교통의 원활한 소통과 시민의 쾌적한 통행권을 확보하여 지역주민의 편의를 도모함에 목적이 있음

- 장래 사업시행시 발생교통량이 주변가로에 부하되는 경우, 주변가로의 평균통행속도 및 서비스수준 변화를 목표연도(2034년)을 기준으로 살펴보면, 발생교통량에 따른 평균통행속도는 미미한 변화를 보이는 것으로 분석되어 가로 소통상의 문제는 없을 것으로 사료됨

- 사업지로 진출입하는 차량의 안전하고 편리한 이용자의 편의를 위해 사업지 서측 선유동2로상에 주출입구, 남측 당산로37길상에 부출입구를 개설하였고 사업지 주변 기하구조 개선 및 교통안전시설물 설치로 안전사고를 예방하였으며, 출입구 앞 보행자 안전을 위한 차량진출입구 앞 충분한 평탄부 확보하고 충분한 회전반경을 확보하여 차량안전을 도모하였음

- 또한, 보행동선 단절지점에 횡단보도를 설치하여 보행자로 연결성을 확보하였음

- 추후 자전거 이용자의 안전 및 편의를 도모하기 위해 사업지내 자전거보관소(법정주차대수 대비 20%이상) 설치계획이 필요함

- 본 사업지의 주차시설 설치계획을 살펴보면 1,112대를 계획하였으며, 주차장법 등 관련법에 의거하여 장애인용 주차면, 확장형 주차면, 가족 배려 주차면, 환경 친화적 주차면을 관련규정에 맞게 확보 계획을 수립하여 이용자의 이용편의를 도모하여야함

- 사업지 진출입 차량에 대한 교통안전을 위하여 진출입구상 차량경고등을 설치하여 교통안전사고를 사전에 예방토록 계획하였으며, 사업지 주변 보도상에 보행자방호울타리를 설치하여 보행자의 안전을 도모하였음

- 본 과업에서는 사업지내 차량 진출입으로 인한 간선도로변 차량흐름의 저해를 최소화하고, 차량동선으로 인한 보행공간의 단절 및 침해를 최소화하기 위해 차량 및 보행동선 계획을 위주로 하여 교통처리대책을 제시하였음

환경성 검토서

목 차

1 환경성검토 스코핑보고서 ····· 1

2 환경성검토 총괄표 ····· 7

3 항목별 검토결과 ····· 8

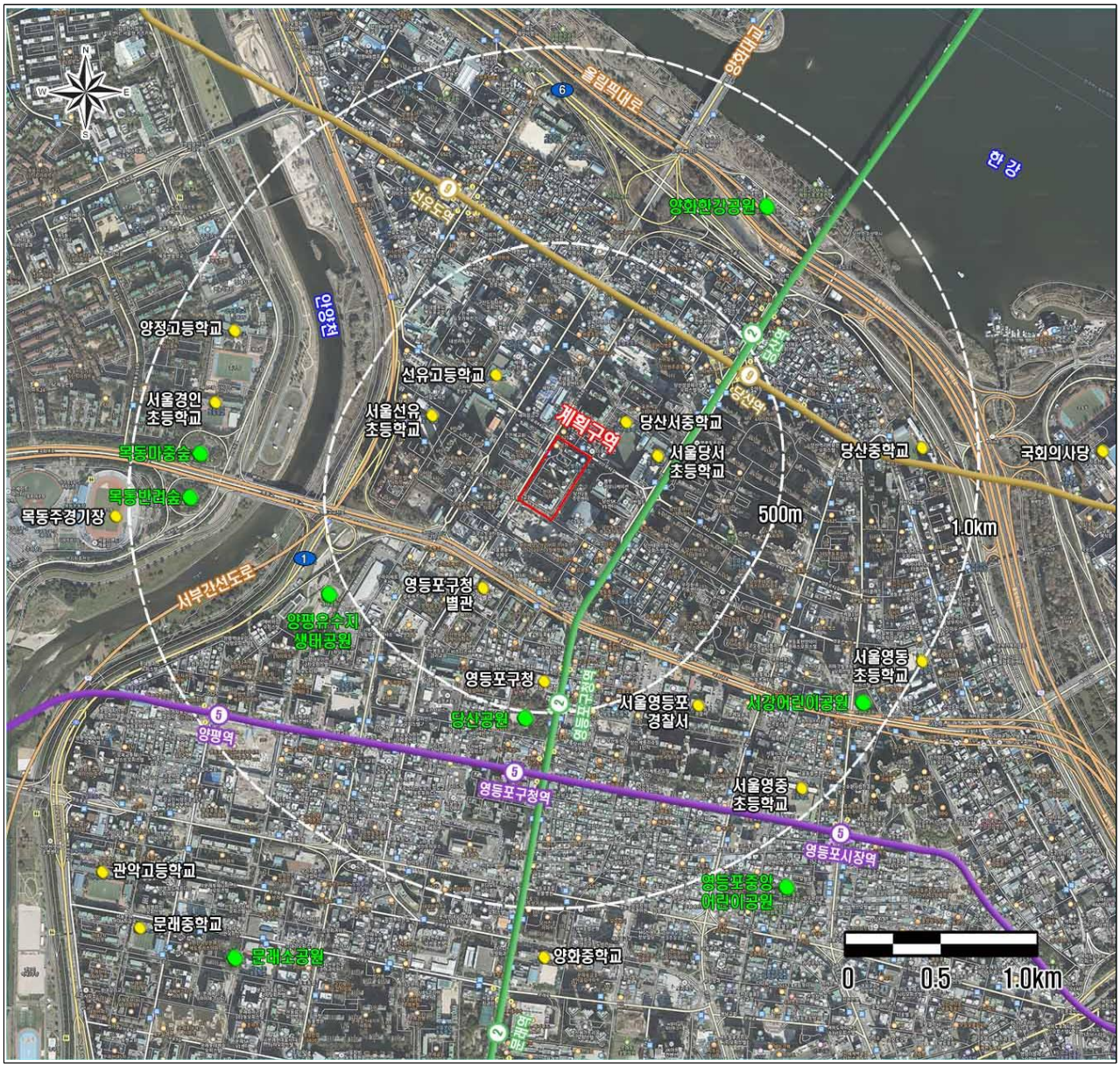
1. 비오톱 및 동·식물상 ····· 8
2. 녹지네트워크 ····· 15
3. 토양 ····· 18
4. 지형·지질 ····· 23
5. 물순환 ····· 25
6. 수질 ····· 30
7. 바람 · 열 ····· 44
8. 대기질 ····· 55
9. 온실가스 · 에너지 ····· 66
10. 자원순환 ····· 72
11. 소음·진동 ····· 76
12. 일조 ····· 84
13. 경관 ····· 91

1 환경성검토 스코핑 보고서

가. 사업개요

- 사 업 명 : 당산현대3차아파트 주택재건축 정비사업
- 위　　치 : 서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지
- 지역/지구 : 도시지역, 준공업지역
- 주 용도 : 공동주택 및 부대복리시설

< 위 치 도 >



< 건 축 개 요 >

지역지구		도시지역, 준공업지역
대지면적(㎡)	공부상 대지면적	18,570.90
	제외면적	312.60
	사업대지면적	18,258.30
건축면적(㎡)		3,341.21
건폐율(%)		18.30%
연면적(㎡)	지하	41,846.00
	지상	72,951.55
	총면적	114,797.55
용적률(%)		399.55%
주요 용도		공동주택 및 부대복리시설
규모		지하 4층~ 지상 46층
세대수		741세대
주차대수		1,112대

< 배 치 도 >



나. 서울시 환경영향평가 대상여부 검토

- 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조 및 제13조 환경영향평가 대상사업의 범위와 평가서 제출시기 및 협의 요청 시기[별표1]을 검토한 결과, 본 계획구역은 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상'에 해당하는 것으로 판단됨.

구 분	대상사업의 범위	평가서제출시기 및 협의요청시기	비고
1. 도시의 개발	가. 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조제2항에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업 중 사업면적이 7만5천㎡ 이상 25만㎡ 미만인 것	○ 「도시개발법」 제17조제2항에 따른 실시계획의 인가 전 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조에 따른 지구계획 승인 전	
	나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 전, 지방자치단체가 시행하는 경우에는 사업시행계획인가의 고시 전	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시계획시설사업 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설에 관한 사업 1) 유통업무설비로서 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것 2) 주차장시설로서 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것 3) 시장으로서 사업면적이 7만5천㎡ 이상 15만㎡ 미만인 것	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가 전	
	라. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 전	
	마. 「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업 또는 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인 전 또는 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전	
	바. 「유통산업발전법」 제2조제16호에 따른 공동집배송센터 조성사업 중 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것	○ 「유통산업발전법」 제29조제1항에 따른 공동집배송센터의 지정 전	
	사. 「여객자동차 운수사업법」 제2조제5호에 따른 여객자동차터미널 설치공사 중 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것	○ 「여객자동차 운수사업법」 제38조제1항에 따른 공사시행의 인가 전	
	아. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 물류터미널 또는 제9호에 따른 물류단지개발사업 중 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것	○ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제28조제1항에 따른 인가 또는 승인 전	
	자. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것	○ 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 전	해당

<비고>

1. 대상사업의 범위란 중 사업규모는 평가서제출시기 및 협의요청시기란 중 승인등을 받고자 하는 사업의 규모를 말한다.
2. 다른 법령에 따라 승인등을 받은 것으로 의제되는 사업으로서 대상사업의 범위에 해당되는 경우에는 환경영향평가를 실시하여야 하는 사업으로 본다.
3. 하나의 사업이 둘 이상의 대상사업의 범위에 해당되는 경우 최소사업 규모를 기준으로 하여 판단하며, 평가서의 제출시기 또는 협의요청 시기는 가장 먼저 승인등을 받고자 하는 시기로 한다.
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업에 대하여는 그 사업 전체에 대하여 환경영향평가를 실시하여야 한다.

   가. 같은 사업자가 같은 영향권역에서 같은 종류의 사업을 시행하는 경우 각 사업 규모의 합이 평가대상규모에 달한 때

   나. 사업 승인등의 당시에 평가대상사업에 해당되나 평가대상 규모 미만이어서 환경영향평가를 실시하지 아니한 사업이 같은 영향권역에서 사업계획의 변경으로 사업규모가 평가대상규모에 이르거나, 해당 사업규모가 신규로 승인등이 된 사업규모(사업자가 같은 경우만 해당한다)와의 합이 평가대상규모에 이른 때. 다만, 사업의 인가 · 허가 · 승인 등이 이루어진 후에 별표 1의 개정으로 평가대상규모의 기준이 강화된 경우로서 그 개정당시에 해당 개정규정에 따른 평가대상규모에 해당하는 사업의 경우에는 같은 영향권역에서 사업계획의 변경 또는 신규허가 등으로 증가되는 사업의 규모가 15퍼센트 이상이거나 증가되는 사업의 규모가 평가대상규모 이상인 때

   다. 사업의 승인등의 당시에 평가대상사업에 해당되지 아니하여 영향평가를 실시하지 아니한 사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때

      1) 사업의 승인등이 이루어진 후 별표 1의 개정으로 평가대상사업에 해당하게 된 사업으로서 그 개정당시에 해당 개정규정에 따른 평가대상 규모 미만에 해당하는 사업이 같은 영향권역에서 사업계획의 변경으로 사업규모가 평가대상규모에 이르거나 해당 사업규모가 신규로 허가 등이 된 사업규모(사업자가 같은 경우만 해당한다)와의 합이 평가대상규모에 이른 때

      2) 사업의 승인등이 이루어진 후 별표 1의 개정으로 평가대상 사업에 해당하게 된 사업으로서 그 개정당시 해당 개정규정에 따른 평가대상규모에 해당하는 사업이 같은영향권역에서 사업계획의 변경 또는 신규허가 등으로 증가되는 사업의 규모가 해당 사업의 승인등의 당시 규모보다 15퍼센트 이상이거나 증가되는 사업규모가 평가대상규모 이상인 때

   라. 이 조례에 따른 영향평가 대상사업이나 이 조례 시행 이전에 승인등을 받아 영향평가를 실시하지 아니한 사업이 동일영향권역에서 사업계획의 변경 또는 신규허가 등으로 증가되는 사업의 규모가 15퍼센트 이상이거나 증가되는 사업의 규모가 평가대상규모 이상인 때. 다만, 위 표 제1호자목에 해당하는 건축물 중 「초 · 중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 증가되는 사업의 규모가 30퍼센트 이상이거나 증가되는 사업의 규모가 평가대상규모 이상인 때로 한다.

5. 이 조례에 따른 영향평가를 실시한 사업으로서 사업계획등의 변경으로 인하여 전체 사업규모가 「환경영향평가법 시행령」 별표 3에 따른 영향평가 대상사업의 규모에 달하는 경우에는 법령에 따른다.
6. 법 제22조에 따라 환경영향평가를 협의한 사업의 경우 위 표 제1호자목에도 불구하고 환경영향평가 대상사업에서 제외한다.

자료 : 서울특별시 환경영향평가 조례 제4조 및 제13조 환경영향평가 대상사업의 범위와 평가서 제출시기 및 협의요청시기[별표1]

다. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	▲	○
	동·식물상	▲	△
	녹지네트워크	-	△
생활환경	토 양	▲	-
	지형·지질	▲	-
	물순환	◆	○
	수질	▲	▲
	바람, 열	▲	△
	대기질	◆	▲
	악 취	-	-
	온실가스	-	▲
	에너지	-	▲
	자원순환	▲	▲
	소음·진동	◆	▲
	일조	-	▲
	경관	▲	△
범 례	◎ : 개발후 상당히 좋아진다 ○ : 개발후 비교적 긍정적이다 △ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다	▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발후 악영향이 다소 있다 ● : 개발후 악영향이 크다	

라. 검토항목 및 범위 설정

■ 검토항목

- 기본 검토항목 : 물순환, 비오톱
- 선택 검토항목 : 비오톱, 동·식물상, 녹지네트워크, 토양, 지형·지질, 물순환, 수질, 바람, 열, 대기질, 온실가스·에너지, 자원순환, 소음·진동, 일조, 경관

검토항목		검토방법	범 위
자연생태환경	비오톱	도시생태현황도 및 현장조사	계획구역 및 주변지역
	동·식물상	현장 및 문헌조사	계획구역 및 주변지역
	녹지네트워크	도시계획 관련자료	계획구역 및 주변지역
생활환경	토 양	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	지형·지질	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	물순환	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	수질	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역 및 주변지역
	바람, 열	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	대기질	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	온실가스 · 에너지	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	자원순환	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	소음·진동	도시계획 관련자료	계획구역 및 주변지역
	일조	도시계획 관련자료	계획구역
	경관	도시계획 관련자료	계획구역

2 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 4등급 · 개별비오톱 평가제외 · 생태 · 자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동 · 식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표 I - 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I , 외부연결성Ⅲ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	
3. 토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 -표고 : 평균 약 10.0m -경사 : 평균 약 0.0° · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	○	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30.01% 계획 · 저영향개발기법 사전협의 이행예정임	
6. 수질	수질오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등	
7. 바람 · 열	기후변화 대응	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨 · 열환경 공간유형도 불투수포장비율 높음	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 · 충분한 녹지공간 조성으로 열섬효과 최소화	
8. 대기질	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜 · 측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토	
9. 온실가스 · 에너지	기후변화대응, 에너지절약/ 효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생 · 운영시 인근도로 교통소음발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용 · 교통소음 저감대책 수립	
12. 일조	일조침해 최소화	○	· 사업시행 후 주변 교육시설 추가적인 일조시간 불만족 지점 발생 없음	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	
13. 경관	Skyline보전	○	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조경녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모	

3 항목별 검토결과

1. 비오톱 및 동·식물상

가. 방법

1) 비오톱

■ 개별비오톱 평가등급

• 개별비오톱은 도로, 평가제외지, 하천 등의 비오톱을 제외한 자연형 비오톱 및 근자연형 비오톱을 3등급화 하여 구분

< 개별비오톱 평가등급 >

평가등급	기준	비고
1등급	· 특별히 보호가치가 있는 비오톱(보전)	· 자연형 비오톱 : 인위적 영향을 다소 받은 자연경관 포함(하천 및 습지(3개), 산림 비오톱(5개)) · 근자연형 비오톱 : 인위적으로 조성되었으나, 토양포장도가 낮은 비오톱 유형으로 생물이 살아가기에 적합한 비오톱(공업 및 도시기반시설지(2개), 조경녹지(7개), 하천 및 습지(2개), 경작지(4개), 산림(4개), 유휴지(1개))
2등급	· 보호할 가치가 있는 비오톱(보호 및 복원)	
3등급	· 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱(복원)	

■ 비오톱 유형구분

• 도시지역의 비오톱 유형화는 식물상과 식생, 동물상은 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 토양피복도, 경관상의 특징적 요소 등을 고려 9개 비오톱으로 분류

< 비오톱 유형구분 >

유형 구분 분류	
주거지 비오톱	단독주택지, 공동주택지, 전통취락지
상업 및 업무지 비오톱	상업지, 업무지, 혼합지
공업지 및 도시기반 시설지 비오톱	하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 농 · 수산물시장, 학교, 연구소, 병원, 행정기관 등
교통시설 비오톱	도로, 철도, 공항 등
조경녹지 비오톱	도시공원, 고궁, 묘지, 식물원 등
하천 및 습지 비오톱	연못, 하천, 계곡수, 습지
경작지 비오톱	논, 밭, 과수원, 방목지, 시설경작지, 묘포장
산림지 비오톱	인공조림지, 자연림, 초본식생지, 벌채지, 암석노출지 등
유휴지 비오톱	도시유휴지

■ 비오톱 유형 및 평가등급 구분기준

• 비오톱 유형의 평가를 위한 평가기준은 서식지 기능, 지형특성, 비오톱 유형가치 및 면적, 비오톱 유형 희귀도로 하여 5개 등급으로 분류

< 비오톱 유형 및 평가등급 구분기준 >

평가등급	기 준	비오톱 유형
1등급 (11개 유형)	· 대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 - 습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림비오톱이 대부분 포함됨	· 묘지, 고궁, 습지. 하천변 자연녹지, 인공림으로서 외래종 낙엽활엽수림, 인공림으로서 참나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림, 초본식생지
2등급 (16개 유형)	· 대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 - 조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등	· 5~10층의 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 공동주택지, 매립이 완료된 쓰레기 매립지(난지도), 1ha미만의 조경수목식재지, 1ha이상의 조경수목 식재지, 골프장, 식물원, 문화유적지, 하천변 인공녹지, 하천경작지, 하상노출지, 논, 밭, 과수원, 묘포장, 벌채지 및 나지, 암석노출지
3등급 (24개 유형)	· 대상지 일부 지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지 이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등	· 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 단독주택지, 11층 이하의 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 공동주택지, 불투수포장비율이 70%미만인 혼합지, 농수산물시장, 기타 폐기물 관련시설, 1ha미만의 공공시설, 건설현장지역, 야적장, 특수지역, 불투수포장비율이 낮은 (70%미만)공업지, 하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 발전소 및 변전소, 자원회수시설, 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 철도 및 관련시설지, 큰 주차장, 공항지역, 하천변나지 및 포장지, 시설물이 있는 경작지, 소규모 체육시설, 도시유휴지
4등급 (6개 유형)	· 대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 공동주택지 등	· 5~10층의 불투수포장비율이 높은 (70%이상)공동주택지, 11층 이상의 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 공동주택지, 6~10층의 상업 및 업무지, 11층 이상의 상업 및 업무지, 1ha이상의 공공시설, 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 철도 및 관련 시설지
5등급 (4개 유형)	· 부분적으로 개선이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등	· 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 공동주택지, 5층 이하의 상업 및 업무지, 불투수포장비율이 70%이상인 혼합지, 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 공업지

2) 동 · 식물상

■ 식물상 및 식생

- 계획구역의 주요 식물상 및 식생 조사, 도시생태현황도 참고

■ 동물상

- 계획구역의 동물상 분포 조사

■ 생태·자연도

- 생태·자연도는 전국의 자연환경조사 결과를 기초로 “식생, 멸종위기 야생생물, 습지, 지형” 항목을 기준으로 평가하여 1~3등급 권역 및 별도관리지역으로 자연환경을 구분한 것으로 환경부의 생태·자연도 환경공간정보서비스를 참고하였음.

나. 현황

1) 비오톱

■ 비오톱유형 현황

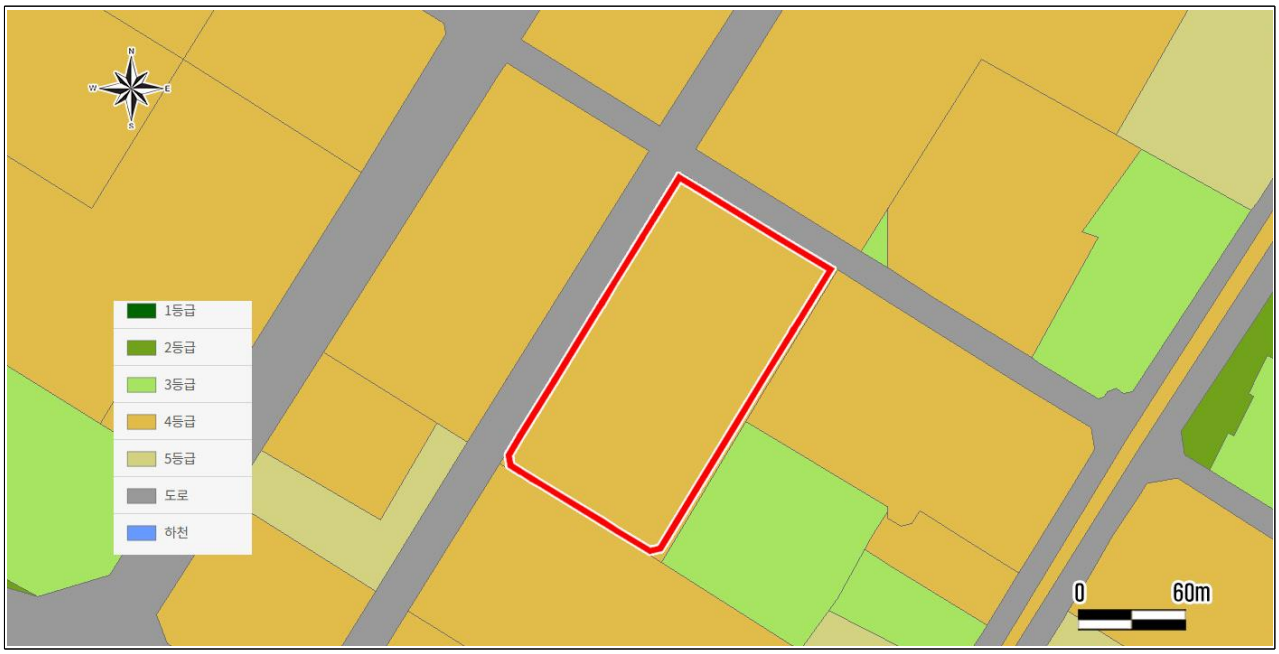
- 도시지역의 식물상과 식생, 동물상, 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 토양피복도, 경관상의 특징적 요소 등을 고려한 결과, 본 계획구역이 속한 지역은 대부분 주거지 비오톱으로 조사됨.

< 비오톱 유형도 >



• 비오톱 유형 평가 등급 조사결과, 일부 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형(4등급)으로 조사됨.

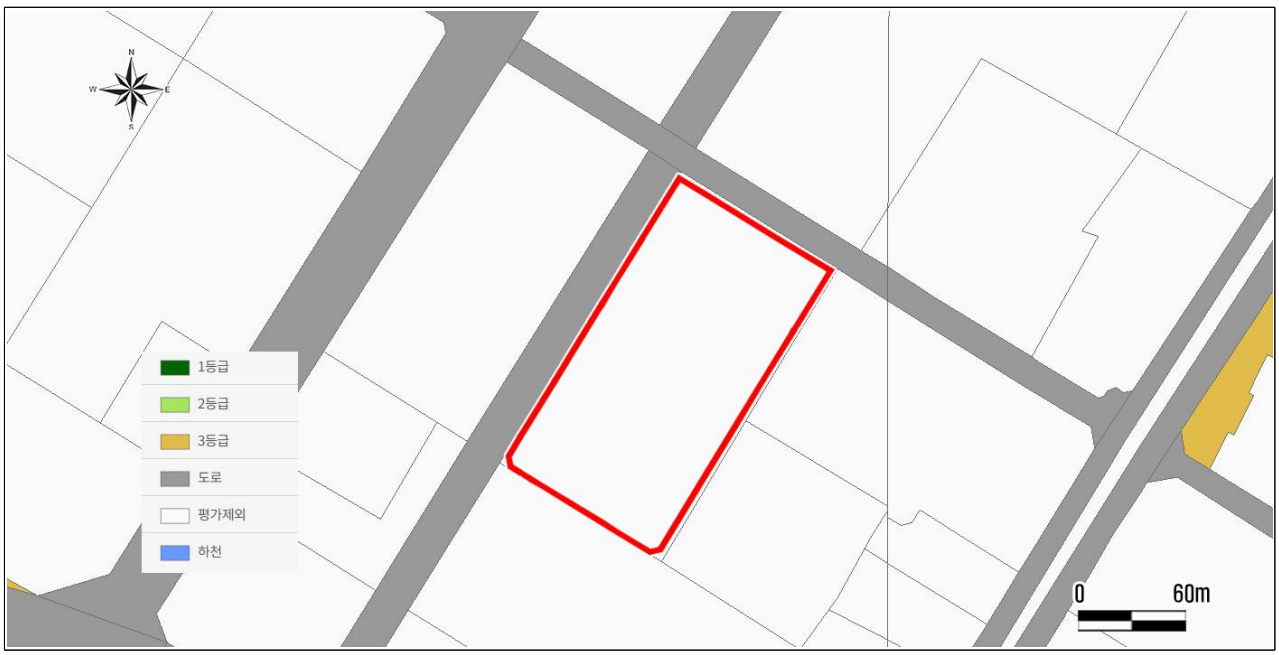
< 비오톱 유형 평가도 >



■ 개별비오톱

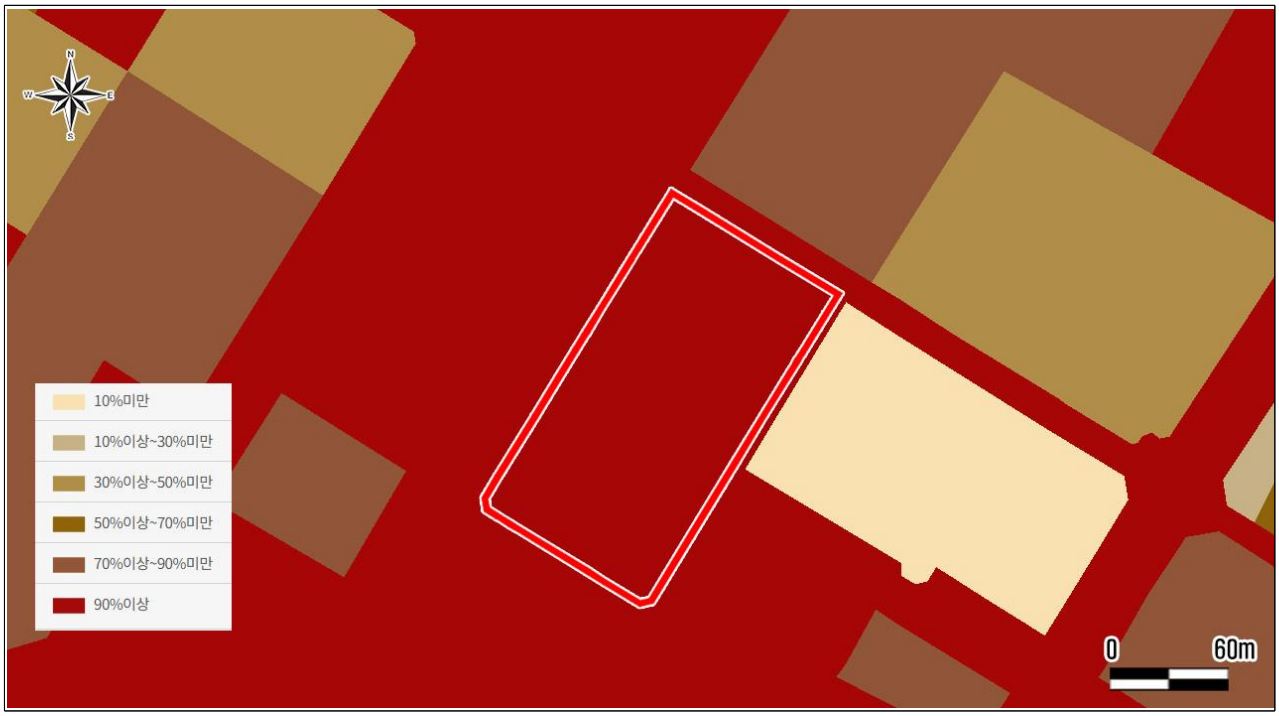
• 개별비오톱 조사결과, 계획구역이 속한 지역은 평가제외 지역으로 조사됨.

< 개별비오톱 >



- 불투수토양포장 현황 조사한 결과, 대부분 지역이 90% 이상 지역으로 조사됨.

< 불투수토양포장 현황도 >



2) 식물상 및 식생

■ 식물상

- 계획구역은 도심지 내 시가화지역으로 녹지공간이 매우 부족하고, 보호수는 분포하지 않는 않는 것으로 조사됨.

■ 식생

- 서울시 도시생태현황도의 현존식생도 조사결과, 계획구역 내에 특이식생은 분포하지 않으며, 시가화지역(식생보전Ⅴ등급)으로 구분되어 있는 것으로 조사됨.

■ 생태·자연도

- 계획구역 내 생태·자연도는 3등급 권역으로 조사되었으며, 주변지역 또한 3등급 권역으로 조사됨.

3) 동물상

- 계획구역은 도심지 내 시가화지역으로 인간간섭에 적응한 참새, 까치, 고양이 등을 제외하고 야생동물의 분포가 희박한 것으로 조사됨.

다. 영향예측

■ 비오톱

- 자연계의 순환체계를 전제하지 않은 독립적, 단독적 공간구성은 기존 계획구역의 생태적 잠재력을 살리지 못하는 결과를 초래하고 계획구역 내 자연 자원의 파괴와 지역생태계의 교란을 유발할 수 있음.
- 시설조성에 있어 생태적인 풍요로움은 기존 자연 자원의 철저한 보전과 개발전 생태질서의 복원을 통해서만 가능하므로 현재 비오톱 및 서식지의 보전과 향후 생물서식처의 복원, 공간확보 등에 따른 계획 수립이 요구됨.

■ 식물상 및 식생

- 계획구역 내 적절한 조경계획을 수립함으로써 조경식재가 이루어져 녹지면적 증가가 예상되며, 조경녹지의 확보로 녹지율을 증가시켜 주민들의 휴식공간으로서의 역할을 담당할 수 있을 것으로 판단됨.

■ 동물상

- 사업시행시 동물상에 대한 영향은 미미할 것으로 예상되나, 공사 차량, 장비운영 등에 의한 소음·진동과 같은 교란 요인이 발생할 것으로 예상됨.

라. 저감방안

■ 비오톱

- 계획구역은 일부 조경 공간에 의한 녹지를 갖추고 있으나 생태계 권역을 형성하지 못하고 있으므로 조경 및 녹지 계획을 통해 생물서식공간을 확보할 계획임.
- 비오톱 고립화 방지를 위하여 계획구역 내 조경공간 등을 분산배치할 계획이며, 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성할 계획임.
- 계획구역 내 녹지는 주변 산림과 서로 조화를 이루어 시민들에게 질 높은 녹색환경의 제공뿐만이 아니라 생물들의 서식처로서의 기능을 유지할 수 있는 공간을 확보할 수 있을 것으로 판단됨.

■ 식물상 및 식생

- 본 계획구역에 적절한 조경계획수립으로 보다 효율적이고 생산성 있는 자연보전적 저감방안을 수립할 계획이며, 지구내 조경면적은 관련법(서울특별시 건축조례 24조)에서 정하는 규모이상 녹지를 확보할 계획임.

■ 환경친화적인 조경계획수립

- 주변 자연환경과 조화될 수 있는 향토수종을 위주로 다층식재 계획 수립
- 활용가능한 이식수목의 적극적 활용
- 녹음 및 경관식재로 쾌적한 주거단지 조성
- 조경수목 선정시 일반적인 조건
  - 기온·토성·수분 및 기상변화 등에 적응성의 폭이 넓은 수종
  - 미적 가치를 지니고 있으며 수명이 가급적 긴 것
  - 생산 및 공급이 용이하면서 가격이 저렴한 것
  - 전정, 병충해 방제 등의 관리요구도 낮으며, 용이한 것

■ 동물상

- 사업시행시 소음·진동 저감방안으로 공사장비 적정투입, 저소음·저진동 장비 투입 등으로 동물상에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

2. 녹지네트워크

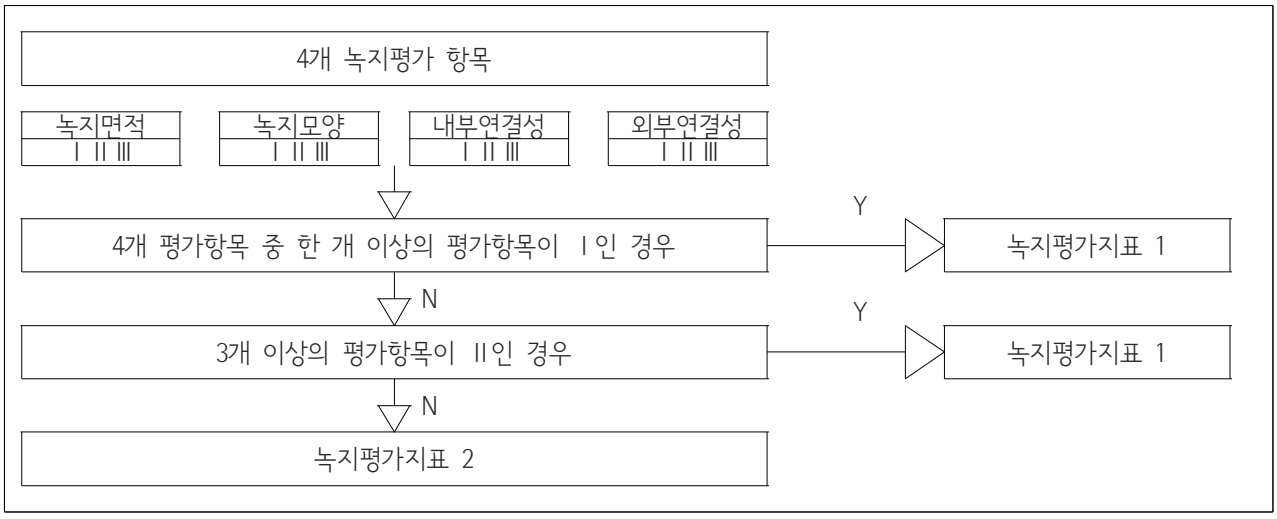
가. 현황

■ 녹지평가지표 산정

• 녹지평가지표 산정 방법은 다음과 같음.

항목세분		산정식	가치기준	평가기준
녹지면적		· 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 · 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	· 50%이상
			Ⅱ	· 44%이상~50%미만
			Ⅲ	· 44%미만
녹지모양		· 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 · 조각모양지수(Shape Index) = L/(2 $\sqrt{\pi S}$) (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	· 1.67미만
			Ⅱ	· 1.67이상~1.72미만
			Ⅲ	· 1.72이상
녹지의 연결성	내부	· 계획구역내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 · 일정거리(1.5~5.0m) 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	· 2개 이상
			Ⅱ	· 1개
			Ⅲ	· 없음
	외부	· 계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 · 녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	· 2개이상
			Ⅱ	· 1개
			Ⅲ	· 없음

■ 녹지평가지표 매트릭스



자료 : 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구, 2004, 시정개발연구원

■ 녹지평가지표1

• 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함.

■ 녹지평가지표2

• 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회 심의를 통과하여 조정할 수 있도록 함.

나. 영향예측

■ 녹지평가

• 녹지면적

구분	계획내용	비고
대지면적(㎡)	18,258.30	
녹지총면적(㎡)	4,937.64	계획구역 내 녹지면적의 합
최대녹지면적 비율(%)	12.0% 녹지 총면적 : 4,811.44㎡ 최대녹지면적 : 592.20㎡	녹지총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율

• 평가결과

평가항목		산정식	가치기준	평가기준	검토결과
녹지면적		• 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율. • 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보안 단일 녹지면적으로 산정함.	Ⅰ	50%이상	·
			Ⅱ	44%이상~50%미만	·
			Ⅲ	44%미만	12.0
녹지모양		• 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함. • 조각모양지수(Shape Index) = L/2(πS)1/2 (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	1.67미만	·
			Ⅱ	1.67이상 1.72미만	·
			Ⅲ	1.72이상	1.99
녹지의 연결성	내부	• 계획구역 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함. • 일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	2개 이상	●
			Ⅱ	1개	·
			Ⅲ	없음	·
	외부	• 계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함. • 녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	2개 이상	·
			Ⅱ	1개	·
			Ⅲ	없음	●

녹지평가지표 결정 : 녹지평가지표 Ⅰ

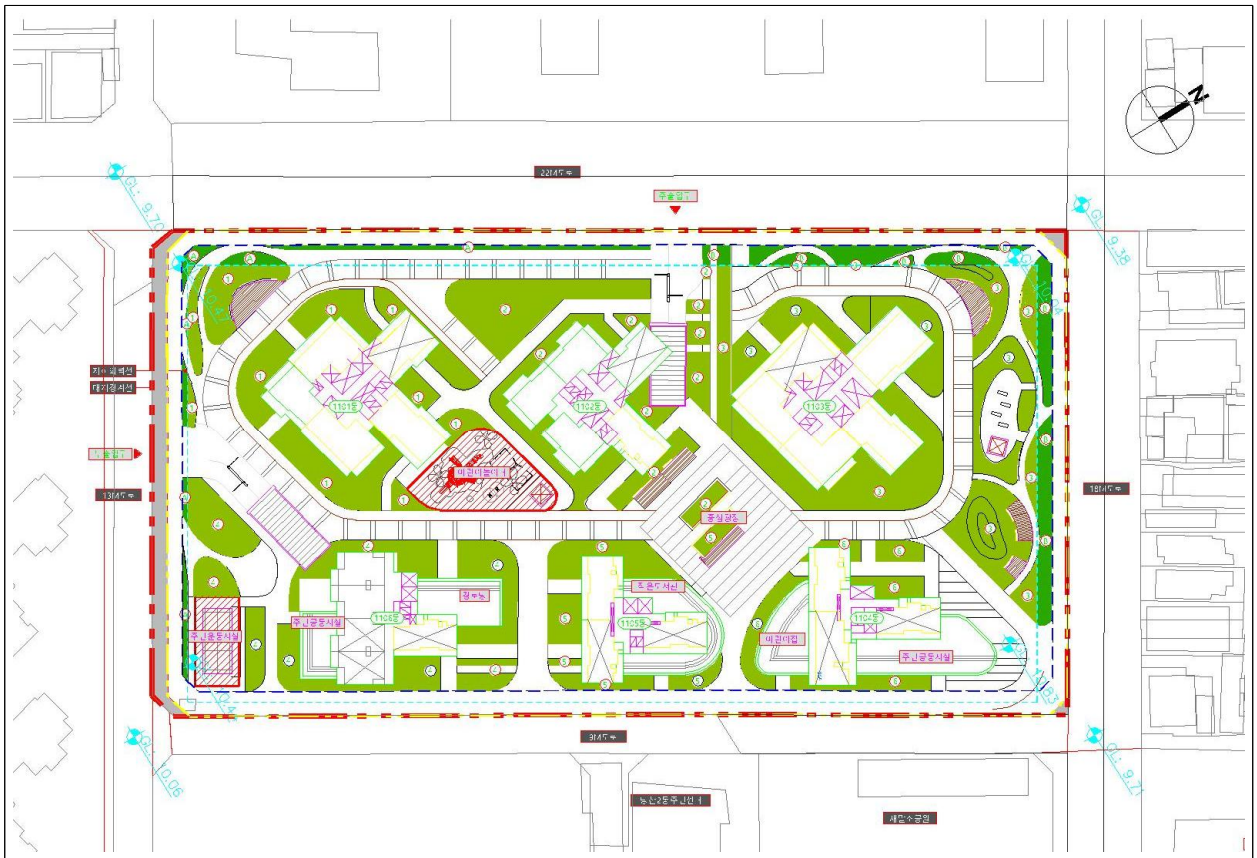
• 검토결과

- 계획구역 내 최대녹지면적이 차지하는 비율은 12.0%로 가치기준 Ⅲ에 해당.
- 계획구역 내 녹지모양에서 조각모양지수(SI)는 1.99로 가치기준 Ⅲ에 해당.
- 계획구역 내부 연결개수 2개 이상
- 계획구역 외부 녹지 사이 연결성이 부족함.
- 계획구역은 최대녹지면적 12.0%, 조각모양지수가 1.99, 내부 녹지 연결개수 2개 이상, 외부 녹지 연결 없음 등으로 검토되어 녹지평가지표 Ⅰ에 해당하므로 적합함.

다. 저감방안

- 계획구역 내 생태적 연계를 위하여 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 조성하고, 다양한 조경수목 식재 및 녹지조성을 계획하여 충분한 녹지공간 확보 및 계획구역 내 녹지네트워크 구축

< 녹지계획도 >



▣ 조경구적표 (단위:m2)

구 분	번 호	산 출 근 거	산 출 면 적	비 고
자연녹지	Ⓐ	CAD에 의한 산출	175.34	
	Ⓑ	"	232.01	
	자연녹지소계		407.35	
인공녹지	①	CAD에 의한 산출	817.78	
	②	"	807.99	
	③	"	1,477.19	
	④	"	807.61	
	⑤	"	344.85	
	⑥	"	274.87	
	인공녹지소계		4,530.29	
대지면적			18,258.3	
조경면적		407.35 + 4,530.29	4,937.64	
조경면적율		4,937.64 / 18,258.30	27.04%	

※ 조경면적은 AUTO CAD 의 명령어를 사용하여 산출한 것임.

3. 토양

가. 현황

■ 계획구역

- 현재 계획구역 내 토양오염관리대상시설 등의 다음 해당 시설은 설치되어 있지 않은 것으로 조사됨.
  - 특정토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등)
  - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정)
  - 기타(난방유 저장탱크 등)

■ 주변지역

- 환경부 토양지하수정보시스템(https://sgis.nier.go.kr)을 통해 계획구역 및 주변지역의 토양오염 현황을 조사하였고, 서울시 영등포구에는 총 2개의 토양측정망 기초자료와 8개의 토양오염 실태조사 자료가 존재하는 것으로 확인됨.
- 서울시 영등포구의 토양측정망 기초자료 및 토양오염 실태조사 자료 조사결과, 계획구역 주변지역의 토양오염도는 모두 우려기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨.

< 서울시 영등포구 토양측정망 기초자료 >

구 분	연도	조사지점(번호)	고유명칭	측정목적별 분류	주소	지목별 분류	면적(㎡)
지점 1	2023	SA-②-196	당산영등포	배경농도지점(사람활동)	양평동4가 323	학교용지	15,817.5
지점 2	2023	SK-②-125	영등포여의도	배경농도지점(사람활동)	여의도동 42	대지(1지역)	34,879.0

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)										
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni	불소	CN	pH
지점 1	0.2	11.8	2.91	0.02	19.2	0.0	82.4	8.6	-	0.0	8.8
지점 2	0.27	35.6	5.07	0.05	36.5	0.0	113	24.2	344.0	0.0	6.2

주) 유기인, PCBs, 페놀류, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 미조사(-)로 인해 생략함

< 서울시 영등포구 토양오염 실태조사 자료 >

구 분	연도	조사지역 종류	지점명칭	지목	지역구분	면적(㎡)	시료번호	시료깊이(m)
지점 1	2024	산업단지 및 공장지역	㈜정민실업	대지	2지역	1,015.9	150-1-1	0.15~5.0
지점 2	2024	원광석·고철 등의 보관·사용지역	태양자원	대지	2지역	562.0	155-1-1	0.15~4.0
지점 3	2024	교통관련시설지역	한미산업운수	대지	2지역	1,653.2	151-1-1	0.15~5.0
지점 4	2024	교통관련시설지역	르노코리아자동차서비스코너 당산점	대지	2지역	660.5	152-1-1	0.15~5.0
지점 5	2024	교통관련시설지역	수정모터스	대지	2지역	1,144.8	153-1-1	0.15~4.5
지점 6	2024	교통관련시설지역	도림셀프세차타운	대지	2지역	258.0	154-1-1	0.15~2.0
지점 7	2024	어린이 놀이시설지역	양평어린이공원	공원	1지역	1,995.2	156-1-1	0~0.15
지점 8	2024	토지개발지역	신길10구역	대지(주거용)	1지역	32,123.0	157-1-1	0.15~4.0

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)										
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni	F	PCB	CN
지점 1	0.14	23.2	3.28	0.03	16	0.0	83.2	15.9	269	0.0	0.0
지점 2	0.44	18.2	4.75	0.0	29.7	0.0	94.3	16.5	-	-	-
지점 3	0.17	46	6.22	0.06	20.6	0.0	171.2	21.4	-	-	-
지점 4	0.0	42	10.53	0.05	23.2	0.0	97.2	26.6	-	-	-
지점 5	0.0	32.8	8.35	0.05	19.8	0.0	73.2	22.8	-	-	-
지점 6	0.44	234.6	7.61	0.13	28.2	0.0	168.9	18.9	-	-	-
지점 7	0.23	22.4	4.28	0.03	31	0.0	95.7	15.1	-	-	-
지점 8	0.58	52.6	18.7	0.04	157.8	0.0	159.3	33.6	182	-	-

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)									
	페놀	벤젠	톨루엔	에틸벤젠	크실렌	TPH	TCE	PCE	1,2-디클로로에탄	pH
지점 1	0.0	-	-	-	-	-	0.0	0.0	0.0	8.1
지점 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.7
지점 3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.1
지점 4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3
지점 5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.1
지점 6	0.0	0.0	0.0	0.2	1	0.0	0.0	0.0	0.0	8.7
지점 7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.9
지점 8	0.04	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	8.4

주) 유기인, 벤조(a)피렌, 다이옥신은 미조사(-)로 인해 생략함

< 토양오염 우려기준 >

물 질	오염 기준 (단위: mg/kg, 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)		
	1지역	2지역	3지역
카드뮴	4	10	60
구리	150	500	2,000
비소	25	50	200
수은	4	10	20
납	200	400	700
6가크롬	5	15	40
아연	300	600	2,000
니켈	100	20	500
불소	800	1,300	2,000
유기인화합물	10	10	30
폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12
시안	2	2	120
페놀	4	4	20
벤젠	1	1	3
톨루엔	20	20	60
에틸벤젠	50	50	340
크실렌	15	15	45
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25
벤조(a)피렌	0.7	2	7
1,2-디클로로에탄	5	7	70
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표3]

나. 영향예측

■ 지장물 철거에 의한 토양오염

- 계획구역 공사에 따라 지장물이 발생하는 바, 철거 전 「폐기물관리법」에 따라 적정하게 수거·처리하지 아니하고 철거되는 경우와 무분별한 철거로 인한 비산먼지의 과다발생, 발생 건설폐기물의 무단방치 등으로 인해 인근 토양의 오염이 발생할 우려가 있음.
- 폐기물 야적장은 폐기물의 분류적치 등을 위하여 반드시 필요한 시설로, 야적 폐기물이 조속히 처리되지 않고 장기간 방치될 경우와 외부로부터 강우가 흘러 들어갈 경우 인근 토양의 오염이 발생할 우려가 있음.

■ 폐유에 의한 토양오염

- 공사시 투입되는 장비의 노후화와 정비 등에 의한 연료 · 윤활유의 유출과 엔진오일 및 기타 잡유의 교체 혹은 폐유저장소의 미관리로 인하여 폐유가 인근 하천 및 토양 등으로 유출될 시 토양오염이 우려됨.

■ 생활폐기물 및 분뇨에 의한 토양오염

- 공사시 투입되는 인부에 의해 발생하는 생활폐기물, 분뇨는 숙소 및 현장사무소 주변 등을 중심으로 집중 발생할 것으로 예상되며, 체계적으로 관리되지 않고 무단 소각되거나 투기될 경우 토양오염이 우려됨.

다. 저감방안

■ 지장물 철거시 처리대책

- 공사시 발생하는 각종 폐기물을 친환경적으로 적정처리하기 위해 종류 및 성상별로 분리배출하고 폐기물이 흩날리거나 흘러내리지 않도록 덮개 등을 설치하며, 야적시 한계목표를 정하고 외부로부터 지표수가 흘러 들어가지 않도록 배수로 등을 설치하여 임시보관 후 조속한 시일 내에 처리할 것임.
- 지장물 철거시 액체성 폐기물(화장실 분뇨 등)은 철거 전 전량 위탁처리토록 할 계획임.
- 한편, 예상하지 못한 토양오염 발견시 우려기준을 넘을 가능성이 크다고 판단되는 지역의 토양오염도 검사결과가 우려기준을 초과한다면 토양정밀조사부터 최종 정화검증까지의 정화사업 추진절차에 따라 적법 처리할 것임.
- 토양의 정화를 위하여 생물학적 분해법, 퇴비화법, 토양경작법 등의 생물학적처리방법과 토양세정법, 토양세척법, 산화/환원법 등의 물리·화학적 처리방법, 열탈착법 및 열분해법 등의 열적처리방법 등을 검토하여 현장여건에 맞는 방법을 선택·적용할 것임.

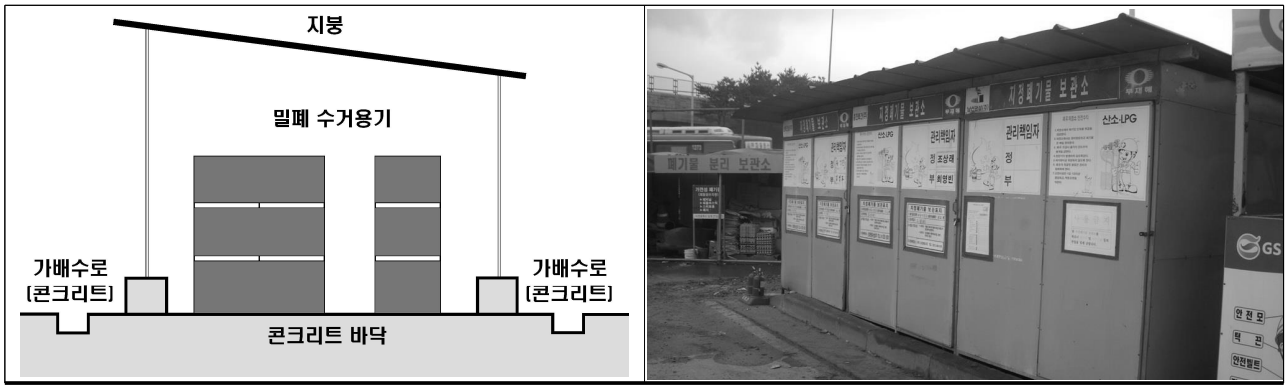
■ 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우

- 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따라 오염토양을 적법하게 처리하겠음.

■ 폐유 처리대책

- 폐유로 인한 2차 오염 최소화를 위해 장비의 오일 교환 및 세척은 가급적 차량정비업소를 통해 실시할 것임.
- 이동불가 장비 등 부득이하게 현장에서 폐유가 발생할 경우 현장 내 지정장소를 이용하도록 할 것임.
- 공사지역 내 지도·감독이 용이한 장소에 전용 수거용기를 비치한 폐유저장소를 설치하여 발생 폐유류를 전량 수거토록 할 것임.
- 보관 중인 폐유가 흘러나오지 않도록 보관시설(용기)은 폐유에 부식되거나 파손되지 아니하는 재질로 선택하고, 적재무게에 견딜 수 있으며 물이 스며들지 않도록 시멘트·아스팔트 등으로 바닥을 포장해 지붕과 벽면을 설치할 것임.
- 발생 폐유를 임시 보관 후 「폐기물관리법 제25조」에 의거 인근의 허가받은 처리업체를 통해 전량 위탁처리하여 무단투기를 방지할 것임.

< 폐유저장시설 개요도(설치 예) >



■ 생활폐기물 및 분뇨 처리대책

- 투입인부에 의해 발생하는 생활폐기물은 숙소 및 현장사무소를 중심으로 발생할 것으로 예상되는 바, 발생지역 내 적정장소에 분리수거함을 설치하여 무단투기를 방지토록 할 것이며, 정기적으로 폐기물 처리업체를 통하여 전량 위탁처리토록 할 계획임.
- 또한, 현장사무소 인근 장소에 이동식 간이화장실을 설치하여 인부에 의한 분뇨의 무단투기를 방지토록 할 것이며, 일정용량이 되면 위생적으로 처리하기 위해 정기적으로 위탁처리 할 것임.

< 분리수거함 및 이동식 간이화장실(설치 예) >



4. 지형·지질

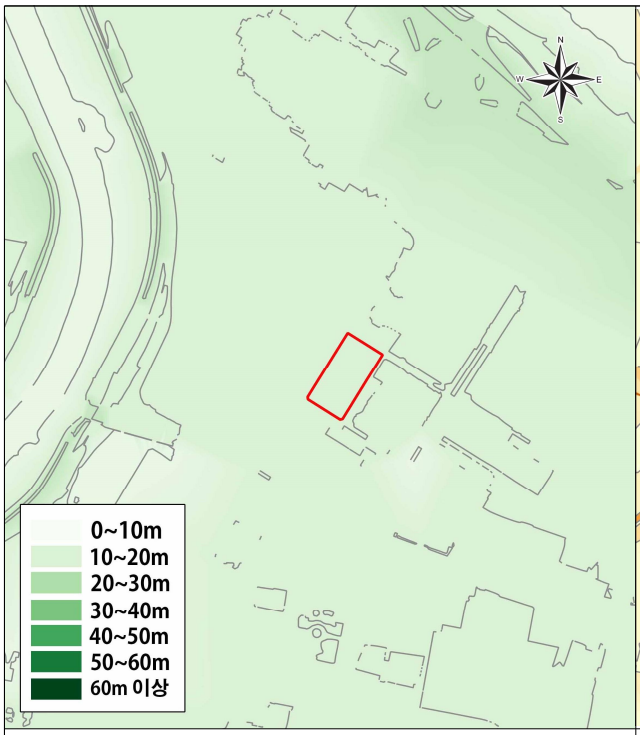
■ 지형 현황

- 본 계획구역이 위치한 영등포구는 동측으로 동작구, 서측으로 양천구, 남측으로 구로구와 접하며 북측으로는 한강이 지나고 있음.

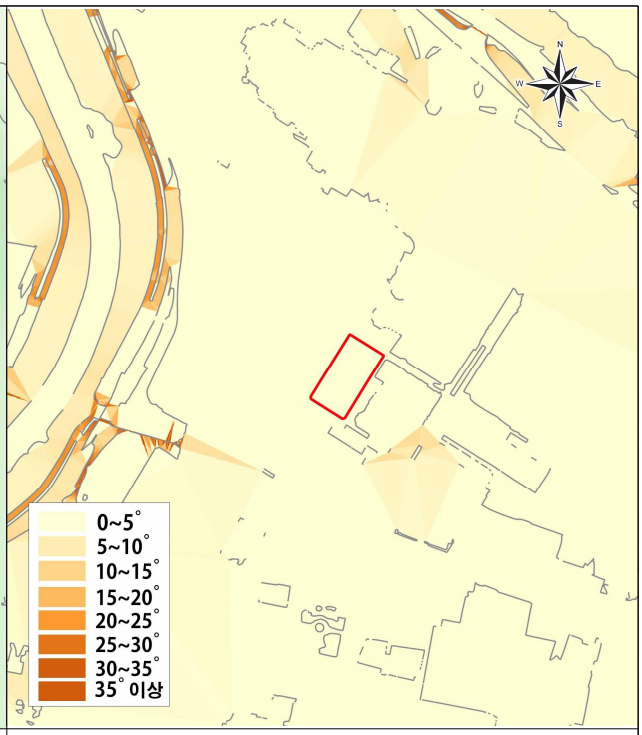
■ 표고 및 경사현황

- 계획구역의 전체가 표고 10.0m이며, 경사는 5°이하가 100.0%를 이루고 있음.
- 계획구역의 최저표고는 10.0m, 최고표고는 10.0m, 평균표고는 10.0m인 것으로 조사됨.
- 계획구역의 평균경사도는 0.0°로 평탄한 지형을 이루고 있어 특별한 지형형태를 보이지 않음.

< 표고 및 경사분석도 >



표고분석도

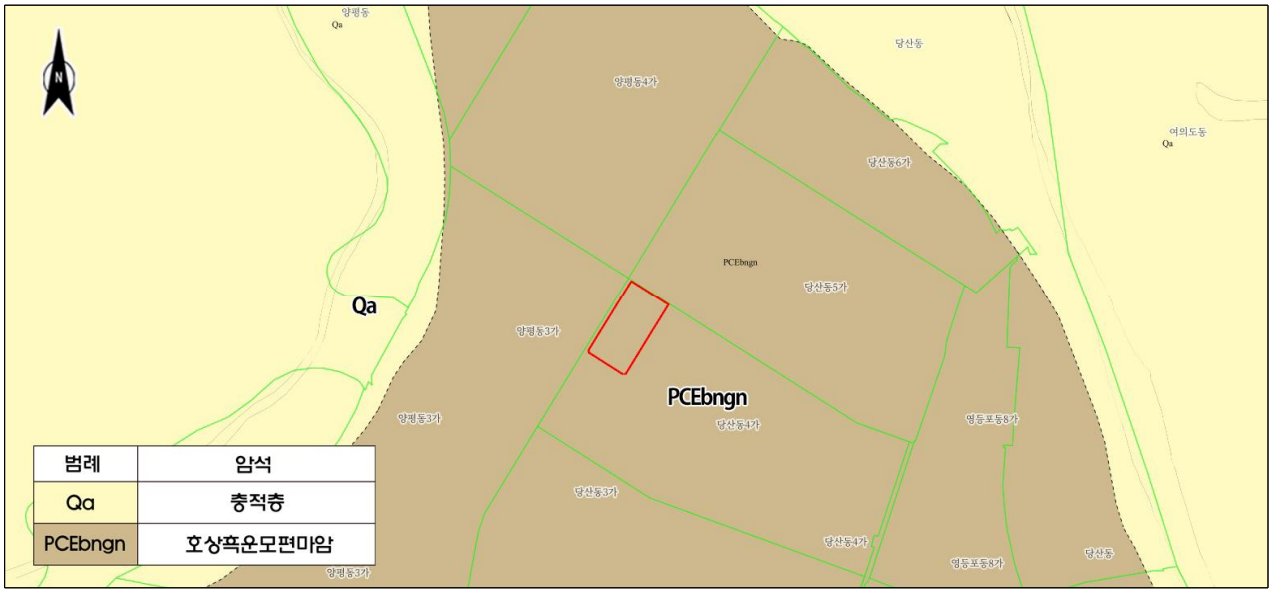


경사분석도

■ 지질 현황

- 본 계획구역이 분포하고 있는 지질은 「한국지질자원연구원」에서 발간한 지질도 서울도폭(1:50,000)를 이용하여 조사하였으며, 계획구역은 선캄브리아시대 호상흑운모편암 및 신생대 제4기 충적층으로 구성되어 있는 것으로 조사됨.

< 계획구역 및 주변지역 지질도 >



나. 영향예측

- 계획구역은 경사도가 낮은 평탄한 지형으로 이루어져 있어 절·성토 및 지형변동 등 물리적 변호는 크지 않을 것으로 판단되며, 공사시 기초터파기를 제외한 대규모의 절·성토의 발생 및 그에 따른 사면의 발생은 미미할 것으로 판단됨.
- 공사중 강우시 토사유출이 예상되며, 주차장 등 지하시설물계획에 따른 굴착공사시 지하수 유출이 예상됨.

다. 저감방안

■ 토공계획

- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐·천막 등을 덮어 토사가 유실되지 않도록 함.
- 계획구역은 공사시 지하 터파기 공사가 불가피하며, 발생 토공량은 최대한 유용후 최소량만 주변 공사장 및 적정 사토장에 공급 · 처리할 것임.

■ 지형변화 최소화

- 현지형을 최대한 이용할 것이며, 공사로 인한 지반안정화 대책을 수립할 것임.
- 계획구역 내 절 · 성토 비율은 법적기준에 적정토록 계획할 것이며, 주변지역과의 단절을 방지하기 위한 지형변동비율은 30%미만으로 계획하여 지형변동비율 법적기준을 준수하고, 지형변동으로 인한 영향을 최소화 할 것임.

■ 지하수위 보전

- 지하수위 보전을 위해 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공을 실시할 것임.
  - 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 현장여건을 고려한 흙막이공법을 실시 후 공사 시행
  - 세부계획 수립시 지하수유출이 최소화될 수 있도록 계획
- 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음.

  ※ 주요내용
  - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p.5~17)
  - 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정
  - 지하수위 일 변화량이 0.5m 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~15)
- 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)하겠음.
- 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의하겠음.

5. 물순환

가. 현황

■ 건축유형에 따른 생태면적률 기준

- 공동주택인 경우 30%이상 확보

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

■ 생태면적률 산정식

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체 면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적})+\Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체 면적}} \times 100$$

■ 공간유형 구분 및 가중치

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1	자연지반녹지		1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	
			1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리된 수공간	
3	인공지반 녹지	토심 ≥ 90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45cm 이상)	
		45㎝≤토심<90㎝	0.6		
4	옥상녹화	토심≥90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20cm 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 공간 유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1mm/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) 녹화로 최소토심은 20cm 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	누적유출고 5mm 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

식재유형	개체당 환산면적	가중치	세부기준	비고
0.3≤H<1.5	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5≤H<4.0	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4.0	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5cm 또는 R≥6cm 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 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≥12cm 또는 R≥15cm 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
H≥5.0	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18cm 또는 R≥20cm 이거나, 상록교목으로 W≥3m인 경우 교목을 4주 인정	
			낙엽교목으로 B≥25cm 또는 R≥30cm 이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	

주) H : 수고(m), B : 흉고직경(㎝), R : 근원직경(㎝), W : 수관폭(m)

나. 영향예측

- 본 계획구역 내 피복유형 생태면적률 및 식재유형 생태면적률을 환산하여 계획한 생태면적률은 30.01%로 산정됨.
- 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.11.20, 서울특별시」의 생태면적률 적용기준을 만족하는 것으로 나타남.

< 생태면적률 구적표 총괄 >

구 분	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
대지면적	18,258.30		
생태면적률(기준 30%)	5,477.49	5,479.31	30.01%
	식재유형 생태면적률	606.43	3.36%
	피복유형 생태면적률	4,813.56	26.65%

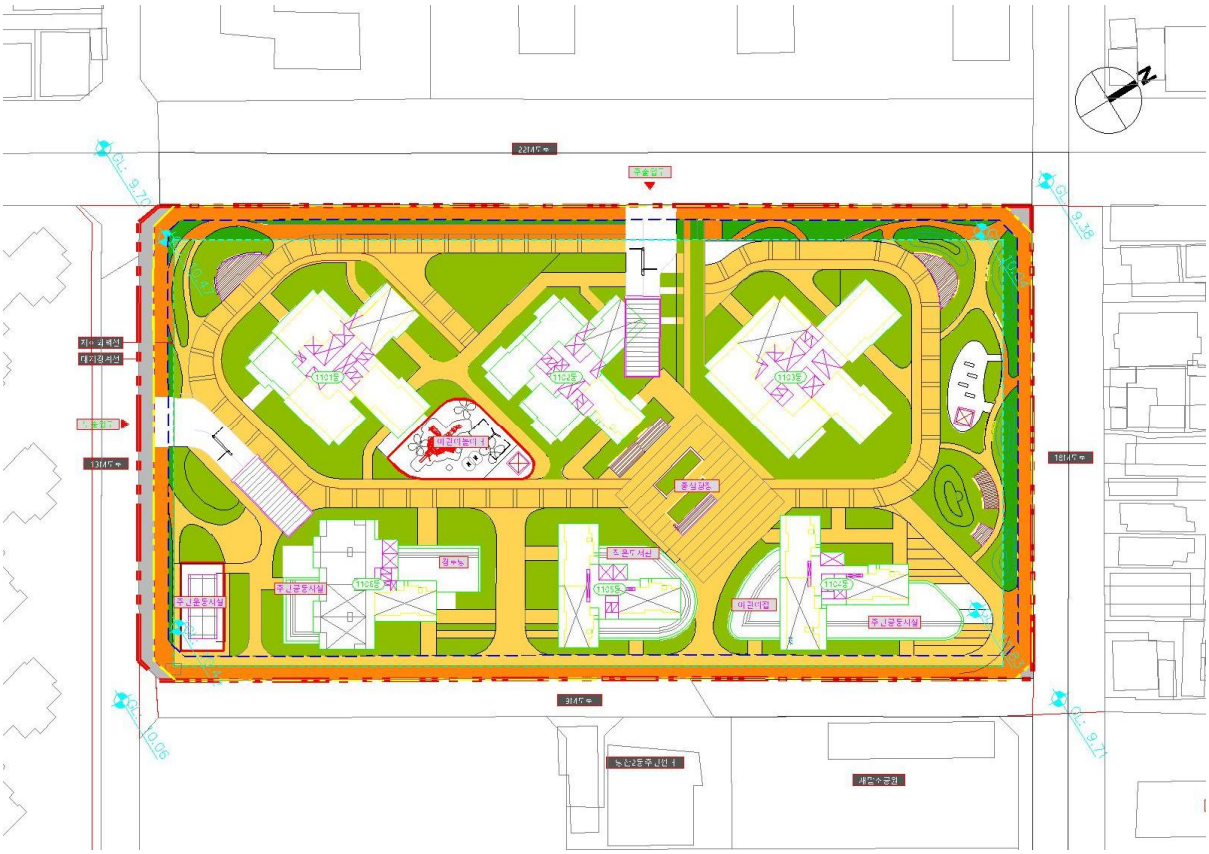
< 식재유형 생태면적률 구적표 >

구 분		환산면적	가중치	수목수량(주)	환산면적(㎡)	비고
0.3m ≤ H < 1.5m		0.1	0.1	4,000	40.00	
1.5m ≤ H < 4.0m		0.3	0.1	401	12.03	
H≥4.0m	B≥5, R≥6, W≥0.8	3	0.1	-	-	
	B≥12, R≥15, W≥2.0	6	0.1	300	180.00	
H≥5.0m	B≥18, R≥20, W≥3.0	12	0.1	8	9.60	
	B≥25, R≥30, W≥5.0	24	0.1	152	364.80	
총계					606.43	

< 피복유형별 생태면적률 구적표 >

구 분		가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
자연지반녹지		1.0	407.35	407.35	
인공지반녹지	토심 90㎝ 이상	0.7	4,530.29	3,171.20	
전면투수포장(자연지반)		0.2	5,342.97	1,068.59	
전면투수포장(인공지반)		0.2×0.7	1,819.72	254.76	
합 계		-	12,100.33	4,901.90	
대 지 면 적(㎡)		4,901.90÷18,258.30×100 = 26.84%			

< 생태면적률 계획도 >



▣ 개 요

구 분	법정면적	계획면적	비 고
대지면적		18,258.30 m2	
생태면적률 (30%)	5,477.49 m2	5,479.31 m2	(30.01%)
	식재유형 생태면적률	606.43 m2	(3.36%)
	피복유형 생태면적률	4,813.56 m2	(26.65%)

▣ 식재유형 생태면적률 구적표

식재유형		환산면적	가중치	수목수량(주)	환산면적(㎡)	비 고
0.3m ≤ H < 1.5m		0.1	0.1	4,000	40.00	
1.5m ≤ H < 4.0m		0.3	0.1	401	12.03	
H≥4.0m	B≥5, R≥6, W≥0.8	3	0.1	-	-	
	B≥12, R≥15, W≥2.0	6	0.1	300	180.00	
H≥5.0m	B≥18, R≥20, W≥3.0	12	0.1	8	9.60	
	B≥25, R≥30, W≥5.0	24	0.1	152	364.80	
					606.43	

※ 식재의 특성을 감안하여 인정수량 및 산출면적을 작성하고 식재유형 가중치를 곱하여 환산면적을 산정하여 식재 유형별 산정표로 정리

▣ 공간유형 생태면적률 구적표

구분	공간유형		가중치(m2)	산출면적(m2)	적용면적	비고
	자연지반녹지		1.0	407.35	407.35	
	인공지반녹지	90cm≤토심	0.7	4,530.29	3,171.20	
	전면투수포장(자연지반)		0.2	5,342.97	1,068.59	
	전면투수포장(인공지반)		0.2x0.7	1,819.72	254.76	
합 계				12,100.33	4,901.90	
(4,901.90 / 18,258.30) x 100 = 26.84%						
* 생태면적률 = (Σ(공간유형별면적 x 가중치) / 대지면적) x 100						

※ 조경면적은 AUTO CAD 의 명령어를 사용하여 산출한 것임.
※ 서울시 생태면적률 지침 적용 (2023.11)

다. 저감방안

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 중대시키기 위해, 녹지(자연 및 인공지반녹지 등) 조성을 통해 도심지 내 생물 다양성을 확보토록 할 계획임.
- 토양의 포장면적을 최소화하기 위해 포장면은 지양하고, 우수 투수 및 저장을 위한 투수포장을 실시하여 도시비오톱 향상을 도모함.

1) 빗물관리시설 계획

- 계획구역 세부개발계획 수립시 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조 및 제9조에 해당되어 저영향개발 사전협의 대상이며, 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼」에 따라 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리 시설을 설치할 계획임.

< 저영향개발(LID)기법 종류 >

구 분		시 설 개 요
저류형시설	저류지	· 강우유출수의 집수, 저류 및 배수를 조절하는 저류시설의 하나로, 강우유출수를 저류시킨 후 중력침전 및 생물학적 과정으로 오염물질을 저감하는 시설
인공습지	인공습지	· 침전, 여과, 흡착, 미생물 분해, 식생 식물에 의한 정화 등 자연상태의 습지가 보유하고 있는 정화능력을 인위적으로 향상시켜 비점오염물질을 저감시키는 시설
침투형시설	투수성 포장	· 강우유출수 내 오염물질을 직접 포장체를 통해 하부 지층으로 침투시켜 제거하는 시설로, 침투수의 일시저류기능을 하는 자갈층과 토양층 및 섬유여과층으로 구성
	투수블럭	· 하중이 크지 않은 도로에 불투수성 포장 대신 빗물이 땅으로 침투될 수 있도록 투수성 블록을 설치하여 자연의 물순환 기능을 회복할 수 있도록 하는 공법
	침투도랑	· 자갈 등으로 채워진 도랑형태의 처리시설로 강우유출수가 도랑을 통해 유하하는 동안 침투에 의해 오염물질을 처리하는 시설
	침투통	· 투수성을 가지는 통 본체와 주변을 쇄석으로 충전하여 집수한 빗물을 측면 및 바닥에서 땅속으로 침투시키는 시설
	침투트렌치/침투관	· 굴착한 도랑에 쇄석을 충전하고 그 중심에 침투통과 연결되는 유공관을 설치하여 빗물을 통하게 하며, 쇄석의 측면 및 저면으로부터 땅속으로 침투시키는 시설
	침투측구	· 침투측구는 측구 주변을 쇄석으로 충전하고 빗물을 측면 및 바닥을 통하여 땅 속으로 침투시키는 시설
	침투저류지	· 투수성 토양으로 시공된 우수 저장시설로 강우유출수를 얕은 수심의 저류지에 차집하여 임시저장 및 침투를 통해 오염물질을 제거하도록 설계된 시설
식생형시설	수목여과박스(침투화분)	· 식물이 식재된 토양층과 그 하부를 자갈로 충전하여 채운 구조로, 강우유출수를 식재토양층과 지하로 침투시키는 시설
	식생수로	· 식생으로 덮힌 개수로를 통해 강우유출수를 이송시키는 시설로 식생에 의한 여과, 토양으로의 침투 등의 기작으로 강우유출수 내 오염물질을 제거하는 시설
	식생여과대	· 강우유출수가 조밀한 식생으로 조성된 여과대면을 균등하게 흐르며 유출속도가 감소되고, 식생에 의한 여과 및 토양으로의 침투 기작으로 강우유출수 내 오염물질을 제거하는 시설로서 완충지대라고도 함.

자료 : 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013, 환경부

6. 수질

가. 현황

1) 하천 현황

- 계획구역 인근 하천을 살펴본 결과, 서측으로 국가하천인 안양천이 위치하고 남측으로 지방하천인 도림천이 위치하고 있으며, 도림천은 국가하천인 안양천에 유입되어 북측으로 유하 후 최종 한강에 유입하는 것으로 조사됨.

< 계획구역 인근 하천 현황 >

하천명	유수의 계통(수계)			하천 등급	하천의 구간		유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)
	본류	지류			시 점	종 점		
		제1	제2					
한강	한강	-	-	국가	강원 정선 여량 송천 합류점	경기 김포 월곶 용강리 유도	489.7	*34,267.70 23,076.80
안양천	한강	안양천	-	국가	경기 안양 안양 경부본선철교	서울 영등포 양평 한강 합류점	33.33	283.75
도림천	한강	안양천	도림천	지방	서울 관악 신림 808-126번지선	서울 영등포 문래 안양천 합류점	14.51	42.50

자료 : 2023 한국하천일람, 2023.12.31. 기준, 2024, 하천정보관리시스템

주) *표시는 북한면적을 포함한 것임

< 하천현황 >



2) 상수원보호구역 현황

- 상수원보호구역 조사결과, 영등포구에는 상수원보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

3) 수변구역 현황

- 수변구역 조사결과, 영등포구에는 수변구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

4) 습지보호지역 및 람사르습지 현황

- 습지보호지역 및 람사르습지 조사결과, 영등포구에는 1개소의 습지보호지역 및 람사르습지가 위치하는 것으로 조사됨.

< 습지보호지역 및 람사르습지 현황 >

지역명(등록명)	위 치	면적(㎢)	등록일자
한강밤섬 (Han River-Bamseom Islets)	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21

자료 : 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황('25.12월 기준), 2026, 기후에너지환경부

5) 상수원 수질보전 특별대책지역 현황

- 상수원 수질보전 특별대책지역 조사결과, 영등포구에는 상수원 수질보전 특별대책지역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

- 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정 현황 조사결과, 본 계획구역이 위치한 영등포구는 “나” 지역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨.

< 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황 >

구 분	“청정” 지역	“가” 지역	“나” 지역
영등포구	-	-	전 역

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호, 2007, 환경부

7) 취·정수장 현황

- 취·정수장 조사결과, 영등포구에는 취수시설은 위치하지 않으며, 정수시설은 1개소 위치하는 것으로 조사됨.

< 정수장 현황 >

정수장명	소재지주소	설계시설 용량(㎥/일)	일평균생산량 (㎥/일)	관련 취수장	급수지역
영등포	서울특별시 영등포구	600,000	393,779	풍납	양천구 등 4개구 57개동

자료 : 2024 상수도통계, 2025, 기후에너지환경부

8) 공공하수처리시설 현황

- 공공하수처리시설 조사결과, 영등포구에는 공공하수처리시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

9) 수질오염총량관리 현황

- 수질오염총량관리지역 조사결과, 계획구역이 위치한 영등포구 당산동 일원은 수질오염총량 관리지역 단위유역 “한강I”에 해당하는 것으로 조사되었으며, 「오염총량관리 기본방침(기후에너지 환경부훈령 제4호)」 제27조제1호 및 제28조제1항에 의거하여 지역개발사업 부하량 할당 대상에 해당되므로 추후 관계부서와 협의하여 배출량을 할당 받을 계획임.

< 단위유역 및 대상지역 >

구간명	목표수질 설정 수계구간 및 그 영향을 주는 유역	시 · 도 경계
한강I	한강 수계구간 중 한강대교 지점부터 행주대교 지점까지 전구간 및 유역	서울특별시-경기도 경계지점

자료: 한강수계 목표수질 설정 수계구간 및 유역, 환경부고시 제2020-185호, 2020, 환경부

< 오염총량관리 기본방침 >

제27조(관리대상 지역개발사업) 제2조제18호에 따른 지역개발사업은 다음 각 호와 같다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조에 따른 관계기관 협의사업(「환경영향평가법시행령」별표2 비고란 제3호가목에 해당하는 계획은 제외한다.), 「농어촌정비법」에 따른 농어촌생활환경정비사업(집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업), **「건축법」제2조에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업, 30세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일건축물로 건축하는 사업**, 「수도권정비계획법 시행령」제3조제4호에서 정의하고 있는 업무용 건축물, 판매용 건축물, 복합 건축물을 건축하는 사업

자료: 오염총량관리 기본방침, 기후에너지환경부훈령 제4호, 2025, 기후에너지환경부

10) 중수도설치대상 현황

- 중수도설치대상 현황 조사결과, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례(서울특별시조례 제7423호)」 제6조 제1항 및 제2항에 의거하여 본 계획구역은 중수도 설치대상에 해당되지 않는 것으로 검토됨.

< 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 >

제6조(중수도의 설치·관리)

① 시장은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제9조제2항에 해당하는 자가 연면적 6만제곱미터 이상인 시설물을 신축(증축·개축 또는 재축하는 경우를 포함한다. 이하 이조에서는 같다)하는 경우 다음 각 호의 사항에 대해 중수도를 설치·운영하여야 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호가목에 따른 도매시장
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호에 따른 의료시설

< 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 >

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호나목에 따른 교육원, 같은 호 마목에 따른 연구소 및 같은 호 바목에 따른 도서관

② 시장은 법 제9조 및 제1항에 따른 중수도 설치·운영 대상을 제외하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물을 신축하는 자에게 중수도 설치·운영을 권장하여야 한다.

1. 연면적이 3만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제15에 따른 숙박시설
2. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설
3. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설
4. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제8호에 따른 운수시설
5. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제9호에 따른 의료시설
6. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
7. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설
8. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제16호에 따른 위락시설
9. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제18호다목에 따른 물류터미널
10. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제24호가목에 따른 방송국, 같은 호 나목에 따른 전신전화국

자료: 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례, 서울특별시조례 제8971호, 2023, 서울특별시

11) 상수도 현황

- 영등포구의 상수도 보급률은 100.0%이며, 2023년 급수량은 215,489㎥/일, 1일 1인당 급수량은 315L로 조사됨.

< 상수도 이용현황 >

구분	총인구(명)	급수인구(명)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1일1인당 급수량(L)
영등포구	397,800	397,800	100.0	125,489	315

자료 : 제39회 통계연보, 2024, 영등포구

12) 하수도 현황

- 영등포구의 하수처리인구는 397,173명으로 하수도 보급률은 100.0%인 것으로 조사됨.

< 하수처리현황 >

구분	총인구(명)	하수처리인구(명)	하수도 보급률(%)	비고
영등포구	397,173	397,173	100.0	-

자료 : 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

13) 수질 현황

■ 하천수질, 지하수질 측정망

- 물환경정보시스템(http://www.nier.go.kr/) 및 국가지하수정보센터(http://wwwgims.go.kr)을 통해 계획구역 인근에 위치한 하천수질 및 지하수질의 측정망 현황을 파악함.

< 하천수질 측정망 위치 >



< 지하수질 측정망 위치 >



■ 하천수질 현황

• 물환경정보시스템(http://www.nier.go.kr/)을 통해 계획구역 인근에 위치한 영등포, 안양천10 측정망의 하천수질 현황을 파악한 결과, 영등포는 BOD 0.7~4.0㎎/L, DO 6.6~12.8㎎/L, TOC 1.9~4.1㎎/L COD 3.0~5.0㎎/L, T-P 0.021~0.126㎎/L, 안양천10은 BOD 1.3~3.5㎎/L, DO 5.9~13.5㎎/L, TOC 2.9~5.9㎎/L, COD 3.0~5.0㎎/L, T-P 0.061~0.154㎎/L로 조사되었으며, 영등포의 수질생활환경기준(BOD 기준)은 Ⅰa(매우좋음)~Ⅲ(보통) 등급을 나타냈으며, 안양천10의 수질생활환경기준(BOD 기준)은 Ⅰb(좋음)~Ⅲ(보통) 등급을 나타냄.

< 계획구역 인근 하천수질 현황 >

지점 / 항목		영등포	안양천10	기 준(등급)						
				Ⅰa	Ⅰb	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
BOD	(㎎/L)	0.7~4.0	1.3~3.5	1	2	3	5	8	10	10
DO	(㎎/L)	6.6~12.8	5.9~13.5	7.5	5	5	5	2	2	2
TOC	(㎎/L)	1.9~4.1	2.9~5.9	2	3	4	5	6	8	8
COD	(㎎/L)	3.0~5.0	3.6~8.6	2	4	5	7	9	11	11
T-P	(㎎/L)	0.021~0.126	0.061~0.154	0.02	0.04	0.1	0.2	0.3	0.5	0.5

자료 : 물환경정보시스템(http://www.nier.go.kr/)

< 수질 및 수생태계 환경기준 >

(1) 사람의 건강보호 기준			
항 목	기 준 값 (㎎/L)	항 목	기 준 값 (㎎/L)
카드뮴 (Cd)	0.005 이하	1,2-디클로로에탄	0.03 이하
비소 (As)	0.05 이하	테트라클로로에틸렌(PCE)	0.04 이하
시안 (CN)	검출되어서는 안 됨	디클로로메탄	0.02 이하
수은 (Hg)	검출되어서는 안 됨	벤 젠	0.01 이하
유 기 인	검출되어서는 안 됨	클로로포름	0.08 이하
폴리크로리네이티드비페닐(PCB)	검출되어서는 안 됨	디에틸헥실프탈레이트(DEHP)	0.008이하
납 (Pb)	0.05 이하	안 티 몬	0.02 이하
6가크롬(Cr6+)	0.05 이하	1,4-다이옥세인	0.05 이하
음이온계면활성제(ABS)	0.5 이하	포름알데히드	0.5 이하
사염화탄소	0.004이하	헥사클로로벤젠	0.00004 이하

< 수질 및 수생태계 환경기준(표계속) >

(2) 생활환경 기준

등 급		상태 (캐릭터)	기 준								
			수소이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부 유 물질량 (SS) (㎎/L)	용 존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군(군수/100mL)	
										총 대장균	분원성 대장균
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

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.

4. 화학적 산소요구량(COD) 기준은 2015년 12월 31일까지 적용한다.

자료: 환경정책기본법 시행령 [별표1]

■ 지하수질 현황

- 국가지하수정보센터(http://wwwgims.go.kr)를 이용하여 지하수 이용 및 개발된 시설물을 조사한 결과, 계획구역 내 지하수 이용시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨.
- 계획구역 인근 지하수질 측정망 자료(영등당산2 A-19-a-1-02)를 확인하여 지하수질 현황을 파악한 결과, pH 6.9~7.1, NO_3-N 0.3~0.9㎎/L, Cl^- 32.3~34.1㎎/L, 그 외 항목은 불검출로 조사되었으며, 전 항목 지하수 수질기준(생활용수 및 농·어업용수)을 만족하는 것으로 나타남.

< 계획구역 인근 지하수질현황 >

항목 \ 지점		영등당산2 (A-19-a-1-02)		지하수수질기준	
		상반기	하반기	생활용수	농 · 어업용수
pH	(-)	6.9	7.1	5.8~8.5	6.0~8.5
대장균	(군수/100mL)	불검출	불검출	5,000 이하 (군수/100mL)	-
NO_3-N	(㎎/L)	0.3	0.9	20 이하	20 이하
Cl-	(㎎/L)	32.3	34.1	250 이하	250 이하
Cd	(㎎/L)	불검출	불검출	0.01 이하	0.01 이하
As	(㎎/L)	불검출	불검출	0.05 이하	0.05 이하
CN	(㎎/L)	불검출	불검출	0.01 이하	0.01 이하
Hg	(㎎/L)	불검출	불검출	0.001 이하	0.001 이하
페놀	(㎎/L)	불검출	불검출	0.005 이하	0.005 이하
Pb	(㎎/L)	불검출	불검출	0.1 이하	0.1 이하
TCE	(㎎/L)	불검출	불검출	0.03 이하	0.03 이하
1.1.1.-TCE	(㎎/L)	불검출	불검출	0.01 이하	0.01 이하
벤젠	(㎎/L)	불검출	불검출	0.015 이하	-
톨루엔	(㎎/L)	불검출	불검출	1 이하	-
에틸벤젠	(㎎/L)	불검출	불검출	0.45 이하	-
크실렌	(㎎/L)	불검출	불검출	0.75 이하	-

자료 : 국가지하수정보센터(http://wwwgims.go.kr)

< 지하수질 수질기준 >

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

비고
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 염소이온기준을 적용하지 아니할 수 있다.
   가. 어업용수
   나. 지하수의 이용 목적상 염소이온의 농도가 인체에 해가 되지 아니하는 경우
   다. 해수침입 등으로 인하여 일시적으로 염소이온 농도가 증가한 경우
2. 농 · 어업용수 및 공업용수가 생활용수의 목적으로도 이용되는 경우에는 생활용수의 수질기준을 적용한다.

자료 : 지하수의 수질보전 등에 관한 규칙 [별표 4]

나. 영향예측

1) 공사시

■ 우수유출량

- 계획시행으로 인하여 계획구역 내 우수유출량 변화 예상
  - 우수유출량 산정식 : 합리식 적용
  - 우수유출량 Q= $\frac{1}{360}$ C·I·A (C:유출계수, I:강우강도(㎜/hr), 배수구역면적(ha))
  - 강우강도 : 우수유출량 산정을 위하여 「강우분석 확률강우량(지역빈도해석), 국가수자원관리종합정보시스템」에 의거 계획구역과 인접한 서울시(구로구청)(10184080)의 강우강도 중 지속시간 10분, 10년 빈도의 강우강도 202.6㎜/hr를 적용함.

< 강우강도 적용식 >

전대수다항식형 : $\ln(I) = a + bln(t_h) + bln(t_h)^2 + cln(t_h)^3 + dln(t_h)^4 + eln(t_h)^5 + gln(t_h)^6$

I(t): 강우지속기간에 따른 강우강도(㎜/hr), t는 강우지속기간(min), t_h 는 강우지속기간(hr) , a·b·c·d·e·f·g·n 등은 회귀상수이다.

- 유출계수 : 본 계획구역의 유출계수는 표면형태별과 토지이용별, 용도별 기초 유출계수의 표준값을 검토하여 공사시 유출계수는 나지의 평균치인 0.3를 적용함.

< 공종별 유출계수 >

공 종 별	유 출 계 수	공 종 별	유 출 계 수
지 붕	0.85-0.95	공 지	0.10-0.30
도 로	0.80-0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05-0.25
기 타 불 투 수 면	0.75-0.85	구배가 완만한 산지	0.20-0.40
수 면	1.00	구배가 급한 산지	0.40-0.60

자료 : 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 본 대상지 사업면적을 대상으로 서울특별시의 강우강도 및 지역특성을 감안한 유출계수를 적용하여 우수유출량을 산정한 결과, 0.3185㎥/sec로 예측됨.

< 공사시 우수유출량 산정결과 >

구 분	면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
배수구역	1.85709	0.3	202.6	0.3185

■ 토사유출량

- 강우시 토사가 하천으로 유입되어 부유물질(SS) 농도의 증가로 계획구역과 인접한 지역에 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상됨.
- 토사유출량 원단위 : 공사시 절·성토에 의해서 파헤쳐지는 지역을 나지로 간주하여 원단위를 평균값치인 300㎥/년·ha를 적용하여 산정
- 강우시 계획구역 내에서 발생하는 토사유출량을 산정한 결과, 15.71ton/일로 예측됨.

< 계획구역 내 토사유출량 >

구 분	면적(ha)	원단위(㎥/년·ha)	강우일수(일)	토사비중(ton/㎥)	토사유출량(ton/일)
배수구역	1.85709	300	94	2.65	15.71

주) 강우일수는 통계연보(2023년) 상 제시된 일수를 적용함.

■ 공사시 오수발생량

- 공사시 투입인원은 「건설공사표준품셈, 2025, 국토교통부·한국건설기술연구원」에서 제시된 공사금액에 따른 현장사무소 규모 기준 중 공사금액 150~300억을 고려하여 67인으로 가정함.
- 예상투입인원 산정은 「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호, 2024, 환경부」에서 제시된 인원산정기준식에 의거하여 산정하였으며, 상주인원은 14인, 비상주인원은 53인으로 산정됨.
- 작업인부 오수량 및 오염부하량 결과, 오수발생량은 14.63㎥/일, BOD 부하농도는 2.06㎏/일로 산정됨.

< 현장사무소 규모 기준 예상투입인원 산정 >

공사금액	현장사무소규모(A)			예상공사인원(N)			
	현장사무실(㎡)		숙소(㎡)	현장사무실(인)			숙소(인)
	감독 감리자	수급자		감독 감리자	수급자	계	
1.5억미만	40	50	60	3	4	7	2
1.5억~3억	60	75	70	5	6	11	3
3억~9억	80	100	80	6	8	14	3
9억~30억	100	130	100	8	10	18	4
30억~90억	150	200	180	12	15	27	7
90억~150억	200	300	260	15	23	38	10
150억~300억	**260**	**440**	**360**	**20**	**33**	**53**	**14**
300억~500억	280	490	400	21	37	58	15
500억 이상	300	520	420	23	39	62	16
인원산정기준식	-	-	-	N=0.075A	N=0.075A		N=0.038A

자료 : 1. 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조의 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부
2. 건설공사표준품셈, 2025, 국토교통부·한국건설기술연구원

< 작업인부 오수량 및 오염부하량 산정 >

구 분			원 단 위	발 생 량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	BOD부하량 (kg/일)
현장사무실		700㎡	15ℓ/㎡·일	10.50	100	1.05
식당	비상주인원	53인	15ℓ/인× 1식	0.80	330	0.26
	상주인원	14인	15ℓ/인× 3식	0.63	330	0.21
숙소		360㎡	7.5ℓ/㎡·일	2.70	200	0.54
계			-	14.63	-	2.06

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조의 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부

2) 운영시

■ 오수량 산정

- 계획구역의 오수량은 「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부」의 원단위를 이용하였으며, 산정결과 316.3㎥/일로 산정됨.

< 오수량 산정 >

구 분		계획인구[1] 연면적	오수발생량		
			원단위	발생량(㎥/일)	합계(㎥/일)
공동주택		1,452인(741세대)	200L/인·일	290.5	316.3
복리시설 (실내)	경로당	350.0	12	4.2	
	어린이집	350.0	6	2.1	
	작은도서관	160.0	15	2.4	
	다함께돌봄센터	100.0	6	0.6	
	주민공동시설	950.0	15	14.3	
부대시설	관리사무소	100.0	15	1.5	
	경비실	50.0	15	0.8	

주) 계획인구는 서울시 영등포구 세대당 인구수 1.96인/세대를 적용
자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조의 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부

■ 급수량 산정

- 계획구역 급수량의 경우 상기에 산정된 오수량을 기준으로, 「오염총량관리기술지침, 2022, 국립환경과학원」에 제시된 오수발생량 산정식을 이용하여 역산한 결과 359.1㎥/일로 산정됨.

< 계획 급수량 >

※ 가정인구사용유량 = (오수발생량 - (1 - 0.88) × 0.00115 × 가정인구수) / 0.88
= (290.5㎥/일 - (1-0.88) × 0.00115 × 1,452인) / 0.88 = **329.9㎥/일**
※ 영업인구사용유량 = [(오수발생량) / (0.006 + 0.88 × (1 - 0.006))]
= [(25.8㎥/일) / (0.006 + 0.88 × (1 - 0.006))] = **29.3㎥/일**

다. 저감방안

1) 공사시

■ 공사시 토사유출방지계획

- 「물환경보전법」에 의거 사업시행시 해당 강우량을 고려하여 강우시 토사유출 저감대책(갈수기 공사시행, 침사지 및 가배수로 설치, 침사지 유지관리계획, 오탁방지막 설치, 비탈면 보호시설 설치 등)을 수립하여 토사 유출영향을 최소화 할 계획임.
- 본 사업의 주 토공사는 가능한 우기를 피하여 공사토록 계획
- 경계부 나지는 외부로의 토사유출을 방지하기 위해 강우시 비닐덮개 등을 포설
- 가배수로 및 침사지 설치는 토공사 개시전에 조기 설치하여 발생되는 토사가 직접 하류하천 및 인근 주거지로 유출되지 않도록 계획
- 계획구역 내 침사지 설치는 공사계획에 따라 하류 저류지역에 적정용량의 침사지를 분산 설치
- 침사지 용량 산정 : 침사지면적(18.2㎡), 침사지 용량(27.3㎥)
- 단, 침사지 설치는 현장여건을 고려하여 설치하며, 설치하지 못할 경우 계획구역 외부 배수계획을 수립하여 토사의 외부유출을 방지토록 할 것임.

• 침사지 면적 및 용량 산정
- 침사지 면적(㎡) = 우수유출량(㎥/sec) ÷ 수면적 부하(㎥/㎡·일)× 1.2
- 침사지 용량(㎥) = 침사지면적(㎡) × 1.5m(깊이)
- 지구내 우수 유출구역에 따라 분산 배치
- 침사지 면적 18.2㎡, 침사지 용량 27.3㎥

2) 운영시

■ 상수공급계획

- 본 계획구역의 상수공급은 서울시 급수구역상 영등포구 내 계획구역을 관할하는 암사아리수 정수센터의 관망을 통해 본 사업구역 급수관망에 연결하여 공급토록 함.

■ 우·오수 처리계획

- 하수배제방식은 우·오수 완전분류식 관거체계를 채택
- 우수배수는 지구 주변 도로망을 고려하여 소 유역별로 인근 도로에 매설된 우수관로에 연결하여 지구외로 배수
- 오수배수계통은 지구 내 오수전량을 계획구역 인근의 기존 하수관거에 연결하여 서남물재생센터로 이송, 처리되도록 계획

< 서울특별시 급수구역 현황 >



< 서울특별시 하수처리구역도 >



7. 바람, 열

가. 현황

1) 기상개황

- 계획구역 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상관측소의 최근 10년간(2014년~2023년) 기상통계자료를 분석함.

<기상대 위치 및 관측제원>

관측지점	지점번호	위 치		관측제원				
		북 위 Lat.(N)	동 경 Long(E)	H (m)	Hb (m)	ht (m)	ha (m)	hr (m)
서 울	108	37°34′	126°57′	85.8	87.3	1.8	10.0	0.6

주) H : 노장의 해발 높이, Hb : 수은기압계의 해발 높이, ht : 온도계의 지상 높이
ha : 풍속계의 지상 높이, hr : 우량계의 지상 높이

■ 연평균 기상개황(2014년~2023년)

- 서울기상관측소의 최근 10년간 기상현황을 분석한 결과 연평균 기온은 13.4℃, 연평균 강수량은 1,221.3㎜, 연평균 풍속은 2.3㎧, 연평균 습도는 61.3%, 연평균 일조시간은 2,429.5hr로 조사됨.

<연평균 기상개황>

구 분	기온(℃)			강수량 (mm)	평균풍속 (m/s)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)
	평균	최고	최저				
2014년	13.3	18.3	9.3	808.9	2.7	62.9	2,432.3
2015년	13.6	18.7	9.3	792.1	2.7	59.8	2,579.3
2016년	13.6	18.6	9.4	991.7	2.3	59.1	2,497.8
2017년	13.0	18.1	8.8	1,233.2	2.2	57.7	2,621.8
2018년	12.9	17.9	8.8	1,284.1	1.7	57.4	2,609.1
2019년	13.5	18.5	9.3	891.9	2.0	56.7	2,545.6
2020년	13.2	17.8	9.4	1,651.1	2.4	63.2	2,263.7
2021년	13.7	18.4	9.6	1,186.5	2.3	65.5	2,196.1
2022년	13.2	18.0	9.2	1,775.1	2.4	64.4	2,325.2
2023년	14.0	18.7	10.0	1,598.8	2.3	66.6	2,224.0
평균(전년)	13.4	18.3	9.3	1,221.3	2.3	61.3	2,429.5

■ 월별 풍속 · 풍향

- 서울기상대의 10년간 기상자료를 조사한 결과 평균풍속은 2.3m/sec이며, 봄철 풍속이 2.5m/sec로 가장 빠른 것으로 나타남.
- 주풍향은 서(W)풍으로 빈도는 16.1%이고, 최대풍속은 여름철 남남서(SSW)풍의 10.5㎧로 조사됨.

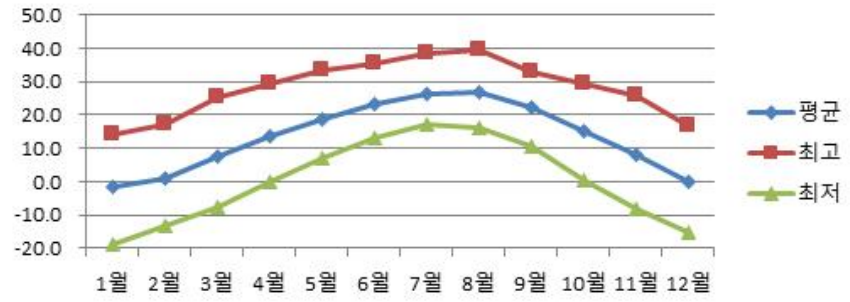
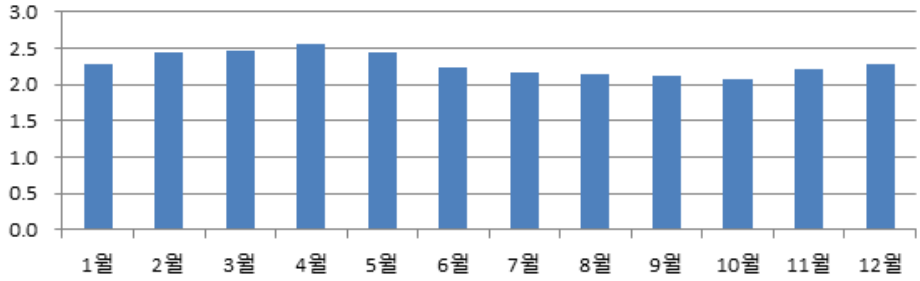
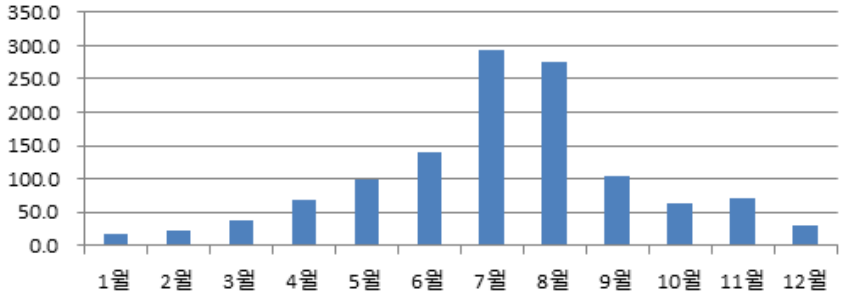
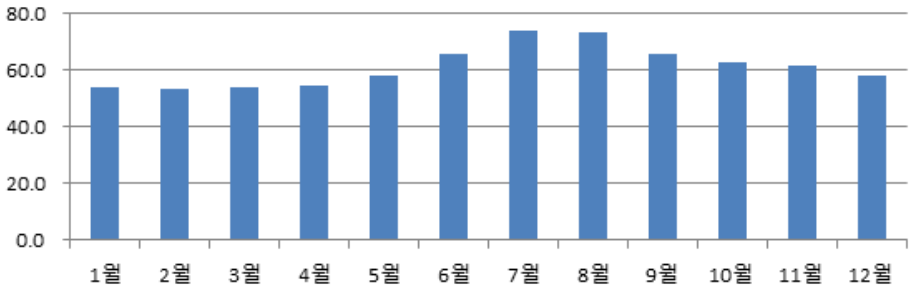
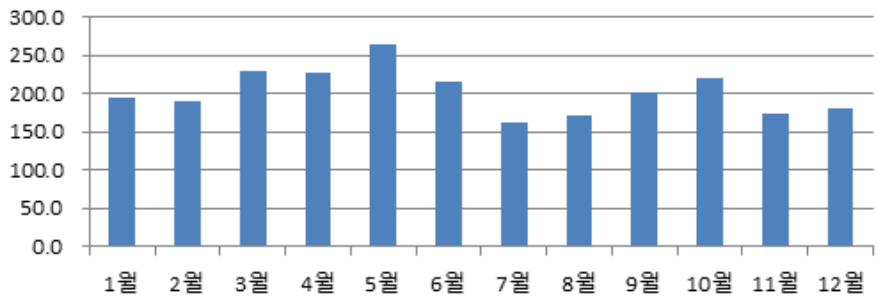
<월별 및 계절별 풍속>

구 분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 월
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
풍속 (m/sec)	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3	2.5	2.3
	2.5			2.2			2.1			2.3			

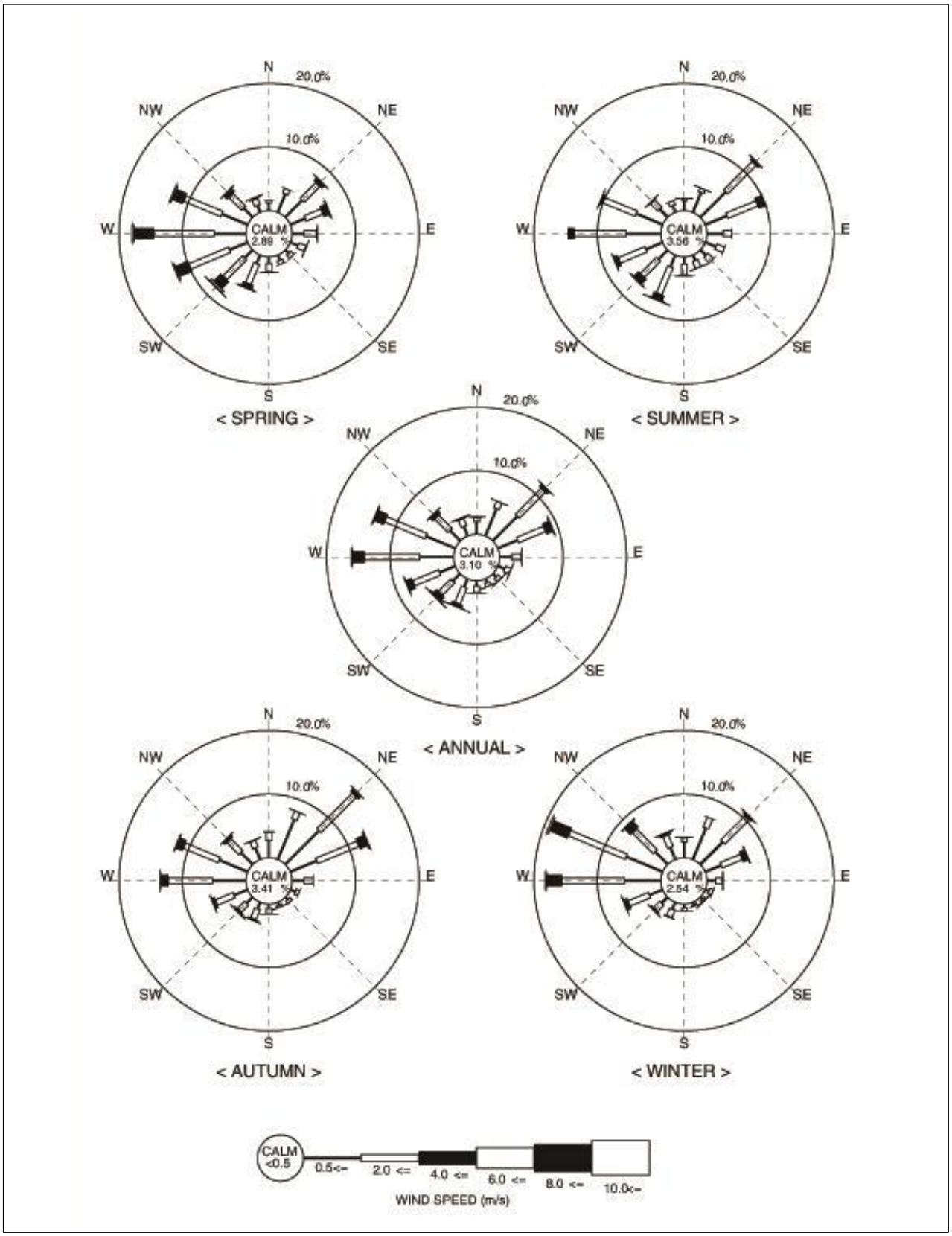
<풍향별 관측빈도>

구 분	봄		여 름		가 을		겨 울		년 간	
	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)
N	1.6	4.8	1.9	7.6	4.1	5.6	3.2	7.1	2.7	7.6
NNE	3.9	4.5	4.0	6.3	8.1	6.0	7.1	5.7	5.8	6.3
NE	7.9	9.2	11.6	7.9	16.1	7.0	10.8	8.0	11.8	9.2
ENE	6.5	8.3	10.0	6.9	13.1	8.1	7.0	7.5	9.1	8.3
E	4.0	7.3	4.0	5.0	3.4	5.9	2.5	6.0	3.5	7.3
ESE	2.6	6.0	3.2	5.2	1.5	9.1	1.2	5.3	2.1	9.1
SE	1.5	5.7	2.5	5.0	1.1	7.9	0.9	8.9	1.5	8.9
SSE	1.5	5.2	2.2	6.9	0.8	7.9	0.7	5.9	1.3	7.9
S	2.5	7.7	3.1	8.6	1.6	6.6	1.2	7.3	2.1	8.6
SSW	5.7	8.3	7.7	10.5	3.1	7.8	2.6	5.9	4.8	10.5
SW	8.3	10.0	6.9	8.3	3.4	8.0	3.0	6.2	5.4	10.0
WSW	12.3	8.2	8.1	7.3	5.9	7.0	6.5	8.0	8.2	8.2
W	18.4	8.5	14.7	5.8	13.6	8.0	18.3	9.5	16.1	9.5
WNW	13.4	8.2	10.5	8.1	12.0	7.4	19.3	8.5	13.6	8.5
NW	5.7	7.6	3.6	6.7	5.8	7.7	8.9	7.8	6.0	7.8
NNW	2.5	6.6	1.9	5.5	3.2	6.6	4.4	8.4	3.0	8.4
CALM	2.9	-	3.6	-	3.4	-	2.5	-	3.1	-

■ 기상개황도

기온 (℃)	
평균 풍속 (㎧)	
강수량 (㎜)	
상대 습도 (%)	
일조 시간 (hr)	

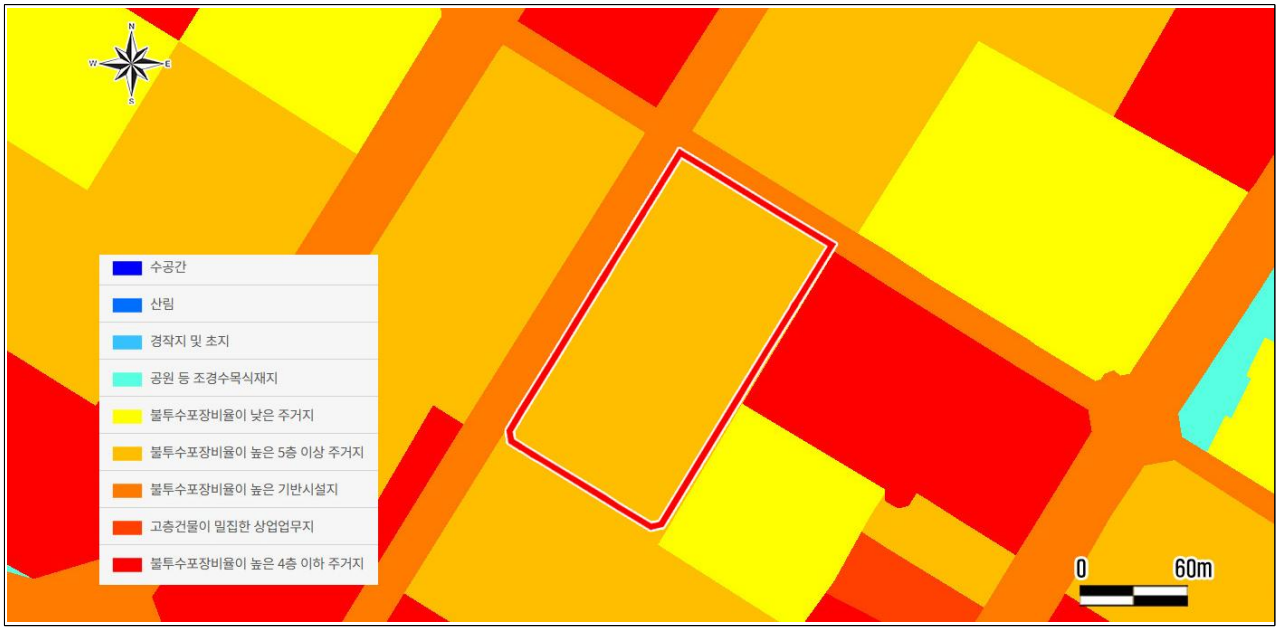
< 바람장미도(주풍향 : 서(W)풍) >



2) 기후환경 공간유형도

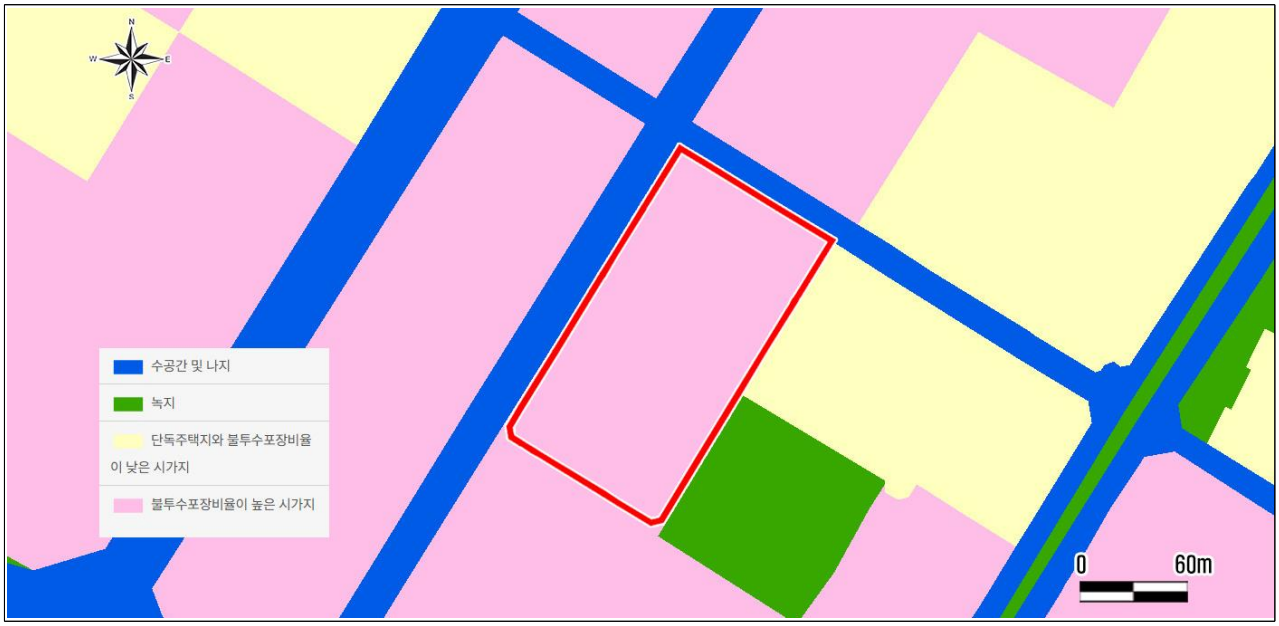
■ 열환경 공간유형도

- 계획구역은 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 지역으로 조사됨.



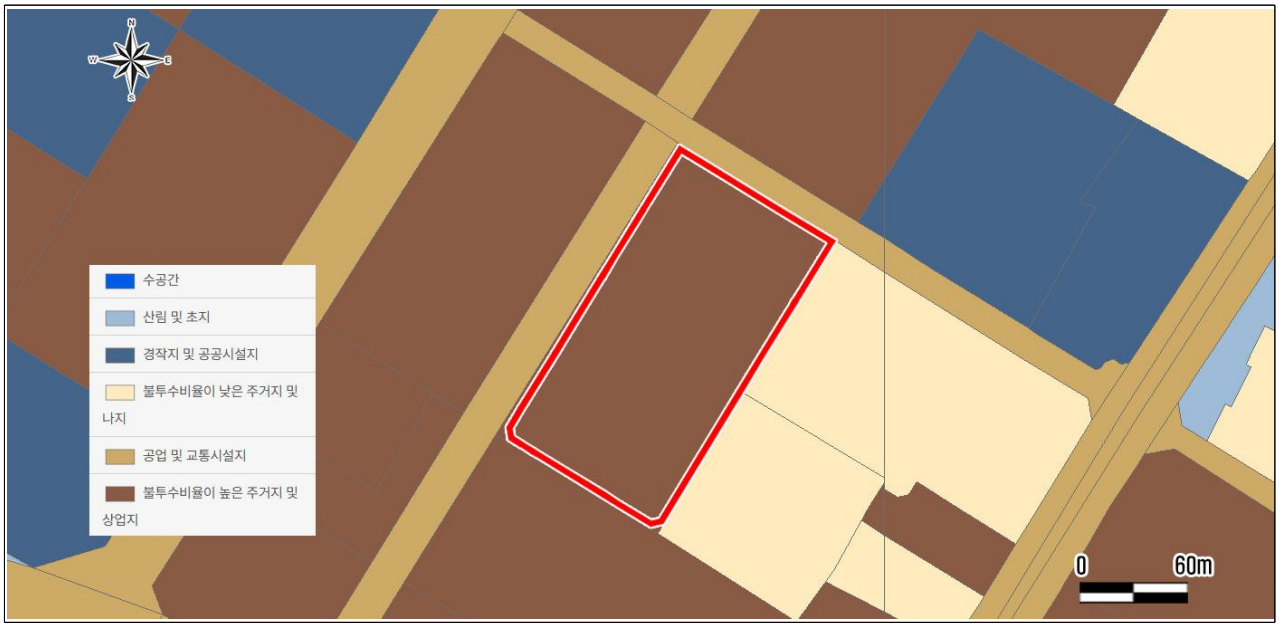
■ 바람기능 공간유형도

- 계획구역은 불투수포장비율이 높은 시가지 지역으로 조사됨.



■ 물환경 공간유형도

- 계획구역은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 지역으로 조사됨.

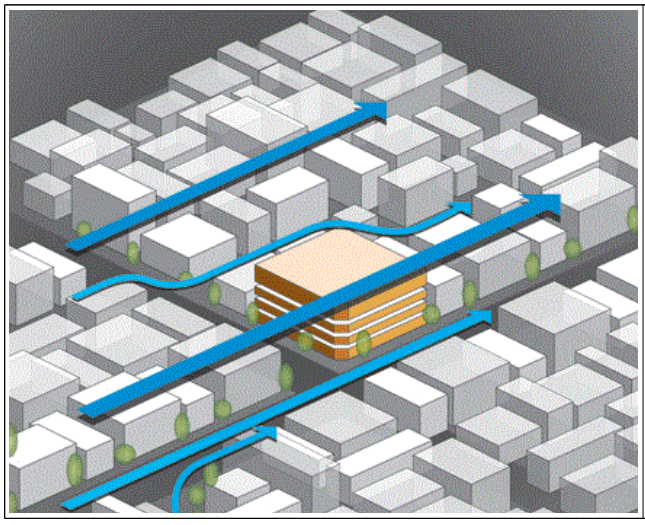


나. 영향예측

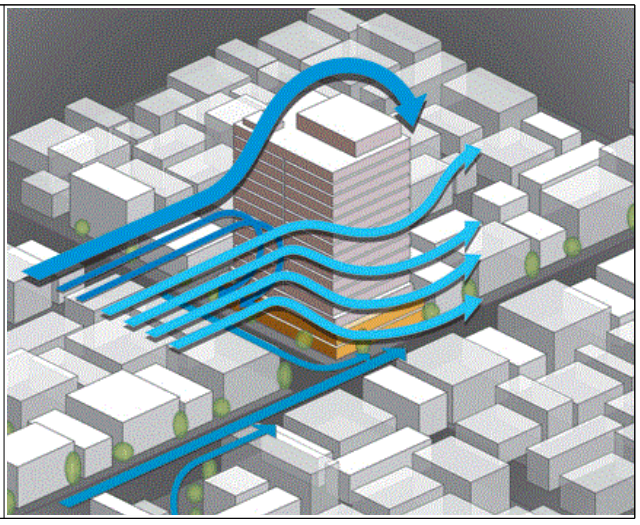
▪ 도시지역의 바람

- 일반적인 주택지 혹은 시가지에서는 건축물의 높이나 크기가 거의 같으며, 이러한 지역에서의 바람은 도로를 따라서 조금 강해지는 정도이고, 주택지나 시가지 상공의 바람은 그대로 건물 위를 스쳐버리며, 지상에서는 다소 흩어진 저풍속의 바람이 부는 정도이나 주위의 건물보다 눈에 띄게 고층건물에서는 풍하측 방향으로 바람 영향을 일으킬 수 있음.

<일반적인 시가지의 바람>



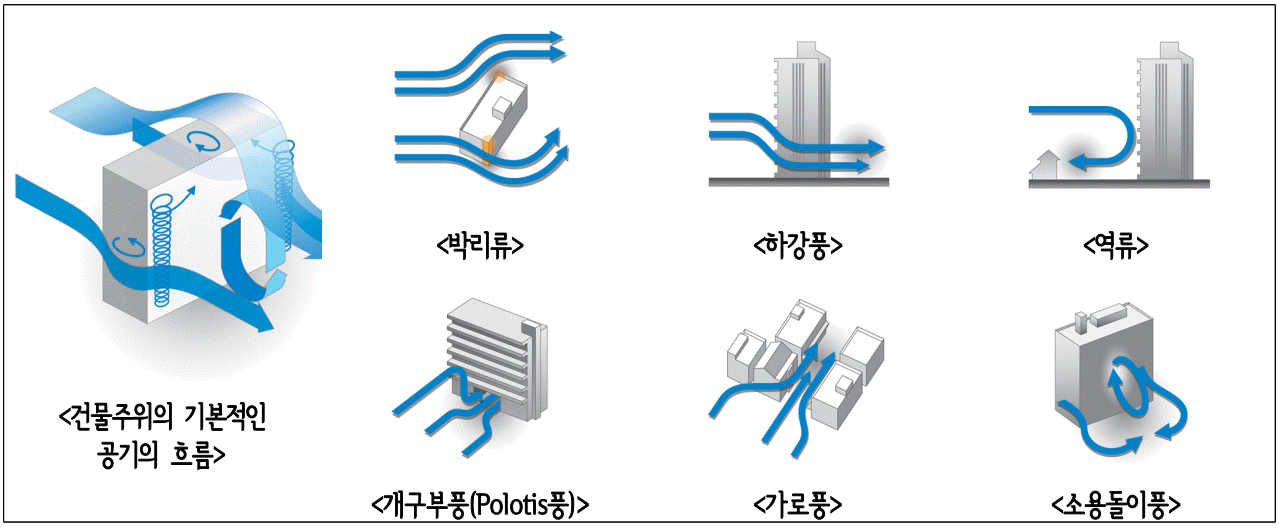
<고층건물의 영향을 받는 바람>



▪ 빌딩풍의 종류

- 본 계획구역 건축물 조성에 따라 영향이 예상되는 빌딩풍의 종류는 건물을 타고 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빨라지는 박리류 등이 있음.
- 한편, 이러한 흐름의 변화에 따라 풍속이 증가되는 범위는 과거의 풍동실험결과 및 기타 문헌자료 조사결과를 참고하여 추정할 수 있음.

< 빌딩풍의 종류 >



< 빌딩풍의 종류 >

구 분	내 용
박리류	건물의 벽면을 따라 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빠르게 변하는 흐름
하강풍	건물의 벽면을 따라 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빠르게 변하는 흐름
역류	건물에 부딪혀 아래로 향한 바람이 지면에 도달하여 지면을 따라 상공의 바람과 반대방향으로 향하는 흐름
골짜기바람	건물사이 공간으로 박리류 및 하강풍이 겹쳐서 유속이 빨라지는 흐름
개구부풍	건물의 아래층에 개구부가 있을 경우 건물의 풍상측과 풍하측이 하나로 연결되어 빠르게 개구부를 통과하는 흐름
가로풍	가로나 도로를 따라서 불어오는 흐름

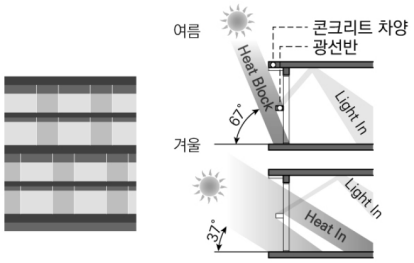
▪ 바람의 영향 및 건물 건설후 주요 바람흐름 (정성적 예측)

- 계획구역 내 건축물에 의해 하강기류의 바람이 주를 이룰 것으로 판단되나, 서울시의 주풍향은 W(서풍)으로 저층의 인접시설물에 대한 바람의 차단은 거의 없을 것으로 예상됨.
- 계획구역 내 건축물 인근에서 소용돌이풍이 일부 발생될 것으로 예상되나, 건축물을 가능한 탑상형 및 바람길을 고려한 토지이용계획으로 발생의 정도는 심하지 않을 것으로 판단됨.

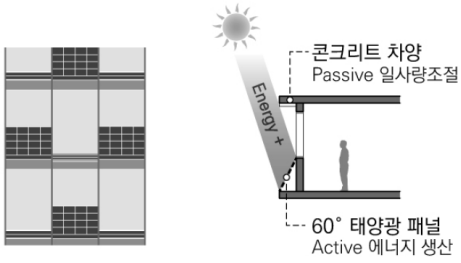
다. 저감방안

- 계획구역내 신축건물의 풍향을 고려한 건축물 배치 및 계획구역 주변의 녹지 등을 계획, 충분한 녹지공간 및 오픈스페이스를 조성, 영향을 최소화하도록 하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 보여짐.
- 주택단지 내부는 케노피, 광장, 어린이놀이터, 휴게시설 등을 조성하여 바람길의 원활한 소통이 이루어지도록 계획
- 탑상형의 건물배치로 건물자체에 주어지는 풍압을 저감
- 평면 형상에 의한 대책으로 건물의 평면형상을 변화시켜 박리류, 하강류 등에 의한 풍속증가 영역을 저감
- 건물 모서리 부분을 가급적 잘라내거나 둥글게 마무리하도록 하여 건물풍의 발생에 의한 풍속 증가영역을 저감
- 기상특성 고려 환경친화적 설계 방안을 고려하도록 함
  - 슬라브돌출 콘크리트 차양 + 광선반
  - 각 세대 태양광 패널 + 슬라브돌출 콘크리트 차양
  - 저층 요철형 가든 파사드
  - 외부 블라인드 + 자연환기구
  - 실내외 미세먼지 센서 적용, 외부 미세먼지 농도가 낮을 때, 환기알림
  - 환기 시, 미세먼지 정체구간 최소화를 위한 맞통풍 효율 향상 평면 계획
  - 출입구에 이중문 및 에어샤워 설치
  - 엘리베이터 공기청정기 및 착탈식 흡착 마감재 적용
  - 환기유닛 HEPA 필터 적용
  - 실내 흡착자재, 흡착식물 도입
  - 환기+주방후드 연동 미세먼지 저감 환기 시스템 도입
  - 미세먼지 발생 요리를 위한 별도의 주방 구획
  - 외부 미스트 분수 시스템 적용으로 외부 호흡기 레벨의 미세먼지 제거
  - 주 이동공간에 미세먼지 알림장치 설치
  - 외부 미세먼지 흡착 조경 식재 적용
  - 열환경 저감을 위한 세부 저감방안을 수립하였음.
  - 쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 투수포장
  - 교목2열식재
- 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원, 하천 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원할하게 하는 건축설계를 검토하였음.

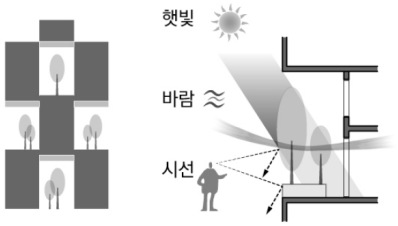
< 기상특성 고려 환경친화적 설계 방안 예시 >



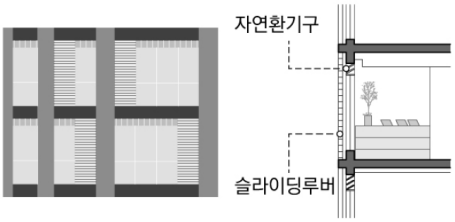
슬라브돌출 콘크리트 차양 + 광선반



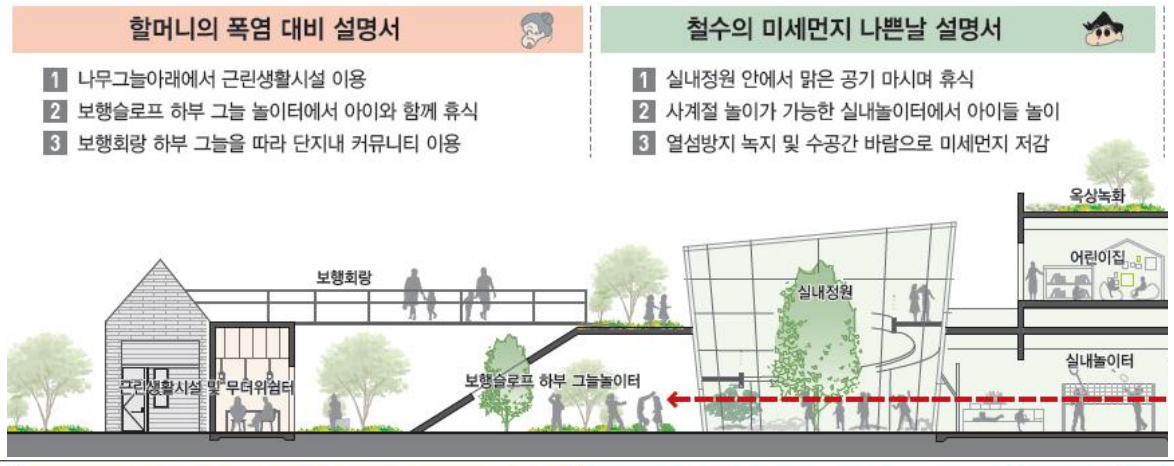
각 세대 태양광 패널 + 슬라브돌출 콘크리트 차양

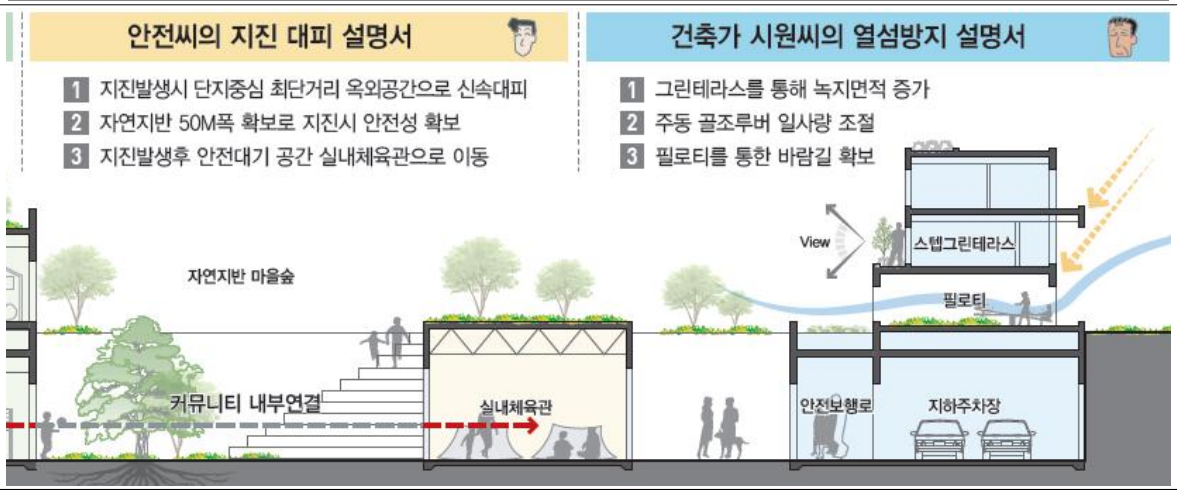


저층 요철형 가든 파사드



외부 블라인드 + 자연환기구





• 본 계획구역의 규모 및 주변 현황, 건축배치를 고려할 때 바람길 및 기상에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

• 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도(2021.01, 서울특별시)에서는 바람정체 현상 최소화를 위해 다음과 같이 공간위계별 도시계획기법을 제시하고 있음.

< 바람기능 관련 계획기법 목록 및 세부가이드라인 >

구 분		내 용
바람 기능	도시 및 생활권	① 산림 인접지역 개발 시 통풍면적비 확보 ② 도심 내 바람길 확보를 위한 토지이용계획 - 주풍향을 고려한 오픈스페이스 배치 및 토지이용계획 마련 - 바람통로를 확보할 수 있도록 저지대 등 자연지형을 고려한 지역 개발 ③ 바람기능을 고려한 도심숲 조성 ④ 바람의 흐름을 막지 않는 건축 및 식재 계획 - 자연 스카이라인과 조화를 이루는 도심지 스카이라인 조성 - 도로와 건축물 간 적정 비율을 고려한 도시공간 설계
	지구단위	① 주풍향과 공간 특성을 고려한 가로수 식재 ② 미세먼지 저감 우수 수종을 활용한 완충녹지 및 가로녹지 조성 ③ 바람정체지역 내 필로티형 저층 주거지의 대기환경 개선 ④ 기후환경 취약계층 이용시설 배치 시 미세먼지 완충거리를 고려 ⑤ 미세먼지 집중관리지역 대상 미세먼지 저감형 교통환경 조성 - 기후대응형/지붕녹화 버스정류장 - 미세먼지 저감형 버스 확충 - 미세먼지 저감형 벤치 설치 ⑥ 교통 기반시설 대상 대기오염물질 제거 기능을 갖는 소재 적용 ⑦ 바람자원이 풍부한 지역에 소형 풍력 발전 시스템 도입
	건축물	① 바람을 고려한 건물 디자인 - 빌딩풍을 에너지원으로 사용하는 건축물 설계 - 바람이 통과하는 건축물 설계 ② 외부 오염물질의 유입을 차단하는 건물 설계 ③ 건물의 입지적 특성 및 바람기능을 고려한 건물 외벽 개선사업 추진 ④ 대기오염 정화 기능이 있는 건물 외벽 소재 적용

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



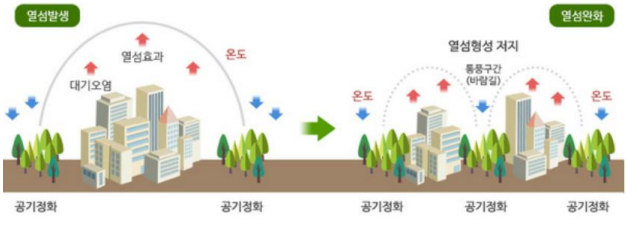
찬공기 유입을 위한 바람통로(예시)

• 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도(2021.01, 서울특별시)에서는 이상기온현상으로 인해 발생할 수 있는 영향을 최소화할 수 있도록 다음과 같이 공간위계별 도시계획기법을 제시하고 있음.

< 열환경관련 계획기법 목록 및 세부가이드라인 >

구 분		내 용
열환경	도시 및 생활권	① 열환경 관리지역 설정 ② 주변 오픈스페이스와의 연결성을 고려한 도심숲 조성 ③ 열환경을 개선하는 녹지 조성 ④ 지속적인 폭염 및 건조환경으로 인한 산불에 대비한 산림 연접지역 개발 ⑤ 극한기후에 대비한 지하도시 계획
	지구단위	① 산림, 하천 등 자연으로부터 자연풍이 유입될 수 있도록 건물 높이 및 배치 ② '쿨존(Cool zone)' 조성 ③ 열환경 관리지역을 중심으로 쾌적한 보행 동선 확보 - 자연 차광막 조성 - 태양광 캐노피, 회랑형 보행로 등 대규모의 보행로 캐노피 조성 - 도로폭 및 도로구조를 고려한 골목길 디자인 적용 - 유동인구가 많은 건물 주변 보행로를 중심으로 쿨링시설 조성 ④ 열환경 관리지역을 중심으로 기후대응형 도로 조성 - 기후도로(차도) 조성 - 노인정, 학교 등 열환경 취약인구가 이용하는 공용 공간 중심으로 차열포장 ⑤ 지하철 유출수를 활용한 기후변화 대응 계획기법 적용 ⑥ 기후변화 대응형 주차장 조성 ⑦ 폭염으로 인한 교통시설 피해 최소화 전략 마련 - 철도레일(도로) 주변 열환경 개선 - 태양광 패널 도로 확대 적용 - 고가도로 하부 공간을 활용한 기후변화 대응 ⑧ 집단에너지 공급망 및 신재생에너지 생산 확대
	건축물	① 도시열섬현상 저감형 건물 외벽 조성 ② 기후환경을 고려한 건축물간 인동간격 확보 ③ (신규 건물 중심) 제로에너지 건축물 확대 적용 ④ (기존 건물 중심) 건물 에너지 효율 확보 ⑤ 차폐도가 낮은 고층건물 외장재 선정 ⑥ 저층 주거 밀집지역을 중심으로 열발산시설(에어컨 실외기) 설비 기준 적용 ⑦ 팝업형(pop-up, 이동형) 기후변화 대응형 구조물 설치

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



바람길 확보를 통한 열환경 개선 개념



제로에너지빌딩 개념

8. 대기질

가. 현황

1) 대기질 현황

- 계획구역과 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 남측으로 약 0.4㎞ 이격하여 영등포구 측정소가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2024년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, PM-2.5를 제외한 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨.

< 측정망 주소 >

측정소명	주소	비고
영등포구	영등포구 당산로 123 영등포구청 (당산동3가)	-

자료 : 에어코리아 (https://www.airkorea.or.kr)

< 대기질 조사결과(영등포구 측정소) >

구분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
2024년	1월	34	25	0.0030	0.0292	0.58	0.0197
	2월	33	25	0.0026	0.0265	0.48	0.0251
	3월	45	22	0.0025	0.0214	0.39	0.0359
	4월	45	24	0.0028	0.0235	0.41	0.0421
	5월	28	16	0.0027	0.0168	0.32	0.0448
	6월	28	19	0.0031	0.0164	0.33	0.0564
	7월	20	14	0.0023	0.0118	0.28	0.0376
	8월	25	18	0.0024	0.0142	0.32	0.0465
	9월	17	11	0.0023	0.0144	0.32	0.0364
	10월	24	14	0.0024	0.0223	0.39	0.0266
	11월	29	17	0.0028	0.0270	0.42	0.0203
	12월	31	19	0.0030	0.0244	0.44	0.0196
	평균	30	19	0.0027	0.0206	0.39	0.0343
환경기준	국가	50이하 (연간)	15이하 (연간)	0.02이하 (연간)	0.03이하 (연간)	9이하 (8hr)	0.06이하 (8hr)

자료 : 에어코리아 (https://www.airkorea.or.kr)

나. 영향예측

1) 공사시

- 공사시 투입되는 장비의 가동시 연료사용에 따른 배기가스 발생, 공사중 비산먼지 발생 등.
- 사업시행시 대기오염물질 발생이 가장 큰 공종은 공동주택의 건축을 위한 부지정지시로 판단되나 현 단계에서는 정지공시 발생토량의 미산정으로, 추후 세부계획 수립시 재산정함.

■ 오염물질 배출량 산정

- 각 투입장비 가동시 오염물질 배출량 : PM-10 0.0673g/sec, NO_2 0.4088g/sec로 산출

< 장비가동시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

장 비 명	투입대수 (대)	연료사용량 (ℓ/hr)	대기오염물질 배출계수		오염물질배출량(g/sec)			
			TSP	NOx	TSP	PM-10	NOx	NO_2
불 도 저	1	25.0	1.77	53.90	0.0123	0.0118	0.3743	0.1325
백 호 우	2	39.0	3.61	44.10	0.0391	0.0375	0.4778	0.1691
덤 프 트 럭	2	31.8	2.12	34.29	0.0187	0.0180	0.3029	0.1072
합 계	5	95.8	-	-	0.0701	0.0673	1.1550	0.4088

주) PM-10/TSP 분율은 96%, NO_2/NOx 분율은 35.4%를 적용

- 덤프트럭 운행시 오염물질 배출량 : 0.0687g/sec, 기타장비 이동에 따른 오염물질 배출량 : 0.6389g/sec

< 덤프트럭 이동시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

구분	투입대수 (대)	1일 운반거리 (㎞/일)	오염물질 배출계수 (kg/VKT)	비산먼지 발생량 (g/sec)
덤프트럭	2	2.0	0.9898	0.0687

< 기타장비 운행시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

구분	투입대수 (대)	일 토공량 (ton/일)	오염물질 배출계수 (kg/ton)	비산먼지 발생량 (g/sec)
기타장비	3	80	0.230	0.6389

주) 일 토공량은 공사규모 등을 고려하여 가정하였으며, 추후 세부계획 수립 시 재예측, 토석의 밀도는 1.65ton/㎥(습윤밀도)

■ 공사시 총 오염물질 발생량 산정

• PM-10 : 0.7749g/sec, NO_2 : 0.4088g/sec

< 장비가동시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

구 분	PM-10(g/sec)	NO_2(g/sec)
공사장비 가동시 연료사용	0.0673	0.4088
덤프트럭 이동시	0.0687	-
기타장비 운영시	0.6389	-
합 계	0.7749	0.4088

2) 운영시

• 본 계획구역 운영시 난방 및 취사시 사용연료는 청정연료인 LNG 사용을 가정하여 시설별 난방부하량과 연료사용량을 산출함.

< 난방용 연료사용량 >

구분	연면적 (㎡)	난방 면적률 (%)	난방면적 (㎡)	열부하원단위 (kcal/㎡·hr)		최대 열부하량 (Kcal/hr)	연료사용량	
				난방	급탕		(Nm³/hr)	(Nm³/년)
공동주택	50,630.0	80	40,504.0	49	15	2,592,256.0	254.4	1,099,008.0
부대시설	2,060.0	84	1,730.4	115	7	211,108.8	20.7	89,424.0
합계	52,690.0	-	42,234.4	-	-	2,803,364.8	275.1	1,188,432.0

주) 1. 공동주택 연면적은 전용면적을 적용함
2. 부대시설은 관리사무소, 경로당, 어린이집, 주민공동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 용역원휴게실, 경비실를 적용함
3. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함
4. 난방기간은 6개월(24시간/일)로 가정하여 산정함

자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 집단에너지 사용계획서 작성기준(산업통상자원부 고시 제2018-202호)
3. 에너지법 시행규칙 [별표]

< 취사용 연료사용량 >

구 분	연면적 및 세대수		원단위		연료사용량	
		단위			(Nm³/년)	(Nm³/hr)
공동주택	741	세대	1,411.20	Mcal/세대·년	102,620.1	70.3
부대시설	2,060.0	(㎡)	2.84	Mcal/㎡·년	574.1	0.4
합 계	-		-	-	103,194.2	70.7

주) 1. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함
2. 일 취사시간은 4시간으로 적용

자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 에너지법 시행규칙 [별표]

■ 운영시 총 오염물질 발생량 산정

• 연료사용에 따른 오염물질 배출량은 다음과 같음.

< 오염물질 총발생량 추정 >

연료사용량 (Nm³/hr)	배출계수(kg/천㎥)				오염물질 배출량(g/sec)			
	PM-10	PM-2.5	NOx	CO	PM-10	PM-2.5	NO_2	CO
343.6	0.03	0.03	3.7	1.344	0.0029	0.0029	0.2649	0.1283

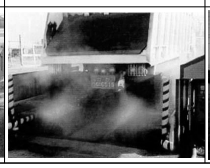
주) 1. 배출계수는 비산업연소부문 주거용시설 1,2,3종 보일러 LNG 적용함.
2. NO_2/NOx 비율은 0.75를 적용(Evaluation Of Bias In Aermod-Pvmrm, 2005.6, MACTEC)
자료 : 대기오염물질 배출계수(2012년 대기오염물질 배출량 기준), 2015.02, 국립환경과학원

나. 저감방안

1) 공사시

• 공사차량 및 장비 관리, 세륜·세차시설, 방진망설치, 대상지 내 살수실시, 풍속에 따른 공사진행여부 판단 등 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행함.

< 공사단계별 저감대책 수립내용 >

저감대책 / 단계별	차 량 속도제한	차량적재함 덮개 사용	세륜·세차 시 설	살 수	방진망설치
공사초기단계	◎	◎	◎	◎	◎
공사중기단계	◎	◎	◎	△	◎
공사말기단계	◎	◎	◎	△	◎
비 고					

■ 공사차량 관리

• 공사차량의 속도는 공사지역에서의 차량속도를 20㎞/hr이하로 운행토록 하여 오염물질 발생 최소화 함.

< 비포장도로에서의 비산먼지 제거효과 >

저감방법	저감효과(%)
속도조절 - 30mile/hr(48㎞/hr) - 20mile/hr(32㎞/hr) - 10mile/hr(16㎞/hr)	 25 65 80

■ 주기적인 살수

• 공사관계차량의 주 통행도로 및 공사장 등의 공사시행구간에 주기적인 살수(1일 3회 이상)를 실시하고, 풍속 및 일조시간 등을 고려하여 살수 횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 저감함.

< 살수차량 운영계획 >

규 모	대 수 (대)	살수회수 (회/일)	살수량 (mL/㎡)	운 행 지 역
살 수 차	1	3회 이상(수시)	300~400	공사장 및 진입도로 (주 통행도로포함)

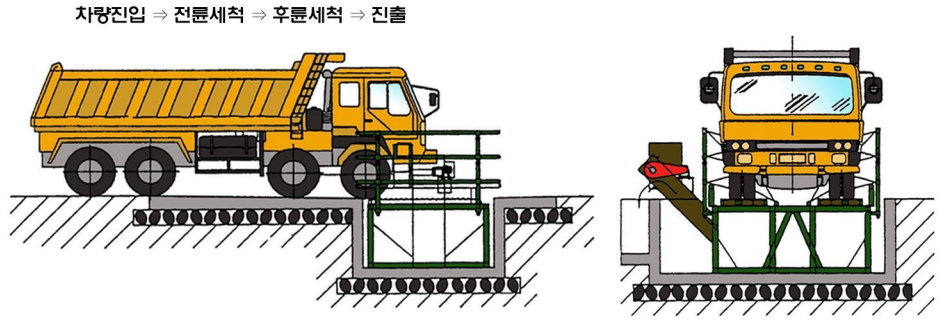
■ 세륜 · 측면살수시설 설치

• 계획구역의 출입구에 세륜시설 및 측면살수시설을 설치하며 대기환경보전법 제43조제1항 및 동법 시행규칙 제58조제4항의『비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준』에 의거하여 설치·관리함.

< 세륜 · 측면살수시설 설치 및 조치에 관한 기준 >

구 분	설치기준
자동식 세륜시설	◦금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법으로 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설
수조를 이용한 세륜시설	◦수조의 넓이 : 운반차량의 1.2배 이상 ◦수조의 깊이 : 20cm이상 ◦수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배 이상 ◦수조수 순환을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘려 보낼 수 있는 시설을 설치할 것
측면 살수시설	◦살수높이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단까지 ◦살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦살 수 압 : 3㎏f/㎠이상

< 자동식 세륜시설 설치 예시도 >



■ 방진망의 설치

- 계획구역 경계에 방진망(가설방음판넬 상단)을 설치, 주변지역의 영향을 최소화함.

■ 기타 저감방안

- 건설장비 사용시 노후건설장비의 사용 자제
- 친환경 건설기계 사용(Euro5, Tier3 이상)
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 강풍주의보 등 강풍 발생 시에는 탄력적으로 작업강도를 조정
- 공사장 및 주 통행도로 주변 수시살수 및 청소
- 현장관리인력을 배치하여 공사차량의 철저한 관리

■ 미세먼지 비상저감조치

- 공사시 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」 제18조 1항에 따라 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행시, 공사현장에 해당하는 법적사항을 준수하여 이행할 계획임.

< 미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법 >

제18조(고농도 미세먼지 비상저감조치)
① 시·도지사는 기후에너지환경부장관이 정하는 기간 동안 초미세먼지 예측 농도가 기후에너지환경부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 미세먼지를 줄이기 위한 다음 각 호의 비상저감조치를 시행할 수 있다. 다만, 기후에너지환경부장관은 2개 이상의 시·도에 광역적으로 비상저감조치가 필요한 경우에는 해당 시·도지사에게 비상저감조치 시행을 요청할 수 있고, 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
1. 대통령령으로 정하는 영업용 등 자동차를 제외한 자동차의 운행 제한
2. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설 중 환경부령으로 정하는 시설의 가동시간 변경, 가동률 조정 또는 같은 법 제2조제12호에 따른 대기오염방지시설의 효율 개선
3. 비산먼지 발생사업 중 건설공사장의 공사시간 변경·조정
4. 그 밖에 비상저감조치와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 제1항에 따른 비상저감조치를 시행할 때 관련 기관의 장 또는 사업자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 휴업, 탄력적 근무제도 등을 권고할 수 있다.
③ 제1항에 따라 비상저감조치를 요구받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
④ 제1항에 따른 비상저감조치의 대상지역, 발령의 기준·기간·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 제1항제1호에 해당하는 자동차 운행 제한의 방법·대상지역·대상차량·발령시간·발령절차 등에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

< 공사장 운영 단축·조정 가이드라인 >

시서분류	제한내용	
건축물·토목·조경공사 등	① 비산먼지 발생 억제 강화	
	작업 중 야적물질 방진덮개 복포	살수량 증대
	덤프트럭 덮개 밀폐화	공사장 내 통행도로 살수 강화(예) 일1→3회)
	공사장 내 통행차량 속도 감소	공사장 인근 도로 물청소
	운영 단축·조정(예) 출·퇴근시간 실내작업)	비산먼지 다량 발생공정* 자제
	* 도장, 연마, 뿜칠, 건축물해체, 채광·채취, 조쇄·분쇄, 성토·절토 등	
	② 건설기계	
	최신 건설기계 우선 사용	노후 건설기계 운영 자제 저공해 조치된 건설기계 사용

자료 : 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행 지침(2019.2), 환경부

■ 미세먼지 및 오존 대응매뉴얼 준수

• 공사시 「영유아·학생·어르신·옥외근로자 등 취약계층 보호를 위한 고농도 미세먼지·오존 대응매뉴얼」을 준수하여조업조정 및 근로자 보호 조치를 이행할 계획임.

< 고농도 미세먼지 대응요령(옥외작업자) >

단계	예보등급	대응요령
사전준비 PM10 81 이상 또는 PM2.5 36 이상 * 중점 대응시기 : 겨울·봄	나쁨	• 민감군 사전확인 - 만성 폐질환자, 심장질환자, 고령자, 임산부 등 • 비상연락망 구축 • 미세먼지 대응요령 및 마스크 착용 교육 • 마스크 비치 및 휴식공간 확보 • 미세먼지 예보 및 농도 수시 확인 - TV, 라디오, 인터넷(에어코리아), 모바일앱(우리동네대기정보) < 추가 권장사항 > • 업무 담당자는 대응요령을 숙지할 수 있도록 평시에 교육 • 민감군에 대해서는 가급적 평시에 사전확인 • 미세먼지 “나쁨” 또는 비상저감조치 시행시 민감군과 장시간 작업자는 필요에 따라 마스크를 착용할 수 있도록 조치하고, 민감군에 대해서는 휴식시간 추가 배정을 검토 ※ 마스크 착용시 호흡이 불편한 경우 착용을 중지하고 의사 등 전문가 상담
주의보 PM10 150이상 또는 PM2.5 75이상 * 2시간 이상 지속시 주의보 발령	매우 나쁨	• 미세먼지 농도 또는 주의보 발령 사실 및 조치사항 전파 • 마스크 지급 및 착용 ※ 마스크 착용시 호흡이 불편한 경우 착용을 중지하고 의사 등 전문가 상담 • 평소보다 자주 휴식 • 민감군, 중작업자에게 휴식시간 추가 배정
경보 PM10 300이상 또는 PM2.5 150이상 * 2시간 이상 지속시 경보 발령		• 미세먼지 농도 또는 경보 발령 사실 및 조치사항 전파 • 마스크 지급 및 착용 ※ 마스크 착용시 호흡이 불편한 경우 착용을 중지하고 의사 등 전문가 상담 • 평소보다 더욱 자주 휴식 • 민감군, 중작업자는 실외작업 제한 < 추가 권장사항 > • 경보상황 지속 또는 악화시 조업시간 단축 등 작업 조정 • 황사경보 발령시 실외작업 중단 및 사업장 안전·작업자 건강 확인

주) 1. 이상 징후자에 대해서는 작업을 중단하고 휴식하거나 의사의 진료를 받도록 조치
2. 각 단계별 조치는 이전 단계의 필요한 조치를 포함
3. 한파 등이 동반되는 경우 추가 휴식시간을 부여하는 등 부가적 조치 검토

< 고농도 오존 대응 요령 >

단계	대응요령
사전준비 고농도 오존발생 시기 (4.15~10.15)	• 민감군 사전확인 및 건강상태 확인 - 만성 폐질환자, 심장질환자, 고령자, 임산부 등 ※ 민감군은 "보통" 농도(0.031~0.09 ppm)에서도 건강상태에 따라 주의 필요 • 비상연락망 구축 • 업무 담당자에게 오존 대응요령 교육 • 휴식공간 확보 및 실외작업 조정 계획 수립 • 오존 예보 및 농도 수시 확인 - TV, 라디오, 인터넷(에어코리아), 모바일앱(우리동네대기정보)
나쁨 0.09 ppm 초과	• 오존 대응요령 교육(당일 "나쁨"이 예보된 경우 포함) • 민감군 건강상태 수시 확인 • 민감군, 중작업자는 평소보다 자주 실내에서 휴식을 권장 • 작업장 내 주유, 도장, 유기용제 사용 등 자제
주의보 (매우나쁨) 0.12 ppm 이상 * 매우나쁨 : 0.15 ppm 초과	• 주의보 발령 사실 및 조치사항 알림 • 작업자 건강상태 수시 확인 • 평소보다 자주 실내에서 휴식 • 민감군은 실외작업 최소화·중지, 중작업자에게 휴식시간 추가 배정 • 실외작업 축소, 실내작업 전환(또는 조업시간 조정) • 작업장 내 주유, 도장, 유기용제 사용, 차량 운행 등 감축
경보 0.3 ppm 이상 * 중대경보 0.5 ppm 이상	• 경보 발령 사실 알림, 실외작업 중지 및 실내 대피 • 작업자 건강상태 확인 • 연료사용량 감축 및 조업시간 단축 • 주유, 도장, 시너 사용, 차량 운행 등 제한 • 중대경보 발령시 임시휴업 등 적극적 위험회피 조치

주) 1. 이상 징후자에 대해서는 작업을 중단하고 휴식하거나 의사의 진료를 받도록 조치
2. 각 단계별 조치는 이전 단계의 필요한 조치를 포함
3. 폭염 등이 동반되는 경우 추가 휴식시간을 부여하는 등 부가적 조치 검토

■ 미세먼지 계절관리제 시행계획 준수

• 공사시 「제3차 미세먼지 계절관리제 시행계획」을 준수하여 공사장 비산먼지 저감 조치를 이행할 계획임.

- 환경전담자 고정배치, 인근 도로 청소 추가, 가설도로 포장, 풍속계 설치 등
- 생활시설·주거지 근접 공사장 미세먼지 농도 실시간 공개

2) 운영시

■ 건물의 단열시공

- 건물시공시 바닥, 벽, 천정을 단열시공하고 단열이 미흡한 부분에 대한 단열을 강화하여 외기공기 유입에 따른 열손실을 방지토록 하고, 난방용 보일러는 고효율 제품을 사용하여 난방효율 상승으로 인한 에너지 절약은 물론 난방시설 가동에 따른 배출가스 증가를 최소화함.

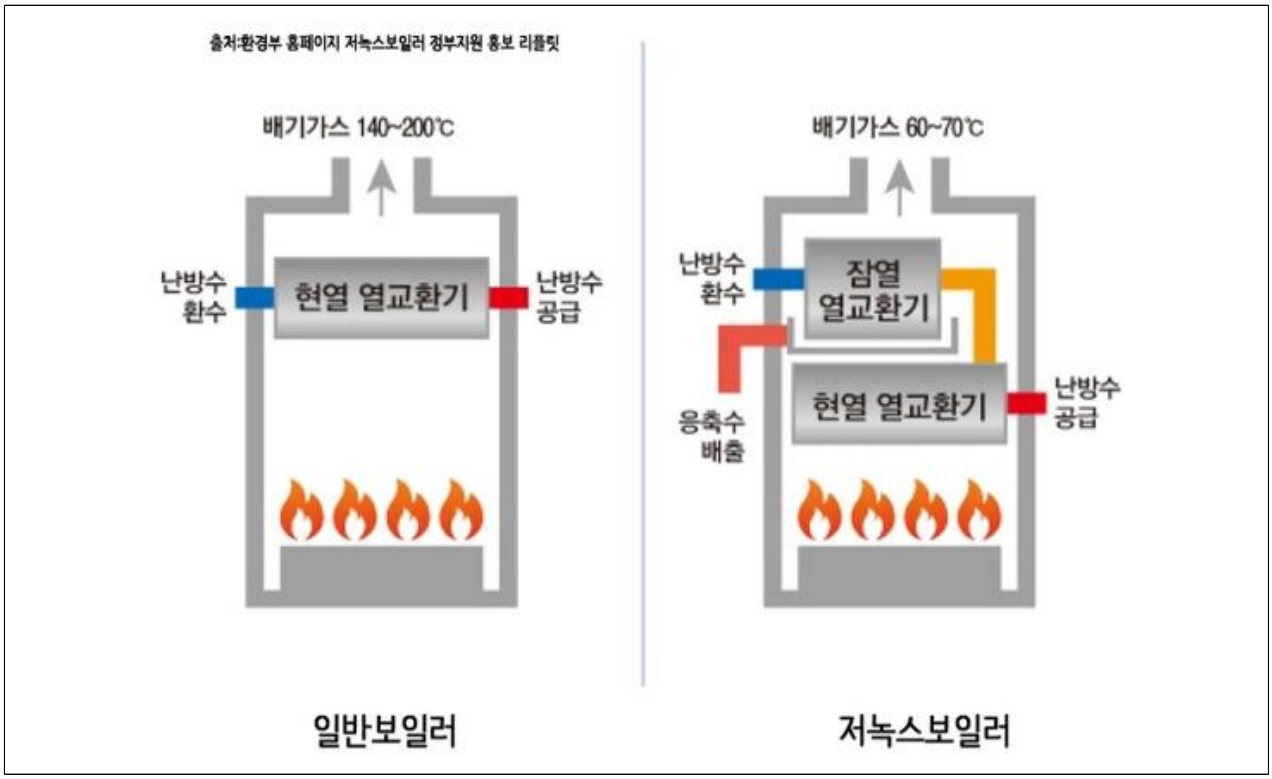
■ 냉·난방시 적정온도 유지

- 여름철의 실내적정온도는 26~28℃이고, 겨울철의 경우 18~20℃이므로 실내적정온도를 유지하여 냉·난방시 연료 사용량을 최소화하며, 보일러나 에어콘의 주기적인 청소를 실시하여 연소효율 및 냉방효율을 높이도록 강구함.

■ 친환경보일러 설치 운영 계획

- 지역난방 고시지역인지 확인하여 저탄소 에너지원인 지역난방을 이용한 설비시스템을 구성함.
- 오존층 보호 및 대기오염물질 저감효과가 큰 저녹스버너 또는 환경표지인증을 받은 보일러 적용함.

< 친환경보일러 예시 >



■ 단지내 녹지의 조성

• 주변과 조화로운 녹지조성계획을 수립하여 전체적으로 환경 친화적인 공간구성을 계획하며 주차장 및 도로주변 가로수에는 차폐기능을 가지며 자동차 배기가스에 강한 수종을 선택하여 식재토록 함.

- 기온, 습도 조절에 의한 기상완화에 도움을 주며, 방풍, 방화의 차단기능과 도시미관을 아름답게 하는 조경기능, 지역주민들의 정신적 안정에 기여
- 야생동식물의 보호, 재해방지효과 기능 등이 다양

< 환경정화수 선정시 고려사항 >

고려사항	내 용
식재지역의 오염상태	식재지역의 오염정도 외에 오염발생의 빈도를 고려한다.
기후·풍토에 대한 적응력	식재지역의 기온, 습도, 광량 등 기후조건과 토양의 습도, 양분 등 토양조건에 적응력이 높아야 생장상태, 생산량 등이 뛰어나 최적의 정화능력이 유지된다.
주변 생태계와의 조화	환경보전림이나 광범위한 공원변의 잠재식생을 고려하지 않으면, 경쟁,번식 등에서 불리한 영향을 받을 수 있다.
식재공간의 확보 가능성	식재공간은 식재 후 정상적인 성장을 보장하기 위해서 충분히 검토되어야 한다. 즉, 지상부의 전선, 신호등, 간판, 안내·홍보판 등과 지하부의 건물 기초부분, 전화선 통로, 상하수도관 등은 뿌리의 활착과 나무가지의 퍼짐에 영향을 줄 뿐만 아니라, 각 건물과 시설 등의 기능유지에도 영향을 줄 수 있다.
사후관리 가능성	환경정화수를 식재한 후 나무 주변에 안전망과 보호판 설치, 적절한 가지치기, 비료주기, 소독작업 등 사후관리가 지속적으로 이루어지지 않으면 환경정화수 식재목표를 달성할 수 없다.
주변환경과의 조화	환경정화수는 대부분 도시, 공단 등 생활환경에 식재될 수 있으며 생활환경에는 관공서, 회사, 병원, 도로, 주차장, 백화점, 상점, 그리고 신호등, 간판, 전선 등 각종 안내판과 시설들이 있다. 환경정화수는 이러한 건물과 시설들의 기능에 방해가 되지 않도록 조화를 이루어야 한다.
지역주민의 선호도	지역사회에 식재된 나무들은 그 지역사회의 이미지를 가장 먼저 나타내는 기능을 한다. 각 지역사회의 고유한 전통이나 기능들로 인해 그 곳 주민이나 생활인들이 선호하는 나무들이 있을 수 있다. 이를 고려한다면, 식재후 환경정화수 관리·보호 등에 큰 도움을 기대할 수도 있다.

< 미세먼지 저감 효과가 우수한 조경수종(산림청 보도자료, 2018.11.26.)>

구분		미세먼지 저감 효과 우수 수종*
상록	교목	곰솔(조형), 구상나무, 금송, 나한송, 독일가문비, 백송, 삼나무, 서양측백, 섬잣나무, 소나무, 스트로브잣나무, 실편백, 잣나무, 전나무(젓나무), 주목, 측백나무, 카이즈카향아무(가이즈까향나무), 편백, 편백(황금), 향나무(둥근향), 화백
	관목	눈향나무, 옥향, 황금측백
낙엽	교목	갈참나무, 낙우송, 느티나무, 메타세쿼이아, 버즘나무(프라타너스)
	아교목	자귀나무
	관목	고광나무(3가지), 국수나무, 덜꿩나무, 만ㅊ첩산철쭉(겹철쭉), 말발도리, 병꽃나무, 분꽃나무, 산철쭉, 자귀나무
지표면 피복		눈주목, 눈향나무

주) *산림청(2018)에서 제시한 미세먼지 저감 효과가 있는 수종 중 "우수" 수종만 제시함

■ 친환경도료 사용계획

• 건축물 신축 및 유지보수(도색) 등 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료를 사용하겠음.

< 환경표지 인증 개요 >

구분	내용
사업개요	사업목적 : 친환경 제품에 대한 자발적 기업 생산 및 소비 활성화를 위한 환경표지인증제도 운영 사업기간 : 1992년~현재 법적근거 : 환경기술 및 환경산업 지원법 「환경기술 및 환경산업 지원법」제17조(환경표지의 인증) 환경부 고시 : 환경표지 인증심사 신청수수료 및 사용료, 환경표지대상제품 및 인증기준 친환경 환경부 / Korea Eco-Label
주요내용	사업내용 : 환경표지인증은 같은 용도의 제품에 비해 '환경성'을 개선한 제품에 인증 부여 인증기관(운영기관) : 환경부(한국환경산업기술원) 인증대상 : 「환경표지대상제품 및 인증기준」 고시 [별표 1] 및 [별표 2]에 따른 대상 제품 ※ 사무용 기기·가구 및 사무용품, 주택·건설용 자재·재료 및 설비, 개인용품 및 가정용품, 가정용 기기·가구 등 인증현황 : 환경표지 홈페이지 확인가능
인증절차	인증신청서 제출 및 접수 > 서류검증 및 현장심사 > 시험결과 수령 및 심의자료 작성 > 인증심의 위원회 개최 > 심의결과 통보 > 인증서 교부 및 환경표지 사용 통보
인증혜택	인증 제품 판매 판로의 다각화 지원 - 정부포상 제도에 추천 - 인증제품 홍보 및 유통판매처 개척지원 - 공공기관의 의무구매 - 지자체 및 정부 운영제도에서 인증제품 사용 혜택 - 조달청 우수제품 등록 지원

자료 : 한국환경산업기술원(https://www.keiti.re.kr)

9. 온실가스·에너지

가. 현황

1) 국가 온실가스 배출량

- 2022년도 국가 온실가스 총 배출량은 724.3 백만톤CO_2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 310.6백만톤CO_2eq에 비해 약 133.2% 증가한 것으로 조사됨.

< 국가 온실가스별 배출량 >

(단위 : 백만톤 CO_2eq)

구분	1990	2000	2010	2018	2021	2022	증감율(%)	
							1990년대비	전년대비
CO_2	256.2	462.6	618.0	701.1	652.5	635.8	148.2	-2.6
CH_4	46.8	44.6	40.6	37.2	35.3	35.2	-24.9	-0.5
N_2O	6.3	14.9	10.6	10.9	10.8	10.7	68.9	-0.9
HFC_S	1.0	6.0	7.6	23.6	30.3	32.9	3,062.5	8.8
PFC_S	IE,NE,NO	2.5	2.5	3.9	4.7	4.1	116.6	-14.4
SF_6	0.2	2.8	10.0	6.3	5.5	4.0	2,243.3	-28.4
NF_3	IE,NO	IE,NO	0.4	1.0	1.8	1.7	359.7	-7.7
총배출량 (LULUCF 제외)	310.6	533.5	689.8	783.9	741.0	724.3	133.2	-2.3

자료 : 2024 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2025, 온실가스종합정보센터

2) 서울특별시 온실가스 배출량

- 2022년도 기준 서울특별시 온실기스 총 배출량은 20,727천톤CO_2eq이며, 이는 2005년도 총 배출량 30,170천톤CO_2eq에서 점차 감소한 것으로 조사됨.

< 서울특별시 온실가스별 배출량 >

(단위 : 천톤CO_2eq)

구분	2005년		20021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.2	19,154	89.2	18,565	89.6
CH_4	2,374	7.9	749	3.5	622	3.0
N_2O	505	1.7	234	1.1	229	1.1
HFC_S	958	3.2	1,327	6.2	1,304	6.3
SF_6	18	0.1	11	0.1	7	0.0
합계	30,170	100.0	21,476	100.0	20,727	100.0

자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년도분), 2024, 서울시탄소중립지원센터

3) 서울특별시 용도별 전력사용량

- 서울특별시 2024년 전력사용량은 50,351,994MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.2%로 가장 많았으며, 가정용 30.5%, 공공용 7.6%, 산업용 2.7% 순으로 사용되는 것으로 조사됨.

< 서울특별시 전력사용량 >

(단위 : MWh)

구분	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용	합계
2020	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810	45,787,926
2021	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291	47,295,805
2022	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863	48,788,677
2023	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788	49,218,956
2024	15,336,443	3,830,364	29,813,740	1,371,447	50,351,994

자료 : 제65회 2025 서울통계연보(2024년 기준), 2026

나. 영향예측

1) 운영시

- 사업시행 후 계획구역내 난방을 포괄하는 에너지 사용은 청정연료인 LNG를 공급받아 사용토록 계획하고 있으며, 계획구역내 에너지 사용량을 산정한 결과 연간 약 345.8N㎥/hr을 사용할 것으로 예측됨.

< 사업시행에 따른 난방면적 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적률(%)	난방면적(㎡)
공동주택	50,630.0	80	40,504.0
부대시설	2,06.0	84	1,730.4
합계	50,836.0	-	42,234.4

주) 연면적은 전용면적을 기준으로 함.
자료 : 집단에너지 사용계획서 작성기준(산업통상자원부 고시 제2018-202호)

< 난방용 연료사용량 >

구분	연면적 (㎡)	난방 면적률 (%)	난방면적 (㎡)	열부하원단위 (kcal/㎡·hr)		최대 열부하량 (Kcal/hr)	연료사용량	
				난방	급탕		(Nm³/hr)	(Nm³/년)
공동주택	50,630.0	80	40,504.0	49	15	2,592,256.0	254.4	1,099,008.0
부대시설	2,060.0	84	1,730.4	115	7	211,108.8	20.7	89,424.0
합계	52,690.0	-	42,234.4	-	-	2,803,364.8	275.1	1,188,432.0

주) 1. 공동주택 연면적은 전용면적을 적용함
2. 부대시설은 관리사무소, 경로당, 어린이집, 주민공동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 용역원휴게실, 경비실를 적용함
3. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함
4. 난방기간은 6개월(24시간/일)로 가정하여 산정함
자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 집단에너지 사용계획서 작성기준(산업통상자원부 고시 제2018-202호)
3. 에너지법 시행규칙 [별표]

< 취사용 연료사용량 >

구 분	연면적 및 세대수		원단위		연료사용량	
		단위			(Nm³/년)	(Nm³/hr)
공동주택	741	세대	1,411.20	Mcal/세대·년	102,620.1	70.3
부대시설	2,060.0	(㎡)	2.84	Mcal/㎡·년	574.1	0.4
합 계	-		-	-	103,194.2	70.7

주) 1. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함
2. 일 취사시간은 4시간으로 적용
자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 에너지법 시행규칙 [별표]

■ 전력사용량 변화

• 사업시행 후 계획구역내 전력 사용량을 산정한 결과 연간 약 4,276.4MWh/년을 사용할 것으로 예측됨.

< 전력사용량 >

구 분	연면적 (㎡)	단위전력부하 (VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전력사용량 (MWh/년)
공동주택	50,630.0	30	35	1.3	3,582.3
부대시설	2,060.0	100	50	1.3	694.1
합 계	52,690.0	-	-	-	4,276.4

주) 1. 전력사용량(MWh/년) = 연면적(㎡) × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ $10^{\wedge 6}$
2. 부등률 기준 : 1.3 (한전내부규정)
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025, 서울특별시

■ 연료사용에 따른 온실가스 배출량

• 연료사용에 따른 온실가스 배출량은 2,796.4tonCO_2eq/년으로 산정됨.

< 연료사용에 따른 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (Nm³/년)	순발열량 (MJ/Nm³)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
계획구역	CO_2	1,291,626.3	38.5	56,100	1	2,789.7
	CH_4			5	21	5.2
	N_2O			0.1	310	1.5
	합계	-	-	-	-	2,796.4

주) 1. 순발열량 : 38.5MJ/Nm³ : 에너지법 시행규칙 제5조1항 관련 [별표 1]
2. 온실가스배출량(tonCO_2eq/년) : 연료사용량(Nm³/년) × 순발열량(MJ/Nm³) × 배출계수(kg/TJ) × 지구온난화지수 ÷ 10^{-9}
자료 : 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09., 환경부

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량

• 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과, 2,030.0tonCO_2eq/년으로 산정됨.

< 전력사용에 따른 온실가스 배출량 >

구 분	전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO_2/MWh)	지구온난화지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
계획구역	4,276.3	0.4747	1	2,030.0

주) 1. 온실가스배출량(tonCO_2eq/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2/MWh) × 지구온난화지수
2. 전력 배출계수 : 0.4747(tCO_2/MWh)
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025, 서울특별시

나. 저감방안

1) 연료사용기본계획

- 서울시는 청정연료인 LNG 및 저황유를 사용하여 계획구역 운영시 LNG를 사용, 온실가스배출량을 최소화
- "서울특별시 에너지기본조례"에 준한 고효율제품 및 환경표지인증제품의 도입
- "건축물 열손실 방지 및 에너지절약 계획서" 및 "연도별 에너지 절감목표설정 및 관리계획서" 제출
- 이산화탄소 배출저감을 위한 "자발적 협약"(에너지 이용합리화법 제28조)의 이행 및 준수

2) 에너지절약 방안 및 기대효과

- 에너지 소비절약형 건물로 유도 - 건물의 에너지 소비절약형 건물의 유도방안으로 도입 가능한 에너지절약 시스템을 건축물 실시설계시 충분히 검토, 에너지 과다사용으로 인한 주변 대기질에 미치는 온실가스배출 최소화

< 에너지절약 방안 및 기대효과 >

구 분	에너지절약 방안	기대효과
열부하감소	-외기냉방 제거(엔탈피 제어)	-외기 취입에 의한 냉방전력 절감
	-최소 외기 유입 조절	-재실인원의 CO_2 농도에 의한 외기량 제어
	-예냉, 예열시 공기유입 조절	-냉난방시 예열, 예냉부하 경감
	-야간 자연환기 이용	-외기에 의한 냉방부하 경감
	-무누출 댐퍼 사용	-냉난방 및 동력부하 감소
수송시스템에 대한 동력감소	-펌프 대수조절(대수분할)	-펌프의 고효율 운전 도모
	-고효율 전동기 사용	-동력부하 감소
	-덕트시스템의 저항 감소	-동력부하 감소
	-배관시스템의 저항 감소	-동력부하 감소
	-고효율 여과 장치	-실내청정도 향상 및 전력절감
효율증대	-냉동기의 냉수온도 상향조정	-냉수온도 1℃에 3~4% 전력 절감
	-냉수 순환 조절	-펌프 소비전력 절감
공기에너지감소	-환기	-실내공기의 청정도 유지 및 부하감소
	-공기조화된 공기의 2단 활용	-실내공기의 청정도 유지 및 부하감소
위생 시스템 에너지절감	-저층부 직수 공급	-펌프동력 절감
	-절수형 위생기구 사용	-절수형 위생기구 설치로 수자원 절감
에너지공급설비	-건물 자동제어 시스템 채택	-건물 자동제어 채택시 에너지 20% 절감가능

3) 서울시 녹색건축물 설계 기준의 반영

• 「건축물 에너지절약설계기준」 적용 대상인 신축, 증축, 전부 개축, 전부 재축, 이전의 경우인 건축물

< 녹색건축물 설계 기준 >

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">평가내용</th><th colspan="12">적용기준</th></tr>
<tr><th>대상</th><th colspan="5">주거</th><th colspan="5">비주거</th></tr>
<tr><td rowspan="3">환경성능</td><td rowspan="3">녹색건축인증</td><td>[가]</td><td colspan="10">우수(그린2등급) 이상</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td colspan="10">우량(그린3등급) 이상</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td colspan="10">일반(그린4등급) 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지 성능</td><td rowspan="3">건축물 에너지
효율등급 인증</td><td>[가]</td><td colspan="10">1++등급 이상</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td colspan="10">1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td colspan="10">1등급 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지
관리</td><td rowspan="3">에너지 모니터링
및 데이터 분석
①세대별 에너지원별
모니터링1)기능
②공용부분 에너지원별
모니터링 기능
③데이터 분석 기능
④동별 에너지원별
모니터링 기능
⑤동별 5종 이상 에너지
용도별2) 모니터링 기능
⑥BEMS 설치</td><td>[가]</td><td colspan="5">① + ② + ③</td><td colspan="5">③ + ④ + ⑤ + ⑥</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td colspan="5">① + ②</td><td colspan="5">③ + ④ + ⑤</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td colspan="5">①</td><td colspan="5">③ + ④</td></tr>
<tr><td rowspan="7">신재생
에너지</td><td rowspan="7">신재생에너지
의무설치[3),4),5),6)]</td><td colspan="2">년</td><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공</td><td>32%</td><td>34%</td><td>34%</td><td>36%</td><td>36%</td><td>32%</td><td>34%</td><td>34%</td><td>36%</td><td>36%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">민간</td><td>[가]</td><td>10%</td><td>10.5%</td><td>11%</td><td>11.5%</td><td>12%</td><td>14%</td><td>14.5%</td><td>15%</td><td>15.5%</td><td>16%</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td>9.5%</td><td>10%</td><td>10.5%</td><td>11%</td><td>11.5%</td><td>13%</td><td>13.5%</td><td>14%</td><td>14.5%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td>9%</td><td>9.5%</td><td>10%</td><td>10.5%</td><td>11%</td><td>12%</td><td>12.5%</td><td>13%</td><td>13.5%</td><td>14%</td></tr>
<tr><td colspan="12">1) 에너지원별 모니터링은 건물에 사용되는 모든 에너지(전기, 가스, 지역냉난방, 수도 등)를 대상으로 한다.
2) 5종 선택 : [필수 3] 난방, 냉방, 급탕 / [선택 2] 공조용 팬, 펌프(열원용, 급탕용, 급수용), 전등, 전열, 엘리베이터
3) 산출방식은 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부고시) 및 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단 신·재생에너지센터고시)을 따르되 공동주택은 용도별 단위에너지사용량을 230kWh/㎡y로 반영한다. 또한 [별표1]에 따른 대체 비율은 의무설치 비율의 최대 50% 미만까지 인정한다.
4) 연면적의 합계 3만㎡이상 비주거 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열·수열로 설치하거나, 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치하여야 한다. 단, 시장이 설치부지가 부족하거나 지하에 지장물이 있는 등 현장 여건상 의무기준 준수가 불가하다고 인정하는 경우, 지열·수열 의무설치 비율을 완화하거나 면제할 수 있다.
5)태양광 설비는 별표2의 설치기준을 따른다.
6)지열·수열 설비는 별표3의 설치기준을 따른다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">에너지성능
(A 또는 B
선택)</td><td>건축물 에너지
효율등급(A)</td><td rowspan="2">[라]</td><td colspan="10">2등급 이상</td></tr>
<tr><td>EPI[1)] 기준
(B)</td><td colspan="10">건축부문
1번(거실의 외벽단열) 0.8점 이상, 2번(지붕단열) 0.8점 이상,
3번(바닥단열) 0.8점 이상, 5번(창 및 문의 기밀성능) 0.9점 이상 각 충족
기계설비부문
1번(난방) 0.9점 이상, 2번(냉방) 0.9점 이상[2)] 각 충족</td></tr>
<tr><td colspan="12">1) 건축물의 에너지절약설계기준에 따른 에너지성능지표(EPI)이며, EPI의 점수 및 내용은 [별표4]을 따른다.
2) 기계설비부문 1번(난방), 2번(냉방) 설비 평가는 다음의 경우 평가에서 제외한다.
-기계설비부문 1번 : 전체 난방 용량의 80% 이상을 축열식 전기 난방, 지역 난방, 소형가스 열병합 난방, 소각로 활용 폐열시스템으로 채택한 경우
-기계설비부문 2번 : 전체 냉방 용량의 80% 이상을 축냉식 전기 냉방, 가스 및 유류이용 냉방(단, 가스히트펌프 방식은 제외), 지역냉방 또는 소형 열병합 냉방으로 채택한 경우
-기계설비부문 1번 및 2번 : 입주자 공사분으로 건축물 사용승인시까지 냉방 또는 난방 설비를 신설하거나 교체하지 않는 경우</td></tr>
</table>

10. 자원순환

가. 영향예측

1) 공사시

■ 작업인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨의 발생

- 생활폐기물 : 44.1kg/일
- 분뇨 : 68.0ℓ/일

< 공사시 생활폐기물 및 분뇨 발생량 >

구 분	인원수 (인)	생활폐기물		분뇨	
		발생원단위(kg/인 · 일)	발생량(kg/일)	발생원단위(ℓ/인 · 일)	발생량(ℓ/일)
비상주인원	53	0.55	28.9	0.84	44.5
상주인원	14	1.09	15.3	1.68	23.5
계	67	-	44.1	-	68.0

주) 영등포구 생활폐기물 발생량 129,834.5톤/년, 사업장비배출시설계폐기물 발생량 28,542.8톤/년, 분뇨 발생량 668㎥/일 및 영등포구 인구 2024년 기준 397,173인 적용
비상주인원은 작업시간(8시간)을 고려하여 발생원단위의 50% 적용

자료 : 1. 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부·한국환경공단
2. 2024 제39회 영등포통계연보, 2025, 영등포구

■ 투입장비 가동에 따른 지정폐기물(폐유)의 발생

- 폐유 : 19.8ℓ/일

< 폐유 발생량 >

투 입 장 비 명	규 격	투입대수	연료사용량(ℓ/hr·대)	잡품비(%)	폐유발생량(ℓ/일)
불 도 저	19ton	1	25.0	16	3.2
백 호 우	1.0㎥	2	19.5	22	6.9
덤 프 트 럭	15ton	2	15.9	38	9.7
합 계	-	5	-	-	19.8
※폐유 발생량 = 연료사용량 × 투입대수 × 1일작업시간(8hr) × 잡품비 × 10%					

자료 : 건설공사 표준품셈, 2025, 국토교통부·한국건설기술연구원

■ 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생

- 계획구역 내 위치하는 건축물 철거로 인한 건설폐기물의 발생

2) 운영시

■ 사업시행으로 인한 생활폐기물 및 분뇨의 발생(공동주택에 의한 발생량만을 고려)

- 생활폐기물 : 1,583.1㎏/일
- 분뇨 : 2,440.0ℓ/일

< 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생량 >

구 분	인원수 (인)	생활폐기물		분뇨	
		발생원단위(kg/인 · 일)	발생량(kg/일)	발생원단위(ℓ/인 · 일)	발생량(ℓ/일)
공동주택	1,452	1.09	1,583.1	1.68	2,440.0

자료 : 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부·한국환경공단

나. 저감방안

1) 공사시

■ 생활폐기물 및 분뇨 처리

- 공사시 투입인부에 의해 발생하는 생활폐기물은 현장사무소를 중심으로 발생할 것이 예상되는 바, 눈에 띄는 적정장소에 종류·성상별 분리수거함을 설치하여 무단투기를 방지하고 재활용을 용이케 한 후, 폐기물처리계획에 따라 정기적으로 폐기물 처리업체를 통하여 위탁처리토록 할 것임.
- 분뇨는 이동식 간이화장실을 설치하여 공사장 작업인부에 의한 분뇨의 무단투기를 방지토록 할 것이며, 일정 용량이 되면 수거차량을 이용하여 분뇨처리장으로 이송 후 위생적으로 처리할 것임.
- 발생하는 폐기물의 종류 및 발생량 등을 종합하여 재활용이 가능한 자원은 최대한 분리배출함으로써 최종 폐기되는 폐기물량을 최소화하겠음.(자원재활용법 제12조의 3 및 제13조)
  - 폐기물관리법 제2조 및 동법 시행령 제2조에 해당하는 사업장에서 발생한 모든 폐기물을 적절한 처리기준과 방법에 따라 처리
- 사업장에서 배출되는 폐기물의 지정폐기물 해당여부를 미리 확인하고, 폐기물이 발생한 날부터 1개월 이내 사업장폐기물 배출자 신고를 준수할 것임.(폐기물관리법 제17조 및 시행규칙 제18조)
  - 배출시설을 설치·운영하는 사업장에서 1일 평균 100㎏ 이상 배출 시
  - 폐기물을 1일 평균 300kg 이상 배출 시
  - 일련의 공사(건설공사 제외) 또는 작업으로 인해 5톤 이상 배출 시

■ 지정폐기물 처리

- 폐유는 차량정비업소를 통한 장비오일교환과 세척을 실시할 것이며, 고장 등으로 인해 부득이하게 현장에서 폐유가 발생할 경우는 폐유저장소에서 일괄 수집 후 위탁처리 할 것임.
- 폐석면 발생 시 지정폐기물 신고 및 처리(폐기물관리법 제17조 제5항)를 시행하겠음.

■ 건설폐기물 처리

- 건설폐기물은 재활용 처리를 원칙으로 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제5조에 의거하여 처리대책을 수립하고, 「동법 제6조」에 의거하여 종류·성상별로 분리배출하여 최대한 재활용 처리하도록 할 계획임.
- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 시행령 제6조의2에 따른 500㎡ 이상 건축물 철거 공사로서 건설폐기물의 재활용률을 높이기 위해 건설폐기물 14종을 우선 분별 해체한 후 철거하여야 함. 분별해체시 공사금액, 기간 및 재활용에 필요한 사항을 공사 시방서 등 계약서류에 명시하겠음(건설폐기물 14종 : 폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐블록, 폐기와, 폐목재, 폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지, 폐금속류, 폐유리, 폐타일 및 폐도자기, 폐보드류, 폐판넬).
- 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 '건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률, 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침' 등 관련 법규에 따라 철저히 분리배출·운반·처리하겠음
  - 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행규칙 별표1」에 의거 불연성폐기물(폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐블럭, 폐기와, 건설오니, 폐금속류, 폐유리, 폐타일 및 폐도자기)과 가연성폐기물(폐목재, 폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지), 그 밖의 건설폐기물(폐보드류, 폐판넬)로 구분하여 재활용 및 소각 가능성 또는 매립 필요성 여부에 따라 종류별로 배출, 수집·운반, 보관
- 혼합건설폐기물은 분리선별 강화하여 배출을 최소화하며, 발생된 혼합건설폐기물은 중간처리업체로 운반하여 최대한 재활용하겠음.
  - 혼합건설폐기물 : 『건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률』 시행령 [별표1]
    · 둘 이상의 건설폐기물이 혼합된 것을 말하되, 다음의 기준에 맞게 혼합된 경우로 한정
    · 불연성 건설폐기물에 가연성 건설폐기물과 그 밖의 건설폐기물이 혼합된 상태로 불연성 건설폐기물을 제외한 건설폐기물의 함량이 중량기준으로 5퍼센트 이하일 것
    · 불연성 건설폐기물을 제외한 가연성 건설폐기물과 그 밖의 건설폐기물이 혼합된 상태로 가연성 건설폐기물의 함량이 중량기준으로 5퍼센트 이하일 것
- 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제35조(순환골재의 품질기준 등) 및 제 38조에 따른 순환골재 등의 사용을 현장여건에 따라 적극 사용할 수 있도록 고려하겠음.
  - 순환골재 의무 사용 대상 건설공사: 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 발주하는 건설폐기물법 시행령 제5조 및 서울시 건설폐기물 재활용촉진에 관한 조례 제4조 및 제5조의 건설공사를 말하며, 순환골재 및 순환골재 재활용제품을 의무사용 용도에 따라 사용하여야 함

- 의무 사용 용도 : 도로 보조기층용, 기초다짐용 및 채움용, 매립시설 복토용, 아스팔트콘크리트 포장용(순환골재 등 의무 사용공사의 순환골재·순환 골재 재활용제품 중 사용 용도 및 의무사용량에 관한 고시 의거)

2) 운영시

■ 생활폐기물 처리

- 본 계획구역에서 발생하는 생활폐기물의 감량 및 재활용품의 원활한 수거를 유도하기 위해 소정의 장소에 수집·집적할 수 있도록 계획하여 발생원으로부터 직접 분리수거가 이뤄지도록 한 후 성상별(가연성(음식물쓰레기), 불연성, 재활용품)로 안정적이고 효율적인 처리를 위해 전량 위탁처리 할 것임.
- 음식물쓰레기 수집·운반 및 재활용 촉진을 위해 음식물쓰레기는 자원화 또는 적정처리 할 수 있도록 물기를 제거하여 별도의 장소에 배출케 하고, 이때 악취가 나거나 쥐·모기·파리 등 해충이 생기지 아니하도록 위생적으로 관리할 계획임.
- 모든 발생되는 폐기물은 발생량의 최소화 및 4R(Reduce, Reuse, Repair, Recycle)을 근간으로 하는 친환경적 자원순환이 이루어질수 있도록 배려하여야 함.

11. 소음·진동

가. 현황

1) 계획구역 및 주변 현황조사

- 본 사업은 주택단지를 재건축하는 사업으로, 계획구역의 사업내용 중 생활소음·진동 및 교통소음·진동 등을 야기할 시설, 소음·진동 배출시설은 계획되어 있지 않은 것으로 조사됨.
- 계획구역 북측으로 올림픽대로가 0.7km 이격되어 위치하고 있음.
- 계획구역 서측으로 서울공항이 약 7.1km 이격되어 위치하고 있지만, 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」에 따른 소음대책지역에 해당되지 않은 것으로 조사됨.

2) 정온시설 현황조사

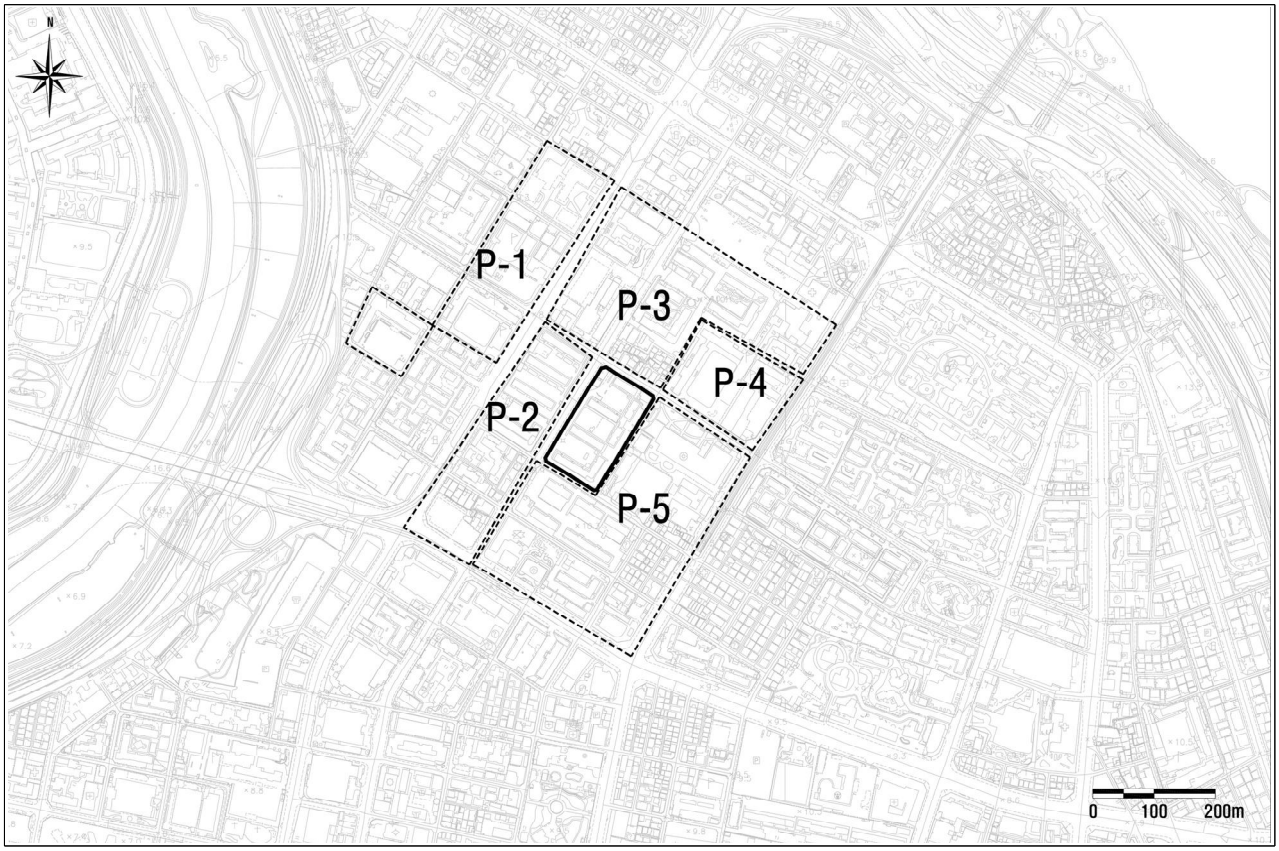
- 계획구역 주변으로 주거시설, 학교 등 총 5개소의 정온시설이 분포하는 것으로 조사됨.
- 한편, 주변 소음원으로 계획구역 서측으로 선유로가 위치하고 있고, 북측으로 당산역 및 양평로가 위치하여 소음이 발생되고 있음.

< 정온시설 분포현황 >

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리(m)	비고
P - 1	학교1	165	
P - 2	주거시설1	30	
P - 3	주거시설2	30	
P - 4	학교2	35	
P - 5	주거시설3	20	

주) 공사구간과의 이격거리는 투입장비의 작업반경 등을 고려하여 표시함(+10m)

< 정온시설 분포현황도 >



나. 영향예측

1) 공사시 소음 목표기준

- 공사시 소음 적용기준은 「소음·진동관리법」에서 고시하는 “생활소음규제기준” 에 의거 주거시설은 65㏈(A), 상업시설은 70㏈(A)을 목표기준 설정함.
- 교육시설의 경우 학교보건법에 따라 교사내 소음허용 목표치인 주간55㏈(A)로 목표기준 설정함.

2) 공사시 소음 영향예측

- 건설장비에 의한 공사장 소음은 장비가동시 발생되는 장비의 엔진음, 마찰음, 충격음 등에 의해 발생될 수 있으며, 공사시 주요 공종별 투입장비를 토대로 소음예측을 실시한 결과, 주거지역 기준으로 철거 공사시 약 50m, 부지정지 공사시 약 69m, 구조물 공사시 약 68m의 지역에서 “생활소음규제기준, 공사장, 65㏈(A)” 을 만족하는 것으로 예측됨.
- 한편, **건설장비 투입에 의한 소음예측은 합성소음도가 가장 높은 부지정지 공사시를 기준으로 영향예측을 실시**함.

< 건설장비별 발생소음도 및 이격거리별 소음도 >

구 분	장 비 명	투입대수 (대)	소음도 (dB(A))	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 소음도(dB(A))				
					50m	68m	69m	90m	110m
철거공사	압쇄기	1	65.9	75.4	64.9	62.3	62.2	59.8	58.1
	덤프트럭	1	74.9						
부지정지	불도저	1	73.1	78.2	67.7	65.1	64.9	62.6	60.9
	백호우	1	71.7						
	덤프트럭	1	74.9						
구조물공사	크레인	1	70.1	78.0	67.5	64.9	64.8	62.4	60.7
	콘크리트펌프카	1	73.5						
	덤프트럭	1	74.9						

주) 장비당 소음도는 15m 이격지점에서의 대수평균 소음도임.
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

- 공사시 주변지역 소음예측결과 57.4~75.7dB(A)로 모든지점에서 소음목표기준을 상회 하는 것으로 예측됨.

< 공사시 소음예측결과 >

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리 (m)	예측소음도 (dB(A))	소음목표기준 (dB(A))
P - 1	학교1	165	57.4	55
P - 2	주거시설1	30	72.2	65
P - 3	주거시설2	30	72.2	65
P - 4	학교2	35	72.2	55
P - 5	주거시설3	20	75.7	65

3) 공사시 진동 목표기준

- 진동 목표기준을 용도지역별 생활진동규제기준을 적용하여 주거시설 주간 기준 65dB(V)로 설정함.

4) 공사시 진동 영향예측

- 공사시 건설장비 운영에 따른 합성진동도 및 거리별 진동도는 다음과 같으며, 건설장비 투입에 의한 진동예측은 합성진동도가 가장 높은 부지정지 공사시를 기준으로 영향예측을 실시함.

< 건설장비별 발생진동도 및 이격거리별 진동도 >

구 분	장 비 명	투입대수 (대)	진동도 (dB(V))	합성진동도 (dB(V))	이격거리별 진동도(dB(V))				
					10m	20m	40m	60m	80m
철거공사	압쇄기	1	39.9	40.8	53.5	48.7	43.8	40.9	38.9
	덤프트럭	1	33.3						
부지정지	불도저	1	55.4	55.5	53.5	48.6	43.7	40.9	38.8
	백호우	1	39.9						
	덤프트럭	1	33.3						
구조물공사	크레인	1	31.4	39.9	37.9	33.0	28.1	25.3	23.2
	콘크리트펌프카	1	33.3						
	덤프트럭	1	33.3						

주) 장비별진동도는 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임.
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

- 공사시 주변지역 진동예측결과 33.8~48.6dB(V)로 예측되어 전지점에서 진동목표기준을 만족하는 것으로 예측됨.

< 공사시 진동예측결과 >

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리 (m)	예측진동도 (dB(V))	진동목표기준 (dB(V))
P - 1	학교1	165	33.8	65
P - 2	주거시설1	30	45.7	65
P - 3	주거시설2	30	45.7	65
P - 4	학교2	35	44.7	65
P - 5	주거시설3	20	48.6	65

5) 운영시 소음·진동

- 운영시 계획구역 계획구역 서측으로 선유로가 위치하고 있고, 북측으로 당산역 및 양평로 등 주변 도로에 의한 도로교통소음으로 인한 영향이 예상되며 소음목표기준인 도로변지역 “가” 및 “나” 지역의 주간 65㏈(A), 야간 55㏈(A)을 만족할 수 있도록 추가적인 대책이 요구됨.

다. 저감방안

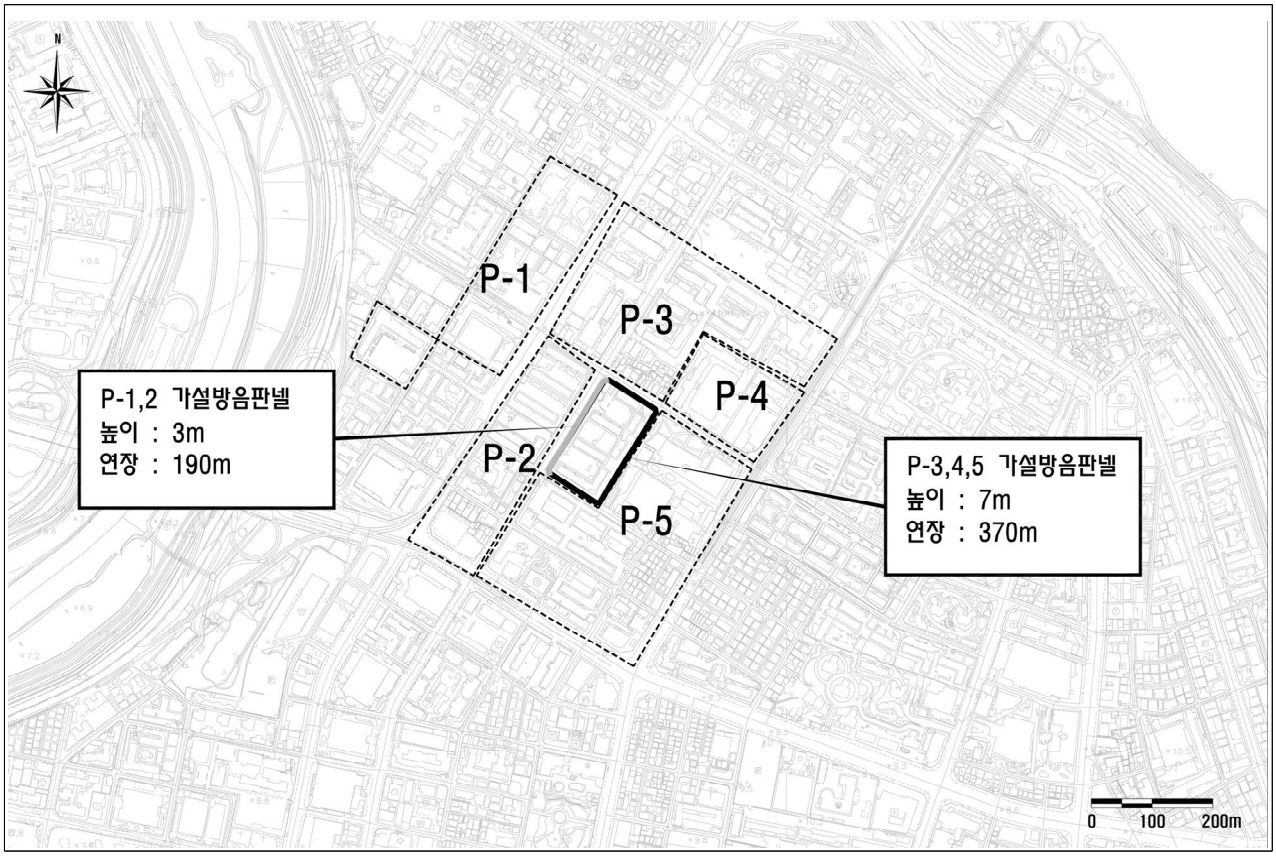
1) 공사시

- 소음에 대한 일반적인 저감대책으로 환경부에서 제시한『건설공사장 소음관리 요령(2003, 9)』을 준수하여 발생음원을 최소화하여 시행토록 함.
- 야간작업을 제한하고 주간(08 : 00~18 : 00)에만 실시
- 공사장비의 운행속도 제한(20㎞/hr이하) 및 공사장비의 집중투입을 억제
- 소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있는 경우에는 사전에 주변 지역주민에게 알려 협조를 요청

< 가설방음판넬 설치지역 및 저감소음도 >

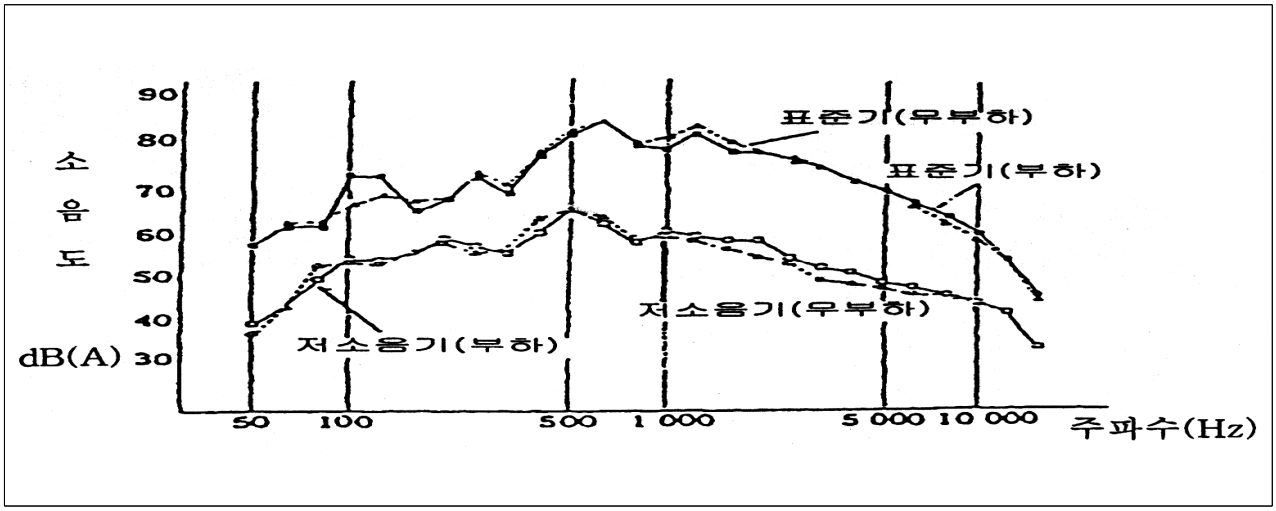
구 분		가설방음판넬		예측소음도 (dB(A))			소음목표 기준(dB(A))	기준검토
		높이(m)	연장(m)	저감전	감쇠치	저감후		
P - 1	학교1	3	190	57.4	9.3	48.1	55	만족
P - 2	주거시설1			72.2	9.6	62.6	65	만족
P - 3	주거시설2	7	370	72.2	13.0	59.2	65	만족
P - 4	학교2	7		72.2	13.0	59.2	55	초과
P - 5	주거시설3	7		75.7	13.2	62.5	65	만족

< 가설방음판넬 설치 위치도 >



- 백호우와 유사한 쇼압레벨의 경우 소음 발생원인 엔진이나 팬부위를 완전히 밀폐한 경우 작업부하의 유무에 관계없이 전 주파수대역에서 약 10dB(A)이상의 저감효과를 나타내는 것으로 조사됨.(소음·진동 공학회지, 1997).

< 소음대책 전·후 소음레벨 비교 >



• 소음·진동관리법 시행규칙」 제22조에 의거, 저소음 건설기계에 해당하는 장비를 사용하도록 계획하였음.

< 저소음 건설기계 범위 >

제22조(저소음 건설기계의 범위 등)
법 제23조제1항에서 "환경부령으로 정하는 소음이 적게 발생하는 건설기계"란 다음 각 호의 어느 하나와 같다.
1.「환경기술 및 환경산업 지원법」제17조에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계
2. 법(법률 제7293호에 의하여 개정되기 전의 것을 말한다) 제49조의2에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계

• 저소음장비투입을 시행한 것으로 가정하여 예측한 결과 소음목표기준을 만족하는 것으로 예측됨.

< 저감방안 수립후 소음도 예측 >

구 분		예측소음도 (dB(A))				소음목표 기준(dB(A))	기준검토
		가설방음판판넬			저소음 장비투입		
		저감전	감쇠치	저감후			
P - 4	학교2	72.2	13.0	59.2	49.2	55	기준만족

2) 운영시

• 건축물 배치에 대한 대응으로서 계획수립시 소음·진동환경을 고려하여 도로변에는 소음으로 인한 영향이 적은 시설물(상업시설 등)을 배치하여 차음역할을 할 수 있도록 계획을 수립함.
• 사업의 특성상 교통소음이 발생하더라도 방음벽 등의 인공구조물 활용한 소음저감은 불가할 것으로 판단되며, 차음성능이 우수한 창호 등을 사용하여 정온한 실내환경을 유도.
• 또한 건축물 배치시 도로변으로부터 최대한 이격하여 교통소음의 직접적인 전달을 최소화하고 주변도로와 인접한 부지경계선에는 다양한 식재공간 및 가로수 식재 등을 계획하여 소음원과의 이격거리를 확보.

< 방음시설 설치사진(예시) >

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>도로변 상업시설 배치</td><td>차음성능이 우수한 창호 사용</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부지경계선 다양한 식재 조성</td></tr>
</table>

12. 일조

가. 현황

- 계획구역은 용도지역상 도시지역, 준공업지역으로 조사되었고, 주변으로 교육시설, 주거시설, 상업 및 업무시설 등이 입지하고 있는 것으로 조사됨.
- 서울기상관측소의 최근 10년간(2014~2023년) 월별 일조시간 조사결과, 7월에 162.13hr로 가장 짧고, 5월에 264.11hr로 가장 긴 것으로 조사됨.

< 월별 일조시간 >

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
일조시간 (hr)	195.29	191.03	229.60	227.40	264.11	214.82	162.13	170.96	200.76	219.65	172.91	180.83	2,429.5

나. 영향예측

1) 검토기준

- 계획구역 주변 교육시설을 대상으로 예측하였으며, 동지일 기준으로 직사일광을 받을 수 있는 08시부터 16시 사이의 8시간 중 간헐적으로 4시간 이상의 총 일조시간(운동장기준 2시간)이 확보될 수 있는지, 또는 대상학교별 기준시간 중 계속하여 2시간 이상의 연속 일조시간(운동장기준 1시간)이 확보될 수 있는지의 여부를 검토함.
  (대상학교별 기준시간 : 유치원, 초등학교 09~13시, 중학교 09~14시, 고등학교 09~15시)

< 일조권 관련 법령 및 권고기준 >

구 분	일조권 관련 법령 및 권고기준
교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표1]	ㅇ 일조 평가기준 - 교지(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사(校舍): 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. 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.

2) 예측범위

- 사업구역 공동주택 층수는 10층~46층으로, 최하층 3.45m, 기준층 2.85m, 최상층 3.05m, 코어 7.5m를 고려하여 건축물 높이를 산정함.

< 건축물 개요 >

위 치	계획 최고층수	위 도	경 도	비 고
서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지	지상 46층	37° 31′ 55″	126° 53′ 44″	-

< 배치도 >



- 우리나라의 지리적 특성상 구조물에 의해 생성되는 일영의 하루 중 움직임은 북서→북→북동으로 이동하게 되며, 남측에는 일영이 발생하지 않아 일조장해 지역은 일영을 발생시키는 건축물의 북측지역에 국한됨.
- 계획구역 내 건축물이 입지함에 따라 일영피해 발생이 예상되는 주변 교육시설 5곳을 선정하여 예측을 진행함.
- 교사의 경우 각 창문의 중앙지점(화장실, 창고, 계단실 제외)을, 운동장의 경우 학교용지 정중앙을 기준으로 10m×10m 이하로 크기를 등분한 중앙지점을 분석지점으로 설정함.

< 일영발생 예측지점 >

구 분	시설명	위치	방향	이격거리(m)
예측지점 1	평화유치원	서울특별시 영등포구 선유동2로 40	북	16
예측지점 2	당서초등학교	서울특별시 영등포구 당산로 187	북동	115
예측지점 3	당산서중학교	서울특별시 영등포구 당산로41길 12	북동	18
예측지점 4	선유중학교	서울특별시 영등포구 선유로 213	서	140
예측지점 5	선유고등학교	서울특별시 영등포구 선유로 227	북서	150

3) 예측방법

- 그림자의 길이는 영향대상 지역의 위 · 경도, 계획고, 태양방위각 및 고도각 등에 의해 계산되는 일영계수(그림자 길이)와 등시간 등에 의해 영향을 받음.
- 본 예측에서는 영향대상 지역의 조건에 따라 일영계수 및 등시간이 자동으로 분석되는 일영예측모델 프로그램(Sanalyst-4.0)을 이용하여 분석하였으며, 예측식은 다음과 같음.

< Sanalyst-4.0 이론식 >

■태양의 고도(수평면상을 기준)

$\sin h = \sin\delta \cdot \sin\varphi + \cos\delta \cdot \cos\varphi \cdot \cos t$

■태양 방위각

$\sin A = \cos\delta \cdot \cos t / \cos h$

■음영길이

$QB = PQ / \tan h$

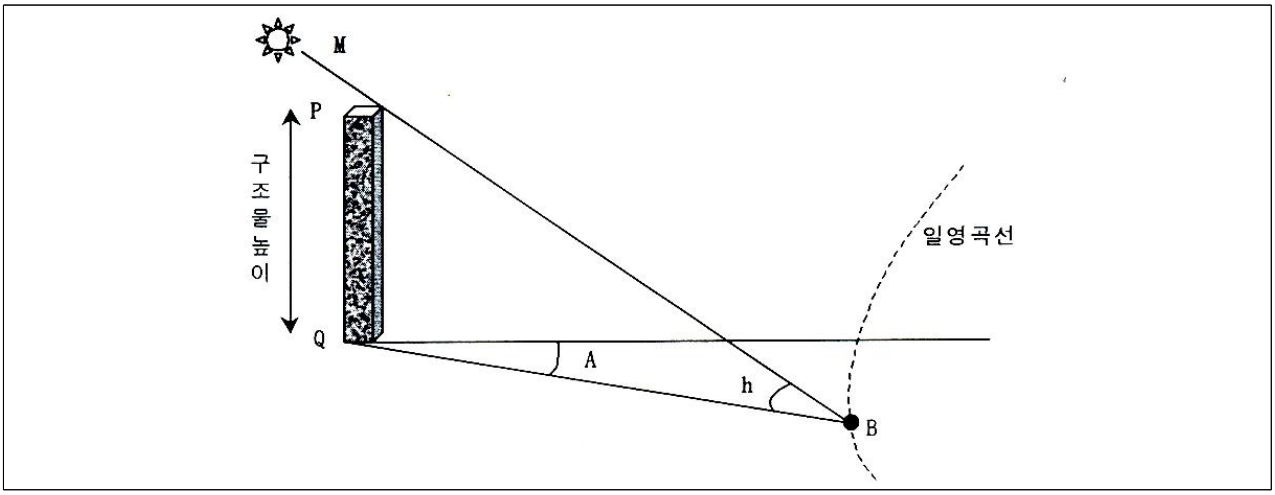
h = 태양의 고도(°)　　A = 태양의 방위각(°)

δ = 태양의 적위 (동지날 기준 -23°45′)　　φ = 관측점의 위도(°)

t = 진태양시 (12시 기준 1시간당 15°의 비율)　　QB = 그림자 길이(m)

PQ = 건물높이(m)

< 태양위치에 따른 일영곡선도 >



4) 예측결과

- 계획구역 주변의 일조 침해 정도를 예측하기 위해 총 일조시간(08시~16시 사이 간헐적으로 4시간 이상, 운동장기준 2시간) 또는 연속 일조시간(대상학교별 기준시간 중 계속하여 2시간 이상, 운동장기준 1시간) 만족 여부를 검토함.
  (대상학교별 기준시간 : 유치원, 초등학교 09~13시, 중학교 09~14시, 고등학교 09~15시)
- 사업시행 전·후 예측지점에 대한 일조분석 결과, 모든 예측지점에서 사업시행 전 대비 사업시행 후 일조 확보 지점 수 및 일조 미확보 지점 수가 동일한 것으로 예측됨.
- 예측지점 2(당서초등학교)의 경우 계획구역 내 건축물로 인한 일조의 영향을 받지 않는 것으로 예측됨.

< 사업시행 전·후 일조 예측결과 >

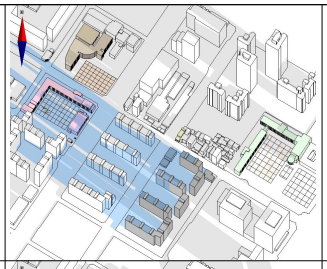
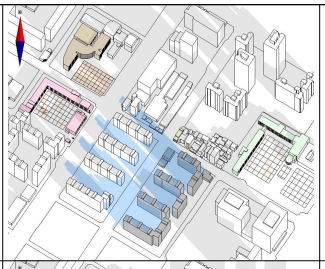
구 분		총 지점 수	사업시행 전		사업시행 후	
예측지점	분석지점		일조 확보 지점 수	일조 미확보 지점 수	일조 확보 지점 수	일조 미확보 지점 수
예측지점 1 (평화유치원)	교사	15	0	15	0	15
예측지점 3 (당산서중학교)	교사	138	76	62	76	62
	강당	22	0	22	0	22
	운동장	48	45	3	45	3
예측지점 4 (선유중학교)	교사1	122	75	47	75	47
	교사2	18	16	2	16	2
	경비실	1	0	1	0	1
	운동장	48	31	17	31	17
예측지점 5 (선유고등학교)	교사	75	66	9	66	9
	운동장	48	48	0	48	0

- 사업시행으로 인한 추가적인 일조시간 불만족 지점은 발생하지 않는 것으로 예측됨.

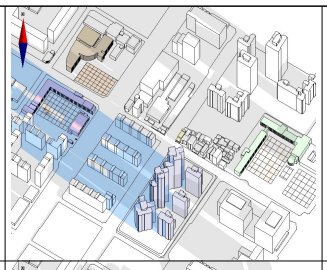
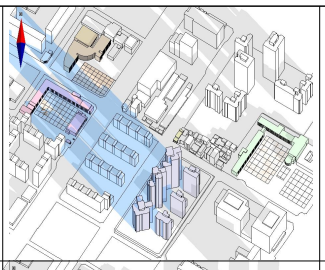
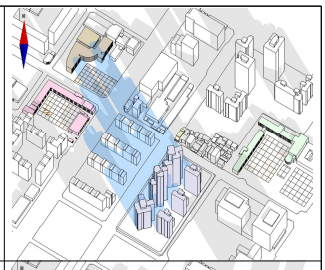
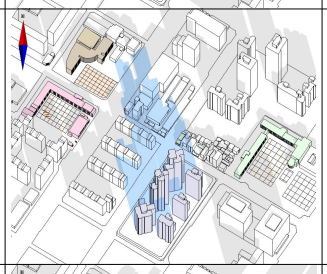
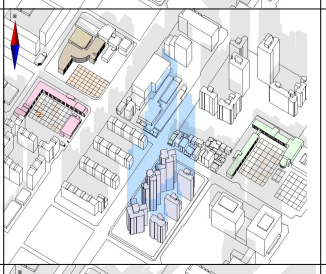
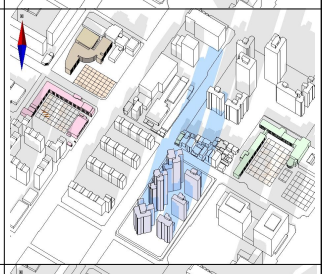
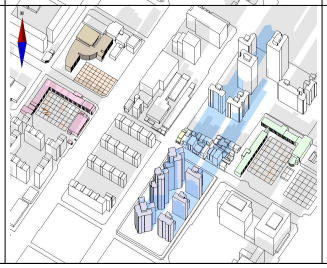
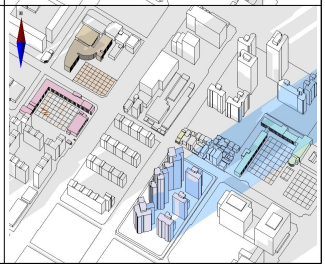
< 일조 만족여부 분석결과 >

구 분	총 지점 수	추가적인 일조 미확보 지점 수
예측지점 1 (평화유치원)	15	0
예측지점 3 (당산서중학교)	208	0
예측지점 4 (선유중학교)	189	0
예측지점 5 (선유고등학교)	123	0

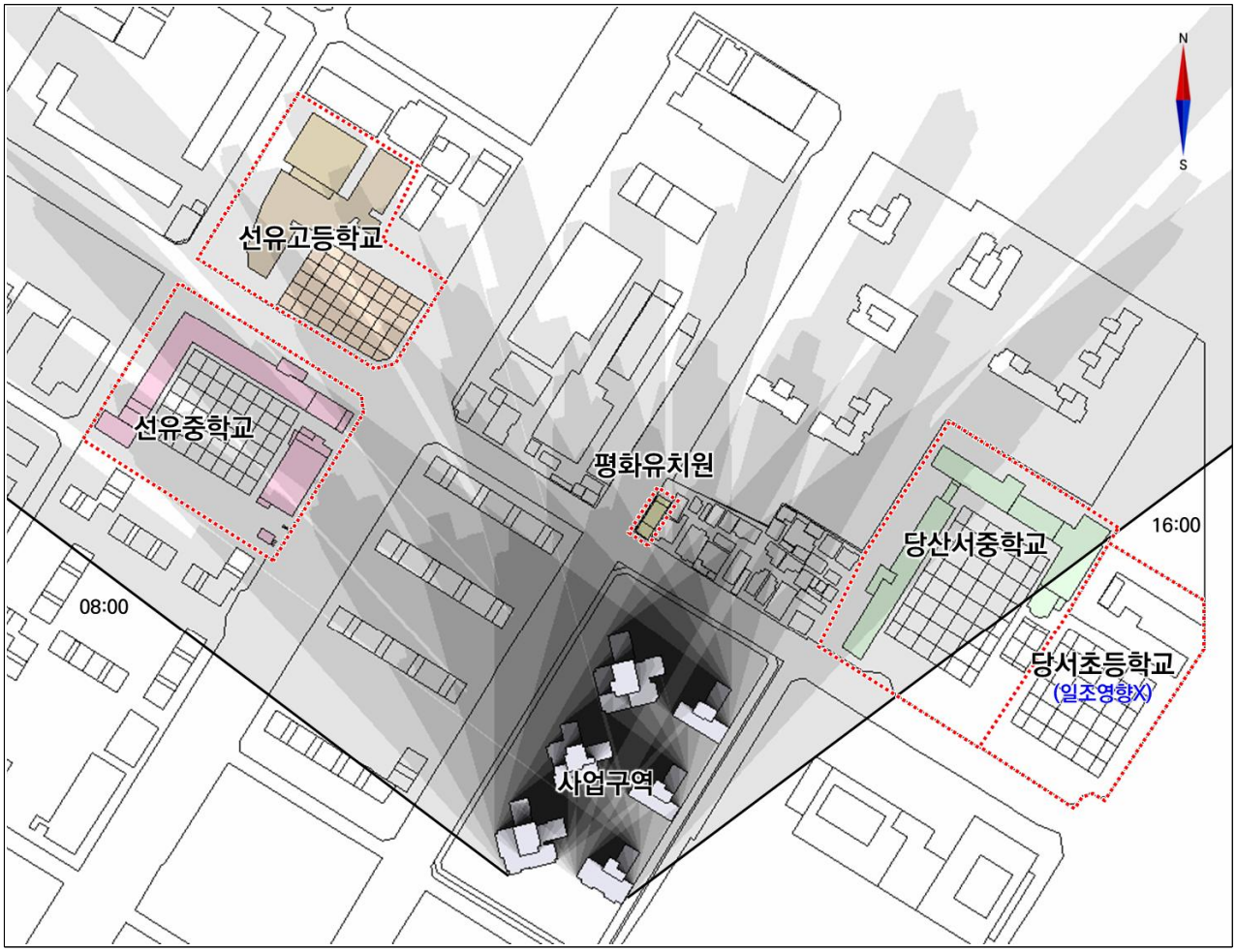
< 시간대별 일영도 (사업시행 전) >

08:00		09:00		10:00	
11:00		12:00		13:00	
14:00		15:00		16:00	

< 시간대별 일영도 (사업시행 후) >

08:00		09:00		10:00	
11:00		12:00		13:00	
14:00		15:00		16:00	

< 일영발생 예측도 >



다. 저감방안

- 계획구역 내 입지하는 건축물로 인한 주변지역의 일조권 변화를 최소화하고자 인접한 대지경계선과 건축선과의 이격거리를 충분히 설정토록 계획함.
- 건축물과 인접대지와의 공간에는 조경녹지 등을 계획하여 주변지역의 일조권 확보가 최대화될 수 있도록 계획하고, 주택건설시 관련법규에 제시된 서울특별시 건축 조례에 준하여 일조장해 영향 범위가 최소화되도록 배치계획을 수립하도록 할 것임.

< 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(서울특별시 건축 조례) >

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. <개정 2013. 3. 28., 2015. 10. 8., 2018. 7. 19., 2023. 12. 29.>

1. 삭제 <2013. 3. 28.>
2. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 10미터를 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. <개정 2015. 10. 8., 2018. 7. 19.>

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. <개정 2015. 10. 8., 2018. 7. 19.>

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. <개정 2018. 7. 19., 2020. 3. 26., 2020. 7. 16., 2020. 12. 31, 2022. 10. 17.>

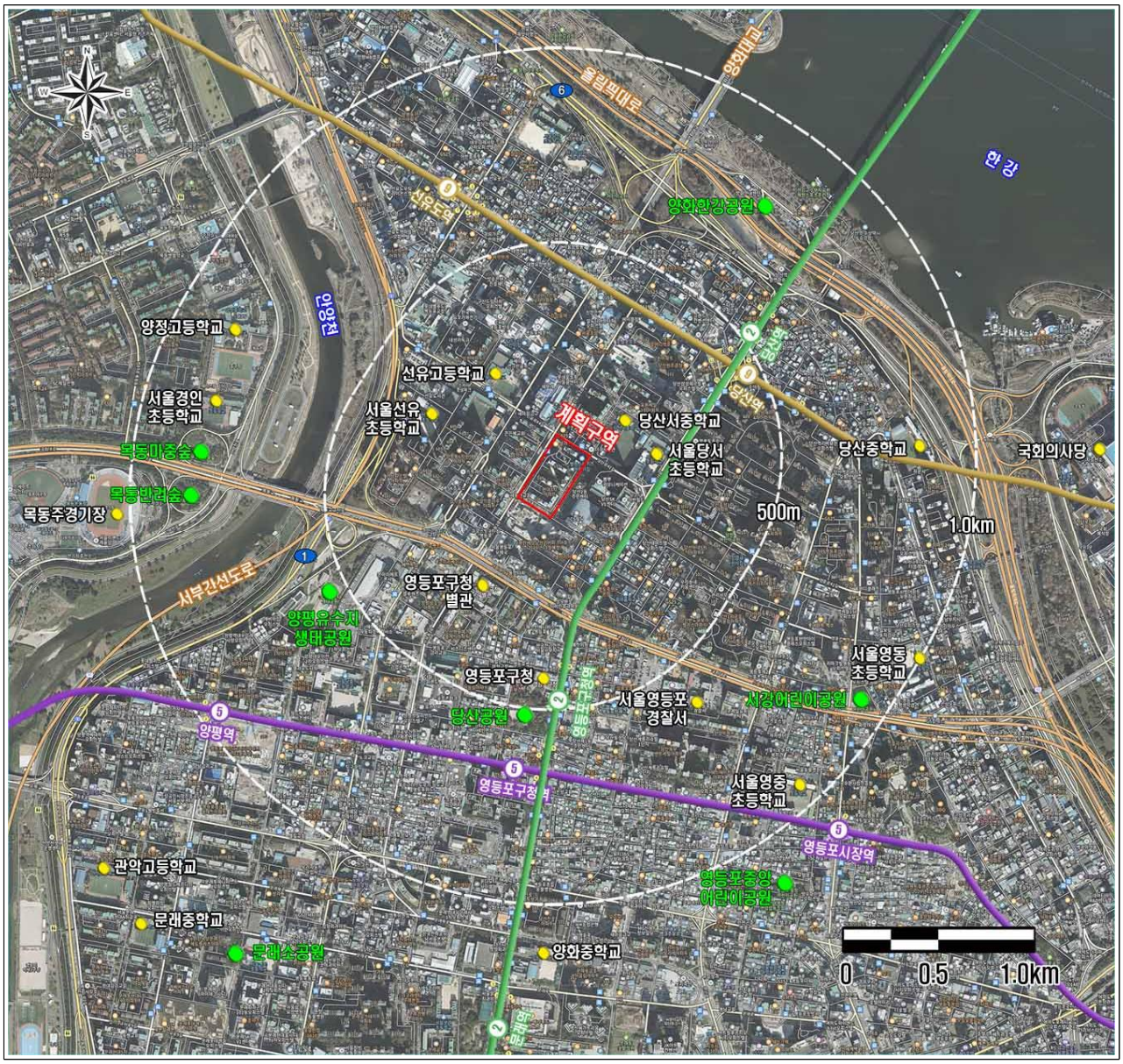
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제 <2022. 10. 17.>
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제 <2022. 10. 17.>

13. 경관

가. 현황

- 계획구역은 서울시 영등포구 당산동4가 88, 89번지에 위치하고, 주변으로 대부분 상업지역이 분포하고 있으며 전형적인 도심지 경관을 이루고 있음.
- 계획구역 동쪽으로 당산서중학교, 서울당서초등학교, 국회의사당, 남쪽으로 2·5호선 영등포구청역, 영등포구청, 서울영등포경찰서, 서쪽으로 선유고등학교, 서울선유초등학교. 안양천, 서부간선도로 목동주경기장, 북쪽으로 2·9호선 당산역, 9호선 선유도역, 양화한강공원, 올림픽대로, 한강 등이 위치하고 있음.

< 경관현황도 >



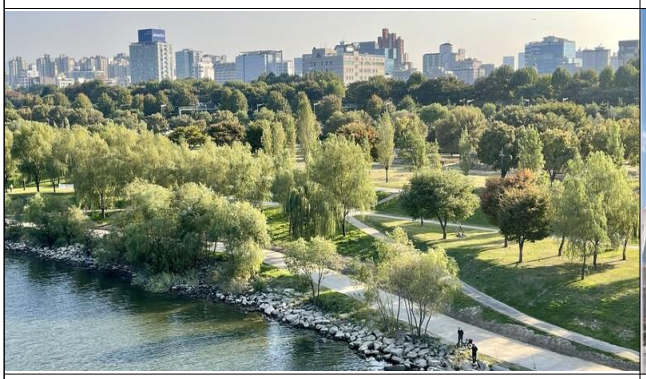
< 경관현황사진 >



양평유수지생태공원



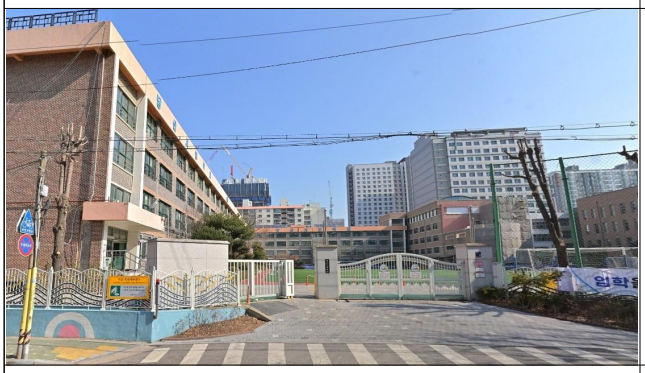
안양천



양화한강공원



영등포구청



당산서중학교



주변 업무 및 주거지역

나. 영향예측

1) 경관영향예측

- 본 계획구역 및 주변지역은 상업시설 및 일반주거지 등이 산재한 경사도 낮은 평탄한 지형으로서 절성토 등으로 인한 불가피한 지형 변화나 자연환경 훼손은 미미할 것으로 예상되며, 따라서 사업시행으로 인해 주변 경관에 미치는 영향은 미미할 것으로 예측됨.

2) 조망 경관계획

- 계획구역 내 시설물 배치로 인한 Sky-Line의 변화가 예상됨.

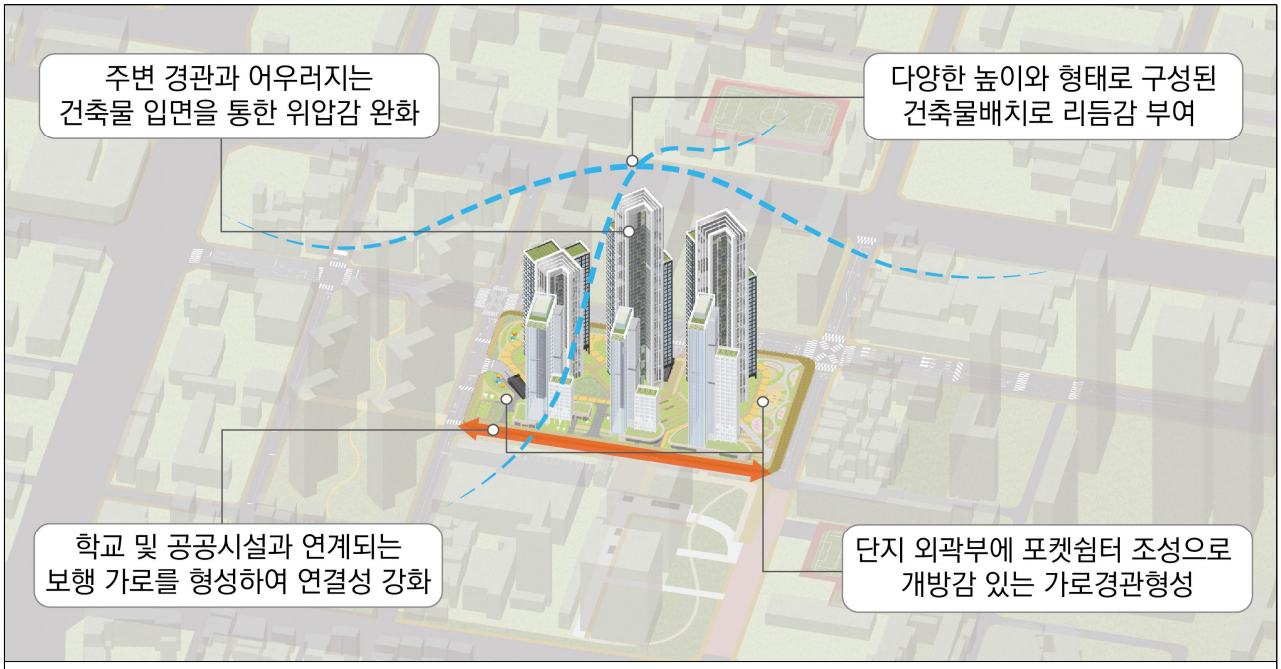
다. 저감방안

- 본 계획구역은 주변 지역과 조화를 이루는 자연스러운 Sky-Line을 형성토록 할 계획임.
- 계획구역 내 진입부에 입구감 창출을 위한 조경 시설물을 설치 및 가로수 수종의 특화로 특색 있는 진입경관 조성함.
- 계획구역 내 휴식공간을 배치시켜 단지의 인지성 제고 및 주민 휴식 여가공간을 제공토록 거점경관 조성함.
- 계획구역 내 인접 대지경계부에는 주변 지역을 고려한 녹지조성 등으로 주변 지역의 경관향상을 도모할 수 있는 인접지 경계부경관 조성함.
- 계획구역을 중심으로 주변 시설물과의 자연스런 스카이라인의 설정 및 주변 개발지와 조화로운 경관 구축함.
- 건축물 높이를 조절하여 고층건물에 대한 위압감 해소와 지역과 상호 연계되는 자연스러운 Sky-Line 형성 유도함.

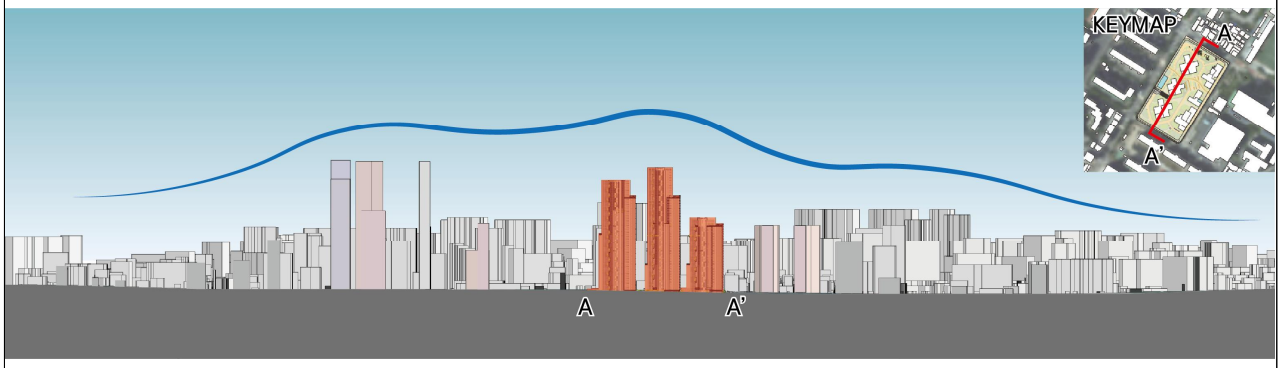
< 배치도 >



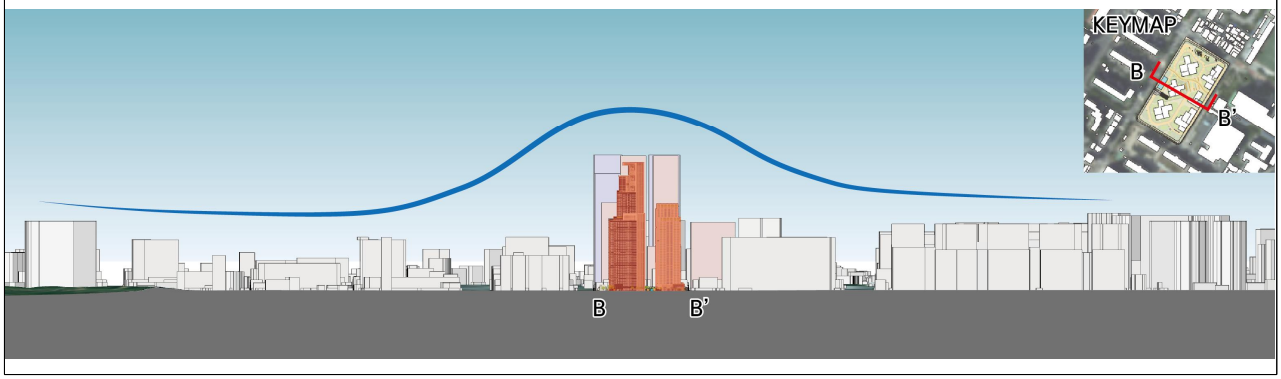
< 스카이라인 계획 >



A-A’ 스카이라인



B-B’ 스카이라인



경관성 검토서

Index

1. 검토의 개요

1.1 검토의 배경 및 목적

1.2 검토의 범위

1.3 경관성 검토 수행 방법

1.4 토지이용계획(안)

1.5 건축계획(안)

2. 경관현황조사 및 분석

2.1 상위 및 관련계획

2.2 경관자원조사 및 분석

3. 조망점 선정

3.1 예비조망점 선정

3.2 가시권 분석

3.3 최종조망점 선정

4. 경관시뮬레이션 분석

4.1 조망점별 경관시뮬레이션

5. 경관영향분석 및 저감방안

5.1 경관영향분석

5.2 저감방안

01

검토의 개요

1.1 검토의 배경 및 목적
1.2 검토의 범위
1.3 경관성 검토 수행 방법
1.4 토지이용계획(안)
1.5. 건축계획(안)

1. 검토의 개요

1.1 검토의 배경 및 목적

- 사업대상지는 현재 36년이 경과(사용승인일 : 1988년)되어 시설 노후화(안전진단 D등급)로 재건축이 시급한 상황으로 주차공간 부족, 안전상 불안심리 작용, 주변과 상반되는 낙후한 도시경관 형성 등 문제점 발생
- 구역 내 공동주택의 노후화로 주거환경의 개선이 필요한 시점에서 서울특별시 도시계획 조례 개정(2024.3.26.) 및 준공업지역 제도 개선 방안(2024.10) 마련됨에 따라 준공업지역 내 노후 아파트 재건축 계획 수립
- 사업대상지인 당산현대3차아파트를 주변으로는 현재 노후 아파트 재건축사업(유원제일2차아파트)이 추진 중이며 지식산업센터(공장이전부지)로 변화 등 주거환경 재창출 및 거주 공간 확대 등 거주민의 개발 의지를 적극 반영하여 지역 간 균형발전 도모
- 준공업지역 내 저이용 부지 활용을 통한 양질의 주택공급 활성화로 상위계획 등 관련 계획과의 정합성을 확보하고, 주변 지역과 조화되는 공동주택단지를 건립하고 단절감 없이 상호 연계, 소통할 수 있는 주택지 조성을 위해 재건축 정비사업을 실시
- 이에 따른 경관적 변화를 예측하고 노후 · 불량 주거의 개선으로 불량경관 제고하고, 주변과 조화로운 주거경관 형성을 위한 저감방안을 수립하고자 함

1.2 검토의 범위

| 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 당산동4가 88, 89번지
- 면 적 : 18,570.9㎡

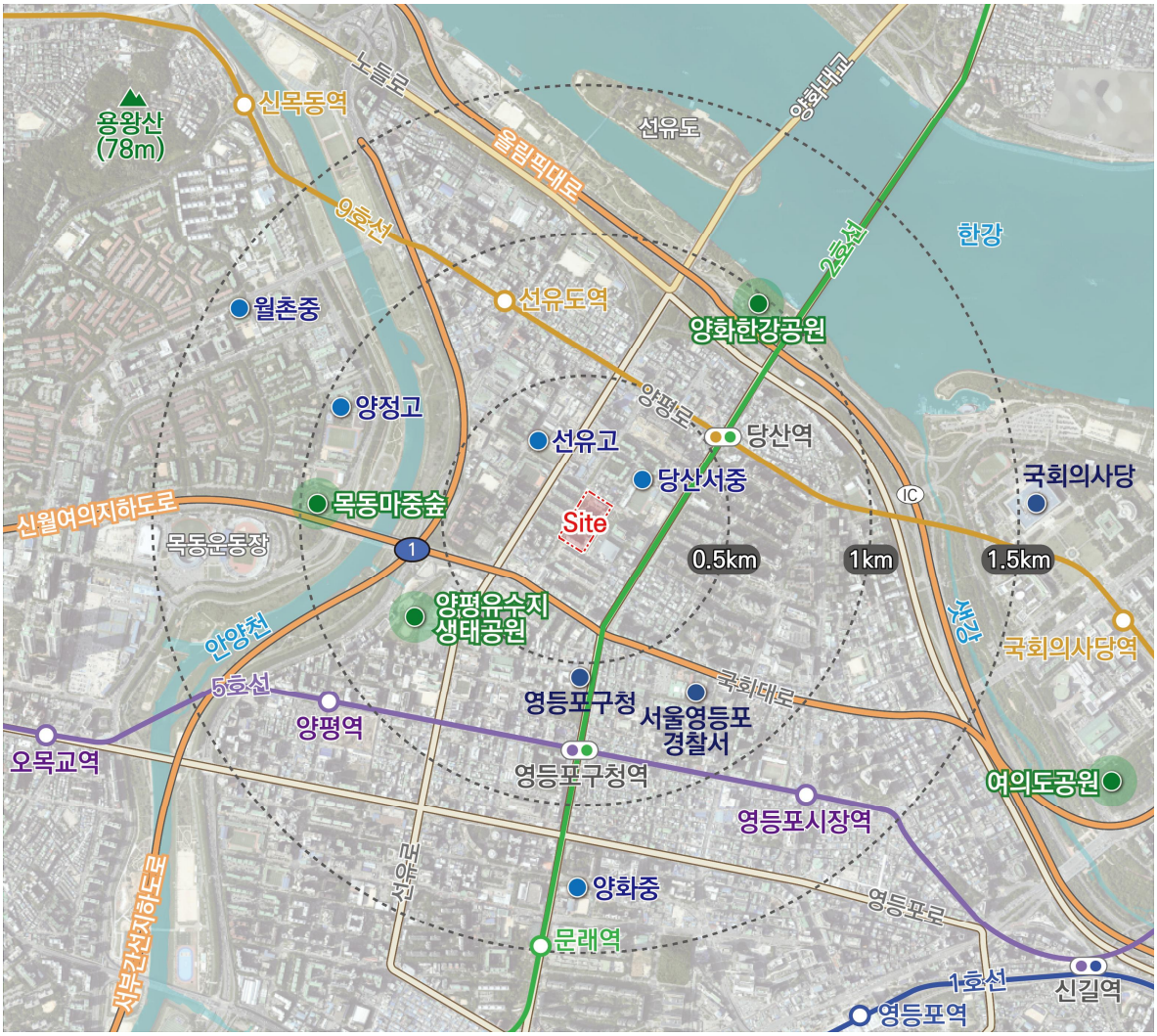
| 시간적 범위

- 시 행 기 간 : 정비사업지정일로부터 공사완료 공고일까지
- 기 준 연 도 : 2025년
- 사업시행기간 : 2025년 ~ 2034년

| 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 조사
- 경관현황분석
- 조망점 선정 및 가시권분석
- 사업시행 전 · 후 경관시뮬레이션
- 경관영향분석 및 저감방안 도출

| 위치도



1.3 경관성 검토 수행 방법

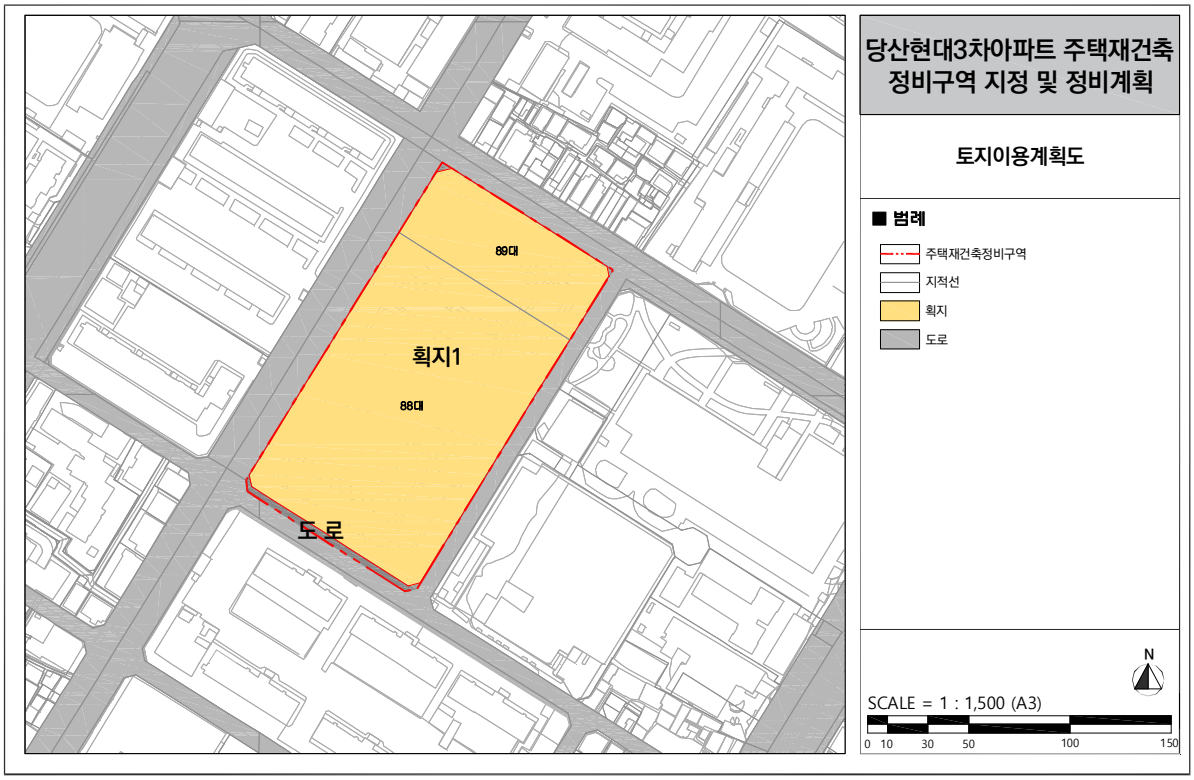
경관현황분석	• 대상지 및 주변 경관자원 현황 파악 • 경관관련 법류 및 계획 검토
예비조망점 선정	• 근/중/원경 거리 설정 • 도시구조 및 입지현황 분석을 통한 예비조망점 선정
가시권 분석	• 대상지 및 주변의 지형 수치자료 활용 • V world 가시권분석
최종조망점 선정	• 예비조망점의 가시권 및 시뮬레이션 분석 후 서울특별시 도시관리과 도시관리운용팀 사전협의를 통해 최종 조망점 선정
조망점별 경관 시뮬레이션	• 최종 조망점별 사진촬영 및 현장조사 • 건축물 및 지형모델링을 기준으로 시뮬레이션
경관영향분석 및 저감방안 도출	• 시뮬레이션을 통한 경관변화 분석 • 경관변화에 따른 저감방안 검토

1.4 토지이용계획

〈토지이용계획표〉

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		18,570.9	100.00	-
획 지	획지1	18,258.3	98.31	공동주택 및 부대 · 복리시설
정비기반시설	도 로	312.6	1.69	(소로1-1) 구역 내 3m 확폭 (소로2-A) 도로 가각부 설치 (중로2-A) 도로 가각부 설치

토지이용계획도



1.5 건축계획(안)

| 건축개요

구 분		계획내용			비 고
대지면적		18,258.30㎡			-
건축면적		3,341.21㎡			-
건폐율		18.30%			30%이하
용적률		399.55%			상한 : 400%이하
용적률산정용연면적		72,951.55㎡			-
연면적	합계	114,797.55㎡			-
	지상	72,951.55㎡			-
	지하	41,846.00㎡			-
기부채납비율		1.71%			도로
규 모		지하 4층 / 지상 46층			-
세대수 (세대)	구분	총세대수	임대	분양	임대 세대수(135)
	소계	741	135	606	
	60㎡ 이하	404	95	309	
	60 ~ 85㎡	311	40	271	
	85㎡ 초과	26	-	26	
주차대수		1,112대(법정:701대, 159%)			세대당 1.5대

| 배치도(안)



02

경관현황조사 및 분석

2.1 상위 및 관련계획
2.2 경관자원조사 및 분석

2. 경관현황조사 및 분석

2.1 상위 및 관련계획

1) 2016 서울특별시 경관계획

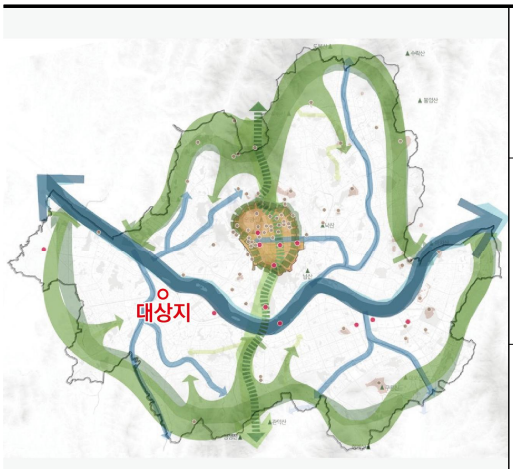
| 경관미래상

자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울

| 경관유형별 목표 및 전략

자연녹지	**목표**	**서울의 고유한 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	전략	· 산 주변 구릉지 경관특성 관리 · 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 · 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	**목표**	**도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관**
	전략	· 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 · 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 · 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	**목표**	**서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	전략	· 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 · 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 · 역사문화 경관자원의 다양화
시가지경관	**목표**	**서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	전략	· 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 · 가로경관의 질 향상 및 특화 · 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

| 경관구조 구상



〈경관권역〉

· 경관권역은 4대문 범역과 한양도성을 포함한 역사도심 경관권역으로 설정

· **대상지는 역사도심경관권역에 해당하지 않음**

〈경관축〉

· 경관축은 내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축으로 구분

· **대상지 주변으로 한강수변축과 지천수변축(안양천)이 인접**

〈경관거점〉

· 국가·시지정 문화재를 대상으로 역사문화거점을 설정하고, 서울시의 대표성을 나타내는 중요경관자원을 선정

· **대상지 주변 역사문화경관거점이 위치하지 않음**

대상지 주변에 한강수변축과 지천수변축(안양천)이 위치하여 이에 대한 고려 필요

1) 2030 서울생활권계획 – 서남권

| 경관미래상

• 2030서울플랜(발전방향) + 자치구발전계획을 고려 미래상 제시

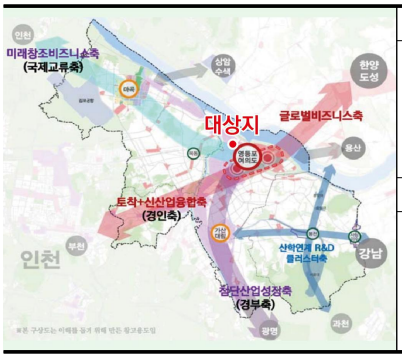
"서울의 신성장을 선도하고
삶의 질이 업그레이드 되는 서남권"

| 목표 및 전략

구분	내용	
도시공간	이슈	서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성
	목표	· 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조상 · 신성장산업과 일자리기반의 광역중심 육성 · 서남권내 지역중심(목동, 봉천,사당, 이수)의 기능별 특화 및 연계
산업·일자리	이슈	신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축
	목표	· 서남권의 권역별 전략산업선정 및 육성 · 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화 · 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호, 육성
주거(정비)	이슈	서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리
	목표	· 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 · 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 · 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선
교통	이슈	간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계체계 구축
	목표	· 간선도로의 교통소통 기능 회복 · 수도권 서남부를 아우르는 광역, 도시철도망 구축 · 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	이슈	공원녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보
	목표	· 공원, 녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 · 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상 · 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상
역사·문화·관광	이슈	서남권의 정체성 회복을 위한 지역자신의 발굴·보전·활용
	목표	· 지역자산의 발굴, 보전, 활용을 통한 지역 명소화 · 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 · 지역 문화지원을 활용한 도시재생 추진
복지·교육	이슈	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대
	목표	· 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급 · 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

| 공간구조 구상

• 3대 발전축



글로벌 비즈니스 + 신산업융합축

· 한양도성~영등포여의도~인천 연계
· 영등포, 여의도 국제금융중심지 위상 강화와 연계한 경인철도축 중심의 광역발전축

미래창조비즈니스축

· 영등포여의도~목동~마곡~김포공항~인천국제공항
· 지식기반산업의 국제경쟁력 강화를 위한 국제교류축인 미래형 창조비즈니스축 설정

| 공간관리지침

영등포·여의도 도심



현황 및 지역 이슈

· 영등포지역: 중심기능 미약 및 중공업지역 쇠퇴가속화
· 여의도지역: 금융기능 간 연계 미흡 및 도심활력 부족

발전방향

· 서남권 성장을 견인하는 신성장 기반 육성
· 경인중심축 강화 및 영등포역세권 활성화 유도
· 준공업지역 재생을 통한 산업혁신기반 구축
· 주거지역 재생을 통한 도심 주거기능 강화

당산지구중심



현황 및 지역 이슈

· 용도지역상 상업지역, 준주거지역, 준공업지역 혼재
· 당산역(2호선,9호선)을 중심으로 역시권을 형성하고 있으며, 영등포구와 안양천 서부지역, 강북지역을 연결하는 교통의 요지
· 지하철 환승인구 증가 및 목동선 개통시 환승역세권 중심지로 발전 예상
· 강남~목동~여의도가 연계되는 교통중심지로 성장잠재력 풍부

발전방향

· 영등포·여의도 도심 지원서비스 기능 강화
· 대중교통 연계 강화를 통한 교통거점으로 육성

관리방안

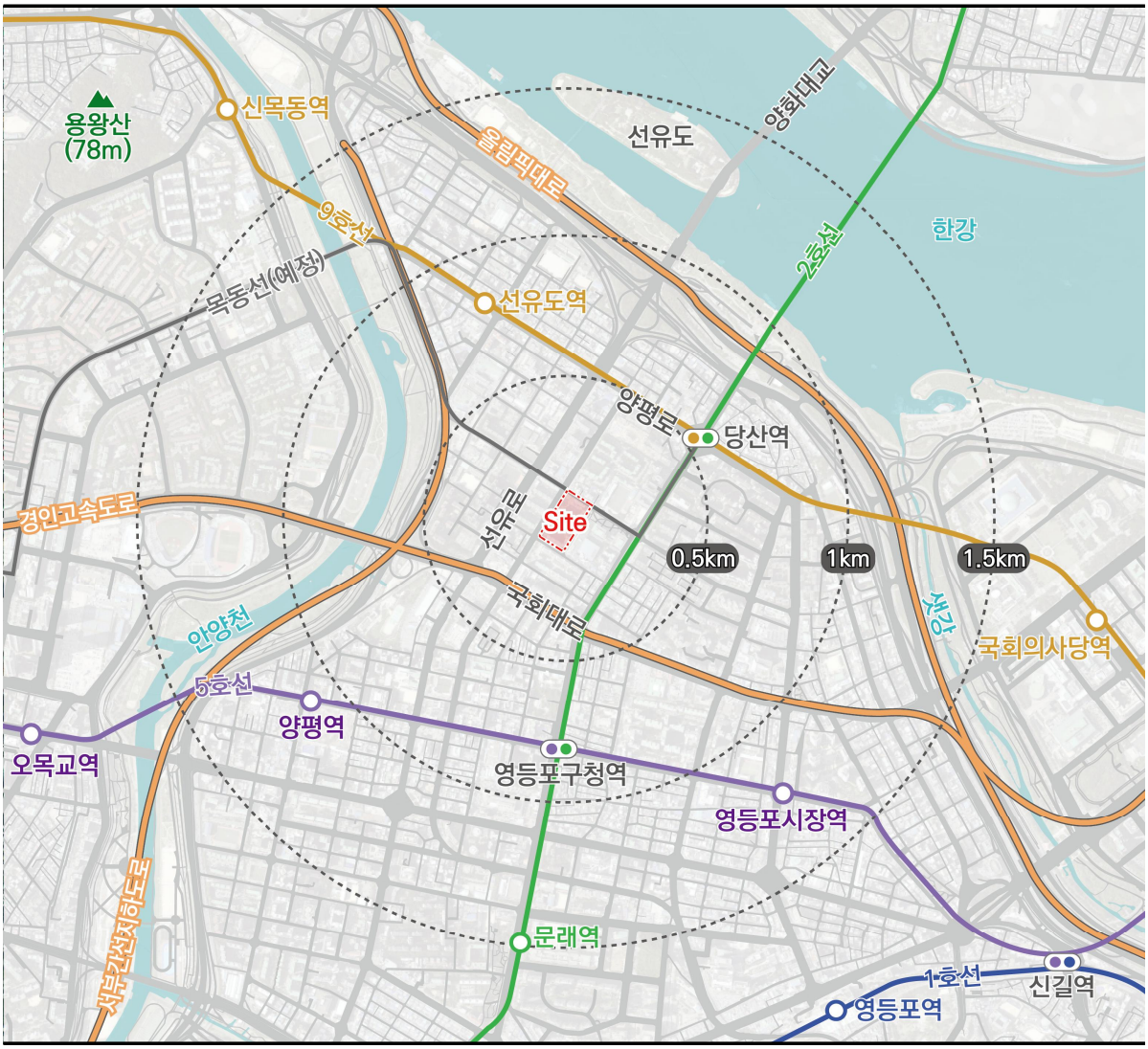
· 당산생활권중심 지구단위계획 재정비를 통한 지역 중심기능 육성

대상지는 서남권에 해당하며, 공간구조 및 공간관리지침 상 대상지 계획내용은 없음

2.2 경관자원 조사 및 분석

1) 입지여건 분석

- 대상지 북측으로 한강이 흐르고, 동측과 서측으로는 샛강과 안양천이 흐르는 풍부한 수변경관을 지님
- 대상지 반경 1km 이내 당산역(2호선·8호선), 선유도역(9호선), 영등포구청역(2호선·5호선)이 위치하여 대중교통 접근성이 뛰어나며, 경전철인 목동선(신월동~당산역)이 재추진 중으로 추가적인 교통 여건 개선이 기대
- 선유로를 통해 마포 방향으로의 이동이 원활하며, 양평로와 국회대로는 지역 내 주요 간선도로와 연계되어 양호한 도로 접근성 지니며, 또한, 올림픽대로를 통해 광역교통망과의 연결성도 뛰어남



수변 경관이 풍부하고, 지하철과 간선도로 접근성이 뛰어나 우수한 교통접근성을 지님

2) 자연경관자원 분석

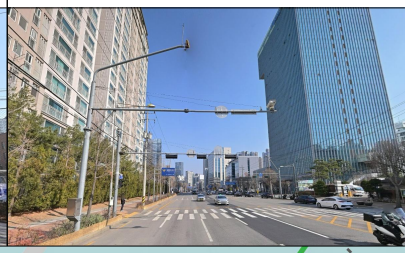
- 대상지는 인근에 한강과 한강의 지류하천인 안양천, 샛강이 위치하여 풍부한 수변경관과 우수한 접근성 보유
- 새말소공원, 양평유수지생태공원, 당산공원 등 인근에 다수의 공원이 분포하여 녹지공간이 풍부
- 주변에 산지나 구릉지가 없어 지형은 전반적으로 평탄한 지형을 형성

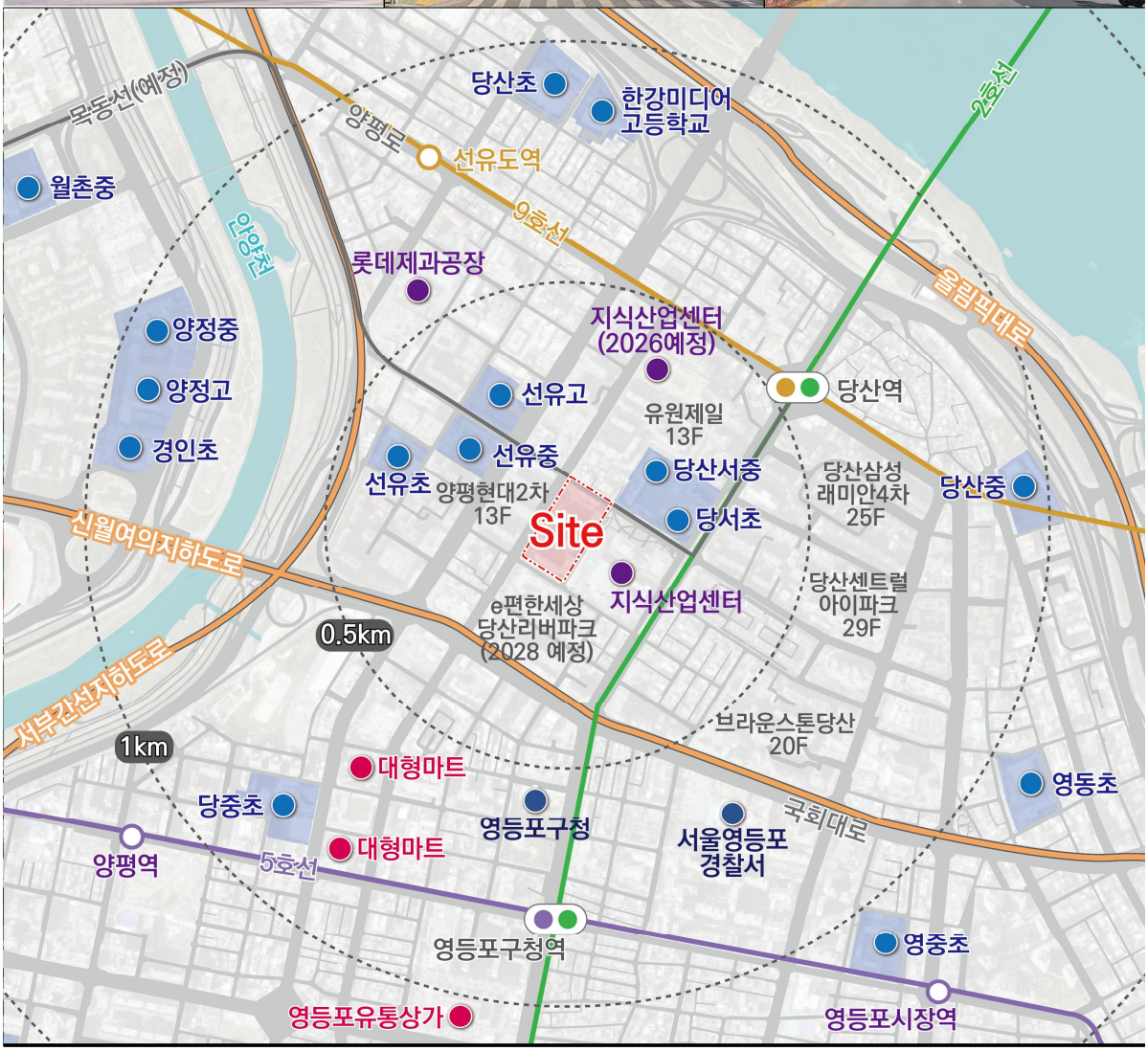


풍부한 수변경관이 대상지 인근에 위치하여 이를 고려한 경관계획 필요

2) 인문경관자원 분석

- 대상지 주변은 상업·업무시설과 공동주택지로 구성되어 있으며, 다양한 경관요소가 복합적으로 형성
- 초·중·고등학교가 다수 분포하여 교육환경에 대한 고려가 필요하고, 영등포구청·서울영등포경찰서·목동종합운동장 등 주요 공공시설과 대형마트·전통시장 등 다양한 상업시설이 위치

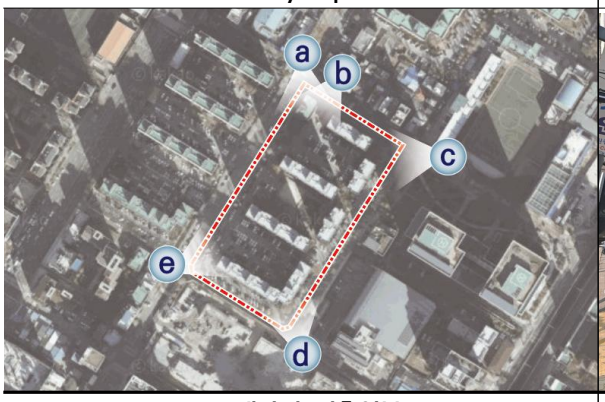
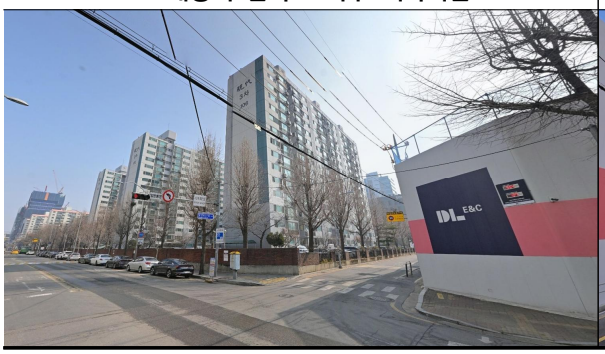
영등포구청	당산서중학교	주변 업무 및 주거지역
		



대상지는 교육·공공·상업 기능이 공존하는 복합적 도시경관을 형성하고 있어 조화로운 경관계획 필요

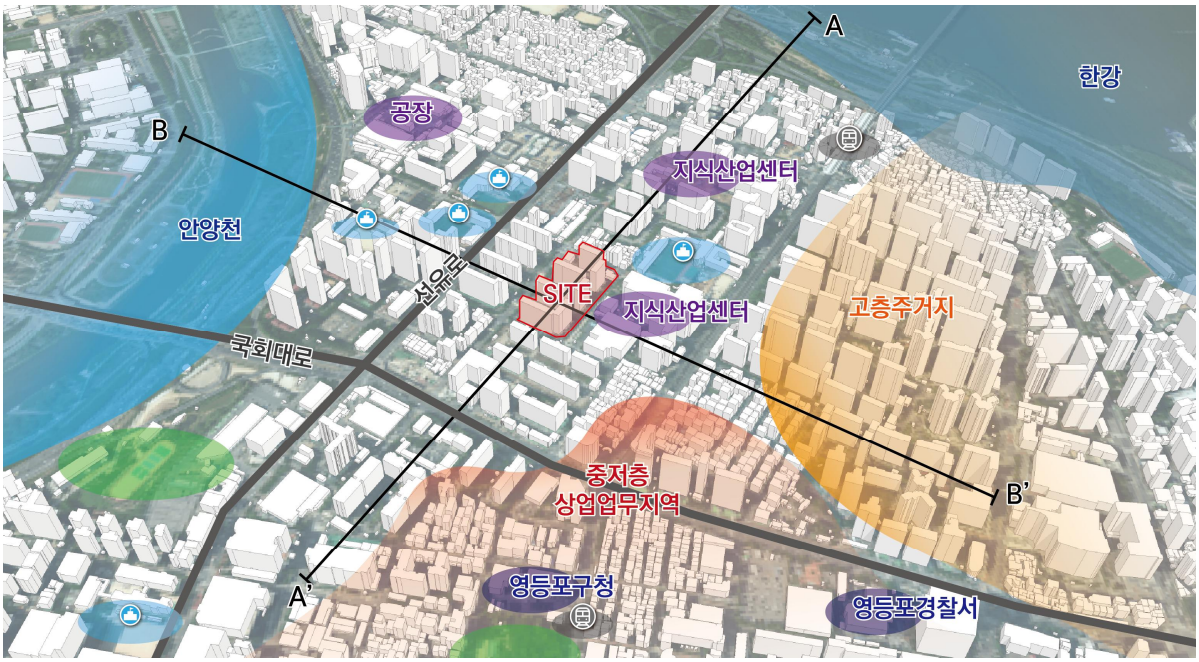
3) 대상지 주변 분석

- 대상지 주변으로는 유사한 규모와 층수의 공동주택이 밀집해 있으며, 근린생활시설이 고루 분포해 주거지 기반의 일상 경관을 형성하고 있으므로 위압적인 경관을 지양하고 개방감을 확보할 수 있도록 연계성 강화 필요
- 남측에는 최고 25층 규모의 e편한세상 당산리버파크가 2028년 준공을 목표로 공사중이므로, 향후 경관 변화 가능성을 고려한 계획적 대응 필요

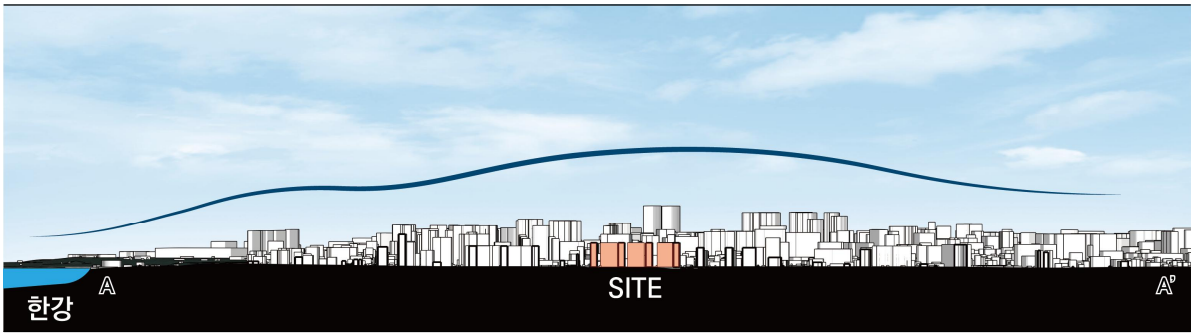
Keymap	a. 대상지 북측 코너부 외곽지점
	
b. 대상지 진출입부	c. 대상지 동측 코너부 외곽지점
	
d. 대상지 남측 코너부 외곽지점	e. 대상지 서측 코너부 외곽지점
	

4) 종합분석

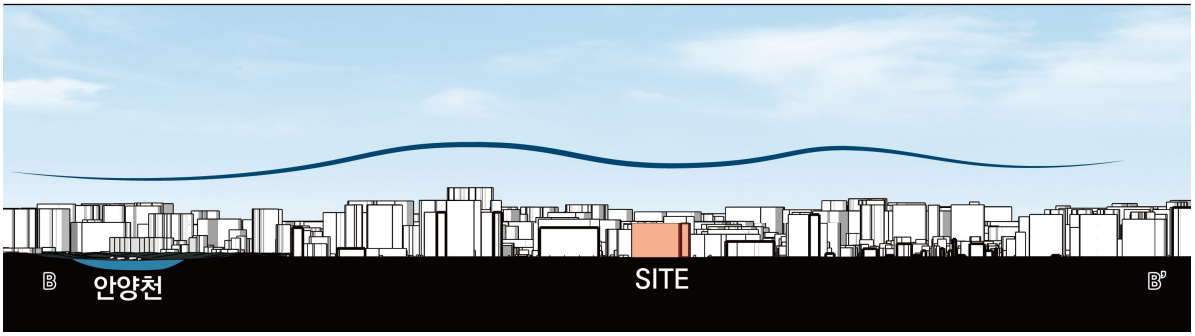
- 대상지 및 인근 지역은 공동주택이 밀집되어 있고, 중고층 업무시설이 혼재된 복합적 도시경관을 형성하고 있으며, 학교 상업시설 공공시설 등 다양한 기능이 고루 분포되어 있어 기능 간 조화를 이루는 경관 설계가 필요함
- 산지 및 구릉지가 없어 전반적으로 평탄한 지형 특성을 바탕으로 열린 경관 형성이 가능하며, 수변 경관과 인접해 자연환경을 고려한 경관계획 수립이 요구됨



A-A' 스카이라인



B-B' 스카이라인



03

조망점 선정

3.1 예비조망점 선정
3.2 가시권 분석
3.3 최종조망점 선정

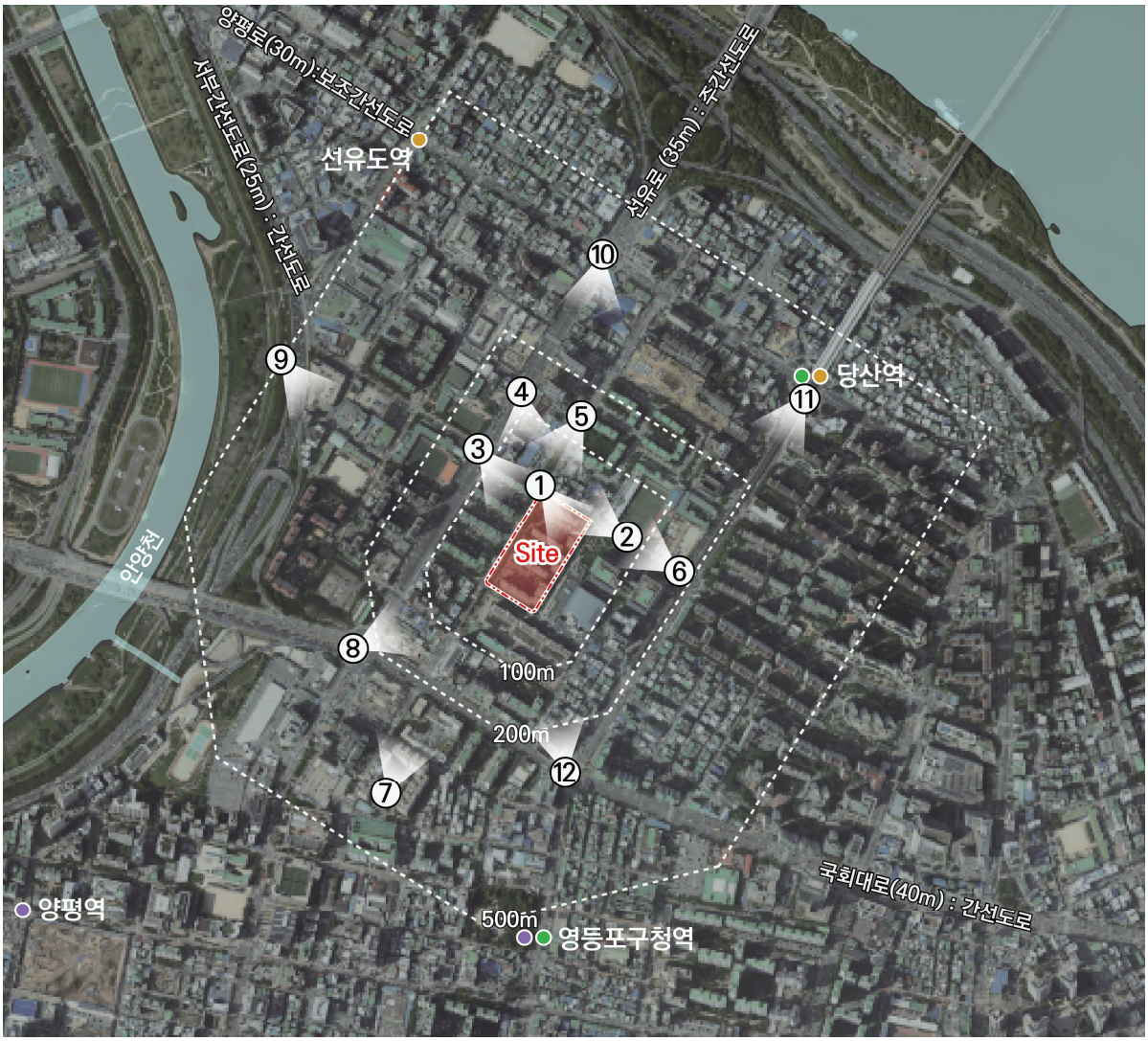
3. 조망점 선정

3.1 예비조망점 선정

1) 선정기준

- 대상지를 중심으로 이격거리에 따라 다양한 View Point 설정
- 조망 및 통행 이동이 많을 것으로 예상되는 교차지점에서 조망 검토

구분	선정 거리	선정 기준
근경	· 대상지 중심 반경 100m 이내	· 현저한 경관변화가 예상되는 지점 · 이용밀도가 높은 주요 도로·교차로 지점 · 개방적인 경관으로 대상지가 조망될 것으로 예상되는 지점
중경	· 대상지 중심 반경 200m 이내	
원경	· 대상지 중심 반경 500m 내외	



3.2 가시권 분석

1) 개요

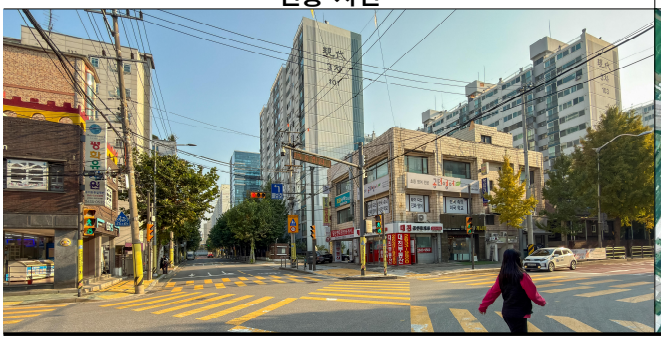
- 선정된 예비조망점에서 분석 지점 및 방향 설정에 따른 가시권 분석 결과 도출(노랑 : 가시권/ 검정 : 비가시권)

2) 가시권 분석

[근경] 조망점 ①

위 치	· 당산로41길 신유동2로 교차점	가시여부	○

현황 사진



가시권분석



[근경] 조망점 ②

위 치	· 당산서중학교 출입구 앞(당산로41길)	가시여부	○

현황 사진



가시권분석



[중경] 조망점 ①

위 치	· 선유중학교 앞 교차로	가시여부	○

현황 사진



가시권분석



[중경] 조망점 ②

위 치	· 선유로, 선유로47길 교차점	가시여부	X

현황 사진



가시권분석



[중경] 조망점 ③

위 치	· 유원제일2차아파트 입구(선유동2로)	가시여부	○

현황 사진



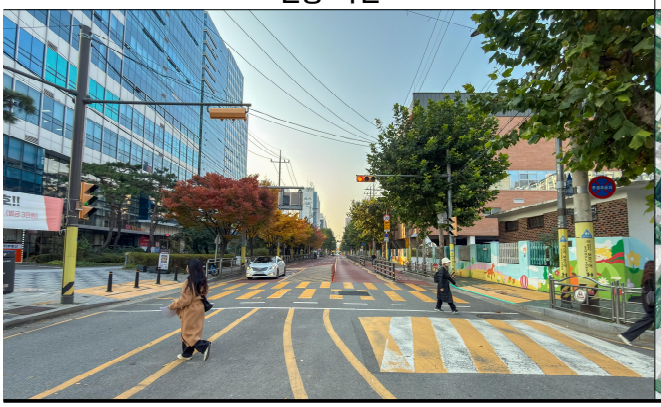
가시권분석



[중경] 조망점 ④

위 치	· 당서초등학교 출읍구 앞(당산로)	가시여부	○

현황 사진



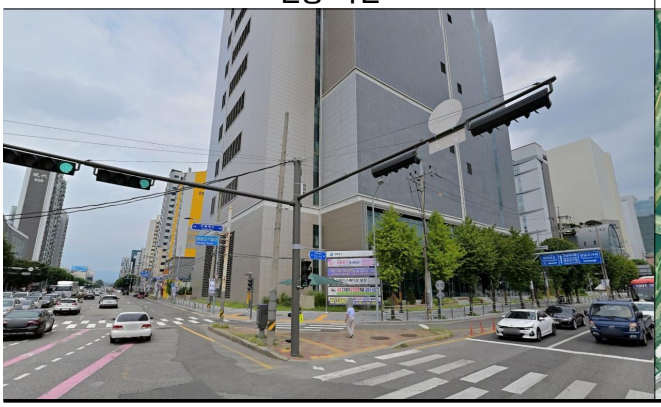
가시권분석



[원경] 조망점 ①

위 치	· 영등포구청 별관	가시여부	-
현황 사진			
		조감 시점으로 가시가 광범위하게 확보되므로 가시권 분석 생략	

[원경] 조망점 ②

위 치	· 경인고속입구 교차로	가시여부	X
현황 사진		가시권분석	
			

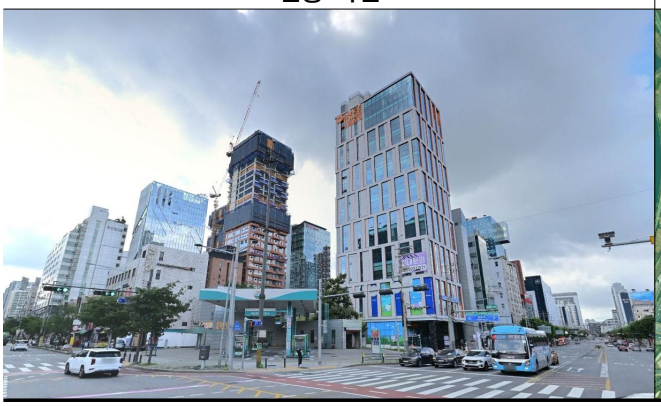
[원경] 조망점 ③

위 치	· 서부간선도로	가시여부	-
현황 사진			
		조감 시점으로 가시가 광범위하게 확보되므로 가시권 분석 생략	

[원경] 조망점 ④

위 치	· 양평동사거리	가시여부	X

현황 사진



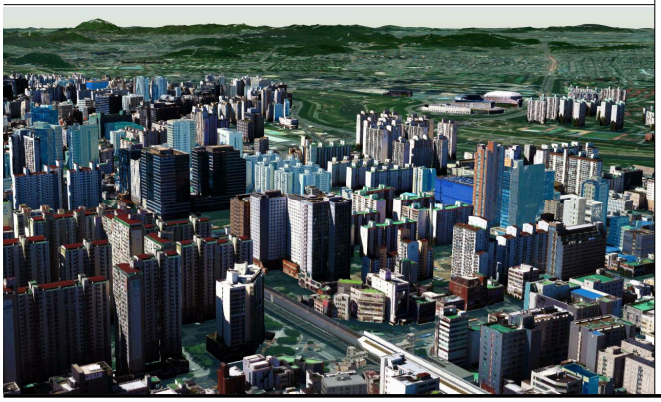
가시권분석



[원경] 조망점 ⑤

위 치	· 당산역사거리	가시여부	-

현황 사진

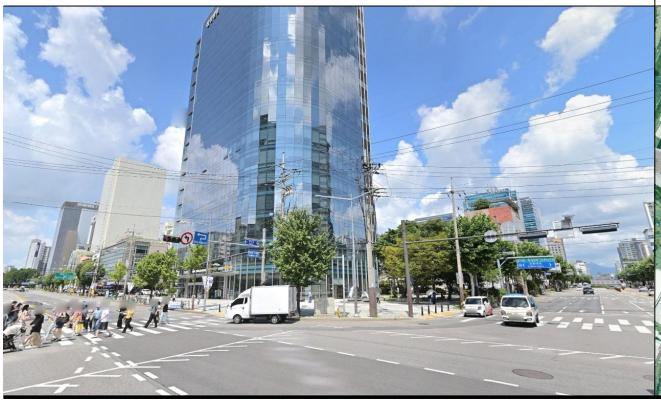


조감 시점으로 가시가
광범위하게 확보되므로
가시권 분석 생략

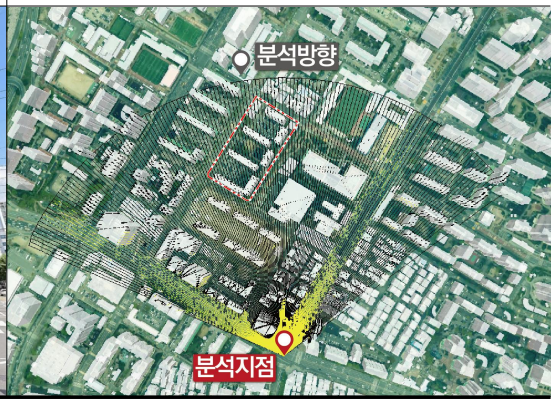
[원경] 조망점 ⑥

위 치	· 영등포구청사거리	가시여부	X

현황 사진



가시권분석



3) 가시권 분석 소결

- 가시권 분석 결과 근경에서는 모두 조망되며, 중경, 원경 일부에서는 주변 고층 건축물 및 지형적 요인 등에 의해 시야가 차폐 또는 조망되지 않는 것으로 나타남
- 가시권 및 시뮬레이션 분석 결과 예비 조망점 총 12개소 중 중경 1개소 원경 3개소(중경 ②, 원경 ②, ④, ⑥)는 주변 건축물에 의해 대상지 조망이 불가하여 조망점에서 제외
- 총 8개의 조망점 선정(근경 ①, ②, 중경 ①, ③, ④, 원경 ①, ③, ⑤)

구분	가시권 여부	현황사진 분석	선정 여부
근경 ①	○	○	○
근경 ②	○	○	○
중경 ①	○	○	○
중경 ②	×	×	×
중경 ③	○	○	○
중경 ④	○	○	○
원경 ①	-	○	○
원경 ②	×	×	×
원경 ③	-	○	○
원경 ④	×	×	×
원경 ⑤	-	○	○
원경 ⑥	×	×	×

3.3 최종 조망점 선정

- 예비조망점의 가시권 및 시뮬레이션 분석 후 서울시 도시관리과 도시관리운용팀 사전협의를 통해 총 8개의 조망지점 선정
- 대상지 조망이 불가한 일부 중경·원경을 제외하고 근경 2개소, 중경 3개소 원경 3개소 선정

구분	위치	구분	위치
근경 조망점 ①	· 당산로41길 신유동2로 교차점	중경 조망점 ⑤	· 당서초등학교 출입구 앞 (당산로)
근경 조망점 ②	· 당산서중학교출입구 앞(당산로41길)	원경 조망점 ⑥	· 서부간선도로
중경 조망점 ③	· 선유중학교앞 교차로(선유로)	원경 조망점 ⑦	· 영등포구청 별관
중경 조망점 ④	· 유원제일2차아파트 입구(선유동2로)	원경 조망점 ⑧	· 당산역사거리



04

경관시뮬레이션 분석

4.1 조망점별 경관시뮬레이션

4. 조망경관시뮬레이션

4.1 조망점별 경관시뮬레이션

| 조망점 ①

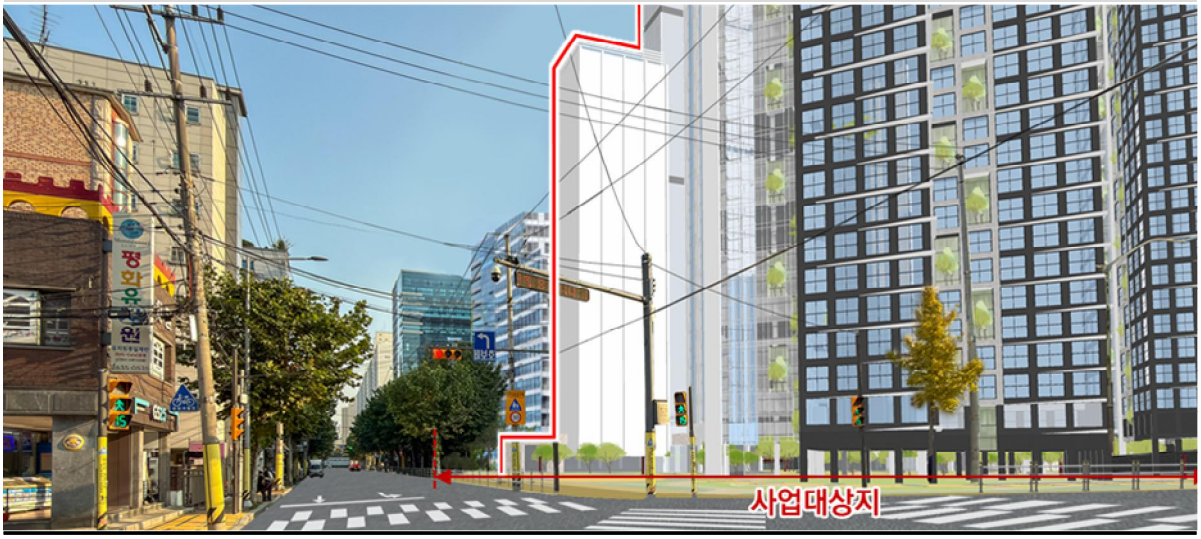
개요	· 시거리 : 근경 · 조망거리 : 약 5m · 위치 : 당산41길 신유동2로 교차점
경관현황	· 도로변 일자형 아파트로 단조로운 가로 경관 형성 및 보도공간 협소로 보행환경 열악
검토결과	· 도로 확폭및 충분한 공지확보로 개방감확대 및 보행환경 개선 기대



현황사진



시뮬레이션



| 조망점 ②

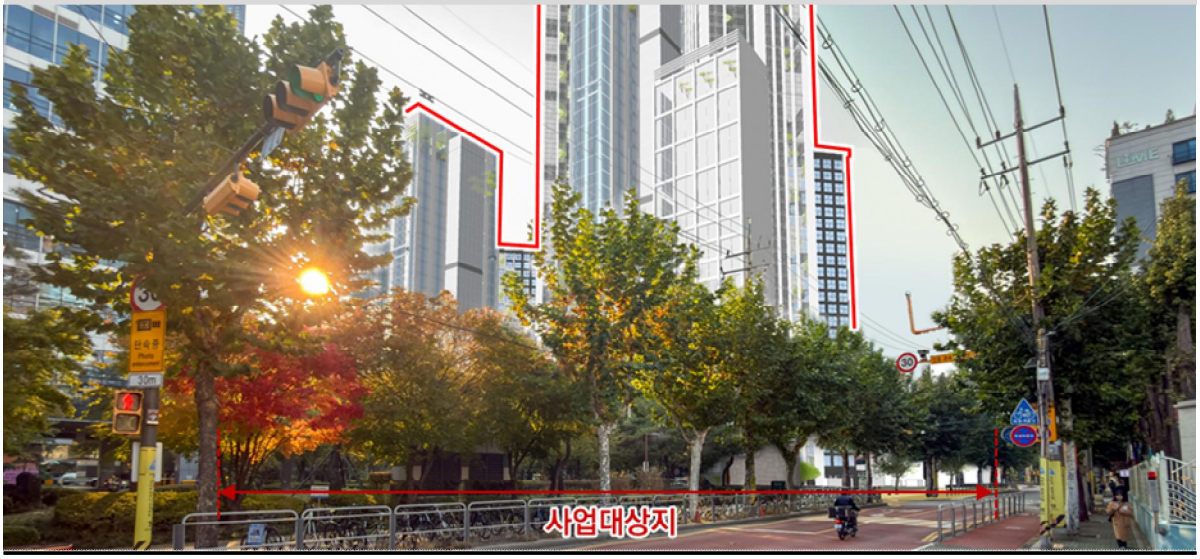
개요	· 시거리 : 근경 · 조망거리 : 약 65m · 위치 : 당산서중학교출입구 앞 (당산로41길)
경관현황	· 현재 차량과 보행이 혼재된 통학로로안전성이 낮고, 아파트 담장으로 단조로운 경관 형성
검토결과	· 커뮤니티시설 도로변 배치로 개방감및 가로 활성화 기대 · 건축선 후퇴(학교가는길조성) 보행공간 확충으로 보행안전성 제고



현황사진



시뮬레이션



| 조망점 ③

개요	· 시거리 : 중경 · 조망거리 : 약 120m · 위치 : 선유중학교앞 교차로 (선유로)
경관현황	· 인근 일자형 아파트로 폐쇄되고, 단조로운 가로 경관 형성 및 보도공간 협소로 보행환경 열악
검토결과	· 공동주택 건축물 배후로 건축물 일부가 조망되나 경관적 변화는 크지 않은 것으로 분석됨



현황사진



시뮬레이션



| 조망점 ④

개요	· 시거리 : 중경 · 조망거리 : 약 145m · 위치 : 유원제일2차아파트 입구(선유동2로)
경관현황	· 중저층높이의 아파트단지가 다수 분포하여 획일적 경관 형성
검도결과	· 인접 건축물들과 비교하여 높은 규모로 건축물들 사이로 조망가능하여 주변과 어우러지는 경관계획 필요 · 주동의 다양한 층수변화, 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고입체적인 주동형태 계획



현황사진



시뮬레이션



| 조망점 ⑤

개요	· 시거리 : 중경 · 조망거리 : 약 170m · 위치 : 당서초등학교 앞 삼거리 (당산로)
경관현황	· 지식산업센터 및 중층아파트와 학교 등 혼재된 가로경관 도시경관 형성
검토결과	· 고층 업무 건축물에 의해 일부 시야가 제한되나, 저층 학교시설과 배후부 비교적 낮은 건축물로 인해 비교적 열린 경관 형성



현황사진



시뮬레이션



| 조망점 ⑥

개요	· 시거리 : 원경 · 조망거리 : 500m · 위치 : 서부간선도로
경관현황	· 15층 높이 아파트단지의 획일적 경관 형성 · 인근 아파트 재건축 추진 및 지식산업센터 건립으로 높이 변화로 전체적인 지역 스카이라인 변화 예상
검토결과	· 주변 재건축 단지의 높이를 고려한 계획으로 조화로운 스카이라인 형성



현황사진



시뮬레이션



| 조망점 ⑦

개요	· 시거리 : 원경 · 조망거리 : 300m · 위치 : 영등포구청 별관
경관현황	· 15층 높이 아파트단지의 획일적 경관 형성 · 인근 아파트 재건축 추진 및 지식산업센터 건립으로 높이 변화로 전체적인 지역 스카이라인 변화 예상
검토결과	· 주변 재건축 단지의 높이를 고려한 계획으로 조화로운 스카이라인 형성



현황사진



시뮬레이션

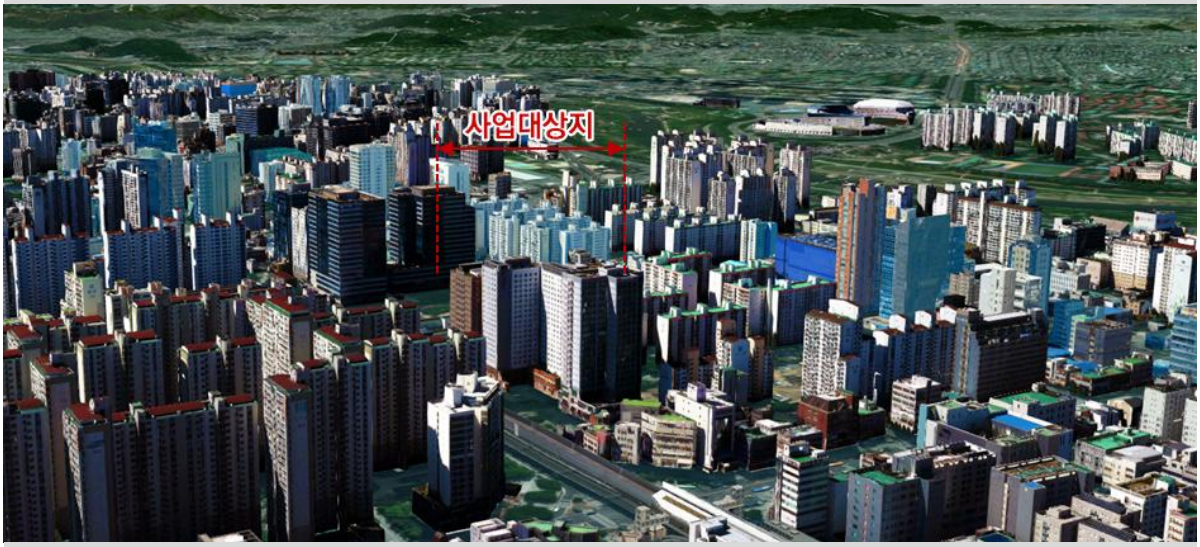


| 조망점 ⑧

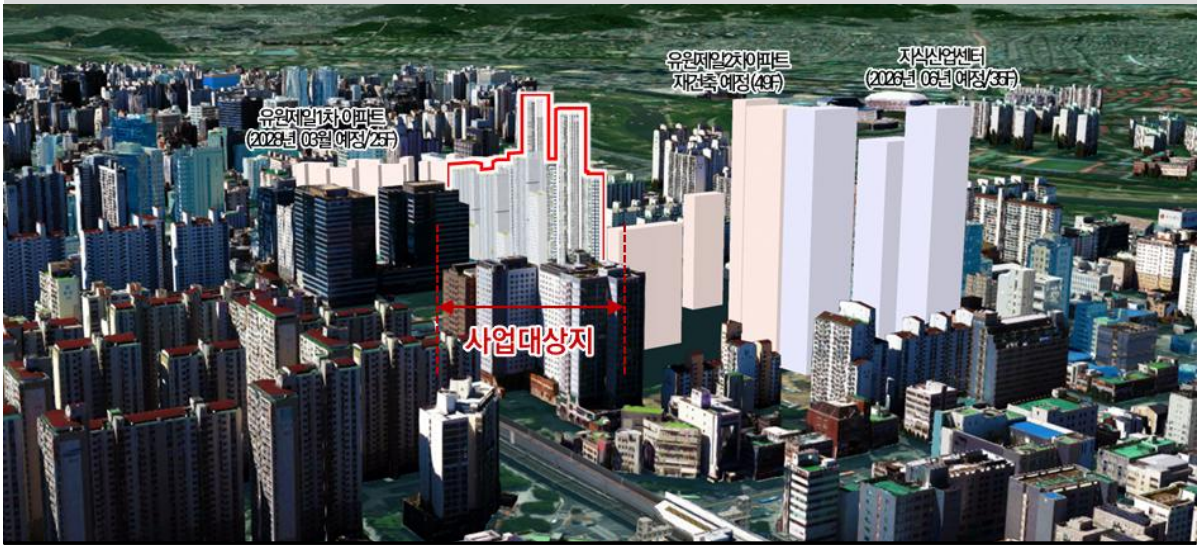
개요	· 시거리 : 원경 · 조망거리 : 460m · 위치 : 당산역 사거리
경관현황	· 15층 높이 아파트단지의 획일적 경관 형성 · 인근 아파트 재건축 추진 및 지식산업센터 건립으로 높이 변화로 전체적인 지역 스카이라인 변화 예상
검토결과	· 주변 재건축 단지의 높이를 고려한 계획으로 조화로운 스카이라인 형성



현황사진



시뮬레이션



05

경관영향분석 및 저감방안

5.1 경관영향분석
5.2 저감방안

5. 경관영향분석 및 저감방안

5.1 경관영향분석

- 대상지는 인근 공동주택지보다 높은 고층 건축물로 계획되어 있어 스카이라인의 조화 및 보행자의 시점에서 느껴지는 휴먼스케일 확보가 중요하며, 위압감을 저감할 수 있는 가로경관 계획이 요구
- 북측과 서측으로는 한강과 안양천 등 주요 수변 경관 자원이 위치해 수변의 개방된 조망축에서 인지되는 시각적 영향 고려 필요하며, 인근에는 초등학교 등 교육시설이 다수 분포되어 있어 쾌적하고 안전한 주거환경 형성 필요
- 조망점 분석 결과, 근경에서는 건축물 전면 및 저층부에 대한 계획이 중요하며, 중경·원경에서는 건축물 상층부와 옥탑부의 노출 가능성이 높아 이에 대한 입면·색채 등 시각적 저감계획 수립이 필요

5.2 저감방안

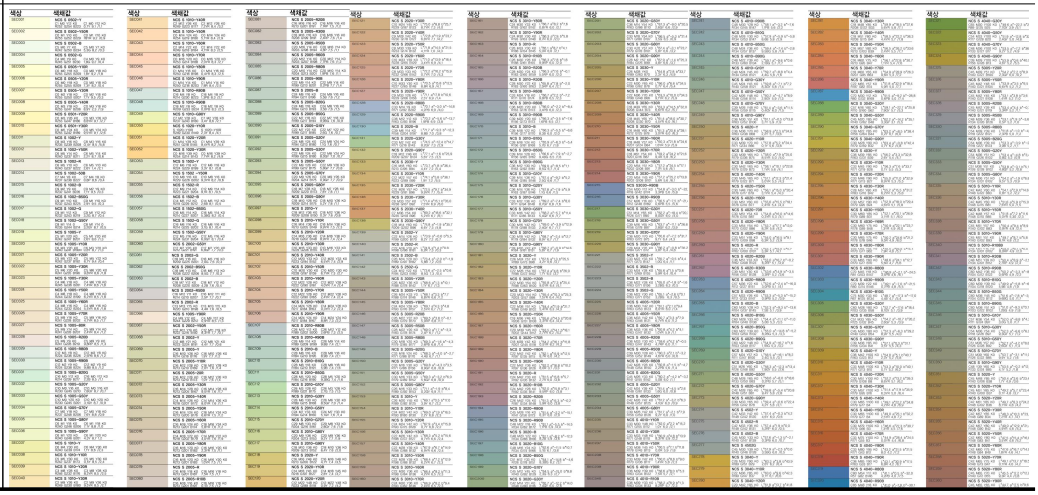
| 요소별 저감 방안

구분	경관 영향	저감 방안
배치 규모 등	· 대상지 건축물은 인접 공동주택지에 비해 규모감 있는 고층건축물로 계획되어 있음 · 주변 아파트 단지는 15층 내외의 일자형 배치가 주를 이루어 단조롭고 차폐된 경관을 보임	· 대상지의 건축물은 다양한 형태의 건축물을 배치하여 기존의 단조로운 입면을 지양하고, 경관의 리듬감을 부여하여 시각적 개방감을 부여함 · 단지 내부 배치는 주변 가로 및 보행 흐름과 연계되도록 계획하여 경관 차폐를 최소화하고 도시 맥락에 부합하는 공간 구성을 유도함
외부 공간	· 외부공간이 주요 가로경관 요소로 인식되며, 가로의 개방감과 시각적 연속성을 위해 공공성 확보 필요 · 건축물 출입구 방향은 보행 흐름 및 가로 활성화에 영향을 미침	· 대상지 주변에 위치한 학교를 고려하여 안전한 통학환경을 조성하고, 대상지 동측에 위치한 새말소공원, 당산2동 주민센터와의 접근성을 고려하여 외부공간 디자인을 통해 보행환경을 개선하고자 함 · 보행 접근이 용이한 가로변에는 근린생활시설을 배치하여 보행 활성화와 이용성 제고를 도모함
스카이 라인	· 개발에 따라 기존 중층 위주의 주거지에서 고층 건축물이 도입되면서 스카이라인의 변화가 발생함 · 주변 공동주택 단지는 단일한 높이로 구성되어 단조로운 스카이라인을 보임	· 건축물을 다양한 높이(10~48층)로 구성하여 리듬감 있는 스카이라인 형성을 유도 · 주변 중층 주거지와의 경관성을 고려하여 건축물의 높이계획을 수립함
조망점	· 근경 조망점에서는 건축물 입면과 상층부 전체 조망 가능하므로 보행자 시점에서의 입면 구성과 경관요소의 정합성 확보 필요 · 중원경 조망점에서는 주변 건축물로 인해 일부 차폐되나 건축물의 입면과 상층부 조망 가능	· 근경 조망점에서의 시인성이 높은 저층부와 보행 공간 주변에는 디자인 요소를 적용하여 휴먼스케일을 고려한 보행 경관 형성 · 주요 중·원경 조망점에서 시뮬레이션 분석 결과를 바탕으로, 상층부에 대한 건축물 입면 및 색채 디자인을 적용하여 경관적 이질감 및 위화감을 완화함

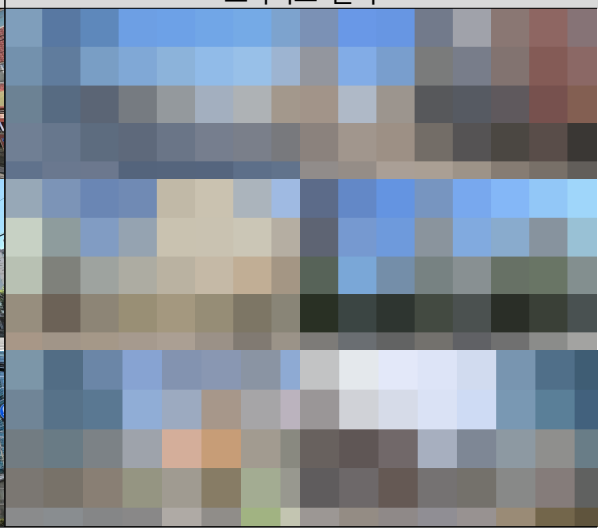
| 색채계획 방향

- 상위계획인『서울색 정립 및 체계화 연구』를 기반으로 서울시의 지역색 원칙과 색채체계를 반영하였으며, 서울권장색 600색을 참고하여 색채계획 방향을 설정
- 근·중경 조망점에서는 건축물의 입면이 시각적으로 뚜렷하게 인지되므로 주변 경관과의 색채 조화가 중요하며, 이를 위한 현황 이미지를 모자이크화하여 주변 색채 특성을 분석하고 조화로운 입면 색채계획을 수립

상위계획 분석

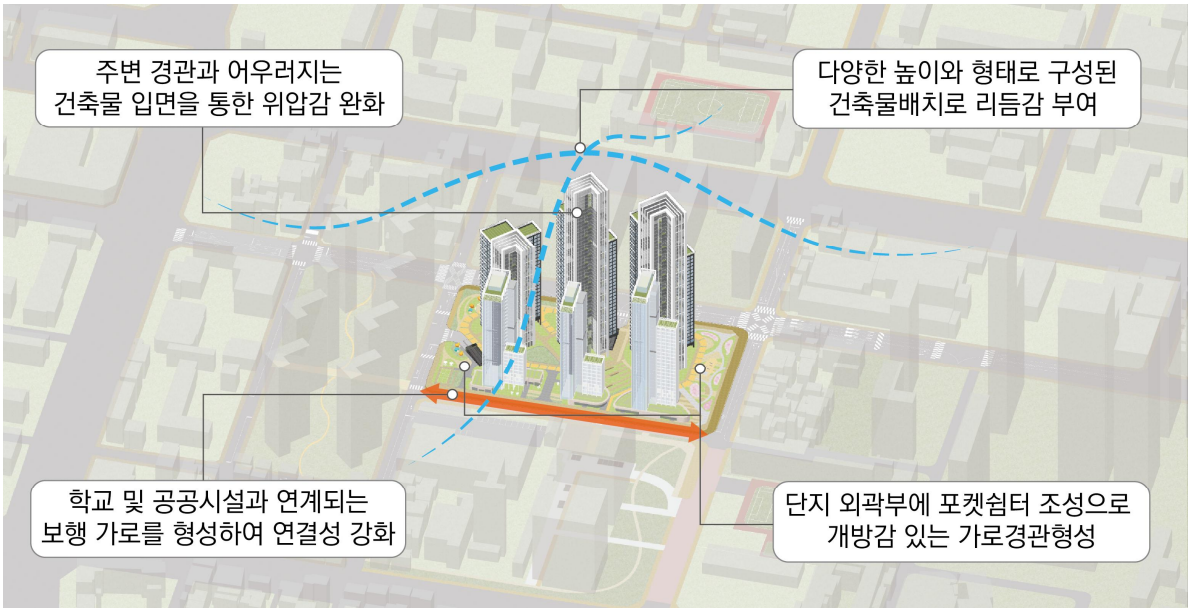
서울색 정립 및 체계화(서울권장색600)	
선정기준	· 서울시의 자연환경, 전통환경의 색채와 배색 조화를 이루는 600색을 선정 · 서울의 현상색과 조화되는 색채경관을 유도하기 위하여 서울시 전체에 적용 가능하고 통합적 이미지 방향을 제시
적용대상	· 서울 시내의 건축물, 시설물, 옥외광고물 등
권장색채 팔레트	

주변경관 색채분석

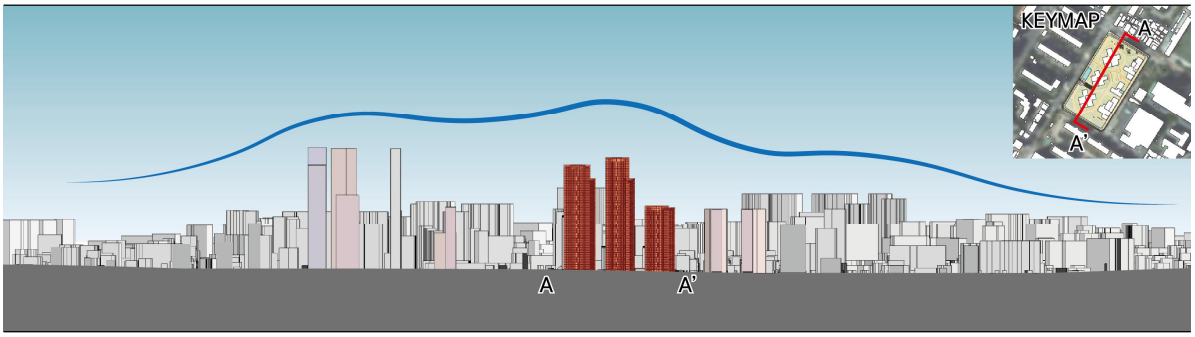
근·중경 현황사진	모자이크 분석
	

| 저감방안 마련

- 다양한 높이 및 형태로 구성된 주동 배치와 보행 동선과 연계된 외부공간 계획을 통하여 개방감을 확보
- 인접 학교 및 공공시설과의 접근성을 강화하여 유기적으로 연결되는 개방형 보행환경 조성
- 인접한 중층 주거지와의 위계적 균형과 시각적 조화를 고려하여 스카이라인은 단조로운 수직적 형태를 지양하고, 건축물 간 이격 확보와 층수의 완급 조절을 통해 경관의 리듬감을 부여
- 가시권을 고려하여 조망점을 분석하여 조성 예정인 건축물에 대한 시각적 부담을 최소화하고, 주변과 조화로운 경관이 형성되도록 건축물 등에 대한 저감방안 수립



A-A' 스카이라인



B-B' 스카이라인

