주민공람공고

상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2024. 04.

동 작 구

목 차

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)(안)
1. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 4

Ⅱ. 정비구역지정(안)신청서
1. 정비구역 지정(안) 신청서 7
2. 정비구역지정(안) 도서 8
3. 정비계획(안) 12
4. 지구단위계획 결정사항 35

Ⅲ. 계획설명서
1. 계획의 개요 46
2. 현황 및 여건분석 48
3. 신속통합기획 68
4. 부문별 계획 84

Ⅳ. 건축계획 113

Ⅴ. 기초조사결과 정리내역서
1. 기초조사 자료 121
2. 기초 조사·확인 내역서 133

Ⅳ. 교통성 검토서 198

Ⅶ. 환경성 검토서 104

Ⅷ. 부 록 307

Ⅰ

도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구 결정(변경)(안)

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

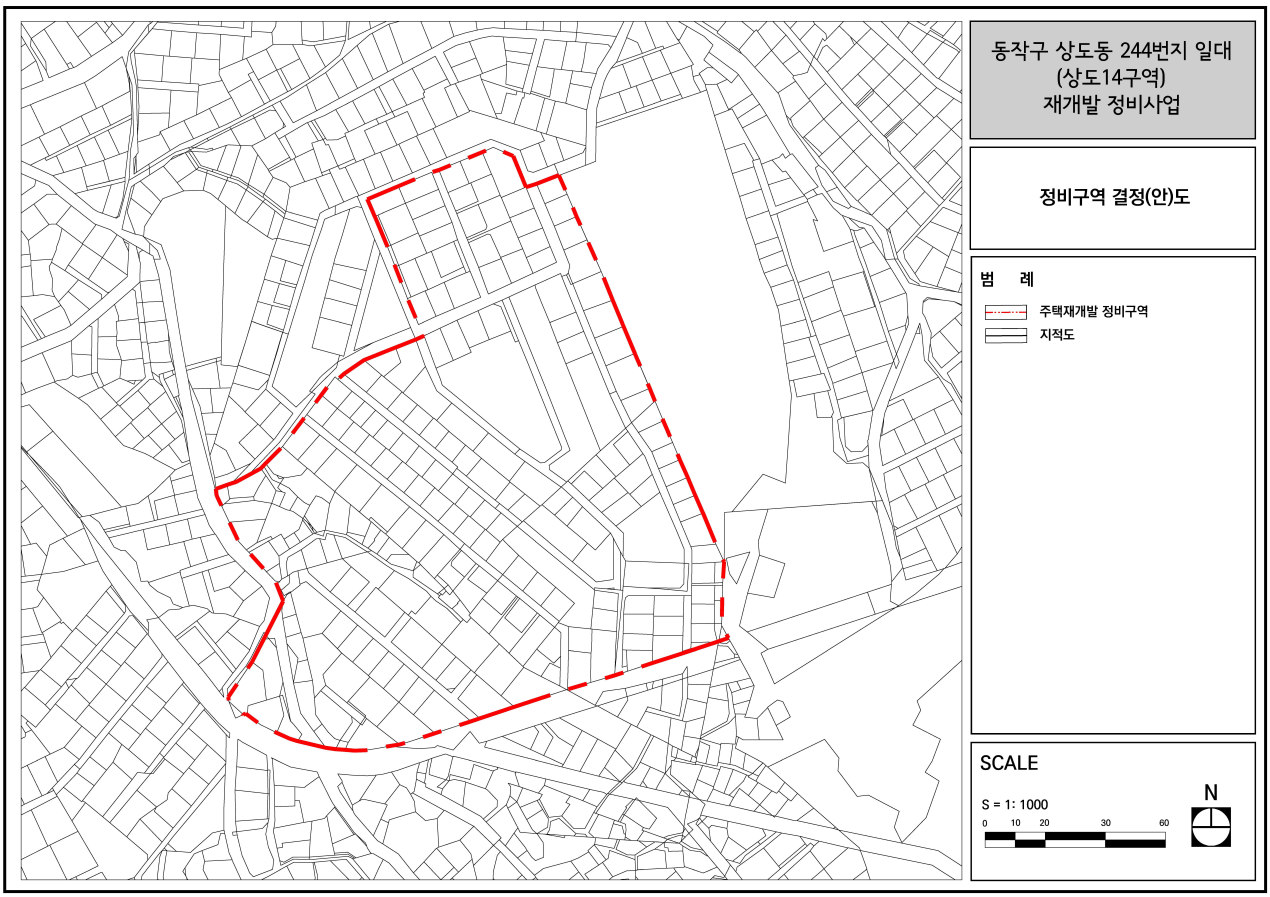
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		50,788.45	-	50,788.45	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 50,788.45	50,788.45	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	50,788.45	감) 50,788.45	-	-	-

2) 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택(획지1)	동작구 상도동 244번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역	42,154.85	상도동 244번지 일대 정비구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획
종교시설(획지2)				2,205.4	
공공시설				6,428.2	

나. 용도지구 결정(변경)(안) : 해당없음


장승배기역
7호선
용마산
상도역
영등포·여의도
500m
상도로
장승배기로
신대방삼거리역
7호선
도화
공원
상도초
대상지
신상도역
(예정)
신대방
상도푸르지오
클라베뉴
('24.01.예정)
도시재생활성화지역
강남
상도
보라매공원
국사봉
상도근린공원


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
정비구역 결정(안)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N

II

정비구역지정(안) 신청서

1. 정비구역 지정(안) 신청서
2. 정비구역 지정(안)요건 도서
3. 정비계획(안)
4. 지구단위계획 결정사항

Ⅰ. 정비구역지정(안) 신청서

1. 정비구역 지정(안)조서

가. 정비구역 지정도서 : 변경있음

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일원	-	증) 50,788.45	50,788.45	-

나. 정비구역 지정(안) 사유

· 정비계획 수립 및 구역지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선

다. 신청도면

1) 위치도



2. 정비구역지정 요건도서

가. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>-</td><td>도시계획도로</td><td>기타도로시설</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td>국·공유지</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>50,788.45</td><td>49,128.45</td><td>1,560.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>285</td><td>274</td><td>11</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별·허가유무별</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td><td rowspan="3">호수는 공동주택이 포함된 경우 작성</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>206</td><td>206</td><td>-</td><td>198</td><td>198</td><td>-</td><td>8</td><td>8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>1,239</td><td>341</td><td>898</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>794</td><td>753</td><td>41</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

나. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

1) 노후도 요건(206동 / 149동 = 72.3%)

구분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	72.3%(149/206)	-	-	-	-
	연와조	100.0%(112/112)	-	-	-	-
	시멘트 벽돌조·블럭조	100.0%(11/11)	-	-	-	-
	철근콘크리트조	21.9%(16/73)	-	-	-	-
	기타	100.0%(10/10)	-	-	-	-
존치기간별	합계	72.3%(149/206)	-	-	-	-
	0~19년	- (0/36)	-	-	-	-
	20~29년	32.2%(9/30)	-	-	-	-
	30~39년	100.0%(92/92)	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%(48/48)	-	-	-	-
허가별	합계	72.3%(149/206)	-	-	-	-
	유허가	72.3%(149/206)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
63.99	50,788.45	206	115	82	9	-

3) 과소필지 요건

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	285	50,787.45	72	2,628	72	2,628	-	-	5.2
일반토지	270	47,904.45	69	2,527.0	69	2,527.0	-	-	25.4
정비기반 시설토지	15	2,884.0	3	101	3	101	-	-	20.0

4) 주택접도율 요건

구분	정비구역내 건출물 총수	접도건축물	주택 접도율	기준 적합 여부
건축물	206	179	86.8	미충족

5) 재해(상습침수·재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부
: 해당사항 없음

다. 구역지정 요건 관련 종합의견서

본 대상지는 주택재개발정비구역 지정요건 중 필수요건인 노후도에 충족하며, 과소필지, 주택접도율, 호수밀도 요건 중 호수밀도 요건에 적합한 구역임

이에 토지의 합리적인 이용이 요구되는 지역으로서 역세권 재개발 정비사업을 통해 공공성을 확보하고 공공주택을 건립하여 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 진행하기 위해 재개발 정비구역지정이 타당함

라. 현황 사진


1
사실상 유일한 대상지 접근도로


2
성대로 11길 비좁고 노후한 골목길


도회공원
(지하 주차장)
성당
상도 초등학교
상도 14구역
(주택재개발 정비구역)


3
대상지 경계부 경사도로
(동작구 안전마을 조성사업)


4
상도초등학교 경계 (옹벽 및 단차)


5
상도4동 성당(존치 및 토지교환 검토)
- 사유지, 토지면적 2,155㎡


6
국사봉 둘레길
마중물사업 : 역사테마둘레길 조성사업
(2단계 사업)


7
마중물사업 : 안전골목 조성사업
(미끄럼방지 포장)

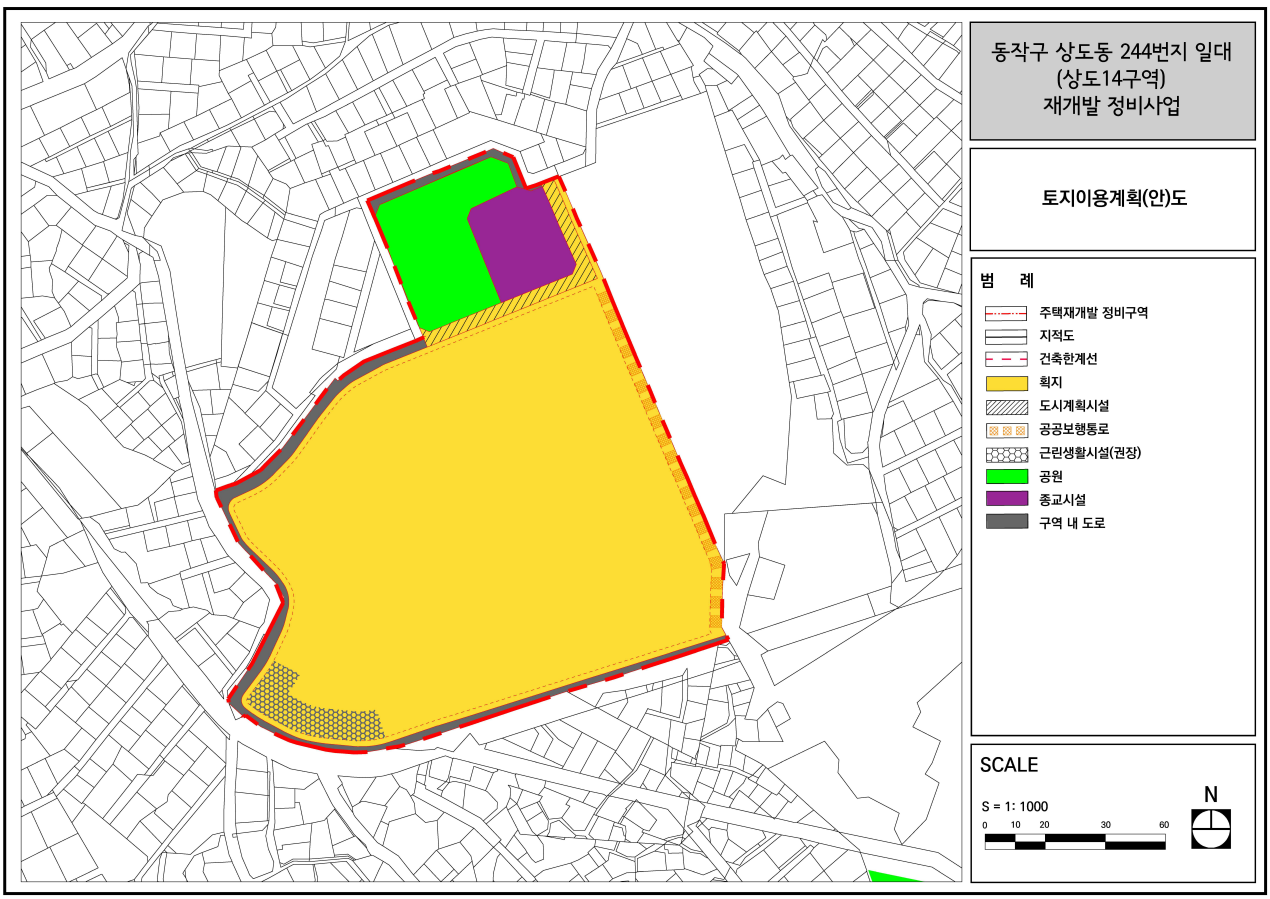
3. 정비계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증)50,788.45	50,788.45	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증)6,428.2	6,428.2	12.6	-
	도로	-	증)2660.8	2660.8	5.2	-
	소공원	-	증)3,767.4	3,767.4	7.4	-
획지	소계	-	증)44,360.25	44,360.25	87.3	-
	획지1	-	증)42,154.85	42,154.85	83.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증)2,205.4	2,205.4	4.3	종교시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획도



나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지도로	1,132	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	37	12~18	국지도로	1,132 (268)	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	특수도로	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용도로	-	-	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	175	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	36	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	5	국지도로	534 (62)	상도동 267-1	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(1)	5~12	국지도로	306 (60)	상도동 264-33	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(2)	5	국지도로	134	상도동 267-1	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(38)	10	국지도로	35	상도동 259-97	상도동 260-4	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(39)	7~12	국지도로	270	상도동 244-209	상도동 244-131	일반도로			
신설	소로	3	(40)	8	국지도로	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~16m, L:1,132m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부 구간 도로 확폭
폐지	소로1	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	기타	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	기타	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
변경	소로-3	소로3-(1)	B:10m, L:306m	· 재개발사업 대상지로 진출 위한 기반시설 도로 확충
변경	소로-3	소로3-(2)	B:5m, L:134m	· 합리적 도로체계 위한 도로 분리
신설	-	소로3-(38)	B:10m, L:35m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(39)	B:7~12m, L:270m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(40)	B:8m, L:95m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

2) 도시계획시설(시설:공원) 결정(변경)(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공원	상도동 244-343	-	증)3,767.4	3,767.4	-	-

○ 도시계획시설(시설:공원) 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공원	공원 (신설) - 증) 3,767.4㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공원 공급

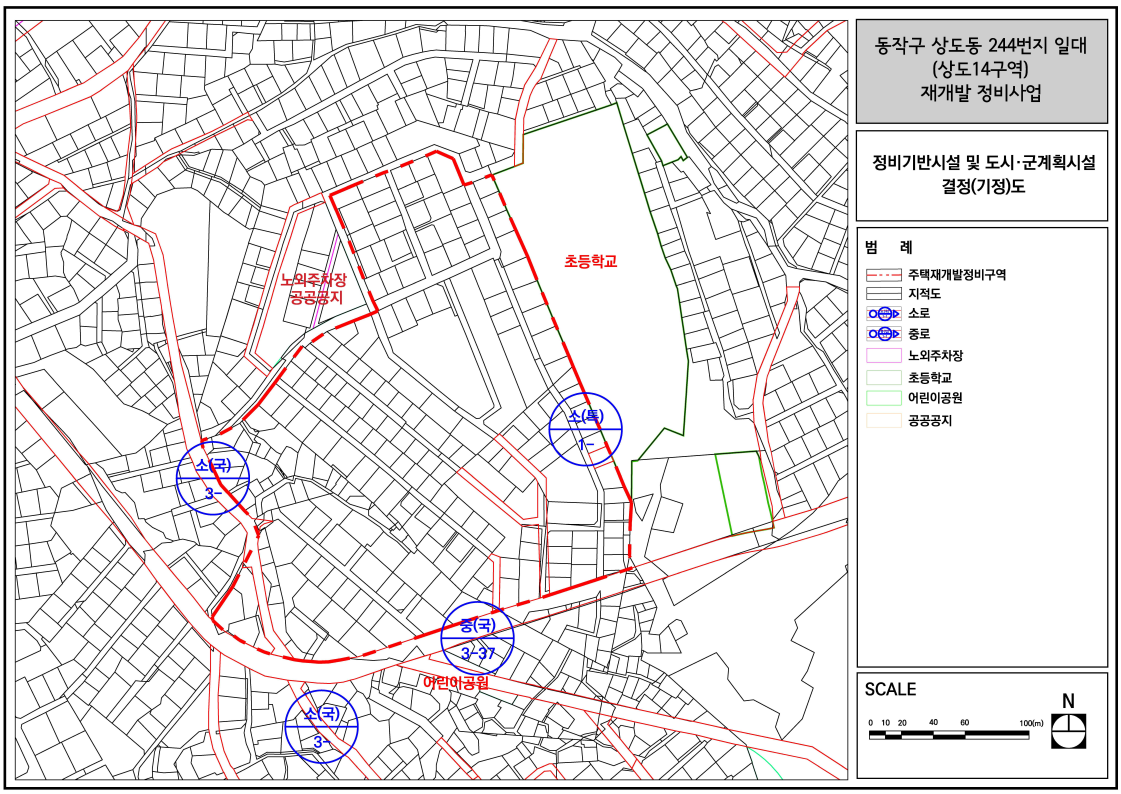
3) 도시계획시설(시설:도로) 입체결정(변경)(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	도로	상도동 244-88	-	증)1,035.37	1,035.37	-	7m 도로

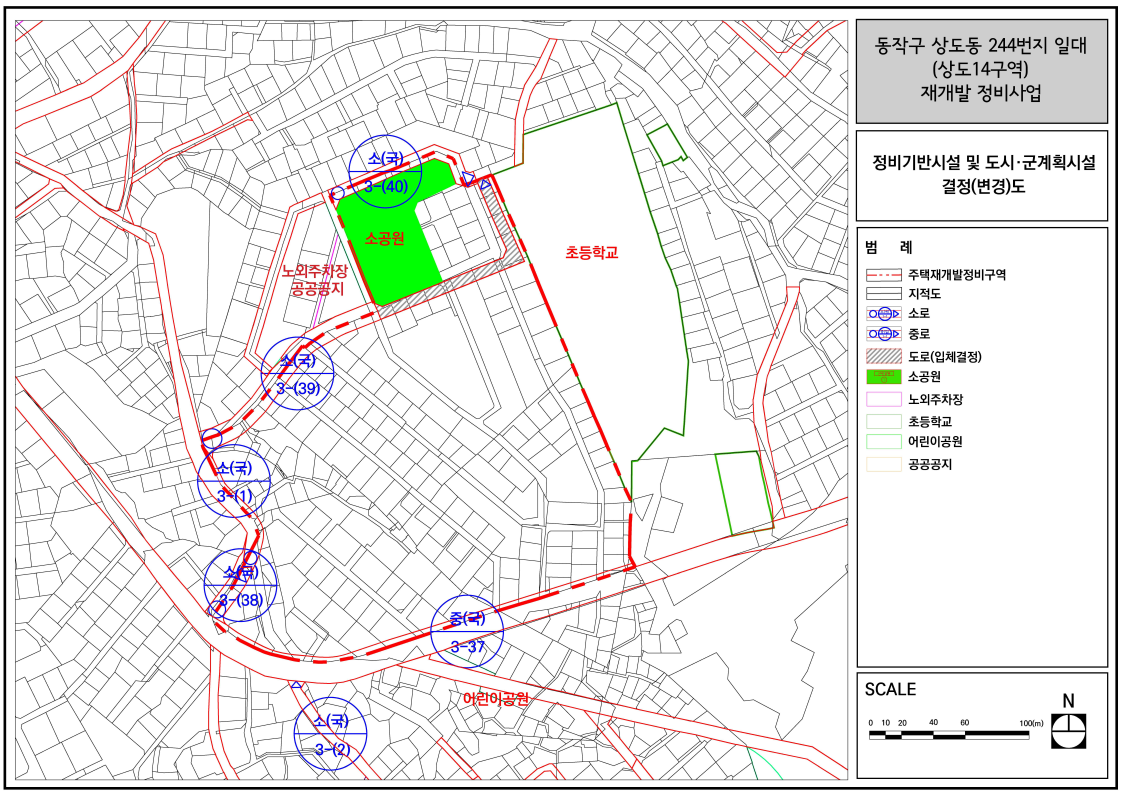
○ 도시계획시설(시설:도로) 입체결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	도로	도로 (신설) - 증) 1,035.37 (7m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	경로당	상도동 244번지 일대	-	증) 400.0	400.0	-
	어린이 놀이터		-	증) 1,400.0	1,400.0	
	어린이 보육시설		-	증) 660.0	660.0	
	작은도서관		-	증) 250.0	250.0	
	주민운동 (공동)시설		-	증) 800.0	800.0	
	다함께 돌봄센터		-	증) 100.0	100.0	
	계		-	-	3,610.0	
부대복리 시설	경비실		-	증) 60.0	60.0	
	관리사무소		-	증) 200.0	200.0	
	통신실		-	증) 40.0	40.0	
	계		-	-	300.0	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업	50,788.45	획지	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	206	-	-	206	-	

2) 건축시설계획

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><td rowspan="2">결정
구분</td><td colspan="2">구역구분</td><td colspan="2">가구 또는
획지 구분</td><td rowspan="2">위치</td><td rowspan="2">주된용도</td><td rowspan="2">건폐율
(%)</td><td rowspan="2">용적률
(%)</td><td rowspan="2">높이(m)
최고층수</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>상도동
244번지 일대
주택정비형
재개발사업</td><td>50,788.45</td><td>획지</td><td>42,145.85</td><td>동작구
상도동
244번지
일원</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60 이하</td><td>기준 250
허용 250
상한 250이하</td><td>86m이하/
최고 29층이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">
・주택규모별 건설 비율
- 세대 수 : 1,191세대(분양 973세대, 임대 218세대)
※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 112세대(분양 56세대, 임대 56세대)
<table>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>기 준</th><th>세대수(세대)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>1,191(100.0%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td><td>869(72.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>322(27.1%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립세대수의 20%미만</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
・정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0%
<table>
<tr><th>구분(전용면적)</th><th>기 준</th><th>세대수(세대)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>-</td><td>162(100.0%)</td><td>15.0%</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>68(41.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡~50㎡이하</td><td>-</td><td>50(30.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡~60㎡이하</td><td>-</td><td>20(12.3%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이상</td><td>-</td><td>24(14.8%)</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화사항</td><td colspan="8">・특별건축구역의 지정(건축법 제69조)
・용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설
・일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(건축법 제61조)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">・성대로 변(대상지 남측) : 대지경계선으로부터 3m 이격
・성대로11가길 변(대상지 서측) : 대지경계선으로부터 3m 이격
・성대로21가길 변(대상지 북측) : 도로입체결정 경계선으로부터 3m 이격
・상도초등학교 변(대상지 동측) : 공공보행통로 포함 6m 이상 이격</td></tr>
<tr><td>기타
계획</td><td>공공보행통로</td><td colspan="8">・폭원(6m) 1개소 설치
・건축선 포함 6m</td></tr>
</table>

○ 용적률 계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="9">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="5">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설
정비기반
시설 내
국·공유지
면적</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지 면적</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">공원</td><td colspan="2">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>건축물
대지지분</td><td>건축물
기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>50,788.45㎡</td><td>42,154.85㎡</td><td>6,428.2</td><td>2,660.8㎡</td><td>3,767.4㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>153.1㎡</td><td>1,406.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">■ 순부담률 : 9.59%
■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 – 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지
– 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
= 6428.2㎡ – 153.1㎡ – 1,406.9㎡ = 4,868.2㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">■ 기준 : 190%
- 정비기본계획상 기준용적률 190%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="9">■ 허용 : 200%
-「2025 도시·주거환경 정비기본계획」 친환경계획 인센티브(우수디자인 15%) 적용
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="9">■ 기준 : 190.0%, 허용 200.0%
허용용적률 × {(1 + (1.3 × α토지) + (0.7 × β건축물)}
200.0% × {(1 + 1.3 × 0.115484) + (0.7 × 0)} = 230.02%
■ 정비계획 용적률 : 230.02%</td></tr>
<tr><td>α
[토지]</td><td colspan="9">■ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적
= (4,868.2㎡) ÷ (42,154.85㎡)
= 0.115484</td></tr>
<tr><td>β
[건축물]</td><td colspan="9">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>예정 법적상한
용적률</td><td colspan="9">■ 상한용적률 230.02% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 19.79%
= 249.81%
※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설</td></tr>
</table>

○ 공공시설 기부채납 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)		관리청	비고
			기정	대지면적 (토지지분)	연면적 (건축물환산면적)		
신설	소공원	상도동 244-345 일대	-	증) 3,767.4	-	동작구	-
신설	도로	-	-	증) 2,660.8	-	동작구	

○ 기타사항에 관한 계획

구분	시설명	위치
대지 내 공지	공공보행통로	· 1개소 · 획지 동측, 폭원 6m

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 국사봉 경관 및 저층주거지 등 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 • 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성유도	-
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

사. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	(가칭) 상도14구역 주택정비형 재개발사업 조합	• 현황세대수 : 800세대 • 계획세대수 : 1,191세대 • 증가세대수 : 391세대	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호계획	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 동지날을 기준으로 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하여 향후 교육환경평가 대상일 경우에는 교육환경평가를 받도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	-

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
206	198	8	206	206	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	1,239	341	898	-	-	-	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-

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

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

※ 향후 세부개발계획 및 건축심의시 조정될 수 있음

③ 규모별 거주현황

구역 내 거주 주택(건축물) 규모					비고
구분	소계	60㎡이하	60초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
계	206	14	8	184	-
주거용	198	13	7	178	-
비주거용	8	1	1	6	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
계	1,191	800	173	218	-
60㎡이하	869	554	121	194	-
60㎡~85㎡이하	322	246	52	24	-
85㎡초과	-	-	-	-	-

※ 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	42,154.85	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	2,205.40	동작구 상도동 244-145 일원	2,205.40	종교시설

타. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

1) 재개발 의무임대 건설 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하
산출근거	• 전체세대수(법적상한 증가분 제외) : 1,079세대 = 1,191세대 - 112세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 162세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15%이상 : 1,079세대 x 15% = 161.85세대 ∴ 162세대 계획 > 161.85세대 • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 162세대 - 162세대의 30% 이상 : 162 x 30% = 48.6세대 - 1,191세대의 5% 이상 : 1,191 x 5% = 59.55세대 ∴ 68세대 계획 > 48.6세대 또는 59.55세대

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	162	15.0	100.0
전용 39㎡	68	6.3	41.9
전용 48㎡	50	4.6	30.8
전용 59㎡	20	1.8	12.3
전용 84㎡	24	2.2	14.8

2) 법적 상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">재개발
국민주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">• 19.79%(249.81% − 230.02%)</td><td>−</td></tr>
<tr><td>증가 연면적</td><td colspan="6">• 19.79% x 42,154.85㎡(대지면적) = 8,342.44㎡</td><td>−</td></tr>
<tr><td>의무면적</td><td colspan="6">• 4,171.22㎡ 이상(8,342.44㎡ x 0.5)
• 국민주택 공급면적 : 4,171.28㎡ > 4,171.22㎡</td><td>기준이상 확보</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재개발
국민주택
확보계획</td><td>건립위치</td><td>부지면적(㎡)</td><td colspan="2">세대수</td><td>세대규모
(공급㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td>−</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상도동
244번지 일대</td><td rowspan="3">42,154.85</td><td>계</td><td>56</td><td>−</td><td>4,171.28</td><td>−</td></tr>
<tr><td>48㎡</td><td>32</td><td>48형
(68.74)</td><td>2,199.68</td><td>−</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>24</td><td>59형
(82.15)</td><td>1,971.60</td><td>−</td></tr>
</table>

파. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	비오톱유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	소공원 조성 녹지계획 수립	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	평균표고 49.49m 평균경사 8°, 급경사지 1.0%	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30.13% 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향 계획	
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석(불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지)	공원 및 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	
10. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신·재생에너지 적용 검토	
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	
14. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	
15. 경 관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	
16. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 공원 및 녹지 조성	
17. 일 조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행통로 계획 등 보행환경 개선	
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	

하. 기존수목의 현황 및 활용계획

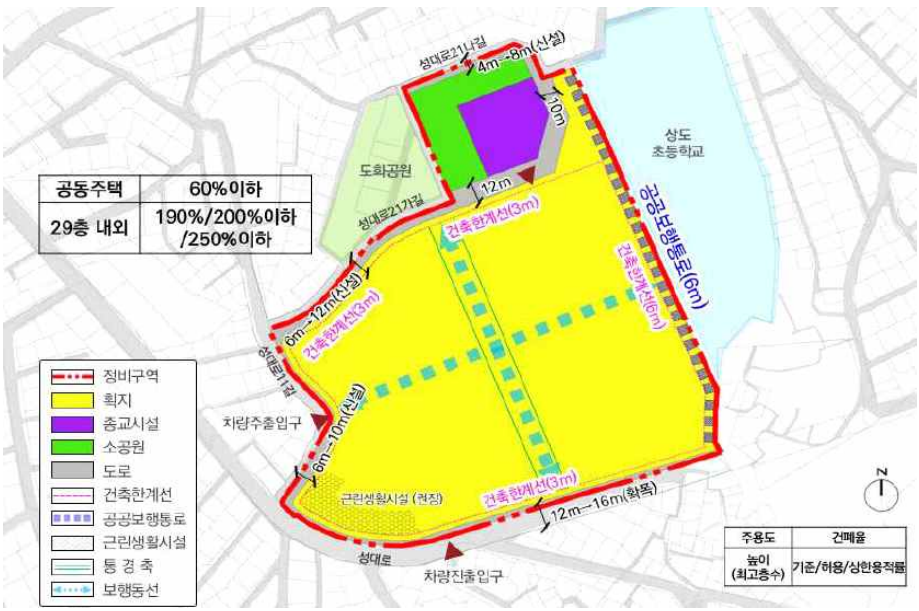
연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	• 대상지는 주택밀집지역으로서 주택 내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었음	-

거. 신속통합기획 가이드라인

1) 정비계획 가이드라인

구분	가이드라인
정비구역계	· 2021년 민간재개발 후보지 공모 구역계에 따름 ※ 동작구 도시정비1과-1707 (2022.11.15.)
용도지역	· 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역
공공시설 등	• 도로 -안전하고 편리한 보행 및 차량 소통을 위해 사업대상지 주변으로 보차가 구분된 순환도로체계 구성 · 성대로21나길(북측) : 4m → 8m 확폭 · 성대로21가길(북서측) : 6m → 12m 확폭 · 성대로11길(서측) : 6m → 10m 확폭 -상도로와 장승배기로를 잇는 광역적 기반시설 정비를 위해 성대로 단절구간 연결 및 도로 확폭 · 성대로(남측) : 12m → 16m 확폭 ※ 성대로는 향후 상도동 279 일대 재개발사업(2022년 민간재개발 후보지) 추진 시 추가 확폭을 통해 폭원 20m 확보 검토 ※ 사업시행시 이해관계자 협의를 통해 연접한 상도11구역, 상도동 279 일대 재개발사업과 연계해 도로의 가파른 경사를 낮출 수 있도록 높이 조정 검토 • 공원(1개소) -연접한 도화공원과 일체적으로 조성하고, 국사봉까지 녹지축이 확장될 수 있도록 단지내 조경공간과 연계해 조성 ※ 공공시설의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 결정
용적률	• 기준용적률 190% • 허용용적률 200% 이하 • 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도시정비법」에 따른 법적상한용적률) - 250% 이하 ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획(주택정비형)을 따름
주택공급	• 계획세대수 1,191세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정

구분	가이드라인
층수/높이	• 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인과 조화를 고려하고, 창의혁신 디자인을 적용할 경우 유연하게 높이계획을 적용 -신속통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 29층 내외 • 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획
경관계획	• 「서울시 경관계획」의 원칙을 준수, 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보
건축한계선	• 보행 편의성 및 개방감 확보를 위해 대지경계선으로부터 3m 이상 확보 -성대로 변(대상지 남측) : 보행 편의성, 개방감 및 진입로 확보 -성대로11,21가길 변(대상지 서측) : 연접 저층주거지 및 도화공원변, 급경사구간으로 보도확보 및 원활한 교통환경 조성 -상도초등학교 변 (대상지 동측) : 안전한 보행환경 공간 조성을 위해 공공보행통로포함 6m 이상 이격
보행 동선계획	• 공공보행통로 : 1개소 조성 (폭원 6m 이상) -연접한 상도초등학교, 상도유치원과의 경계부에 조성하되, 옹벽 발생을 최소화하고, 이해관계자 협의를 통해 학교 및 유치원과 연결통로 설치 권장 • 단지 내 보행동선은 기존의 도시재생사업으로 조성했던 역사둘레길의 흔적을 살려 도화공원에서 국사봉까지 이어지도록 단지 내 남북간 통경구간을 따라 조성
차량 진출입구 계획	• 대상지 차량 진출입구 3개소 설치 -성대로, 성대로11길, 성대로21가길 3개소의 차량 출입구를 설치해 각기 다른 레벨의 지하주차장으로 진입할 수 있도록 계획, 이용주민의 편의성 도모 -성대로 차량수요 증가에 대응하여 차량 진출입구 설치 권장 ※ 교통처리계획은 정비계획 지침도
근린생활시설 및 주민공동시설	• 근린생활시설 배치구간(권장) -지역의 생활가로인 성대로 가로활성화를 위해 연도형상가 배치 • 주민공동시설은 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 공공 보행통로변으로 설치를 권장



2) 건축계획 가이드라인

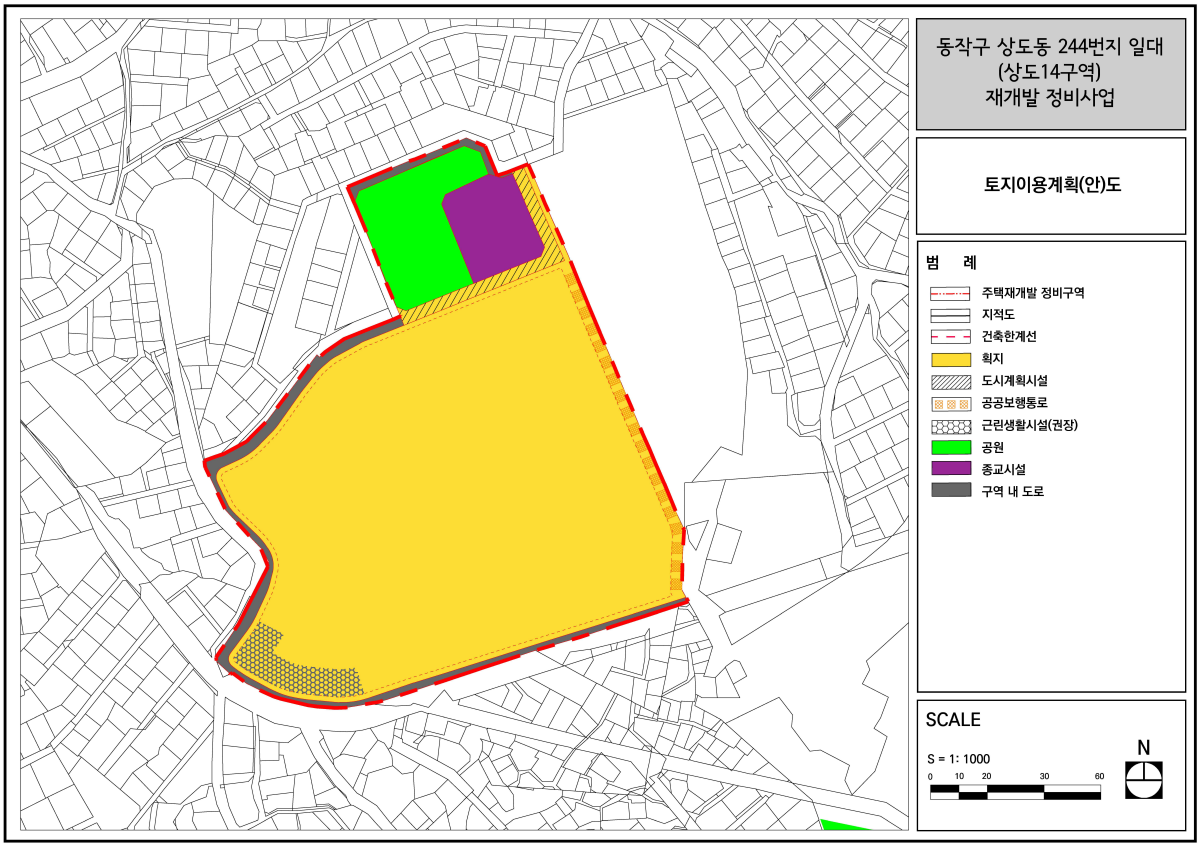
구분	가이드라인
특별건축 구역 지정	• 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역을 전제로 계획 • 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치 계획	• 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보 -단지 중앙부에 보행광장을 두어 공원에서 국사봉까지 이어지는 보행녹지축을 조성하고 열린 경관 및 녹지 및 휴식 공간 확보 • 탑상형과 판상형 주동의 혼합해 주동 간 간섭이 최소화될 수 있도록 배치하고, 주거동 및 통경축과 연계된 옥외 마당들의 조성으로 쾌적한 환경 조성 • 경사지형에 맞는 효율적인 토지이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 스텝형 단지 계획과 영역별 특성에 맞는 타입별 주동 계획(권장) -상도초등학교에 미치는 일조영향을 고려해 상도초등학교와 직각배치 -인근 저층 주거지에 열린 경관 형성을 위해 지형이 낮은 서측은 고층 탑상형 주동, 지형이 높은 동측은 중저층 판상형 배치 -단지 내 경사 극복과 다양한 주거 타입 공급을 위한 테라스하우스 도입
공원녹지 계획	• 저층주거지 및 도화공원 연접부에 공원 설치, 도화공원과 일체적으로 조성하고 국사봉까지 녹지축이 확장될 수 있도록 단지내 조경공간과 연계해 조성 • 주변지역과 단차 발생을 최소화 할 수 있도록 자연스런 경사로 조성
대지조성 계획	• 주변 도로에서 단지로 접근이 용이하도록 도로 레벨을 고려한 대지조성 -단지 내 단차 발생 시 옹벽 등 설치를 최소화하고 보행약자들을 고려하여 경사형으로 설치 권장
건축시설 계획	• 입체감 있고 다채로운 높이 계획과 입면 디자인 특화 등 입면의 다양성 제고 -테라스하우스 또는 일부 개방형 야외 발코니 공간을 확보하여 입면 다양화 및 포스트 코로나 시대에 대응하는 외부공간을 확대할 수 있도록 계획 권장 • 일부 서향 세대는 채광창 방향 조정을 통해 남향(남서향) 채광을 유도 • 성대로변과 공공보행통로에 접하는 주동의 저층부는 필요시 필로티 구조 등을 통해 개방감 확보 및 보행 친화적 공간으로 조성
스카이라인 및 경관계획	• 국사봉에서 부터 자연스러운 경관계획 및 대상지 동측에서 서측으로 점진적인 스카이라인(↗)이 조성될 수 있도록 계획 • 높이계획은 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인을 고려해 조화를 이루도록 계획 -신속통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 29층 내외 • 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획

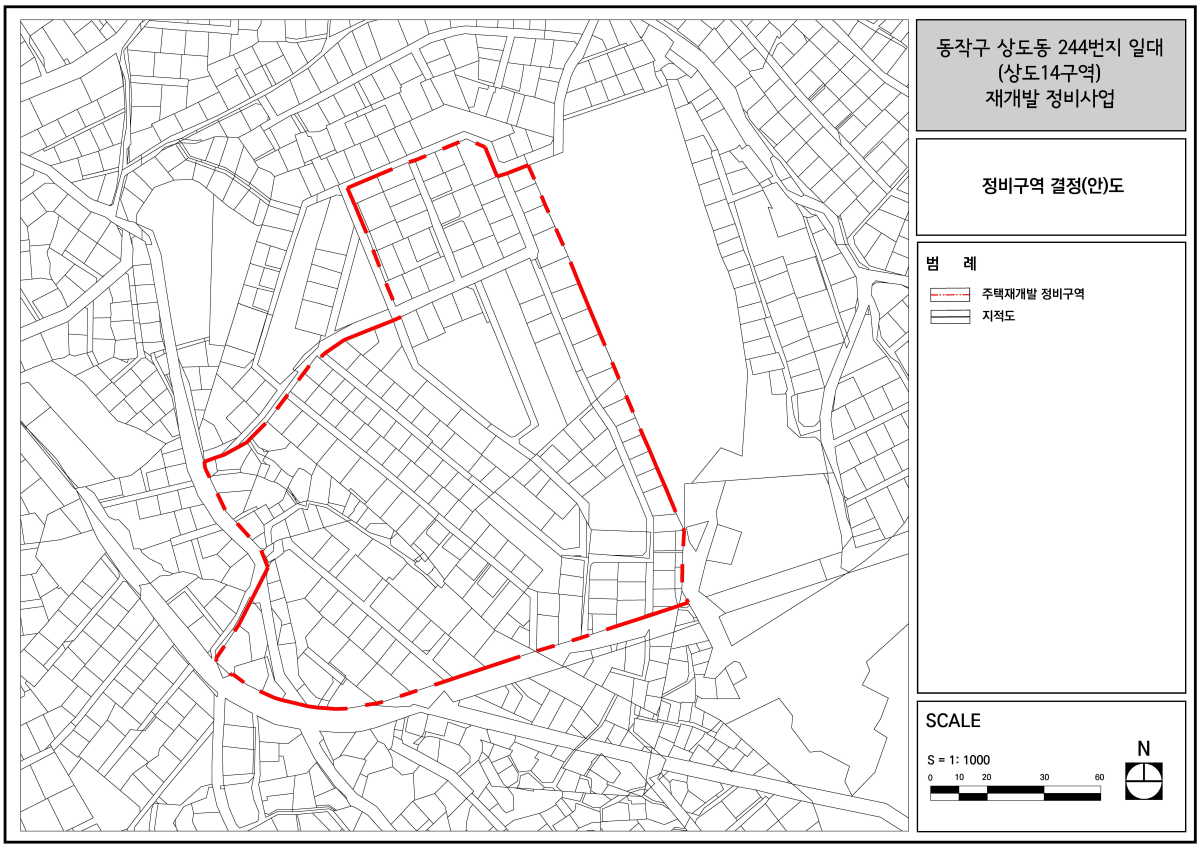
구분	가이드라인
특별건축 구역 지정	• 단지 내 보행녹지축과 연계하여 주민 간 소통·교류가 있는 주민 맞춤형 외부 공간 조성 및 프로그램 계획 -어린이놀이터, 커뮤니티 마당, 산책로 등 다양한 테마의 외부 공간 조성 및 연결을 통해 주민휴식과 커뮤니티를 활성화하고 맞춤형 프로그램 운영을 권장 • 인근(상도초등학교)지형에 맞춘 공공보행통로(폭원 6m)를 두어 담을 낮추고 단지 내 옥외공간과 연계된 안전한 통학로 조성
단지배치 계획	• 주변 통학·통근 동선, 생활가로 및 공공보행통로와 연계하여 연속적인 보행흐름에 방해되지 않도록 시설 위치 설정 - 근린생활시설 : 기존 근린생활시설과의 집적 효과를 고려, 성대로 변에 연속적으로 배치, 경사도로와 지형 차이를 이용한 입체적 조성 -주민공동시설 : 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 보행동선을 따라설치 권장 -커뮤니티시설 : 지역주민이 공동으로 이용할 수 있도록 개방형으로 설치(권장

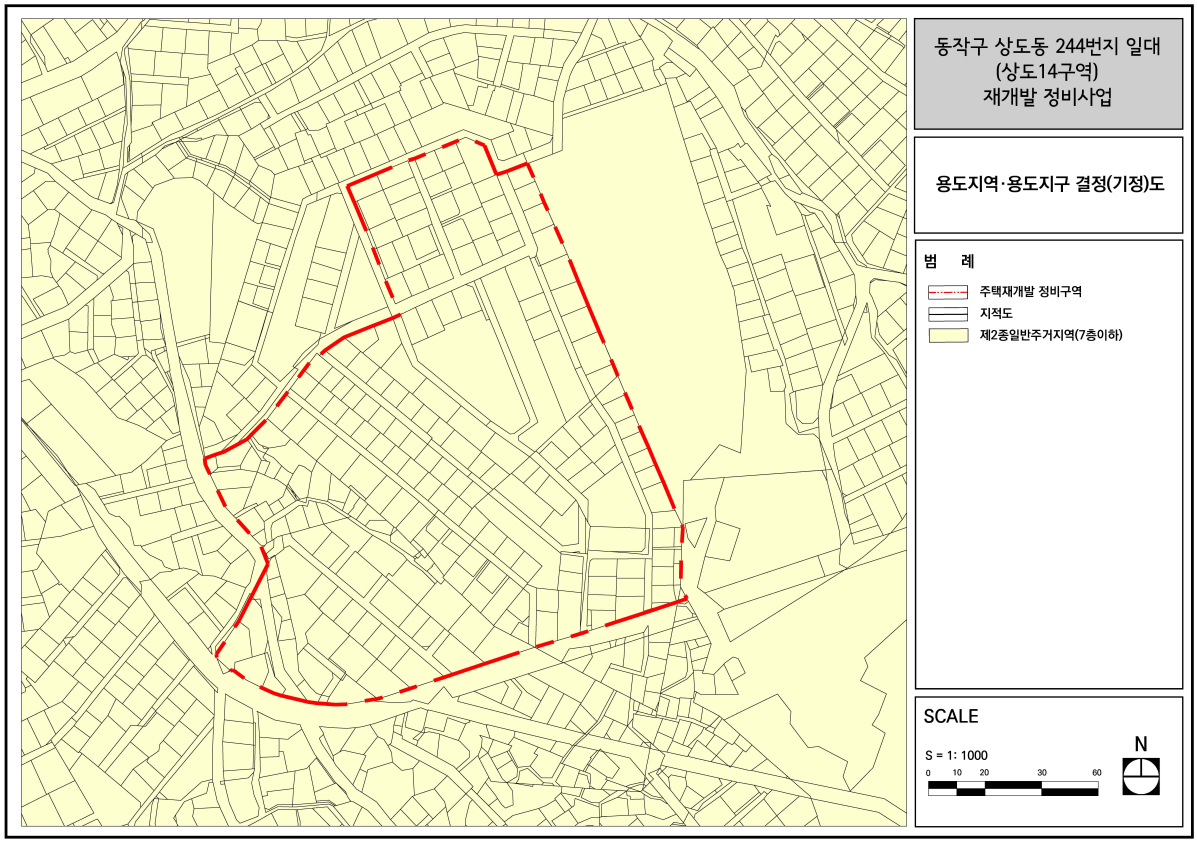


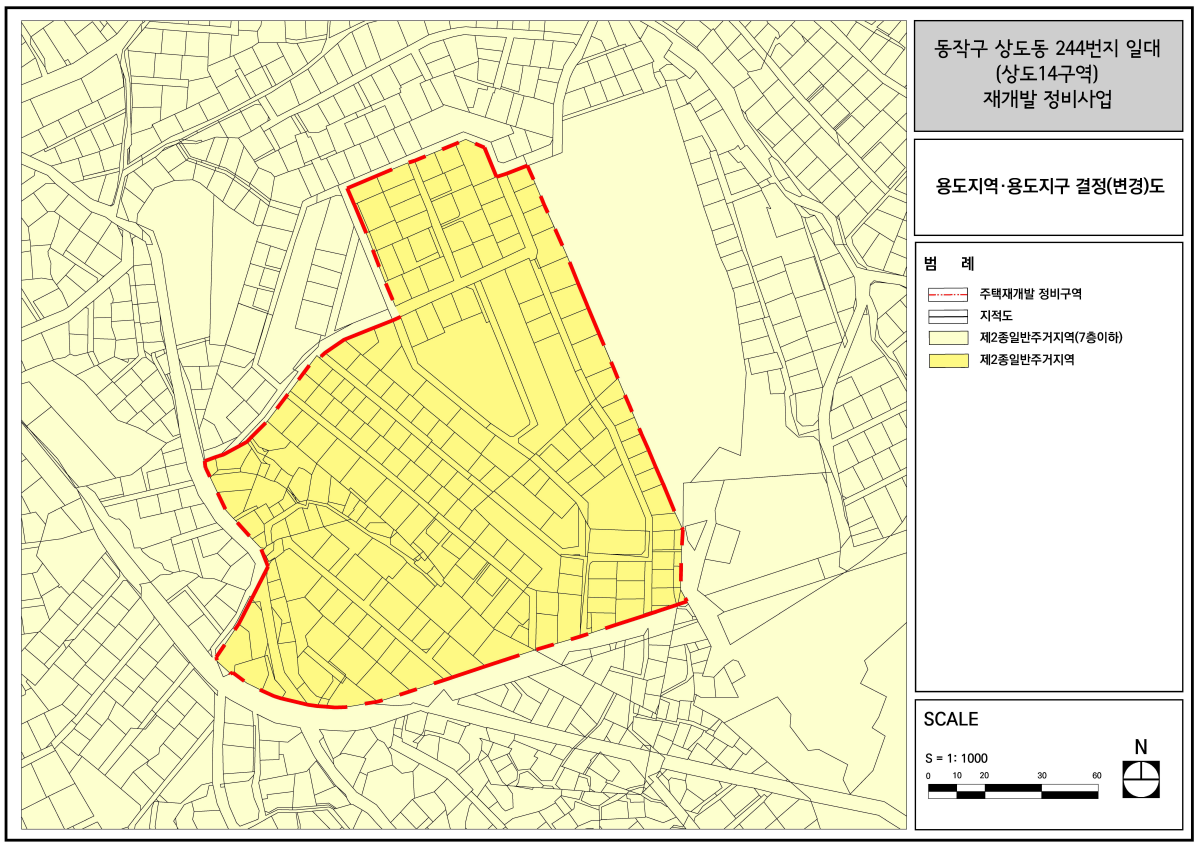
너. 정비계획 결정(변경)도

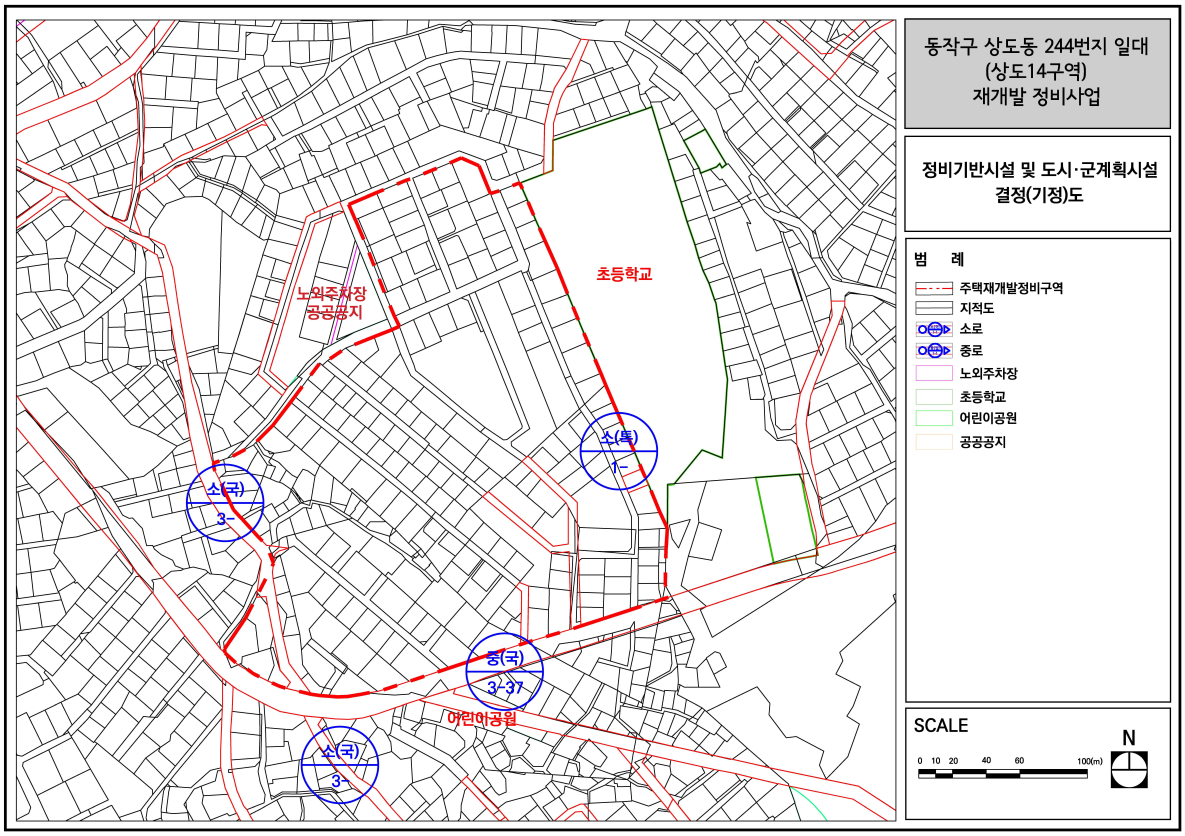
1) 정비구역 결정도(S : 1/1,500)
2) 용도지역 결정도(기정) (S : 1/1,000)
3) 용도지역 결정도(변경) (S : 1/,000)
4) 도시계획시설 결정도(기정) (S : 1/,000)
5) 도시계획시설 결정도(변경) (S : 1/,000)
6) 정비계획 결정도 (S : 1/,000)

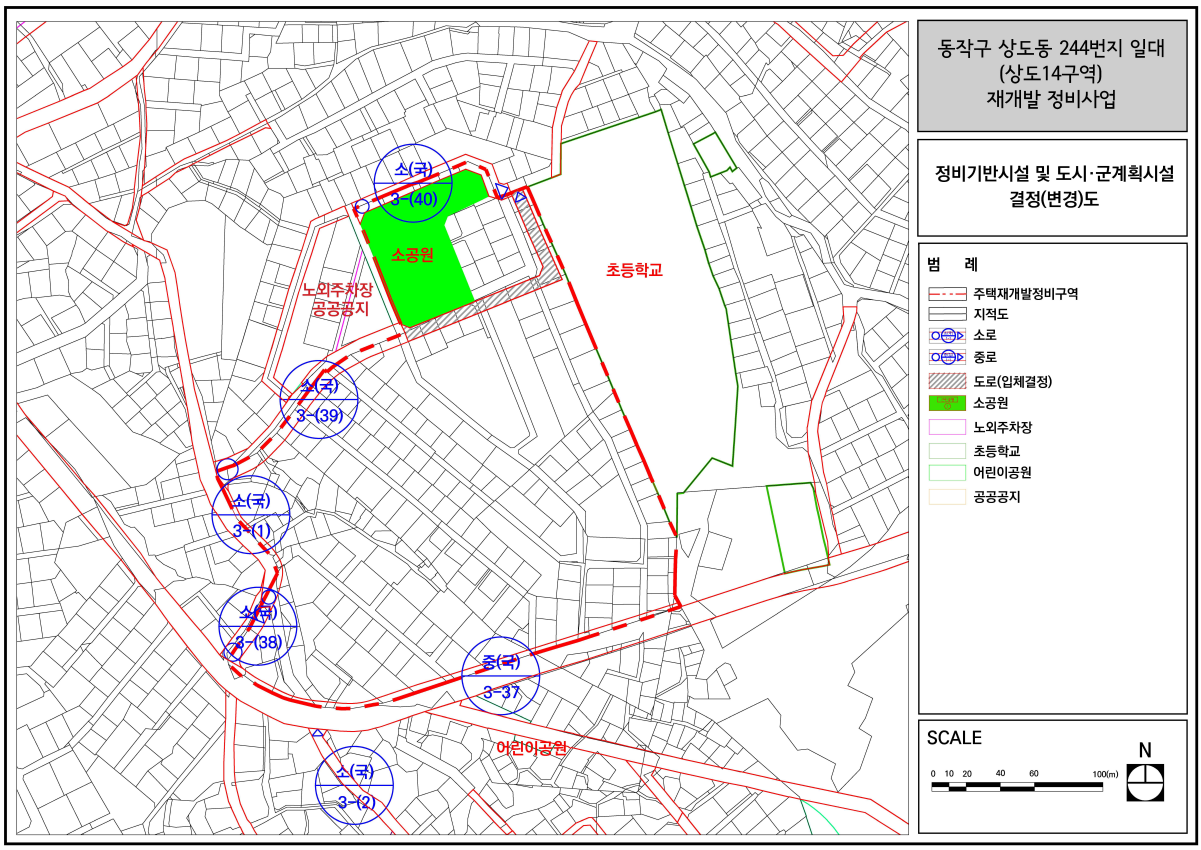

동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
토지이용계획(안)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
건축한계선
획지
도시계획시설
공공보행통로
근린생활시설(권장)
공원
종교시설
구역 내 도로
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N

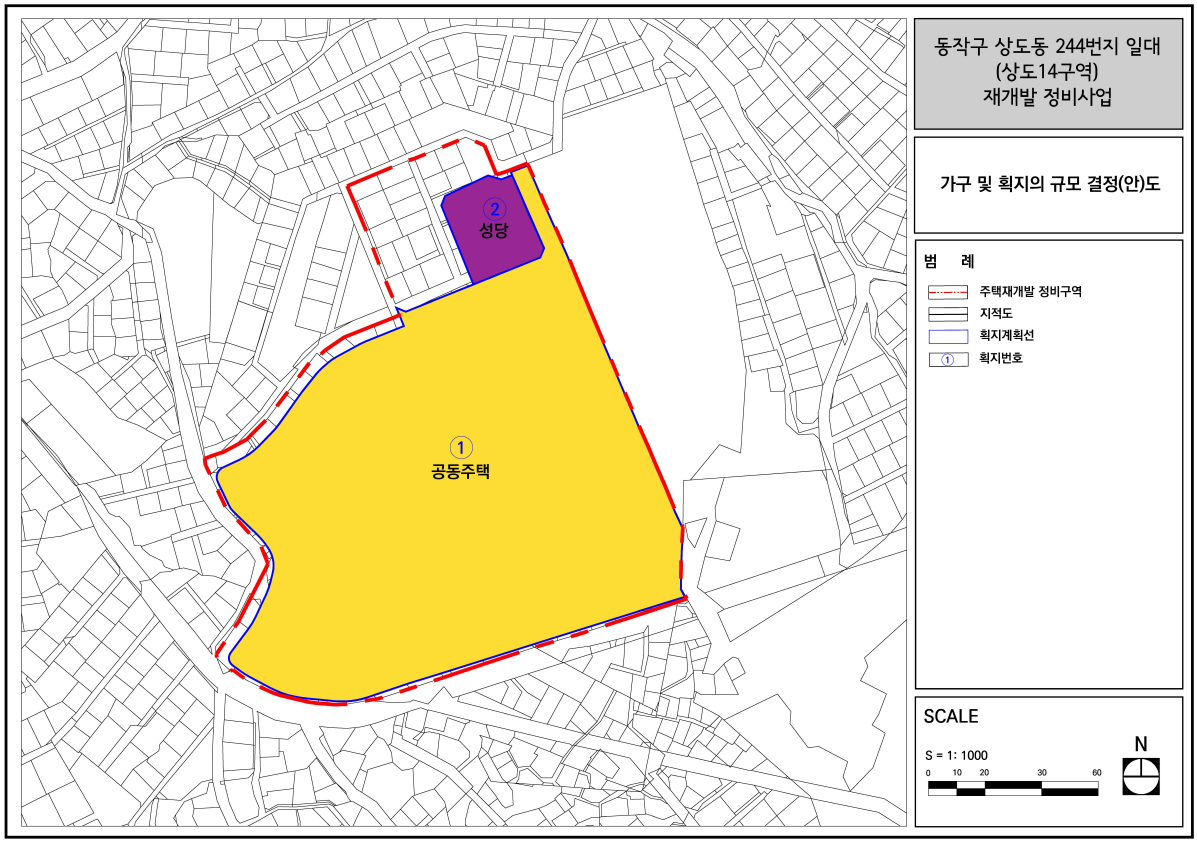

동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
정비구역 결정(안)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N

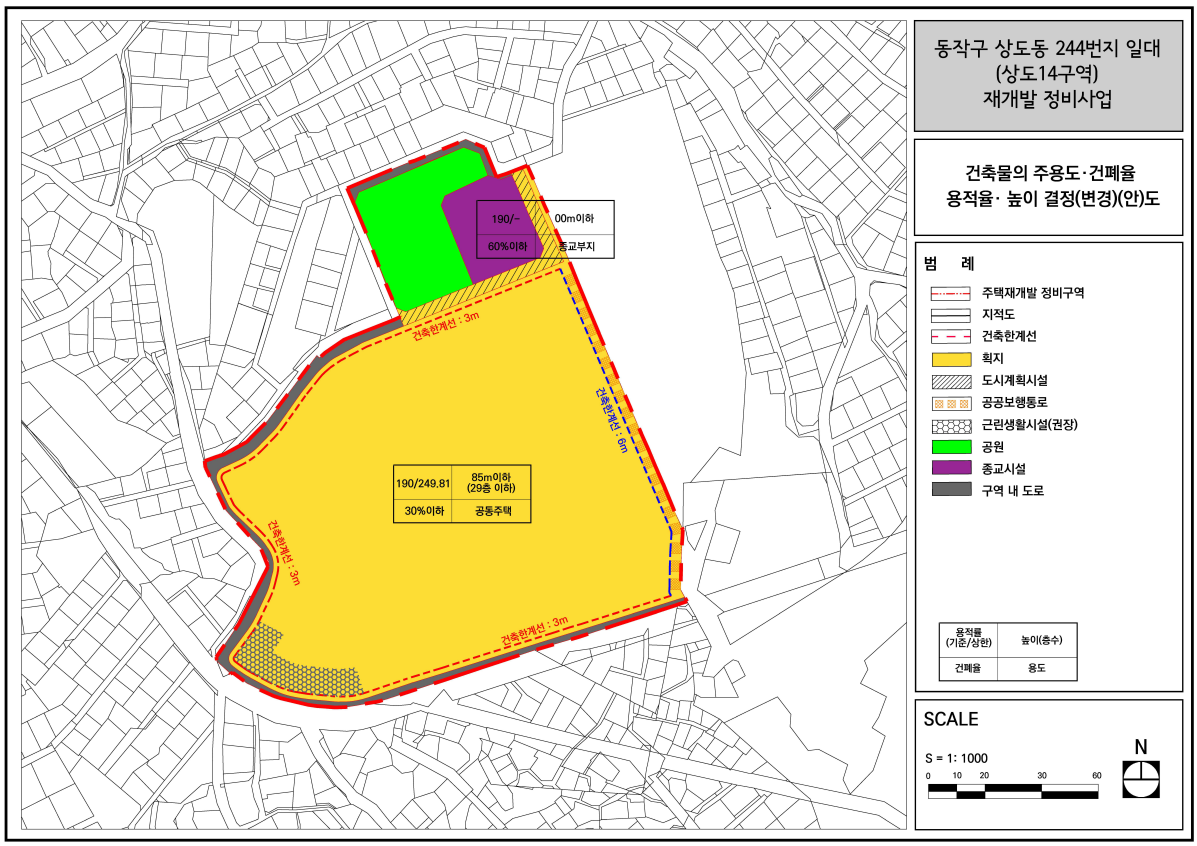

동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
용도지역·용도지구 결정(기정)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
제2종일반주거지역(7층이하)
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N

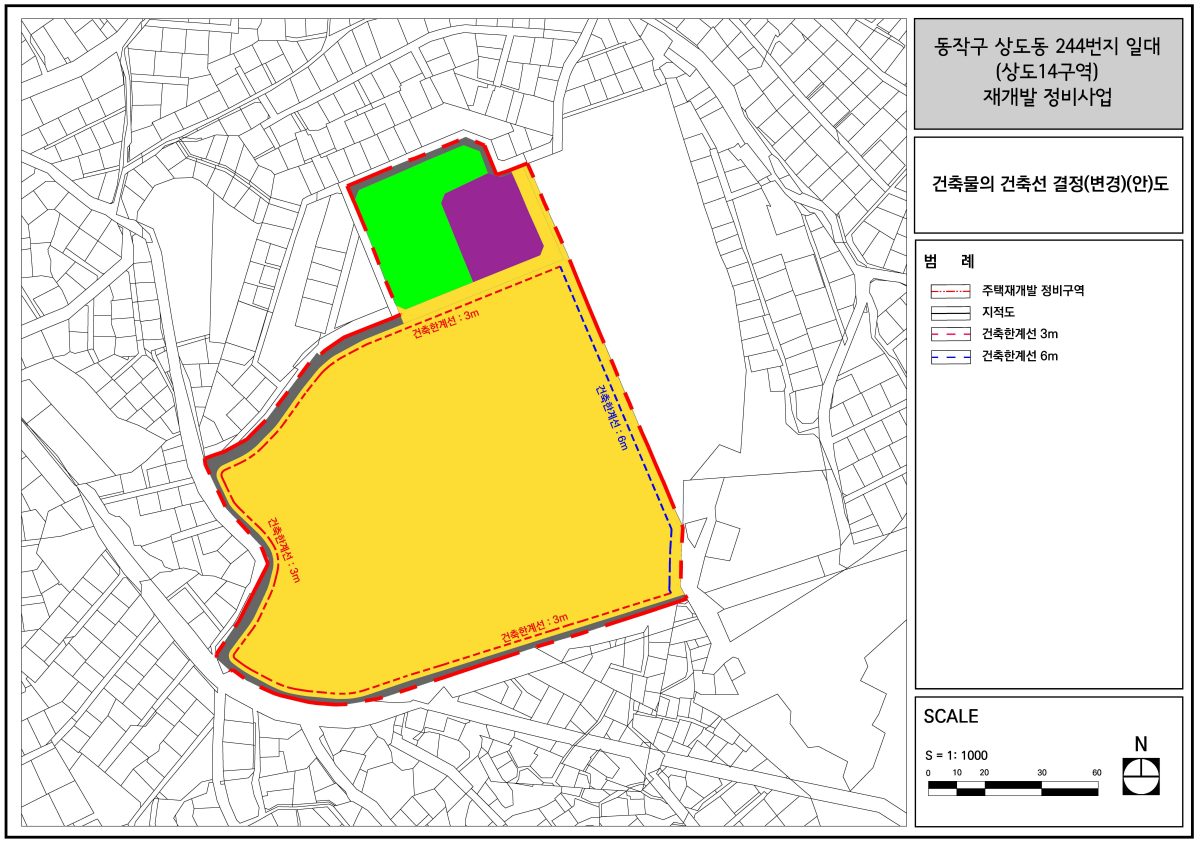

동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
용도지역·용도지구 결정(변경)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N

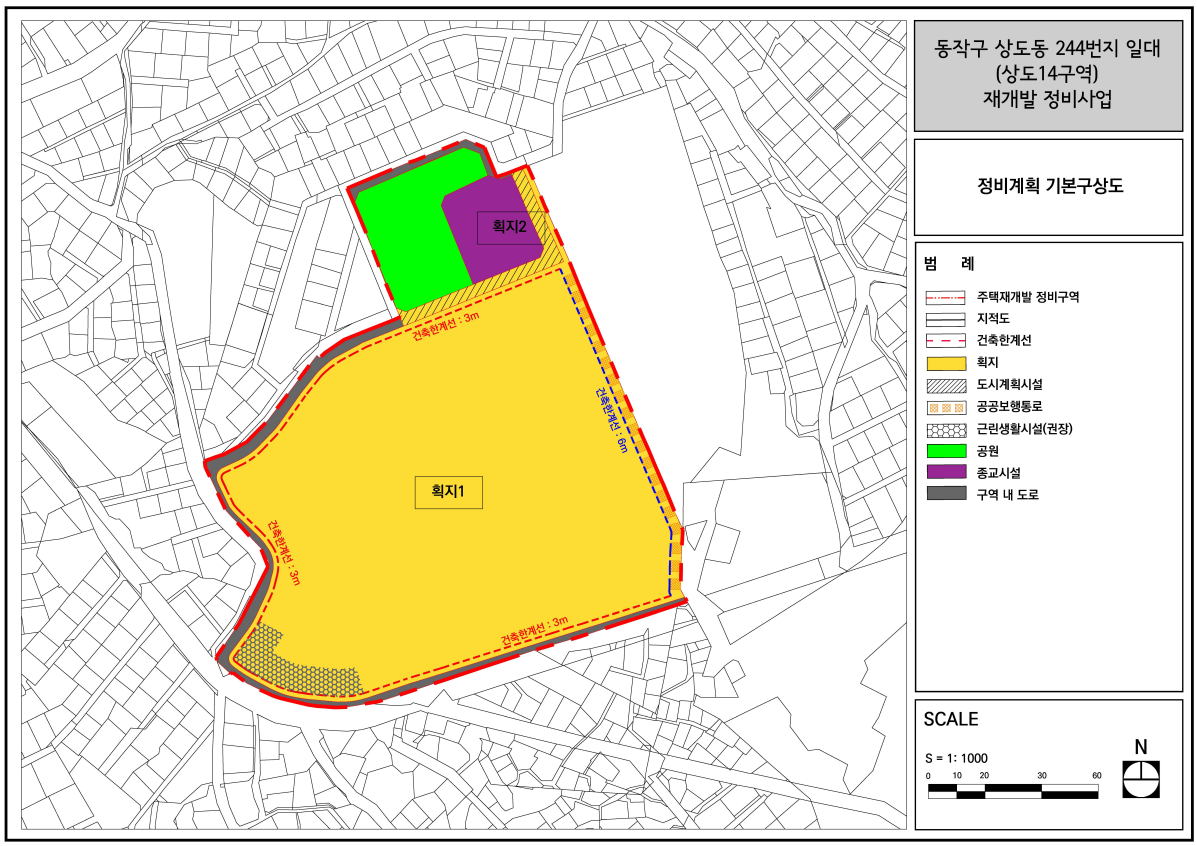

동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
정비기반시설 및 도시·군계획시설
결정(기정)도
범 례
주택재개발정비구역
지적도
소로
중로
노외주차장
초등학교
어린이공원
공공공지
SCALE
0 10 20 40 60 100(m)
N
초등학교
노외주차장
공공공지
소(국)
3-
소(폭)
1-
중(국)
3-37
어린이공원


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
정비기반시설 및 도시·군계획시설
결정(변경)도
범 례
주택재개발정비구역
지적도
소로
중로
도로(입체결정)
소공원
노외주차장
초등학교
어린이공원
공공공지
SCALE
0 10 20 40 60 100(m)
N
소(국)
3-(40)
소공원
초등학교
노외주차장
공공공지
소(국)
3-(39)
소(국)
3-(1)
소(국)
3-(38)
중(국)
3-37
어린이공원
소(국)
3-(2)


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
가구 및 획지의 규모 결정(안)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
획지계획선
획지번호
② 성당
① 공동주택
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
건축물의 주용도·건폐율
용적율· 높이 결정(변경)(안)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
건축한계선
획지
도시계획시설
공공보행통로
근린생활시설(권장)
공원
종교시설
구역 내 도로
190/~ 00m이하
60%이하 종교부지
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 3m
190/249.81 85m이하 (29층 이하)
30%이하 공동주택
용적률 (기준/상한) 높이(층수)
건폐율 용도
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
건축물의 건축선 결정(변경)(안)도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
건축한계선 3m
건축한계선 6m
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 6m
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 3m
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
정비계획 기본구상도
범 례
주택재개발 정비구역
지적도
건축한계선
획지
도시계획시설
공공보행통로
근린생활시설(권장)
공원
종교시설
구역 내 도로
획지2
획지1
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 6m
건축한계선 : 3m
건축한계선 : 3m
SCALE
S = 1: 1000
0 10 20 30 60
N

4. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 결정(안) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일원	-	증) 50,788.45	50,788.45	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

① 용도지역 결정(변경)(안) 조서

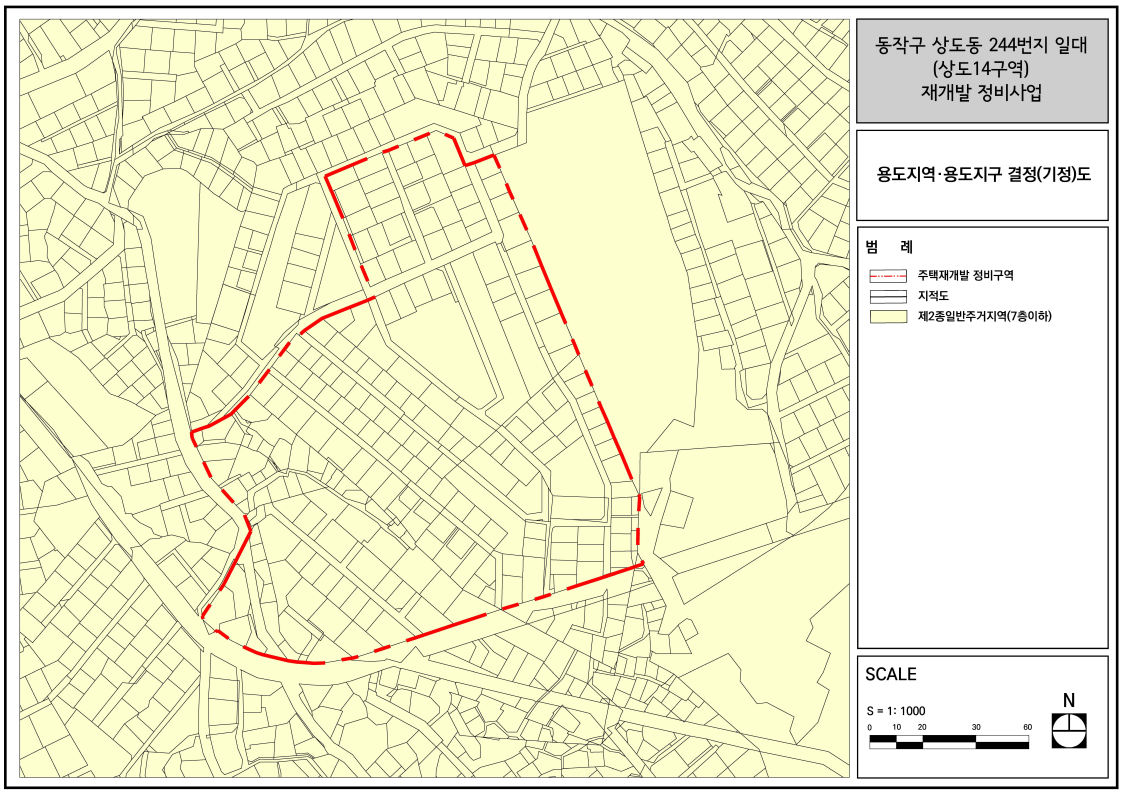
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		50,788.45	-	50,788.45	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 50,788.45	50,788.45	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	50,788.45	감) 50,788.45	-	-	-

○ 용도지역 변경사유서

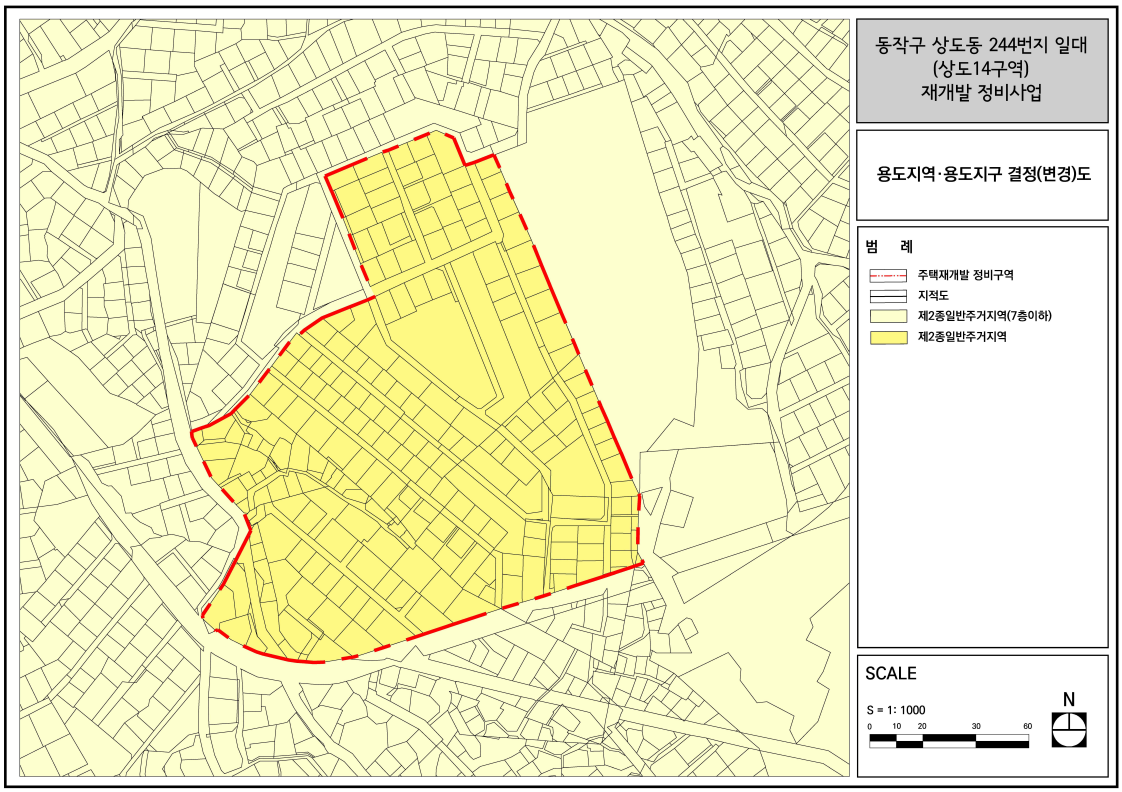
구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택(획지1)	동작구 상도동 244번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역	42,154.85	상도동 244번지 일대 정비구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획
종교시설(획지2)				2,205.4	
공공시설				6,428.2	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

용도지역 결정도(기정)



용도지역 결정도(변경)



다. 기반시설 결정(변경)(안) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지도로	1,132	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	37	12~18	국지도로	1,132 (268)	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	특수도로	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용도로	-	-	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	175	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	36	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	5	국지도로	534 (62)	상도동 267-1	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(1)	5~12	국지도로	306 (60)	상도동 264-33	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(2)	5	국지도로	134	상도동 267-1	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(38)	10	국지도로	35	상도동 259-97	상도동 260-4	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(39)	7~12	국지도로	270	상도동 244-209	상도동 244-131	일반도로			
신설	소로	3	(40)	8	국지도로	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~16m, L:1,132m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부 구간 도로 확폭
폐지	소로1	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	기타	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	기타	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
변경	소로-3	소로3-(1)	B:10m, L:306m	· 재개발사업 대상지로 진출 위한 기반시설 도로 확충
변경	소로-3	소로3-(2)	B:5m, L:134m	· 합리적 도로체계 위한 도로 분리
신설	-	소로3-(38)	B:10m, L:35m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(39)	B:7~12m, L:270m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(40)	B:8m, L:95m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

2) 도시계획시설(시설:공원) 결정(변경)(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공원	상도동 244-343	-	증)3,767.4	3,767.4	-	-

○ 도시계획시설(시설:공원) 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공원	공원 (신설) - 증) 3,767.4㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공원 공급

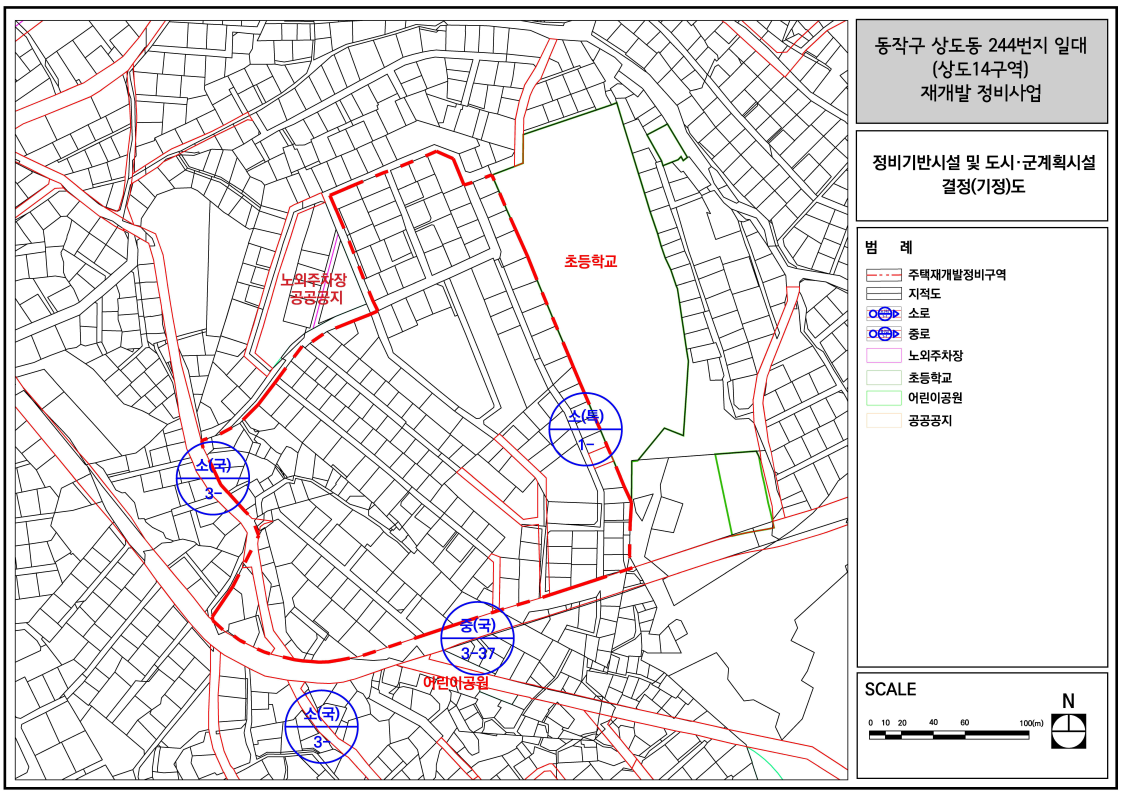
3) 도시계획시설(시설:도로) 입체결정(변경)(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	도로	상도동 244-88	-	증)1,035.37	1,035.37	-	7m 도로

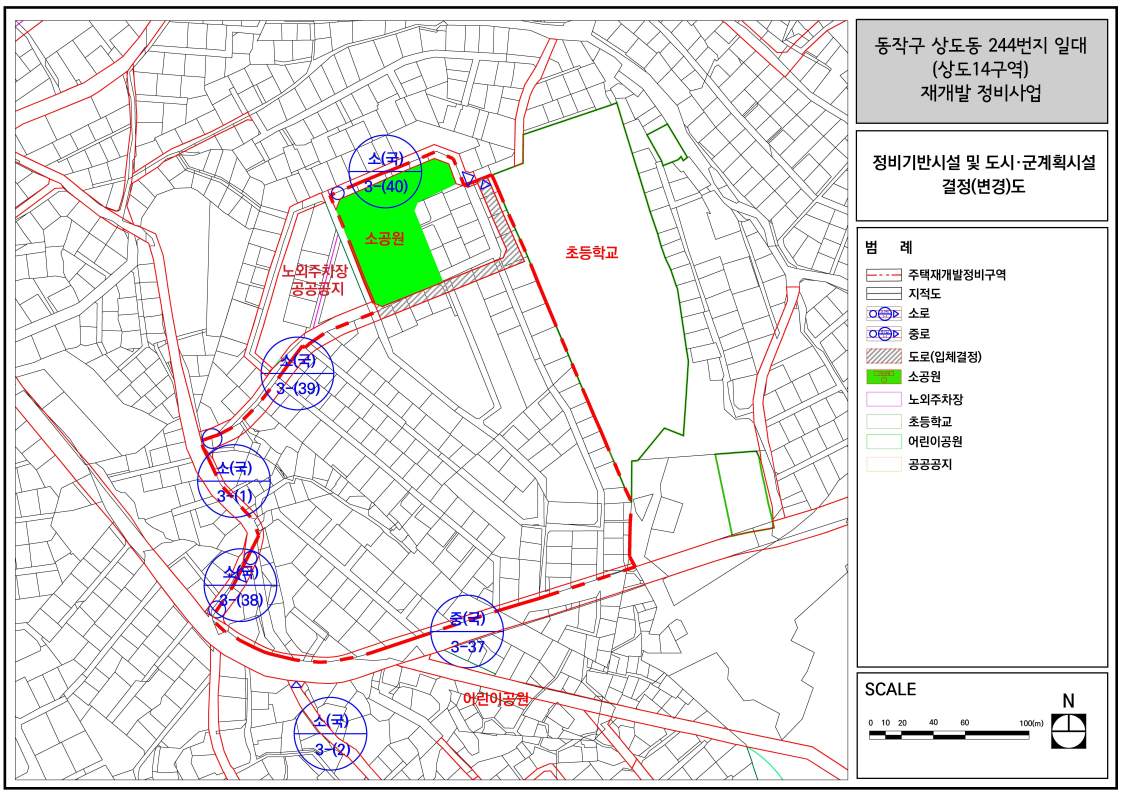
○ 도시계획시설(시설:도로) 입체결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	도로	도로 (신설) - 증) 1,035.37 (7m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	42,154.85	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	2,205.40	동작구 상도동 244-145 일원	2,205.40	종교시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

① 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용 도	비고
신설	허용 용도	획지1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	-
		획지2	· 건축법시행령 별표1 제4호 나목의 종교시설	-

② 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	공동주택 사업부지
	획지2	60% 이하	종교부지

○ 용적률 계획

구분	지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	예정법적 상한용적률	
신설	획지1	190%이하	200%이하	230.02% 이하	249.81% 이하	-
	획지2	200%이하	-	-	-	2종일반 용적률 적용

○ 허용 용적률 완화 사항

구분	인센티브			비고
	우수디자인	녹색건축물 에너지 효율등급 (에너지1등급, 녹색최우수등급)	신재생에너지 공급률	
신설	10%	-	-	총 10%

○ 상한 용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	비고
	공공시설 기부채납	
신설	9.59%	-

○ 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	86m 이하 (29층 이하)	-
	획지2	-	-

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
신설	성대로 변 : 3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	성대로11, 12가길 변 : 3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	성대로 21가길 변 : 3m	· 도로입체결정 경계선으로부터 3m 후퇴	
	상도초등학교 변 : 6m	· 대지경계선으로부터 6m 후퇴	공공보행통로 포함

4) 경관계획

○ 건축물 배치의 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	· 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보 · 탑상형과 판상형 주동의 혼합해 주동 간 간섭이 최소화될 수 있도록 배치, 주거동 및 통경축과 연계된 옥외 마당 조성으로 쾌적한 환경 조성 · 경사지형에 맞는 효율적인 토지이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 스텝형 단지 계획과 영역별 특성에 맞는 타입별 주동 계획(권장) -상도초등학교에 미치는 일조영향을 고려해 상도초등학교와 직각배치 -인근 저층 주거지에 열린 경관 형성을 위해 지형이 낮은 서측은 고층 탑상형 주동, 지형이 높은 동측은 중저층 판상형 배치 -단지 내 경사 극복과 다양한 주거 타입 공급을 위한 테라스하우스 도입
보행광장	공동주택 사업부지	· 단지 중앙부에 보행광장을 두어 공원에서 국사봉까지 이어지는 보행녹지축을 조성하고 열린 경관 및 녹지 및 휴식 공간 확보
용도계획	공동주택 사업부지	· 지역의 생활가로인 성대로 가로활성화를 위해 연도형상가 배치

○ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
입면계획	공동주택 아파트	· 다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시

○ 경관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
경관	공동주택 아파트	· 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보
스카이라인	공동주택 아파트	• 국사봉에서 부터 자연스러운 경관계획 및 대상지 동측에서 서측으로 점진적인 스카이라인(↗)이 조성될 수 있도록 계획 • 높이계획은 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인을 고려하여 계획 • 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획

5) 기타 사항에 관한 결정

○ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

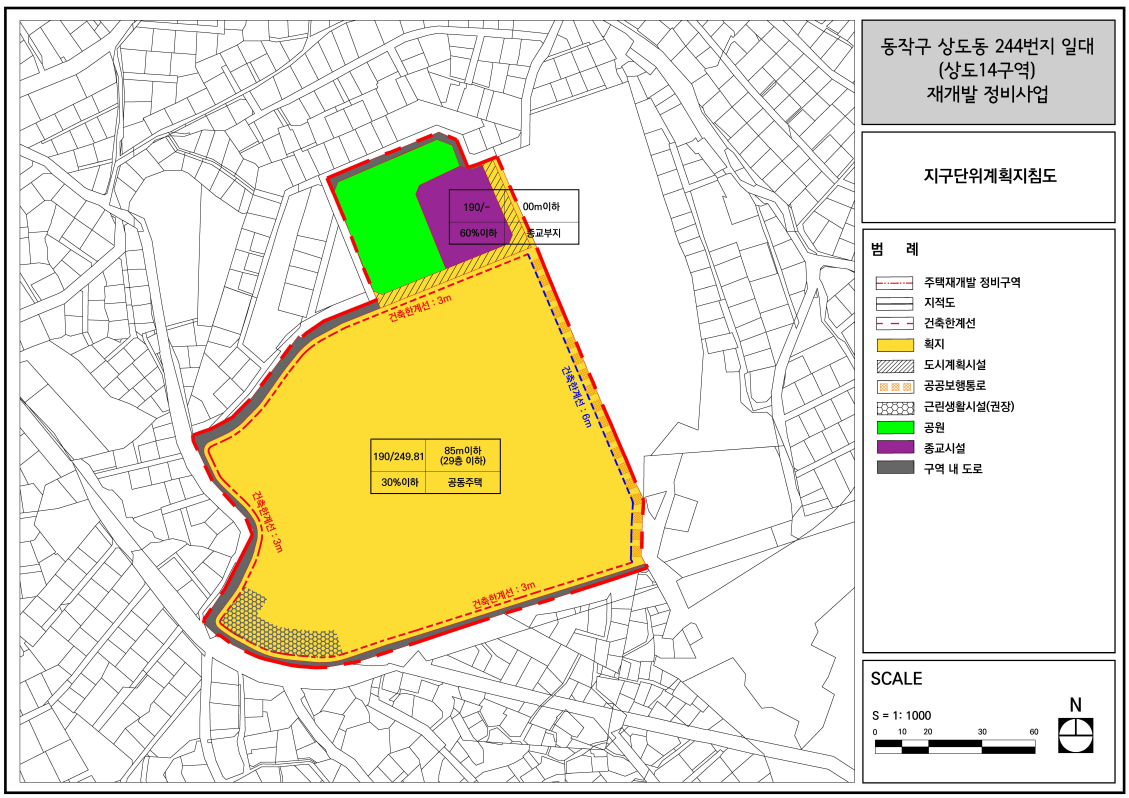
구분	적용 위치	계획 내용
공공보행 통로	공공주택 획지 내	· 폭원(6m) 1개소 설치 (건축선 포함 6m)

마. 지구단위계획 지침

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">계획 내용</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치(용도지역)</td><td colspan="2">• 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일대 (제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역면적</td><td colspan="2">• 50,788.45㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지(계획대지)면적</td><td colspan="2">• 42,154.85㎡ (공동주택)</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 면적</td><td colspan="2">• 6,428.2㎡ (도로, 공원)</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 비율</td><td colspan="2">• 기부채납(순부담) 비율 10% 내외</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공·기반시설계획</td><td colspan="2">• 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 7,104.5㎡
-공원 1개소 계획, 도로 계획
-공원, 도로(6,428.2㎡)
• (공원) 도화공원 및 녹지축과 연계되도록 공원 조성(면적 : 3,767.4㎡)
• (도로)
-정비구역 남측 성대로 정비사업을 통해 정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 계획(폭원:16m)
-정비구역 서측 성대로11길은 일괄정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 계획(폭원:10m)
- 정비구역 북측 성대로21가길은 입체결정 및 지상권설정을 통해 일괄정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 계획(폭7m)
- 대상지 북측 성대로21나길은 일괄정비하여 보차분리 도로로 계획(4m)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">건축물의 용도·밀도에 관한 계획</td><td rowspan="2">용도</td><td>획지</td><td>획지1
(공동주택)</td><td>획지2
(종교)</td></tr>
<tr><td>허용</td><td>• 공동주택</td><td>• 종교시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 60%이하</td><td>• 60%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준</td><td>• 190% 이하</td><td>• 200%이하</td></tr>
<tr><td>허용</td><td>• 200% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>상한</td><td>• 230.02% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>예정법적상한</td><td>• 249.18% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">높이</td><td>• 86m 이하 (29층 이하)</td><td>-</td></tr>
</table>

구분		계획 내용
배치	근린생활시설 배치구간	• 지역의 생활가로인 성대로 가로활성화를 위해 연도형상가 배치
	주민공동 이용시설 배치구간	• 주민공동시설은 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 공공 보행통로변으로 설치를 권장
	건축한계선	• 성대로 변 : 3m • 성대로11, 12가길 변 : 3m • 성대로 21가길 변 : 입체결정 경계선으로부터 3m • 상도초등학교 변 : 6m
차량 진출입계획		• (주택용지) : 성대로, 성대로11길, 성대로21가길 진출입구 조성
기타에 관한 사항	공공 보행통로	• 상도초등학교 건축한계선 6m 포함하여 조성

지구단위계획 지침도



III

계획설명서

1. 계획의 개요
2. 현황 및 여건분석
3. 신속통합기획
4. 부문별 계획

Ⅲ. 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

· 대상지는 2014년 12월 26일 상도4동 도시재생활성화지역 선정, 2017년 8월 17일 도시재생활성화지역으로 지정됨에 따라 도시재생사업을 추진한 지역임

· 대상지는 건축물의 노후도가 심각 및 주변 기반시설 부족 등 대상지 주변 노후화됨에 따라 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 공원, 주차공간이 구역 내 부족한 상태임

· 이에 따라 열악한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획등을 반영, 대상지 주변 여건 변화를 수용하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 및 신속통합기획(2023.06.30.)을 준수하여 재개발 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

나. 계획의 범위

· 위　　치 : 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일대

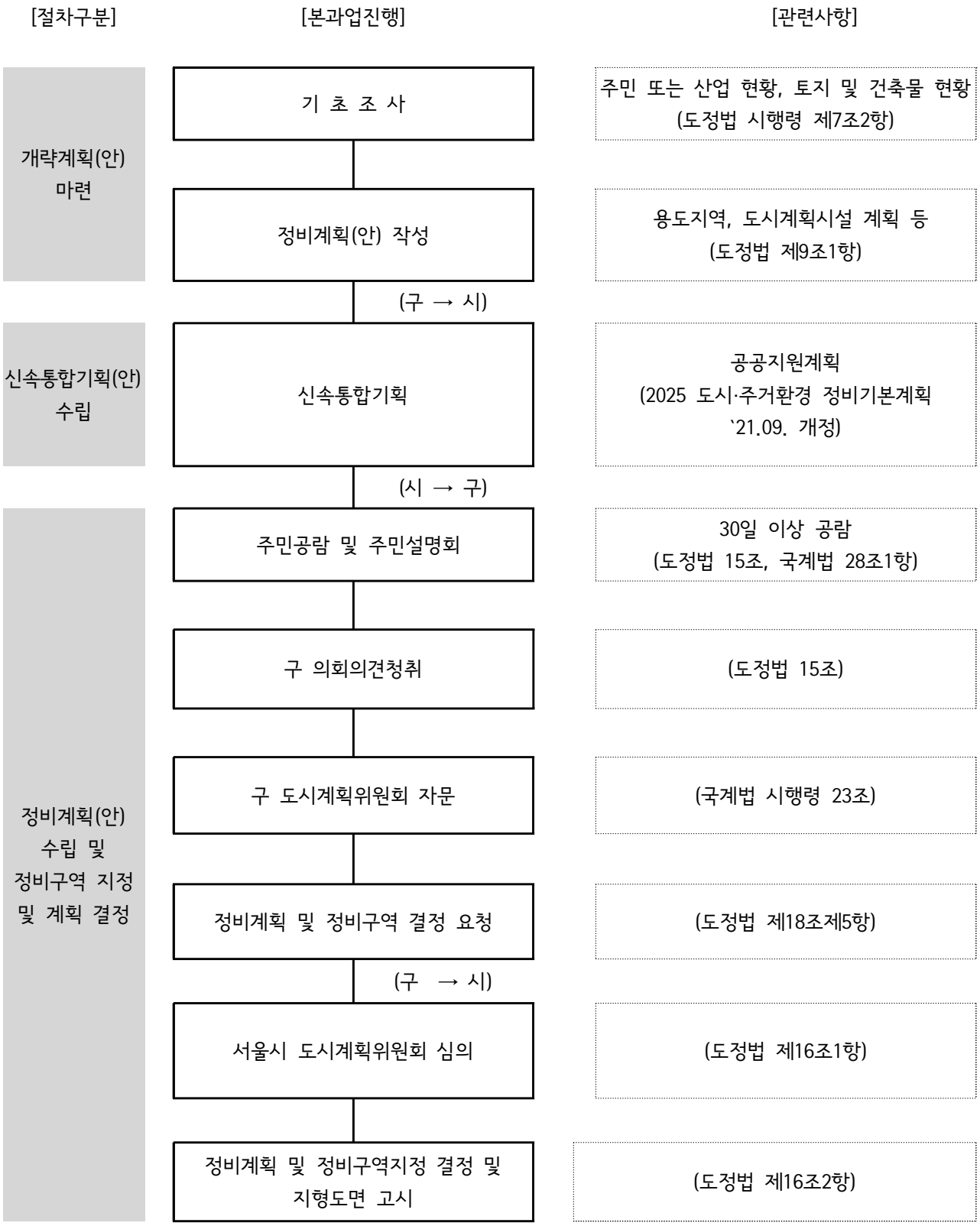
· 면　　적 : 50,788.45㎡

· 기준년도 : 2023년

· 목표연도 : 2035년



다. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정절차



2. 현황 및 여건 분석

가. 상위 및 관련계획

1) 2040 서울특별시 도시기본계획(2023)

① 미래상

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

2040 서울도시기본계획은 서울이 장기적으로 지향해야할 바람직한 미래의 모습을 설정하고, 이를 실현하기 위한 목표와 전략을 제시

② 서울도시기본계획 7대 목표

도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'

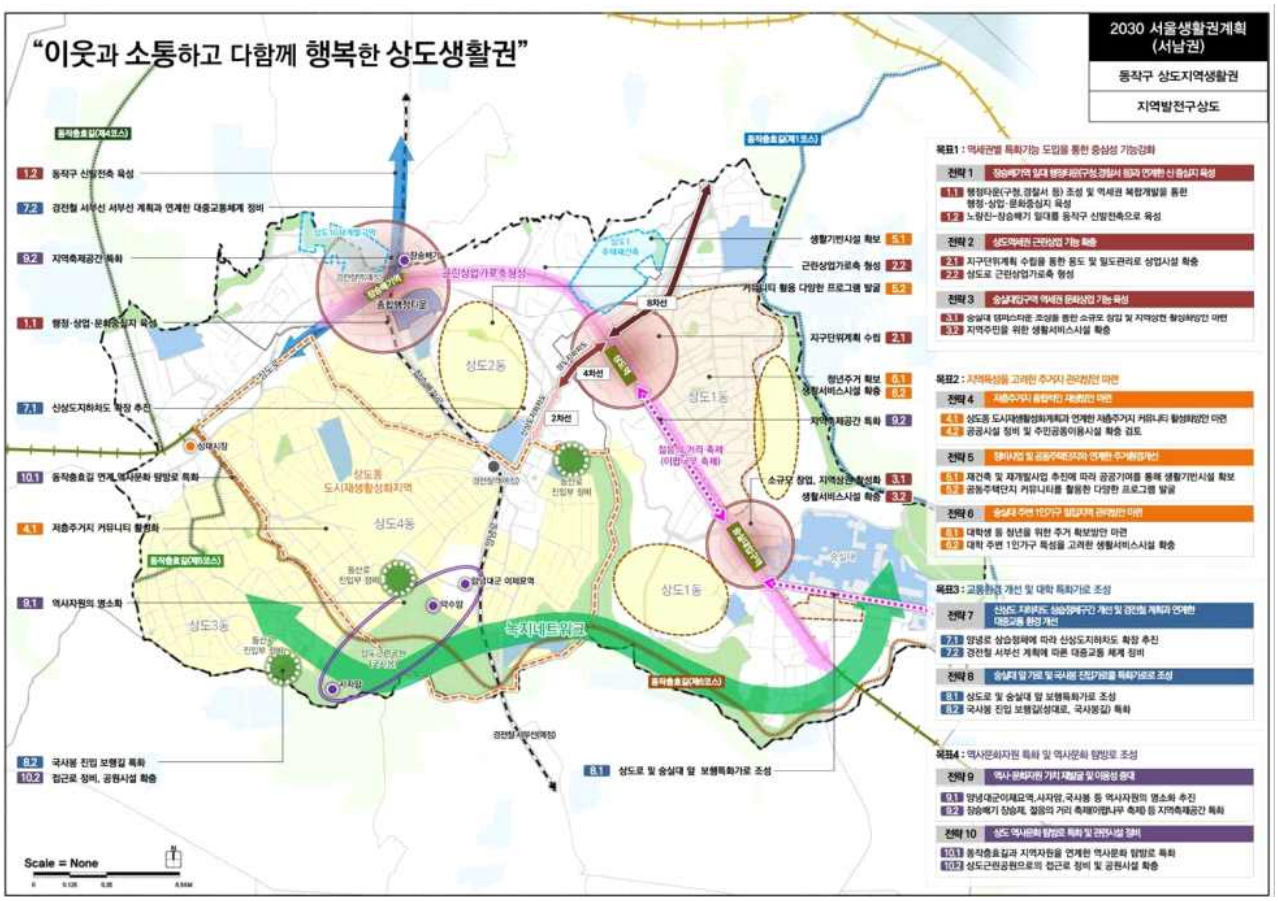
도시계획체계 재정비를 통한 용도지역 운영·관리의 유연화, 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 성성적 높이 관리가이드라인 구축 등 지역특성을 고려한 계획 제시

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

2) 2030 서울생활권계획(2018)

① 발전방향 및 실천방향

이웃과 소통하고 행복한 “상도생활권”		
역세권별 특화기능 도입을 통한 중심성 기능강화	1	· 장승배기역 일대 행정타운과 연계한 신 중심지 육성
	2	· 상도역세권 근린상업기능 확충
	3	· 숭실대입구역 역세권 문화상업 기능 육성
지역특성을 고려한 주거지 관리방안 마련	4	· 저층주거지 종합적인 재생방안 마련
	5	· 정비사업 및 공동주택단지와 연계한 주거환경개선
	6	· 숭실대 주변 1인가구 밀집지역 관리방안 마련
교통환경 개선 및 대학 특화가로 조성	7	· 신상도 지하차도 상습정체구간 개선 및 경전철계획과 연계한 대중교통 환경개선
	8	· 숭실대 앞 가로 및 국사봉 진입가로를 특화가로로 조성
역사문화자원 특화 및 역사문화 탐방로 조성	9	· 역사·문화자원 가치 재발굴 및 이용성 증대
	10	· 상도역사문화 탐방로 특화 및 관련시설 정비



3) 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 (2025년)

① 미래상

더불어 함께 사는, 쾌적하고 안전한 삶터로서의 주거지 통합재생

- 미래가치 증진 지속가능한 주거지 재생
  - 정비/보전/관리가 융합된 관리체계 적용
  - 권역(생활권)단위 정비사업 총량 관리체계 적용
  - 정비사업 유형별 체계적 가이드라인 마련
- 배려와 공존을 통한 사람과 장소중심 주거지 재생
  - 다양한 계층 수요 맞춤형 주거공급 확대
  - 주민안전이 보장되는 주거환경 구축
  - 생활경제 활동의 주거지 내 활력 강화
- 소통과 지속을 통한 더불어 함께 만들어가는 주거지 재생
  - 서울형 주거재생 민관협력 거버넌스 구축
  - 주민주도형 자율적 주거환경 개선

② 주거지 관리계획

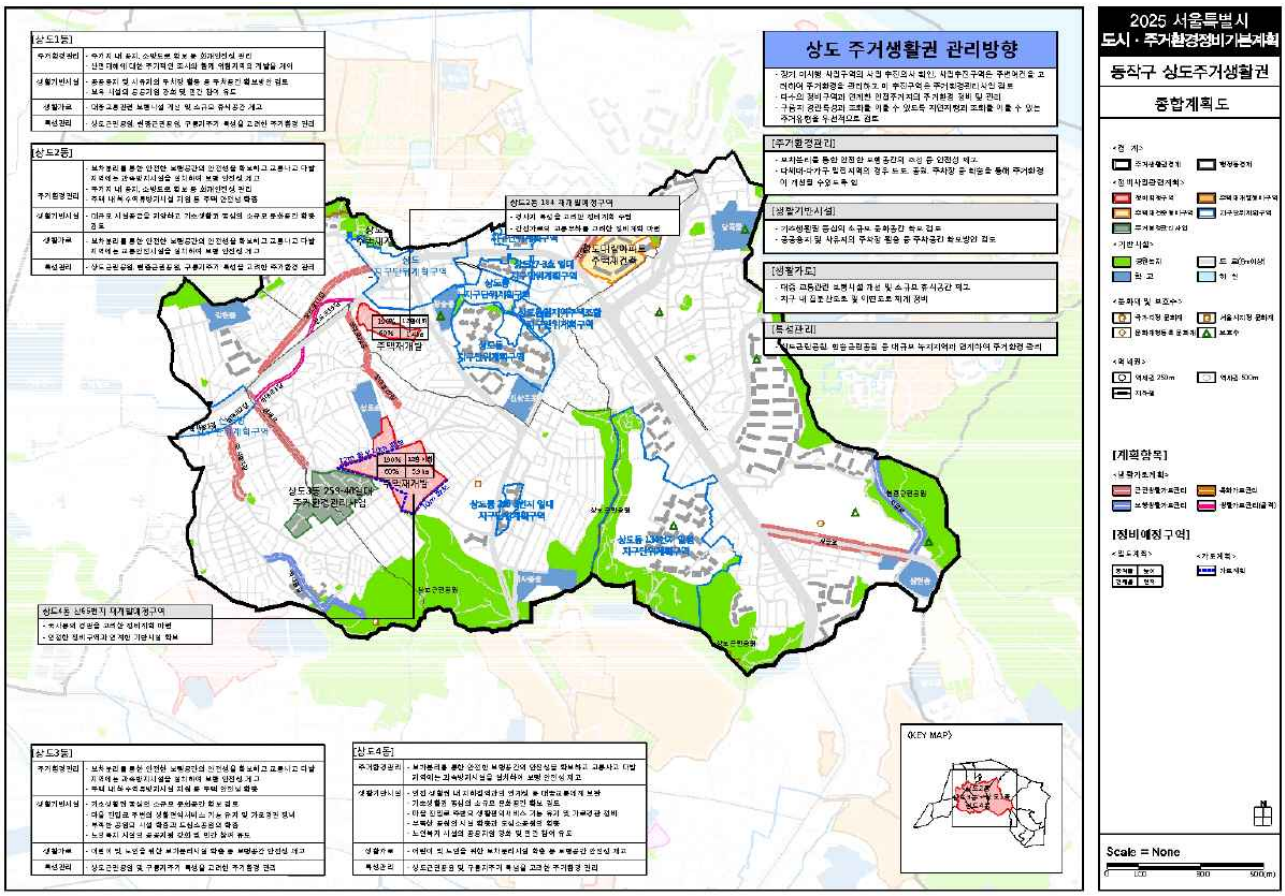
구 분	주요 내용
주거지 관리계획	• 주거지의 종합적 관리를 위한 생활권단위의 정비·보전·관리방향 제시
권역생활권계획	• '2030서울플랜'의 권역별 주거지 미래상 및 추진과제, 전략구상 등을 수용하여 권역별 전체 주거지 관리의 기본 방향을 제시
주거생활권계획	• 주거지재생을 위한 관리방향을 제시
기초생활권계획	• 주거생활권 계획방향의 구체화와 정비계획과 연계한 기초생활권별 세부관리방향의 제시, 그리고 기타 자치구에서 주거지 관리를 위해 필요하다고인정되는 사항을 제시

③ 상도 주거생활권 현황

구 분	주요 내용
주거생활권 특성분석	• 까치산과 현충원 등 관악산 자락에 의해 형성된 구릉지형 주거지 특성 • 주거지가 자연발생적으로 형성, 일부지역은 공동주택으로 재개발되어 저층과 고층 주거가 혼재된 양상을 보임 • 65세 이상 노인인구 비율이 비교적 높은 편임 • 생활권내 숭실대 입지, 인접지역에 중앙대가 입지하여 1인가구 고려 필요

③ 상도 주거생활권 현황

구 분	주요 내용
주거환경관리	• 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안전성 제고 • 다세대·다가구 밀집지역의 경우 도로, 공원, 주차장 등 확충을 통해 주거환경 개선
생활기반시설	• 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토 • 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 확보방안 검토
생활가로	• 대중교통 관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고 • 지구 내 집분산도로 및 이면도로 체계 정비
특성관리	• 상도근린공원, 현충근린공원 등 대규모 녹지지역과 연계하여 주거환경 관리



나. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거정비법

구분		주요내용	비고
용어정의	정비구역	• 도시기능의정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정 · 고시된 구역	-
	재개발사업	• 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능을 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업	-
재개발사업 정지구역 지정요건	도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 (별첨1)	• 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3(시·도 조례로 비율이 10% 범위에서 증감 가능) 이상인 다음의 어느 하나에 해당하는 지역 - 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 - 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 2/3(시·도 조례로 비율이 10% 범위에서 증감가능) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 - 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 - 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지 제외)면적이 전체토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에미달하는 건축물이 해당지역 건축물의 바닥면적 합계의 2/3 이상인 지역 - 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생 정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 - 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역 - 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거 환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 - 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해 발생 시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역	-
	서울시 도시 및 주거환경정비 조례 6조	• 면적이 1만㎡(서울시 도시계획위원회가 심의하여 인정하는 경우 5천㎡)이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역 - 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40% 이상인 지역 - 주택접도율이 40% 이하인 지역(단, 2010 도시·주거환경정비기본계획상, 재개발예정구역인 경우에는 50% 이하인 지역으로 함) - 호수 밀도가 60 이상인 지역	-

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>주요내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">노후·불량건축물의 범위
(시행령 제2조제3항, 시 도정조례 제3조)</td><td>• 공동주택
<table>
<tr><th rowspan="2">구조</th><th rowspan="2">층수</th><th colspan="11">준공년도별 노후·불량건축물 기준</th></tr>
<tr><th>1981. 12.31. 이전</th><th>1982</th><th>1983</th><th>1984</th><th>1985</th><th>1986</th><th>1987</th><th>1988</th><th>1989</th><th>1990</th><th>1991 1.1 이후</th></tr>
<tr><td rowspan="2">철근·철골콘크리트 및 강구조</td><td>4층 이하</td><td>20년</td><td>21년</td><td>22년</td><td>23년</td><td>24년</td><td>25년</td><td>26년</td><td>27년</td><td>28년</td><td>29년</td><td>30년</td></tr>
<tr><td>5층 이상</td><td>20년</td><td>22년</td><td>24년</td><td>26년</td><td>28년</td><td colspan="6">30년</td></tr>
<tr><td>그 외 구조</td><td>-</td><td colspan="11">20년</td></tr>
</table>
• 공동주택 이외의 건축물
- 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물: 30년
- 그 외 건축물 : 20년</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택규모별 건설 비율</td><td>임대주택 및 주택규모별 건설 비율
(법 제10조)</td><td>• 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.
- 주택법 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90이하에서 대통령령으로 정하는 범위
- 임대주택(민간임대주택에 관한 특별법에 따른 민간임대주택 및 공공주택 특별법에 따른 공고임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30이하 에서 대통령령으로 정하는 범위</td><td></td></tr>
<tr><td>정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율</td><td>• 면적이 1만㎡(서울시 도시계획위원회가 심의하여 인정하는 경우 5천㎡)이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역
- 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40% 이상인 지역
- 주택접도율이 40% 이하인 지역(단, 2010 도시·주거환경정비기본계획상, 재개발예정구역인 경우에는 50% 이하인 지역으로 함)
- 호수 밀도가 60 이상인 지역</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율
(법 제54조 제4항)</td><td>• 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
- 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
- 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
- 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
- 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과 용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율</td><td></td></tr>
</table>

2) 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2023.03.22.)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>주요내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택
건립형
용적률 계획</td><td>용도지역
변경이 없는
경우</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%</td><td>150%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>170%</td><td>190%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>190%</td><td>200%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>210%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>용도지역이
상향되는 경우</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역
→ 용도지역 상향시</td><td>150%</td><td>170%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)
→ 제2·3종일반주거지역</td><td>170%</td><td>190%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역
→ 제3종일반주거지역</td><td>190%</td><td>200%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)
→ 준주거지역</td><td>170%</td><td>190%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역
→ 준주거지역</td><td>190%</td><td>200%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역
→ 준주거지역</td><td>210%</td><td>230%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>준공업지역 → 준주거지역</td><td>210%</td><td>230%</td><td>400%</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>둘 이상의
용도지역에
걸치는 경우</td><td>- 2개 이상의 서로 다른 용도지역이 혼재된 경우, 용도지역이 상향되어 단일용도지역으로 통일된 경우 용도지역 면적에 따른 가중평균값을 적용</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역 상한 기준</td><td>• 사업부지 면적 10,000㎡ 이상 또는 가구단위 개발
• 도시건축공동위원회 심의를 통해 인정, 2단계 상향 가능
• 대상지 요건
- 인근에 대단위 개발사업으로 인한 기존 용도지역 변경 필요성
- 도로개설, 역세권 형성, 대형 건물 등 입지로 지역여건 변화
- 대상지가 2개 이상의 용도지역 포함
- 도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획을 변경
- 입안권자가 광역개발계획을 제시
- 기타 도시건축공동위원회에서 인정</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공기여계획 수립기준</td><td>• 일반주거지역 종 상향시 순부담 기준으로 아래의 공공기여 비율을 충족하여 공공시설 등을 제공하여야 함
※순부담이란 사유토지를 공공기여로 제공하는 것을 의미
<table>
<tr><th>변경
기준</th><th>기준용적률
제2종(7층 이하)</th><th>허용용적률
제2종</th><th>상한용적률
제3종</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>10% 이상</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>-</td><td>10% 이상</td><td>15% 이상</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>-</td><td>10% 이상</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

다. 대상지 주변 입지현황

1) 주변지역 현황

① 용도지역·자구 현황

- 대상지 내부는 제2종(7층이하)으로 이루어져 있으며, 대상지 주변으로 제1종일반주거지역, 제2종(7층이하)을 포함하고 있음
- 지구(일반미관지구 등) 지정현황 없음

② 공공시설 현황

1. 교통시설

- 대상지 남측 상도로와 장승배기로를 연결하는 성대로가 입지하고 있으며, 상도11구역 성대로 단절구간 연결공사를 통해 교통개선 잠재성 보유
- 신대방삼거리, 장승배기역 반경 1km 이내 위치

1. 공공시설

- 대상지 동측으로 상도초등학교가 입지하고 있음
- 대상지 북서측으로 도화공원이 입지하고 있음

③ 개발 현황

- 대상지 인근 상도11구역(상도푸르지오클라베뉴) 분양 예정, 상도동 182-13번지 일원 주택건설사업(상도스타리움)이 착공 예정, 상도동 297 일대 신속통합기획 후보지 위치



라. 대상지 현황

1) 인구 현황

- 대상지 건축물은 주거용건축물 198동과 비주거용 건축물 8동으로 구성되어 있음
- 대상지에 거주하는 총 1,239가구 중 가옥주가 341가구, 세입자가 898가구로 조사됨
- 권리자는 토지·건축물 753명, 토지소유자 41명으로 조사됨

거주가구		
계	가옥주	세입자
1,239	341	898

권리자(인)				
계	토지·건물소유자	토지소유자	건물 소유자	지상권자
794	753	41	-	-

2) 토지이용현황

① 도시·군관리계획 현황

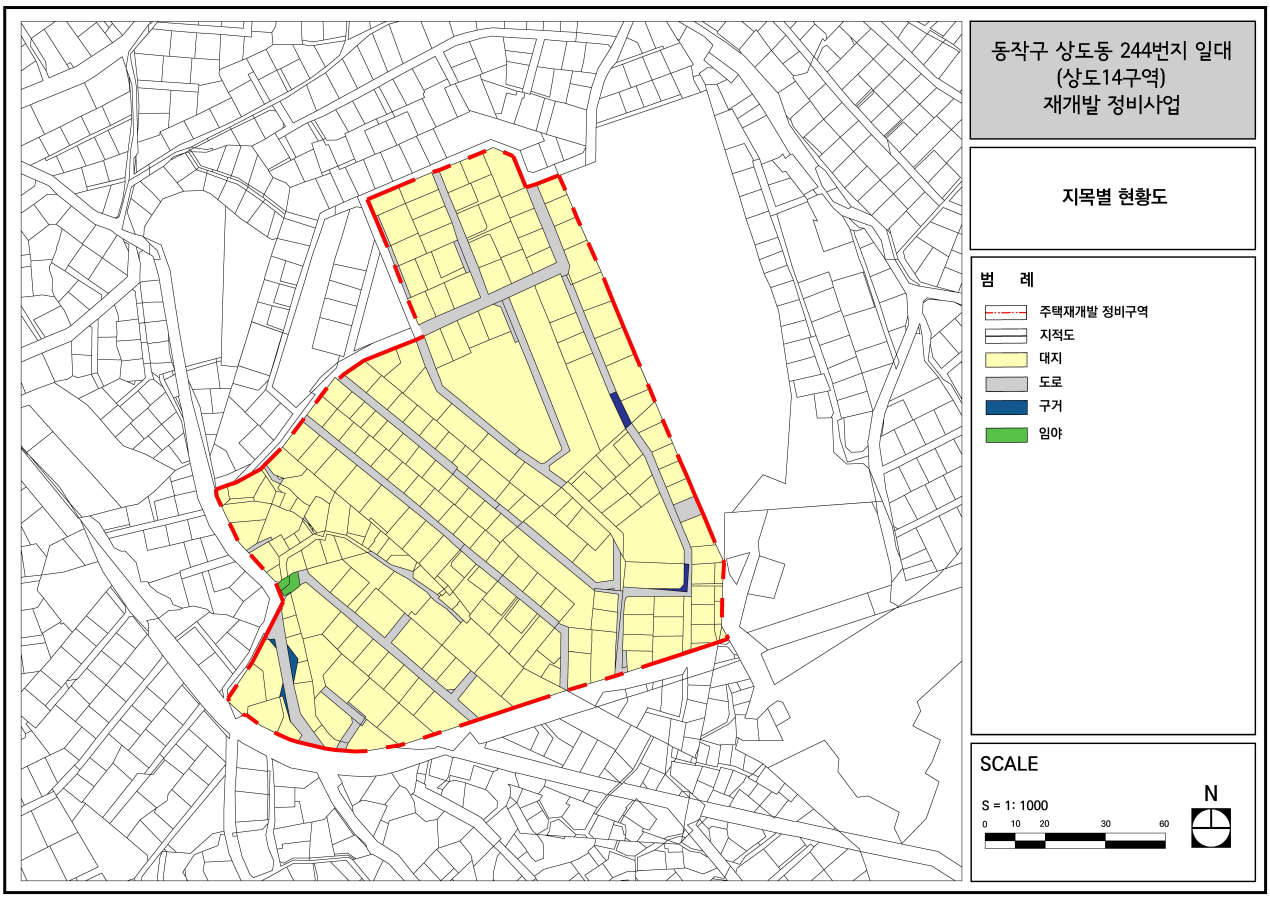
구분	시설명	시설의 세분	위치		규모		최 초 결정일	설치시설		
			기점	종점	폭원	연장		설치 시기	설치 근거	설치 기간
기정	도로	중로3-37	상도동 384-170	상도동 207-73	12	1,132 (0)	-	-	-	-
기정	도로	소로1-	상도동 244-225	상도동 238-2	10	13	-	-	-	-
기정	도로	기타	-	-	4~6	-	-	-	-	-
기정	도로	기타	-	-	4	-	-	-	-	-
기정	도로	소로3-	상도동 267-1	상도동 264-1	5	534 (62)	-	-	-	-

② 토지 지목별 현황

- 토지는 전체 285필지(50,788.45㎡) 중 대지가 249필지(44,728.45㎡)로 전체 면적에 88.1%를 차지하고 있음
- 도로는 33필지(5,947.0㎡), 구거, 임야 등 기타는 3필지(113.0㎡)로 구성되어 있음

구분	계	대지	도로	기타
필지수(필)	285	249	33	3
면적(㎡)	50,788.45	44,728.45	5,947.0	113.0
면적구성비(%)	100.0	88.1	11.7	0.2

지목별 토지이용현황도

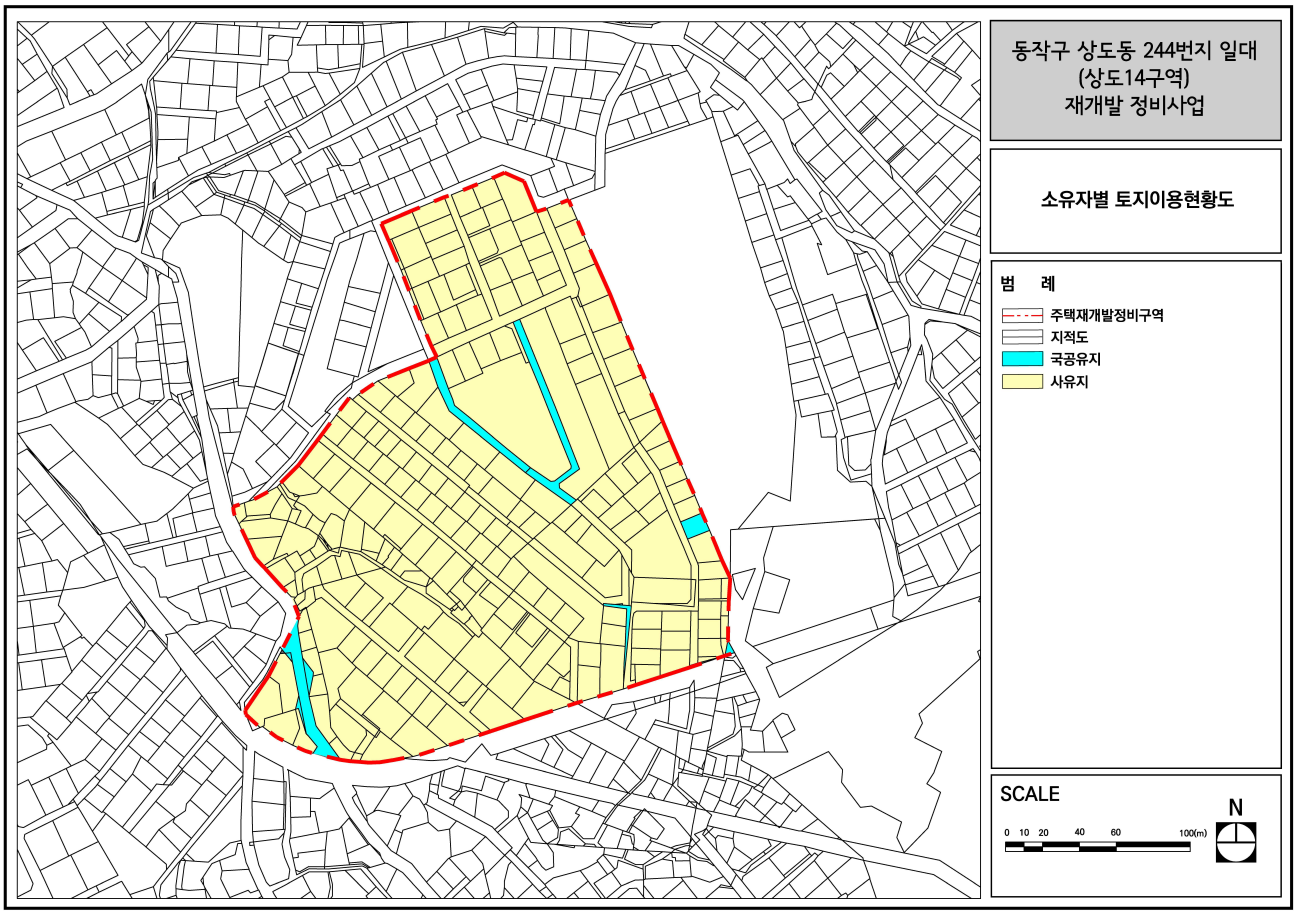


③ 소유자별 토지이용현황

- 토지 소유현황은 전체 285필지(50,788.45㎡) 중 사유지가 274필지(49,128.45㎡)로 전체 면적에 96.7%를 차지하고 있음
- 국·공유지는11필지(1,560.0㎡)로 기획재정부, 국토교통부, 동작구 소유로 구성됨

구분	계	소유별					비고
		국·공유지				사유지	
		소계	기획재정부	국토교통부	동작구		
필지수(필)	285	11	1	1	9	274	-
면 적(㎡)	50,788.45	1,560.0	20.0	43.0	1,497.0	49,228.45	-
구성비(%)	100.0	3.1	0.03	0.08	2.99	96.7	-

소유자별 토지이용현황도

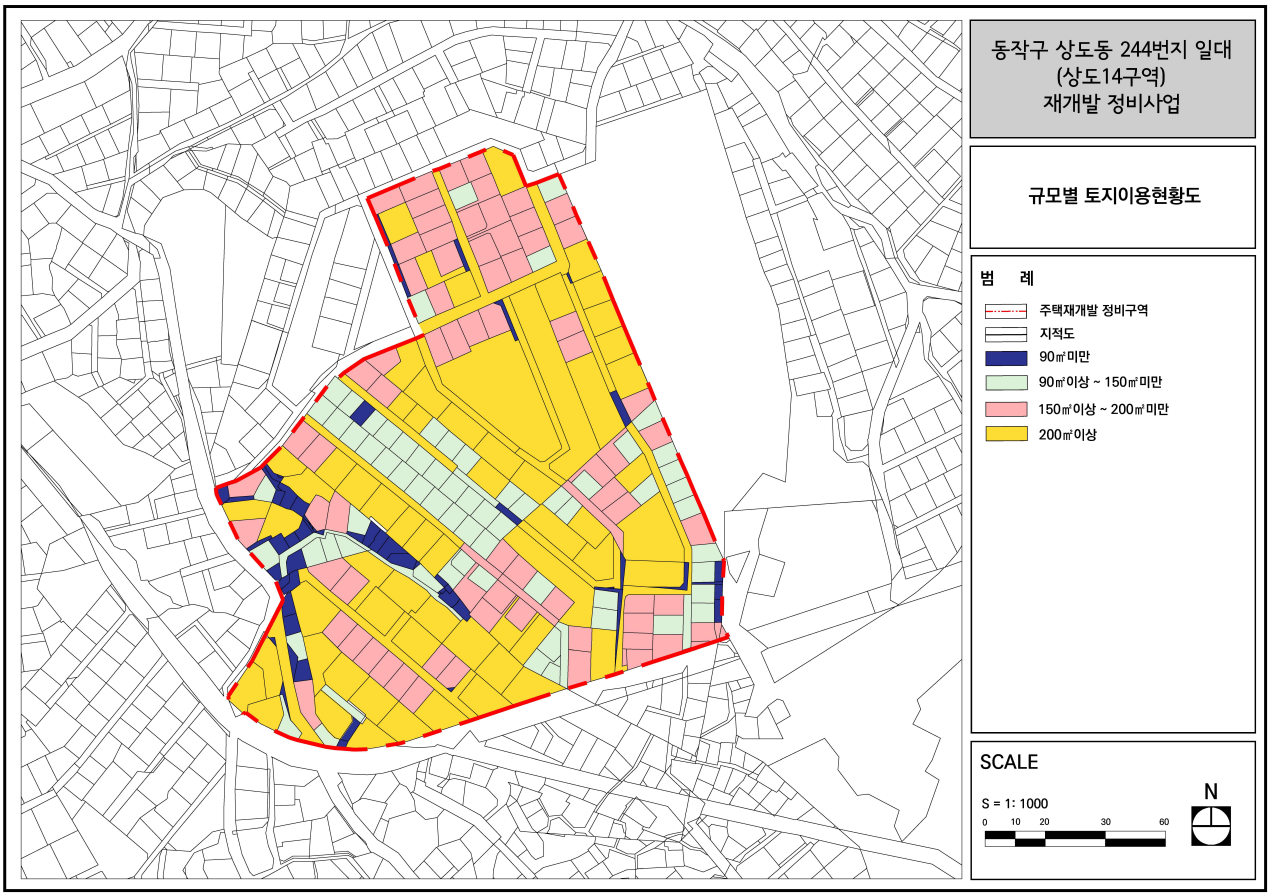


④ 규모별 토지이용현황

- 규모별 토지이용 현황은 전체 필지 285필지(50,788.45㎡) 중 150㎡미만이 144필지(11,685.0㎡)로 전체 면적 중 23.0%에 해당하는 면적을 차지하고 있음

구분	계	규모별(㎡)				비고
		90㎡ 미만	90 ~ 150㎡미만	150 ~ 200㎡미만	200㎡이상	
필지수(필)	285	72	72	73	68	-
면적(㎡)	50,788.45	2,628.0	9,057	12,555.8	26,546.0	-
면적구성비(%)	100.0	5.2	17.8	24.7	52.3	-

규모별 토지이용현황도



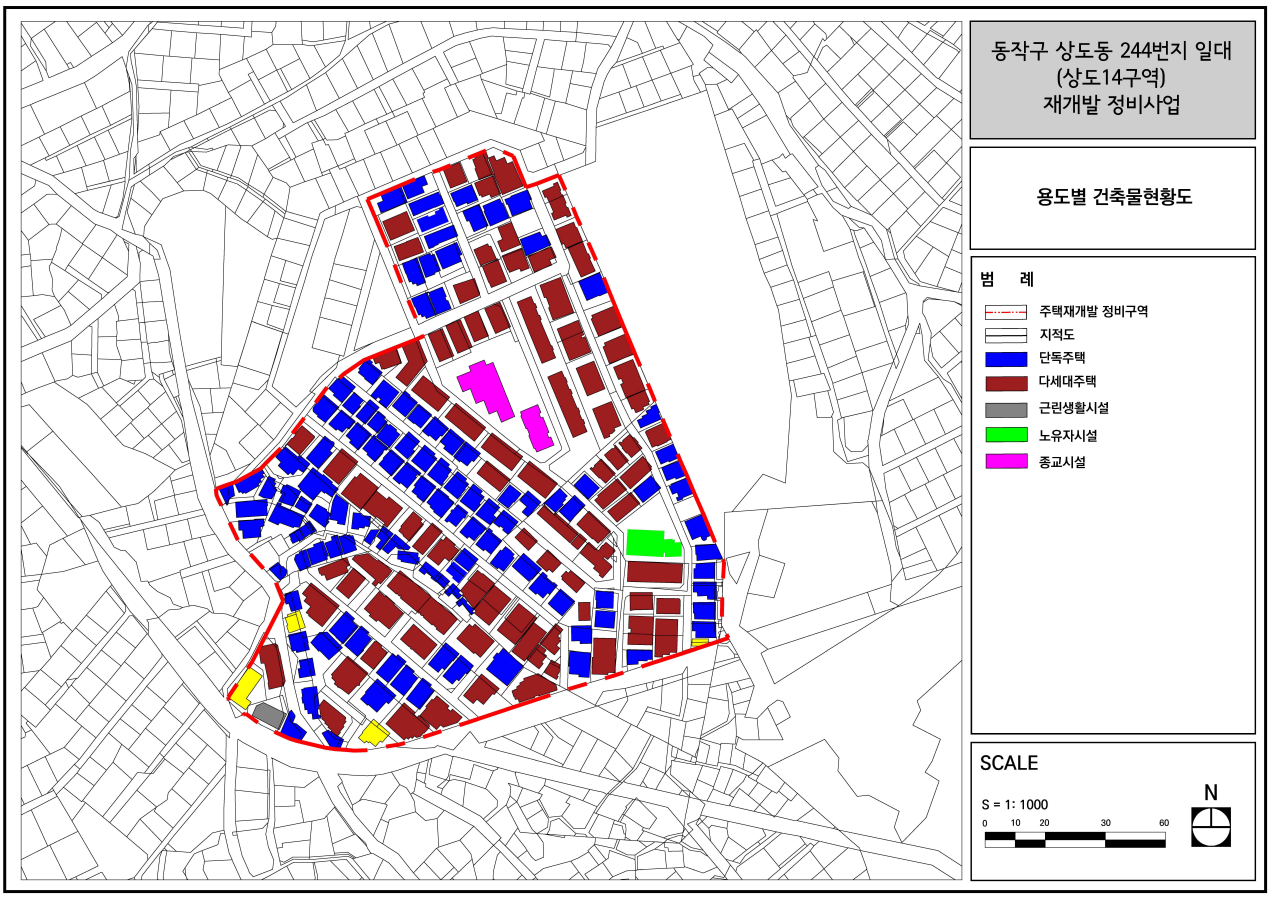
3) 건축물 현황

① 건축물 용도별 건축물 현황

- 건축물 용도는 계획구역 내 전체 건축물 206개동 중 단독주택이 116개동(56.3%), 다세대주택 82개동(39.8%), 근린생활시설 6개동(2.9%), 노유자시설 및 종교시설 2개동(1.0%)으로 단독주택이 가장 많은 비율을 차지하고 있음

구분	계	단독주택	다세대주택	근린생활시설	노유자시설	종교시설
동수(동)	206	116	82	6	1	1
구성비(%)	100.0	56.3	39.8	2.9	0.5	0.5

용도별 건축물현황도

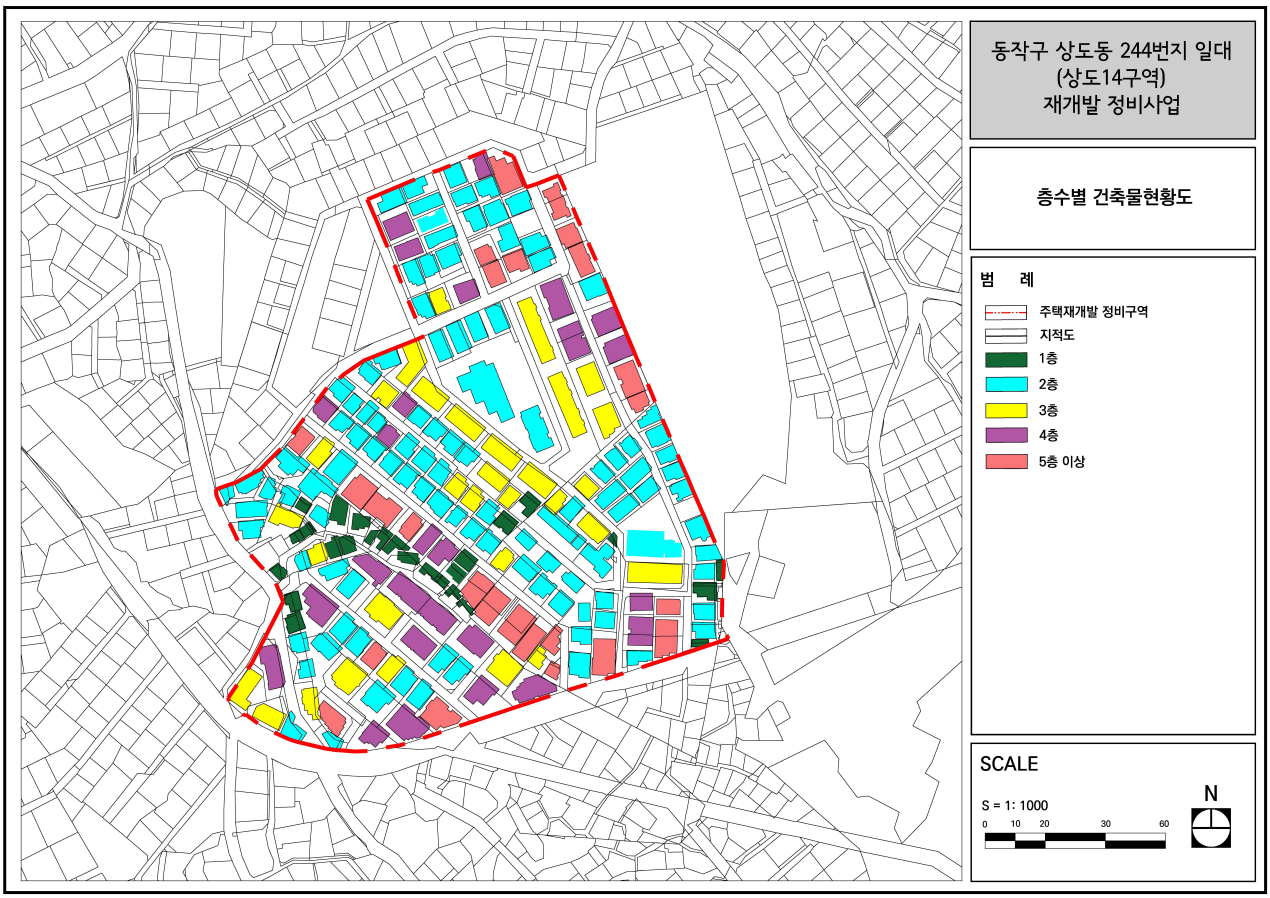


② 층수별 건축물 현황

- 계획구역 내 전체건축물 206개동 중 1층 21개동(10.2%), 2층 107개동(52.0%), 3층 29개동(14.0%), 4층 25개동(12.1%), 5층 이상 24개동(11.7%)으로 조사됨
- 이 중 저밀이용(2층이하)의 비율은 128개동(62.2%)로 조사됨

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층 이상
동수(동)	206	21	107	29	25	24
구성비(%)	100.0	10.2	52.0	14.0	12.1	11.7

층수별 건축물현황도

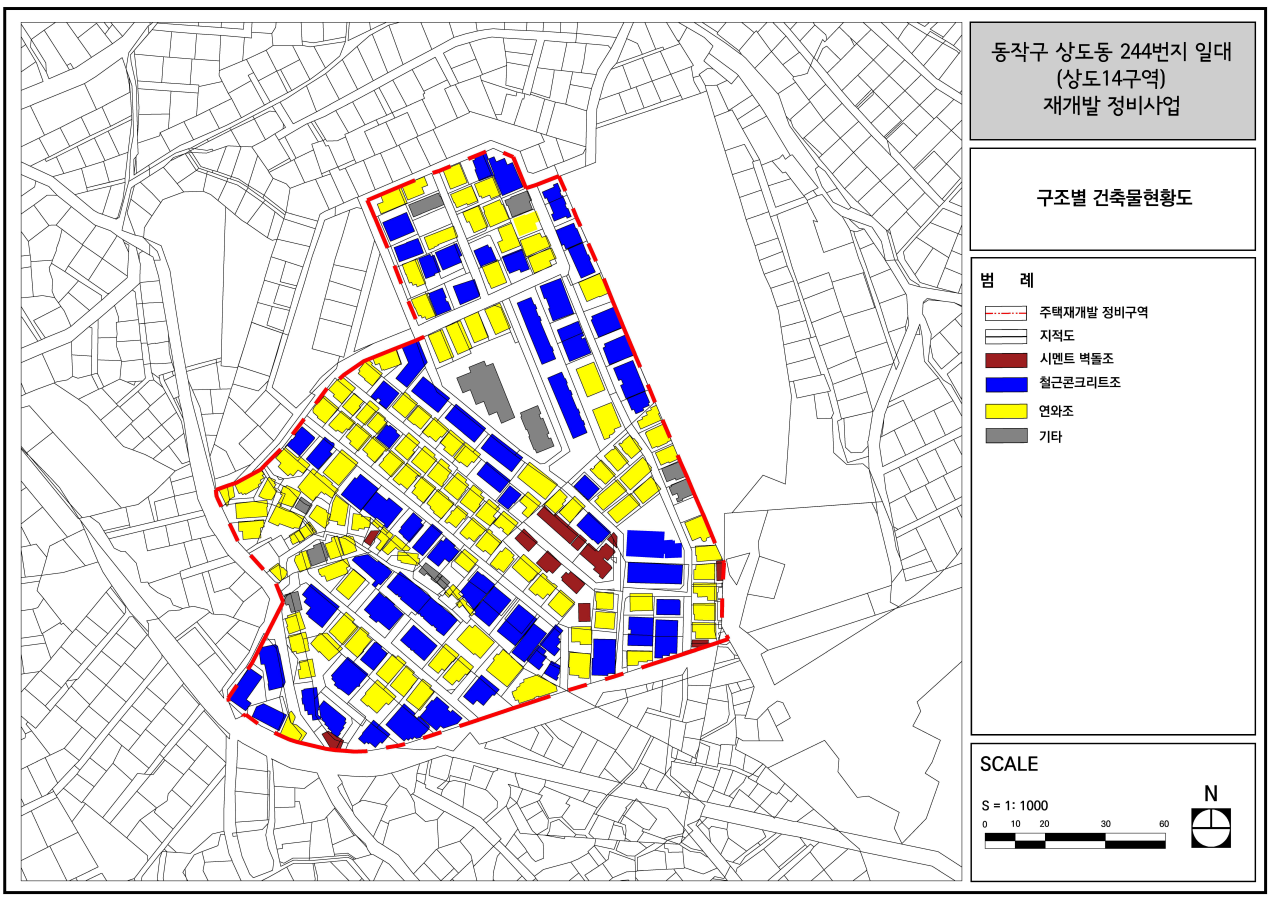


○ 구조별 건축물 현황

- 건축물 구조는 전체건축물 206개동 중 연와조 112개동(54.3%), 철근콘크리트조 73개동(35.4%), 시멘트 벽돌조·블럭조 11개동(5.3%), 기타 10개동(4.9%)으로 구성되어 있음
- 기타 구조물의 경우 벽돌구조, 조적조, 철골구조가 해당됨

구분	계	구조별			
		연와조	철근콘크리트조	시멘트 벽돌조 시멘트 블럭조	기타
동수(동)	206	112	73	11	10
구성비(%)	100.0	54.3	35.4	5.3	4.9

구조별 건축물현황도

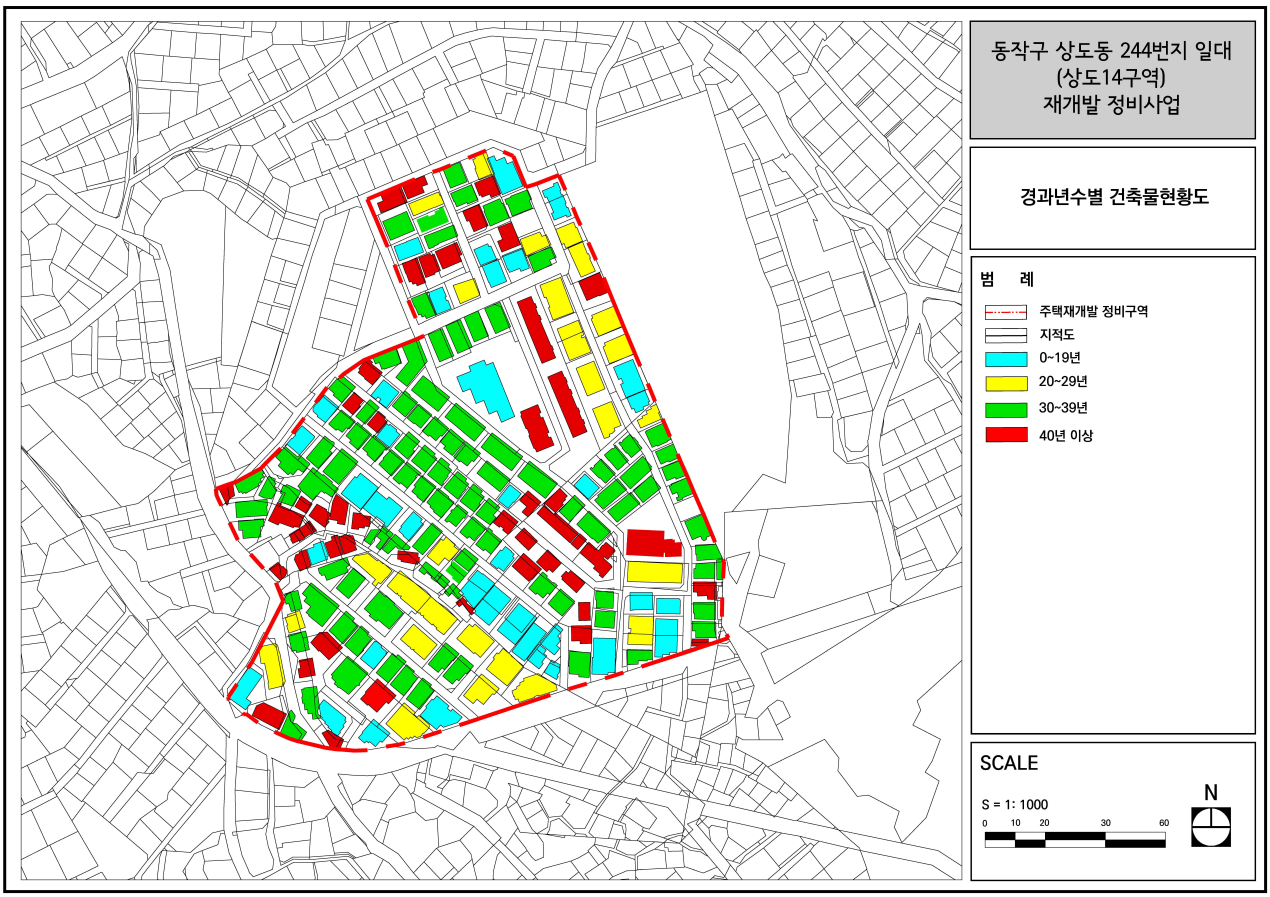


○ 경과년수별 건축물 현황

- 건축물 경과년수는 전체건축물 208개동(100.0%) 중 0~19년 36개동(17.5%), 20~29년 30개동(14.6%), 30~39년 92개동(44.7%), 40년이상 48개동(23.3%)으로 조사됨
- 20년 이상 건축물은 170개동으로 전체동수의 과반수(82.5%)을 차지하고 있음

구분	계	0~19년	20~29년	30~39년	40년 이상
동수(동)	206	36	30	92	48
구성비(%)	100.0	17.5	14.6	44.7	23.3

경과년수별 건축물현황도

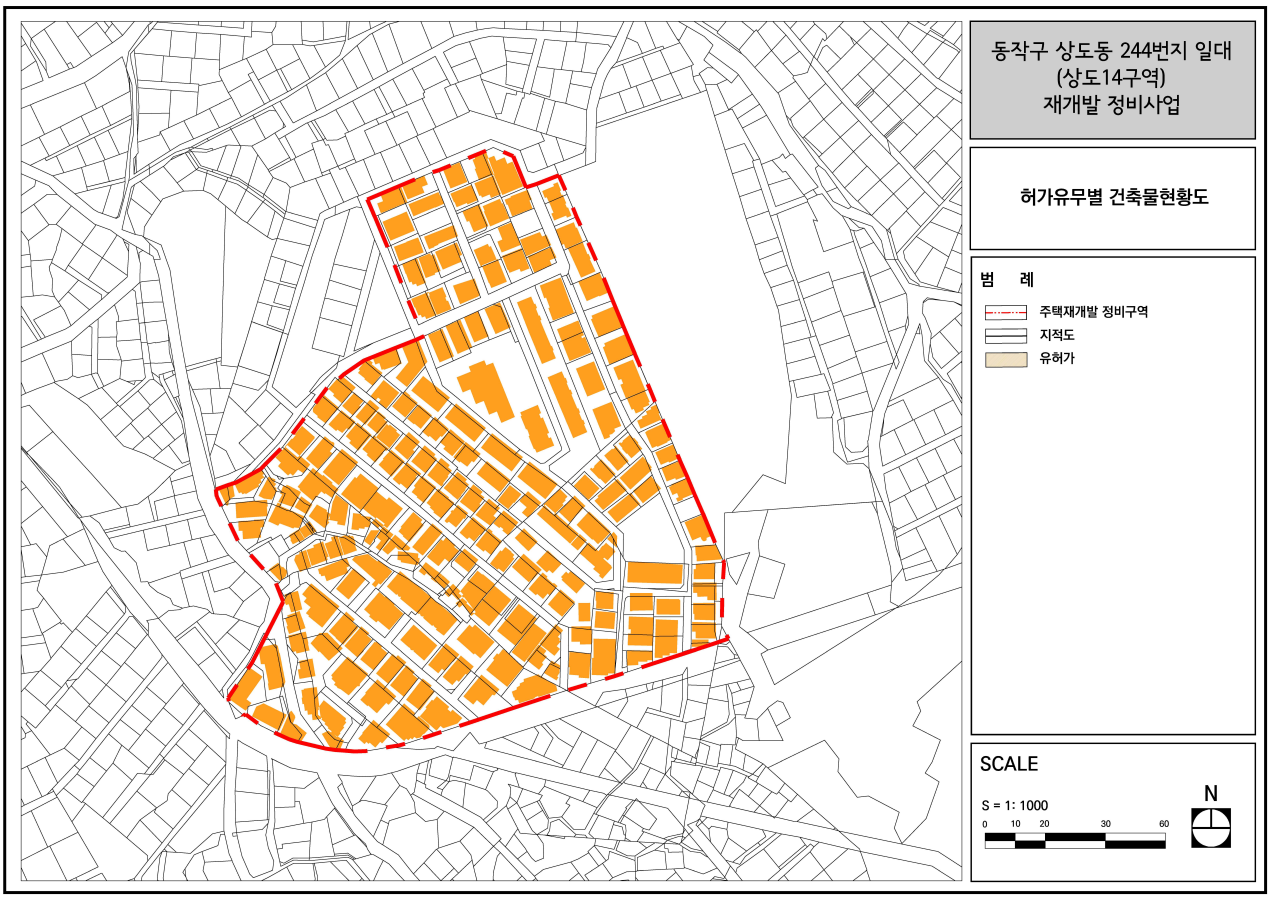


○ 허가유무별 건축물 현황

- 계획구역 내 전체건축물 206개동 중 206개동(100.0%)은 허가된 건축물로 조사됨
- 계획구역 내에는 무허가 건축물이 없는 것으로 조사됨

구분	계	유허가	무허가	비고
동수(동)	206	206	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

허가유무별 건축물현황도



4) 교통처리 현황

※ 지점은 교통처리계획도 참조

5) 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

① 시행계획

- 정비구역 지정 후 사업시행자 지정
- 정비구역 지정(변경)고시가 있는 날부터 3년 이내의 범위 안에서 사업시행인가
- 정비구역 지정 후 사업시행자 지정을 통한 사업시행

② 시행방식

- 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급

③ 주민의견

- 정비구역 지정단계로 주민공람 및 주민설명회 등 추후 절차마다 의견수렴 예정

라. 현황 종합분석

- 대상지 및 주변지역의 현황 문제점 및 개발 잠재력 등을 분석하여 계획수립에 반영
- 노후건축물에 대한 정비와 토지이용의 효율화로 주거환경 개선을 위한 지역현황 및 지역특성을 감안하여 계획 기준

구분	문제점 / 잠재력	개선방안
토지이용	• 주거중심 토지이용으로 도로, 공원 부족	• 개발밀도를 고려한 공원 확보 • 도로확폭을 통한 상도4동 주민 편의성 증대
건축물	• 노후저층주거지로 건축물의 환경개선 필요	• 적정한 주거공간계획을 통한 명품주거단지 조성 • 개방감 있는 주거동 계획 수립
교통	• 성대로 단절구간 연결 통한 교통체계 개편 필요 • 협소한 도로에 대한 보차분리가 시급	• 성대로 연결구간에 따른 성대로 확폭 추진 • 토지이용에 적합한 도로계획 수립 추진
경관미관	• 노후한 건물외관 등 미관 개선 시급 • 급경사 지형으로 주민보행환경 불편	• 국사봉의 경관을 고려한 도시경관 유도 • 지형특성을 고려한 적정 높이계획 수립 추진
공원녹지	• 도화공원 면적 대비 이용주민수 다수	• 공원 설치를 통한 공원기능 분리



3. 신속통합기획(안)

가. 대상지 입지특성 및 추진배경

1) 대상지 주요현황

① 입지특성

1. 대상지 주요 현황

• 대상지는 노후불량건물(전체의 82.5%)이 밀집한 상도4동 일대의 저층주거지

구분	주요 내용
위 치	서울특별시 동작구 상도동 244 일대
구역 면적	50,142㎡
토지등소유자	약 800명
용도지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)
필지수	285
건축물 현황	206

2. 위치도



3. 용도지역 현황



② 주변현황

1. 주변지역 현황

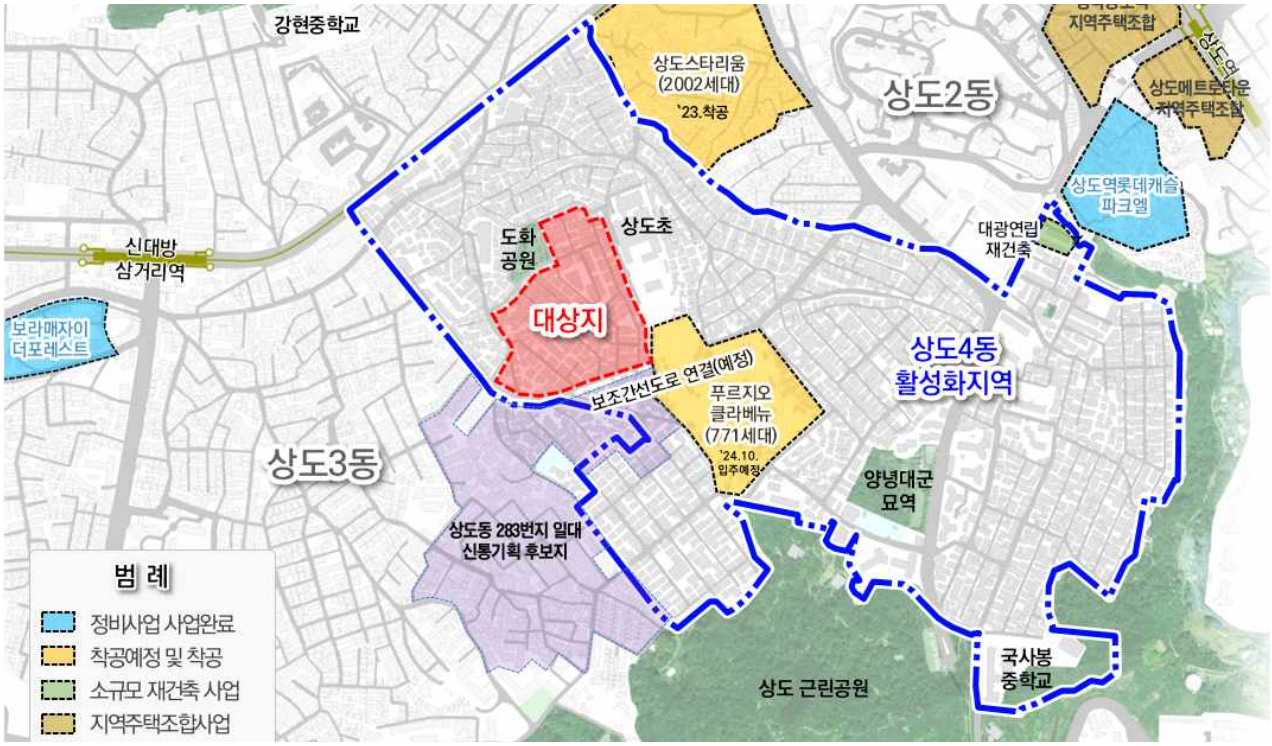
• 대상지 주변은 도화공원, 상도초등학교가 입지하며 지하철 7호선으로 연결



2) 도시계획 현황

① 도시관리계획

• 대상지 주변 지역은 이미 대부분 도시관리계획 수립이 완료되거나 진행 중



2) 주거 및 산업환경 현황

① 주거환경 현황

• 도화공원은 상도4동의 유일한 공원으로 주민수 대비 공원은 협소한 상황

• 도화공원 500m 내 **인구수는 약 3,690명**으로 **주민 1인당 공원면적 1.08㎡으로 매우 협소한 상황** ([공원녹지법] 6㎡ 지향)

• 어르신, 학부모, 반려동물 이용자 등 **산책·휴식 목적 이용자**와 초등학생 등 **운동·놀이 목적 이용자** 간 **기능분리 시급**





• 대상지는 성대로 단절과 협소한 도로로 인해 조치 필요



② 산업현황

• 해당사항 없음

나. 주민의견 및 신속통합기획 수립과정

1) 주민의견

① 주민의견 종합 : 신속한 사업추진 및 사업성 확보 요청

- 주민참여단, 주민소통창구 등 활용하여 주민의견 반영 요청
- 신속한 사업추진 및 임대주택 비율조정 가능 여부
- 신통기획 가이드라인의 주택 평형대, 연동형 상가 등 설계변경 가능 여부

2) 신속통합기획 수립과정

① 수립과정

구분	내용
`21.10.29.	신속통합기획(민간재개발) 공모 신청
`21.12.18.	신속통합기획(민간재개발) 1차 후보지 선정
`22.07.19.	區 착수보고 및 킥오프회의
`22.07.21.	주민참여단 1차 회의
`22.08.16.	市·區 합동회의
`22.09.21.	상도4동 성당 1차 협의
`22.09.27.	상도4동 성당 2차 협의
`22.11.04.	주민참여단 2차 회의
`22.11.14.	신통기획 1차 One-Team 회의
`22.11.15.	개략계획(안) 마련 및 신통기획(안) 수립 요청 (區 → 市)
`22.11.23.	도시계획위원회 1차 자문회의
`22.12.06.	신통기획 2차 One-Team 회의
`22.12.19.	신통기획 3차 One-Team 회의
`22.12.22.	도시계획위원회 2차 자문회의
`23.02.09.	신통기획 4차 One-Team 회의
`23.02.16.	도시계획위원회 3차 자문회의 (교통부문)
`23.04.10.	신통기획 5차 One-Team 회의
`23.04.19.	도시계획위원회 4차 자문회의
`23.05.11.	주민간담회
`23.06.02.	주민설명회
`23.06.30.	신속통합기획(안) 가이드라인 마련 (市 → 區)

다. 신속통합기획(안)

1) 신속통합기획(안) 목표 및 기획원칙

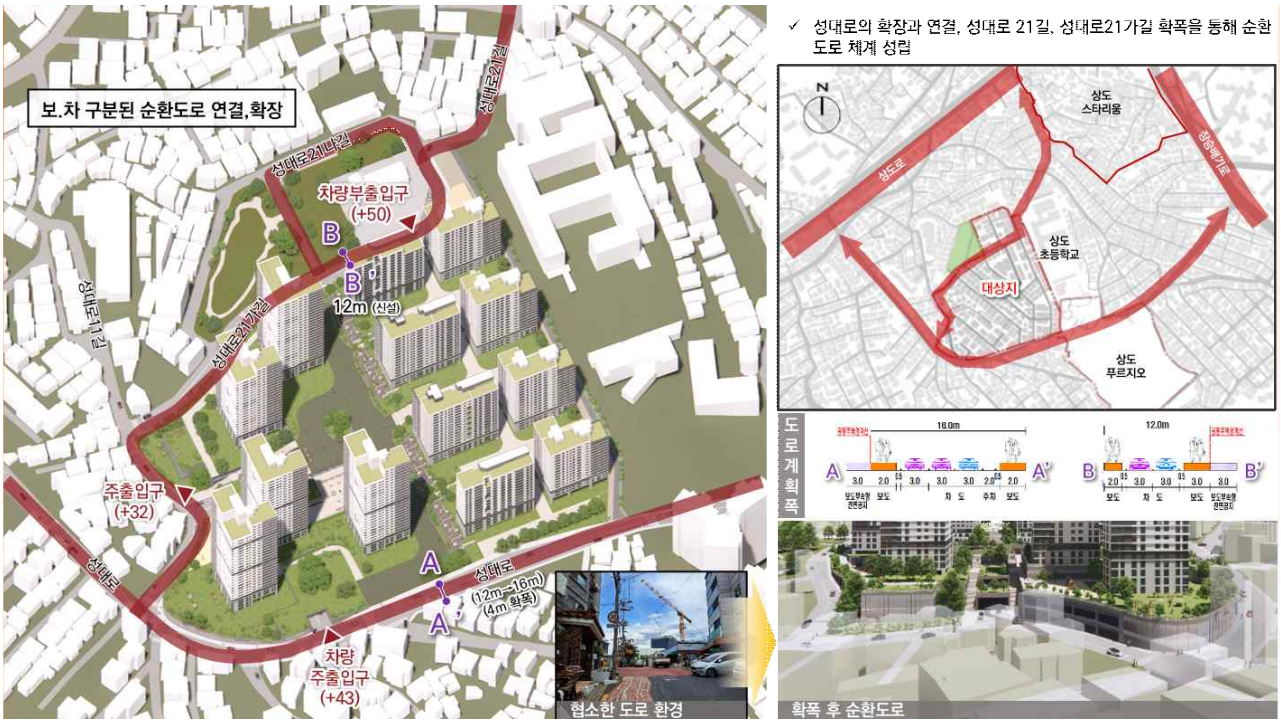
목 표	기 획 원 칙
자연과 함께 이웃과 함께 살기좋은 주거단지	• 원칙1) 편리하고 안전한 단지 • 원칙2) 자연과 이웃에 열린 단지 • 원칙3) 미래가치가 높은 단지 • 원칙4) 지역민과 소통하는 활력있는 단지

2) 세부 원칙

① 원칙1 : 편리하고 안전한 단지

1. 보·차 구분된 안전하고 편리한 주 도로 만들기

- 보차 분리된 순환도로 연결 및 확폭
- 성대로 3차선(4m) 확보 및 성대로 단절구간의 유연한 연결



2. 보행중심의 안전성과 연속성 확보

- (신규)공원~국사봉을 연결한 열린 녹지 보행축 조성
- 공공보행통로 확보를 통한 안전한 통학로 확보



② 원칙2 : 자연과 이웃에 열린 단지

1. 국사봉으로의 시야를 열고 녹지보행가로를 연결하여 열린 단지 조성

- (신설)공원과 국사봉 간 녹지 보행축 연결
- 도시재생사업을 통해 조성 된 역사테마둘레길의 연속성 확보



2. 순환동선체계와 결합된 외부공간 및 녹지계획을 통한 단지 내 열린 경관 확보

- 어린이공원, 가로녹지, 스텝형 녹지 등 외부공간 조성
- 단지 중앙부 보행광장 설치하여 보행녹지축을 활상화 및 열린 경관 확보



3. 열린 시야를 확보하여 단지 내 마당과 유기적 연계

- 학교 일조 영향 고려한 개방감 있는 단지배치, 채광 위한 저층 및 직각배치



4. 인근 조망, 상도초등학교 등 주변 환경을 고려한 조화로운 단지 조성

• 인근 조망을 고려한 동측 고층배치, 초등학교를 고려한 서측 저층배치

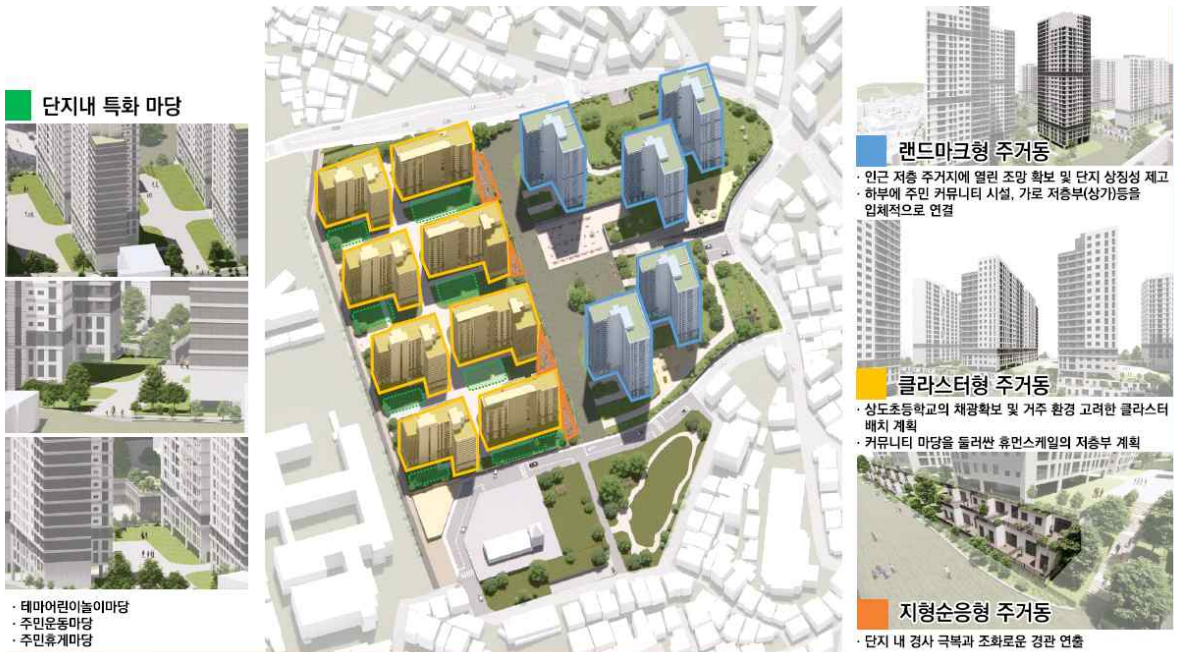


③ 원칙3 : 미래가치가 높은 단지

1. 타입별 주동배치 및 외부공간 특화

• 랜드마크형 주거동, 클러스터형 주거동, 지형순응형 주거동 조성

• 테마 어린이놀이마당, 주민운동마당, 주민휴게마당 등 특화마당 조성



2. 조화로운 높이 계획을 통한 스카이라인 조성

• 최고 높이 29층을 통한 조화로운 스카이라인 조성



3. 보행중심의 안전성과 연속성 확보

• 단지 최고레벨 GL +55 계획, 지형을 이용한 테라스하우스 타입 배치

• 도로레벨과 단지 내 레벨 차를 활용한 연동형 상가



③ 원칙4 : 활성화 단지

1. 지역성을 반영한 공원·녹지 계획

• (신규)공원 설치를 통해 기존 도화공원의 기능 분리

• 국사봉으로의 녹지 보행축 및 시야 확보



2. 성대로변 연동형 상가계획을 통한 가로 활성화 유도

• 성대로 확폭 및 레벨조정 후 연동형 상가 조성계획을 통한 가로변 활성화 유도



3. 녹지 보행축과 입체적으로 연결된 커뮤니티

- 대지내 단차를 적극 활용하여 테라스하우스 조성
- 보행데크 광장과 커뮤니티마당 입체화
- 특화마당 하부 주차장 계획을 통한 보차분리

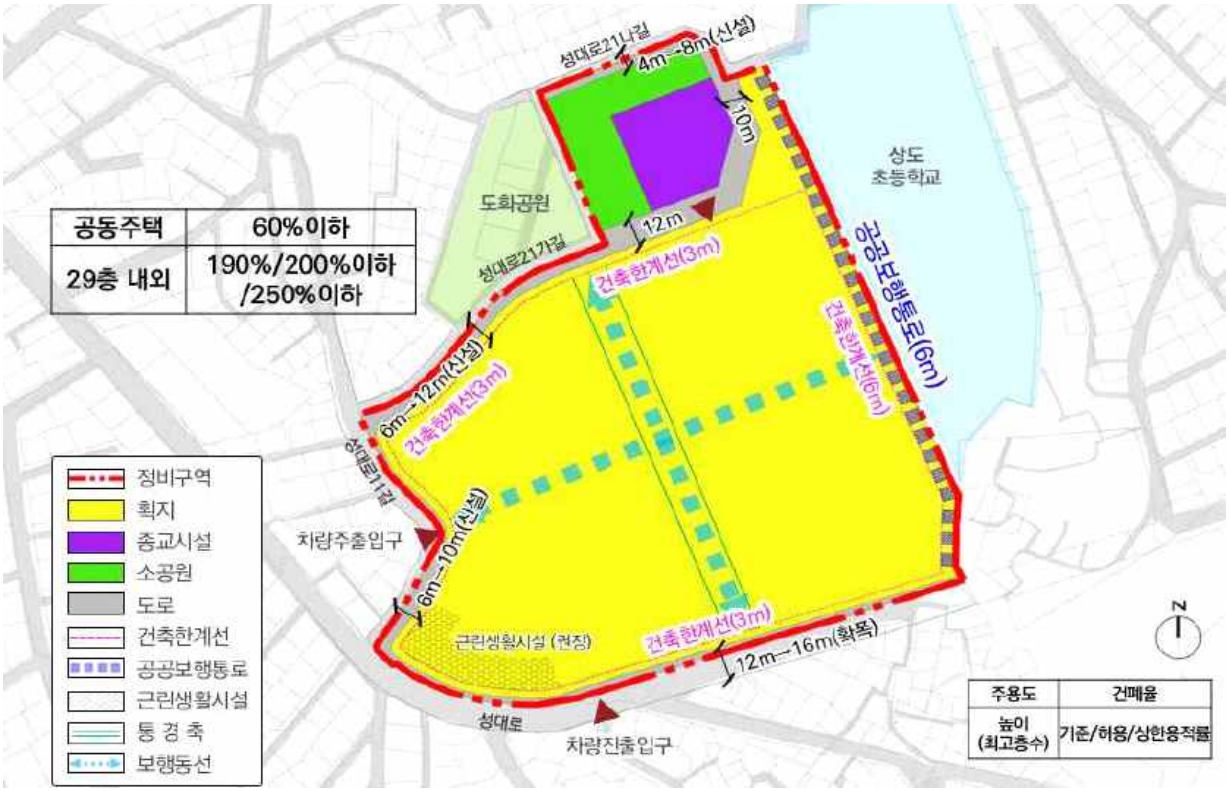


3) 신속통합기획 가이드라인(안)

1) 정비계획 가이드라인

구분	가이드라인
정비구역계	· 2021년 민간재개발 후보지 공모 구역계에 따름 ※ 동작구 도시정비1과-1707 (2022.11.15.)
용도지역	· 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역
공공시설 등	• 도로 -안전하고 편리한 보행 및 차량 소통을 위해 사업대상지 주변으로 보차가 구분된 순환도로체계 구성 · 성대로21나길(북측) : 4m → 8m 확폭 · 성대로21가길(북서측) : 6m → 12m 확폭 · 성대로11길(서측) : 6m → 10m 확폭 -상도로와 장승배기로를 잇는 광역적 기반시설 정비를 위해 성대로 단절구간 연결 및 도로 확폭 · 성대로(남측) : 12m → 16m 확폭 ※ 성대로는 향후 상도동 279 일대 재개발사업(2022년 민간재개발 후보지) 추진 시 추가 확폭을 통해 폭원 20m 확보 검토 ※ 사업시행시 이해관계자 협의를 통해 연접한 상도11구역, 상도동 279 일대 재개발사업과 연계해 도로의 가파른 경사를 낮출 수 있도록 높이 조정 검토 • 공원(1개소) -연접한 도화공원과 일체적으로 조성하고, 국사봉까지 녹지축이 확장될 수 있도록 단지내 조경공간과 연계해 조성 ※ 공공시설의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 결정
용적률	• 기준용적률 190% • 허용용적률 200% 이하 • 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도시정비법」에 따른 법적상한용적률) - 250% 이하 ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획(주택정비형)을 따름
주택공급	• 계획세대수 1,191세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
층수/높이	• 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인과 조화를 고려하고, 창의혁신 디자인을 적용할 경우 유연하게 높이계획을 적용 -신속통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 29층 내외 • 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획
경관계획	• 「서울시 경관계획」의 원칙을 준수, 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보

구분	가이드라인
건축한계선	• 보행 편의성 및 개방감 확보를 위해 대지경계선으로부터 3m 이상 확보 -성대로 변(대상지 남측) : 보행 편의성, 개방감 및 진입로 확보 -성대로11,21가길 변(대상지 서측) : 연접 저층주거지 및 도화공원변, 급경사구간으로 보도확보 및 원활한 교통환경 조성 -상도초등학교 변 (대상지 동측) : 안전한 보행환경 공간 조성을 위해 공공보행통로포함 6m 이상 이격
보행 동선계획	• 공공보행통로 : 1개소 조성 (폭원 6m 이상) -연접한 상도초등학교, 상도유치원과의 경계부에 조성하되, 옹벽 발생을 최소화하고, 이해관계자 협의를 통해 학교 및 유치원과 연결통로 설치 권장 • 단지 내 보행동선은 기존의 도시재생사업으로 조성했던 역사둘레길의 흔적을 살려 도화공원에서 국사봉까지 이어지도록 단지 내 남북간 통경구간을 따라 조성
차량 진출입구 계획	• 대상지 차량 진출입구 3개소 설치 -성대로, 성대로11길, 성대로21가길 3개소의 차량 출입구를 설치해 각기 다른 레벨의 지하주차장으로 진입할 수 있도록 계획, 이용주민의 편의성 도모 -성대로 차량수요 증가에 대응하여 차량 진출입구 설치 권장 ※ 교통처리계획은 정비계획 지침도
근린생활시설 주민공동시설	• 근린생활시설 배치구간(권장) -지역의 생활가로인 성대로 가로활성화를 위해 연도형상가 배치 • 주민공동시설은 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 공공 보행통로변으로 설치를 권장



2) 건축계획 가이드라인

구분	가이드라인
특별건축 구역 지정	• 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역을 전제로 계획 • 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치 계획	• 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보 -단지 중앙부에 보행광장을 두어 공원에서 국사봉까지 이어지는 보행녹지축을 조성하고 열린 경관 및 녹지 및 휴식 공간 확보 • 탑상형과 판상형 주동의 혼합해 주동 간 간섭이 최소화될 수 있도록 배치하고, 주거동 및 통경축과 연계된 옥외 마당들의 조성으로 쾌적한 환경 조성 • 경사지형에 맞는 효율적인 토지이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 스텝형 단지 계획과 영역별 특성에 맞는 타입별 주동 계획(권장) -상도초등학교에 미치는 일조영향을 고려해 상도초등학교와 직각배치 -인근 저층 주거지에 열린 경관 형성을 위해 지형이 낮은 서측은 고층 탑상형 주동, 지형이 높은 동측은 중저층 판상형 배치 -단지 내 경사 극복과 다양한 주거 타입 공급을 위한 테라스하우스 도입
공원녹지 계획	• 저층주거지 및 도화공원 연접부에 공원 설치, 도화공원과 일체적으로 조성하고 국사봉까지 녹지축이 확장될 수 있도록 단지내 조경공간과 연계해 조성 • 주변지역과 단차 발생을 최소화 할 수 있도록 자연스런 경사로 조성
대지조성 계획	• 주변 도로에서 단지로 접근이 용이하도록 도로 레벨을 고려한 대지조성 -단지 내 단차 발생 시 옹벽 등 설치를 최소화하고 보행약자들을 고려하여 경사형으로 설치 권장
건축시설 계획	• 입체감 있고 다채로운 높이 계획과 입면 디자인 특화 등 입면의 다양성 제고 -테라스하우스 또는 일부 개방형 야외 발코니 공간을 확보하여 입면 다양화 및 포스트 코로나 시대에 대응하는 외부공간을 확대할 수 있도록 계획 권장 • 일부 서향 세대는 채광창 방향 조정을 통해 남향(남서향) 채광을 유도 • 성대로변과 공공보행통로에 접하는 주동의 저층부는 필요시 필로티 구조 등을 통해 개방감 확보 및 보행 친화적 공간으로 조성
스카이라인 및 경관계획	• 국사봉에서 부터 자연스러운 경관계획 및 대상지 동측에서 서측으로 점진적인 스카이라인(↗)이 조성될 수 있도록 계획 • 높이계획은 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인을 고려해 조화를 이루도록 계획 -신속통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 29층 내외 • 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획

구분	가이드라인
특별건축 구역 지정	• 단지 내 보행녹지축과 연계하여 주민 간 소통·교류가 있는 주민 맞춤형 외부 공간 조성 및 프로그램 계획 -어린이놀이터, 커뮤니티 마당, 산책로 등 다양한 테마의 외부 공간 조성 및 연결을 통해 주민휴식과 커뮤니티를 활성화하고 맞춤형 프로그램 운영을 권장 • 인근(상도초등학교)지형에 맞춘 공공보행통로(폭원 6m)를 두어 담을 낮추고 단지 내 옥외공간과 연계된 안전한 통학로 조성
단지배치 계획	• 주변 통학·통근 동선, 생활가로 및 공공보행통로와 연계하여 연속적인 보행흐름에 방해되지 않도록 시설 위치 설정 - 근린생활시설 : 기존 근린생활시설과의 집적 효과를 고려, 성대로 변에 연속적으로 배치, 경사도로와 지형 차이를 이용한 입체적 조성 -주민공동시설 : 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 보행동선을 따라설치 권장 -커뮤니티시설 : 지역주민이 공동으로 이용할 수 있도록 개방형으로 설치(권장



4. 부문별 계획

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

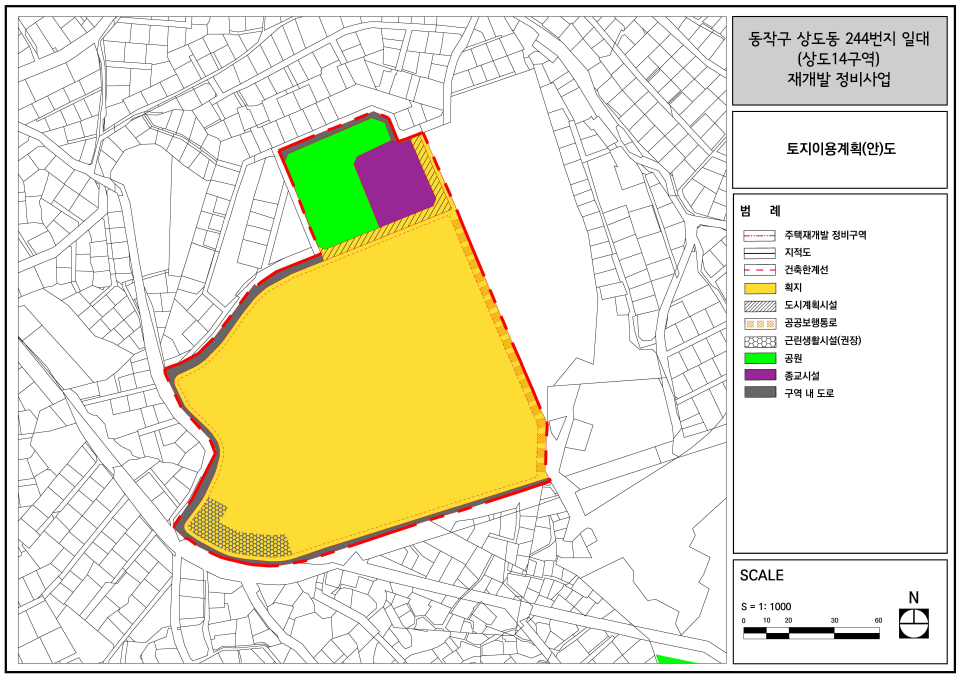
구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일원	-	증) 50,788.45	50,788.45	-

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증)50,788.45	50,788.45	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증)6,428.2	6,428.2	12.6	-
	도로	-	증)2660.8	2660.8	5.2	-
	소공원	-	증)3,767.4	3,767.4	7.4	-
획지	소계	-	증)44,360.25	44,360.25	87.3	-
	획지1	-	증)42,154.85	42,154.85	83.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증)2,205.4	2,205.4	4.3	종교시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획도



다. 도시계획시설 결정(안) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지도로	1,132	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	37	12~18	국지도로	1,132 (268)	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	특수도로	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용도로	-	-	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	175	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	36	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	5	국지도로	534 (62)	상도동 267-1	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(1)	5~12	국지도로	306 (60)	상도동 264-33	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(2)	5	국지도로	134	상도동 267-1	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(38)	10	국지도로	35	상도동 259-97	상도동 260-4	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(39)	7~12	국지도로	270	상도동 244-209	상도동 244-131	일반도로			
신설	소로	3	(40)	8	국지도로	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~16m, L:1,132m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부 구간 도로 확폭
폐지	소로1	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	기타	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	기타	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
변경	소로-3	소로3-(1)	B:10m, L:306m	· 재개발사업 대상지로 진출 위한 기반시설 도로 확충
변경	소로-3	소로3-(2)	B:5m, L:134m	· 합리적 도로체계 위한 도로 분리
신설	-	소로3-(38)	B:10m, L:35m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(39)	B:7~12m, L:270m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(40)	B:8m, L:95m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

2) 도시계획시설(시설:공원) 결정(변경)(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공원	상도동 244-343	-	증)3,767.4	3,767.4	-	-

○ 도시계획시설(시설:공원) 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공원	공원 (신설) - 증) 3,767.4㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공원 공급

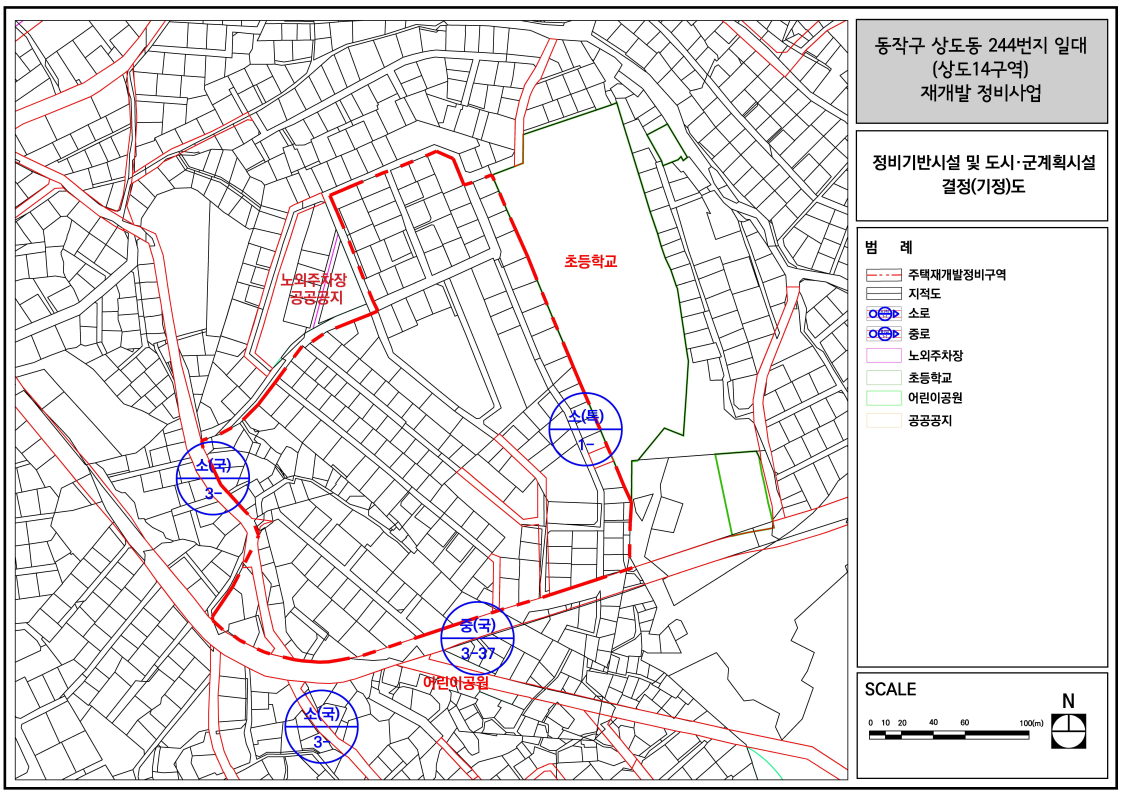
3) 도시계획시설(시설:도로) 입체결정(변경)(안)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	도로	상도동 244-88	-	증)1,035.37	1,035.37	-	7m 도로

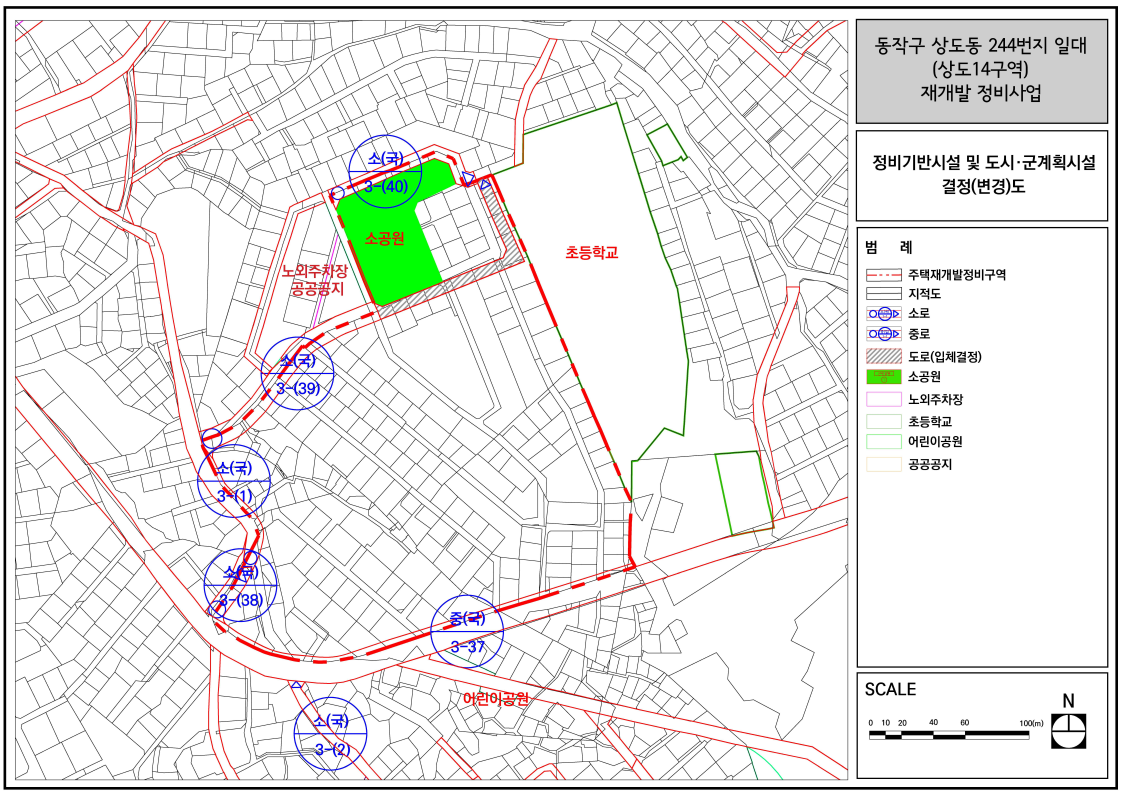
○ 도시계획시설(시설:도로) 입체결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	도로	도로 (신설) - 증) 1,035.37 (7m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	경로당	상도동 244번지 일대	-	증) 400.0	400.0	-
	어린이 놀이터		-	증) 1,400.0	1,400.0	
	어린이 보육시설		-	증) 660.0	660.0	
	작은도서관		-	증) 250.0	250.0	
	주민운동 (공동)시설		-	증) 800.0	800.0	
	다함께 돌봄센터		-	증) 100.0	100.0	
	계		-	-	3,610.0	
부대복리 시설	경비실		-	증) 60.0	60.0	
	관리사무소		-	증) 200.0	200.0	
	통신실		-	증) 40.0	40.0	
	계		-	-	300.0	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업	50,788.45	획지	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	206	-	-	206	-	

2) 건축시설계획

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><td rowspan="2">결정
구분</td><td colspan="2">구역구분</td><td colspan="2">가구 또는
획지 구분</td><td rowspan="2">위치</td><td rowspan="2">주된용도</td><td rowspan="2">건폐율
(%)</td><td rowspan="2">용적률
(%)</td><td rowspan="2">높이(m)
최고층수</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>상도동
244번지 일대
주택정비형
재개발사업</td><td>50,788.45</td><td>획지</td><td>42,145.85</td><td>동작구
상도동
244번지
일원</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60이하</td><td>기준 250
허용 250
상한 250이하</td><td>86m이하/
최고 29층이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">
・주택규모별 건설 비율
- 세대 수 : 1,191세대(분양 973세대, 임대 218세대)
※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 112세대(분양 56세대, 임대 56세대)
<table>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>기 준</th><th>세대수(세대)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>1,191(100.0%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td><td>869(72.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>322(27.1%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립세대수의 20%미만</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
・정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0%
<table>
<tr><th>구분(전용면적)</th><th>기 준</th><th>세대수(세대)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>-</td><td>162(100.0%)</td><td>15.0%</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>68(41.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡~50㎡이하</td><td>-</td><td>50(30.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡~60㎡이하</td><td>-</td><td>20(12.3%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이상</td><td>-</td><td>24(14.8%)</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화사항</td><td colspan="8">・특별건축구역의 지정(건축법 제69조)
・용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설
・일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(건축법 제61조)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">・성대로 변(대상지 남측) : 대지경계선으로부터 3m 이격
・성대로11가길 변(대상지 서측) : 대지경계선으로부터 3m 이격
・성대로21가길 변(대상지 북측) : 도로입체결정 경계선으로부터 3m 이격
・상도초등학교 변(대상지 동측) : 공공보행통로 포함 6m 이상 이격</td></tr>
<tr><td>기타
계획</td><td>공공보행통로</td><td colspan="8">・폭원(6m) 1개소 설치
・건축선 포함 6m</td></tr>
</table>

○ 용적률 계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="9">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="5">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설
정비기반
시설 내
국·공유지
면적</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지 면적</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">공원</td><td colspan="2">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>건축물
대지지분</td><td>건축물
기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>50,788.45㎡</td><td>42,154.85㎡</td><td>6,428.2</td><td>2,660.8㎡</td><td>3,767.4㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>153.1㎡</td><td>1,406.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">■ 순부담률 : 9.59%
■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 – 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지
– 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
= 6428.2㎡ – 153.1㎡ – 1,406.9㎡ = 4,868.2㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">■ 기준 : 190%
- 정비기본계획상 기준용적률 190%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="9">■ 허용 : 200%
-「2025 도시·주거환경 정비기본계획」 친환경계획 인센티브(우수디자인 15%) 적용
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="9">■ 기준 : 190.0%, 허용 200.0%
허용용적률 × {(1 + (1.3 × α토지) + (0.7 × β건축물)}
200.0% × {(1 + 1.3 × 0.115484) + (0.7 × 0)} = 230.02%
■ 정비계획 용적률 : 230.02%</td></tr>
<tr><td>α
[토지]</td><td colspan="9">■ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적
= (4,868.2㎡) ÷ (42,154.85㎡)
= 0.115484</td></tr>
<tr><td>β
[건축물]</td><td colspan="9">해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>예정 법적상한
용적률</td><td colspan="9">■ 상한용적률 230.02% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 19.79%
= 249.81%
※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설</td></tr>
</table>

○ 공공시설 기부채납 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)		관리청	비고
			기정	대지면적 (토지지분)	연면적 (건축물환산면적)		
신설	소공원	상도동 244-345 일대	-	증) 3,767.4	-	동작구	-
신설	도로	-	-	증) 2,660.8	-	동작구	

○ 기타사항에 관한 계획

구분	시설명	위치
대지 내 공지	공공보행통로	·1개소 ·획지 동측, 폭원 6m

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 국사봉 경관 및 저층주거지 등 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 • 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성유도	-
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

사. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	(가칭) 상도14구역 주택정비형 재개발사업 조합	• 현황세대수 : 800세대 • 계획세대수 : 1,191세대 • 증가세대수 : 391세대	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호계획	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 동지날을 기준으로 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하여 향후 교육환경평가 대상일 경우에는 교육환경평가를 받도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	-

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
206	198	8	206	206	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	1,239	341	898	-	-	-	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-

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

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

※ 향후 세부개발계획 및 건축심의시 조정될 수 있음

③ 규모별 거주현황

구분	구역 내 거주 주택(건축물) 규모				비고
	소계	60㎡이하	60초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
계	206	14	8	184	-
주거용	198	13	7	178	-
비주거용	8	1	1	6	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
계	1,191	800	173	218	-
60㎡이하	869	554	121	194	-
60㎡~85㎡이하	322	246	52	24	-
85㎡초과	-	-	-	-	-

※ 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	42,154.85	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	2,205.40	동작구 상도동 244-145 일원	2,205.40	종교시설

타. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

1) 재개발 의무임대 건설 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하
산출근거	• 전체세대수(법적상한 증가분 제외) : 1,079세대 = 1,191세대 - 112세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 162세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15%이상 : 1,079세대 x 15% = 161.85세대 ∴ 162세대 계획 > 161.85세대 • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 162세대 - 162세대의 30% 이상 : 162 x 30% = 48.6세대 - 1,191세대의 5% 이상 : 1,191 x 5% = 59.55세대 ∴ 68세대 계획 > 48.6세대 또는 59.55세대

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	162	15.0	100.0
전용 39㎡	68	6.3	41.9
전용 48㎡	50	4.6	30.8
전용 59㎡	20	1.8	12.3
전용 84㎡	24	2.2	14.8

2) 법적 상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">재개발
국민주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="7">• 19.79%(249.81% − 230.02%)</td><td>−</td></tr>
<tr><td>증가 연면적</td><td colspan="7">• 19.79% x 42,154.85㎡(대지면적) = 8,342.44㎡</td><td>−</td></tr>
<tr><td>의무면적</td><td colspan="7">• 4,171.22㎡ 이상(8,342.44㎡ x 0.5)
• 국민주택 공급면적 : 4,171.28㎡ > 4,171.22㎡</td><td>기준이상 확보</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재개발
국민주택
확보계획</td><td>건립위치</td><td>부지면적(㎡)</td><td colspan="2">세대수</td><td>세대규모
(공급㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td>−</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상도동
244번지 일대</td><td rowspan="3">42,154.85</td><td>계</td><td>56</td><td>−</td><td>4,171.28</td><td>−</td></tr>
<tr><td>48㎡</td><td>32</td><td>48형
(68.74)</td><td>2,199.68</td><td>−</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>24</td><td>59형
(82.15)</td><td>1,971.60</td><td>−</td></tr>
</table>

파. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	비오톱유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	소공원 조성 녹지계획 수립	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	평균표고 49.49m 평균경사 8°, 급경사지 1.0%	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30.13% 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향 계획	
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석(불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지)	공원 및 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	
10. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신·재생에너지 적용 검토	
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	
14. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	
15. 경 관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	
16. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 공원 및 녹지 조성	
17. 일 조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행통로 계획 등 보행환경 개선	
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	

하. 경관에 관한 계획

1) 과업의 배경 및 목적

① 과업의 배경

- 대상지 상도동 244번지 일대는 성대로와 접하고, 상도 초등학교와 인접하여 위치한 주택정비형 재개발사업구역으로서 활발한 정비계획에 의해 점차적인 지역경관의 변화가 예상됨
- 따라서, 쾌적한 도시환경의 창출을 위한 노력이 요구되므로, 주변의 지역개발 및 건축물에 의한 도시스카이라인의 조화 및 사당동 일대의 지역이미지 고양을 위해 경관변화를 예측하고 검토할 필요가 있음

② 과업의 목적

- 본 과업에서는 대상지 일대의 경관성 검토를 통해, 도시이미지 혹은 도시스카이라인의 영향, 건축물에 의한 시각적 경관성(위압감 방지, 개방감 확보, 다양한 경관창출 등)의 긍정적, 부정적의 영향, 그리고 가로경관에의 영향을 파악하고, 그에 따른 계획안을 마련하고자 함

2) 상위계획분석

- 서울시 경관계획 목표 및 경관구조 등의 상위계획의 정합성 고려



3) 기본방향

① 경계요소의 체계화, 명료화

- 간선도로 및 오픈스페이스를 활용하여 자연경관요소를 도입하고 시각적 개방감을 부여할 수 있도록 단지 전체에 걸쳐 다양한 경관축을 구축
- 경계요소들은 계획구역의 골격을 형성하는 핵심적 요소이므로 이들로부터 용이하게 단지를 식별할 수 있도록 상징성과 인지성을 부여
- 주변단지와의 도시스카이라인 조화를 통한 경관적 이질감 해소

② 계획구역 경관의 특성화 유도

- 계획구역의 동질적 경관형성과 위치적 잠재력에 따라 주변 구역과 구분되고 특성을 지닌 경관이 형성토록 유도

③ 변화있는 스카이라인 형성

- 주변 기개발 APT단지와 조화되는 변화 있는 스카이라인이 형성되도록 유도
- 건축물 높이를 조절하여 고층건축물에 대한 위압감을 해소
- 가로성격 및 위계에 적합한 가로경관을 이루도록 건축물의 스카이라인을 계획

④ 특성있는 가로경관형성

- 가로의 폭 및 성격, 토지이용 등을 고려하여 위치에 따라 특징적 가로경관을 유도

⑤ 주요시설물을 통한 식별성 향상

- 주요결절점 및 단지진입부에 상징적요소를 도입하여 식별성을 향상하고 Land Mark적 역할을 수행토록 함
- 옥외가로시설물과 가로 정보체계를 이용하여 지구의 통일성을 도모하고 기능과 이용면에서 편리를 도모

⑥ 간선가로변

- 중심가로로서의 상징적 경관을 위하여 일정한 주거동 이격을 통한 가로변의 트인 경관 조성
- 옥외 가로시설물과 가로 정보체계를 이용하여 통일감 조성

⑦ 공동주택 용지

- 주변의 자연지형 및 경관과 조화를 이룰 수 있는 아파트 층고계획 수립
- 단지 내 건축물 배치계획과 전체 아파트 단지군 경관과의 조화유도로 자연스런 스카이라인 연출

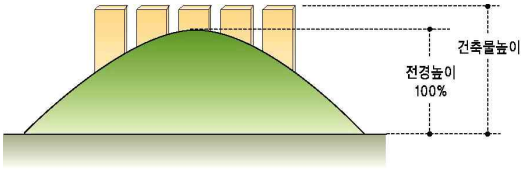
4) 경관분석의 원리

① 도시경관계획상 분석에 관한 개념

- 자연경관의 스카이라인을 시각적 보존대상으로 설정하고, 이에 대하여 건축물의 시각적 차폐여부를 판단

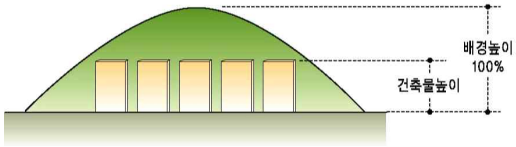
② 자연스카이라인의 보호 기준

ⅰ)배경스카이라인에 대한 건축물의 높이



허용 : 건축물높이(H) ≤ 0.5
심의 : 0.5 ≤ H ≤ 1.0

ⅱ)전경스카이라인에 대한 건축물의 높이



허용 : 건축물높이(H) ≤ 0.7
심의 : 0.7 ≤ H ≤ 1.2

③ 주요 조망점 산정

- 주통행로, 이용도가 높은 장소, 독특한 경관을 조망하는 장소, 다양한 전망기회를 제공하는 장소 등 일정 지역을 대표할 수 있는 장소
- 조망점의 선정기준

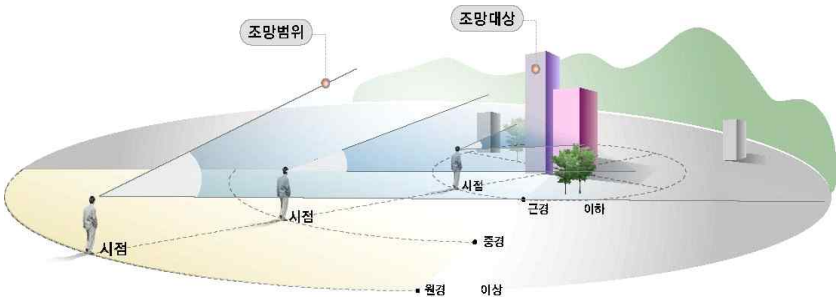
ⅰ) 교통 결절점이나 사람들의 통행에 특별한 가치를 지니는 장소
ⅱ) 대상지의 다양한 형태와 주변 경관을 파악할 수 있는 4방향 이상
ⅲ) 위치에 따른 대상지의 변화를 알아보기 위한 다양한 거리
ⅳ) 방향과 거리의 구간별로 최소한 1개 이상의 조망점

근경(200m) : 디테일 영역	중경(500m) : 텍스쳐 영역	원경(800m이상) : 매스 영역
상세한 건물 / 건축적 인상	건축군	스카이라인



출처 : 지구단위지침서작성 재구성

- 시지각적 경관현상에 관한 개념

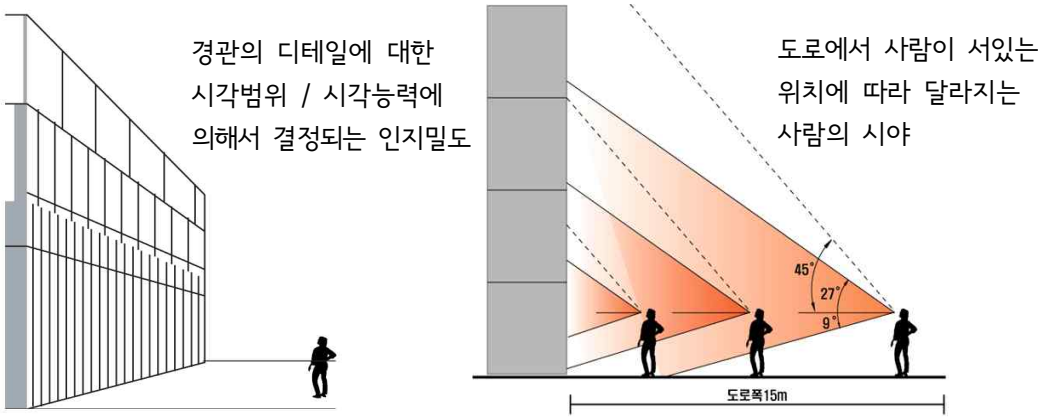
용 어	정 의
조망 (view)	
장면경관 (scene)	· 경관현상의 기본형으로, 고정적인 시점에서 대상을 바라보는 경우 얻어질 수 있는 투시도적(사진적)인 풍경을 의미함
계기적 연속경관 (sequence)	· 시점이 움직이는 것을 기초로 순차적으로 보여지는 연속성과 변화에 관한 경관으로서, 도시에서는 주로 가로경관에서 나타남
비스타 (Vista)	· 특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함
파노라마 (Panorama)	· 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	· 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 비스타 보다는 넓은 시야 확보 · 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	· 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타남

④ 시거리와 조망대상

- 조망대상이 보이는 크기는 대상 자체의 규모와 그 곳까지의 시거리에 의해 결정되며, 이는 대상의 경관적 인상을 좌우하는 중요한 요인임. 조망대상의 보이는 크기는 다음과 같음

  □ 보이는 크기 ∝ 대상의 한변의 규모(높이, 폭) / 시거리(대상까지의 거리)

- 상향각이 45°(D/H=1)일 때 대상전체를 볼 수 없고 건물의 정면의 세부만을 볼 수 있고, 25(D/H=2)는 화사드 세부와 전체가 동시에 보이는 시각이며, 18°(D/H=3)일 때 원경에 주의를 갖기 시작하고, 14°(D/H=1)에서는 화사드는 원경의 일부가 되기 시작함



<눈의 높이시계에 따른 건물 및 공간의 인지>

⑤ 시지각적 경관현상에 관한 개념

- 도시경관의 관리를 위한 경관평가에 나타나 있는 원칙 및 기본방향에 따라 기준을 마련하고 고려요소를 선정

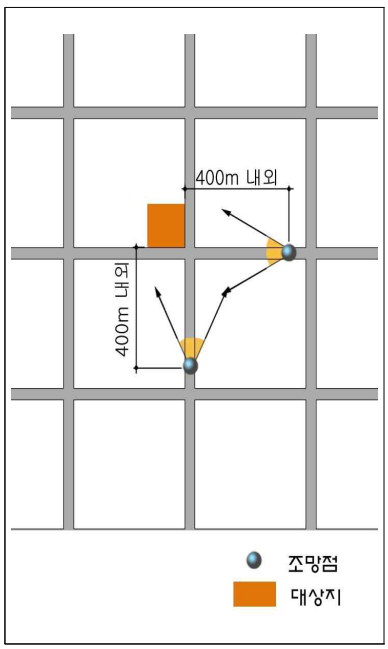
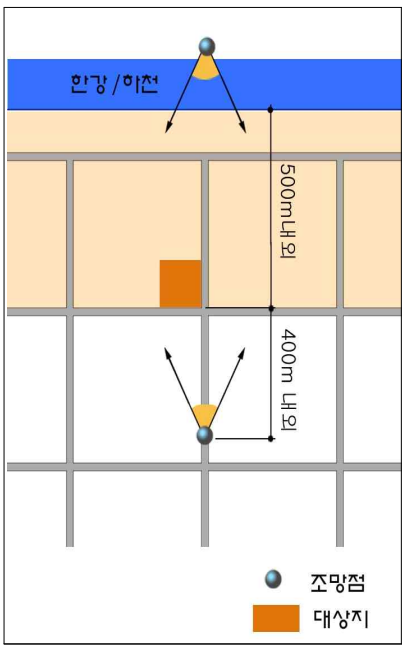
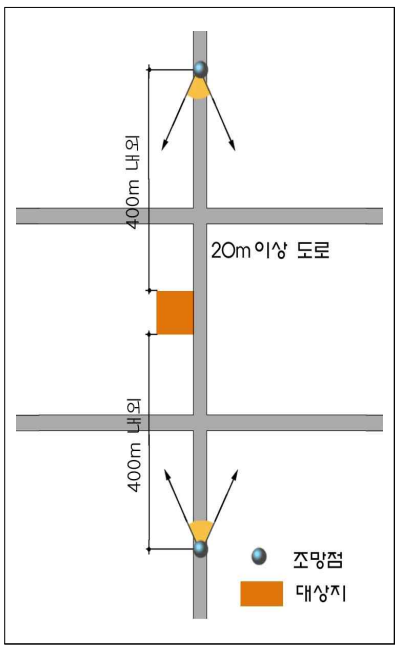
경관평가 원칙	경관평가 기준	고려요소
주요 조망대상 조망보호	· 자연경관 조망	· 배경 건축물 · 전경 건축물
스카이라인 조화	· 하천변 건축물 높이	· 중경 · 원경
	· 스카이라인 변화	· 전경 건축물
건축물 차폐감 완화	· 개방감	· 단지 입면
	· 사각배치	· 도로 수직방향 조망 · 도로 축 방향 조망
건축물 위압감 완화	· 입면적	· 건물 폭
	· 사선제한	· 도로 경계 기준
건축물 스카이라인 변화	· 평균층수	· 집합건축물

5) 경관계획 검토

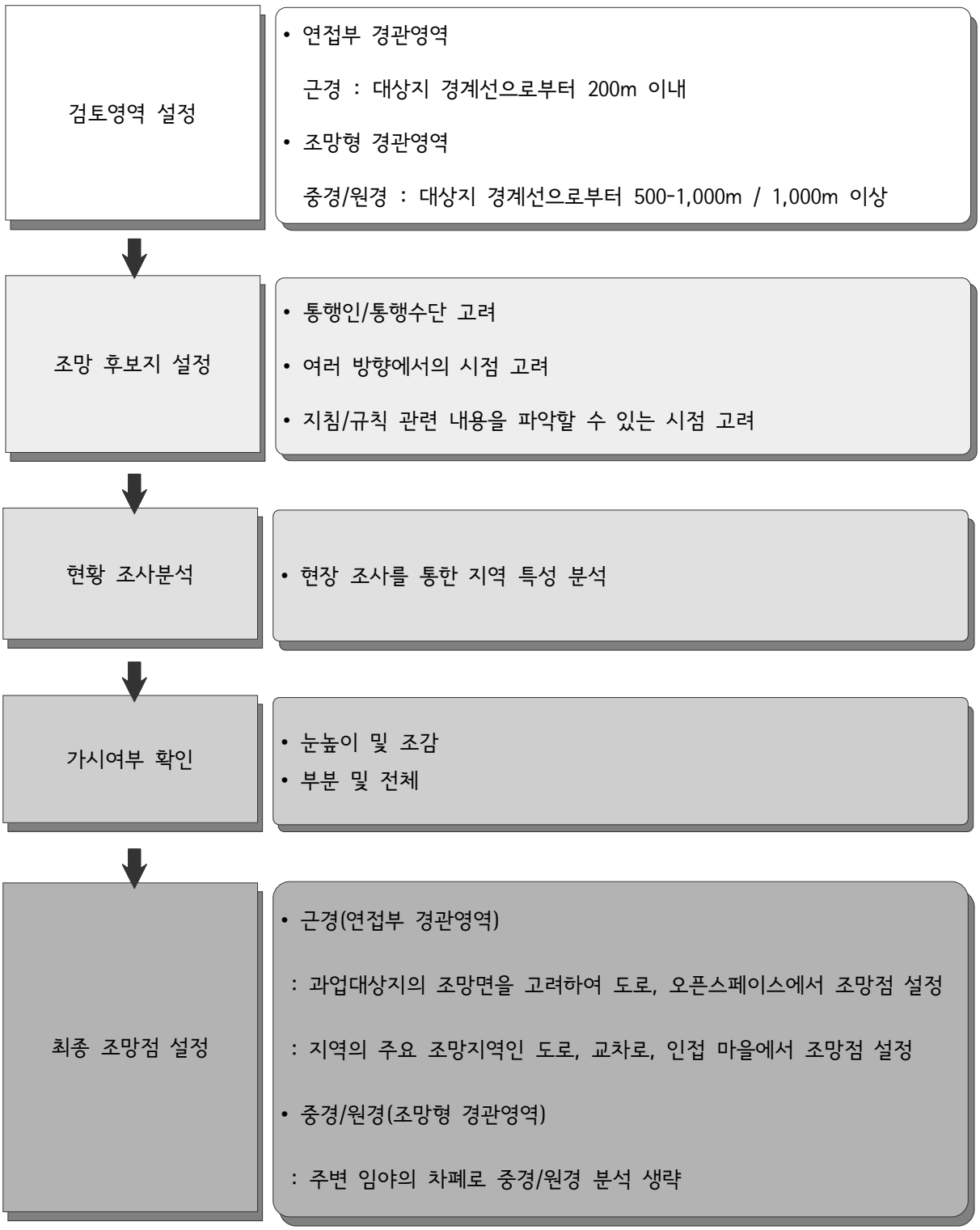
① 조망권 선정 기본방향

· 사업지역은 평지의 형태를 보이고 있으며, 이러한 자연경관과 아파트단지를 위주로 구성된 인문경관인 기존 시가지와의 조화여부를 검토하는 것으로 함.
· 대상지와 인접한 곳에는 산이 없어 남부순환로가 주요 조망대상이 될 수 있음

기준 - 1 계획구역이 블록의 가각부에 위치하는 경우	기준 - 2 한강변 및 주요 하천변으로부터 500m 이내에 있는 경우	기준 - 3 20m 이상의 도로변에 접하는 경우
계획구역과 연결된 도로상 2개소 이상의 지점	한강 및 주요하천 건너편 및 한강 및 주요하천을 조망할 수 있는 지점에서 각각 1개소 이상 지정	계획구역의 진입방향으로 2개소 이상

기준 - 1	기준 - 2	기준 - 3
		

② 조망권 선정 과정


검토영역 설정
• 연접부 경관영역
근경 : 대상지 경계선으로부터 200m 이내
• 조망형 경관영역
중경/원경 : 대상지 경계선으로부터 500-1,000m / 1,000m 이상
조망 후보지 설정
• 통행인/통행수단 고려
• 여러 방향에서의 시점 고려
• 지침/규칙 관련 내용을 파악할 수 있는 시점 고려
현황 조사분석
• 현장 조사를 통한 지역 특성 분석
가시여부 확인
• 눈높이 및 조감
• 부분 및 전체
최종 조망점 설정
• 근경(연접부 경관영역)
: 과업대상지의 조망면을 고려하여 도로, 오픈스페이스에서 조망점 설정
: 지역의 주요 조망지역인 도로, 교차로, 인접 마을에서 조망점 설정
• 중경/원경(조망형 경관영역)
: 주변 임야의 차폐로 중경/원경 분석 생략

③ 조망권 선정

• 조망점 선정의 근거에 따라 조망방향과 조망거리, 조망높이에 따라 유형별로 지점을 선정하고, 가시여부를 확인하여 최종 조망점을 선정

No.	조망지점	조망거리(m)	과업대상지 가시여부	조망특성
①	근경	약 50m	○	인접한 주요도로 및 결절점 조망시야가 확보되는 지점
②		약 150m	○	
③	중경	약 300m	○	
④		약 450m	○	
⑤	원경	약 550m	x	차폐
⑥		약 650m	x	

【KEY MAP】



조망점 ① (근경)	성대로

【 개 발 전 】



【 개 발 후 】



조망점 ② (근경)	성대로5길

【 개 발 전 】



【 개 발 후 】



조망점 ③ (중경)	상도로

【 개 발 전 】



【 개 발 후 】



조망점 ④ (중경)	신대방삼거리역 6번출구

【 개 발 전 】



【 개 발 후 】



조망점 ⑤,⑥ (원경)	장승배기역 2번출구 · 신상도초교사거리 (차폐)

【 조 망 점 ⑤】



【 조 망 점 ⑥ 】



전체 조감도

【 개 발 전 】



【 개 발 후 】



Ⅳ

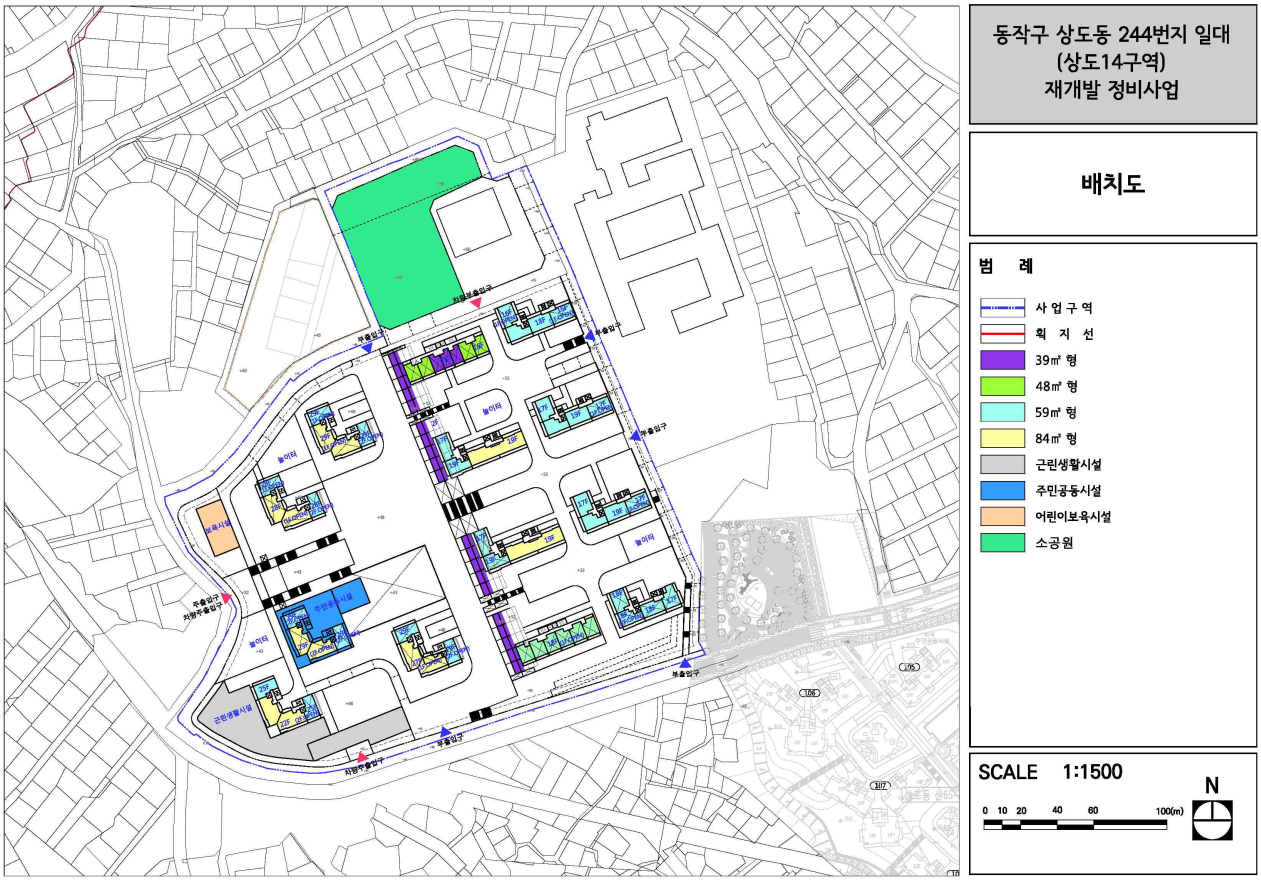
건축계획

개요

건축개요(안)

구분		건축기획계획(안)	
대지위치		서울특별시 동작구 상도4동 244번지 일대	
지역지구		도시지역, 제2종일반주거지역, 상도14구역주택재개발정비구역	
도로현황		서측12m도로(성대로)	
용도		공동주택	
대지면적		전체 사업부지	42,154.85㎡
건축면적			10,510.00㎡
건폐율		24.93%(60%)	
용적률		249.81%(250%)	
연면적	전체	164,597.79㎡	
	지상	105,307.31㎡	
	지하	59,290.48㎡	
	용적률산정용	105,307.31㎡	
높이		최고 29층, 86m	
조경면적(%)		계획	8,430.97㎡(20.00%)
세대수 (임대)		합계	1,191세대(218세대)
		39㎡ 형	91세대(68세대)
		48㎡ 형	172세대(82세대)
		59㎡ 형	606세대(44세대)
		84㎡ 형	322세대(24세대)
주차 (법정)		합계	1,533대(1,070대)
		공동주택	1,513대(1,060대)
		근린생활시설	20대(10대)

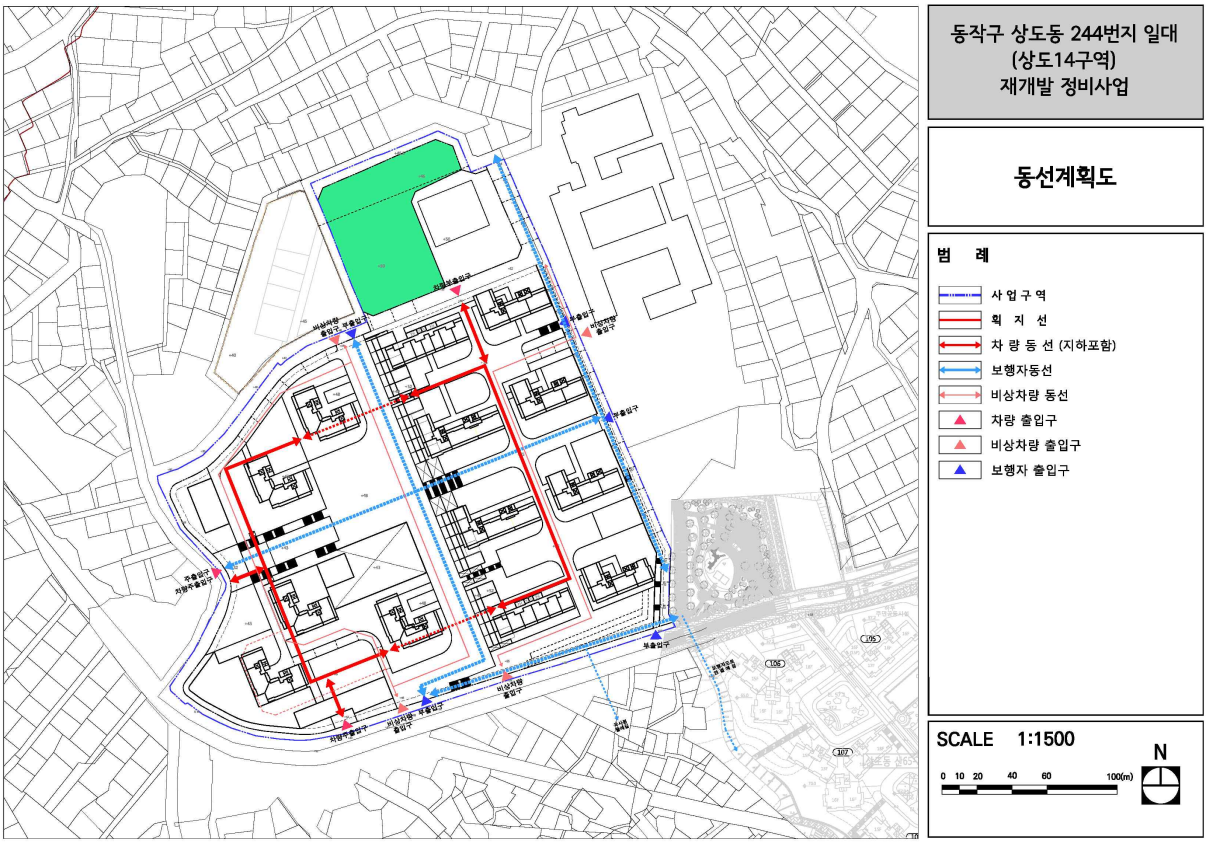
배치도


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
배치도
범 례
사 업 구 역
획 지 선
39㎡ 형
48㎡ 형
59㎡ 형
84㎡ 형
근린생활시설
주민공동시설
어린이보육시설
소공원
SCALE 1:1500
0 10 20 40 60 100(m)
N

동선계획도

① 차량 및 보행동선 계획

- 인근 도시조직과 연계된 다양한 옥외공간의 유기적 연결을 위한 안전한 보행 중심 교통체계 구축



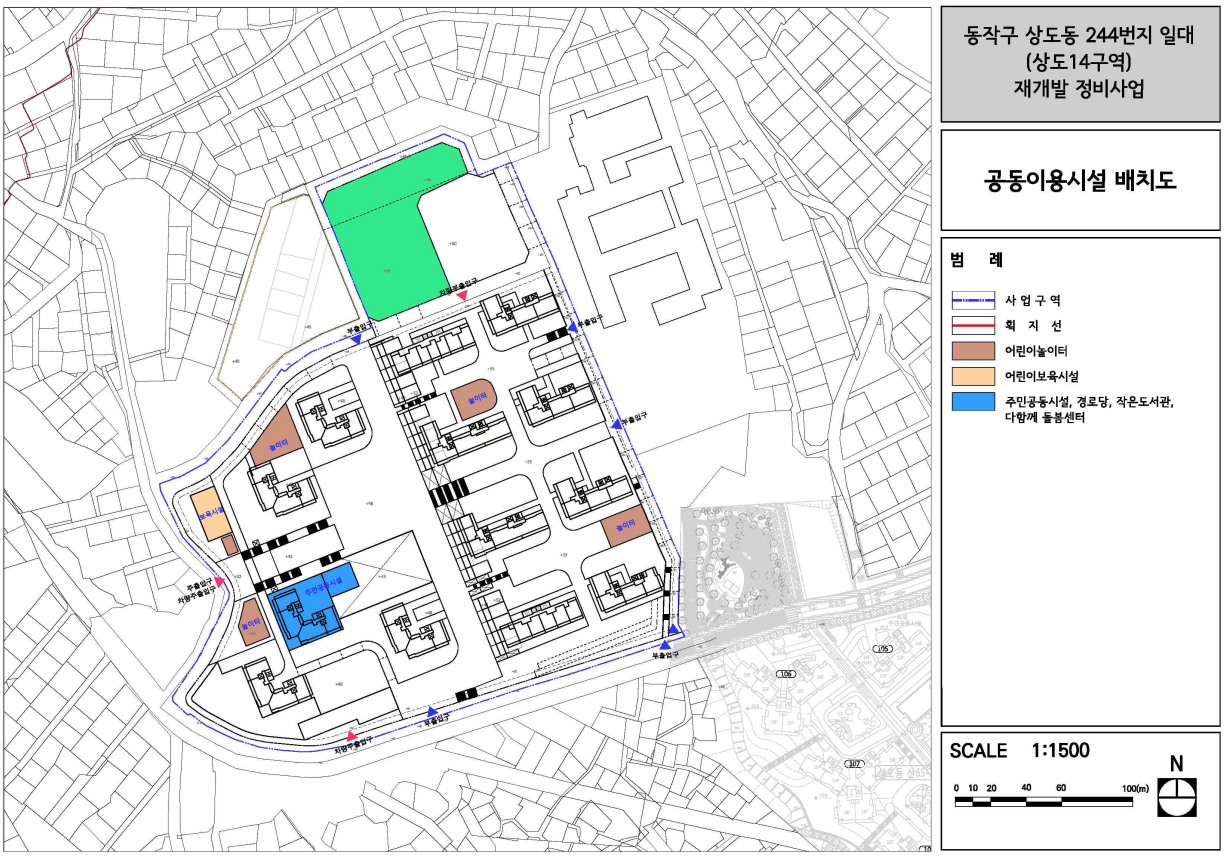
- 지상차량 진입 및 통과 제한, 보행환경 개선 및 안전성 제고
- 간선도로에서 층별 지하주차장 진입(3개소) 계획
- 대중교통 및 보행 접근성 제고위한 원활한 동선 체계 마련
- 도화공원, 신규공원 접근을 위한 보행 편의성 및 안전 확보

공동이용시설 배치도

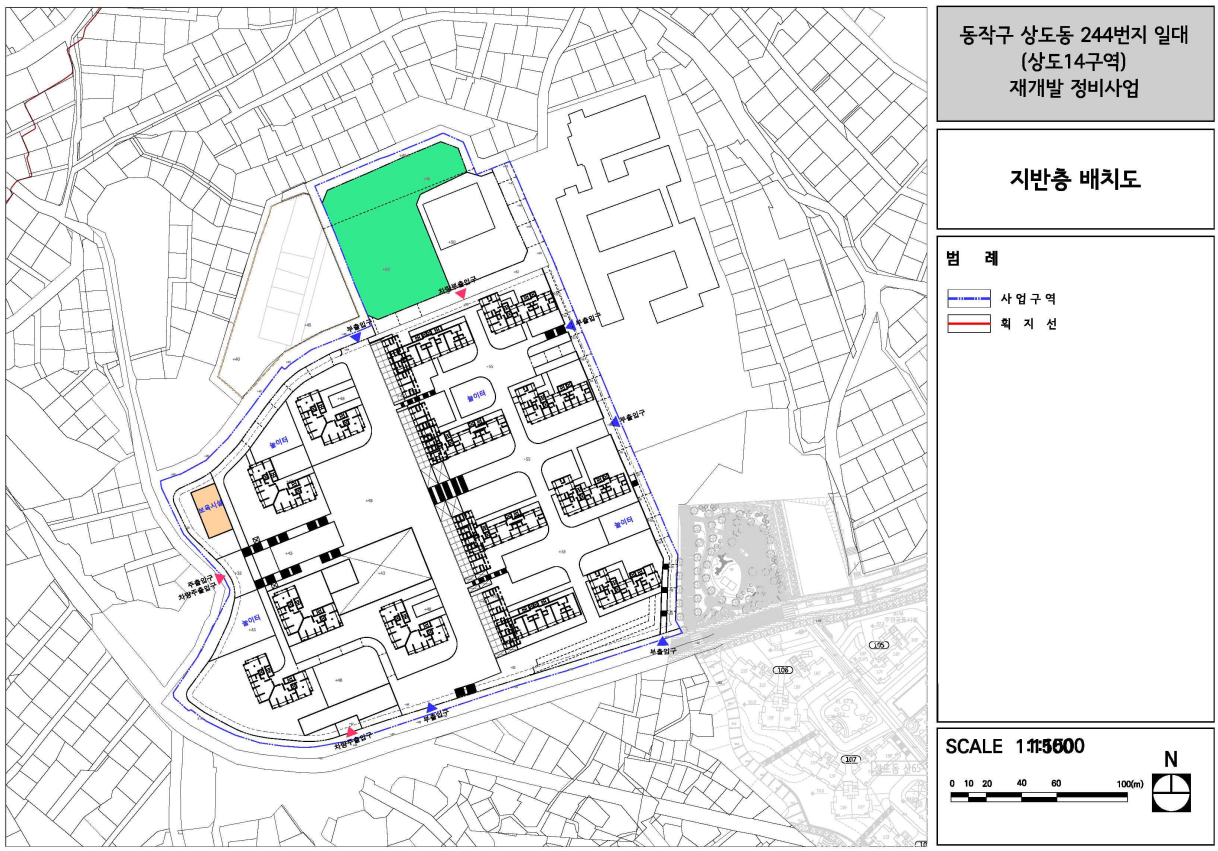
① 공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	375㎡ 이상	400㎡	지상층
	어린이놀이터	1,333.70㎡ 이상	1,400.00㎡	지상층
	어린이보육시설	580.00㎡이상	660.00㎡	지상층
	작은도서관	203㎡ 이상	250	지하층
	주민운동(공동)시설	-	800	지상(하)층
	다함께 돌봄센터	66㎡이상	100	지상층
	소계	-	3,610.00	-
부대시설	경비실	-	60	지상층
	관리사무소	67.05㎡	200㎡	지상층
	통신실	-	40	지하층

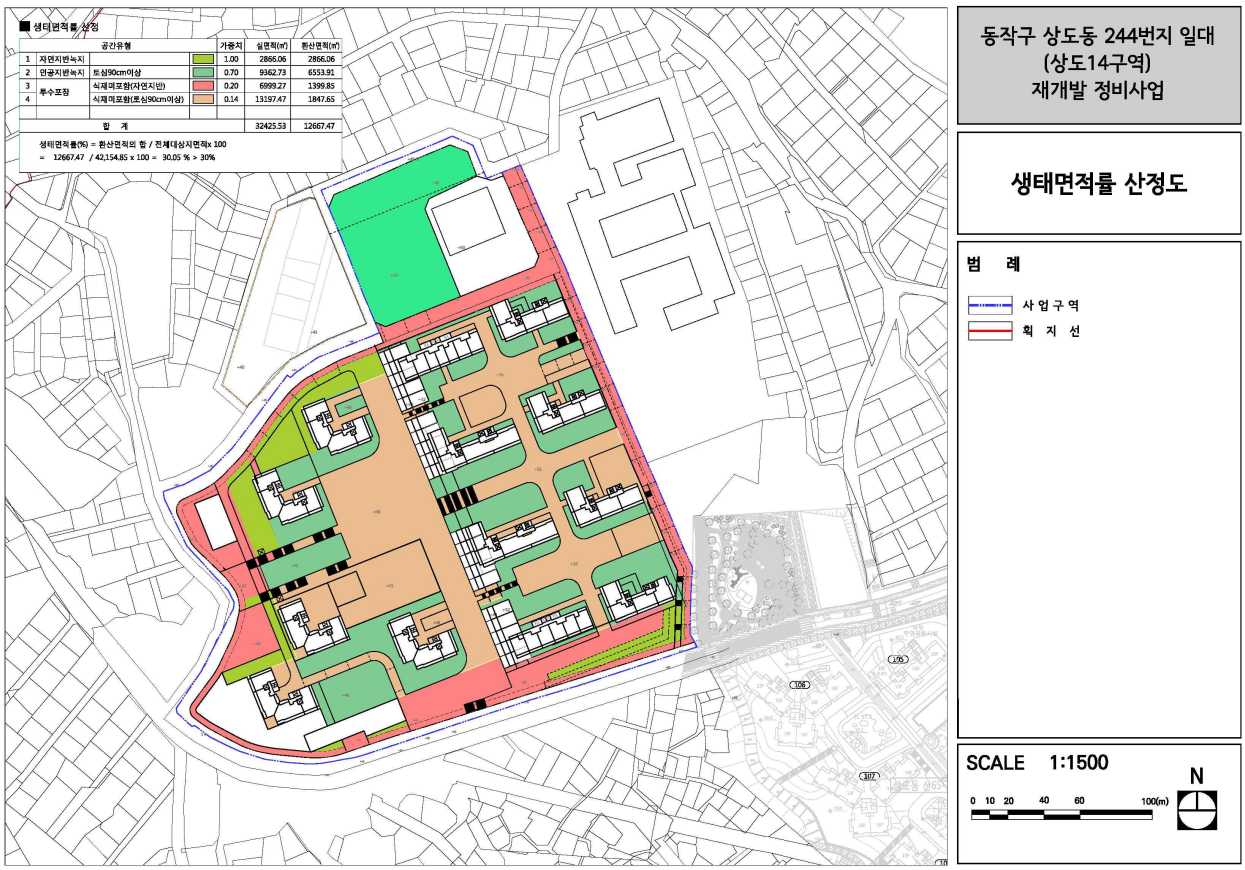
② 공동이용시설 배치도



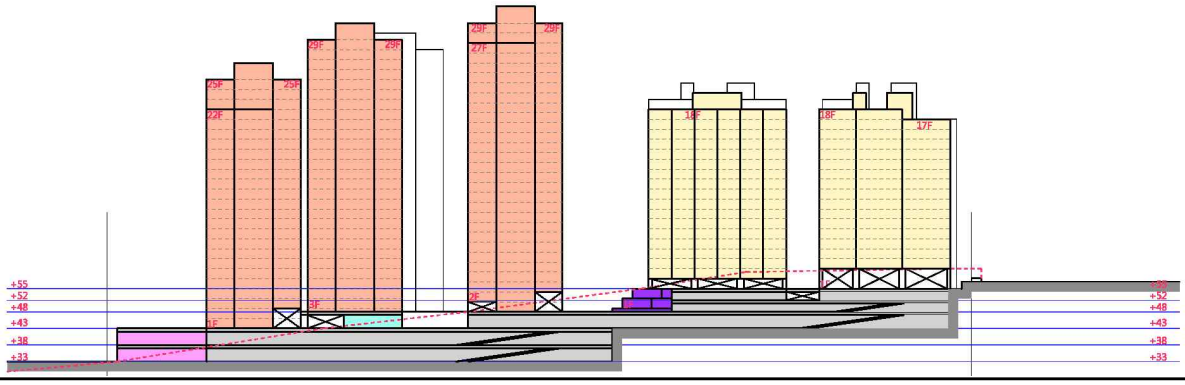
지반층 배치도


동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
지반층 배치도
범 례
사업구역
획 지 선
SCALE 1:500
0 10 20 40 60 100(m)
N

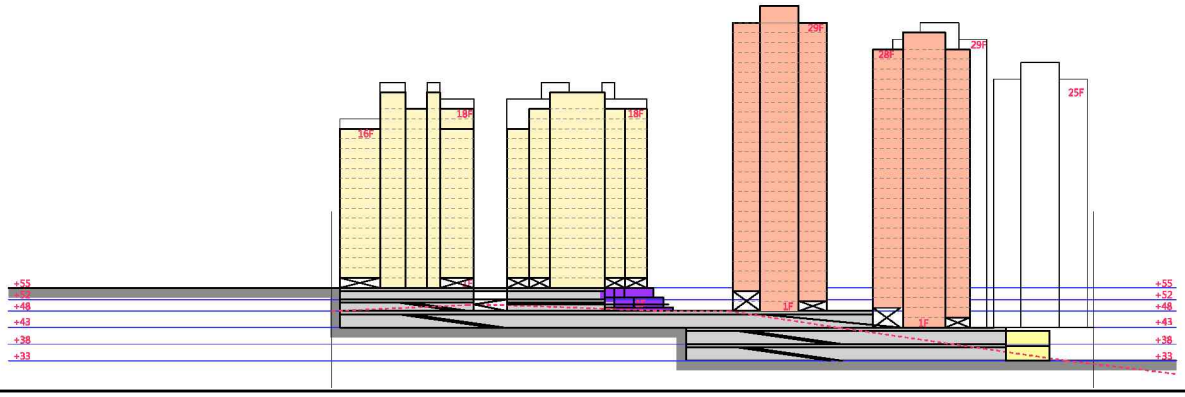
생태면적률 산정도


생태면적률 산정
공간유형 가중치 실면적(㎡) 환산면적(㎡)
1 자연지반녹지 1.00 2866.06 2866.06
2 인공지반녹지 토심90cm이상 0.70 9362.73 6553.91
3 투수포장 식재미포함(자연지반) 0.20 6999.27 1399.85
4 식재미포함(토심90cm이상) 0.14 13197.47 1847.65
합 계 32425.53 12667.47
생태면적률(%) = 환산면적의 합 / 전체대상지면적x 100
= 12667.47 / 42,154.85 x 100 = 30.05 % > 30%
동작구 상도동 244번지 일대
(상도14구역)
재개발 정비사업
생태면적률 산정도
범 례
사 업 구 역
획 지 선
SCALE 1:1500
0 10 20 40 60 100(m)
N

대지종횡 단면도



경사지역에 순응하는 안전하고 합리적인 단면계획으로
유기적인 접속을 통한 쾌적한 단지 조성



저층부 테라스 하우스 계획 및 주동의 다양한 높이 계획으로
경사지의 극복을 통한 지형순응형 단지 조성

V

기초조사결과 정리내역서

1. 기초조사 자료
2. 기초 조사·확인 내역서

Ⅳ. 기초조사결과 정리내역서

1. 기초조사 자료

가. 토지조서

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시계획시설	소유주
	합계			58,417	50,788.45			
1	서울특별시 동작구 상도동	244-027	도로	324	324	제2종일반주거지역(7층)	-	정우석
2	서울특별시 동작구 상도동	244-037	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	이정옥a
3	서울특별시 동작구 상도동	244-038	대	99	99	제2종일반주거지역(7층)	-	백승희
4	서울특별시 동작구 상도동	244-039	대	89	89	제2종일반주거지역(7층)	-	최이현 외 3인
5	서울특별시 동작구 상도동	244-040	대	126	126	제2종일반주거지역(7층)	-	마재남
6	서울특별시 동작구 상도동	244-041	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	이상석
7	서울특별시 동작구 상도동	244-042	대	126	126	제2종일반주거지역(7층)	-	윤병혁
8	서울특별시 동작구 상도동	244-043	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	한상홍
9	서울특별시 동작구 상도동	244-044	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	허동기 외 1인
10	서울특별시 동작구 상도동	244-045	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	김명자a
11	서울특별시 동작구 상도동	244-046	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	함태영
12	서울특별시 동작구 상도동	244-047	대	139	139	제2종일반주거지역(7층)	-	김현종
13	서울특별시 동작구 상도동	244-048	대	367	367	제2종일반주거지역(7층)	-	신정례
14	서울특별시 동작구 상도동	244-049	대	198	198	제2종일반주거지역(7층)	-	김미선a 외 7인
15	서울특별시 동작구 상도동	244-056	대	93	93	제2종일반주거지역(7층)	-	이홍규
16	서울특별시 동작구 상도동	244-057	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	신언명
17	서울특별시 동작구 상도동	244-058	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	박차배
18	서울특별시 동작구 상도동	244-059	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	박수복 외 1인
19	서울특별시 동작구 상도동	244-060	대	145	145	제2종일반주거지역(7층)	-	김한식
20	서울특별시 동작구 상도동	244-075	대	198	198	제2종일반주거지역(7층)	-	이상현a
21	서울특별시 동작구 상도동	244-076	대	241	241	제2종일반주거지역(7층)	-	송재구 외 9인
22	서울특별시 동작구 상도동	244-088	도로	1,891	1,074	제2종일반주거지역(7층)	-	김현숙a 외 19인
23	서울특별시 동작구 상도동	244-155	도로	53	53	제2종일반주거지역(7층)	-	안영찬
24	서울특별시 동작구 상도동	244-089	대	169	169	제2종일반주거지역(7층)	-	김용기 외 3인
25	서울특별시 동작구 상도동	244-090	대	165	165	제2종일반주거지역(7층)	-	장수만
26	서울특별시 동작구 상도동	244-091	대	274	274	제2종일반주거지역(7층)	-	오남희 외 9인
27	서울특별시 동작구 상도동	244-092	대	169	169	제2종일반주거지역(7층)	-	함길수
28	서울특별시 동작구 상도동	244-093	대	165	165	제2종일반주거지역(7층)	-	유원목
29	서울특별시 동작구 상도동	244-096	대	165	165	제2종일반주거지역(7층)	-	김하자 외 3인
30	서울특별시 동작구 상도동	244-097	도로	31	31	제2종일반주거지역(7층)	-	이정옥b
31	서울특별시 동작구 상도동	244-098	대	232	232	제2종일반주거지역(7층)	-	송정혜 외 8인
32	서울특별시 동작구 상도동	244-100	대	159	159	제2종일반주거지역(7층)	-	박남례
33	서울특별시 동작구 상도동	244-101	대	159	159	제2종일반주거지역(7층)	-	조성호
34	서울특별시 동작구 상도동	244-102	도로	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	한명숙
35	서울특별시 동작구 상도동	244-108	도로	155	155	제2종일반주거지역(7층)	-	장기완
36	서울특별시 동작구 상도동	244-109	도로	261	261	제2종일반주거지역(7층)	-	임춘자a
37	서울특별시 동작구 상도동	244-125	대	1,521	1,521	제2종일반주거지역(7층)	-	김유선 외 27인
38	서울특별시 동작구 상도동	244-131	대	139	139	제2종일반주거지역(7층)	-	임남용 외 13인
39	서울특별시 동작구 상도동	244-132	대	159	159	제2종일반주거지역(7층)	-	임남용 외 13인
40	서울특별시 동작구 상도동	244-133	대	171	171	제2종일반주거지역(7층)	-	문월성 외 3인

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시 계획 시설	소유주
41	서울특별시 동작구 상도동	244-135	대	7	7	제2종일반주거지역(7층)	-	이정향
42	서울특별시 동작구 상도동	244-136	대	139	139	제2종일반주거지역(7층)	-	공재성 외 3인
43	서울특별시 동작구 상도동	244-137	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	-	이기형
44	서울특별시 동작구 상도동	244-138	대	155	155	제2종일반주거지역(7층)	-	김현정
45	서울특별시 동작구 상도동	244-139	대	169	169	제2종일반주거지역(7층)	-	유범상
46	서울특별시 동작구 상도동	244-140	대	331	331	제2종일반주거지역(7층)	-	최하원 외 11인
47	서울특별시 동작구 상도동	244-142	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	-	이창진 외 6인
48	서울특별시 동작구 상도동	244-143	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	-	박정희 외 1인
49	서울특별시 동작구 상도동	244-144	대	192	192	제2종일반주거지역(7층)	-	김옥순a
50	서울특별시 동작구 상도동	244-145	대	198	198	제2종일반주거지역(7층)	-	박광훈 외 2인
51	서울특별시 동작구 상도동	244-146	대	185	185	제2종일반주거지역(7층)	-	김선웅 외 5인
52	서울특별시 동작구 상도동	244-148	대	178	178	제2종일반주거지역(7층)	-	차제우 외 8인
53	서울특별시 동작구 상도동	244-149	대	176	175.8	제2종일반주거지역(7층)	-	최정영 외 6인
54	서울특별시 동작구 상도동	244-150	대	162	162	제2종일반주거지역(7층)	-	이성호
55	서울특별시 동작구 상도동	244-151	대	142	142	제2종일반주거지역(7층)	-	이상영b
56	서울특별시 동작구 상도동	244-152	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	-	최성희 외 4인
57	서울특별시 동작구 상도동	244-153	대	132	132	제2종일반주거지역(7층)	-	최후덕
58	서울특별시 동작구 상도동	244-154	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	유승철
59	서울특별시 동작구 상도동	244-156	대	159	159	제2종일반주거지역(7층)	-	김오순
60	서울특별시 동작구 상도동	244-157	대	136	136	제2종일반주거지역(7층)	-	박창원
61	서울특별시 동작구 상도동	244-158	대	139	139	제2종일반주거지역(7층)	-	박수옥
62	서울특별시 동작구 상도동	244-159	대	139	139	제2종일반주거지역(7층)	-	이희선
63	서울특별시 동작구 상도동	244-160	도로	182	182	제2종일반주거지역(7층)	-	김대규 외 1인
64	서울특별시 동작구 상도동	244-161	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	고현실 외 11인
65	서울특별시 동작구 상도동	244-285	대	175	175	제2종일반주거지역(7층)	-	고현실 외 11인
66	서울특별시 동작구 상도동	244-162	대	102	102	제2종일반주거지역(7층)	-	유홍렬
67	서울특별시 동작구 상도동	244-163	대	238	238	제2종일반주거지역(7층)	-	염경란 외 6인
68	서울특별시 동작구 상도동	244-164	대	235	235	제2종일반주거지역(7층)	-	박문례 외 8인
69	서울특별시 동작구 상도동	244-165	대	225	225	제2종일반주거지역(7층)	-	이지순 외 7인
70	서울특별시 동작구 상도동	264-027	대	89	89	제2종일반주거지역(7층)	-	이지순 외 7인
71	서울특별시 동작구 상도동	244-166	대	325	325	제2종일반주거지역(7층)	-	공정희 외 11인
72	서울특별시 동작구 상도동	244-168	대	300	300	제2종일반주거지역(7층)	-	박종형 외 11인
73	서울특별시 동작구 상도동	244-169	대	245	245	제2종일반주거지역(7층)	-	조익노 외 1인
74	서울특별시 동작구 상도동	244-170	대	245	245	제2종일반주거지역(7층)	-	송재호 외 10인
75	서울특별시 동작구 상도동	244-171	대	248	248	제2종일반주거지역(7층)	-	이혜인 외 9인
76	서울특별시 동작구 상도동	244-172	대	317	317	제2종일반주거지역(7층)	-	이영복 외 7인
77	서울특별시 동작구 상도동	244-174	대	701	701	제2종일반주거지역(7층)	-	조혜숙 외 15인
78	서울특별시 동작구 상도동	244-176	대	179	179	제2종일반주거지역(7층)	-	김형국 외 7인
79	서울특별시 동작구 상도동	244-177	대	165	165	제2종일반주거지역(7층)	-	김형국 외 7인
80	서울특별시 동작구 상도동	244-178	대	314	314	제2종일반주거지역(7층)	-	송명희 외 9인
81	서울특별시 동작구 상도동	244-186	대	304	304	제2종일반주거지역(7층)	-	이충인 외 7인
82	서울특별시 동작구 상도동	244-188	대	145	145	제2종일반주거지역(7층)	-	김관규 외 2인
83	서울특별시 동작구 상도동	244-189	대	169	169	제2종일반주거지역(7층)	-	김정권
84	서울특별시 동작구 상도동	244-191	대	162	162	제2종일반주거지역(7층)	-	임장진
85	서울특별시 동작구 상도동	244-192	대	252	252	제2종일반주거지역(7층)	-	강태호 외 1인
86	서울특별시 동작구 상도동	244-194	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	민석규 외 1인
87	서울특별시 동작구 상도동	244-195	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	김혜란
88	서울특별시 동작구 상도동	244-196	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	이병운

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시 계획 시설	소유주
89	서울특별시 동작구 상도동	244-197	대	218	218	제2종일반주거지역(7층)	-	장병철 외 7인
90	서울특별시 동작구 상도동	244-208	대	175	175	제2종일반주거지역(7층)	-	오병권
91	서울특별시 동작구 상도동	244-209	대	56	56	제2종일반주거지역(7층)	-	강명순
92	서울특별시 동작구 상도동	244-216	대	413	413	제2종일반주거지역(7층)	-	조병두 외 9인
93	서울특별시 동작구 상도동	244-219	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	양선옥
94	서울특별시 동작구 상도동	244-220	대	116	116	제2종일반주거지역(7층)	-	김희선
95	서울특별시 동작구 상도동	244-221	대	155	155	제2종일반주거지역(7층)	-	손준호 외 6인
96	서울특별시 동작구 상도동	244-222	대	122	122	제2종일반주거지역(7층)	-	백문철 외 1인
97	서울특별시 동작구 상도동	244-223	대	122	122	제2종일반주거지역(7층)	-	이근화
98	서울특별시 동작구 상도동	244-224	대	126	126	제2종일반주거지역(7층)	-	임재운 외 1인
99	서울특별시 동작구 상도동	244-228	대	50	50	제2종일반주거지역(7층)	-	오영순
100	서울특별시 동작구 상도동	244-229	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	노미정
101	서울특별시 동작구 상도동	244-231	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	박영희
102	서울특별시 동작구 상도동	244-232	대	36	36	제2종일반주거지역(7층)	-	박선자
103	서울특별시 동작구 상도동	244-233	대	53	53	제2종일반주거지역(7층)	-	김유철
104	서울특별시 동작구 상도동	244-234	대	29	29	제2종일반주거지역(7층)	-	차영덕
105	서울특별시 동작구 상도동	244-238	대	155	155	제2종일반주거지역(7층)	-	이영민 외 7인
106	서울특별시 동작구 상도동	244-239	대	149	149	제2종일반주거지역(7층)	-	정인웅 외 10인
107	서울특별시 동작구 상도동	244-240	대	188	188	제2종일반주거지역(7층)	-	정인웅 외 10인
108	서울특별시 동작구 상도동	244-241	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	도로	정호용 외 1인
109	서울특별시 동작구 상도동	244-249	대	179	179	제2종일반주거지역(7층)	-	정용조
110	서울특별시 동작구 상도동	244-250	대	145	145	제2종일반주거지역(7층)	-	공양순 외 1인
111	서울특별시 동작구 상도동	244-251	대	165	165	제2종일반주거지역(7층)	-	신영자
112	서울특별시 동작구 상도동	244-252	대	256	256	제2종일반주거지역(7층)	-	임성미 외 11인
113	서울특별시 동작구 상도동	244-254	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	-	민경환 외 16인
114	서울특별시 동작구 상도동	244-381	대	207	207	제2종일반주거지역(7층)	-	민경환 외 16인
115	서울특별시 동작구 상도동	244-255	대	155	155	제2종일반주거지역(7층)	-	심재웅 외 14인
116	서울특별시 동작구 상도동	244-256	대	162	162	제2종일반주거지역(7층)	-	심재웅 외 14인
117	서울특별시 동작구 상도동	244-257	대	136	136	제2종일반주거지역(7층)	도로	서정국 외 8인
118	서울특별시 동작구 상도동	244-276	대	155	155	제2종일반주거지역(7층)	도로	서정국 외 8인
119	서울특별시 동작구 상도동	244-261	대	136	136	제2종일반주거지역(7층)	-	이기도
120	서울특별시 동작구 상도동	244-263	대	125	125	제2종일반주거지역(7층)	-	현정은
121	서울특별시 동작구 상도동	244-265	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	최성만
122	서울특별시 동작구 상도동	244-281	대	257	257	제2종일반주거지역(7층)	-	노선호 외 9인
123	서울특별시 동작구 상도동	244-283	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	이영식
124	서울특별시 동작구 상도동	244-284	대	109	109	제2종일반주거지역(7층)	-	이영업
125	서울특별시 동작구 상도동	244-287	대	17	17	제2종일반주거지역(7층)	-	이정경b
126	서울특별시 동작구 상도동	244-289	대	106	106	제2종일반주거지역(7층)	-	조현삼
127	서울특별시 동작구 상도동	244-291	대	23	23	제2종일반주거지역(7층)	-	이민숙 외 1인
128	서울특별시 동작구 상도동	244-296	대	20	20	제2종일반주거지역(7층)	-	박성근
129	서울특별시 동작구 상도동	244-300	도로	136	136	제2종일반주거지역(7층)	도로	김순희
130	서울특별시 동작구 상도동	244-302	대	340	340	제2종일반주거지역(7층)	-	김정기 외 3인
131	서울특별시 동작구 상도동	244-304	대	109	109	제2종일반주거지역(7층)	-	장태규
132	서울특별시 동작구 상도동	244-305	대	2155	2155	제2종일반주거지역(7층)	-	재단법인천주교 서울대교구유지재단
133	서울특별시 동작구 상도동	244-322	도로	69	69	제2종일반주거지역(7층)	-	김태우
134	서울특별시 동작구 상도동	244-326	대	402	402	제2종일반주거지역(7층)	-	김선희 외 7인
135	서울특별시 동작구 상도동	244-327	도로	362	362	제2종일반주거지역(7층)	도로	방분옥
136	서울특별시 동작구 상도동	244-328	대	33	33	제2종일반주거지역(7층)	도로	방분옥

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시 계획 시설	소유주
137	서울특별시 동작구 상도동	244-329	대	3	3	제2종일반주거지역(7층)	-	방분옥
138	서울특별시 동작구 상도동	244-338	대	198	198	제2종일반주거지역(7층)	도로	방분옥
139	서울특별시 동작구 상도동	244-355	도로	6	6	제2종일반주거지역(7층)	-	방분옥
140	서울특별시 동작구 상도동	244-230	대	17	17	제2종일반주거지역(7층)	-	방분옥
141	서울특별시 동작구 상도동	244-237	대	116	116	제2종일반주거지역(7층)	-	방분옥
142	서울특별시 동작구 상도동	244-332	도로	595	595	제2종일반주거지역(7층)	도로	방분옥
143	서울특별시 동작구 상도동	244-330	대	772	772	제2종일반주거지역(7층)	-	김태심 외 8인
144	서울특별시 동작구 상도동	244-337	대	833	833	제2종일반주거지역(7층)	-	정진수
145	서울특별시 동작구 상도동	244-333	대	131	131	제2종일반주거지역(7층)	-	정근식
146	서울특별시 동작구 상도동	244-334	대	208	208	제2종일반주거지역(7층)	-	김은주 외 11인
147	서울특별시 동작구 상도동	244-335	대	170	170	제2종일반주거지역(7층)	-	최영란 외 5인
148	서울특별시 동작구 상도동	244-340	도로	50	50	제2종일반주거지역(7층)	-	이영수
149	서울특별시 동작구 상도동	244-341	도로	37	37	제2종일반주거지역(7층)	-	김금덕
150	서울특별시 동작구 상도동	244-343	대	167	167	제2종일반주거지역(7층)	-	이용희 외 6인
151	서울특별시 동작구 상도동	244-342	도로	21	21	제2종일반주거지역(7층)	-	이상영a
152	서울특별시 동작구 상도동	244-344	대	176	176	제2종일반주거지역(7층)	-	김희식
153	서울특별시 동작구 상도동	244-345	대	212	212	제2종일반주거지역(7층)	-	이영옥b
154	서울특별시 동작구 상도동	244-346	대	193	193	제2종일반주거지역(7층)	-	남상호
155	서울특별시 동작구 상도동	244-347	도로	30	30	제2종일반주거지역(7층)	-	이정옥b
156	서울특별시 동작구 상도동	244-349	대	173	173	제2종일반주거지역(7층)	-	장연실 외 6인
157	서울특별시 동작구 상도동	244-350	대	173	173	제2종일반주거지역(7층)	-	윤영주 외 5인
158	서울특별시 동작구 상도동	244-351	대	174	174	제2종일반주거지역(7층)	-	김현자 외 5인
159	서울특별시 동작구 상도동	244-352	대	174	174	제2종일반주거지역(7층)	-	구민정 외 5인
160	서울특별시 동작구 상도동	244-353	대	133	133	제2종일반주거지역(7층)	-	강세원 외 5인
161	서울특별시 동작구 상도동	244-356	대	180	180	제2종일반주거지역(7층)	-	남현진 외 5인
162	서울특별시 동작구 상도동	244-357	대	185	185	제2종일반주거지역(7층)	-	이진솔 외 5인
163	서울특별시 동작구 상도동	244-358	도로	48	48	제2종일반주거지역(7층)	-	이정경a
164	서울특별시 동작구 상도동	244-360	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	박귀순
165	서울특별시 동작구 상도동	244-362	대	170	170	제2종일반주거지역(7층)	-	김영실 외 6인
166	서울특별시 동작구 상도동	244-365	도로	18	18	제2종일반주거지역(7층)	도로	조남묵
167	서울특별시 동작구 상도동	244-366	대	304	304	제2종일반주거지역(7층)	-	김국선 외 10인
168	서울특별시 동작구 상도동	244-367	대	303	303	제2종일반주거지역(7층)	-	남기봉 외 7인
169	서울특별시 동작구 상도동	244-368	대	303	303	제2종일반주거지역(7층)	-	김형철 외 7인
170	서울특별시 동작구 상도동	244-369	대	303	303	제2종일반주거지역(7층)	-	천윤수 외 7인
171	서울특별시 동작구 상도동	244-375	대	275	275	제2종일반주거지역(7층)	-	하정선 외 9인
172	서울특별시 동작구 상도동	244-376	대	156	156	제2종일반주거지역(7층)	-	한재형 외 5인
173	서울특별시 동작구 상도동	260-001	대	298	298	제2종일반주거지역(7층)	-	성영미 외 8인
174	서울특별시 동작구 상도동	260-011	대	121	121	제2종일반주거지역(7층)	-	박순금
175	서울특별시 동작구 상도동	260-014	대	32	32	제2종일반주거지역(7층)	-	원복희 외2인
176	서울특별시 동작구 상도동	261-001	대	232	232	제2종일반주거지역(7층)	-	최옥남
177	서울특별시 동작구 상도동	264-004	대	194	194	제2종일반주거지역(7층)	-	장분례
178	서울특별시 동작구 상도동	264-005	대	61	61	제2종일반주거지역(7층)	-	김수자
179	서울특별시 동작구 상도동	264-006	대	102	102	제2종일반주거지역(7층)	-	심창섭
180	서울특별시 동작구 상도동	264-013	도로	26	26	제2종일반주거지역(7층)	-	평산신씨충헌공파종중
181	서울특별시 동작구 상도동	264-010	대	20	20	제2종일반주거지역(7층)	-	평산신씨충헌공파종중 외 1인
182	서울특별시 동작구 상도동	264-066	대	3	3	제2종일반주거지역(7층)	-	평산신씨충헌공파종중 외 1인

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시 계획 시설	소유주
183	서울특별시 동작구 상도동	264-30	대	30	30	제2종일반주거지역(7층)	-	평산신씨충헌공파종중 외 1인
184	서울특별시 동작구 상도동	264-107	대	149	149	제2종일반주거지역(7층)	-	평산신씨충헌공파종중 외 2인
185	서울특별시 동작구 상도동	264-016	대	44	44	제2종일반주거지역(7층)	-	안명혜
186	서울특별시 동작구 상도동	264-011	대	214	214	제2종일반주거지역(7층)	-	양영자 외 1인
187	서울특별시 동작구 상도동	264-014	대	271	271	제2종일반주거지역(7층)	-	이복선
188	서울특별시 동작구 상도동	264-015	대	142	142	제2종일반주거지역(7층)	-	박형욱 외 3인
189	서울특별시 동작구 상도동	264-017	대	66	66	제2종일반주거지역(7층)	-	박형상
190	서울특별시 동작구 상도동	264-019	대	52	52	제2종일반주거지역(7층)	-	전용환
191	서울특별시 동작구 상도동	264-065	대	7	7	제2종일반주거지역(7층)	-	전용환
192	서울특별시 동작구 상도동	264-020	대	69	69	제2종일반주거지역(7층)	-	임정은
193	서울특별시 동작구 상도동	264-021	대	56	56	제2종일반주거지역(7층)	-	정성우
194	서울특별시 동작구 상도동	264-023	대	163	163	제2종일반주거지역(7층)	-	정지천
195	서울특별시 동작구 상도동	264-079	대	10	10	제2종일반주거지역(7층)	-	정지천
196	서울특별시 동작구 상도동	264-110	대	3	3	제2종일반주거지역(7층)	-	정지천
197	서울특별시 동작구 상도동	264-111	대	2	2	제2종일반주거지역(7층)	-	정지천
198	서울특별시 동작구 상도동	264-024	대	198	198	제2종일반주거지역(7층)	-	서완식
199	서울특별시 동작구 상도동	264-025	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	박민숙
200	서울특별시 동작구 상도동	264-106	대	30	30	제2종일반주거지역(7층)	-	박민숙
201	서울특별시 동작구 상도동	264-026	대	63	63	제2종일반주거지역(7층)	-	이명순
202	서울특별시 동작구 상도동	264-028	대	89	89	제2종일반주거지역(7층)	-	이용덕
203	서울특별시 동작구 상도동	264-029	대	69	69	제2종일반주거지역(7층)	-	김태현
204	서울특별시 동작구 상도동	264-031	대	185	185	제2종일반주거지역(7층)	-	조영미 외 1인
205	서울특별시 동작구 상도동	264-033	대	90	90	제2종일반주거지역(7층)	-	문지섭
206	서울특별시 동작구 상도동	264-035	대	228	228	제2종일반주거지역(7층)	-	류득형 외 1인
207	서울특별시 동작구 상도동	264-067	대	33	33	제2종일반주거지역(7층)	-	조정숙a
208	서울특별시 동작구 상도동	264-069	대	60	60	제2종일반주거지역(7층)	-	박지영
209	서울특별시 동작구 상도동	264-076	대	57	57	제2종일반주거지역(7층)	-	한민규
210	서울특별시 동작구 상도동	264-077	대	56	56	제2종일반주거지역(7층)	-	서병혁
211	서울특별시 동작구 상도동	244-286	대	10	10	제2종일반주거지역(7층)	-	서병혁
212	서울특별시 동작구 상도동	264-078	대	440	440	제2종일반주거지역(7층)	-	이창열 외 13인
213	서울특별시 동작구 상도동	264-081	대	129	129	제2종일반주거지역(7층)	-	이현
214	서울특별시 동작구 상도동	264-086	대	1	1	제2종일반주거지역(7층)	-	이명호
215	서울특별시 동작구 상도동	264-087	대	4	4	제2종일반주거지역(7층)	-	이명호
216	서울특별시 동작구 상도동	264-088	대	1	1	제2종일반주거지역(7층)	-	이명호
217	서울특별시 동작구 상도동	264-113	도로	31	31	제2종일반주거지역(7층)	-	한귀수
218	서울특별시 동작구 상도동	264-115	대	76	76	제2종일반주거지역(7층)	-	고영진
219	서울특별시 동작구 상도동	264-116	대	96	96	제2종일반주거지역(7층)	-	이희철
220	서울특별시 동작구 상도동	264-117	대	89	89	제2종일반주거지역(7층)	-	서진원
221	서울특별시 동작구 상도동	264-119	대	99	99	제2종일반주거지역(7층)	-	송영순 외 1인
222	서울특별시 동작구 상도동	264-120	대	99	99	제2종일반주거지역(7층)	-	김은자
223	서울특별시 동작구 상도동	264-121	대	126	126	제2종일반주거지역(7층)	도로	김보현
224	서울특별시 동작구 상도동	264-122	대	152	152	제2종일반주거지역(7층)	-	김양진
225	서울특별시 동작구 상도동	264-123	대	199	199	제2종일반주거지역(7층)	-	양광홍
226	서울특별시 동작구 상도동	264-124	대	321	321	제2종일반주거지역(7층)	도로	이호규 외 9인
227	서울특별시 동작구 상도동	264-140	대	142	142	제2종일반주거지역(7층)	도로	황동완
228	서울특별시 동작구 상도동	264-145	대	89	89	제2종일반주거지역(7층)	-	조은준
229	서울특별시 동작구 상도동	264-150	대	41	41	제2종일반주거지역(7층)	-	정병덕

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시 계획 시설	소유주
230	서울특별시 동작구 상도동	264-152	대	340	340	제2종일반주거지역(7층)	-	최재석 외 6인
231	서울특별시 동작구 상도동	264-157	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	-	김사무엘 외 20인
232	서울특별시 동작구 상도동	264-158	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	-	김사무엘 외 20인
233	서울특별시 동작구 상도동	264-160	대	351	351	제2종일반주거지역(7층)	-	김동원 외 1인
234	서울특별시 동작구 상도동	264-161	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	도로	장도엽 외 7인
235	서울특별시 동작구 상도동	264-162	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	-	김경단 외 7인
236	서울특별시 동작구 상도동	264-163	대	164	164	제2종일반주거지역(7층)	-	이기정
237	서울특별시 동작구 상도동	264-164	대	344	344	제2종일반주거지역(7층)	-	김세연 외 9인
238	서울특별시 동작구 상도동	264-165	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	-	김성은 외 10인
239	서울특별시 동작구 상도동	264-166	대	199	199	제2종일반주거지역(7층)	-	강연화 외 5인
240	서울특별시 동작구 상도동	264-168	대	453	453	제2종일반주거지역(7층)	-	조재순 외 13인
241	서울특별시 동작구 상도동	264-169	대	175	175	제2종일반주거지역(7층)	-	최영숙
242	서울특별시 동작구 상도동	264-170	대	175	175	제2종일반주거지역(7층)	-	권수진 외 6인
243	서울특별시 동작구 상도동	264-171	대	172	172	제2종일반주거지역(7층)	-	권계순
244	서울특별시 동작구 상도동	264-172	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	-	정영자a 외 16인
245	서울특별시 동작구 상도동	264-173	대	334	334	제2종일반주거지역(7층)	-	권경애 외 11인
246	서울특별시 동작구 상도동	264-174	대	328	328	제2종일반주거지역(7층)	-	심원진 외 1인
247	서울특별시 동작구 상도동	264-175	대	340	340	제2종일반주거지역(7층)	-	장재석 외 9인
248	서울특별시 동작구 상도동	264-176	대	340	340	제2종일반주거지역(7층)	-	강윤구 외 6인
249	서울특별시 동작구 상도동	264-221	도로	22	22	제2종일반주거지역(7층)	-	김용진
250	서울특별시 동작구 상도동	264-177	도로	110	110	제2종일반주거지역(7층)	-	김용진 외 3인
251	서울특별시 동작구 상도동	264-179	대	145	145	제2종일반주거지역(7층)	-	김용진 외 2인
252	서울특별시 동작구 상도동	264-167	도로	641	641	제2종일반주거지역(7층)	-	김용진 외 2인
253	서울특별시 동작구 상도동	264-178	대	284	284	제2종일반주거지역(7층)	-	이미정 외 7인
254	서울특별시 동작구 상도동	264-219	도로	57	57	제2종일반주거지역(7층)	-	기위송
255	서울특별시 동작구 상도동	264-223	도로	5	5	제2종일반주거지역(7층)	-	이준구a
256	서울특별시 동작구 상도동	264-224	도로	12	12	제2종일반주거지역(7층)	-	심광섭
257	서울특별시 동작구 상도동	264-225	대	175	175	제2종일반주거지역(7층)	-	정순희
258	서울특별시 동작구 상도동	264-230	대	198	198	제2종일반주거지역(7층)	-	육지은 외 5인
259	서울특별시 동작구 상도동	264-235	대	172	172	제2종일반주거지역(7층)	-	최영무
260	서울특별시 동작구 상도동	264-236	대	165	165	제2종일반주거지역(7층)	-	김의정 외 1인
261	서울특별시 동작구 상도동	264-238	대	175	175	제2종일반주거지역(7층)	-	김종현
262	서울특별시 동작구 상도동	264-241	대	172	172	제2종일반주거지역(7층)	-	남상은
263	서울특별시 동작구 상도동	264-247	임야	63	63	제2종일반주거지역(7층)	-	송준경
264	서울특별시 동작구 상도동	산66-61	대	17	17	제2종일반주거지역(7층)	-	송준경
265	서울특별시 동작구 상도동	264-248	대	248	248	제2종일반주거지역(7층)	-	이봉자
266	서울특별시 동작구 상도동	264-249	대	3	3	제2종일반주거지역(7층)	-	이봉자
267	서울특별시 동작구 상도동	260-018	대	3	3	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
268	서울특별시 동작구 상도동	260-021	구거	43	43	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
269	서울특별시 동작구 상도동	260-022	구거	25	25	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
270	서울특별시 동작구 상도동	260-023	구거	7	7	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
271	서울특별시 동작구 상도동	259-004	도로	7,270	457	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
272	서울특별시 동작구 상도동	244-225	도로	126	126	제2종일반주거지역(7층)	도로	동작구
273	서울특별시 동작구 상도동	244-185	도로	317	317	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
274	서울특별시 동작구 상도동	264-125	도로	50	50	제2종일반주거지역(7층)	도로	동작구
275	서울특별시 동작구 상도동	244-317	도로	469	469	제2종일반주거지역(7층)	-	동작구
276	서울특별시 동작구 상도동	260-004	도로	43	43	제2종일반주거지역(7층)	-	국토교통부
277	서울특별시 동작구 상도동	244-297	대	136	136	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사

연번	행정구역	지번	지목	공부필지 면적(㎡)	편입면적 (㎡)	용도지역	도시 계획 시설	소유주
278	서울특별시 동작구 상도동	244-299	대	122	122	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
279	서울특별시 동작구 상도동	244-301	대	73	73	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
280	서울특별시 동작구 상도동	244-258	대	115	115	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
281	서울특별시 동작구 상도동	244-226	대	195	195	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
282	서울특별시 동작구 상도동	244-235	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
283	서울특별시 동작구 상도동	244-236	대	119	119	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
284	서울특별시 동작구 상도동	264-226	대	20	20	제2종일반주거지역(7층)	-	한국토지주택공사
285	서울특별시 동작구 상도동	237-001	대	20	20	제2종일반주거지역(7층)	-	기획재정부

나. 건축물 조서

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수	
									건축면적	연면적	지하	층수
					206	325	814		21,246	67,860		
1	서울특별시 동작구 상도동	244-037	단독주택	연와조	1	1	1	1984	64.44	202.14	1	2
2	서울특별시 동작구 상도동	244-038	단독주택	연와조	1	1	1	1969	35.7	66.11	1	2
3	서울특별시 동작구 상도동	244-039	단독주택	연와조	1	1	1	1992	53.34	144.18	1	2
4	서울특별시 동작구 상도동	244-040	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2016	75.57	203.49	-	4
5	서울특별시 동작구 상도동	244-041	단독주택	연와조	1	1	1	1990	65.16	195.48	1	2
6	서울특별시 동작구 상도동	244-042	단독주택	연와조	1	1	1	1991	73.89	207.21	1	2
7	서울특별시 동작구 상도동	244-043	단독주택	연와조	1	1	1	1992	78.87	236.61	1	2
8	서울특별시 동작구 상도동	244-044	단독주택	연와조	1	1	1	1990	64.98	194.94	1	2
9	서울특별시 동작구 상도동	244-045	단독주택	연와조	1	1	1	1991	76.02	224.16	1	2
10	서울특별시 동작구 상도동	244-046	단독주택	연와조	1	1	1	1989	65.7	197.1	1	2
11	서울특별시 동작구 상도동	244-047	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2021	81.72	361.72	1	4
12	서울특별시 동작구 상도동	244-049	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2014	116.68	389.21	-	5
13	서울특별시 동작구 상도동	244-056	단독주택	연와조	1	1	1	1978	45.62	107.44	1	2
14	서울특별시 동작구 상도동	244-057	단독주택	연와조	1	1	1	1991	65.81	197.43	1	2
15	서울특별시 동작구 상도동	244-058	단독주택	연와조	1	1	1	1991	66.6	199.8	1	2
16	서울특별시 동작구 상도동	244-059	단독주택	연와조	1	1	1	1992	75.37	213.3	1	2
17	서울특별시 동작구 상도동	244-060	단독주택	연와조	1	1	1	1992	85.83	239.49	1	2
18	서울특별시 동작구 상도동	244-075	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	1993	114.04	431.94	1	3
19	서울특별시 동작구 상도동	244-076	공동주택	연와조	1	3	10	1990	142.68	427.08	1	2
20	서울특별시 동작구 상도동	244-089	단독주택	연와조	1	1	1	1973	65.79	163.78	1	2
21	서울특별시 동작구 상도동	244-090	단독주택	연와조	1	1	1	1971	97.79	198.41	1	2
22	서울특별시 동작구 상도동	244-091	공동주택	철근콘크리트	1	2	10	1992	135.3	659.1	1	4
23	서울특별시 동작구 상도동	244-092	단독주택	조적조	1	1	1	1996	100.52	298.44	1	2
24	서울특별시 동작구 상도동	244-093	단독주택	연와조	1	1	1	1985	81.6	243	1	2
25	서울특별시 동작구 상도동	244-096	단독주택	연와조	1	1	1	1991	82.2	246.6	1	2
26	서울특별시 동작구 상도동	244-098	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1997	131.72	590.32	1	4
27	서울특별시 동작구 상도동	244-100	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2017	95.24	298.84	1	3
28	서울특별시 동작구 상도동	244-101	단독주택	연와조	1	1	1	1990	76.92	230.76	1	2
29	서울특별시 동작구 상도동	244-125	공동주택	철근콘크리트	1	4	24	1982	221.82	887.28	1	3
30	서울특별시 동작구 상도동	244-125	공동주택	철근콘크리트	1	4	24	1982	221.82	887.28	1	3
31	서울특별시 동작구 상도동	244-131	공동주택	철근콘크리트	1	3	14	2015	176.52	828.21	1	5
32	서울특별시 동작구 상도동	244-133	공동주택	철근콘크리트	1	2	4	2003	97.37	318.15	-	5
33	서울특별시 동작구 상도동	244-136	공동주택	연와조	1	2	5	1986	68.23	243.5	1	2
34	서울특별시 동작구 상도동	244-137	단독주택	연와조	1	1	1	1995	88.19	262.17	1	2
35	서울특별시 동작구 상도동	244-138	단독주택	연와조	1	1	1	1990	76.56	224.7	1	2
36	서울특별시 동작구 상도동	244-139	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1990	82.41	245.01	1	2
37	서울특별시 동작구 상도동	244-140	공동주택	철근콘크리트	1	3	11	2013	195.97	656.14	-	5
38	서울특별시 동작구 상도동	244-142	공동주택	철근콘크리트	1	2	6	2002	91.07	446.63	1	4
39	서울특별시 동작구 상도동	244-143	공동주택	연와조	1	1	2	1980	73.39	194.05	1	2
40	서울특별시 동작구 상도동	244-144	단독주택	연와조	1	1	1	1989	82.98	248.94	1	2
41	서울특별시 동작구 상도동	244-145	공동주택	연와조	1	2	3	1981	90.58	240.33	1	2
42	서울특별시 동작구 상도동	244-146	공동주택	철근콘크리트	1	1	6	2008	109.26	369.38	-	5
43	서울특별시 동작구 상도동	244-148	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2016	105.51	351.98	-	5
44	서울특별시 동작구 상도동	244-149	공동주택	철근콘크리트	1	2	7	2016	105.11	349.82	-	5
45	서울특별시 동작구 상도동	244-150	단독주택	연와조	1	1	1	1973	73.72	168.82	1	2

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수	
									건축면적	연면적	지하	층수
46	서울특별시 동작구 상도동	244-151	단독주택	연와조	1	1	1	1992	83.55	217.85	1	2
47	서울특별시 동작구 상도동	244-152	공동주택	연와조	1	2	4	1991	79.56	233.88	1	2
48	서울특별시 동작구 상도동	244-153	단독주택	연와조	1	1	1	1991	66.64	221.36	1	3
49	서울특별시 동작구 상도동	244-154	단독주택	연와조	1	1	1	1991	70.26	219.75	1	3
50	서울특별시 동작구 상도동	244-156	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2018	87.15	299.55	1	3
51	서울특별시 동작구 상도동	244-157	단독주택	연와조	1	1	1	1985	66.69	204.12	1	2
52	서울특별시 동작구 상도동	244-158	단독주택	연와조	1	1	1	1990	68.55	205.65	1	2
53	서울특별시 동작구 상도동	244-159	단독주택	연와조	1	1	1	1990	68.1	201.54	1	2
54	서울특별시 동작구 상도동	244-161	공동주택	철근콘크리트	1	3	12	2017	175.04	536.13	-	5
55	서울특별시 동작구 상도동	244-162	단독주택	연와조	1	1	1	1990	52.14	162.36	1	2
56	서울특별시 동작구 상도동	244-163	공동주택	철근콘크리트	1	2	7	2002	134.4	469.86	-	4
57	서울특별시 동작구 상도동	244-164	공동주택	철근콘크리트	1	2	9	1994	100.83	467.86	1	4
58	서울특별시 동작구 상도동	244-165	공동주택	철근콘크리트	1	3	8	2009	180.37	595.15	1	5
59	서울특별시 동작구 상도동	244-166	공동주택	철근콘크리트	1	3	12	2017	183.68	608.1	-	5
60	서울특별시 동작구 상도동	244-168	공동주택	철근콘크리트	1	3	12	2017	173.59	551.03	-	5
61	서울특별시 동작구 상도동	244-169	단독주택	연와조	1	1	1	1974	91.17	160.28	1	2
62	서울특별시 동작구 상도동	244-170	공동주택	철근콘크리트	1	2	9	2002	121.29	530.86	1	4
63	서울특별시 동작구 상도동	244-171	공동주택	철근콘크리트	1	2	9	2002	123.57	546.39	1	4
64	서울특별시 동작구 상도동	244-172	공동주택	철근콘크리트	1	2	7	2006	179.06	747.69	-	5
65	서울특별시 동작구 상도동	244-174	공동주택	철근콘크리트	2	2	16	1994	343.34	1314.48	1	3
66	서울특별시 동작구 상도동	244-176	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2001	184.73	746.19	1	4
67	서울특별시 동작구 상도동	244-178	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2002	177.39	862.13	1	4
68	서울특별시 동작구 상도동	244-186	공동주택	철근콘크리트	1	2	7	1993	164.26	657.04	1	3
69	서울특별시 동작구 상도동	244-188	공동주택	연와조	1	1	3	1985	72.15	216.45	1	2
70	서울특별시 동작구 상도동	244-189	단독주택	연와조	1	1	1	1972	68.2	138.42	1	2
71	서울특별시 동작구 상도동	244-191	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2017	95.79	322.68	1	3
72	서울특별시 동작구 상도동	244-192	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	1992	147.00	615.24	1	4
73	서울특별시 동작구 상도동	244-194	단독주택	연와조	1	1	1	1991	64.11	192.33	1	2
74	서울특별시 동작구 상도동	244-195	단독주택	연와조	1	1	1	1991	67.23	199.71	1	2
75	서울특별시 동작구 상도동	244-196	단독주택	연와조	1	1	1	1991	62.25	186.75	1	2
76	서울특별시 동작구 상도동	244-197	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1991	124.68	475.23	1	3
77	서울특별시 동작구 상도동	244-208	단독주택	연와조	1	1	1	1990	82.07	246.21	1	2
78	서울특별시 동작구 상도동	244-209	단독주택	연와조	1	1	1	1971	36.55	73.1	-	2
79	서울특별시 동작구 상도동	244-216	공동주택	철근콘크리트	1	3	9	2002	231.31	659.73	1	3
80	서울특별시 동작구 상도동	244-219	단독주택	연와조	1	1	1	1995	75.04	179.83	1	2
81	서울특별시 동작구 상도동	244-220	단독주택	연와조	1	1	1	1972	82.17	192.24	-	3
82	서울특별시 동작구 상도동	244-221	공동주택	연와조	1	2	6	1973	65.88	65.88		1
83	서울특별시 동작구 상도동	244-222	단독주택	연와조	1	1	1	1988	59.22	172.62	1	2
84	서울특별시 동작구 상도동	244-223	단독주택	적벽돌조	1	1	1	1989	60.54	195.45	1	2
85	서울특별시 동작구 상도동	244-224	단독주택	조적조	1	1	1	1992	70.27	199.71	1	2
86	서울특별시 동작구 상도동	244-228	단독주택	시멘트블럭조	1	1	1	1985	33.08	33.08	-	1
87	서울특별시 동작구 상도동	244-229	단독주택	연와조	1	1	1	1993	65.61	196.83	1	2
88	서울특별시 동작구 상도동	244-231	단독주택	연와조	1	1	1	1971	45.16	45.16	1	1
89	서울특별시 동작구 상도동	244-238	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2016	91.45	266.6	-	5
90	서울특별시 동작구 상도동	244-239	공동주택	철근콘크리트	1	2	11	2016	201.15	656.72	-	6
91	서울특별시 동작구 상도동	244-241	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2019	86.3	374.15	1	4
92	서울특별시 동작구 상도동	244-249	단독주택	연와조	1	1	1	1973	70.71	156.66	1	2

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수	
									건축면적	연면적	지하	층수
93	서울특별시 동작구 상도동	244-250	단독주택	연와조	1	1	1	1988	71.73	215.19	1	2
94	서울특별시 동작구 상도동	244-251	단독주택	연와조	1	1	1	1994	93.05	271.79	1	2
95	서울특별시 동작구 상도동	244-252	공동주택	철근콘크리트	1	3	12	2018	145.25	480.19	-	5
96	서울특별시 동작구 상도동	244-254	공동주택	철근콘크리트	1	4	16	2018	203.08	659.65	-	5
97	서울특별시 동작구 상도동	244-255	공동주택	철근콘크리트	1	3	12	2017	190.05	633.4	-	5
98	서울특별시 동작구 상도동	244-257	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2003	152.62	658.67	1	4
99	서울특별시 동작구 상도동	244-261	단독주택	연와조	1	1	1	1993	81.44	222.84	1	2
100	서울특별시 동작구 상도동	244-263	단독주택	연와조	1	1	1	1990	60.57	181.71	1	2
101	서울특별시 동작구 상도동	244-265	단독주택	연와조	1	1	1	1970	66.78	66.78	-	1
102	서울특별시 동작구 상도동	244-281	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1992	111.96	447.84	1	3
103	서울특별시 동작구 상도동	244-283	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2017	68.04	190.26	-	3
104	서울특별시 동작구 상도동	244-284	단독주택	연와조	1	1	1	1971	67.44	67.44	-	1
105	서울특별시 동작구 상도동	244-289	단독주택	연와조	1	1	1	1993	63.9	182.46	1	2
106	서울특별시 동작구 상도동	244-291	근린생활시설	시멘트블럭조	1	0	1	1970	15.67	15.67	-	1
107	서울특별시 동작구 상도동	244-302	공동주택	시멘트벽돌조	1	4	4	1976	155.12.	304.31	1	2
108	서울특별시 동작구 상도동	244-304	단독주택	연와조	1	1	1	1972	42.25	42.25	-	1
109	서울특별시 동작구 상도동	244-305	종교시설	철골구조	1	5	1	2011	508.13	968.9	1	2
110	서울특별시 동작구 상도동	244-305	근린생활시설	철골구조	1	2	1	1983	224.72	552.8	1	2
111	서울특별시 동작구 상도동	244-326	공동주택	시멘트벽돌조	1	6	6	1976	150.28	319.96	1	2
112	서울특별시 동작구 상도동	244-330	공동주택	시멘트벽돌조	1	2	2	1977	52.89	114.87	1	2
113	서울특별시 동작구 상도동	244-330	공동주택	시멘트벽돌조	1	2	2	1977	52.89	115.14	1	2
114	서울특별시 동작구 상도동	244-330	공동주택	시멘트벽돌조	1	2	2	1977	52.89	115.14	1	2
115	서울특별시 동작구 상도동	244-330	공동주택	시멘트벽돌조	1	2	2	1977	52.89	114.57	1	2
116	서울특별시 동작구 상도동	244-337	노유자시설	철근콘크리트	1	6	1	1967	259.01	593.43	1	2
117	서울특별시 동작구 상도동	244-333	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	2018	78	276.9	1	3
118	서울특별시 동작구 상도동	244-334	공동주택	연와조	1	2	6	1988	83.28	249.84	1	2
119	서울특별시 동작구 상도동	244-335	공동주택	연와조	1	2	6	1990	82.95	248.85	1	2
120	서울특별시 동작구 상도동	244-343	공동주택	철근콘크리트	1	2	7	2016	98.6	287.47	-	4
121	서울특별시 동작구 상도동	244-344	단독주택	연와조	1	1	1	1978	78.02	187.41	1	2
122	서울특별시 동작구 상도동	244-345	단독주택	연와조	1	1	1	1978	68.76	163.64	1	2
123	서울특별시 동작구 상도동	244-346	단독주택	연와조	1	1	1	1978	85.95	150.74	1	2
124	서울특별시 동작구 상도동	244-349	공동주택	연와조	1	2	6	1986	82.2	246.6	1	2
125	서울특별시 동작구 상도동	244-350	공동주택	연와조	1	2	6	1986	82.2	246.6	1	2
126	서울특별시 동작구 상도동	244-351	공동주택	연와조	1	2	6	1986	65.4	201.96	1	2
127	서울특별시 동작구 상도동	244-352	공동주택	연와조	1	2	6	1986	69.12	213.24	1	2
128	서울특별시 동작구 상도동	244-353	공동주택	연와조	1	2	6	1986	59.4	183.84	1	2
129	서울특별시 동작구 상도동	244-356	공동주택	연와조	1	2	6	1987	79.68	239.04	1	2
130	서울특별시 동작구 상도동	244-357	공동주택	연와조	1	2	6	1987	81.36	244.08	1	2
131	서울특별시 동작구 상도동	244-360	단독주택	연와조	1	1	1	1988	63.27	189.81	1	2
132	서울특별시 동작구 상도동	244-362	공동주택	연와조	1	2	6	1990	83.16	249.48	1	2
133	서울특별시 동작구 상도동	244-366	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1993	139.62	558.48	1	3
134	서울특별시 동작구 상도동	244-367	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1993	159.56	583.84	1	3
135	서울특별시 동작구 상도동	244-368	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1993	159.56	583.84	1	3
136	서울특별시 동작구 상도동	244-369	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1993	161.92	586.88	1	3
137	서울특별시 동작구 상도동	244-375	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2003	161.14	623.58	-	5
138	서울특별시 동작구 상도동	244-376	공동주택	철근콘크리트	1	1	4	2006	80.53	367.38	-	5
139	서울특별시 동작구 상도동	260-001	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	1999	158.6	659.75	1	4

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수	
									건축면적	연면적	지하	층수
140	서울특별시 동작구 상도동	260-011	단독주택	연와조	1	1	1	1994	68.76	219.5	1	2
141	서울특별시 동작구 상도동	260-014	근린생활시설	시멘트벽돌조	1	1	1	2009	169.26	630.57	1	3
142	서울특별시 동작구 상도동	261-001	근린생활시설	철근콘크리트	1	1	1	1980	116.69	406.07	1	3
143	서울특별시 동작구 상도동	264-004	단독주택	연와조	1	1	1	1991	102.33	302.67	1	2
144	서울특별시 동작구 상도동	264-005	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1985	64.5	64.5	-	1
145	서울특별시 동작구 상도동	264-006	단독주택	연와조	1	1	1	1990	44.16	132.56	1	2
146	서울특별시 동작구 상도동	264-011	단독주택	연와조	1	1	1	1988	97.78	296.32	1	2
147	서울특별시 동작구 상도동	264-014	단독주택	연와조	1	1	1	1978	106.02	302.31	1	3
148	서울특별시 동작구 상도동	264-019	단독주택	연와조	1	1	1	1971	36.91	36.91	-	1
149	서울특별시 동작구 상도동	264-020	단독주택	연와조	1	1	1	1992	38.14	114.42	1	2
150	서울특별시 동작구 상도동	264-023	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1972	96.27	142.81	1	2
151	서울특별시 동작구 상도동	264-024	단독주택	연와조	1	1	1	1973	93.2	105.1	1	1
152	서울특별시 동작구 상도동	264-025	단독주택	연와조	1	1	1	1970	58.18	58.18	-	1
153	서울특별시 동작구 상도동	264-026	단독주택	시멘트블럭조	1	1	1	1985	42.82	42.82	-	1
154	서울특별시 동작구 상도동	264-028	단독주택	연와조	1	1	1	1971	31.54	31.54	-	1
155	서울특별시 동작구 상도동	264-029	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1985	83.81	83.81	-	1
156	서울특별시 동작구 상도동	264-031	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	1994	105.75	405.84	1	3
157	서울특별시 동작구 상도동	264-033	단독주택	시멘트벽돌조	1	1	1	1980	39.01	117.03	1	2
158	서울특별시 동작구 상도동	264-035	근린생활시설	철근콘크리트	1	1	1	2005	127.86	588.78	1	4
159	서울특별시 동작구 상도동	264-069	단독주택	연와조	1	1	1	1985	35.76	35.76	-	1
160	서울특별시 동작구 상도동	264-077	단독주택	연와조	1	1	1	1970	33.06	33.06	-	1
161	서울특별시 동작구 상도동	264-078	공동주택	철근콘크리트	1	3	14	1996	189.62	779.64	1	4
162	서울특별시 동작구 상도동	264-081	단독주택	벽돌구조	1	1	1	2006	57.65	169.65	-	3
163	서울특별시 동작구 상도동	264-113	단독주택	연와조	1	1	1	1985	19.2	19.2	-	1
164	서울특별시 동작구 상도동	264-115	근린생활시설	연와조	1	0	1	1995	58.91	68.99	1	1
165	서울특별시 동작구 상도동	264-116	단독주택	연와조	1	1	1	1994	56.16	103.57	-	2
166	서울특별시 동작구 상도동	264-117	단독주택	연와조	1	1	1	1970	55.87	99.87	-	2
167	서울특별시 동작구 상도동	264-119	단독주택	연와조	1	1	1	1970	54.88	54.88	-	1
168	서울특별시 동작구 상도동	264-120	단독주택	연와조	1	1	1	1970	51.9	51.9	-	1
169	서울특별시 동작구 상도동	264-121	단독주택	연와조	1	1	1	1989	53.9	170.94	1	2
170	서울특별시 동작구 상도동	264-122	단독주택	연와조	1	1	1	1970	76.03	155.04	1	2
171	서울특별시 동작구 상도동	264-123	단독주택	연와조	1	1	1	1989	95.49	300.96	-	2
172	서울특별시 동작구 상도동	264-124	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2005	178.38	634.96	-	5
173	서울특별시 동작구 상도동	264-140	단독주택	연와조	1	1	1	1991	65.55	198.65	1	2
174	서울특별시 동작구 상도동	264-145	단독주택	연와조	1	1	1	1971	49.75	85.23	-	2
175	서울특별시 동작구 상도동	264-150	단독주택	연와조	1	1	1	1971	23.8	23.8	-	1
176	서울특별시 동작구 상도동	264-152	공동주택	철근콘크리트	1	2	7	2001	153.54	629.35	1	4
177	서울특별시 동작구 상도동	264-157	공동주택	철근콘크리트	1	5	19	1997	370	1807.32	1	4
178	서울특별시 동작구 상도동	264-160	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	1996	182.52	656.64	1	3
179	서울특별시 동작구 상도동	264-161	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2001	187.99	941.68	1	4
180	서울특별시 동작구 상도동	264-162	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2004	185.4	830.6	1	4
181	서울특별시 동작구 상도동	264-163	단독주택	연와조	1	1	1	1988	81.7	245.1	1	2
182	서울특별시 동작구 상도동	264-164	공동주택	철근콘크리트	1	2	10	1997	163.92	659	1	4
183	서울특별시 동작구 상도동	264-165	공동주택	철근콘크리트	1	3	11	1993	173.31	659.97	1	3
184	서울특별시 동작구 상도동	264-166	공동주택	연와조	1	2	6	1986	82.72	248.16	1	2
185	서울특별시 동작구 상도동	264-168	공동주택	철근콘크리트	1	3	13	1993	242.32	1016.68	1	4
186	서울특별시 동작구 상도동	264-169	단독주택	연와조	1	1	1	1990	82.29	246.87	1	2

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수	
									건축면적	연면적	지하	층수
187	서울특별시 동작구 상도동	264-170	공동주택	철근콘크리트	1	2	6	2008	102.76	338.06	-	5
188	서울특별시 동작구 상도동	264-171	단독주택	연와조	1	1	1	1990	82.08	246.24	1	2
189	서울특별시 동작구 상도동	264-172	공동주택	철근콘크리트	1	3	17	2011	195.46	957.85	1	5
190	서울특별시 동작구 상도동	264-173	공동주택	철근콘크리트	1	3	10	2002	194.1	861.49	1	4
191	서울특별시 동작구 상도동	264-174	단독주택	연와조	1	1	1	1978	121.98	245.62	1	2
192	서울특별시 동작구 상도동	264-175	공동주택	철근콘크리트	1	3	10	1994	190.2	659.83	1	3
193	서울특별시 동작구 상도동	264-176	단독주택	연와조	1	1	1	1977	94.21	241.64	1	2
194	서울특별시 동작구 상도동	264-178	공동주택	철근콘크리트	1	2	8	2016	147.05	491.45	-	5
195	서울특별시 동작구 상도동	264-225	단독주택	철근콘크리트	1	1	1	1993	97.32	349.92	1	3
196	서울특별시 동작구 상도동	264-230	공동주택	연와조	1	2	6	1986	98.28	294.84	1	2
197	서울특별시 동작구 상도동	264-235	단독주택	연와조	1	1	1	1988	81.9	245.7	1	2
198	서울특별시 동작구 상도동	264-236	단독주택	연와조	1	1	1	1988	81.7	245.1	1	2
199	서울특별시 동작구 상도동	264-238	단독주택	연와조	1	1	1	1990	83.43	247.83	1	2
200	서울특별시 동작구 상도동	264-241	단독주택	연와조	1	1	1	1990	82.08	246.24	1	2
201	서울특별시 동작구 상도동	264-248	단독주택	연와조	1	1	1	1991	136.24	401.9	1	2
202	서울특별시 동작구 상도동	244-297	공동주택	철근콘크리트	1	4	13	2019	197.76	617.52	-	5
203	서울특별시 동작구 상도동	244-258	단독주택	연와조	1	1	1	1992	68.7	205.38	1	2
204	서울특별시 동작구 상도동	244-226	단독주택	연와조	1	1	1	1992	114.68	305.64	1	2
205	서울특별시 동작구 상도동	244-235	단독주택	연와조	1	1	1	1991	66.49	199.47	1	2
206	서울특별시 동작구 상도동	244-236	단독주택	연와조	1	1	1	1991	66.51	199.05	1	2

2. 기초 조사·확인 내역서

가. 토지조서

1) 주민 또는 산업의 현황

	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도	호수밀도
주민	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수	(인/ha)	(호수/ha)
	1,239	-	341	-	898	-	-	63.99

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	업체수	-	-	-	-
	비율(%)	-	-	-	-

2) 토지 및 건축물 현황

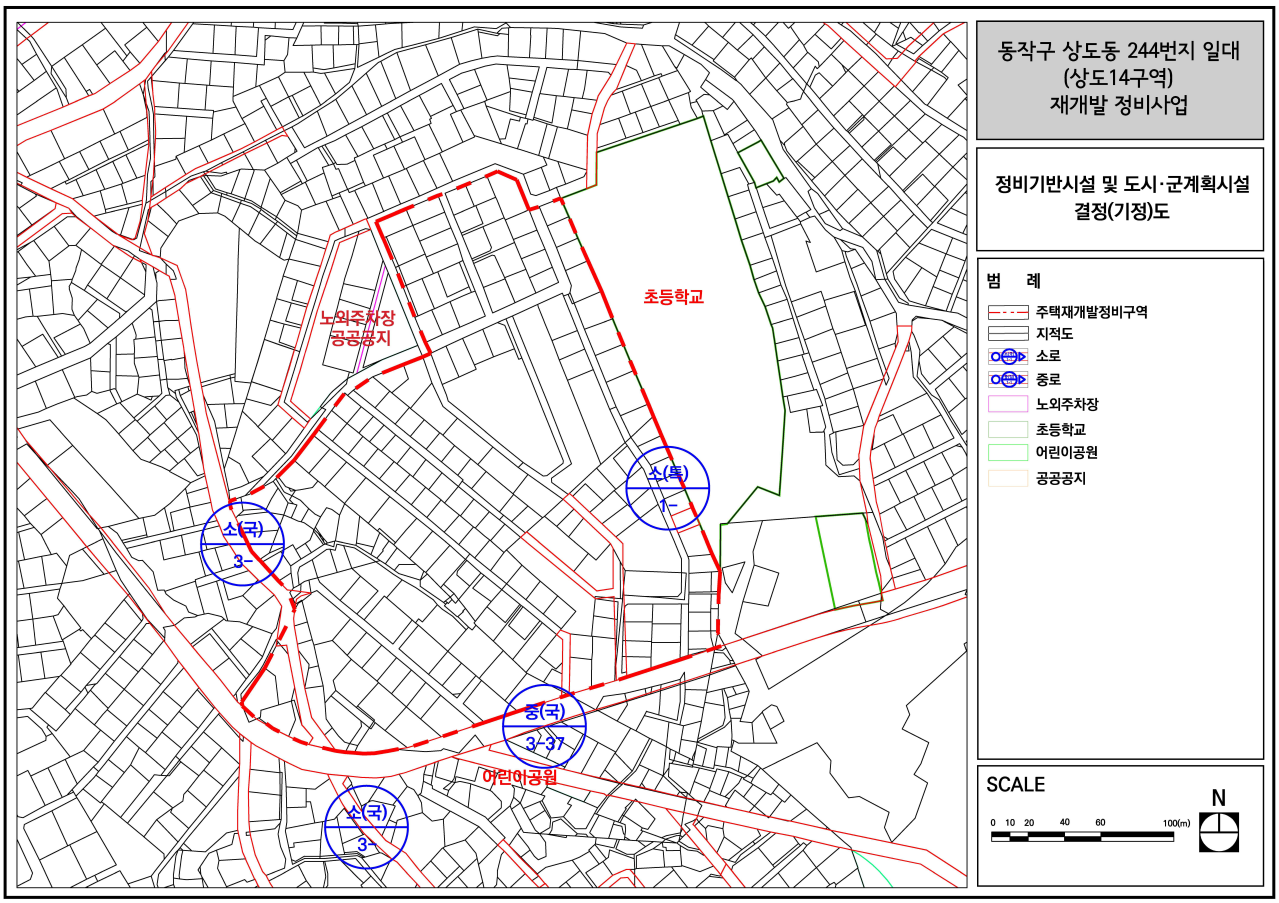
토지	구분		전체토지						비고
			합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		285	261	5	-	15	4	-
	면적(㎡)		50,788.45	44,286.45	3,480.0	-	2,884.0	138.0	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	철근콘크리트조	73	10	13.6	31.3	11,210.59	42,816.51
		연와조	112	112	100.0	25.3	8,025.15	21,138.24
		시멘트·벽돌·블럭조	16	14	87.5	5.3	1,046.32	2,628.94
		기타	5	4	80.0	1.9	964.18	2,215.40
	용도별	단독주택	116	107	92.2	22.8	8,469.34	22,961.03
		공동주택	82	28	34.1	38.0	11,296.65	42,012.75
		근린생활시설	6	4	66.6	0.9	713.11	2,262.88
		기 타	2	1	50.0	2.1	767.14	1,562.33
	경과년별	0 ~ 19년	36	0	-	14.7	5,248.42	17,890.18
		20 ~ 29년	30	9	30.0	11.2	4,487.65	17,699.68
		30 ~ 39년	92	83	90.2	23.6	7,714.36	24,348.75
		40년 이상	48	48	100.0	14.3	3,795.81	8,860.38
	규모별 (㎡)	30 미만	3	3	100.0	0.3	58.67	58.67
		30~60 미만	31	30	96.7	6.8	1,472.62	2,897.17
		60~85 미만	79	74	93.6	18.1	5,803.59	16,461.31
		85~115 미만	34	20	58.8	8.8	3,326.85	10,240.65
		115 이상	59	13	22.0	29.7	10,584.51	39,141.19

2) 토지이용현황

① 도시·군관리계획 현황

구분	시설명	시설의 세분	위치		규모		최 초 결정일	설치시설		
			기점	종점	폭원	연장		설치 시기	설치 근거	설치 기간
기정	도로	중로3-37	상도동 384-170	상도동 207-73	12	1,132 (0)	-	-	-	-
기정	도로	소로1-	상도동 244-225	상도동 238-2	10	13	-	-	-	-
기정	도로	기타	-	-	4~6	-	-	-	-	-
기정	도로	기타	-	-	4	-	-	-	-	-
기정	도로	소로3-	상도동 267-1	상도동 264-1	5	534 (62)	-	-	-	-

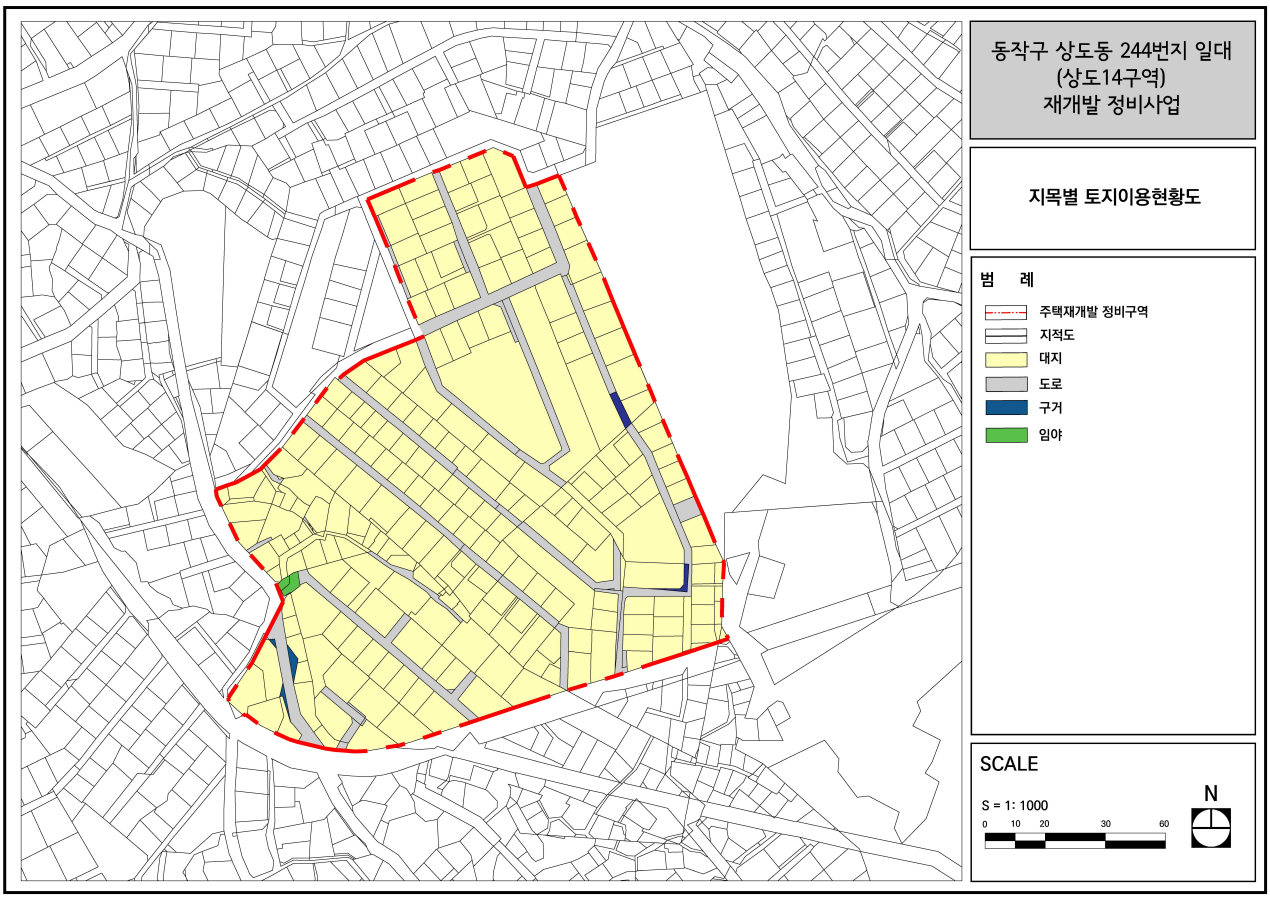


② 토지 지목별 현황

- 토지는 전체 285필지(50,788.45㎡) 중 대지가 249필지(44,728.45㎡)로 전체 면적에 88.1%를 차지하고 있음
- 도로는 33필지(5,947.0㎡), 구거, 임야 등 기타는 3필지(113.0㎡)로 구성되어 있음

구분	계	대지	도로	기타
필지수(필)	285	249	33	3
면적(㎡)	50,788.45	44,728.45	5,947.0	113.0
면적구성비(%)	100.0	88.1	11.7	0.2

지목별 토지이용현황도

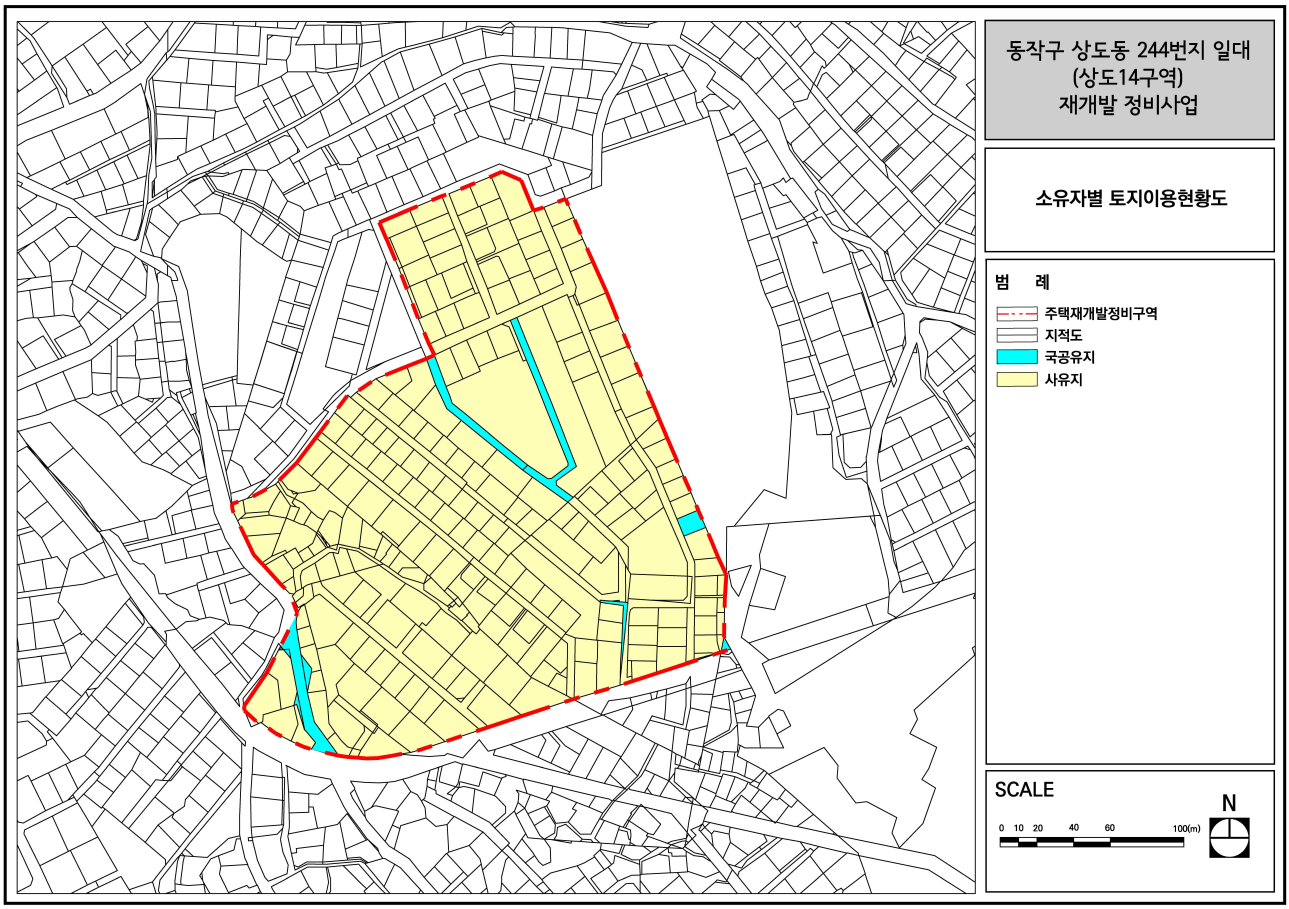


③ 소유자별 토지이용현황

- 토지 소유현황은 전체 285필지(50,788.45㎡) 중 사유지가 274필지(49,128.45㎡)로 전체 면적에 96.7%를 차지하고 있음
- 국·공유지는11필지(1,560.0㎡)로 기획재정부, 국토교통부, 동작구 소유로 구성됨

구분	계	소유별					비고
		국·공유지				사유지	
		소계	기획재정부	국토교통부	동작구		
필지수(필)	285	11	1	1	9	274	-
면 적(㎡)	50,788.45	1,560.0	20.0	43.0	1,497.0	49,228.45	-
구성비(%)	100.0	3.1	0.03	0.08	2.99	96.7	-

소유자별 토지이용현황도

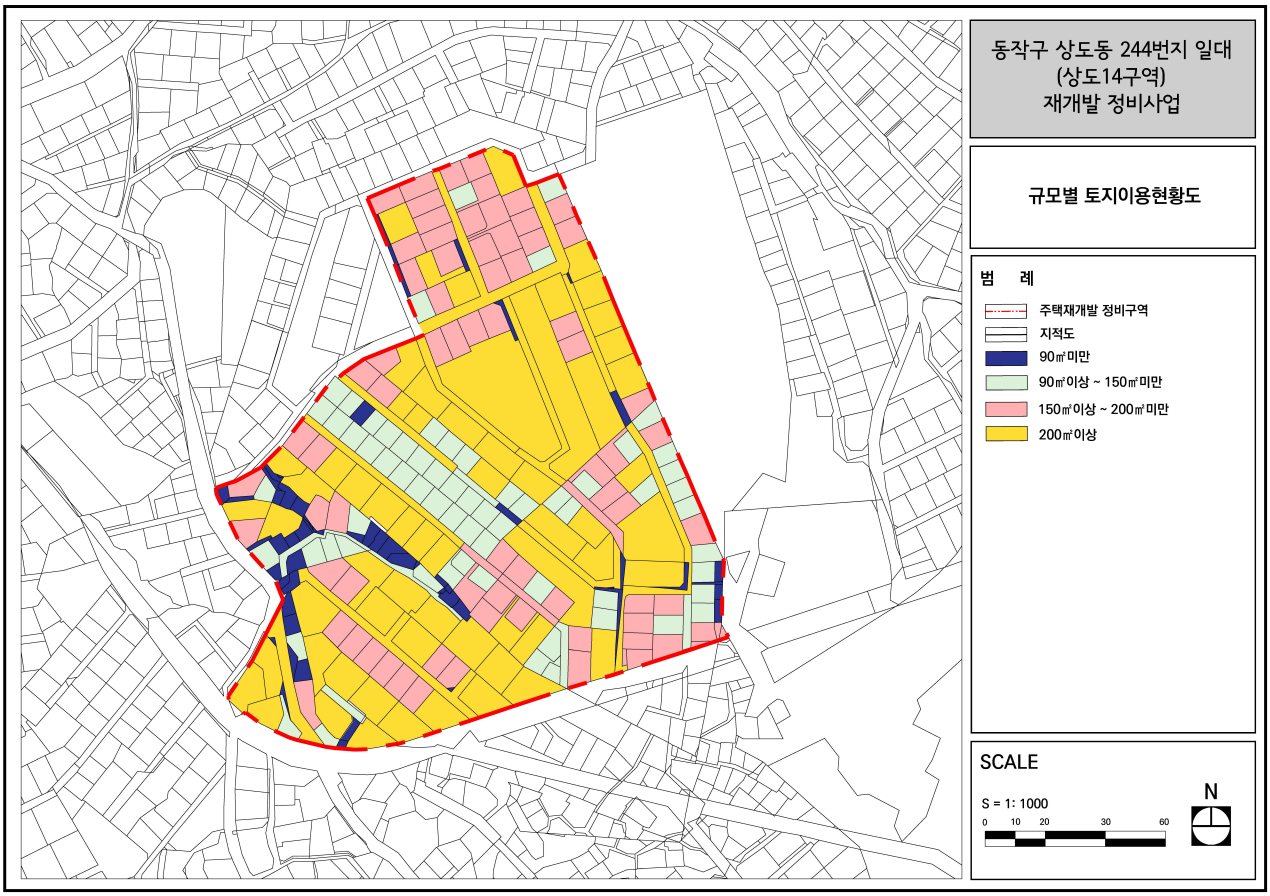


④ 규모별 토지이용현황

- 규모별 토지이용 현황은 전체 필지 285필지(50,788.45㎡) 중 150㎡미만이 144필지(11,685.0㎡)로 전체 면적 중 23.0%에 해당하는 면적을 차지하고 있음

구분	계	규모별(㎡)				비고
		90㎡ 미만	90 ~ 150㎡미만	150 ~ 200㎡미만	200㎡이상	
필지수(필)	285	72	72	73	68	-
면적(㎡)	50,788.45	2,628.0	9,057	12,555.8	26,546.0	-
면적구성비(%)	100.0	5.2	17.8	24.7	52.3	-

규모별 토지이용현황도



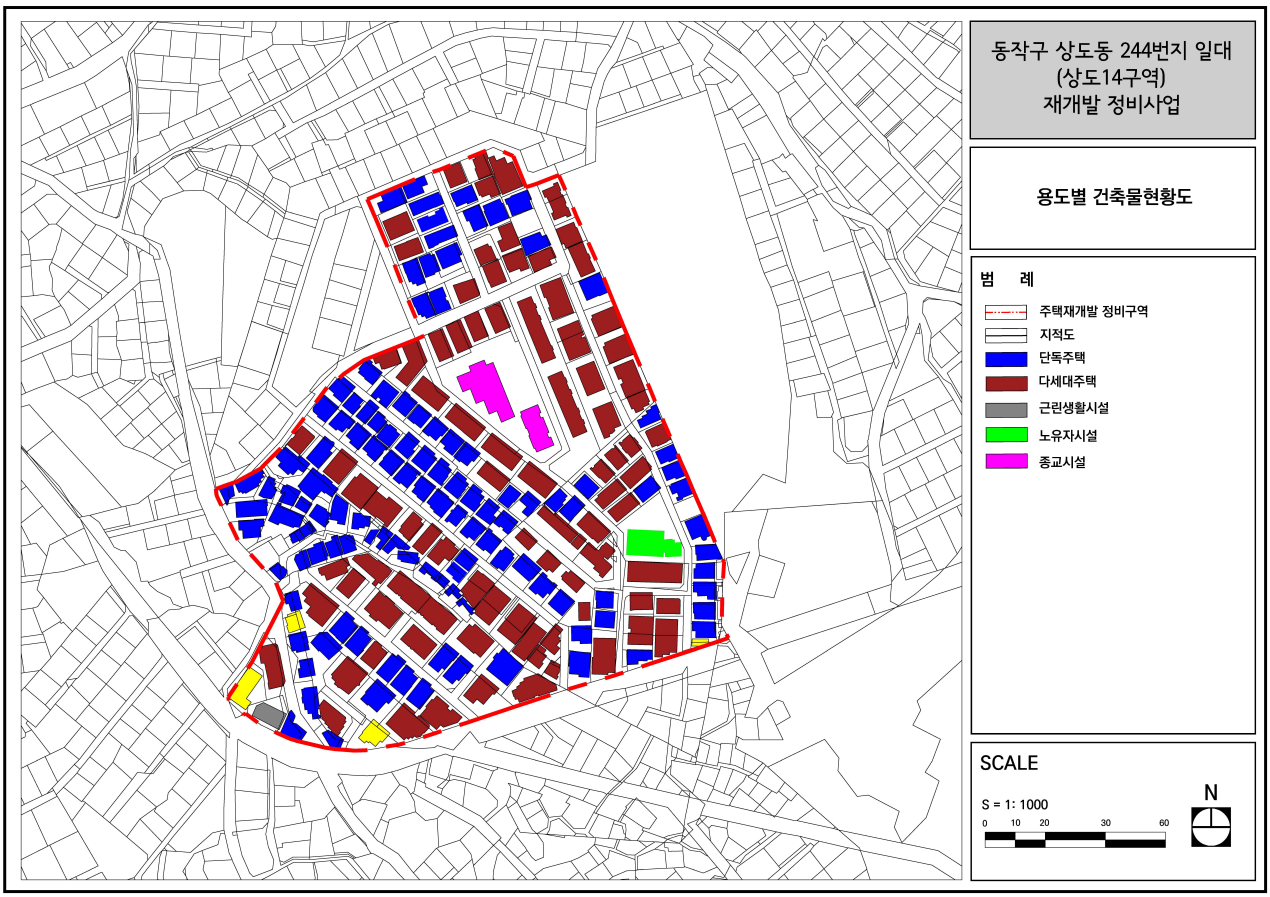
3) 건축물 현황

① 건축물 용도별 건축물 현황

- 건축물 용도는 계획구역 내 전체 건축물 206개동 중 단독주택이 116개동(56.3%), 다세대주택 82개동(39.8%), 근린생활시설 6개동(2.9%), 노유자시설 및 종교시설 2개동(1.0%)으로 단독주택이 가장 많은 비율을 차지하고 있음

구분	계	단독주택	다세대주택	근린생활시설	노유자시설	종교시설
동수(동)	206	116	82	6	1	1
구성비(%)	100.0	56.3	39.8	2.9	0.5	0.5

용도별 건축물현황도

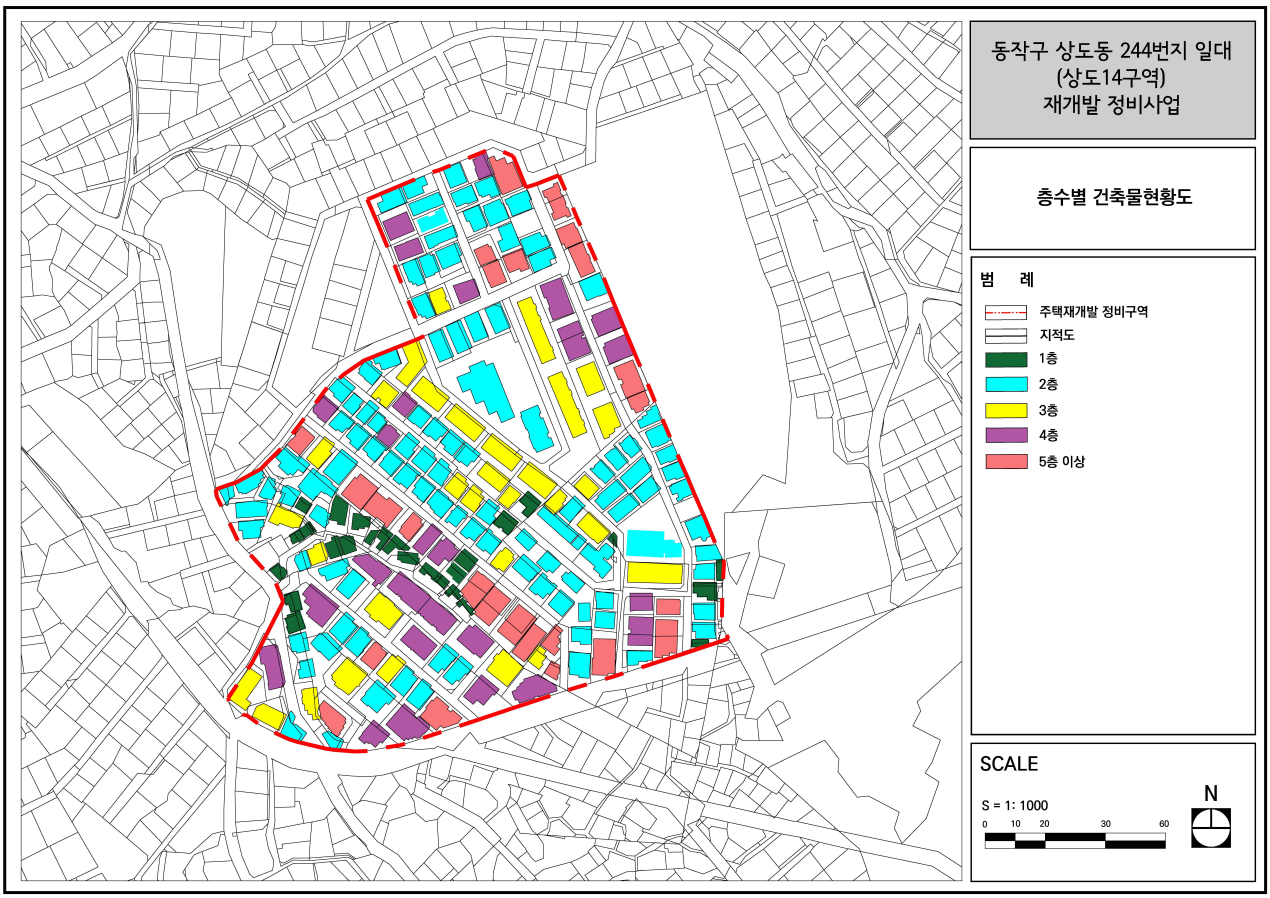


② 층수별 건축물 현황

- 계획구역 내 전체건축물 206개동 중 1층 21개동(10.2%), 2층 107개동(52.0%), 3층 29개동(14.0%), 4층 25개동(12.1%), 5층 이상 24개동(11.7%)으로 조사됨
- 이 중 저밀이용(2층이하)의 비율은 128개동(62.2%)로 조사됨

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층 이상
동수(동)	206	21	107	29	25	24
구성비(%)	100.0	10.2	52.0	14.0	12.1	11.7

층수별 건축물현황도

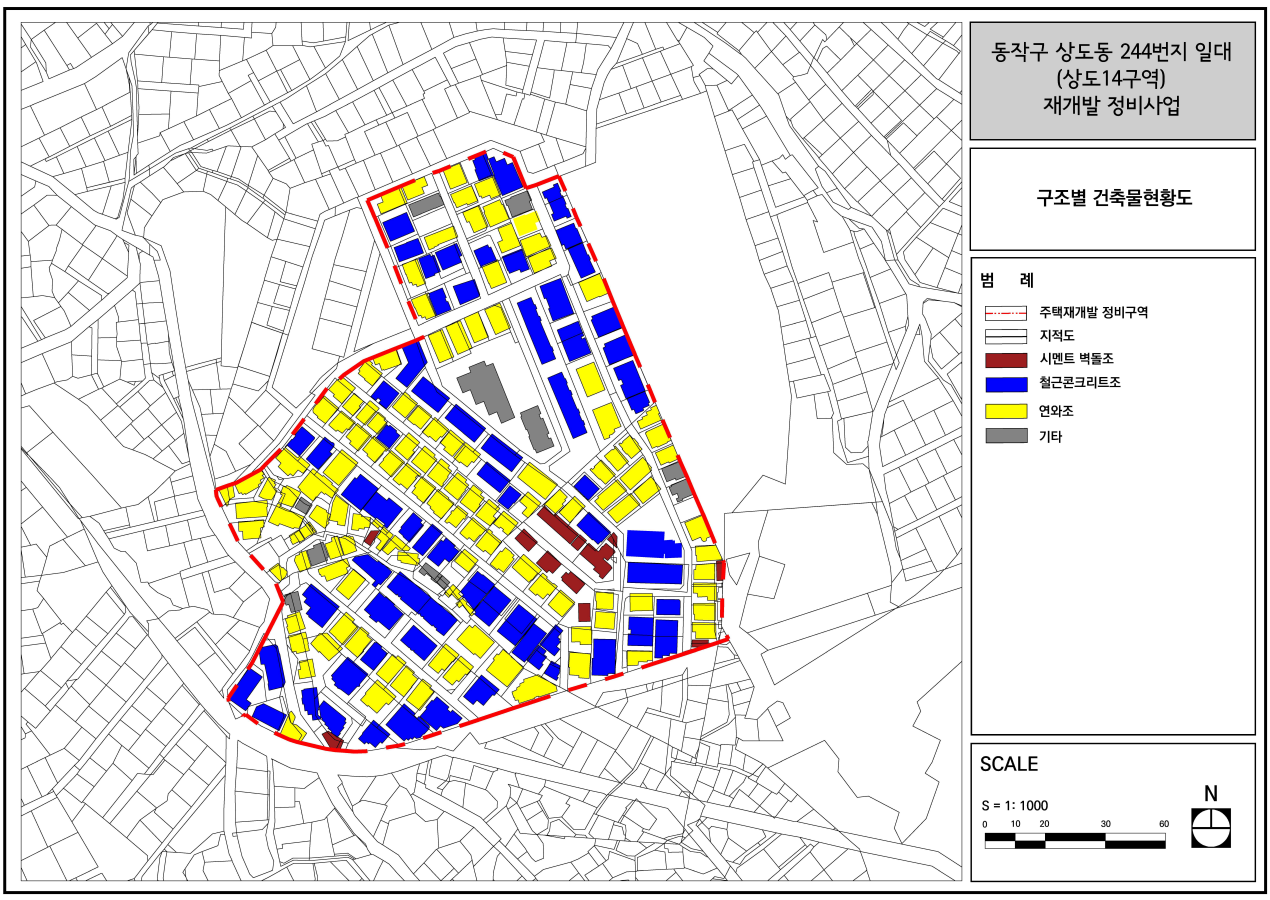


○ 구조별 건축물 현황

- 건축물 구조는 전체건축물 206개동 중 연와조 112개동(54.3%), 철근콘크리트조 73개동(35.4%), 시멘트 벽돌조·블럭조 11개동(5.3%), 기타 10개동(4.9%)으로 구성되어 있음
- 기타 구조물의 경우 벽돌구조, 조적조, 철골구조가 해당됨

구분	계	구조별			
		연와조	철근콘크리트조	시멘트 벽돌조 시멘트 블럭조	기타
동수(동)	206	112	73	11	10
구성비(%)	100.0	54.3	35.4	5.3	4.9

구조별 건축물현황도

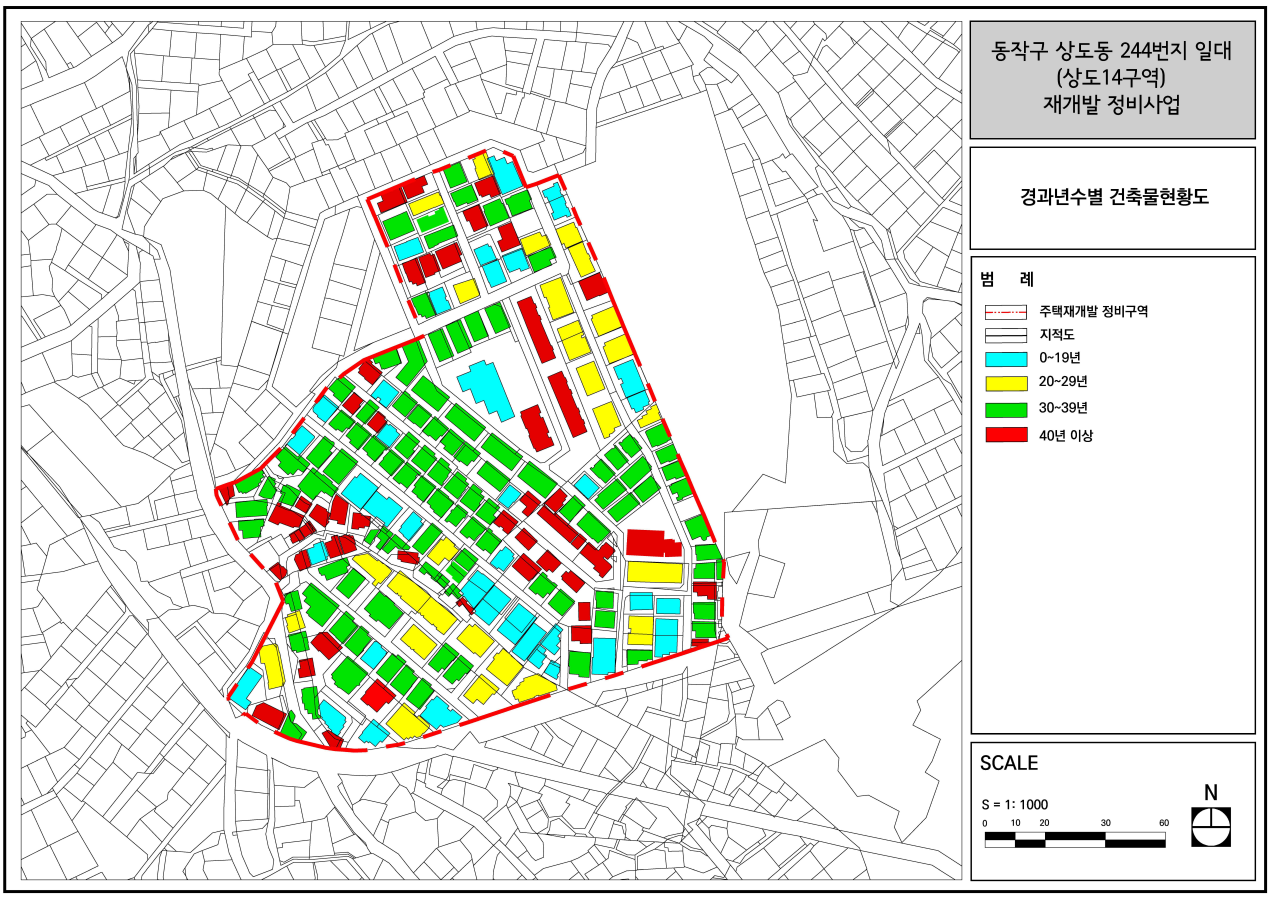


○ 경과년수별 건축물 현황

- 건축물 경과년수는 전체건축물 208개동(100.0%) 중 0~19년 36개동(17.5%), 20~29년 30개동(14.6%), 30~39년 92개동(44.7%), 40년이상 48개동(23.3%)으로 조사됨
- 20년 이상 건축물은 170개동으로 전체동수의 과반수(82.5%)을 차지하고 있음

구분	계	0~19년	20~29년	30~39년	40년 이상
동수(동)	206	36	30	92	48
구성비(%)	100.0	17.5	14.6	44.7	23.3

경과년수별 건축물현황도

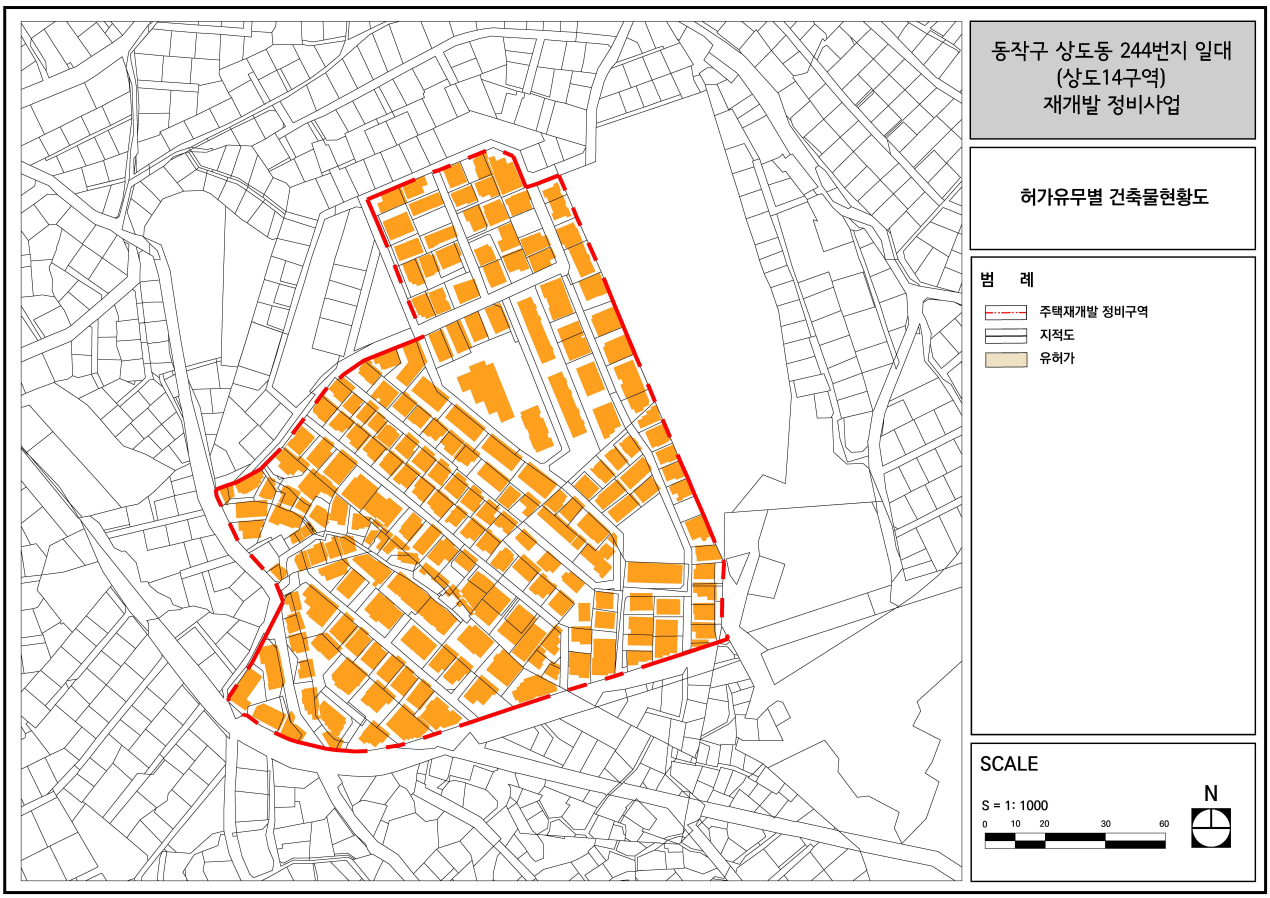


○ 허가유무별 건축물 현황

- 계획구역 내 전체건축물 206개동 중 206개동(100.0%)은 허가된 건축물로 조사됨
- 계획구역 내에는 무허가 건축물이 없는 것으로 조사됨

구분	계	유허가	무허가	비고
동수(동)	206	206	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

허가유무별 건축물현황도



4) 교통처리 현황

※ 지점은 교통처리계획도 참조

5) 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

① 시행계획

- 정비구역 지정 후 사업시행자 지정
- 정비구역 지정(변경)고시가 있는 날부터 3년 이내의 범위 안에서 사업시행인가
- 정비구역 지정 후 사업시행자 지정을 통한 사업시행

② 시행방식

- 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급

③ 주민의견

- 정비구역 지정단계로 주민공람 및 주민설명회 등 추후 절차마다 의견수렴 예정

④ 부담능력

- (관리처분을 통한 확정) 사업시행자는 기존 건축물 철거 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제27조의 규정에 의거해 분양설계, 분양예정 건축물의 추산액, 종전 건축물의 명세 및 가격, 정비사업 추진액 및 조합원 부담규모-부담시기 등이 포함된 관리처분계획을 수립후 구청장의 인가를 득해야함

6) 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

① 유·무형 문화유적 : 해당사항 없음

② 보호수목 현황 : 해당사항 없음

③ 지역 유래

- 서울시 동작구 상도동의 동명은 상여꾼이 집단으로 거주하여 '상투굴'이라고 칭하던 데서 유래되었다고 한다. 조선시대에 성도화리(成道化里)로 명명되다 상도리. 상도정이란 이름을 거쳐 1955년 <서울특별시동설치조례>에 의하여 상도동으로 개칭되었다.
- 2022년 기준 상도2동의 면적은 0.97㎢이며, 인구는 12,765가구, 28,566명이다. 상도3동의 면적은 0.60㎢이며, 인구는 12,020가구, 25,473명이다. 상도4동의 면적은 0.75㎢이며, 인구는 13,589가구, 29,322명이다.

6) 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안)

① 토지등소유자

구분	계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물 소유자
총소유자수	794	753	41	0
동의자수	488	469	17	0
동의율(%)	61.46	62.28	41.46	0.0

② 토지면적

구분	계	동의	동의율
면적	50,788.45	25,676.19	50.56%

7) 조합직접설립제에 관한 동의현황

① 토지등소유자

구분	계	동의	반대	동의율
토지등소윻자	794	94	390	11.84%

8) 기존 수목의 현황

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

Ⅵ

교통성 검토서

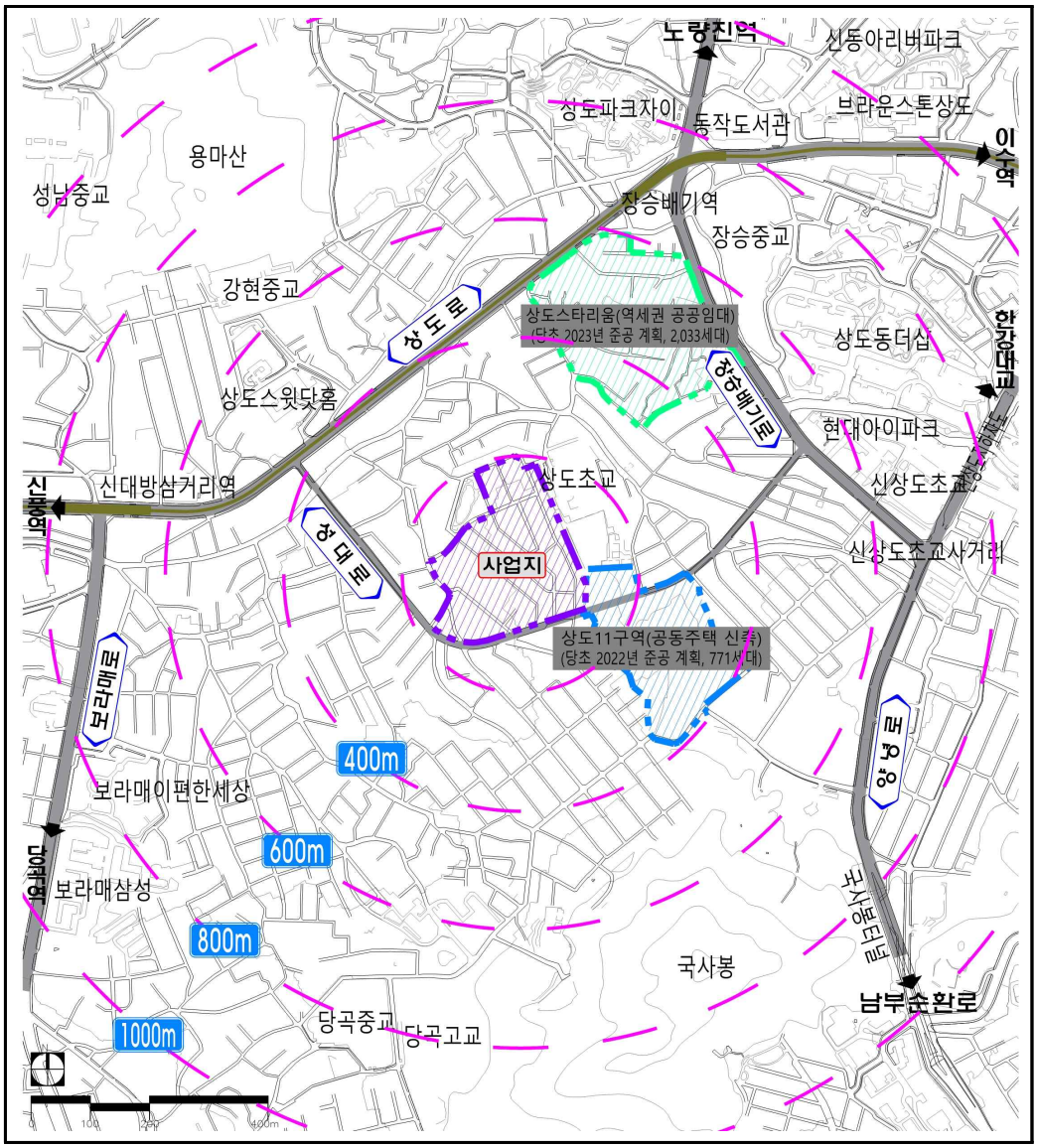
Ⅰ. 사업의 개요
Ⅱ. 교통현황
Ⅲ. 장래 교통수요예측
Ⅳ. 교통처리계획

Ⅰ. 사업의 개요

1. 사업지 위치

본 사업지는 서울특별시 동작구 상도4동 244번지 일원에 위치하고 있으며, 지역지구는 도시지역, 제2종일반주거지역 및 상도14구역 주택재개발 정비구역으로 지정되어 있음. 사업지는 주변에는 장승배기역 및 상도초교가 위치하고 있으며, 사업지 남측에 위치한 성대로를 통하여 본 사업지로 진출입 할 것으로 예상됨

< 사업지 위치도 >



2. 사업개요

본 사업지는 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일원에 위치하고 있으며, 대지면적 50,142.00㎡, 대지면적 41,406.70㎡ 및 공동주택 연면적 162,726.26㎡(1,191세대) 규모로 계획됨

< 사 업 개 요 >

구 분		사 업 내 용						
사 업 명		상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)						
사 업 지 위 치		서울특별시 동작구 상도동 244번지 일대						
지 역 지 구		도시지역, 제2종일반주거지역, 상도14구역 주택재개발 정비구역						
사 업 기 간		2022년 ~ 2027년						
정비계획(안)	구역면적	50,788.45㎡						
	대지면적	42,154.85㎡						
	공공시설	소공원						
	이전시설	종교시설						
건축계획(안)	건축면적	10,151.00㎡						
	연면적	164,597.79㎡						
	건폐율	24.93%						
	용적율	249.81%						
	세대수	1,191세대(임대주택 218세대 포함)						
주 차	법 정	1,076대						
	수 요	1,277대(2028년, 원단위법)						
	계 획	총 1,533대 - 법정주차대비 142.5%, 주차수요대비 120.1%						
발 생 교 통 량		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2028년	주변가로첨두시	230	43	36	8	266	52	318
	사업지첨두시	230	43	36	8	266	52	318
	1일 발생교통량	1,295	1,295	218	218	1,513	1,513	3,026

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18-19시임.

<용도별 면적개요>

용도	세대수(세대)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	주차장면적(㎡)	합계(계약면적)	
					면적(㎡)	비율(%)
공동주택	1,191	75,638.67	31,718.64	54,468.00	161,825.31	98.3%
근린생활시설	-	1,075.20	994.80	702.48	2,772.48	1.7%
합계	1,191	76,713.87	32,713.44	55,170.48	164,597.79	100.0%

3. 분석의 범위

가. 시간적 범위

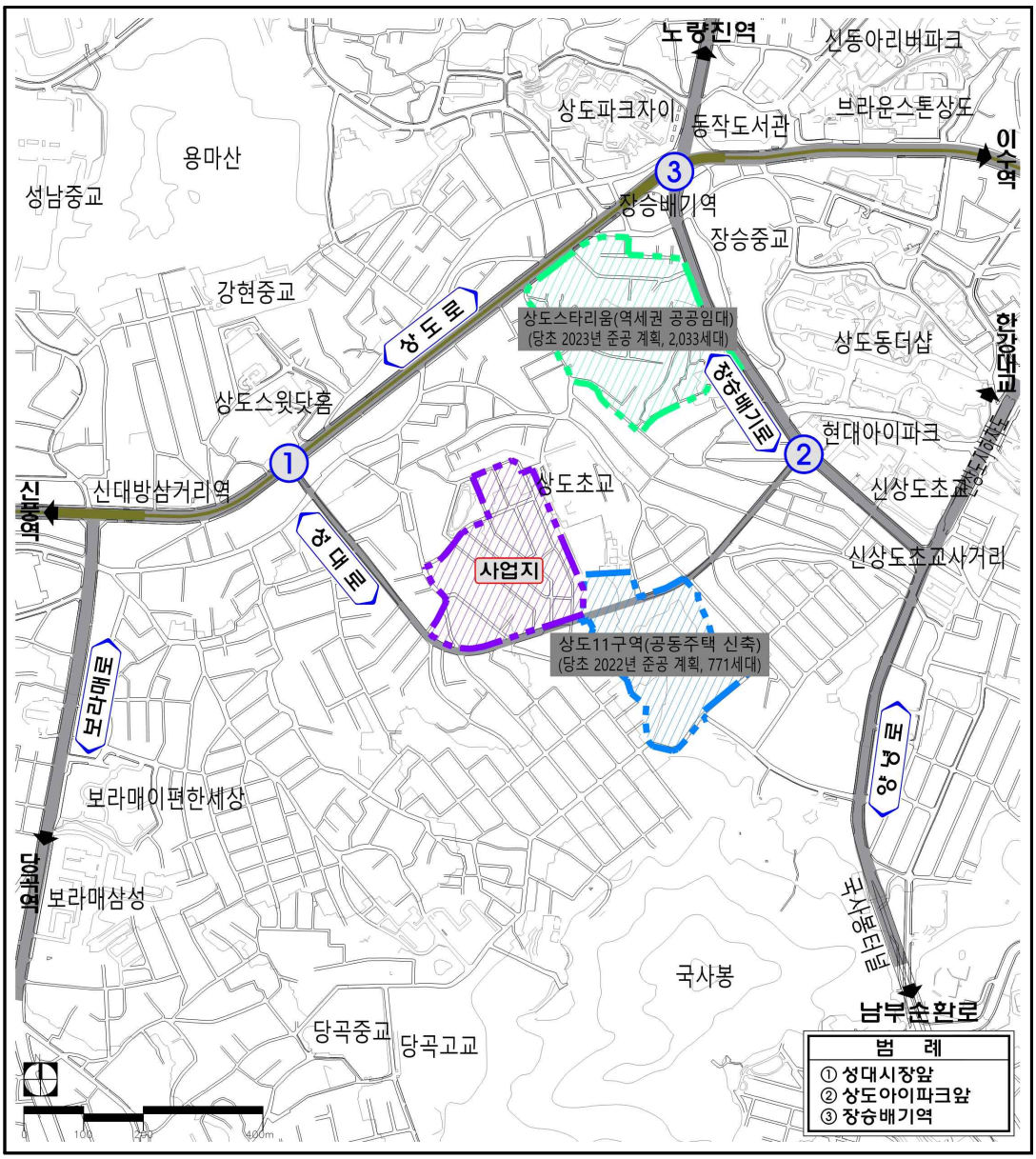
시간적 범위는 2023년을 기준으로 제반 현황을 분석하고, 사업완료 1년후인 2028년을 최종목표연도로 설정하였음

- 기준년도: 2023년
- 목표연도: 2028년(준공후 1년뒤)

나. 공간적 범위

공간적 범위는 교통상의 직 · 간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업부지 주변가로 및 교차로 3개소를 선정하였음

< 공간적 범위 >



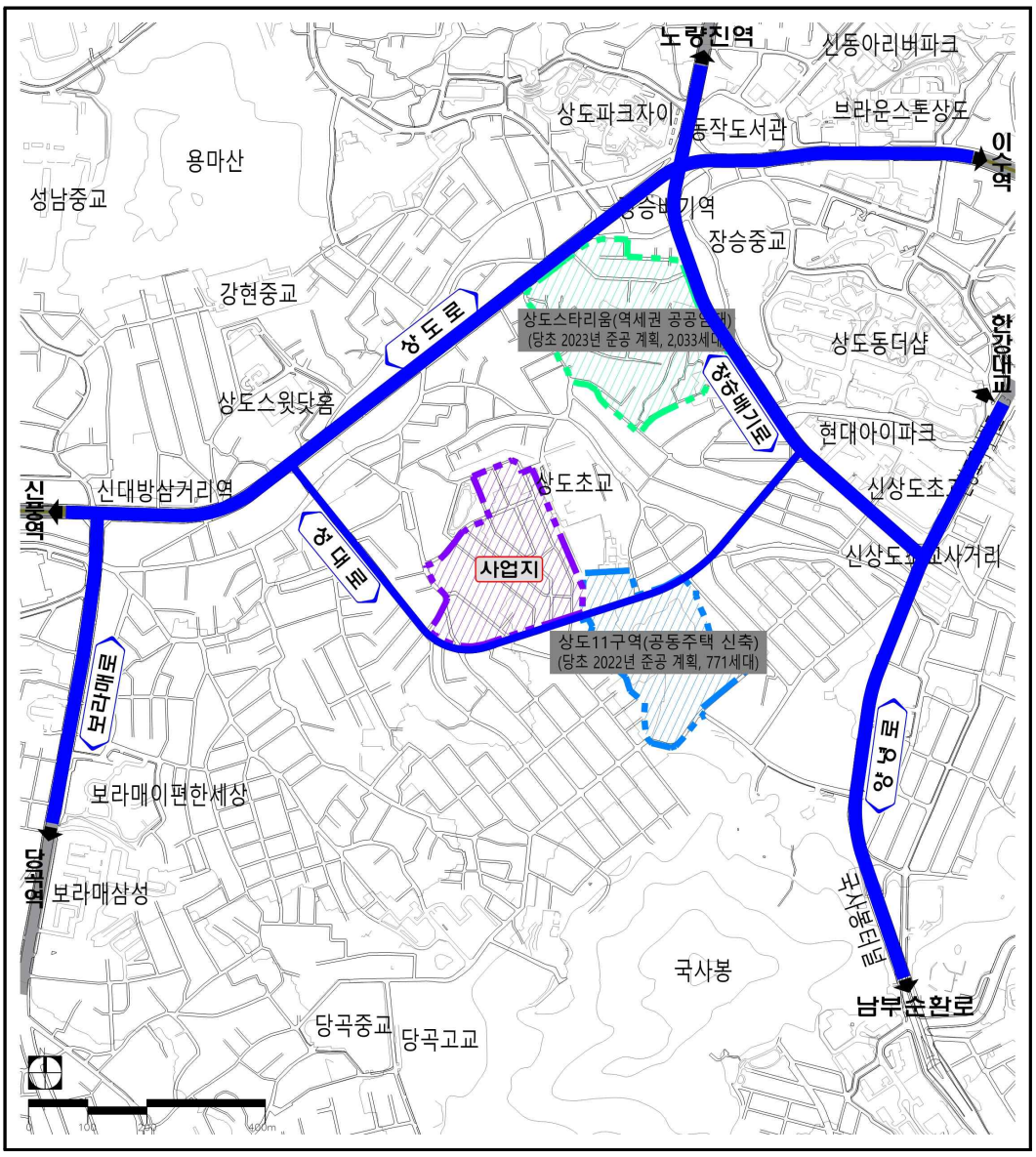
Ⅱ. 교통현황

1. 사업지 주변 가로망 현황

본 사업지의 주요 가로망 현황을 살펴보면 사업지 남측으로 성대로, 서측으로 상도로, 동측으로 장승배기로가 위치하고 있음

<사업지 주변 가로망 현황>

가로명	폭원(m)	왕복차로수	비고	가로명	폭원(m)	왕복차로수	비고
상 도 로	25	4~5	-	양 녕 로	20~30	4~6	-
장승배기로	20	4	-	성 대 로	11	2	-
보라매로	25	4~5	-	-	-	-	-



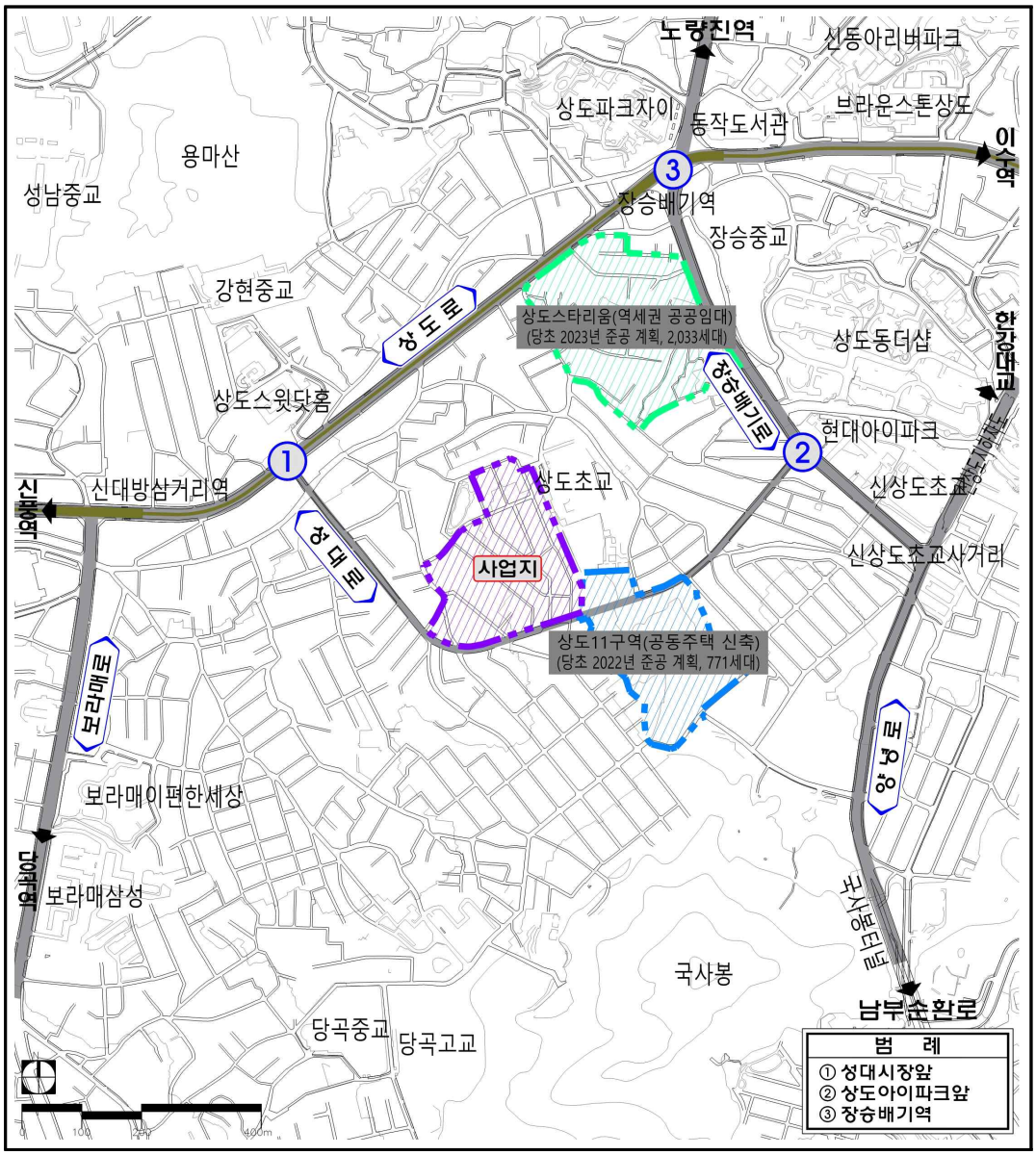
< 주변 가로망 현황도 >

2. 사업지 주변 가로 및 교차로 선정

본 분석에서는 직·간접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 선정하여 조사 분석 하였음

<분석대상 교차로 운영현황>

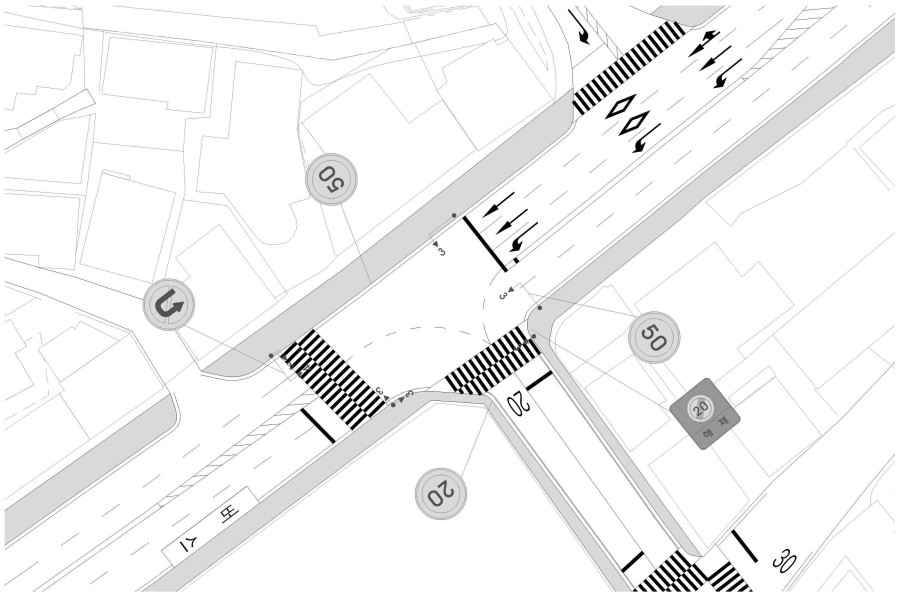
구분	교차로명	형태	신호등 유무	비고
①	성대시장앞	3지교차로	유	신호교차로
②	상도아이파크앞	3지교차로	유	신호교차로
③	장승배기역	4지교차로	유	신호교차로



< 분석대상 교차로 위치도 >

3. 사업지주변 기하구조 현황

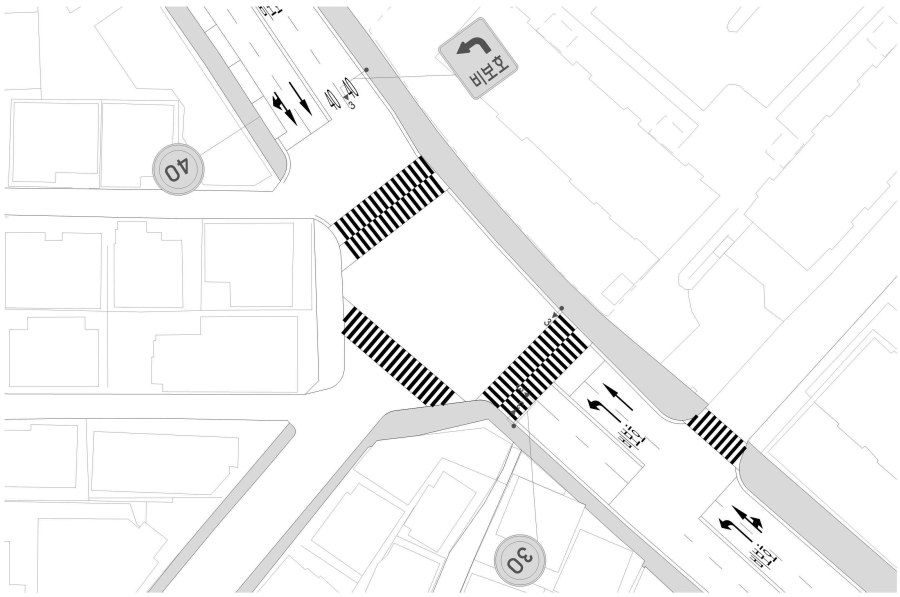
장승배기역



신대방삼거리역 사 업 지

< 성대시장앞 >

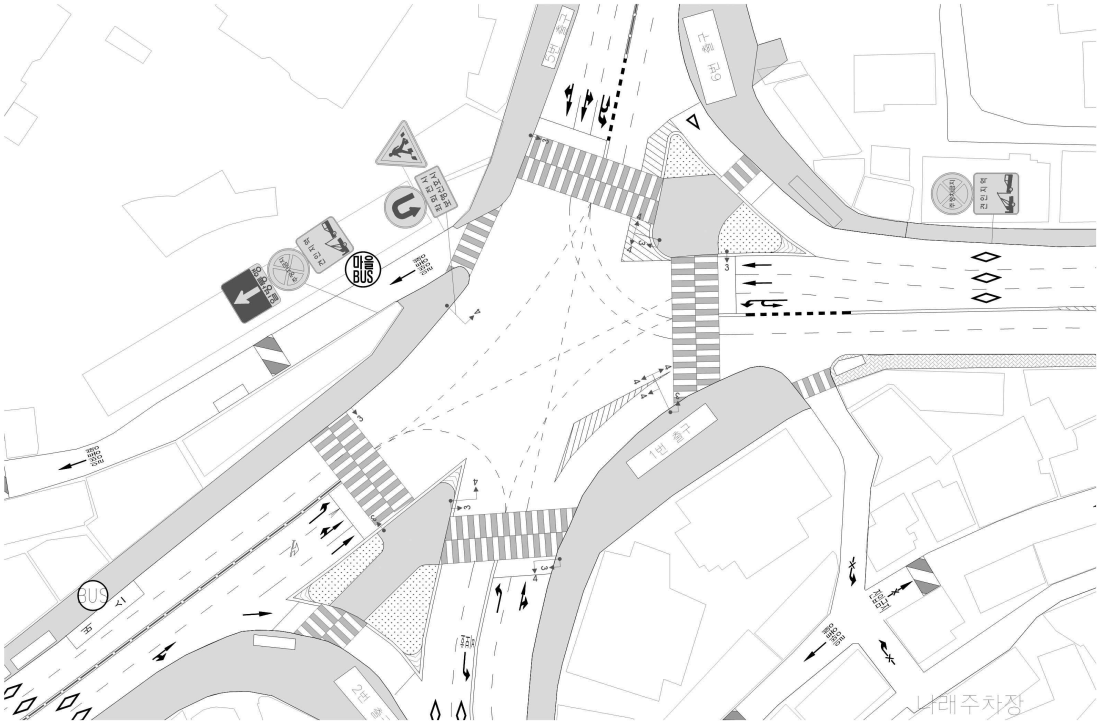
장승배기역



사업지 신상도초교사거리

< 상도아이파크앞 >

노량진역



상 도 역

신대방삼거리역 상도아이파크앞

< 장승배기역 >

4. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

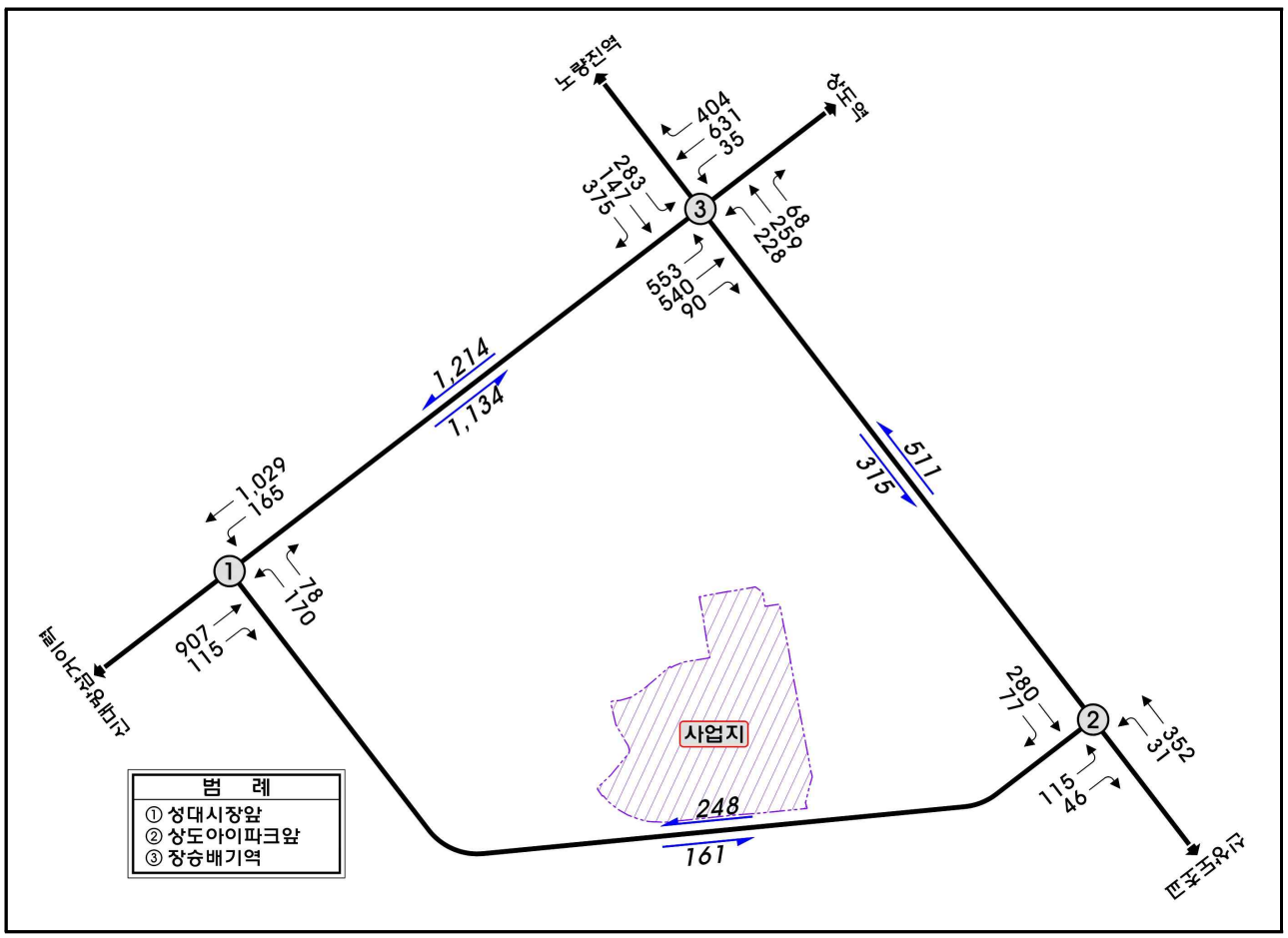
가. 첨두일 및 첨두시 결정

첨두일 및 첨두시는 『2022 서울특별시 교통량 조사자료, 2023』중 사업지와 가장 근거리에 위치한 양녕로(상도터널, 지점번호 D-30)의 조사자료를 활용하여 결정하였음

상기 자료에 따르면 평일 첨두일은 금요일, 첨두시는 08~09시인 것으로 분석되었음

나. 가로 및 교차로 교통량

본 사업의 공간적 범위에 속해 있는 가로 및 교차로의 서비스수준을 분석하고, 장래 본 사업 시행에 따른 영향을 분석하기 위해 첨두시간 교통류율로 환산한 교통량을 가로 및 교차로 분석교통량으로 적용하였음



< 첨두시 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08:00~09:00, 대/시 >

5. 사업지 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석

가. 가로구간 서비스수준 분석방법

가로구간 서비스수준의 분석을 위하여『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 도시 및 교외간선도로의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정은 다음과 같음



< 간선도로 서비스수준 분석과정 >

가) 1단계 : 간선도로의 설정

분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통에 관한 자료를 조사·수집. 또한 분석대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토

나) 2단계 : 간선도로 유형 및 자유속도 결정

도로등급의 규정방법으로는 2가지의 방법을 제시하고 있는데 첫째, 간선도로를 기능 및 설계수준에 따라 고규격, 중간 규격, 저규격, 도로조건 양호, 보통에 따라 6개 유형으로 구분한 후 최종 3개 유형으로 구분하는 방법과 자유속도에 의해 분류하는 방법이 있음

따라서 본 개선대책에서는 위의 방법 중 첫 번째 방법을 이용하여 간선도로의 등급을 결정하였으며, 『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 간선도로의 등급설정 기준을 살펴보면 다음과 같음

< 도로용량편람의 간선도로 등급설정 >

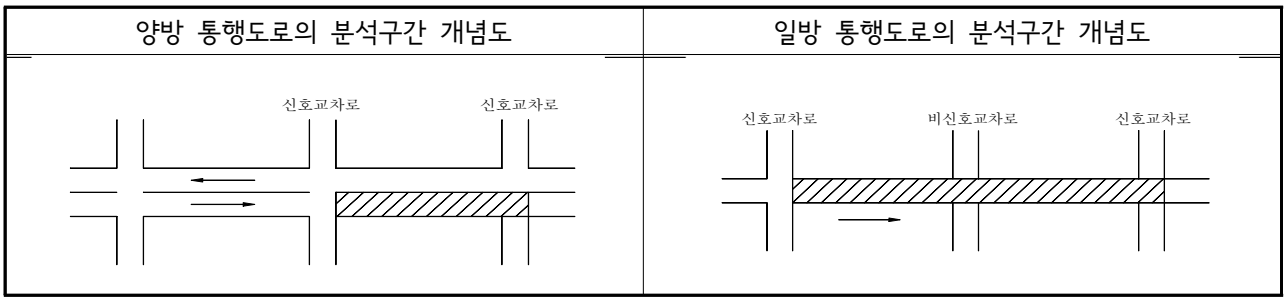
구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구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

< 기능과 설계범주에 의한 간선도로 등급 >

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

다) 3단계 : 분석구간의 결정

도로의 기본단위는 구간(Segment)인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말함. 일반적으로 분석에 적용되고 있는 양방향 통행도로에 대한 구간설정에 관한 개념을 도식화하면 다음과 같음



< 간선도로 분석구간 개념도 >

라) 4단계 : 순행시간의 산정

차량이 하나의 구간을 통과하는데 소요되는 시간은 그 구간의 주행시간(running time)과 교차로에서의 제어지체(control delay). 이 단계에서는 주행시간만을 계산하며, 이 때의 속도는 교통류 내부의 마찰과 기타 다른 방해로 인하여 자유속도보다는 낮게 나타남

『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 각 도로등급별 순행시간을 다음과 같이 나타내고 있음

< km당 구간 순행시간 >

(단위 : sec/km)

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

< 노면마찰 정도 설정 기준 >

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

마) 5단계 : 차량당 평균제어지체

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

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

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

한편 차량당 평균제어지체를 구하기 위해서는 균일 지체, 연동계수, 추가지체를 먼저 산정해야 하는데 각 값은 다음과 같은 계산식에 의해 구할 수 있음

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

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

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

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

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

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

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

< 유형별 추가지체 >

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

여기서 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 함

이 때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 함

< 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw) >

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

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함

신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두 가지 방법으로 나눔. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산

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

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

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

< 고정시간신호 연동계수 (PF) >

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

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.

바) 6단계 : 평균통행속도(average travel speed) 산정

평균통행속도의 산정식은 다음과 같음

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로평균제어지체}}$$

여기서 평균통행속도 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 평균통행속도
구 간 길 이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(Km)
Km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 Km당 총 순행시간(초)
교차로 접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부구간으로 분석대상 범위내의 모든 교차로내에서의 접근지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

사) 7단계 : 서비스수준 분석기준

도로용량편람, 2013』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 평가기준은 다음과 같음

< 간선도로의 서비스수준 기준 >

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

나. 가로구간 서비스수준 분석 결과

본 과업의 공간적 범위내 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 서비스수준은 “B ~ D”로 분석되었음

< 가로구간 서비스수준 분석결과(현황, 08:00~09:00) >

구 간		구간길이 (m)	평균제어지체 (초/대)	구간통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
성대로	①성대시장앞→②상도아이파크앞	1,100	39.81	37.4	C
	②상도아이파크앞→①성대시장앞		71.85	28.7	D
상도로	③장승배기역→①성대시장앞	800	60.66	26.3	D
	①성대시장앞→③장승배기역		65.83	25.1	D
장승배기로	③장승배기역→②상도아이파크앞	500	35.28	26.6	D
	②상도아이파크앞→③장승배기역		37.92	25.6	D

6. 교차로 서비스수준 분석

가. 신호교차로 서비스수준 분석방법

신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터임

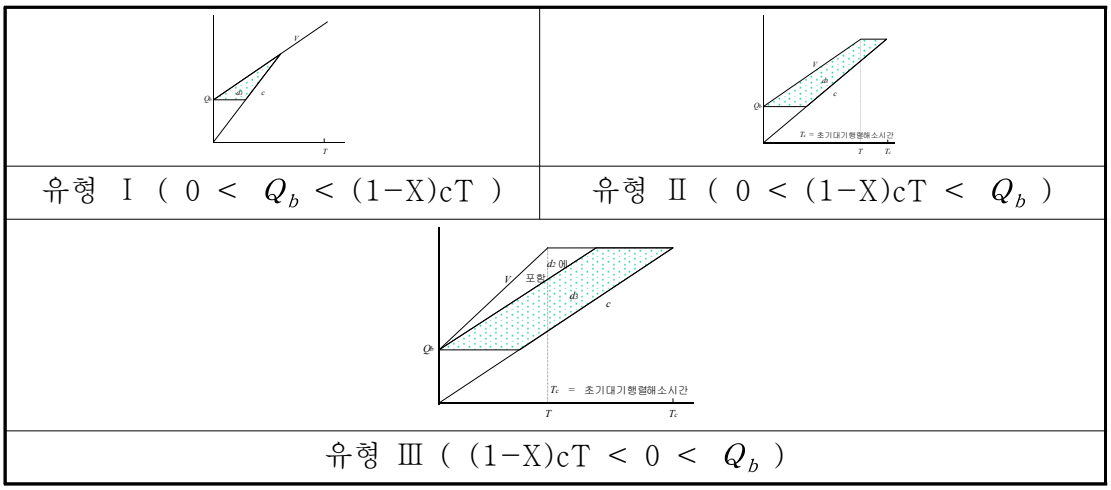
『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

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

여기에서 d = 차량당 평균제어지체(초/대)
d_1 = 균일 제어지체(초/대)
PF = 신호연동에 의한 연동보정계수
d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 추가지체 d_3의 3가지 유형은 다음 그림과 같음

- 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉, $0 < Q_b < (1-X)cT$
- 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉, $0 < (1-X)cT < Q_b$
- 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉, $(1-X)cT < 0 < Q_b$



< 추가지체(d_3)의 모형 >

각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정

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

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

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

여기에서 d_1 = 초기 차량 대수(대)

Q_b = 균일지체(초/대)

C = 주기(초)

g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X = 해당 차로군의 포화도

R = 적색신호 시간(초)

y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)

T = 분석기간 길이(시간)

S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정

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

여기에서 d_2 = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체

T = 분석기간 길이(시간)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 해당 차로군의 용량(vph)

추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정

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

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

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

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

『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

< 신호교차로의 서비스수준 평가기준 >

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

나. 교차로 서비스수준 분석 결과

교차로 서비스수준 분석 결과, 평균지체는 31.4 ~ 92.7초/대로 분석되었으며, 서비스수준은 "B ~ E"로 분석되었음

< 교차로 서비스수준 분석결과(현황, 08:00~09:00) >

교 차 로 명	신호운영	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 성대시장앞	신호	2,464	47.3	C
② 상도아이파크앞	신호	901	24.2	B
③ 장승배기역	신호	3,713	92.7	E

7. 교통관련계획 및 주변지역 개발계획

가. 교통관련계획

가) 2030 서울도시기본계획

1) 계획의 개요

① 도시기본계획의 지위와 성격

서울의 기본적인 공간구조와 20년 장기발전방향을 제시하는 최상위 법정계획

토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 되는 공간계획

② 계획의 범위

시간적 범위 : 기준년도 2011년, 목표연도 2030년

공간적 범위 : 서울시 전역(605.96㎢)

내용적 범위

- 장기적이고 거시적인 관점에서 서울의 미래상과 명확한 계획목표 설정
- 정책적 우선순위에 따라 핵심이슈 중심으로 계획
- 서울시 전체 공간발전전략과 토지이용계획의 방향 제시
- 지역 특성이 반영된 균형 있는 도시발전을 도모하기 위한 권역별 구상 수립
- 계획목표 실현을 위한 정책지표 설정 및 모니터링 체계 구축

③ 계획의 특징

전략계획 및 공간계획 성격 강화

- 목표지향적인 핵심이슈별 계획 수립을 통한 계획의 실효성 제고
- 미래상을 반영한 공간구조, 토지이용, 권역별구상 등 공간계획의 비중 강화

계획의 실현성 확보를 위한 모니터링 체계 구축

2) 미래상과 핵심이슈

① 서울의 여건변화

인구구조 변화

- 고령화 및 1인 가구 증가로 복지시설 및 소형주택 수요의 증가 예상

경제성장의 둔화와 양극화

- 서울의 경제성장 둔화와 금융위기 등으로 소득의 양극화와 공간의 불균형 심화

세계 초광역 대도시권 경쟁 심화

- 서울 대도시권의 경쟁력은 세계 여러 도시와 비교할 때 취약한 수준

온실가스 의무 감축 이행 본격화

- 서울시 온실가스 감축목표(90년 대비 40% 감축) 달성을 위한 도시공간 전략 마련필요

② 미래상 및 핵심이슈

살기 좋은 글로벌 녹색 서울

계획기조 : 글로벌 경쟁력 강화, 시민 삶의 질 향상

핵심이슈

- 경쟁력 있는 글로벌 서울
- 매력 있는 역사문화 서울
- 함께 사는 행복 서울
- 친환경 녹색 서울

3) 공간구조 구상

① 공간구조의 개편방향과 실현전략

공간구조 실현 전략

- 서울 대도시권 차원의 다핵연계형 공간구조

실현전략

- 서울 대도시권 차원의 중심기능 특화 육성

도심, 영등포·여의도, 강남을 3핵으로 육성하여 글로벌 중심지로 육성

용산, 청량리·왕십리, 상암·수색은 3핵을 지원하는 부핵으로 육성

고용기반 및 수도권 배후도시와 연계성을 강화한 광역연계거점 육성

대생활권 지원하는 상업서비스 기능을 확충하는 지역거점 육성

- 지역별 특화 육성을 위한 발전축의 다변화

경인축 : 서울~인천(송도)을 연계하여 글로벌 비즈니스 기능 확충

동북축 : 산학 연계를 통한 수도권 동북부의 고용기반 강화

서북축 : 디지털 창조문화 클러스터 구축

서남축 : R&D와 생산을 연계하는 첨단산업벨트 구축

동남축 : 글로벌 지시서비스 기능 확충

- 역세권 중심의 토지이용 강화

역세권의 입지 및 기반시설을 고려하여 유형별 공간전략 구축

역세권 중심의 생활편익기능 확충으로 도보생활권 형성

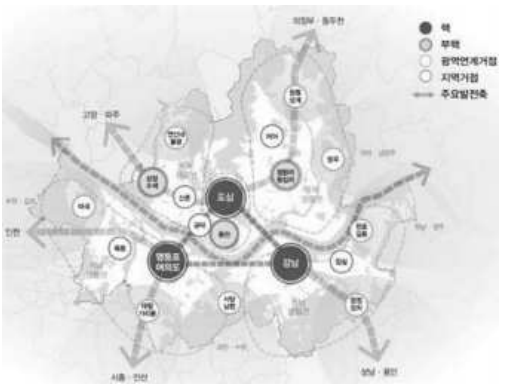
- 서울 대도시권의 통합적 철도인프라 확충

3핵과 수도권 경제중심지 간 직결체계 구축

공항·항만 등 글로벌 인프라의 접근성 향상

광역연계거점과 수도권 배후지 간 철도교통 연계성 강화

② 중심지 체계

서울 대도시권 차원의 다핵연계형 공간구조	
○중심지 체계 – 3핵. 3부핵, 3거점 · 3핵 : 도심, 영등포 · 여의도, 강남 · 3부핵 : 용산, 청량리 · 왕십리, 상암 · 수색 · 13거점 : 8광역연계거점+5지역거점 ○특징 – 글로벌 경쟁력 강화 – 시민 삶의 질 향상 – 균형발전의 패러다임 전화 – 지역특성 강화/발전축 다변화	

4) 권역별 구상

① 권역별 구상의 역할과 기능

관련 하위계획의 지침 제시

- 5개 권역별 지역상의 주요 발전전략을 제시함으로써 권역별 발전계획 또는 자치구 계획의 지침적 역할 제고

지역의 특성을 반영하여 계획 내용을 구체화

- 공간구조 구상과 핵심이슈별 계획에서 제시된 공간 관련 지침들을 각 권역별 특성을 고려하여 계획내용을 구체화

기본계획의 내용을 공간적으로 종합화, 계획내용의 정합성 점검

- 서울시 전역을 대상으로 하는 공간관련 지침들을 권역별로 공간에 투영하여 구체화시킴

으로써 계획내용의 정합성을 점검할수 있는 장치로서의 역할 강화

② 권역별 구상의 공간적 범위

도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권, 5개 대생활권

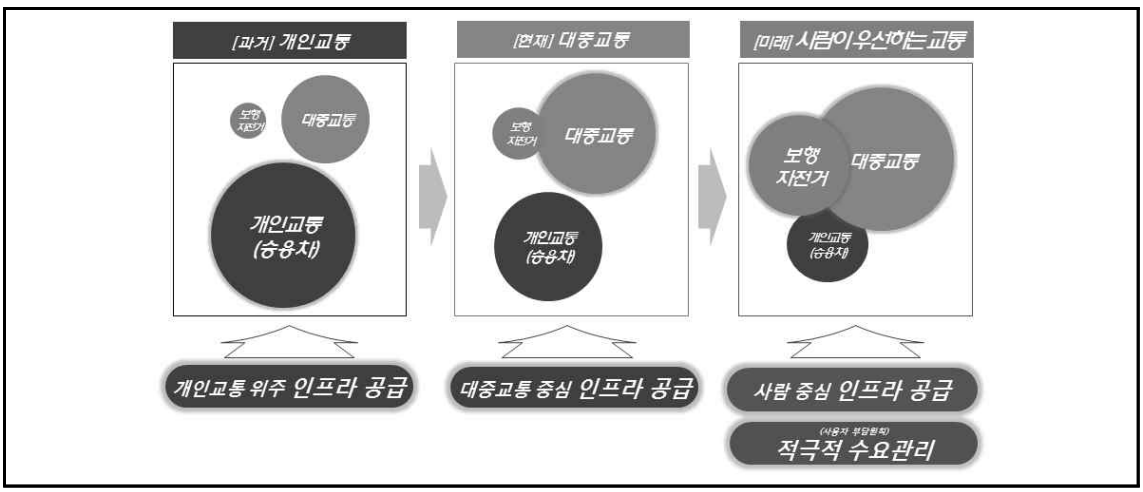


나) 서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014.12)

1) 교통정책 패러다임의 변화

교통정책의 패러다임은 과거 개인교통 위주의 교통정책에서 현재의 대중교통 중심정책으로, 또 미래는 사람이 우선하는 교통정책으로 중심이동 필요

미래의 교통정책은 사람중심의 인프라 공급(보행, 자전거, 대중교통 공간 확대)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여 보행, 자전거, 대중교통이 활성화 되고 승용차가 함께 배려되는 환경으로 변화 필요



현재의 차량, 소유, 개발 위주의 교통정책은 미래에 사람, 공유, 환경 위주의 교통정책으로

변화 필요

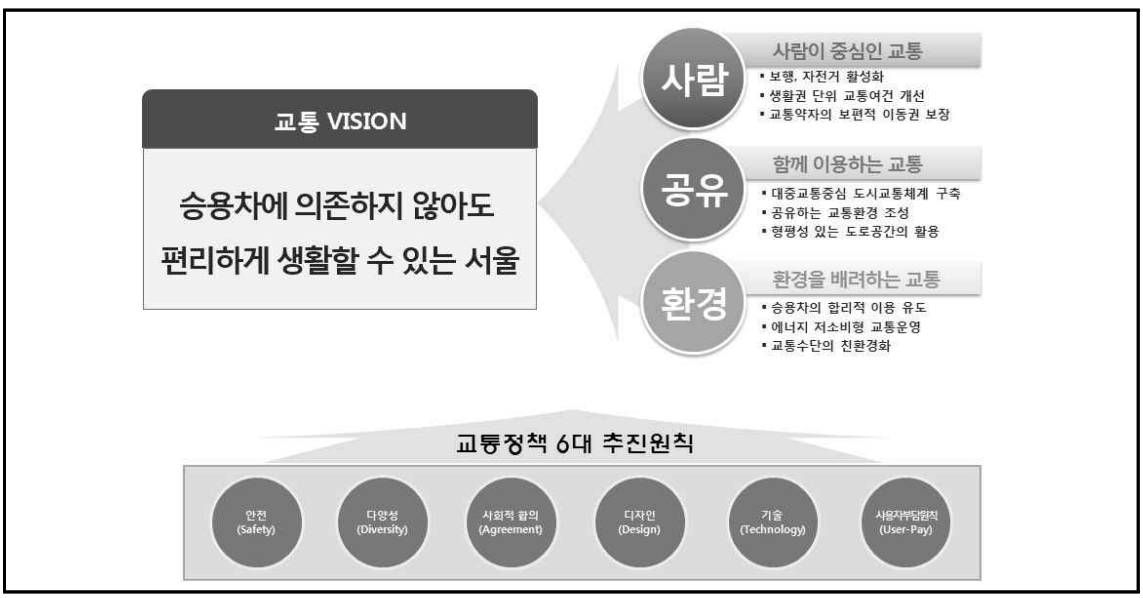


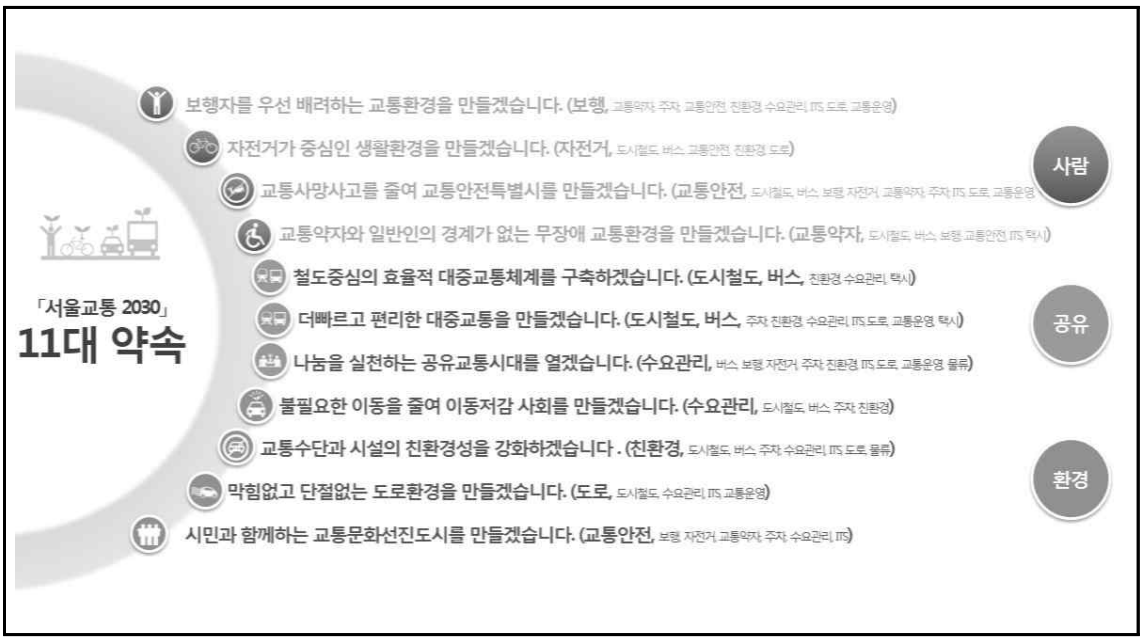
2) 교통정책 비전 및 정책방향

서울시 교통정책비전을 ' 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울 ' 으로 설정

비전을 달성하기 위하여 사람, 공유, 환경을 핵심가치로 설정하고, 그에 대응하는 11대 약속(정책방향) 설정

더불어 교통정책 추진시 반드시 고려해야하는 6가지 원칙을 설정하여 변화하는 사회환경 변화에 교통정책이 함께 대응

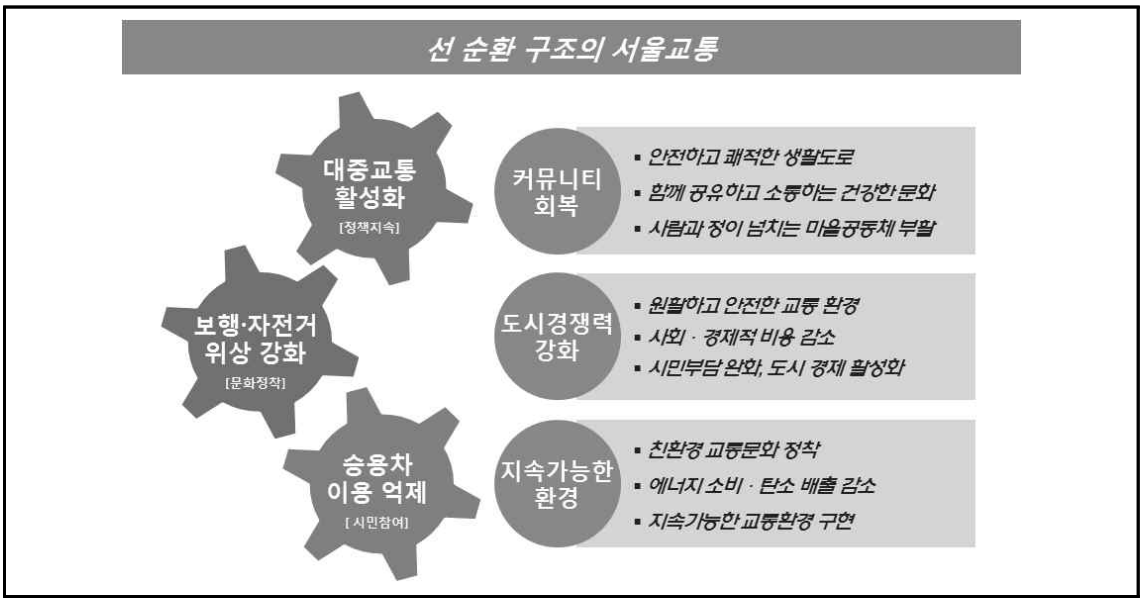




3) 교통정책 추진전략

① 선 순환 구조의 서울교통 추진

정책들의 선순환이 이루어지는 서울시 교통체계 구현을 추진전략으로 설정



② 교통수단간 위계정립

대중교통체계는 도시철도가 중심이 되고 버스는 이를 지원하는 기능으로 재편

- 도시철도는 현재 저속의 간선기능을 담당하고 있으나, 앞으로는 고속의 중장거리 간선기능을 담당하여 서울시 대중교통체계에서 중심수단으로 역할 확대

- 버스는 현재의 경직된 지간선 기능을 담당하고 있으나, 앞으로는 도시철도를 지원·보완하는 지선기능 중심으로 기능을 재편하되, 대중교통 사각지역이 최소환 되도록 다양한 수요에 능동적으로 대응하는 유연성을 갖춘 수단으로 기능 보완

택시는 대중교통을 지원하고, 목적지를 직결 운행하는 고급 교통수단으로 위상 정립

보행 및 자전거는 지구내에서 통행우선권을 갖는 주교통 수단으로 위상 강화

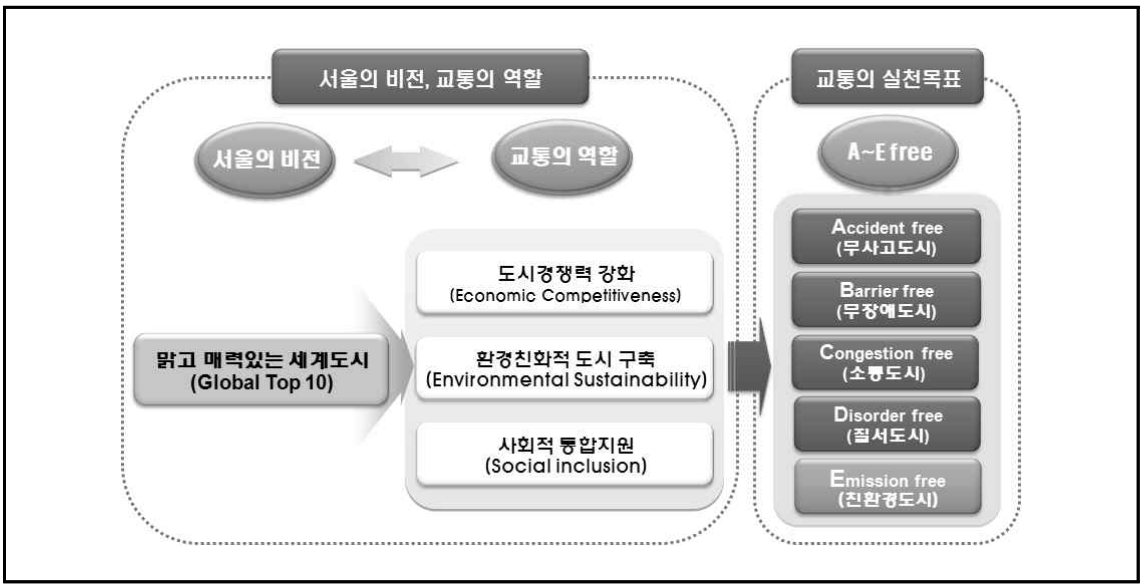
승용차는 우선적·절대적 수단에서, 합리적 판단에 의한 선택적 수단으로 위상조정

수단	현재	미래
도시철도	저속의 간선 수단	고속의 중장거리 수단
버스	고정된 지간선 수단	다양한 통행수요를 지원하는 유연한 수단
택시	자가용 및 대중교통 단순 보조 수단	수요대응형 고급 수단
보행/자전거	여가활동 중심의 보조수단	연계형 지구내 주 수단
승용차	우선적 선택 수단	합리적 선택 수단

다) 서울특별시 교통정비 중기계획(2010)

1) 서울의 비전과 교통의 실천목표

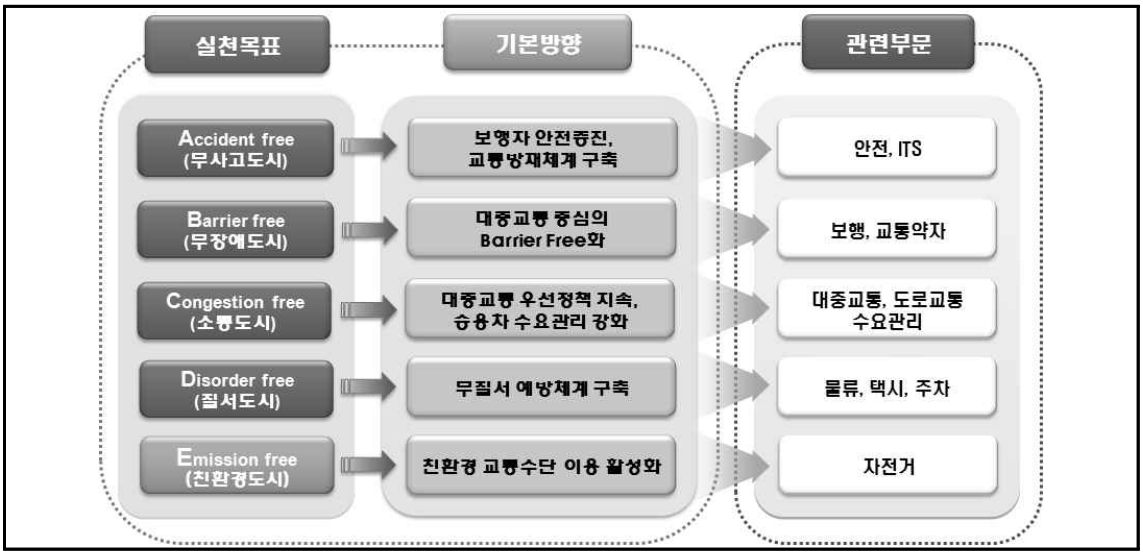
① 서울의 비전 및 교통의 실천목표



② 실천목표 및 기본방향

무사고도시 · 무장애도시 · 소통도시

질서도시 · 친환경도시

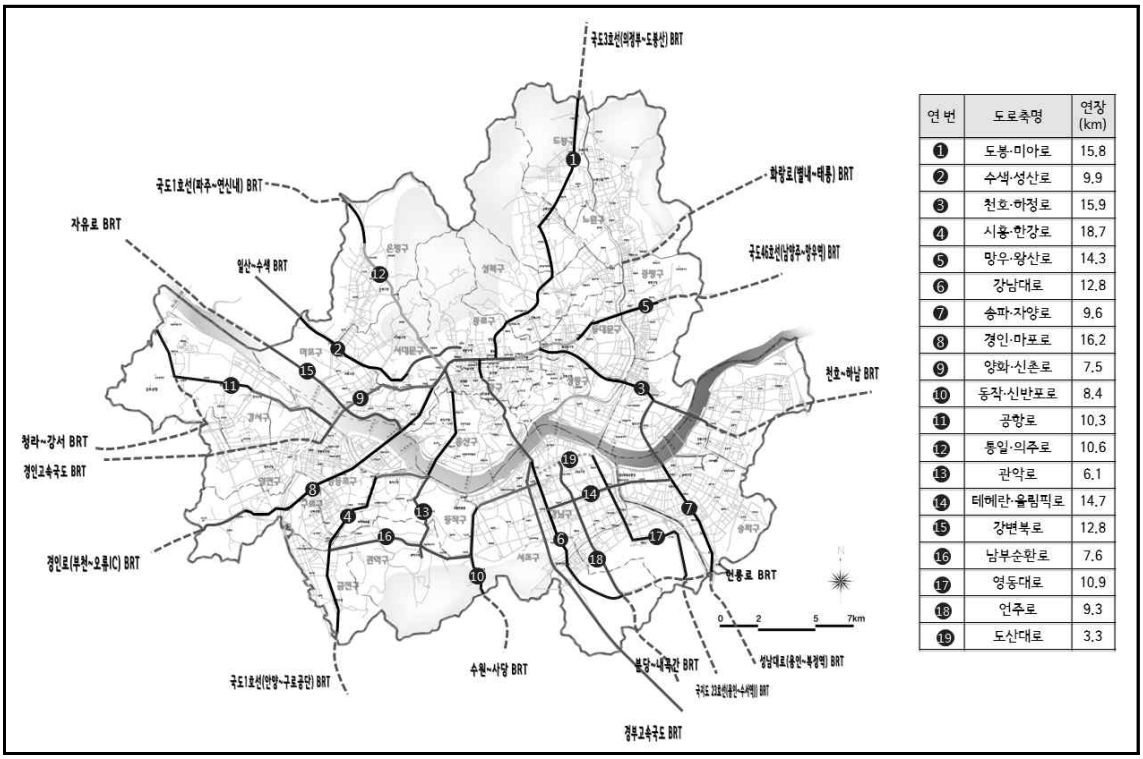


2) 대중교통 추진시책

구 분	단 기 시 책	중 장 기 시 책
버스	. 서울시 중앙버스차로제 공급계획 추진 . 강남지역 중앙버스차로제 공급 및 버스 서비스 확충 . 버스 노선의 합리적인 조정 . 버스 서비스 향상 및 고급화 . 심야시간 대중교통 서비스 증대 . 커뮤니티 버스 활성화	서울시 중앙버스차로제 추가 공급계획 추진
도시철도	. 7개 경전철 사업 조기 추진 . 지하철 5호선 상일동역~고덕차량기지 사이 역 신설 추진 . 위례-도심간 철도 건설 . 위례신도시 내부 신교통수단 도입	. Network Reshuffle을 통한 서울시 간선철도망 정비 검토 . 기존선 보완을 통한 도심·부도심 연계 철도망 정비 . 도심 순환선 구축 . 기존 지하철 노선 연장 건설 . 도시철도 시스템 개량으로 선로 용량 증대
환승시설	. 시내외곽/도심.부도심 환승센터 설립 . 도시철도 환승 인프라 개혁	-
도시재생	. T.O.D 정책 추진 . 인간중심의 도심교통체계 구축	. 도심재생을 지원하는 노면전차 복원
기타	. 대중교통 운영 합리화 . 대중교통 정보 시스템의 완성 . 대중교통 연계 보행 정비	-

3) 서울시 중앙버스전용차로제 현황 및 계획 노선

도로축	연장(km)	구 간
① 도봉.미아로	15.8	의정부시계~수유역~혜화~종로4가
② 수색.성산로	9.9	고양시계~수색전철역~이대후문~광화문사거리
③ 천호.하정로	15.9	상일IC~아차산역~신답철교~신설동로터리
④ 시흥.한강로	18.7	안양시계~구로디지탈역~한강대교~서울역남단
⑤ 망우.왕산로	14.3	구리시계~청량리역~흥인지문~세종로
⑥ 강남대로	12.8	내곡IC~강남역~한남대교~종로2가
⑦ 송파.자양로	9.6	성남시계~문정역~잠실대교남단
⑧ 경인.마포로	16.2	부천시계~구로역~마포대교~아현삼거리
⑨ 양화.신촌로	7.5	경인고속입구~양화대교~신촌역~이대전철역
⑩ 동작.신반포로	8.4	과천시계~이수교차로~논현역
⑪ 공항로	10.3	김포공항~강서구청~양화교
⑫ 통일.의주로	10.6	고양시계~홍제고가~서대문사거리
⑬ 관악로	6.1	서울대입구~한강대교
⑭ 테헤란.올림픽로	14.7	동작대로~천호사거리
⑮ 강변북로	12.8	고양시계~구리시계
⑯ 남부순환로	7.6	시흥IC~사당역
⑰ 영동대로	10.9	성남시계~삼성역~영동대교남단
⑱ 언주로	9.3	내곡IC~도산공원
⑲ 도산대로	3.3	영동대교북단~신사역
계	214.7	-



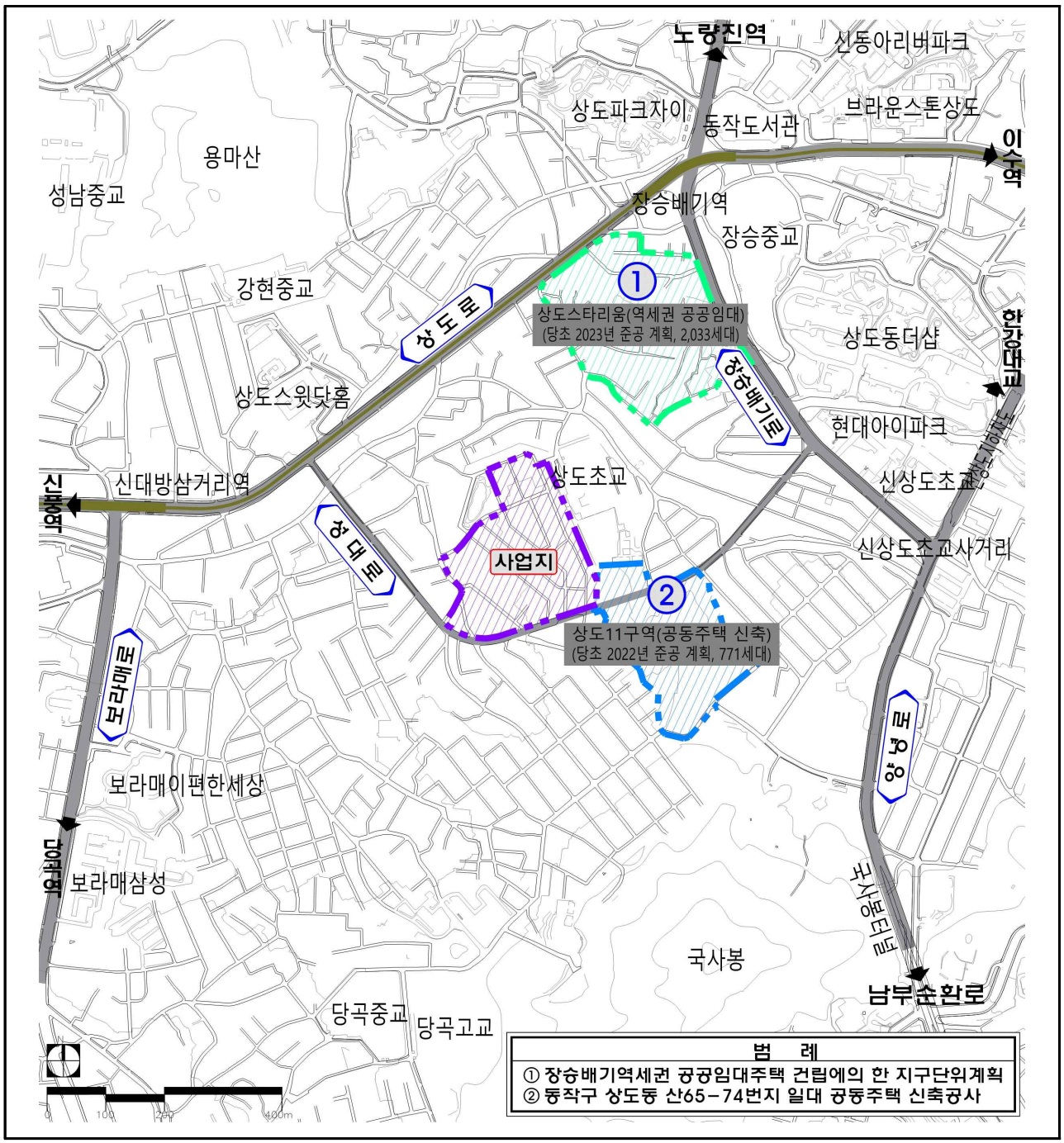
연 번	도로축명	연장 (km)
❶	도봉·미아로	15,8
❷	수색·성산로	9,9
❸	천호·하정로	15,9
❹	시흥·한강로	18,7
❺	망우·왕산로	14,3
❻	강남대로	12,8
❼	송파·자양로	9,6
❽	경인·마포로	16,2
❾	양화·신촌로	7,5
❿	동작·신반포로	8,4
⓫	공항로	10,3
⓬	통일·의주로	10,6
⓭	관악로	6,1
⓮	테헤란·올림픽로	14,7
⓯	강변북로	12,8
⓰	남부순환로	7,6
⓱	영동대로	10,9
⓲	언주로	9,3
⓳	도산대로	3,3

< 중앙버스전용차로제 및 BRT 위치도 >

나. 주변지역 개발계획

사업지 공간적 범위내에는 '동작구 상도동 182-13번지 일원 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획' 및 '동작구 상도동 산65-74번지 일대 공동주택 신축공사' 총 2건의 개발계획이 있으며 현재 공사중임

공간적 범위내의 주요개발계획은 다음과 같음

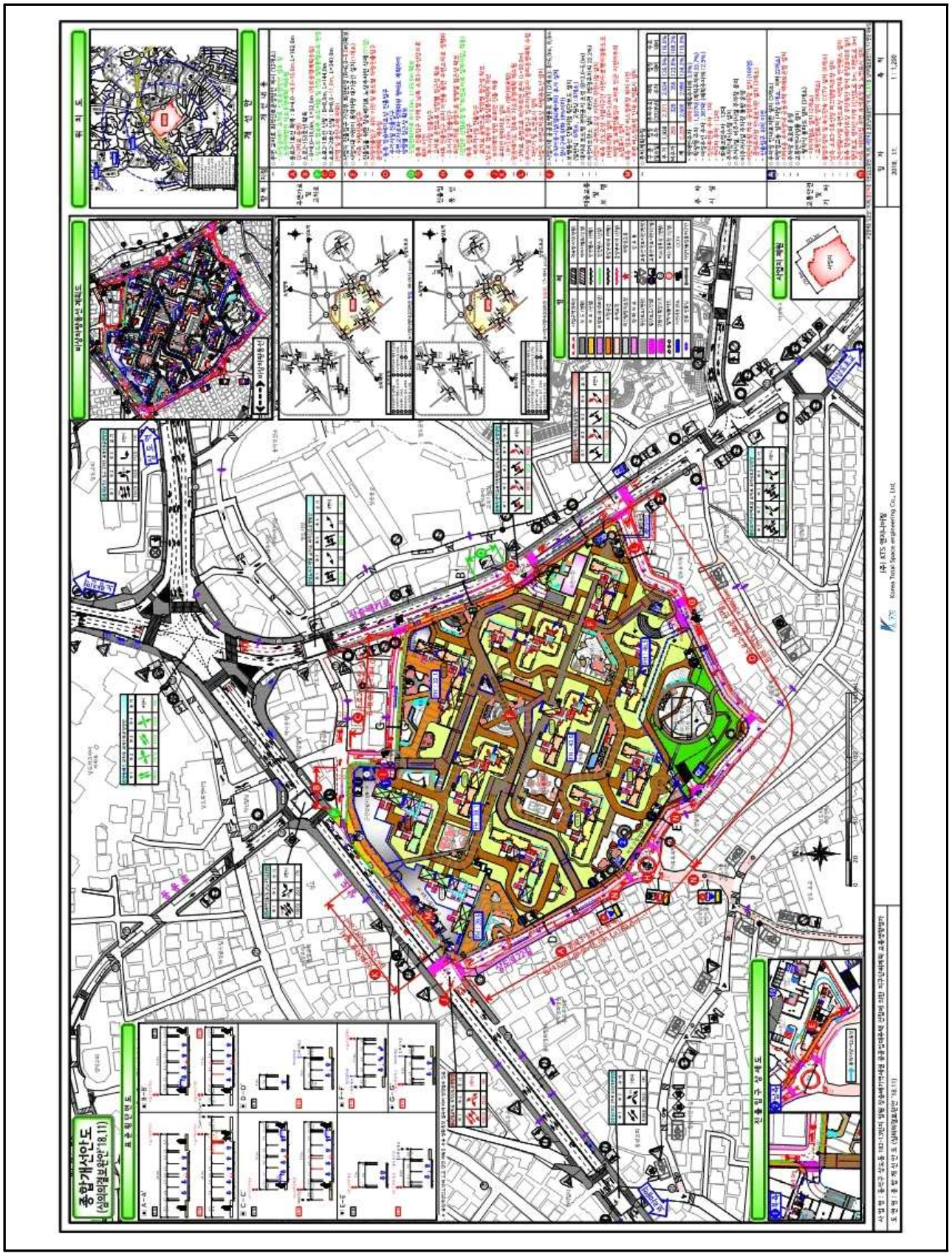


< 사업지 주변 개발계획 현황 >

1) 동작구 상도동 182-13번지 일원 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획

구 분			사 업 내 용		
일반개요	사업명		동작구 상도동 182-13번지 일원 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획		
	사업지위치		서울특별시 동작구 상도동 182-13번지 일원		
	사업기간		~ 2023년		
	도시계획사항		제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역		
	주용도		공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 공공업무시설, 교육연구시설, 운동시설		
건축개요	대지면적		56,408.00㎡		
	건축면적		15,765.89㎡		
	건축연면적	지상층	204,560.89㎡		
		지하층	152,309.76㎡		
		계	356,870.65㎡		
	건폐율		27.95%		
	용적률		360.30%		
	건축규모		지하5층 ~ 지상35층		
주차시설	법정주차대수		2,228대		
	주차수요		2,600대		
	계획주차대수		계획주차대수 : 2,990대 - 법정대비 134.2%, 수요대비 115.0%		
발생교통량	구 분 [pcu/h, pcu/일]		2028년		
			유입	유출	계
	사업지 첨두시		581	287	868
	주변가로 첨두시		211	650	861
	1일 발생량		4,253	4,253	8,506

주 : 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임.
자료 : 동작구 상도동 182-13번지 일원 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획 교통영향평가, 2018, ㈜KTS 엔지니어링

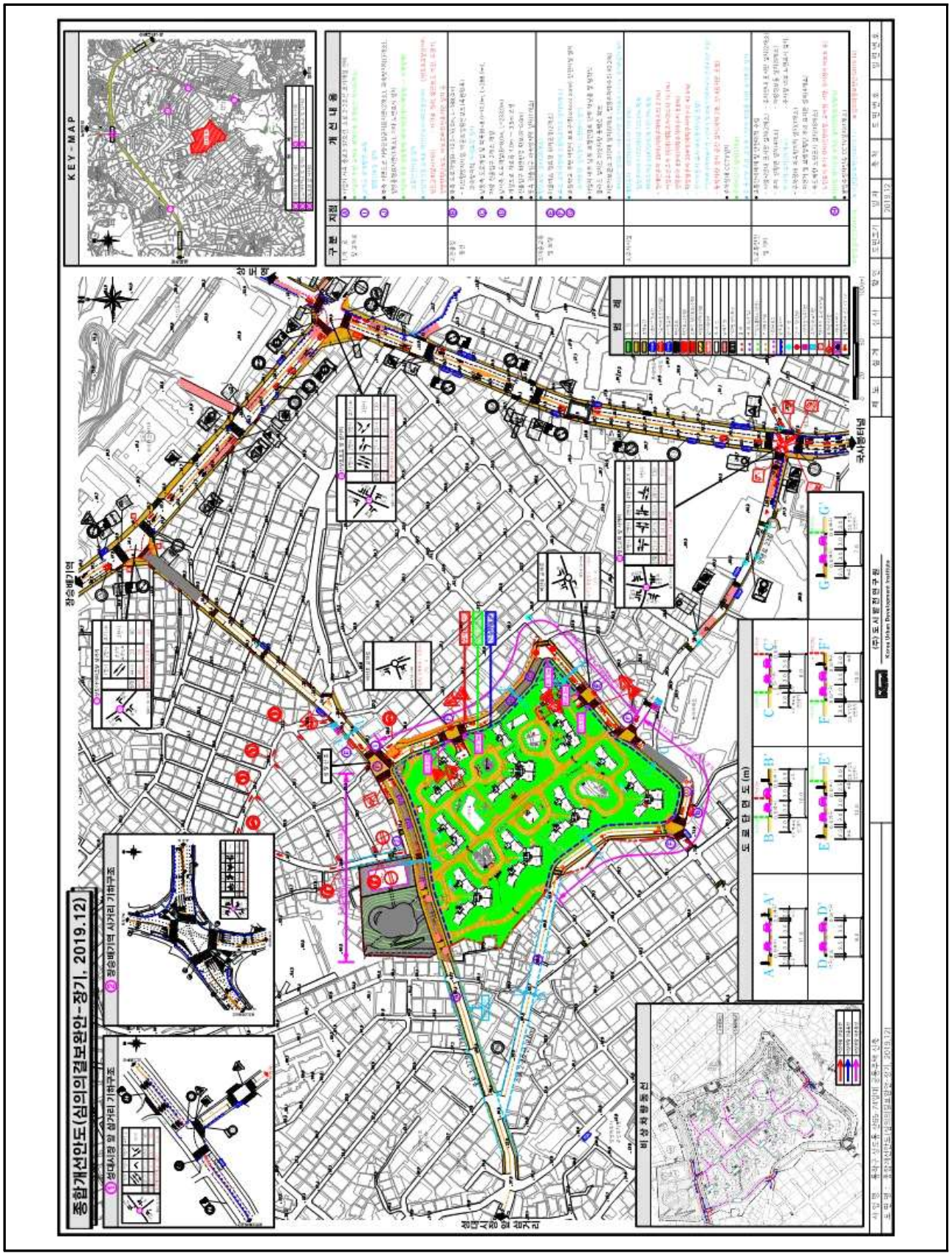


< 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도>

2) 동작구 상도동 산65-74번지 일대 공동주택 신축공사

구 분		사 업 내 용					
사업명		동작구 상도동 산65-74번지 일대 공동주택 신축공사					
사업지위치		서울특별시 동작구 상도동 산65-74번지 일대					
사업기간		2019～2023년					
지역·지 구		도시지역, 제2종 일반주거지역					
용 도		공동주택(아파트), 근린생활시설					
건 축 개 요	건축규모	지하5층~지상18층					
	대지면적	33,897.0000㎡					
	건축면적	7,122.5492㎡					
	건축연면적	121,649.6890㎡					
	건폐율	21.01%					
	용적율	226.89%					
주 차 계 획	법정주차대수	772대					
	주차수요	875대 (2023년 평일, 원단위법)					
	계획주차대수	942대 : 100% 자주식 - 법정의 122.0%, 수요의 107.7%					
발 생 교통량	구 분	승용자		택 시		합 계	
		유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
	사업지 첨두시(pcu/시)	8	160	2	23	10	183
	주변가로 첨두시(pcu/시)	123	31	20	6	143	37
	1일(pcu/일)	778	778	142	142	920	920

주 : 평일 사업지 첨두시는 08~09시, 주변가로 첨두시는 18~19시임.
자료 : 동작구 상도동 산65-74번지 일대 공동주택 신축공사 교통영향평가(변경심의), 2019, ㈜도시발전연구원



< 상도동 산65-74번지 일대 공동주택 신축공사 교통영향평가(변경심의) 종합개선안도>

Ⅲ. 장래 교통수요예측

1. 사업미시행시 교통수요예측

가. 접근방법

교통수요예측에서 전통적으로 가장 많이 사용되어온 방법인 4단계 교통수요예측모형은 다양한 도시교통 여건에 적용되었을 뿐만 아니라 도시교통수요예측 과정의 골격을 이루고 있는 기법임

4단계 교통수요예측모형은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 교통수단선택(Modal Split), 통행배분(Trip Assignment)의 4단계로 나누어 순차적으로 통행량을 예측하는 방법으로, 이는 대도시 통행수요예측에 있어서 기본적으로 광역적이고 장기적인 측면에서의 교통수요예측을 대상으로 하고 있음

한편, 단기적이고 국부적인 단일 사업의 경우에 있어서 목표연도에 대한 주변지역의 교통수요를 예측하는 방법은 주로 기존의 교통관련 연구자료를 이용한 증가율을 적용하는 방법이 이용되어지고 있음

일반적으로 교통수요예측은 대상사업에 대한 분석 목표연도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우에 대비하여 사업을 시행하였을 경우의 사업지 및 그 주변지역의 교통 영향을 분석하는 일련의 과정임

본 검토서의 시간적 범위는 다음과 같이 설정하였음

- 기준년도 : 2023년
- 목표년도 : 2028년(완공후 1년)

2. 도시교통지표

가. 서울특별시 장래 인구 전망

서울특별시의 장래 인구 예측 결과, 2019년 9,535,732인에서 목표연도인 2028년에는 9,129,626인에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2019년~2025년 -0.51%, 2025년~2030년 -0.43%의 감소추이를 보일 것으로 나타났음

< 서울특별시 장래 인구 예측 >

구 분	2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
						'19~'25	'25~'30
인 구	9,535,732	9,342,686	9,248,418	9,129,626	9,051,693	-0.51%	-0.43%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2028년)임.
자료 : 2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도

나. 서울특별시 장래 목적통행량 예측

서울특별시의 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2019년 24,147,835통행/일에서 목표연도인 2028년에는 23,548,493통행/일에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2019년~2025년 -0.11%, 2025년~ 2030년 -0.61%의 감소추이를 보일 것으로 나타났음

< 서울특별시 장래 목적통행량 예측 >

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
							'19~'25	'25~'30
가정기반	통 근	11,219,550	11,413,775	11,509,726	11,296,970	11,155,233	0.43%	-0.62%
	통 학	2,603,204	2,208,260	2,033,930	1,907,295	1,827,641	-4.03%	-2.12%
	학 원	879,170	762,083	709,715	667,774	641,299	-3.51%	-2.01%
	쇼 핑	1,589,085	1,626,274	1,644,730	1,658,088	1,667,076	0.58%	0.27%
	기 타	4,615,564	4,639,612	4,652,478	4,609,344	4,581,352	0.13%	-0.31%
비가정기반	업 무	1,811,549	1,915,146	1,969,256	1,963,354	1,959,419	1.40%	-0.10%
	쇼 핑	233,381	238,748	241,493	237,530	234,877	0.57%	-0.55%
	기 타	1,196,332	1,217,527	1,227,923	1,208,138	1,195,360	0.44%	-0.54%
합계		24,147,835	24,021,423	23,989,251	23,548,493	23,262,257	-0.11%	-0.61%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2028년)임.
자료 : 2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도

다. 서울특별시 장래 수단통행량 예측

서울특별시의 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2019년 27,542,608통행/일에서 목표연도

인 2028년에는 27,944,428통행/일에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2019년~2025년 0.38%, 2025년~ 2030년 -0.28%의 감소추이를 보일 것으로 나타났음

< 서울특별시 장래 수단통행량 예측 >

(단위 : 통행/일, %)

구 분	2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
						'19~'25	'25~'30
승용차	7,699,147	7,680,686	7,669,651	7,555,181	7,479,193	-0.06%	-0.50%
택시	1,772,256	1,780,067	1,783,640	1,757,019	1,739,812	0.11%	-0.50%
버스	3,689,780	3,726,816	3,745,644	3,712,034	3,689,602	0.25%	-0.30%
지하철	4,968,129	5,392,440	5,618,466	5,667,489	5,699,385	2.07%	0.29%
버스+지하철	2,266,164	2,475,169	2,586,278	2,618,220	2,639,715	2.23%	0.41%
기타	7,147,132	6,898,854	6,777,831	6,634,486	6,539,294	-0.88%	-0.71%
합계	27,542,608	27,954,032	28,181,510	27,944,428	27,787,001	0.38%	-0.28%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2028년)임.
자료 : 2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도

라. 서울특별시 장래 총통행량 예측

본 사업의 인당 목적통행은 목표연도인 2028년 2.58통행/인으로 나타났으며, 인당 수단통행은 목표연도인 2028년 3.06통행/인으로 예측되었음

< 서울특별시 장래 수단통행량 예측 >

(단위 : 통행/일, %)

구 분	2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
						'19~'25	'25~'30
인구수(인)	9,535,732	9,342,686	9,248,418	9,129,626	9,051,693	-0.51%	-0.43%
목적통행량(통행)	24,147,835	24,021,423	23,989,251	23,548,493	23,262,257	-0.11%	-0.61%
수단통행량(통행)	27,542,608	27,954,032	28,181,510	27,944,428	27,787,001	0.38%	-0.28%
1인당목적통행량 (통행/인)	2.53	2.57	2.59	2.58	2.57	0.39%	-0.15%
1인당수단통행량 (통행/인)	2.89	2.99	3.05	3.06	3.07	0.90%	0.13%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2028년)임.
자료 : 2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도

3. 사업 미시행시 교통수요 예측

가. 자연증가 교통량 예측

사업미시행시 교통량이란 사업시행과는 무관하게 목표년도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 인접지역개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있음

사업 미시행시 교통수요 예측년도는 「교통영향평가 지침(2021.4.13., 국토교통부」제5조제1항을 준용하여 사업완공년도(2027년) 1년후인 2028년을 목표연도로 설정하였으며, 이에 준하는 모든 분석을 시행하였음

교통영향평가의 분석 기준년도인 2023년을 기준으로 장래 목표년도 사업미시행시 교통량을 예측하기 위해서는 자연증가에 의한 교통량과 사업지 주변 개발계획을 고려하여 사업미시행시 교통량을 예측하고 자연증가에 의한 증가율은 서울시의 사회적, 경제적 여건을 고려하여 수립된 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도」에서 제시하고 있는 인구, 목적별 통행량 및 수단별 통행량 등을 고려하여 예측함

따라서, 본 과업에서는 자연증가에 의한 교통수요 예측을 위해 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도」에서 제시하는 서울특별시 승용차 수단통행량 증가율(2019년~2025년 -0.06%, 2025년~2030년 -0.50%)을 적용하여 미시행시 교통량을 예측하였음

나. 주변지역 개발계획에 따른 교통량 예측

사업 미시행시의 교통량 예측시, 자연증가 교통량에 주변지역 개발계획에 따른 교통량 예측결과를 반영하여야 함

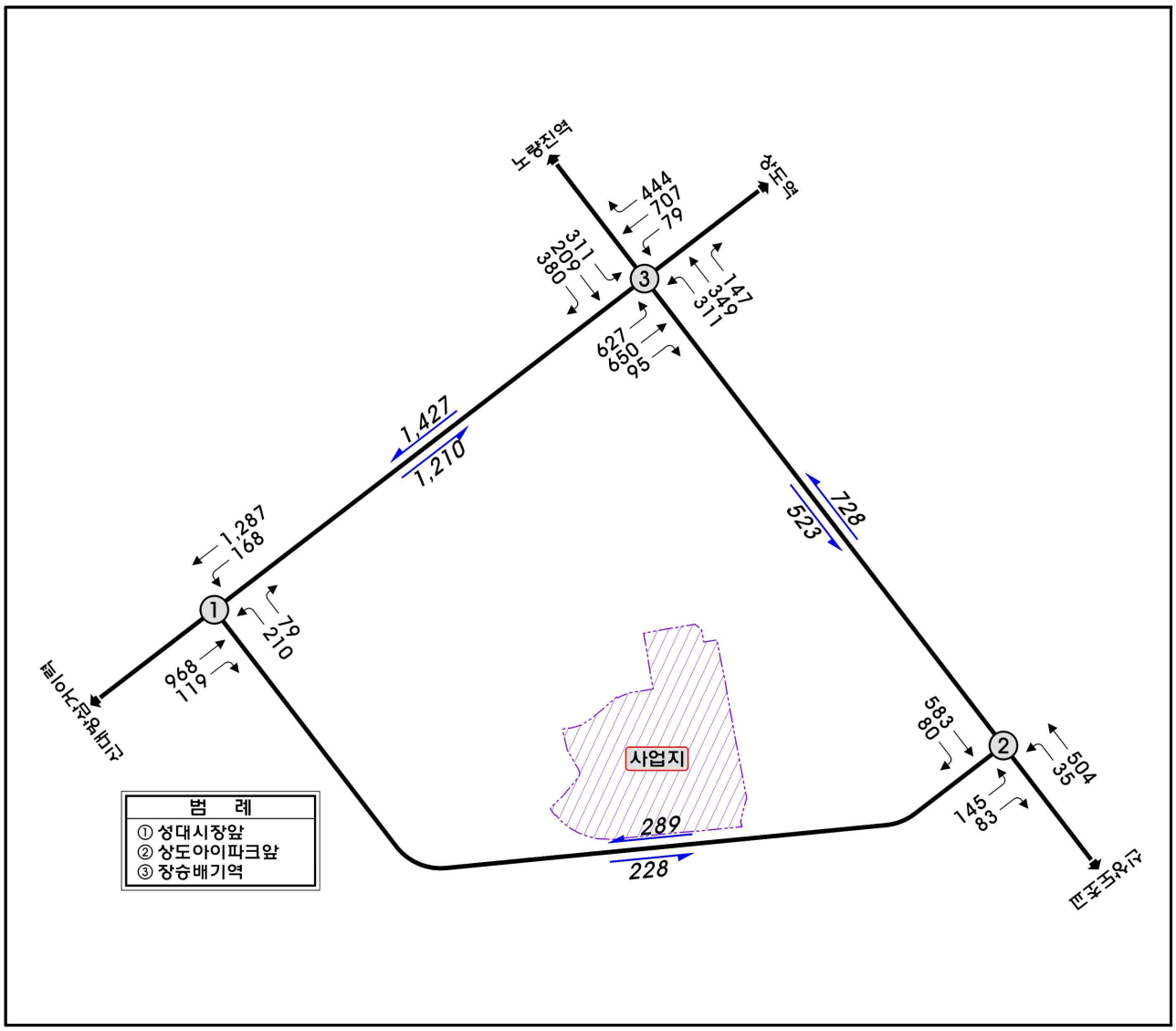
본 사업지 주변지역의 개발계획은 다음과 같음

< 주변지역 개발계획 및 발생교통량(08:00~09:00시) >

(단위 : pcu/h)

구 분	2028년		
	유 입	유 출	계
동작구 상도동 산65-47번지 일대 공동주택 신축[1)]	10	186	196
동작구 산도동 182-13번지 일원 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획 교통영향평가[2)]	198	567	765

주 : 주변지역 개발계획의 발생교통량은 본 사업의 목표연도에 맞게 보정하였음
자료 : 1) 동작구 상도동 산65-74번지 일대 공동주택 신축 교통영향평가(변경심의), 2019, (주)도시발전연구원
2) 동작구 산도동 182-13번지 일원 장승배기역세권 공공임대주택 건립에 의한 지구단위계획 교통영향평가, 2018, ㈜KTS엔지니어링



< 사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2028년, 08:00~09:00, 대/시) >

다. 사업 미시행시 간선도로 서비스수준 분석 결과

간선도로 서비스수준 분석 결과 평균 통행속도는 15.4km/h～36.6km/h, 서비스수준은 "B~E"수준인 것으로 분석되었음

< 사업 미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2028년, 08:00～09:00) >

구 간		구간길이 (m)	평균제어지체 (초/대)	구간통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
성대로	①성대시장앞→②상도아이파크앞	1,100	42.07	36.6	C
	②상도아이파크앞→①성대시장앞		69.74	29.2	C
상도로	③장승배기역→①성대시장앞	800	79.36	22.5	D
	①성대시장앞→③장승배기역		92.65	20.4	D
장승배기로	③장승배기역→②상도아이파크앞	500	38.89	25.2	D
	②상도아이파크앞→③장승배기역		84.45	15.4	E

라. 사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

교차로 서비스수준 분석 결과, 평균지체는 31.1~103.8초/대로 분석되었으며, 서비스수준은 "C～F"로 분석되었음

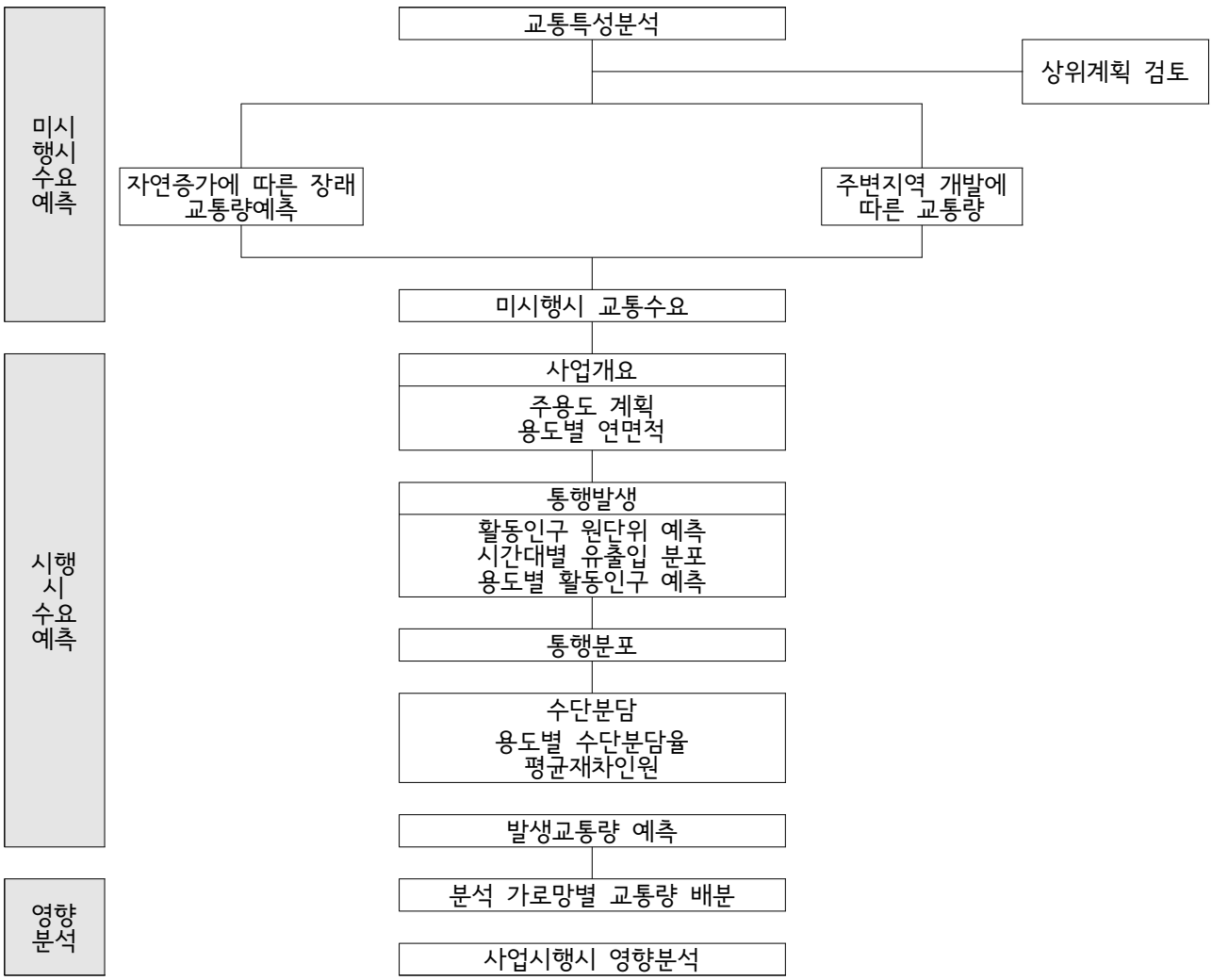
< 사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2028년, 08:00~09:00) >

교 차 로 명	신호운영	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 성대시장앞	신호	2,831	51.2	D
② 상도아이파크앞	신호	1,430	31.1	C
③ 장승배기역	신호	4,309	103.8	F

4. 사업시행시 교통수요예측

교통수요추정은 장래 교통수요를 사전에 예측하는 과정으로 이는 교통계획 수립의 기초자료가 되며 장래 교통체계상의 문제점을 진단하고 이에 대응하는 개선안을 제시할 수 있기 때문에 교통시설계획의 토대를 마련해 줌

이러한 예측모형으로는 일반적으로 대상사업의 영향정도에 따라 크게 전통적인 4단계 접근방법과 교통축 분석방법(Corridor Analysis)으로 구분할 수 있으며, 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 수단선택(Modal Split), 통행배분(Trip Assignment) 과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 교통영향권을 설정하여 교통존별 토지이용과 통행발생간의 상관관계를 분석하여 장래 교통수요를 예측하며, 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기 교통계획 수립에 적용되고 있음



< 교통수요 예측과정 >

가. 통행발생

1) 용도별 면적개요

본 과업은 상도동 244번지 일대에 공동주택 및 근린생활시설을 신축하는 주택정비형 재개발사업으로 총 연면적은 162,726.26㎡이며, 용도별 면적계획은 다음과 같음

<용도별 면적개요>

용도	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	주차장면적 (㎡)	합계(계약면적)	
					면적(㎡)	비율(%)
공동주택	1,191	75,483.79	30,145.22	54,468.00	160,097.01	98.4%
근린생활시설	-	970.20	949.81	709.25	2,629.26	1.6%
합계	1,191	76,453.99	31,095.03	55,177.25	162,726.27	100.0%

2) 사업지 총 활동인구 예측

활동인구란 본 사업지와 관련된 상근인구, 이용인구를 합한 교통유발 인구를 뜻하며, 사업지와 유사한 입지를 갖는 시설의 용도별 원단위를 적용하여 예측하였음

활동인구 예측을 위해 본 사업지의 용도별 면적계획을 분석하고, 본 사업지와 유사한 시설에 대한 문헌자료를 활용하여 비교·분석하였음

근린생활시설의 경우 전체연면적중 차지하는 비율(1.6%)이 낮고 이용인구 대부분인 본 사업지내 상주인구일 것으로 추정되는 바 통행발생량 예측에서 제외하였음

<유사시설 활동 원단위>

구분	유사시설	세대수(세대)	적용원단위(인/세대)	
			상주인구	방문인구
주거1	미아 제3구역 주택재개발정비사업	152	3.23	0.91
주거2		399	3.30	1.01
주거3		428	3.76	1.07

주 : 원단위는 본사업의 기준년도에 맞게 보정하였음
자료 : 미아 제3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2020, 보광토탈이엔지(주)

본 사업지의 장래 2026년 활동인구 예측결과 5,228인/일로 예측되었음

<2028년 활동인구 예측>

구분	세대수(세대)	적용원단위(인/세대)		상주인구 (인/일)	방문인구 (인/일)	활동인구계 (인/일)
		상주인구	방문인구			
주거1	263	3.23	0.89	849	234	1,083
주거2	606	3.30	0.99	2,000	598	2,598
주거3	322	3.76	1.04	1,211	336	1,547
합 계	1,191	-	-	4,060	1,168	5,228

3) 사업지 1일 총통행량 예측

장래 목표연도별 1일 총통행량 예측을 위하여 사업지의 활동인구 중 상주인구에 대해서는 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도」에서 제시한 2028년 목적통행횟수(2.59통행/인)를 적용하였으며, 방문인구는 통행특성을 고려하여 2.0통행/인/일을 적용하였음

<2028년 1일 총통행량 예측>

(단위: 통행/일)

구 분	세대수(세대)	상주인구	방문인구	계
주거1	263	2,199	468	2,667
주거2	606	5,180	1,196	6,376
주거3	322	3,136	672	3,808
합 계	1,191	10,515	2,336	12,851

4) 시간대별 유출입인구 및 통행량 예측

본 사업 시행에 따른 유출입 인구의 시간대별 배분을 위하여 유사시설 문헌조사를 실시하였으며, 그에 따른 시간대별 유출입 인구 예측 결과는 다음과 같음

<시간대별 유출입구 분포비>

(단위 : %)

구분	공 동 주 택							
	통근		통학		기타		방문인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	-	11.8	-	7.7	-	-	-	-
07:00-08:00	-	35.3	-	44.2	-	1.9	-	-
08:00-09:00	-	41.2	-	48.1	-	7.5	1.7	-
09:00-10:00	-	8.2	-	-	1.9	5.7	5.1	1.7
10:00-11:00	-	3.5	-	-	5.7	7.5	6.8	6.8
11:00-12:00	-	-	-	-	5.7	9.4	8.5	6.8
12:00-13:00	-	-	-	-	7.5	7.5	8.5	6.8
13:00-14:00	-	-	-	-	9.4	7.6	9.9	6.8
14:00-15:00	-	-	1.9	-	9.4	9.4	11.9	9.9
15:00-16:00	1.2	-	3.8	-	13.2	9.5	11.9	8.5
16:00-17:00	3.5	-	11.5	-	13.2	11.3	10.2	10.2
17:00-18:00	5.9	-	17.3	-	11.3	11.3	10.2	11.9
18:00-19:00	24.7	-	21.3	-	11.3	5.7	6.8	10.2
19:00-20:00	27.1	-	19.2	-	7.6	5.7	5.1	8.5
20:00-21:00	23.5	-	13.5	-	3.8	-	3.4	6.8
21:00시 이후	14.1	-	11.5	-	-	-	-	5.1
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 미아 제3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2020, 보광토탈이엔지(주)

<용도별 시간대별 통행량 예측 - 2028년>

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분	공 동 주 택							
	통근		통학		기타		방문인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	-	349	-	44	-	-	-	-
07:00-08:00	-	1,045	-	254	-	33	-	-
08:00-09:00	-	1,220	-	277	-	129	20	-
09:00-10:00	-	243	-	-	33	98	60	20
10:00-11:00	-	104	-	-	98	129	79	79
11:00-12:00	-	-	-	-	98	162	99	79
12:00-13:00	-	-	-	-	129	129	99	79
13:00-14:00	-	-	-	-	162	131	116	79
14:00-15:00	-	-	11	-	162	162	139	116
15:00-16:00	36	-	22	-	227	164	139	99
16:00-17:00	104	-	66	-	227	195	119	119
17:00-18:00	175	-	99	-	195	195	119	139
18:00-19:00	731	-	122	-	195	98	79	119
19:00-20:00	802	-	110	-	131	98	60	99
20:00-21:00	696	-	78	-	66	-	39	79
21:00시 이후	417	-	67	-	-	-	-	61
합계	2,961	2,961	575	575	1,723	1,723	1,167	1,167

5) 수단분담

본 과업에서는 장래 목표연도별 수단분담률 예측을 위해 문헌조사 자료를 토대로 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도」상의 수단분담율의 연평균 증가율을 보정하여 수단 분담률을 도출하였음

<목표연도 교통수단 분담률(2028년)>

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	지하철	기타	합계
공동주택	통근	33.5	4.7	25.2	29.8	6.8	100.0
	통학	9.4	3.8	31.7	32.4	22.7	100.0
	기타	27.8	5.6	23.8	29.8	13.0	100.0
	방문인구	30.0	6.7	23.0	26.8	13.5	100.0

주 : 각 수단분담율은 본사업의 기준년도에 맞게 보정하였음
자료 : 미아 제3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2020, 보광토탈이엔지(주)

장래 목표연도 사업시행시 수단별 총 통행량 예측결과는 다음과 같음

< 수단별 통행량 예측(2028년) >

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		기타		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	-	121	-	18	-	103	-	119	-	35	-	396
07:00-08:00	-	384	-	62	-	352	-	403	-	133	-	1,334
08:00-09:00	6	471	1	75	5	426	5	492	3	163	20	1,627
09:00-10:00	27	114	6	17	22	89	26	106	12	33	93	359
10:00-11:00	51	95	10	17	41	75	50	90	24	35	176	312
11:00-12:00	57	69	12	14	46	57	56	69	26	32	197	241
12:00-13:00	66	60	14	12	54	49	65	59	30	28	229	208
13:00-14:00	80	60	17	12	66	49	79	60	37	28	279	209
14:00-15:00	88	80	18	17	74	66	89	79	42	37	311	279
15:00-16:00	119	76	25	16	102	62	123	76	56	34	425	264
16:00-17:00	140	90	29	19	128	73	152	90	68	41	517	313
17:00-18:00	158	96	31	20	148	78	174	95	75	44	586	333
18:00-19:00	334	63	55	13	287	50	337	61	114	29	1,127	216
19:00-20:00	333	57	53	12	282	46	330	56	106	26	1,104	197
20:00-21:00	270	24	43	6	225	18	262	21	80	11	880	80
21:00시 이후	149	18	21	5	127	14	145	17	44	8	486	62
합 계	1,878	1,878	335	335	1,607	1,607	1,893	1,893	717	717	6,430	6,430

6) 발생교통량 예측

목표연도 수단별 유출입인구와 분담율을 토대로 발생교통량을 예측하기 위해 본 교통성 검토서에서는 유사시설의 문헌조사를 통해 평균 재차인원을 산출한 후 이를 고려하여 목표연도 발생교통량을 예측하였음

대중교통의 경우에는 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 단순한 접근수단으로서 사업시행에 따른 발생교통량과는 무관하므로, 버스를 제외한 승용차, 택시로 구분하여 발생교통량을 추정하였음

< 평균 재차인원 >

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.45	1.54
	방문인구	1.45	1.54

< 발생교통량 예측결과 >

(단위 : 대/시, 대/일)

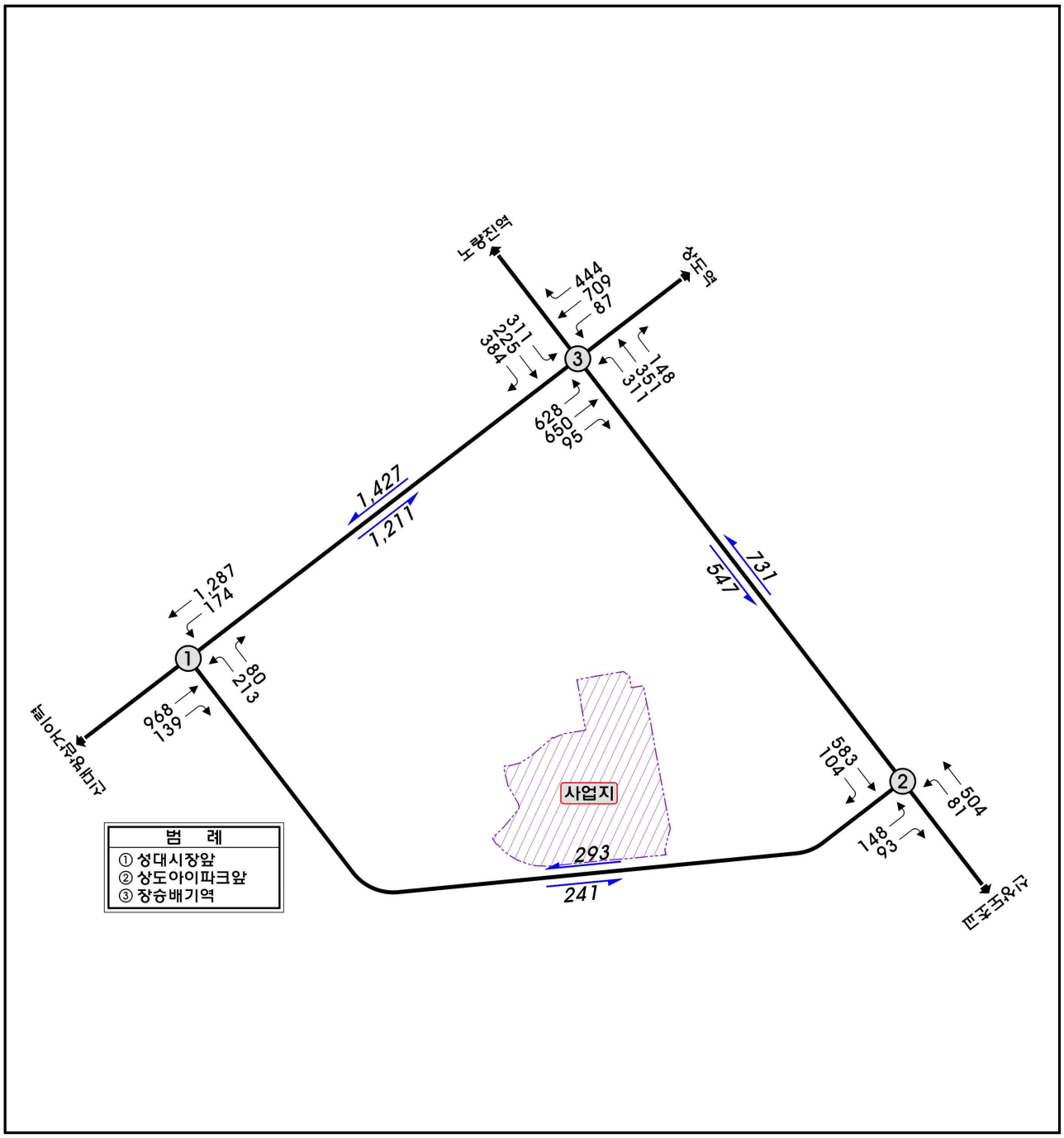
구 분	2028년						
	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	-	83	-	12	-	95	95
07:00-08:00	-	265	-	40	-	305	305
08:00-09:00	4	325	1	49	5	374	378
09:00-10:00	19	79	4	11	23	90	112
10:00-11:00	35	66	6	11	42	77	118
11:00-12:00	39	48	8	9	47	57	104
12:00-13:00	46	41	9	8	55	49	104
13:00-14:00	55	41	11	8	66	49	115
14:00-15:00	61	55	12	11	72	66	139
15:00-16:00	82	52	16	10	98	63	161
16:00-17:00	97	62	19	12	115	74	190
17:00-18:00	109	66	20	13	129	79	208
18:00-19:00	230	43	36	8	266	52	318
19:00-20:00	230	39	34	8	264	47	311
20:00-21:00	186	17	28	4	214	20	235
21시 이후	103	12	14	3	116	16	132
계	1,295	1,295	218	218	1,513	1,513	3,026

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

나. 사업 교통수요예측 결과

1) 사업시행시 가로 및 교차로 교통량

주변가로 및 사업지 첨두시(08:00~09:00) 발생교통량을 합산하여 사업시행시 교통량을 산출하였음



< 사업 시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2028년, 08:00~09:00, 대/시) >

2) 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

간선도로 서비스수준 분석 결과 평균 통행속도는 15.0km/h～37.0km/h, 서비스수준은 "B~E"수준인 것으로 분석되었음

< 사업 시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2028년, 08:00～09:00) >

구 간		구간길이 (m)	평균제어지체 (초/대)	구간통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
성대로	①성대시장앞→②상도아이파크앞	1,100	41.14	37.0	C
	②상도아이파크앞→①성대시장앞		79.95	27.1	D
상도로	③장승배기역→①성대시장앞	800	79.96	22.4	D
	①성대시장앞→③장승배기역		92.95	20.3	D
장승배기로	③장승배기역→②상도아이파크앞	500	39.36	25.0	D
	②상도아이파크앞→③장승배기역		87.46	15.0	E

3) 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

교차로 서비스수준 분석 결과, 평균지체는 37.2～107.3초/대로 분석되었으며, 서비스수준은 "C~F"로 분석되었음.

< 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2028년, 08:00~09:00) >

교 차 로 명	신호운영	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 성대시장앞	신호	2,861	57.0	D
② 상도아이파크앞	신호	1,513	37.2	C
③ 장승배기역	신호	4,343	107.3	F

5. 주차수요 예측

가. 법정주차대수 산정

주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정범위내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음.

이에 본 과업에서는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2022.12.30」의 제20조 제1항의 [별표2]에 따라 적용한 법정주차대수를 산정하였음

< 부설주차장 설치대상시설물 종류 및 설치기준 >

시설물	최고한도
3. **제1종 근린생활시설** (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), **제2종 근린생활시설**, 숙박시설	**시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	**「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대)이상으로 한다.** 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조 제1항 [별표2]

법정주차대수 산정결과 1,076대로 산정됨.

< 법정주차대수 산정결과 >

구분		세대수	전용/연면적(㎡)	설치기준(서울시)		산정대수		법정대수
				면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동주택	39type	91	3,626.35	75	0.8	48.4	73	73
	48type	172	8,402.20	75	0.8	112.0	138	138
	59type	606	36,269.10	75	0.8	483.6	485	485
	84type	322	27,341.02	75	1.0	364.5	322	365
근린생활시설		-	2,070.00	134	-	15.4	-	15
합계		195	-	-	-	-	-	1,076

나. 주차수요 예측

1) 주차발생 원단위 산출

본 분석에서는 주차발생 원단위 산출을 위하여 유사시설 문헌조사를 토대로 원단위를 산정한 후 장래 목표년도에 대해서 주차수요를 예측함.

근린생활시설의 경우 전체 연면적에서 차지하는 비율(1.6%)이 적고, 이용인구 대부분이 상주인구일 것으로 사료되는바 주차수요 예측에서 제외하였음.

< 유사시설 주차발생 원단위 >

구분	유사시설	세대수(세대)	적용원단위(인/세대)
주거1	미아 제3구역 주택재개발정비사업	152	1.0
주거2		399	1.0
주거3		428	1.23

주 : 원단위는 본사업의 기준년도에 맞게 보정하였음
자료 : 미아 제3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2020, 보광토탈이엔지(주)

2) 주차수요 예측

장래 주차발생 원단위는 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도」에서 제시하고 있는 1인당 승용차 수단통행 증가율('23~28 : 0.13%)을 적용하여 장래 목표연도별 주차수요 원단위를 산정함.

또한, 주차이용효율은 본 사업지의 주차규모를 고려하여 1.0을 적용하였음.

본 사업지의 주차수요는 목표년도 2028년에 1,277대로 예측됨.

< 장래 주차수요예측 결과 (2028년) >

구분	세대수 (세대)	원단위 (대/세대)	주차이용효율	주차수요 (대)
주거1	263	1.01	1.0	266
주거2	606	1.01	1.0	612
주거3	322	1.24	1.0	399
합 계	-	-	-	1,277

3) 주차수요 예측결과 종합

본 사업지의 법정주차대수는 1,076대로 나타났으며, 원단위법에 의한 목표년도(2028년) 주

차수요 예측결과는 1,277대로 예측되었음.

본 사업지의 계획주차대수는 총 1,533대로 법정주차대수 대비 142.5%, 주차수요 대비 120.1%를 확보하고 있음.

< 장래 주차수요예측 결과 종합 (2028년) >

구분	법정주차대수 (대) Ⓐ	계획주차대수 (대) Ⓑ	주차수요 (원단위법) (대) Ⓒ	확보비율(%)	
				법정대비 Ⓑ/Ⓐ	수요대비 Ⓑ/Ⓒ
결 과	1,076	1,533	1,277	142.5	120.1

Ⅳ. 교통처리계획

가. 교통처리계획안

<table>
<tr><th>구 분</th><th>지점</th><th>교 통 처 리 계 획 안</th></tr>
<tr><td>주 변
관 련
계 획</td><td>-</td><td>• 사업지 주변 관련계획 반영(교통영향평가 완료 사업)
- 상도11구역 공동주택 신축사업(변경심의, 2019년),
사업지 남동측 도로개설계획 반영
- 상도스타리움 역세권 공공임대주택 신축사업(변경심의, 2018년)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">발 생
교통량
및주차</td><td>-</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>유 입</th><th>유 출</th><th>합 계</th></tr>
<tr><td>오전첨두시(대/시)</td><td>5</td><td>374</td><td>378</td></tr>
<tr><td>오후첨두시(대/시)</td><td>266</td><td>52</td><td>318</td></tr>
<tr><td>1일발생량(대/일)</td><td>1,513</td><td>1,513</td><td>3,026</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 법정주차 1,076대, 계획주차 1,533대(법정의 142.5%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">진출입
동 선</td><td>-</td><td>• 도로·구간별 차로운영계획 수립
- 'D'단면 구간(성대로) : 현황 12.0m -> 변경 16.0m(3차로)
- 'E'단면 구간(성대로) : 현황 6.0m -> 변경 8.0m(2차로)
- 'F'단면 구간(성대로11길) : 현황 7.5m -> 변경 10.5m(2차로))
- 'G'단면 구간(성대로21가길) : 현황 6.0m -> 변경 18.0m(2차로)
- 'H'단면 구간(성대로21가길) : 현황 4.0m -> 변경 8.0m
- 'I'단면 구간(성대로21가길) : 현황 4.0m, 일방통행 지정</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 'E'단면 구간(성대로) 로 단계별 차로운영계획 수립
- 남측블록 구획정리전 : 폭원 8.0m, 2차로 운영
- 남측블록 구획정리후 : 폭원 16.0m, 3차로 운영</td></tr>
<tr><td>Ⓐ</td><td>• 사업구역 특성을 고려한 사업지 진출입구 위치 선정(3개소)
- 성대로, 성대로11길, 성대로21가길
- 교차로 개설 및 적정회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보 행</td><td>-</td><td>• 사업지 주변도로 보도 신설 : 2.0~3.0m('I'단면구간 제외)
- 공동주택부지내 보도부속형 전면공지 확보(폭원 3.0m)</td></tr>
<tr><td>Ⓑ</td><td>• 사업지 동측 공공보행통로 계획(폭원 3.0m)</td></tr>
<tr><td>기 타</td><td>-</td><td>• 기타 통안전시설 등은 추후 교통영향평가시 반영 예정</td></tr>
</table>

성대로 사업지 남측구간 단계별 처리방안
단 기 안
(남측 블록 구획정리전)
남측블록 구획정리 대안1
(3차로, 노상주차유지안)
남측블록 구획정리 대안2
(3차로)
횡단 면도
위 치 도
교통처리계획
교통처리계획(안)
위 치 도
교통처리계획
구 분
처 리 계 획
주 변
관 련
계 획
발 생
교통량
및주차
진출입
동 선
기 타
• 사업지 주변 관련계획 반영(교통영향평가 완료 사항)
– 상도11구역 공동주택 신축사업(변경심의, 2019년)
사업지 남동측 도로개설계획 반영
– 상도스타리움 역세권 공공임대주택 신축사업(변경심의, 2018년)
• 법정주차 1,076대, 계획주차 1,538대(법정의 142.5%)
• 도로 구간별 차로운영계획 수립
– 'D'단면 구간(성대로) : 현행 12.0m -> 변경 16.0m(3차로)
– 'E'단면 구간(성대로) : 현행 6.0m -> 변경 8.0m(2차로)
– 'F'단면 구간(성대로11길) : 현행 7.5m -> 변경 10.5m(2차로)
– 'H'단면 구간(성대로21가길) : 현행 4.0m -> 변경 8.0m
– 'G'단면 구간(대지내부상생길) : 현행 4.0m->변경 7.0m(2차로)
• 단독블록 구획정리전 : 폭원 8.0m, 2차로 운영
– 남측블록 구획정리후 : 폭원 16.0m, 3차로 운영
• 사업구역 특성을 고려한 사업지 진출입구 위치 선정(3개소Ⓐ)
– 성대로 성대로11길 성대로21가길
– 교차로 개설 및 적정회전반경 확보(R=6.0m)
• 사업지 주변도로 보도 신설 : 2.0~3.0m(단면구간 제외)
– 공동주택부지내 보도부속형 전면공지 확보(폭원 3.0m)
• 사업지 동측 공공보행통로 계획(폭원 3.0m)
• 기타 통안전시설 등은 추후 교통영향평가시 반영 예정
구 분
유 입
유 출
합 계
오전첨두시(대/시)
5
374
378
오후첨두시(대/시)
266
52
318
1일발생량(대/일)
1,513
1,513
3,026

Ⅶ

환경성 검토서

제1장 환경성검토 스코핑 보고서

1.1 사업의 배경 및 목적

· 본 사업대상지가 위치한 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일원은 “상도4동 도시재생 활성화지역”에 포함된 구역으로 노후·불량 주택이 밀집하게 분포하고, 가파른 경사도로와 폭이 좁고 열악한 도로가 산재하는 등 정비기반시설이 열악한 지역임

· 또한, 사업대상지 인근으로 상도11구역 및 정비사업 추진구역 등이 분포하고 있어 유연한 연결계획과 조화를 이룰 수 있는 정비계획이 필요한 지역으로 “신속통합기획” 후보지로 선정(2021.12)되어, 주택정비형 재개발사업으로 추진 중에 있음

· 따라서, 신속통합기획(안)을 통하여 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고, 주거환경 개선 효과를 극대화할 수 있도록 도시 맥락과 인근 정비사업과의 연계를 고려한 단지 배치와 공공기여시설(신설공원 하부 생활 SOC계획 수립 등)을 조성하고자 함

1.2 환경성검토 실시근거

· 본 환경성검토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항에 의거하여 도시·군관리계획이 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 실시함

< 표 1-1 > 환경성검토 실시근거

구 분	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등) ② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.

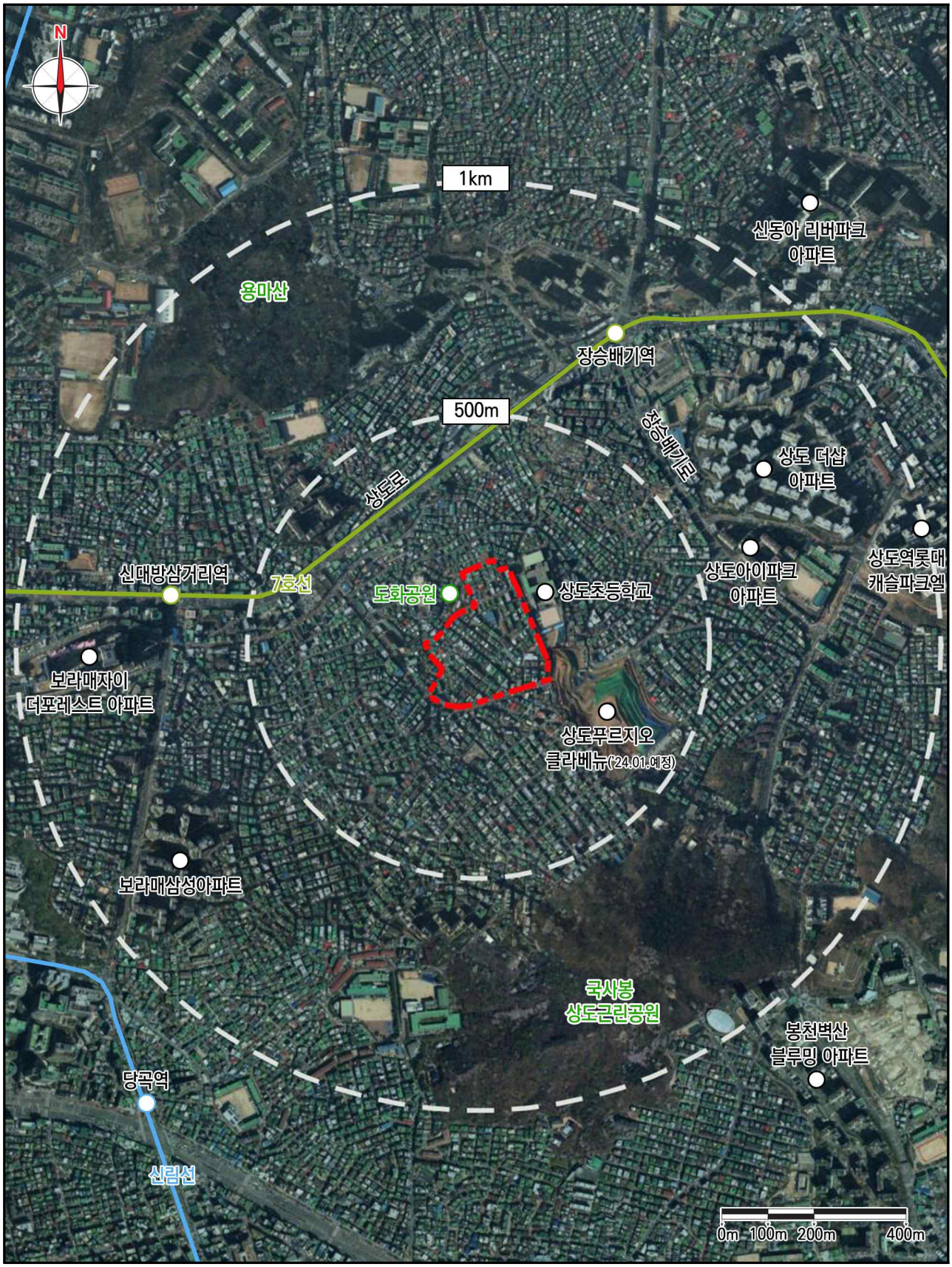
1.3 사업의 내용

1.3.1 사업개요

· 사 업 명 : 상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업(신속통합기획)

· 위 치 : 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일원

· 면 적 : 50,788.45㎡


N
1km
500m
용마산
신동아 리버파크
아파트
장승배기역
장승배기로
상도로
상도 더샵
아파트
상도역롯데
캐슬파크엘
신대방삼거리역
7호선
도화공원
상도초등학교
상도아이파크
아파트
보라매자이
더포레스트 아파트
상도푸르지오
클라베뉴(24.01.예정)
보라매삼성아파트
국사봉
상도근린공원
봉천벽산
블루밍 아파트
당곡역
신림선
0m 100m 200m 400m

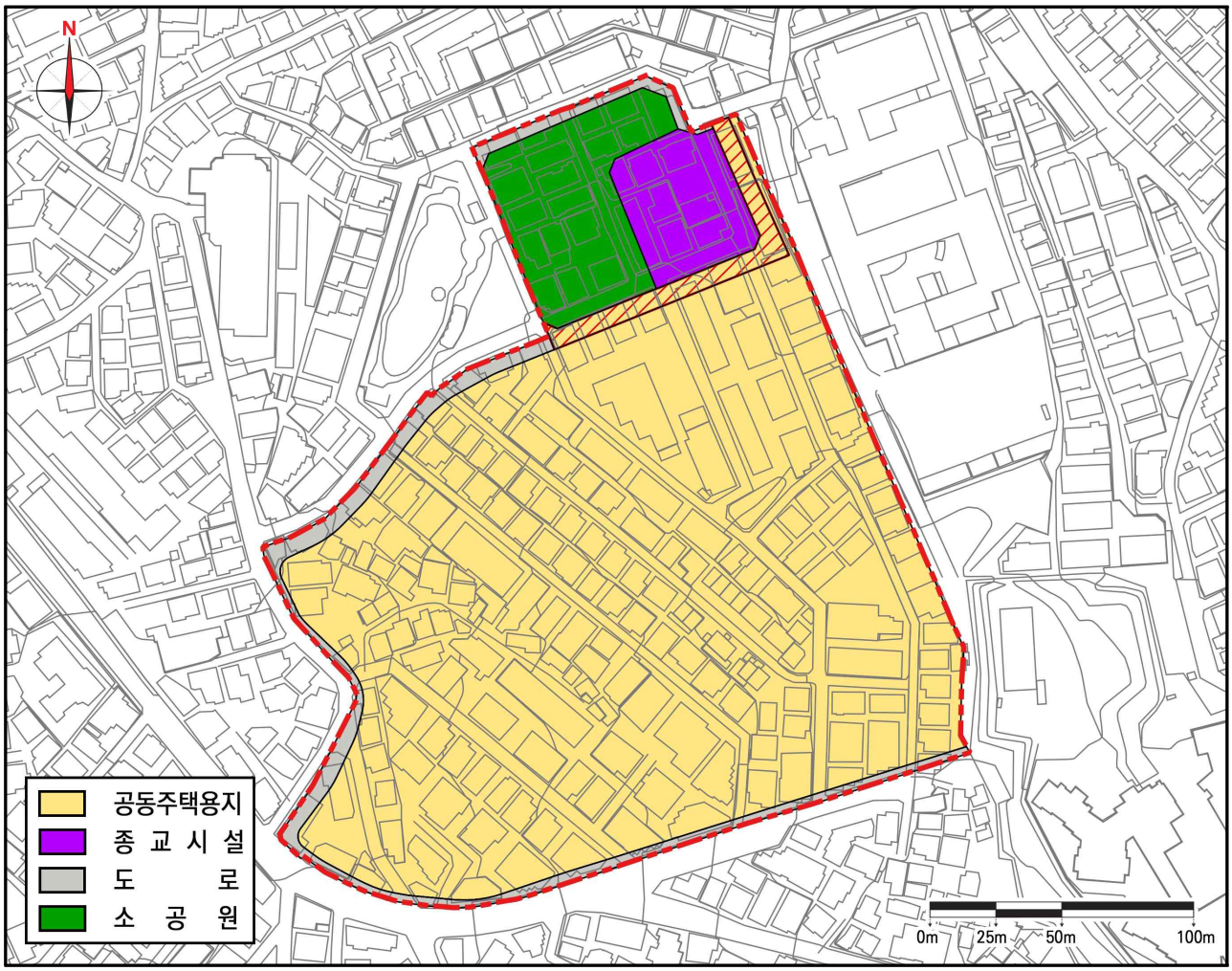
(그림 1-1) 위치도

1.3.2 토지이용계획

< 표 1-1 > 토지이용계획

(단위 : ㎡)

구 분		면 적	비 고
구 역 면 적		50,788.45	
획 지		44,360.25	
	공 동 주 택 용 지	42,154.85	도로 지상권 설정 면적 포함
	종 교 시 설	2,205.40	
정비기반설		6,428.20	
	도 로	2,660.80	
	소 공 원	3,767.40	

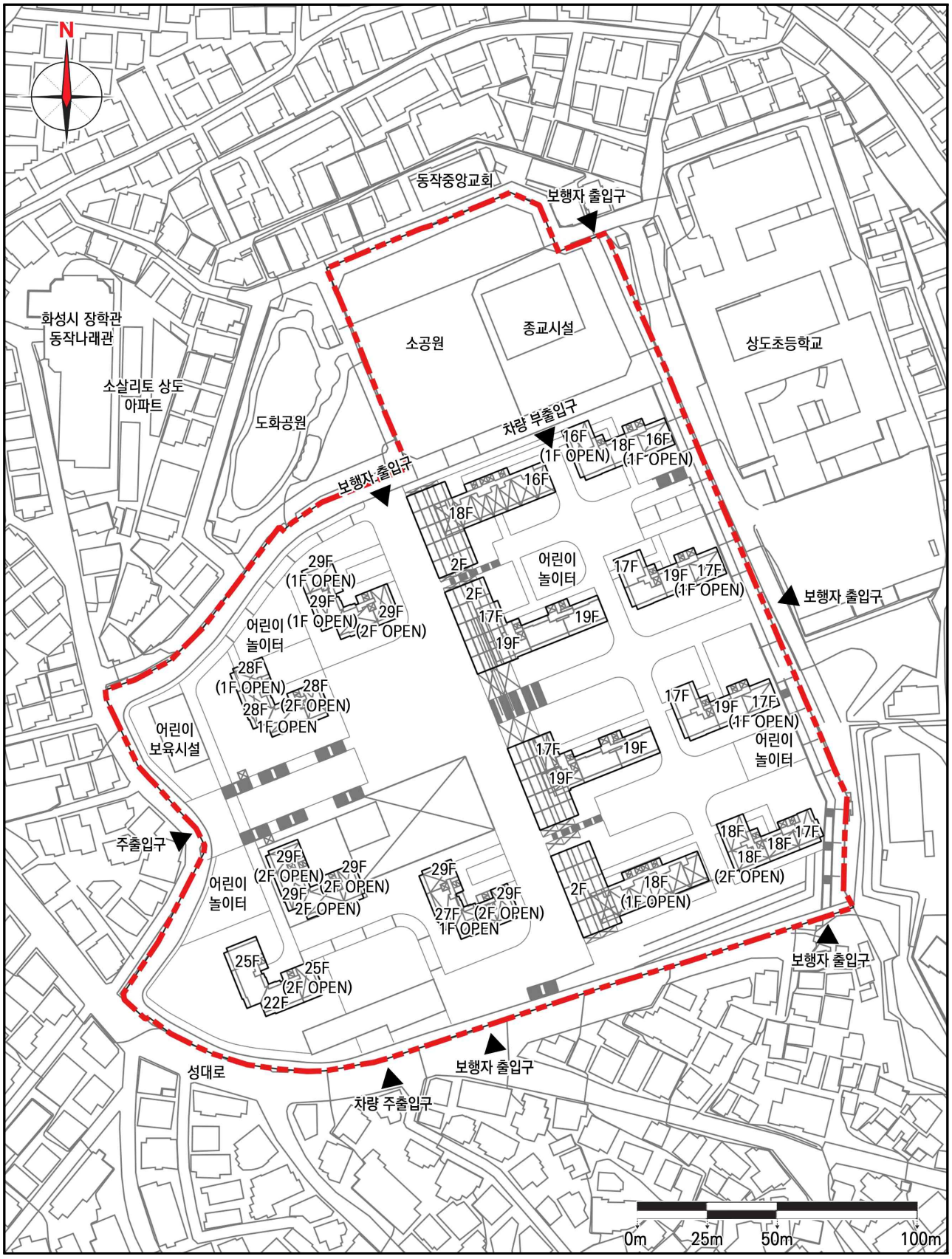


(그림 1-2) 토지이용계획도

1.3.3 건축계획

< 표 1-2 > 건축계획

구 분		내 용	비 고
지역·지구		도시지역, 제2종일반주거지역. 상도14구역 주택재개발 정비구역	
구역면적 (㎡)		50,788.45	
대지면적 (㎡)		42,154.85	
주 용 도		공동주택 및 부대복리시설	
최고층수		29층	86m
세대수 (세대)	분 양	973	
	임 대	218	
	합 계	1,191	
건축면적(㎡)		10,510.00	
건 폐 율(%)		24.93	법정 60%
연면적 (㎡)	지 상	59,290.48	
	지 하	105,307.31	
	합 계	164,597.79	
용 적 률(%)		249.81%	법정 250%
주차대수 (대)	공동주택	1,513	법정 1,060대
	근린생활시설	20	법정 11대
	합 계	1,533	법정 1,071대


N
동작중앙교회
보행자 출입구
화성시 장학관
동작나래관
소살리토 상도
아파트
소공원
종교시설
상도초등학교
도화공원
차량 부출입구
보행자 출입구
16F
(1F OPEN)
18F
16F
(1F OPEN)
16F
18F
2F
어린이
놀이터
17F
19F
17F
(1F OPEN)
보행자 출입구
29F
(1F OPEN)
29F
(1F OPEN)
29F
(2F OPEN)
어린이
놀이터
2F
17F
19F
19F
28F
(1F OPEN)
28F
(2F OPEN)
28F
1F OPEN
17F
19F
17F
(1F OPEN)
어린이
놀이터
어린이
보육시설
17F
19F
19F
주출입구
18F
18F
17F
18F
(2F OPEN)
29F
(2F OPEN)
29F
29F
(2F OPEN)
29F
2F OPEN)
29F
27F
(2F OPEN)
1F OPEN
2F
18F
(1F OPEN)
보행자 출입구
25F
25F
(2F OPEN)
22F
성대로
보행자 출입구
차량 주출입구
0m
25m
50m
100m

(그림 1-3) 배치도

1.4 환경영향요소 추출

· 본 환경성검토의 검토항목은 “서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)”의 환경성검토 항목 및 범위 설정방법을 고려하여 다음과 같이 설정함

< 표 1-3 > 환경성검토 항목군

구 분		항 목
자연생태경		(중점) 비오톱 (일반) 생태네트워크, 동·식물상, 자연환경자산
생활환경	토지환경	(중점) 토지이용 (일반) 토양, 지형·지질
	물 환 경	(중점) 물순환 (일반) 수질, 수리·수문,
	대기환경	(일반) 바람, 열, 대기질·미세먼지, 악취, 온실가스
	기 타	(일반) 친환경적 자원순환, 에너지, 소음·진동, 경관, 휴식 및 여가공간, 일조, 보행친화공간, 전파장해
사회경제경		(일반) 인구, 주거, 산업

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

< 표 1-4 > 검토항목의 선정

검토항목 \ 단계			공사단계	운영단계
자연생태환경		1.1 비오톱	▲	△
		1.2 생태네트워크	◆	○
		1.3 동·식물상	-	-
		1.4 자연환경자산	-	-
생활환경	토지환경	2.1 토지이용	▲	○
		2.2 토 양	▲	-
		2.3 지형·지질	▲	△
	물환경	3.1 물순환, 수리·수문	◆	○
		3.2 수 질	▲	○
	대기환경	4.1 바 람	▲	△
		4.2 열	▲	△
		4.3 대기질·미세먼지	◆	△
		4.4 악 취	-	-
		4.5 온실가스	▲	▲
	기 타	5.1 친환경적 자원순환	◆	△
		5.2 에너지	▲	○
		5.3 소음·진동	◆	△
		5.4 경 관	▲	△
		5.5 휴식 및 여가공간	▲	○
		5.6 일 조	▲	▲
		5.7 보행친화공간	▲	○
		5.8 전파장해	-	-
사회경제환경		6.1 인 구	▲	○
		6.2 주 거	-	-
		6.3 산 업	-	-
영 향		◎ : 개발 후 상당히 좋아짐 ○ : 개발 후 비교적 긍정적임 △ : 개발 후 긍정적이나 효과 미약	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있다 ● : 개발 후 악영향이 크다	

1.5 검토항목 및 범위 설정

검 토 항 목		검 토 방 법	범 위
자연생태환경	비오톱	• 문헌조사 및 현지조사 • 토지이용계획 참고	사업대상지 및 주변지역
	생태네트워크	• 문헌조사 및 현지조사 • 토지이용계획, 녹지 및 식재계획 등 참고	
생활환경	토지이용	• 문헌조사 및 현지조사 • 토지이용계획 참고	
	토 양	• 문헌조사 • 사업계획서 및 관련도면·법령 참고	
	지형·지질	• 문헌조사 및 현지조사 • ArcGIS 활용 지형분석 • 지형도 및 토공계산서 참고	
	물순환, 수리·수문	• 문헌조사 및 현지조사 • 생태면적구적도 등 참고	
	수 질	• 문헌조사 및 현지조사 • 발생원단위 적용을 통한 발생량 산정	
	바 람	• 기상연보 통계분석 • UPIS 기후환경공간유형도 참고	
	열	• UPIS 기후환경공간유형도 참고	
	대기질·미세먼지	• 문헌조사 및 현지조사 • AERMOD 모델링 예측	
	온실가스	• 문헌조사	
	친환경적 자원순환	• 문헌조사 • 환경부 자료 참고	
	에 너 지	• 문헌조사 및 현지조사 • 사업계획서 및 관련도면·법령 참고	
	소음·진동	• 문헌조사 및 현지조사 • 사업계획서 및 관련도면·법령 참고	
	경 관	• 문헌조사 및 현지조사 • 경관시뮬레이션 예측	
	휴식 및 여가공간	• 문헌조사	
	일 조	• 문헌조사 및 현지조사 • Sanalyst 4.0 모델링 예측	
	보행친화공간	• 문헌조사 및 현지조사	
사회경제환경	인 구	• 문헌조사	

제2장 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	비오톱유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	소공원 조성 녹지계획 수립	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	평균표고 49.49m 평균경사 8°, 급경사지 1.0%	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30.13% 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향 계획	
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석(불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지)	공원 및 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	
10. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신·재생에너지 적용 검토	
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	
14. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	
15. 경 관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	
16. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 공원 및 녹지 조성	
17. 일 조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행통로 계획 등 보행환경 개선	
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	

제3장 항목별 검토 설명서 및 제출서류

3.1 환경현황조사·분석, 환경성 예측 및 저감방안

3.1.1 자연생태환경

가. 비오톱

1) 정 의

가) 개념 및 목적

· 비오톱은 본래 생물군집의 서식공간을 의미하나, 서울시의 비오톱은 서울시 전역에 대한 생태현황을 조사하여 지도화한 도시생태현황도 상의 비오톱 유형 및 보전 등급임

· 사업대상지에 대한 비오톱 검토 시 보전가치가 있는 것으로 평가된 비오톱의 변동을 최소화하여 습지, 하천, 초지, 산림 등 도시 속 생물다양성이 유지될 수 있도록 하고, 나아가 훼손된 서식지를 복원, 인공적으로 계획함으로써 도시생태계의 개선을 도모하고자 함

나) 비오톱 검토방법 및 기준

< 표 3-1 > 비오톱유형 평가 등급의 구분

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

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

< 표 3-2 > 개별비오톱 평가 등급의 구분

등 급	개 별 비 오 톱
1등급	• 특별히 보호가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할 수 있도록 적극적인 보전이 필요함
2등급	• 보호할 가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야 함
3등급	• 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 • 비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현빈도가 높은 비오톱임 • 도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

2) 비오톱 현황

· 서울시 도시생태현황도를 활용하여 사업대상지의 비오톱유형 및 개별비오톱 평가 등급 현황을 검토한 결과, 사업대상지 내부 및 주변지역으로 보전가치가 높은 비오톱 유형은 위치하지 않는 것으로 조사됨

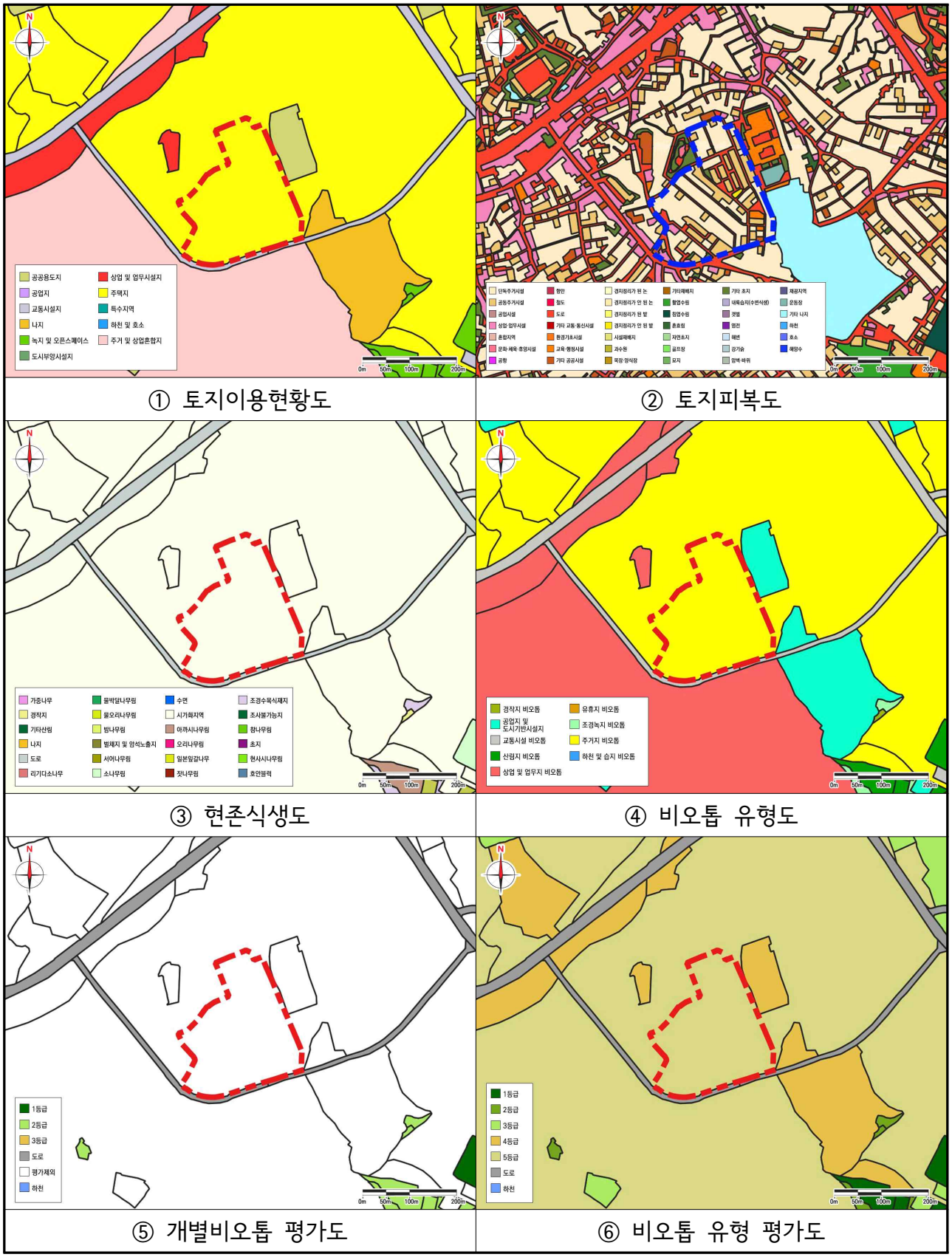
< 표 3-3 > 도시생태현황도 분석결과

구 분	도시생태현황도 분석결과	비 고
토지이용현황도	주택지	
토 지 피 복 도	단독주거시설, 공동주거시설, 도로 등	
현 존 식 생 도	시가화지역	
비 오 톱 유 형 도	주거지 비오톱	
개별비오톱평도	평가제외	1등급(보전지역) 없음
비오톱유형평도	5등급	1등급(절대보전지역) 없음

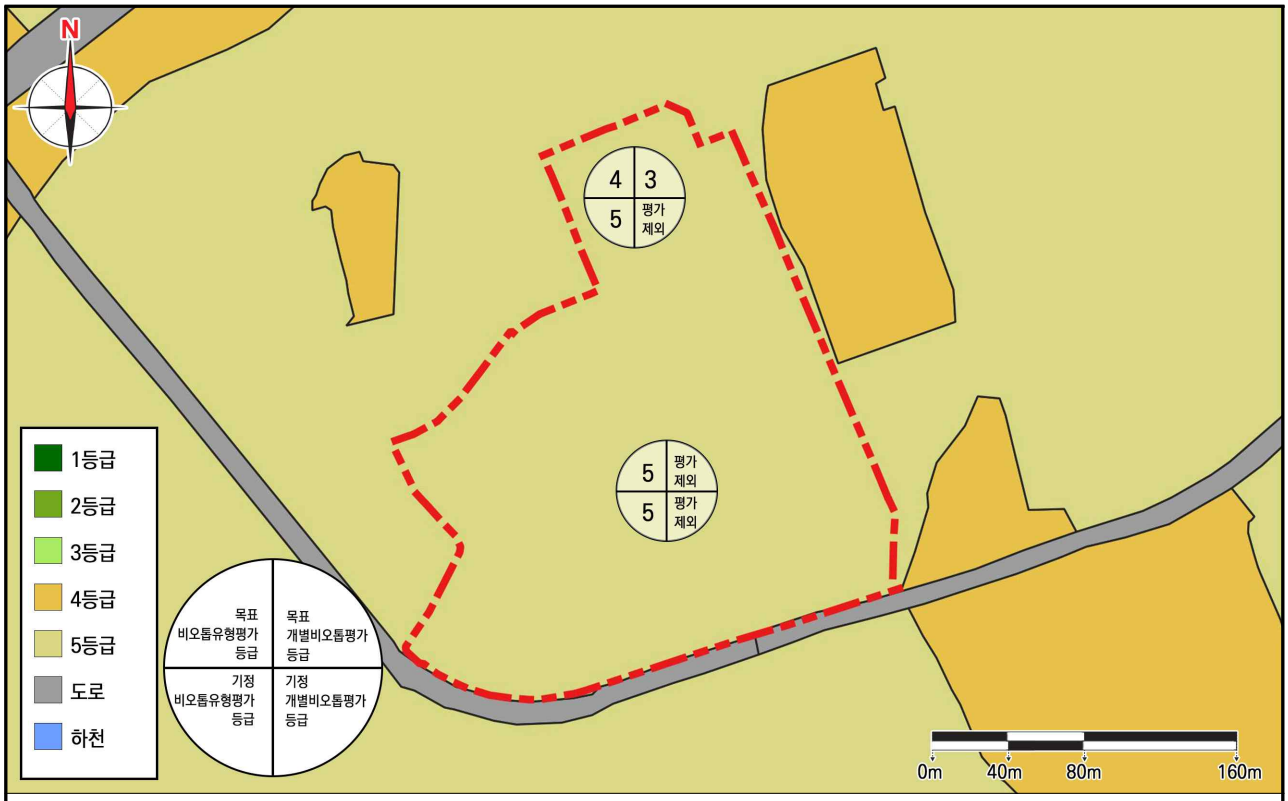
3) 비오톱 변화

· 사업시행 시 소공원 및 조경녹지 계획에 따라 녹지공간이 증가하고, 비오톱 개선 및 보전가치가 상승할 것으로 예측됨

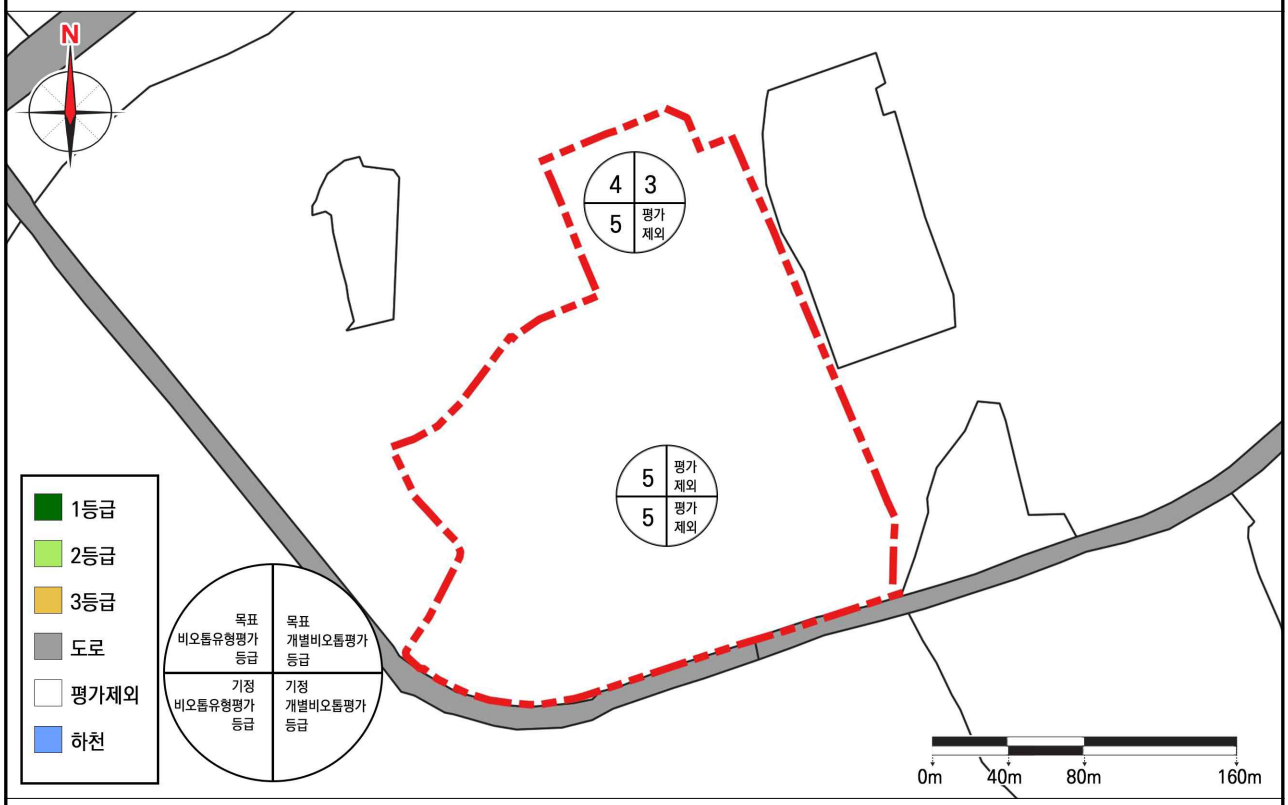
· 따라서, 비오톱유형평가등급은 현재 “5등급”에서 “4등급” 및 “5등급”을 목표로 설정하고, 개별비오톱평가등급은 현재 “평가제외”에서 “평가제외” 유지 및 “3등급”을 목표하는 것으로 계획함



(그림 3-1) 서울특별시 도시생태현황도 분석결과



비오톱유형평가도



개별비오톱평가도

(그림 3-2) 사업시행 전·후 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가

나. 생태네트워크

1) 정 의

· 생태네트워크는 도시생태기능에 필요한 녹지 및 수면이 단절되지 않고 상호 연계될 수 있도록 축 또는 군집의 형태로 녹지가 배치되는 것을 의미하며, 생태네트워크는 도시생태계 보전의 거점이므로 일정 규모 이상의 녹지 확보 및 녹지·수생태 네트워크가 필수적임

· 따라서, 녹지·수생태 면적을 최대한 확보할 수 있도록 유도하되, 면적 확보에만 치중하여 분산되거나 적절하지 않은 위치에 녹지가 계획되는 것을 방지하고, 연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지·수생태 공간의 질적인 측면을 확보하는 데에 목적이 있음

2) 녹지현황

· 사업대상지 내 녹지는 분포하지 않으며, 주변지역은 사업대상지 서측으로 인접하여 도화공원이 위치하고 있음



(그림 3-3) 업대상지 및 주변지역 녹지현황

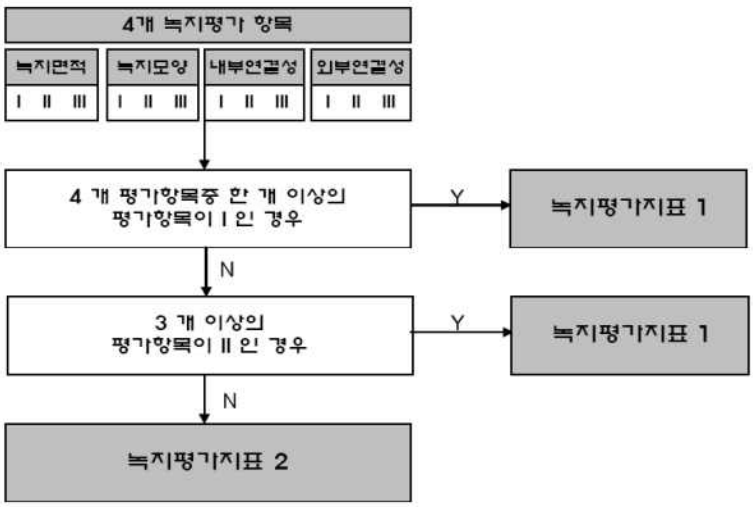
3) 검토기준 및 검토결과

가) 녹지평가지표

(1) 녹지평가지표 평가기준

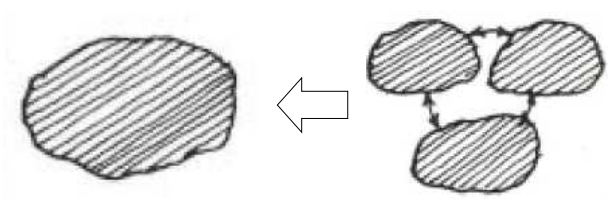
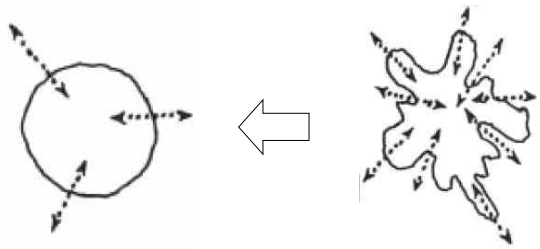
· 녹지평가지표의 달성여부는 다음의 매트릭스를 활용하여 분석하며, 4개의 녹지평가항목 중 1개 이상의 평가항목이 "Ⅰ"으로 평가되거나, 4개의 녹지평가항목 중 3개 이상의 평가항목이 "Ⅱ"으로 평가되는 경우 녹지평가지표 1에 해당하는 것으로 녹지평가지표를 달성한 것으로 판단함

< 표 3-4 > 녹지평가지표 결정을 위한 매트릭스

구 분	녹지평가지표 결정 주요내용
녹지평가지1	• 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지2	• 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고, 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함
녹지평가지표 결정 매트스	

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

< 표 3-5 > 녹지계획 시 녹지의 면적 및 모양 가이드라인

녹지면적 계획 : 크기	녹지모양 계획 : 가급적 원형
	

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

< 표 3-6 > 녹지평가지표 산정기준

항목세분		산 정 기 준
녹지면적		• 녹지 총면적에서 최대녹지면적의 비율 (단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보고 단일 녹지면적으로 산정함)
녹지모양		• 녹지모양의 불규칙한 정도를 측정 • 조각모양지수(SI*) = $L/2(\pi S)^{\frac{1}{2}}$ * Shape Index = L : 조각둘레, S : 조각면적, 녹지가 여러 개일 경우 평균값
녹지의 연결성	내부	• 사업대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정 • 일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지 간에 통로를 조성한 경우
	외부	• 사업대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 • 녹지 간에 통로를 조성한 경우

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

(2) 녹지평가지표 검토

· 녹지평가지표 검토결과, 사업시행 후 녹지의 연결성(내부) "Ⅰ"로 산정되어 녹지평가지표 결정 매트릭스 상 "녹지평가지표 1"를 달성한 것으로 판정됨

< 표 3-7 > 녹지평가지표 산정기준

항목세분		산 정 결 과	가치기준	평가기준	분석결과
녹지면적		• 1,217.88㎡(최대녹지면적) / 32,425.53㎡(전체녹지면적) × 100 = 3.76%	Ⅰ	50% 이상	
			Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
			Ⅲ	44% 미만	○
녹지모양		• 총 31개의 녹지조각 SI지수 : 1.15~3.93 • SI값 평균 : 1.90	Ⅰ	1.67 미만	
			Ⅱ	1.67 이상 1.72 미만	
			Ⅲ	1.72 이상	○
녹지의 연결성	내부	• 내부 클러스터 : 2개 이상	Ⅰ	2개 이상	○
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없 음	
	외부	• 외부 녹지간 통로 : 없음	Ⅰ	2개 이상	
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없 음	○



(그림 3-4) 녹지계획도

3.1.2 생활환경

가. 토지이용

(1) 현 황

· (사업대상지 현황) 본 사업대상지는 저층의 노후·불량 주택이 밀집한 지역으로 도로 등의 정비 기반시설 여건이 열악하여 주거환경 등 개선 필요성이 요구되는 지역임

· (토지이용 현황) 사업대상지는 사유지 96.9%, 국·공유지 3.1%로 이루어져 있는 것으로 조사됨

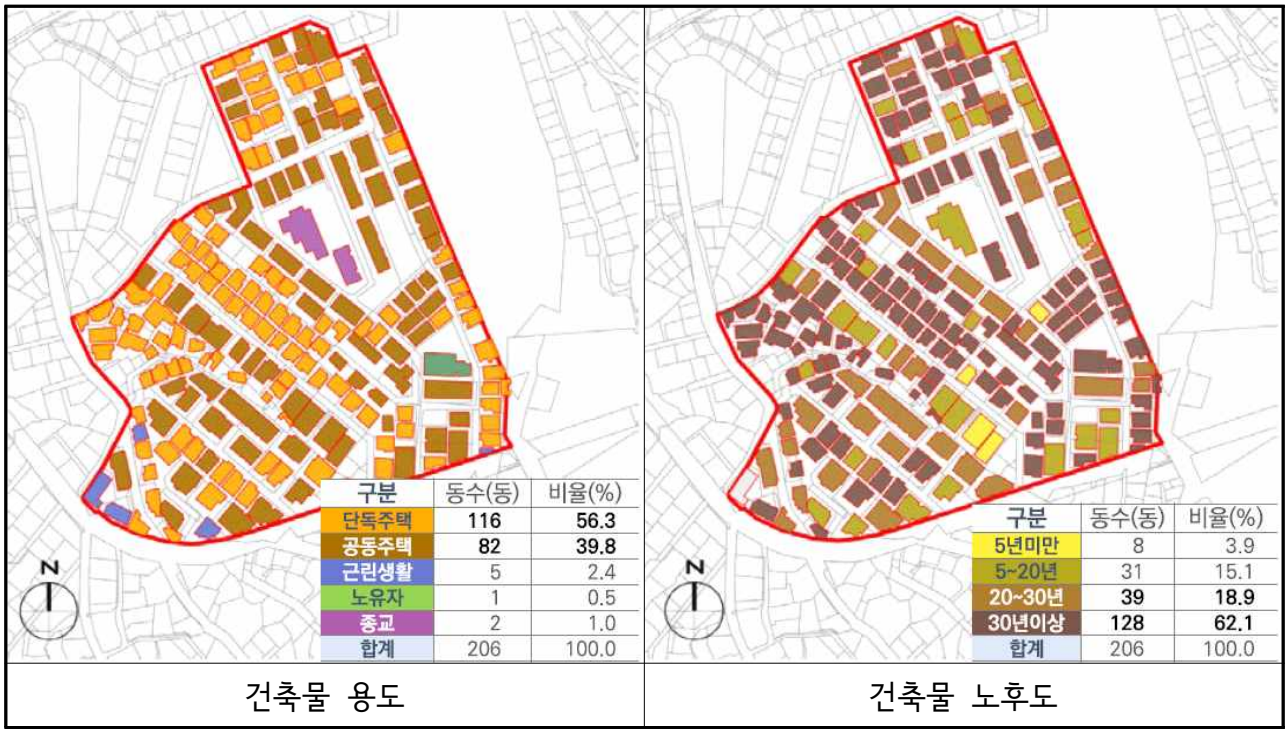
< 표 3-8 > 소유자별 토지이용현황

구 분	합 계	사유지	국·공지
필 지(수)	286	267	19
면 적(㎡)	50,788.45	49,228.45	1,560.00
구 성 비(%)	100.0	96.9	3.1

· (건축물 현황) 사업대상지 내 20년 이상 노후 건축물이 81.1%로 이루어져 있으며, 재정비가 필요한 실정임

< 표 3-9 > 건축물 현황도

구 분		동 수 (동)	비 율 (%)	비 고
건축물 용 도	단독주택	116	56.3	
	공동주택	82	39.8	
	근린생활설	5	2.4	
	노유자시설	1	0.5	
	종교시설	2	1.0	
	합 계	206	100.0	
건축물 노후도	5년 미만	8	3.9	
	5 ~ 20년	31	15.1	
	20 ~ 30년	39	18.9	노후 건축물 해당
	30년 이상	128	62.1	
	합 계	206	100.0	



건축물 용도 | 건축물 노후도

(그림 3-5) 건축물 현황도

(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

· 목표 및 수립방향

도시관리계획 현황		상위·관련계획		목표 및 수립방향
• 용도지역 : 제2종일반주거지역 • 용도지구 : 해당없음	+	• 2030 서울생활권계획 • 2025 주거환경정비기본계획	⇒	새로운 주택재개발 선도모델 제시

(그림 3-6) 목표 및 수립방향

< 표 3-10 > 미래상 종합분석

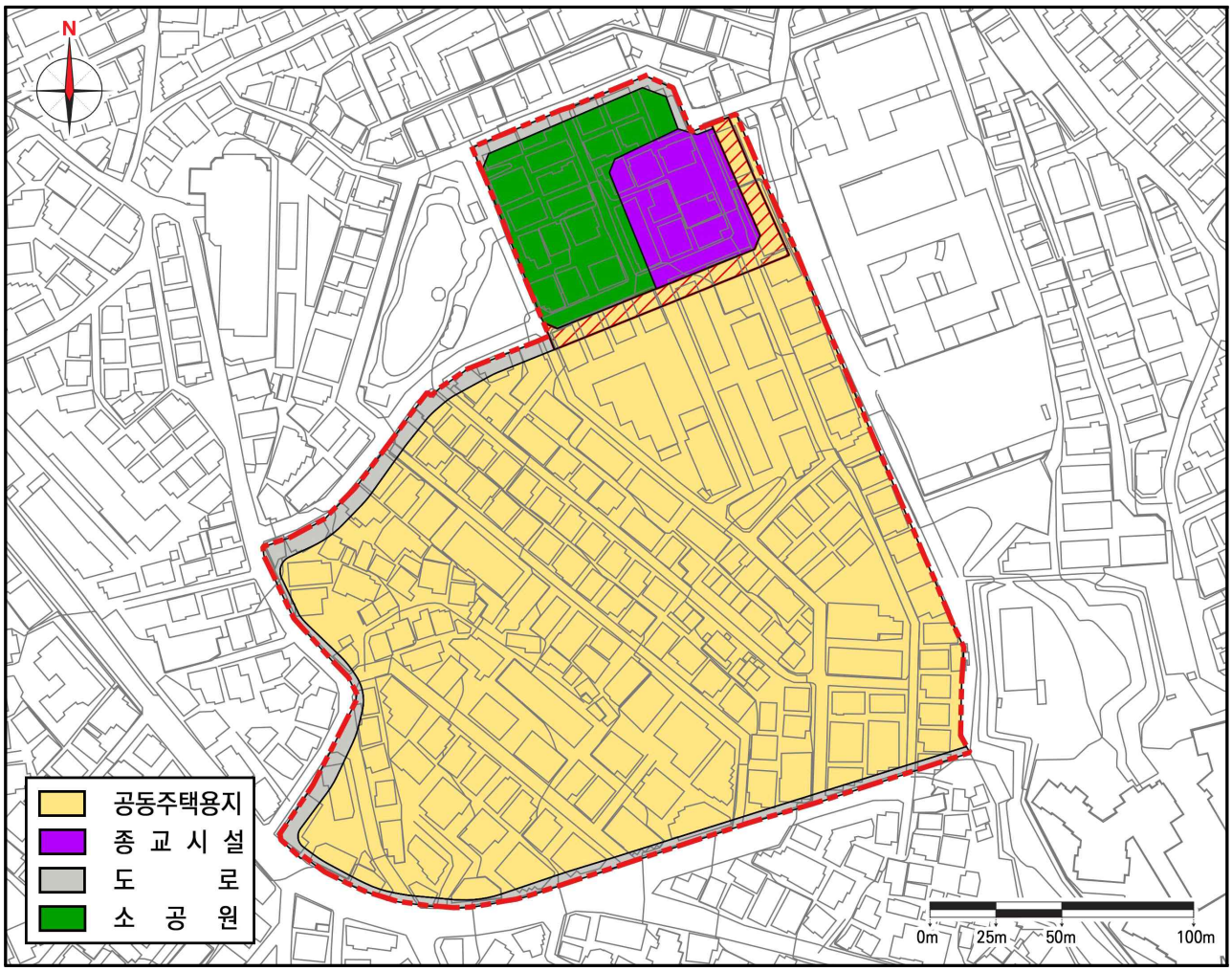
미래상 종합분석	• 지역의 변화에 따라 주거환경개선 시급 • 인근 정비사업으로 약 3,750세대 증가 예상
	• 주민수요대응 적정한 기반시설 공급 • 열악한 도로환경 절대적으로 부족한 기반시설
	• 1,191세대 주택공급 • 도로확폭 통한 환경개선 • 공원·문화시설 공급

· 토지이용계획

< 표 3-1 > 토지이용계획

(단위 : ㎡)

구 분	면 적	비 고
구 역 면 적	50,788.45	
획 지	44,360.25	
공 동 주 택 용 지	42,154.85	도로 지상권 설정 면적 포함
종 교 시 설	2,205.40	
정비기반설	6,428.20	
도 로	2,660.80	
소 공 원	3,767.40	



(그림 3-7) 토지이용계획도

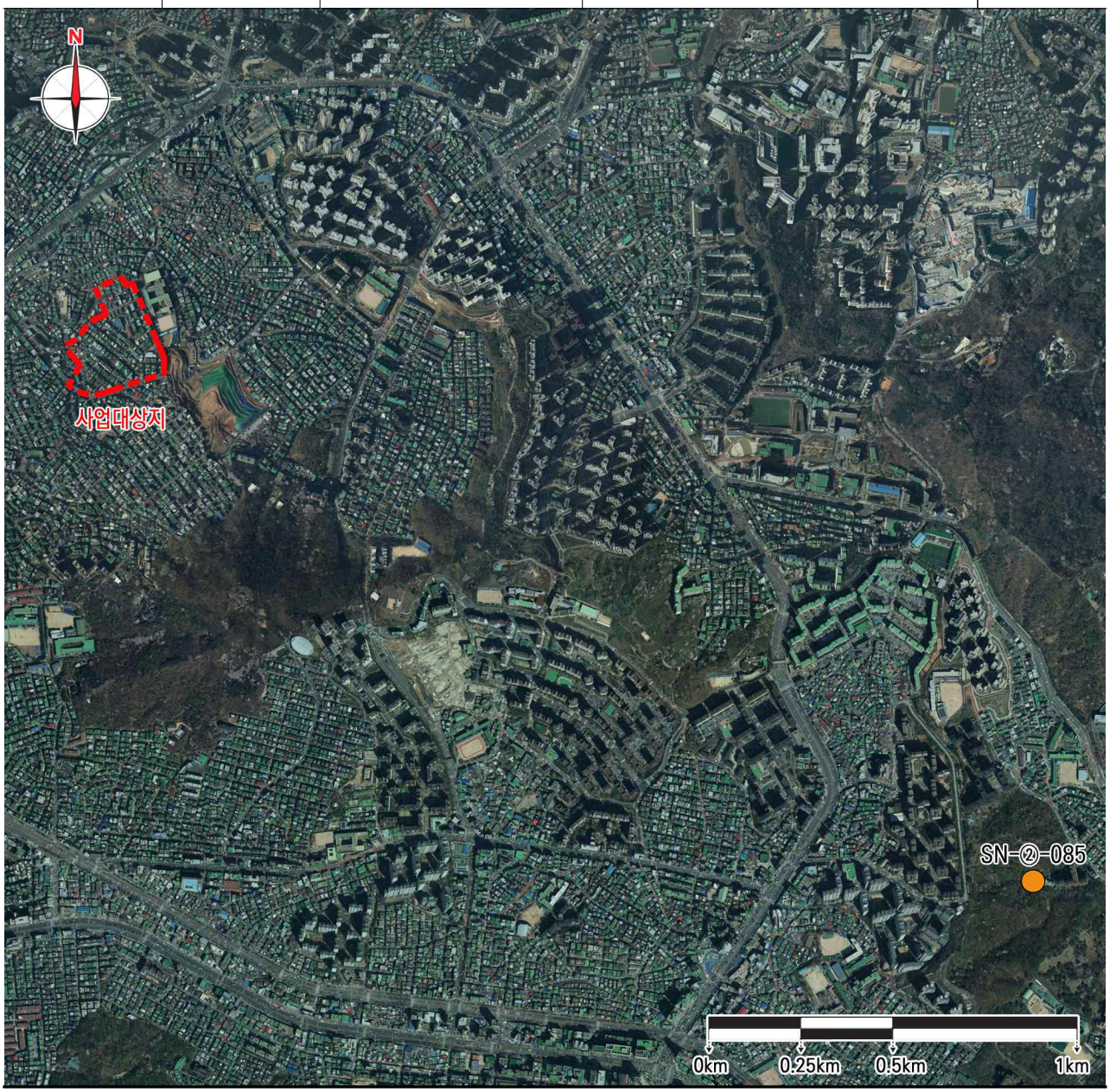
나. 토　양

(1) 현　황

· (토양오염도 조사) 사업대상지 내 별도의 토양오염유발시설은 위치하지 않으며, 사업대상지와 가장 인접하게 위치하고 있는 토양측정망 “동작사당”의 조사 결과, 토양오염우려기준(1지역) 전 항목에서 기준치 하회하는 것으로 조사됨

< 표 3-11 > 토양측정망

지 점 명	고유명칭	측정목적 분류	조사지점 위치	비 고
SN-②-085	동작사당	배경농도지점사람활동	서울특별시 동작구 사당동 205-4	



< 표 3-2 > 토양측정망지점 조사결과

(단위 : mg/kg, 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)

조사지점 / 항 목	동작사당	우려기준			대책기준		
		1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
pH	7.2	-	-	-	-	-	-
Cd	0.17	4	10	60	12	30	180
Cu	41.0	150	500	2,000	450	1,500	6,000
As	3.65	25	50	200	75	150	600
Hg	0.04	4	10	20	12	30	60
Pb	19.2	200	400	700	600	1,200	2,100
6가크롬	0.5	5	15	40	15	45	120
Zn	138.4	300	600	2,000	900	1,800	5,000
Ni	23.7	100	200	500	300	600	1,500
불소	-	400	400	800	800	800	2,000
유기인	0	10	10	30	-	-	-
PCBs	-	1	4	12	3	12	36
CN	0	2	2	120	5	5	300
페놀류	-	4	4	20	10	10	50
벤젠	-	1	1	3	3	3	9
톨루엔	-	20	20	60	60	60	180
에틸벤젠	-	50	50	340	150	150	1,020
크실렌	-	15	15	45	45	45	135
TPH	-	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
TCE	-	8	8	40	24	24	120
PCE	-	4	4	25	12	12	75
벤조(a)피렌	-	0.7	2	7	2	6	21
1,2-디클로로에탄	-	5	7	70	15	20	210
다이옥신(퓨란을 포함한다)	-	160	340	1,000	500	1,000	3,000

자료) 1. 토양측정망, 2021, 토양지하수종합정보시스템(SGIS)
2. 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3], [별표 7]

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 공사 시

· (공사장비 투입으로 인한 폐유류 발생 영향) 각종 투입장비의 운영에 따라 불가피하게 현장에서 윤활유를 교체할 경우 폐유가 발생하는데, 이를 제대로 관리하지 않을 경우, 인근지역의 토양으로 유입되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

· (토사유출에 의한 영향) 공사 시 수반되는 절·성토에 의해 발생되는 토사의 이동으로 인하여 우기 시 토사유출에 의한 국지적인 토양오염이 예상되므로 적절한 저감방안(침사지 및 가배수로)을 수립하여 토양환경 상의 영향이 최소화될 수 있는 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

○ 운영 시

· 본 사업대상지 내에는 특정토양오염물질 유발시설의 설치계획은 없으므로, 운영 시 별도의 토양오염 영향은 없을 것으로 판단됨

· 단, 운영 시 사업대상지 이용인구에 의해 생활오수와 폐기물이 발생할 것으로 예상됨

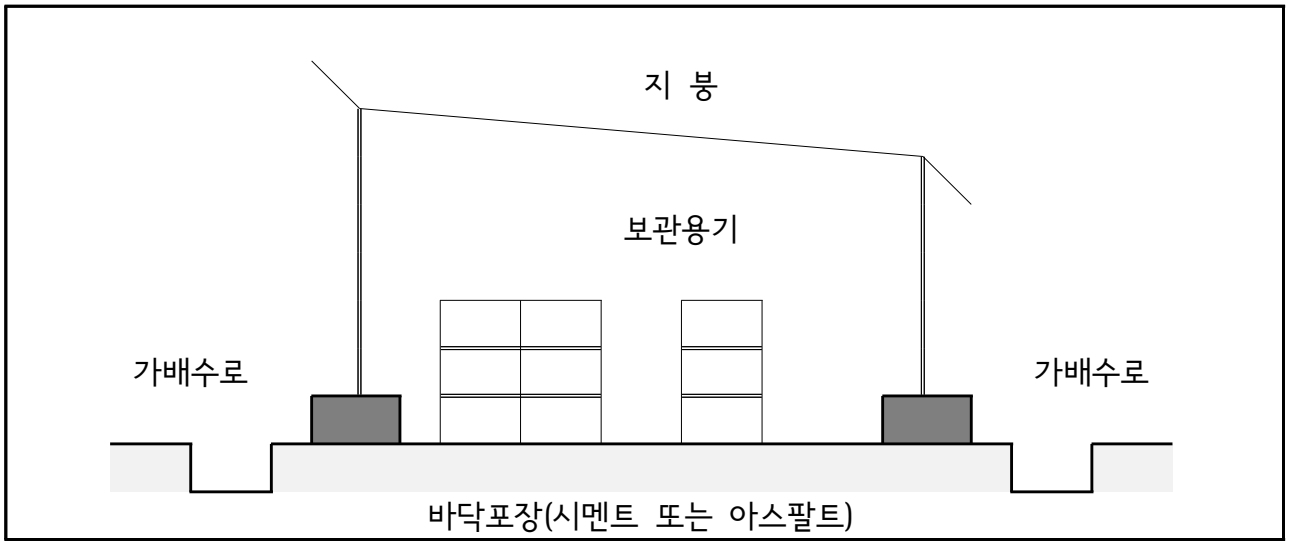
(3) 저감방안

○ 공사 시

· (발생폐유 처리대책) 사업대상지 및 주변지역에는 토양오염원이 위치하지 않으므로 토양오염물질 유출 등의 영향은 없을 것으로 예상되나, 장비 가동 시 엔진오일과 기어오일의 교체 과정에서 폐유가 부득이하게 누출될 경우, 토양이 오염될 수 있으므로 이에 대한 대책을 마련할 계획임

· (공사차량 및 장비대책) 공사차량 및 장비의 정비 불량과 세차 등으로 오일 유출 가능성이 있으므로 공사차량·장비의 정기적 점검·정비를 실시하고, 무분별한 세차를 금지할 계획임

· (폐유 처리대책) 투입장비로부터 발생되는 폐유유출을 방지하기 위하여 장비의 오일 교환은 원칙적으로 지정된 정비업체에서 실시하며, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 임시폐유보관소를 설치하여 발생 폐유를 일정용기에 수집 후, 일괄 수거하여 전량 전문처리업체를 통해 위탁처리 할 계획임



(그림 3-8) 폐유보관소 개요도

· (토사유출 방지대책) 공사 시 우수로 인한 토사유출, 토양침식을 방지하기 위하여 가능한 우기를 피해 공사를 시행하고, 침사지 및 가배수로 등의 저감방안을 수립·이행할 계획임

· (기타 토양오염 확인 시) 공사 시 불법폐기물 투기 및 매립지역, 유류오염지역 등 미확인된 토양오염 발견 시 토양오염 조사를 실시하고 토양오염 우려기준을 초과할 경우, 「토양환경보전법」 제15조의3 및 같은 법 시행령 제10조에 의거하여 적법하게 처리할 계획임

○ 운영 시

· 발생하는 생활오수는 공공하수처리시설로 연계하여 처리하고, 생활폐기물은 「서울특별시 자원순환시행계획(2023~2027)」에 의거하여 처리토록 하고, 토양오염 영향을 최소화할 계획임

다. 지형·지질

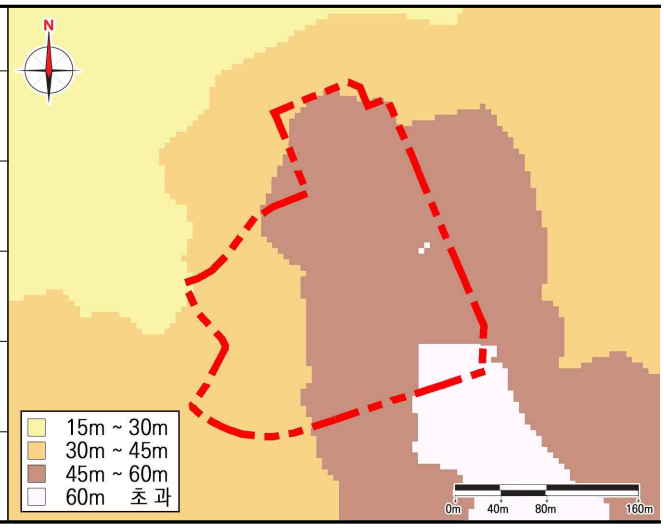
(1) 현황

· 사업대상지는 동작구 상도동 244번지 일원에 위치하고, 사업대상지 남서측으로 성대로, 북측으로 지하철 7호선과 상도로가 위치하여 교통접근성이 양호하며, “상도4동 도시재생활성화지역”에 포함되는 것으로 조사됨

· (표고) 사업대상지 내 표고는 최저 29.85m, 최고 64.51m이며, 평균 49.49m로 분석됨

< 표 3-12 > 표고분석

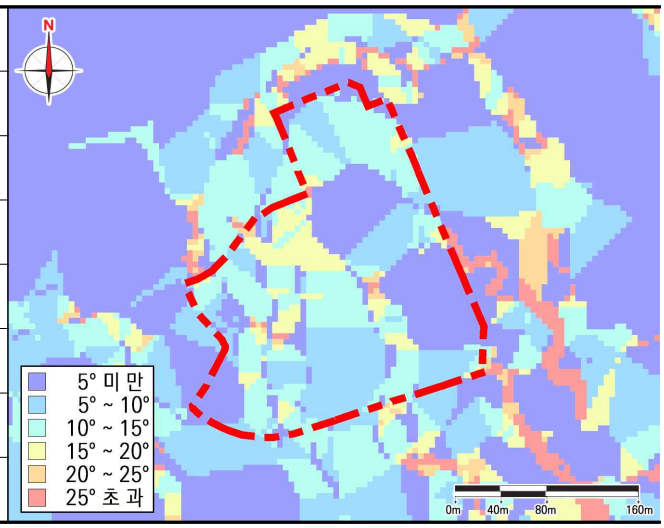
구 분	면 적(㎡)	비 율(%)
합 계	50,788.45	100.0
15 ~ 30m	101.57	0.2
30 ~ 45m	14,830.23	29.2
45 ~ 60m	33,875.90	66.7
60m 초과	1,980.75	3.9



· (경사) 사업대장지 내 급경사지(20° 이상)는 1.0% 분포하며, 최고 경사는 46.32°, 평균 경사는 8°인 것으로 분석됨

< 표 3-13 > 경사분석

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)
합 계	50,788.45	100.0
5° 미만	16,150.74	31.8
5° ~ 10°	12,951.05	25.5
10° ~ 15°	15,795.21	31.1
15° ~ 20°	5,129.63	10.1
20° ~ 25°	507.88	1.0
25° 초과	253.94	0.5



(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

○ 지형

· (지형의 변화 및 절·성토로 인한 영향) 건축설계 시 단차발생을 최소화하는 지형순응형으로 계획하고, 현 지형이 반영될 수 있도록 설계(지형의 고저차를 활용한 데크계획 등) 할 계획임

· 가능한 건기에 공사를 실시하고, 1일 토공계획을 수립하여 사업대상지 내에 사토발생을 최소화할 계획이며, 기초 및 지하 굴착공사 시 발생되는 굴착토(사토)는 “토석정보공유시스템”을 이용하는 방안을 검토하여 효율성을 제고토록 할 계획임

· (토사유출 방지대책) 절·성토 공사 시 강우로 인한 토사유출로 하류수계의 오염이 예상됨에 따라 가배수로 및 임시침사지 등을 적정지역에 설치하여 토사유출을 최대한 방지토록 할 계획임

· 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시할 계획임

· 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우 시 절·성토면에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지토록 할 계획임

· (지하수 유출방지대책)굴착에 따른 지하수 유출에 의한 지반침하를 억제하기 위하여 보편적으로 널리 사용되며, 차수성이 뛰어난 흙막이 공법을 시행함으로써 지하굴착에 따른 지하수 변화 및 지반침하를 사전에 방지하여 지반영향을 최소화 할 계획임

○ 토양 및 지반

· 자연적인 토양의 과도한 포장은 인간의 생활공간이나 자연관리 측면에서 부정적인 영향을 끼치고 있으며, 인공재에 의한 불투수토양포장은 기후는 물론 물관리, 토양생태, 동물상, 식물상에 영향을 미침. 따라서, 조경계획 시 포장면적을 최소화하고, 자연지반녹지면적을 최대한으로 확보하여 포장 면적을 최소화할 계획임

< 표 3-14 > 토양포장이 도시생태에 미치는 영향

영 향 요 인	불투수토양포장의 영향
도 시 기 후	• 건물과 아스팔트로 포장된 도로의 열저장능력을 통해 대기온도 상승 • 식생지역의 감소로 증산이 줄어 상대습도 감소 • 1ha 이상의 포장되지 않은 토양은 쾌적한 기후조성에 기여
수 자 원 리	• 우수관이 분리되어 있지 않은 경우 홍수 시에 하수관 범람 우려 • 불투수 포장된 공간으로부터 우수와 함께 흘러나온 오염물이 상·하수로의 유입 우려
토 양	• 물공급이나 산소공급에 유용한 토양유기체 파괴
동·식 물 상	• 불투수토양포장은 동·식물 서식공간 손실의 원인 • 도로와 같이 부분적인 불투수토양포장은 비오톱의 단절에 적응력이 부족한 종들을 감소시킴

라. 물순환(수리·수문)

(1) 생태면적률

○ 현 황

· 생태면적률은 도시공간 내 자연의 순환기능을 정량적으로 검토할 수 있는 지표로서 산출함

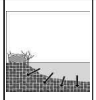
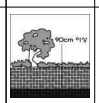
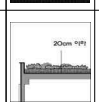
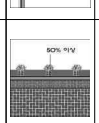
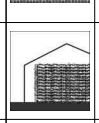
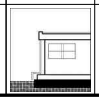
· 자연의 물순환 기능은 토양이 함유한 수분의 증발산기능, 우수 침투 및 저장의 유출량 저감을 통한 도시 미기후 조절과 오염물질 배출저감 기능, 건전한 생태환경 제공기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질 순환기능을 통칭함

○ 검토방법 및 기준

· 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」[별표 3의2]에 따라 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하고, 그 공간 유형별 면적에 해당 가중치를 곱해 구한 환산면적을 전체 공간계획 사업대상지 면적으로 나누어 구함

생태 면적률	생 태 면 적 률 (%)= $\frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100$

< 표 3-15 > 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

	피 복 유 형		가중치	설 명	비 고
1		자연지반녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	• 자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	• 자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	• 투수기능을 가지는 생태연못 등
			•바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	• 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부녹지	• 지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			•토심이 90㎝ 미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상녹화 ≥ 40㎝	0.6	• 토심이 40㎝ 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	• 혼합형 녹화옥상시스템 • 중량형 녹화옥상시스템
			•토심이 40㎝ 미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		
5		투수포장	0.4	• 자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	• 잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			•포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 •미식재 면적이 50% 이상인 경우 가중치 0.2, 불투수포장은 가중치 0		
6		벽면녹화	0.3	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	• 벽면이나 옹벽녹화 공간
7		옥상저류 및 침투시설연계면	0.1	• 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	• 녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 도시계획국(시설계획과)

< 표 3-16 > 생태면적률 적용기준(환경성검토 기준)

건 축 유 형	적 용 기 준
일반주택(개발면적 660㎡미만)	20% 이상
공동주택(개발면적 660㎡이상)	30% 이상
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상

자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 도시계획국(시설계획과)

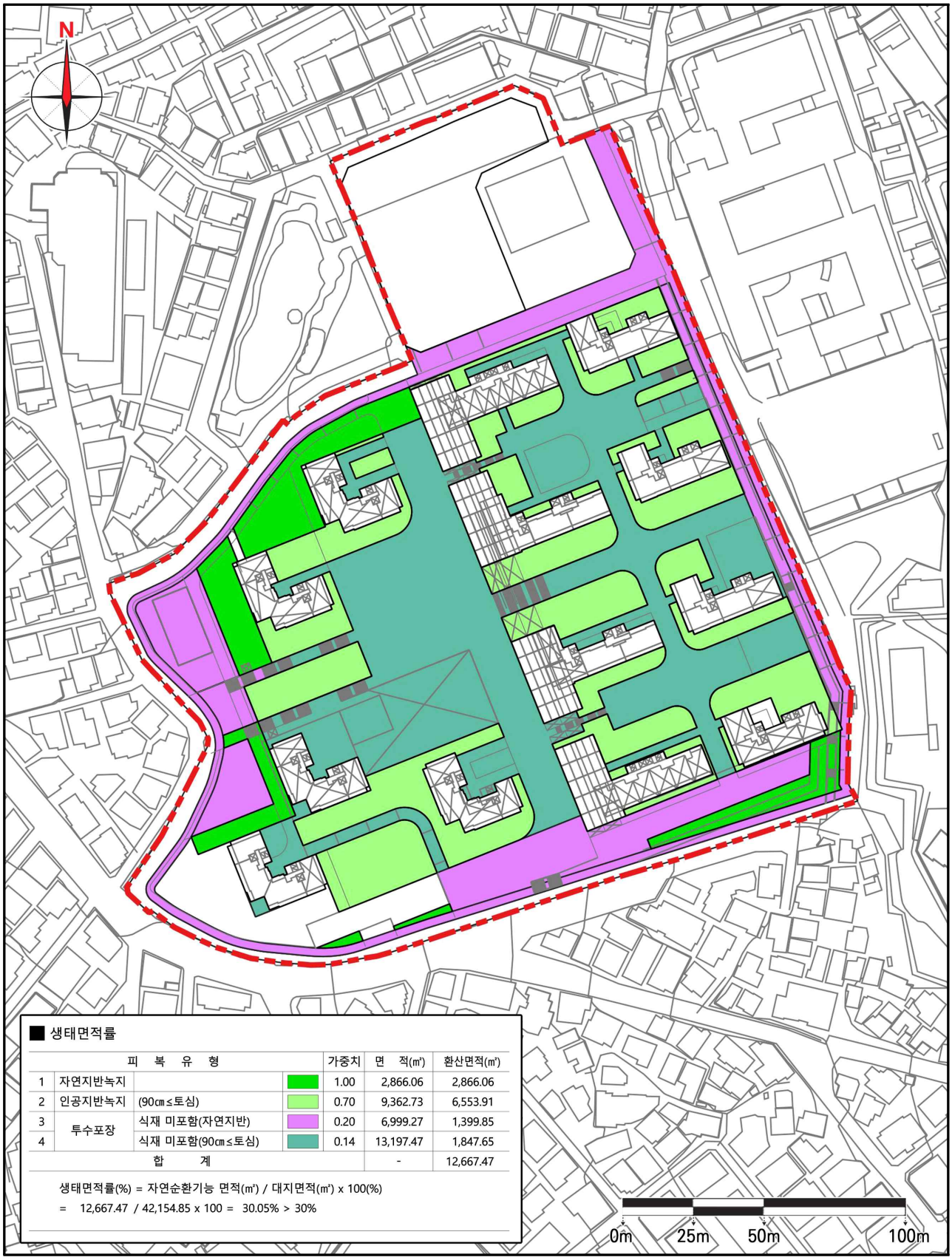
○ 생태면적률 계획

· 본 사업대상지 및 주변지역은 도심지역으로 노후·불량 건축물을 개선하고, 쾌적한 주거환경 제공을 위해 효율적인 세부 녹지 조성계획을 수립할 계획이며, 생태면적률 30% 이상 확보할 계획임

< 표 3-17 > 생태면적률 산정 기준

피 복 유 형		가 중 치	면 적(㎡)	환산면적(㎡)	비 고
자 연 지 반 녹 지		1.0	2,866.39	2,866.39	
인 공 지 반 녹 지 (90㎝ ≤ 토 심)		0.7	9,362.73	6,553.91	
투 수 포 장 (자 연 지 반)	식 재 미 포 함	0.2	6,999.27	1,399.85	
투 수 포 장 (인 공 지 반)	식 재 미 포 함	0.2×0.7	13,197.47	1,847.65	
합 계			-	12,667.47	-
생 태 면 적 률 (%)			12,667.47 ÷ 42,154.85 × 100% = 30%		

주) 생태면적률 산정은 대지면적(42,154.85㎡)을 바탕으로 산정함



■ 생태면적률

	피 복 유 형			가중치	면 적(㎡)	환산면적(㎡)
1	자연지반녹지			1.00	2,866.06	2,866.06
2	인공지반녹지	(90㎝≤토심)		0.70	9,362.73	6,553.91
3	투수포장	식재 미포함(자연지반)		0.20	6,999.27	1,399.85
4		식재 미포함(90㎝≤토심)		0.14	13,197.47	1,847.65
합 계					-	12,667.47

생태면적률(%) = 자연순환기능 면적(㎡) / 대지면적(㎡) x 100(%)

= 12,667.47 / 42,154.85 x 100 = 30.05% > 30%

(그림 3-9) 생태면적도

마. 수 질

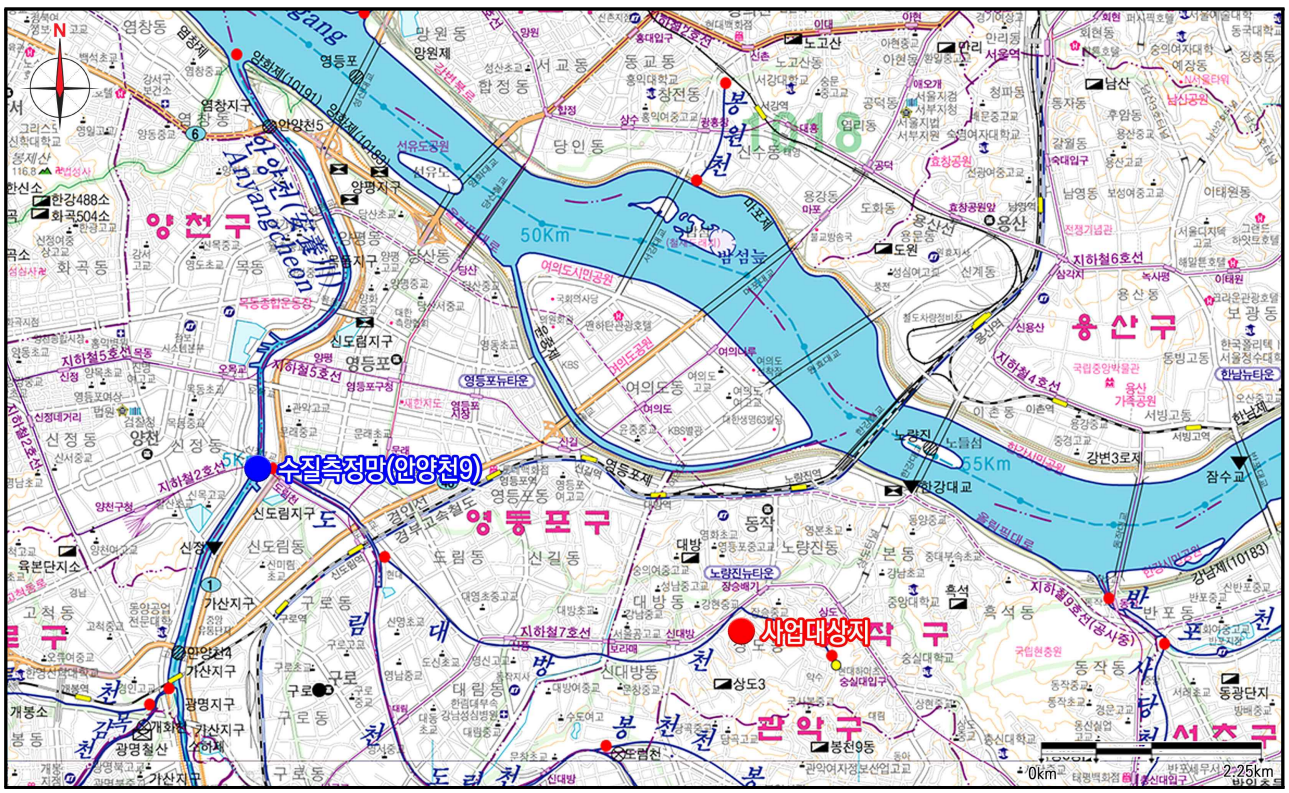
(1) 현 황

· (하천 현황) 본 사업대상지 북측으로 전 구간 복개되어 도로로 이용 중인 대방천이 위치하고 있으며, 제3지류 도림천, 제2지류 안양천으로 유하하여 최종 한강으로 유입되는 것으로 조사됨

< 표 3-18 > 하천 현황

하천 등급	하 천	유수의 계통(수계)				하천의 구간		유로연장 (㎞)	유 역 면 적 (㎢)
		본류	제1 지류	제2 지류	제3 지류	기 점	종 점		
국 가	한 강	한강	-	-	-	강원 정선 여량 송천 합류점	경기 김포시 월곶 용강리 유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	489.70	23,076.80
국 가	안양천	한강	안양천	-	-	경기 안양 안양 경부본선철교	서울 영등포 양평 한강(국가) 합류점	33.33	283.75
지 방	도림천	한강	안양천	도림천	-	서울 관악 신림 808-126번지선	서울 영등포 문래 안양천(국가) 합류점	14.51	42.50
지 방	대방천	한강	안양천	도림천	대방천	서울 동작 상도 34-43번지	서울 영등포 도림 도림천(지방) 합류점	7.43	7.65

자료) 한국하천일람(2021.12.31 기준), 2022, 환경부



(그림 3-10) 하천 현황 및 수질측정망 위치도

· (하천수질 조사지점) 본 사업시행으로 인한 직·간접적인 영향이 예상되는 지점을 아래와 같이 수질측정망 자료(하천수)를 인용하여 조사함

< 표 3-19 > 수질측정망 조사지점

측정소명	지점코드	주 소	대권역	수 계	중권역	조 사 기 관
안양천9	1018A82	서울특별시 구로구 구로동 (위도 : 37.5087, 경도 : 126.8734)	한 강	한 강	한 강 서 울	한강물환경연구소

자료) 물환경정보시스템(water.nier.go.kr)

· (하천수질 조사결과) 본 사업대상지 인근에 위치한 수질측정망의 하천수질현황(최근 1년간) 조사결과, BOD기준 연평균 3.0㎎/L로 하천 수질기준 Ⅲ등급(보통)으로 조사됨

< 표 3-20 > 수질측정망 조사결과

구 분		수 온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)
안양천9	2022.06	23.9	7.3	4.9	14.4	86.3	6.146	0.315	11.4
	2022.07	26.8	6.6	3.7	7.2	20.2	4.611	0.163	4.5
	2022.08	24.2	6.6	2.1	6.1	10.6	5.078	0.116	4.2
	2022.09	23.6	7.7	1.3	6.3	5.9	6.675	0.111	4.6
	2022.10	18.4	8.3	1.3	6.4	4.8	7.379	0.085	5.5
	2022.11	15.4	9.3	1.5	7.1	3.7	8.591	0.063	5.6
	2022.12	6.9	11.6	1.8	7.7	4.0	9.036	0.087	5.6
	2023.01	10.0	11.5	3.0	8.9	6.4	9.129	0.111	6.3
	2023.02	8.5	10.3	4.4	9.3	9.1	10.472	0.128	7.0
	2023.03	13.7	9.0	4.3	10.3	6.5	10.019	0.130	7.4
	2023.04	16.4	7.8	5.4	9.6	15.6	7.287	0.163	7.6
	2023.05	20.7	7.6	2.6	8.4	13.0	7.761	0.151	6.4
	평 균	17.4	8.6	3.0	8.5	15.5	7.682	0.135	6.3

자료) 물환경정보시스템(water.nier.go.kr)

< 표 3-21 > 수질환경기준(하천)

구분	등급		상태(캐릭터)	기준								
				수소이온농도(pH)	생물화학적 산소요구량(BOD)(㎎/L)	화학적 산소요구량(COD)(㎎/L)	총유기탄소량(TOC)(㎎/L)	부유물질량(㎎/L)	용존산소량(㎎/L)	총인(T-P)(㎎/L)	대장균군(군수/100mL)	
											총대장균군	분원성 대장균군
생활환경기준	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

구 분	기 준
사 람 의 건강보호	카드뮴(Cd):0.005㎎/L 이하, 비소(As):0.05㎎/L 이하, 시안(CN):검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01㎎/L), 수은(Hg):검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001㎎/L), 유기인:검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005㎎/L), 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005㎎/L), 납(Pb):0.05㎎/L 이하, 6가크롬(Cr^{6+}):0.05㎎/L 이하, 음이온계면활성제(ABS):0.5㎎/L 이하, 사염화탄소:0.004㎎/L 이하, 1,2-디클로로에탄:0.03㎎/L 이하, 테트라클로로에틸렌(PCE):0.04㎎/L 이하, 디클로로메탄:0.02㎎/L 이하, 벤젠:0.01㎎/L 이하, 클로로포름:0.08㎎/L 이하, 디에틸헥실프탈레이트(DEHP):0.008㎎/L 이하, 안티몬:0.02㎎/L 이하, 1,4-다이옥세인:0.05 ㎎/L 이하, 포름알데히드:0.5㎎/L 이하, 헥사클로로벤젠:0.00004㎎/L 이하

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과살균등 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 : 간의 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

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

자료) 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 공사 시 토사유출에 따른 영향

· (우수유출량 산정) 우수유출량은 아래의 합리식을 이용하여 산정함

우수유출량	$Q = \frac{C \times I \times A}{360}$	Q : 우수유출량(㎥/sec) C : 유출계수 I : 강우강도(㎜/hr) A : 배수구역면적(ha)

· 유출계수는 공사 중 나지상태가 되는 것을 고려하여 나지 유출계수 범위의 평균값인 0.35를 적용함

< 표 3-22 > 토지용도에 적용되는 기초유출계수 범위

토 지 이 용		유출계수 범위
교 통 시 설 지		0.80~0.90
상업업무시설지		0.70~0.95
공 공 용 도 지		0.65~0.75
주 택 지		0.50~0.75
주거·상업혼합지		0.70~0.95
공 업 지		0.60~0.90
경 작 지		0.10~0.25
나 지		0.30~0.40
도 시 부 양 시 설	조경수목식재지	0.10~0.25
	시 가 화 지 역	0.60~0.75
녹지 및 오픈스페이스		0.5~0.75

자료) 1. 상습침수해소를 위한 하수도시설기준 재검토, 2002, 서울특별시
2. 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

· 강우강도는 “확률강우량도 개선 및 보완 연구, 2011, 국토해양부”에 제시된 전대수 다항식을 이용하고, 서울지점의 확률강우강도식 매개변수를 적용함

· 재현기간은 “사전재해영향성검토협의 실무지침, 2016.06.30, 국민안전처” 상의 임시침사지 설계빈도인 30년, 유입시간(t)은 평균지역 7분을 적용하여 산출한 결과, 강우강도는 191.6㎜/hr로 산정됨

< 표 3-23 > 지역형태별 유입시간

지 역	인구밀도가 큰 지역	인구밀도가 적은 지역	평 균	간선 오수관거	지선 오수관거
유입시간	5분	10분	7분	5분	7~10분

자료) 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

< 표 3-24 > 강우강도

구 분	내 용
전대수 다항식	$\ln(I) = a + b\cdot\ln(t) + c\cdot(\ln(t))^2 + d\cdot(\ln(t))^3 + e\cdot(\ln(t))^4 + f\cdot(\ln(t))^5 + g\cdot(\ln(t))^6 = 191.6$㎜/hr
IDF곡선 매개변수	a : 4.513, b : -0.387, c : -0.06768, d : -0.01673, e : 0.00458, f : -0.00058, g : -0.00014

자료) 확률강우량도 개선 및 보완 연구, 2011, 국토해양부

· (우수유출량 Q) 상기 제시한 유출계수 및 강우강도를 적용하여 공사 시 발생하는 우수유출량을 산정한 결과, 총 우수유출량은 0.946㎥/sec로 산정됨

< 표 3-25 > 우수유출량

구 분	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	배수구역면적(㏊)	우수유출량(㎥/sec)
배 수 구 역	0.35	191.6	5.0788	0.946

주) 우수유출량 산정 시 사업대상지 면적 전체를 배수구역으로 설정함

· (토사유출량 및 토사유출 농도) 공사 시 토사유출량 및 토사유출농도를 원단위법을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 23.365톤/일, 토사유출농도 285.84㎎/L로 산정됨

- 토사유출 원단위 : 공사 시 나지의 토사유출량 원단위 평균치인 300㎥/ha·년 적용
- 강수일수 : 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년(2012~2021년) 평균 강수일수 107.6일 적용

< 표 3-26 > 토사유출 원단위 설정

지표의 상태	두 께 (㎜)	1㏊당 토사유출량(㎥/㏊·년)	비 고
나지·황폐지 등	20~40	200~400	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나대지에 준함
갯벌, 초지 등	1.5	15	
채 벌 지	0.2	2	
보통의 임지	0.1	1	

자료) 사방시설 설계기준, 전강현, 1984, 일본골프사업연감

< 표 3-27 > 배수구역별 토사유출량 및 토사유출 농도

구 분	면 적 (A : ㏊)	토사유출원단위 (C : ㎥/㏊·년)	단위중량 (D : ton/㎥)	토사유출량 (E : ton/일)	우수유출량 (F : ㎥/sec)	토사유출 농도(㎎/L)
배수구역	5.0788	300	1.65	23.365	0.946	285.84
토사유출량(E) = 배수구역 면적(㏊) × 단위중량(ton/㎥) × 토사유출원단위(㎥/㏊·yr) ÷ 강수일수(107.6일/년)			A : 배수면적(㏊) C : 토사유출 원단위(㎥/㏊·년) D : 단위중량(1.65ton/㎥) * 토사유출농도 = $E/F\times10^6/86,400$(㎎/L)			

주) 강수일수는 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 10년(2012~2021년) 평균 강수일수 107.6일을 적용함

· (공사 시 현장근무 인력에 의한 오수의 영향)공사 시 투입인부는 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부”에서 제시하고 있는 공사금액 기준표를 참고하여 가장 큰 금액인 ‘500억 이상’인 경우를 적용하여 산정함

< 표 3-28 > 공사금액에 따른 현장사무소 규모 결정

직접노무비	현장사무소(㎡)		숙 소(㎡)	투입인부(인/일)	
	감독·감리자	수 급 자		비상주	상 주
9~30억	100	130	100	18	4
30~90억	150	200	180	27	7
90~150억	200	300	260	38	10
150~300억	260	440	360	53	14
300~500억	280	490	400	58	16
500억 이상	300	520	420	62	16

주) 상주인원은 숙소 면적(n=0.038A, n: 인원, A: 연면적(㎡)) 및 비상주인원은 현장사무소 면적(n=0.075A, n: 인원, A: 연면적(㎡))을 적용
자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

< 표 3-29 > 공사 시 오수발생량 산정

구 분	면 적(㎡)	원 단 위 (L/㎡·일)	오수발생량 (㎥/일)	표 준 농 도 (㎎/L)	BOD부하량 (㎏/일)
현장사무소	820	15	12.3	100	1.230
숙 소	420	7.5	3.2	200	0.630
합 계			15.5	-	1.860

자료) 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 2021-59호

○ 운영 시 오수발생 및 용수 공급량

·「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 2021-59호」 및 "오염총량관리기술지침, 2022.03, 국립환경과학원"을 참고하여 운영 시 오수발생량 및 용수사용량을 산정함

- 오수발생량 : 558.648㎥/일
- 용수사용량 : 634.308㎥/일

< 표 3-30 > 오수발생량 및 용수공급량 산정

구 분		적용 원단위	인구수(인)/연면적(㎡)	오수발생량		사용유량(㎥/일)
				원단위	발생량(㎥/일)	
주거부	공동주택	아파트	2,489	200L/인	497.838	565.263
부대시설	관리사무소	사무소	200.00	15L/㎡	3.000	3.406
	경비실	사무소	60.00	15L/㎡	0.900	1.022
	통신실	통신용시설	40.00	5L/㎡	0.200	0.227
	방재실	-	-	-	-	-
주민공동시설	경로당	노인복지시설	400.00	9L/㎡	3.600	4.088
	어린이놀이터	-	1,400.00	-	-	-
	어린이집	어린이집	660.00	6L/㎡	3.960	4.496
	작은도서관	공공도서관	250.00	15L/㎡	3.750	4.258
	주민운동(공동)시설	헬스장	800.00	15L/㎡	12.000	13.625
	다함께 돌봄센터	아동복지시설	100.00	6L/㎡	0.600	0.681
주거외시설	근생시설	소매점	1,320.00	15L/㎡	19.800	22.482
기계, 전기실, 주차장	공동주택 기계, 전기실	발전소	2,000.00	5L/㎡	10.000	11.354
	근생 기계, 전기실	발전소	600.00	5L/㎡	3.000	3.406
	공동주택 주차장	-	54,468.00	-	-	-
	근생 주차장	-	709.25	-	-	-
합 계					558.648	634.308

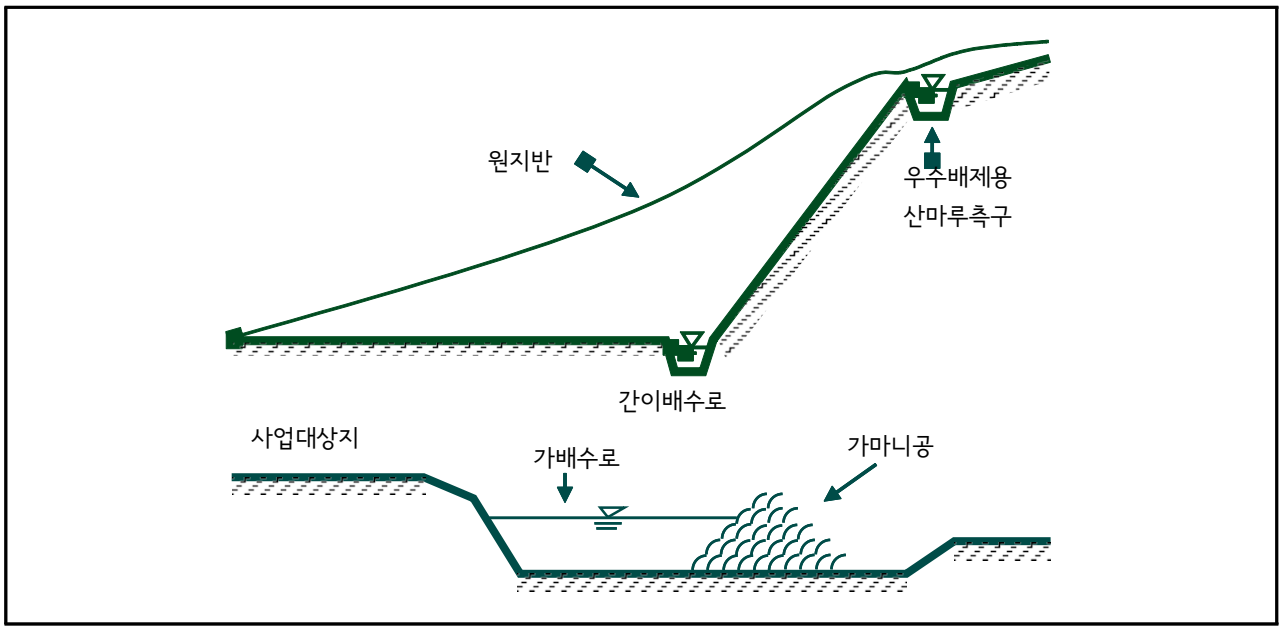
주) 인구수는 총 1,191세대에 2021년 동작구 세대 당 인구수 2.09인/세대를 적용하여 산정
자료) 1. 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 2021-59호
2. 오염총량관리기술지침, 2022.03, 국립환경과학원

(3) 저감방안

○ 공사 시

· (토사유출 방지대책) 본 사업대상지 내 공사 시 강우에 의해 유출되는 토사가 주변 경계지역으로 유입되어 미치는 영향을 방지하기 위하여 가배수로 및 침사지를 설치할 계획임

· (가배수로 설치) 공사 시 가능한 우기를 피하여 공사를 실시하며, 가배수로를 선 시공하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단하여 사업대상지 외부로 배제시킬 계획임



(그림 3-11) 가배수로 및 물막이공 개요도

· (참사지 설치) “하수도 시설기준”에서 침사지 설계 시 토사입경이 0.4㎜ 이상을 제거대상으로 하나, 본 침사지 규모의 산정에는 0.1㎜ 이상의 입자가 제거 가능한 침사지 설치를 계획하여 보다 철저하게 토사유출을 방지토록 함

· 입경에 따른 침강속도를 Stokes법칙으로 산정한 결과, 침전속도는 0.3539㎝/sec(305.76㎥/㎡·day)임

Stokes 법칙	$Vs = \frac{g \cdot (\rho s - \rho w) \cdot d^2}{18 \cdot \mu}$	Vs : 침강속도(㎝/sec) ρs : 토입자의 밀도(1.65g/㎤) μ : 물의 동점성 계수 (0.01g/㎝·sec)	g : 중력가속도(980㎝/sec²) ρw : 물의 밀도(1.00g/㎤) d : 토사입자의지름(0.1㎜)

침전조 면적(㎡)	침전조면적(m^2) = $\frac{\text{우수유출량}(m^3/\text{sec}) \times 86400}{\text{수표면적부하}(m^3/m^2\ \text{일})}$
침전조 용량(㎥)	침전조용량(m^3) = 침전조면적(m^2) × 깊이(m) × 여유율(10% 적용)
침전조 체류시간(s)	침전조체류시간(sec) = $\frac{\text{침전조깊이}(m)}{\text{입자의침강속도}(m/\text{sec})}$

< 표 3-31 > 사업대상지 내 침사지 규모

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	표면적부하율 (㎥/㎡·day)	소요침사지 면 적(㎡)	여유침사지 면 적(㎡)	비 고
배수구역	0.946	305.76	267.34	294.07	

주) 여유침사지면적은 소요침사지면적에 여유율 10%를 적용한 면적임

· 침사지 설계 시 일반적인 침사지 깊이는 1.5~2.5m로 산정하며, 금회 침사지 깊이를 2.0m로 적용하여 침사지 용량 및 체류시간을 산출하면 다음과 같음

< 표 3-32 > 사업대상지 내 침사지 제원

구 분	여유침사지 면적 (㎡)	침사지 용적 (㎥)	깊 이 (m)	체류시간 (min)
배수구역	294.07	588.14	2.0	9.42

주) 임시침사지는 사업대상지 내 적정 구간에 분할 설치토록 하며, 현장 여건 등에 따라 변경될 수 있음

· (저감효과 분석) 사업시행 시 저감방안의 이행에 따른 저감효율은 일반적으로 침사지 설치에 의한 토사제거효율 59~81% 중 중간값인 70%를 적용하였으며, 본 사업시행으로 인한 토사유출량을 및 토사농도를 침사지 설치 전·후로 구분하여 제시함

< 표 3-33 > 침사지 설치 전·후 토사유출량 및 토사농도 산정

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)		토사농도 (㎎/L)	
		설치 전	설치 후	설치 전	설치 후
배수구역	23.365	23.365	7.009	285.837	85.751

· (투입인부에 의한 오수 및 분뇨 처리)공사 시 사업대상지 내 간이화장실을 설치하여 투입인부에 의해 발생되는 오수 및 분뇨를 전문처리업체에 위탁·처리할 계획이며, 식사는 인근지역 식당 등을 이용할 계획임

○ 운영 시

· (상수계획) 본 사업대상지의 급수는 기존 상수관에서 분기하여 용수를 공급할 계획임

· (우수처리계획) 본 사업대상지 내에 우수관로를 설치하여 사업대상지 외곽으로 배제할 계획임

· (오수처리계획) 운영 시 발생하는 오수는 사업대상지 인근 기 매설된 차집관로로 이송하여 서울시 하수처리계획에 따라 서남 물재생센터로 유입·처리할 계획임



자료) 한국하천정보시스템(http://garam.kwater.or.kr)

(그림 3-12) 서울특별시 물재생센터 처리구역도

바. 바 람

(1) 사업대상지 입지에 따른 바람길 검토

· (기상연보 통계분석) 사업대상지 주변지역의 기상특성을 파악하기 위하여 인근에 위치한 자동기상관측지점(AWS) 2개소 및 서울기상대의 최근 연평균 기온, 강수량, 풍속, 주풍향 자료를 조사한 결과는 다음과 같음

< 표 3-34 > 사업대상지 인근 자동기상관측지점(AWS) 및 서울기상대의 기상개황

구 분	기 온 (℃)	강 수 량 (㎜)	풍 속 (m/sec)	주 풍 향
기 상 청	14.1	1,167.0	1.5	SSE
한 강	14.3	1,047.3	2.2	SSE
서 울 기 상 대	13.2	1,187.9	2.4	W

자료) 1. 방재기상관측연보, 2021, 기상청
2. 기상연보, 2021, 기상청

< 표 3-35 > 사업대상지 인근 자동기상관측지점(AWS)

구 분	지점번호	북 위 (N)	동 경 (E)	해발고도 (m)	관 측 장 소
기 상 청	410	37° 30'	126° 55'	44.0	서울특별시 동작구 신대방동
한 강	418	37° 31'	126° 56'	10.7	서울특별시 영등포구 여의도동

자료) 방재기상관측(AWS)자료, 2022, 기상청



(그림 3-13) 자동기상관측지점(AWS) 위치도

· (기온) 2개 지점의 연평균 기온은 14.1~14.3℃로 비교적 유사하게 나타났으며, 서울기상대의 평균기온(13.2℃)과 비교 시 2개 지점 모두 높게 측정됨

< 표 3-3 > 자동기상관측지점(AWS) 월별 기온현황

(단위 : ℃)

구 분		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
기상청	평균	-1.8	3.5	9.7	15.2	18.1	24.2	29.0	25.8	22.6	15.5	7.9	-1.0	14.1
	최고	15.2	19.2	24.2	30.4	32.5	33.9	37.3	35.2	30.3	29.5	21.1	12.9	37.3
	최저	-18.9	-10.7	-3.0	5.1	8.5	14.2	21.1	17.0	16.6	2.0	-4.4	-17.2	-18.9
한강	평균	-1.8	3.1	9.3	14.6	17.5	23.2	28.4	26.6	23.3	16.8	9.4	1.6	14.3
	최고	13.1	17.8	21.2	28.9	30.3	32.4	37.1	35.1	30.4	30.1	21.4	12.1	37.1
	최저	-17.4	-9.6	0.4	5.2	8.2	14.1	20.6	18.8	17.3	2.2	-2.1	-14.4	-17.4

자료) 방재기상관측연보, 2021, 기상청

· (강수량) 2개 지점의 연강수량은 1,047.3~1,167.0㎜로 비교적 유사하게 나타났으며, 서울기상대의 강수량(1,187.9㎜)과 비교 시 기상청(1,167.0㎜) AWS에서 높게, 한강(1,047.3㎜) AWS에서 낮게 측정됨

< 표 3-4 > 자동기상관측지점(AWS) 월별 강수현황

(단위 : ㎜)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연강수량
기상청	20.5	5.0	98.0	117.0	181.5	99.0	134.0	278.0	117.5	37.5	72.0	7.0	1,167.0
한 강	17.5	4.5	88.0	105.0	161.0	79.0	118.5	236.5	119.5	47.8	66.5	3.5	1,047.3

자료) 방재기상관측연보, 2021, 기상청

· (풍속) 연평균 풍속은 기상청 AWS가 1.5m/sec, 한강 AWS가 2.2m/sec로 나타났으며, 서울기상대의 평균풍속(2.4m/sec)과 비교 시 2개 지점 모두 낮게 측정됨

< 표 3-5 > 자동기상관측지점(AWS) 월별 풍속현황

(단위 : m/sec)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연 평 균
기 상 청	1.5	1.6	1.4	1.7	1.6	1.4	1.3	1.4	1.7	1.3	1.2	1.5	1.5
한 강	2.4	2.4	2.1	2.3	2.2	2.0	1.9	2.2	2.5	2.1	2.0	2.4	2.2

자료) 방재기상관측연보, 2021, 기상청

· (풍향) 2개 지점의 풍향별 발생빈도를 분석한 결과, 기상청 AWS의 주풍향은 북동풍(12.5%), 한강 AWS의 주풍향은 서북서풍(19.2%)으로 분석됨

< 표 3-6 > 자동기상관측지점(AWS) 풍향별 관측횟수 백분율

(단위 : %)

관측소 / 풍향	기상청	한강	비고
Calm	12.1	4.8	
NNE	5.6	1.0	
NE	12.5	1.3	
ENE	10.1	5.6	
E	3.8	11.7	
ESE	1.2	14.2	
SE	1.9	7.0	
SSE	1.9	1.4	
S	3.1	2.2	
SSW	9.1	3.8	
SW	10.6	6.6	
WSW	6.8	3.5	
W	8.6	6.9	
WNW	8.0	19.2	
NW	2.4	7.9	
NNW	1.2	1.7	
N	1.1	1.2	
합 계	100.0	100.0	

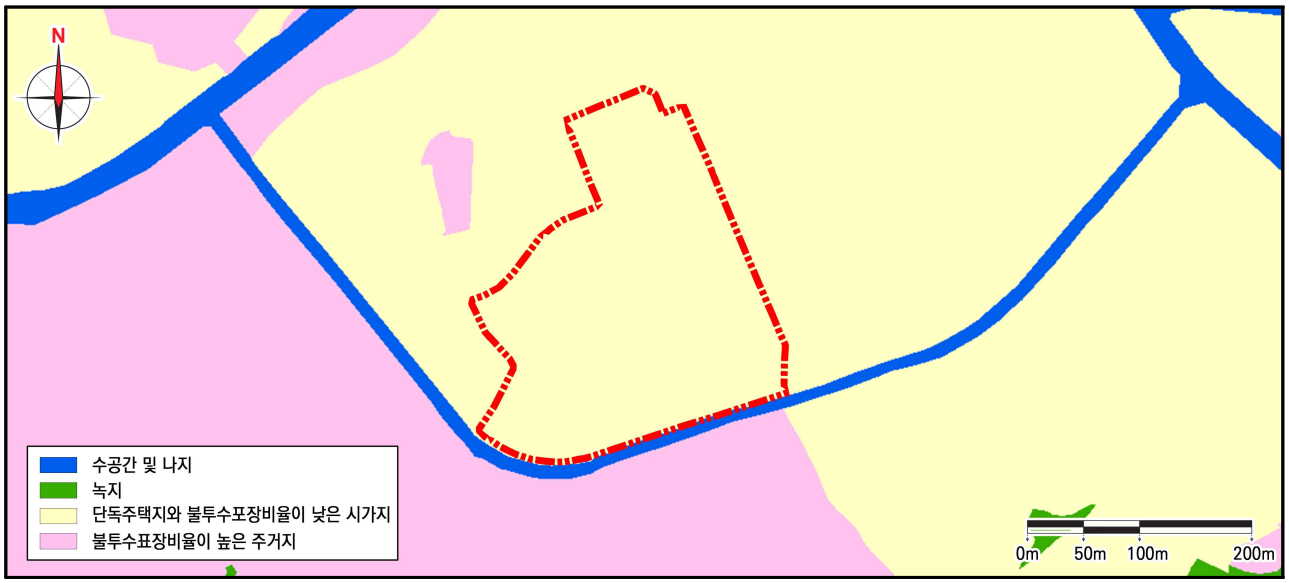
자료) 방재기상관측연보, 2021, 기상청

· (바람길 분석) 사업대상지를 둘러싼 2개 지점의 자동기상관측지점(AWS) 측정자료를 토대로 사업대상지를 통과하는 바람길을 분석하고 사업시행에 따른 바람길 영향을 검토한 결과, 기상청 AWS는 북동풍, 한강 AWS는 서북서풍이 우세하게 나타남

- 자동기상관측지점(AWS) : 지상 10m 높이에 설치되어 지표부근의 지형적인 요인에 의해 형성된 국지적인 바람장 확인 가능

· 따라서, 사업대상지의 주변의 바람을 고려해 볼 때 서북서풍 계열의 바람이 우세하게 나타날 것으로 판단됨

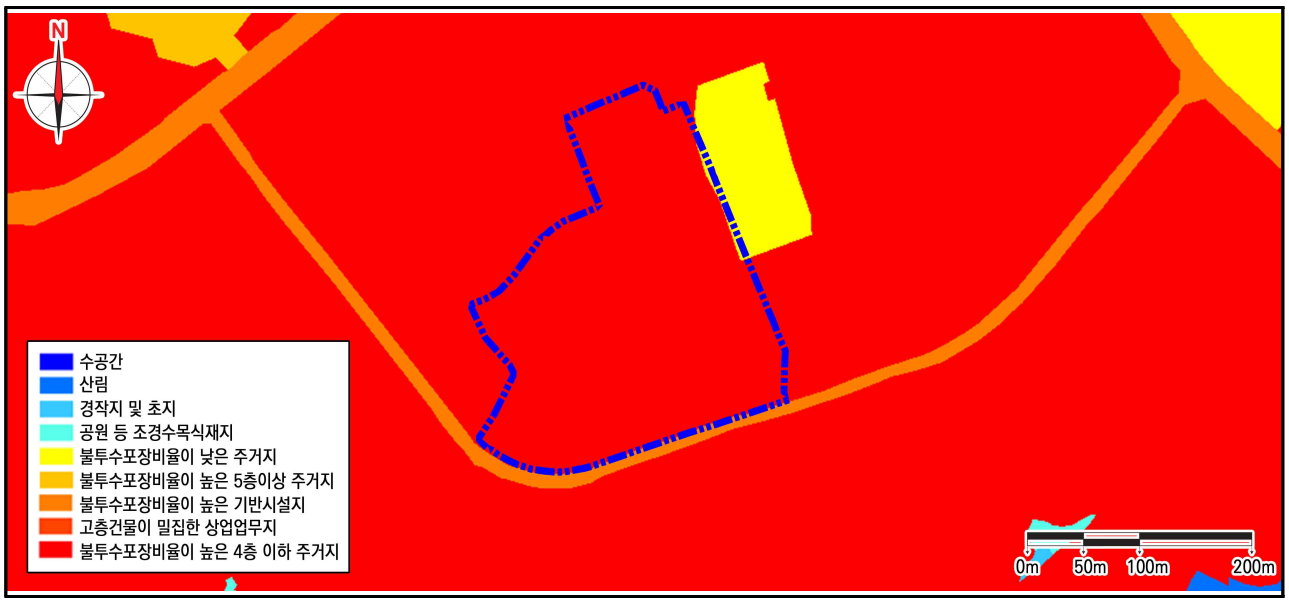
· (바람환경공간 유형 분석) 사업대상지의 바람환경공간 유형 분석 결과, “단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지”로 분석되었으며, 사업시행으로 인한 녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획을 수립함으로써 바람길을 확보할 계획임. 또한, 일부 풍속변화가 나타나는 지점이 있을 것으로 예상되나, 급격한 바람장의 변화는 없을 것으로 예상됨



(그림 3-14) 바람환경공간 유형도

사. 사 열

· 사업대상지의 열환경공간 유형 분석 결과, “불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지”로 분석됨. 한편, 사업시행 후 조성되는 북측의 소공원 및 녹지로 인해 Cooling Zone이 확보될 것으로 예상되며, “공원 등 조경수목식재지” 유형이 증가하고, 사업시행 전 대비 열섬효과는 감소할 것으로 예상됨



(그림 3-15) 열환경공간 유형도

아. 대기질·미세먼지

○ 현 황

· (오염원 현황) 본 사업대상지는 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일원으로, 사업대상지 인근지역의 대기질 오염원으로는 주거지 난방 및 취사연료 사용에 따른 배출가스 및 인근 도로이용차량에 의한 배기가스가 주된 오염원으로 판단됨

· (대기질 현황) 사업대상지 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 관악구 자동측정망 자료를 분석함

< 표 3-36 > 대기질 자동측정망 위치

측정지점	측정망 위치	비 고
관 악 구	서울 관악구 신림동길 14 신림동 주민센터	도시대기

○ 대기질 자동측정망 조사 결과, PM-10 23~72㎍/㎥, PM-2.5 12~33㎍/㎥, O_3 0.013~0.050ppm, NO_2 0.014~0.034ppm, CO 0.4~0.6ppm, SO_2 0.003ppm으로 조사됨

< 표 3-37 > 대기질 현황

월별 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2022년	7월	29	18	0.034	0.015	0.4	0.003
	8월	23	12	0.027	0.014	0.4	0.003
	9월	26	12	0.027	0.019	0.4	0.003
	10월	30	15	0.020	0.025	0.5	0.003
	11월	44	22	0.015	0.034	0.6	0.003
	12월	39	18	0.013	0.033	0.6	0.003
2023년	1월	50	24	0.014	0.034	0.6	0.003
	2월	49	29	0.019	0.033	0.6	0.003
	3월	72	33	0.028	0.030	0.6	0.003
	4월	66	23	0.040	0.020	0.5	0.003
	5월	43	19	0.042	0.020	0.4	0.003
	6월	32	18	0.050	0.016	0.4	0.003
평 균		42	20	0.027	0.024	0.5	0.003

주) 측정결과는 2022년 7월 ~ 2023년 6월 월평균임
자료) 에어코리아(www.airkorea.or.kr)

< 표 3-38 > 대기질 환경기준

항 목	환경정책기본법상의 환경기준	서울시 조례상의 대기환경기준
아황산가스 (SO_2)	연간 평균치 0.02ppm 이하	연간 평균치 0.01ppm 이하
	24시간 평균치 0.05ppm 이하	24시간 평균치 0.04ppm 이하
	1시간평균치 0.15ppm 이하	1시간 평균치 0.12ppm 이하
일산화탄소 (CO)	8시간 평균치 9ppm 이하	8시간 평균치 9ppm 이하
	1시간 평균치 25ppm 이하	1시간 평균치 25ppm 이하
이산화질소 (NO_2)	연간 평균치 0.03ppm 이하	연간 평균치 0.03ppm 이하
	24시간 평균치 0.06ppm 이하	24시간 평균치 0.06ppm 이하
	1시간 평균치 0.10ppm	1시간 평균치 0.10ppm 이하
미세먼지 (PM10)	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하
	24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하	24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하
초미세먼지 (PM2.5)	연간 평균치 15㎍/㎥ 이하	연간평균치 15㎍/㎥ 이하
	24시간 평균치 35㎍/㎥ 이하	24시간평균치 35㎍/㎥ 이하
오 존 (O_3)	8시간 평균치 0.06ppm 이하	8시간 평균치 0.06ppm 이하
	1시간 평균치 0.10ppm 이하	1시간 평균치 0.10ppm 이하
납(Pb)	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하
벤 젠	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 안되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.
자료) 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1]
2. 서울특별시 환경 기본 조례 [별표 1]

○ 사업시행으로 인한 영향예측

· 공사 시 공사장비 가동 및 토사이동 시 발생할 수 있는 대기오염물질인 PM-10, PM-2.5, NO_2를 예측항목으로 설정하여 대기오염 모델링을 수행함

· 운영 시 고정오염원(연료사용) 및 이동오염원(통행차량)에 의해 대기오염물질이 발생할 것으로 예상되나, 현 단계에서는 세부적인 계획이 수립되지 않아 향후 실시설계 시 정량적인 영향예측을 수행하고 적정 저감방안을 수립·이행할 계획임

○ 공사 시

· (장비 투입대수 산정) 본 사업대상지에서 공사 시 소요되는 장비 투입대수를 산정하기 위하여 작업물량 및 소요일수, “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부”의 건설기계 시공능력 산정 방법 등을 참고하여 투입대수를 산정함

< 표 3-39 > 장비 투입대수 산출

장 비 명	장비용량(규격)	작 업 구 분	장비작업용량	산 정 대 수
굴 삭 기	0.7㎥	굴삭, 적재	101.3㎥/hr	1대
덤 프 트 럭	15ton	운 반	57.0㎥/hr	2대

주) 1. 총 토공량은 지하층 연면적 × 지하 층고로 산정하였음
2. 일평균 작업량 = 764.1㎡/일 (공사기간 9개월 가정)
3. 장비의 여유율·중복작업 등 현장여건 고려하여 일 최대투입으로 산정

· (장비가동에 따른 오염물질 발생량 Q1) 장비 가동에 따른 오염물질 발생량은 “국가 대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.06., 환경부 국가미세먼지정보센터”의 배출계수 및 “2023 건설공사 표준품셈, 2022, 국토교통부”의 장비별 연료사용량을 이용하여 산정함

· (오염물질 발생량 산정) 토공작업 시 토공량에 따라 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대 등 총 3대로 산정하였으며, 건설장비 가동에 의한 오염물질 배출량은 PM-10 0.00025g/sec, PM-2.5 0.00023g/sec, NO_2 0.00924g/sec로 예측됨

< 표 3-40 > 건설장비의 투입계획(1일 최대)

구 분	장 비 명	장비용량(규격)	연료사용량(L/hr)
토 공	굴 삭 기	0.7㎥	11.6
	덤 프 트 럭	15ton	15.9

주) 1. 토공량에 따른 공사규모 구분(소규모 : 토공량 10,000㎥ 이하, 중규모 : 토공량 10,000~100,000㎥, 대규모 : 토공량 100,000㎥ 이상)
2. 공사규모에 따른 굴삭기 구분(소규모 : 0.4㎥, 중규모 : 0.7㎥, 대규모 : 1.0㎥ 이상)
자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

< 표 3-41 > 장비별 연료사용량 및 오염물질 배출계수

장 비 명	연료사용량 (L/hr)	투입대수 (대)	오염물질 배출계수(g/L)		
			PM-10	PM-2.5	NO_2
굴 삭 기	11.6	1	0.0469	0.0432	0.5515
덤프트럭	15.9	2	0.0111	0.0102	0.8444

자료) 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.06., 환경부 국가미세먼지정보센터

< 표 3-42 > 장비가동 시 오염물질 배출량(Q1)

구 분	장 비 명	투 입 대 수	오염물질 배출량(g/sec)		
			PM-10	PM-2.5	NO_2
토 공	굴 삭 기	1	0.00010	0.00009	0.00746
	덤 프 트 럭	2	0.00015	0.00014	0.00178
합 계		3	0.00025	0.00023	0.00924

자료) 1. 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부
2. 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.06., 환경부 국가미세먼지정보센터
3. 대기오염물질 배출자료 신뢰도 향상 및 통합 인벤토리 개선 연구, 2016, 국립환경과학원

· (토사이동에 따른 투하·적치 비산먼지 발생량 Q2)토사이동을 위한 작업장 내에서의 장비 이동과 토사의 투하 및 적치 시 발생되는 비산먼지 발생량은 다음과 같이 PM-10 0.00076g/sec, PM-2.5 0.00008g/sec로 나타남

< 표 3-43 > 토사이동에 따른 투하·적치 시 비산먼지 발생량 산정 결과

구 분	내 용	
배출계수 산정공식	$EF = K \times 0.0016 \times (U/5)^{1.3} / (M/2)^{1.4}$ EF : 배출계수(㎏/ton) U : 풍속(2.38m/sec, 평균풍속) M : 토사의 수분함량(12.0%) K : 입자크기의 배율(0.35/0.035)	
배출계수	PM-10	$0.35 \times 0.0016 \times (2.38/5)^{1.3} / (12.0/2)^{1.4} = 0.000017$㎏/ton
	PM-2.5	$0.035 \times 0.0016 \times (2.38/5)^{1.3} / (12.0/2)^{1.4} = 0.000002$㎏/ton
발생량	PM-10	EF(0.000017㎏/ton) × 일 토공량(764.1㎥/일) × 토사비중(1.65ton/㎥) = 0.00076g/sec
	PM-2.5	EF(0.000002㎏/ton) × 일 토공량(764.1㎥/일) × 토사비중(1.65ton/㎥) = 0.00008g/sec

자료) 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.06., 환경부 국가미세먼지정보센터

· (덤프트럭 이동에 따른 비산먼지 발생량 Q3) 덤프트럭 이동 시 비산먼지 배출계수와 토공량을 이용하여 산정하였으며, 다음과 같이 PM-10 0.58405g/sec, PM-2.5 0.05840g/sec로 나타남

< 표 3-44 > 덤프트럭 이동에 따른 비산먼지 발생량 산정 결과

구 분		내 용
배출계수 산정공식		E = VKT × EF × (1 - (P / 365)) × 0.001 E : 오염물질 배출량(g/sec) EF : 배출계수(g/㎞) [미국 carb(2007,2012)의 계수 인용 [PM-10=564.0g/㎞, PM-2.5=56.4g/㎞] P : 0.254㎜ 이상의 강우일수 [95.2일, 서울기상대 최근 10년(2012~2021년) 평균치] VKT : 주행거리(㎞/day) [40.3㎞/day]
발생량	PM-10	주행거리(40.3㎞/day) × 배출계수(564.0g/㎞) × (1- (95.2일/365일)) × 장비대수(2대) = 0.58405g/sec
	PM-2.5	주행거리(40.3㎞/day) × 배출계수(56.4g/㎞) × (1- (95.2일/365일)) × 장비대수(2대) = 0.05840g/sec

자료) 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.06., 환경부 국가미세먼지정보센터

· (기타장비 운행에 따른 비산먼지 발생 Q4) 덤프트럭을 제외한 기타장비 운행 시 발생되는 비산먼지 배출량을 산출한 결과 PM-10 0.03637g/sec, PM-2.5 0.00082g/sec가 발생할 것으로 예측됨

< 표 3-45 > 기타장비 장비 운행에 따른 비산먼지 발생량 산정 결과

구 분		내 용
배출계수 산정공식		$EF = K \times (0.00029 \times d^{0.7} / M^{0.3})$ E : 오염물질 배출량(g/sec) EF : 배출계수(㎏/㎥) K : 보정계수(PM-10=0.75, PM-2.5=0.017) d : 토사 적하높이(m)(1.5m) M : 함수율(12.0%)
배출계수	PM-10	$0.75 \times (0.0029 \times 1.5^{0.7} / 12.0^{0.3}) = 0.00137$㎏/㎥
	PM-2.5	$0.017 \times (0.0029 \times 1.5^{0.7} / 12.0^{0.3}) = 0.00003$㎏/㎥
발생량	PM-10	배출계수(0.00137㎏/㎥) × 일 토공량(764.1㎥/일) × 장비대수(2대) = 0.03637g/sec
	PM-2.5	배출계수(0.00003㎏/㎥) × 일 토공량(764.1㎥/일) × 장비대수(2대) = 0.00082g/sec

자료) Compilation of Air Pollution Emission Factors 1995, U.S, EPA

· (오염물질 총 발생량 산정 Q1+Q2+Q3+Q4) 공사 시 오염물질 총 발생량을 산정한 결과, PM-10 0.62143g/sec, PM-2.5 0.05953g/sec, NO_2 0.00924g/sec로 산정됨

< 표 3-7 > 공사 시 오염물질 총 발생량 산정

(단위 : g/sec)

구 분	장비가동 시 (Q1)	토사이동 시 (Q2)	장비이동 시		총 발생량 (Q1+Q2+Q3+Q4)
			덤프트럭(Q3)	기타장비(Q4)	
PM-10	0.00025	0.00076	0.58405	0.03637	0.62143
PM-2.5	0.00023	0.00008	0.05840	0.00082	0.05953
NO_2	0.00924	-	-	-	0.00924

주) 토사이동 및 장비이동 시에는 NO_2의 발생량이 미미하여 산정에서 제외함

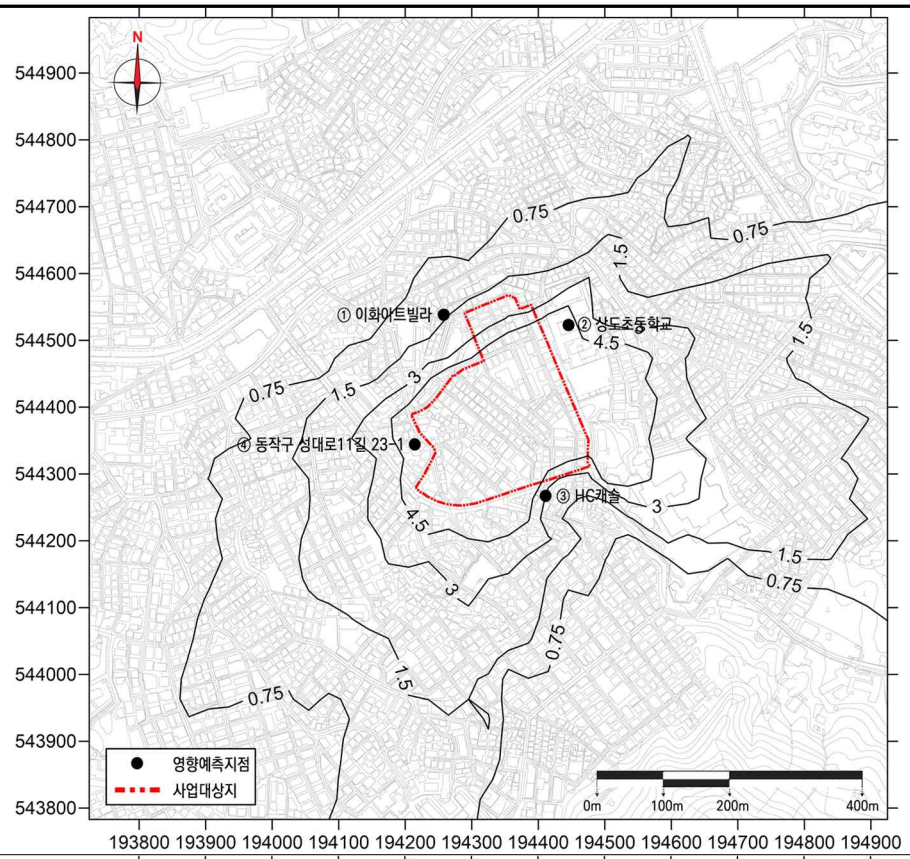
· 공사 시 대기질 예측결과, PM-10 43.4~48.2㎍/㎥, PM-2.5 20.1~20.6㎍/㎥, NO_2 0.024ppm으로 모든 예측지점에서 대기환경기준을 만족하는 것으로 예측됨

< 표 3-46 > 공사 시 대기질 예측결과(일평균)

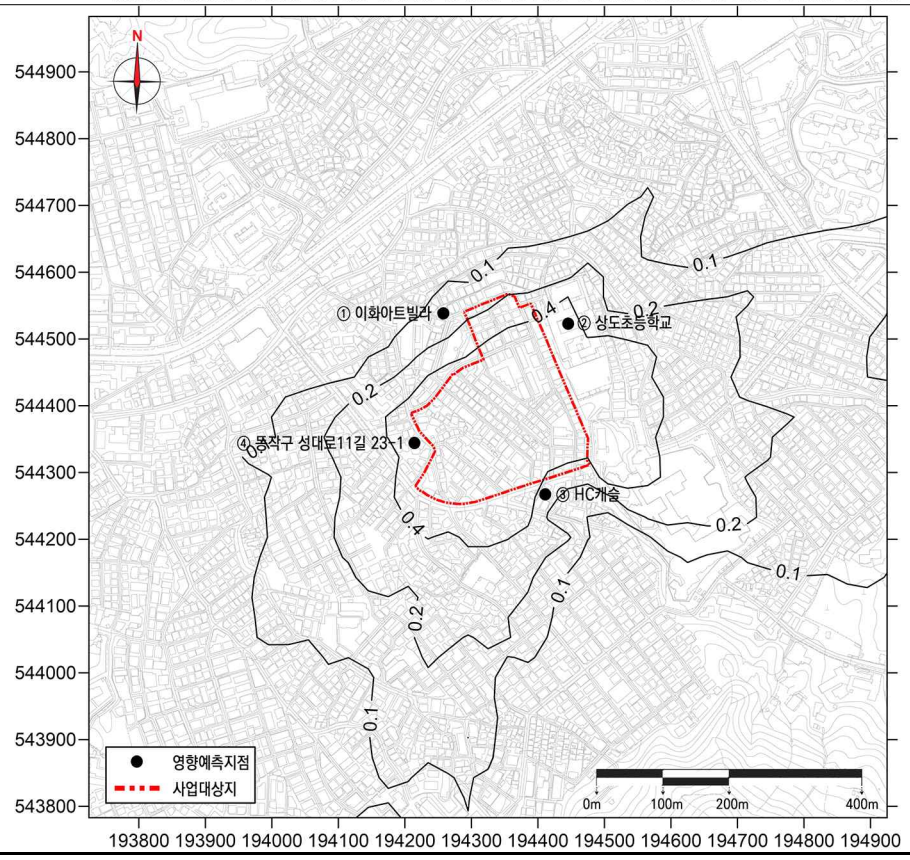
구 분	영 향 예 측 지 역	이 격 거 리 (m)	대 기 질 농 도	PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)
1	이화아트빌라	23	현황농도	42	20	0.024
			가중농도	1.4	0.1	0.000
			예측농도	43.4	20.1	0.024
2	상도초등학교	10	현황농도	42	20	0.024
			가중농도	3.4	0.3	0.000
			예측농도	45.4	20.3	0.024
3	HC캐슬	12	현황농도	42	20	0.024
			가중농도	3.3	0.3	0.000
			예측농도	45.3	20.3	0.024
4	동작구 성대로11길 23-1	11	현황농도	42	20	0.024
			가중농도	6.2	0.6	0.000
			예측농도	48.2	20.6	0.024

주) 현황농도는 관악구 자동측정망의 연평균 농도를 인용함

PM-10
(㎍/㎥)

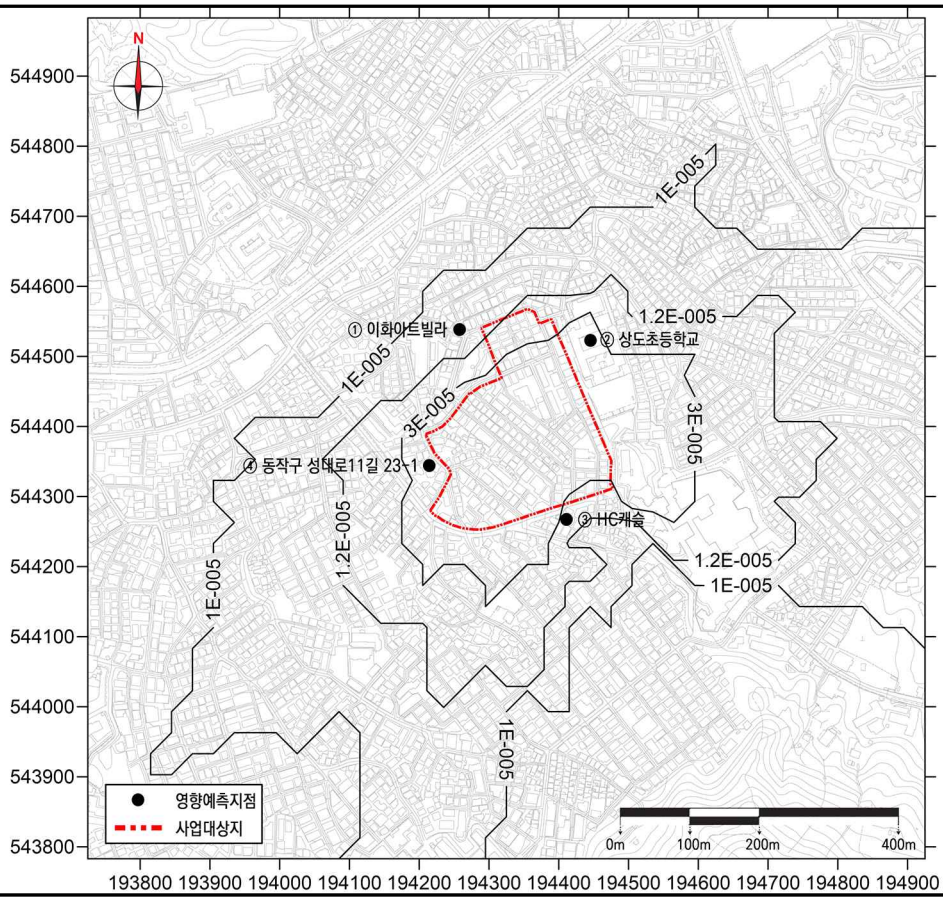


PM-2.5
(㎍/㎥)



(그림 3-16) 공사 시 주변 대기질 등농도곡선

NO_2 (ppm)



○ 공사시 저감방안

< 표 3-47 > 공사단계별 저감대책 수립내용

구 분	공사차량 관 리	차 량 적 재 함 덮개사용	살 수	방진망 설 치	비 고
공사초기단계	●	●	●	●	적재물은 적재함 상단부로 부터 수평 5㎝ 이하까지만 적재
공사중기단계	●	●	●	●	
공사말기단계	●	●	△	●	

주) 적용 : ●, 일부적용 : △

· (공사차량 관리) 공사 시 건설장비의 노후에 따른 대기오염물질 배출을 살펴본 결과, 신형 모델에 가까울수록 오염물질을 적게 배출하는 경향이 있으며, 노후 건설기계 사용으로 발생하는 대기오염물질을 저감하기 위해 노후건설기계를 친환경 건설기계 100% 사용토록 할 계획임

· (주기적인 살수) 공사장 내 및 토량이동이 많은 작업장에 토양 함수율 7~10%를 유지할 수 있도록 1일 2회 이상 토사운반차량 통행로에 살수를 실시하며, 살수에 의한 저감효과는 미국 E.P.A에 의하면 1일 2회 살수에 약 50%의 비산먼지 저감효과가 있는 것으로 조사됨

· (세륜·측면살수시설의 설치) 본 사업대상지의 출입구(향후 공사여건에 따라 위치변경가능)에 「대기환경보전법」 제62조 제2항 '비산먼지 발생억제 시설에 관한 기준'에 의거 세륜·측면살수시설을 설치하여 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 할 계획임

· (비산방진망의 설치) 방진망은 바람에 의해 비산되는 먼지를 가장 양호하게 저감시킬 수 있는 시설로서 "건설공사장 방진망성능평가에 관한 연구, 1999, 대한건축학회"에서는 실제 풍동실험 결과 풍상 및 풍하측에 방진망 설치 시 비산먼지 저감효율이 약 13.86~29.47% 정도인 것으로 제시하고 있으며, 가설방음판넬 상단에 비산방진망을 설치하여 작업장에서 발생되는 비산먼지로 인한 영향을 최대한 감소시킬 계획임

< 표 3-48 > 비산먼지 발생 억제시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 엄격한 기준(제62조제5항 관련)

배 출 공 정	시설의 설치 및 조치에 관한 기준
1. 야 적	가. 야적물질을 최대한 밀폐된 시설에 저장 또는 보관할 것 나. 수송 및 작업차량 출입문을 설치할 것 다. 보관·저장시설은 가능한 한 3면이 막히고 지붕이 있는 구조가 되도록 할 것
2. 싣기 및 내리기	가. 최대한 밀폐된 저장 또는 보관시설 내에서만 분체상물질을 싣거나 내릴 것 나. 싣거나 내리는 장소주위에 고정식 또는 이동식 물 뿌림시설(물뿌림반경 7m 이상, 수압 5㎏/㎠ 이상)을 설치할 것
3. 수 송	가. 적재물이 흘러내리거나 흩날리지 아니하도록 덮개가 장치된 차량으로 수송할 것 나. 다음 규격의 세륜시설을 설치할 것 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동 물 뿌림장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 다. 공사장 출입구에 환경전담요원을 고정 배치하여 출입차량의 세륜·세차를 통제하고 공사장 밖으로 토사가 유출되지 아니하도록 관리할 것 라. 공사장 내 차량통행도로는 다른 공사에 우선하여 포장하도록 할 것

주) 시·도지사가 [별표 17]의 기준을 적용하고자 하는 경우에는 이를 사업자에게 알리고 동 기준에 적합한 시설설치 등에 필요한 충분한 기간을 주어야 함

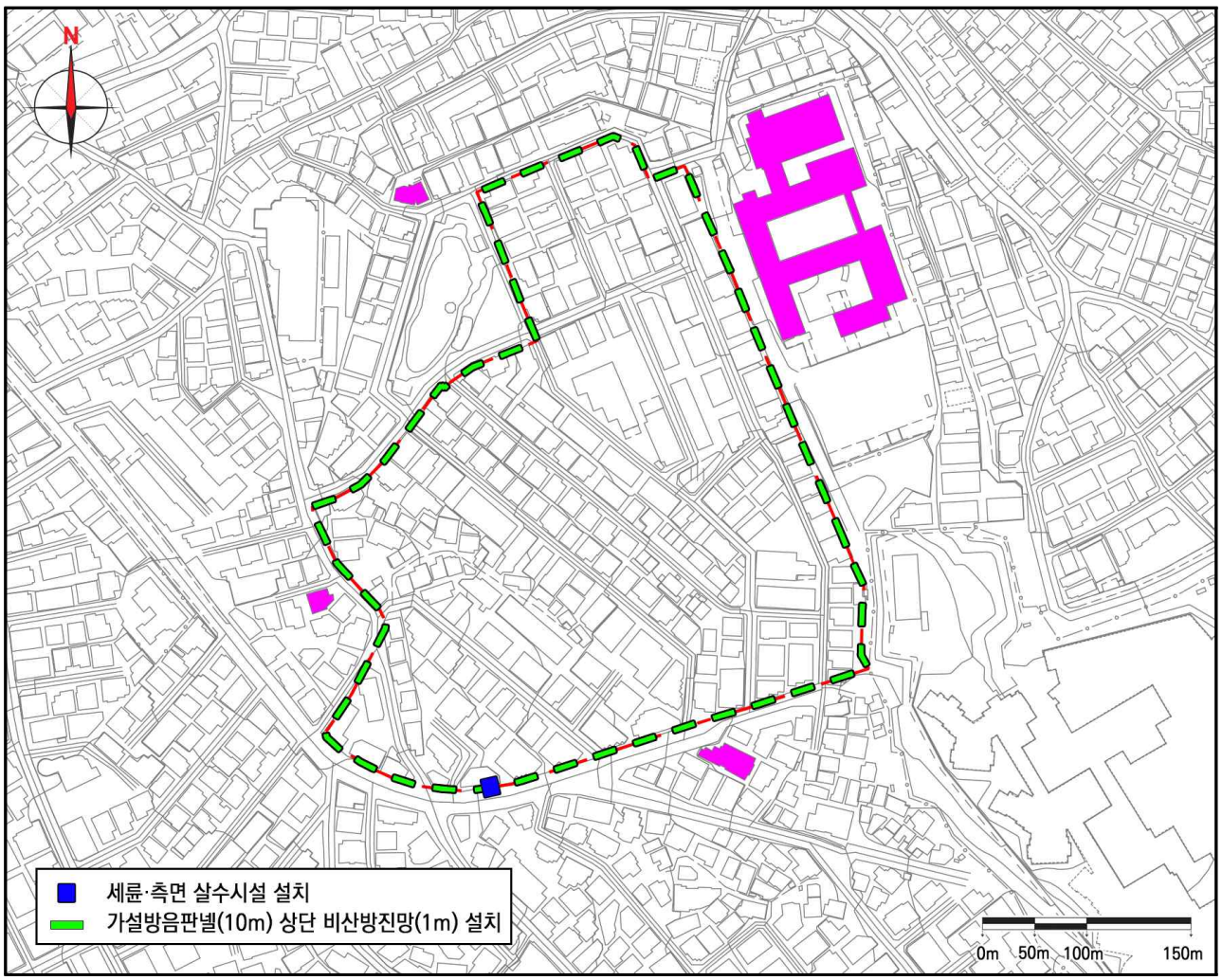
· (NO_2 저감방안) 건설장비의 동일구간 작업장 내 집중투입을 억제하기 위한 효율적인 작업공정 수립. 투입장비 가동 시 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적인 증가가 예상되므로 작업대기 시간대의 공사차량의 공회전을 원칙적으로 금지하도록 할 계획임

< 표 3-49 > 공회전 금지에 따른 NO_x 배출량 삭감률(예)

구 분	0.7㎥ 백호우	10톤 덤프트럭	비 고
실가동시 NO_x 배출량(g/시간)	1,120	150	장비의 일일가동시간을 8시간으로 가정할 경우
공회전시간(시간)	2.4	4.4	
공회전시간율(%)	30	55	
공회전시 NO_x 배출량(g/시간)	190	50	
공회전 금지에 따른 NO_x 삭감율(%)	6.7	29	

자료) (주)토다건설(http://www.toda.co.jp/news/2000/20001108.html)

· (기타 저감방안) 공정계획 수립 시 동일시간대에 공사장비의 집중적인 투입을 억제함으로써 효율적으로 장비를 투입하여 연료사용량을 제어, 질소산화물 발생을 최소화할 것임. 휴식중인 장비는 엔진을 정지하며, 풍속이 평균풍속 8m/sec 이상일 경우에는 작업을 중지함



(그림 3-17) 공사 시 저감시설 설치(안)

자. 온실가스

(1) 현 황

· 서울특별시 연료 사용 현황은 다음과 같이 석유, 천연 및 도시가스 순으로 소비량이 많은 것으로 조사됨

< 표 3-8 > 서울특별시 연료 사용 현황

(단위 : 천TOE, %)

구 분	합 계	석 탄	석 유	천연 및 도시가스	전 력	열에너지	신 · 재생
연료사용량	14,180	50	5,390	4,101	4,056	299	284

자료) 에너지백서, 2020, 서울특별시

· 서울특별시의 연도별(2000~2019) 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O, HFC_S, PFC_S, SF_6) 배출량 중 CO_2와 N_2O의 경우 경제침체와 회복에 따라 배출량은 각각 증감 경향을 보이고, CH_4의 배출량은 지속적인 감소추세를 보이며, 기타 온실가스(HFC_S, PFC_S, SF_6)의 배출량은 매년 경제침체와 회복에 따라 증감 경향을 보이다가 2015년 이후 감소추세를 보이는 것으로 조사됨

< 표 3-9 > 서울특별시 연도별 온실가스 배출량

(단위 : Gg CO_2e/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메 탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	기 타 (HFC_S, PFC_S, SF_6)	합 계
2000	30,671.65	2,849.83	286.76	1,438.53	35,246.77
2005	28,205.30	3,091.69	296.62	1,661.67	33,255.28
2010	27,068.96	3,003.09	293.28	1,992.83	32,358.16
2015	27,635.77	2,721.95	313.96	395.15	31,066.83
2019	24,743.95	2,688.74	287.18	258.90	27,978.77

자료) 2021년 지역별 온실가스 인벤토리(1990-2019) 공표, 2021, 환경부 온실가스종합정보센터

· (사업대상지 내 온실가스 배출현황) 현재 사업대상지 내 에너지 사용으로 인하여 온실가스를 배출하고 있는 것으로 판단됨

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 공사 시 공사장비에 의한 온실가스 영향

· (연료사용량) 공사 시 장비투입에 따른 연료사용량을 산정한 결과, 347.2L/일로 산정됨

< 표 3-50 > 장비투입에 따른 연료사용량 산정

구 분	장 비 명	투입대수 (대)	투입시간 (hr/일)	연료사용량 (L/hr·대)	일별 연료사용량 (L/일)
토 공	굴 삭 기	1	8	11.6	92.8
	덤프트럭	2		15.9	254.4
합 계		3	-		347.2

주) 장비대수는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대를 적용함

· (온실가스 배출량) 건설기계 가동이나 자동차 주행에 의한 온실효과 가스의 배출량은 대부분 연료의 연소에 의해서 발생하는 CO_2의 양이 대부분이며, 기타 CH_4, N_2O가 미량으로 배출됨에 따라 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 산정함

· 탄소배출계수는 제조업과 건설업 고정 연소에 대한 온실가스 배출계수를 적용하였으며, 공사 시 온실가스 배출량은 205.02tonCO_2e으로 산정됨

< 표 3-51 > 연료사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

구 분	연료사용량 (L/일)	경유 순 발열량 (MJ/L)	총 공사일수 (일)	종 류	온실가스 배출계수 (kg/TJ)	온실가스 배출량 (ton)	지구온난화계수 (GWP)	온실가스 배출량 (tonCO_2e)
토 공	347.2	35.2	225	CO_2	74,100	204.341	1	204.34
				CH_4	3	0.008	21	0.17
				N_2O	0.6	0.002	310	0.51
합 계		-						205.02

주) 온실가스 배출량 = 연료사용량 × 경유 순 발열량 × 총 공사일수 × 온실가스 배출계수 ÷ 10^9

○ 운영 시

ㅇ 사업시행 후, 온실가스 발생 영향이 다소 증가될 것으로 예상됨에 따라 소공원 및 녹지 조성, 신·재생에너지 적용 등 온실가스 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

· 공사 시 온실가스 발생 저감을 위하여 고효율 건설장비 사용, 기자재 적정배치, 현장내 자재 재활용, 에너지 절약 운전 장려, 저연비 운전 실시 등 저감대책을 적용할 계획임. 한편, 운영 시 고효율 기자재 및 친환경상품 사용 등을 유도하고, 태양열, 지열 등 신·재생에너지의 설치 가능여부를 적극 검토하여 온실가스 영향을 최소화 할 계획임

차. 친환경적 자원순환

(1) 현 황

○ 생활폐기물

· (생활폐기물 관리구역 지정현황) 사업대상지가 위치한 동작구의 생활폐기물 관리구역(2021년 기준)은 16.35㎢(394,364인)로 전체 행정구역이 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

< 표 3-52 > 생활폐기물 관리구역 지정현황

구 분	전체 행정구역			생활폐기물 관리구역			생활폐기물 관리제외지역		
	면 적(㎢)	인 구(인)	동(개소)	면 적(㎢)	인 구(인)	동(개소)	면 적(㎢)	인 구(인)	동(개소)
동작구	16.35	394,364	15	16.35	394,364	15	-	-	-

자료) 2021년도 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

· (성상별 발생현황) 사업대상지가 위치한 동작구의 생활폐기물의 총 발생량(2021년 기준)은 98,104.6ton/년이며, 생활폐기물 발생원단위는 0.68㎏/인·일, 음식물쓰레기 발생원단위는 0.20㎏/인·일로 조사됨

< 표 3-10 > 생활폐기물 발생 및 처리현황

(단위 : ton/년)

구 분 \ 항 목		발생량	처리방법			
			재활용	소 각	매 립	기 타
합 계		98,104.6	62,665.5	24,954.2	10,484.9	-
종량제 방식에 의한 혼합배출	가 연 성	33,083.9	-	23,701.8	9,382.1	-
	불 연 성	1,895.2	-	1,252.4	642.8	-
	건설폐재류	460.0	-	-	460.0	-
	기 타	-	-	-	-	-
재활용 가능자원(혼합배출 외)분리배출		34,389.2	39,104.7	-	-	-
음식물류 폐기물 분리배출		28,276.3	28,276.3	-	-	-

자료) 2021년도 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

○ 폐기물 처리시설 현황

· (소각시설 현황) 사업대상지가 위치한 동작구에는 폐기물 소각시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨

· (매립시설 현황) 사업대상지가 위치한 동작구에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않으며, 동작구에서 발생하는 매립대상폐기물은 수도권매립지를 사용하는 것으로 조사됨

· (기타시설 현황)사업대상지가 위치한 동작구에는 폐기물 기타시설 2개소가 위치하는 것으로 조사됨

< 표 3-53 > 기타시설 현황

구 분	소 재 지	시설구분	처리대상 폐기물	시설용량 (ton/일)	처 리 량 (ton/년)
환경지원센터	노들로 756	선별시설	생활폐기물	180.0	33,174.0
흑석재활용적환장	현충로 85-5	선별시설	생활폐기물	50.0	12,030.9

자료) 2021년도 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

○ 분 뇨

· (분뇨발생 및 처리현황) 사업대상지가 위치한 동작구의 분뇨 발생량(2021년 기준)은 총 409㎥/일로 1인 1일 평균 분뇨 발생량 원단위는 1.04L/인·일로 조사됨

< 표 3-54 > 분뇨발생 및 처리현황

구 분	인 구 (인)	분뇨 발생량 (㎥/일)			처 리 율 (%)	원 단 위 (L/인·일)
		합 계	수거 분뇨식	정화조·오수처리 오니		
동 작 구	394,364	409	-	409	100	1.04

자료) 2022 동작구 통계연보, 2023, 동작구

○ 분뇨 처리시설 현황

· 사업대상지가 위치한 동작구에는 분뇨 처리시설이 위치하지 않으며, 서울특별시 관내 분뇨처리시설로 운반하여 처리하는 것으로 조사됨

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 공사 시 건설폐기물 발생량

· 철거대상 건축물에 대한 폐기물 발생량 산정 시 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부”에 의거하여 해체 시 건설폐기물 발생량 원단위를 적용하였으며, 철거 시 건설폐기물은 총 142,053.00ton이 발생할 것으로 예측됨

○ 신축 시 건설폐기물 발생량

· 신축대상 건축물에 대한 폐기물 발생량 산정 시 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부”에 의거하여 신축 시 건설폐기물 발생량 원단위를 적용하였으며, 신축 시 건설폐기

물은 총 8,318.97ton이 발생할 것으로 예측됨

< 표 3-11 > 해체 시 및 신축 시 건설폐기물 발생량 원단위

(단위 : ton/㎡)

구 분			건설폐기물 발생량 원단위					
			폐콘크리트	폐 금 속 류	폐 목 재 류	폐합성수지	혼합폐기물	합 계
해체	주 거 용	단 독 주 택	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030
		아 파 트	1.4770	0.0655	0.0150	0.0261	0.1637	1.7993
	비 주 거 용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	0.0638	0.0215	0.1348	1.6959
신축	주 거 용	아 파 트	0.03200	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653	0.04378
	비 주 거 용	철근콘크리트조	0.04888	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664	0.06255

자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

< 표 3-12 > 철거 시 및 신축 시 건설폐기물 발생량 산정

(단위 : ton)

구 분		연 면 적 (㎡)	건설폐기물 발생량 원단위					
			폐콘크리트	폐 금 속 류	폐 목 재 류	폐합성수지	혼합폐기물	합 계
철거	단독주택	21,901.35	29,174.79	21.90	2,120.05	576.01	4,445.97	36,338.72
	아 파 트	39,946.35	59,000.76	2,616.49	599.20	1,042.60	6,539.22	69,798.26
	철 근 콘크리트조	6,012.43	30,723.21	372.32	1,397.31	470.88	2,952.30	35,916.02
	소 계	67,860.13	118,898.76	3,010.71	4,116.55	2,089.48	13,937.49	142,053.00
신축	아 파 트	105,307.31	3,369.83	53.71	315.92	183.23	687.66	4,610.35
	철 근 콘크리트조	59,290.48	2,898.12	69.37	83.60	263.84	393.69	3,708.62
	소 계	164,597.79	6,267.95	123.08	399.52	447.08	1,081.35	8,318.97

○ 공사장비에 의한 폐유발생량

· 폐유의 주된 발생원은 투입되는 공사장비의 각종 윤활유 교체에 따라 발생되고 있으며, 폐유발생량은 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부” 에 제시된 연료사용량에 잡품비를 고려한 발생량의 10%를 적용함

· 건축물 토공 시 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대가 투입될 것으로 예측됨(공사장비 대수 산정근거는「아. 대기질·미세먼지」참조)

· 폐유 발생량 : 11.71L/일이 발생함

– 폐유 발생량(L/일) 산정식 = 투입대수 × 주연료(L/hr) × 일일평균작업시간(8hr/일) × 잡품비(%) × 10(%)

< 표 3-55 > 공사장비에 의한 폐유발생량 산정

공 종	공사장비	규 격	투입대수	주연료 (L/hr)	잡품비 (%)	폐유발생량 (L/일)
토공 시	굴 삭 기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	2	15.9	38	9.67
	합 계		3	-	-	11.71

주) 1일 작업시간 8시간 기준
자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

○ 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨폐기물 발생량

· 상주인원은 발생원단위의 100%, 비상주인원은 근무시간(8시간/일)을 고려하여 발생원단위의 50%를 적용하여 산정한 결과, 생활폐기물은 31.96㎏/일, 분뇨는 48.88L/일이 발생할 것으로 산정됨

< 표 3-56 > 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정

투입인부 (인)		생활폐기물		분 뇨	
		적용 원단위(㎏/인·일)	총 발생량(㎏/일)	적용 원단위(L/인·일)	총 발생량(L/일)
상 주	16	0.68	10.88	1.04	16.64
비 상 주	62	0.34	21.08	0.52	32.24
합 계	78	-	31.96	-	48.88

주) 1. 현장 투입인부는 상주인원(16인)과 비상주인원(62인)으로 구분하여 적용함(공사인부 산출결과는 「마. 수질」 참조)
2. 상주인원 생활폐기물 및 분뇨 적용원단위는 발생원단위의 100%를 적용하였으며, 비상주인원 적용원단위는 근무시간(8시간/일)을 고려하여 발생원단위의 50%를 적용함

○ 공사에 따른 훼손수목 발생량

· 본 사업은 기 도심지에 공동주택 및 부대복리시설을 조성하는 계획으로 훼손수목으로 인하여 발생하는 임목폐기물 발생량은 미미할 것으로 예상됨

○ 운영에 따른 훼손수목 발생량 생활폐기물 발생량

· “2021 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단”을 참조하여 원단위를 적용하였으며, 운영 시 동작구의 생활폐기물 발생량은 총 1,692.52㎏/일이 발생될 것으로 예측됨

< 표 3-57 > 생활폐기물 발생량 산정

구 분	인 구 수 (인)	원 단 위 (㎏/인·일)	생활폐기물 발생량 (㎏/일)
아 파 트	2,489	0.68	1,692.52

주) 인구수는 총 1,191세대에 2021년 동작구 세대 당 인구수 2.09인/세대를 적용하여 산정
자료) 1. 2021 전국 폐기물 발생 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단
2. 2022 동작통계연보, 2023, 동작구

○ 운영에 따른 분뇨 발생량

· 운영 시 분뇨 발생량은 총 2,588.56L/일이 발생할 것으로 예측됨

< 표 3-58 > 분뇨 발생량 산정

구 분	인 구 수 (인)	원 단 위 (L/인·일)	분뇨 발생량 (L/일)
아 파 트	2,489	1.04	2,588.56

주) 인구수는 총 1,191세대에 2021년 동작구 세대 당 인구수 2.09인/세대를 적용하여 산정
자료) 2022 동작통계연보, 2023, 동작구

○ 음식물쓰레기 발생량

· “2021 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단”을 참조하여 원단위를 적용하였으며, 운영 시 음식물쓰레기 발생량은 총 497.8㎏/일이 발생할 것으로 예측됨

< 표 3-59 > 음식물쓰레기 발생량 산정

구 분	인 구 수 (인)	원단위 (㎏/인·일)	음식물쓰레기 발생량 (㎏/일)
아 파 트	2,489	0.20	497.8

주) 인구수는 총 1,191세대에 2021년 동작구 세대 당 인구수 2.09인/세대를 적용하여 산정
자료) 1. 2021 전국 폐기물 발생 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단
2. 2022 동작통계연보, 2023, 동작구

(3) 저감방안

· 공사 시 건축물 철거 및 신축에 의한 건설폐기물, 공사장비에 의한 폐유, 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 등 처리대책을 다음과 같이 계획함

○ 공사 시 건설폐기물 처리대책

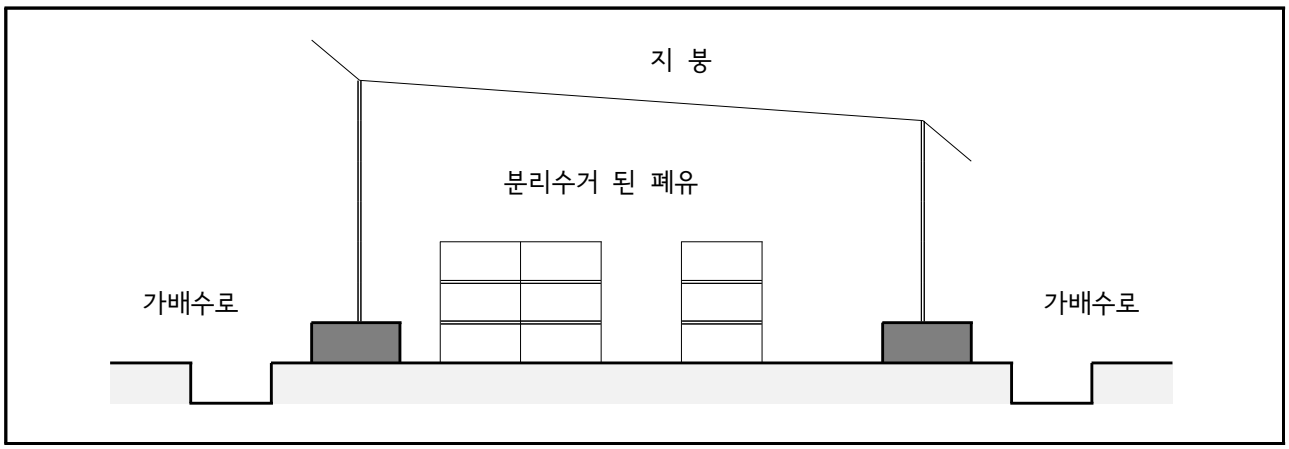
· ()사업시행으로 인하여 발생되는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제13조 및 제17조, 같은 법 시행령 제29조에 의거하여 지정장소에 성상별, 종류별로 분리하여 배출, 재활용하고 성상별로 분리가 어려운 혼합폐기물의 경우에는 전문처리업체를 통하여 위탁처리 할 계획임

○ 공사 시 폐유 처리대책

· 공사 시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비 업소에서 정비 및 폐유 교환을 원칙으로 하되, 건설장비의 고장 및 이동이 원활하지 못하여 부득이한 경우에는 작업장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임

· 폐유 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 「폐기물관리법」 제25조 및 같은 법 시행규칙 제28조에 의거하여 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임

· 또한, 지정폐기물 보관 창고에는 종류별로 기재한 지정폐기물 보관표지판을 설치하고, 폐유수거를 위한 간이 보관소는 지붕 및 보관소 주변으로 가배수로를 설치하여 강우시 우수 유입을 차단할 계획임



(그림 3-18) 폐유 간이 보관소 개요도

○ 공사 시 생활폐기물 및 분뇨 처리계획

· 공사 시 투입인부에 의해 발생되는 생활폐기물은 현장사무소에 분리수거함을 설치하여 분리·수거한 후 「서울특별시 동작구 폐기물관리 조례」에 의거하여 처리하고, 사업대상지 내 간이화장실을 설치할 경우, 주기적으로 수거하여 전문처리업체에 위탁처리 할 계획임

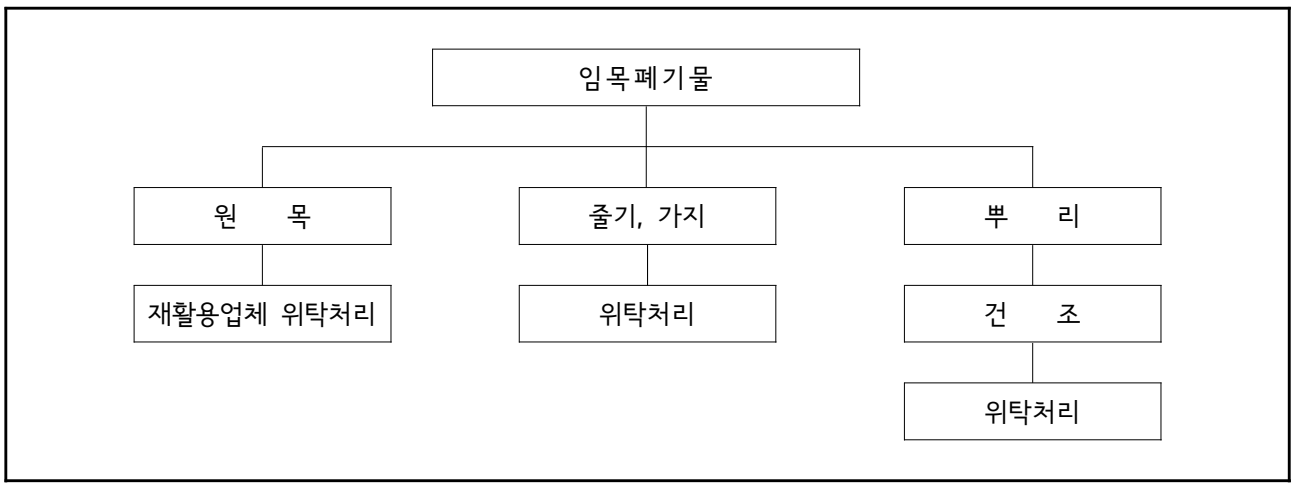


분리수거함 설치	간 이 화 장 실

(그림 3-19) 분리수거함 및 간이화장실 설치 계획(예시)

○ 공사 시 훼손수목 처리계획

· 사업대상지는 산림식생이 분포하지 않는 도심지이고, 기존 저층 주거지 및 주택지역 주변으로 소량의 조경수목만 한정적으로 분포하므로 훼손수목량 산정에서 제외한 바, 임목폐기물 발생은 미미할 것으로 예상되나, 훼손수목 처리절차에 따라 처리하여 2차적인 환경피해를 최소화할 계획임



(그림 3-20) 훼손수목 처리절차

○ 운영 시 생활폐기물 처리계획

· 발생폐기물 감용, 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 「서울특별시 동작구 폐기물관리 조례」에 의거하여 사업대상지 내 분리수거함을 설치할 계획이며, 재활용이 가능한 품목은 종류별로 보관한 후, 수집·운반토록 할 계획임

· 또한, 가연성, 불연성 및 재활용 품목은 각 분리수거함을 설치하여 「서울특별시 동작구 폐기물관리 조례」 및 같은 법 시행규칙에 부합될 수 있도록 최대한 재활용할 계획임

○ 운영 시 분뇨 처리계획

· 운영 시 발생 분뇨는 정화조로 유입 후 상등수는 공공하수관거에 연계 처리하며, 정화조 오니는 전문대행 업체에 전량 위탁처리 할 계획임

○ 운영 시 음식물류 폐기물 처리계획

· 사업대상지에서 발생하는 음식물류 폐기물은 충분히 수분을 제거한 뒤 「서울특별시 동작구 폐기물관리 조례」에 의거하여 전문처리업체에 위탁처리할 계획임

카. 에너지

(1) 현 황

· (환경기준) 서울특별시는 「대기환경보전법 시행령」 [별표 10의2]에 의거하여 저황유 공급 및 사용지역에 해당하므로 황함유량 0,1% 이하 경유, 황함유량 0.3% 이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용해야 하는 지역임

< 표 3-60 > 사용가능한 연료의 황함유량 기준

구 분	황 함 유 량	비 고
경 유	0.1% 이하	전 국
중 유	0.3% 이하	서울특별시

자료) 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

· (전력사용 현황) 서울특별시의 전력사용량은 총 47,295,805MWh이며, 서비스업이 27,548,557MWh(58.2%)로 가장 많이 사용하고 있고, 가정용 14,656,127MWh(31.0%), 공공용 3,575,378MWh(7.6%), 산업용 1,515,743MWh(3.2%) 등의 순으로 조사됨

< 표 3-13 > 용도별 전력사용현황

(단위 : MWh, %)

구분 / 연도	합 계	가 정 용	서비스업	공 공 용	산 업 용
2021	47,295,805	14,656,127	27,548,557	3,575,378	1,515,743
	100.0	31.0	58.2	7.6	3.2

자료) 2022 제62회 서울통계연보, 2023, 서울특별시

· (유류사용현황) 서울특별시의 유류사용량은 총 35,214,000barrel이며, 휘발유가 8,708,000barrel(24.7%)로 가장 많이 사용하고 있고, 경유 7,901,000barrel(22.5%), LPG 6,525,000barrel(18.5%), 등유 273,000barrel(0.8%) 등의 순으로 사용하는 것으로 조사됨

< 표 3-14 > 종류별 유류사용현황

(단위 : 1,000barrel)

구분 / 연도	합 계	휘발유	등 유	경 유	벙커C유	L P G	기 타
2021	35,214	8,708	273	7,901	-	6,525	11,807
	100.0	24.7	0.8	22.5	-	18.5	33.5

주) 기타 : 경질중유, 중유, 제트유 등 포함
자료) 2022 제62회 서울통계연보, 2023, 서울특별시

· (가스 공급현황) 서울특별시의 가스 공급은 도시가스, 부탄 등이 공급되고 있으며, 보급률 98.5%인 것으로 조사됨

< 표 3-61 > 가스 공급현황

구분 / 연도	도시가스		프 로 판		부 탄		보급률 (%)
	판매소수	판 매 량 (1,000㎥)	판매소수	판 매 량 (톤)	판매소수	판 매 량 (톤)	
2021	5	4,603,447	80	130,981	80	458,785	98.5

주) 프로판과 부탄은 동일장소에서 판매
자료) 2022 제62회 서울통계연보, 2023, 서울특별시

(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

○ 기본방향

· (에너지순환 절약시스템 구축) 한정자원인 에너지의 고갈과 에너지사용으로 인한 환경오염문제가 대두되어, 에너지의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획이 필요함

· (친환경적, 에너지 절약형 건축설계 적용) 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 사업대

상지 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대한 반영할 계획임

○ 에너지 절약 계획

· 사업시행 후, 신·재생에너지 공급률(건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)을 서울특별시 기준에 맞추어 적용할 계획이며, 발전설비 등 에너지 공급설비, 기타 산업자원부장관이 그 효율향상이 특히 필요하다고 인정하는 기자재 및 설비 등을 사용할 계획임

- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 사용

· 또한, 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지 사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화를 유도하고, 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입할 계획임

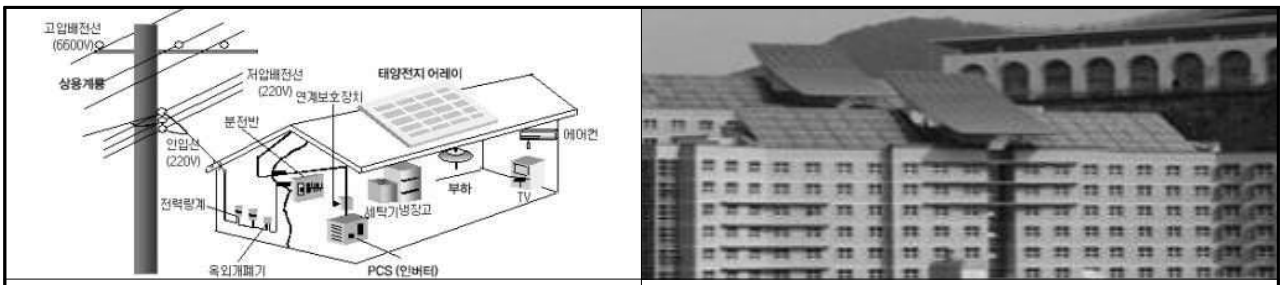
- 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부고시 제2021-166호」의 [별표 1]에 제시된 효율 기기의 사용
- 「건축물의 에너지절약설계기준, 국토교통부고시 제2023-104호」의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

○ 신·재생에너지 활용방안 검토

· (태양광 에너지) 태양광 에너지는 무연료, 무공해, 무소음, 무진동의 미래 친환경에너지이며, 태양광 발전설비를 지붕 혹은 옥상 등에 설치하여 직접 전기를 생산·이용하는 신·재생에너지임

< 표 3-62 > 태양광 에너지의 장·단점

장 점	단 점
• 에너지원이 청정·무제한 • 필요한 장소에서 필요량 발전가능 • 유지보수가 용이, 무인화 가능 • 긴 수명(20년 이상)	• 전력생산량이 지역별 일사량에 의존 • 에너지밀도가 낮아 큰 설치면적 필요 • 설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 • 초기투자비와 발전단가 높음



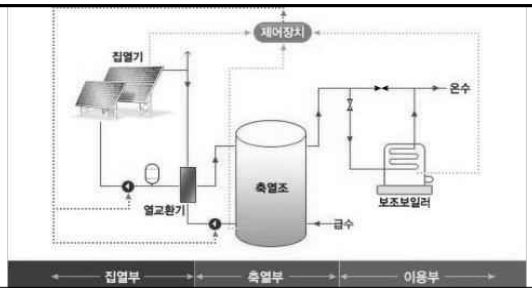
태양광발전 시스템 구성도 | 태양광 설비형시스템

(그림 3-21) 태양광 에너지 이용(예시)

· (태양열 에너지) 태양열 에너지는 태양광선의 파동성질을 이용하고, 태양열의 흡수·저장·열변환 등의 광열학적 반응을 통하여 건물의 냉난방 및 급탕 등에 활용하는 신재생에너지임

< 표 3-63 > 태양열 에너지의 장·단점

장 점	단 점
• 무공해, 무제한 청정에너지원 • 기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 • 다양한 적용 및 이용성 • 저가의 유지보수비	• 밀도가 낮고, 간헐적임 • 유가의 변동에 따른 영향이 큼 • 초기 설치비용이 많음 • 봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함



태양열 이용 시스템 구성도



태양열 설비형시스템

(그림 3-22) 태양열 에너지 이용(예시)

타. 소음·진동

(1) 현 황

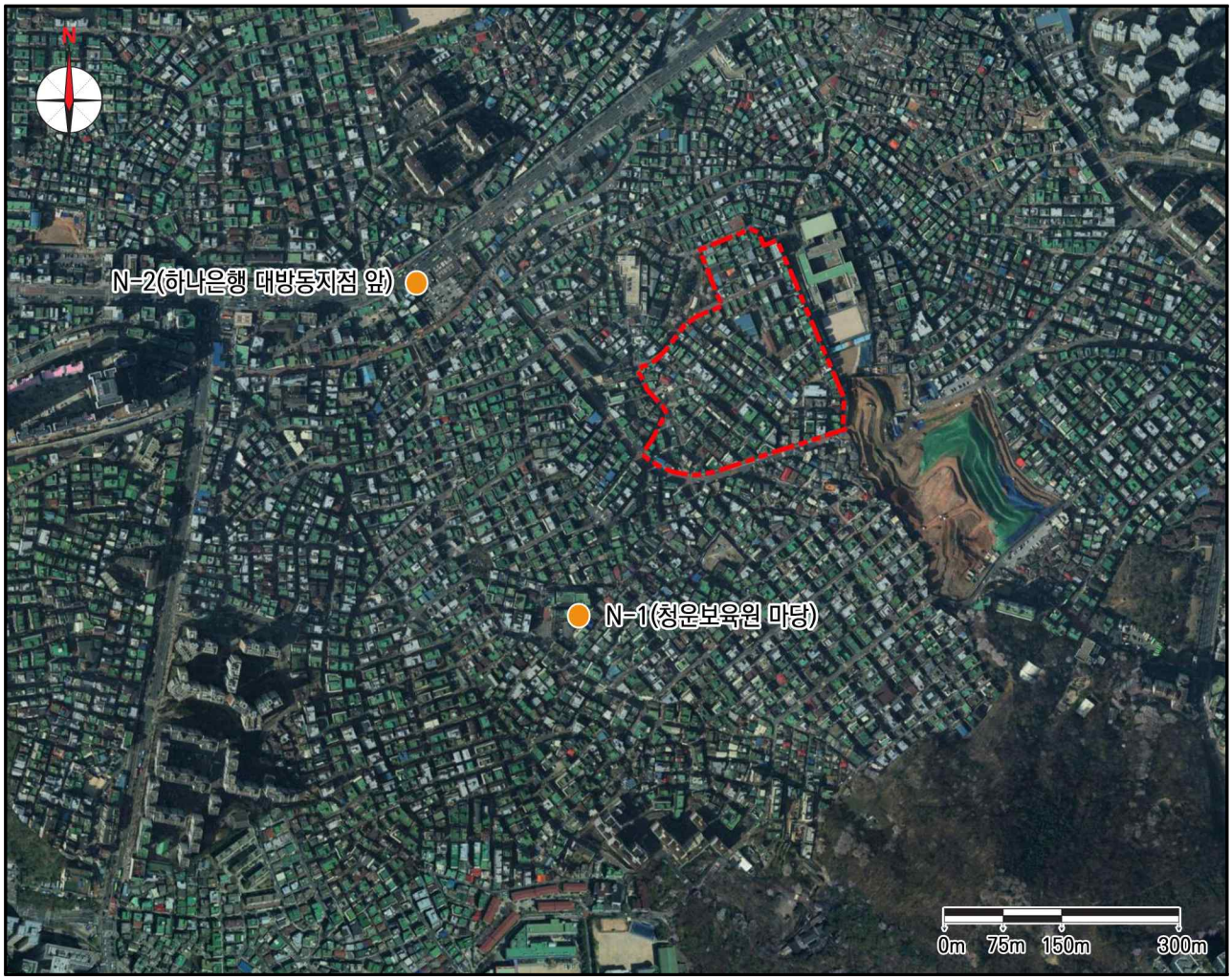
· (발생원 현황) 사업대상지 인근 소음 발생원은 사업대상지 북측과 동측에 위치한 상도로 및 장승배기로 등에 의한 도로교통소음이 주된 소음원으로 판단됨

· (소음 현황) 소음 자동측정망 중 사업대상지와 인접하고 유사한 환경의 지점을 선정하여 소음영향을 파악함

< 표 3-64 > 소음 자동측정망

지 점	측정망 위치	비 고
N-1	서울특별시 동작구 상도동(청운보육원 마당)	일반지역 “나”
N-2	서울특별시 동작구 상도동(하나은행 대방동지점 앞)	일반지역 “나”

자료) 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)



(그림 3-23) 소음 자동측정망 위치도

· 사업대상지와 인접하게 위치한 소음 자동측정망(2022년 2분기~2023년 1분기) 조사 결과, 주간 54.6~73.4dB(A), 야간 49.6~75.4dB(A)로 조사됨

- 모든 지점에서 소음환경기준(일반지역 "나") 주간 및 야간기준 초과

< 표 3-65 > 소음 자동측정망 조사결과

구분 / 측정지점		주간					야간			환경목표기준
		1회	2회	3회	4회	평 균	1회	2회	평 균	
N-1	2분기	61.7	53.8	55.2	55.5	56.6	49.2	49.9	49.6	일반지역 "나" 주간55dB(A) 야간45dB(A)
	3분기	55.1	53.9	54.2	57.9	55.3	51.8	53.1	52.5	
	4분기	54.3	53.6	54.7	55.7	54.6	48.9	46.2	47.6	
	1분기	55.0	54.5	54.6	55.2	54.8	49.8	52.2	51.0	
N-2	2분기	72.9	73.5	74.9	72.4	73.4	76.6	74.2	75.4	
	3분기	71.9	71.0	74.5	70.6	72.0	71.9	70.8	71.4	
	4분기	76.8	70.6	71.5	71.3	72.6	74.7	70.7	72.7	
	1분기	75.8	71.7	73.0	71.2	72.9	72.4	71.7	72.1	

○ 신·재소음·진동 환경기준

< 표 3-15 > 소음환경기준

(단위 : dB(A))

지 역 구 분	적용대상지역	환 경 기 준	
		낮 (06:00~22:00)	밤 (22:00~06:00)
일 반 지 역	“가”지역	50	40
	“나”지역	55	45
	“다”지역	65	55
	“라”지역	70	65
도로변지역	“가”지역 및 “나”지역	65	55
	“다”지역	70	60
	“라”지역	75	70

주) 1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.

가. "가"지역

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역

4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역

5) 「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역

6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역

7) 「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역

나. "나"지역

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역

다. "다"지역

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역

라. "라"지역

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역

2 "도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.

3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

자료) 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

< 표 3-16 > 생활소음규제기준

(단위 : dB(A))

대상지역	시간대별 / 소음원		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00~18:00)	야 간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공 도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기 타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기 타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

주) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다
6. 삭제 <2019. 12. 31.>
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다
가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

자료) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

< 표 3-17 > 생활진동규제기준

(단위 : dB(V))

시간별 / 대상지역	주 간 (06:00~22:00)	야 간 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

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

자료) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 공사 시 소음

· (건설장비에 의한 소음도) 공사 시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 소음 영향이 클 것으로 판단되는 토공 시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함

< 표 3-66 > 소음도 예측 산출식

합성소음도 산출식	$SPL_0 = 10Log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$ E : 오염물질 배출량(g/sec)　　EF : 배출계수(kg/㎥) K : 보정계수(PM-10=0.75, PM-2.5=0.017)　　d : 토사 적하높이(m) 최대 절토고의 30% M : 함수율(%)　　N : 투입 굴삭기 대수(대) L : 일평균 절토 토공량(㎥/일)
점음원 거리감쇠공식	$SPL = SPL_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)$ SPL : 이격거리 r지점에서의 예측소음도 [dB(A)] SPL_0 : 소음원으로부터 15m 떨어진 지점(r_0)에서의 장비소음도 [dB(A)] SPL_i : 각 장비별 발생소음도 [dB(A)] r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m) r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(m)

자료) 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원

· (건설장비에 의한 소음) 공사 시 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대로 계획하였으며, 이격거리별 소음영향을 예측한 결과는 다음과 같음(장비투입 대수 산정근거는 「아. 대기질·미세먼지」 참조)

- 80m 이상 이격될 경우, 65dB(A) 만족
- 250m 이상 이격될 경우, 55dB(A) 만족

< 표 3-1 > 공사 시 공종별 합성소음 예측 결과

(단위 : dB(A))

구 분	장비투입대수		소음도	합성소음	이격거리별 소음영향				비 고
					50m	80m	100m	250m	
준비공 및 토 공	굴 삭 기	1대	73.4	79.2	68.7	64.7	62.7	54.8	• 생활소음 규제기준(공사장) - 65dB(A) • 교사 내 소음 - 55dB(A)
	덤프트럭	2대	74.9						

주) 장비별 소음도는 15m 이격한 거리에서 측정한 값
자료) 건설기계류소음특성, 2003, 국립환경연구원

· (공사장비에 의한 정온시설 예측 소음도) 사업대상지 인근에 위치하고 있는 정온시설은 서측으로 주거시설(동작구 성대로11길 23-1, 이화아트빌라), 동측으로 교육시설(서울상도초등학교), 남측으로 주거시설(HC캐슬)이 위치하는 것으로 조사됨

· 공사 시 공사장비에 의한 소음예측은 점음원 거리감쇠식을 이용하였으며, 주변 정온시설에 대한 소음도 예측 결과, 예상 소음도가 72.4~76.7dB(A)로 생활소음규제기준 65dB(A), 교사 내 소음기준 55dB(A)을 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 요구됨

< 표 3-67 > 주변 정온시설 소음도 예측

구 분	예 측 지 점 명	이 격 거 리 (m)	예상 소음도 (dB(A))	환경목표기준 (dB(A))
1	이화아트빌라	23	72.4	65
2	서울상도초등학교	10	76.7	55
3	HC캐슬	12	75.9	65
4	동작구 성대로11길 23-1	11	76.3	65

주) 예상 소음도 산출은 공사장비가 사업대상지 경계로부터 10m 이격하여 위치하는 것을 고려하여 산정

○ 공사 시 진동

· 공사 시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 굴삭기, 덤프트럭 등으로 예상됨에 따라, 각 공종별 투입장비의 합성 진동도를 예측한 결과, 생활진동 규제기준(주거지역: 주간 65dB(V))과 비교 시 건설장비 가동으로 인한 진동영향은 기준을 초과하지 않는 것으로 예상됨

< 표 3-68 > 진동도 예측 산출식

진동도 거리감쇠 공식	$$[VL]r = [VL]r_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)^n$$ [VL]r : 진동원에서 r(m) 떨어진 지점에서의 진동도 [dB(V)] [VL]r_0 : 진동원에서 r0(m) 떨어진 지점에서의 진동도 [dB(V)] r : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(m) r_0 : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(15m) n : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

자료) 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원

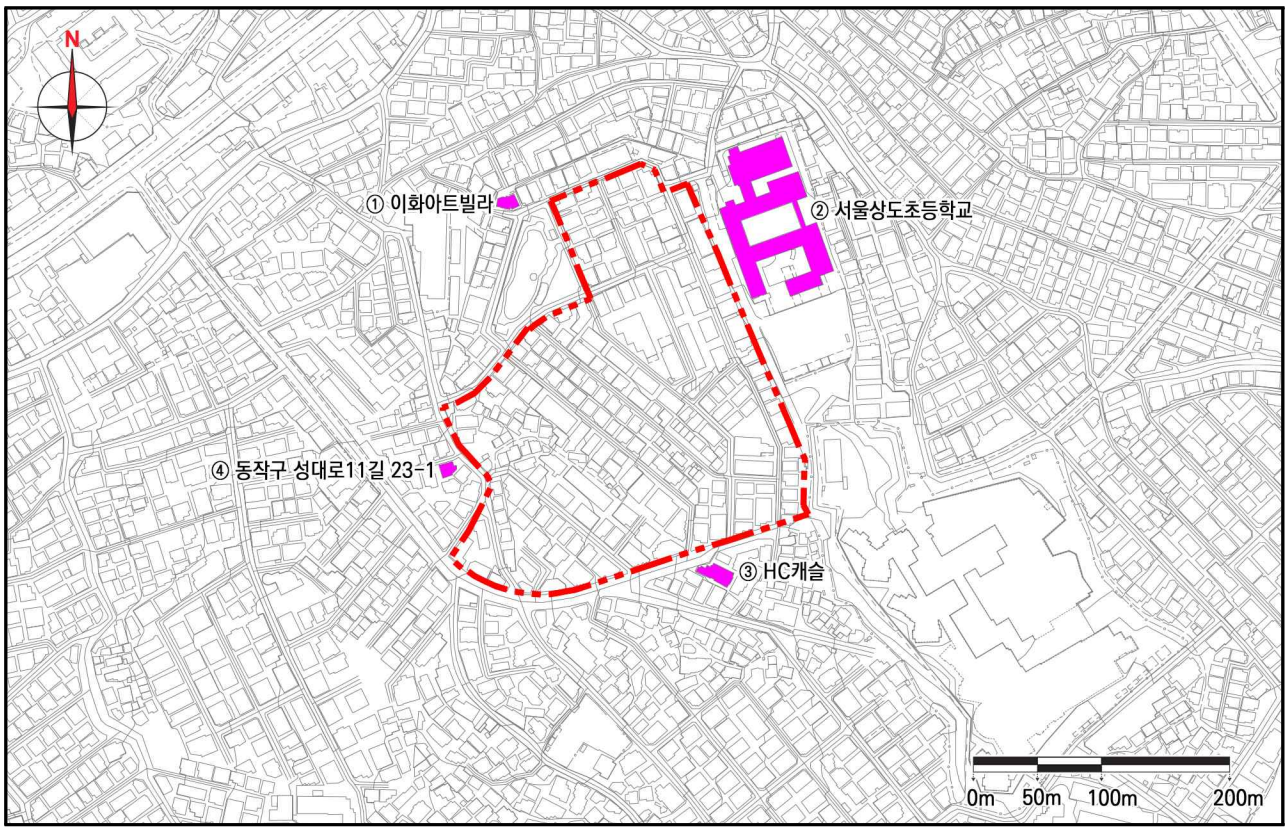
· (공사장비에 의한 진동) 공사 시 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대로 계획하였으며, 이격거리별 진동영향을 예측한 결과는 다음과 같으며, 전 지점 생활진동 규제기준 65dB(V)을 만족하는 것으로 예측됨

< 표 3-18 > 공사 시 공종별 합성진동 예측 결과

(단위 : dB(V))

구 분	장비투입대수		진동도	합성진동	이격거리별 진동영향				비 고
					10m	20m	30m	40m	
준비공 및 토 공	굴 삭 기	1대	39.9	41.5	39.5	34.6	31.7	29.7	• 생활진동 규제기준(공사장) - 65dB(V)
	덤프트럭	2대	33.3						

주) 1. 장비별 진동도는 7.5m 이격한 거리에서 측정한 값
2. 덤프트럭의 진동은 콘크리트펌프카의 진동값을 사용
자료) 건설기계류소음특성, 2003, 국립환경연구원



(그림 3-24) 정온시설 위치도

○ 발파 시 진동

· 향후 세부 개발계획 수립 시 발파 계획을 확인하고, 부득이하게 발파가 필요할 경우, 발파구역과 인접한 지하·지상 구조물 현황 파악 후, 저감방안 수립이 요구됨

○ 운영 시 진동

· 사업대상지와 인접하여 성대로, 상도로, 장승배기로 등이 위치하고, 운영 시 도로의 통행량과 차량속도로 발생하는 소음영향이 존재할 것으로 예상되나, 향후 실시설계 수립 시 정량적인 영향예측을 수행하고 적정 저감방안을 수립·이행할 계획임

(3) 저감방안

· 공사 시 건설장비 운영으로 인한 주변지역의 소음 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 강구하고, 건설장비로부터의 소음·진동 영향을 최소화할 계획임

(1) 소음·진동원 대책

· (소음·진동원 대책) 공사장 소음·진동 관리지침서 준수(2007, 환경부)하고, 장비 조합 및 투입 시기를 조정할 계획임

– 공종별로 투입할 경우, 소음·진동 감쇠효과 발생

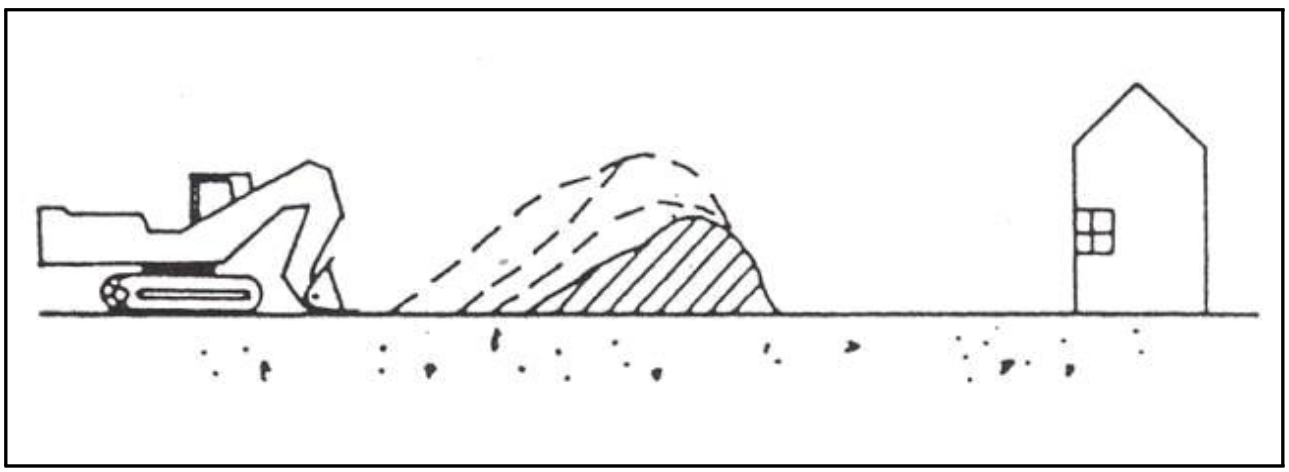
· 주간작업 실시(08:00~18:00)을 실시하고, 야간공사를 지양할 계획임

· 공휴일에는 불가피한 경우 외에는 가급적 공사시행 지양이나, 부득이하게 공휴일 공사를 실시할 경우에는 「소음·진동 관리법 시행규칙」[별표 8]의 비고 7 규정에 의거하여 규제기준치에 -5dB을 보정하여 공사를 실시하고, 공휴일 공사는 되도록 소음발생이 적은 공종을 실시토록 함

· 저소음·저진동 건설기계의 사용하고, 차량의 속도 제한(20㎞/hr 이하)할 계획임

– 공사차량의 공회전 금지 및 경적사용 억제할 계획임

· 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높일 계획임



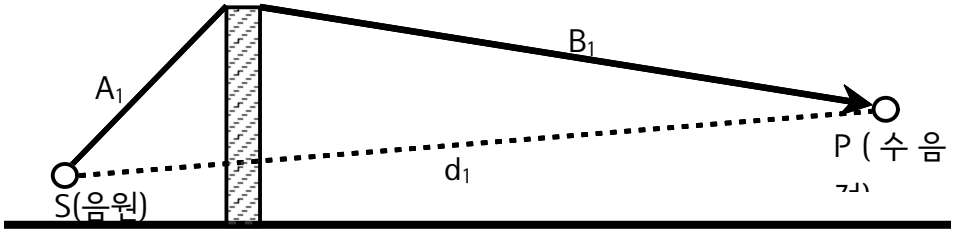
(그림 3-25) 소음 영향을 저감시키는 토공 요령

· (가설방음판넬 설치에 의한 저감) 소음원과 수음점 사이에 방음판넬 설치로 인하여 감쇠되는 감쇠치를 삽입손실이라 하며, 방음시설의 높이는 회절감쇠에 의한 삽입손실이 설계 목표를 충분히 달성할 수 있도록 설계할 계획임

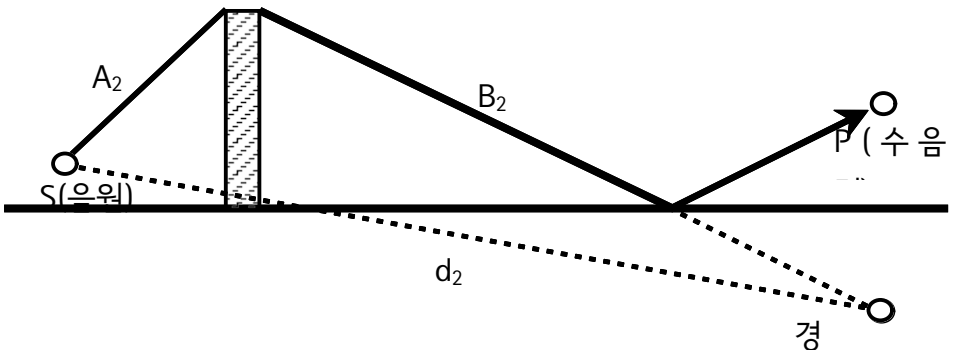
· 가설방음판넬 설치 효과

① 회절감쇠치

< 표 3-69 > 회절감쇠치



지면의 반사를 무시할 때의 회절감쇠치	회절경로차 $\delta = A_1 + B_1 - d_1$	
	Fresnel수 $N = \delta \times 2F/340$	F : 주파수(500Hz)
	회절감쇠치 $Ld_1 = 7.5 + 0.6 \log N$ dB(A)	$0 < N \leq 0.1$
	$Ld_1 = 10 + 3 \log N$ dB(A)	$0.1 < N \leq 0.8$
	$Ld_1 = 11 + 7 \log N$ dB(A)	$0.8 < N \leq 30$
	$Ld_1 = 12 + 6 \log N$ dB(A)	$30 < N \leq 60$
	$Ld_1 = 22$ dB(A)	$60 < N$



지면의 반사를 고려할 때의 회절감쇠치	회절경로차 $\delta = A_2 + B_2 - d_2$	
	Fresnel수 $N = \delta \times 2F/340$	F : 주파수(500Hz)
	회절감쇠치 $Ld_2 = 7.5 + 0.6 \log N$ dB(A)	$0 < N \leq 0.1$
	$Ld_2 = 10 + 3 \log N$ dB(A)	$0.1 < N \leq 0.8$
	$Ld_2 = 11 + 7 \log N$ dB(A)	$0.8 < N \leq 30$
	$Ld_2 = 12 + 6 \log N$ dB(A)	$30 < N \leq 60$
	$Ld_2 = 22$ dB(A)	$60 < N$

② 투과손실치(TL)

· 투과손실치는 재질 및 접합상태에 따라 차이를 보이고 있으나, “건설공사장 소음관리요령, 환경부”에서 제시하고 있는 투과손실치 조사자료를 참고로 방음판넬을 보통의 상태로 접합하였을 경우의 투과손실치 15dB(A)를 적용함

< 표 3-70 > 투과손실치 적용

구 분	투과손실(TL)	적 용
방음판넬을 양호한 상태로 접합한 경우	20 dB(A)	
방음판넬을 보통의 상태로 접합한 경우	15 dB(A)	◉

자료) 건설공사장 소음관리요령, 1993.11, 환경처

③ 삽입손실치

삽입손실치	$\Delta L_d = -10\log\left(10^{-L_{d_1}/10} + 10^{-L_{d_2}/10}\right)$

④ 가설방음판넬 설치 후 소음도

가설방음판넬 설치 후 소음도	가설방음판넬 설치 후 소음도 = 가설방음판넬 설치 전 소음도 - 삽입손실치

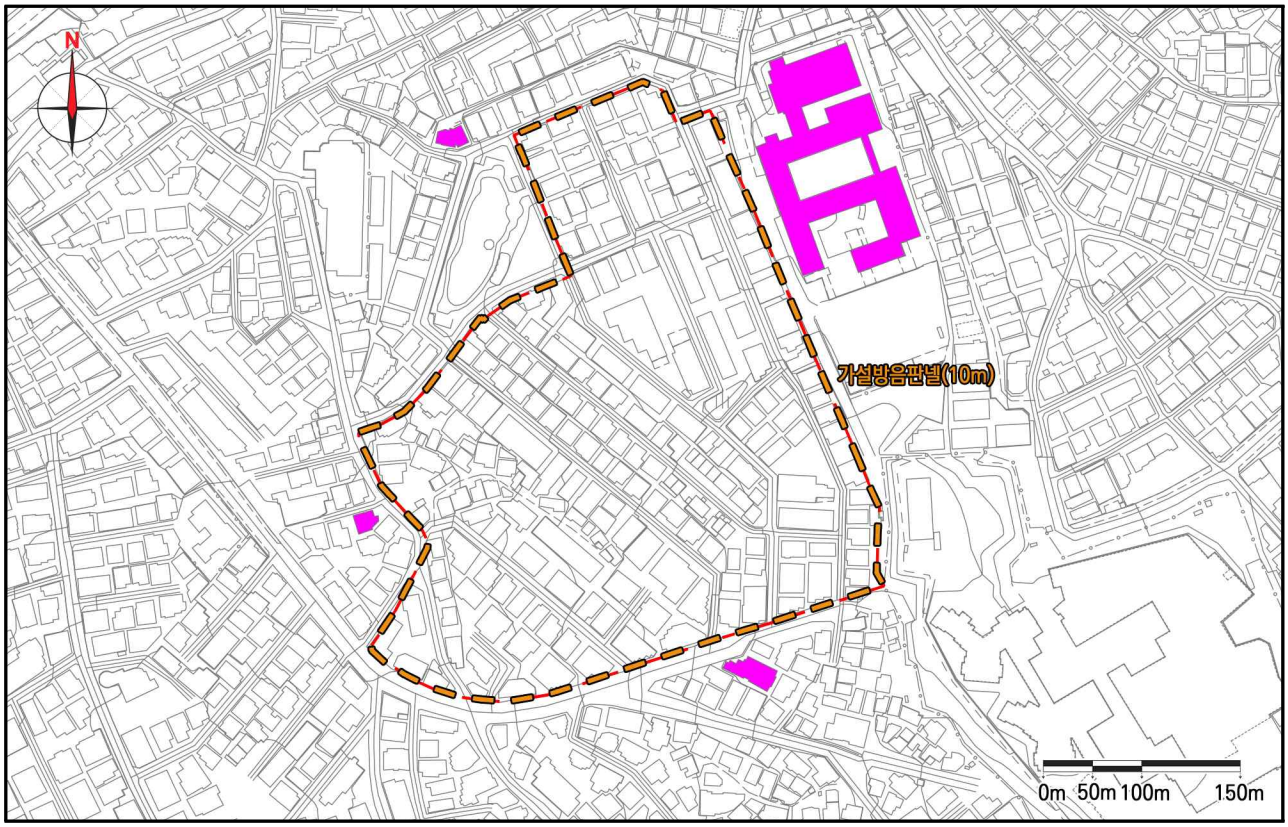
· (가설방음판넬 제원 및 설치 후 예측소음도)본 사업대상지 경계부에 높이 10m의 가설방음판넬을 설치하는 것으로 계획하였으며, 이에 따른 주변정온시설에 대한 소음도를 예측한 결과, 교육시설(서울상도초등학교)에서 환경목표기준을 초과하는 것으로 예측됨

· 가설방음판넬 설치 후, 환경목표기준을 상회하는 교육시설(서울상도초등학교)에 대하여 이동식 방음벽 운영 등의 추가 저감방안이 요구됨

< 표 3-19 > 가설방음판넬 설치 후 소음도

(단위 : dB(A)))

구 분	예 측 지 점 명	예상 소음도	가설방음판넬 (m)	가설방음판넬 설치 후 예상 소음도	환경목표기준
1	이화아트빌라	72.4	10	58.8	65
2	서울상도초등학교	76.7	10	62.9	55
3	HC캐슬	75.9	10	62.2	65
4	동작구 성대로11길 23-1	76.3	10	62.5	65



(그림 3-26) 가설방음판넬 위치도

< 표 3-71 > 방음시설(방음벽)의 특징 비교

구 분	장 점	단 점	500Hz의 투과손실 예 (소음레벨 저감량)
알미늄방음벽	• 흡음성, 차음성, 내구성 우수 • 미관우수	• 경제성 측면에서 불리	30dB
차음쉬트	• 중량이 가벼움 • 비교적 차음성능 확보	• 차음성, 내구성 측면에서 불리	25dB
피복성형강판 (EGI판)	• 차음성 우수 미관을 다양하게 할 수 있음	• 흡음성 측면에서 불리	20dB
공기주입형 이동식방음벽	• 이동설치 용이 • 외관상 미관 수려 • 재활용(보관) 가능	• 지면이 평탄하지 않은 경우, 설치 어려움	13dB (약 8dB(A) 저감효과)
이동식 대형 방음천막 (덮개형)	• 지하굴삭 소음저감 효과 • 소음 및 분진 저감	• 좁은공간에서 이동 시 크레인 불편	(거리 7.5m에서 약 10dB(A) 저감효과)

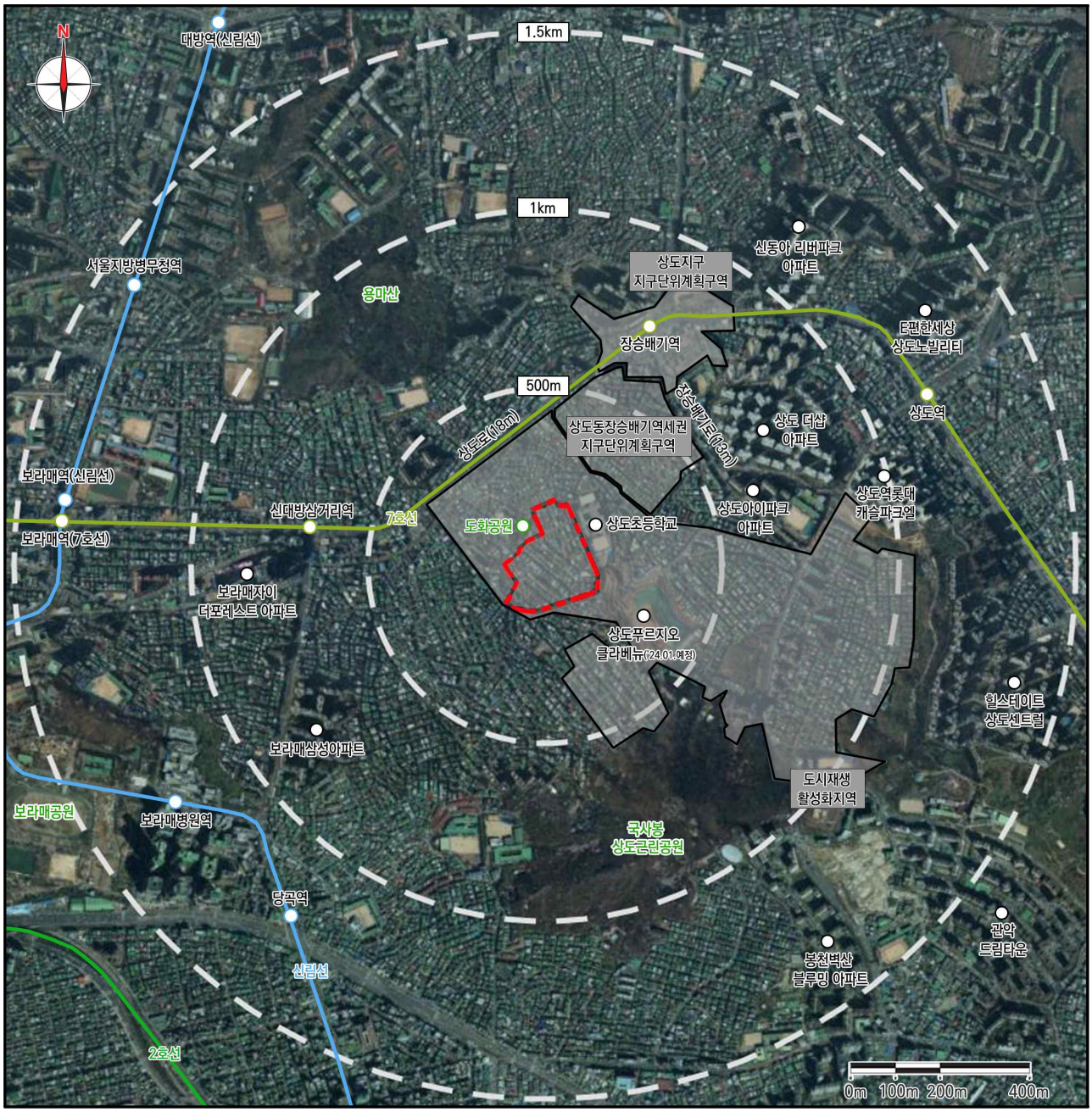
주) 1. 공사장 소음·진동 관리지침서, 환경부
2. 공사장 소음저감을 위한 관리방안 연구, 한국환경정책평가연구원

파. 경　관

(1) 현　황

· 사업대상지 인근으로 서울 지하철 7호선(신대방삼거리역 및 장승배기역) 노선이 지나며, 상도로 및 성대로 등의 도로가 위치하여 교통이 편리함

· 또한, 사업대상지 주변으로 연립주택 및 다세대주택 등의 주거단지가 형성되어 있으며, 남측으로 국사봉과 상도근린공원, 북측으로 용마산이 위치하고 있음



(그림 3-27) 사업대상지 주변 현황도

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 경관계획

· (기본방향) 사업대상지 개발에 의한 경관 영향예측·분석하고, 문제점을 개선하고자 함. 사업대상지가 조망되는 지역을 중심으로 경관 시뮬레이션 분석한 결과를 제시함

· (경관시뮬레이션 예측) 경관 시뮬레이션 영향예측을 통하여 사업시행으로 인한 주변 경관에 미치는 영향을 분석하고, 이를 통하여 경관적 측면에서의 질적 향상 도모하고자 함

< 표 3-72 > 검토기준 개념정리표

구 분	내 용
① 조 망	• 조망은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물(산, 강, 역사적 건물)을 자발적인 의지에 의해 '본다'는 의미를 내포 • 조망지점이 가로에 한정되고 조망대상이 주로 산이 되므로 상향조망(앙각)을 주로 고려 • 조망은 조망거리, 시가지 형태 및 조망대상의 높낮이, 크기, 형태 등에 따라 특징 지여짐
② 조망자원과 조망대상	• 일정한 지점(조망지점)에서 가시 될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라 함 • 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함
③ 조망점 (View point)	• 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 하며 조망자는 지역주민과 관광객을 포함 – 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점 – 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳
④ 시각회랑 (Visual Corridor)	• 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로 부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선

○ 경관 시뮬레이션 작성방법

· 주요 조망대상 선정방법

- 조망점의 선정은 중요한 경관 요소를 중심 배경으로 조망대상 선정함
- 주요 경관 대상 : 산, 하천, 구릉지, 성곽, 문화재, 랜드마크, 도시 명소 등 경관상 보호가 필요한 요소
- 경관 요소 : 상징성(대표성과 가치를 지닌 요소), 장소성(많은 사람들이 이용하는 장소), 인지성(긍정적 이미지의 인지도 높은 곳)

· 조망점 선정방법

- 사업대상지 전체를 파악할 수 있는 지점, 접근성이 좋고 조망을 즐길 수 있는 지점 선정
- 다양한 방향에서 3개소 이상 선정, 간선도로변으로부터 2개소 이상 선정
- 하천변에 위치한 경우, 강 건너편에서 사업대상지 조망하는 경관 시뮬레이션 실시
- 사업대상지로 접근하는 이동 경로(양방향)에서 조망 점 선정
- 주변의 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우, 그 경관대상에서 사업대상지를 바라보는 조망점 선정

· 조망점 높이 설정방법

- 반드시 사람의 보행 눈높이(eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성
- 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시

· 조망거리 설정방법

- 근경·중경·원경으로 구분하여 사업대상지 사방이 파악되도록 제시
- 사업대상지 주변 1㎞ 내·외 범위에서 경관분석 및 개발계획 표현

< 표 3-73 > 조망거리 산정기준

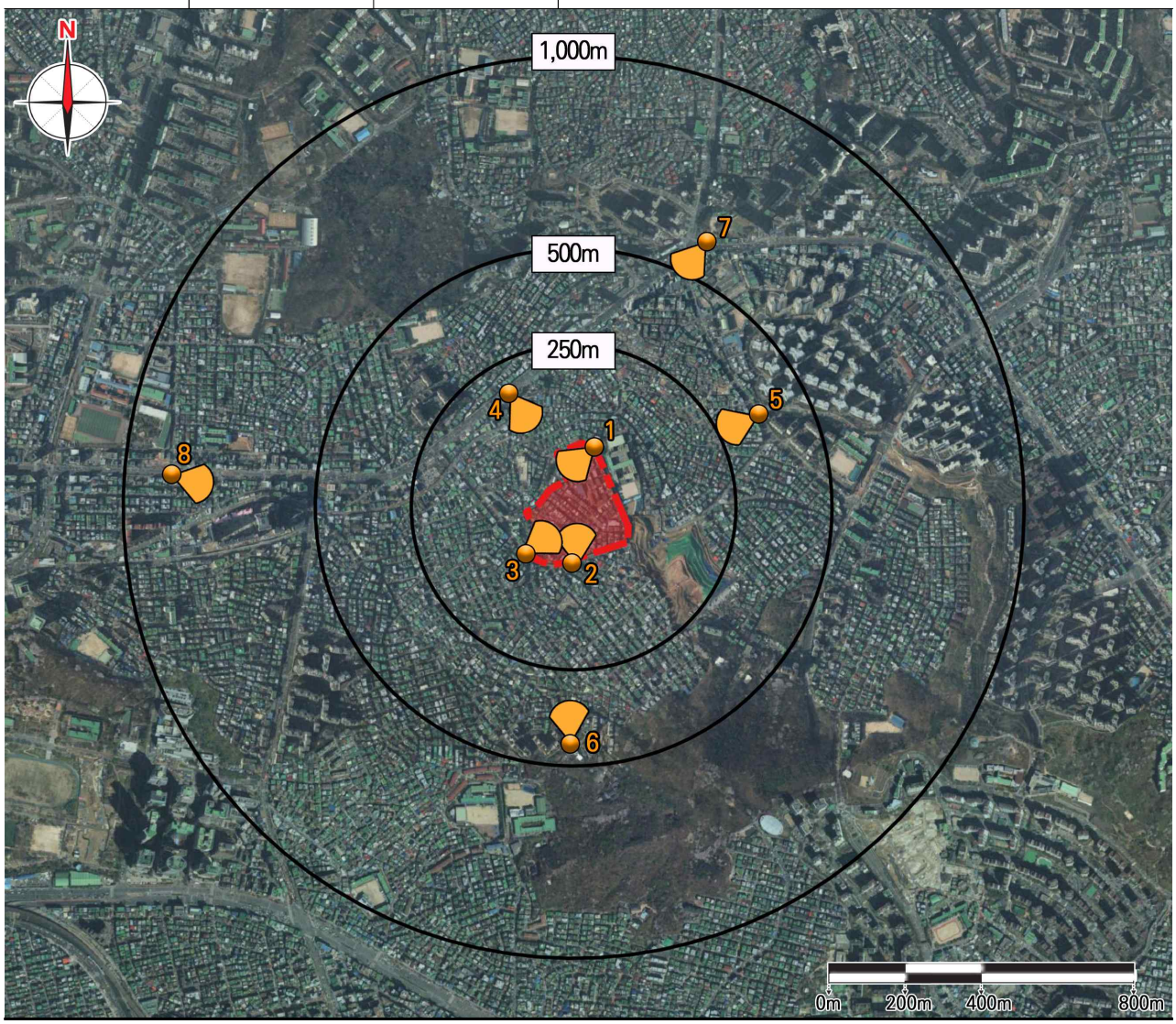
구 분	근 경	중 경	원 경
경관내용	• 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	• 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	• 각각의 경관요소들의 특성이 보이는 경관범위	• 가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위	• 도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
경관거리	250m 이내	250~500m	500m 이상

· (경관영향검토 시 주요 검토안) 조망거리에 따라 사업대상지에 대한 인지도가 달라지므로 조망거리의 분할에 따른 근경, 중경, 원경으로 구분하여 경관을 평가함

○ 조망점 선정

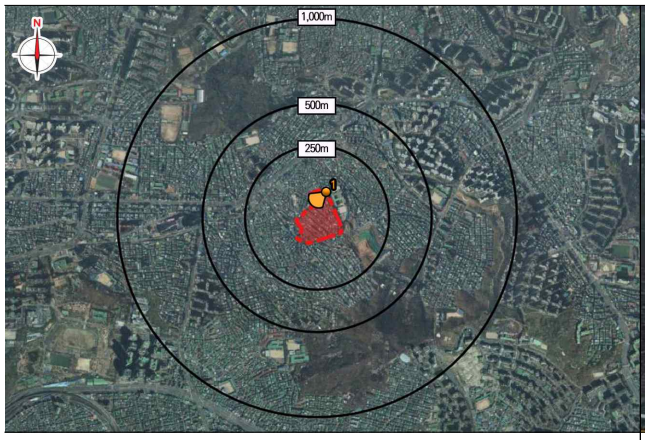
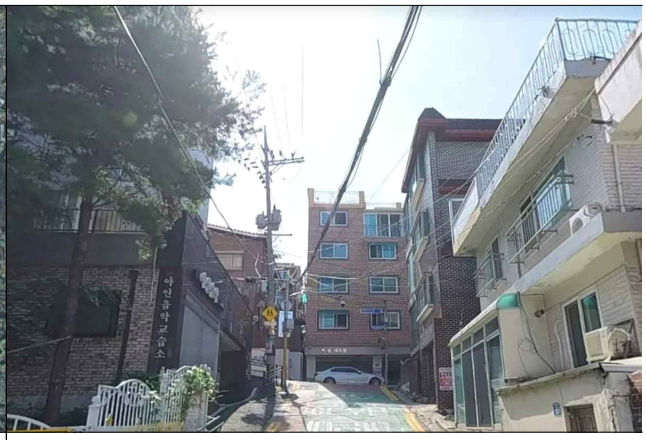
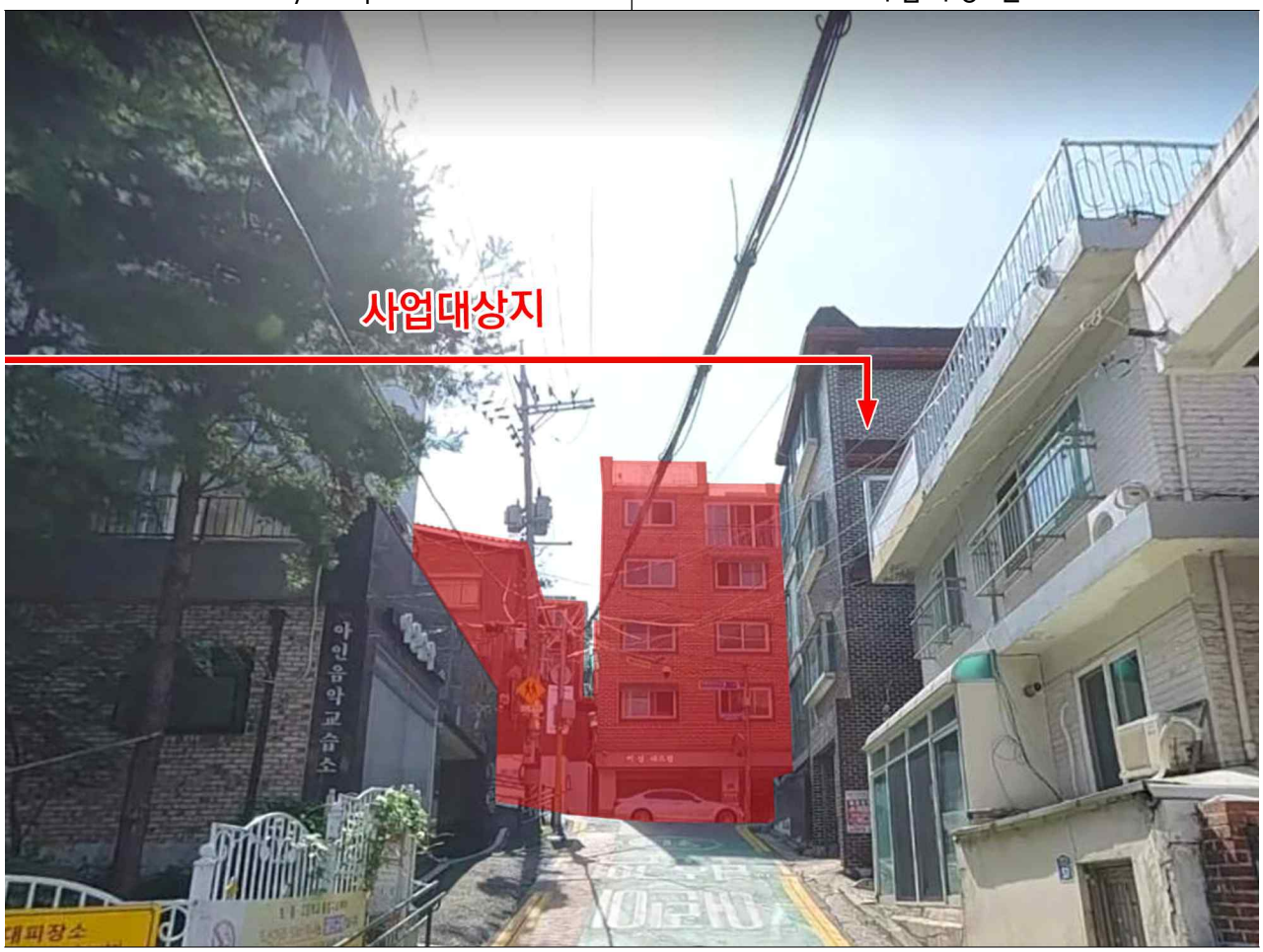
< 표 3-74 > 조망점 선정 및 위치도

구 분		시거리 (m)	조망점 선정 위치
조망점 1	근 경	24	• 사업대상지 북동측 상문초등학교
조망점 2	근 경	18	• 사업대상지 남측 성대로
조망점 3	근 경	13	• 사업대상지 남서측 성대로
조망점 4	근 경	215	• 사업대상지 북서측 상도로
조망점 5	중 경	428	• 사업대상지 북동측 장승배기로
조망점 6	중 경	493	• 사업대상지 남측 상도3동 마을공원
조망점 7	원 경	627	• 사업대상지 북동측 장승배기역
조망점 8	원 경	920	• 사업대상지 서측 상도로

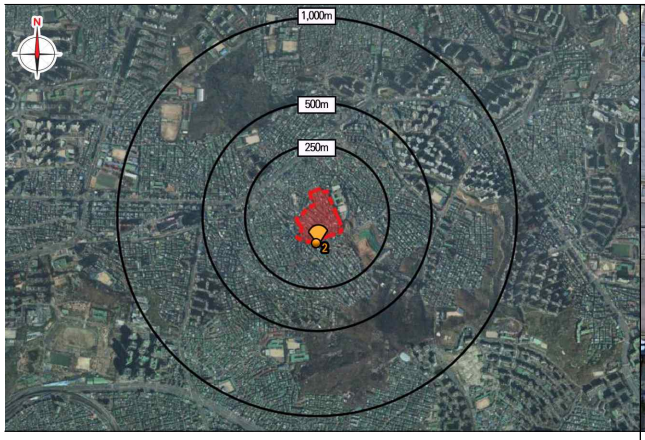
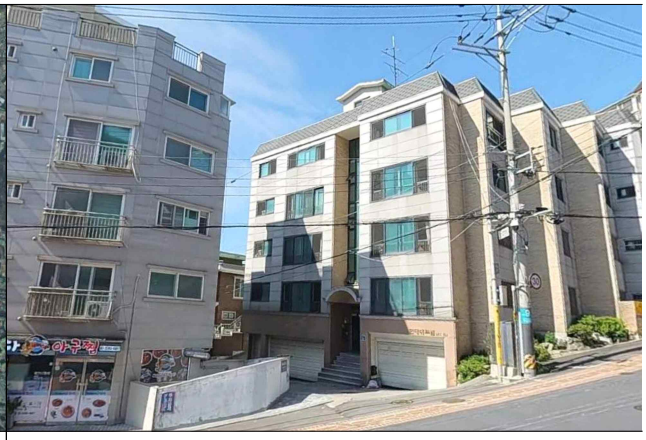


○ 경건시뮬레이션

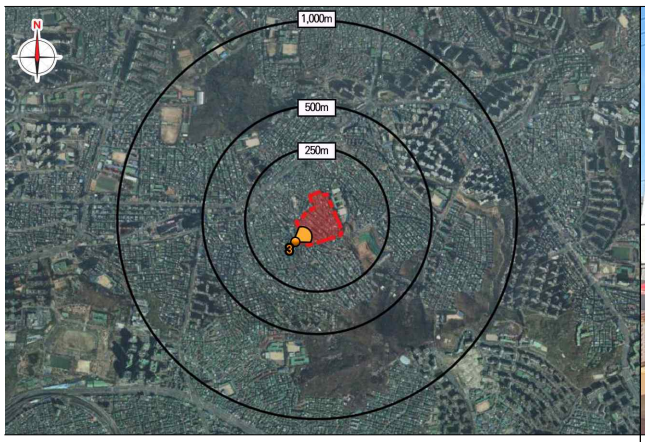
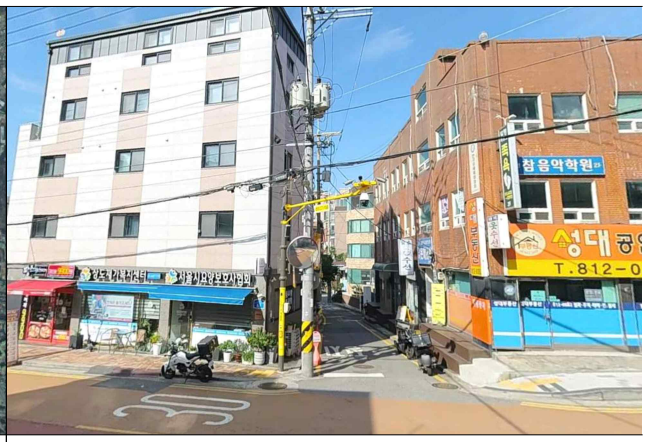
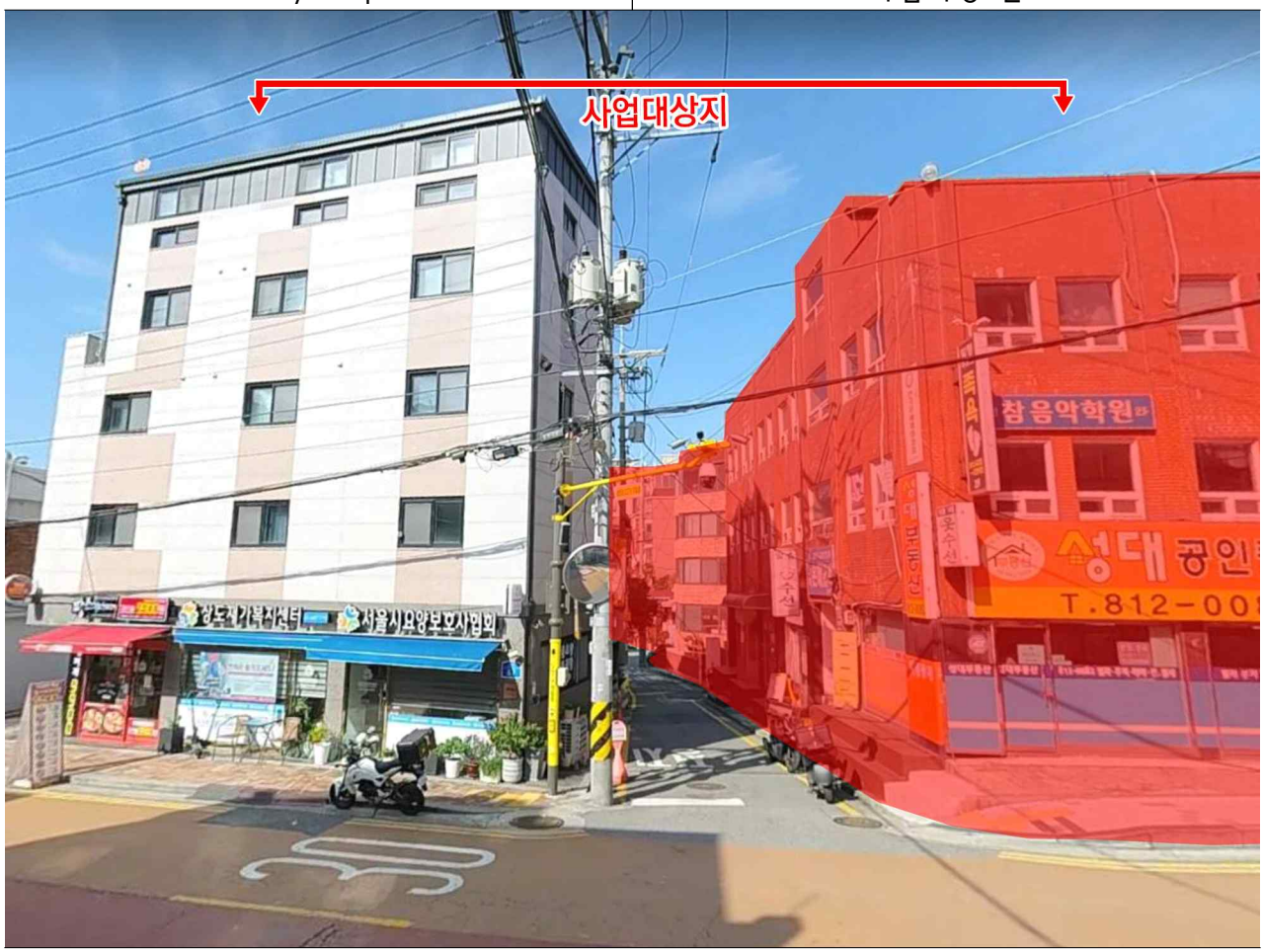
< 표 3-75 > 조망점 1 분석결과

<table>
<tr><td colspan="2">조망점 1</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Key Map</td><td>사업시행 전</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행 후</td></tr>
<tr><td>분석결과</td><td>• 사업대상지 북동측 상문초등학교에서 바라본 뷰로서, 사업시행 후 건축물로 인해 현저한 경관 변화가 있을 것으로 예측됨</td></tr>
</table>

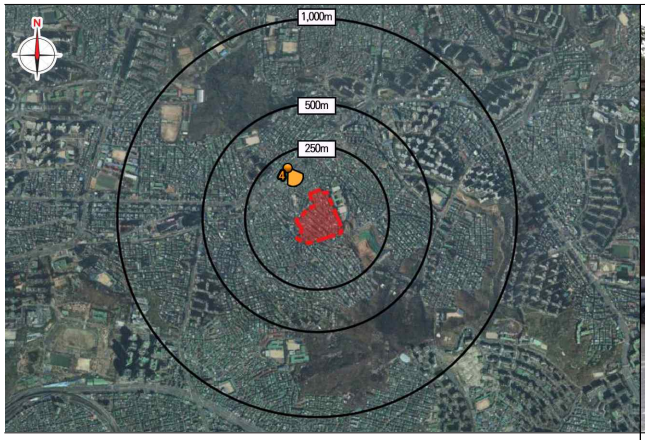
< 표 3-76 > 조망점 2 분석결과

<table>
<tr><td colspan="2">조망점 2</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Key Map</td><td>사업시행 전</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행 후</td></tr>
<tr><td>분석결과</td><td>• 사업대상지 남측 성대로에서 바라본 뷰로서, 사업시행 후 건축물로 인해 현저한 경관 변화가 있을 것으로 예측됨</td></tr>
</table>

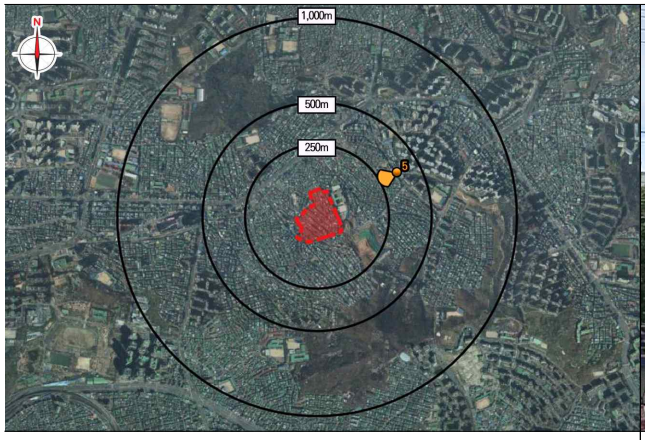
< 표 3-77 > 조망점 3 분석결과

조망점 3	
	
Key Map	사업시행 전
	
사업시행 후	
분석결과	• 사업대상지 남서측 성대로에서 바라본 뷰로서, 사업시행 후 건축물로 인해 현저한 경관 변화가 있을 것으로 예측됨

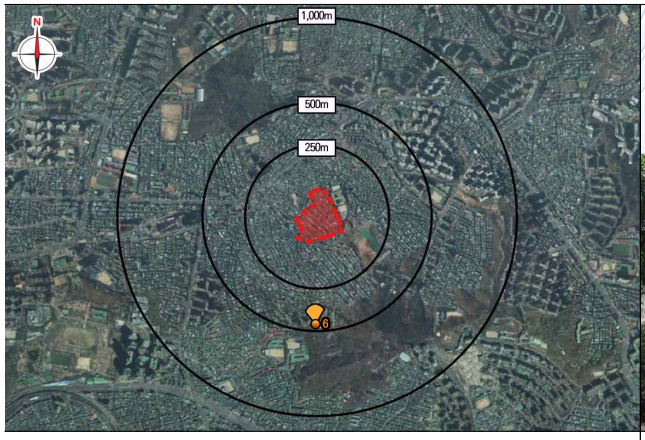
< 표 3-78 > 조망점 4 분석결과

조망점 4	
	
Key Map	사업시행 전
	
사업시행 후	
분석결과	• 사업대상지 인근 기존 건축물 및 지형으로 사업대상지 일부가 차폐되며, 주변지역의 개발로 주변 건축물과 자연스럽게 이어지는 스카이라인을 형성할 것으로 예측

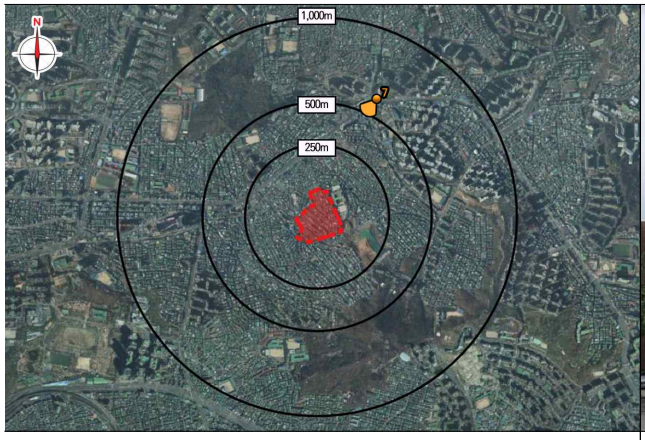
< 표 3-79 > 조망점 5 분석결과

조망점 5	
	
Key Map	사업시행 전
	
사업시행 후	
분석결과	• 사업대상지 인근 기존 건축물 및 지형으로 사업대상지 일부가 차폐되며, 주변지역의 개발로 주변 건축물과 자연스럽게 이어지는 스카이라인을 형성할 것으로 예측

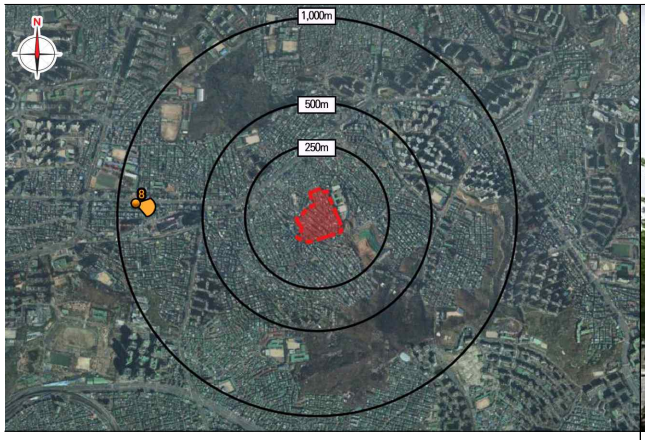
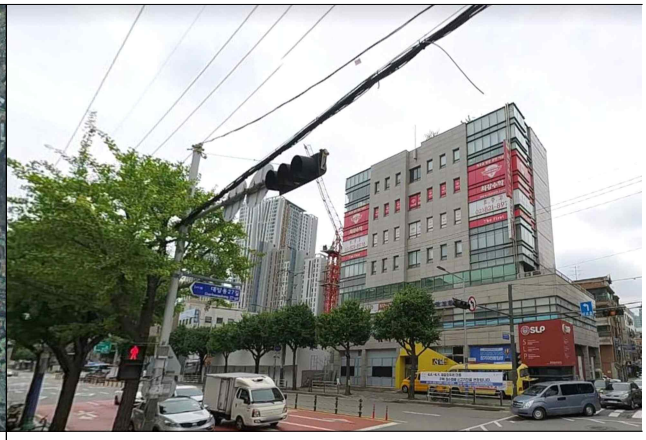
< 표 3-80 > 조망점 6 분석결과

조망점 6	
	
Key Map	사업시행 전
	
사업시행 후	
분석결과	• 사업대상지 남측 상도3동 마을공원에서 바라본 뷰로서, 사업대상지 인근 기존 건축물에 의해 차폐되며, 선축물의 상층부 일부만 조망될 것으로 예측됨

< 표 3-81 > 조망점 7 분석결과

조망점 7	
	
Key Map	사업시행 전
	
사업시행 후	
분석결과	• 사업대상지 북동측에서 장승배기역에서 바라본 뷰로서, 사업대상지 인근 기존 건축물에 의해 차폐되며, 건축물의 상층부 일부만 조망될 것으로 예측됨

< 표 3-82 > 조망점 8 분석결과

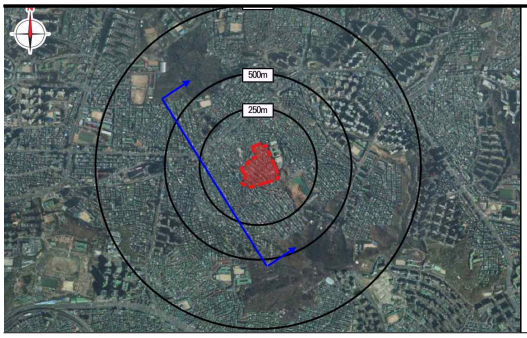
조망점 8	
	
Key Map	사업시행 전
	
사업시행 후	
분석결과	• 사업대상지 서측 상도로에서 바라본 뷰로서, 사업대상지 인근 기존 건축물에 의해 차폐되며, 건축물의 상층부 일부만 조망될 것으로 예측됨

(3) 저감방안

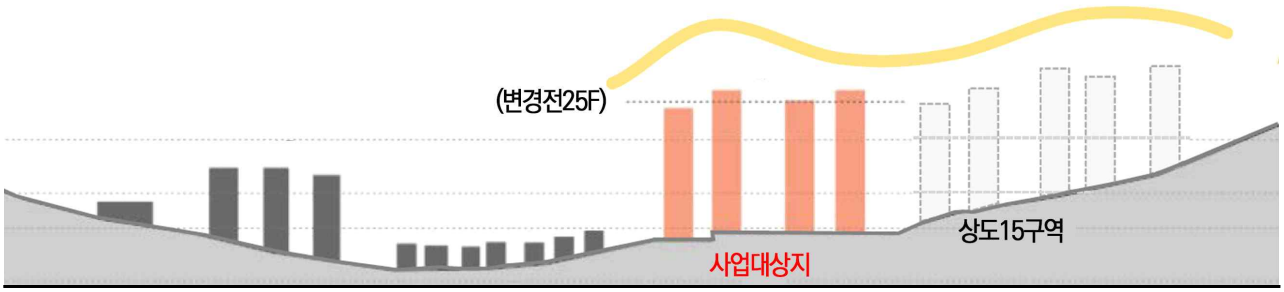
○ 스카이라인 및 색채계획

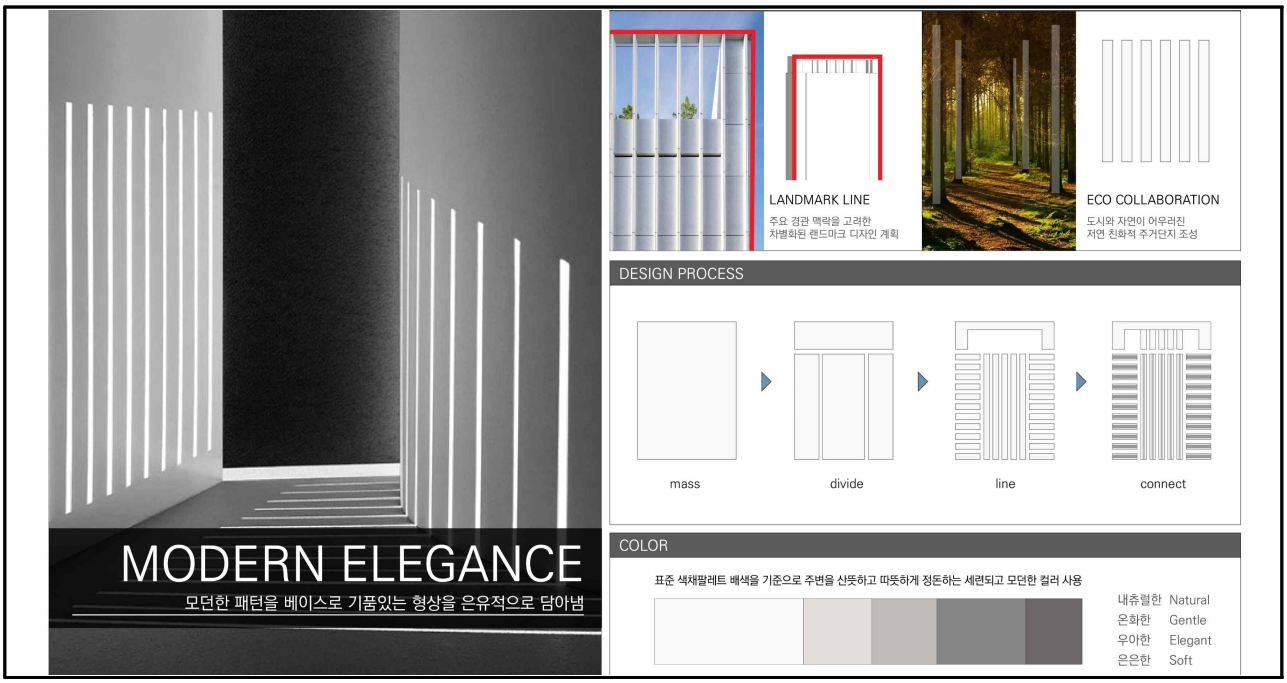
· 사업대상지 주변 고층의 공동주택건물과 조화롭게 연결되며 스카이라인을 형성할 것으로 예상되는 바, 주변과 어울릴 수 있는 색채계획 및 면 변화감 및 입면 분절을 고려하여 강조색 적용하고, 하단부는 저채도 고명도의 특화색을 적용하여 안정감을 부여할 계획임

< 표 3-83 > 스카이라인 검토



- 현 황 : 사업대상지는 저층주거지 및 일반상업건축물이 늘어서 있음
- 결 과 : 사업시행 시 기존 건축물에 비해 높이 변화가 있으나, 사업대상지 주변 고층의 공동주택건물과 조화롭게 연결되며 스카이라인을 형성함





(그림 3-28) 색채계획(예시)

○ 야간경관 계획

· “서울시 야간경관 가이드라인”을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조도·휘도를 확보해 빛 공해 최소화 방안을 마련하고 서울시 개성과 특성에 맞는 야간환경을 조성할 계획임

· 따라서, 연출을 목적으로 하는 조명 연출계획보다는 건축·조경 조명 통합제어 시스템을 구축하고, 다양한 이벤트와 시간의 흐름을 활용해 밝기를 조절하는 기능적인 조명을 활용한 야간경관계획 수립을 통해 쾌적한 빛 환경을 창조 및 조성할 계획임

· 특히, 보행 통행량과 연동하여 가로에 설치되는 가로등 및 가로수 하단에 설치되는 업라이트 조명, 안전한 보행환경을 위한 조명형 볼라드 설치 등 건축물과 가로시설물을 활용한 가로 야간경관을 연출할 계획임

· 또한, 건축물 전체가 인식이 가능한 원경에서는, 건축물의 외형과 구조 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있도록 계획임

건축물의 형태 및 입면을 활용한 야간경관



시간의 흐름을 활용한 야간경관



보행공간 및 조경공간을 활용한 야간경관



(그림 3-29) 야간경관(예시)

하. 휴식 및 여가공간

(1) 현 황

○ 문화공간 현황

· 사업대상지가 위치한 동작구에는 공연시설, 지역문화 복지시설, 문화보급 전수시설 등의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨

< 표 3-20 > 문화공간 현황

(단위 : 개소)

구 분	공 연 시 설		전 시 시 설		지역문화 복지시설				문화보급 전수시설		
	공연장	영화관	박물관	미술관	문 예 회 관	종 합 복지회관	구 민 (다목적) 체육시설	청 소 년 수련시설	문화원	국악원	전 수 회 관
동작구	3	2	1	-	-	6	4	3	1	-	-

자료) 2022 동작구 통계연보, 2023, 동작구

○ 공원현황

· 사업대상지가 위치한 동작구에는 총 86개소의 공원이 조성되어 있는 것으로 조사됨

< 표 3-21 > 공원현황

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	합 계		도 시 공 원							
			소 계		어린이공원		소 공 원		역 사 공 원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
동작구	86	4,327	70	4,091	34	44	20	21	1	48
	기 타 공 원		도 시 공 원							
	개소	면적	근 린 공 원		도시자연공원		문 화 공 원		묘 지 공 원	
	16	236	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적

주) 기타공원은 유원지, 한강시민공원, 마을마당을 포함
자료) 2022 동작구 통계연보, 2023, 동작구

○ 체육시설 현황

· 사업대상지가 위치한 동작구에는 공공체육시설 125개소, 신고체육시설 283개소가 위치하는 것으로 조사됨

< 표 3-22 > 공공체육시설 및 신고체육시설 현황

(단위 : 개소)

구 분	공 공 체 육 시 설									
	소 계	축구장	야구장	테니스장	간이운동장	골프연습장	생활체육관	전천후게이트볼장	수영장	롤러스케이트장
동작구	125	3	1	3	105	1	5	1	5	1
	신 고 체 육 시 설									
	소 계	종합체육시설	수 영 장	체육도장	골프연습장	체력단련장	당 구 장			
	283	1	2	82	42	75	78			

주) 1. 수영장은 실내, 실외 수영장을 포함
2. 체육도장은 권투, 유도, 검도, 태권도, 유수도장을 포함
3. 골프연습장은 실내, 실외 스크린골프장을 포함
자료) 2022 동작구 통계연보, 2023, 동작구

(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

· 사업대상지 내 소공원을 조성하여 입주민 및 인근 주민들의 휴식 및 여가 공간 계획하고, 인근 도화공원 ~ 소공원 ~ 국사봉과의 녹지축을 연결하여 통경축과 녹지보행축을 확보할 수 있는 열린 단지를 조성할 계획임



(그림 3-30) 통경축 및 녹지보행축 계획(안)

갸. 일 조

(1) 현 황

○ 사업대상지 및 주변지역 현황

· 사업대상지는 연립주택 및 다세대주택 등 노후된 저층주거지로 이루어져 있으며, 사업대상지 북서측으로 공동주택 및 강현중학교, 북측으로 단독주택 및 동광어린이집, 동측으로 공동주택, 상도초등학교, 근린생활시설이 위치하는 것으로 조사됨

○ 일조시간 및 일조율

· 사업대상지와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상대의 기상 관측자료를 조사한 결과, 연간 일조시간은 2,443.0hr/년으로 조사되었으며, 5월이 259.3hr으로 가장 긴 일조시간을 나타내고, 7월이 158.0hr로 가장 짧은 일조시간을 나타냄

< 표 3-23 > 기상관측 결과(서울기상대)

(단위 : hr/년)

구 분	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	연 간
	봄			여 름			가 을			겨 울			
일 조	233.1	216.6	259.3	227.7	158.0	181.4	201.0	225.7	173.9	183.0	191.3	192.0	2,443.0
시 간	709.0			567.1			600.6			566.3			

자료) 기상연보, 2021, 기상청

○ 예측조건

· 분석 건물 : 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일원

· 분석 날짜 : 동지일(진태양시 기준)

· 위도/경도 : 위도(37° 29′ 56″), 경도(126° 56′ 10″)

< 표 3-84 > 태양방위각 및 고도각

지방표준시(시:분)	방위각(°)	고도각(°)	지방표준시(시:분)	방위각(°)	고도각(°)
8:00:00	53.173	6.989	13:00:00	15.518	27.438
9:00:00	42.392	15.808	14:00:00	29.849	22.835
10:00:00	29.849	22.835	15:00:00	42.392	15.808
11:00:00	15.518	27.438	16:00:00	53.173	6.989
12:00:00	0.000	29.051			

○ 일조피해 관련 판례 검토

· 현재 국내 일조장해에 대한 환경기준은 따로 규정되어 있지 않으나, 일조권 침해여부를 판단하는 기준은 법원 판례로 아래의 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다고 판시하고 있음

- 공동주택(동지일 기준)의 수인한도 : 6시간(09:00~15:00) 중 연속 일조시간이 2시간 이상 확보되는 경우
  8시간(08:00~16:00) 중 총 일조시간이 4시간 이상 확보되는 경우

< 표 3-85 > 일조권 침해 관련 판례

① 서울고등법원 (1996.3.26 선고 나11806 판결 : 확정) : 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당

② 서울고등법원 (1996.3.29 선고 94나11806 판결) : 경인지역에 있어서의 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 '동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우' 또는 '동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우'에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 영향의 경우에는 수인한도를 넘는다고 보고 있다.

○ 교육환경 관련 일조 분석기준 검토

· 교육시설에 대한 일조기준은 「교육환경 보호에 관한 법률」 같은 법 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준에 제시됨

< 표 3-86 > 평가대상별 평가 기준

평 가 대 상		평 가 기 준
1. 위 치	라. 통풍·조망 및 일조	1) 통풍 및 조망에 장애가 없을 것
		2) 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

주) 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우, 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 함

(2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 일조환경 고찰

· 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조 효과 등 여러 효과가 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거인들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함

· 본 계획으로 인해 발생하는 일조영향을 예측하기 위하여 Sanalyst V4.0을 이용하였으며, 건축자료, 수치지형도 및 브이월드 등을 바탕으로 사업대상지 내 건물 모델링을 진행함

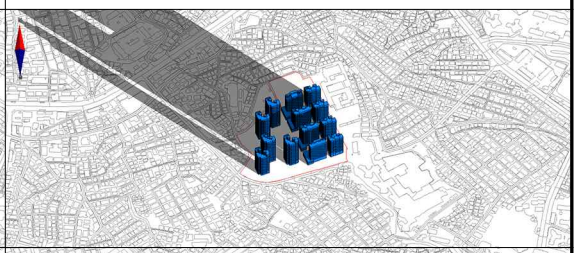
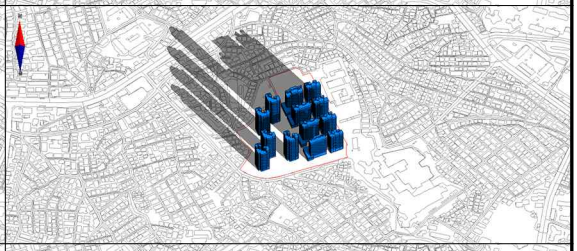
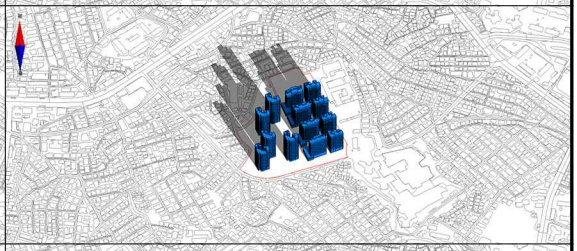
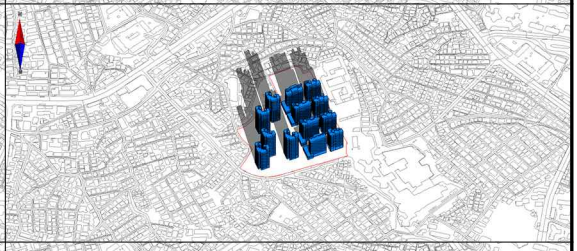
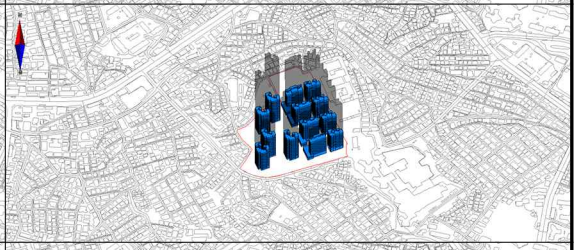
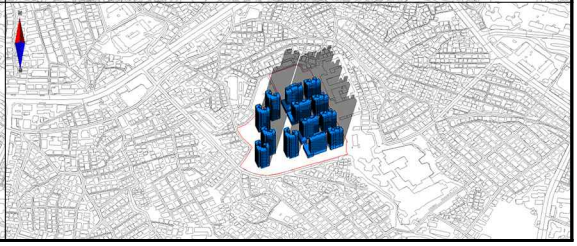
○ 사업대상지 주변지역 일조환경 평가

· 본 사업시행으로 인한 주변지역의 일조영향을 검토하기 위해 사업대상지 주변 현황을 살펴본 결과, 사업대상지 북서측, 북측, 동측으로 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설이 위치하고 있음

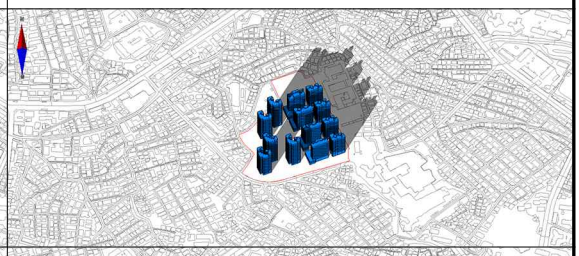
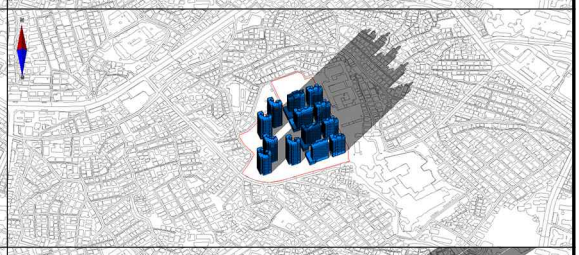
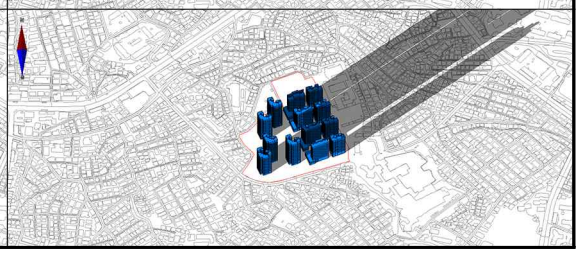
· 사업대상지 북서측, 북측, 동측으로 교육시설(강현중, 동광어린이집, 상도초)이 위치함

○ 일조영향 예측결과

· 본 사업으로 인해 발생하는 음영을 바탕으로 일조영향이 예상되는 사업대상지 북서측, 북측, 동측의 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설과 교육시설 등에 대한 일조영향을 검토함

구 분	사업시행 전	사업시행 후
08:00		
09:00		
10:00		
11:00		
12:00		
13:00		

(그림 3-31) 시각일영도

구 분	사업시행 전	사업시행 후
14:00		
15:00		
16:00		

(그림 계속)

(3) 저감방안

· 최근 건축물이 고층화 되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 자주 발생하고, 「건축법」 제61조, 같은 법 시행령 제86조에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있는 바, 향후 구체적인 설계사항에 반영하고 세부 건축계획이 수립되는 환경영향평가 및 교육환경영향평가 시 이를 제시하겠음

· 또한, 건축배치 수립 시, 배치 및 층수 조정 등 여러 대안에 대한 일조영향을 사전 검토하여 주변지역에 일조영향이 가장 적은 배치안을 선정하여 반영할 계획임

· 일조 피해 당사자와의 협의 등을 통한 피해보상 등 일조권 민원 발생 최소화 및 적극적인 해소 대책을 강구 할 계획이며, 주민대표자 회의를 통한 일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의를 진행할 계획이며, 일조 민원 최소화를 위해 현장 내 일조분석 보고서를 상시 비치하여 주민에게 열람이 가능하도록 조치하고, 관련 책임자를 선정하여 관리토록 할 예정임

냐. 보행친화공간

(1) 현 황

· 현재 사업대상지 내에는 대부분 저층의 주거시설이 밀집되어 있으며, 대부분 인도 및 차도가 분리되어있지 않아, 보행공간이 확보되어 있지 않음



(그림 3-32) 사업대상지 내 보행공간 현황

(2) 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

· 사업시행 후 보행공간 개선을 위해 다음과 같은 계획을 수립함

- 안전하고 편리한 보행 및 차량 소통을 위해 사업대상지 주변으로 보차가 구분된 순환도로체계 구성
- 상도로와 장승배기로를 잇는 광역적 기반시설 정비를 위한 성대로 단절구간 연결 및 도로 확폭
- 사업대상지와 인접지역의 등고차를 낮춘 공공보행통로 계획을 통한 통행로 조성
- 재생사업으로 조성된 역사테마둘레길을 녹지보행축으로 대체하여 통경축과 보행로를 통한 열린 단지 조성

3.1.3 사회경제환경

가. 인 구

(1) 현 황

· 사업대상지가 위치한 서울특별시 동작구 상도동 244번지 일대는 노후·불량 주택이 밀집한 지역으로 도로 등 정비기반시설 여건이 열악하여 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고 인근 정비사업 추진구역 및 주변 지역과 조화를 이룰 수 있는 정비계획의 수립 및 구역 지정을 통하여 주거환경 등 개선 필요성 요구되고 있는 상황임

○ 인구추이

· 사업대상지가 위치한 동작구의 최근 10년간(2012~2021년) 인구변화를 살펴보면, 세대수는 증가한 반면 인구수, 세대당 인구는 감소하는 추세로 나타남

< 표 3-87 > 인구추이

구 분	세대 수	인구수(명)			인구밀도 (명/㎢)	세대당 인구
		합 계	남	여		
2012	169,293	416,268	204,479	211,789	25,456	2.40
2013	172,700	421,487	207,223	214,264	25,773	2.38
2014	172,389	419,261	205,962	213,299	25,637	2.36
2015	170,495	412,774	202,165	210,609	25,240	2.35
2016	172,506	413,247	201,842	211,405	25,269	2.32
2017	172,995	408,493	198,827	209,666	24,978	2.29
2018	177,176	409,385	198,458	210,927	25,032	2.24
2019	180,753	408,912	197,706	211,206	25,003	2.19
2020	184,229	401,572	193,718	207,854	24,555	2.12
2021	184,812	394,364	190,241	204,123	24,113	2.09

자료) 2022 동작구 통계연보, 2023, 동작구

○ 인구추이

· (사업지 내 거주 현황) 현재 사업대상지 내 위치한 건축물은 총 206개소로 조사되었으며, 거주가구수 780가구, 거주인구수 1,584인으로 조사됨

(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

○ 공사 시

· 공사 기간 중 투입 인부로 인한 증가요소를 고려할 수 있으나, 이는 일시적이므로 인구 변화에 대한 영향은 미미할 것으로 예상됨

< 표 3-88 > 공사인력 예측

구 분	합 계	상 주	비상주	비 고
투입인부(인)	78	16	62	

○ 운영 시 주택(인구)공급계획

· 인구 수용계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분, 주변지역의 개발현황 및 장래 발전 등을 고려하여 계획함

· 생활권 계획 상 필요한 생활서비스 시설 등 기반시설 여건을 고려하여 적정 규모로 계획함

< 표 3-89 > 운영 시 주택공급계획

총 세대수	분양주택 공급계획									임대주택 공급계획								
	합계	분양주택					상한적용분양			합계	의무임대주택					국민임대주택		
		소계	39㎡	48㎡	59㎡	84㎡	소계	48㎡	59㎡		소계	39㎡	48㎡	59㎡	84㎡	소계	48㎡	59㎡
1,191	973	917	23	58	538	298	56	32	24	218	162	68	50	20	24	56	32	24

○ 세입자 주거대책 및 안전·범죄 예방에 관한 계획

· 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

< 표 3-90 > 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
접근통제	• 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 계획 • 출입구는 통제와 인지가 용이하도록 상징물, 조경, 안내판 등의 사용을 고려
자연감시	• 자연감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 • 부대시설은 주민활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치
영역성 강화	• 외부와의 경계부나 출입구는 포장이나 색채의 차별화, 바닥레벨의 변화, 상징물, 조명 등을 설치하여 공간의 전이를 명확하게 인지하고 영역의식을 발휘할 수 있도록 함
활동의 활성화	• 외부공간의 이용이 활성화 될 수있도록 각종 시설(부대시설, 놀이터, 출입구 등)과 연계를 고려하여 설치
유지관리	• 시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용

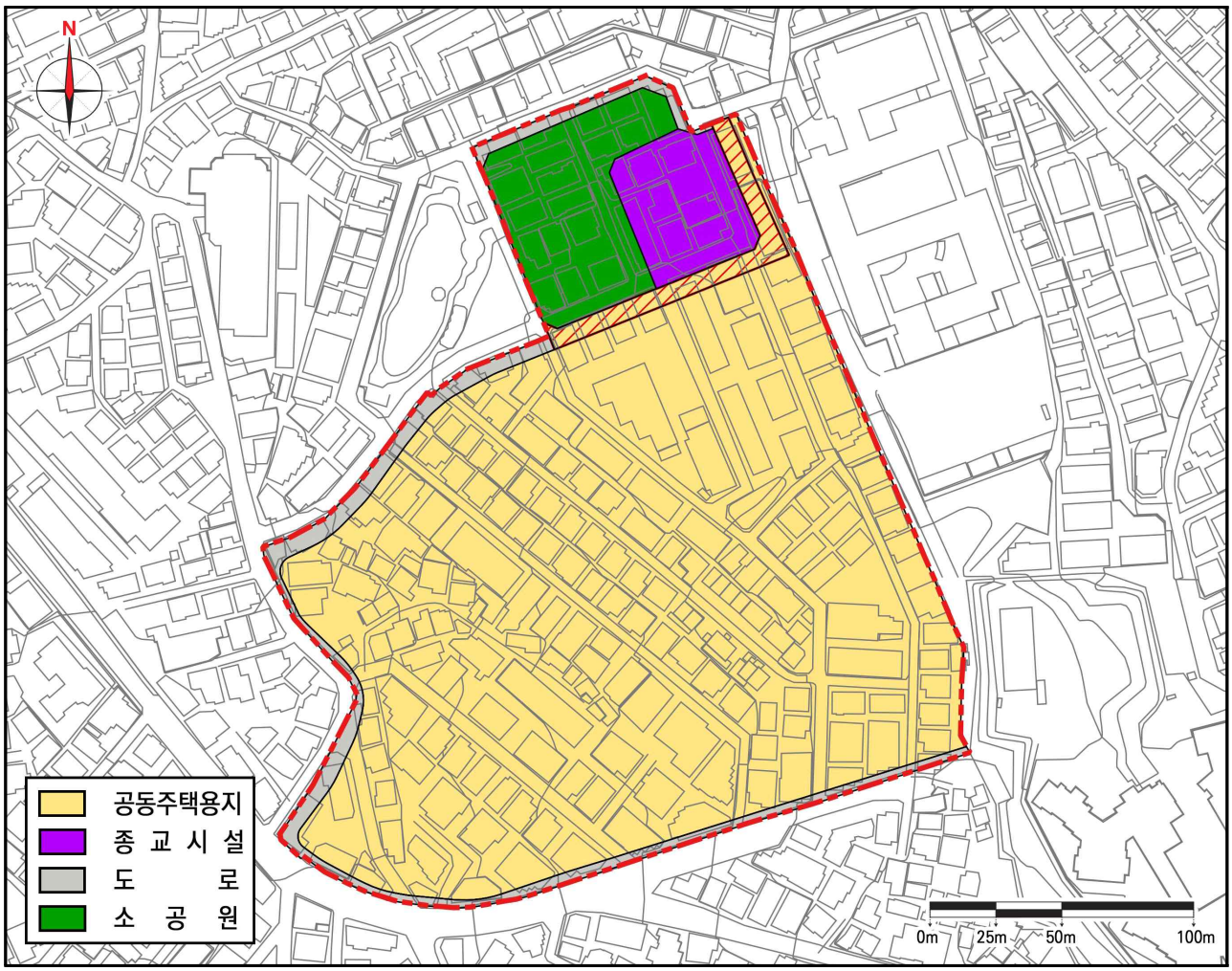
3.2 공간구상계획

가. 토지이용계획

< 표 3-24 > 토지이용계획

(단위 : ㎡)

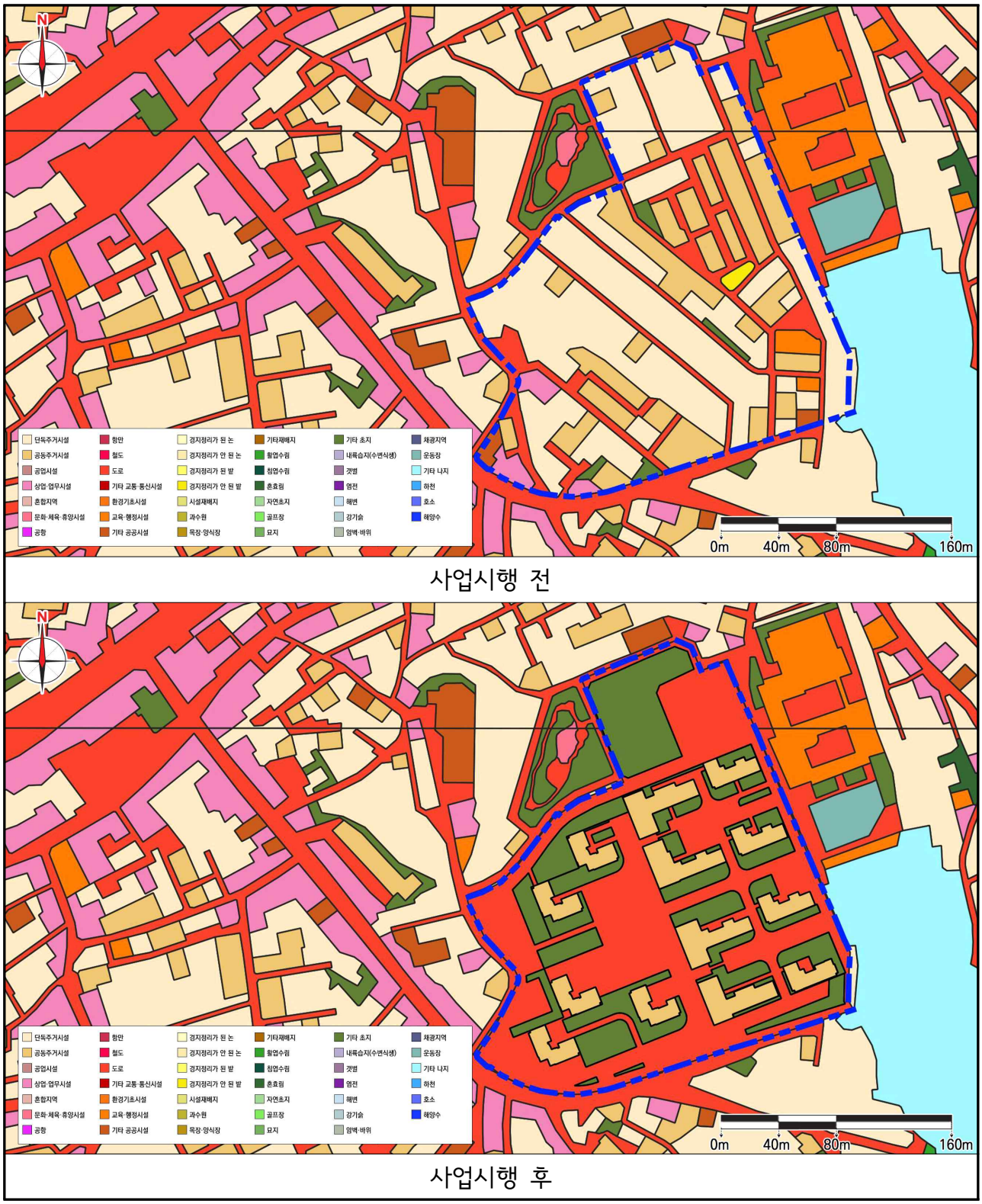
구 분		면 적	비 고
구 역 면 적		50,788.45	
획 지		44,360.25	
	공동주택용지	42,154.85	도로 지상권 설정 면적 포함
	종 교 시 설	2,205.40	
정비기반시설		6,428.20	
	도 로	2,660.80	
	소 공 원	3,767.40	



(그림 3-33) 토지이용계획도

나. 토지피복도

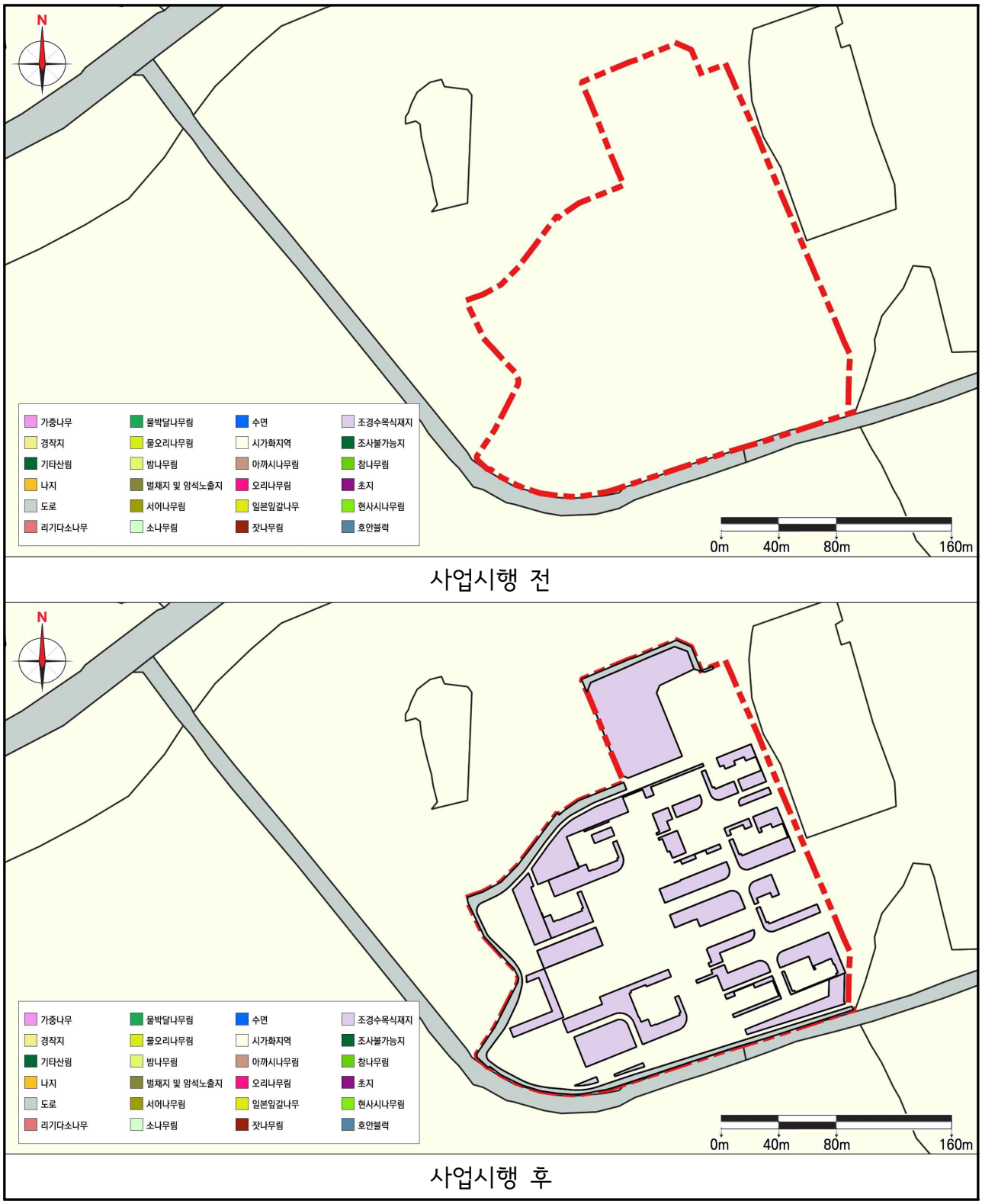
· 토지피복도는 도로, 공동주거시설, 기타 초지 등으로 변경될 것으로 예상됨



(그림 3-34) 사업시행 전·후 토지피복도

다. 현존식생도

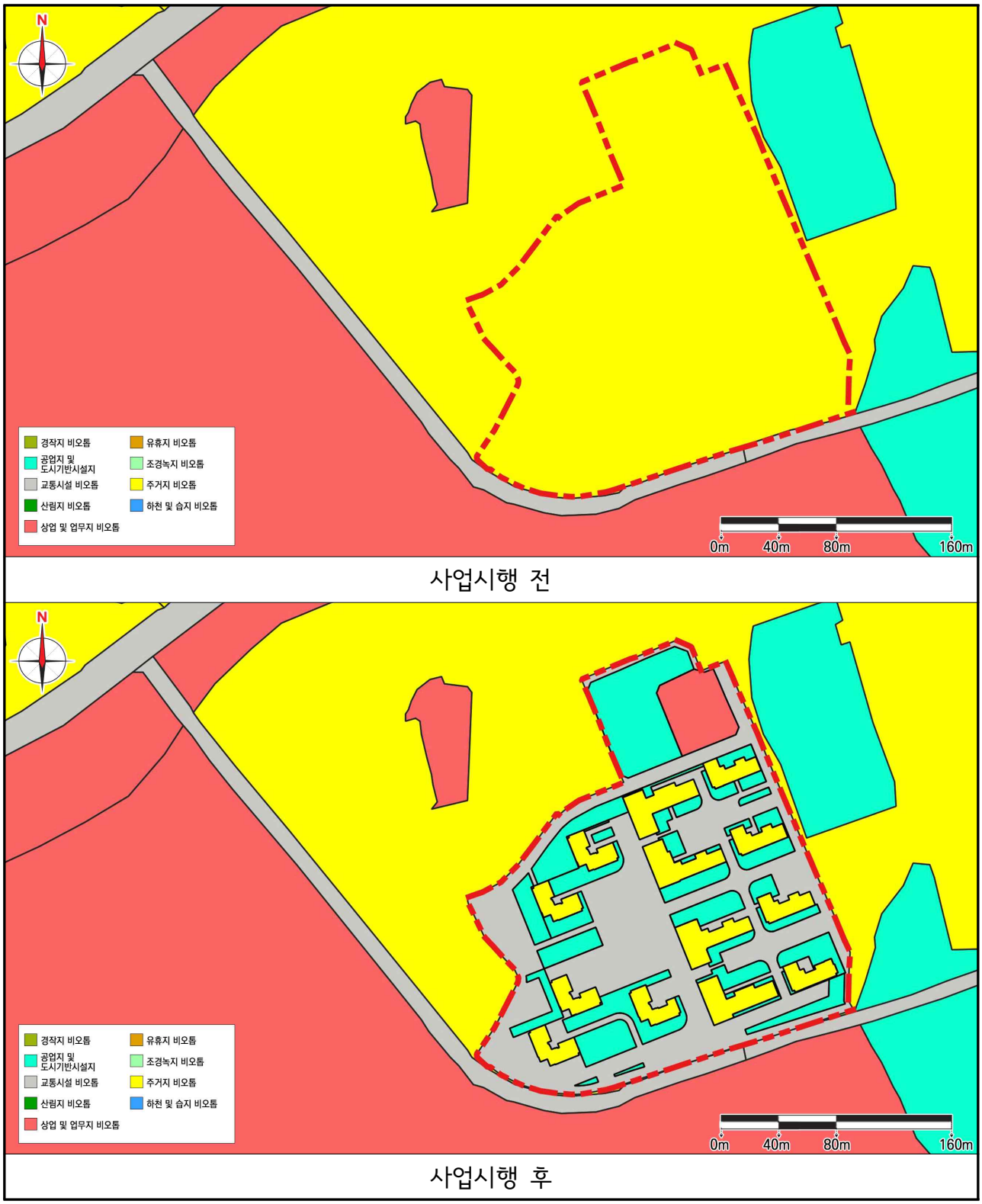
· 현존식생도는 시가화지역, 조경수목식재지로 변경될 것으로 예상됨



(그림 3-35) 사업시행 전·후 현존식생도

라. 비오톱유형도

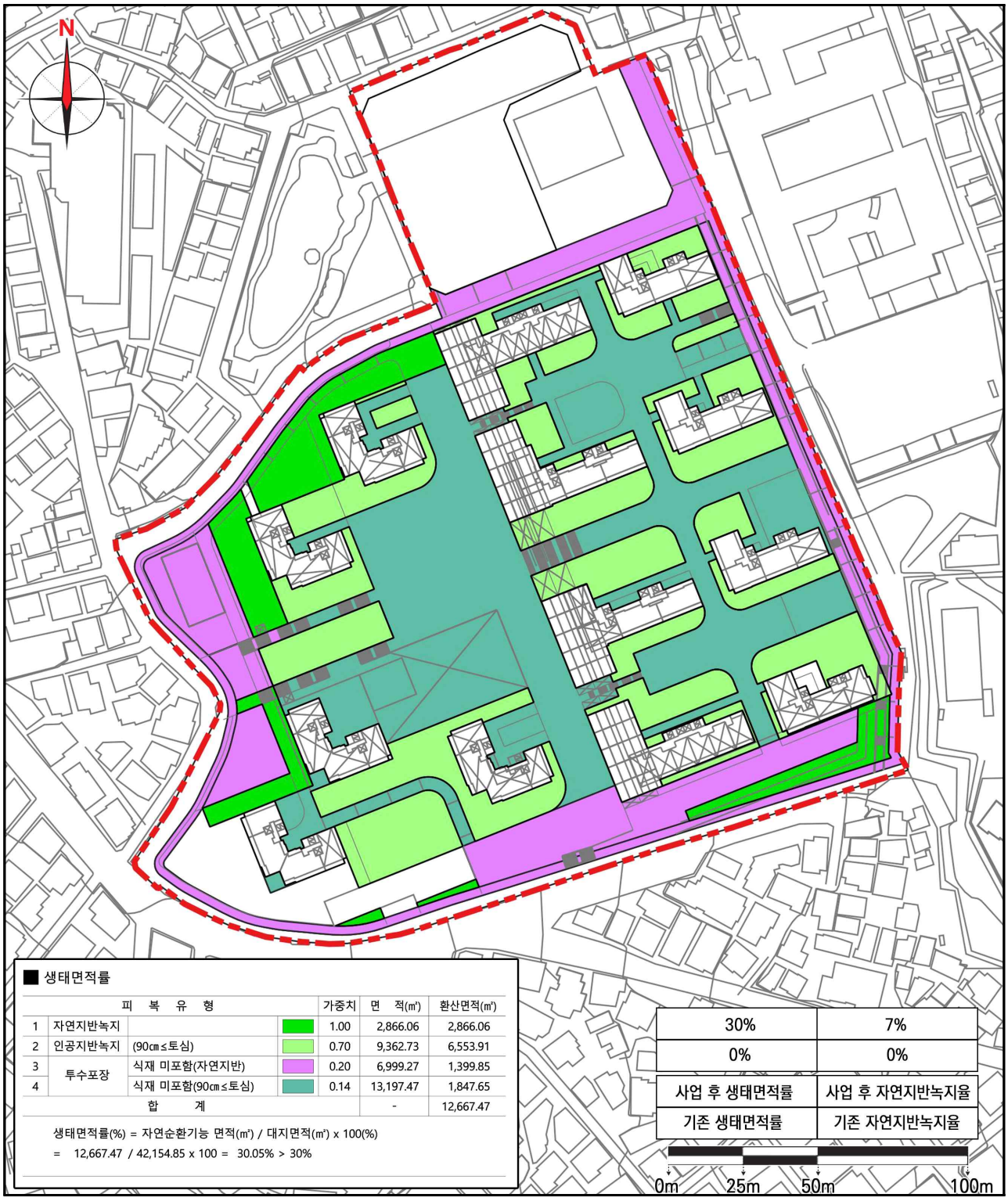
· 비오톱유형은 주거지비오톱, 교통시설 비오톱, 조경녹지 비오톱 등으로 변경될 것으로 예상됨



(그림 3-36) 사업시행 전·후 비오톱유형도

마. 생태면적률 및 자연지반녹지율

· 본 사업대상지의 노후·불량 건축물을 개선하고, 쾌적한 주거환경 제공을 위하여 효율적 녹지 조성계획을 수립, 생태면적률 30% 이상과 자연지반녹지율 7% 이상을 확보할 계획임

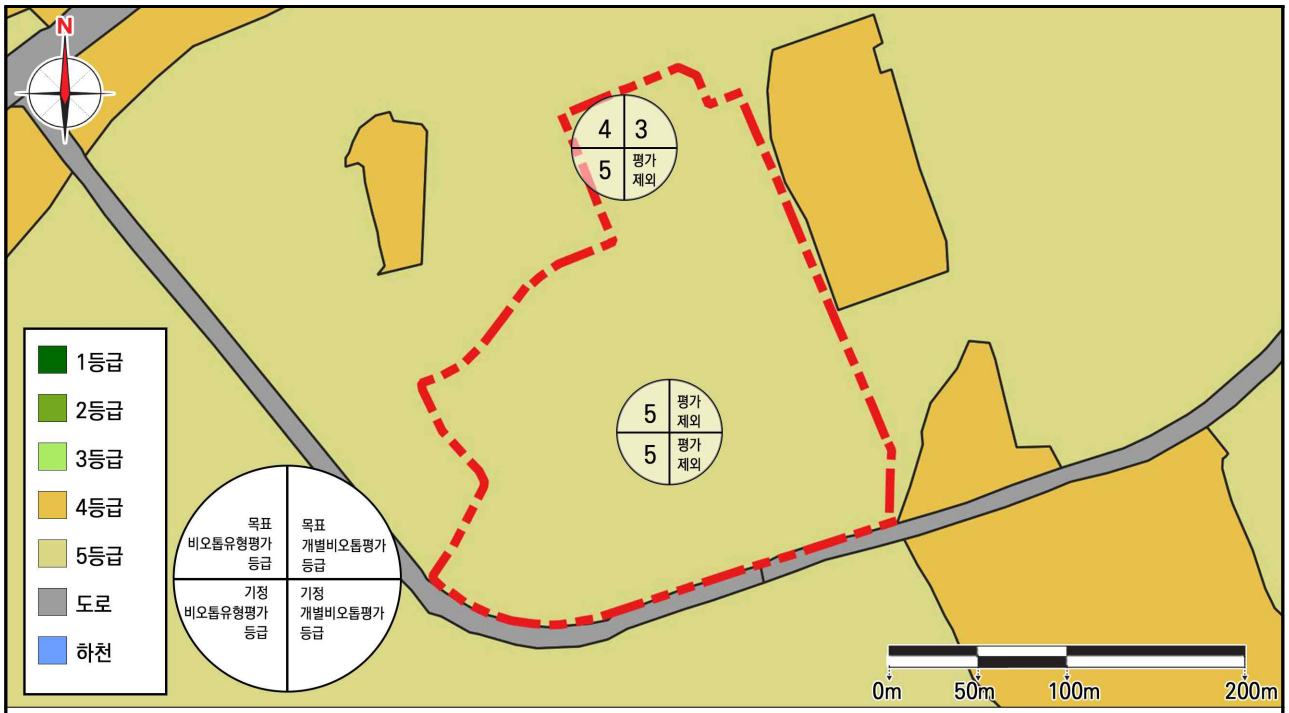


(그림 3-37) 사업시행 전·후 생태면적률 및 자연지반녹지율

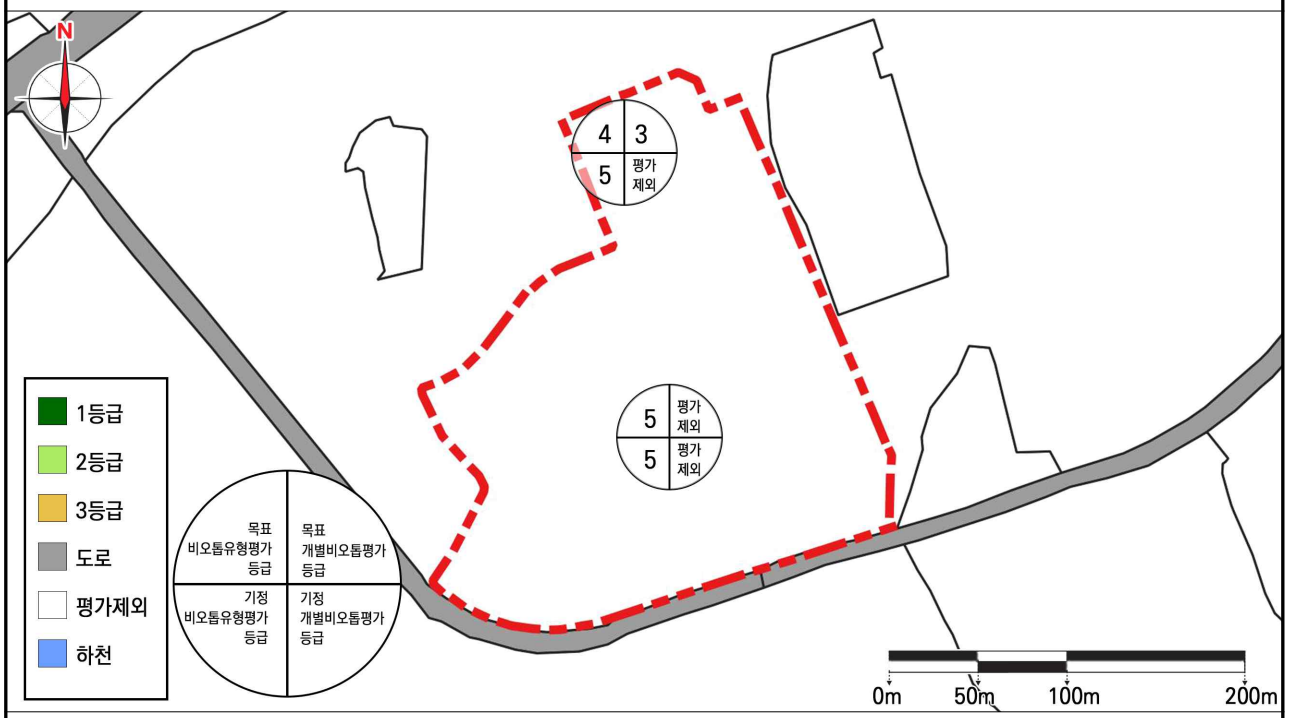
바. 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가

· 비오톱유형평가는 사업시행 전 “5등급”에서 사업시행 후 “5등급” 유지 및 “4등급”을 목표로 계획함

· 개별비오톱평가는 사업시행 전 “평가제외”에서 사업시행 후 “평가제외” 유지 및 “3등급”을 목표로 계획함



비오톱유형평가도



개별비오톱평가도

(그림 3-38) 사업시행 전·후 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가

제4장 협의·자문사항 반영결과

4.1 환경성검토 스코핑 자문

제4장 협의·자문사항 반영결과

4.1 환경성검토 스코핑 자문

○ “서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)”의 “2장 환경성검토 절차” 에 따라 환경전문가에게 환경성 검토 항목 및 범위 설정에 대한 자문을 실시하였음

< 표 4-1 > 자문의견 반영내용

구 분	자 문 의 견	반 영 결 과	미반영시 사유/대책
고 려 대학교 성현찬 교 수	❍ 환경영향요소 추출결과의 적정성 - 주택정비형 재개발사업에 따른 항목 추출은 대부분 적정하다고 판단됨	-	-
	❍ 선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성 - ‘바람’, ‘열’ : 18-29층의 고층건물군의 재건축으로 인한 바람의 길 확보, 미기후의 변화 및 Cooling Zone의 확보를 위한 다층식재, 투수성 포장 등을 충분히 검토할 필요	- 사업시행 후, 바람의 길 확보, 미기후의 변화 및 Cooling Zone의 확보를 위하여 통경축 및 녹지보행축을 확보하였으며, 소공원 및 단지 내 조경계획 시 다층식재, 투수성 포장	반 영
	- ‘소음·진동’ : 공사중 우측에 연접한 초등학교에 미치는 소음진동에 대한 저감방안(저소음공법 적용, 시간대별 공사물량 조절 등 공사 중 소음진동 방지대책 등)을 충분히 검토할 필	- 공사 시 사업대상지 동측에 연접한 상도초등학교에 미치는 소음·진동 영향을 최소화하기 위하여, 공종별 효율적 장비 투입, 저소음·저진동 건설기계 사용 등의 저감대책을 수	반 영
	- ‘비오톱’ 1. 현재 녹지가 거의 없는 지역이므로, 재건축 시 충분한 식재공간 확보를 통한 신규 비오톱 조성 검토할 필요. 2. 비오톱 공간 조성 시, 야생조류의 먹이와 은신처가 될 수 있도록 다양한 수종과 규격으로 배치하고, 목표종을 설정하여 주변 녹지와 연계가 가능	- 사업시행 후, 주변 녹지와의 징검돌 녹지축 역할 및 연계할 수 있도록 목표종(박새 등)을 설정하고, 소공원 및 인근 공원과의 녹지확장과 야생조류의 은신처 제공을 위한 비오톱 조성계획을 검토하겠음	추후 반영
	- ‘일조’ : 본 재개발단지는 18-29층 높이의 건축물군으로 재건축되므로, 부지 우측에 연접한 초등학교에 미치는 오후의 일조영향을 충분히 검	- 운영 시 사업대상지 동측에 연접한 상도초등학교에 미치는 일조영향이 예상되나,향후 일조 관련 민원 최소화 및 적극적인 해소 대책을 강구할	추후 반영
	❍ 기타 의견 - 없음	-	-

도시관리계획 환경성검토 스코핑 보고서 관련

전 문 가 자 문 의 견

자 문 의 견
○ **환경영향요소 추출결과의 적정성** - 주택정비형 재개발사업에 따른 항목추출은 대부분 적정하다고 판단됨. ○ **선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성** - '바람', '열' : 18-29층의 고층건물군의 재건축으로 인한 바람의 길 확보, 미기후의 변화 및 Cooling Zone의 확보를 위한 다층식재, 투수성 포장 등을 충분히 검토할 필요 - '소음·진동' : 공사중 우측에 연접한 초등학교에 미치는 소음진동에 대한 저감방안(저소음공법 적용, 시간대별 공사물량 조절 등 공사 중 소음진동 방지대책 등)을 충분히 검토할 필요 - '비오톱' 1. 현재 녹지가 거의 없는 지역이므로, 재건축 시 충분한 식재공간 확보를 통한 신규 비오톱 조성 검토할 필요. 2. 비오톱 공간 조성 시, 야생조류의 먹이와 은신처가 될 수 있도록 다양한 수종과 규격으로 배치하고, 목표종을 설정하여 주변 녹지와 연계가 가능하도록 검토할 필요 - '일조' : 본 재개발단지는 18-29층 높이의 건축물군으로 재건축되므로, 부지 우측에 연접한 초등학교에 미치는 오후의 일조영향을 충분히 검토할 필요. ○ **기타 의견** - 없음.

자문위원 소 속 : 고려대학교 생명과학대학

성 명 : 성 현 찬

(그림 4-1) 자문의견서

VIII

부 록

Ⅰ. 추정분담금 산출

1. 정비계획(안)

가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
신규	상도동244번지일대 주택정비형 재개발사업	서울시 동작구 상도동 244번지일대	50,788.45	-

※ 본 정비구역은 「도시정비법」 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 102.04%
  ⟹ (9,109억 - 5,063억) / 3,966억 X 100 ≒ 102.04%
  - 총 수입 추정 : 9,109억
  - 총 지출 추정 : 5,603억
  - 종전자산총액 추정 : 3,966억

개별 종전 자산 추정액

- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
- 공동주택 소유자 = 2023년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.70~2.40)

※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함

- 단독주택, 상가 소유자 = 토지추정액 + 건물추정액

- 토지 = 개별공시지가(2023년) × 토지면적 × 보정률(1.75~2.00)
- 건물 = 개략단가 × 연면적

※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 594,000원/㎡을 적용함

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 39㎡형	532백만	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (102.04%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 48㎡형	639백만		
전용 59㎡형	778백만		
전용84㎡형	991백만		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

2) 산출근거

· 비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총 지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산)

= (A - B) / C ≒ 102.04%

· 총 수입 : A

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
공동주택(분양) 소계	**973**				**830,618,675**	
조합원 분양	5	57.21	30,720	531,700	706,877,848	
	40	68.74	30,720	638,800		
	540	82.15	31,310	778,000		
	261	111.91	29,260	990,500		
일반 분양	18	57.21	39,900	690,500	123,740,826	
	50	68.74	39,900	829,700		
	22	82.15	40,660	1,010,400		
	37	111.91	38,000	1,286,400		
임대 소계	**218**	**-**	**-**	**-**	**66,740,654**	
의무임대	162	-	-	-	60,149,912	
국민주택규모주택	56	-	-	-	6,590,742	
근린생활시설 소계	**-**		**-**	**-**	**13,981,112**	
조합원 분양	-	1,386.24	-	-	6,082,942	
일반분양	-	1,386.24	-	-	7,898,171	
매출 부가세	**-**	**-**	**-**	**-**	**-394,909**	
총 수입	**-**	**-**	**-**	**-**	**910,945,532**	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

· 총 사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	380,507,980	건축공사비 @7,500천원/3.3㎡
제사업경비	125,762,070	
총 사업비	**506,270,050**	

· 조합원 종전자산가격 : C

- 조합원 종전자산가격 : 사유지 종전자산가격 - 현금청산추정계
  = 417,423백만원 - 20,871백만원
  ≒ 396,552백만원

· 개별 추정분담금

종전추정금액(천원)			300,000	500,000	700,000	1,000,000	1,200,000	1,500,000
추정 비례율			102.04%					
예상 권리가액(천원)			306,120	510,200	714,280	1,020,400	1,224,480	1,530,600
예상 평균분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	부담금(환급금)					
	39	531,700	225,580	21,500	-182,580	-488,700	-692,780	-998,900
	48	638,800	332,680	128,600	-75,480	-381,600	-585,680	-891,800
	59	778,000	471,880	267,800	63,720	-242,400	-446,480	-752,600
	84	990,500	684,380	480,300	276,220	-29,900	-233,980	-540,100

※ -는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 "1+1"의 대상이 될 수 있으나, 표기는 생략하였음

· 공사비 및 일반분양가 변도에 따른 비례율 민감도

공사비(천원/3.3㎡) / 84형 일반분양가(천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
41,800	132.38%	127.67%	122.93%	118.23%	113.48%
39,900	121.91%	117.21%	112.46%	107.76%	103.01%
38,000	111.49%	106.79%	102.04%	97.34%	92.60%
36,100	101.05%	96.35%	91.60%	86.90%	82.15%
34,200	90.61%	85.91%	81.16%	76.46%	71.72%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며,(-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

※ 상기 금액은 향후 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 금액은 향후 정비계획 수립 시 변동될 수 있음

※ 개별 토지등소유자별 추정분담금은 개별 통지문 참조

※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

Ⅱ. 관계부서 사전협의 의견사항

연번	의 견	조 치 계 획	비고
○ 신속통합기획과			
1	- 신속통합기획 가이드라인(정비계획 및 건축계획 지침)인 정비계획 및 사업시행인가 등 사업 완료시까지 준수하기 바람	• 신속통합기획 가이드라인을 준수하여 정비계획을 수립하였음.	반영
	- 생활기반시설(공용주차장, 소공원 지하 중복결정)의 경우 운영 및 관리주체, 주차면수, 진·출입로 확보, 재원조달방법, 상한용적률 인센티브 계획 등 면밀히 검토하여 입안 추진	• 공원과 주차장은 자치구 및 시설관리공단 운영관리 협의 중 • 주차면수등 세부계획 확정시, 환산부지면적의 상한용적률반영은 면밀히 검토하여 반영하겠음.	
○ 주거환경개선과			
2	- 도시재생활성화지역 내 신속통합기획 후보지로 정비계획 수립 시 도시재생활성화계획 변경 절차 이행	• 대상지 내 역사테마둘레길(재생사업)은 정비사업의 공공보행통로및 녹지보행축을조성하여 그 연속성을 유지하고 더나은보행환경을 조성할 수 있도록 계획함. • 활성화계획의 경미한 변경사항은, 정비계획 입안 후, 시·구 관련부서 협의를 거쳐 활성화계획 변경 절차를 함께 이행하겠음	반영
	- 도시재생활성화계획으로 시행한 사업이 있는 경우 매몰비용을 고려하여 순부담에 반영		
	- 저층주거지역 일조권 등을 고려하여 조화로운 높이계획 수립 요망	• 환경성/ 경관성검토 내용을 포함하여 작성하였음.	
○ 공공주택과			
3	- 공공임대주택에서 전용 84.91㎡이 과도하게 계획되어 있어, 전용 48.57㎡, 59.77㎡형에 분산하여 계획	• 84㎡형 임대주택 수 축소 등을 반영하여 임대주택 공급계획 조정완료.	반영
	- 법적상한용적률을 적용 시 1/2 이상을 준수하여 전용 85㎡이하로 주택확보 요청	• 위원회 심의를 거쳐 결정된 용적률인 법적상한용적률의½을 국민주택으로 확보	
	- 관리처분계획 수립 전 공개추첨 계획서를 작성하여 협의 요청	• 향후 관리처분계획 수립 전 협의하겠음.	추후 반영

연번	의 견	조 치 계 획	비고
○ 도시계획과			
4	- 대상지는 표고 40m 이상의 구릉지로서 경관관리가 필요한 지역으로 지형특성 및 주변지역 여건을 고려한 건축물 높이 및 배치계획 검토	• 대상지는 해발 40m를 초과하지만 경사도는 7.46도로 10도 이하의 지역임. 다만, 경관관리를 위해 주변 지형특성과 주변지역 여건을 고려하여 높이 및 배치계획을 수립하였음.	반영
○ 도시관리과			
5	- 공용주차장의 주차수요, 활용계획 및 차량진출입구 위치와 교통처리계획과 연계 검토	• 공원조성과(市)의 주차장 시설제외 의견과 지하주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외) 공원으로 도시계획시설을 계획 함.	반영
	- 공공보행통로조성 형태 등을 조서에 상세히 기재하고 지형도면에 구체적으로 표기, 사업완료 후에도 유지관리 필요	• 정비계획 입안조서에 공공보행통로에관한 사항을 기재하였음	
	- 주요 조망점에서 경관시뮬레이션계획 요청	• 주요 조망점에의 경관시뮬레이션을포함한 경관성검토자료를 포함하여 정비계획을 수립하였음.	
○ 도시계획상임기획과			
6	- 「도시정비법」 제9조에 따른 토지등소유자별 추산액 및 산출근거 제시	• 추정분담금위원회를통해 토지등소유자별추산액 및 산출근거 검증 완료 (`23.07.25.)	반영
	- 주민 동의율은 향후 주민공람 등 절차 이행 과정에서 「도시정비법」과 「2025 주거환경정비기본계획」에 정합하도록 제시 필요	• 토지등소유자별추정분담금 추산액을 통지하고, 관련기준에 정합하도록 주민동의서 징구 하겠음.	
	- 지형 단차는 가이드라인에 정합토록 정비계획 수립 필요	• 가이드라인의 지형 단차를 반영하여 계획수립 하였음.	
	- 성대로 단절구간 연결에 대한 지속적 검토 및 도로 지반고 및 횡단구성계획 제시	• 성대로 연결구간에 대한 인접(11구역)계획을 면밀히 검토하고, 도로 지반고및 횡단구성계획을 명확하게 제시 하였음	
	- 상도초 연접부 공공보행통로 신설계획의 옹벽 발생 최소화 - 상도초 및 상도유치원으로의 통로 설치계획 등 검토 제시 필요	• 상도초및 유치원 레벨을 고려하여 공공보행통로 계획 완료 • 인접한 11구역에서 유치원 진입로 설치예정, 안전·보안상의 계획 등조합설립 후 지속 협의하겠음.	

연번	의 견	조 치 계 획	비고
	- 특별건축구역을 전제로 허용용적률(우수디자인 10%)과 연계하여 계획 필요	• 공동주택 허용용적률인센티브 개정(안)에 따라 공공보행통로확보 등을 통해 10% 인센티브 적용하여 계획완료.	
	- 도로계획 관련 구역계획 확대 및 도로 전체를 도시계획시설(도로)로 계획 검토	• 조합설립 후 주민동의를 통해 구역계획대방안 검토하겠음.	추후 반영
	- 정비계획상 상한용적률(250% 계획)은 공공기여에 따른 상한용적률 인센티브 계획에 정합하도록 조정(225.42%) 필요	• 도정법정비계획 용적률 체계에 맞춰,공공기여에 따른 상한용적률인센티브계획에 정합한용적률 계획완료.	반영
	- 공영주차장의 시설수요, 관리운영부서, 중복결정 범위, 상한용적률 등 명확히 제시 필요	• 공원조성과(市)의 주차장 시설제외 의견과 지하주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외) 공원으로 도시계획시설을 계획 함.	
	- 대상지는 「경관법」상 경관심의 대상으로 보행자 눈높이에서 실제 경관상 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고, 대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 경관시뮬레이션을 포함하여 경관계획 제시 필요	• 도시관리과에서 제공한 조망점(첨부자료) 위치를 반영하여 경관성검토자료 작성함.	
	- 임대주택계획은 '공공주택 사전검토 신속 추진계획'(행정2부시장방침 제34호, `23.02.) 상 평형기준과의 정합성 등을 고려하여 관련부서와 협의 필요	• 관련부서(공공주택과)의 의견에 따라 84㎡형 등 임대주택 공급계획 조정완료	
○ 주거정비과			
7	- 구역 명칭을 행정동명○구역(입안순선대로 번호부여) 등으로 검토	• 상도14구역으로 변경 검토하겠음.	반영
	- 우수유출저감시설의 종류·구조·설치 및 유지관리 기준을 준수하여 우수유출저감대책 수립 요청	• 하수처리관망도검토 결과, 대상지 고저차로 우수, 하수 등 성대로 및 성대로11길로 유입되므로, 향후 사업시행계획 수립 시 해당 사항을 반영하겠음.	추후 반영
	- 고령화 추세에 대응하는 공동주택 설계 및 다양한 시설 설치 검토	• 경로당, 주민운동시설 등 공동이용시설 및 고령층대상 공원조성	반영
	- 위원회 심의 시 통경축 등 입면도 작성 요청	• 위원회 상정 및 심의를 위한 관련 건축도면 작성 완료.	

연번	의 견	조 치 계 획	비고
	- 국·공유재산의 귀속 및 처분 관련하여 관리청과 사전협의 등 절차 누락없이 조치	• 무상양도 등에 대한 유관부서 협의를 진행하겠음. 협의 결과에 따라 향후 사업시행시 귀속 및 처분 진행하도록 하겠음.	
	- 임대주택은 소셜믹스를 위해 외관, 마감 등을 분양주택과 동일하게 계획하며 동·호수 배정시 공개추첨 방식으로 실시	• 정비계획시 반영하고, 관계부서, 주민설명회 등 행정절차를 이행한 후 정비구역입안 전 주거정비과와 협의 추진하겠음.	
	- 관련부서 협의의견에 대한 조치계획을 제시하고 정비구역 지정 신청 등 절차 진행 전에 주거정비과와 사전협의 요망		
○ 교통정책과			
8	- 사업시행인가 전 교통영향평가 심의 이행	• 향후 사업시행계획 인가 전 교통영향평가 심의 이행하겠음.	추후 반영
○ 도시관리과			
9	- 공용주차장의 주차수요, 활용계획 및 차량진출입구 위치와 교통처리계획과 연계 검토	• 공원조성과(市)의 주차장 시설제외 의견과 지하주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외) 공원으로 도시계획시설을 계획 함.	반영
	- 공공보행통로 조성 형태 등을 조서에 상세히 기재하고 지형도면에 구체적으로 표기 - 사업완료 후에도 유지관리 되도록 함	• 정비계획 입안조서에 공공보행통로에관한 사항을 기재하였음.	
	- 주요 조망점에서 경관시뮬레이션 계획 요청	• 주요 조망점에의 경관시물레이션을포함한 경관성검토자료를 포함하여 정비계획을 수립하였음.	
○ 시설계획과(공간시설정책팀)			
10	- 중복결정되는 사항은 결정조서 및 결정사유서에 명확히 표기 및 종횡단면도 등을 도서에 포함	• 공원조성과(市)의 주차장 시설제외 의견과 지하주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외) 공원으로 도시계획시설을 계획 함.	반영
	- 도로계획 관련 현황도로를 포함하여 도로 전체를 구역에 포함하여 도시계획시설 결정 검토	• 현황도로 포함하여 전체를 도시계획시설결정 하겠음.	
	- 3,000㎡ 미만 공원은 지상과 분리·독립 운영이 가능하고 본래의 기능 유지에 지장이 없다고 판단되는 경우 지하주차장 설치 검토가 가능하며, 공원 보행동선과 지하주차장 차량동선 분리 등 교통처리계획 및 구체적 운영계획 수립 필요	• 공원조성과(市)의 주차장 시설제외 의견과 지하주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외) 공원으로 도시계획시설을 계획 함.	

연번	의 견	조 치 계 획	비고
	- 공원의 정형화를 검토, 공원조성계획 수립 시 공원지형 레벨 조정 검토 - 서울특별시 환경검토 업무지침을 참고하여 환경성 검토서를 작성하고, 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요	• 의무 공원면적 확보 의견에 따라 공원 재계획 및 정형화 추진 • 「개발사업 관련 공원조성계획 자문 개선(안)」에 따른 공원·녹지 분야 체크리스트를 참고하여 계획 수립하겠음. • 환경성검토서를 작성하고, 관련부서 협의를 진행하겠음.	
○ 공원조성과			
11	- 1,000호 이상의 주택건립사업에 따른 의무 확보 공원(또는 녹지) 면적 이상 확보 - 공원과 중복결정 계획 도시계획시설 제외 및 공원 형태의 정형화 요청	• 주택법」에따라 1세대 당 3제곱미터 이상 공원 면적 확보하고, 공원형태도 최대한 정형화하도록계획 변경하였음. • (주차장)시설제외 의견과 지하 주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외)공원으로 도시계획시설을 계획 함.	
	- 개발사업 공원·녹지분야 체크리스트를 참조하여 계획 수립, 향후 협의단계에서 서울시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트 제출바람. - 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회 자문을 받아 수립하기 바람	• 사업시행인가 전 「개발사업 관련 공원조성계획 자문 개선(안)」에 따른 공원·녹지 분야 체크리스트를 참고하여 계획 수립하고 서울시 도시공원위원회 자문을 받아 수립하겠음.	
○ 보행자전거과			
12	- 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 건물 용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 주시기 바람	• 향후 사업시행계획 수립시반영하겠음.	추후 반영
	- 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 담당부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람		
	- 보도설치시 유효보도폭은 반드시 2.0m 이상 확보하고, 유효보도폭 내에 가로수 등 노상시설 설치 불가, 유효보도폭 협소시 녹지 및 차로폭 원 축소, 공개공지 등을 활용하여 최대 확보 필요	• 유효보도폭 2.0m이상 확보하였음. 의견사항은 향후 사업시행계획 수립시반영하겠음.	

연번	의 견	조 치 계 획	비고
	- 사업지가 경사구간이고 초등학교 및 유치원, 공원 등이 연접하여 있어 교통약자 보행수요가 많이 발생될 것으로 예상되므로 이에 대한 보행안전대책 마련 필요	• 지형차를 고려하여 보행통로 설치하였음. 교통성검토를 통해 보행안전대책 마련 하였음.	반영
	- 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공	• 향후 사업시행계획 수립시반영하겠음.	추후 반영
○ 區 도시계획과			
13	- 성대로 19길을 사업구역으로 편입하여 신설공원과 도화공원, 주차장 등 통합개발 검토 요청	• 사용자 간 공원기능 분리에 대한 주민요청 반영으로 각각의 공원으로 계획 수립 • 추후, 조합설립 이후 구역확장 및 공원통합계획 검토가능	추후 반영
	- 공공보행통로 조성 시 상도11구역 어린이공원~상도근린공원 구축방안 검토	• 녹지보행네트워크계획 등 안전한 공공보행통로 계획 완료	반영
	- 차량 부출입구 설치 계획 및 향후 주차장 설치 계획 관련하여 상도초의 주 통학로와 어린이 보행로와 가급적 구분하여 계획	• 차량 부출입구 및 주차장 출입구와 어린이 보행로가 구분될 수 있도록 계획 조정	
	- 신설 도로 노선번호 통합 검토	• 정비계획 입안 전 반영하겠음.	
○ 區 공원녹지과			
14	- 공원형태는 “L”자 형태보다 가능한 직사각형 형태로 검토하고, 인접 도화공원과의 연계를 강화할 수 있도록 계획함이 필요할 것으로 보임	• 주택법」에따라 1세대 당 3제곱미터이상 공원면적 확보완료. • 공원형태도 최대한 정형화하도록계획 변경하였음.	반영
○ 區 주차관리과			
15	- 공영주차장 조성시 공영주차장에 적정한 주차관제시설물 설치 요망	• 공원조성과(市)의 주차장 시설제외 의견과 지하주차장 계획 시 인공지반화에 따른 수목생육의 장기적·환경적 영향을 고려하여 (주차장 제외) 공원으로 도시계획시설을 계획 함.	미반영
○ 區 도로관리과			
16	- 구역계 확대(인접도로 포함 등) 재검토하여 사업시행계획에 반영 - 소로3-(41), 소로3-(39)는 사유지 도로와 접하고 있어 향후 구역계 확대 검토 요청	• 조합설립 후 주민동의를 통해 구역계확대 검토하겠음.	추후 반영
	- 중로 3-37(국)에 대한 도로확폭계획 폭원 18m 검토	• 도시계획위원회교통자문(폭16m)완료(`23.02.16), 상도15구역 개발시확보방안 등 지속 검토하겠음.	반영

연번	의 견	조 치 계 획	비고
○ 區 교통행정과			
17	- 교통영향평가서를 심의상정 의뢰전교통행정과와 재협의 요망사업지진출입교통과 지역내 통과교통의 원활한 처리를 위해 적정한 도로구조(종단경사 및 평면선형)로 계획 바람 - 공원과 사업지주변(사업경계 외 구역 포함)은 양측 보도 및 보행로를 설치해 보행 단절이 없도록 계획	• (市)도시계획위원회 교통자문을 통해 적정한 도로구조를 계획하였음.□ • 조합설립 후 주민동의를 통해 구역계확대 및 폭원확대 검토하고,이후 사업시행계획 수립시 교통영향평가서 심의상정 의뢰전우선 협의하겠음.	반영
	- 신설 공원의 북측과 서측 도로는 원활한 주차장 진출입과 보도 확보를 위해 12m이상 도로 확보 - 사업지주출입구 및 성대로와 접속하는 서측 도로구간은 회전교통류 처리 위한 적정 차로수 확보 위해 14m 이상 도로 확보	• 신설공원에 설치되는 주차장 제외로 현도로폭원으로계획하였음.□조합설립 후 주민동의를 통해 구역계및 폭원확대 검토추진 • (市)도시계획위원회 교통자문을 통해 적정한 도로구조를 계획하였음	추후 반영
○ 동작관악교육지원청, 서울상도초등학교, 서울상도유치원, 은혜유치원			
18	- 교육환경평가 대상에 해당하므로, 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육청 및 인근 학교와의 협의가 필요한 경우 참여 필요 - 사업 추진 시 공사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입·운행 제한 및 안전대책 마련 필요	• 「서울특별시교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」에따라 상도초등학교 일조량 시뮬레이션 결과, 교사 및 체육장의 2시간 이상 일조를 확보하여 기준 충족함 • 향후 사업시행계획 수립시반영하겠음. • 공사시교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생을 최소화하며, 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획에 반영하겠음	추후 반영
	- 교육환경평가서 제출·심의 필요하며, 건립 세대수및 건립 시기 등 변경 시 재협의 필요 - 착공 전 인근 학교 등하교시간대확인 및 협의 필수	• 향후 사업시행계획 수립시건립세대수 및 시기 등 변경에 따른 일체 협의사항에 대해 재협의 및 반영하겠음.	추후 반영
	- 공사 시 발생하는 비산먼지 등 감소대책 수립, 「환경정책기본법」,「소음·진동관리법」제21조 제2항에 따른 규제기준이 적합할 수 있도록 관리,「악취방지법」 따른 허용기준이 초과되지 않도록 모니터링,석면 해체·제거 시 비산되는 석면이 기준에 초과되지 않도록 매일 측정하여 모니터링 요청	• 공사시교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생을 최소화하며, 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획에 반영하겠음	추후 반영
	- 「교육환경평가서 작성 등에 관한 고시 제5조(평가서 작성방법 등)」에 의거 일조량에 관한 내용 포함 바람.	• 「서울특별시교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」에따라 상도초등학교 일조량 시뮬레이션 결과, 교사 및 체육장의 2시간 이상 일조를 확보하여 기준 충족함 • 향후 사업시행계획 수립시반영하겠음.	추후 반영
	- 공사 추진 시 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입·운행 제한 및 안전	• 공사시교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생을 최소화하며, 안전하고 편리하게 통학할	추후 반영

연번	의 견	조 치 계 획	비고
	대책 마련 요청 - 비산먼지, 소음 및 진동, 석면 등 저감계획 수립 필요	수 있도록 계획에 반영하겠음	
	- 원생의 안전을 고려한 공사추진 요청	• 공사시교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생을 최소화하며, 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획에 반영하겠음	추후 반영