주민공람용

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)

2024. 11.

강남구

CONTENTS

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 3
2 정비계획 결정도 ····· 48

Ⅱ. 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획 결정조서 ····· 51
2 지구단위계획 결정도 ····· 66

Ⅲ. 기초조사 조서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 69
2 토지 및 건축물조서 ····· 86

Ⅳ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 89
2 상위 및 관련계획 검토 ····· 92
3 현황 분석 ····· 102
4 계획의 기본구상 ····· 111
5 부문별 정비계획 ····· 115
6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 133

Ⅴ. 건축계획(안)

Ⅵ. 교통성 검토서

Ⅶ. 환경성 검토서

Ⅷ. 경관성 검토서

Ⅰ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

2 정비계획 결정도

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 주택의 노후화로 인한 주거환경의 개선필요
  - 안전진단을 통한 D등급 판정으로 인한 재건축 여건 형성
  - 상하수도 배관 및 내구재 노후화로 인한 전면 개보수 필요
- 도시기반시설의 정비 미흡
  - 단지내 주차공간이 매우 부족하여 보행환경 불량 및 오픈스페이스 부족

2) 계획의 목적

- 실행성 높은 노후 공동주택 재건축 계획 수립
- 주변 공동주택지와의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 주거지 조성
- 양재천의 공공성 증대와 수변공간 활성화

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 강남구 대치동 66번지
- 면적 : 47,659.0㎡ → 47,261.0㎡ (감 398.0㎡)

2) 시간적 범위

- 기 준 년 도 : 2023년
- 목 표 년 도 : 2029년

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 계획의 수립절차

기 초 조 사 (사업시행자)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용 현황 등	
정비계획(안) 작성 (사업시행자)	• 도시계획시설의 설치에 관한 계획 • 건축물에 관한 계획 등	(법 제9조)
정비계획의 입안 제안 (사업시행자 → 구청장)	• 주민동의 ½ 이상 및 토지면적 ½ 이상 동의	(법 제14조 및 서울시 도정기본계획)
관련부서 협의 및 검토		
주민의견청취	• 주민서면통보 및 주민설명회 • 공람(지자체 공보에 고시 및 30일 이상 공람)	(법 제15조제1항)
구 의회 의견청취		(법 제15조제2항)
시 도시계획위원회 심의		(법 제16조제1항)
정비구역 지정고시(시장)	• 정비구역 지정 · 정비계획 변경 · 지형도면 고시	(법 제16조제2항)
국토교통부 보고 (시장 → 장관)		(법 제16조제3항)

※ 법 제50조의2에 따라 정비사업 통합심의위원회 심의로 변경될 수 있음

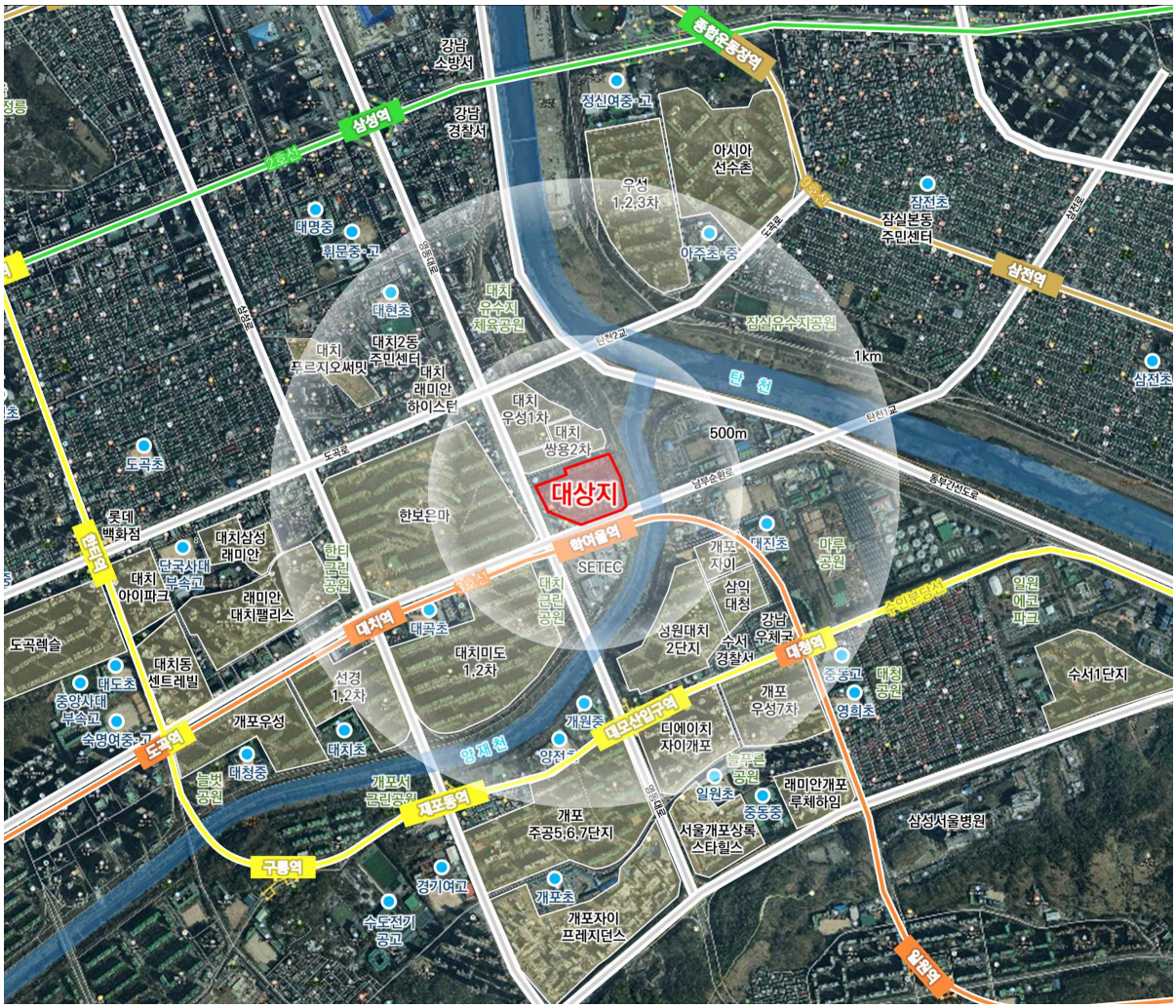
2) 추진절차

일 자	내 용
‘13. 10. 04	•대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시 (서울특별시 고시 제2013-325호)
‘16. 06. 09.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항)및 지형도면 고시 (강남구고시 제2016-79호)
‘18. 01.	•건축위원회 심의 완료
‘18. 06. 21.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항)및 지형도면 고시 (강남구고시 제2018-91호)
‘18. 10. 12.	•사업시행계획인가 고시 (강남구고시 제2018-150호)
‘21. 11. 25.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항)및 지형도면 고시 (강남구고시 제2021-203호)
‘24. 07. 01.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경 접수(조합 → 구)
‘24. 07. 05. ~ 09. 03.	•관련 기관(부서) 협의
‘24. 10. 25.	•관련 기관(부서) 협의의견에 대한 조치계획 제출(조합 → 구)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 위치도

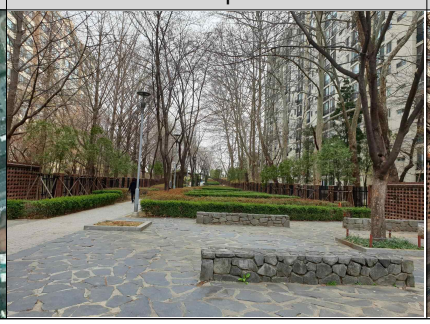


2) 현황 전경사진

Key-Map



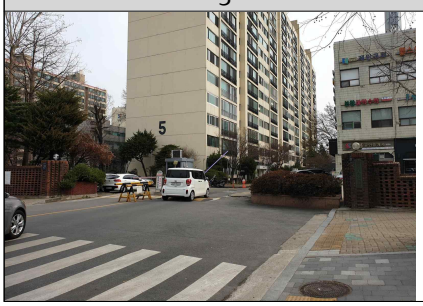
1



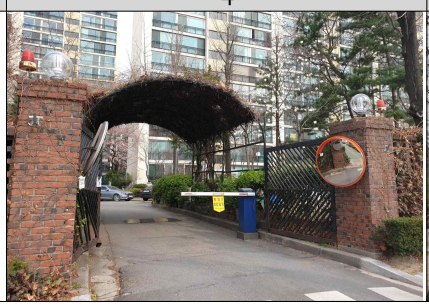
2



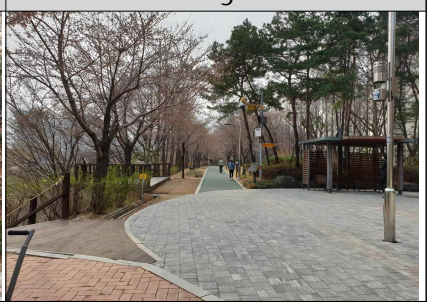
3



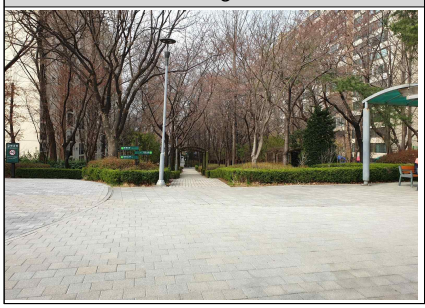
4



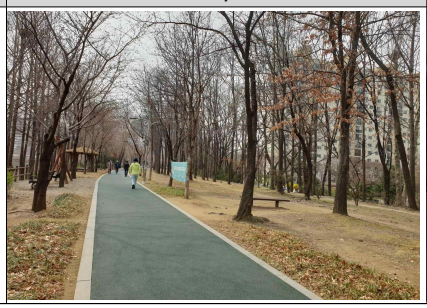
5



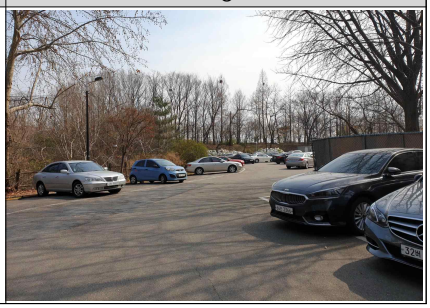
6



7



8



전경사진



나. 정비사업 구역 현황

<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><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역
: 47,261㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>서울시</td><td>강남구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>47,261</td><td>47,261</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별·허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</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>6</td><td>6</td><td>-</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>호수</td><td>51</td><td>42</td><td>-</td><td>42</td><td>42</td><td>-</td><td>9</td><td>9</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>630</td><td>406</td><td>224</td><td>2,115</td><td>1,363</td><td>752</td><td>690</td><td>690</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 거주가구 및 거주인구는 최초 구역지정(서울시 고시 제2013-325호(`13.10.04.)) 기준임

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후 · 불량비율 (노후 · 불량동수 /총 동수)	노후 · 불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.00%(6/6)	6	6	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	100.00%(6/6)	6	6	-	-
	기타 구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0%(6/6)	6	6	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	-	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%(6/6)	6	6	-	-
	'85. 6. 30 이전 (주거환경개선사업)	100.0%(6/6)	6	6	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0%(6/6)	6	6	-	-
	유 허 가	100.0%(6/6)	6	6	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

※ 안전진단 결과 D등급으로 노후·불량주택에 해당하는 것으로 판정 (2011.2.22. 강남구청 주택과)

■ 본 정비계획은 재건축으로 안전진단을 통한 노후불량 주택으로 판정되어 재건축 요건을 충족하였으므로 요건 판단 도면은 생략함

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
10.79	47,261.0	51	-	42	9	

3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100%	6동	6동	-

4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	1	47,261.0	-	-	-
일반토지	1	47,261.0	-	-	-
정비기반 시설토지	-	-	-	-	-

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

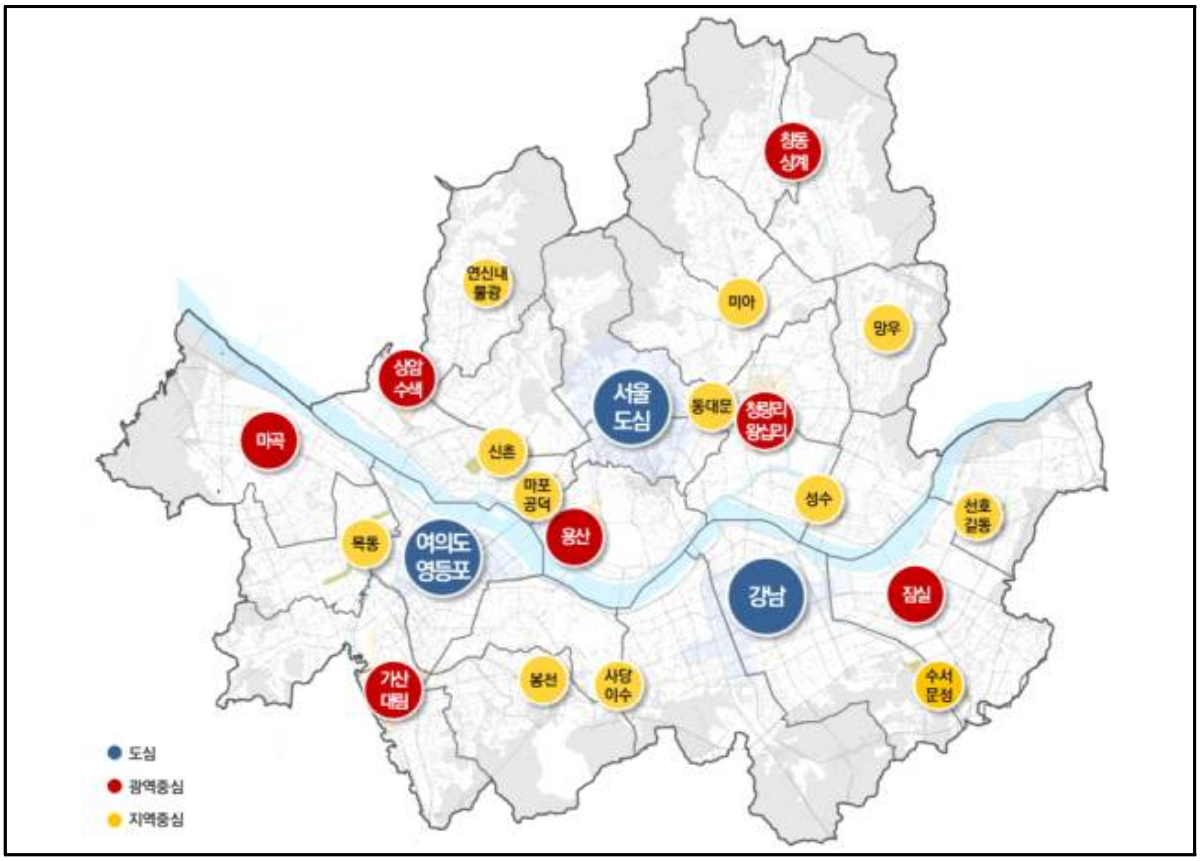
- 부문별 전략계획

부 문	목 표
주택·정비	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활를 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
경제·산업	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광산업 육성 • 공정한 경제환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
기후·환경	• 2050 탄소중립 시현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 조성 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
안전·방재	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
교통·물류	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
사회·문화	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역공동체 문화 장착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

- 중심지 체계

구 분	목 표
3 도심	• 서울도심 (국제문화교류중심지) • 영등포·여의도 (국제금융중심지) • 강남 (국제업무중심지)
7 광역중심	• 용산 • 마곡 • 청량리·왕십리 • 가산·대림 • 창동·창계 • 잠실 • 상암·수색
12 지역중심	• 도심권 : 동대문 • 동북권 : 성수, 망우, 미아 • 서북권 : 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕 • 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수 • 동남권 : 수서·문정, 천호·길동
53 지구중심 및 역세권	• 근린생활의 중심이 되는 지역에 지정하고 생활권계획에서 제시하는 지구중심 기능을 유지하되 지역 여건 변화와 서울시 정책 등에 따라 지구중심의 조정이 필요한 경우 향후 생활권계획 재정비 시 서울시와 협의를 거쳐 조정을 검토할 수 있다.

- 서울시 중심지 체계

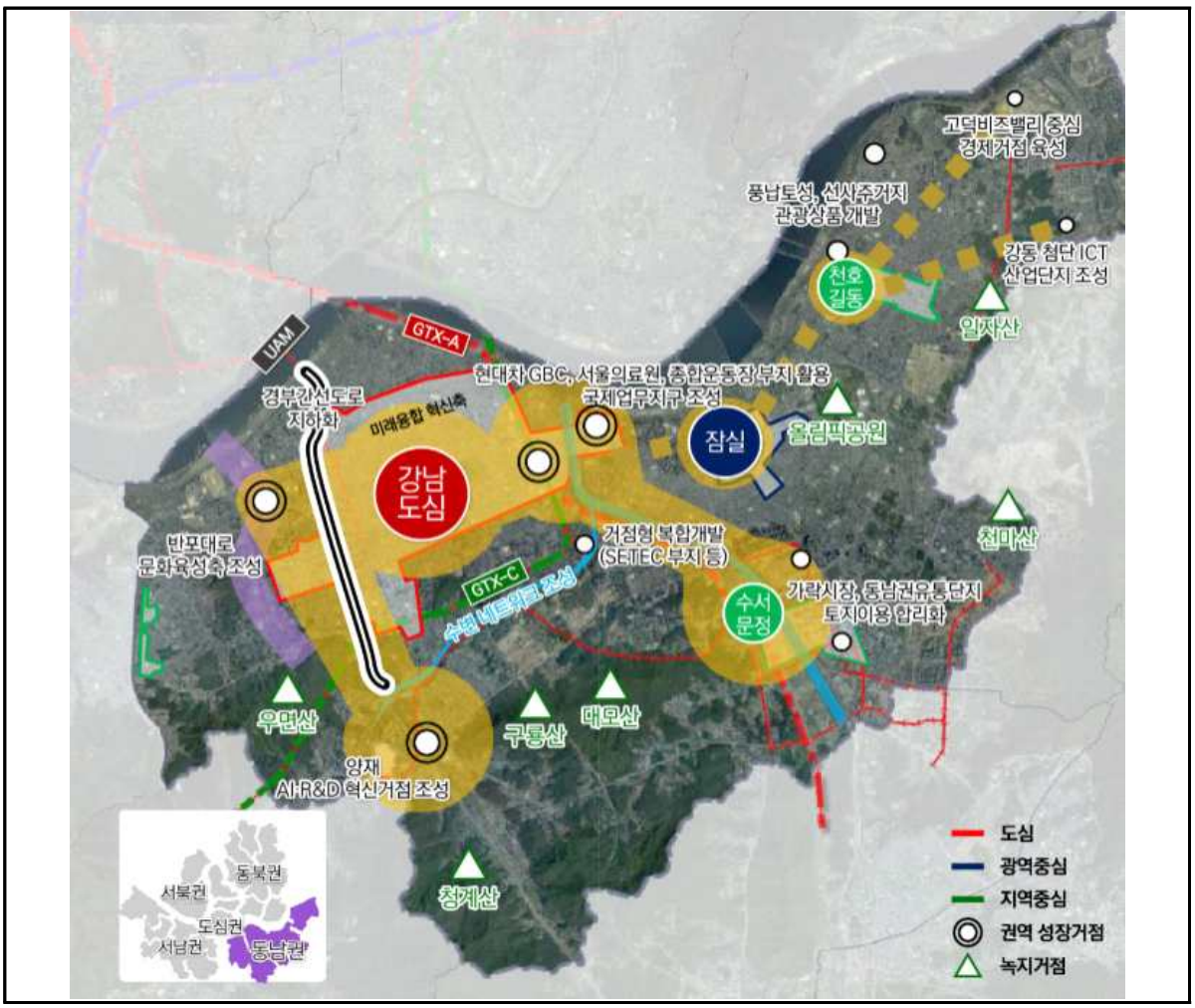


- 권역별 구상 (동남권)

■ 분야별 계획과제

분 야	과 제
도시공간	• 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실 광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정 지역중심, 신성장·R&D·물류 산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성 • 천호·길동 지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도 • 저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 • 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반시설	• 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충 • 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성 • 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역특화	• 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계

■ 발전 구상



2) 2030 서울생활권계획

- 생활권계획의 개념 · 성격 · 역할

구 분	내 용
개 념	• 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역 특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임. • 또한, 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함.
성 격	• 도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획 • 각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획 • 시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획
역 할	• 도시기본계획 내용을 생활권단위로 구체화·종합화 • 하위계획 및 관련계획에 대한 지침 제시 • 자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거 제시 • 주민 참여에 의한 상향식 계획

- 권역생활권의 구분

권역구분	면 적	인 구	자치구
도심권	56㎢	58만명	종로구, 중구, 용산구
동북권	171㎢	326만명	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	71㎢	122만명	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163㎢	317만명	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146㎢	218만명	서초구, **강남구**, 송파구, 강동구



- 지역생활권의 구분

권 역	자치구	지역생활권	권 역	자치구	지역생활권
도심권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운효자·사직, 혜화·이화, 창인·숭인	서남권 (33)	양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·황학		강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 발산, 염창, 공항·방화, 마곡
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남		구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지
동북권 (36)	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수		금천구 (3)	독산, 시흥, 가산
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장		영등포구 (5)	영등포, 당산, 여의도, 신길, 대림
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경		동작구 (5)	상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석
	중랑구 (3)	신내·망우, 면목, 중화·목동		관악구 (5)	난곡, 대학, 낙성대, 봉천, 신림
	성북구 (5)	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음	동남권 (22)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초
	강북구 (4)	수유, 미아, 번동, 삼각산		**강남구 (6)**	역삼·논현, 삼성, 압구정·청담, **대치·도곡,** 개포·일원, 수서·세곡
	도봉구 (5)	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학		송파구 (7)	가락, 석촌, 송파, 거여·마천, 잠실1, 잠실2, 문정
	노원구 (7)	노원, 월계, 공릉, 상계, 마들, 중계, 하계		강동구 (5)	천호·성내, 암사, 길동·둔촌, 명일·고덕, 강일·상일
서북권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색			
	서대문구 (4)	홍제, 충정, 신촌, 가좌			
	마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강			

3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

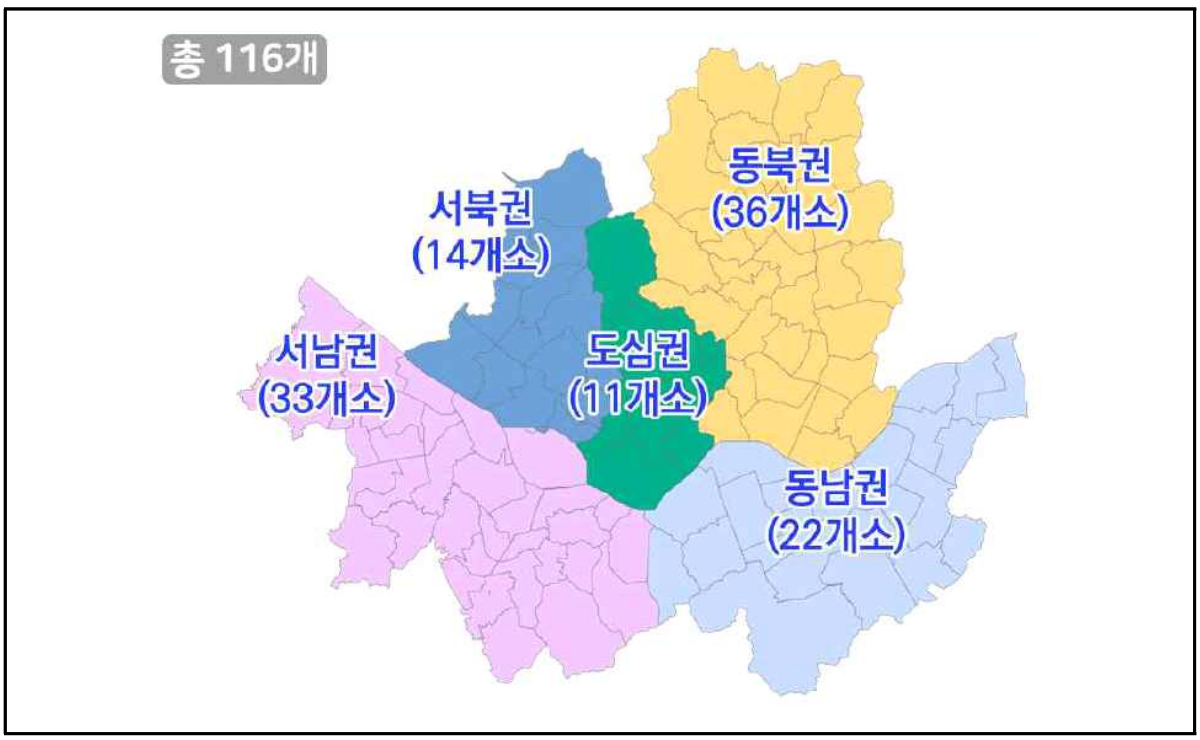
- 비전 및 목표

비 전	목 표
시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현	• 안정적 주택공급(시민 모두가 주거 걱정 없는 행복한 주거공간 마련) 1. 정비사업 사각지대 해소 2. 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 3. 신속한 정비사업 추진 체계 구축 4. 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운 2.0)
	• 주거공간 대개조(세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진) 1. 주변과 소통하는 열린단지 조성 2. 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용 3. 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 4. 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

- 주거생활권계획

- 정비사업 추진시 주거생활권계획 내용 준수
- 생활권별 주거지 관리방향, 정비사업 관리, 정비구역 해제 관리로 구성
- 현황분석을 통해 주거지 관리방향 설정

[2030 주거생활권계획]



라. 관련법규 검토

1) 「도시 및 주거환경정비법」 주요 내용

구 분	내 용
법 제1조 (목적)	• 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 · 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역을 말한다. • "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
법 제8조 (정비구역의 지정)	• 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. • 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	• 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라.셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역

구 분	내 용
법 제9조 및 시행령 제8조 (정비계획의 내용)	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 - 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
법 제12조 (재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)	• 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.

구 분	내 용
법 제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. - 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우
법 제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)	• 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. • 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
법 제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
법 제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	• 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. - 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 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

2) 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 주요 내용

구 분	내 용
조례 제1조 (목적)	• 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
조례 제2조 (정의)	• "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다. 가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물 대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다. 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다. 다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다. 라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다. 마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다. 바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다. • "과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다. • "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항 관련 별표 1 제1호 마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.
조례 제7조 (정비계획 입안 시 조사·확인 내용)	• 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 거주가구 및 세입자 현황 - 도시관리계획상 토지이용계획 현황 - 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 - 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 - 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) - 기존 수목의 현황 - 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 - 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 - 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 - 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등 소유자 의견

구 분	내 용
조례 제8조 (정비계획의 내용 등)	• 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획 - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
조례 제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. • 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. • 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. • 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. • 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.
조례 제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. • 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다. • 법 제101조의5 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. • 법 제101조의6 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 대상지 잠재력

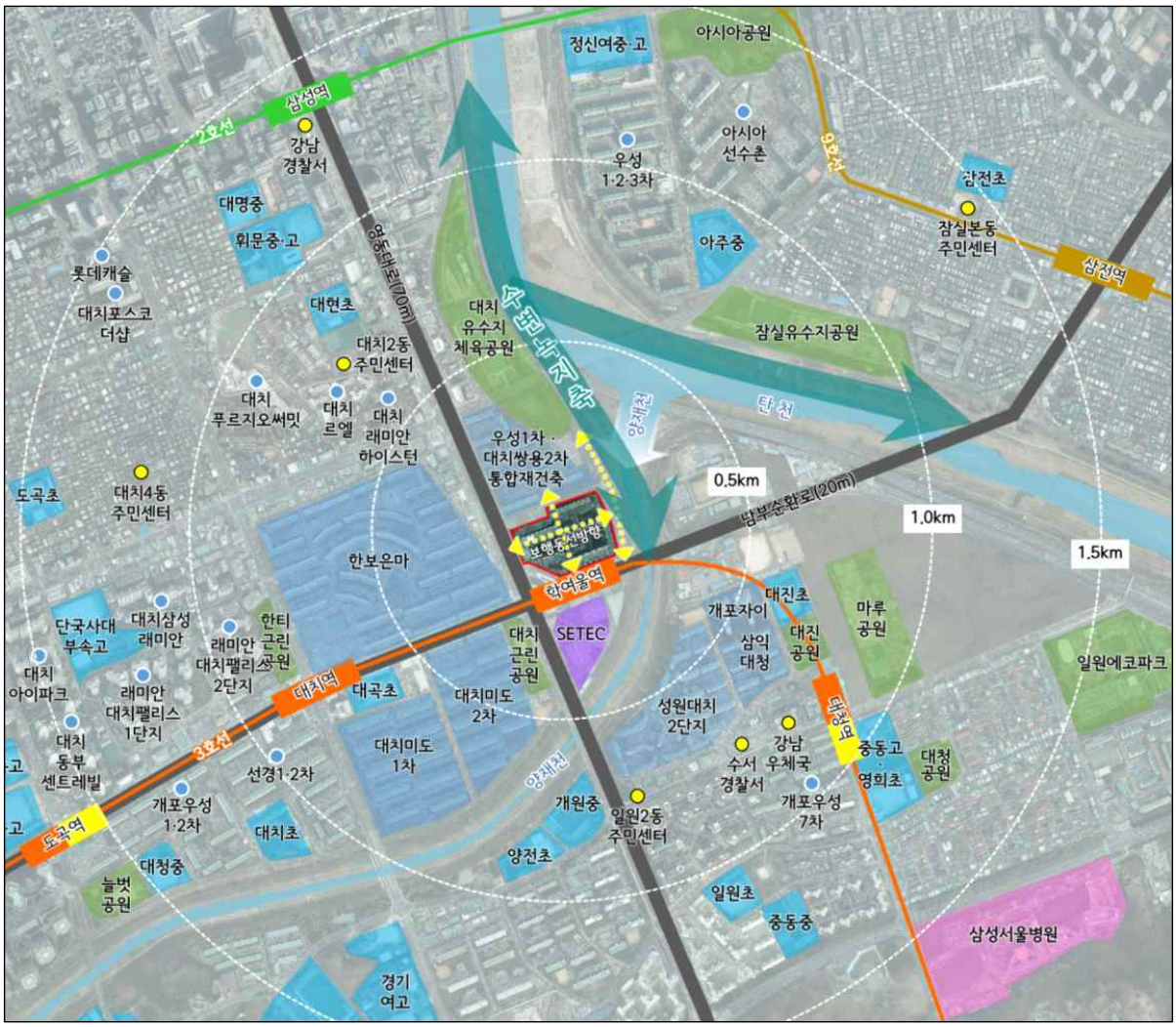
- 토지이용, 교통, 공원·녹지, 지형 등의 분석 결과, 높은 지역 여건으로 인한 개발 잠재력이 우수한 지역임

구 분	내 용
토지이용	• 인근 문화시설(SETEC) 입지 • 주변 개발계획으로 인해 대상지 개발압력 증대
교 통	• 영동대로·도곡로와 연계되는 도로망 형성 • 인근에 학여울역(3호선)과 연계되는 보행동선
공원·녹지	• 대치근린공원·대치유수지체육공원·양재천 등 자연자원 풍부
지 형	• 표고차가 거의 없는 지역으로 대부분 평탄한 지형

2) 개발전망 분석

요 소	개 발 전 망
토지이용	• 인근 문화시설(SETEC) 입지 • 주변 개발계획으로 인해 대상지 개발압력 증대
교 통	• 영동대로·도곡로와 연계되는 도로망 형성 • 인근에 학여울역(3호선)과 연계되는 보행동선
공원·녹지	• 대치근린공원·대치유수지체육공원·양재천 등 자연자원 풍부
지 형	• 표고차가 거의 없는 지역으로 대부분 평탄한 지형

3) 현황 종합 분석도



- 이 하 여 백 -

3. 계획의 기본구상

가. 기본 방향

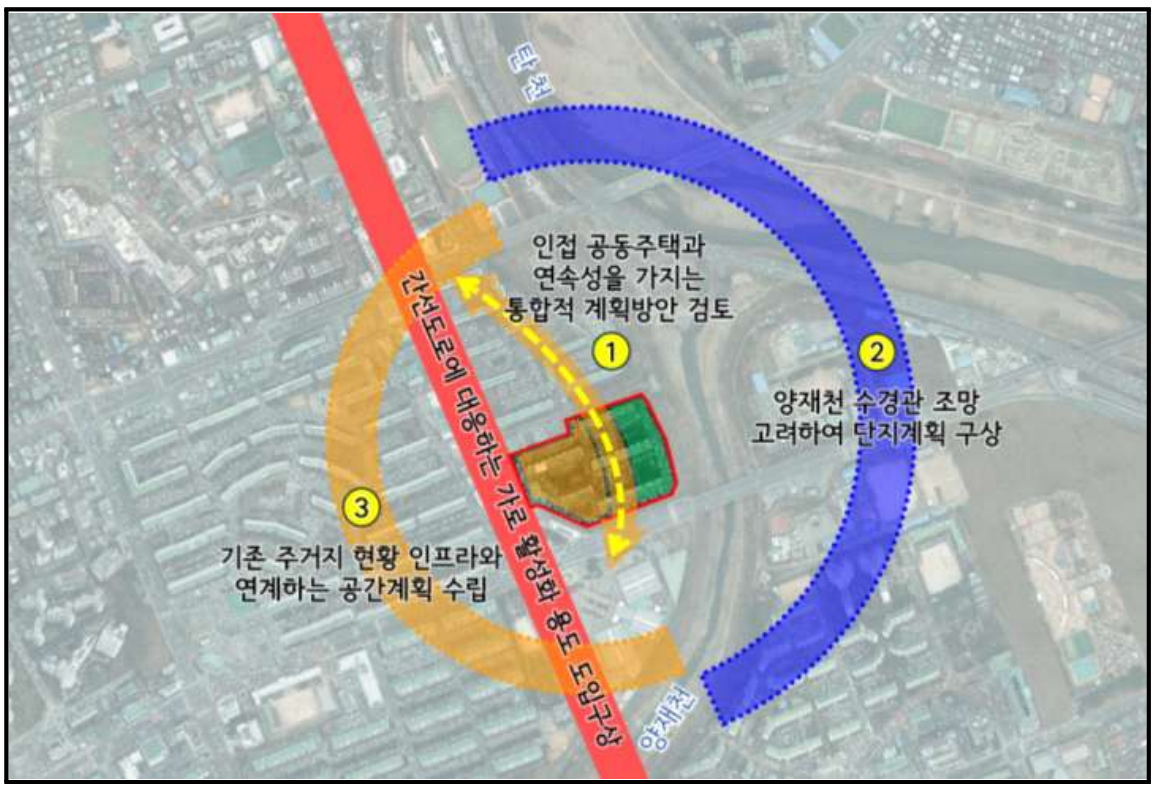
1) 계획의 목표

- 건축물 노후화에 따른 주거환경 정비
- 재건축계획 수립에 따른 공원, 녹지, 도로 등 기반시설의 합리적 계획
- 쾌적한 정주환경 조성을 위한 통합적 정비계획 수립

2) 계획의 방향

- 인접공동주택단지(대치쌍용2차아파트, 우성1차아파트)를 고려한 통합계획으로 합리적인 주거단지 개발방향 설정
  - 인접 공동주택단지도 재건축 시기가 도래함에 따라 향후 단지외부 공간, 공공공간 등에 대하여 합리적인 이용을 유도하기 위한 계획을 수립
- 양재천의 공공성 증대 및 수변공간 활성화
  - 수변공간과 소통하는 공간계획을 위하여 양재천 접근성을 높이는 계획을 수립
  - 수변 친화적 주거계획을 통하여 수변 경관 형성
- 주민과 공공의 협력을 통한 실효성 있는 정비계획 수립
  - 임대주택 및 국민주택규모 주택 도입을 통한 사회통합적(Social Mix) 주거단지 계획
  - 임대주택 도입에 따른 용적률 완화로 사업 실효성 제고

[정비계획 기본 구상도]



나. 주요 계획지표 설정

1) 계획의 인구

구 분	세대수	인구수	세대단위(인/세대)	비 고
현 황	630세대	1,254인	1.99인	현재 거주인구 산출
계 획	999세대	2,598인	2.6인	서울시 2025 평균가구원수
증 · 감	369세대	1,344인	-	-

2) 계획의 규모

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역 및 개발밀도 체계 준수
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 범위체계 적용

3) 주택 공급 지표 설정

- 공동주택의 노후화 및 주차공간부족으로 인한 주거환경의 개선 및 공공을 위한 적정한 기반시설 확보를 통한 정주환경 개선을 목적으로 하는 바,
- 기존 주민의 재정착과 재건축 사업을 원활히 실행할 수 있도록 적정 평형의 주택을 공급
- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부)에 따라 전용면적 85㎡이하의 주택을 전체 세대수의 60.2%이상, 전체연면적의 48.9%이상 확보하였으며, 이중 서울시 도시 및 주거환경정비 조례에서 정하는 국민주택규모 주택 확보비율(전용면적60㎡이하 20%이상)을 준수하기 위하여 60㎡ 이하의 국민주택규모 주택을 26.2% 확보하였음

다. 개발 기본구상

1) 토지이용구상

- 기본 방향

- 가로환경, 공공기여를 중심으로 정비기반시설 적정규모 및 위치 설정

- 토지이용구상

- 구역면적의 6.1%의 면적을 공원으로 확보
- 원활하고 안전한 접속을 위하여 영동대로 방면 3m 완화차로 확보 및 남부순환로 방면 3m 보도부속형 전면공지 조성

2) 교통 · 동선체계 구상

- 기본 방향

- 기존 도로망과 관련된 각종 조례 및 지침, 상위계획 등의 충분한 검토 및 분석을 통하여 합리적인 계획 수립
- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 및 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 적합하게 계획
- 정비구역의 규모와 계획인구 및 발생 교통량 등을 종합적으로 고려하여 계획 수립
- 도로의 단절 및 중복 등을 방지하여 차량 및 보행교통이 우회하거나 소통에 영향을 미치지 않도록 계획
- 차량동선과 분리된 보행동선체계를 설정하여 지상부에 쾌적한 보행공간 조성
- 대상지 개발에 따른 통행 차량과 주변 지역의 교통처리 효율성 제고로 가로변 교통저해요소 최소화

- 교통 · 동선체계 구상

- 차량 진출입구는 대상지 북측 교차로와 연계하여 공동주택 및 부대복리시설 진입이 가능한 진출입구 1개소 설치, 남측 우회전 진입 및 진출이 가능한 공동주택 전용 진출입구 1개소 설치
- 영동대로 50길은 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(`17.6 차로운영계획 반영), 거주자주차면 12면 삭제 및 이면도로 → 왕복 4차로 계획
- 단지내 차량 동선은 지하화를 통한 보차분리로 쾌적하고 안전한 보행공간 조성

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 현재의 개발 현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도 계획 수립
- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 주변 지역의 개발밀도 추세와 경관적 조화 고려

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

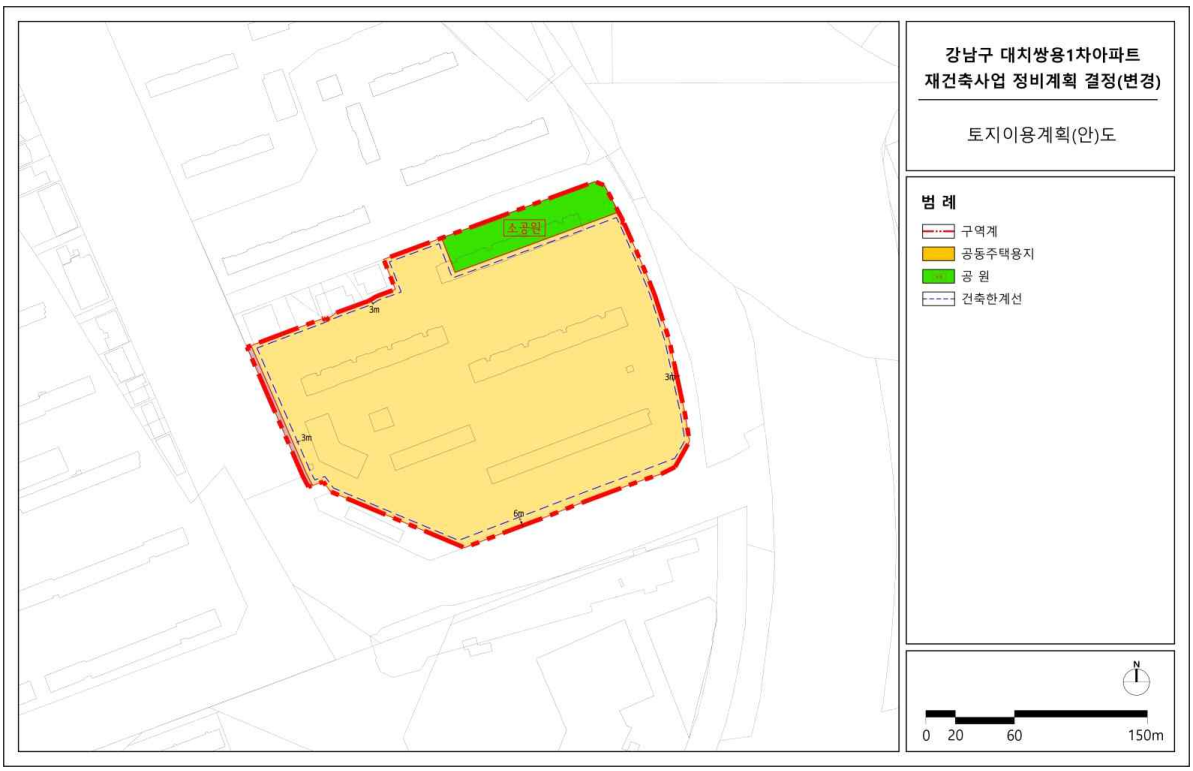
구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역	서울시 강남구 대치동 66번지 일대	47,659.0	사회복지시설 (어린이집) 제척
변경		서울시 강남구 대치동 66번지	47,261.0	
시행방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**	**비고**
도시정비법 제74조에 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정(변경) 일로부터 4년 이내	대치쌍용1차아파트 재건축정비사업조합	기존 세대수 : 630세대 계획 세대수 : 999세대 증) 369세대	-

다. 토지이용에 관한 계획

- 구역면적의 6.1%의 면적을 공원으로 확보
- 영동대로 방면으로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 3m 확보

구 분		면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	• 공공보행통로 삭제
정비기반시설 등	소 계	4,090.0	감) 879.8	3,210.2	6.8	
	도 로	792.0	감) 481.8	310.2	0.7	• 남부순환로변 완화차로 삭제 (보도부속형 전면공지로 대체)
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	• 공원 위치 및 형태 변경
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	• 사회복지시설(어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	
	획 지1	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	

[토지이용계획(안)도]



라. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

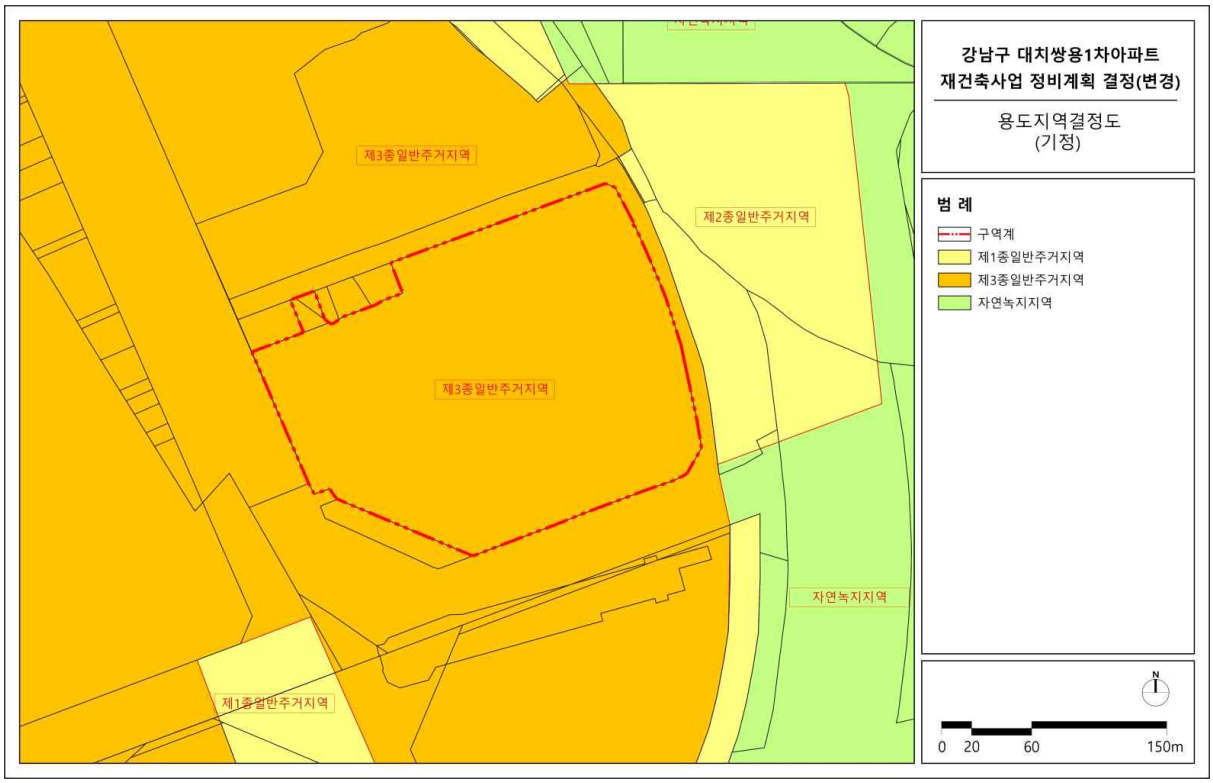
구 분		면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	사회복지시설 (어린이집) 제척
주거 지역	제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

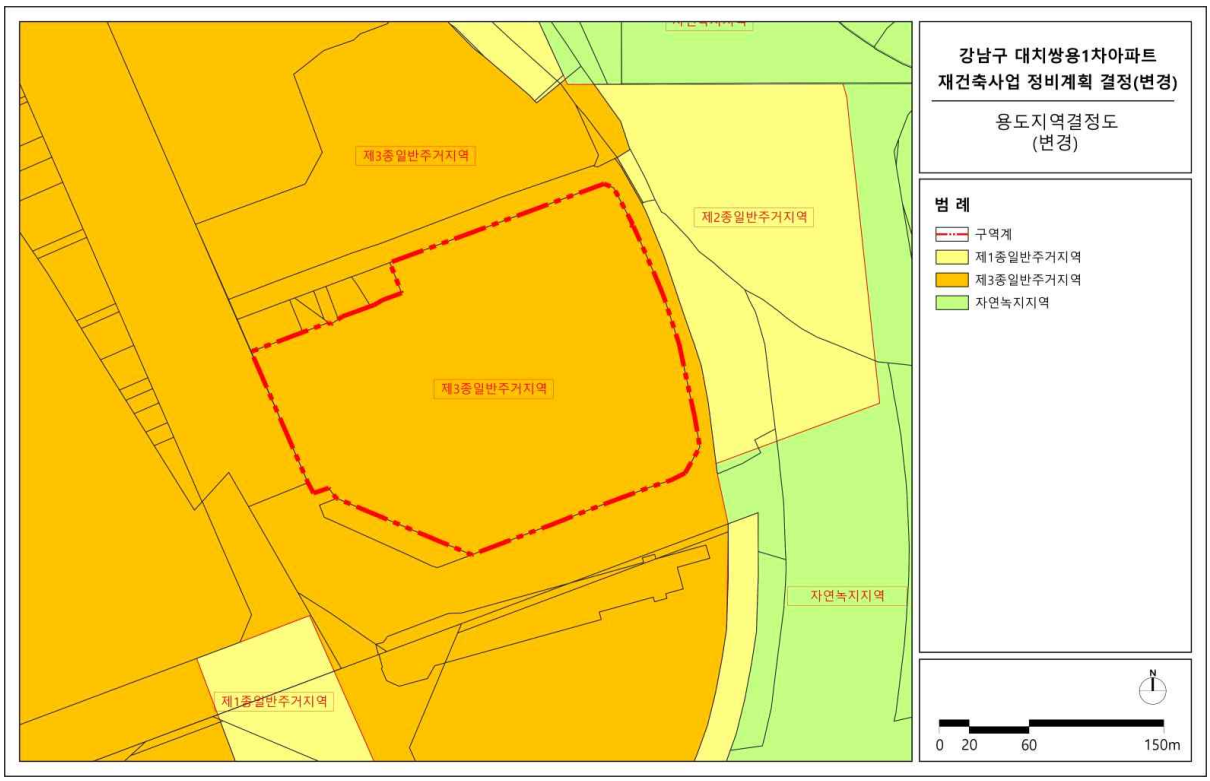
2) 용도지구 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



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

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교 남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차전용도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차전용도로	'69.8.7 (건고 503)	

※ 연장 항목의 ( )안은 대상지 연접부 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결 정 사 유
광로 3-19	광로 3-19	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

■ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
변경	소공원	• 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음)	• 영동대로50길변 산책로 및 연접한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

3) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	사회복지시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

■ 사회복지시설 변경 사유서

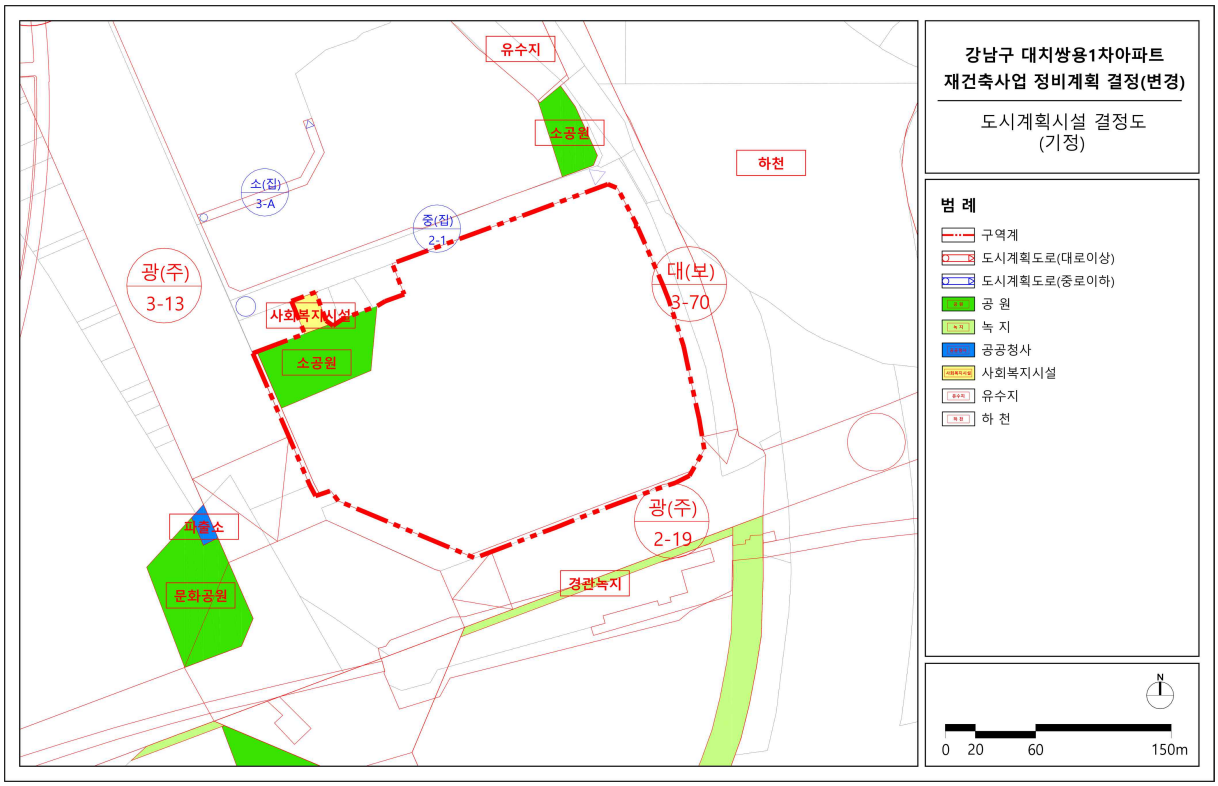
구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
폐지	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡	• 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척

■ 건축물 기부채납 환산면적(기정)

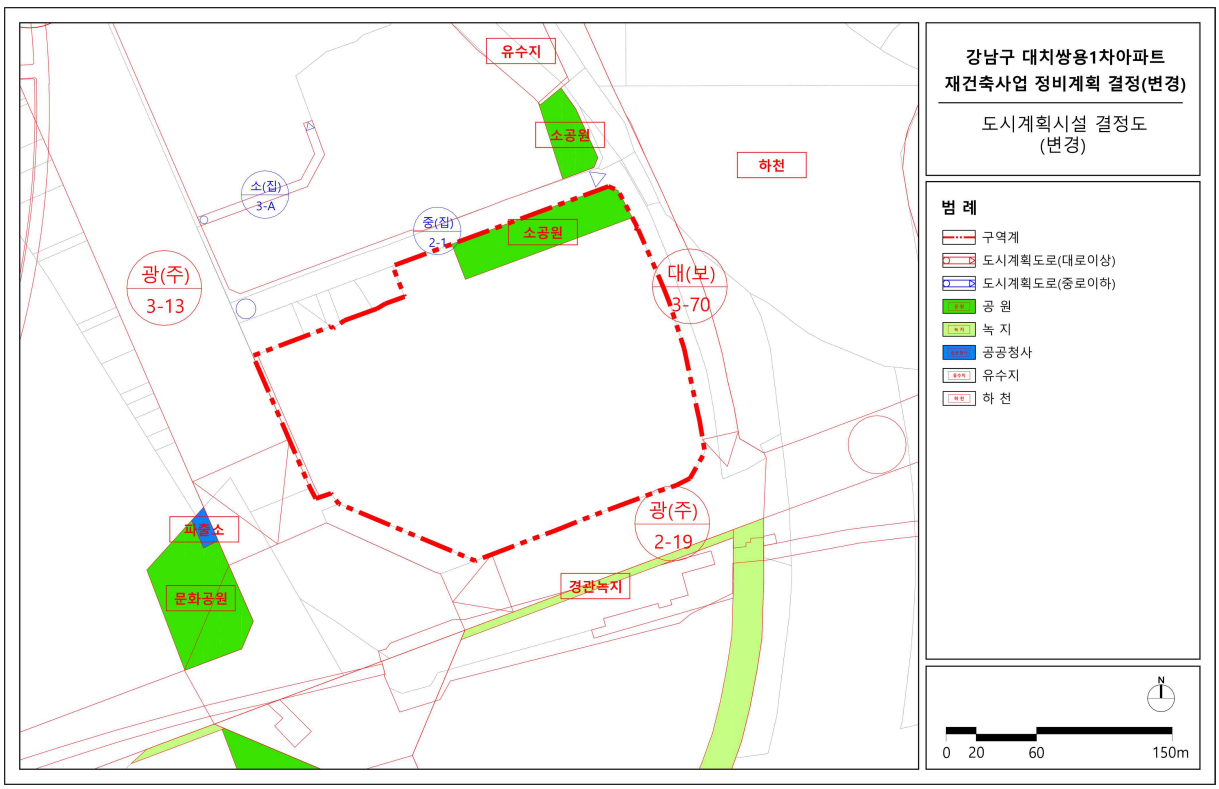
구 분		내 용	비 고
어린이집 설치비용 산정	① 연면적	710㎡	-
	② 표준건축비	1,664,000원/㎡	국토해양부고시 제2012-974호
	③ 보육시설 설치비용(①×②)	1,181,440,000원	-
부지가액 산정	④ 개별공시지가	9,900,000원/㎡	2013년 1월 평균공시지가 적용
	⑤ 부지가액	19,800,000원/㎡	개별공시지가 × 2
▷ 시설비용 환산부지면적	⑥ 보육시설설치비용/부지가액 (③/⑤)	59.67㎡	-
▷ 시설설치 대지면적	⑦ 대지동 59-6, 62-12	398.0㎡	매입 후 기부채납
▷ 순부담 인정	⑥ + ⑦	457.7㎡	-

■ 건축물 기부채납 환산면적(변경) : 정비구역 제척에 따른 건축물 기부채납 계획 삭제

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



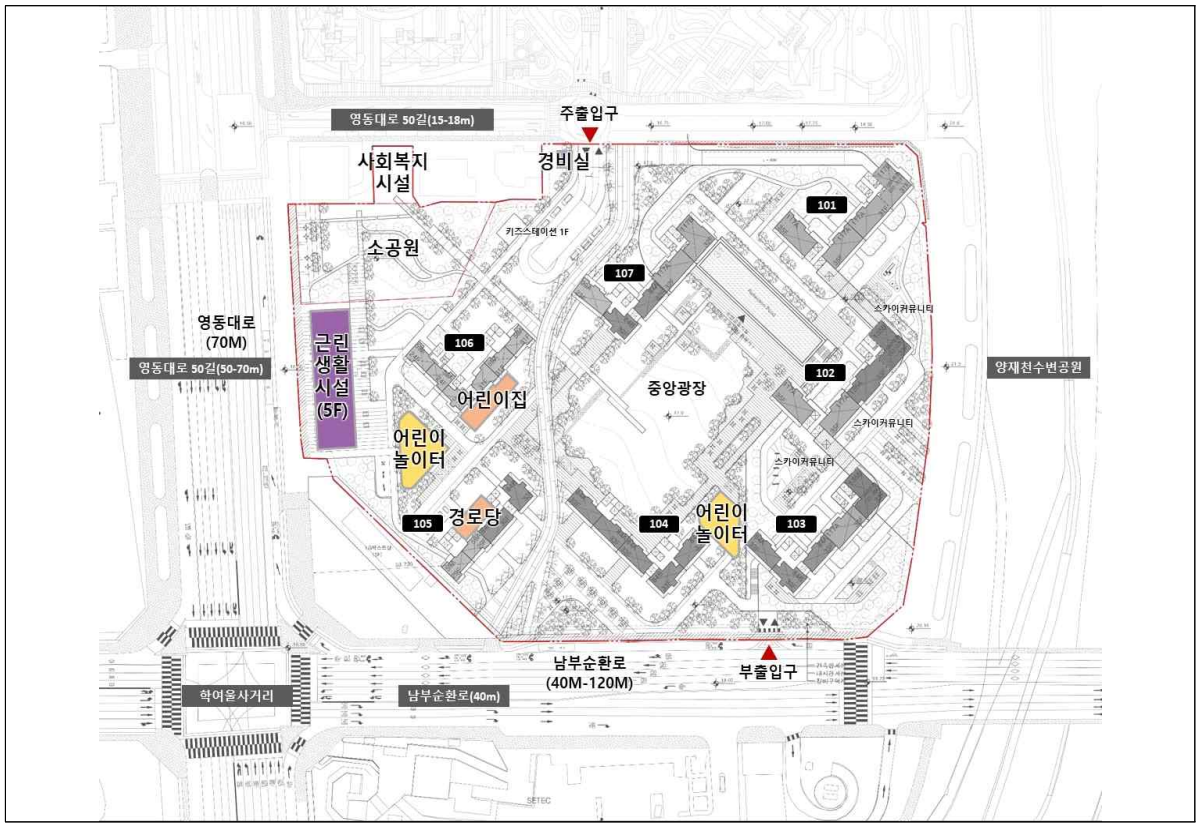
바. 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

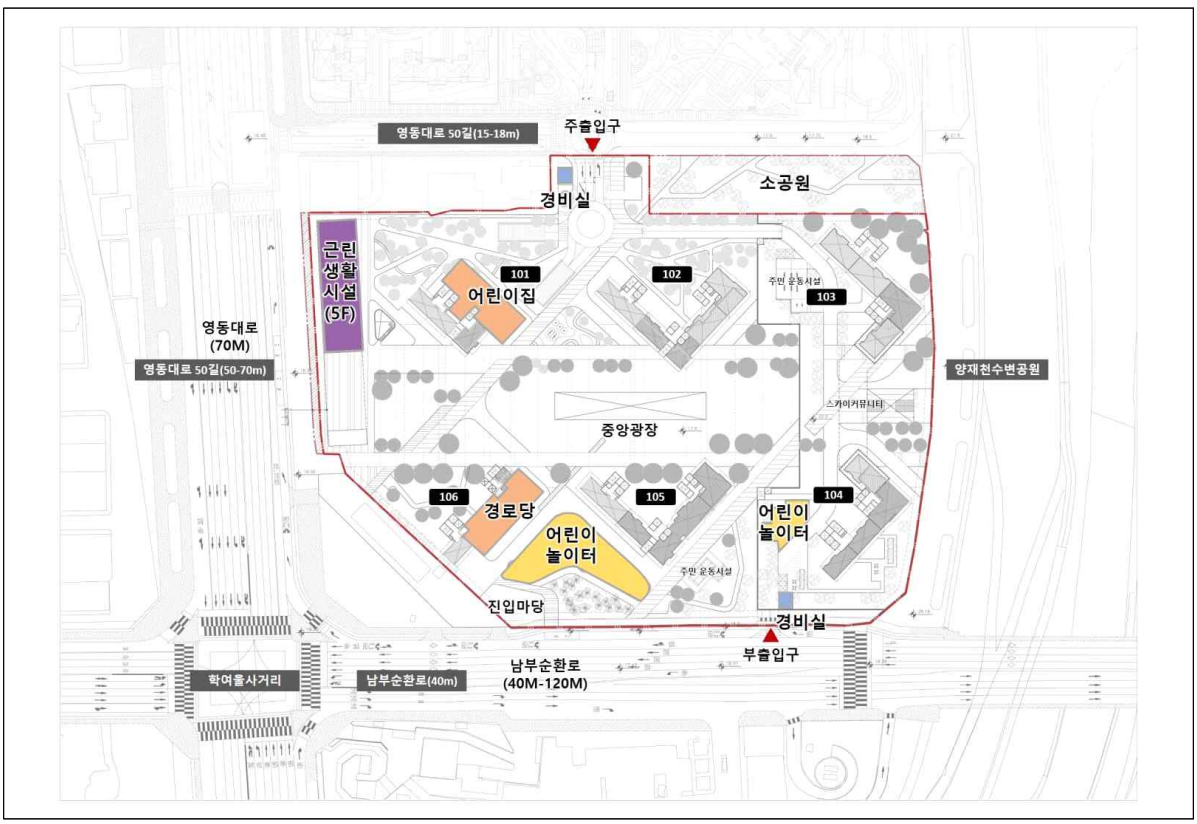
구 분	시설의 종류		위치	법정설치기준		면 적(㎡)			비 고
				기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동이용시설	주민공동이용시설 총량제		세대수 x 2.5㎡ x 1.25		3,121.8	6,492.4	증) 1,173.7	7,666.1	
	주민공동시설	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500세대 이상 1,000세대 미만)	330.0	300.0	증) 30.0	330.0	
		어린이집			330.0	380.0	증) 120.0	500.0	
		작은도서관			158.0	186.4	-	186.4	
		주민공동시설		-	-	5,326.0	증) 448.3	5,774.3	
		다함께돌봄센터		전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	-	증) 200.0	200.0	
		어린이놀이터		200㎡ + 세대당 0.1㎡	299.9	300.0	-	300.0	
	주민운동시설(실외)			-	-	-	증) 375.3	375.3	
	관리사무소			10㎡ + (세대수-50) x 0.05㎡	57.4	286.3	증) 216.8	503.1	
	경비실			-	-	100.0	-	100.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음.

[공동이용시설 설치계획 (기정)]



[공동이용시설 설치계획 (변경)]



2) 「서울특별시 주택 조례」에서 정하고 있는 주민공동시설

제8조의 4(주민공동시설)
① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25 2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25 ② 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다. ③ 1,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제4항에 따른 주민공동시설에 다음 각 호의 시설을 포함할 수 있다. 1. 재가노인복지시설(단, 「노인복지법」제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다.) 2. 장애인복지시설(단, 「장애인복지법」제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다.)

사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역	47,659.0	획 지	43,569.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	사회복지시설 (어린이집)제척
변 경		47,261.0		44,050.8	대치동 66번지						

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- Ⅱ. 지구단위계획 결정(안) 참조

자. 건축물에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">결 정
구 분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(층/m)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>예정
법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기 정</td><td rowspan="3">대치쌍용
1차아파트
재건축
정비구역</td><td rowspan="2">47,659.0</td><td>획지1</td><td>43,569.0</td><td>대치동
66번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>30
이하</td><td>250.0
이하</td><td>299.9
이하</td><td>최고35층
/110m 이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>398.0</td><td>대치동
59-6, 62-12</td><td>사회복지시설</td><td colspan="4">관련법령에 따름</td></tr>
<tr><td>변 경</td><td>47,261.0</td><td>획지1</td><td>44,050.8</td><td>대치동
66번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>250.0
이하</td><td>299.9
이하</td><td>최고49층
/175m 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설 비율</td><td>기 정</td><td colspan="8">• 주택공급계획 : 공동주택 999세대
(국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대)
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대 수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>999</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>223</td><td>22.3</td><td>임대 132세대 포함</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>377</td><td>37.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>399</td><td>40.0</td><td>-</td></tr>
</table>
- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율: 세대수의 60.0%</td></tr>
<tr><td>변 경</td><td colspan="8">• 주택공급계획 : 공동주택 999세대
(국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대)
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대 수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>999</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>262</td><td>26.2</td><td>임대 132세대 포함</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>340</td><td>34.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>397</td><td>39.8</td><td>-</td></tr>
</table>
- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율: 세대수의 60.2%</td></tr>
</table>

건축물의 건축선 등에 관한 계획	기 정	• 남부순환로변 : 건축한계선 3m • 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 대로3-70변 : 건축한계선 3m
	변 경	• 남부순환로변 : 건축한계선 6m • 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 대로3-70변 : 건축한계선 3m
기타사항에 관한 계획	기 정	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 남부순화로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
	변 경	• 건축선 후퇴공지 - 남부순환로변 건축선 6m, 그 외(영동대로, 영동대로50길변, 대로3-70변) 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함
심의완화사항	기 정	• 허용용적률 인센티브 - 지속가능형 건축구조 : 7%, 우수디자인 : 5%, 친환경 신재생에너지 : 2% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)
	변 경	• 허용용적률 인센티브 - 열린단지 : 5%, 수변친화 공간조성 : 5%, 돌봄시설 4.5%, 층간소음 해소(2등급) : 3%) • 상한용적률 인센티브 - 친환경 건축물(에너지효율 1+) : 1.5% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)

※ 건축한계선 및 전면공지 등 선형은 관련 도면 참고

■ 용적률 계획

◦ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="2">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td>47,659.0㎡</td><td>43,569.0㎡</td><td>4,090.0㎡</td><td>59.67㎡</td><td>398.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• (계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 4,090.00㎡ + 59.67㎡ - 0㎡ = 4,149.67㎡
※ 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지속가능형
건축구조</td><td>▸무량판 구조</td><td>7%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>친환경
신재생에너지</td><td>▸신재생에너지
(건축비의 1% 이상) 소계</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>14%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%
</td></tr>
<tr><td>정비계획(상한)
용적률</td><td colspan="6">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 정비계획용적률 : 250.0% 이하
= 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α
= 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04% > 250.0%이하 적용
* α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적
= 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954
▻ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

$$\text{• 순부담률} = \frac{\text{순부담면적}}{\text{구역면적}} = \frac{4,149.67}{47,659.00} = 8.71\%$$

◦ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="2">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td></td><td>47,261.0㎡</td><td>44,050.8㎡</td><td>3,210.2㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• (계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 3,210.20㎡ + 0㎡ - 0㎡ = 3,210.2㎡</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">열린단지</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">수변친화 공간조성</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">돌봄시설</td><td>4.5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>2등급</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>17.5%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(17.5%) = 227.5%
</td></tr>
<tr><td>정비계획(상한)
용적률</td><td colspan="6">
• 정비계획용적률 : 250.0% 이하
① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
= 허용용적률 × {(1 + 1.3 x 가중치 x α(토지)) + (0.7 x α(건축물 · 현금))
= 227.5 × (1 + 1.3 × 1 × 0.07287) = 249.05%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률
= 210% / 210% = 1</td></tr>
<tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287</td></tr>
<tr><td>α(건축물 · 현금)</td><td>해당없음</td></tr>
</table>
② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>친환경 건축물</td><td>에너지효율 1+</td><td>1.5%</td><td>-</td></tr>
</table>
▶ 정비계획용적률
= ① + ② = 249.05% +1.5% = 250.55% > 250.0%이하 적용
</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

• 순부담률 = $\frac{\text{순부담면적}}{\text{구역면적}} = \frac{3,210.20}{47,261.00} =$ 6.79%

차. 교통 및 동선처리계획

구 분	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	• 대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영 - 주출입구 회전교차로 반영 • 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립 - 영동대로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 103.0m - 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m • 영동대로 50길 차로운영방안 재수립 - 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영 - 거주자주차면 12면 삭제 - 이면도로 → 왕복 4차로 • 남부순환로 학여울역사거리 일원터널 방면 좌회전 대기차로 추가 확보 - 폭 3.0m, 길이 82.0m(테이퍼 24.0m 포함) • 영동대로 사업지측 1차로 추가 확보 : 폭 3.0m, 길이 156.0m • 영동대로 사업지 진입을 위한 좌회전 대기차로 추가 확보 - 폭 3.0m, 길이 78.0m(테이퍼 12.0m 포함)
진출입 동선	• 사업지 진출입차량 진출입구 및 동선계획 수립 - 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설) - 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택) • 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드랍죤 설치 - 보호자 대기공간 설치 • 사업지 남측 남부순화로변 가감속차로 설치 - 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함) • 주요지점 가각부 회전반경 확보 : R = 8.0m
대중교통 및 보행	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 - 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소) - 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치 • 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(남측으로 50m 이동) • 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(서측으로 25m 이동) • 사업지 주변도로 자전거도로 및 자전거우선도로 설치 - 영동대로 자전거도로 설치 폭 : 1.5m, 길이 195.0m - 남부순환로 자전거도로 위치 변경 : 폭 1.2m, 길이 265.0m - 영동대로 50길 자전거우선도로 신설 : 길이 110.0m • 학여울역사거리 LG베스트샵 앞 자전거도로 연장 및 자전거 횡단도 설치 • 남북측 공공보행통로 설치
주차시설	• 법정주차대수 : 1,361대(공동주택 1,316대, 근린생활시설 45대) • 주차수요(2030년) : 1,374대(공동주택 1,324대, 근린생활시설 50대) • 계획주차대수 : 2,087대(공동주택 1,831대, 근린생활시설 70대) - 법정주차대비 153.34% - 수요대비 : 151.89% - 세대당 2.09대 확보 • 공동주택과 근린생활시설 분리 : 지하주차장 내 차단기로 분리, 주차안내표지판 설치
교통안전 및 기타	• 차량출입구 주차차단기 인터폰 설치 • 비상차량 진출입부 탈착식 볼라드 설치 • 영동대로 50길 차로규제봉 설치 • 남부순환로 차로규제봉 및 무단방지휀스 설치 • 영동대로50길 불법주정차 방지를 위한 단속용 CCTV 및 가드휀스 설치, 불법주정차금지구역 지정 • 주차장 램프부 경고등 설치 • 차량운전자 시거 불량지점 반사경 설치 • 교통안전시설물은 공사전 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 완료 후 설치

※ 교통성검토서 및 교통처리계획도 참고

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태	• 해당사항 없음	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
	교 통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	계 획 내 용	비 고
대상지와 인접한 교육시설은 없으며 가장 가까운 대진초교가 약 350m 떨어져있음	• 대상지내 내부에 학생들의 안전한 통학로 확보를 위해 단지 중앙부에 보행가로 조성 • 추후 교통영향평가 시 안전하고 원활한 통학로 확보를 위한 교통처리계획 수립 • 정비사업 시행을 위한 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등을 억제	

파. 정비구역을 분할 · 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황 (변경없음)

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유 허 가	무 허 가
6	5	1	6	6	-

■ 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구 수			구역내 거주 인구 수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	630	630	406	224	2,115	1,363	752	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	630	630	406	224	2,115	1,363	752	-

※ 대치2동 사무소의 거주인구 및 거주가구 현황자료(2012.5.7.)와 강남구청 과세대장(2011.7)을 활용하여 인구수를 산정하였음

■ 규모별·유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소 계	아파트	연립	다세대	기 타
합 계		631	630	630	-	-	1
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-
85㎡이하		-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	631	630	630	-	-	1
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	631	630	630	-	-	1

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 기타 등은 건축물 면적으로 작성

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분 (전용면적)		계	분 양	국민주택규모 주택	비 고
합 계		999	867	132	
85㎡ 이하	60㎡ 이하	262	130	132	
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	340	340	-	
85㎡ 초과		397	397	-	

거. 세입자 주거대책

○ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지들의 취득 및 보상에 관한 법률 준용하여 보상하도록 함

○ 주거 이전비 보상

• 관련 근거

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 재54조(주거이전비의 보상)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)

• 주거 이전비 지급 기준

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거 이전비 보상

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED 설계 적용

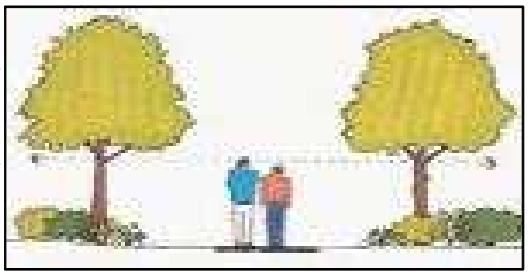
○ 범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

2) 적용 내용

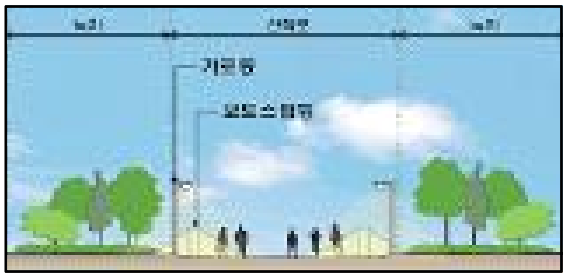
○ 도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보

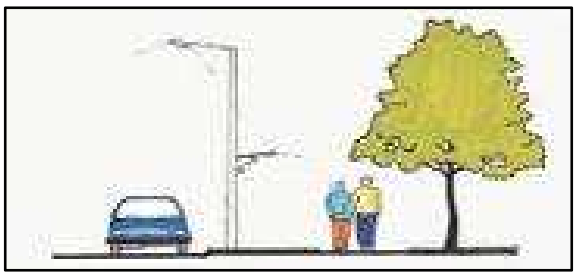
- 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 내부가 관찰 가능하도록 조성 등



○ 도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용

- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
- 가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤거리를 걸을 수 거리 조성





○ 고립지역 및 사각지대 개선

- 단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계
- 안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치

○ 동 주출입구 쾌적한 설계

- 출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계

○ 지하주차장 설계

- 여성우선 주차구획 설치
- CCTV설치하여 안전한 공간 조성
- 조명의 적정조도 확보

○ 보행자 도로

- 경사로는 미끄럼방지재 설치
- 통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분 가 구		면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기 정	1	43,569.0	대치동 66번지	43,569.0	공동주택용지
변 경	1	44,050.8	대치동 66번지	44,050.8	공동주택용지

러. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td>• 299.90% 이하 (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td>• 250.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td>• 299.90% - 250.00% = 49.90%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td>• 49.90% × 50% = 24.95%
• 44,050.8㎡ × 24.95% = 10,990.67㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td>• 10,990.67㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">국민주택규모 주택 확보계획 (건축위원회 심의에서 최종결정)</td><td>
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>59.92㎡</td><td>83.27㎡</td><td>132세대</td><td>10,991.64㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>132세대</td><td>10,991.64㎡</td><td>> 10,990.67㎡</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

버. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
자연환경	생태면적율	30%	○	· 생태면적율 30% 이상 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 등 적용하여 30% 이상으로 계획
	녹지네트워크	녹지평가지표1	○	· 녹지면적II, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III녹지평가지표 I등급만족	· 주변지역 소공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지조성, 보행환경 개선
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 옹벽 발생 없음	· 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	○	· 절,성토고 발생안함 · 불투수성포장비율 70%~90%	· 녹지확보 및 투수성 포장재료 사용
	비오톱	5등급	○	· 비오톱유형 3등급, 개별비오톱 평가 제외등급으로 조사됨	· 현재의 비오톱유형 및 보전가치의 변동이 최소화 되도록 계획
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	· 북측 방향으로 주거시설 및 상가 시설지 위치	· 기 시가화지역으로 주변 주거지역에 대한 일조 영향이 다소 있음 · 건축법에 의한 건축물의 높이제한규정 등을 준수하여 최대한 확보
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주변 하천에서 불어오는 찬바람이 불어옴 · 서북서풍의평균풍속2.3m/sec (서울기준)	· 찬바람 및 풍향을 고려한 건축물 배치, 층고, 입면적 등을 고려
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부조사	· 에너지절약형 설비기기 도입
	경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화	· 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호필요	· 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹지율 35%	○	· 도로 및 보행자도로의 녹시율35% 이상 확보계획	· 가로수 식재, 녹도설치, 벽면녹화 적용
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 소공원,오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성 · 건축시 대상지 주변 수변녹지와 연계
	보행친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	· 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 일부구간 보행전용도로 설치 (공공보행통로, 산책로 포함) · 보행공간은 친환경 재료를 이용 조성
추가	대기질		○	· 비산먼지발생에 의한 영향 · 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	· 방진망 설치, 공사장 살수계획 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)		○	· 공사시 토사유출 · 운영시 오수발생	· 강우시 공사억제, 비닐덮개 설치·기존시 하수관로에 연계처리
	폐기물		○	· 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 · 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	· 건설폐기물 전량 위탁처리·분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동		○	· 공사시 투입장비에 의한 소음발생 · 운영시 교통소음발생	· 가설 방음 판넬 설치·녹지공간조성

※ 환경성검토서 참고

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연 번	수 종	본 수	활용계획	비 고
1	메타세콰이어	288본	• 단지조경 및 공원	-
2	목련	44본	• 단지조경 및 공원	-
3	단풍	180본	• 단지조경 및 공원	-
4	플라타너스	324본	• 단지조경 및 공원	-
5	침엽수	346본	• 단지조경 및 공원	-
6	기타	50본	• 단지조경 및 공원	-

어. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수		거주 가구수			거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	630	630	406	224	2,115	1,363	752	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	630	630	406	224	2,115	1,363	752	-

2) 계획 가구수 및 인구수

구 분	계 획		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	
계	999	2,598	
60㎡ 이하	262	681	
60㎡ ~ 85㎡	340	884	
85㎡ 초과	397	1,033	

※ 계획 인구수는 서울시 2025 평균가구원수 2.6인 적용

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

터. 정비계획 결정도

- 별도 첨부

5. 소요 사업비 추정

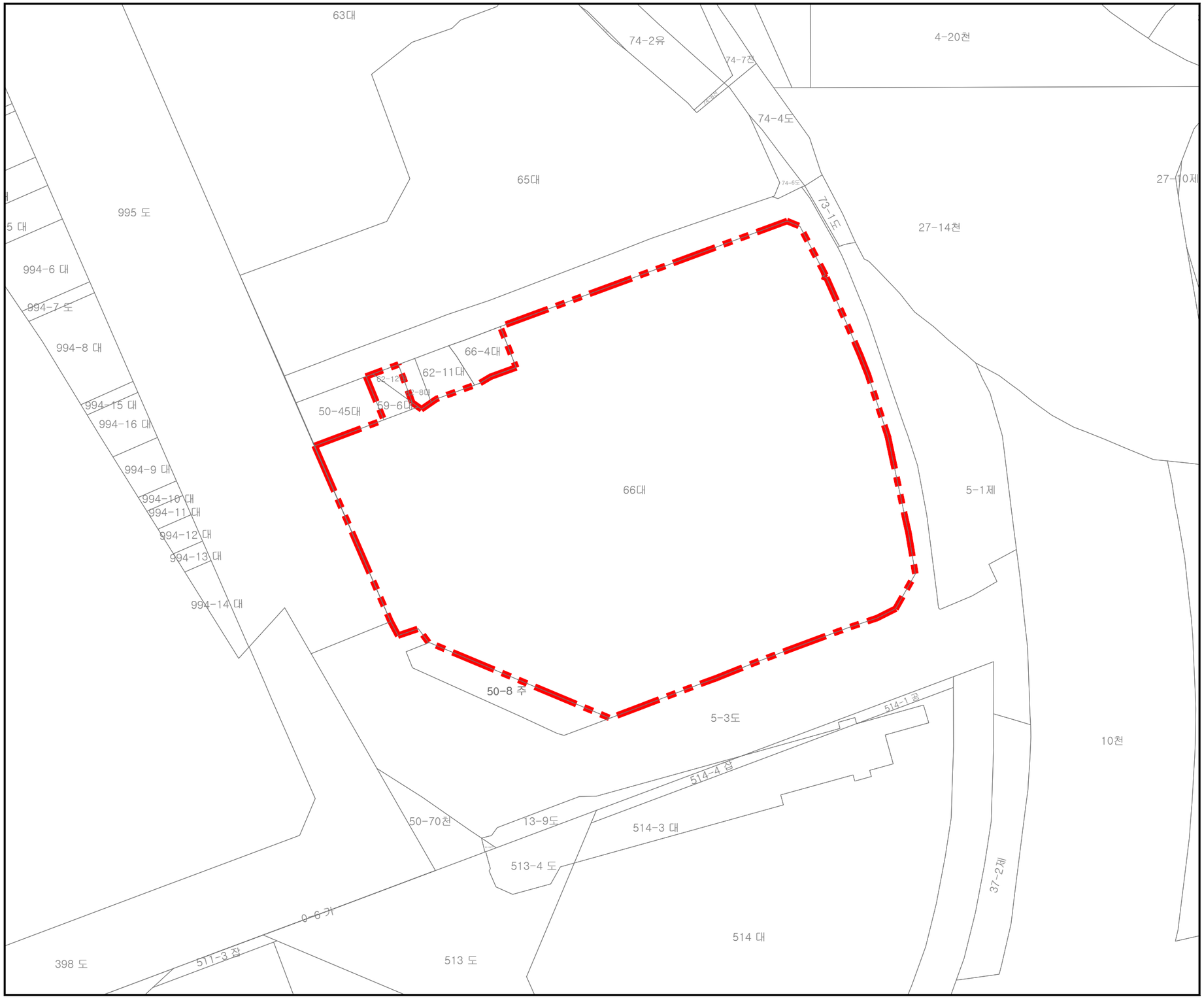
- 해당사항 없음

2 정비계획 결정도

- 정비구역 결정(기정/변경)도
- 용도지역 · 지구 결정(기정/변경)도
- 토지이용계획(기정/변경)도
- 도시계획시설 결정(기정/변경)도
- 가구 및 획지의 규모 결정(기정/변경)도
- 정비계획 결정(기정/변경)도

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

정비구역 결정도 (기정)



범 례

구역계

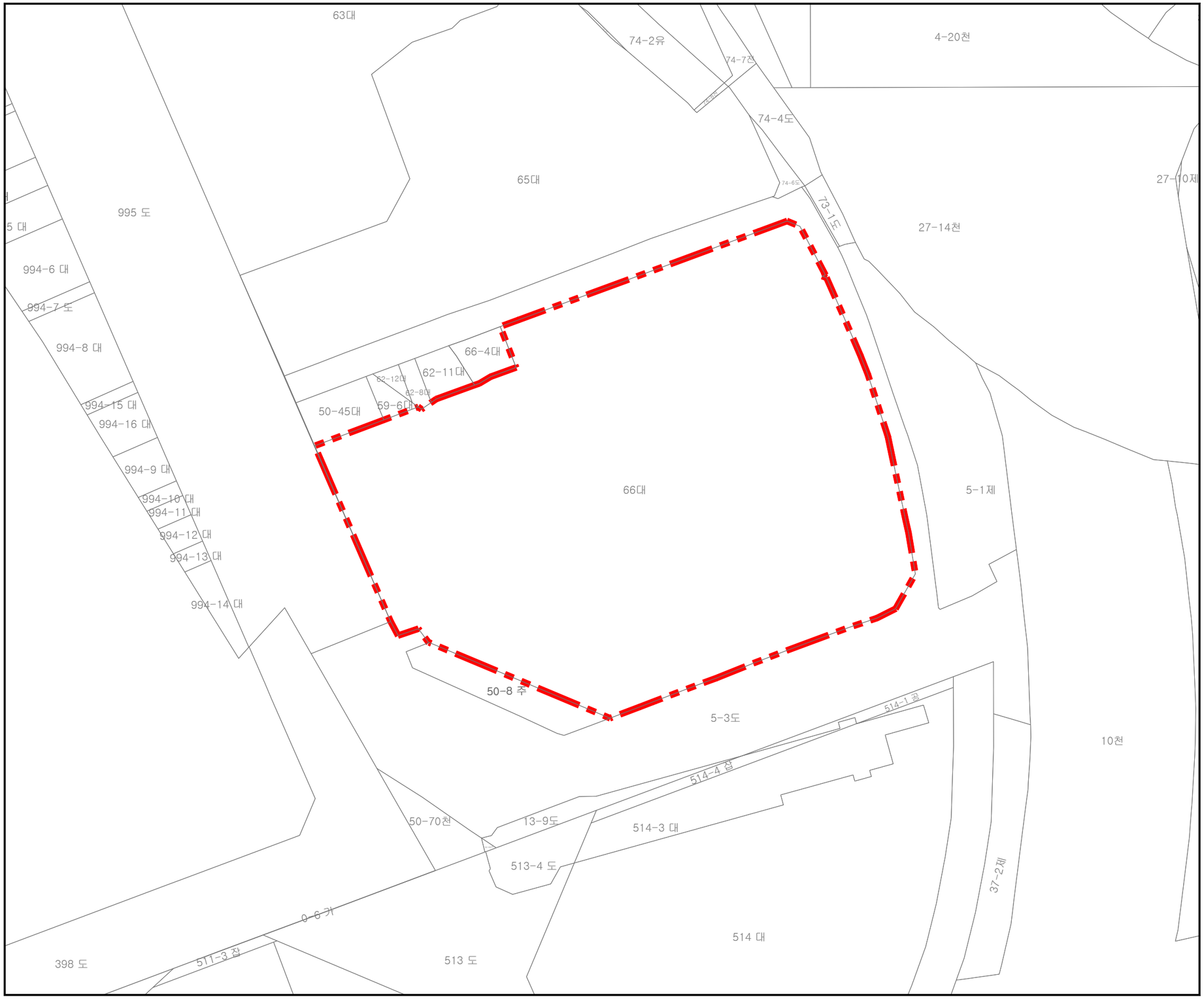
Scale=1 : 2,000

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

정비구역 결정도 (변경)



범 례

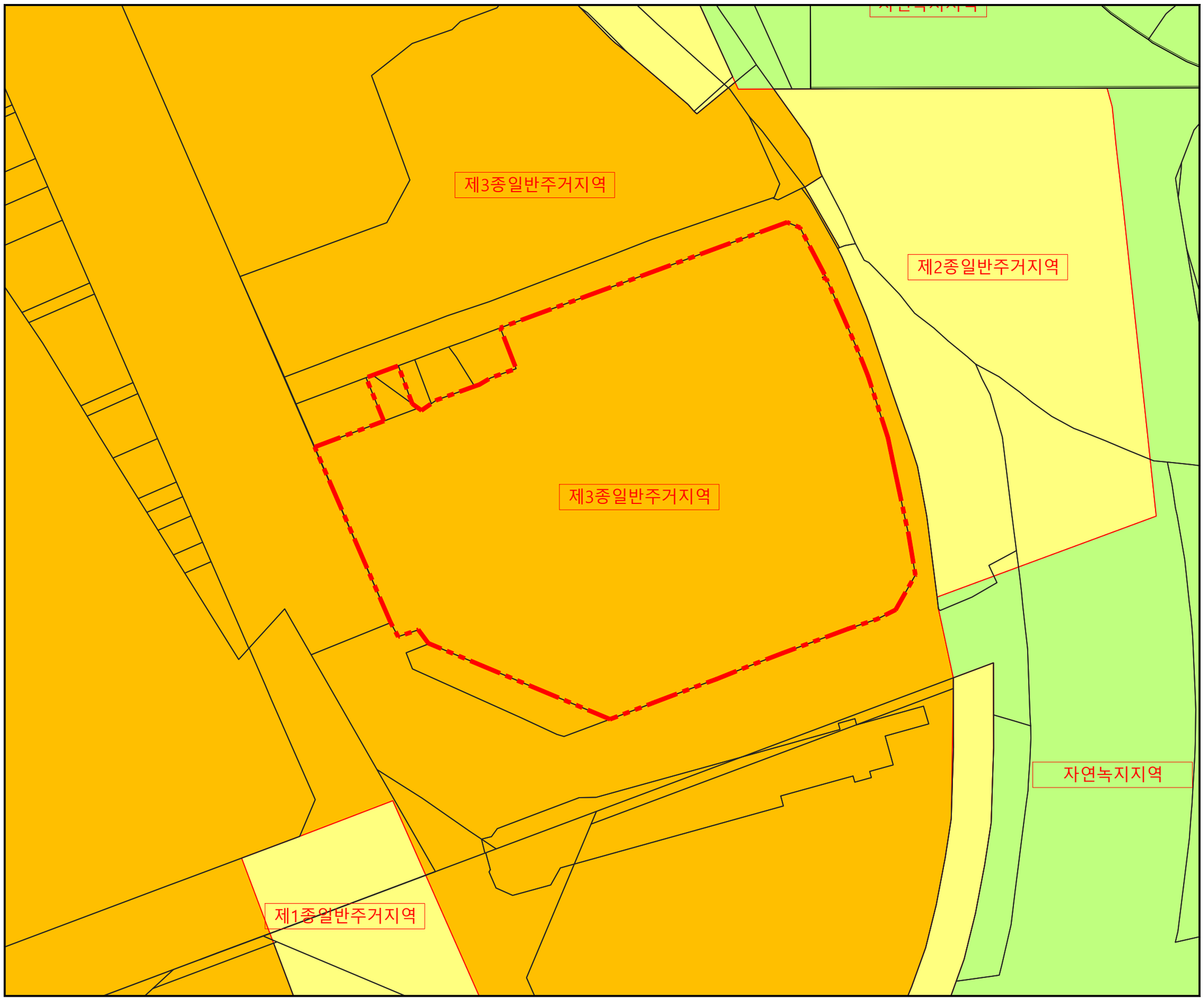
구역계

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

용도지역결정도 (기정)



범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

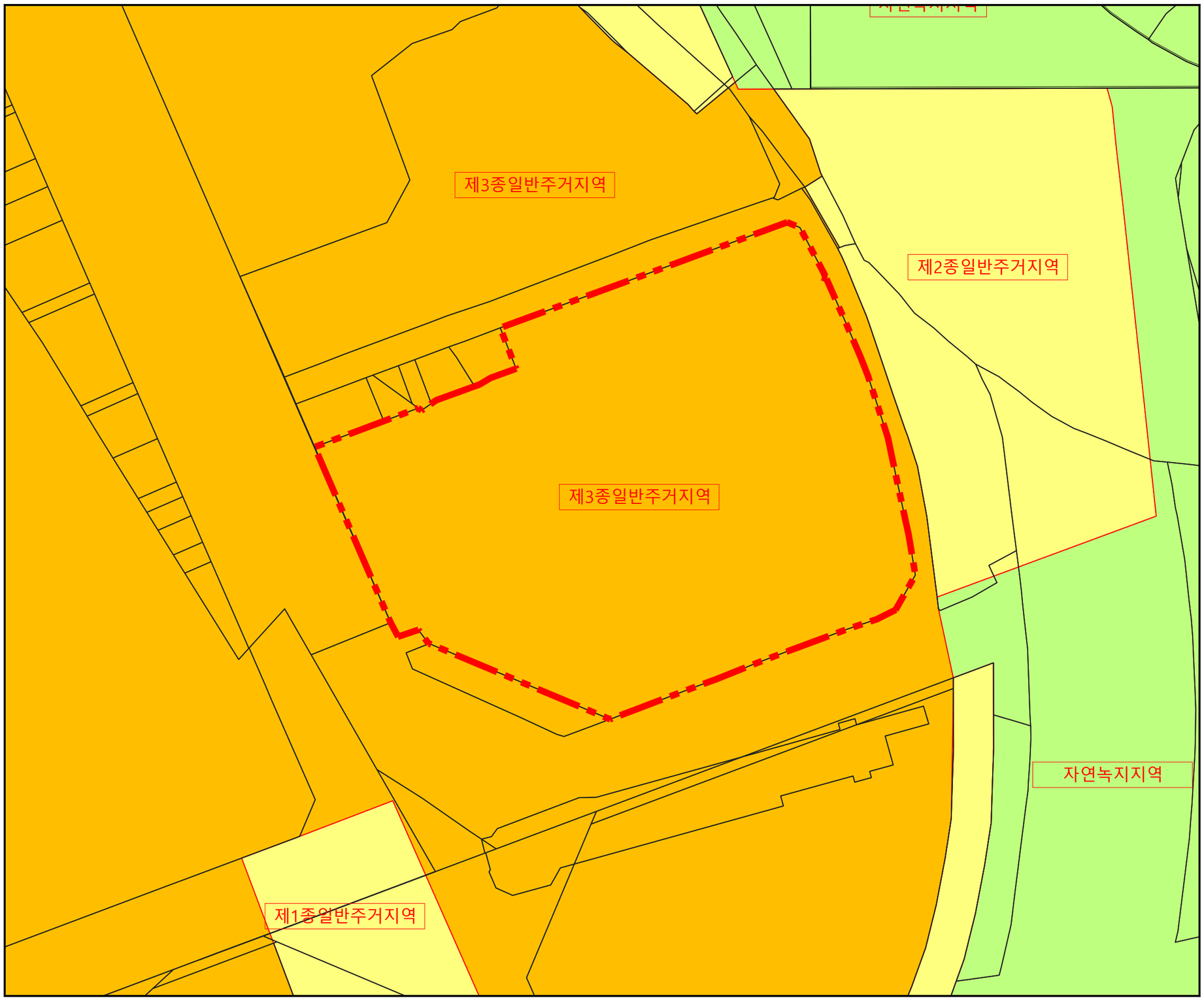
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

용도지역결정도 (변경)



범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

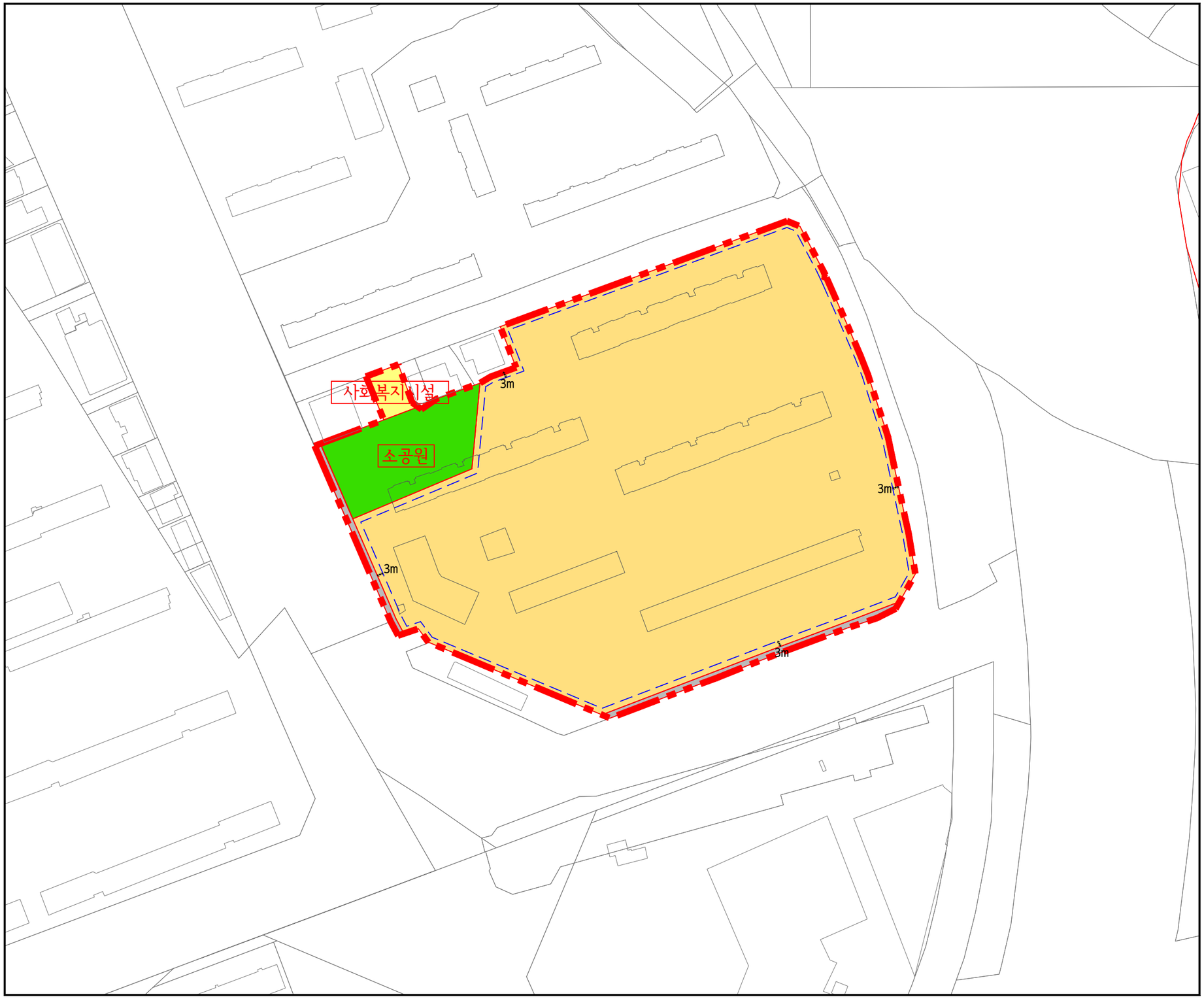
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

토지이용계획도(기정)



범 례

- 구역계
- 공동주택용지
- 공 원
- 건축한계선

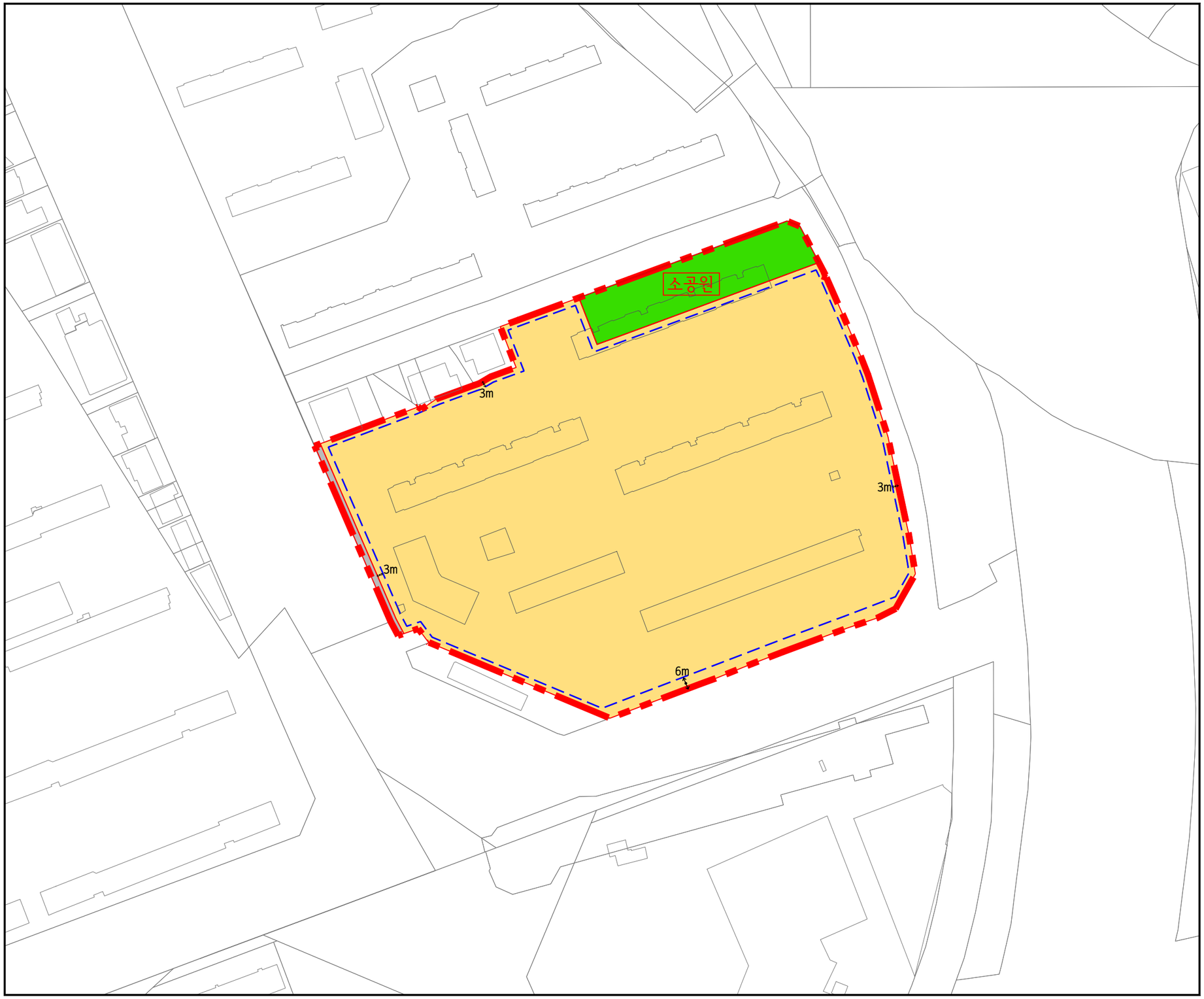
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

토지이용계획도(변경)



범 례

- 구역계
- 공동주택용지
- 공 원
- 건축한계선

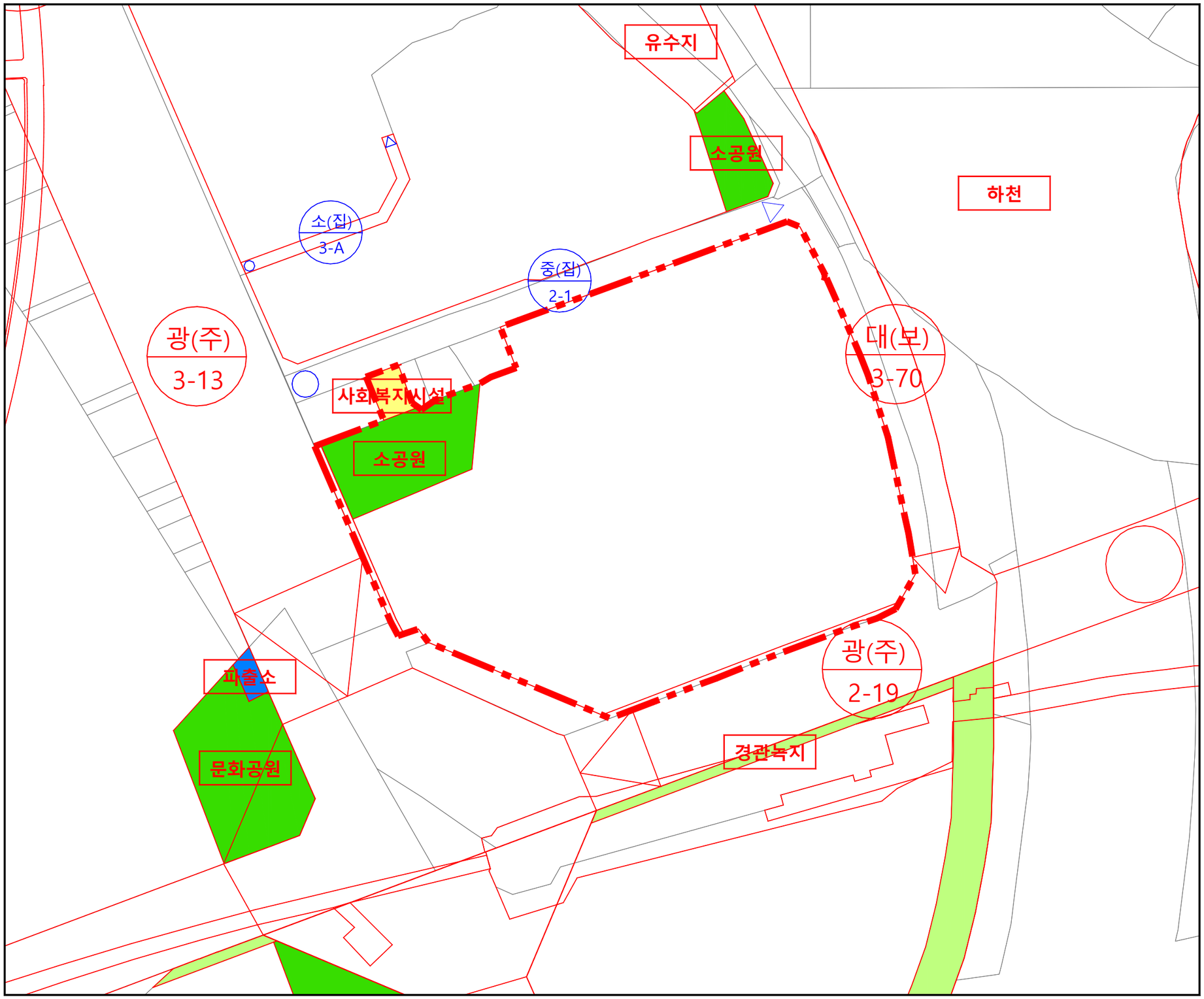
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도 (기정)



범 례

- 구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 사회복지시설
- 유수지
- 하 천

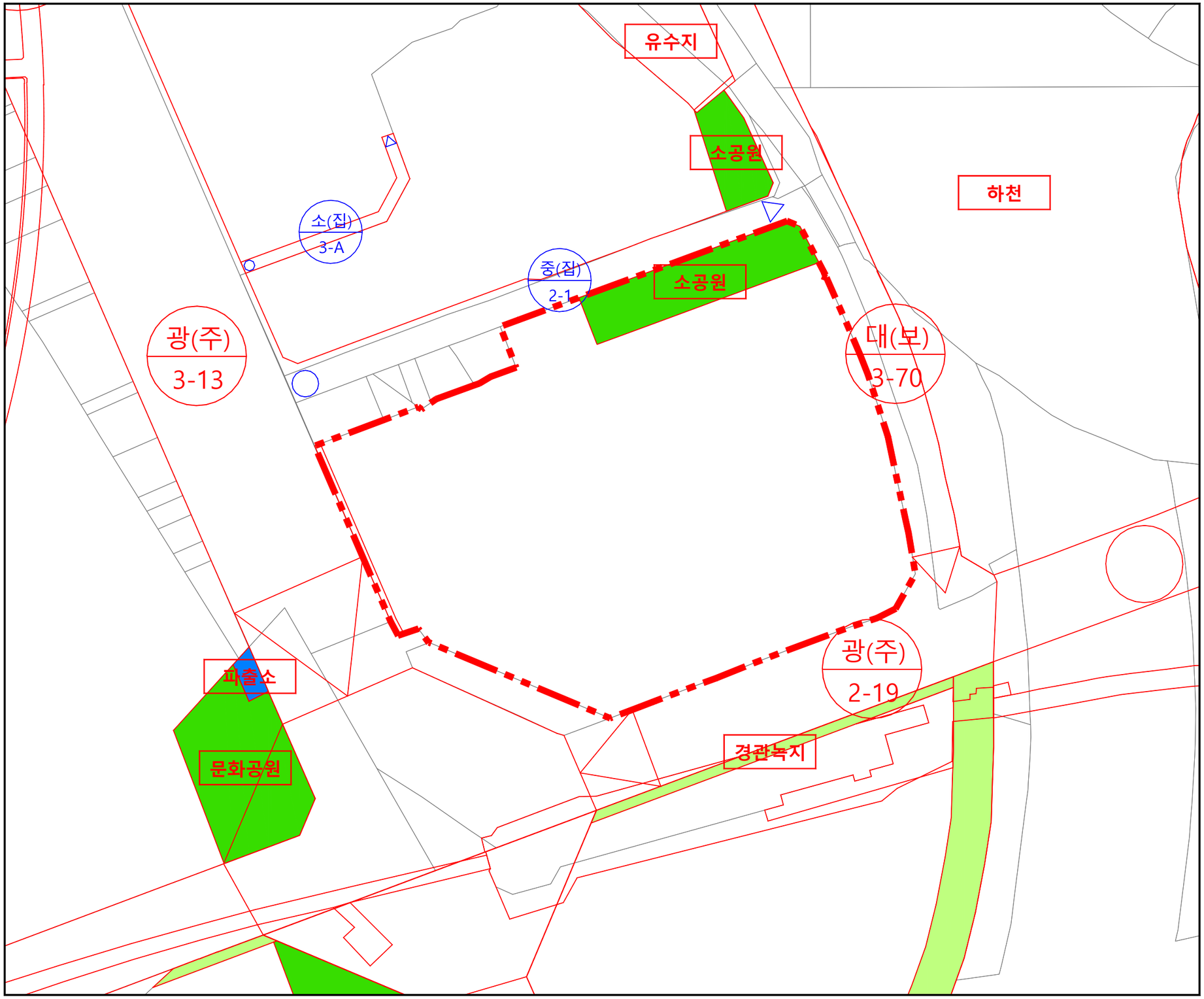
Scale=1 : 2,000

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도 (변경)



범 례

- 구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 유수지
- 하 천

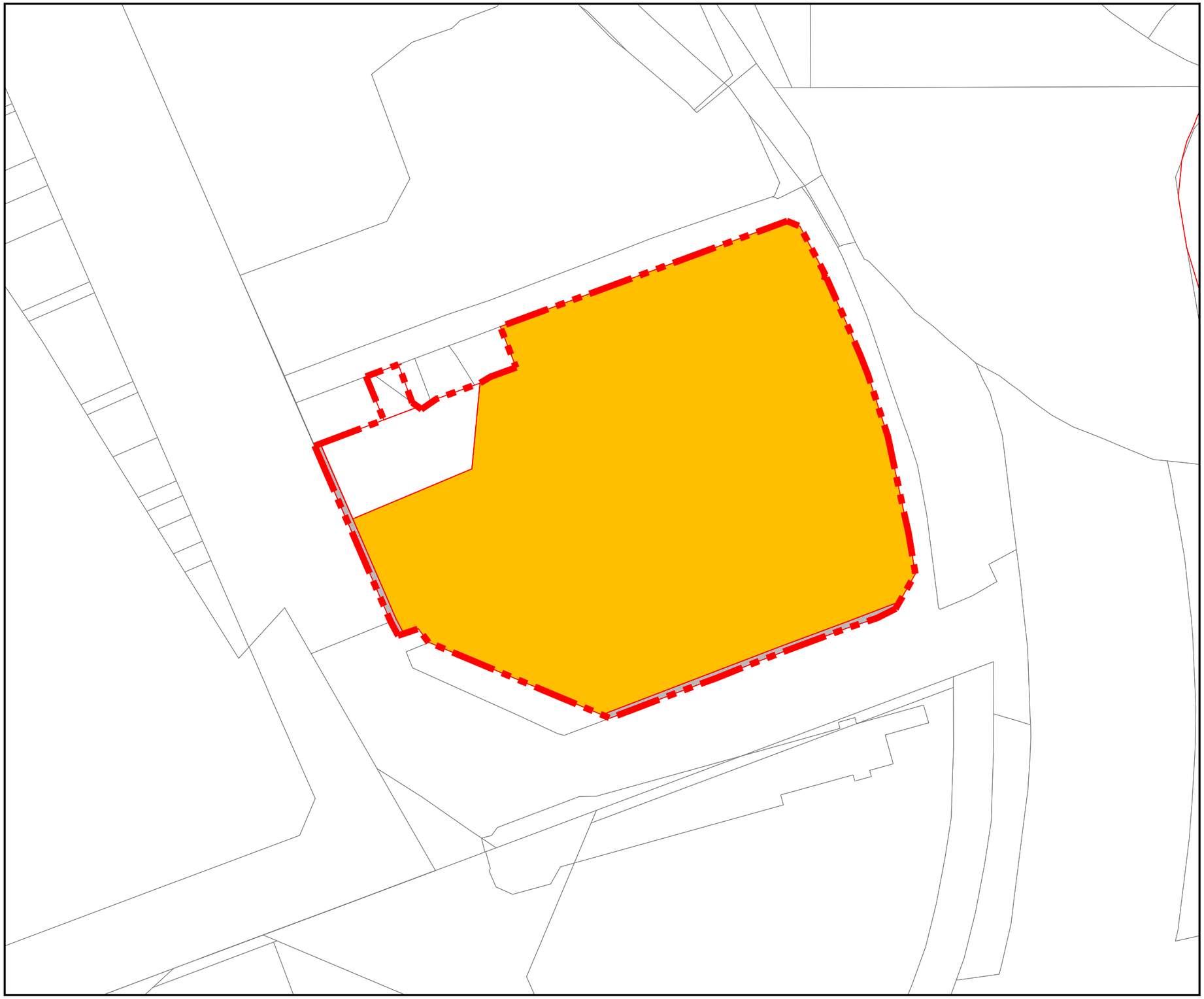
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

가구 및 획지 결정도 (기정)



범 례

- 구역계
- 획지(공동주택)
- 도 로

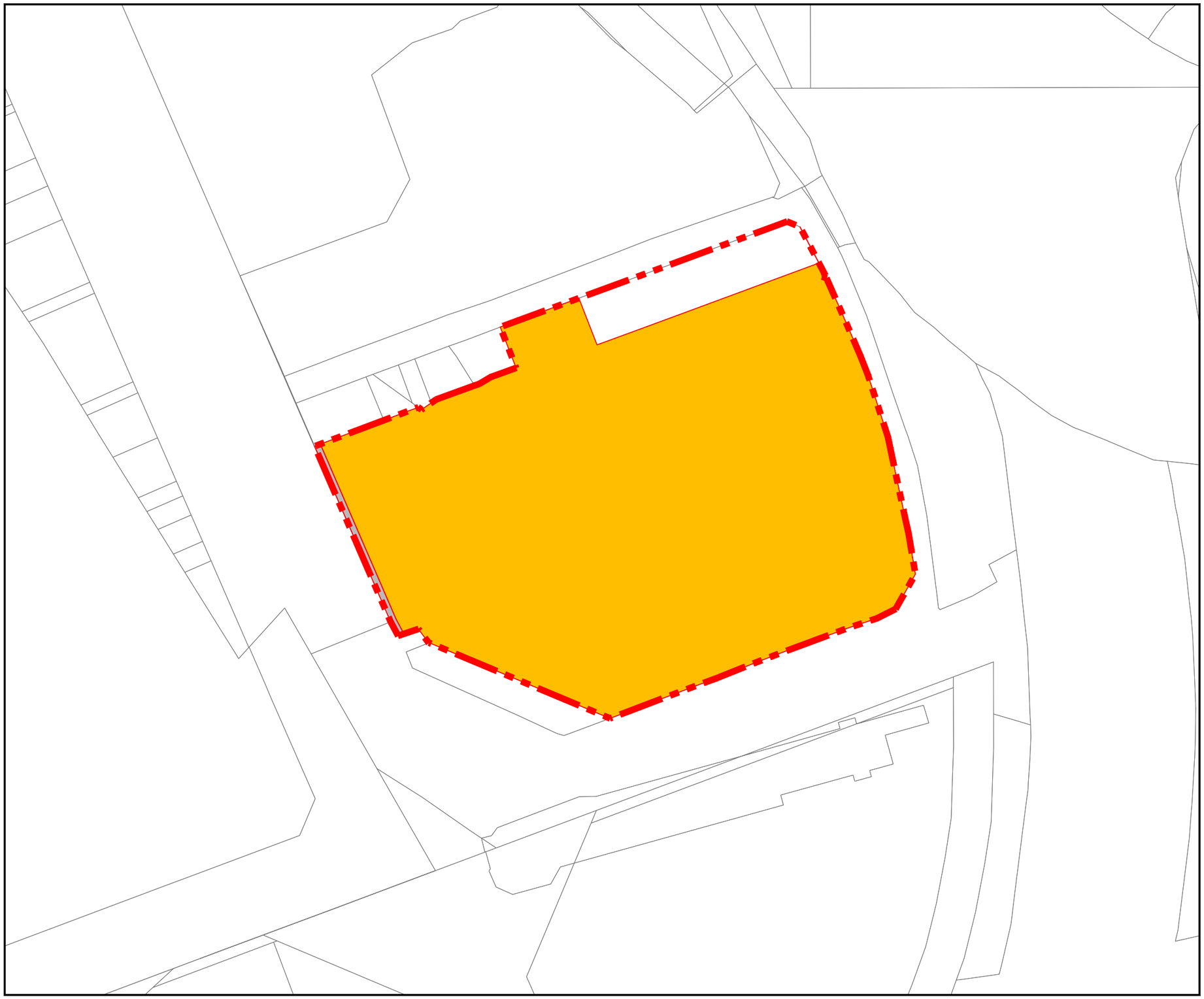
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

가구 및 획지 결정도 (변경)



범 례

- 구역계
- 획지(공동주택)
- 도 로

N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

정비계획결정도
(기정)

유수지
소공원
하천
소(집)
3-A
중(집)
2-1
광(주)
3-13
대(보)
3-70
사회복지시설
소공원
3m
3m
3m
3m

299.9% 이하 250.0% 이하	110m (35층 이하)
30% 이하	공동주택 및 부대복리시설

파출소
문화공원
경관녹지
광(주)
2-19

범 례

- 구역계
- 도시계획시설선
- 공동주택용지
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 사회복지시설
- 유수지
- 하 천
- 건축한계선
- 차량진출입구

법정상한 용적률 정비계획 용적률	최고높이 (층 이하)
건폐율	주된용도

N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

정비계획결정도 (변경)

유수지

소공원

하천

소(집) 3-A

중(집) 2-1

소공원

광(주) 3-13

대(보) 3-70

3m

3m

3m

6m

299.9% 이하 250.0% 이하	175m (49층 이하)
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

광(주) 2-19

파출소

문화공원

경관녹지

범 례

- 구역계
- 도시계획시설선
- 공동주택용지
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 유수지
- 하 천
- 건축한계선
- 차량진출입구
- 열린단지

법정상한 용적률 정비계획 용적률	최고높이 (층 이하)
건폐율	주된용도

N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

II 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획 결정조서

2 지구단위계획 결정도

1 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

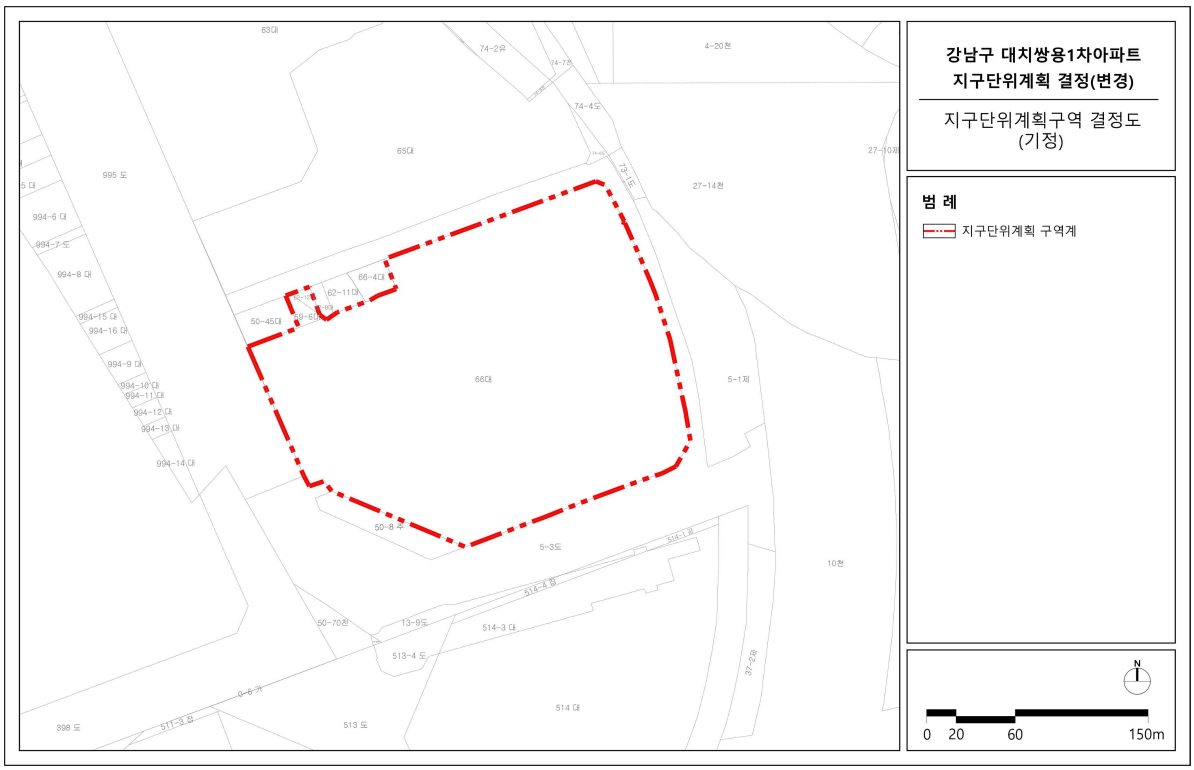
구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변 경	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	사회복지시설 (어린이집) 제척

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 변경임

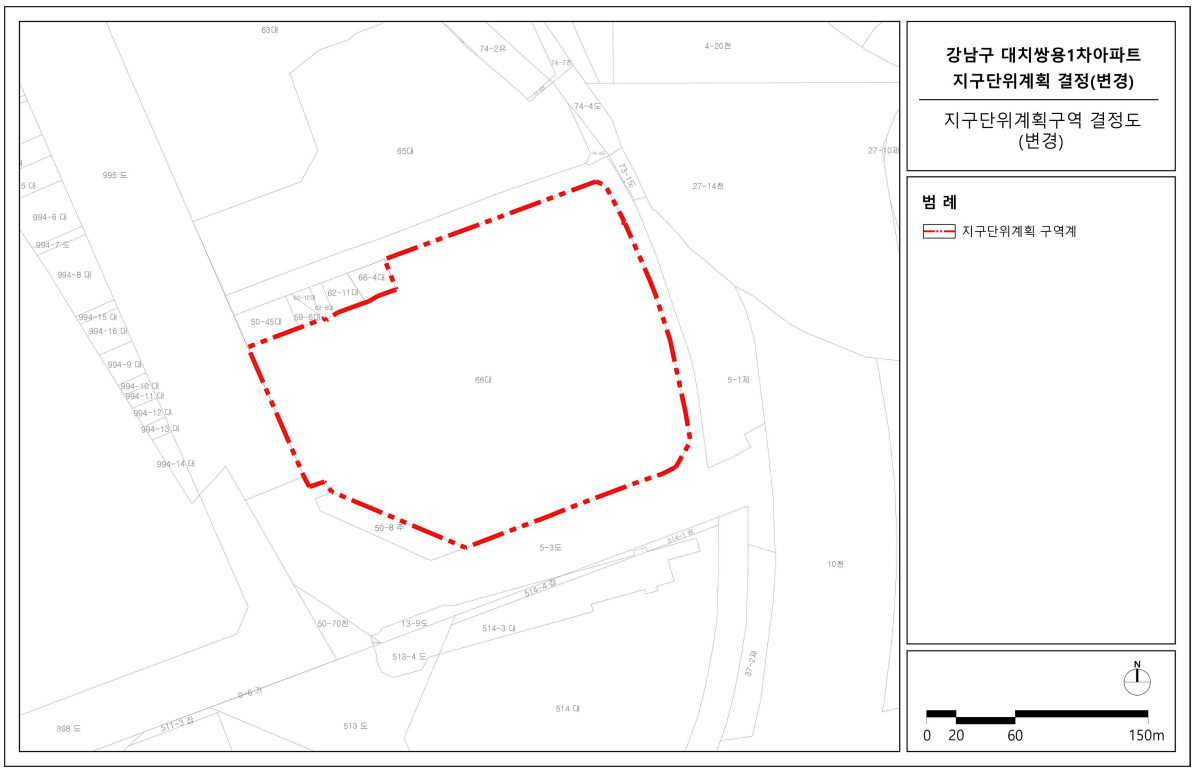
■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
변경	①	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	• 구역계 변경 - A = 47,261.0㎡	• 대상지 내 사회복지시설(어린이집)의 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척함에 따라 구역면적 감소

[지구단위계획구역 결정(기정)도]



[지구단위계획구역 결정(변경)도]



- 이 하 여 백 -

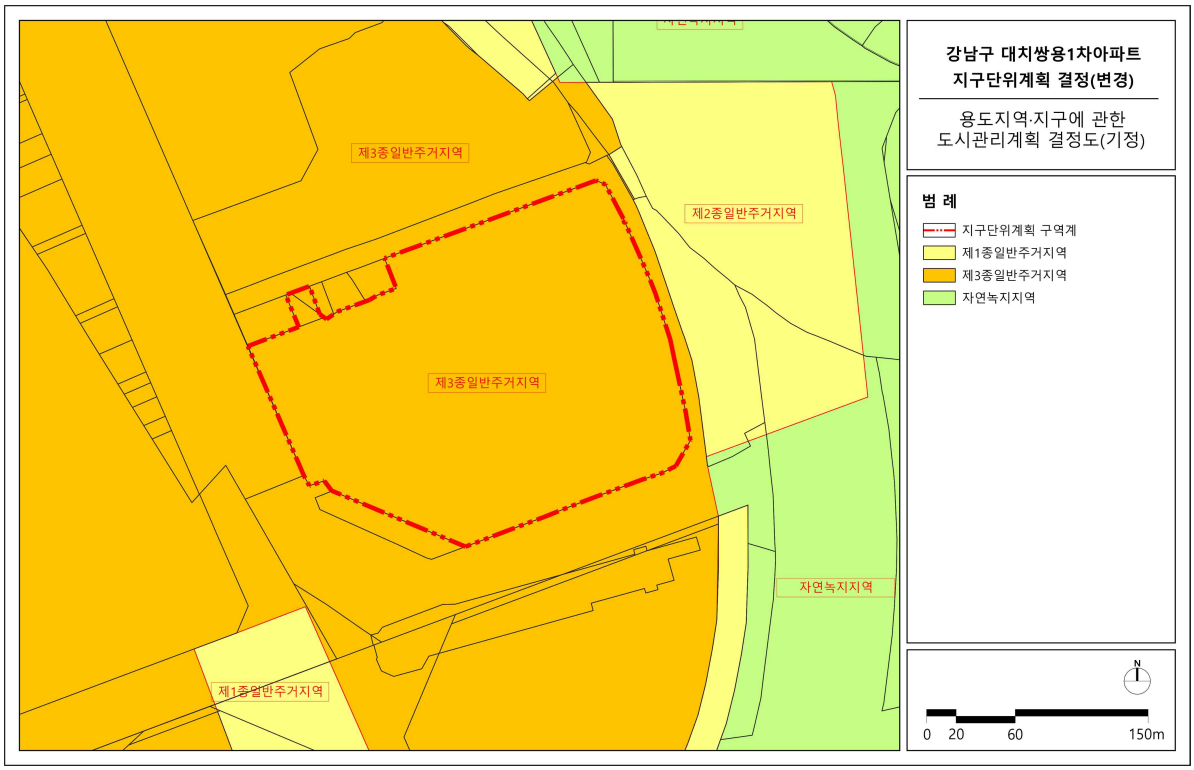
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

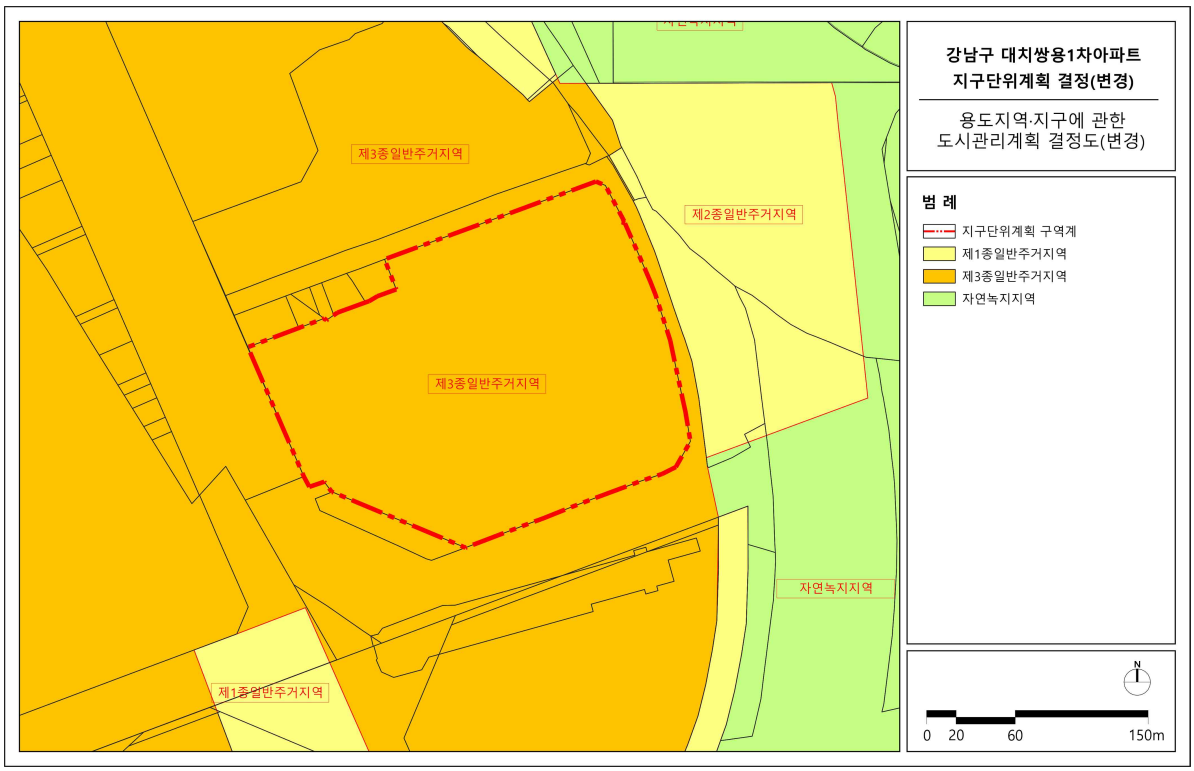
구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	사회복지시설 (어린이집) 제척
제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

[용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정도(기정)]



[용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정도(변경)]



- 이 하 여 백 -

나. 기반시설 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	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교남단)	광장 86호	일반 도로	-	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차 전용도로	-	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차 전용도로	-	'69.8.7 (건고 503)	

※ 연장 항목의 ( )안은 대상지 연접부 수치임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결 정 사 유
광로 3-19	광로 3-19	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

■ 공원 변경사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
변경	소공원	• 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음)	• 영동대로50길변 산책로 및 연접한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

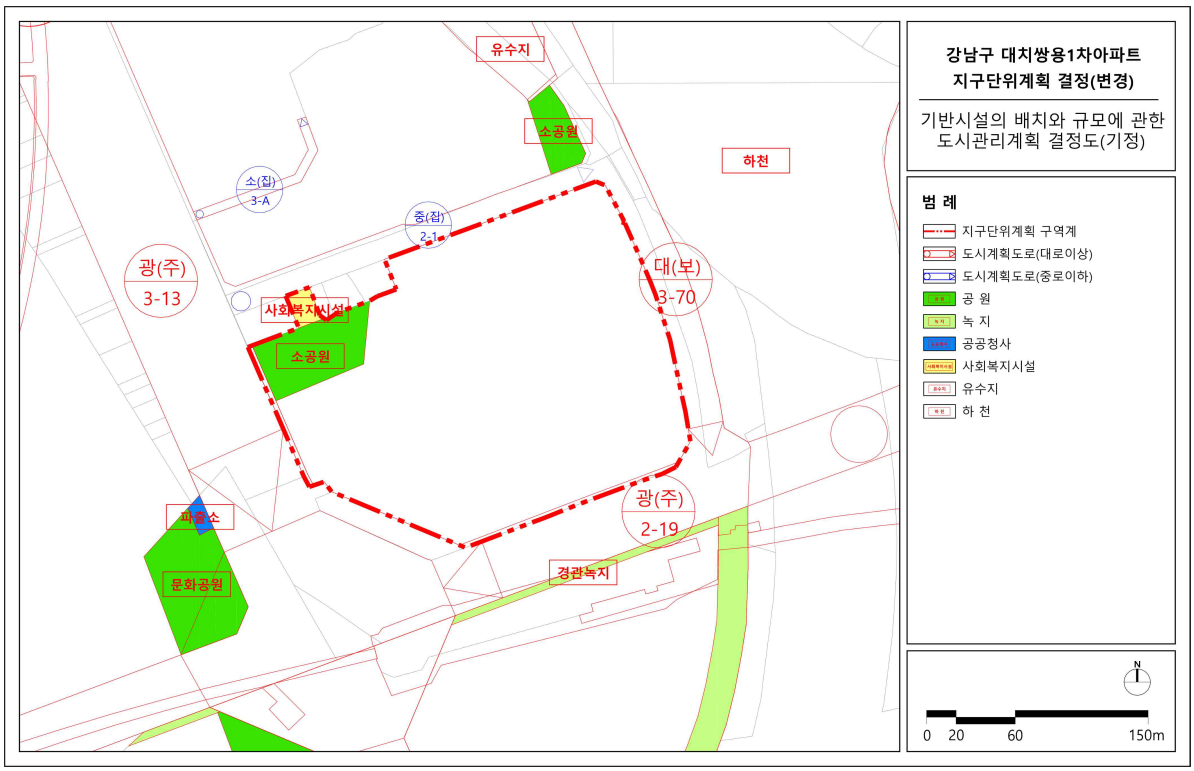
3) 문화 · 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지 시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

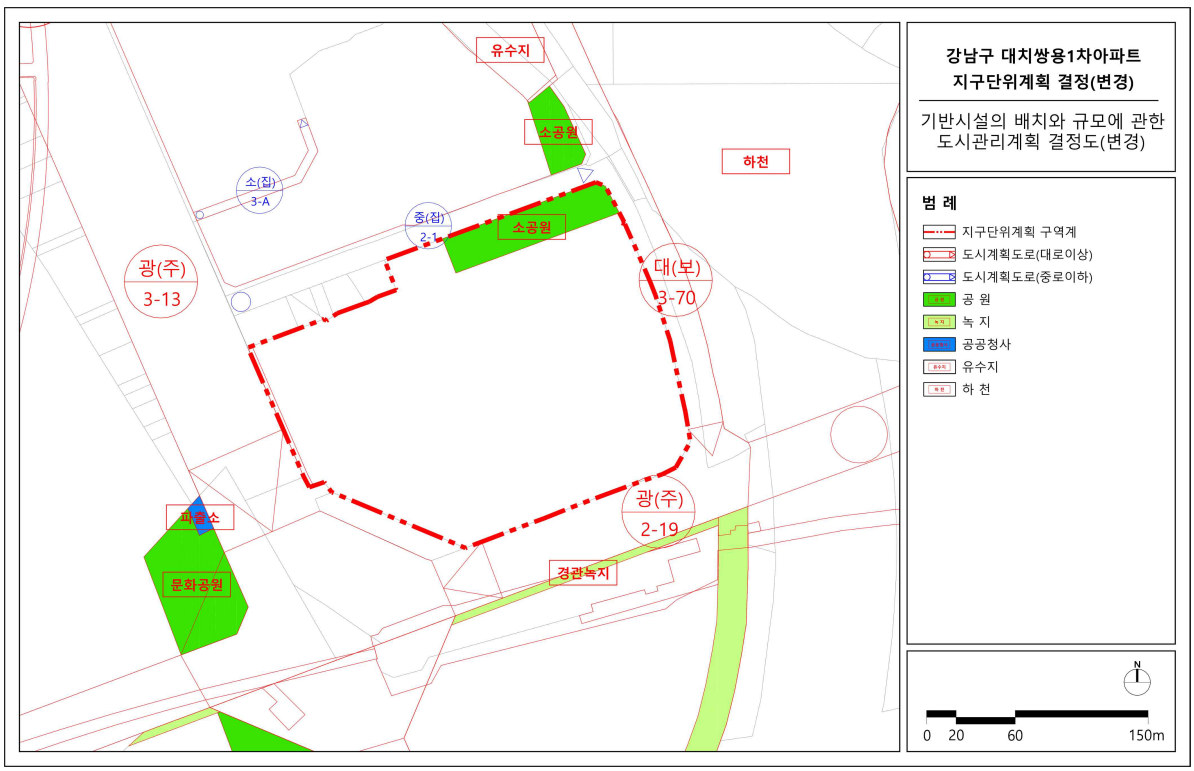
■ 문화 · 사회복지시설 변경사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
폐지	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡	• 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척

[기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(기정)]



[기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(변경)]

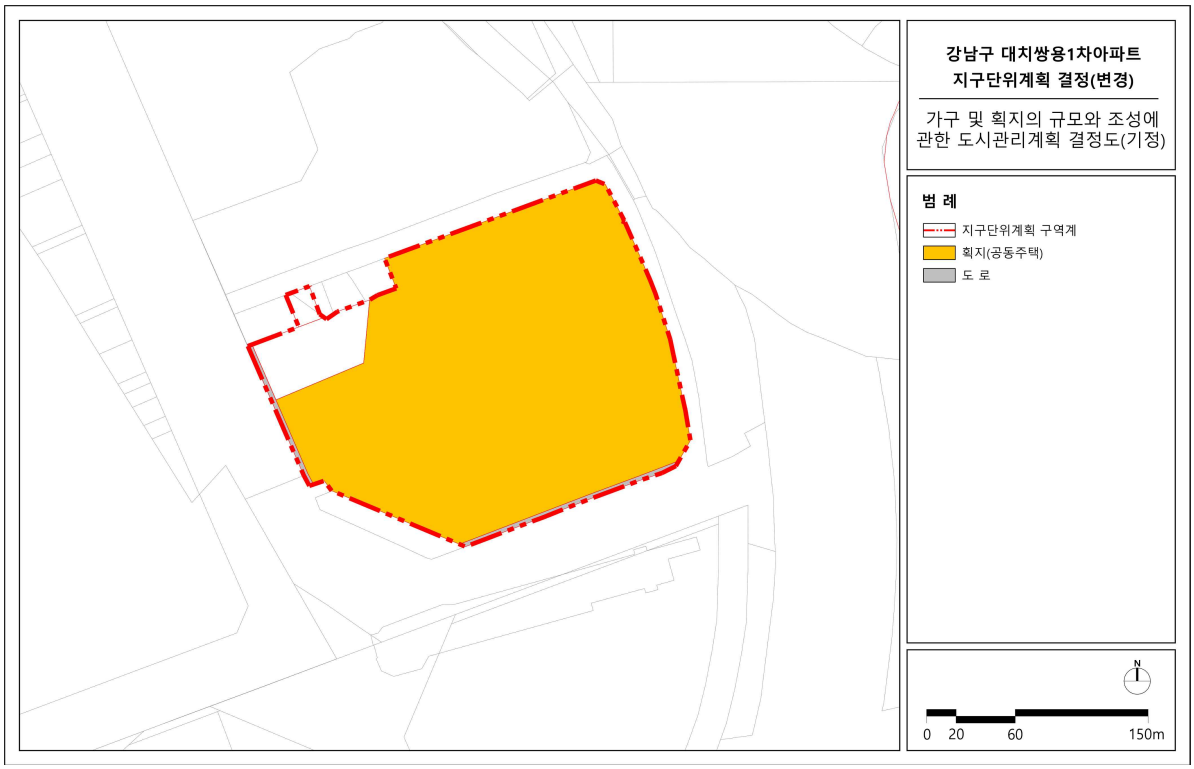


3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

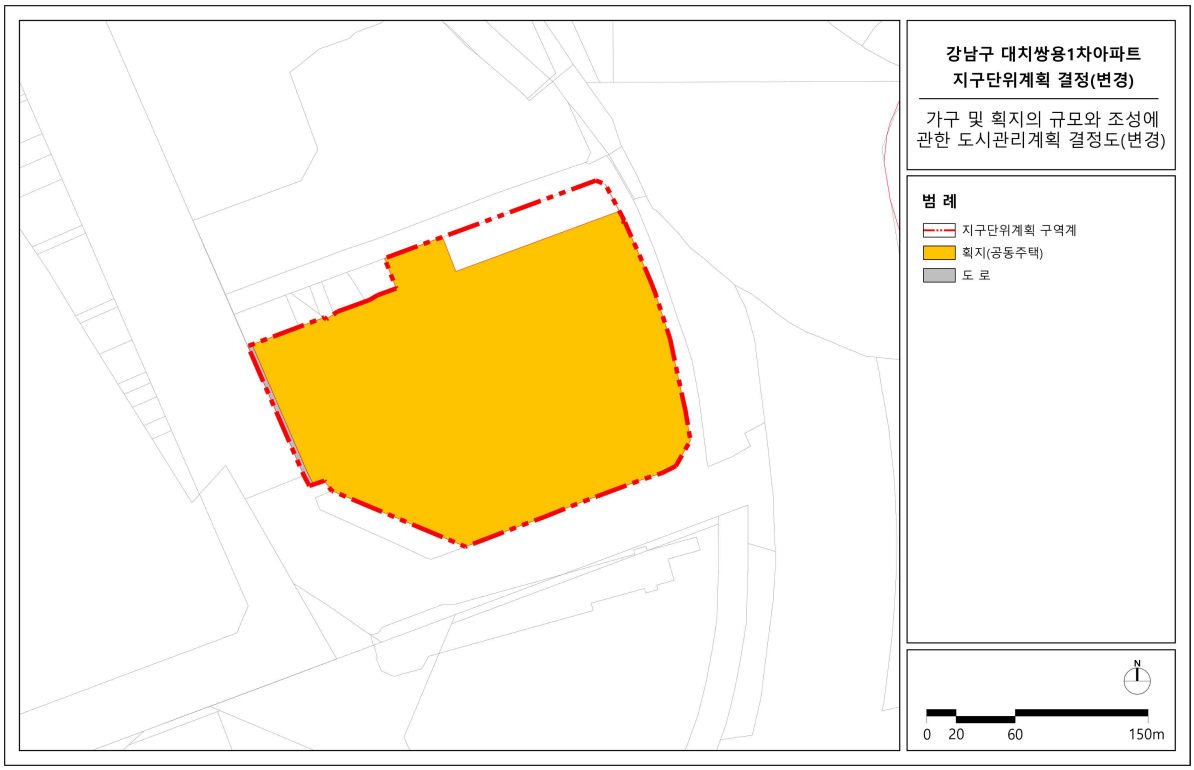
가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
기정	1	47,659.0	획 지1	대치동 66번지	43,569.0	공동주택 및 부대복리시설
			획 지2	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	사회복지시설
변경	1	47,261.0	획 지1	대치동 66번지	44,050.8	공동주택 및 부대복리시설

[가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도(기정)]



[가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도(변경)]



- 이 하 여 백 -

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기 정	허용용도	획 지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획 지2	• 어린이집	
변 경	허용용도	획 지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율	비 고
기 정	획 지1	제3종일반주거지역	30% 이하	-
	획 지2	제3종일반주거지역	관계법령에 따름	-
변 경	획 지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분		용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기 정	획 지1	210% 이하	224% 이하	250% 이하	299.9% 이하	-
	획 지2	관계법령에 따름				-
변 경	획 지1	210% 이하	227.5% 이하	250% 이하	299.9% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항(기정)

구 분	인센티브			비 고
	우수디자인	지속가능형 건축구조 (무량판 구조)	친환경 신재생에너지 (신재생에너지(건축비의 1% 이상) 소계)	
기 정	5%	7%	2%	총 14%

■ 허용용적률 인센티브 사항(변경)

구 분	인센티브				비 고
	열린단지	돌봄시설	층간소음해소(2등급)	수변친화 공간조성	
변 경	5%	7%	3%	5%	총 17.5%

※ 열린단지 : 정비계획결정도 도면 참고

※ 돌봄시설 : 기준용적률x(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))x0.1 = 210%x((1,201.21㎡-530㎡)/3,121.88㎡)x0.1=4.5%
(계획 1,201.21㎡ : 어린이집 500㎡, 다함께돌봄센터 200㎡, 서울형 키즈카페 501.21㎡)

■ 상한용적률 완화 사항

<table>
<tr><th>구 분</th><th>위 치</th><th>산정내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>기 정</td><td>획 지1</td><td>• 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α
= 224% + 210% x 1.3 x 0.0954
= 250.04%, 250% 적용
* α = 총 공공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적
= 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954
▻ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적</td><td></td></tr>
<tr><td>변 경</td><td>획 지1</td><td>• 정비계획용적률 = ① + ②
= 249.05% + 1.5% = 250.55%, 250%적용
• ① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
= 허용용적률 × (1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + (0.7 x α(건축물))
= 227.5% x (1 + 1.3 x 0.07287)
= 249.05%
가중치 : = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1
α(토지) : = 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287
α(건축물) : 해당없음
• ② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화
친환경 건축물 / 에너지효율 1+ : 인센티브(용적률) 1.5% : 비 고 -</td><td></td></tr>
</table>

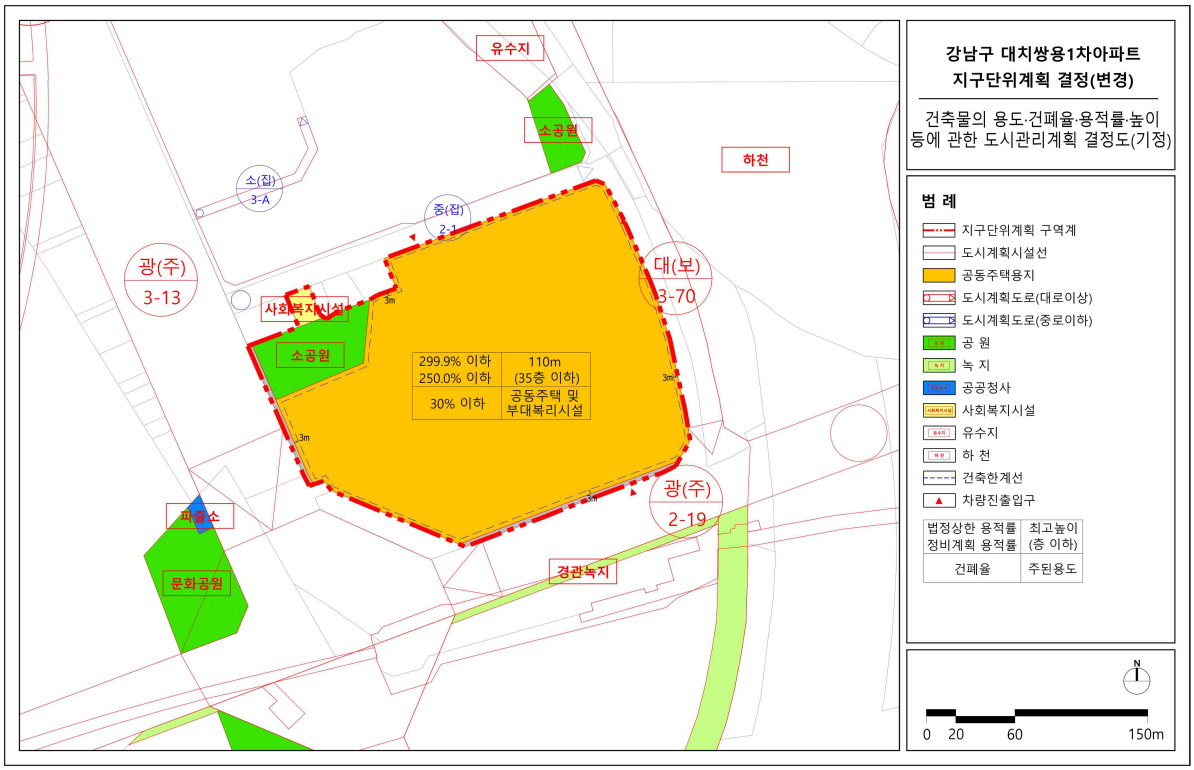
■ 법적상한용적률 완화 사항

구 분	위 치	산정내용	비 고
기 정	획 지1	• 299.9% 이하(건축계획 용적률 : 299.9%)	
변 경	획 지1	• 299.9% 이하(건축계획 용적률 : 299.9%)	

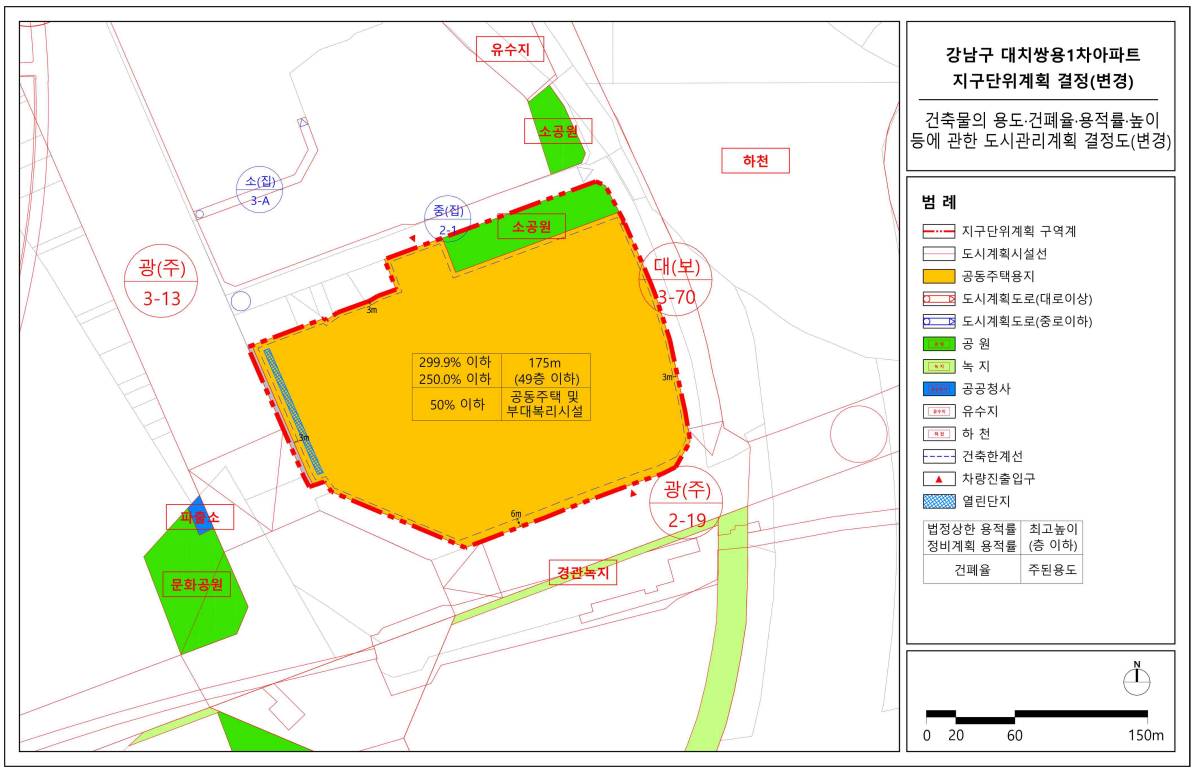
다) 높이 계획

구 분	위 치	높이기준	비 고
기 정	획 지1	• 최고 35층(110m 이하)	
변 경	획 지1	• 최고 49층(175m 이하)	

[건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 도시관리계획 결정도(기정)]



[건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 도시관리계획 결정도(변경)]



다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분		적용위치	계 획 내 용
기 정	건축한계선	획 지1	• 남부순환로변 : 건축한계선 3m • 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 대로3-70변 : 건축한계선 3m
변 경	건축한계선	획 지1	• 남부순환로변 : 건축한계선 6m • 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 대로3-70변 : 건축한계선 3m

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
기 정	획 지1	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 남부순화로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
변 경	획 지1	• 건축선 후퇴공지 - 남부순환로변 건축선 6m, 그 외(영동대로, 영동대로50길변, 대로3-70변) 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함

- 이 하 여 백 -

2) 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

구 분	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	• 대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영 - 주출입구 회전교차로 반영 • 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립 - 영동대로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 103.0m - 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m • 영동대로 50길 차로운영방안 재수립 - 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영 - 거주자주차면 12면 삭제 - 이면도로 → 왕복 4차로 • 남부순환로 학여울역사거리 일원터널 방면 좌회전 대기차로 추가 확보 - 폭 3.0m, 길이 82.0m(테이퍼 24.0m 포함) • 영동대로 사업지측 1차로 추가 확보 : 폭 3.0m, 길이 156.0m • 영동대로 사업지 진입을 위한 좌회전 대기차로 추가 확보 - 폭 3.0m, 길이 78.0m(테이퍼 12.0m 포함)
진출입 동선	• 사업지 진출입차량 진출입구 및 동선계획 수립 - 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설) - 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택) • 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드랍죤 설치 - 보호자 대기공간 설치 • 사업지 남측 남부순화로변 가감속차로 설치 - 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함) • 주요지점 가각부 회전반경 확보 : R = 8.0m
대중교통 및 보행	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 - 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소) - 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치 • 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(남측으로 50m 이동) • 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(서측으로 25m 이동) • 사업지 주변도로 자전거도로 및 자전거우선도로 설치 - 영동대로 자전거도로 설치 폭 : 1.5m, 길이 195.0m - 남부순환로 자전거도로 위치 변경 : 폭 1.2m, 길이 265.0m - 영동대로 50길 자전거우선도로 신설 : 길이 110.0m • 학여울역사거리 LG베스트샵 앞 자전거도로 연장 및 자전거 횡단도 설치 • 남북측 공공보행통로 설치
주차시설	• 법정주차대수 : 1,361대(공동주택 1,316대, 근린생활시설 45대) • 주차수요(2030년) : 1,374대(공동주택 1,324대, 근린생활시설 50대) • 계획주차대수 : 2,087대(공동주택 1,831대, 근린생활시설 70대) - 법정주차대비 153.34% - 수요대비 : 151.89% - 세대당 2.09대 확보 • 공동주택과 근린생활시설 분리 : 지하주차장 내 차단기로 분리, 주차안내표지판 설치
교통안전 및 기타	• 차량출입구 주차차단기 인터폰 설치 • 비상차량 진출입부 탈착식 볼라드 설치 • 영동대로 50길 차로규제봉 설치 • 남부순환로 차로규제봉 및 무단방지휀스 설치 • 영동대로50길 불법주정차 방지를 위한 단속용 CCTV 및 가드휀스 설치, 불법주정차금지구역 지정 • 주차장 램프부 경고등 설치 • 차량운전자 시거 불량지점 반사경 설치 • 교통안전시설물은 공사전 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 완료 후 설치

※ 교통성검토서 및 교통처리계획도 참고

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
1. 비오톱	비오톱 보전등급 유지	◎	○비오톱유형평가 : 3등급 ○개별비오톱평가 : 평가제외	○법정 녹지면적 확보 및 도시생태기능 강화
2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	◎	○동측 양재천 및 탄천, 북측 대치유수지 체육공원 위치	○계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보
3. 동·식물상	동·식물상 보호	◎	○현존식생 : 시가화지역 ○생태·자연도 : 3등급권역	○저소음·저진동장비 투입 ○야간공사 지양
4. 토지환경				
토지이용	종합적인 토지이용계획	◎	○주택의 노후화(안전진단 D등급)	○종합적인 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	◎	○표고 : 18~20m ○경사 : 평균 0.8°	○현 지형을 고려하여 지형변화 최소화
5. 물환경				
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	◎	○생태면적률 기준 : 30% ○빗물분담량 : 5.5㎜/hr	○생태면적률 30% 이상 ○필요대책량 : 250.4㎥/hr
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	◎	○우수유출량 : 0.657㎥/sec ○토사유출량 : 463.117g/sec ○가중농도 : 704.552㎎/L ○공사시 오수발생 예상	○침사지 및 가배수로 설치 ○공사시 발생오수는 시설 이용 ○운영시 발생오수는 탄천물재생센터 연계처리
6. 기후대기환경				
바람	바람길 확보	◎	○주풍향:서(W)풍	○바람길을 고려한 건축계획
열	열환경 영향 최소화	-	○불투수포장의 낮은 비율	○충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	◎	○공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 ○운영시 난방(취사), 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	○세륜·세차시설 설치 ○방진망 설치 및 살수 실시 ○청정연료 사용, 녹지 계획 수립
7. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	◎	○공사 및 운영시 폐기물 발생	○재활용 및 위탁처리 ○강남구 폐기물 처리계획에 따라 처리
8. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	◎	○에너지수요 증가 예상	○에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립
9. 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	◎	○공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 ○운영시 도로교통에 의한 소음 발생	○야간공사 지양 및 장비 분산 투입 ○가설방음판넬 설치 ○경관녹지 및 공원 조성
10. 경관	주변경관 조화	◎	○고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관변화 예상	○주변 환경을 고려한 경관디자인(색채 등) 적용
11. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	◎	○기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	○계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 확보
12. 일조	일조 침해 최소화	◎	○건축물 신축에 따른 일조장해 예상	○건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td>• 299.90% 이하 (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td>• 250.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td>• 299.90% - 250.00% = 49.90%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td>• 49.90% × 50% = 24.95%
• 44,050.8㎡ × 24.95% = 10,990.67㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td>• 10,990.67㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">국민주택규모 주택 확보계획 (건축위원회 심의에서 최종결정)</td><td>
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>59.92㎡</td><td>83.27㎡</td><td>132세대</td><td>10,991.64㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>132세대</td><td>10,991.64㎡</td><td>> 10,990.67㎡</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2 지구단위계획 결정도

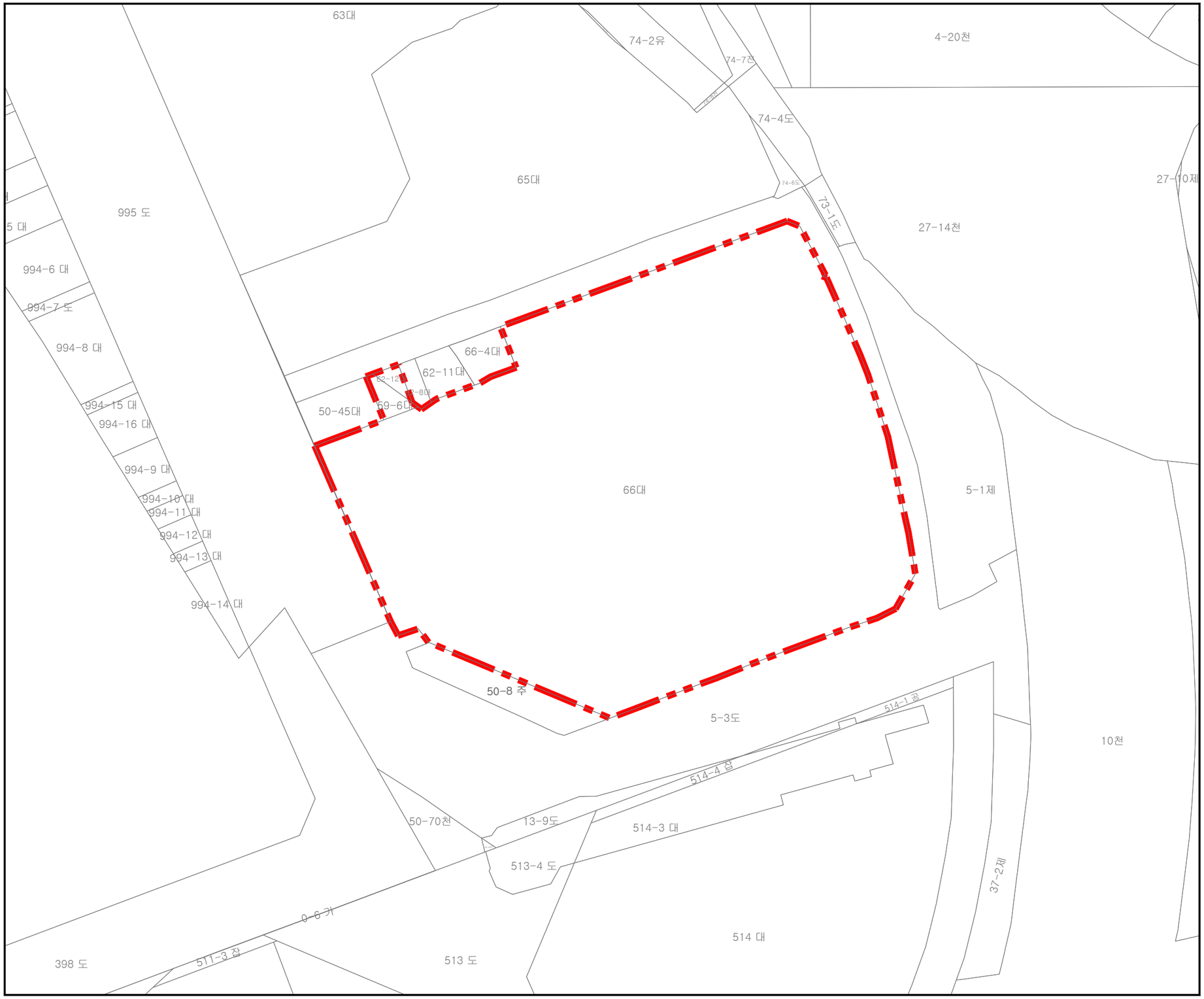
- 지구단위계획구역 결정(기정/변경)도
- 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정/변경)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(기정/변경)도
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(기정/변경)도
- 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 도시관리계획 결정(기정/변경)도

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획구역 결정도
(기정)

범 례

지구단위계획 구역계



Scale=1 : 2,000

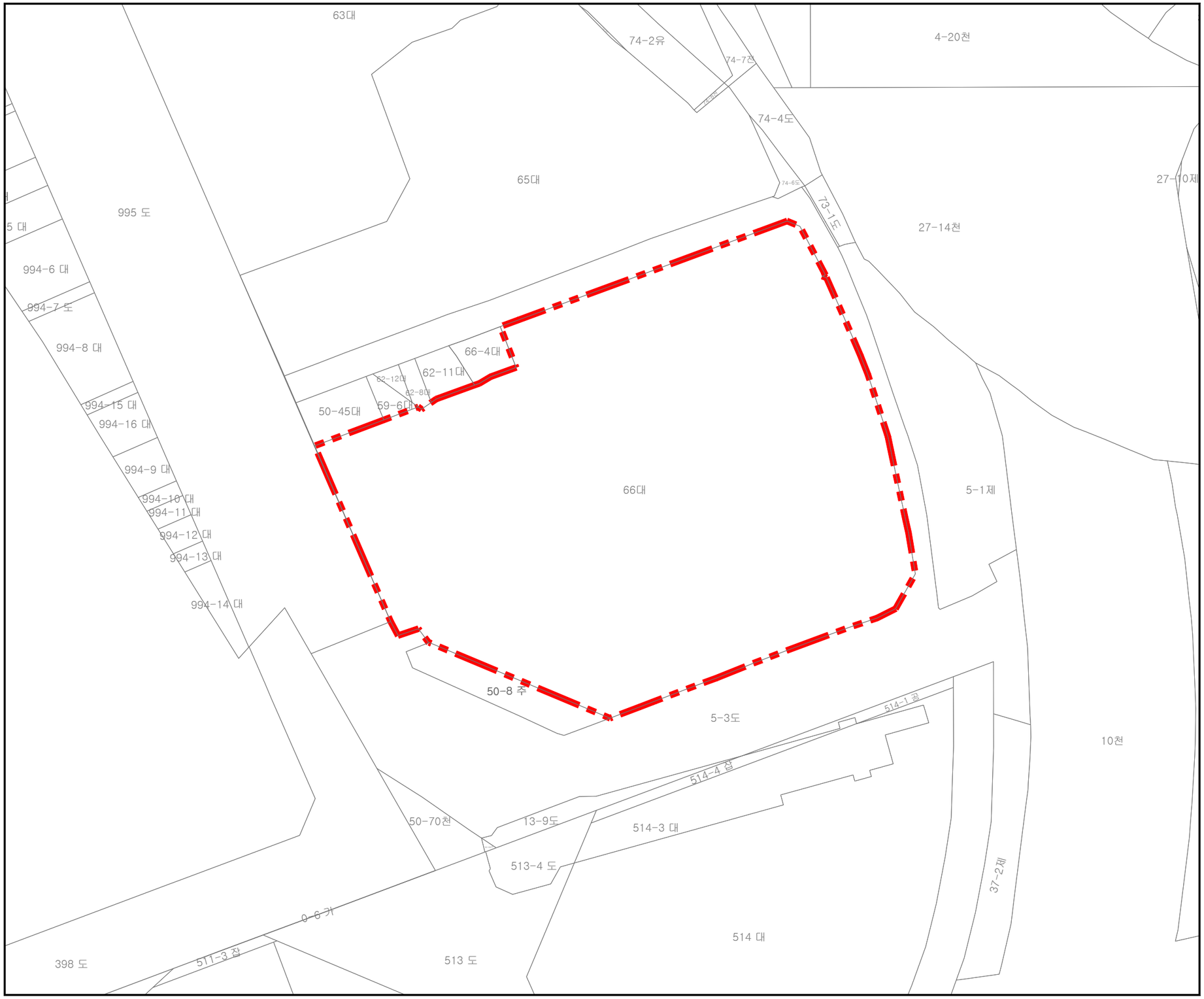
0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획구역 결정도 (변경)

범 례

지구단위계획 구역계

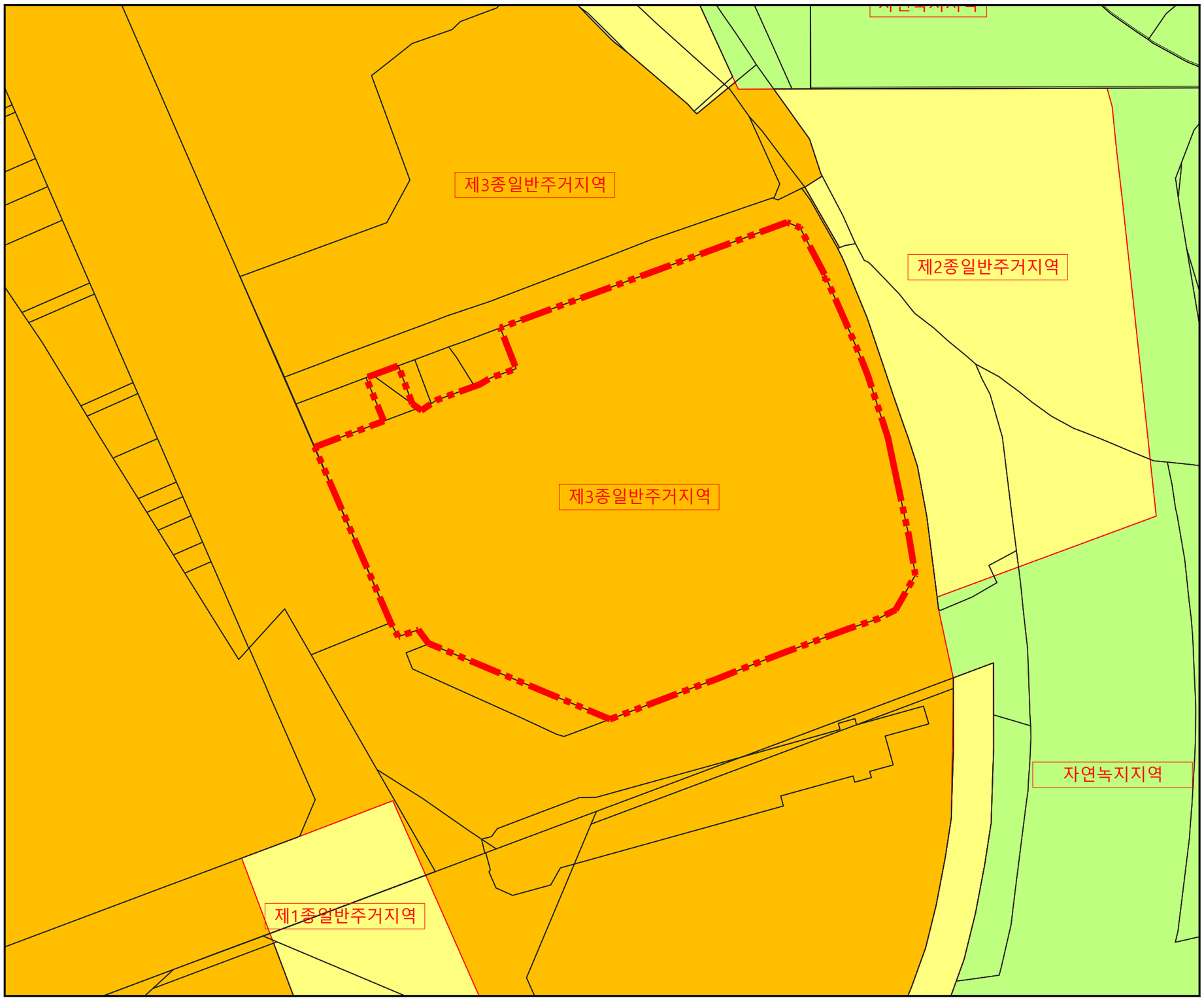


Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

용도지역·지구에 관한
도시관리계획 결정도(기정)



범 례

- 지구단위계획 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

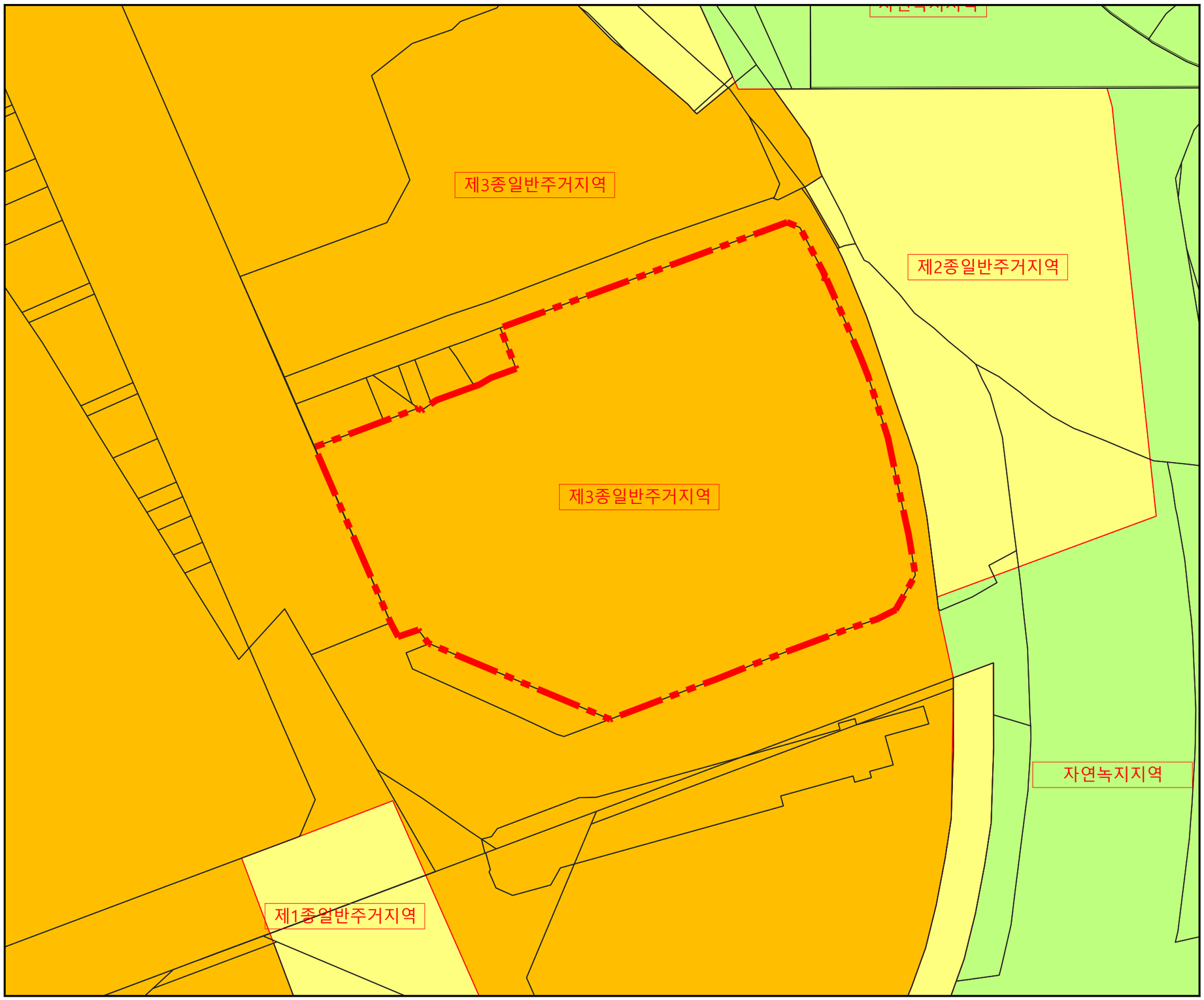
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

용도지역·지구에 관한
도시관리계획 결정도(변경)



범 례

- 지구단위계획 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(기정)

유수지

소공원

하천

소(집)
3-A

중(집)
2-1

광(주)
3-13

사회복지시설

소공원

대(보)
3-70

광(주)
2-19

경관녹지

파출소

문화공원

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 사회복지시설
- 유수지
- 하 천

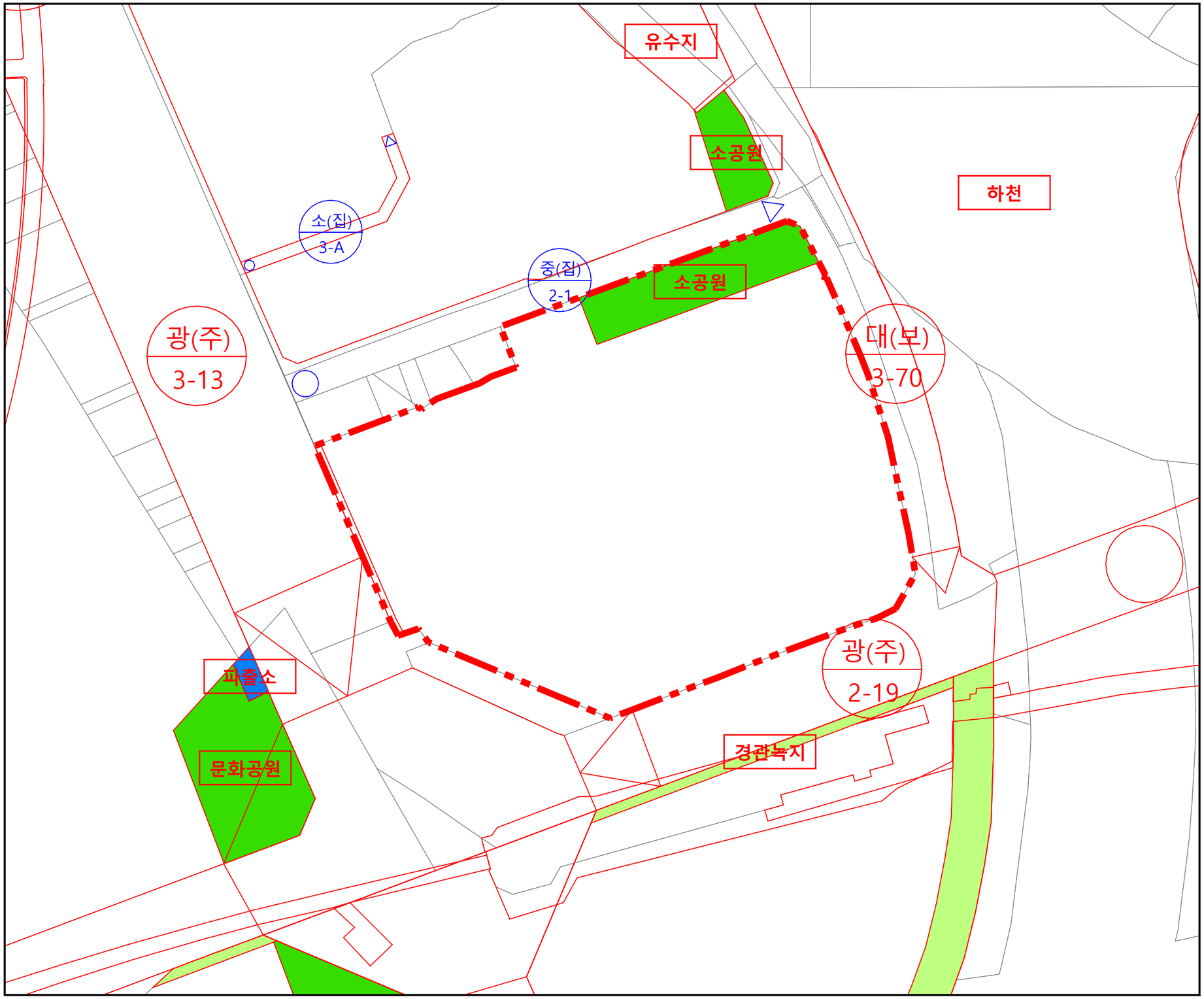
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(변경)



범 례

- 지구단위계획 구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 유수지
- 하 천

Scale=1 : 2,000

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 획지(공동주택)
- 도 로

Scale=1 : 2,000

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도(변경)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 획지(공동주택)
- 도 로

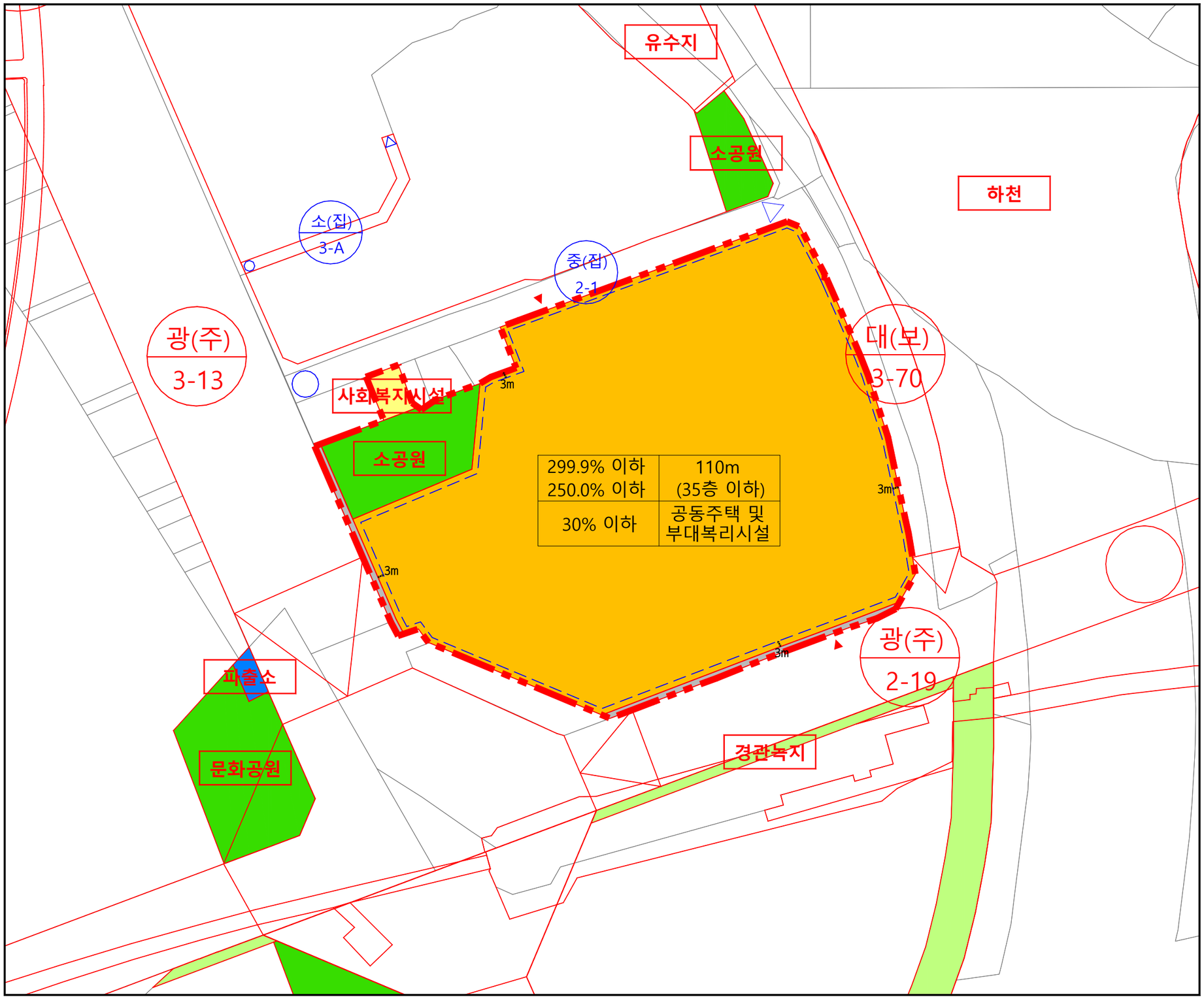
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정도(기정)



범 례

- 지구단위계획 구역계
- 도시계획시설선
- 공동주택용지
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 사회복지시설
- 유수지
- 하 천
- 건축한계선
- 차량진출입구

법정상한 용적률 정비계획 용적률	최고높이 (층 이하)
건폐율	주된용도

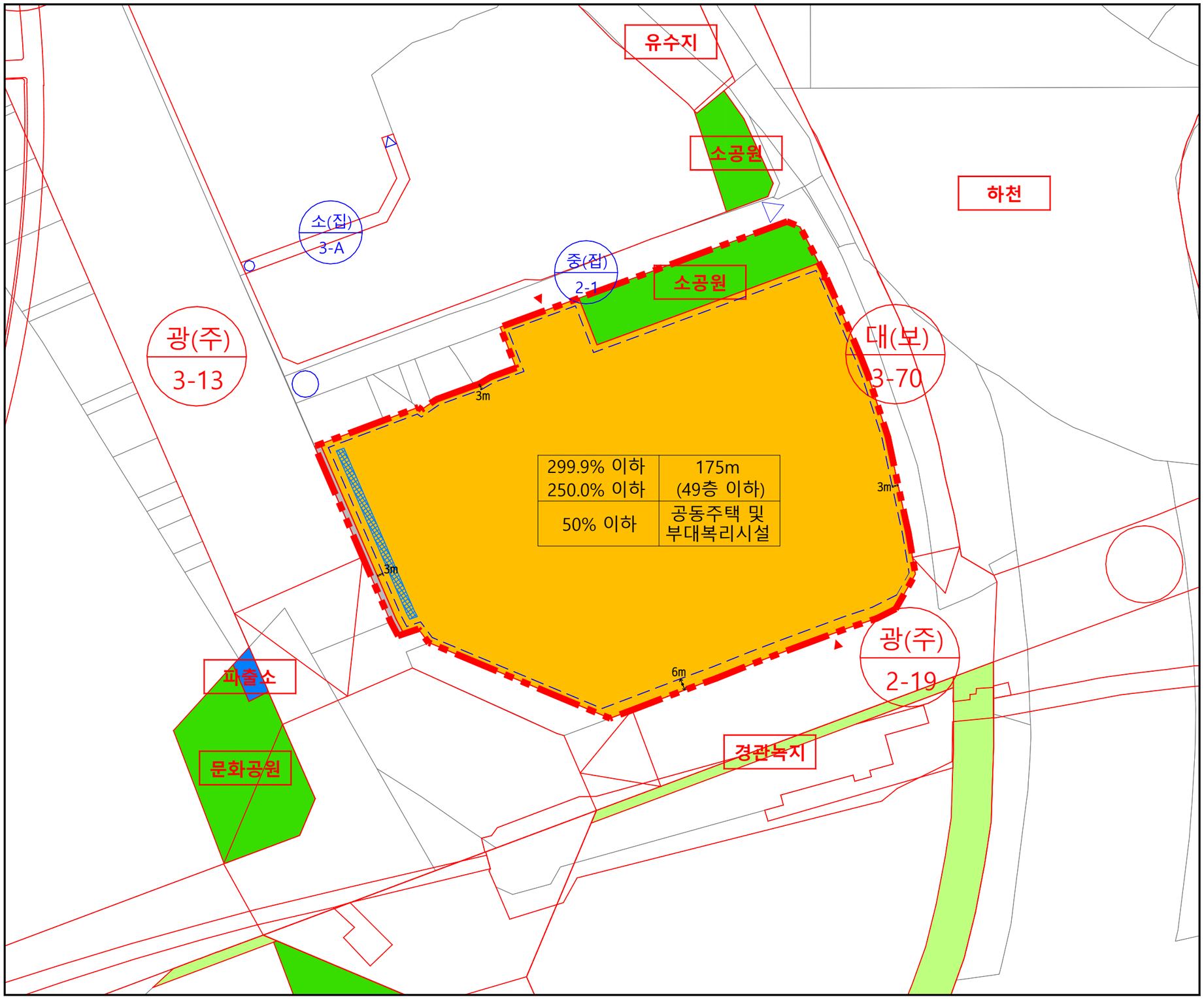
N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 지구단위계획 결정(변경)

건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정도(변경)



범 례

- 지구단위계획 구역계
- 도시계획시설선
- 공동주택용지
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 유수지
- 하 천
- 건축한계선
- 차량진출입구
- 열린단지

법정상한 용적률 정비계획 용적률	최고높이 (층 이하)
건폐율	주된용도

N

Scale=1 : 2,000

0 20 60 150m

Ⅲ 기초조사 조서

1 기초 조사·확인 내역서

2 토지조서 및 건축물조서

1 기초 조사 · 확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전체인구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	630	2,115	406	1,363	224	752	447.51	10.79

산 업	구 분	제조업	판매업	서비스업	기 타
	계	-	-	-	-
	업 체 수	-	-	-	-

※ 인구수는 [최초 구역지정 서울시 고시 제2013-325('13.10.04.)] 기준으로 산정되었음

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전체토지						비 고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 시설부지	기 타 (현황도로)	
	필지수	1	1	-	-	-	-	
	면적(㎡)	47,261.0	47,261.0	-	-	-	-	

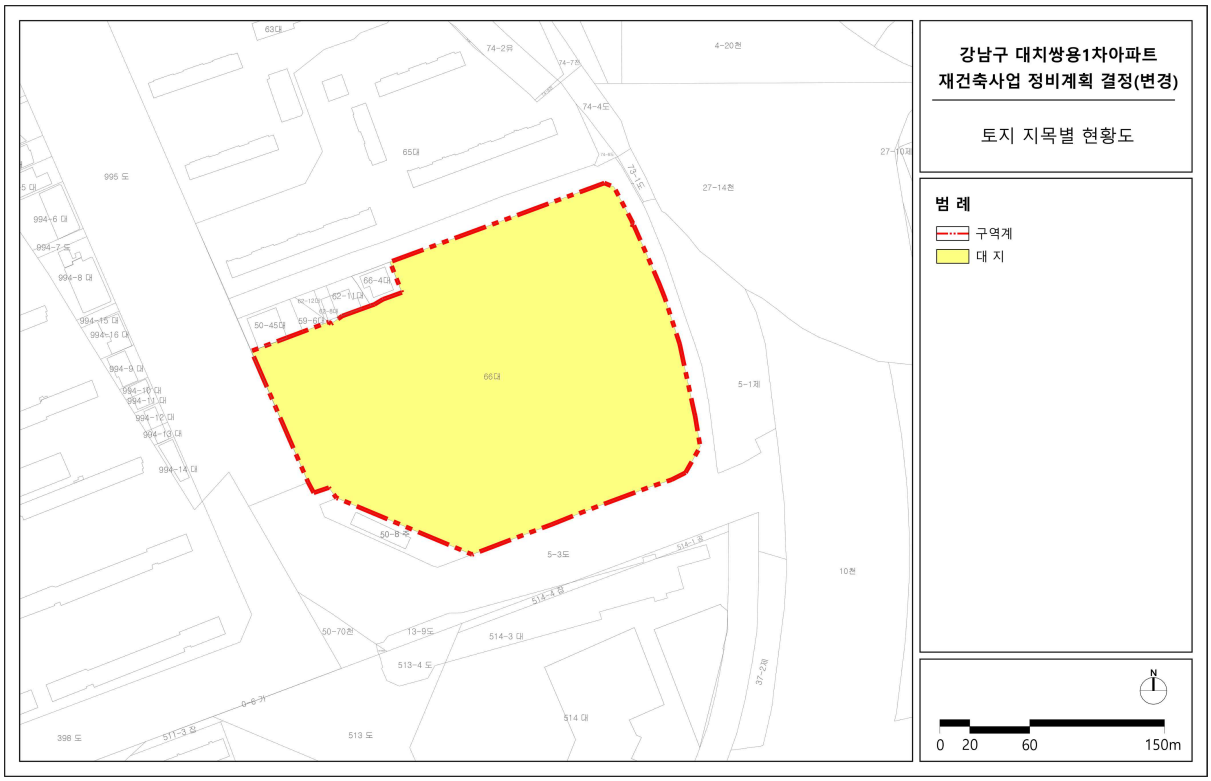
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근·철골·철근콘크리트 및 강구조	6	6	100.0%	10.79	6,443.89	92,303.75
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-		-	-
	용도별	주 거 용	6	6	100.0%	10.79	6,443.89	92,303.75
		업 무 용	-	-	-		-	-
		근 린 생 활	-	-	-		-	-
		기 타	-	-	-		-	-
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	10.79	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-		-	-
		20 ~ 29년	-	-	-		-	-
		30 ~ 39년	-	-	-		-	-
		40년 이상	6	6	100.0%		6,443.89	92,303.75
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	10.79	-	-
		30 ~ 60 미만	-	-	-		-	-
		60 ~ 85 미만	-	-	-		-	-
		85 ~ 115 미만	-	-	-		-	-
		115 ~ 165 미만	-	-	-		-	-
		165 ~297 미만	-	-	-		-	-
		297 이상	6	6	100.0%		6,443.89	92,303.75

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	전	답	대	학교용지	도로	구거	공원	기타	비 고
면적(㎡)	47,261.0	-	-	47,261.0	-	-	-	-	-	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-	-	
필지수(개)	1	-	-	1	-	-	-	-	-	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-	-	

[토지 지목별 현황도]

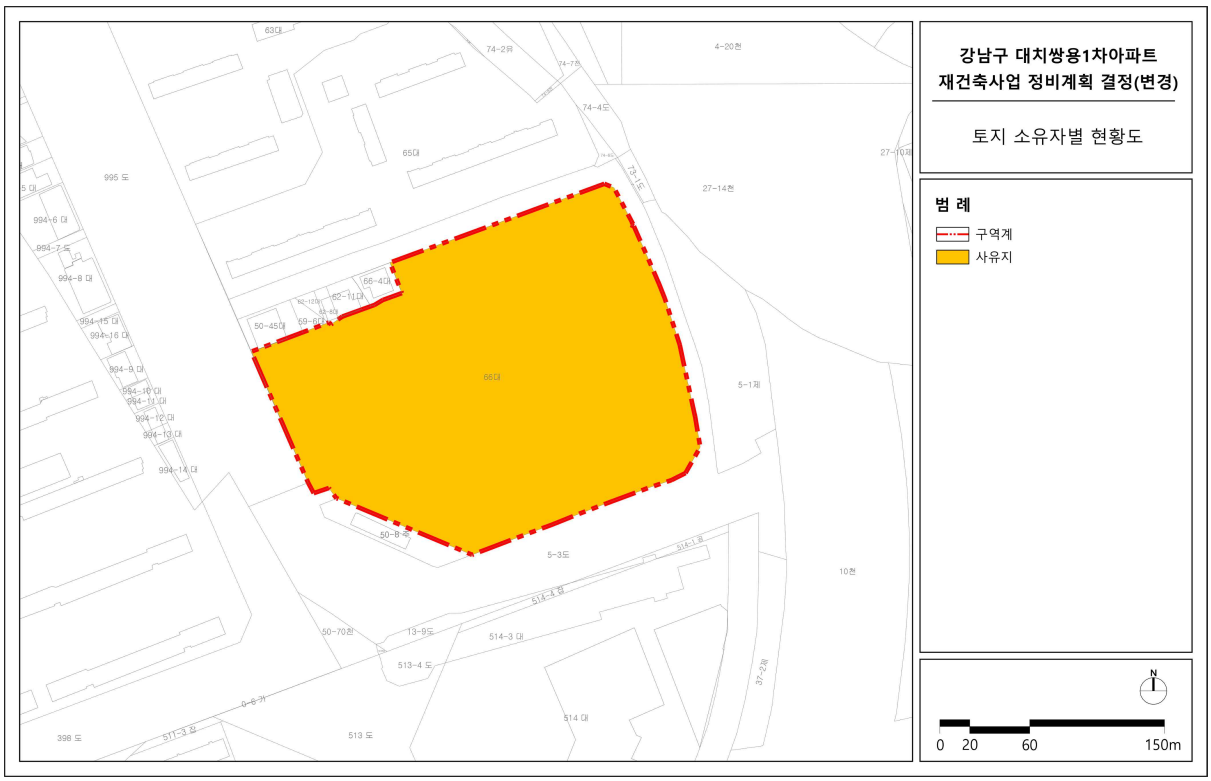


- 이 하 여 백 -

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	서울시	강남구	비 고
면적(㎡)	47,261.0	47,261.0	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	
필지수(개)	1	1	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	

[토지 소유자별 현황도]

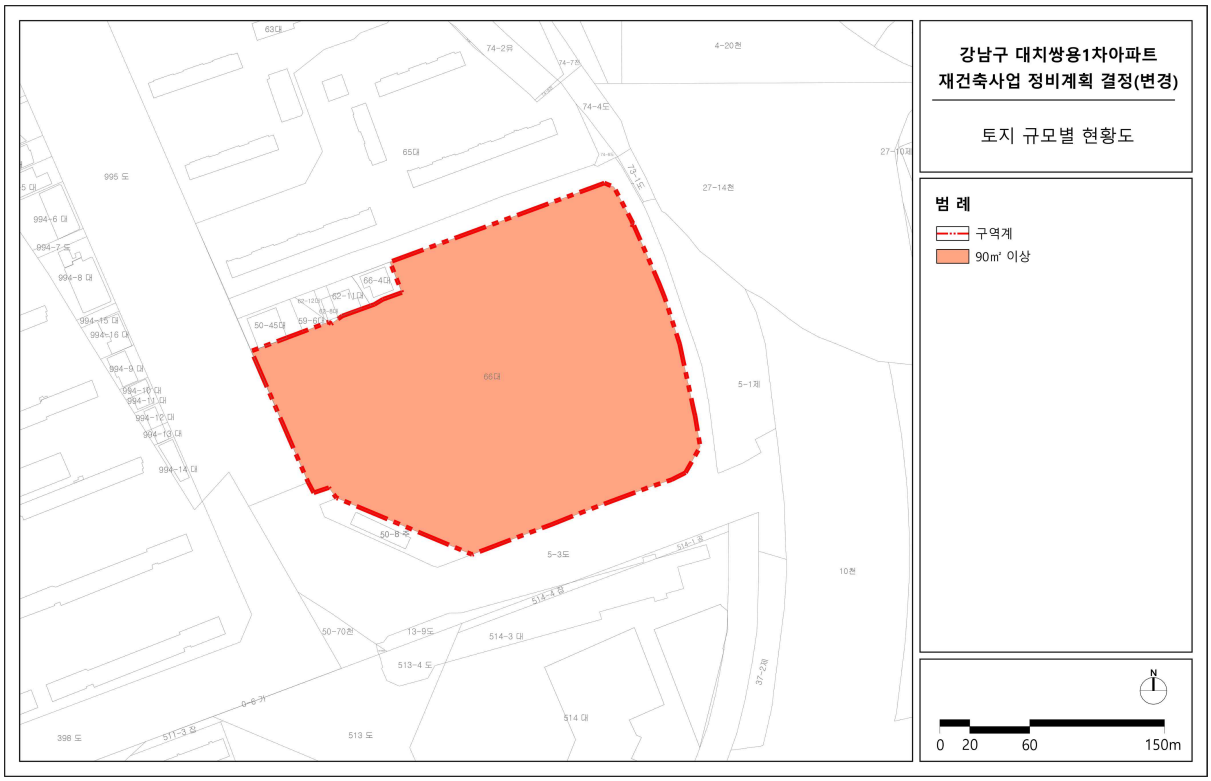


- 이 하 여 백 -

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡ 미만	30㎡ 이상 ~ 90㎡ 미만	90㎡ 이상	비 고
면적(㎡)	47,261.0	-	-	47,261.0	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	
필지수(개)	1	-	-	1	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	

[토지 규모별 현황도]



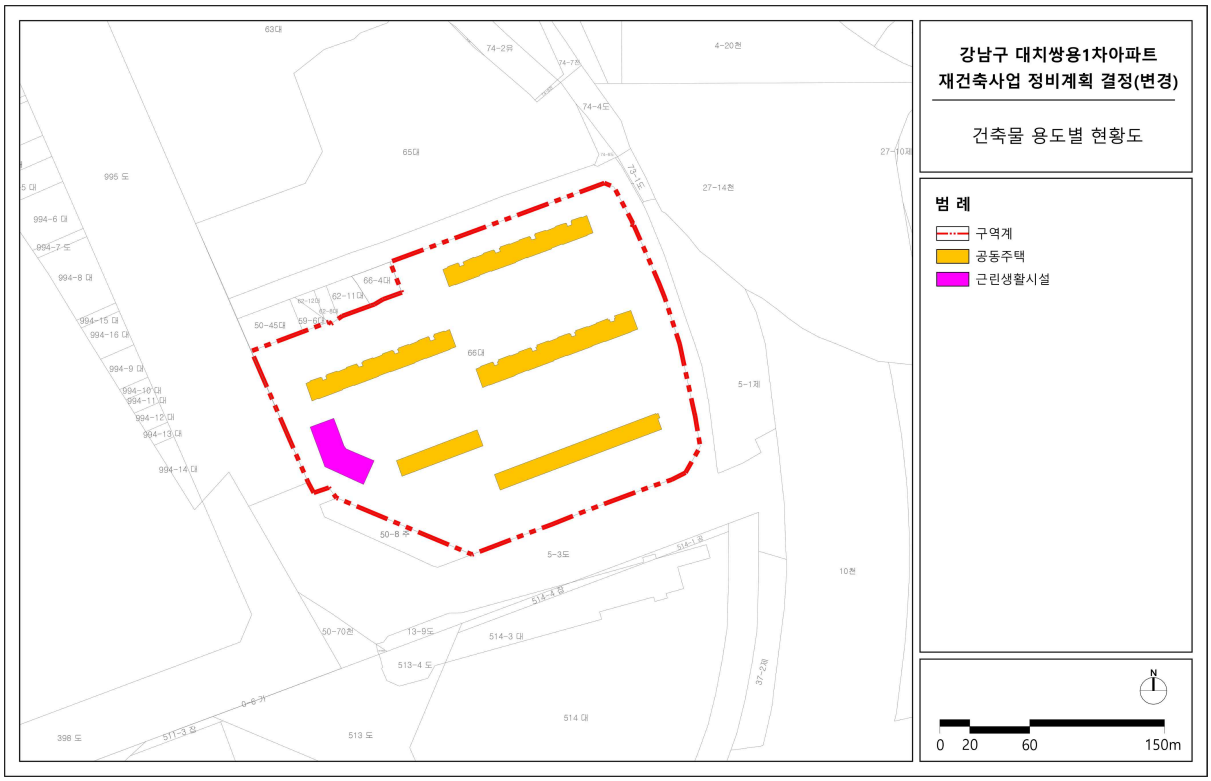
- 이 하 여 백 -

가. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기 타	비 고
동수(동)	6	-	5	1	-	-	
구성비(%)	100.0	-	83.3	16.7	-	-	

[건축물 용도별 현황도]

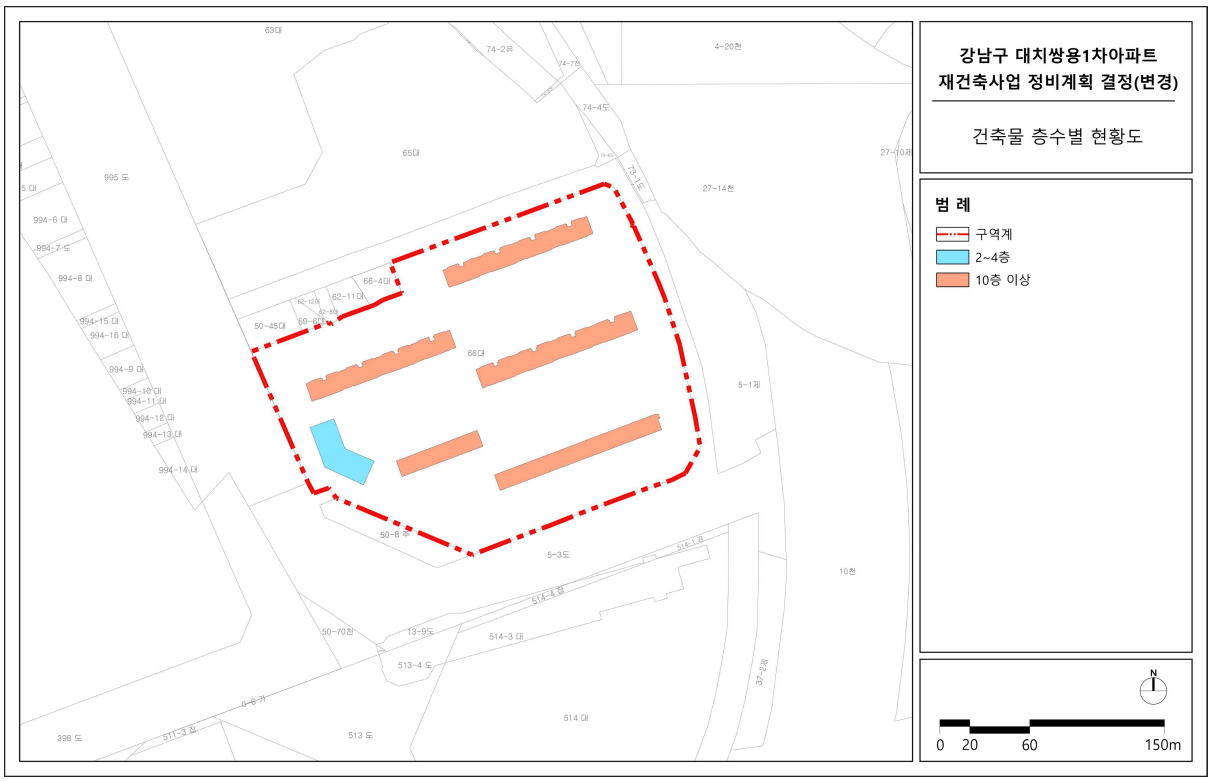


- 이 하 여 백 -

2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비 고
동수(동)	6	-	1	-	5	
구성비(%)	100.0	-	16.7	-	83.3	

[건축물 층수별 현황도]

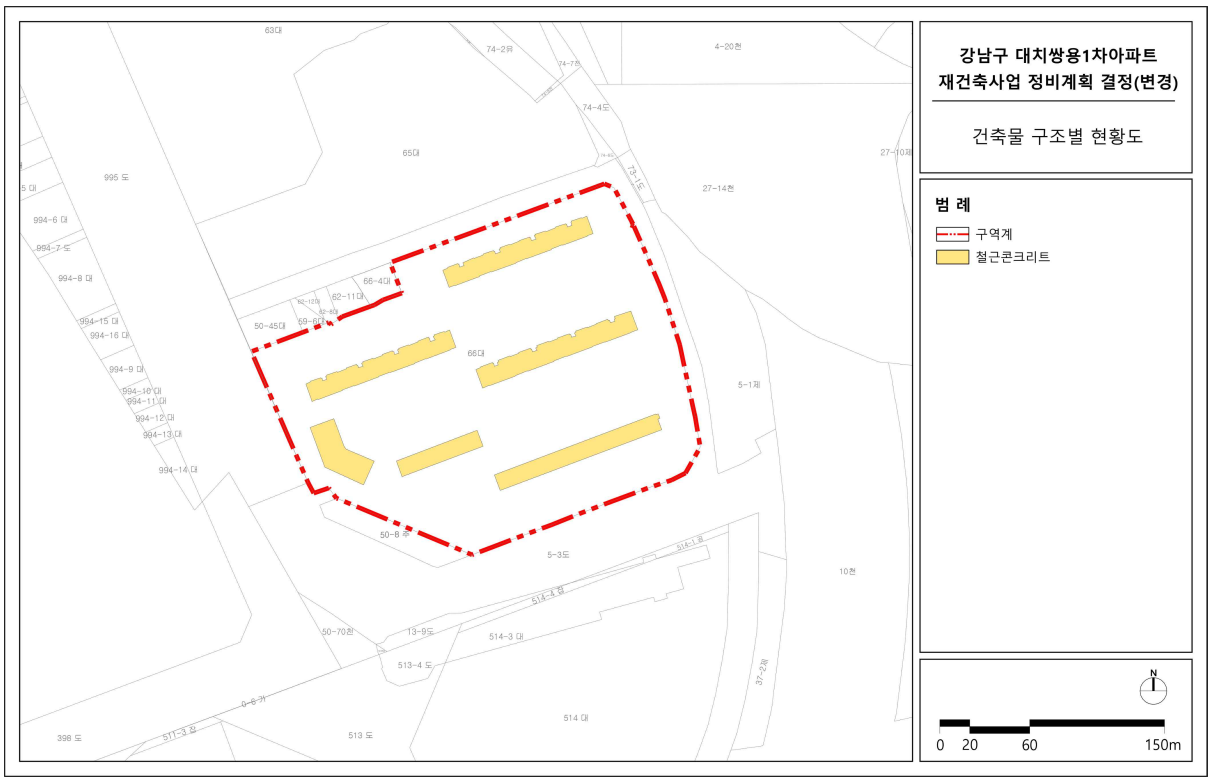


- 이 하 여 백 -

3) 건축물 구조별 현황

구 분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비 고
동수(동)	6	6	-	-	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	

[건축물 구조별 현황도]

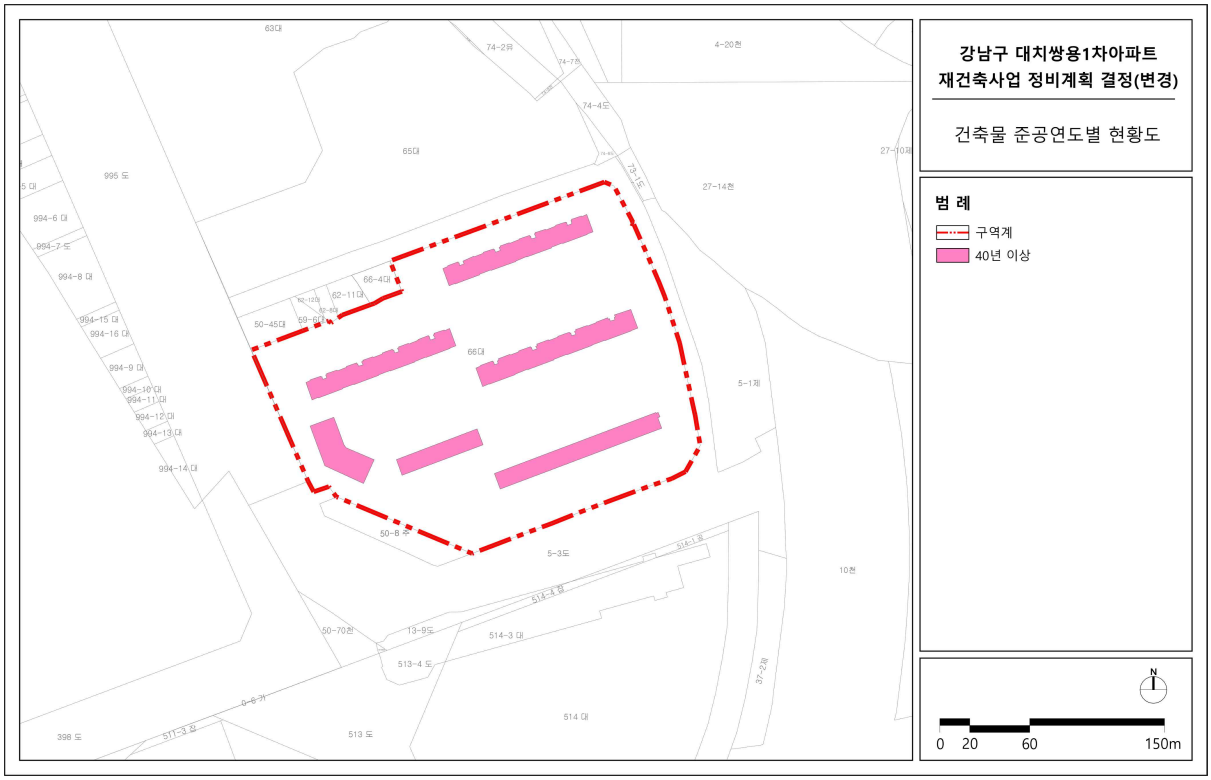


- 이 하 여 백 -

4) 건축물 준공연도별 현황

구 분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비 고
동수(동)	6	-	-	-	-	6	
구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0	

[건축물 준공연도별 현황도]

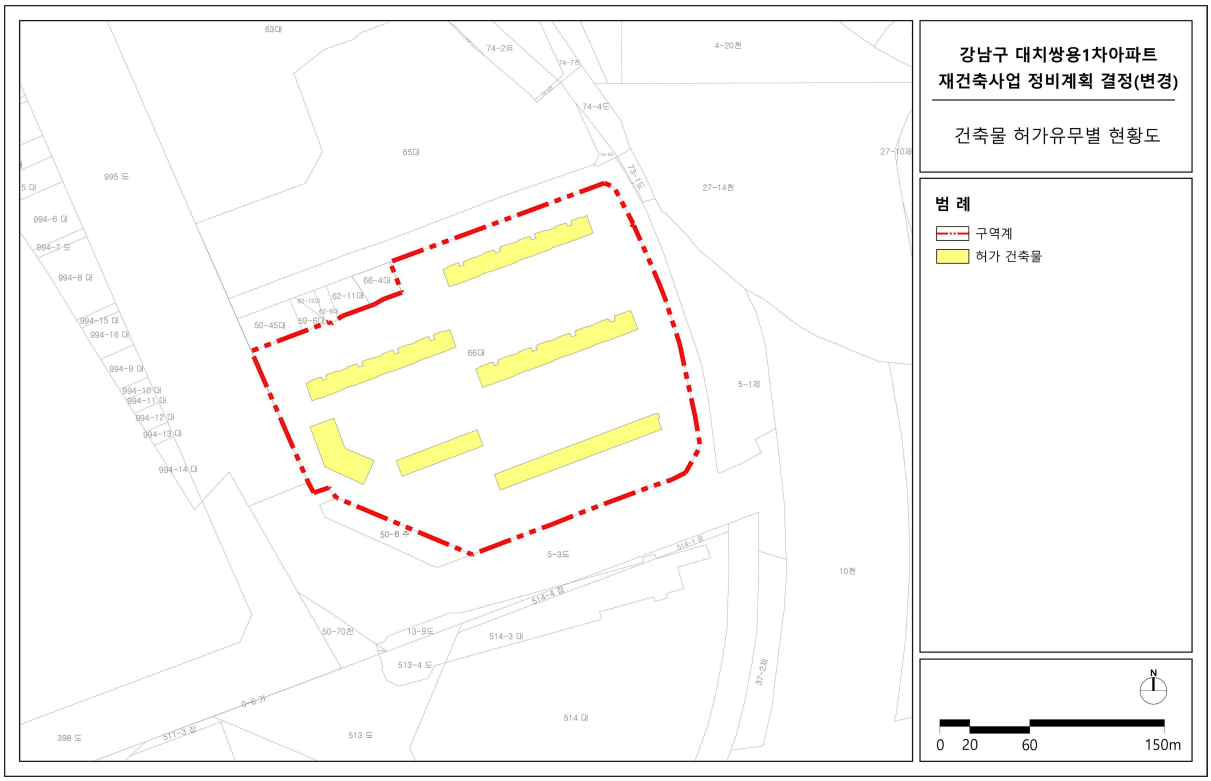


- 이 하 여 백 -

5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비 고
동수(동)	6	6	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	

[건축물 허가 유무별 현황도]

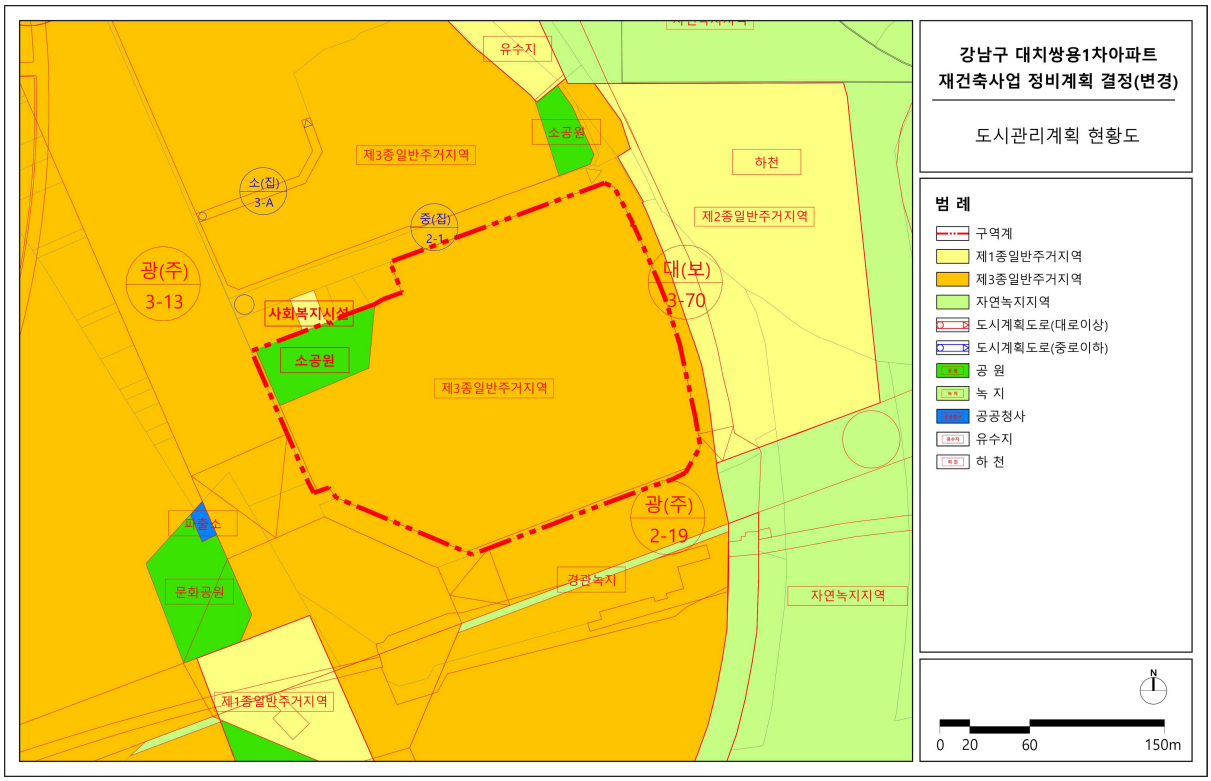


- 이 하 여 백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

- 해당사항 없음

[도시관리계획 현황도]

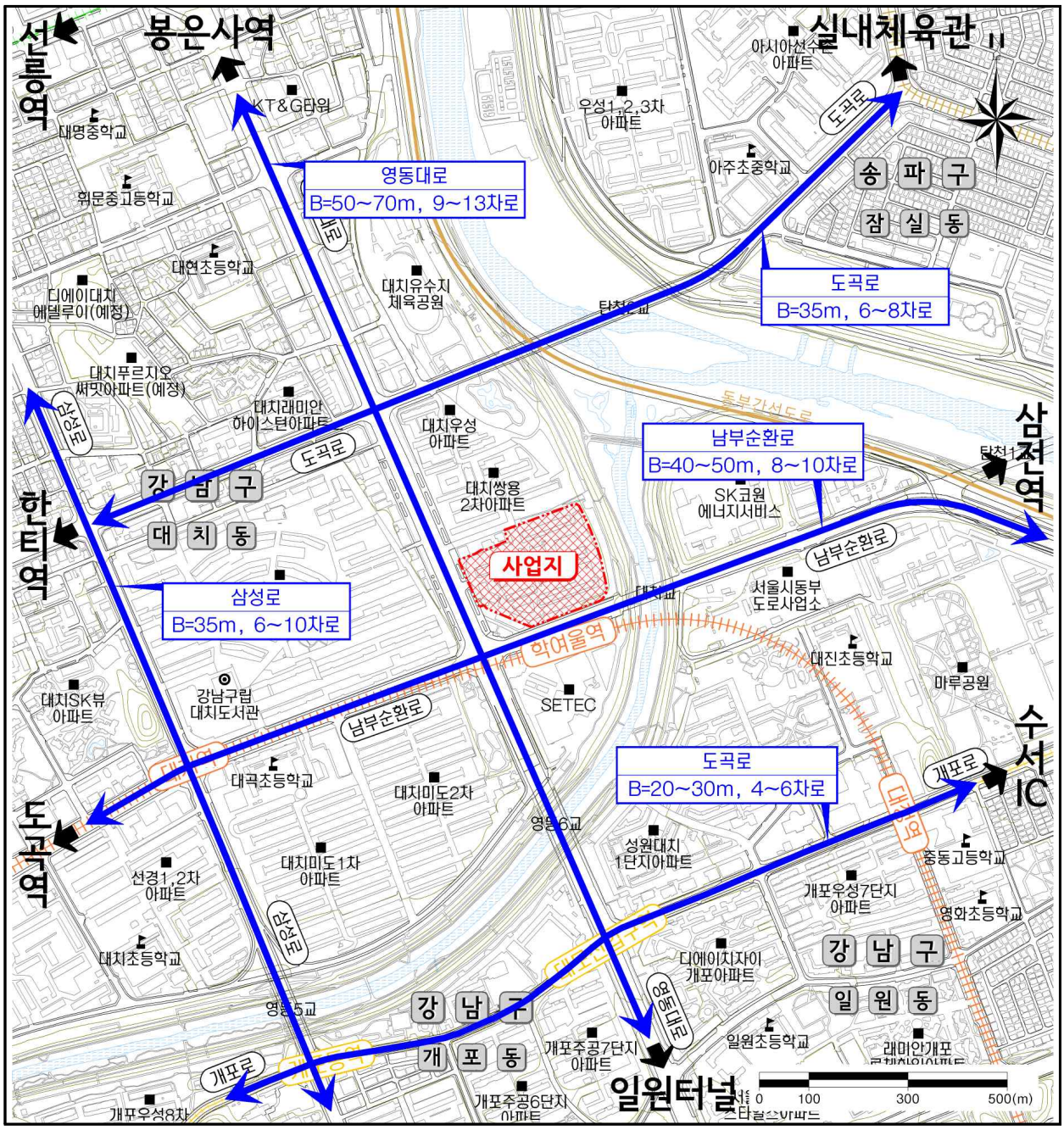


- 이 하 여 백 -

4. 정비구역 및 주변 지역의 교통상황

- 본 사업지 주변지역 주요 가로망 현황을 살펴보면, 서측 남북방향으로 지나가는 영동대로(50~70m, 9~13차로)와 남측 동서방향으로 지나가는 남부순환로(40~50m, 8~9차로)가 인접하여 있음

가. 사업지 주변 가로망 현황

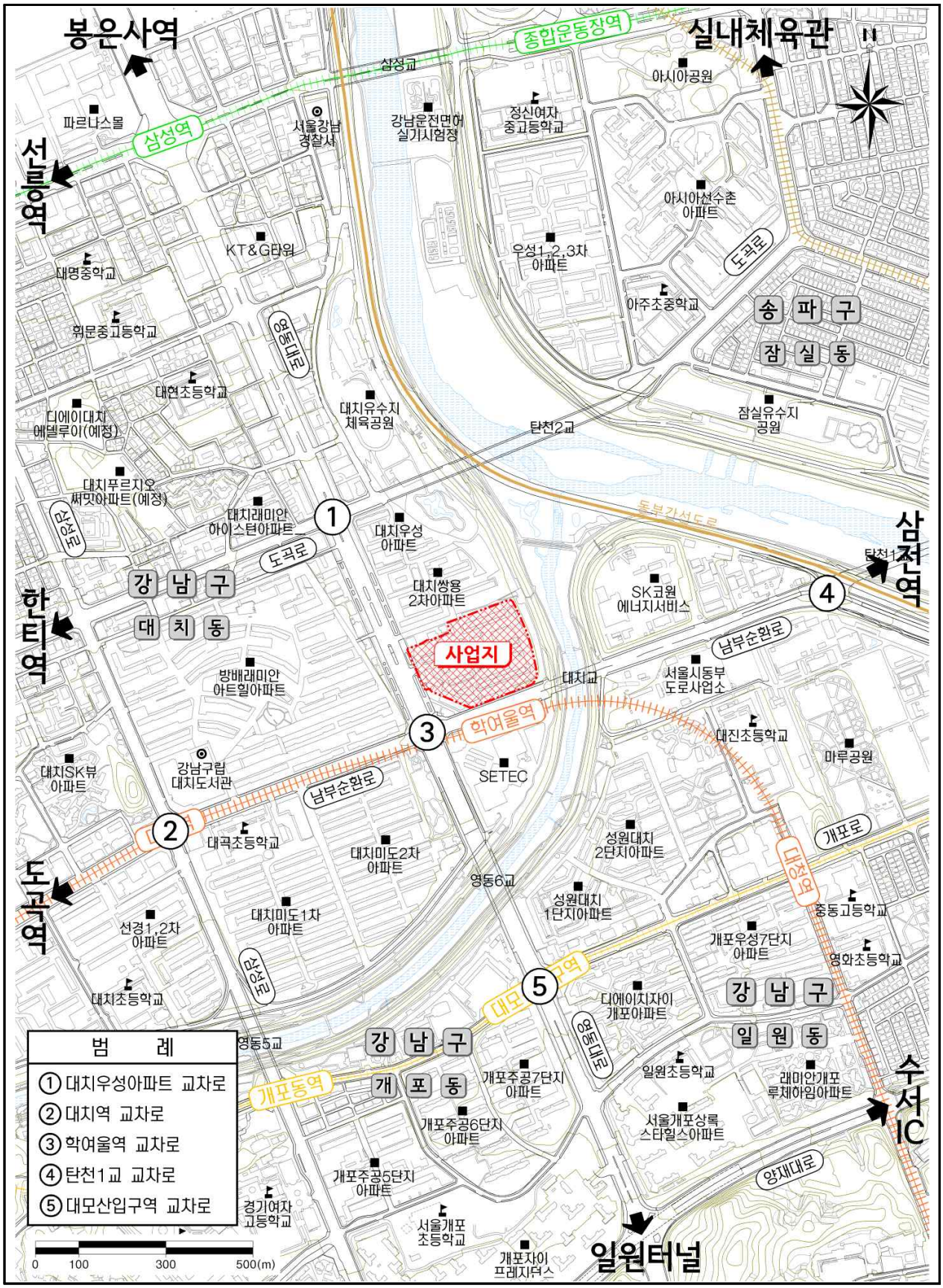


나. 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

교 차 로 명	신호등 설치여부	교차로 형태	운영현황
① 대치우성아파트 교차로	O	4지	신호 (4현시)
② 대치역 교차로	O	4지	신호 (4현시)
③ 학여울역 교차로	O	4지	신호 (4현시)
④ 탄천1교 교차로	O	4지	신호 (5현시)
⑤ 대모산입구역 교차로	O	4지	신호 (4현시)

- 이 하 여 백 -

다. 사업지 주변 교차로 기하구조 현황



[분석대상 교차로 Key-map]

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

구 분		물 건			가격(만원)	비고
		전용면적(㎡)	층수	거래년월		
공시가격	아 파 트	83.56	-	-	164,950	
		128.03	-	-	204,500	
		148.80	-	-	226,300	
매 매	아 파 트	83.56	12	2024.09.	268,600	
		128.03	4	2024.09.	330,000	
		148.80	6	2024.09.	394,000	
임 대 차	아 파 트	83.56	8	2024.10.	90,000	
		128.03	8	2024.08.	120,000	
		148.80	1	2024.10.	105,000	

※ 자료출처 : 부동산공시가격 알리미, 국토교통부 실거래가 공개시스템

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 사업시행자 : 대치쌍용1차아파트 재건축정비사업조합
- 사업 방법 : 재건축사업

나. 주민의견

- 정비구역 지정 시 정비사업의 원활한 시행이 가능하도록 적극 협조

다. 경제적 타당성 전망

- 주거지로서의 쾌적한 환경과 편의가 보장되는 요충지에 해당함
- 이에 따라 향후 사업시행 시 주거, 판매시설 용도의 분양 가치가 증대하여 경제적 타당성이 담보될 것으로 판단됨

- 이 하 여 백 -

7. 정비구역 안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

- 해당사항 없음

나. 지역유래

- 대치동은 조선시대 이곳에 있던 자연부락 8개 마을(한티, 움말, 음달짝, 새말, 능안말, 중간말, 세촌, 아랫말) 중 큰 고개 밑에 있는 가장 큰 한티(또는 한터) 마을을 한자명으로 대치(大峙)라 한데서 비롯되었다.
- 1962년까지는 경기도 광주군 언주면에 속하였으나 1963년 서울로 편입(성동구 언주출장소)되었고, 1975년에 신설된 강남구로 편입되었다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(`23년 정기총회 의결 현황)

총회 성원조건	- 조합원 과반수 출석 : 690명 중 614명 참석(88.98%) - 조합원 10%조합원 직접출석 : 690명 중 69명 참석(10.00%)
정비계획(변경) 진행 동의안건	- 조합원 2/3이상 찬성 결의 : 690명 중 504명 찬성(73.04%)

9. 기존 수목의 현황

연 번	수 종	본 수	활용계획	비 고
1	메타세콰이어	288본	• 단지조경 및 공원	-
2	목련	44본	• 단지조경 및 공원	-
3	단풍	180본	• 단지조경 및 공원	-
4	플라타너스	324본	• 단지조경 및 공원	-
5	침엽수	346본	• 단지조경 및 공원	-
6	기타	50본	• 단지조경 및 공원	-

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 정비구역 지정 시 정비사업의 원활한 시행이 가능하도록 적극 협조

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 분양희망 주택규모

합 계	31평형	46평형	53평형	비고
392	140	172	80	토지 및 건축물소유자

※ 분양희망 주택규모 설문조사는 조합원 690명 중 392명이 설문에 참여하였음.

나. 자금부담 의사

- 정비사업비 분담의사 있음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

2 토지 및 건축물조서

2 토지조서 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유주	용도	비고
				지적면적	편입면적						
1필지				47,261.0㎡	47,261.0㎡						
1	강남구 대치동	66	대	47,261.0㎡	47,261.0㎡	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택	

※ 공동주택 용지 : 47,261.0㎡

2. 건축물조서

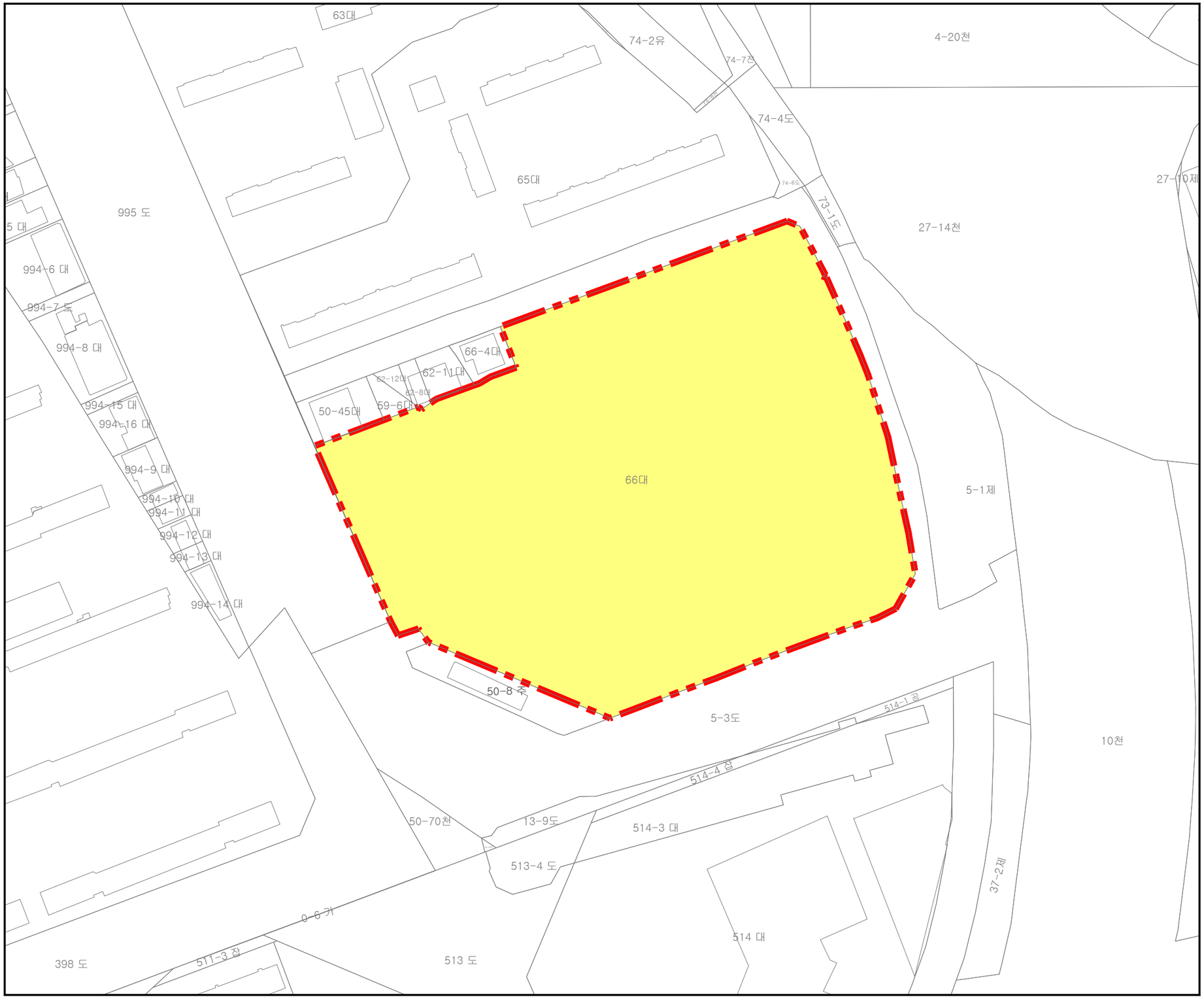
연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공연도	규모			노후불량여부	비고
									건축면적	연면적	층수(지하/지상)		
합 계					6	51	707		6,443.89	92,303.75		6동	
1	강남구 대치동	66	공동주택(아파트)	철근콘크리트조	1	8	120	1983-03-07	1,287.8	19,469.31	1/15	o	1동
2					1	8	120		1,457.98	21,317.51	1/15	o	2동
3					1	12	180		1,152.48	18,425.81	1/15	o	3동
4					1	8	120		1,129.72	18,066.52	1/15	o	5동
5					1	6	90		576.24	9,218.75	1/15	o	6동
6			근린생활시설		1	9	77		839.67	5,805.85	2/3	o	상가동

※ 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

- 공동주택 수 : 5개동, 630세대

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

토지 지목별 현황도



범 례

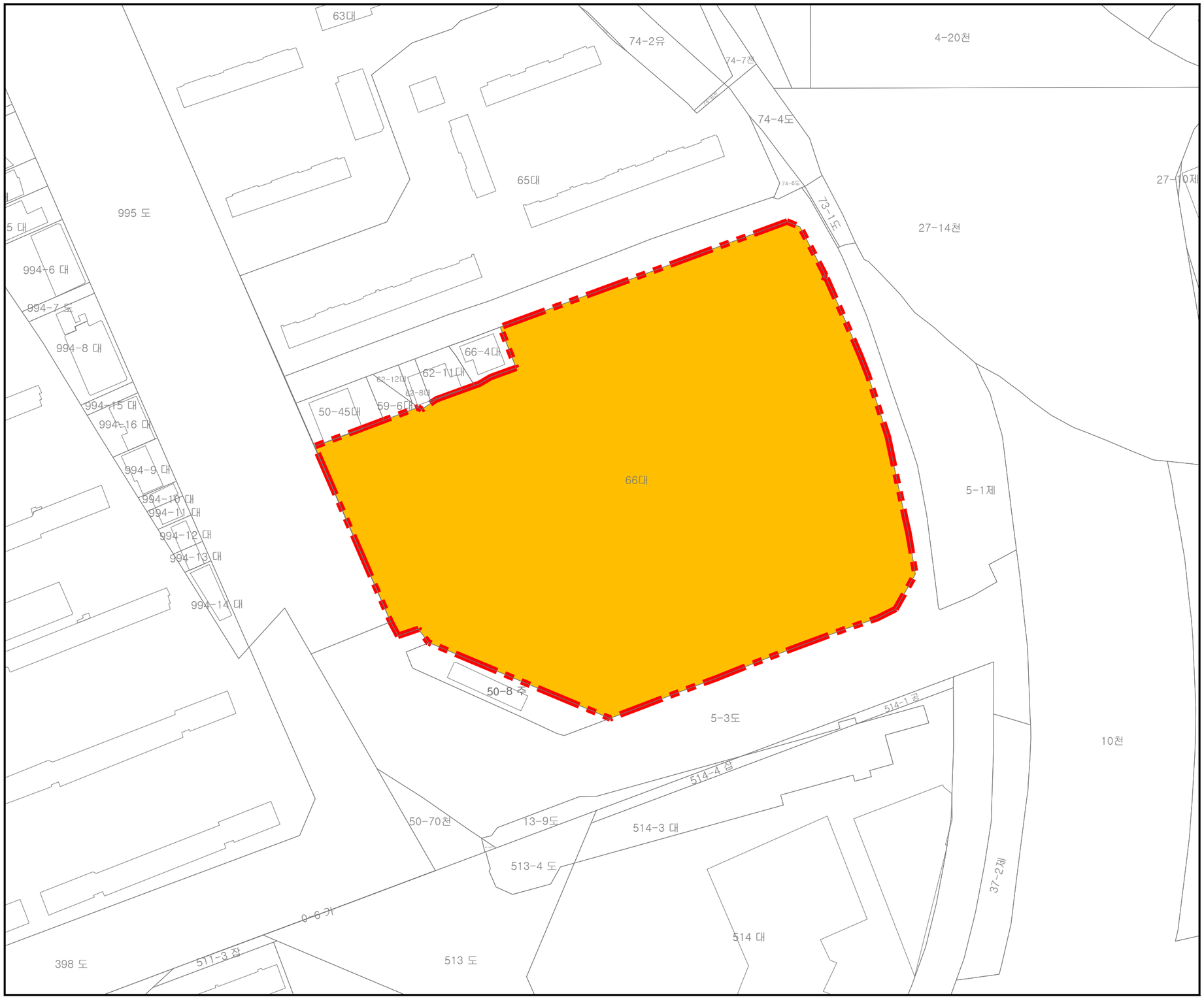
- 구역계
- 대 지

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

토지 소유자별 현황도



범 례

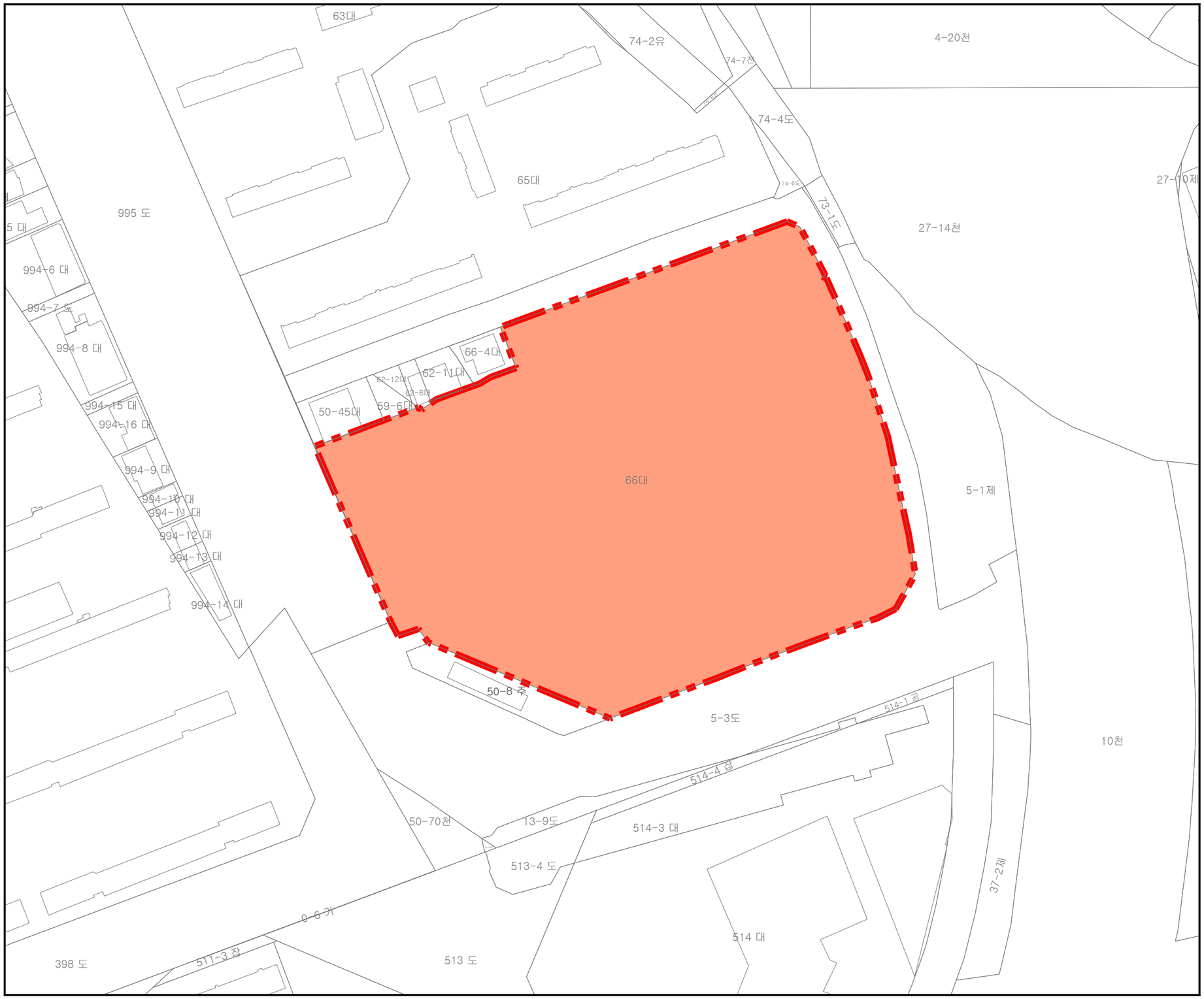
- 구역계
- 사유지

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

토지 규모별 현황도



범 례

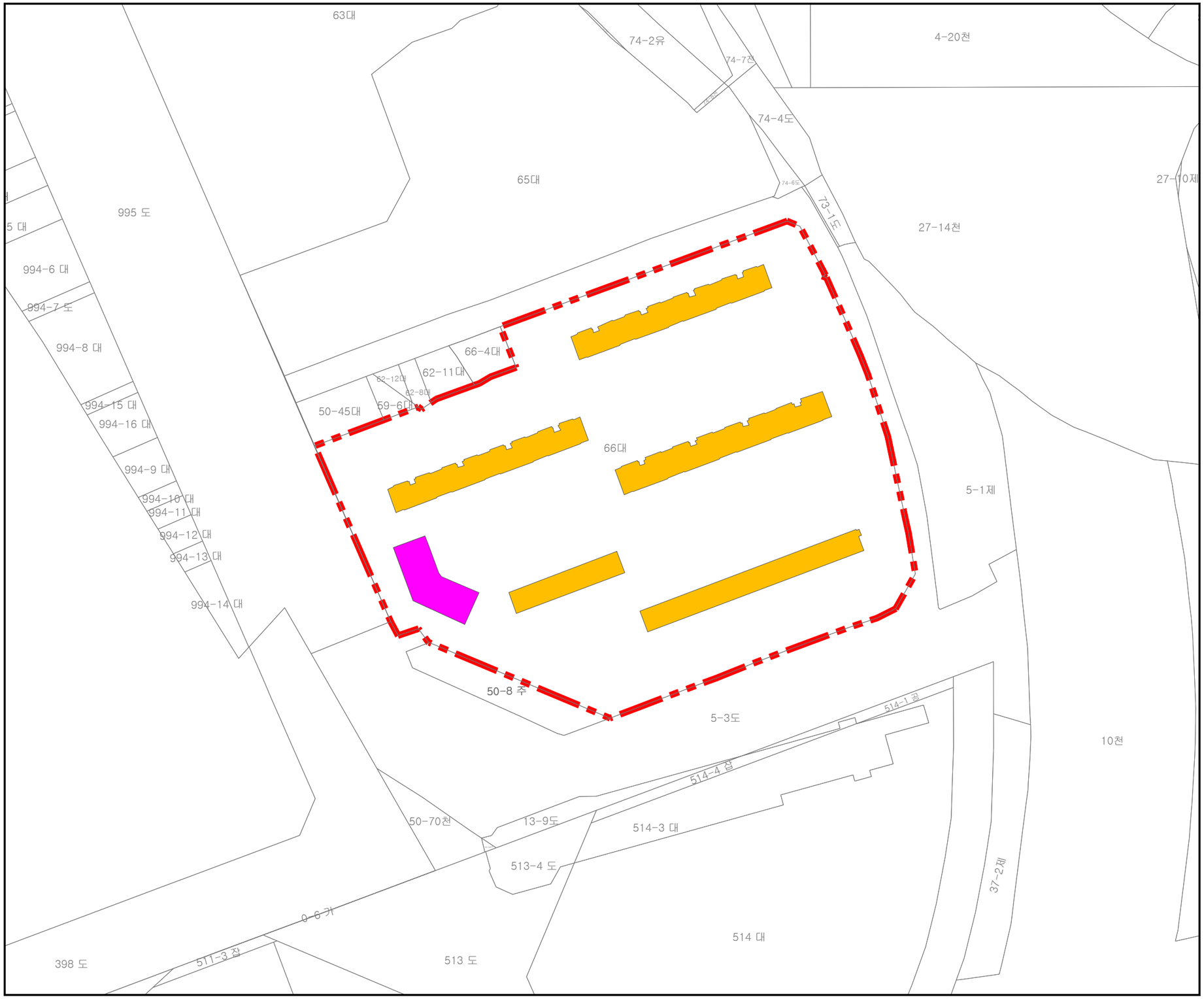
- 구역계
- 90㎡ 이상

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

건축물 용도별 현황도



범 례

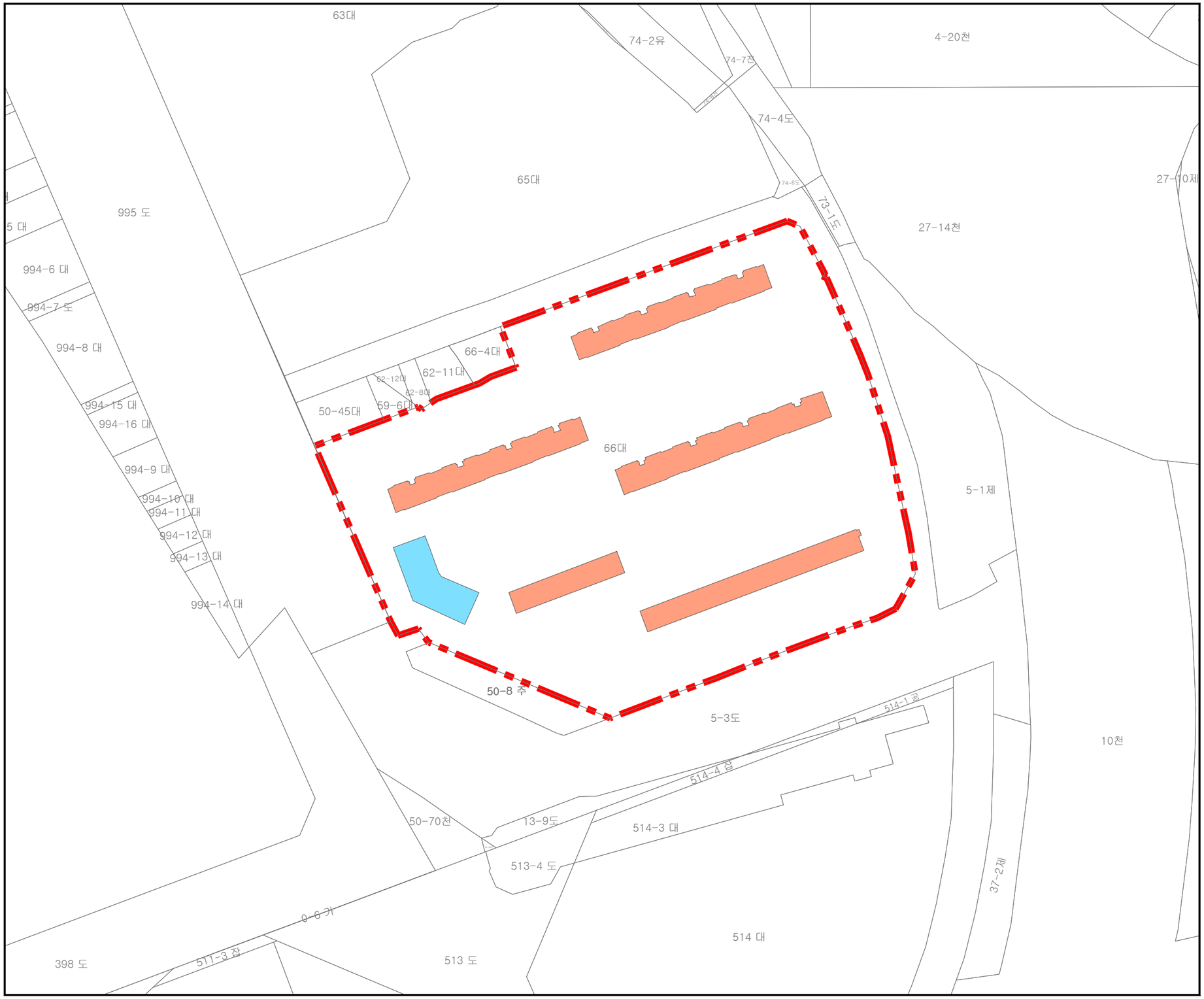
- 구역계
- 공동주택
- 근린생활시설

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

건축물 층수별 현황도



범 례

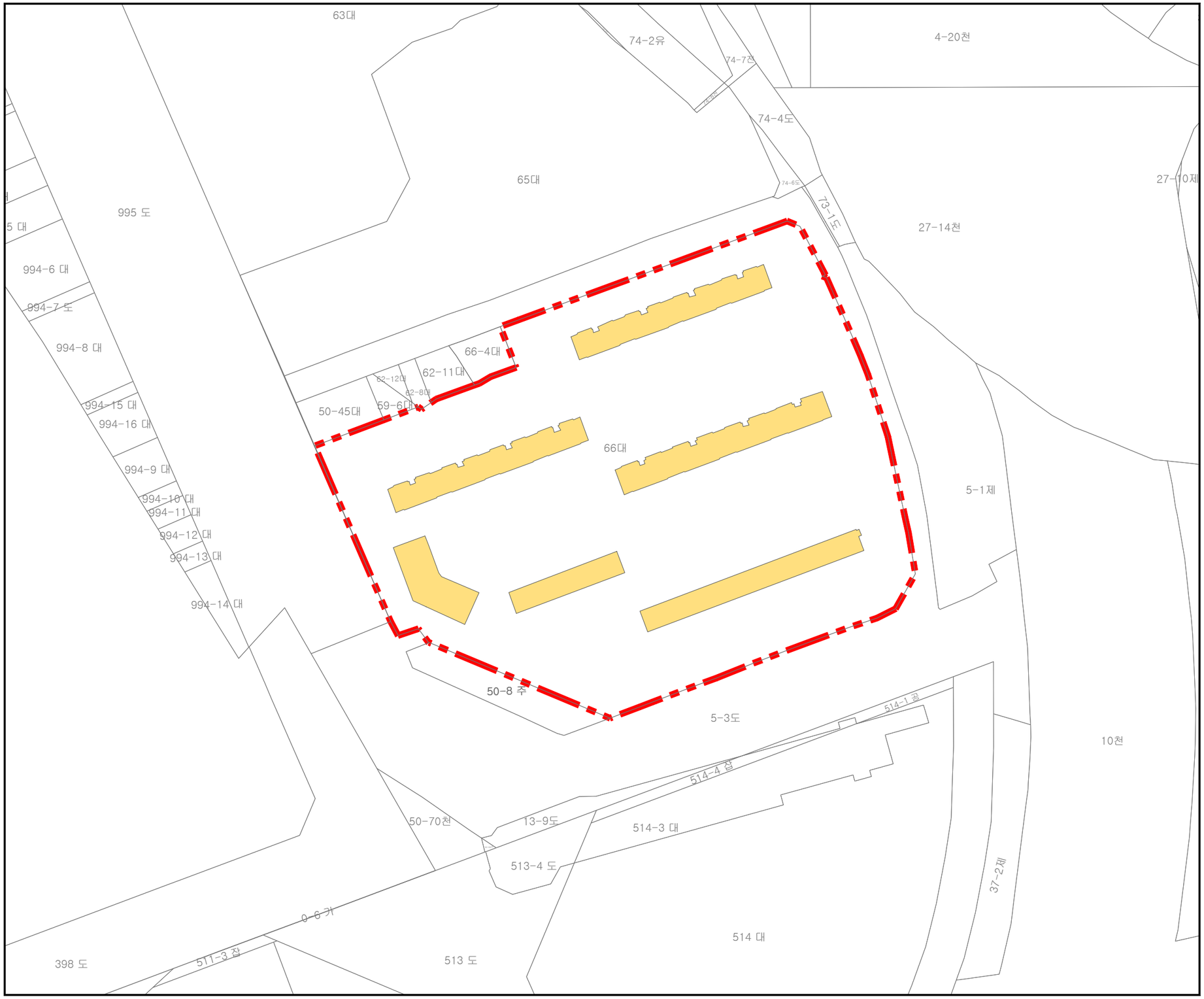
- 구역계
- 2~4층
- 10층 이상

N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

건축물 구조별 현황도



범 례

- 구역계
- 철근콘크리트

N

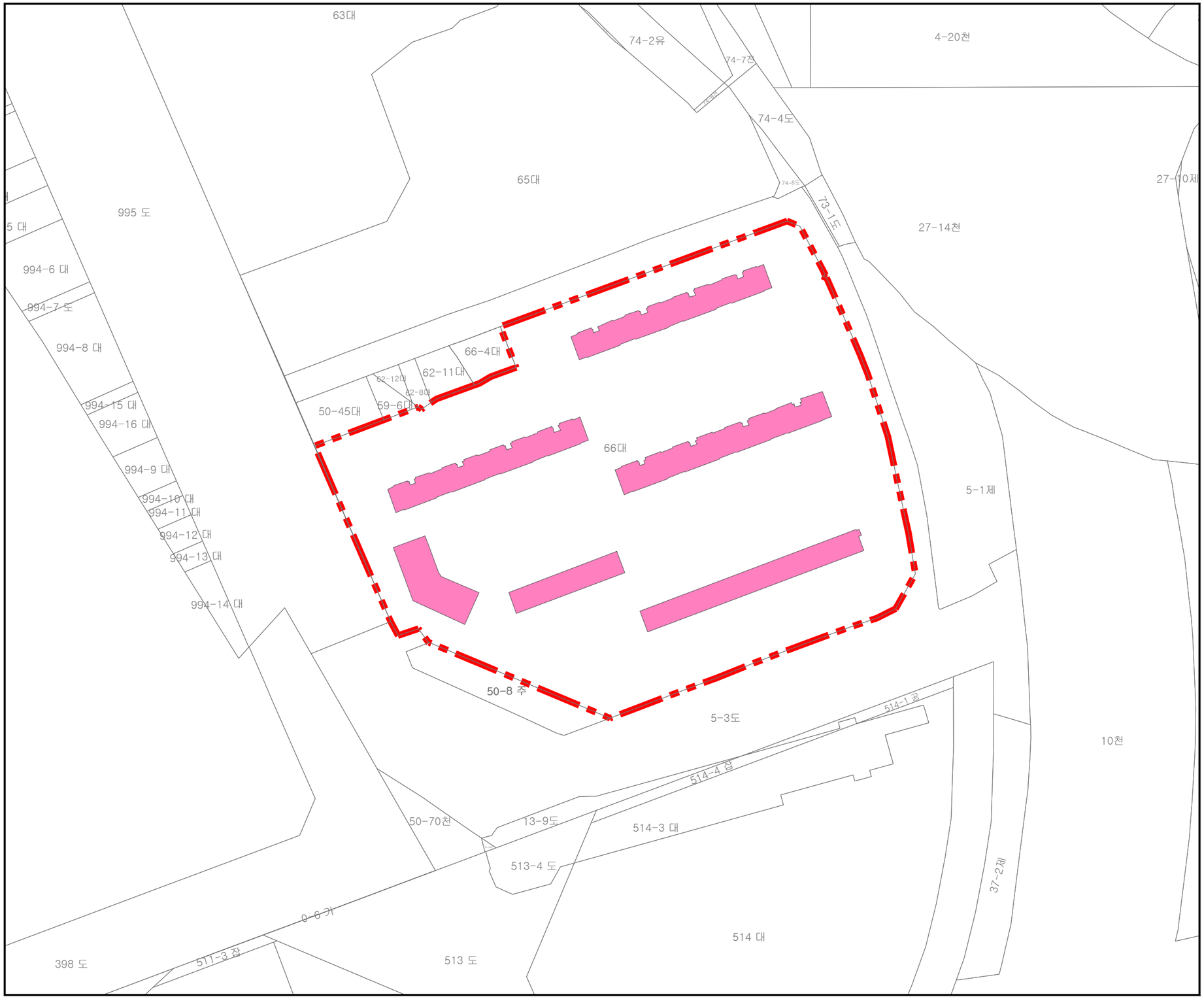
0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

건축물 준공연도별 현황도

범 례

- 구역계
- 40년 이상

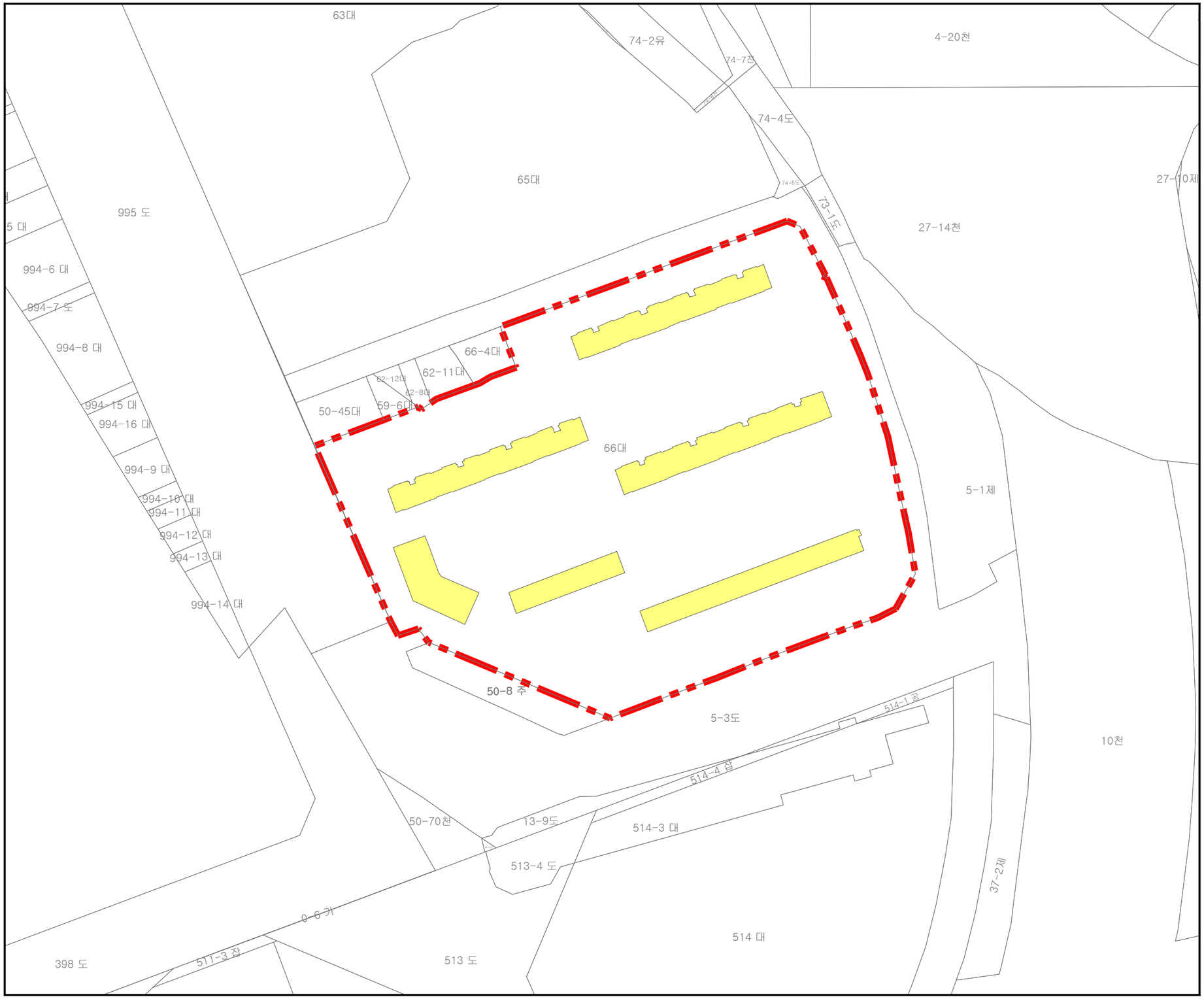


N

0 20 60 150m

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

건축물 허가유무별 현황도



범 례

- 구역계
- 허가 건축물

N

0 20 60 150m

Ⅳ 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 계획의 기본구상

5 부문별 정비계획

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1 계획의 개요

1. 정비구역 및 면적

가. 지정 내역

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역	서울시 강남구 대치동 66번지 일대	47,659.0	사회복지시설 (어린이집) 제척
변경		서울시 강남구 대치동 66번지	47,261.0	

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 주택의 노후화로 인한 주거환경의 개선필요
  - 안전진단을 통한 D등급 판정으로 인한 재건축 여건 형성
  - 상하수 배관 및 내구재 노후화로 인한 전면 개보수 필요
- 도시기반시설의 정비 미흡
  - 단지내 주차공간이 매우 부족하여 보행환경 불량 및 오픈스페이스 부족

나. 계획의 목적

- 실행성 높은 노후 공동주택 재건축 계획 수립
- 주변 공동주택지와의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 주거지 조성
- 양재천의 공공성 증대와 수변공간 활성화

3. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 강남구 대치동 66번지
- 면적 : 47,659.0㎡ → 47,261.0㎡ (감 398.0㎡)

[위 치 도]

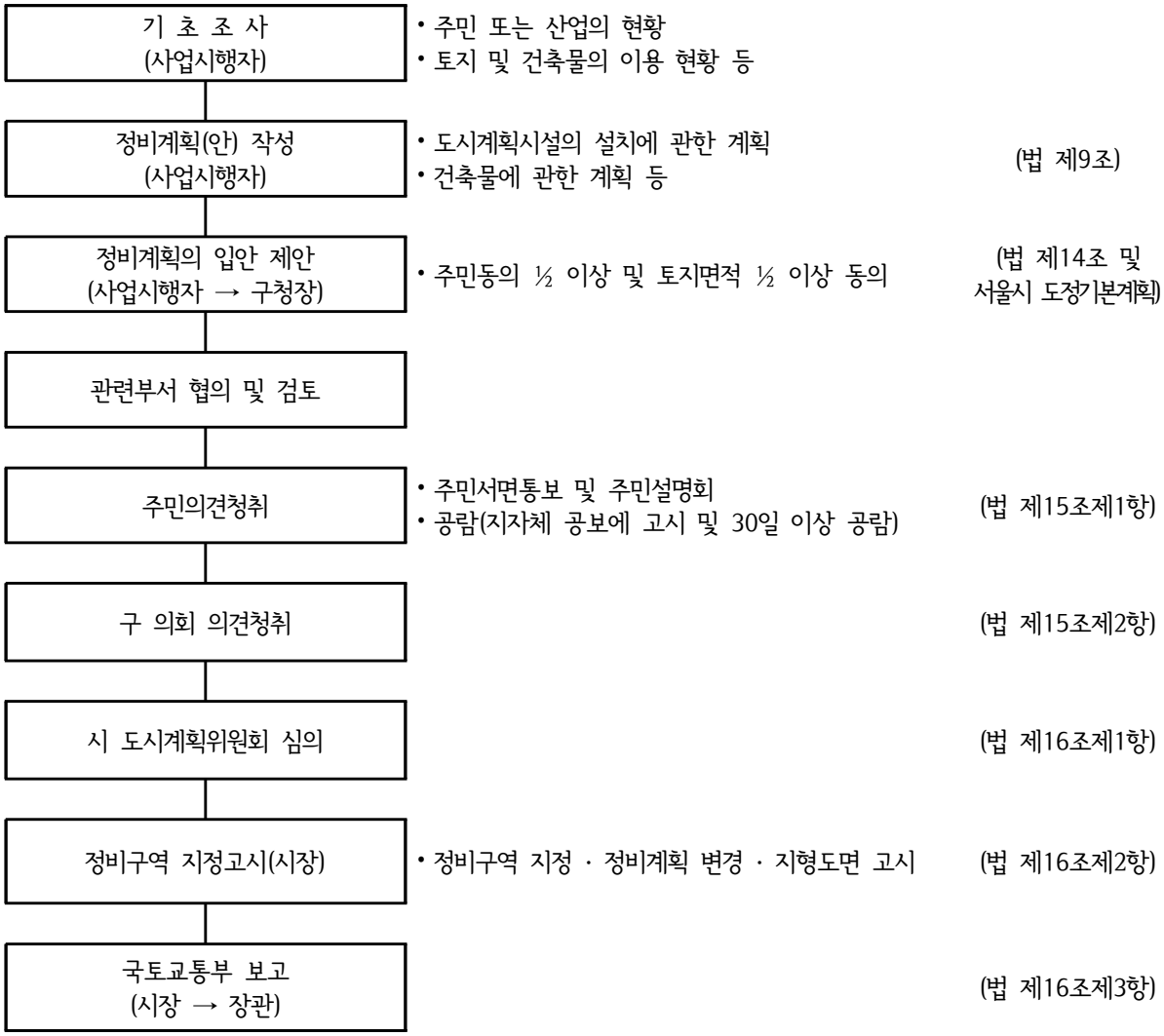


나. 시간적 범위

- 기 준 년 도 : 2023년
- 목 표 년 도 : 2029년

3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 계획의 수립절차



※ 법 제50조의2에 따라 정비사업 통합심의위원회 심의로 변경될 수 있음

나. 추진현황

일 자	내 용
‘13. 10. 04	•대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시 (서울특별시 고시 제2013-325호)
‘16. 06. 09.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항)및 지형도면 고시 (강남구고시 제2016-79호)
‘18. 01.	•건축위원회 심의 완료
‘18. 06. 21.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항)및 지형도면 고시 (강남구고시 제2018-91호)
‘18. 10. 12.	•사업시행계획인가 고시 (강남구고시 제2018-150호)
‘21. 11. 25.	•대치쌍용1차아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항)및 지형도면 고시 (강남구고시 제2021-203호)

2 상위 및 관련계획 검토

2 상위 및 관련계획 검토

1. 2040 서울시 도시기본계획

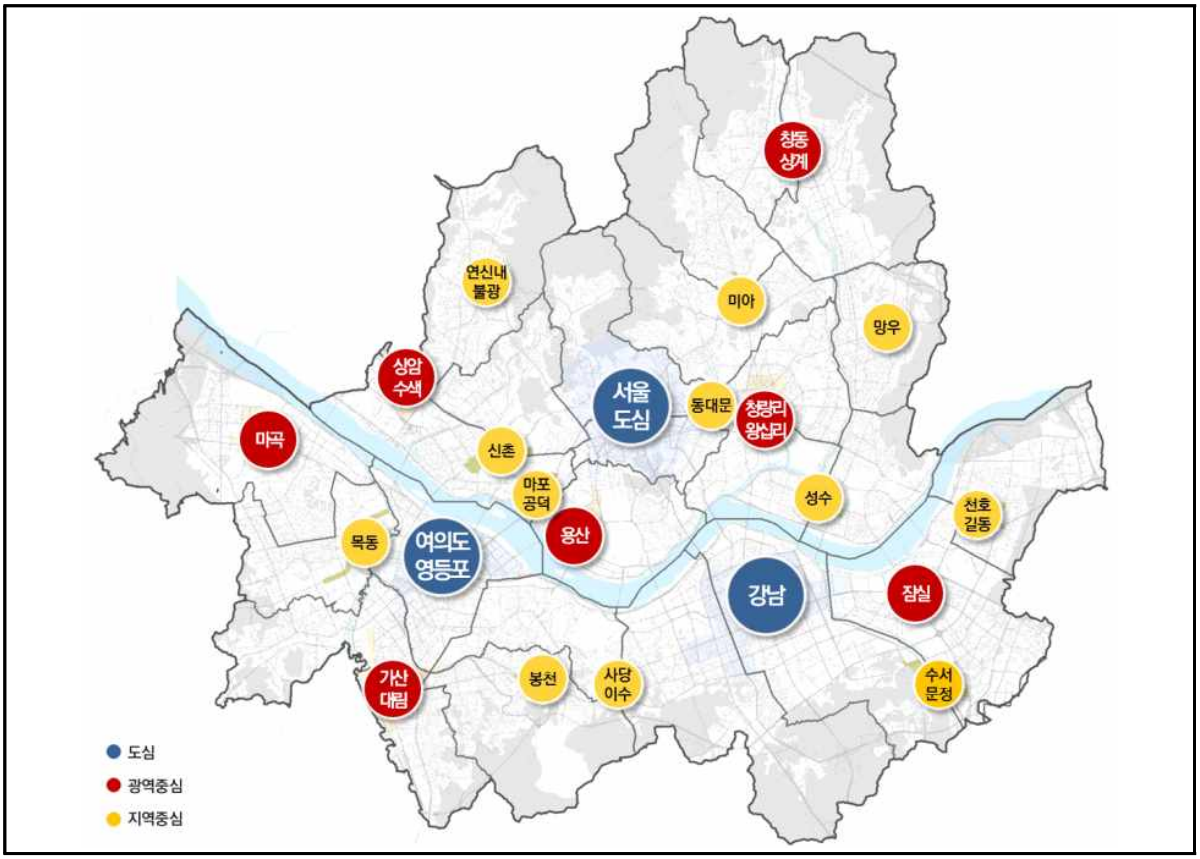
가. 부문별 전략계획

부 문	목 표
주택·정비	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활를 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
경제·산업	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광산업 육성 • 공정한 경제환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
기후·환경	• 2050 탄소중립 시현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 조성 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
안전·방재	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
교통·물류	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
사회·문화	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역공동체 문화 장착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

나. 중심지 체계

구 분	목 표
3 도심	• 서울도심 • 영등포·여의도 • 강남
7 광역중심	• 용산 • 청량리·왕십리 • 창동·상계 • 상암·수색 • 마곡 • 가산·대림 • 잠실
12 지역중심	• 도심권 : 동대문 • 동북권 : 성수, 망우, 미아 • 서북권 : 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕 • 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수 • 동남권 : 수서·문정, 천호·길동
53 지구중심 및 역세권	• 근린생활의 중심이 되는 지역에 지정하고 생활권계획에서 제시하는 지구중심 기능을 유지하되 지역 여건 변화와 서울시 정책 등에 따라 지구중심의 조정이 필요한 경우 향후 생활권계획 재정비 시 서울시와 협의를 거쳐 조정을 검토할 수 있다.

다. 서울시 중심지 체계

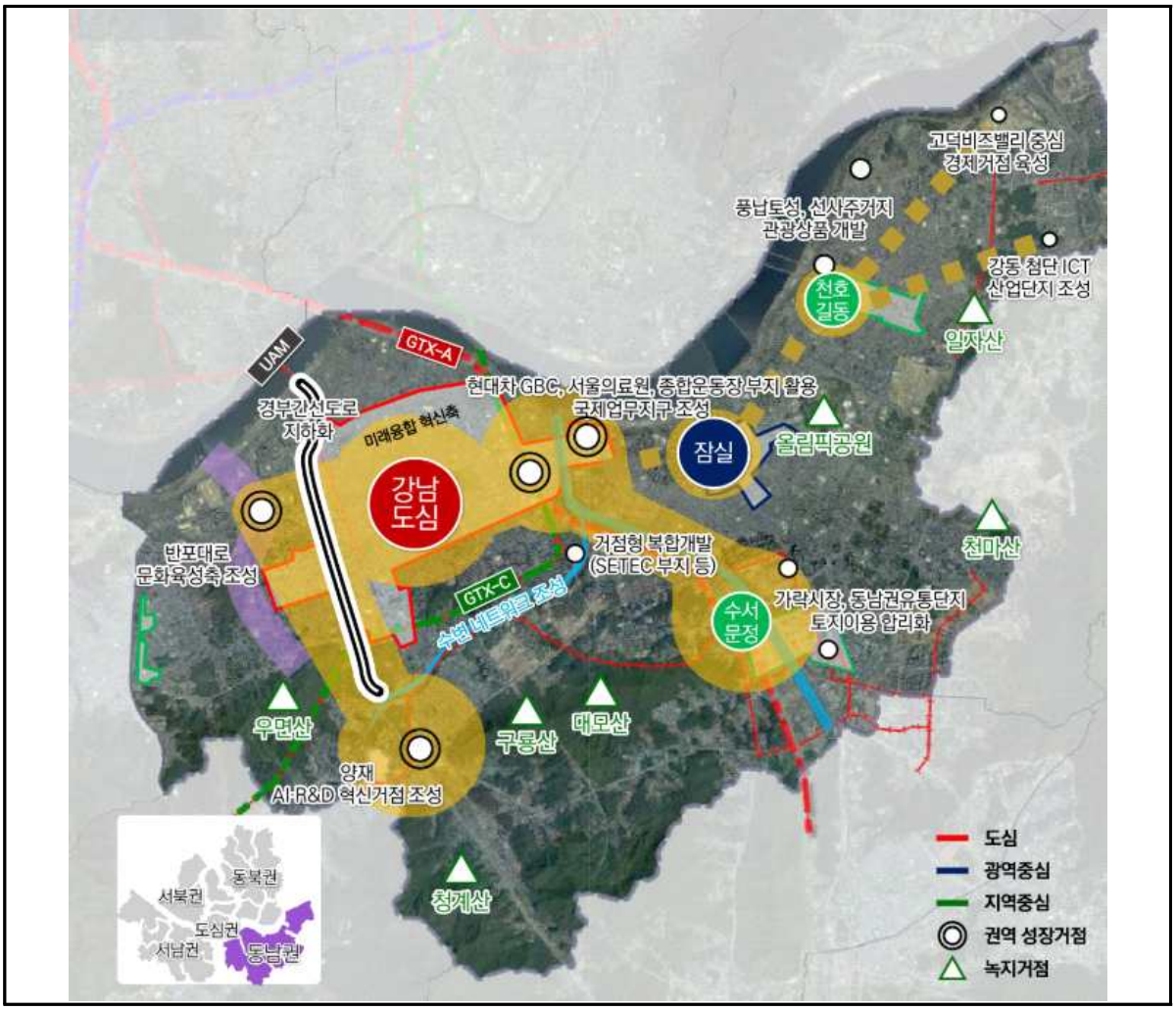


라. 권역별 구상 (동남권)

■ 분야별 계획과제

분 야	과 제
도시공간	• 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실 광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정 지역중심, 신성장·R&D·물류 산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성 • 천호·길동 지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도 • 저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 • 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반시설	• 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충 • 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성 • 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화

■ 발전 구상



2. 2030 서울생활권계획

가. 생활권계획의 개념 · 성격 · 역할

구 분	내 용
개 념	• 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활 개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임. • 또한, 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함.
성 격	• 도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획 • 각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획 • 시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획
역 할	• 도시기본계획 내용을 생활권단위로 구체화·종합화 • 하위계획 및 관련계획에 대한 지침 제시 • 자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거 제시 • 주민 참여에 의한 상향식 계획

나. 권역생활권의 구분

권역구분	면 적	인 구	자치구
도심권	56㎢	58만명	종로구, 중구, 용산구
동북권	171㎢	326만명	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	71㎢	122만명	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163㎢	317만명	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146㎢	218만명	서초구, **강남구**, 송파구, 강동구



다. 지역생활권의 구분

권 역	자치구	지역생활권	권 역	자치구	지역생활권
도심권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운효자·사직, 혜화·이화, 창인·승인	서남권 (33)	양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·황학		강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 발산, 염창, 공항·방화, 마곡
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남		구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지
동북권 (36)	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수		금천구 (3)	독산, 시흥, 가산
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장		영등포구 (5)	영등포, 당산, 여의도, 신길, 대림
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경		동작구 (5)	상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석
	중랑구 (3)	신내·망우, 면목, 중화·목동		관악구 (5)	난곡, 대학, 낙성대, 봉천, 신림
	성북구 (5)	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음	동남권 (22)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초
	강북구 (4)	수유, 미아, 번동, 삼각산		강남구 (6)	역삼·논현, 삼성, 압구정·청담, 대치·도곡, 개포·일원, 수서·세곡
	도봉구 (5)	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학		송파구 (7)	가락, 석촌, 송파, 거여·마천, 잠실1, 잠실2, 문정
	노원구 (7)	노원, 월계, 공릉, 상계, 마들, 중계, 하계		강동구 (5)	천호·성내, 암사, 길동·둔촌, 명일·고덕, 강일·상일
서북권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색			
	서대문구 (4)	홍제, 충정, 신촌, 가좌			
	마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강			

3. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

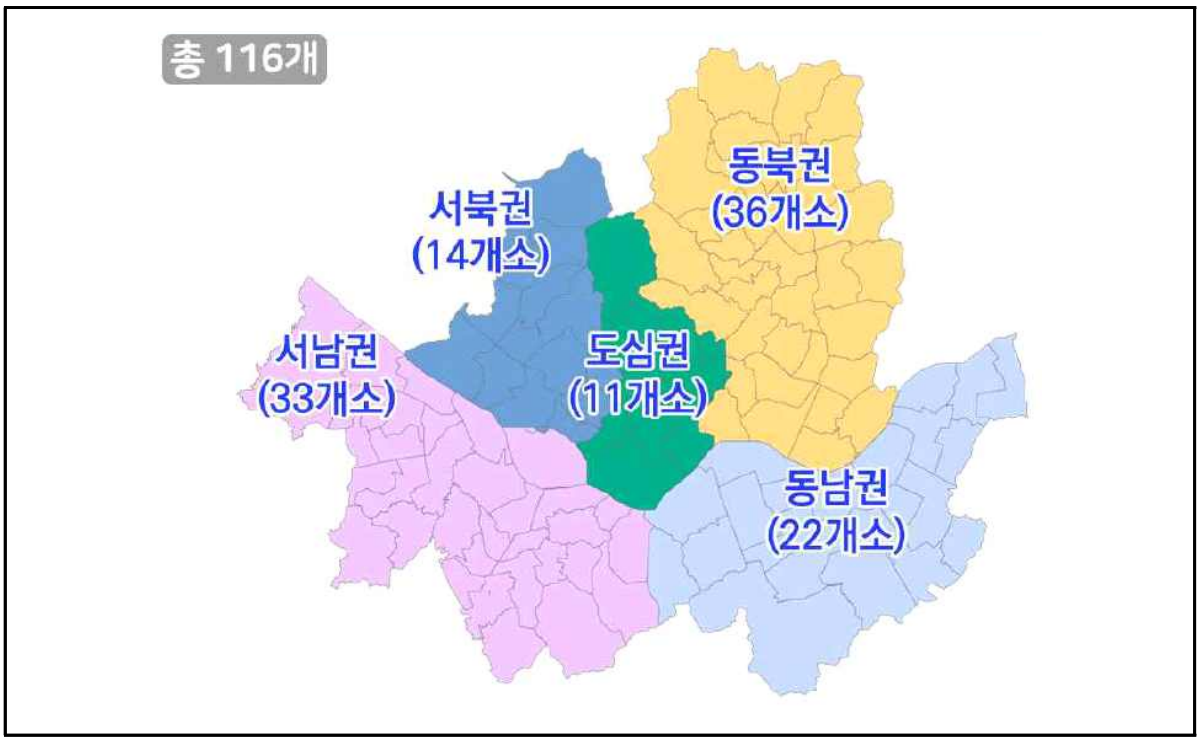
가. 비전 및 목표

비 전	목 표
시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현	• 안정적 주택공급(시민 모두가 주거 걱정 없는 행복한 주거공간 마련) 1. 정비사업 사각지대 해소 2. 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 3. 신속한 정비사업 추진 체계 구축 4. 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운 2.0)
	• 주거공간 대개조(세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진) 1. 주변과 소통하는 열린단지 조성 2. 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용 3. 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 4. 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

나. 주거생활권계획

- 정비사업 추진시 주거생활권계획 내용 준수
- 생활권별 주거지 관리방향, 정비사업 관리, 정비구역 해제 관리로 구성
- 현황분석을 통해 주거지 관리방향 설정

[2030 주거생활권계획]



4.「도시 및 주거환경정비법」

가. 주요 내용

구 분	내 용
법 제1조 (목적)	• 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. • "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
법 제8조 (정비구역의 지정)	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. • 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	• 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

구 분	내 용
법 제9조 및 시행령 제8조 (정비계획의 내용)	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 - 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
법 제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. - 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우

구 분	내 용
법 제50조의2 (사업시행계획의 통합심의)	• 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. - 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항 - 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항 - 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항 - 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항 - 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항
법 제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	• 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. - 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 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

3 현황 분석

3 현황 분석

1. 대상지 주변현황

가. 주변 토지이용현황

- 서우성아파트, 은마아파트미도아파트 등 주거중심의 대규모 공동주택군락 형성



연번	아파트	준공	층수	전용면적(㎡)	세대수	비고
계	-	-	-	-	10,123	-
①	대치우성1차	1983	14	85~125	476	-
	대치쌍용2차	1983	14	102~141	364	
②	은마	1979	14	77~84	4,424	-
③	미도1차	1983	14	84~191	1,204	-
④	미도2차	1985	14	85~190	1,232	-
⑤	대치2단지	1992	15	33~50	1,753	-
⑥	삼익대청	1992	15	40~60	822	-
⑦	LG개포자이	2004	22	134~168	212	-

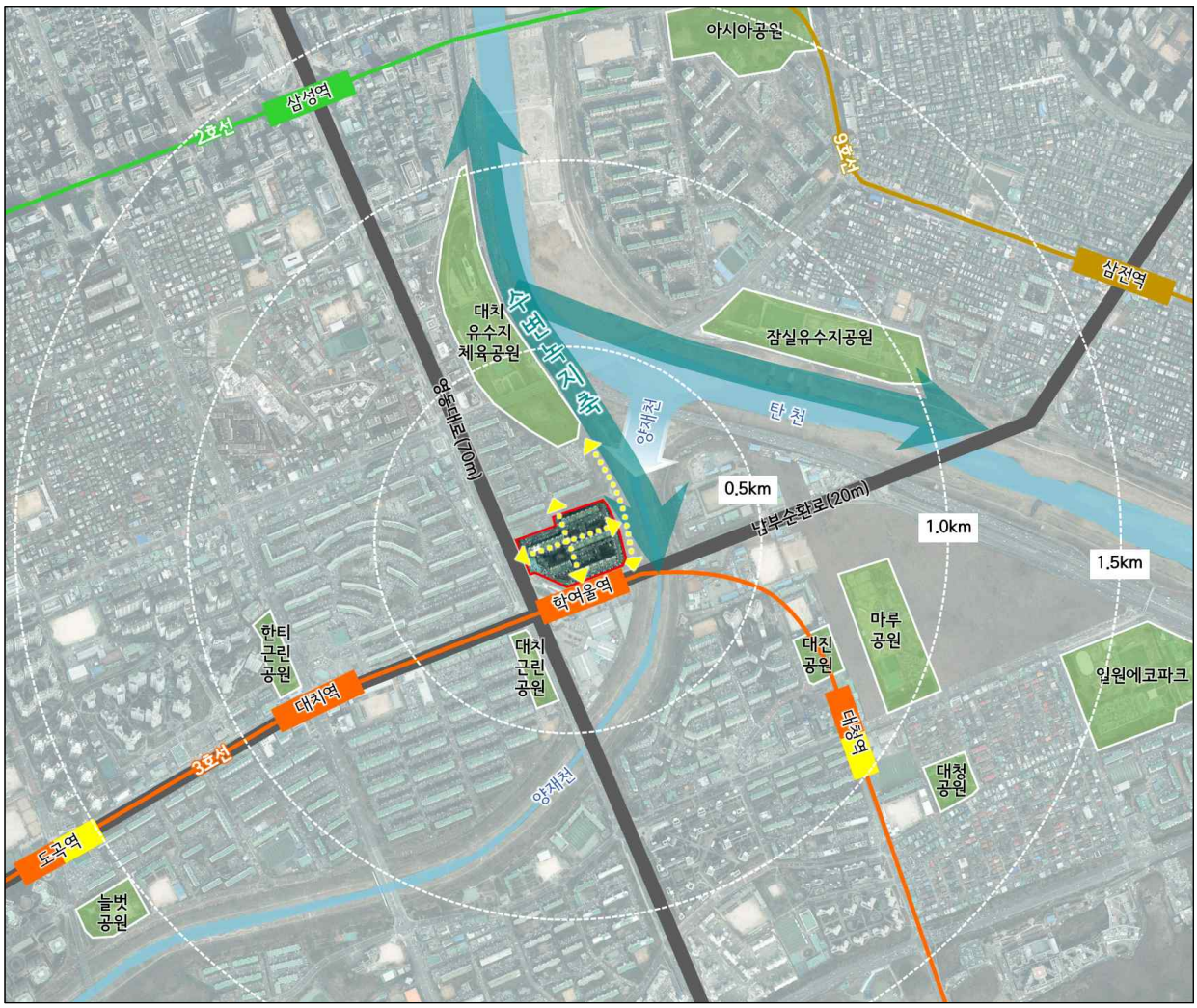
나. 학교 및 공공시설

- 대상지 반경 0.5km~1km내에 대곡초등학교, 대진초등학교, 대현초등학교, 휘문중·고등학교, 개원중학교, 대명중학교, 중동고등학교 등 다수의 초·중·고등학교 입지
- 주요 공공시설로는 강남우체국, 대치2동주민센터, 강남경찰서, 수서경찰서, SETEC 컨벤션센터 등이 반경 1km이내에 입지



다. 공원 및 녹지

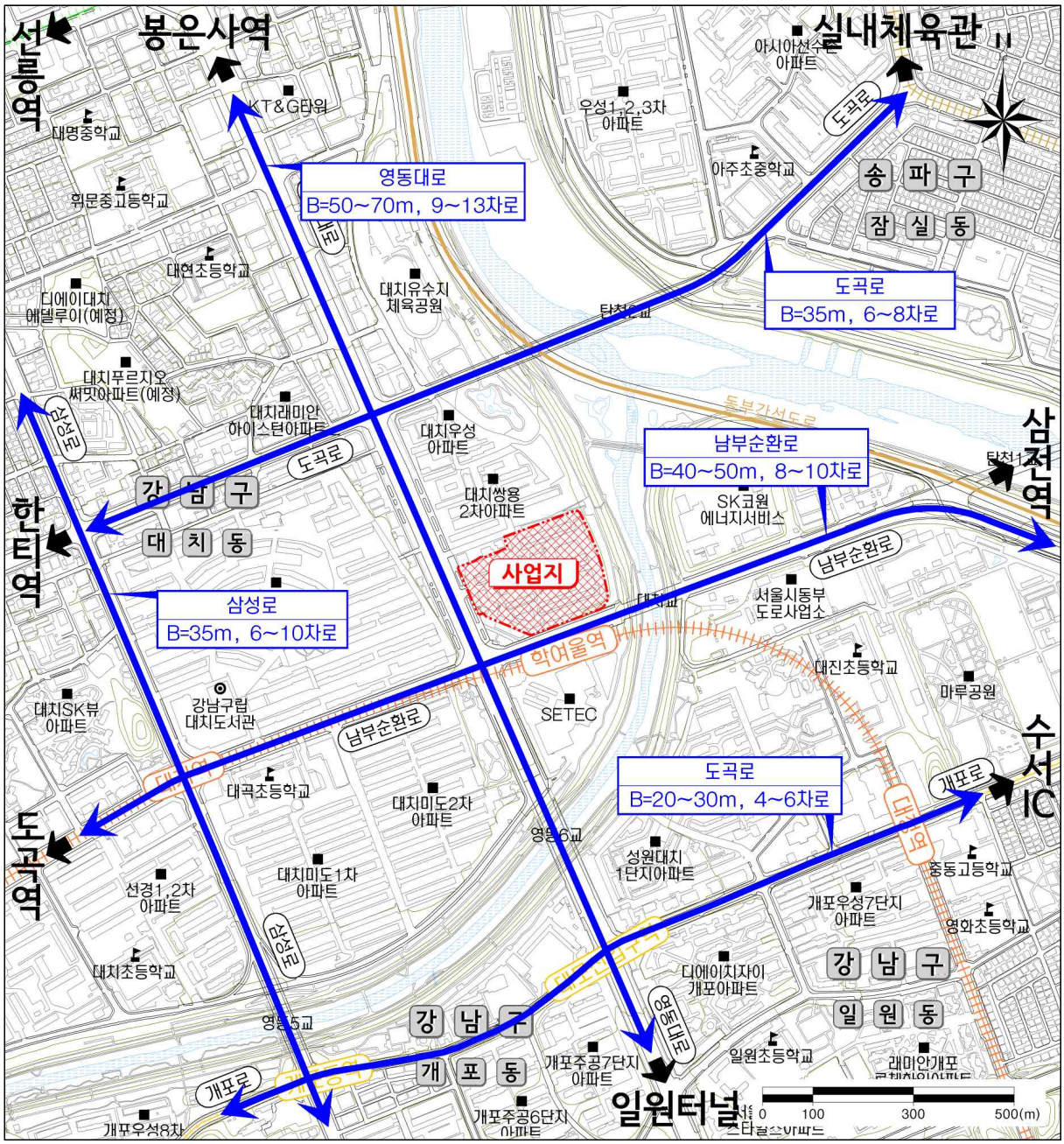
- 양재천 공원과 대치유수지 체육공원에 접하고 있어 공원, 녹지 접근성은 매우 양호
- 대상지 반경 1km내에 잠실유수지공원, 마루공원, 한티근린공원 등 다수의 공원 입지



라. 교통처리 현황

1) 대상지 주변 가로망 현황

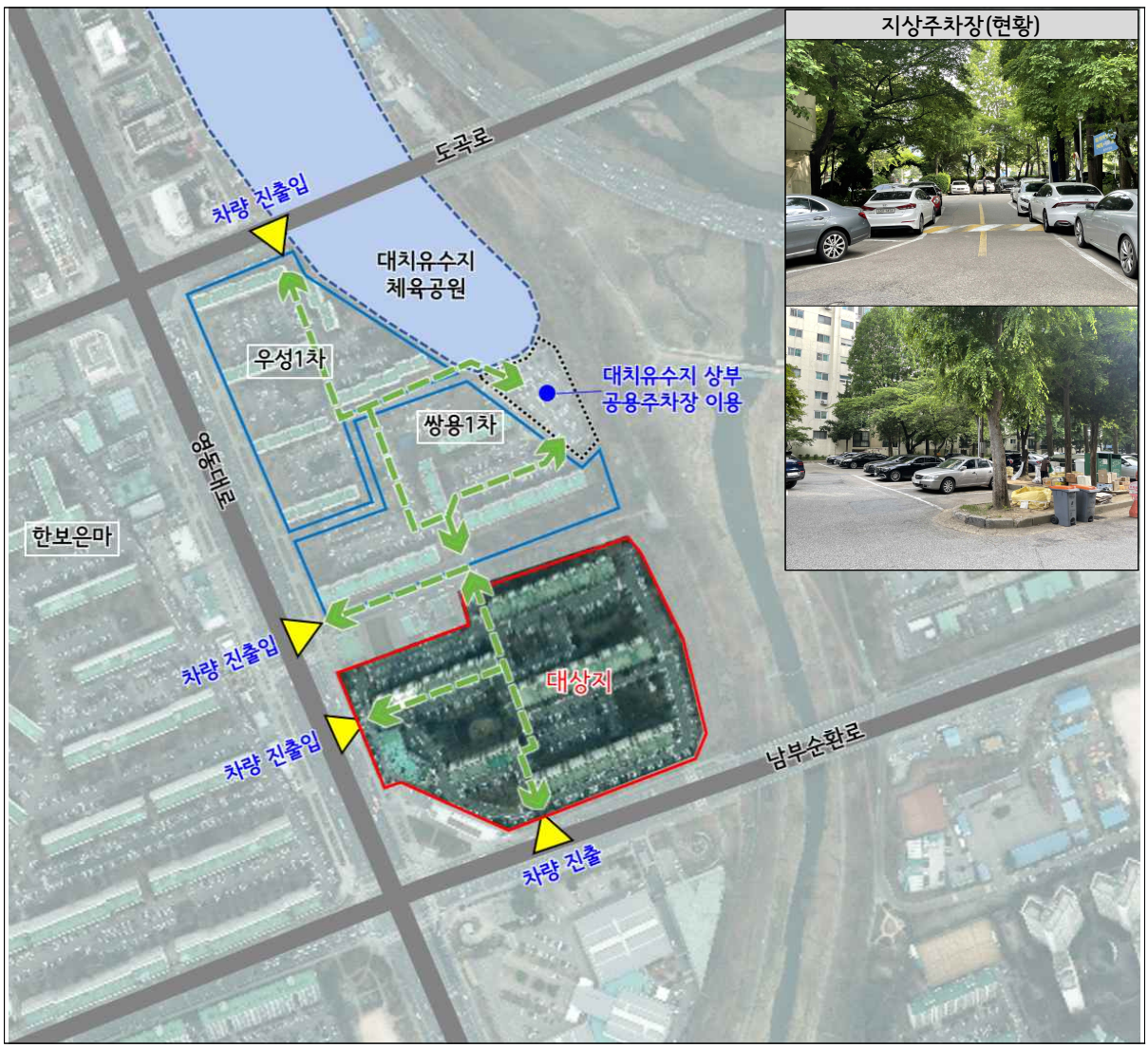
- 본 사업지 주변지역 주요 가로망 현황을 살펴보면, 서측 남북방향으로 지나가는 영동대로(50~70m, 9~13차로)와 남측 동서방향으로 지나가는 남부순환로(40~50m, 8~9차로)가 인접해 있다.



2) 대상지 내 교통처리

- 진입도로
  - 대상지의 진출입은 주간선도로인 영동대로에 1개소, 쌍용1 • 2차단지 사이에 있는 폭15m의 영동대로 50길을 이용하고 있음
- 대상지 내 도로
  - 공동주택 단지로 개발된 지역으로 단지내 도로는 양호한 편임
  - 내부도로에 주차로 차량 및 보행통행이 불량함
- 주차장
  - 지상주차장으로만 조성되어있음
  - 단지내 도로변 주차로 인한 차량 및 보행통행이 불량함

[대상지 내 도로이용 현황도]



마. 지형 현황

1) 표고

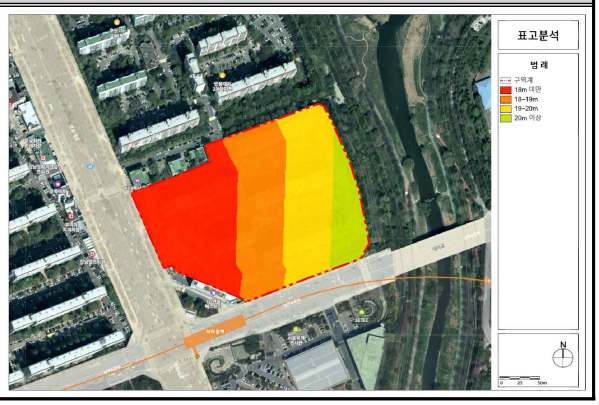
- 대상지내 표고는 18m 미만 16,204.5㎡(34.3%), 18~19m 13,010.6㎡(27.5%), 19~20m 12,834.7㎡(27.2%), 20m 이상 5,211.2㎡(11.0%)로 나타남
- 최고표고 20.0m, 최저표고 16.1m로 표고차 3.9m, 평균표고 18.5m로 분석됨

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
18m 미만	16,204.5	34.3
18~19m	13,010.6	27.5
19~20m	12,834.7	27.2
20m 이상	5,211.2	11.0

2) 경사

- 대상지 내 경사는 5˚미만 47,261.0㎡(100.0%)로 나타남
- 최고경사 1.2˚, 최저경사 0.0˚, 평균경사 0.8˚로 대상지는 완경사지로 분석됨

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	최고(˚)	최저(˚)	평균(˚)
구역계 면적	47,261.0	100.0	1.2	0.0	0.8
5˚미만	47,261.0	100.0			

표고별 현황도	경사별 현황도
	

3. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

• 토지이용, 교통, 공원·녹지, 지형 등의 분석 결과, 높은 지역 여건으로 인한 개발 잠재력이 우수한 지역임

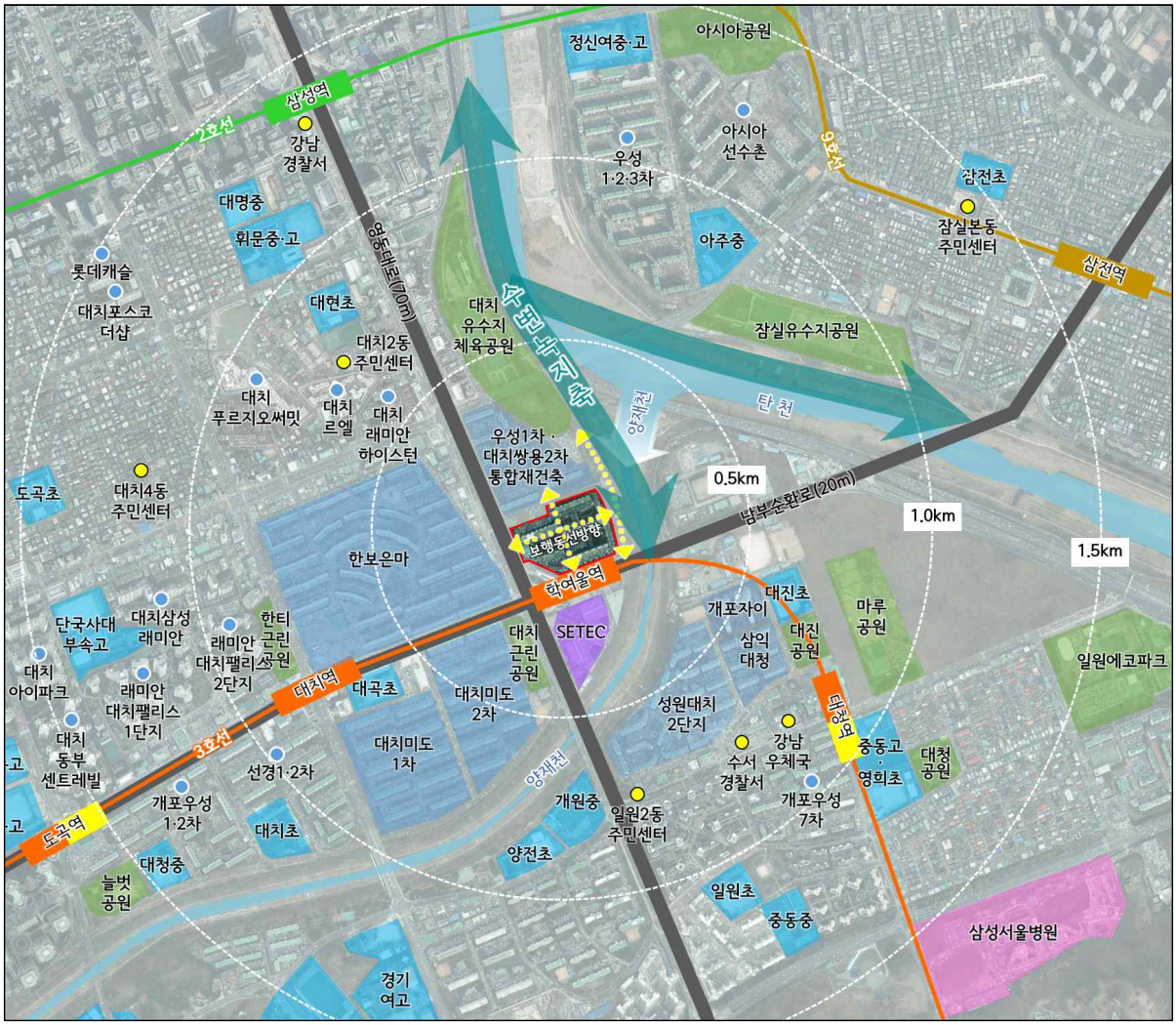
구 분	내 용
토지이용	• 인근 문화시설(SETEC) 입지 • 주변 개발계획으로 인해 대상지 개발압력 증대
교 통	• 영동대로·도곡로와 연계되는 도로망 형성 • 인근에 학여울역(3호선)과 연계되는 보행동선
공원·녹지	• 대치근린공원·대치유수지체육공원·양재천 등 자연자원 풍부
지 형	• 표고차가 거의 없는 지역으로 대부분 평탄한 지형

나. 개발전망 분석

요 소	개 발 전 망
토지이용	• 타 단지 개발과의 연계를 통한 시너지 효과 기대 • 인근 문화시설 등과 연계하여 지역경제 활성화 기대
교 통	• 주요 지역과의 접근성 우수 • 도로 확폭을 통한 원활한 차량 진출입로 형성
공원·녹지	• 가로변 공원 입지로 입주민 이용 편의도모 및 공공성 확보
지 형	• 평탄한 지형을 활용하여 편리한 보행자 동선 체계 구축 가능 • 제방과 동일한 레벨에서 단지와 연결되도록 계획

- 이 하 여 백 -

4. 현황종합분석도


정신여중·고
아시아공원
삼성역
2호선
강남
경찰서
우성
1·2·3차
아시아
선수촌
9호선
삼전초
잠실본동
주민센터
삼전역
대명중
휘문중·고
아주중
롯데캐슬
대치포스코
더샵
대현초
대치
유수지
체육공원
잠실유수지공원
영동대로(70m)
수변부지 축
대치2동
주민센터
양재천
탄 천
대치
푸르지오써밋
대치
르엘
대치
래미안
하이스턴
우성1차 ·
대치쌍용2차
통합재건축
0.5km
남부순환로(20m)
1.0km
1.5km
도곡초
대치4동
주민센터
보행동선방향
한보은마
학여울역
대진초
개포자이
마루
공원
단국사대
부속고
대치삼성
래미안
래미안
대치팰리스
2단지
한티
근린
공원
SETEC
대치
근린
공원
삼익
대청
대진
공원
일원에코파크
대치
아이파크
래미안
대치팰리스
1단지
대치역
대곡초
대치미도
2차
성원대치
2단지
대치
동부
센트레빌
3호선
대치미도
1차
선경1·2차
양재천
수서
경찰서
강남
우체국
중동고
·
영희초
대청
공원
개포우성
1·2차
도곡역
대치초
개원중
일원2동
주민센터
개포우성
7차
양전초
대청중
늘벗
공원
일원초
중동중
삼성서울병원
경기
여고

4 계획의 기본구상

4 계획의 기본구상

1. 기본 방향

가. 계획의 목표

- 건축물 노후화에 따른 주거환경 정비
- 재건축계획 수립에 따른 공원, 녹지, 도로 등 기반시설의 합리적 계획
- 쾌적한 정주환경 조성을 위한 통합적 정비계획 수립

나. 계획의 방향

- 인접공동 주택단지(대치쌍용2차아파트, 우성1차아파트)를 고려한 통합계획으로 합리적인 주거단지 개발방향 설정
  - 인접 공동주택단지도 재건축 시기가 도래함에 따라 향후 단지외부 공간, 보행동선, 공공공간 등에 대하여 합리적인 이용을 유도하기 위한 계획을 수립
- 양재천의 공공성 증대 및 수변공간 활성화
  - 수변공간과 소통하는 공간계획을 위하여 양재천 접근성을 높이는 계획을 수립
  - 수변 친화적 주거계획을 통하여 수변 경관 형성
- 주민과 공공의 협력을 통한 실효성 있는 정비계획 수립
  - 임대주택 및 국민주택규모 주택 도입을 통한 사회통합적(Social Mix) 주거단지 계획
  - 임대주택 도입에 따른 용적률 완화로 사업 실효성 제고



2. 계획지표 설정

가. 기본방향

- 현재 및 미래 여건을 고려한 적정규모의 밀도계획 수립
- 대상지 및 인접 공동주택지의 재건축에 따른 증가용량을 고려한 정비기반시설 설치계획 수립
- 조화로운 수변경관 조성 및 합리적 주거지 조성을 위한 가이드라인 수립

나. 계획 규모의 지표 설정

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역 및 개발밀도 체계 준수
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 범위 체계 적용

구 분	세대수	인구수	세대단위(인/세대)	비 고
현 황	630세대	1,254인	1.99인	현재 거주인구 산출
계 획	999세대	2,598인	2.6인	서울시 2025 평균가구원수
증 · 감	369세대	1,344인	-	-

다. 주택공급 지표 설정

- 공동주택의 노후화 및 주차공간부족으로 인한 주거환경의 개선 및 공공을 위한 적정한 기반시설 확보를 통한 정주환경 개선을 목적으로 하는 바,
- 기존 주민의 재정착과 재건축사업을 원활히 실행할 수 있도록 적정 평형의 주택을 공급
- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부)에 따라 전용면적 85㎡이하의 주택을 전체 세대수의 60.2%이상, 전체연면적의 48.9% 이상 확보하였으며, 이중 서울시 도시 및 주거환경정비조례에서 정하는 국민주택규모 주택 확보비율(전용면적60㎡이하 20%이상)을 준수하기 위하여 60㎡이하의 국민주택규모 주택을 26.2% 확보하였음

3. 토지이용 구상

가. 기본방향

- 가로환경, 공공기여를 중심으로 정비기반시설 적정규모 및 위치 설정

나. 계획내용

- 구역면적의 6.1%의 면적을 공원으로 확보
- 원활하고 안전한 접속을 위하여 영동대로 방면 3m 완화차로 확보 및 남부순환로 방면 3m 보도부속형 전면공지 조성

4. 교통 · 동선체계 구상

가. 기본방향

- 기존 도로망과 관련된 각종 조례 및 지침, 상위계획 등의 충분한 검토 및 분석을 통하여 합리적인 계획 수립
- 도로 계획 시 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 및 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 의거하여 적합하게 계획
- 정비구역의 규모와 계획인구 및 발생 교통량 등을 종합적으로 고려하여 계획 수립
- 도로의 단절 및 중복 등을 방지하여 차량 및 보행교통이 우회하거나 소통에 영향을 미치지 않도록 계획
- 차량동선과 분리된 보행동선체계를 설정하여 지상부에 쾌적한 보행공간 조성
- 대상지 개발에 따른 통행 차량과 주변 지역의 교통처리 효율성 제고로 가로변 교통저해요소 최소화

나. 교통 · 동선체계 구상

- 차량 진출입구는 대상지 북측 교차로와 연계하여 공동주택 및 부대복리시설 진입이 가능한 진출입구 1개소 설치, 남측 우회전 진입 및 진출이 가능한 공동주택 전용 진출입구 1개소 설치
- 영동대로 50길은 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(`17.6 차로운영계획 반영), 거주자주차면 12면 삭제 및 이면도로 → 왕복 4차로 계획
- 단지내 차량 동선은 지하화를 통한 보차분리로 쾌적하고 안전한 보행공간 조성

5 부문별 정비계획

5 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

- 가로환경, 공공기여를 중심으로 정비기반시설 적정규모 및 위치 설정

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭

- 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역

나. 정비구역 위치 및 면적

- 위치 : 서울시 강남구 대치동 66번지
- 면적 : 47,261.0㎡

다. 정비사업의 사업시행 예정자 및 시행방법

(1) 사업시행 예정자

- 대치쌍용1차아파트 재건축정비사업조합

(2) 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업으로 법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의함

라. 정비사업 예정시기

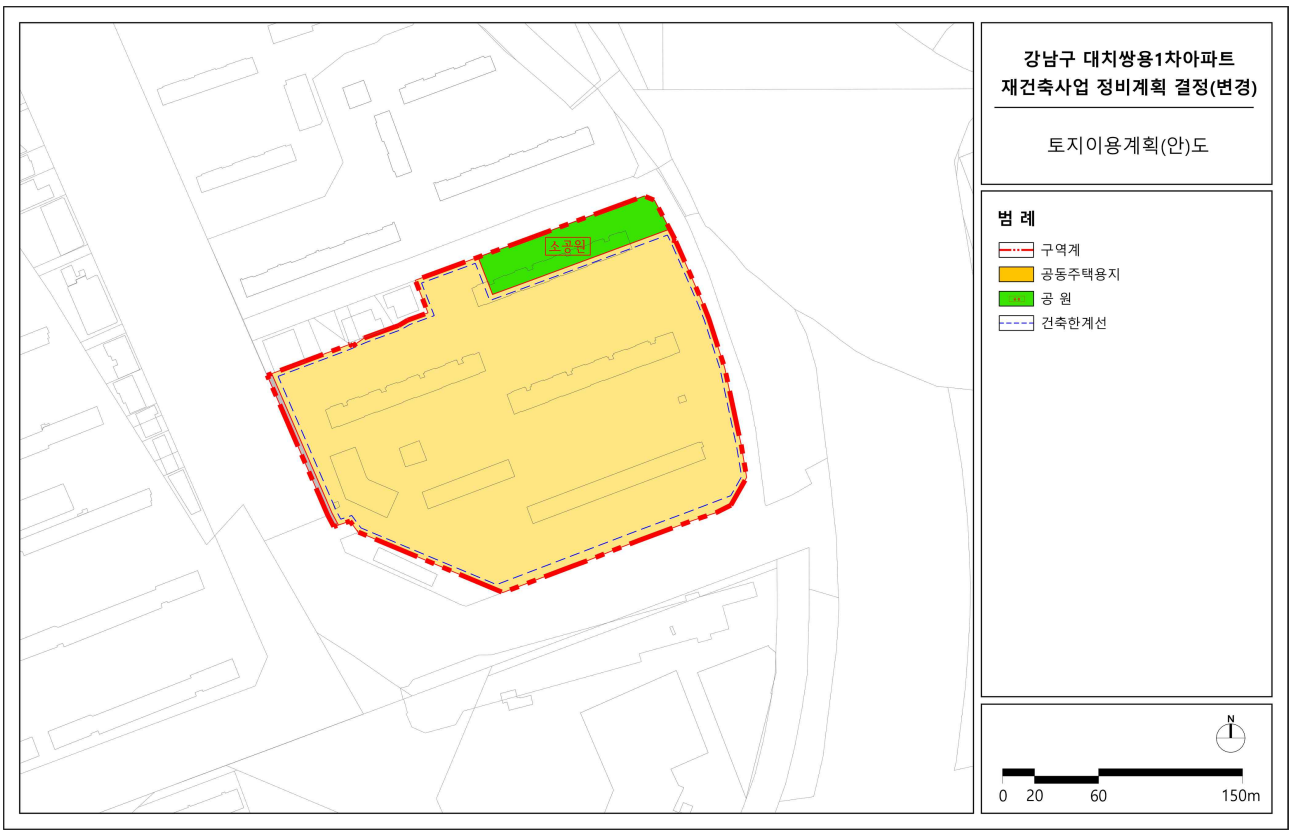
- 구역지정(변경)일로부터 4년 이내

3. 토지이용에 관한 계획

- 구역면적의 6.1%의 면적을 공원으로 확보
- 영동대로 방면으로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 3m 확보

구 분		면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	• 공공보행통로 삭제
정 비 기 반 시 설	소 계	4,090.0	감) 879.8	3,210.2	6.8	
	도 로	792.0	감) 481.8	310.2	0.7	• 남부순환로변 완화차로 삭제 (보도부속형 전면공지로 대체)
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	• 공원 위치 및 형태 변경
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	• 사회복지시설(어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	
	획 지1	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	

[토지이용계획(안)도]



4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 계획 (변경)

- 간선도로에 단지가 직접 접하고 있으므로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 폭 3m 확폭 (기존 도로 기부채납을 통한 완화차로 확보 → 보도부속형 전면공지를 통한 완화차로 확보)

나. 사회복지시설 계획 (변경)

- 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 사회복지시설 계획 삭제

다. 공원 계획 (변경)

1) 계획기준

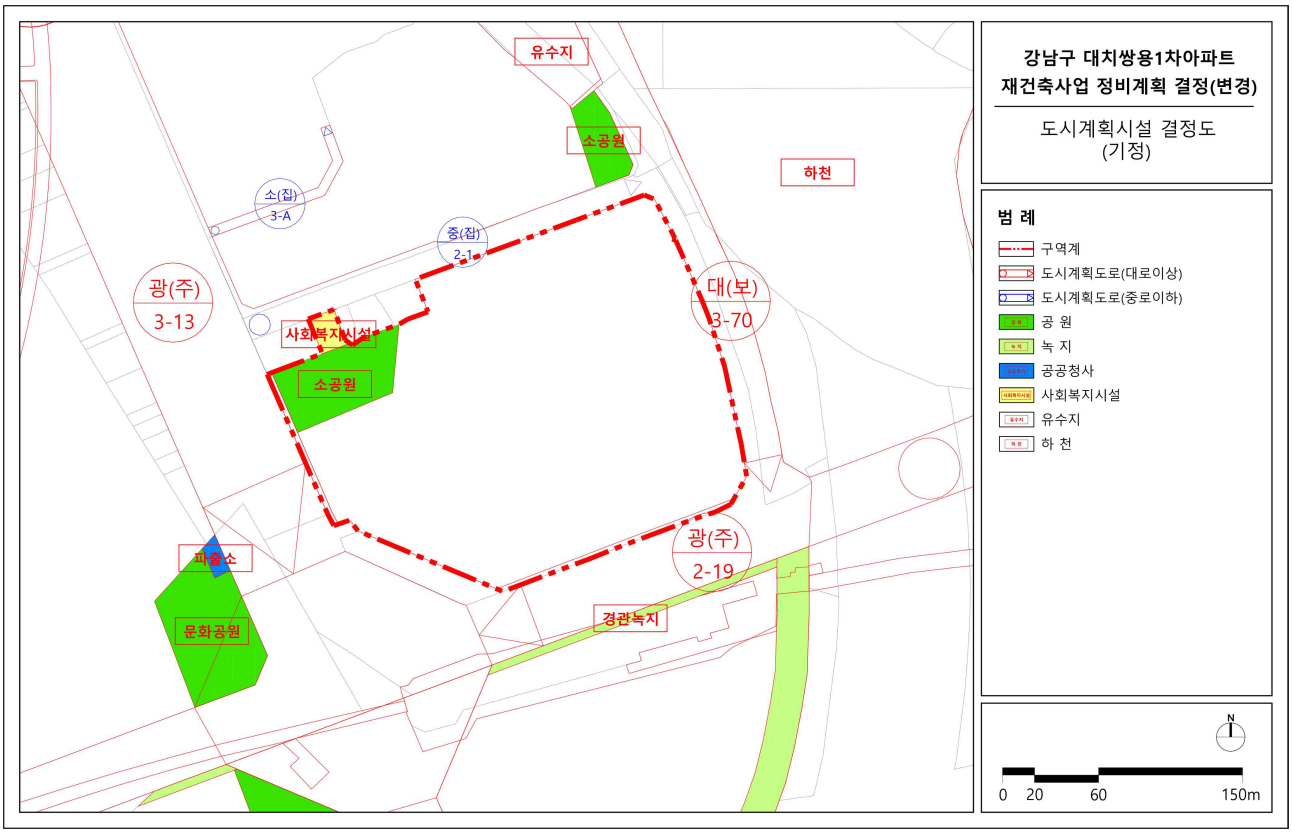
- 영동대로50길변 산책로 및 연접한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계하여 대규모 공원이 조성될 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

2) 계획내용

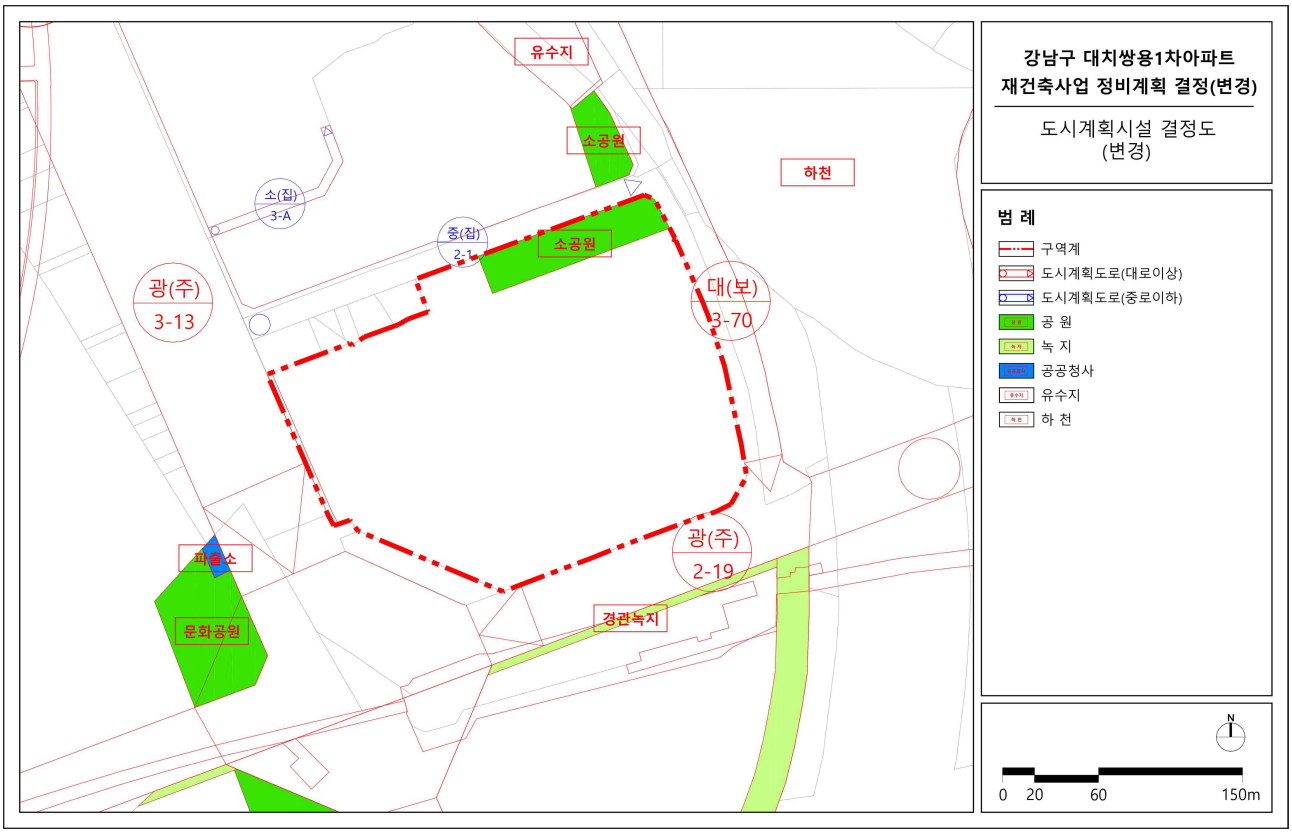
- 전체 구역면적 대비 6.1%의 면적을 공원으로 계획
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 기준에 따르면 공원·녹지 확보 기준에 해당하지 않지만, 세대수 기준과 구역면적 기준 중 큰 면적에 해당하는 구역면적의 5% 이상으로 공원 계획

구분	산 출 근 거	공원·녹지 계획면적	비 고
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	• 999세대 x 2㎡/세대 = 1,998.0㎡ • 47,261.0㎡ x 0.05 = 2,363.1㎡	2,900㎡	구역면적의 6.1%

[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



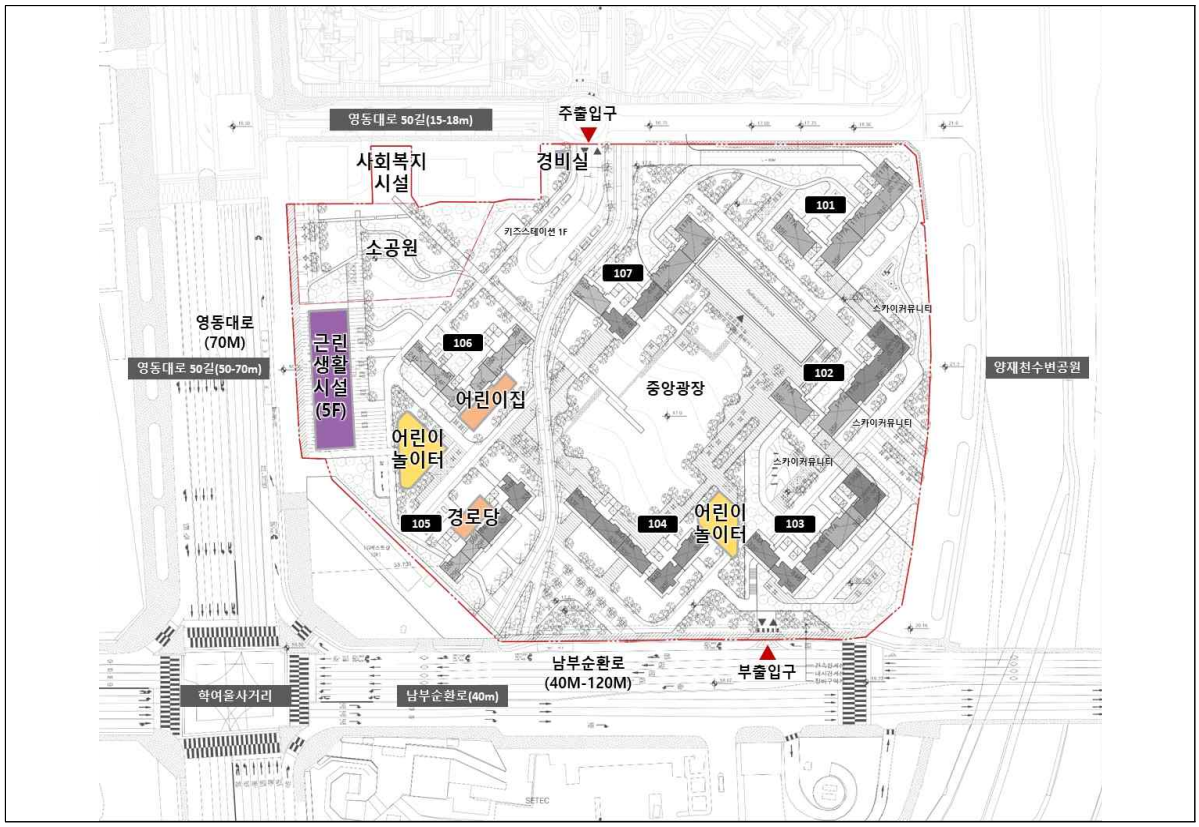
5. 공동이용시설 설치계획

가. 설치계획

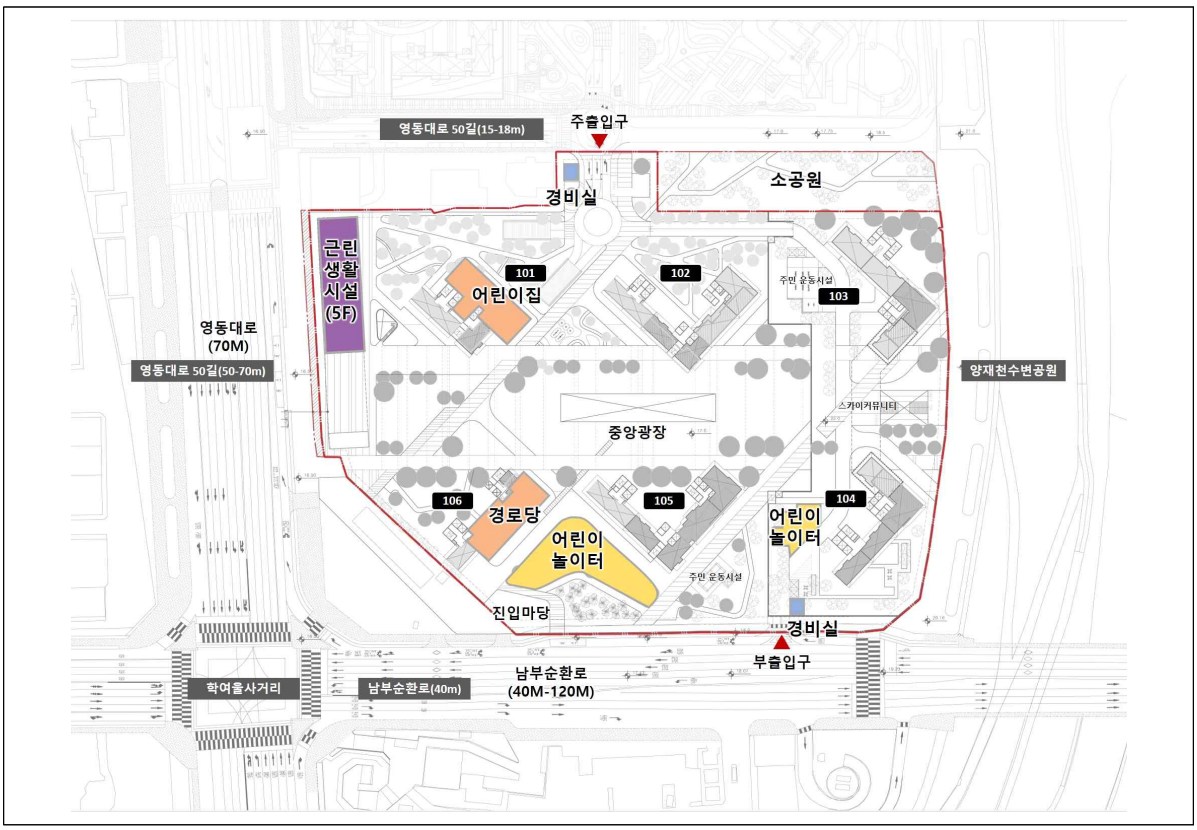
구 분	시설의 종류		위치	법정설치기준		면 적(㎡)			비 고
				기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동이용시설	주민공동이용시설 총량제		세대수 x 2.5㎡ x 1.25		3,121.8	6,492.4	증) 1,173.7	7,666.1	
	주민공동시설	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500세대 이상 1,000세대 미만)	330.0	300.0	증) 30.0	330.0	
		어린이집			330.0	380.0	증) 120.0	500.0	
		작은도서관			158.0	186.4	-	186.4	
		주민공동시설		-	-	5,326.0	증) 448.3	5,774.3	
		다함께돌봄센터		전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	-	증) 200.0	200.0	
		어린이놀이터		200㎡ + 세대당 0.1㎡	299.9	300.0	-	300.0	
	주민운동시설(실외)			-	-	-	증) 375.3	375.3	
	관리사무소			10㎡ + (세대수-50) x 0.05㎡	57.4	286.3	증) 216.8	503.1	
	경비실			-	-	100.0	-	100.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

[공동이용시설 설치계획 (기정)]



[공동이용시설 설치계획 (변경)]



나. 「서울특별시 주택 조례」에서 정하고 있는 주민공동시설

제8조의 4(주민공동시설)
① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25 2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25 ② 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다. ③ 1,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제4항에 따른 주민공동시설에 다음 각 호의 시설을 포함할 수 있다. 1. 재가노인복지시설(단, 「노인복지법」제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다.) 2. 장애인복지시설(단, 「장애인복지법」제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다.)

6. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

가. 기본방향

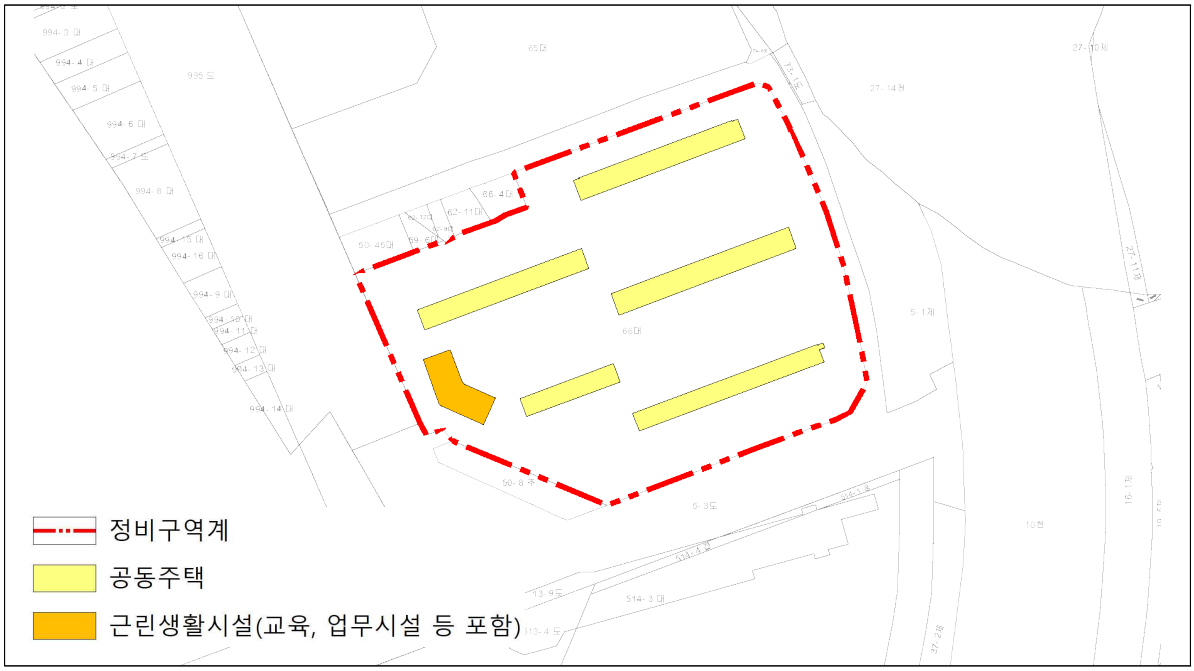
- 주민의 의견 및 주변지역과의 연관성을 고려한 정비·개량계획 수립

나. 계획내용

- 대상지내 공동주택은 재건축사업시 전면 철거후 신축
- 대상지는 공동주택 5개동, 상가 1개동의 건축물이 입지하고 있으며, 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역으로 주거환경을 개선하기 위한 재건축사업이 시급하며 구역 전체를 하나의 단지로 재건축함에 따라 대상지 내 건축물 전체가 철거 후 신축대상임

기존건축물	정비개량계획(동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
합계		-	-	6	-	
공동주택	5	-	-	5	-	
기타	1	-	-	1	-	

[건축물 용도별 현황도]



7. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- Ⅱ. 지구단위계획 결정(안) 참조

8. 건축물에 관한 계획

가. 주택의 규모 및 건설비율

- 건립규모는 공동주택 6개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 49층으로 계획
- 주택규모는 전체 세대수의 60.2%를 85㎡이하로 건설(법적기준 60% 이상)
- 국민주택규모 주택 세대수는 총 999세대 계획

구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율	비 고
정비계획	분양	59.92	98	9.81	-
		59.93	32	3.20	
		84.84	207	20.72	-
		84.88	133	13.31	-
		97.80	32	3.20	-
		97.81	32	3.20	-
		113.80	83	8.31	-
		113.81	46	4.60	-
		113.82	107	10.71	-
		138.83	86	8.61	-
		138.88	3	0.30	펜트하우스
		164.90	2	0.20	펜트하우스
		188.80	4	0.40	복층
		188.90	2	0.20	펜트하우스
	합 계		867	86.79	• 정비계획용적률 250.0%
법적상한	국민주택규모 주택	59.92	132	13.21	• 법적상한용적률 (299.9%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률 (250.0%)을 뺀 용적률 (49.9%)의 50% 이상 (연면적 10,990.67㎡ 이상) • 연면적 10,991.64㎡ 확보
	합 계		132	13.21	-
총 계			999	100.00	-

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

(1) 기본방향

◦ 획지1 (공동주택)

도면번호	위 치	구 분		계 획 내 용
-	획지	용도	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 기준용적률 210.0% 이하 • 허용용적률 227.5% 이하 • 상한용적률 250.0% 이하 • 법적상한용적률 299.9% 이하
		높 이		• 175m / 최고 49층 이하
		건축한계선		• 남부순환로변: 건축한계선 6m • 영동대로변: 건축한계선 3m • 영동대로50길변: 건축한계선 3m • 대로3-70변: 건축한계선 3m

(2) 계획내용

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역	47,659.0	획 지	43,569.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	사회복지시설 (어린이집) 제척
변 경		47,261.0		44,050.8	대치동 66번지						

■ 용적률 계획

◦ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="2">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td>47,659.0㎡</td><td>43,569.0㎡</td><td>4,090.0㎡</td><td>59.67㎡</td><td>398.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• (계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 4,090.00㎡ + 59.67㎡ - 0㎡ = 4,149.67㎡
※ 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지속가능형
건축구조</td><td>▸무량판 구조</td><td>7%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>친환경
신재생에너지</td><td>▸신재생에너지
(건축비의 1% 이상) 소계</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>14%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%
</td></tr>
<tr><td>정비계획(상한)
용적률</td><td colspan="6">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 정비계획용적률 : 250.0% 이하
= 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α
= 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04% > 250.0%이하 적용
* α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적
= 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954
▻ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

$$\text{• 순부담률} = \frac{\text{순부담면적}}{\text{구역면적}} = \frac{4,149.67}{47,659.00} = 8.71\%$$

◦ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="2">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td></td><td>47,261.0㎡</td><td>44,050.8㎡</td><td>3,210.2㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• (계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 3,210.20㎡ + 0㎡ - 0㎡ = 3,210.2㎡</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">열린단지</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">수변친화 공간조성</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">돌봄시설</td><td>4.5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>2등급</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>17.5%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(17.5%) = 227.5%
</td></tr>
<tr><td>정비계획(상한)
용적률</td><td colspan="6">• 정비계획용적률 : 250.0% 이하
① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
= 허용용적률 × {(1 + 1.3 x 가중치 x α(토지)) + (0.7 x α(건축물 · 현금))
= 227.5 × (1 + 1.3 × 1 × 0.07287) = 249.05%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률
= 210% / 210% = 1</td></tr>
<tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287</td></tr>
<tr><td>α(건축물 · 현금)</td><td>해당없음</td></tr>
</table>
② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>친환경 건축물</td><td>에너지효율 1+</td><td>1.5%</td><td>-</td></tr>
</table>
▶ 정비계획용적률
= ① + ② = 249.05% +1.5% = 250.55% > 250.0%이하 적용</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

• 순부담률 = $\frac{\text{순부담면적}}{\text{구역면적}} = \frac{3,210.20}{47,261.00} =$ 6.79%

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	• 대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영 - 주출입구 회전교차로 반영 • 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립 - 영동대로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 103.0m - 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m • 영동대로 50길 차로운영방안 재수립 - 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영 - 거주자주차면 12면 삭제 - 이면도로 → 왕복 4차로 • 남부순환로 학여울역사거리 일원터널 방면 좌회전 대기차로 추가 확보 - 폭 3.0m, 길이 82.0m(테이퍼 24.0m 포함) • 영동대로 사업지측 1차로 추가 확보 : 폭 3.0m, 길이 156.0m • 영동대로 사업지 진입을 위한 좌회전 대기차로 추가 확보 - 폭 3.0m, 길이 78.0m(테이퍼 12.0m 포함)
진출입 동선	• 사업지 진출입차량 진출입구 및 동선계획 수립 - 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설) - 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택) • 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드랍죤 설치 - 보호자 대기공간 설치 • 사업지 남측 남부순화로변 가감속차로 설치 - 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함) • 주요지점 가각부 회전반경 확보 : R = 8.0m
대중교통 및 보행	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 - 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소) - 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치 • 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(남측으로 50m 이동) • 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(서측으로 25m 이동) • 사업지 주변도로 자전거도로 및 자전거우선도로 설치 - 영동대로 자전거도로 설치 폭 : 1.5m, 길이 195.0m - 남부순환로 자전거도로 위치 변경 : 폭 1.2m, 길이 265.0m - 영동대로 50길 자전거우선도로 신설 : 길이 110.0m • 학여울역사거리 LG베스트샵 앞 자전거도로 연장 및 자전거 횡단도 설치 • 남북측 공공보행통로 설치
주차시설	• 법정주차대수 : 1,361대(공동주택 1,316대, 근린생활시설 45대) • 주차수요(2030년) : 1,374대(공동주택 1,324대, 근린생활시설 50대) • 계획주차대수 : 2,087대(공동주택 1,831대, 근린생활시설 70대) - 법정주차대비 153.34% - 수요대비 : 151.89% - 세대당 2.09대 확보 • 공동주택과 근린생활시설 분리 : 지하주차장 내 차단기로 분리, 주차안내표지판 설치
교통안전 및 기타	• 차량출입구 주차차단기 인터폰 설치 • 비상차량 진출입부 탈착식 볼라드 설치 • 영동대로 50길 차로규제봉 설치 • 남부순환로 차로규제봉 및 무단방지휀스 설치 • 영동대로50길 불법주정차 방지를 위한 단속용 CCTV 및 가드휀스 설치, 불법주정차금지구역 지정 • 주차장 램프부 경고등 설치 • 차량운전자 시거 불량지점 반사경 설치 • 교통안전시설물은 공사전 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 완료 후 설치

※ 교통성검토서 및 교통처리계획도 참고

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태	• 해당사항 없음	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
	교 통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	계 획 내 용	비 고
대상지와 인접한 교육시설은 없으며 가장 가까운 대진초교가 약 350m 떨어져있음	• 대상지내 내부에 학생들의 안전한 통학로 확보를 위해 단지 중앙부에 보행가로 조성 • 추후 교통영향평가 시 안전하고 원활한 통학로 확보를 위한 교통처리계획 수립 • 정비사업 시행을 위한 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등을 억제	

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유 허 가	무 허 가
6	5	1	6	6	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구 수			구역내 거주 인구 수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	630	630	406	224	2,115	1,363	752	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	630	630	406	224	2,115	1,363	752	

※ 최초 구역지정 (서울시 고시 제2013-325(`13.10.04.) 기준 거주인구 산출

3) 규모별·유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소 계	아파트	연립	다세대	기 타
합 계		631	631	630	-	-	1
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	631	631	630	-	-	1
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	631	631	630	-	-	1

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

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

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분 (전용면적)		계	세대수	비 율	비 고
합 계		999	999	100.0	-
85㎡ 이하	60㎡ 이하	262	262	26.2	임대 132세대 포함
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	340	340	34.0	
85㎡ 초과		397	397	39.8	-

※ 추후건축계획 변경 등에 따라 변경될 수 있음

14. 세입자 주거대책

○ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지들의 취득 및 보상에 관한 법률 준용하여 보상하도록 함

○ 주거 이전비 보상

• 관련 근거

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 재54조(주거이전비의 보상)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)

• 주거 이전비 지급 기준

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거 이전비 보상

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. CPTED 설계 적용

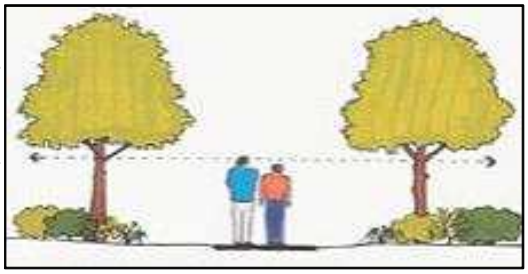
○ 범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

나. 적용 내용

○ 도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보

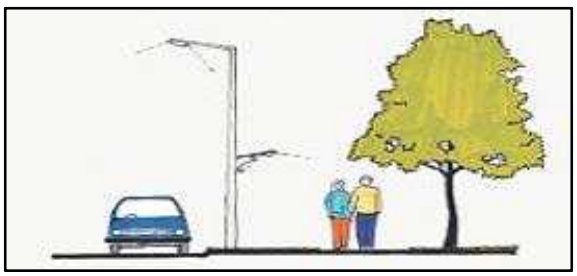
- 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 내부가 관찰 가능하도록 조성 등



○ 도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용

- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
- 가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤거리를 걸을 수 거리 조성





○ 고립지역 및 사각지대 개선

- 단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계
- 안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치

○ 동 주출입구 쾌적한 설계

- 출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계

○ 지하주차장 설계

- 여성우선 주차구획 설치
- CCTV설치하여 안전한 공간 조성
- 조명의 적정조도 확보

○ 보행자 도로

- 경사로는 미끄럼방지재 설치
- 통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출조건

○ 총 수입의 산출방법 : 공동주택의 조합원분양가는 인근 유사한 공동주택의 시세 및 실거래가 등을 고려하였음. 또한 본 사업장은 분양가상한제 적용지역으로서 관련 법령에 근거하여 택지비와 건축비를 추정하여 일반분양가 수준을 추정함. 근린생활시설의 분양가는 인근 유사 상가의 실거래가 등을 고려하였음.

<인근 유사 공동주택 시세>

단지명	소재지	준공일	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	부동산테크 시세 (천원)		전용㎡당 단가 (천원)		공급평당 단가 (천원)	
					하한	상한	하한	상한	하한	상한
래미안 대치 팰리스	대치동 1027	2015.09.	84.99	111.83	3,325,000	3,600,000	39,122	42,358	98,290	106,419
			94.49	125.23	3,850,000	4,075,000	40,745	43,126	101,631	107,571
			114.15	149.36	4,850,000	5,050,000	42,488	44,240	107,345	111,772

- 이 하 여 백 -

<공동주택 분양가상한제 검토>

구 분		추정액 (천원)	비 고
택지비 추정액 (A)		426,152,234	택지 가산비용 포함
기본형 건축비		73,504,042	
건축비 추정액 (B)		99,965,497	건축비 가산비용 포함
분양가 상한총액 (A+B)		526,117,731	
평균 분양 단가 추정	㎡기준	22,100	
	3.3㎡기준	73,000	

○ 총 수입의 산출방법 : 공사비는 최근 재건축·재개발단지의 시공자 선정 입찰 가격 사례 등을 검토하여 추정 적용하였음.

<최근 재건축·재개발단지 시공자 입찰 및 계약금액>

구역명	시공사	세대수	선정(계약)일	평당 공사비(원)
신반포16차재건축	대우건설	2024.04.	9,440,000	우선협상대상자
도곡개포한신재건축	-	2024.03.	9,200,000	입찰공고
자양7구역재건축	-	2024.04.	8,700,000	

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

추정비례율

◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
◦ 추정비례율 : 98.22%
⇒ (2조6,599억원 - 8,095억원) / 1조8,839억원 × 100 = 98.22%
- 총 수입 추정 : 2조6,599억원
- 총 지출 추정 : 8,095억원
- 종전자산총액 추정 : 1조8,839억원

개별 종전자산 추정액

◦ 공동주택은 한국부동산원 부동산테크 및 KB시세, 국토교통부 제공 실거래가 등을 고려하여 각 주택형별로 추정하였으며, 상가는 실거래가 및 인근 시세 등을 고려하여 추정하였음.

구분	주택형 (통칭평형)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	세대 (호)수	형(호)별 평균금액 (천원)	총 추정금액 (천원)	비고
아파트	29.0(31)	83.56	96.04	55.00	270	2,400,000	648,000,000	-
	42.7(46)	128.03	141.22	81.02	240	3,150,000	756,000,000	-
	49.2(53)	148.80	162.71	93.34	120	3,550,000	426,000,000	-
	소계	71,144.40	79,347.60	45,495.60	630	-	1,830,000,000	-
상가	지하2층	1,326.21	1,432.89	435.67	4	2,520,089	10,080,354	층별 합계 면적
	지하1층	1,639.62	1,726.45	526.00	38	359,220	13,650,346	
	1층	833.67	833.67	266.63	18	856,828	15,422,895	
	2층	839.67	839.67	268.55	9	867,659	7,808,931	
	3층	839.67	842.83	268.55	8	871,158	6,969,261	
	소계	5,514.84	5,675.51	1,765.40	77	-	53,931,787	-
종전자산추정액 합계 (1)		76,659.24	85,023.11	47,261.00	707	-	1,883,931,787	-
현금청산추정액 합계 (2)		현금청산자는 없는 것으로 가정					-	-
비례율적용 종전자산추정액 합계		(1) - (2)					1,883,931,787	-

추정분담금 산출

◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	전용면적 (㎡)	종전자산 추정액 (백만원)	비례율	권리가액	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)				
					25평형 (59A타입)	35평형 (84A타입)	40평형 (97A타입)	47평형 (113A타입)	57평형 (138A타입)
					1,840	2,576	2,967	3,449	4,197
31평형	83.56	2,400	98.22%	2,357	-517	219	610	1,092	1,840
46평형	128.03	3,150		3,094	-1,254	-518	-127	355	1,103
53평형	148.80	3,550		3,487	-1,647	-911	-520	-38	710
상가 지하2층	340.55	2,520		2,475	-635	101	492	974	1,722
상가 지하1층	43.15	359		353	1,487	2,223	2,614	3,096	3,844
상가 1층	46.32	856		841	999	1,735	2,126	2,608	3,356
상가 2층	93.30	857		842	998	1,734	2,125	2,607	3,355
상가 3층	104.96	871		855	985	1,721	2,112	2,594	3,342

- 추정분담금 예시 : 31평형 아파트 소유자가 35평형 아파트 분양신청시 219백만원(219,000,000원) 추가부담.
- 상가의 경우, 각 층의 호별 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산출함.
- 각 세대(호)별 추정분담금 내역은 별첨 "소유자별 분담금 추산액" 참조.

※ 관리처분계획인가 시 개별 문건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

가. 총수입

구분	공급 세대	전용면적(㎡) (타입)	공급면적 (㎡) (상가:계약 면적)	분양단가 (천원/공급 (㎡))	분양가 (천원)	분양가총액 (천원)	비고
합계		-	-	-	-	2,659,908,995	-
일반	28	59.92(59A)	83.27	22,100	1,840,267	51,527,476	
	11	59.93(59B)	83.28	22,100	1,840,488	20,245,368	
	57	84.84(84A)	116.60	22,100	2,576,860	146,881,020	
	43	84.88(84B)	116.67	22,100	2,578,407	110,871,501	
	5	97.80(97A)	134.28	22,100	2,967,588	14,837,940	
	5	97.81(97B)	134.30	22,100	2,968,030	14,840,150	
	10	113.80(113A)	156.07	22,100	3,449,147	34,491,470	
	10	113.82(113B)	156.12	22,100	3,450,252	34,502,520	
	9	113.81(113C)	156.10	22,100	3,449,810	31,048,290	
	16	138.83(138A)	189.94	22,100	4,197,674	67,162,784	
조합원	70	59.92(59A)	83.27	22,100	1,840,267	128,818,690	
	21	59.93(59B)	83.28	22,100	1,840,488	38,650,248	
	150	84.84(84A)	116.60	22,100	2,576,860	386,529,000	
	90	84.88(84B)	116.67	22,100	2,578,407	232,056,630	
	27	97.80(97A)	134.28	22,100	2,967,588	80,124,876	
	27	97.81(97B)	134.30	22,100	2,968,030	80,136,810	-
	73	113.80(113A)	156.07	22,100	3,449,147	251,787,731	
	97	113.82(113B)	156.12	22,100	3,450,252	334,674,444	
	37	113.81(113C)	156.10	22,100	3,449,810	127,642,970	
	70	138.83(138A)	189.94	22,100	4,197,674	293,837,180	
	3	138.88(138P)	190.12	32,000	6,083,840	18,251,520	
	2	164.90(164P)	225.20	32,000	7,206,400	14,412,800	
	4	188.80(복층)	259.07	27,600	7,150,332	28,601,328	
	2	188.90(188P)	257.97	32,000	8,255,040	16,510,080	
임대	132	59.92(59A)	83.27	1,664	138,561	18,290,052	
상가1F		577.52	1,517.75	42,000	24,255,840	24,255,840	
상가2F		593.76	1,493.31	21,000	12,468,960	12,468,960	
상가3F		573.13	1,455.91	18,900	10,832,157	10,832,157	
상가4F		573.13	1,455.91	16,800	9,628,584	9,628,584	
상가5F		573.13	1,455.91	16,000	9,170,080	9,170,080	
상가B1F		1,001.22	2,706.91	16,800	16,820,496	16,820,496	

나. 총지출

구 분	내 용	비 고
연면적	228,679.45㎡	-
공사비(원/㎡)	2,723,000	평당 9,000,000원
공사비	622,694,142,350원	
기타 사업비	186,831,110,650원	
총사업비	809,525,253,000원	

다. 종전자산 추정가격

항 목	합계액(천원)	비 고
조합원	1,883,931,787	
국·공유지	-	
합 계	1,883,931,787	

$$\text{비례율 산출} = \frac{\text{총 수입} - \text{총 지출}}{\text{종전자산 총액}} \times 100 = \quad \%$$

$$\text{추정 비례율} = \frac{2{,}659{,}908{,}995{,}000 - 809{,}525{,}253{,}000}{1{,}883{,}931{,}787{,}000} \times 100 = 98.22\%$$

라. 비례율에 따른 조합원 분담금 산정 예시(단위/천원)

종전자산	비례율(%)	권리가액	공급면적(㎡) (타입)	세대별 분양가	분담금
2,400,000 (통칭평형:31)	98.22	2,357,280	83.27(59A)	1,840,267	-517,013
			83.28(59B)	1,840,488	-516,792
			116.60(84A)	2,576,860	219,580
			116.67(84B)	2,578,407	221,127
			134.28(97A)	2,967,588	610,308
			134.30(97B)	2,968,030	610,750
			156.07(113A)	3,449,147	1,091,867
			156.12(113B)	3,450,252	1,092,972
			156.10(113C)	3,449,810	1,092,530
			189.94(138A)	4,197,674	1,840,394
			190.12(138P)	6,083,840	3,726,560
			225.20(164P)	7,206,400	4,849,120
			259.07(188복층)	7,150,332	4,793,052
			257.97(188P)	8,255,040	5,897,760
3,150,000 (통칭평형:46)	98.22	3,093,930	83.27(59A)	1,840,267	-1,253,663
			83.28(59B)	1,840,488	-1,253,442
			116.60(84A)	2,576,860	-517,070
			116.67(84B)	2,578,407	-515,523
			134.28(97A)	2,967,588	-126,342
			134.30(97B)	2,968,030	-125,900
			156.07(113A)	3,449,147	355,217
			156.12(113B)	3,450,252	356,322
			156.10(113C)	3,449,810	355,880
			189.94(138A)	4,197,674	1,103,744
			190.12(138P)	6,083,840	2,989,910
			225.20(164P)	7,206,400	4,112,470
			259.07(188복층)	7,150,332	4,056,402
			257.97(188P)	8,255,040	5,161,110
3,550,000 (통칭평형:53)	98.22	3,486,810	83.27(59A)	1,840,267	-1,646,543
			83.28(59B)	1,840,488	-1,646,322
			116.60(84A)	2,576,860	-909,950
			116.67(84B)	2,578,407	-908,403
			134.28(97A)	2,967,588	-519,222
			134.30(97B)	2,968,030	-518,780
			156.07(113A)	3,449,147	-37,663
			156.12(113B)	3,450,252	-36,558
			156.10(113C)	3,449,810	-37,000
			189.94(138A)	4,197,674	710,864
			190.12(138P)	6,083,840	2,597,030
			225.20(164P)	7,206,400	3,719,590
			259.07(188복층)	7,150,332	3,663,552
			257.97(188P)	8,255,040	4,768,230

마. 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 변동

비례율(%) 변화표		변동률	일반분양가(천원/공급평)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		-	66,000	69,000	73,000	77,000	80,000
공사비 (천원/연면적평)	10%	10,200	80.80	87.85	94.91	101.97	109.03
	5%	9,800	82.45	89.51	96.57	103.63	110.69
	0%	9,300	84.10	91.16	98.22	105.28	112.34
	-5%	8,800	85.75	92.81	99.87	106.93	113.99
	-10%	8,400	87.41	94.47	101.52	108.58	115.64

3. 소유자별 분담금 추산액(별첨)

V 건축계획(안)

대치쌍용1차 아파트 재건축정비사업 건축계획(안)

* 기본계획 건축개요 이므로 향후 인 허가 등 과정에서 변경될 수 있습니다.

기정

■ 건축개요

사 업 명		대치쌍용1차 아파트 재건축정비사업			
대지위치		서울시 강남구 영동대로 210		지역/지구	제3종일반주거지역, 일부 중심지미관지구
구역면적		47,659.0 ㎡ (14,416.85평)			2.10%
사업면적		공동주택용지	41,941.51 ㎡ (12,687.31평)	기반시설면적	4,090.00 ㎡ (1,237.23평)
		근린생활시설	1,627.49 ㎡ (492.32평)	소공원	2,900.00 ㎡ (877.25평)
		소 계	43,569.00 ㎡ (13,179.62평)	도 로	792.00 ㎡ (239.58평)
			(0.00평)	사회복지시설	398.00 ㎡ (120.40평)
			(0.00평)		.00 ㎡ (0.00평)
건설규모	용 도	공동주택 및 부대복리시설			
	규 모	최고 지상35층(110m이하) / 지하4층		구 조	철근콘크리트(무량판) 구조
	건 폐 율	16.96% (법정 : 30% 이하)		건축면적	7,389.30 ㎡
	연 면 적	지상	131,342.94㎡ (39,731.24평)		용적률 산정연면적 (경로당,작은도서관,어린이집 등 지상연면적 심의시 완화를 전제함)
		지하	93,461.23㎡ (28,272.02평)		
		소 계	224,804.17㎡ (68,003.26평)		130,662.94 ㎡ (39,525.54평)
	용 적 률	**299.90%**			(법정상한용적률 : 300%이하)
	조경면적	25,000.00 ㎡ (법정 : 13,070.70㎡ 이상)		57.38% (법정 : 30% 이상)	
	세 대 수	**999 세대**			

주차계획	구 분	법 정		계 획 지 상	계 획 지 하	계 획 합 계	비 고
	공동주택	아파트	전용60㎡ 이하 : 1대 / 75㎡	178 대			장애인주차포함(3%이상) 58 대
			전용 85㎡ 이하 : 1대 / 75㎡	427 대		**1,928 대**	1,928 대
			전용 85㎡ 초과 : 1대 / 65㎡	743 대			
		소 계		1,349 대	0 대	1,928 대	1,928 대	1.93대 / 세대
	근린생활시설	1대 / 134 ㎡		46 대		70 대	70 대	152.17%
	합 계			1,395 대	대	1,998 대	1,998 대	

관련지침	
	◆ 정비계획:건폐율 30% 이하 / 법적상한용적률 : 300% 이하 / 최고높이 110m이하 / 최고 35층이하
	◆ 건설비율: 85㎡이하 60%이상 (국토교통부 고시2017-655호) : 60.06%
	◆ 초과용적률(법적상한-정비계획용적률)1/2이상 재건축소형주택 공급 : 10,870.22㎡ 이상 계획연면적: 10,900.78㎡

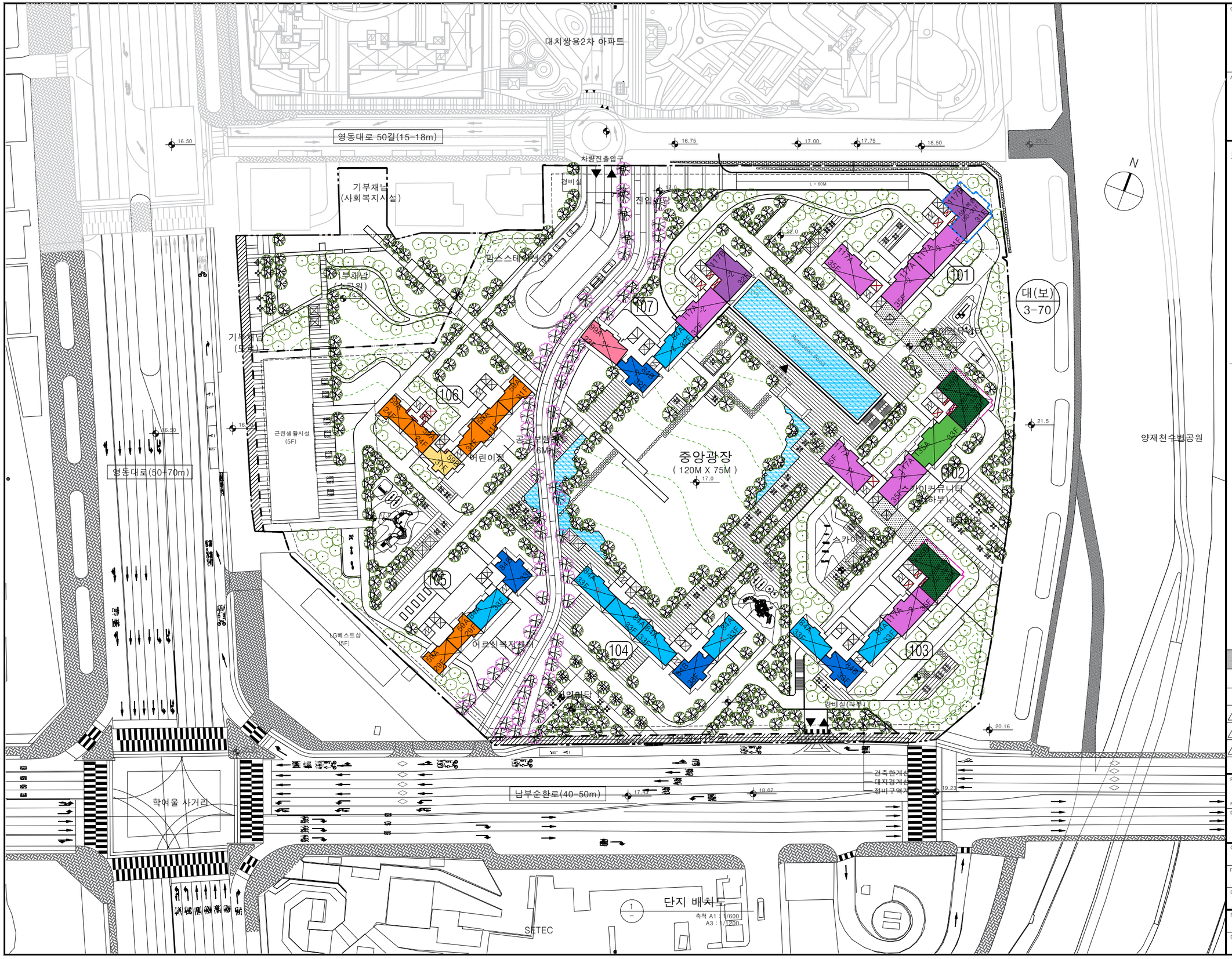
■ 부대시설규모

구 분		설치기준(주택건설기준등에 관한 규정)	법 적 기 준	지 상	지 하	합 계	비 고
진 입 도 로		500세대 ~ 1,000세대	16 m 이상	22m		22m	
주민공동시설	주민운동시설(실외)	-	1,629.00 ㎡	**.00 ㎡**		.00 ㎡	
	어린이놀이터	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 200㎡ + (세대수×0.1 ㎡)	299.90 ㎡	**300.00 ㎡**		300.00 ㎡	
	작은도서관	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 158㎡이상 (독서실 및 정보검색실 60석 기준)	158.00 ㎡		186.46 ㎡	186.46 ㎡	
	어린이집	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 330㎡이상 (50인 *6.5㎡)	330.00 ㎡	380.00 ㎡		380.00 ㎡	
	어르신복지센터	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 255㎡이상 (100㎡[경로당] +50㎡[강당] +75㎡[기타시설])	255.00 ㎡	300.00 ㎡		300.00 ㎡	
주민공동시설		맘스스테이션 / 스카이라운지 / 지역문화센터 / 키즈존 / 골프존 / FITNESS 센터 등	.00 ㎡	868.24 ㎡	4,457.76 ㎡	5,326.00 ㎡	지상 스카이라운지 맘스스테이션
충당제 합계		100세대이상 1,000세대 미만 : (세대수x2.5㎡)x1.25	3,121.88 ㎡	1,848.24 ㎡	4,644.22 ㎡	6,492.46 ㎡	
MDF실/방재실				131.87 ㎡			
관리사무소		50세대 이상일 경우 10㎡ + (세대수-50) × 0.05 ㎡ (최대 : 100.00㎡)	57.45 ㎡		286.30 ㎡	286.30 ㎡	
경 비 실				100.00 ㎡	0.00 ㎡	100.00 ㎡	
기계 / 전기실					1,931.64 ㎡	1,931.64 ㎡	
지하주차장					85,105.85 ㎡	85,105.85 ㎡	
유 치 원					0.00 ㎡	0.00 ㎡	300m이내 유치원있음
근린생활시설		-		4,070.39 ㎡	6,015.31 ㎡	10,085.70 ㎡	
합 계				4,850.39 ㎡	97,983.32 ㎡	102,833.71 ㎡	

용도별 면적	구 분			지 상 층		지 하 층		소 계		비 고
	공동주택	아파트	A P T	125,492.44 ㎡	(37,961.46평)	0.00 ㎡	#N/A	125,492.44 ㎡	(37,961.46평)	
			계	125,492.44 ㎡	(37,961.46평)			125,492.44 ㎡	(37,961.46평)	
		주민공동시설		1,780.11 ㎡	(538.48평)	4,930.52 ㎡	(1,491.48평)	6,710.62 ㎡	(2,029.96평)	
		기계 / 전기실				1,431.64 ㎡	(433.07평)	1,431.64 ㎡	(433.07평)	
		지하주차장				81,083.76 ㎡	(24,527.84평)	81,083.76 ㎡	(24,527.84평)	
	소 계			127,272.55 ㎡	(38,499.95평)	87,445.92 ㎡	(26,452.39평)	214,718.46 ㎡	(64,952.33평)	
	근린생활시설	근린생활시설		4,070.39 ㎡	(1,231.29평)	1,493.22 ㎡	(451.70평)	5,563.61 ㎡	(1,682.99평)	
		기계 / 전기실				500.00 ㎡	(151.25평)	500.00 ㎡	(151.25평)	
		지하주차장				4,022.09 ㎡	(1,216.68평)	4,022.09 ㎡	(1,216.68평)	
	소 계			4,070.39 ㎡	1,231.29 ㎡	6,015.31 ㎡	(1,819.63평)	10,085.70 ㎡	(3,050.92평)	
					(0.00평)			0.00 ㎡	#N/A	
		기계 / 전기실				0.00 ㎡		0.00 ㎡	#N/A	
	소 계									
	합 계			131,342.94 ㎡		93,461.23 ㎡		224,804.17 ㎡		

■ 공동주택 분양면적표

구 분	타 입	세대수	전 용 면 적	주 거 공 용 면 적 벽 체	주 거 공 용 면 적 계단실/복도	주 거 공 용 면 적 소 계	공급면적		비 주 거 공 용 부대복리시설	비 주 거 공 용 기계 / 전기실	비 주 거 공 용 지하주차장	비 주 거 공 용 소 계	계약면적		세대수 비율	전용율	비 고
분 양	59 A형 (24평)	79세대	59.97 ㎡	8.02 ㎡	14.52 ㎡	22.54 ㎡	82.51 ㎡	6,518.29 ㎡	4.29 ㎡	0.91 ㎡	51.90 ㎡	57.10 ㎡	139.61 ㎡	11,029.19 ㎡	7.91%	72.68%	
	59 B형 (25평)	12세대	59.97 ㎡	8.45 ㎡	14.52 ㎡	22.97 ㎡	82.94 ㎡	995.28 ㎡	4.29 ㎡	0.91 ㎡	51.90 ㎡	57.10 ㎡	140.04 ㎡	1,680.48 ㎡	1.20%	72.31%	
	84 A형 (34평)	252세대	84.98 ㎡	8.89 ㎡	20.58 ㎡	29.47 ㎡	114.45 ㎡	28,841.40 ㎡	6.08 ㎡	1.29 ㎡	73.54 ㎡	80.91 ㎡	195.36 ㎡	49,230.72 ㎡	25.23%	74.25%	
	84 B형 (34평)	125세대	84.98 ㎡	8.90 ㎡	20.58 ㎡	29.48 ㎡	114.46 ㎡	14,307.50 ㎡	6.08 ㎡	1.29 ㎡	73.54 ㎡	80.91 ㎡	195.37 ㎡	24,421.25 ㎡	12.51%	74.24%	
	99 A형 (40평)	21세대	99.90 ㎡	9.13 ㎡	24.19 ㎡	33.32 ㎡	133.22 ㎡	2,797.62 ㎡	7.15 ㎡	1.52 ㎡	86.46 ㎡	95.13 ㎡	228.35 ㎡	4,795.35 ㎡	2.10%	74.99%	
	117 A형 (47평)	224세대	117.44 ㎡	9.72 ㎡	28.44 ㎡	38.16 ㎡	155.60 ㎡	34,854.40 ㎡	8.41 ㎡	1.79 ㎡	101.64 ㎡	111.84 ㎡	267.44 ㎡	59,906.56 ㎡	22.42%	75.48%	
	117 B형 (47평)	59세대	117.44 ㎡	9.71 ㎡	28.44 ㎡	38.15 ㎡	155.59 ㎡	9,179.81 ㎡	8.41 ㎡	1.79 ㎡	101.64 ㎡	111.84 ㎡	267.43 ㎡	15,778.37 ㎡	5.91%	75.48%	
	135 A형 (54평)	32세대	135.42 ㎡	10.57 ㎡	32.80 ㎡	43.37 ㎡	178.79 ㎡	5,721.28 ㎡	9.70 ㎡	2.06 ㎡	117.20 ㎡	128.96 ㎡	307.75 ㎡	9,848.00 ㎡	3.20%	75.74%	
	135 B형 (54평)	60세대	135.48 ㎡	10.55 ㎡	32.81 ㎡	43.36 ㎡	178.84 ㎡	10,730.40 ㎡	9.70 ㎡	2.07 ㎡	117.25 ㎡	129.02 ㎡	307.86 ㎡	18,471.60 ㎡	6.01%	75.75%	
	159 복층형 (64평)	1세대	159.20 ㎡	15.00 ㎡	38.56 ㎡	53.56 ㎡	212.76 ㎡	212.76 ㎡	11.40 ㎡	2.43 ㎡	137.78 ㎡	151.61 ㎡	364.37 ㎡	364.37 ㎡	0.10%	74.83%	
	159 복층형 (64평)	2세대	159.50 ㎡	15.00 ㎡	38.63 ㎡	53.63 ㎡	213.13 ㎡	426.26 ㎡	11.42 ㎡	2.43 ㎡	138.04 ㎡	151.89 ㎡	365.02 ㎡	730.04 ㎡	0.20%	74.84%	
	소 계	**867세대**	85,768.59 ㎡	8,045.90 ㎡	20,770.51 ㎡	28,816.41 ㎡	114,585.00 ㎡	114,585.00 ㎡	6,139.37 ㎡	1,305.04 ㎡	74,226.52 ㎡	81,670.93 ㎡	196,255.93 ㎡	196,255.93 ㎡	1053.19%		
임 대	59 A형 (24평)	110세대	59.97 ㎡	8.02 ㎡	14.52 ㎡	22.54 ㎡	82.51 ㎡	9,076.10 ㎡	4.29 ㎡	0.91 ㎡	51.90 ㎡	57.10 ㎡	139.61 ㎡	15,357.10 ㎡	11.01%	72.68%	
	59 B형 (25평)	22세대	59.97 ㎡	8.45 ㎡	14.52 ㎡	22.97 ㎡	82.94 ㎡	1,824.68 ㎡	4.29 ㎡	0.91 ㎡	51.90 ㎡	57.10 ㎡	140.04 ㎡	3,080.88 ㎡	2.20%	72.31%	
	소 계	**132세대**	7,916.04 ㎡	1,068.10 ㎡	1,916.64 ㎡	2,984.74 ㎡	10,900.78 ㎡	10,900.78 ㎡	566.28 ㎡	120.12 ㎡	6,850.80 ㎡	7,537.20 ㎡	18,437.98 ㎡	18,437.98 ㎡	13.21%		
	합 계	**999세대**	93,684.63 ㎡	9,114.00 ㎡	22,687.15 ㎡	31,801.15 ㎡	125,485.78 ㎡	125,485.78 ㎡	6,705.65 ㎡	1,425.16 ㎡	81,077.32 ㎡	89,208.13 ㎡	214,693.91 ㎡	214,693.91 ㎡	1066.00%		
오차(합계-공동주택면적)			0.00 ㎡	0.00 ㎡	-6.66 ㎡	-6.66 ㎡		-6.66 ㎡	-4.97 ㎡	-6.48 ㎡	-6.44 ㎡	-17.89 ㎡		-24.55 ㎡			
공동주택면적			**93,684.63 ㎡**	**9,114.00 ㎡**	**22,693.81 ㎡**	**31,807.81 ㎡**		**125,492.44 ㎡**	**6,710.62 ㎡**	**1,431.64 ㎡**	**81,083.76 ㎡**	**89,226.02 ㎡**		**214,718.46 ㎡**			



CLIENT

대치쌍용1차 아파트 주택재건축 정비사업 조합

ARCHITECT

S.A.M.O.O.
Architects & Engineers
1077, Cheonho-daero, Gangdong-gu, Seoul
Korea, 05340. www.samoo.com

NOTES

■형별세대수

형 별		세대수	
	59㎡A	189	223
	59㎡B	34	
	59㎡C	0	
	59㎡D	0	
	84㎡A	252	377
	84㎡B	125	
	99㎡A	21	21
	117㎡A	224	283
	117㎡B	59	
	135㎡A	32	92
	135㎡B	60	
	159A㎡(복)	1	3
	159B㎡(복)	2	
합 계			999

- 59타입 223세대 중 재건축 소형주택 132세대 포함

사업승인	착공	실시	사용승인	참고
○	확보 예정			

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRN	CHK	APP
3					
2					
1					

PROJECT TITLE
대치쌍용1차 아파트 주택재건축 정비사업
NO. 15071A

DRAWING TITLE
단지 배치도

CHECKED BY/ DATE	APPROVED BY/ DATE
	박도권 / 2021.09
PROJECT ARCHITECT: –	PROJECT MANAGER: –
ENGINEER: –	DRAWN BY/ DATE: 2021.09

SCALE
A1 :　A3 :

DRAWNG NO.　REV. 0

대치쌍용1차 아파트 재건축정비사업 건축계획(안)

■건축개요

대지현황	사업명		대치쌍용1차 아파트 주택재건축정비사업				사업주		대치쌍용1차 아파트 주택재건축정비사업 조합			
	대지위치		서울시 강남구 영동대로 210				지역/지구		제3종일반주거지역			
	구 역 면 적		47,261.00 ㎡ (14,296.45 평)									
	획지면적	구 분	구 분	㎡	PY	비율	기반시설면적	구 분	㎡	PY	비율	
		공동주택용지	공동주택용지	42,423.31 ㎡	(12,833.05 평)	89.8%		소공원	2,900.00 ㎡	(877.25 평)	6.1%	
		근린생활시설	근린생활시설	1,627.49 ㎡	(492.32 평)	3.4%		도로1	310.20 ㎡	(93.84 평)	0.7%	
								도로2	0.00 ㎡	(0.00 평)	0.0%	
								사회복지시설	0.00 ㎡	(0.00 평)	0.0%	
		소 계		44,050.80 ㎡	(13,325.37 평)	93.2%		소 계	3,210.20 ㎡	(971.09 평)	6.8%	
	합 계			47,261.00 ㎡	(14,296.45 평)	100.0%						
건축계획	용 도		공동주택 및 부대복리시설				구조		철근콘크리트 구조			
	규 모		최고 지상49층 / 지하4층				최고높이		168.05 m ※법정 : 170m이하			
	건폐율		21.16% (법정 : 30%이하)				건축면적		8,974.75㎡			
	용적률		**299.90%** (법정상한용적률 : 300%이하)				용적률 산정연면적		132,108.56 ㎡		(39,962.84 평)	
	연면적	구 분	지하		지상		합계		시설별 용적률		비 고	
			㎡	PY	㎡	PY	㎡	PY	계획	법정		
		공동주택 분 양	81,429.23 ㎡	(24,632.34 평)	118,066.95 ㎡	(35,715.25 평)	199,496.18 ㎡	(60,347.59 평)				
		공동주택 임 대	7,795.14 ㎡	(2,358.03 평)	11,302.43 ㎡	(3,418.99 평)	19,097.57 ㎡	(5,777.02 평)		.00% 이상		
		공동주택 소 계	89,224.37 ㎡	(26,990.37 평)	129,369.38 ㎡	(39,134.24 평)	218,593.75 ㎡	(66,124.61 평)	304.95%			
		근린생활시설	6,015.31 ㎡	(1,819.63 평)	4,070.39 ㎡	(1,231.29 평)	10,085.70 ㎡	(3,050.92 평)	250.10%			
	합 계		95,239.68 ㎡	(28,810.00 평)	133,439.77 ㎡	(40,365.53 평)	228,679.45 ㎡	(69,175.53 평)				
	세 대 수		**999 세대**				조경면적		㎡	비율	비고	
	난방설비								6,651.67 ㎡	15.1%	(법정 15%이상)	
주차계획	공동주택 세대당 주차대수		세대당 2.01 대									
	구분		설치기준		법정		계획 지하	계획 지상	합 계	비고		
	공동주택		전용 60㎡ 이하 : 세대당 0.8대		210 대		2,017 대		2,017 대			
			전용 85㎡ 이하 : 1대 / 75㎡		385 대							
			전용 85㎡ 초과 : 1대 / 65㎡		722 대							
			소 계		1317 대		2,017 대		2,017 대			
	근린생활시설		134㎡ 당 1대		46 대		70 대		70 대			
	합 계				1,363 대		2,087 대		2,087 대			
관 련 지 침	◆ 정비계획:건폐율 30% 이하 / 법적상한용적률 : 300% 이하 / 최고높이 170m이하 / 최고 49층이하											
	◆ 건설비율: 85㎡이하 60%이상 (s) : 60.200%											
	◆ 초과용적률(법적상한-정비계획용적률)1/2이상 재건축소형주택 공급: 계획연면적: 10,991.64㎡											

■ 부대복리시설

구분		법적내용	법적기준	지하	지상	소계	비고
진입도로		500세대 ~ 1,000세대 (폭 4m이상의 2개 도로 폭 합계)	16m 이상	55m			
주택단지안의 도로		폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 도로폭	7m 이상	7m 이상			
주민공동시설	주민운동시설(실외)				375.30 ㎡	375.30 ㎡	
	어린이놀이터	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 200㎡ + (세대수×0.1 ㎡)	299.90 ㎡		300.00 ㎡	300.00 ㎡	
	어린이집	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 330㎡이상 (50인 *6.5㎡)	330.00 ㎡	0.00 ㎡	500.00 ㎡	500.00 ㎡	
	작은도서관	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 158㎡이상 (독서실 및 정보검색실 60석 기준)	158.00 ㎡	186.46 ㎡	0.00 ㎡	186.46 ㎡	
	경로당	500세대 이상 1,000세대 미만일 경우, 255㎡이상 (100㎡[경로당] +50㎡[강당] +75㎡[기타시설])	330.00 ㎡	0.00 ㎡	330.00 ㎡	330.00 ㎡	
	다함께돌봄센터	500세대 이상일 경우, 전용면적 66㎡이상	66.00 ㎡	200.00 ㎡	0.00 ㎡	200.00 ㎡	
	주민공동시설	맘스스테이션 / 스카이라운지 / 지역문화센터 / 키즈존 / 골프존 / FITNESS 센터 등		4589.34 ㎡	1185.00 ㎡	5,774.34 ㎡	
총량제 합계		100세대이상 1,000세대 미만 : (세대수x2.5㎡)x1.25	3,121.88㎡	4,975.80㎡	2,690.30㎡	7,666.10㎡	
관리사무소		50세대 이상일 경우 10㎡ + (세대수-50) × 0.05 ㎡ (최대 : 100.00㎡)	57.45 ㎡	503.17 ㎡	0.00 ㎡	503.17 ㎡	
경비실				30.00 ㎡	70.00 ㎡	100.00 ㎡	
기타시설				0.00 ㎡	965.00 ㎡	965.00 ㎡	세대창고포함
서울형 키즈카페 (돌봄시설)				0.00 ㎡	501.21 ㎡	501.21 ㎡	
합 계				5,508.97㎡	3,551.21㎡	9,060.18㎡	

■ 용도별 면적

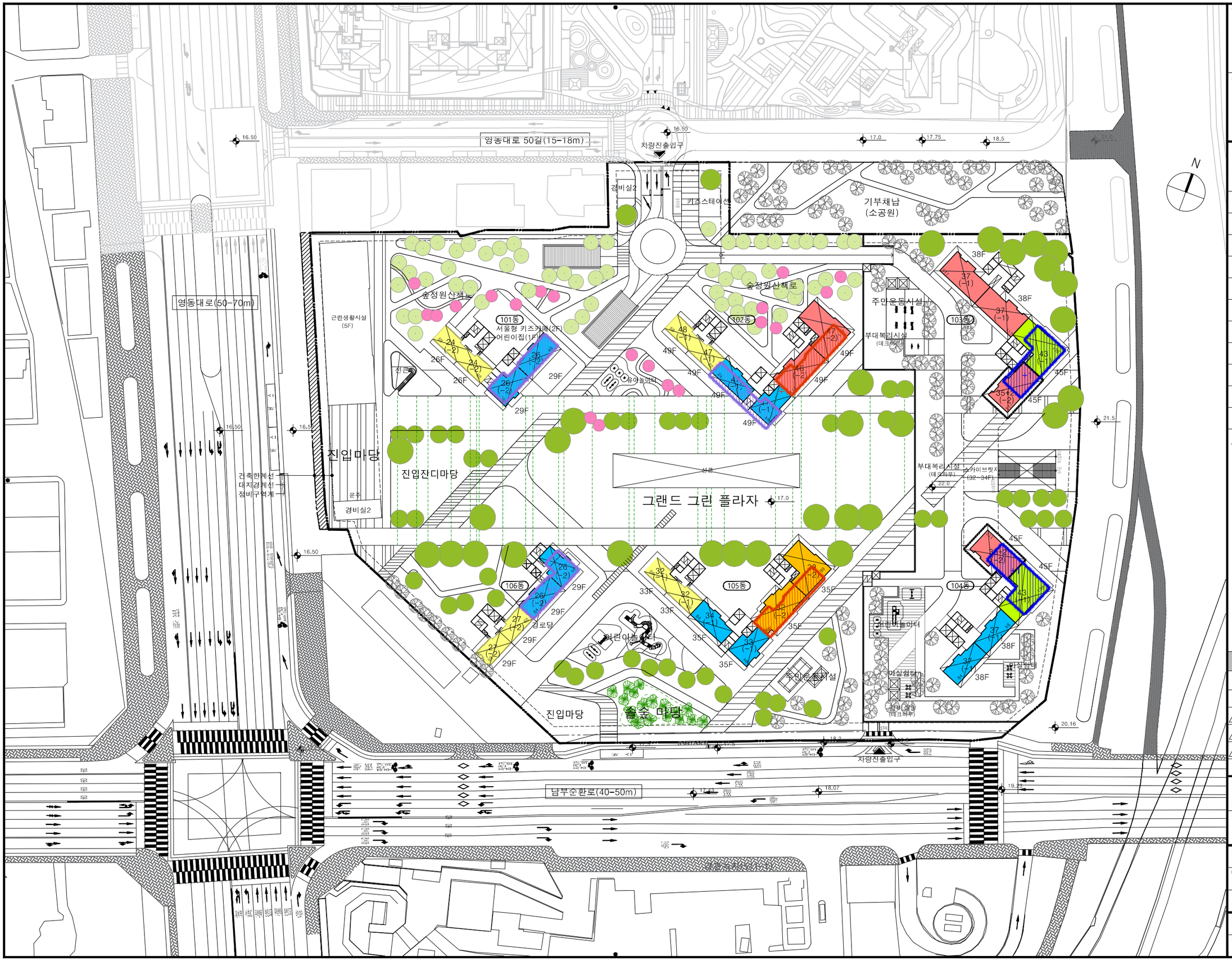
구 분		지하층		지상층		소계		비고
공동주택	아파트	0.00	(0.00 평)	125,818.17	(38,060.00 평)	125,818.17	(38,060.00 평)	
	부대복리시설	5,508.97	(1,666.46 평)	3,551.21	(1,074.24 평)	9,060.18	(2,740.70 평)	
	기계/전기실	1,931.64	(584.32 평)	0.00	(0.00 평)	1,931.64	(584.32 평)	
	주차장	81,783.76	(24,739.59 평)	0.00	(0.00 평)	81,783.76	(24,739.59 평)	
	소계	89,224.37	(26,990.37 평)	129,369.38	(39,134.24 평)	218,593.75	(66,124.61 평)	
근린생활시설	근린생활시설	1,493.22	(451.70 평)	4,070.39	(1,231.29 평)	5,563.61	(1,682.99 평)	
	기계/전기실	500.00	(151.25 평)	0.00	(0.00 평)	500.00	(151.25 평)	
	주차장	4,022.09	(1,216.68 평)	0.00	(0.00 평)	4,022.09	(1,216.68 평)	
	소계	6,015.31	(1,819.63 평)	4,070.39	(1,231.29 평)	10,085.70	(3,050.92 평)	
합계		95,239.68	(28,810.00 평)	133,439.77	(40,365.53 평)	228,679.45	(69,175.53 평)	

■ 세대 타입별 면적

구분	타입	세대수			전용면적		주거공용면적 벽체	주거공용면적 계단실/복도	주거공용면적 소계	공급면적		기타공용 부대복리시설	기타공용 기계/전기실	기타공용 지하주차장	기타공용 소계	계약면적		비 고
조합 + 분양	59A	98 세대	130 세대	9.81%	59.92	(18.13 평)	6.64	16.71	23.35	83.27	(25.19 평)	5.93	1.26	53.56	60.75	144.02	(43.57 평)	
	59B	32 세대		3.20%	59.93	(18.13 평)	6.64	16.71	23.35	83.28	(25.19 평)	5.93	1.26	53.57	60.76	144.04	(43.57 평)	
	84A	207 세대	340 세대	20.72%	84.84	(25.66 평)	8.10	23.66	31.76	116.60	(35.27 평)	8.40	1.79	75.84	86.03	202.63	(61.30 평)	
	84B	133 세대		13.31%	84.88	(25.68 평)	8.11	23.68	31.79	116.67	(35.29 평)	8.40	1.79	75.87	86.06	202.73	(61.33 평)	
	97A	32 세대	64 세대	3.20%	97.80	(29.58 평)	9.20	27.28	36.48	134.28	(40.62 평)	9.68	2.06	87.42	99.16	233.44	(70.62 평)	
	97B	32 세대		3.20%	97.81	(29.59 평)	9.21	27.28	36.49	134.30	(40.63 평)	9.68	2.06	87.43	99.17	233.47	(70.62 평)	
	113A	83 세대	236 세대	8.31%	113.80	(34.42 평)	10.53	31.74	42.27	156.07	(47.21 평)	11.26	2.40	101.72	115.38	271.45	(82.11 평)	
	113B	107 세대		10.71%	113.82	(34.43 평)	10.55	31.75	42.30	156.12	(47.23 평)	11.27	2.40	101.74	115.41	271.53	(82.14 평)	
	113C	46 세대		4.60%	113.81	(34.43 평)	10.54	31.75	42.29	156.10	(47.22 평)	11.27	2.40	101.73	115.40	271.50	(82.13 평)	
	138A	86 세대	89 세대	8.61%	138.83	(42.00 평)	12.38	38.73	51.11	189.94	(57.46 평)	13.74	2.93	124.10	140.77	330.71	(100.04 평)	
	138P	3 세대		0.30%	138.88	(42.01 평)	12.50	38.74	51.24	190.12	(57.51 평)	13.75	2.93	124.14	140.82	330.94	(100.11 평)	
	164P	2 세대	2 세대	0.20%	164.90	(49.88 평)	14.30	46.00	60.30	225.20	(68.12 평)	16.33	3.48	147.40	167.21	392.41	(118.70 평)	
	188복층	4 세대	4 세대	0.40%	188.80	(57.11 평)	17.60	52.67	70.27	259.07	(78.37 평)	18.69	3.98	168.77	191.44	450.51	(136.28 평)	
	188P	2 세대	2 세대	0.20%	188.90	(57.14 평)	16.37	52.70	69.07	257.97	(78.04 평)	18.70	3.98	168.86	191.54	449.51	(135.98 평)	
	소계	867 세대		86.79%	83,578.58	(25,282.52 평)	7,929.25	23,312.53	31,241.78	114,820.36	(34733.16 평)	8,273.02	1,762.25	74,709.05	84,744.32	199,564.68	(60,368.32 평)	
임대	59A	132 세대	132 세대	13.21%	59.92	(18.13 평)	6.64	16.71	23.35	83.27	(25.19 평)	5.93	1.26	53.56	60.75	144.02	(43.57 평)	
	소계	132 세대		13.21%	7,909.44	(2,392.61 평)	876.48	2,205.72	3,082.20	10,991.64	(3324.97 평)	782.76	166.32	7,069.92	8,019.00	19,010.64	(5,750.72 평)	
합 계		**999 세대**		100.00%	91,488.02	(27,675.13 평)	8,805.73	25,518.25	34,323.98	125,812.00	(38,058.13 평)	9,055.78	1,928.57	81,778.97	92,763.32	218,575.32	(66,119.03 평)	
검 산 (오차)		0			0.00	(0.00 평)	+0.00	+6.17	+6.17	+6.17	(+1.87평)	+4.40	+3.07	+4.79	+12.26	+18.43	(+5.58평)	
공동주택 면적		999 세대			91,488.02	(27,675.13 평)	8,805.73	25,524.42	34,330.15	125,818.17	(38,060.00 평)	9,060.18	1,931.64	81,783.76	92,775.58	218,593.75	(66,124.61 평)	

※ NOTE

1. 향후건축주의 요구, 인허가 및 실시설계 과정에서 변동 될 수 있음.



CLIENT

대치쌍용1차 아파트
주택재건축
정비사업 조합

ARCHITECT

SAMOO
Architects & Engineers

1077, Cheonho-daero, Gangdong-gu, Seoul
Korea, 05340, www.samoo.com

NOTES

■형별세대수

평형	구분	세대수
59		261
84		339
99		65
117		237
138		86
188(복층)		4
138(P)		3
164(P)		2
188(P)		2
합계		999

- 59타입 241세대 중 재건축 소형주택 132세대 포함

사업승인	착공	실시	사용승인	참고
			확보	예정

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRN	CHK	APP
3					
2					
1					

PROJECT TITLE

NO. 15071A

대치쌍용1차 아파트
주택재건축 정비사업

DRAWING TITLE

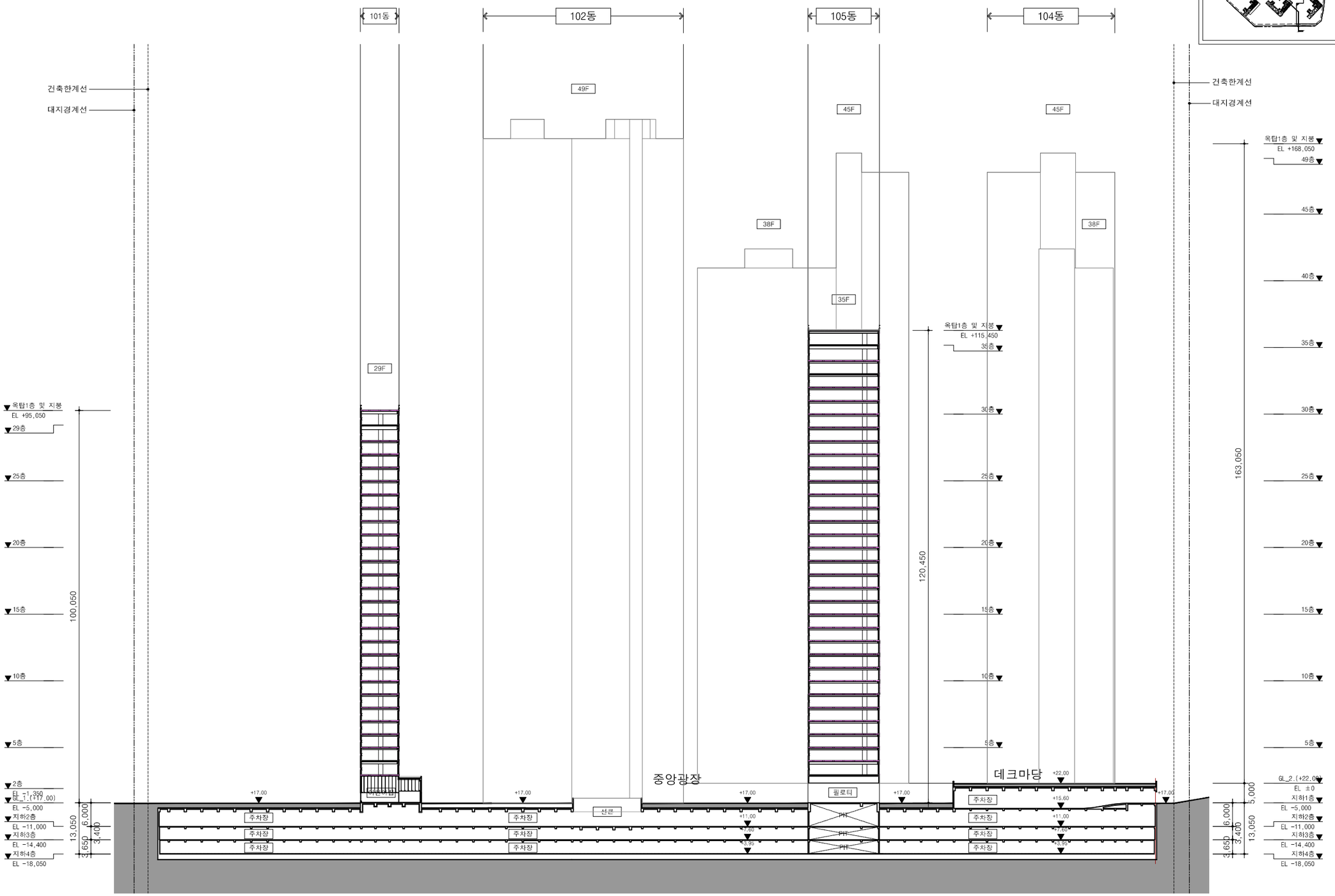
인동거리 배치도

CHECKED BY/ DATE	APPROVED BY/ DATE
	박도권 / 2018.05
PROJECT ARCHITECT	PROJECT MANAGER
-	-
ENGINEER	DRAWN BY/ DATE
-	2018.05

SCALE

A1 : A3 :

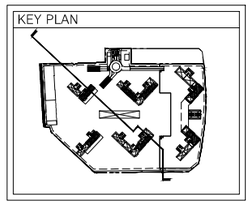
DRAWNG NO. REV. 0



1 대지 종단면도

축척 A1 : 1/500
A3 : 1/1000

KEY PLAN



CLIENT

대치쌍용1차 아파트
주택재건축
정비사업 조합

ARCHITECT

S.A.M.O.O
Architects & Engineers
1077, Cheonho-daero, Gangdong-gu, Seoul
Korea, 05340. www.samoo.com

NOTES

사업승인	착공	실시	사용승인	참고
○			확보	예정

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRN	CHK	APP
3					
2					
1					

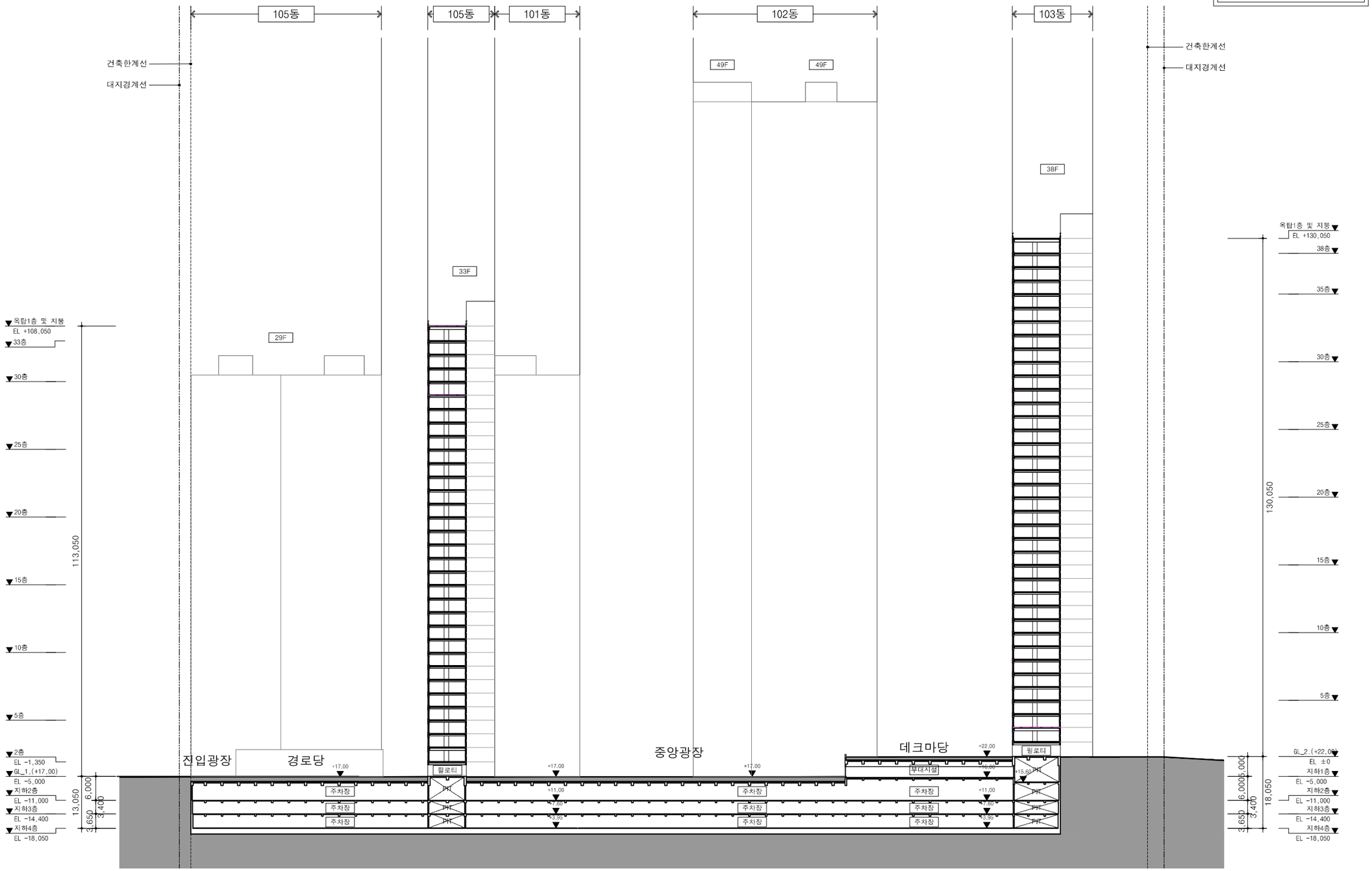
PROJECT TITLE
대치쌍용1차 아파트
주택재건축 정비사업
NO. 15071A

DRAWING TITLE
대지 종단면도

CHECKED BY/ DATE	APPROVED BY/ DATE
	박도권 / 2018.05
PROJECT ARCHITECT	PROJECT MANAGER
-	-
ENGINEER	DRAWN BY/ DATE
-	2018.05

SCALE
A1 : A3 :1/1000

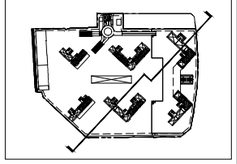
DRAWNG NO. REV. 0



1 / – 대지 횡단면도

축척 A1 : 1/500
A3 : 1/1000

KEY PLAN



CLIENT

대치쌍용1차 아파트
주택재건축
정비사업 조합

ARCHITECT

S.A.M.O.O
Architects & Engineers

1077, Cheonho-daero, Gangdong-gu, Seoul
Korea, 05340. www.samoo.com

NOTES

사업승인	착공	실시	사용승인	참고
○			확보	예정

REV.	DATE	DESCRIPTION	DRN	CHK	APP
3					
2					
1					

PROJECT TITLE
대치쌍용1차 아파트
주택재건축 정비사업
NO. 15071A

DRAWING TITLE
대지 횡단면도

CHECKED BY/ DATE	APPROVED BY/ DATE
	박도권 / 2018.05
PROJECT ARCHITECT	PROJECT MANAGER
–	–
ENGINEER	DRAWN BY/ DATE
–	2018.05

SCALE
A1 : A3 :

DRAWNG NO. | REV. 0

Ⅵ 교통성 검토서

대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안) 교통성검토서

2024. 11.

목 차

제1장 서 론 ····· 2

1.1 사업의 개요 ····· 2
1.1.1 사업지 위치 ····· 2
1.1.2 사업의 내용 ····· 3

1.2 분석의 배경 ····· 6

1.3 분석의 범위 ····· 6
1.3.1 시간적 범위 ····· 6
1.3.2 공간적 범위 ····· 6

1.4 계획수립 방법 ····· 7

제2장 교통환경 조사분석 ····· 9

2.1 교통시설 및 교통소통 현황 ····· 9
2.1.1 사업지 주변 가로망 현황 ····· 9
2.1.2 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 ····· 10
2.1.3 교통량 현황 및 서비스수준 분석 ····· 15

2.2 토지이용현황 ····· 30
2.2.1 토지이용현황 ····· 30

2.3 교통관련계획 ····· 31
2.3.1 교통관련계획 ····· 31

제3장 교통수요 예측 ····· 69

3.1 교통수요 예측 방법 및 과정 ····· 69

3.2 사업 미시행시 교통수요 예측 ····· 71
3.2.1 서울특별시 도시성장지표 예측 ····· 71
3.2.2 사업 미시행시 교통수요 예측 ····· 74
3.2.3 사업 미시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석 ····· 76

3.3 사업 시행시 교통수요 예측 ····· 77
3.3.1 접근방법 ····· 77
3.3.2 통행발생(Trip Generation) ····· 78
3.3.3 수단분담(Modal Split) ····· 83
3.3.4 노선배분(Trip Assignment) ····· 86
3.3.5 사업 시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석 ····· 88

3.4 주차수요 예측 ····· 89
3.4.1 주차수요 추정방법 ····· 89
3.4.2 법정주차대수 산정 ····· 90
3.4.3 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 ····· 91
3.4.4 주차수요 예측의 종합분석 ····· 92

제4장 교통처리계획 ····· 94

4.1 교통처리계획도 ····· 94

제1장 서 론

1.1 사업의 개요

1.2 분석의 배경

1.3 분석의 범위

1.4 계획수립 방법

제1장 서 론

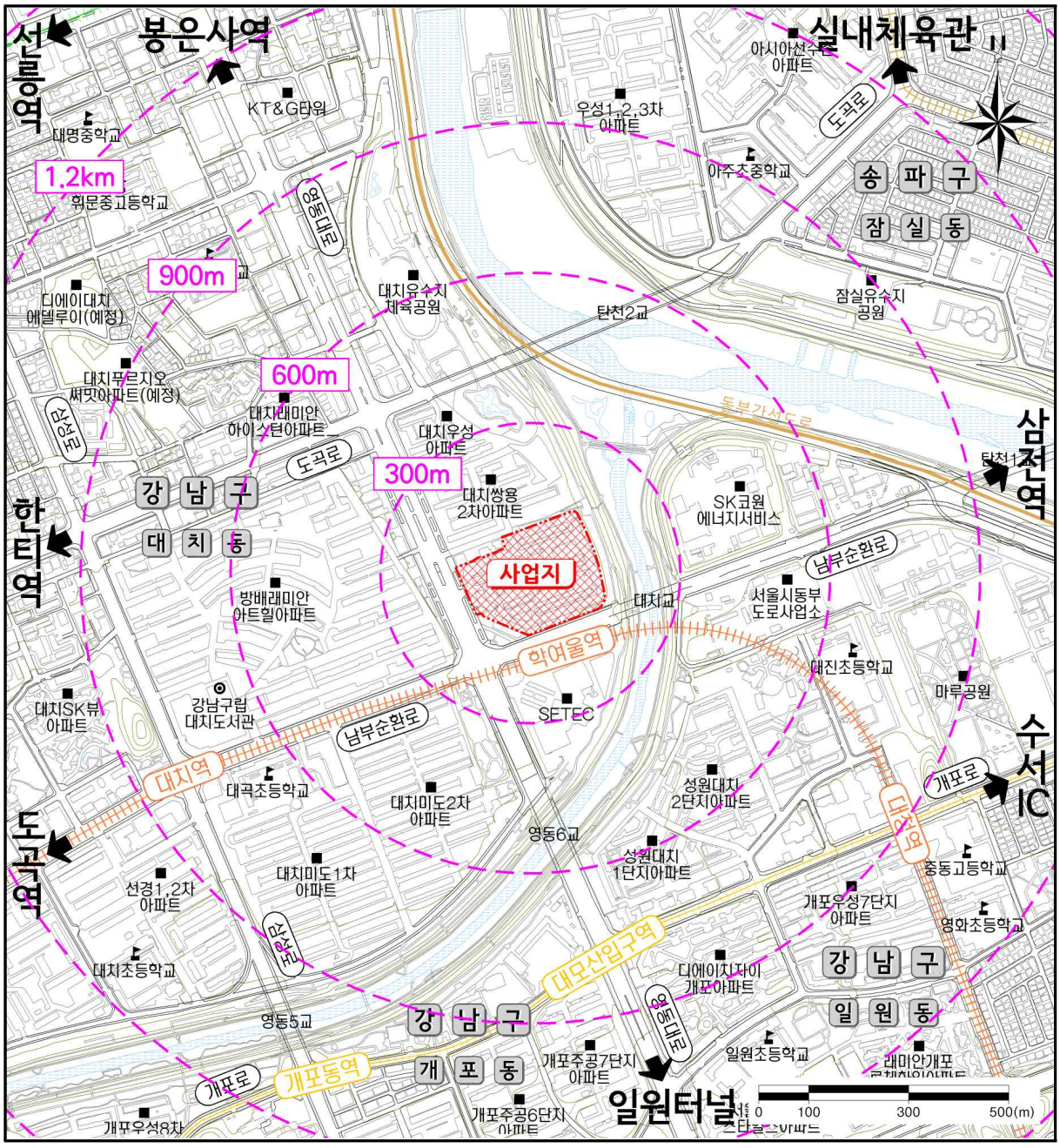
1.1 사업의 개요

1.1.1 사업지 위치

○ 본 사업지는 서울시 강남구 영동대로 210에 위치한 대치쌍용1차 아파트를 대상으로하는 재건축정비사업으로, 학여울역 사거리 북동측에 위치하고 있다.

○ 사업지 서측은 영동대로, 남측으로는 남부순환로와 인접하고있다.

▣ 사업지 위치도



1.1.2 사업의 내용

▣ 사업개요

구 분		사 업 내 용		
사 업 명		대치쌍용1차 아파트 재건축정비사업		
사 업 지 위 치		서울특별시 강남구 영동대로 210		
사 업 기 간		2024년~2029년		
사업면적		공 동 주 택 용 지	42,423.31㎡	
		근 린 생 활 시 설	1,627.49㎡	
		기 반 시 설 면 적	3,210.20㎡	
		구 역 면 적	47,261.00㎡	
건물규모		999세대(임대 132세대, 지하4층~지상49층)		
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설		
연면적	지하층	95,239.68㎡		
	지상층	130,439.77㎡		
	합계	228,679.45㎡		
건폐율		21.16%(법정: 50% 이하)		
용적률		299.90%(법정: 300% 이하)		
주 차 계 획	법 정 주 차 대 수	1,361대		
	주 차 수 요 대 수	1,374대(2030년, 원단위법)		
	계 획 주 차 대 수	총 2,087대(공동주택 : 2,017대, 근린생활시설 : 70대)(세대당 2.09대)		
교 통 수 요 (2030년)	구 분	총 발생량		
		유 입	유 출	합계
	주변가로 첨두시(대/시)*	41	83	124
	사업지 첨두시(대/시)*	106	57	163
	1일 발생교통량(대/일)	816	816	1,632

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

▣ 사업지 위치도

○ 본 사업지는 서울특별시 강남구 영동대로 210에 위치하고 있으며, 공동주택 연면적은 218,593.75㎡, 근린생활시설은 10,085.70㎡로 구성되어 있다.

▣ 공동주택(아파트) 면적표

(단위 : ㎡)

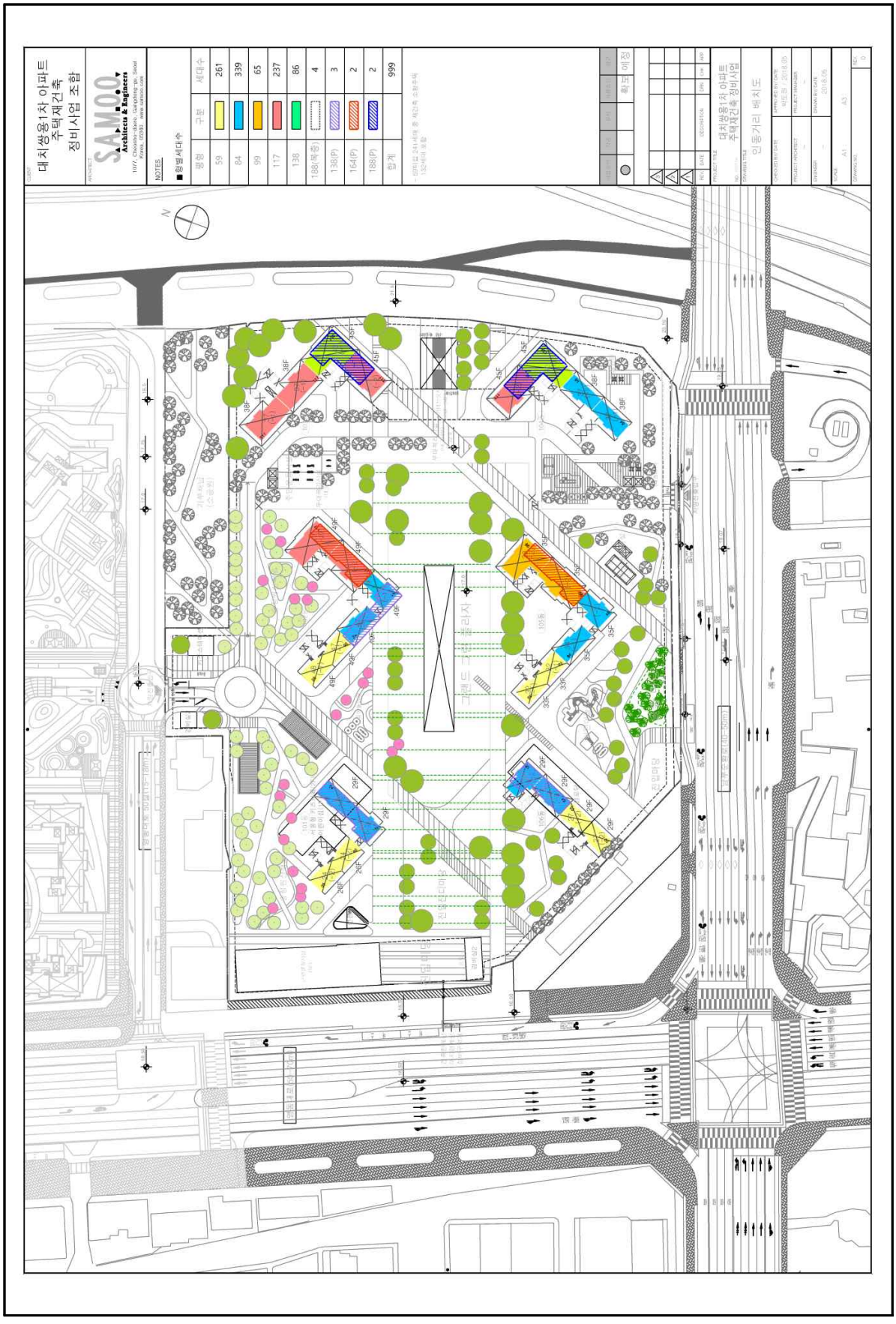
구분	타입	세대수		전용면적	주거공용	공급면적	기타공용	계약면적
분양	59A	98	130	59.92	23.35	83.27	60.75	144.02
	59B	32		59.93	23.35	83.28	60.76	144.04
	84A	207	340	84.84	31.76	116.60	86.03	202.63
	84B	133		84.88	31.79	116.67	86.06	202.73
	97A	32	64	97.80	36.48	134.28	99.16	233.44
	97B	32		97.81	36.49	134.30	99.17	233.47
	113A	83	236	113.80	42.27	156.07	115.38	271.45
	113B	107		113.82	42.30	156.12	115.41	271.53
	113C	46		113.81	42.29	156.10	115.40	271.50
	138A	86	89	138.83	51.11	189.94	140.77	330.71
	138P	3		138.88	51.24	190.12	140.82	330.94
	164P	2	2	164.90	60.30	225.20	167.21	392.41
	188복층	4	4	188.80	70.27	259.07	191.44	450.51
	188P	2	2	188.90	69.07	257.97	191.54	449.51
	소계	867		83,578.58	31,241.78	114,820.36	84,744.32	199,564.68
임대	59A	132		59.92	23.35	83.27	60.75	144.02
	소계	132		7,909.44	3,082.20	10,991.64	8,019.00	19,010.64
공동주택 면적		999		91,488.02	34,330.15	125,818.17	92,775.58	218,593.75

▣ 용도별 면적표

(단위 : ㎡)

구 분		연면적		합 계
		지 하	지 상	
공동주택	아파트	-	125,818.17	125,818.17
	부대복리시설	5,508.97	3,551.21	9,060.18
	기계/전기실	1,931.64	-	1,931.64
	지하주차장	81,783.76	-	81,783.76
	소 계	89,224.37	129,369.38	218,593.75
근린생활시설	근린생활시설	1,493.22	4,070.39	5,563.61
	기계/전기실	500.00	-	500.00
	지하주차장	4,022.09	-	4,022.09
	소 계	6,015.31	4,070.39	10,085.70
합 계		95,239.68	133,439.77	228,679.45

▣ 건축 배치도


대치쌍용1차 아파트
주택재건축
정비사업 조합
SAMOO
Architects & Engineers
NOTES
■ 형별세대수
형별
구분
세대수
59
261
84
339
99
65
117
237
138
86
188(복층)
4
139(P)
3
154(P)
2
188(P)
2
합계
999
대치쌍용1차 아파트
주택재건축 정비사업
인동거리 배치도
N

1.2 분석의 배경

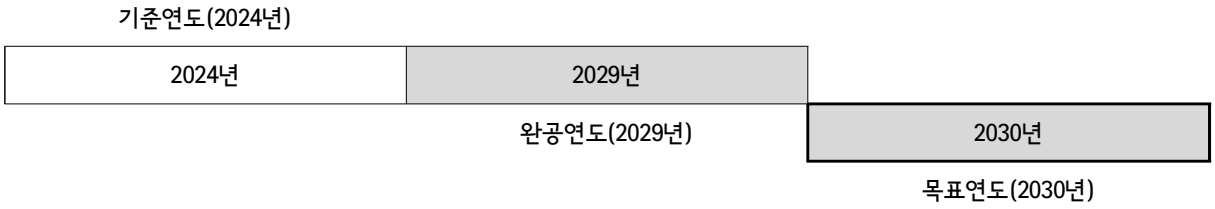
○ 본 사업은 서울특별시 강남구 영동대로 210에 지하4층~지상49층 규모의 공동주택을 신축하는 재건축정비사업이다.

○ 본 검토는 사업 시행에 따른 주변지역 유발교통량의 증가로 주변가로 및 교차로 소통상에 일부 영향을 미칠 것으로 판단되는 바, 교통소통 및 교통안전상의 문제점을 최소화하도록 개선방안을 수립하는데 그 목적이 있다.

1.3 분석의 범위

1.3.1 시간적 범위

○ 본 검토의 시간적 범위는 조사시점인 2024년을 기준연도로 하여, 본 사업의 완공연도인 2029년을 시점으로 완공 1년 후인 2030년을 목표연도로 설정하였다.



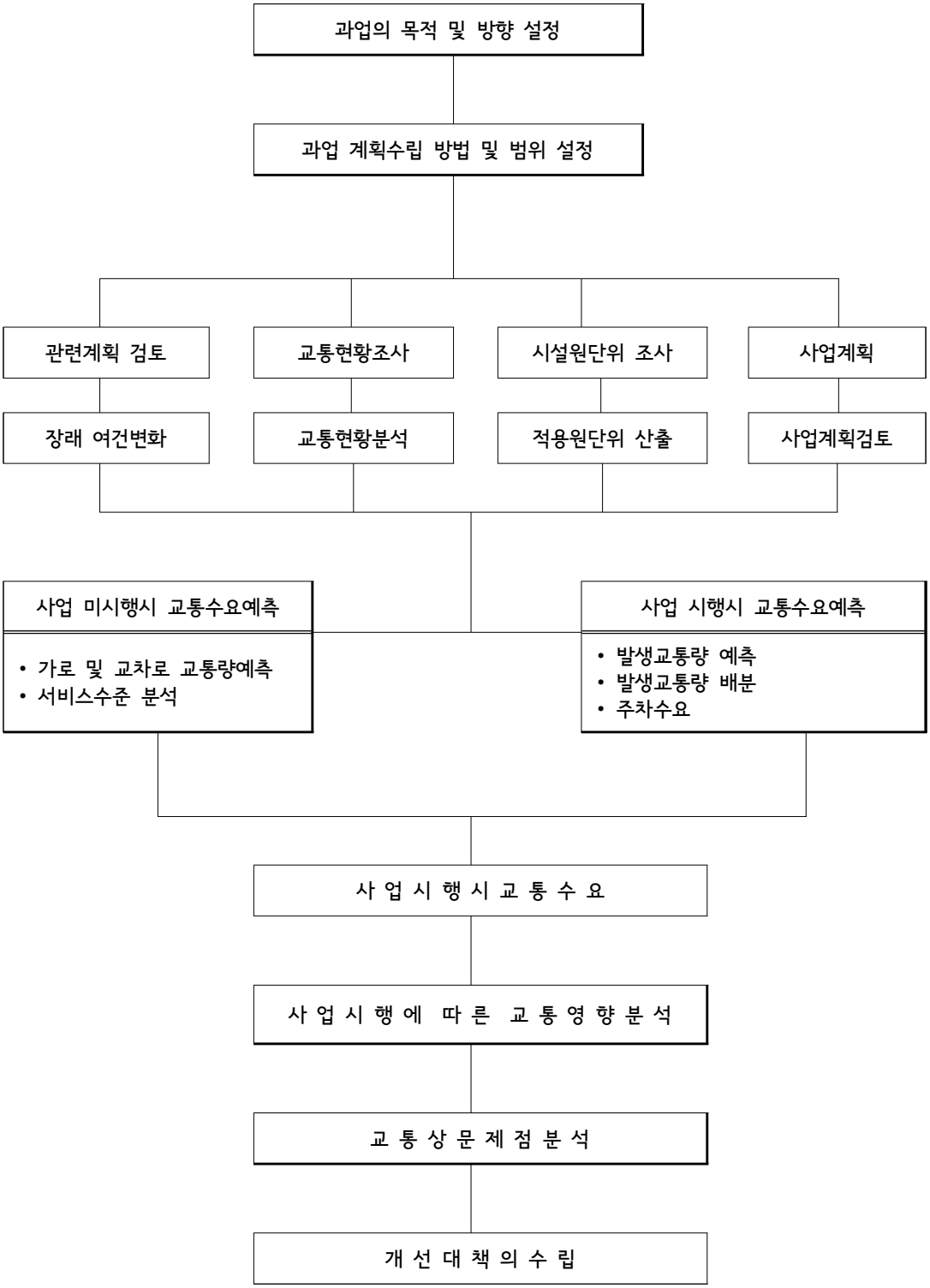
- 기 준 연 도 : 2024년
- 완 공 연 도 : 2029년
- 목 표 연 도 : 2030년(완공 1년 후)

1.3.2 공간적 범위

○ 본 검토를 위한 조사 및 분석대상의 범위는 사업지를 중심으로 사업 시행시 발생하는 교통량이 직접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 5개소를 분석대상으로 공간적 범위를 설정하였다.

1.4 계획수립 방법

○ 본 검토의 계획수립 방법은 다음과 같다.



제2장 교통환경 조사분석

2.1 교통시설 및 교통소통 현황

2.2 토지이용현황

2.3 주변개발계획 및 교통관련계획

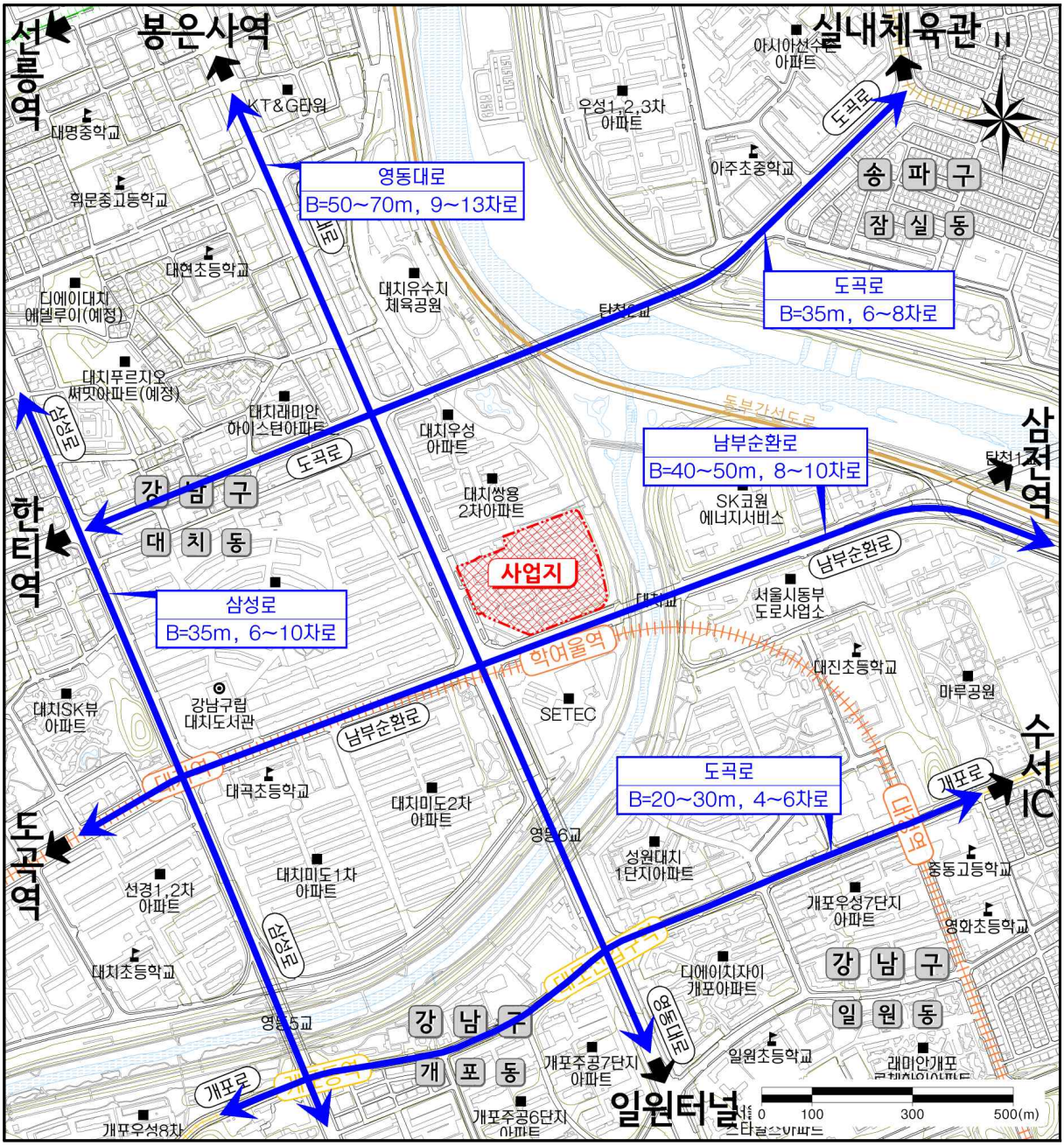
제2장 교통환경 조사분석

2.1 교통시설 및 교통소통 현황

2.1.1 사업지 주변 가로망 현황

○ 본 사업지 주변지역 주요 가로망 현황을 살펴보면, 서측 남북방향으로 지나가는 영동대로(50~70m, 9~13차로)와 남측 동서방향으로 지나가는 남부순환로(40~50m, 8~9차로)가 인접해 있다.

▣ 사업지 주변 가로망 현황도



2.1.2 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 검토에서는 사업 시행시 직·간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 주변지역 4개소의 교차로를 분석대상으로 설정하였다.

○ 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는 바, 다음과 같은 사항을 고려하여 조사하였다.

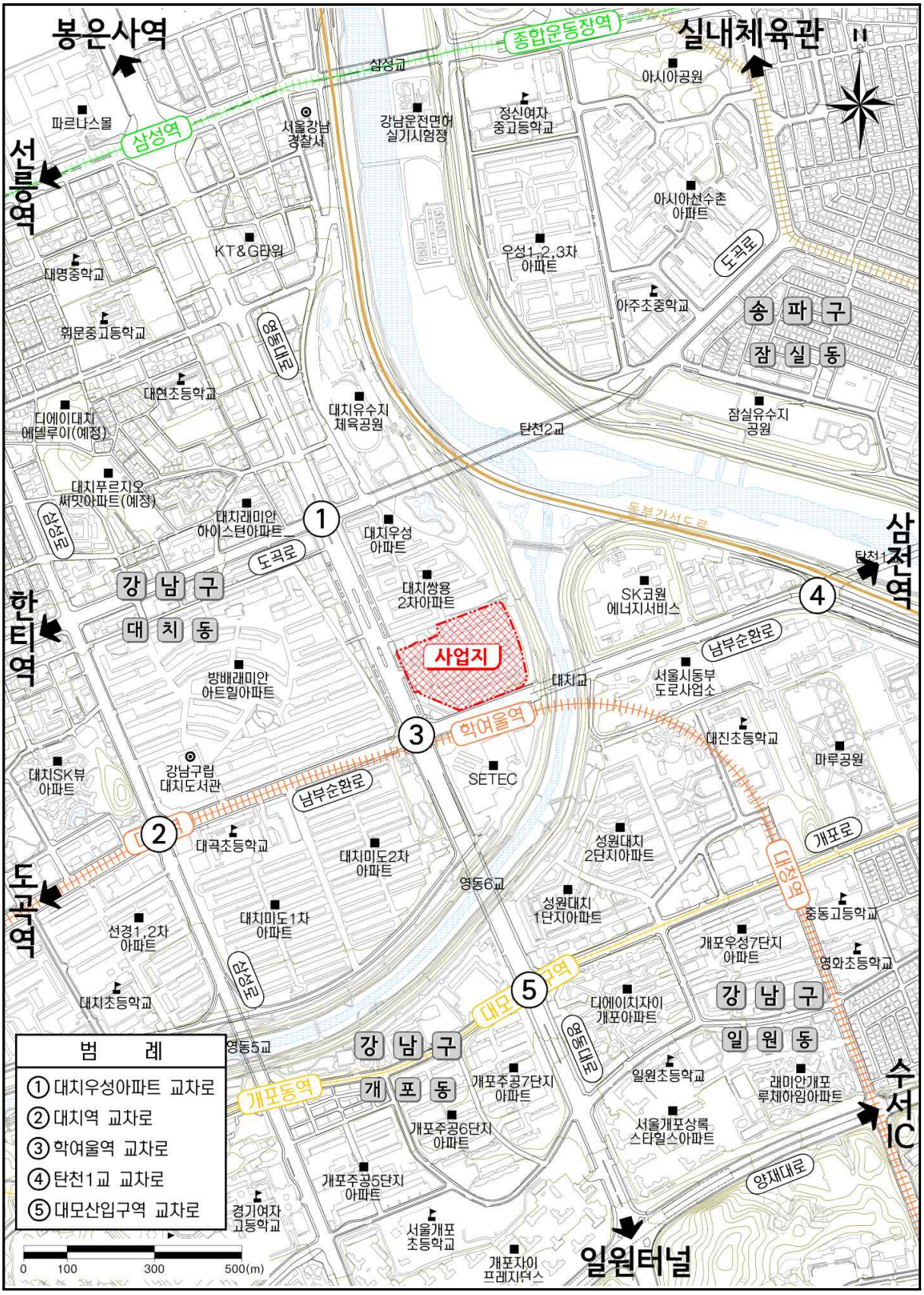
- 신호등 설치여부
- 교차로 신호현시
- 횡단보도 설치 유무
- 차량의 정지선 위치
- 주차 및 버스정류장(버스전용차로) 설치 여부
- 교차로 주변 교통안전표지 등
- 차선수 및 차선폭
- 도로의 유효 보도폭
- 교차로 주변 교통시설물 설치현황
- 접근로 노면표시
- 우회전차로 도류화 여부
- 교차로 인접 차량진출입구

○ 본 검토의 분석대상인 5개소의 교차로는 4지 교차로 5개소로 조사되었으며, 분석대상 교차로의 신호운영체계를 살펴보면, 4현시 운영 4개소, 5현시 운영 1개소인 것으로 조사되었다.

▣ 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

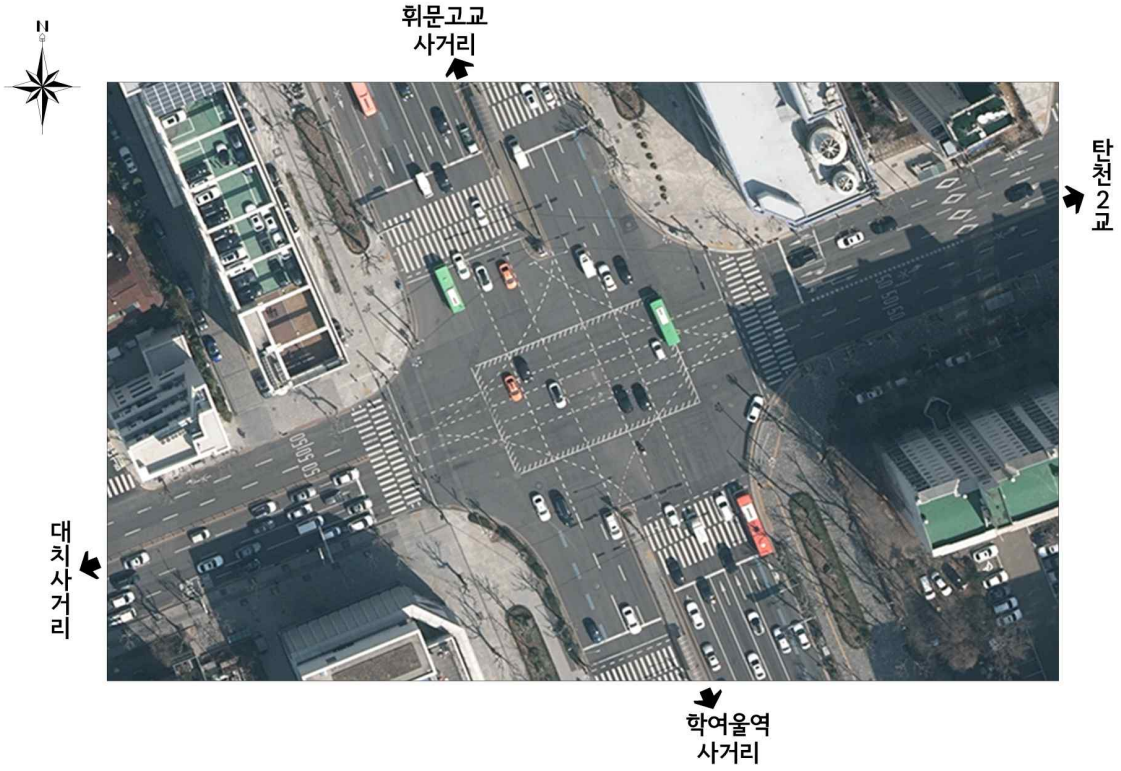
교 차 로 명	신호등 설치여부	교차로 형태	운영현황
① 대치우성아파트 교차로	O	4지	신호 (4현시)
② 대치역 교차로	O	4지	신호 (4현시)
③ 학여울역 교차로	O	4지	신호 (4현시)
④ 탄천1교 교차로	O	4지	신호 (5현시)
⑤ 대모산입구역 교차로	O	4지	신호 (4현시)

▣ 분석대상 교차로 Key-Map

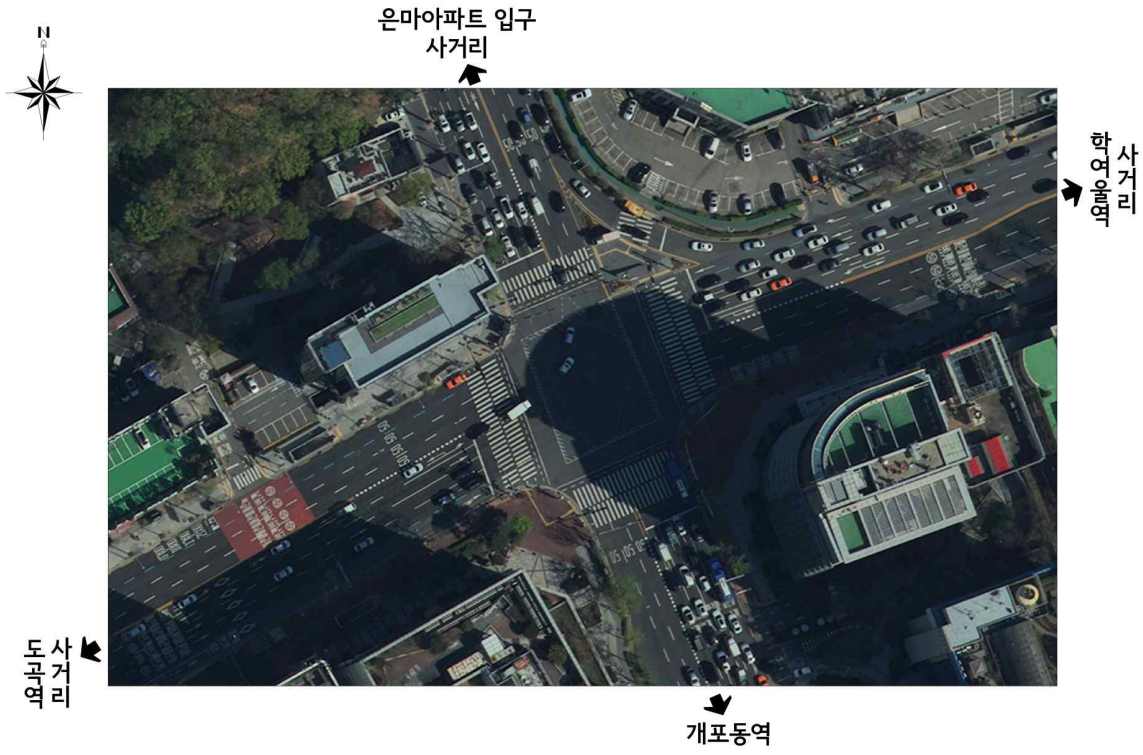


▣ 사업지 주변 교차로 기하구조 현황

① 대치우성아파트 교차로



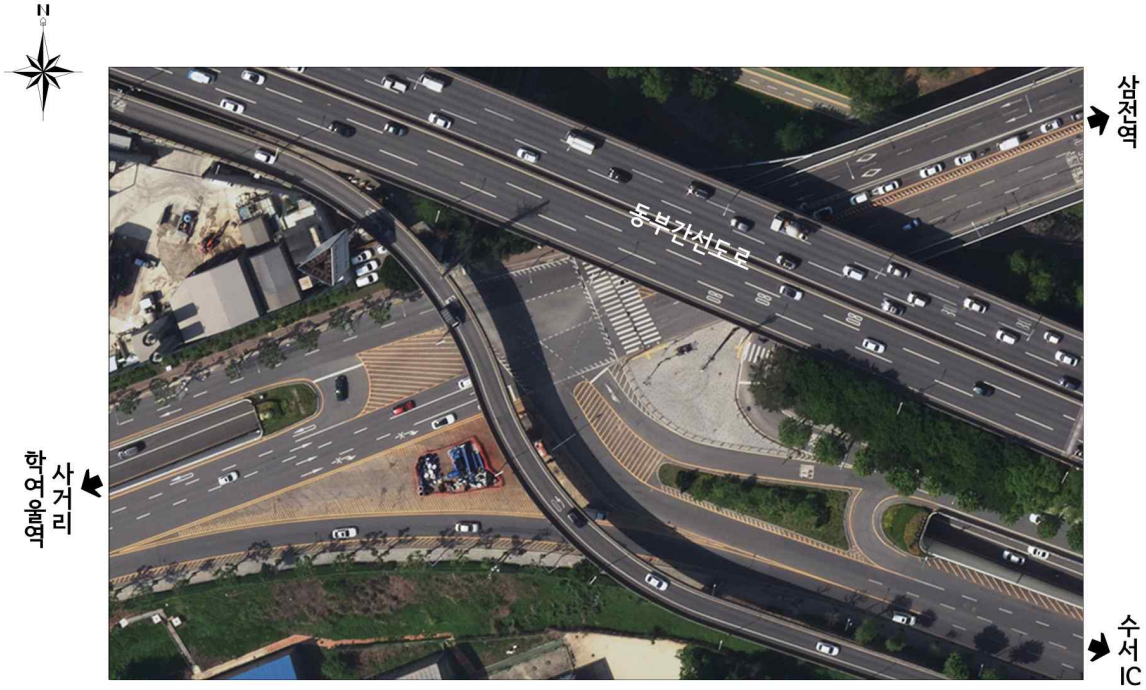
② 대치역 교차로



③ 학여울역 교차로



④ 탄천1교 교차로



⑤ 대모산입구역 교차로

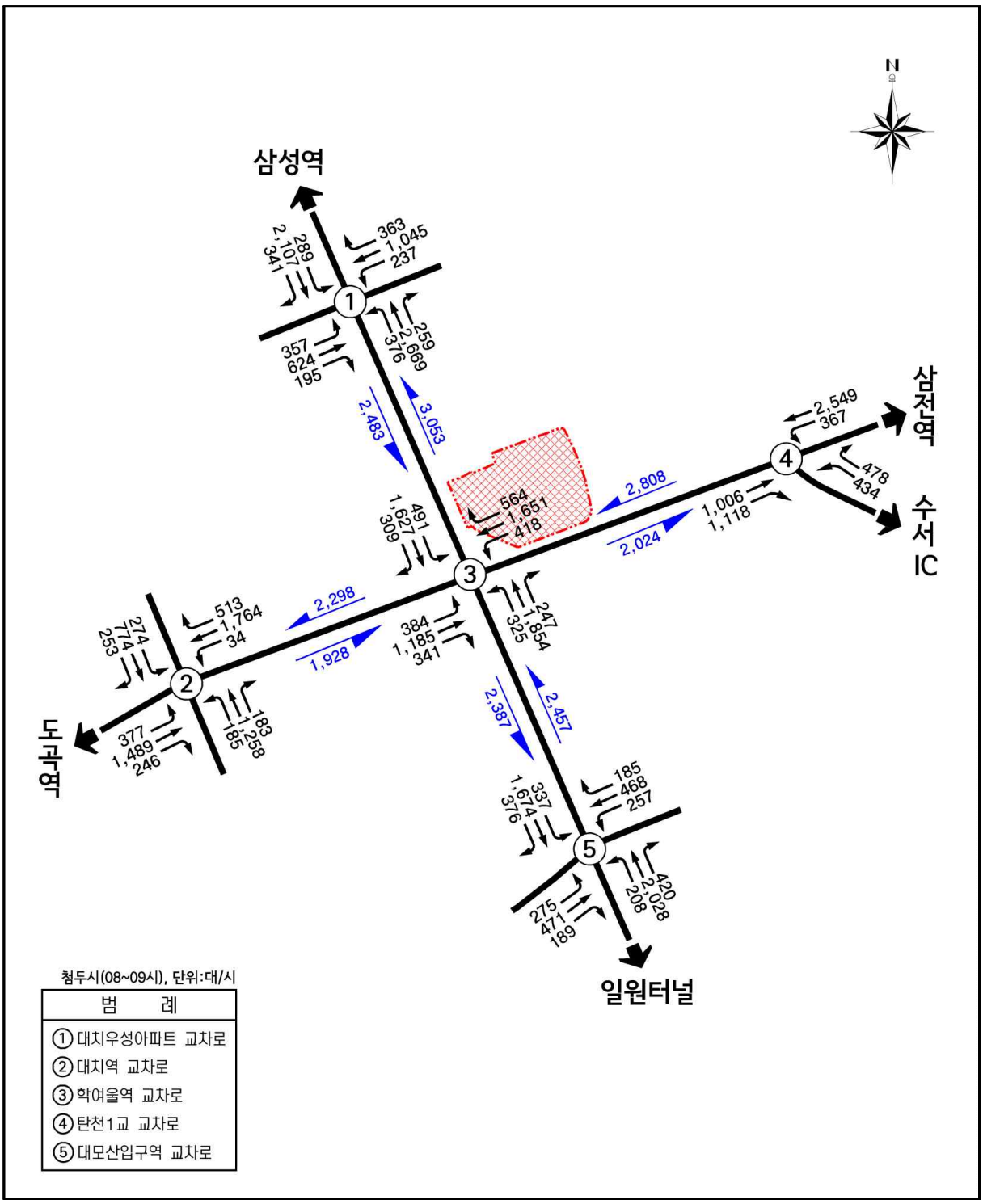


2.1.3 교통량 현황 및 서비스수준 분석

○ 본 검토의 공간적 범위 내에 있는 사업지 교차로 5개소의 주변가로 첨두시 교통량을 조사한 결과는 다음과 같다.

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

▣ 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년, 주변가로 첨두시 08:00~09:00, 대/시)

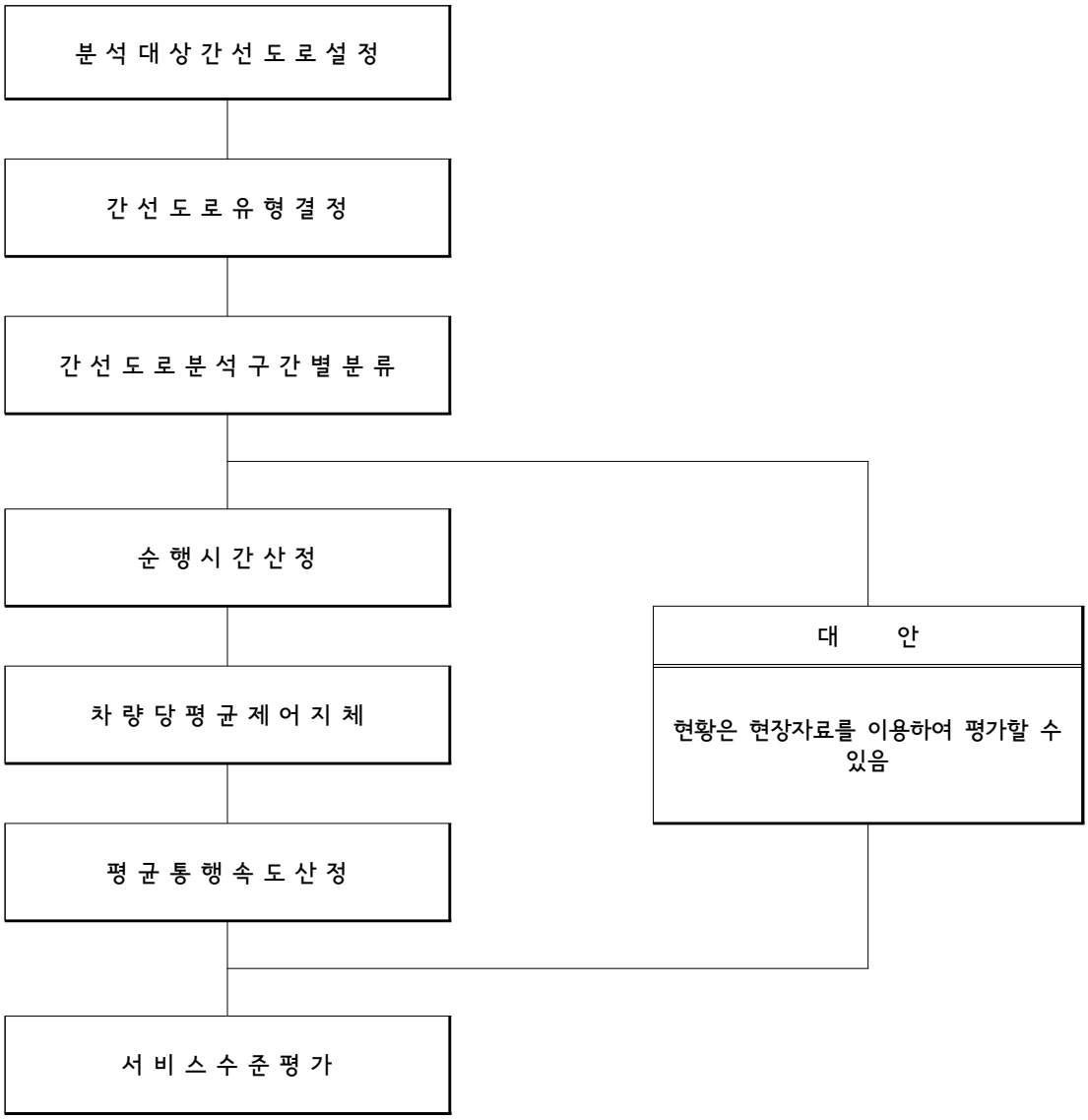


2) 간선도로 및 교차로 서비스수준 분석방법

(1) 간선도로 서비스수준 분석방법

○ 본 분석대상의 공간적 범위에 속하는 주요 가로구간에 대한 운영 상태를 분석하기 위해서는 서비스수준을 파악하는 과정이 필요하다. 간선도로에 적용할 수 있는 효과척도는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나, 본 분석에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도를 기준으로 가로구간에 대한 서비스수준을 평가하였다.

○ 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구할 수 있으며 본 사업에서 선택한 분석방법은 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 방법으로 자세한 분석과정은 다음과 같다.



<간선도로 서비스수준 분석과정>

① 1단계 : 분석대상 간선도로의 설정

○ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변 환경 등 교통에 관한 자료를 조사 수집한다. 또한 분석대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토한다.

② 2단계 : 간선도로 유형 결정

○ 본 단계에서는 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정하였다. 이 때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않는 상태에서, 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의된다.

▣ 간선도로 유형설정기준

구 분		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로설치밀도		저	중	고
km 당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도 (kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

▣ 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

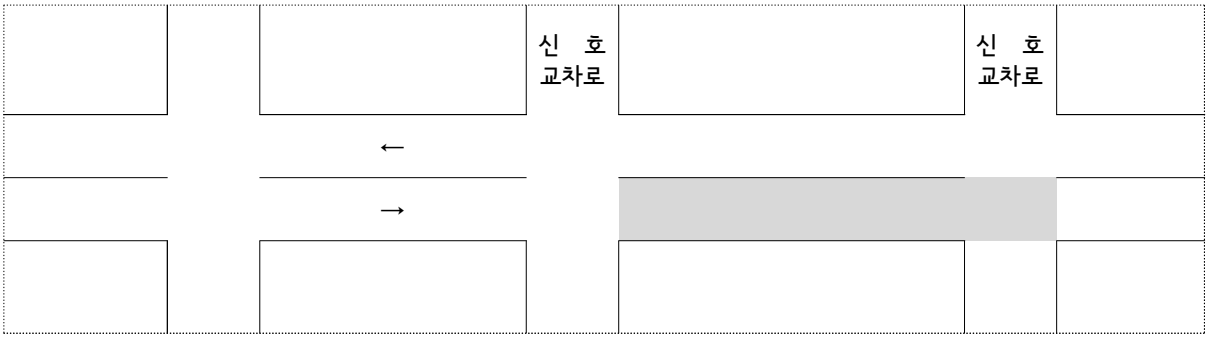
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

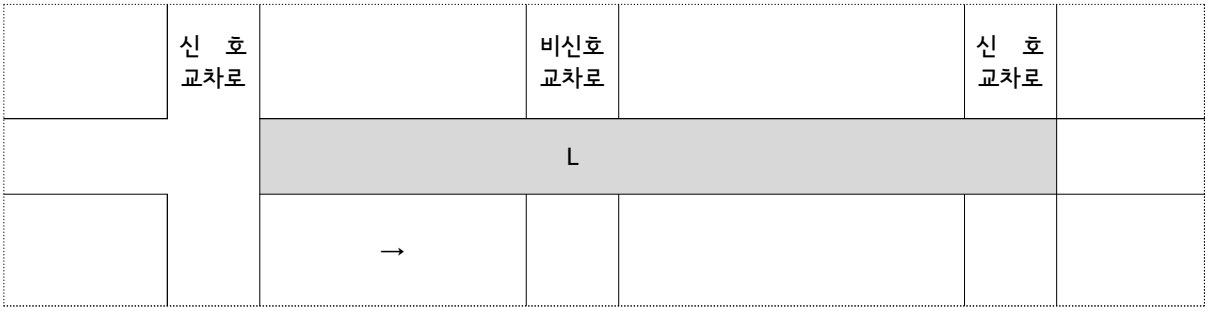
③ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

○ 도로의 기본단위는 구간(Segment)인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말한다.

○ 아래 그림은 양방향통행도로와 일방향통행도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석한다.



<양방통행도로의 분석구간 개념도>



<일방통행도로의 분석구간 개념도>

④ 4단계 : 순행시간 산정

○ 간선도로의 평균통행속도 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 접근지체를 알아야 하며, 순행시간이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖는다.

▣ 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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

▣ 노변마찰 정도 설정 기준

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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

⑤ 5단계 : 교차로 접근지체 산정

○ 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체로서 산정방법은 다음과 같다.

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

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

○ 여기서 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같다.

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

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

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

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \text{ (유형 Ⅱ)}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형 Ⅲ)}$$

여기서, T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당차로군의 용량
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

○ 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해보면 다음과 같다.

① 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우

② 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우

③ 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

○ 본 분석에서는 초기 대기차량대수 Q_b는 차로군별로 분석기간 내에 교차로를 통과하지 못하고 남아있는 차량대수를 현장 조사하여, 이 값의 평균치를 적용하여 분석을 실시하였다.

○ 또한, 추가지체d_3의 유형별 분류는 유형 Ⅰ은 $0 < Q_b < (1-X)cT$, 유형 Ⅱ는 $0 < (1-X)cT < Q_b$, 유형 Ⅲ은 $(1-X)cT < 0 < Q_b$의 식을 이용하여 결정하였다.

○ 만약 링크중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자, 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해주어야 한다. 그 값은 아래의 값을 적용한다.

▣ 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수(f_{cw})	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.

⑥ 6단계 : 평균통행속도(average travel speed) 산정

○ 4단계에서 구한 순행시간과 5단계에서 구한 접근지체를 가지고 간선도로의 구간별 또는 간선도로 전체구간의 평균통행속도를 계산한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로 총 접근지체}}$$

여기서,
- 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
- 구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
- km당 순행시간 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/km)
- 교차로 총 접근지체 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위 내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)
- 3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 7단계 : 서비스수준 평가

○ 일반적인 간선도로 서비스수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진 교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있다.

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 기준은 다음과 같다.

▣ 간선도로의 서비스수준 기준

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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(2) 신호교차로 서비스수준 분석방법

○ 신호교차로는 방향이 다른 두 개 이상의 도로가 만나는 곳으로서 교통시스템 중에서 가장 복잡한 지점이며, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 접근지체(가감속지체, 정지지체 포함)와 초기지체를 모두 포함한 제어지체를 신호교차로의 효과척도(MOE)로 규정하고 있다.

○ 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 분석기간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해서 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함된다.

- 제어지체(control delay) : 신호제어로 인해 차로군이 속도를 줄이거나 정지함에 따른 지체로서, 감속이나 정지함이 없을 때의 통행시간과 비교한 통행시간 증가분. 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental delay) 및 추가지체(initial queue delay)로 구성.
- 균일지체(uniform delay) : 주어진 교통량이 정확하게 일정한 차두간격으로 도착한다고 가정할 때의 차량당 평균접근지체
- 증분지체(incremental delay) : 비균일 도착에 의한 임의지체(random delay)와, 분석기간 내에서 몇몇 과포화주기(cycle failure)에 의한 과포화지체(overflow delay)를 포함한 지체
- 추가지체(initial queue delay) : 분석기간 시작 전에 대기차량이 남아 있으면, 이 대기차량이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량이 감당해야 할 추가적인 지체

○ 평균제어지체는 각 차로군별로 계산되며, 이를 각 접근로별로 종합하고, 또 각 접근로별의 지체를 종합하여 교차로 전체에 대한 평균지체값을 계산한다. 지체는 현장에서 측정을 하거나 계산에 의해서 구할 수 있는 것으로서, 주기길이, 녹색시간비, 연동형식 및 차로군의 v/c비에 의해서 좌우된다.

○ 한편, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시된 신호교차로의 서비스수준 분석방법은 다음과 같다.

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

○ 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황 자료를 정리하고, 첨두시간교통류율을 환산, 차로이용률 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어진다.

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

○ 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소한다. 좌회전차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받는다.

③ 차로군 분류(3단계)

○ 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다르다. 이 이용률이 같은 이용류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 한다.

○ 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전차로는 별도 차로군

㉡ 접근로 차로 수(전용 좌회전차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군

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

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

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전 차로군

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

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합 차로군

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

V_{RF} : 공용 우회전차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

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

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

▣ 차로군 분석에 필요한 입력자료

조건형태	변 수
도로조건	- 차로 수(N), - 평균차로폭(w(m)), - 경사(g(%)), - 상류부 링크 길이(m) - 좌·우회전 전용차로 유무 및 차로 수, - 좌회전 곡선반경(RL) - 우회전 도류화 유무, - 주변의 토지이용 특성 - 버스베이 유무, - 버스 정거장 위치(l), - 노상주차시설 유무
교통조건	- 분석기간(시간), - 이동류별 교통수요(V(vph)), - 중차량 비율(Pt(%)) - 기본포화교통유율(S_0(pcphgpl)), - 첨두시간계수(PHF) - 버스정차대수(Vb(vph)), - 주차활동(V(vph)), - 순행속도(kph) - 진·출입 차량대수(Vex, Ven(vph)), - U턴 교통량(vph) - 횡단보행자 수(인/시), - 초기 대기차량 대수(대)
신호조건	- 주기(C(초)), - 차량녹색시간(G(초)), - 보행자녹색시간(Gp(초)) - 황색시간(Y(초)), - 상류부 교차로와의 옵셋(초), - 좌회전 형태

④ 포화교통류율 보정(4단계)

○ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것이다. 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서는 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용한다.

○ 포화교통류율 산정식은 다음과 같다.

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

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

N_i : i 차로군의 차로 수

f_{LT}, f_{RT} : 좌. 우회전차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

○ 차로폭 보정계수(f_w)

차로폭(m)	≤ 2.6	≤ 2.9	≥ 3.0
f_w	0.88	0.94	1.00

○ 경사 보정계수(f_g)

경사(%)	≤ 0	+ 3	≥+ 6
f_g	1.00	0.96	0.93

○ 중차량 보정계수(f_{HV})

- 기본 포화교통류율은 소형차(승용차)를 기준으로 하지만 실제 교통류는 각종 차량이 혼입되어 있어 이를 중차량 보정계수로 보정하여 포화교통류율을 실교통량과 같은 단위로 산정한다. 즉, 중차량 보정계수는 실교통량으로 직접 이용하기 위하여 포화교통류율을 보정하는 보정계수이다.

$$f_{HV} = \frac{1}{1+P(E_{HV}-1)} = \frac{1}{1+0.8P}$$

여기서, f_{HV} : 중차량 보정계수

P : 중차량의 실교통량에 대한 혼입비율

E_{HV} : 중차량 승용차환산계수(=1.8)

⑤ 서비스수준 판정(5단계)

○ 서비스수준은 다음 단계를 거쳐 산정한다.

ⅰ) 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

여기서, Q_b : 초기 대기차량 대수(대)

d_1 : 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(d_2)

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

여기서, d_2 : 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체

T : 분석기간 길이(시간)

X : 해당 차로군의 포화도

c : 해당 차로군의 용량(vph)

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 (1-X)cT를 비교하여 CASE I, II, III 중 선택

㉡ 균일지체(d_1)

㉢ 증분지체(d_2)

㉣ 추가지체(d_3)

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

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

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

여기서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

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

c = 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

iv) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

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

v) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고 서비스 수준 판정

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

▣ 신호교차로 서비스수준 평가기준

서비스 수 준	차 량 당 제어지체(초)	교통류 상태
A	≤ 15	양호한 연속진행 신호시스템을 갖는 교차로에서 대부분의 차량들이 녹색시간 동안 도착해서 정지없이 진행하게 되는 상태
B	≤ 30	일반적으로 연속진행 상태가 좋으나, 서비스수준 A때보다 지체가 좀 긴 15~30초의 상태. 신호주기도 비교적 짧다.
C	≤ 50	비교적 좋은 연속진행 상태, 신호주기가 비교적 길다. 녹색신호에 도착해도 정지하는 경우가 많고 교차로를 통과하지 못하는 경우도 발생
D	≤ 70	상당히 혼잡한 상태. 많은 차량들이 정지하며, 정지하지 않고 교차로를 통과하는 차량의 비율이 매우 적다.
E	≤ 100	좋지 못한 연속진행상태, 높은 v/c 및 불합리한 신호시간 때문에 발생하며 한주기 이상 기다리는 경우가 빈번. 운전자가 받아들일 수 있는 최대의 지체한계
F	≤ 220	대부분 운전자들이 받아들일 수 없는 과도한 지체상태로 과포화 상태일 때 주로 발생. 좋지 못한 연속진행과 불합리한 신호시간이 발생 주원인
FF	≤ 340	심각한 과포화 상태. 교차로를 통과하는 평균 2~3주기의 시간이 소요
FFF	> 340	극도로 혼잡한 상황. 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요되는 상태. 상습 정체지역의 돌발상황이나 악천후 시 관측되는 혼잡상황.

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 사업지 주변 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

○ 본 사업지의 주변가로 첨두시(08:00~09:00) 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 28.2~37.8km/h(LOS C~D)로 분석되었다.

▣ 사업지 주변 간선도로 분석결과(2024년 현황, 주변가로 첨두시 08:00~09:00)

구 분			도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준(LOS)
① 대치우성아파트 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,483	28.2	D
③ 학여울역 교차로	→	① 대치우성아파트 교차로	Ⅲ	3,053	31.8	C
③ 학여울역 교차로	→	⑤ 대모산입구역 교차로	Ⅲ	2,387	37.5	C
⑤ 대모산입구역 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,457	32.8	C
② 대치역 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	1,928	32.8	C
③ 학여울역 교차로	→	② 대치역 교차로	Ⅲ	2,298	29.7	C
③ 학여울역 교차로	→	④ 탄천1교 교차로	Ⅲ	2,024	37.0	C
④ 탄천1교 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,808	37.8	C

○ 본 사업지의 주변가로 첨두시(08:00~09:00) 교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 53.8~122.1초/대(LOS D~F)로 분석되었다.

▣ 사업지 주변 교차로 분석결과(2024년 현황, 주변가로 첨두시 08:00~09:00)

구 분	교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
① 대치우성아파트 교차로	8,862	122.1	F
② 대치역 교차로	7,350	90.9	E
③ 학여울역 교차로	9,396	94.8	E
④ 탄천1교 교차로	5,952	53.8	D
⑤ 대모산입구역 교차로	6,888	95.3	E

2.2 토지이용현황

2.2.1 토지이용현황

가. 강남구 토지이용현황

○ 본 사업지가 속해 있는 강남구의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 총면적은 39.50㎢이고, 이중 대지가 16.31㎢(41.29%)로 가장 넓은 면적을 차지하고, 도로 6.78㎢(17.16%), 임야 6.02㎢(15.24%) 등의 순으로 구성되어 있다.

▣ 지목별 토지이용현황

구분		대지	도로	임야	하천	공원	학교용지	기타	합계
강남구	면적(㎢)	16.31	6.78	6.02	4.01	1.69	1.49	3.20	39.50
	구성비(%)	41.29	17.16	15.24	10.15	4.28	3.77	8.10	100.00

자료 : 제38회 강남통계연보 2023(2022년 기준), 강남구

나. 강남구 용도지역 지정현황

○ 2022년 기준 강남구의 용도지역 총면적은 39.50㎢로 주거지역이 24.22㎢(61.32%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 녹지지역 13.32㎢(33.72%), 상업지역 1.95㎢(4.94%) 순으로 구성되어 있다.

▣ 용도지역 지정현황

구 분		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	계
강남구	면 적(㎢)	24.22	1.95	-	13.32	39.50
	구성비(%)	61.32	4.94	0.00	33.72	100.00

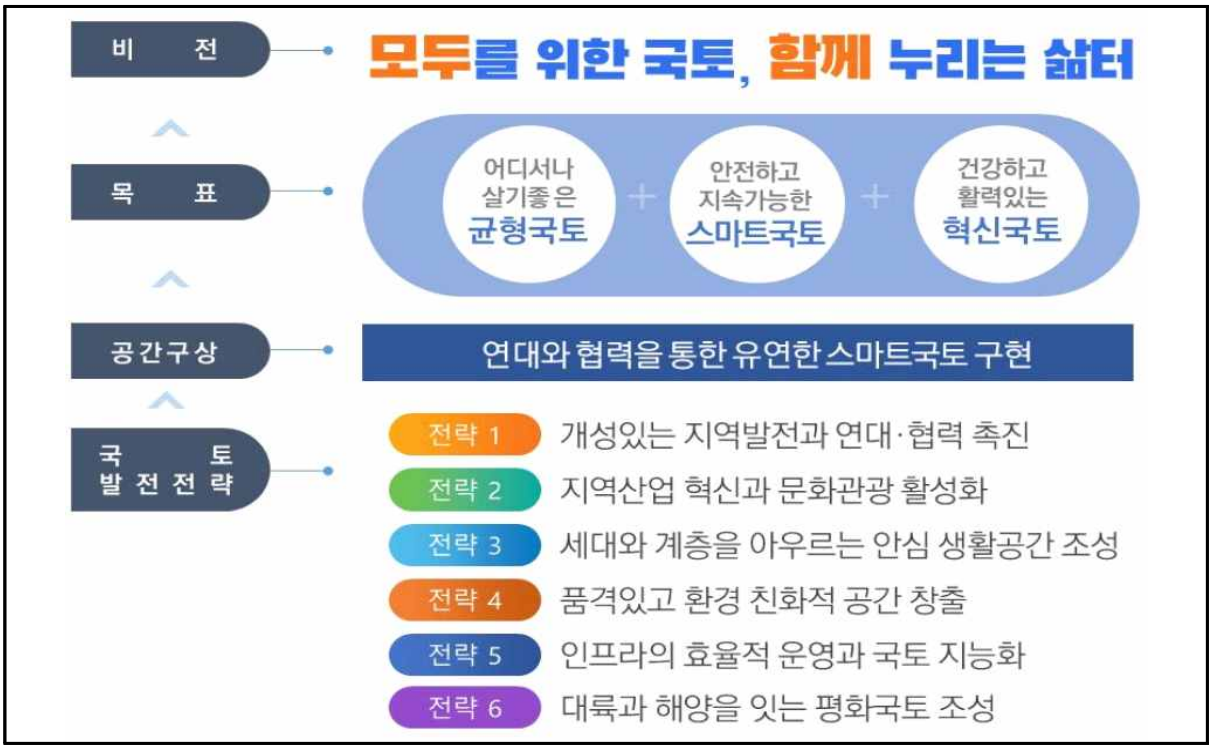
자료 : 제38회 강남통계연보 2023(2022년 기준), 강남구

2.3 교통관련계획

2.3.1 교통관련계획

가. 제5차 국토종합계획(2020~2040, 2019.12.11, 국토교통부)

1) 계획의 비전



2) 계획의 목표

- 어디서나 살기 좋은 균형국토
- 안전하고 지속가능한 스마트국토
- 건강하고 활력있는 혁신국토

3) 6대 추진전략

- 개성있는 지역발전과 연대 · 협력 촉진
- 지역 산업현식과 문화 · 관광 활성화
- 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성
- 품격 있고 환경 친화적 공간 창출
- 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화
- 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

4) 국토공간의 형성 기본방향

- 국민 수요에 부합하는 국토공간을 형성
  - 획일적·고정적 공간정책 관행에서 벗어나 문화, 관광, 교통 등 국민의 다양한 수요와 실생활을 고려한 국토공간 대응 강화
  - 행정구역 단위의 폐쇄적·단절적 국토공간에서 탈피하여 경계의 유연화와 무경계화(borderless)가 진전되는 현실을 반영한 공간정책으로 체감도 제고

- 국토의 개발에서, 국토의 관리·활용이 중시되는 시대로 전환을 반영
  - 성장과 개발시대 중앙정부 주도의 국토정책 패러다임에서, 인구 감소와 저성장 기조에 부합하는 패러다임으로서의 전환에 대응
  - 국민의 생활편익과 효율적인 국토 관리, 인구감소·저성장에 대응해 스마트한 공간 재배치 등 국토공간 형성·관리

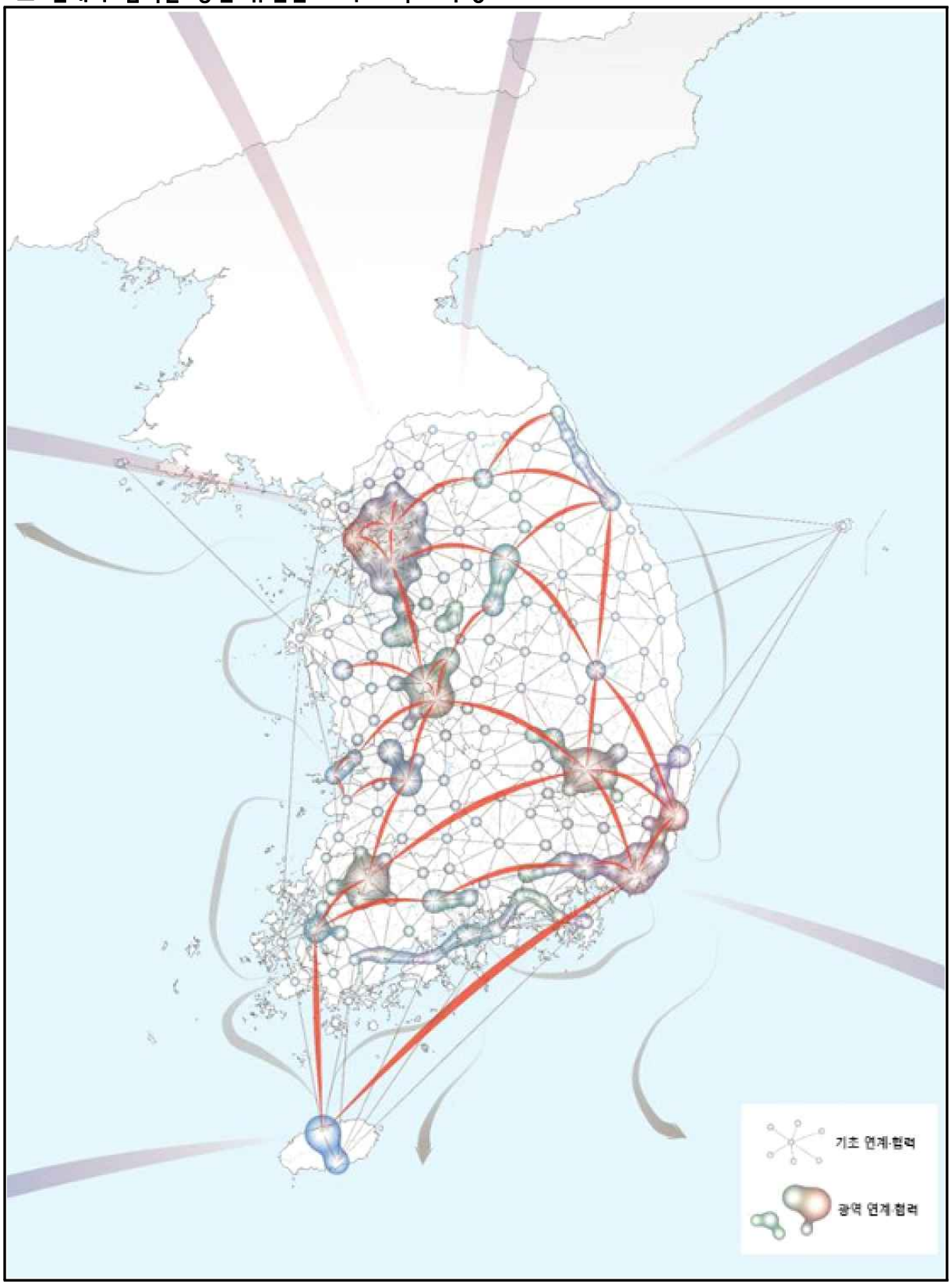
- 인구 감소·저성장과 기술혁신 등 여건 변화에 탄력적으로 대응
  - 국토계획 수립 이후 최초로 맞이하는 인구 감소와 저성장 시대에 대응하여 회복력이 높은 국토공간 구조 개편 및 관리 전략을 마련
  - 초연결·지능화의 가속화에 따라 지리적 경계의 유연화와 광역화가 확대될 전망으로 IoT 기반의 첨단기술을 활용하여 융·복합적 정책수요에 대응

5) 국토 공간의 미래상

- 다양한 연대와 협력의 공간 창출과 거버넌스 운영
  - 국민 생활공간과 정책공간의 불일치를 해소하여 정책 체감도 제고
  - 유연한 국토공간구조 재편에 부합하는 거버넌스체계 구축·운영

- 연대와 협력을 통한 유연한 스마트국토 구축
  - 국민 누구나, 지역 어디나 배제되거나 소외되지 않는 균형 국토를 위하여 중앙과 지역, 지역과 지역 간 탄탄한 연대를 구축
  - 건강하고 활력있는 혁신 국토를 위하여 행정구역에 얽매이지 않는 지역 간의 산업, 교통, 관광 등 다양한 분야에서 자유롭고 유연한 협력체계 구축
  - 4차 산업혁명시대에 대응한 기술발전을 적극 수용하고, 민주적이고 소통이 활성화된 거버넌스를 통하여 안전하고 지속가능한 스마트 국토 구축
  - 지역 간의 다양한 연계·협력을 통해 인구감소와 기술변화 등 여건변화에 유연하게 대응하는 동시에, 강인한 연대를 통해 위기를 극복하고 국토의 지속성과 회복력을 제고

▣ 연대와 협력을 통한 유연한 스마트 국토 구상



나. 제4차 수도권 정비계획(2021~2040, 국토교통부)

1) 계획수립 배경

- 행정중심복합도시 건설, 공공기관 지방 이전 등 국내적 여건이 변화하고, 중국의 급속한 성장과 경제 개방화에 따라 수립된 제3차 수도권정비계획(2006~2020)의 계획기간 만료
- 저성장, 고령화, 인구감소, 4차 산업혁명 등 급격한 여건변화에 대응하여 수도권 주민 삶의 질 향상, 수도권의 질적 발전 및 대도시 문제 해결 등을 위한 관리방향 마련 필요
- 제5차 국토종합계획이 수립되었고, 수도권 광역도시계획 등 다양한 유관·하위 계획들이 동시에 수립중인 시기적 특성을 고려하여 수도권에 대한 최상위계획으로서 장기비전 제시

2) 계획의 범위 및 성격

- 계획의 범위
  - 공간적 범위 : 서울특별시, 인천광역시 및 경기도 전역
  - 계획 기간 : 2021년～2040년(20년간)
  - 제4차 국토종합계획 수정계획 및 도시기본계획과 계획기간 일치
- 계획의 성격 및 위상
  - 상위계획인 국토종합계획과 연계하여 장기적 국토정책방향의 정합성을 유지하면서, 수도권의 최상위 계획으로서 수도권과 관련한 유관·하위 계획에 대한 지침 역할을 수행
  - 수도권정비계획은 수도권을 공간적 범역으로 하는 최상위 법정계획으로 수도권 내에서 다른 법령에 따른 토지 이용 계획 및 개발 계획에 우선하여 그 계획의 기본이 됨
  - 관계행정기관의 장은 수도권정비계획에 맞지 아니하는 토지 이용 계획이나 개발 계획 등을 수립·시행하여서는 아니됨

3) 4대 목표

- 집중관리를 통한 균형발전 도모
- 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
- 수도권 혁신성장 역량 제고
- 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

4) 중장기 비전

- 균형발전 성과에 따라 “협력적 성장관리”로 이행 검토

5) 광역교통시설

① 기본방향

- 세계적 수준의 교통 인프라 확충
  - 주요 거점 광역급행철도 연결 및 급행화 등 광역철도망 구축, 수도권 순환고속도로망 완성 및 도로망 네트워크 강화
  - 인천공항 초격차 확보, 김포공항 시설개량 등 육성 및 인천·평택항 환황해 거점 도약을 위한 공항·항만 인프라 확충
- 빠르고 편리한 교통 서비스 확대
  - 광역버스 노선 확대 및 예약제 도입 등 서비스 향상, 광역 BRT 구축사업 확대 및 중장기적으로 S-BRT 수준으로 고도화
  - 철도, 버스 등 수단간 환승편의 제고를 위해 주요 철도역, 터미널 등에 유형·기능을 고려하여 체계적인 환승센터 구축
- 미래지향적 친환경 교통망 구축
  - 노선버스, BRT 등 대중교통부터 우선적으로 전기차, 수소차 등 친환경 차량으로 전환 추진하고 충전인프라도 지속 확충
  - 공항내 신재생에너지 활용 및 친환경 차량 확대, 미세·비산먼지 확산방지와 온신가스 배출저감 등 친환경 공항·항만 구축

② 철도 확충계획

- 수도권 주요 거점 광역급행철도 연결사업을 조속히 추진하고, 급행화 등 운영개선을 통해 세계적 수준의 광역철도망 구축
  - 수도권광역급행철도 A노선, 신안산선 등은 차질없이 추진하고, 수도권광역급행철도 B·C노선은 조기 착공을 적극 추진
  - 신규 택지 조성 및 출퇴근 수요 등을 종합적으로 고려하여 광역철도망 추가 확충 검토
  - 일반 광역철도도 기존 노선은 대피선 신설 등을 통해 급행화, 신설 노선은 급행 운행방식을 도입하여 급행운행비율 확대
- 수도권 내에서 누구나, 어디에서나 빠르고 편리하게 접근가능한 대도시권 네트워크 구축
  - 유기적 철도 네트워크 구축을 위해 월곶-판교 등 동서축 및 대곡-소사, 별내선, 인덕원-동탄 등 남북축 등 보강
  - 도시내 이동성 강화 및 간선망 연계를 위한 인천 1호선 연장 및 7호선 청라연장 등 도시철도 지속 확충
  - 관계부처 및 지자체와 협업하여 GTX 거점역 연계 교통수단 활성화 방안 검토

▣ 수도권 철도망 확충 계획

노 선 명		사업구간	사업내용	연장(㎞)	비 고
공역 철도	수도권 광역급행철도	송도~마석	복선전철	80.1	2022년 착공 예정
		덕정~수원	복선전철	74.2	2021년 착공 예정
		삼성~동탄	복선전철	39.5	2023년 완공 예정
		파주~삼성	복선전철	45.1	2023년 완공 예정
	원종홍대선	원종~홍대입구	복선전철	17.25	미정
	일산선 연장	대화~운정	복선전철	7.6	미정
	집전선	당고개~진접	복선전철	14.9	2021년 완공 예정
	도봉산포천선	도봉산~포천	복선전철	32.5	2022년 착공 예정
	별내선	암사~별내	복선전철	12.9	2023년 완공 예정
	9호선 연장	강일~미사	복선전철	1.4	2028년 완공 예정
	위례과천선	복정~경마공원	복선전철	20.0	미정
	신분당선	용산~신사	복선전철	5.2	미정
		신사~강남	복선전철	2.5	2022년 완공 예정
		광교~호매실	복선전철	9.7	미정
		호매실~봉담	복선전철	6.9	미정
	신분당선 서북부 연장	동빙고~삼송	복선전철	19.4	미정
	신안선	시흥 · 안산~여의도	복선전철	44.7	2024년 완공 예정
일반 철도	수서광주선	수서~광주	복선전철	19.5	2027년 완공 예정
	여주원주선	여주~원주	단선전철	21.9	2023년 완공 예정
	어천연결선	어천역~경부고속선	복선전철	6.1	2024년 완공 예정
	지제연결선	서정리역~ 수도권고속선	복선전철	4.7	2024년 완공 예정
	인덕원동탄선	인덕원~동탄	복선전철	39.0	2026년 완공 예정
	월곶판교선	월곶~판교	복선전철	34.2	2025년 완공 예정
	포승평택선	포승~평택	단선비전철	30.3	2024년 완공 예정
	경원선	동두천~연천	단선전철	20.8	2022년 완공 예정
		백마고지~ 군사분계선(월정리)	단선철도	9.3	미정
	경의선	문산~도라산	단선전철화	9.7	2021년 완공 예정

③ 도로 확충계획

- 수도권 순환고속도로망 조기완성을 통해 고질적인 문제로 제기되고 있는 수도권 도심의 극심한 교통량 분산 추진
  - 수도권 제1순환 고속도로는 서창~김포, 판교~퇴계원 등 상습 정체구간을 복층화하여 교통흐름 개선
  - 수도권 제2순환 고속도로는 공사중 구간을 조속히 추진하고, 미착공 구간도 신속히 착수하여 '31년 전구간 개통 추진
  - 서울~세종, 서울~양평, 계양~강화 등 제1순환 및 제2순환 고속도로망 연계 강화사업도 단계적으로 추진, 고속도로망 연계 강화사업도 단계적으로 추진

▣ 수도권 간선도로 확충 계획

구 분	사업구간	연장(km)	비 고
BRT	안양-사당(호계사거리-남태령)	11.2	미정
	수원-구로(구로디지털단지역-장안구청)	25.9	미정
	청라-강서(청라-가양역) 2단계	3.3	2023년 완공예정
S-BRT	계양지구-부천종합운동장역	8.7	2026년 완공예정
	박촌역-김포공항역	8.0	
간선도로 복층화	제1순환선(판교IC-퇴계원)	28.0	미정
	제1순환선(서창-김포)	18.3	2028년 완공예정
제2순환 고속도로 건설	포천-화도	28.7	2023년 완공예정
	화도-양평	17.6	2022년 완공예정
	양평-이천	19.3	2026년 완공예정
	이천-오산	31.2	2022년 완공예정
	봉담-송산	18.3	2021년 완공예정
	안산-인천	19.8	2024년 착공예정
	김포-파주	25.4	2025년 완공예정
	파주-양주	24.8	2024년 완공예정
1 · 2순환 고속도로 연결	서울-양평	26.8	미정
	구리-세종	128.1	2024년 완공예정
	오산-용인	17.3	2028년 완공예정
	계양-강화	31.5	2024년 착공예정
	광명-서울	20.2	2024년 완공예정
기존도로 확충	동부간선 확장(녹천교-장안동)	9.5	완공
	북부간선 확장(태릉-구리)	4.8	미정
	천왕-광명 확장	6.4	2021년 준공예정
	인천거첨도-김포약암리 확장	6.4	2021년 착공예정
	서창-북수원 확장	29.7	2025년 완공예정

③ 공항

- 인천공항은 세계적인 국제공항으로서의 초격차를 확보할 수 있도록 항공 인프라 지속확충 및 이용객 대상 서비스 등 개선
- 김포공항은 시설개량 등을 통해 종합적으로 기능을 강화하고, 항공박물관을 통해 항공분야 홍보·관광·문화중심지로 발돋움
- 스마트공항의 주요기술과 서비스를 활용, 항공 이용객의 편의성을 증진하고 및 환경친화적 공항운영도 추진

④ 항만

- 인천신항은 대중국 수도권 산업경쟁력 강화 및 물류지원을 위한 환황해 수도권 관문 항만으로 집중 육성
- 인천북항은 가구 철강 사료 식품산업 등 관련 수도권 원자재 화물 처리를 위한 산업지원 거점항만으로 육성
- 평택항은 자동차 잡화 양곡 제철 등 배후산단 지원 및 대중국 수출입 화물처리를 위한 환황해권 거점 항만으로 육성

다. 2040 서울도시기본계획, 2022.03, 서울특별시

1) 계획의 목적

○ 시간적 범위 : 2019년 ~ 2040년

○ 공간적 범위 : 서울시 행정구역과 일치하는 서울시 도시계획구역 전체(605.96㎢)

○ 내용적 범위

- 장기적인 관점에서 서울의 미래상과 이를 실현하기 위한 구체적인 공간목표 제시
- 미래상과 목표를 달성하기 위한 계획의 구체적인 방향성을 제시하는 부문별 전략계획 수립
- 도시공간 계획과 토지이용계획, 도시관리계획 등 도시공간 관리를 위한 가이드라인 제시
- 지역균형발전을 위한 지역 특성이 반영된 생활권계획의 권역별 구상 제시
- 계획체계의 조정·보완, 상시모니터링체계, 광역적 협력 거버넌스, 재정투입의 원칙과 방향 제시

2) 계획의 위상 및 역할

○ 서울시 전 분야를 아우르는 최상위 법정계획

○ 20년 후 도시의 미래상 및 발전방향을 제시하는 장기계획

○ 공간구조와 토지이용 방향을 제시하는 공간계획

○ 정책의 우선순위를 설정하는 정책계획이자 전략계획

3) 계획의 수립방향 및 특징

○ 참여형 계획 · 전략계획의 기본 틀 유지하되, 계획수립 방식 및 구성체계 일부 개선

○ 시민 · 전문가 · 행정 등 다양한 수립 주체 간의 협력적 계획수립

○ 계획의 실효성 강화를 위해 부문별 전략계획과 도시관리계획 신설

4) 계획의 미래상

○ 미래상 : 살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울

○ 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 시민 삶의 질 향상에 가치로 두며 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미

5) 공간구조

○ 중심지 체계

- 기본방향

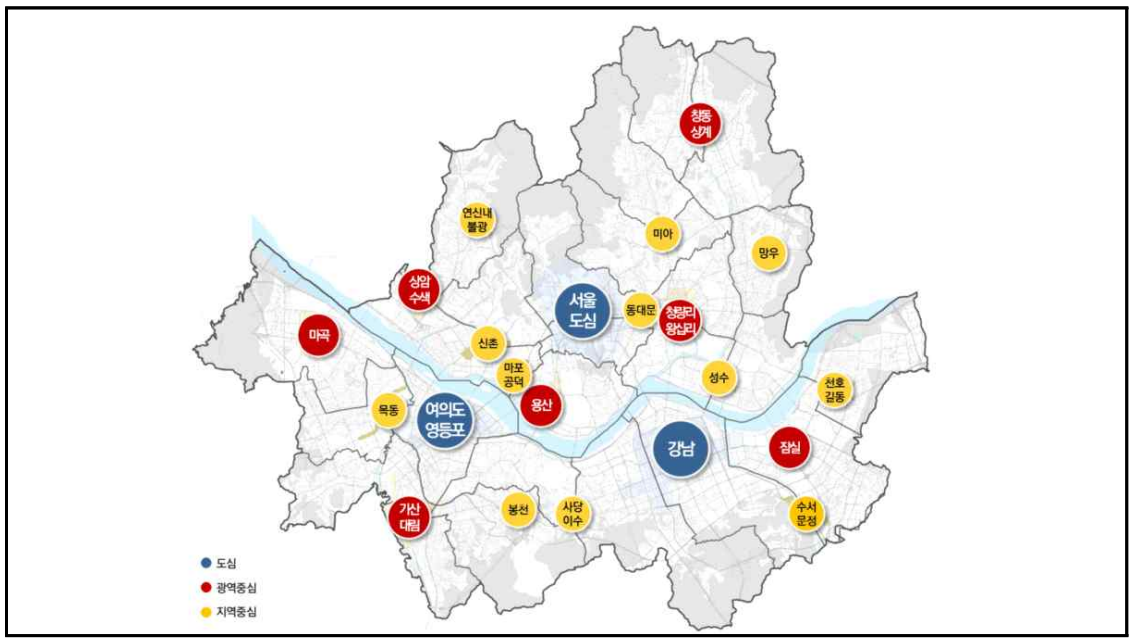
· 3도심 · 7광역중심 · 12지역중심의 중심지체계 유지 및 중심지 기능 고도화

· 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

· 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

· 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

▣ 서울시 중심지 체계



○ 광역교통축

- 기본방향

· 광역철도망과 중심지 체계를 연계하여 서울 대도시권 실현

· 3도로 네트워크 강화 및 지하 간선망 구축으로 장기 교통수요 대응

- 추진방향

· 서북권-서남권, 동북권-서북권 간 연계를 향상하기 위한 도시철도망 체계 보완

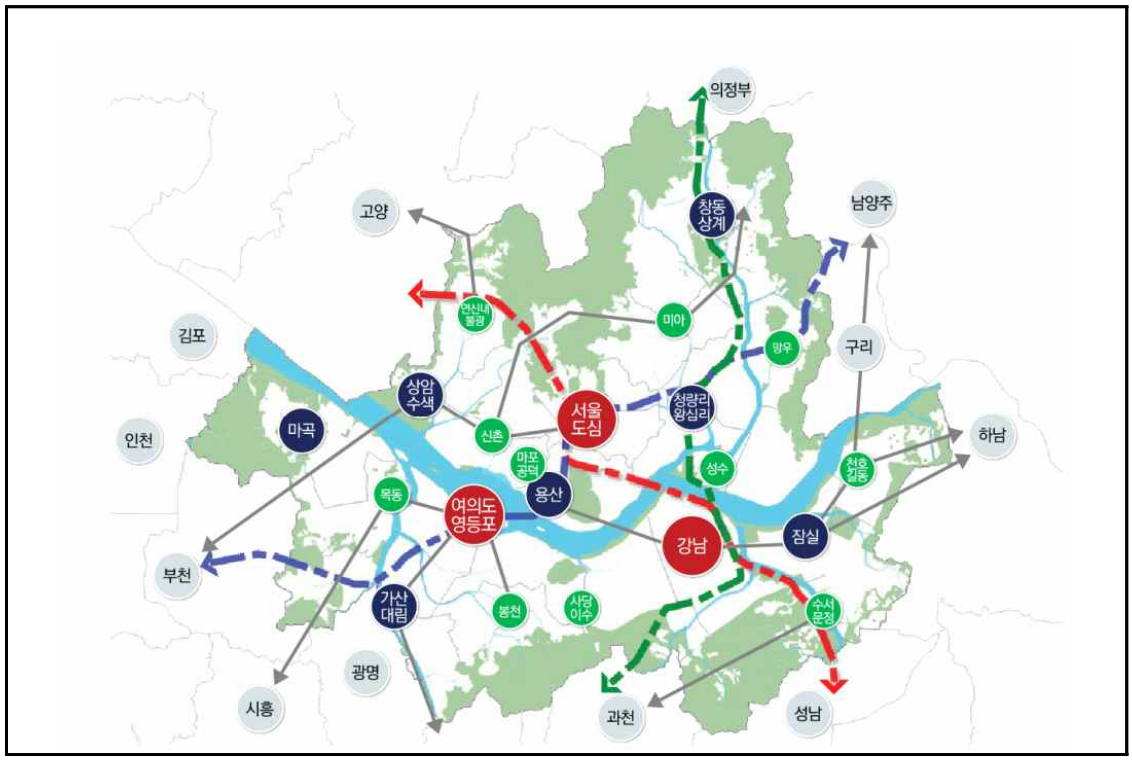
· 중심지 활성화 및 편의 증진을 위한 환승체계 마련

· 지역 활성화를 위한 신규 역세권의 체계적·계획적 관리

· 국가도로망종합계획에 따라 서울을 중심으로 방사형 도로순환망 구성

· 수도권 균형발전을 위한 경원선·경의선축 등 발전축 형성

▣ 광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권



6) 교통부문 계획

○ 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축

- 신 교통수단 · 기술발전 등 미래 환경변화에 대비한 인프라 구축 · 정비
- 통합 모빌리티 플랫폼 개발 지속 추진
- 다양한 이동 수단의 기능 정립 및 교통 네트워크 마련
- 서울형 도심항공교통 기반 마련 및 터미널 확충

○ 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연계체계 구축

- 철도망 확충 및 고도화로 3도심 간 직결체계 추진과 지역균형발전 도모
- 노선버스 운영 효율화 추진을 통해 대중교통 지속가능성 확보
- 주요 거점 환승시설 개선 및 추가 확대를 통한 광역화 대응

○ 스마트 교통 · 물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모

- 입체적 개발을 통한 사람 중심의 교통환경 조성과 생활물류서비스 지원
- 효율적이고 친환경적인 스마트 도시물류체계 구축

○ 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성

- 보행자가 안전한 도시·생활환경 조성 지속 추진
- 교통수단의 오염물질 배출 감소를 위한 다각적인 방안 마련

라. 서울특별시 도시교통정비 기본계획, 2014.12, 서울특별시

1) 계획의 목적

○ 서울시 교통부문의 최상위 법정계획으로서 서울 교통의 장기비전과 정책방향 제시

○ 친환경 · 저탄소 교통정책 추진에 따른 교통부문 온실가스 관리 요구

○ 교통 관련 자료 구축에 따른 종합 교통계획 수립 요구

○ 시간적 범위

- 기준연도 : 2012년
- 목표연도 : 2016년(단기), 2021년(중기), 2031년(장기)

○ 공간적 범위

- 서울시 및 인접 교통권역(성남, 의정부 등 13개 지역)

○ 내용적 범위

- 서울 교통 현황 및 전망
- 중장기 교통정책 기본방향 및 목표
- 교통부문 온실가스, 에너지 소비 산출 방법론
- 부문별 추진계획(14개 부문)
- 사업계획 평가 및 우선순위 제시
- 투자계획 및 재원조달 방안

2) 계획의 비전 및 정책

○ 비전 : 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울

사람이 중심인 교통	함께 이용하는 교통	환경을 배려하는 교통
- 보행, 자전거 활성화 - 생활권 단위 교통여건 개선 - 교통약자의 보편적 이동권 보장	- 공유하는 교통환경 조성 - 대중교통중심 도시교통체계 구축 - 형평성 있는 도로공간의 활용	- 승용차의 합리적 이용 유도 - 에너지 저소비형 교통운영 - 교통수단의 친환경화



< 그림 2-1 > 교통정책 6대 추진원칙

3) 도시철도 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
누구나 쉽게 이용할 수 있는 쾌적한 서울 도시철도	· 미래지향적 도시철도 인프라
	· 편리하고 안전한 도시철도 서비스
	· 도시철도의 합리적 운영 및 제도

○ 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중장기
미래지향적 도시철도 인프라	○ 철도 서비스 소외지역 중심의 인프라 확충 - 기 계획 경전철 사업 보완 추진 - 노면전차 등 신교통수단 도입 ○ 급행서비스 도입 - 광역철도 연장 및 급행서비스 제공 - 대심도 급행서비스 도입 - 광역철도 기존선 급행화 방안 검토 - 도시철도 직결 운행 검토 ○ 도시철도 안전성 및 친환경성 강화 - 내구연한 초과 노후시설물 교체 - 기존선 지상구간 지하화 검토	
편리하고 안전한 도시철도 서비스	○ 교통약자 편의시설 및 이용환경 개선 - 지하철 이동편의시설 지속 확충 - 혼잡역사 개선 ○ 정시성과 쾌적성 향상 - 신호시스템 개량을 통한 운전시격 단축 - 편성구성 증대 및 임시열차 투입 검토 ○ 버스와 도시철도의 환승여건 개선 - 광역거점 및 2호선 순환선을 중심으로 환승체계 구축	
	-	○ 도시철도 ITS 도입 - 차내 혼잡도 사전 안내 시스템 도입 검토 - 영상기반 안전사고 감시 시스템 도입 검토
도시철도의 합리적 운영 및 제도	○ 저비용 유지보수체계 마련 - 체계적인 유지보수 정비지침 마련 - 터널모니터링 시스템 확대 등 유지보수 자동화 추진 ○ 도시철도 운영기관의 재정건전성 개선 - 재정지원 및 대중교통 요금인상 기준 마련 - 도시철도 운영기관 경영혁신	○ 사업추진 및 운영방안 정립 - 철도사업 추진방식 다양화 - 대중교통 통합 운영 검토

4) 버스 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
지속가능한 수요대응형 버스체계 구축	· 버스운영 인프라 구축
	· 버스 안전 및 서비스 강화
	· 경영 합리화 강화

○ 추진시책

정책방향		추진시책	
		단기	중장기
버스운영 인프라 구축	버스 네트워크 확충 및 정립	○ 중앙버스전용차로 연계 강화 및 기능 개선	
		-	○ 버스우선신호체계 구축 (버스 노선 광역축 중심)
		○ 버스 지·간선노선체계 재정립	-
		-	○ 광역버스 노선 통합 운영
	대중교통 맞춤형 스마트 환승센터 확충	○ 시·경계 지역 대형 환승센터 구축	-
		○ 주요 결절점 시내 소형 환승센터 구축	-
	정류소 편의증진 제고	○ 정류소 이용환경 개선	-
버스안전 및 서비스 강화	버스 안전성 제고	○ CNG 내압용기 및 타이어 관리 ○ 버스 교통사고 예방	
	수요대응형 버스체계	○ 공차회송, 맞춤형 버스, 심야전용 시내버스, 도심 순환 셔틀버스 등 버스용량의 차등화 (소형/중형/대형)	-
	교통복지 서비스 강화	○ 교통약자 맞춤형 버스교통체계 구축 ○ 시내버스 및 마을버스 저상버스화 사업	
경영 합리화 강화	재정부담 최소화	○ 비용 최소화 (전면적 버스노선 개편, M&A)	-
		○ 수입 극대화 (공영차고지 복합적 활용)	-
		○ 버스운영체계개선 (준공영제)	-
	요금체계 합리화	○ 버스요금체계 다양화 (차등/환승/완전거리비례 요금제)	-
		○ 원가연동제에 따른 요금조정	-
	통합 버스관리기구	-	○ 전문 버스관리기구 신설 (수도권 광역노선 공동운영관리)

5) 택시 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
타기 편하고 안전한 택시	· 수급불균형 개선
	· 서비스 관리 새선
	· 경영합리화
	· 정보서비스 인프라 확충

○ 추진시책

정책방향		추진시책	
		단기	중장기
수급불균형 개선	수요대응형 택시공급	○ 심야전용택시 활성화 ○ 업무택시 활성화	○ 운행시간 규제, 탄력적 요금을 이용한 수요·공급조절
	택시수급 안정화	○ 적정택시업체 규모 산정 및 유도 ○ 택시총량제 지속적 시행	○ 처우개선을 통한 운수종사자 확보율 제고
서비스 관리 개선	불법영업 근절	○ 불법행위 단속, 처벌지침 마련	○ 운수종사자 자격관리 강화
	서비스 유형의 다양화	○ 안심귀가 서비스 확대, 여성전용 콜택시 도입	○ 순항택시와 콜택시 시장의 분리 ○ 복지택시 확대
	쾌적한 택시 서비스 제공	○ 차량내 악취, 오물 등 불편요소 근절	○ 주요 거점 택시 승차대 도입
택시업체 경영합리화	택시업체 지출 투명성 확보	○ 표준회계지침 및 표준운송원가 재정비 ○ 경영관련 자료 제출 의무화	
	운수종사자 처우개선	○ 운송수입금 전액관리제 정착 ○ 임금체계 개선 유도 ○ 요금과 임금수준의 연계	○ 복지시설 및 복지프로그램 확충
정보서비스 인프라 확충		○ DTG의무도입, 지리정보시스템을 이용한 실시간 추적관리시스템 마련	○ 콜센터 자동화를 통한 콜센터 인력 충원, 규모의 경제 실현

5) 보행 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
보행자가 최우선이 되는 교통환경	· 안전한 보행환경 조성
	· 편리하고 쾌적한 보행환경 조성
	· 보행 우선 문화 정착

○ 추진시책

정책방향	추진시책		
	단기	중기	장기
안전한 보행환경	○ 이면도로 보행자 안전관리 체계화 - 보행로 특성별 정비기준 마련 및 법제화 - 보행자 안전에 취약한 이면도로 대상 "보행자 특별안전지구" 지정 관리 - 이면도로상의 보차분리 확대 및 보행우선구역의 이면도로 정온화 - 생활권 이면도로 불법주차 관리 강화 - Home Zone 도입		
	○ 교통약자를 위한 보행환경 개선 - 어린이, 노인 보행전용거리 운영		
편리한 보행환경	○ 보행공간 확장정책 지속 - 도로다이어트 및 보도 확장, 보행연속성 확보 (건물 진출입시설 조정) - 보행전용거리 활성화 및 대중교통전용지구 확대 - 보행자 우선 공유도로 조성 - 지역별 불균형 해소 - Car Free Zone 도입 - Flexible Road Diet 기법	○ 장애물 없는 보행환경 조성 - 유니버설 디자인 적용으로 무장애 교통환경 조성 - 이동상인 정비방안 마련 - 보도 포장 및 상태 개선	
	○ 대중교통 이용이 편리한 보행환경 조성 - 대중교통 보행동선체계 설계지침 마련 - 대중교통 접근성 개선(튜브형 버스정류장 등) - 대중교통 환승거리 최소화 (환승주차장 · 환승센터 건립 추진)		○ 중앙버스전용차로 정류장 위치 조정
	○ 횡단보도 복원 및 육교와 지하도 역할 축소 - 도심(4대문 내) 모든 교차로 횡단보도 설치 (전방향 횡단보도) - 교차로 보행 저항 줄이기 사업 및 광폭 횡단보도 도입 - 연차적으로 육교와 지하도 규모 축소		○ 서울시 내 모든 교차로 횡단보도 설치
보행우선문화 정착	○ 보행공간에 대한 인식 제고 - 보행권 선언 및 시민 홍보 - 보행우선문화 정착 캠페인 - 운전자시민·공무원 대상 교육 강화	○ 보행우선문화 견인사업 실시 - 보행환경개선 아이디어 공모 - 교통약자 보행환경 우수지역 포상 - 보행우선문화를 뒷받침 할 제도 개선	

6) 자전거 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
자전거 타기 안전한 서울	· 자전거 이용 활성화 지원 정책
	· 생활권 중심의 자전거 시설 정비

○ 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중장기
자전거 이용 활성화 지원 정책	○ 맞춤형 자전거 교육 강화 - 시민대상 자전거 안전교육 강화 - 표준화 교육 프로그램 마련 및 안전교육 강화 - 자전거 연수원 구축 및 운영 ○ 자전거 이용 지원 정책 - 자전거 이용자 보험 가입 - 자전거 지도 및 Navigation을 통한 정보제공 강화 ○ 자전거 이용 홍보 및 캠페인 강화 - 그룹형 자전거 출근제 정착(자전거 버스) - 대규모 자전거 축제로 자전거 붐 조성(자전거 캠페인, 축제)	
	○ 자전거 도난방지 종합대책 - 자전거등록제 시행 - 자전거 도난처벌강화 - 자전거 주차시설 확충 및 보안강화 - 자전거 도난방지 캠페인 ○ 자전거와 대중교통 연계 지원 - 지하철 환승 할인제 - 타교통수단 자전거 탑승허용 - 지하철역 편의시설 확충 ○ 자전거 관련 법제도 정비 - 방치자전거 처리체계 정비 - 법정비(새로운 유형 자전거, 교육강화, 안전장구 착용 강화) - 자전거 통행량 검지기 - 공유도로/우선차로제 - 신설도로 자전거도로 설치 원칙 ○ 자전거 지원 조직 강화 - 자전거 거버넌스 운영 - 자전거 정책 전문성 강화	-
생활권 중심의 자전거 시설 정비	○ 공공자전거 확대 운영	
	○ 생활권 중심 자전거도로망 우선설치 ○ (중기) 자전거 연계망 설치 ○ (장기) 자전거 간선망 설치	
	○ 자전거도로 안전시설 정비	

7) 교통안전 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
안전한 생활을 보장하는 교통안전특별시	· 모두가 공유할 수 있는 안전한 도로환경 조성
	· 실효성 높은 안전대응체계 확립
	· 교육 및 캠페인을 통한 교통안전 의식제고

○ 추진시책

정책방향		추진시책	
		단기	중장기
모두가 공유할 수 있는 안전한 도로환경 조성	생활도로 안전성 증진 사업	○ 보행우선구역 도입 확대	
		○ 설계기준 마련	○ 보행공간 지속 확보
		○ 어린이 보호구역 및 안전시설물 확장	○ 어린이 및 고령자 의식제고
		○ 노인 보호구역 및 안전시설물 확장	
	자전거 및 이륜차 안전운행 환경 조성	○ 자전거 안전시설 표준화	○ 자전거 분리시설 및 안전시설물 확충
		○ 생활권 자전거도로 확충	○ 자전거 간선망, 연계망 구축 및 정비
		○ 자전거 법·제도 개정, 자전거 버스 시범사업	○ 지속적인 법·제도 개정 및 모니터링
		○ 이륜차 관련 법령검토 및 안전시설 확충	○ 이륜차 안전시설 지속 확충, 이륜차 운전자 안전교육 강화
	간선도로 안전운행 환경 조성	○ 간선도로 안전성 증진사업 확대 실시	○ 감성 Design 도입
		○ 교통사고 잦은 곳 개선사업 지속 추진	
		-	○ C-ITS 서비스 도입
		○ 법칙금 상향 조정 및 법규위반 단속 강화	
	대중교통 안전성 증진 사업	○ 버스 정류장 및 전용도로 안전시설물 확충	
		○ CNG 버스 안전대책 강구 및 시행	○ 신연료 버스차량 검토 및 도입
		○ 도시철도 ITS도입 확대, 역사시설 개선	
		○ 대중교통 관련 지침 및 매뉴얼 강화(보완)	○ 지속적인 안전관리 모니터링
실효성 높은 안전대응체계 확립	교통범죄 예방대책	○ IT 시스템과 연계한 대중교통 범죄예방 프로그램 검토 및 도입	
		○ 안심귀가 서비스와 연계한 즉각적인 택시범죄대응 프로그램 도입	
	교통안전 통합관리 시스템 도입	○ 서울 교통안전 통합상황실 구축 (25개 자치구 연계)	
		○ 교통운영 매뉴얼 정립, 사망교통 즉각대응체계 구축	
교육 및 캠페인을 통한 교통안전 의식제고	교통문화 선진도시 구축방안	○ 맞춤형 운전자 교육프로그램 개발 및 교육 강화	
		○ 시민 정책 모니터링 시스템 구축	○ 정책거버넌스 시스템 구축 운영
		○ 교통문화 선진화의 전담 조직 신설, 교육프로그램 개발 및 보급	

8) 주차 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
인간중심의 주차환경 조성	· 민· 관 협력의 주차공간 공급
	· 주차요금 현실화
	· 쾌적한 도심을 위한 주차관리 강화
	· 주차질서 확립

○ 추진시책

<table>
<tr><th rowspan="2">정책방향</th><th colspan="2">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th>중장기</th></tr>
<tr><td rowspan="2">민 · 관 협력의
주차공간 공급</td><td>○ 주차취약지구 지속적 공급 및 개선
- 주택가 공동주차장 건설
- 유휴 자투리 공간 발굴
- 그린 파킹 사업 지속
- 주차환경개선지구 내실화</td><td>○ 차고지 증명제 단계적 도입
- 노후주거지 주차공간 블록별 관리
- 거주자우선주차공간 점진적 축소
- 민영주차장 활성화 정책 추진</td></tr>
<tr><td colspan="2">○ 주차관리 DB 구축 및 전산화, 실시간 주차정보 안내 시스템 구축</td></tr>
<tr><td>도심부 주차수요관리
강화</td><td colspan="2">○ 주차상한제 평가 및 합리적 조정
- 지역과 건물단위 병행 적용
- 주차수요 유발시설물 규제강화
○ 블록별 주차수요 관리
○ 주차공간 공동이용 의식 제고
- 주차장 야간개방 인센티브 강화
○ 이륜차, 관광버스 등의 전용주차공간 공급 및 관리 효율화
○ 광역권 환승주차장 공급 및 재정비, 환승센터(Park & Ride) 시설확충 및 이용 활성화</td></tr>
<tr><td>주차요금 현실화</td><td colspan="2">○ 거주자 우선주차 요금 현실화(주거지 주차수요가 반영된 요금)
○ 혼잡지역 공영주차장 요금 개선</td></tr>
<tr><td>주차질서 확립</td><td colspan="2">○ 선택과 집중을 통한 효과적 불법주차 단속
- 어린이, 노인 보호구역 우선 단속
- 도심부 불법주차 단속 강화 지역 선정
- 집중지역 주차단속 민간위탁 검토
- 블록별 주차수요관리 실효성 제고
○ 서울시 산하 불법주차 단속 기관 설립 검토 (예: 주차관리공사)
- 블록별 불법주차 단속 민간위탁</td></tr>
</table>

9) 도로 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
시민의 삶을 존중하는 도로	· 대중교통 중심의 도로
	· 환경을 생각하는 도로
	· 시민중심의 도로공간
	· 도로망의 효율적 활용

○ 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중장기
대중교통 중심의 도로	○ 대중교통중심의 공간 활용 - 서울시계 연결도로 BRT 확대구축 - 서울시계 환승 체계 구축	
시민중심의 도로공간	○ 친환경 도로공간 활용 - 보행환경 개선을 통한 보행권 확보 - 보행·자전거도로·친환경 교통수단 공존 ○ 차로축소를 통한 친환경 도로공간 조성 - complete streets/교통정온화 사업 연계 - 도성 안 도로공간 재편 우선 추진	
환경을 생각하는 도로	○ 생활·자연환경 복원을 위한 도로 지하화 추진 - 도로기능 회복 및 재난 안전성 향상 - 소음·매연 지역 단절 문제 해결 ○ 환경친화적인 도로설계 - 빗물순환이 가능한 도로로 정비	
도로망의 효율적 활용	○ 주간선도로 정비 - 도시고속·간선도로망 확충 및 정비 - 통과교통 우회처리를 위한 광역도로 추진 ○ 불합리한 도로구조 개선 - 단절구간 연결 - 병목구간·차로 불균형 구간 정비 - 상습정체구간 - 교차로구조개선	

마. 서울특별시 도시교통정비 중기계획(2022~2026), 2022.12, 서울특별시

1) 계획의 목적

○ 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로서 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립

○ 2014년 도시교통정비 기본계획 수립·고시 이후 변화한 교통 및 사회여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함

2) 계획의 범위

○ 시간적 범위

- 기준연도 : 2019년
- 목표연도 : 2022년~2026년(5년)

○ 공간적 범위

- 일차적 범위 : 서울특별시
- 이차적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역(인천광역시, 성남시 등)

○ 내용적 범위

-「도시교통정비 촉진법」에 의거한 중기계획 수립 범위
  · 유출입(流出入) 교통대책 및 도로 · 철도 · 도시철도 등 광역교통체계의 개선
  · 교통시설의 개선
  · 대중교통체계의 개선
  · 교통체계 관리 및 교통소통의 개선
  · 주차장의 건설 및 운영, 보행 · 자전거 · 대중교통 통합교통체계의 구축
  · 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

- 금차 중기계획의 중점 내용
  · 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가
  · 사회경제지표 및 교통지표 검토
  · 관련계획 검토
  · 교통환경 여건과 미래사회 변화 전망
  · 교통비전 및 목표, 부문별 주요 추진사업 도출
  · 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립
  · 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

3) 계획의 비전

○ 비전 : 언제 어디서나 사람과 물류의 이동의 자유가 보장되는 서울

▣ 서울특별시 교통비전



4) 계획의 목표

○ 서울시 교통정책 비전을 달성하기 위한 중기의 총괄 목표로 "친환경 스마트모빌리티 중심의 조화롭고 안전한 교통환경 조성"으로 설정

○ 교통비전에서 도출한 핵심가치인 화복, 신뢰, 공존에 대응하는 중기 목표가치로 친환경·스마트, 안전, 조화를 도출함

- 친환경/스마트 : 환경에 기여하는 교통, 대중교통, 자전거, 보행, 스마트모빌리티 등 다양한 교통수단으로 승용차 없이도 이동이 자유로운 도시
- 안전 : 신뢰받을 수 있는 교통, 교통사고 위험으로부터 자유로운 이동, 포스트 코로나 뉴노멀 시대에도 안심하고 이용할 수 있는 도시
- 조화 : 참여자 모두가 공존하는 교통, 모든 시민이 다양한 수단들을 자유롭게 이용할 수 있고, 운영자, 종사자, 이용자 모두가 갈등 없는 교통환경

5) 친환경 · 스마트 부문

○ 스마트모빌리티 대중화로 이동서비스 혁신 유도

- 도심항공교통(UAM) 도입
- 자율주행 모빌리티 서비스 상용화 추진
- 자율주행을 위한 인프라 조정
- 신규 모빌리티 서비스 지원

○ 그린모빌리티 중심으로 도로교통체계 전환

- 미래차(전기차, 수소차) 보급 확대
- 생활물류 배송체계 친환경화

○ 승용차를 줄여 사람을 우선하는 교통환경

- 승용차 이용에 따른 탄력적 요금체계 검토
- 녹색교통지역 맞춤형 승용차 감축

5) 안전 부문

○ 지속가능한 대중교통체계로 진화

- 대중교통 내 거리두기 환경 보장
- 이동의 질을 향상시키는 대중교통 서비스 발굴
- 대중교통 재정 건전성 강화
- 수단전환을 위한 대중교통 인프라 확충

○ 첨단기술을 활용하는 스마트 교통운영체계로 발전

- 신기술 및 ITS 인프라 활용 첨단 교통운영
- 다양한 정보 인프라 및 서비스 확대

○ 교통약자도 안전하고 자유롭게 이동할 수 있는 환경 구축

- 교통약자와 보행자의 안전 강화
- 교통약자 이동 선택권 확대

6) 조화 부문

○ 다양한 수단이 공존하는 도로환경 조성

- 멀티모달 차로(저속수단 지정차로) 조성
- PM, 자전거 인프라 확충
- 생활권 보행중심지구(슈퍼블록) 정비
- 교통시설 지하화 및 지상 친환경화 추진

○ 사람과 물류가 모이는 새로운 교통공간 창출

- 모빌리티 허브 구축, 환승센터 정비
- 복합시설 활용 서울형 생활물류체계 구축

○ 갈등 없이 서로 상생하는 모빌리티 서비스 환경 조성

- PM과 기존 교통수단의 공존 추진
- 공유교통 서비스 관련 갈등 관리

7) 세부사업 추진계획

○ 철도 부문

- 철도 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	승용차보다 빠른 지속가능한 철도 구축	
기본방향1. 대중교통 서비스 경쟁력 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	간지선망 확충	광역간선철도 구축
		지선철도 구축
	통행시간 단축	기존선 개량을 통한 환승시간 단축
	혼잡율 완화	차내혼잡율 개선
		역사 혼잡율 개선
	이용 편의 향상	Tag-less Gate 도입
		역사환경개선 지속
기본방향2. 대중교통 안전확보		
	중점추진사항	**추진시책**
	노후인프라 개선	철도 차량 개선
		노후시설물 보강
		지상철도 지하화 추진 방안 연구
	철도운영개선	통합관제시스템 도입 및 구축
		유지관리 첨단화
		종사자 관리 및 교육 강화
	서비스수준 보장	돌발상황 인식 및 대응방안 연구
기본방향3. 대중교통 경영 합리화		
	중점추진사항	**추진시책**
	신사업모델 발굴	차량기지를 이용한 수익창출 사업
		역사 내 유휴공간 활용 및 시설 확충
	재정건전성 강화	무임승차제도 개선 추진

○ 버스 부문

- 버스 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	미래에도 지속가능한 버스 서비스 환경 조성	
기본방향1. 대중교통 경영 합리화		
	중점추진사항	**추진시책**
	재정건전성 강화	준공영제 개선
		마을버스 지원체계 개선
	신사업모델 발굴	신사업모델 발굴
		공영차고지 복합화
	요금체계 합리화 및 다양화 추진	요금체계 개편
		적정요금 정기검토 추진
기본방향2. 대중교통 서비스 경쟁력 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	버스역할 재정립	버스체계 조정
	신규서비스 발굴 및 제공	On-demand 서비스 제공 추진
		대용량버스 도입
	통행시간 단축	인프라 확충 및 개선
		버스중심 신호체계 도입 추진
	이용편의성 향상	환승센터 구축 확대
		정류장 시설개선
		수소버스, 전기버스 도입 확대
기본방향3. 대중교통 안전확보		
	중점추진사항	**추진시책**
	재난대응체계 구축	전염병 유행상황 및 재난 발생시 대응 전략 수립
	차량운행 및 안전 강화	운수종사자 교육 강화
		교통약자 차내 안전시설 강화
		혼잡율 완화방안 연구

○ 도로 부문

- 도로 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	도로의 기능 회복과 친환경수단 중심의 도로 조성 및 관리 강화	
기본방향1. 다양한 수단의 공존 환경 조성		
	중점추진사항	**추진시책**
	도로의 지상부 공간 친환경화	도로의 지하화 지속 추진
		복개하천 복원 추진
기본방향2. 도로의 기능 재정립		
	중점추진사항	**추진시책**
	간선도로 기능강화	도시고속도로 연결성 강화
		간선도로 재정비
	도로의 안전 강화	위험도로 개선
		재난대응
		보행자 안전 개선
기본방향3. 도로의 유지관리 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	도로시설물 장수명화 추진	생애주기비용 기반의 유지관리 도입 추진
		도로통합관리시스템 구축
	유지관리 효율화	첨단기술 기반의 시설물 점검 추진
		환경친화적인 도로정비 기법 도입
		보도 및 차로 유지관리 체계 개선

○ 교통운영 부문

- 교통운영 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	신기술 기반의 정교한 교통운영과 도로교통 안전강화	
기본방향1. 여건 변화에 대응한 교통운영		
	중점추진사항	**추진시책**
	신호운영 정교화	긴급차량 우선신호 도입 추진
		좌회전 감응 및 앞막힘 예방신호 설치 확대
		보행자 우선출발 신호운영방식 도입
	신기술 기반 교통운영 촉진	AI 및 C-ITS 기반 스마트신호 시스템 도입
		드론을 활용한 교통정보 수집 및 관제
		도시고속도로 기능확보를 위한 교통운영방안 연구
기본방향2. 도로교통 안전 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	교통사고 다발지점 개선	도로기하구조 및 운영 개선
		교통안전시설물 설치 확대
	이륜차 안전 강화	유관기관 협력 배달 및 퀵서비스 사업자 안전교육
		이륜차 주차단속 및 보도주행 단속 강화 추진
	자전거·PM 이용자 안전확보	친환경 저속차량 지정차로 운영
		차량 운전자 인식 개선

○ 수요관리 부문

- 수요관리 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	원인자 부담 원칙의 수요관리 정책 실효성 강화	
기본방향1. 수요관리정책 실효성 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	녹색교통지역 수요관리 강화	공해차량 운행제한 확대
		서울형 수요관리정책 총괄적 효과평가 및개선방안 연구
	주요지역 및 시설물 특별 수요관리 추진	교통혼잡특별구역 및 시설물 집중관리 추진
		대중교통전용지구 확대 검토
기본방향2. 원인자 부담원칙 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	교통유발부담금 제도 정비	실질적인 교통량 감축에 따른 부담금 감면 추진
		교통유발부담금 산정방식 개선
	Dynamic Pricing 도입 추진	실 주행거리에 따른 비용부담 체계 구축
		수요탄력적 주차요금제 도입 추진
기본방향3. 시민의 자발적 참여 유도		
	중점추진사항	**추진시책**
	수단전환 참여 환경 조성	나눔카 단계적 민간이양 추진
		시민참여를 위한 프로그램 개발
	녹색교통마일리지 제공	녹색교통마일리지 통합플랫폼 구축
		녹색교통마일리지 서비스 홍보

○ 친환경 부문

- 친환경 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	친환경차 보급 촉진 환경 조성	
기본방향1. 교통수단의 친환경화 추진		
	중점추진사항	**추진시책**
	공공부문 친환경 차량 도입 확대	공공기관 관용차 전면 친환경화
	민간부문 친환경 차량 도입 지원	택시 친환경화
		화물차 등 영업용 차량 친환경화
		친환경 연료 보조금 제도 도입 건의
	공해차량 관리 강화	노후차량 및 건설기계 저공해화 지원
		주요지역 공해차량 운행제한 강화 추진
	친환경 승용차 보급 촉진	친환경 승용차 보조금 지원
		친환경차 교육 및 홍보
기본방향2. 친환경 지원 인프라 확대 구축		
	중점추진사항	**추진시책**
	충전소 설치 확대	전기차 충전소 및 수소차 충전소 설치
		노선버스 충전소 설치
	민간 충전소 설치 활성화 지원	민간 충전소 설치 확대 지원
		공공충전소 활용 극대화 방안 마련

○ 주차 부문

- 주차 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	주차장의 공간 활용 극대화 및 효율화 추진	
기본방향1. 주차장 운영 효율화 및 고도화		
	중점추진사항	**추진시책**
	운영 효율화 추진	주차장 운영정보 수집 체계화
		바로녹색결제 서비스 확대 추진
		주차예약제 도입 추진
		주차정보 민간개방 검토
		자율주차 확산에 따른 주차장 변화 검토연구
	불법주차 관리 강화	구역/지역단위 불법주정차 단속처벌 차등화 추진
		교통법규위반 시민신고제 활성화
기본방향2. 노후 주거지역 주차난 완화		
	중점추진사항	**추진시책**
	주차장 공유 확대	민관 부설주차장 공유 확대
		거주자 우선주차장 공유 확대
		그린파킹 공유 확대
		주차장 공유 민관 협력 관리
	노후주거지 주차장 공급	주차장 건설 지속
		주차장 건설 지속

○ 개인교통수단 부문

- 개인교통수단 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	안전하고 쾌적한 개인교통수단 이용환경 구축	
기본방향1. 편리한 개인교통수단 인프라 구축		
	중점추진사항	**추진시책**
	자전거도로망 구축	기능을 고려한 자전거도로망 구축
	개인교통수단 편의시설 확대	대중교통과 연계한 개인교통수단 이용 편의시설 확대
기본방향2. 안전한 개인교통수단 이용환경 조성		
	중점추진사항	**추진시책**
	PM관련 안전성 확보	보행자 보호 및 자전거와 PM의 공존 추진
	자전거 안전 시설 및 제도 정비	이용 안전성 향상을 위한 자전거 관련시설 정비
		안심하고 탈 수 있도록 관련 제도 정비
본방향3. 올바른 개인교통수단 이용문화 정착		
	중점추진사항	**추진시책**
	개인교통수단의 공공성 강화	공공자전거 운영 합리화
		공유교통수단의 공공성 확보
	개인교통수단 이용자 인식 개선	올바른 개인교통수단 이용문화 정착을 위한 프로그램 강화

○ 신교통서비스 부문

- 신교통서비스 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	새로운 수단과 서비스들이 공존하는 모빌리티 기반 구축	
기본방향1. 신규수단 도입 추진		
	중점추진사항	**추진시책**
	실증사업 추진	자율주행기반 모빌리티 실증
		자율주행 디지털 트윈 플랫폼 실증
		드론택시 실증사업 추진
	실 운행 및 상용화 기반 구축	시 전역 자율주행 협력 인프라(C-ITS) 선제구축
		자율주행자동차 시범운행지구 확대 및 유상운송 모빌리티 확대
	운영 및 관리방안 마련	드론택시 상용화 기반 구축
		드론택시 관제방안 연구
		민관협력 자율주행차 운송플랫폼 구축
	신규수단 운행공간 확보	스마트모빌리티 Hub 조성 추진
		자율주행에 대비한 도로설계 및 교통운영방안 연구
기본방향2. 신규서비스 발굴		
	중점추진사항	**추진시책**
	서울형 통합이동지원 서비스 추진	MaaS지원 플랫폼 구상 및 구축
	신규수단 활용 서비스 발굴	신규 모빌리티 활성화를 위한 분석 및 정책개발

○ ITS 부문

- ITS 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	시민이 체감할 수 있는 첨단 교통서비스 제공	
기본방향1. ITS 신규서비스 발굴 및 제공		
	중점추진사항	**추진시책**
	교통안전서비스 강화	스쿨존 · 실버존 통합 안전정보제공서비스 도입
기본방향2. ITS 인프라 확대 구축		
	중점추진사항	**추진시책**
	ITS 체계 고도화	FTMS 고도화
		교통정보수집 시스템 고도화
		자전거 · 보행자 통행량 수집 시스템 구축
	통합교통정보센터 고도화	통합모빌리티센터 구축

○ 교통약자 부문

- 교통약자 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	교통약자도 차별 없는 이동서비스 환경 구축	
기본방향1. 이동서비스 확대 및 효율화		
	중점추진사항	**추진시책**
	이동수단 확대	저상 시내버스 확대
		장애인 전용 이동수단 증차
	운영 효율화	장애인 콜택시 운영 효율화 추진
		저상버스 운영 최적화 추진
기본방향2. 안전성 확보		
	중점추진사항	**추진시책**
	운수종사자 교육강화	교통약자 대중교통 수용성교육 강화
		장애인 전용 이동수단 안전교육 강화
	보행안전확보	보도분야 교통약자 안전·이동 편의시설 정비 지속
		횡단보도 진출입로 장애인 안전시설 정비사업
	교통약자 보호구역 안전강화	어린이보호구역 확대 및 개선
		노인보호구역 개선
기본방향3. 이동편의 증진		
	중점추진사항	**추진시책**
	대중교통 이용편의 강화	도시철도 역사 내 이동지원시설 확대
		버스 이용편의시설 확대
	신규서비스 발굴 및 제공	위치정보기반 이동편의 지원 서비스 개발 추진
		비 휠체어 장애인 버스 이용 솔루션 도입 추진

○ 보행 부문

- 보행 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	시민이 체감할 수 있는 쾌적하고 안전한 보행환경 조성	
기본방향1. 이동서비스 확대 및 효율화		
	중점추진사항	**추진시책**
	가로환경 정비	간선도로 보도환경 개선
		전선 지중화 사업 지속 추진
		장애물 없는 생활환경 인증사업
		보도상 영업시설물 운영 및 관리 강화
		거리가게 허가제 정착
	지역보행환경 정비	보행환경개선지구 사업 지속
		도로공간재편사업 지속
		생활권 보행중심지구(슈퍼블록) 정비
기본방향2. 안전성 확보		
	중점추진사항	**추진시책**
	보행안전강화	생활도로 보행자 안전 확보
		대각선 횡단보도 설치 확대
		스마트 횡단보도 도입

○ 물류 부문

- 물류 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	시민중심의 스마트 생활물류 환경 조성	
기본방향1. 물류 정책 지식기반 구축		
	중점추진사항	**추진시책**
	생활물류 정책기반 구축	서울형 생활물류체계 발전방안 연구
		민관협력 거버넌스 구축 추진
기본방향2. 물류 기반 인프라 구축		
	중점추진사항	**추진시책**
	도시근교 Hub 물류단지 조성	도시첨단 물류단지 조성
		도시철도 차량기지 거점물류단지 개발
		교통시설 복합화로 물류단지 개발
	도시 내 Sub 물류시설 구축	생활물류지원센터 조성
		유휴부지 활용 도심공동물류지원센터 조성
기본방향3. Las-mile 집배송 체계화		
	중점추진사항	**추진시책**
	스마트 운송수단 도입	드론택배 도입 추진
	친환경 운송수단 도입	운송차량 친환경화
		화물조업시설 확보
	조업공간 확보	화물자동차 차고지 확보
		무인택배보관함 추가설치

○ 택시 부문

- 택시 부문 중점추진사항 및 추진시책

정책목표	서비스 다양화를 통한 택시경쟁력 제고와 서비스 질 향상	
기본방향 1. 택시서비스의 다양화		
	중점추진사항	**추진시책**
	요금체계 조정·합리화	사전확정요금제 도입 추진
		수요와 공급 기반 탄력 요금제 도입 추진
		앱미터기 설치 확대
	부가서비스 발굴·제공	승객 맞춤형 서비스 발굴 추진
기본방향 2. 택시산업 경쟁력 강화		
	중점추진사항	**추진시책**
	서비스 제공 환경 개선	모빌리티 산업화에 따른 택시 역할 정립방안 연구
		완전월급제 정착 위한 환경조성
	택시업계 관리·감독 강화	예비종사자 대상 정보공개 관리강화

바. 서울특별시 도로건설 · 관리계획(2021~2030), 2019.12, 서울특별시

1) 계획의 범위

○ 시간적 범위

- 기준연도 : 2017년
- 목표연도 : 2025년~2030년(5년)

○ 공간적 범위

- 교통분석과 계획수립을 위한 직접영향권은 서울특별시 행정구역을 대상으로 함
- 간접영향권은 광역화가 가속화되면서 지역간 연계성이 중요해짐에 따라 서울시와 인접한 수도권 지역을 포함
- 직접영향권 : 서울특별시
- 간접영향권 : 서울특별시와 인접한 수도권 지역

○ 내용적 범위

- 도로법 제6조에 의거하여 서울특별시 도로건설 · 관리계획에 포함되어야 할 내용은 다음과 같음

> 1. 도로 건설·관리의 목표 및 방향
> 2. 개별 도로 건설사업의 개요, 사업기간 및 우선순위
> 3. 도로의 관리, 도로 및 도로 자산의 활용·운용에 관한 사항
> 4. 도로의 건설·관리 등에 필요한 비용과 그 재원의 확보에 관한 사항
> 5. 도로 주변 환경의 보전 · 관리에 관한 사항 및 지역공동체 보전에 관한 사항
> 6. 도로의 경관 제고에 관한 사항
> 7. 도로교통정보체계의 구축·운영에 관한 사항
> 8. 그 밖에 도로관리청이 도로의 체계적인 건설·관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

- 이 계획은 도로법에서 제시한 사항을 기본으로 하여, 서울시의 현실적인 여건이 충분히 반영될 수 있도록 아래의 표와 같이 내용적 범위를 설정

▣ 계획의 내용적 범위

구분	분석범위
기존 도로정비기본계획 추진실적 및 문제점 진단	○ 계획대비 추진실적 ○ 성과평가 및 추진상의 문제점 분석
도로·교통 현황 및 전망	○ 도로교통 현황 및 문제점 진단 ○ 장래 여건변화와 도로교통수요 전망
상위계획 및 관련계획 검토	○ 중앙정부·수도권 차원의 상위 관련계획 검토 ○ 2030 서울플랜을 비롯한 교통정비기본계획, ITS기본계획 등 도시계획 및 교통관련 계획 검토
도로건설·관리계획의 목표 및 추진전략	○ 체계적이고 합리적인 도로건설 관리부분의 중장기 사업계획 마련 ○ 교통현황 및 장래여건 고려한 기본방향 및 정비목표 설정 ○ 기본방향과 정비목표를 고려한 효율적인 추진전략 수립
도로건설운영	○ 시민생활 지원을 위한 도로부분 기능 강화 방안 ○ 도시공간의 효율적 이용을 위한 도로의 다기능 방안 ○ 미래 선제적 대응을 위한 도로부분의 기술선도 방안
도로건설계획의 주요 추진과제	○ 기 수립된 도로계획 노선에 대한 재검토 ○ 최적도로망 제시 및 단기/중장기 도로건설계획수립 ○ 도로건설사업의 효과분석 ○ 투자우선순위 결정 및 소요재원조달 방안수립
도로 관리운영	○ 도로시설물의 효율적인 관리를 위한 방안수립 ○ 도로포장관리 및 신기술 도입
도로관리계획의 주요 추진과제	○ 친환경 포장 기술 확대를 위한 방안수립 ○ 신기술을 이용한 도로 유지관리 방안수립 ○ 도로시설물의 통합적 관리방안 마련 ○ 노후시설물 관리를 위한 대책방안 강구

2) 추진사업 선정

○ 사업추진 현황은 다음과 같음

▣ 도로위계별 사업추진 현황

구분	총 사업건수	신설	확장	구조개선	총 연장(km)
도시고속도로	28	8	3	17	449.56
주간선도로	31	10	10	11	292.21
보조간선도로	23	6	12	5	108.67
국지/집산도로	4	1	1	2	1.48
광역도로/고속도로	8	6	2	0	520.03
계	94	31	28	35	1371.95

▣ 도시고속도로 사업 현황

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
1	강남순환도시고속도로 건설사업(4공구)	2.48	4~8	~2020	공사	신설	서울시
2	강남순환도시고속도로 건설사업(8공구)	7.96	4~10	~2023	공사	신설	서울시
3	강남순환로 양재대로 구간(대모지하차도)	1.20	4	2026~	계획	신설	서울시
4	강변북로(서울숲 주변) 연결로 구조개선	0.94	-	~2019	계획	구조개선	서울시
5	강변북로(성산대교~반포대교) 확장	11.60	12	~2030	계획	확장	서울시
6	내부순환로 연희로 진출램프 추가 설치	0.35	-	~2020	계획	구조개선	서울시
7	내부순환로(사근연결로 주변) 교통체계 개선	0.74	-	2026~	계획	구조개선	서울시
8	내부순환로(월곡IC) 구조개선	0.86	-	~2021	계획	구조개선	서울시
9	내부순환로~성산대교 연결램프 설치	0.44	-	2019 ~2021	계획	구조개선	서울시
10	대모산터널 민간투자사업	3.18	4	2025 ~2030	계획	신설	민간
11	동부간선도로 지하화(민간투자)	13.50	4	2019 ~2030	계획	신설	민간
12	동부간선도로 지하화(재정)	8.00	4	2026~	계획	신설	서울시
13	동부간선도로(녹천교~의정부시계) 확장	5.45	6~7	~2024	공사	확장	서울시
14	동부간선도로(월계1교~녹천교) 확장	1.40	6~7	~2022	공사	확장	서울시
15	방화터널 김포방향 진출입램프 건설	1.23	-	2026~	계획	구조개선	서울시
16	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	0.47	-	~2022	계획	구조개선	서울시
17	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	0.49	-	~2022	계획	구조개선	서울시
18	서부간선지하도로 민간투자사업	10.33	4	~2024	공사	신설	민간
19	서울제물포터널 민간투자사업	7.53	4	~2024	공사	신설	민간
20	올림픽대로 입체화(동남권 국제교류복합지구)	3.54	-	~2028	계획	구조개선	서울시
21	올림픽대로 지하화(청담도로공원 일대) 건설	0.70	-	2026~	계획	구조개선	서울시
22	올림픽대로~여의도간 진입램프 설치	0.52	-	~2018	공사	구조개선	서울시

< 표 계속 >

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
23	잠실대교 및 천호대교 남단 연결체계 개선	0.25	-	~2024	계획	구조개선	서울시
24	한강상 교량 연결로 구조개선 (동호대교 남단IC)	0.81	-	~2024	계획	구조개선	서울시
25	한강상 교량 연결로 구조개선 (성수대교 북단IC)	1.42	-	~2023	계획	구조개선	서울시
26	한강상 교량 연결로 구조개선 (올림픽대교 남단IC)	1.38	-	~2021	공사	구조개선	서울시
27	한강상 교량 연결로 구조개선 (한남대교 북단IC)	1.27	-	~2022	계획	구조개선	서울시
28	화랑교차로 입체시설 설치	0.42	-	2024~ 2026	계획	구조개선	서울시

▣ 주간선도로 사업 현황

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
29	고가차도(한남2, 구로) 철거	0.87	-	~2018	계획	구조개선	서울시
30	교차로 구조개선	1.50	-	~2019	계획	구조개선	서울시
31	국회대로 지하차도 및 상부 공원화	7.60	-	~2028	계획	구조개선	서울시
32	남대문로 일대 지하공공보도시설 설치	2.00	-	2026~	계획	신설	서울시
33	남부순환로(가리봉균촉지구앞) 지하차도 건설	0.98	-	~2030	계획	구조개선	서울시
34	남부순환로(개봉1동사거리) 평탄화	1.10	-	~2022	공사	구조개선	서울시
35	노들로 구조개선	8.50	-	~2018	계획	구조개선	서울시
36	대학로(종로5가~이화사거리) 확장	0.54	6	2023 ~2028	계획	확장	서울시
37	도림로 확장	1.15	8	~2019	공사	확장	서울시
38	동작~서울역 간 도로 민간투자사업	4.25	4	2019 ~2024	계획	신설	민간
39	망우로 터널화 사업	1.00	6	~2022	계획	신설	서울시
40	밤고개로 확장	1.85	7~8	~2019	공사	확장	서울시
41	봉천~사당간 도로 민간투자사업	3.10	4	2022 ~2027	계획	신설	민간
42	사가정길~암사동간 도로개설(암사대교건설)	2.74	4~6	~2018	공사	신설	서울시
43	상도터널 확장공사	0.57	6	2026~	계획	확장	서울시
44	서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성	8.10	-	~2029	계획	구조개선	서울시
45	서초역~방배로 간 도로개설	1.28	6	~2019	공사	신설	서울시
46	신림~봉천터널 건설	5.58	4	~2026	공사	신설	서울시
47	신상도 지하차도 확장	0.32	4~6	~2019	계획	확장	서울시
48	안양교 확장	1.11	6	~2022	공사	확장	서울시
49	여의교 확장	0.24	9	~2018	공사	확장	서울시
50	월드컵대교 건설	1.98	6	~2022	공사	신설	서울시

< 표 계속 >

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
51	율곡로 창경궁 앞 구조개선	0.80	-	~2022	공사	구조개선	서울시
52	은평새길 민간투자사업	5.78	4	~2024	계획	신설	민간
53	이문로~망우로 간 도로확장	2.10	5~7	~2025	계획	확장	서울시
54	이수~과천 복합터널 민간투자사업	5.40	4	2019 ~2026	계획	신설	민간
55	제2자유로 종점부(난지도길) 입체화	1.12	-	~2022	계획	구조개선	서울시
56	천호대로(광나루역) 확장	0.90	10	~2018	공사	확장	서울시
57	천호지하차도 평면화	0.36	-	~2018	계획	구조개선	서울시
58	한남IC→강남대로 접속램프	0.55	-	~2018	계획	구조개선	서울시
59	헌릉로 확장	1.30	10	2019 ~2022	계획	확장	서울시

▣ 보조간선도로 사업 현황

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
60	탄천변 동측도로 구조개선	4.90	4~6	~2030	계획	확장	서울시
61	G밸리 구조개선	0.97	-	~2024	계획	구조개선	서울시
62	광운대역~월계로 간 도로개설	0.77	4	2026~	계획	신설	서울시
63	광운대~월계시영아파트 간 도로개설	0.38	2	2023~ 2026	계획	신설	서울시
64	구천면로 확장	1.34	4	~2026	계획	확장	서울시
65	노원교 인도확장	0.12	1	~2018	계획	확장	서울시
66	디지털3단지~두산길간 지하차도 건설	0.64	-	~2022	공사	구조개선	서울시
67	마들길 단절구간 연결	6.09	4	~2028	계획	신설	서울시
68	면목동길 확장	4.94	4	2023~ 2030	계획	확장	서울시
69	방학로(신동아아파트사거리~우이동광장) 도로확장	1.60	2	2018~ 2019	계획	확장	서울시
70	보문로(대광초교 삼거리) 도로확장	0.06	1	~2019	계획	확장	서울시
71	봉화산길(중화역주변) 도로 확장	1.06	6	2026~	계획	확장	서울시
72	봉화산길 도로 확장	0.13	4~6	2026~	계획	확장	서울시
73	사당로 (구)범진여객~솔밭로 입구 도로확장	0.62	6	~2022	계획	확장	서울시
74	서원아파트~수락산길간 도로개설	0.18	4	~2025	계획	신설	서울시
75	성북동길 확장	0.64	3	~2022	계획	확장	서울시
76	성북천 보행교량 설치	0.02	1	2017~ 2018	공사	신설	서울시
77	성암로 보행단절구간 개선사업	0.13	-	~2018	공사	구조개선	서울시

< 표 계속 >

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
78	수색역 고가차도 건설	0.24	-	2019 ~2022	계획	구조개선	민간
79	시루봉로 도로확장	0.10	3	~2018	공사	확장	서울시
80	양평교 진입램프 구조개선	0.20	-	~2019	계획	구조개선	서울시
81	지하철9호선 보훈병원역 주변 도로확장	0.09	1	2017 ~2018	계획	확장	서울시
82	평창터널 민간투자사업	2.94	4	2019 ~2024	계획	신설	민간

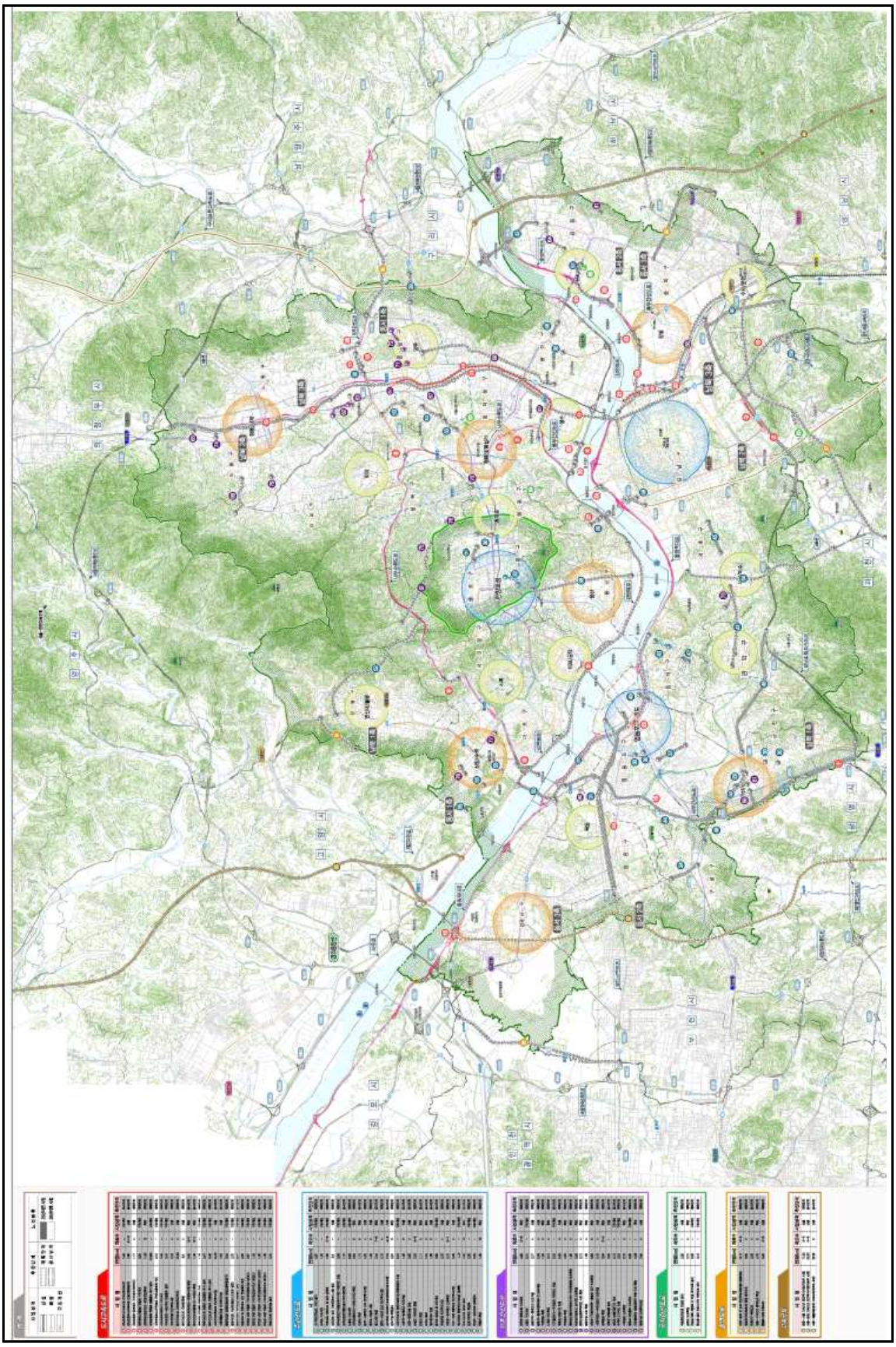
▣ 국지/집산도로 사업 현황

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
83	국립중앙의료원 진입로 공사	0.30	1	2026~	계획	신설	서울시
84	금호로 도로확장	0.05	4	2026~	계획	확장	서울시
85	전농동 588~배봉로 간 연결 고가도로 설치	0.46	-	2026~	계획	구조개선	서울시
86	풍납동 일대 천호사거리 주변도로 정비	0.19	-	2026~	계획	구조개선	서울시

▣ 광역도로/고속도로 사업 현황

No	사업명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
87	과천~송파 간 도로 민간투자사업 (제2 양재대로)	12.17	4~6	2019 ~2024	계획	신설	민간
88	벌말로(국도39호선) 확장	0.50	8	2019 ~2023	계획	확장	부천시 인천시
89	위례지구 북측도로	2.30	4	~2020	공사	신설	민간
90	태릉~구리IC 간 광역도로 확장	2.70	6	~2024	계획	확장	서울시 구리시
91	통일로 대체 우회도로	5.40	4~6	2022 ~2027	계획	신설	서울시
92	광명~서울 고속도로 민간투자사업 (국토부 소관)	17.50	4~6	2007 ~2022	계획	신설	국토부
93	서울~문산 고속도로 민간투자사업 (국토부 소관)	20.00	4~6	2007 ~2020	공사	신설	국토부
94	서울~세종(제2경부) 고속도로 (국토부 소관)	33.80	6	2016 ~2024	공사	신설	국토부

▣ 서울특별시 도로추진사업 계획도(종합)



제3장 교통수요 예측

3.1 교통수요 예측 방법 및 과정

3.2 사업 미시행시 교통수요 예측

3.3 사업 시행시 교통수요 예측

3.4 주차수요 예측

제3장 교통수요 예측

3.1 교통수요 예측 방법 및 과정

○ 장래 교통수요를 예측하는 목적은 과거 추세와 연계된 장래 성장패턴을 예측하고 사업에 미치는 영향을 검토하여 사업 시행시 발생되는 수요와 비교하여 사업의 타당성과 교통개선 대책을 강구하는데 있다. 따라서 교통수요 예측은 합리적인 방법으로 수행되어야하며, 통행자의 특성과 도시활동지표, 존별특성이 충분히 고려되는 종합적인 예측이 되어야 한다.

○ 교통수요 예측방법은 대상사업 시행으로 인한 영향정도에 따라 전통적인 4단계 접근방법(System Analysis)과 교통축 분석방법(Corridor Analysis)으로 구분 및 적용되고 있다.

○ 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 수단선택(Model Choice), 통행배분(Trip Assignment)의 과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 교통영향권을 설정하여 교통존별 토지 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기 교통계획수립에 적용된다.

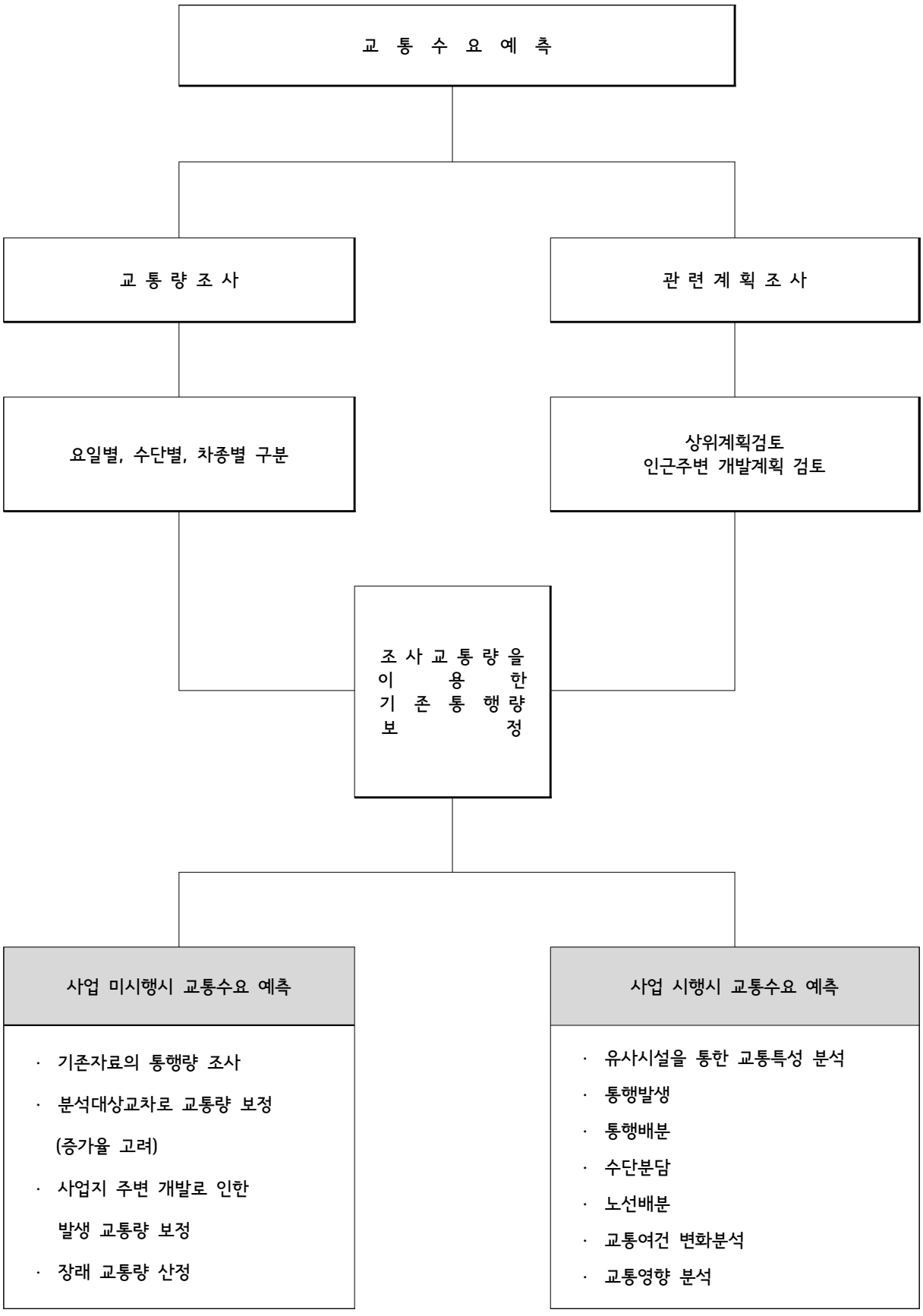
○ 교통축 분석방법은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하여 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래의 교통수요를 예측하는 분석방법이다.

○ 본 과업에서는 4단계 접근방법을 적용하였으나, 통행발생 과정은 사업지에 국한하여 추정하고 통행분포 및 수단분담은 상위계획 및 유사시설 조사자료를 이용하여 도출하였으며, 교통배분은 방향별 접근강도를 적용하여 산정하는 과정을 거쳐 교통수요를 예측하였다.

○ 본 과업에서는 교통여건들을 비교·분석한『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 지표를 토대로 장래 목표연도의 교통수요를 예측하였다.

○ 본 과업의 시간적 범위는 2024년을 기준연도로 설정하고, 본 사업의 완공연도인 2029년을 시점으로 사업완공 후 1년이 지난 2030년을 목표연도로 설정하였다.

- 기 준 연 도 : 2024년
- 완 공 연 도 : 2029년
- 목 표 연 도 : 2030년(완공 1년 후)


교 통 수 요 예 측
교 통 량 조 사
관 련 계 획 조 사
요일별, 수단별, 차종별 구분
상위계획검토
인근주변 개발계획 검토
조사교통량을 이용한 기존통행량 보정
사업 미시행시 교통수요 예측
· 기존자료의 통행량 조사
· 분석대상교차로 교통량 보정 (증가율 고려)
· 사업지 주변 개발로 인한 발생 교통량 보정
· 장래 교통량 산정
사업 시행시 교통수요 예측
· 유사시설을 통한 교통특성 분석
· 통행발생
· 통행배분
· 수단분담
· 노선배분
· 교통여건 변화분석
· 교통영향 분석

<교통수요예측의 흐름도>

3.2 사업 미시행시 교통수요 예측

3.2.1 서울특별시 도시성장지표 예측

1) 장래 인구예측

○ 서울특별시 인구는 2013년 10,143,645명에서 2022년 9,496,887명으로 연평균증가율 -0.73%로 감소하는 추세를 보이고 있고, 세대수는 2013년 4,182,351세대에서 2022년 4,460,604세대로 연평균증가율 0.72%로 증가하는 추세를 보이고 있다.

○ 그리고, 세대당 인구수는 2013년 2.43인/세대에서 2022년 2.13인/세대로 연평균증가율 -1.45%로 감소하고 있는 것으로 나타나고 있다.

▣ 서울특별시 인구 및 가구수 추이

구분	인구(인)			세대수 (세대)	세대당 인구 (인/세대)
	총 인구수	남자	여자		
2013년	10,143,645	5,007,869	5,135,776	4,182,351	2.43
2014년	10,103,233	4,979,768	5,123,465	4,194,176	2.41
2015년	10,022,181	4,930,943	5,091,238	4,189,948	2.39
2016년	9,930,616	4,876,789	5,053,827	4,189,839	2.37
2017년	9,857,426	4,830,206	5,027,220	4,220,082	2.34
2018년	9,765,623	4,773,899	4,991,724	4,263,868	2.29
2019년	9,729,107	4,744,059	4,985,048	4,327,605	2.25
2020년	9,668,465	4,701,723	4,966,742	4,417,954	2.19
2021년	9,509,458	4,618,040	4,891,418	4,426,007	2.15
2022년	9,496,887	4,607,440	4,889,447	4,460,604	2.13
증가율(%)	-0.73%	-0.92%	-0.54%	0.72%	-1.45%

자료 : 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr), 서울특별시

○ 통계청에서 제시한 시도별 추계인구에 따르면 서울특별시 인구예측은 2024년 9,295,695인에서 목표연도인 2030년에 9,051,693인으로 2024년~2030년 연평균증가율은 -0.44%로 예측되었다.

▣ 서울특별시 인구수 예측결과

(단위 : 인)

구분	2019년	2020년	2024년*	2025년	2030년	연평균증가율 ('24-'30)
인구	9,535,732	9,487,234	9,295,695	9,248,418	9,051,693	-0.44%

자료 : 서울특별시 추계인구 자료, 통계청

2) 장래 자동차수 예측

○ 서울특별시 자동차등록대수는 2013년 2,973,804대에서 2022년 3,184,795대로 연평균 증가율 0.76%로 증가하고 있는 것으로 나타나고 있다.

▣ 서울특별시 자동차 보유대수 추이

(단위 : 대)

구분	계	승용차	승합차	화물차	특수차
2013년	2,973,804	2,452,890	162,303	353,885	4,726
2014년	2,981,263	2,469,869	156,486	349,640	5,268
2015년	3,021,688	2,518,714	149,504	347,568	5,902
2016년	3,063,247	2,567,306	141,558	347,585	6,798
2017년	3,091,903	2,607,254	133,792	343,626	7,231
2018년	3,118,469	2,644,378	126,975	339,460	7,656
2019년	3,128,420	2,662,379	120,461	337,576	8,004
2020년	3,127,566	2,673,913	114,005	331,369	8,279
2021년	3,159,552	2,714,483	106,065	330,038	8,966
2022년	3,184,795	2,750,647	98,381	325,420	10,347
증가율(%)	0.76%	1.28%	-5.41%	-0.93%	9.10%

자료 : 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr), 서울특별시

3) 장래 목적별 및 수단별 통행량 예측

○ 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시한 서울특별시 목적별 및 수단별 통행량 예측결과는 다음과 같다.

▣ 서울특별시 목적별 통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		2019년	2020년	2024년*	2025년	2030년	연평균증가율 ('24-'30)
가정 기반	출퇴근	11,219,550	11,267,400	11,466,617	11,509,726	11,155,233	-0.45%
	등하교	2,603,204	2,498,309	2,121,804	2,033,930	1,827,641	-2.43%
	학원	879,170	848,349	738,325	709,715	641,299	-2.24%
	쇼핑	1,589,085	1,598,227	1,637,230	1,644,730	1,667,076	0.32%
	기타	4,615,564	4,621,696	4,656,353	4,652,478	4,581,352	-0.23%
비가정 기반	업무	1,811,549	1,836,928	1,958,524	1,969,256	1,959,419	0.18%
	쇼핑	233,381	234,714	241,034	241,493	234,877	-0.35%
	기타	1,196,332	1,201,540	1,226,054	1,227,923	1,195,360	-0.36%
합계		24,147,835	24,107,162	24,045,943	23,989,251	23,262,257	-0.51%

자료 : 2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원
주 : *는 본 검토의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

▣ 서울특별시 수단별 통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		2019년	2020년	2024년*	2025년	2030년	연평균증가율 ('24-'30)
통행량	승용차	7,699,147	7,694,223	7,751,644	7,669,651	7,468,144	-0.46%
	택시	1,772,256	1,774,149	1,794,965	1,783,640	1,727,924	-0.52%
	버스	3,689,780	3,699,032	3,746,547	3,745,644	3,690,142	-0.21%
	지하철	4,968,129	5,071,039	5,457,014	5,618,466	5,710,934	0.55%
	도보 및 기타	8,657,908	8,601,281	8,384,114	8,323,653	8,053,881	-0.65%
	합계	29,053,384	29,156,347	29,660,474	29,727,331	29,286,839	-0.20%

자료 : 2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원
주 : *는 본 검토의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

○ 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시한 수도권 인구수 및 목적별 통행량 예측결과를 기준으로 본 과업의 목표연도에 해당하는 수도권의 장래 1인당 목적통행횟수를 예측하였다.

▣ 서울특별시 장래 총 통행량 예측

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일)

구분	2019년	2020년	2024년*	2025년	2030년	연평균증가율 ('24-'30)
인구	9,535,732	9,487,234	9,295,695	9,248,418	9,051,693	-0.44%
목적통행	24,147,835	24,107,162	24,045,943	23,989,251	23,262,257	-0.51%
수단통행	29,053,384	29,156,347	29,660,474	29,727,331	29,286,839	-0.20%
인당 목적통행	2.53	2.54	2.59	2.59	2.57	-0.07%
인당 수단통행	3.05	3.07	3.19	3.21	3.24	0.24%
수단통행/목적통행	1.20	1.21	1.23	1.24	1.26	0.36%

자료 : 2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원
주 : *는 본 검토의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

3.2.2 사업 미시행시 교통수요 예측

○ 사업 미시행시 교통량이란 사업 시행과는 무관하게 목표연도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 주변지역개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있다.

○ 따라서, 본 과업에서는 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량을 먼저 예측한 후 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 본 사업지의 목표연도에 부합하도록 보정하여 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량에 합산하여 사업 미시행시 교통수요를 예측하였다.

1) 자연증가에 의한 교통량 예측

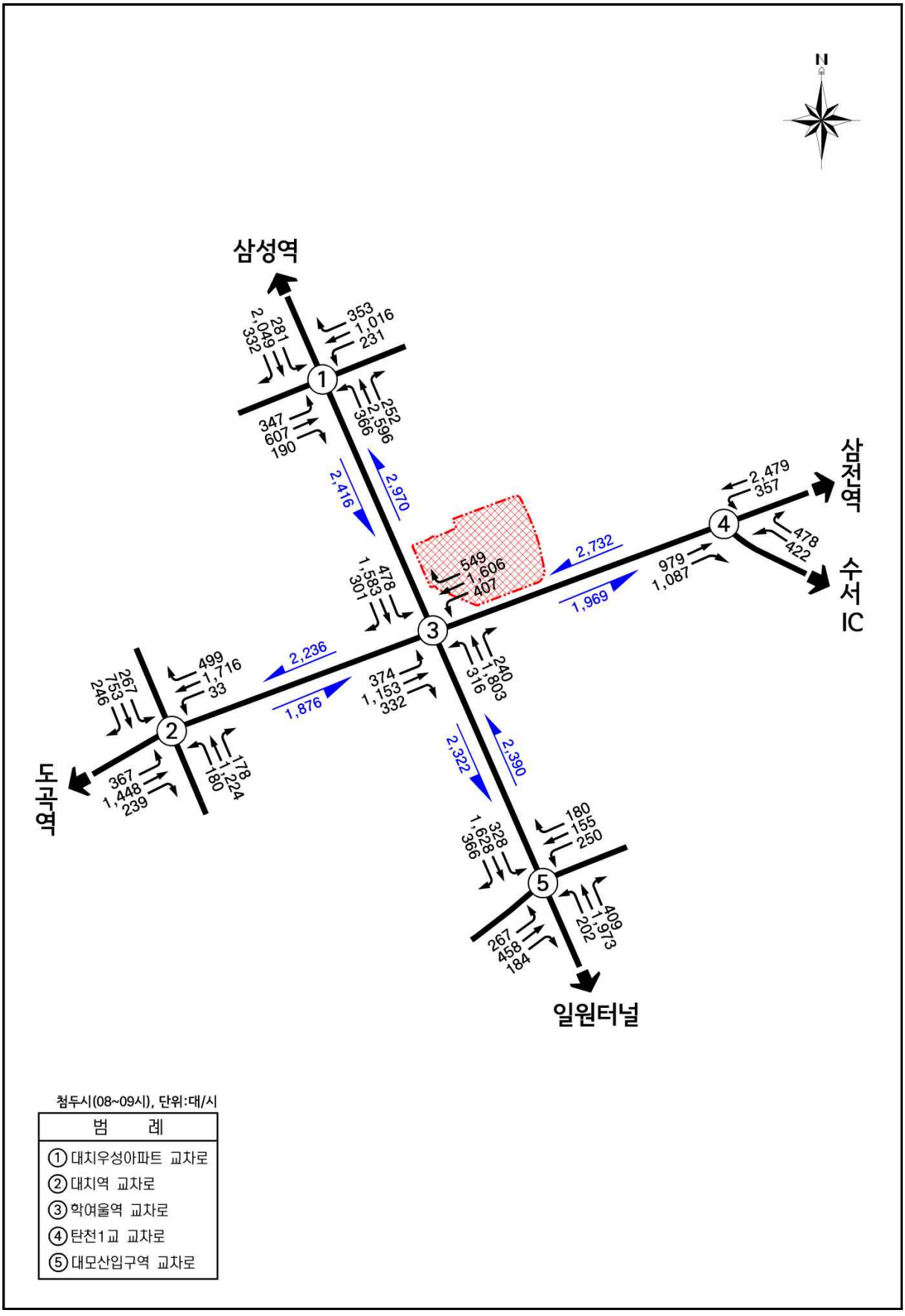
○ 본 과업에서는 현황교통량에 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시한 장래 수단통행(승용차) 연평균증가율(24년-30년) -0.46%를 적용하여 장래 사업 미시행시의 교통량을 예측하였다.

2) 주변지역 개발계획 교통량 예측

○ 사업 미시행시 교통수요 예측에서는 사업지 주변지역의 개발계획에 따른 발생교통량이 장래 주변의 교통여건 및 교통 패턴 상에 영향을 끼칠 것으로 예상되므로, 자연증가되는 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되는 주요 개발계획을 검토하고 그에 따른 발생교통량을 감안하여야한다.

○ 이에 따라, 본 사업지에서는 장래 본 사업지 주변의 교통여건 및 교통패턴에 일정수준 이상의 영향을 미칠 것으로 예상되는 교통영향평가 대상사업을 조사한 결과, 본 사업지 교통여건에 여향을 미칠 것으로 예상되는 주변지역 개발계획은 없는 것으로 조사되어, 자연증가에 의한 교통량만을 반영하여 사업 미시행시 교통량을 예측하였다.

▣ 사업 미시행시 교통량 예측(2030년, 08:00~09:00시, 대/시)



첨두시(08~09시), 단위:대/시

범 례
① 대치우성아파트 교차로
② 대치역 교차로
③ 학여울역 교차로
④ 탄천1교 교차로
⑤ 대모산입구역 교차로

3.2.3 사업 미시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석

1) 사업 미시행시 사업지 주변 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

○ 사업 미시행시 본 사업지의 주변가로 첨두시(08:00~09:00) 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 28.9~38.2km/h(LOS c~D)로 분석되었다.

▣ 사업지 주변 간선도로 분석결과(2030년 미시행시, 주변가로 첨두시 08:00~09:00)

구 분			도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준(LOS)
① 대치우성아파트 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,416	28.9	D
③ 학여울역 교차로	→	① 대치우성아파트 교차로	Ⅲ	2,970	32.6	C
③ 학여울역 교차로	→	⑤ 대모산입구역 교차로	Ⅲ	2,322	37.9	C
⑤ 대모산입구역 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,390	33.3	C
② 대치역 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	1,876	33.2	C
③ 학여울역 교차로	→	② 대치역 교차로	Ⅲ	2,236	30.2	C
③ 학여울역 교차로	→	④ 탄천1교 교차로	Ⅲ	1,969	37.3	C
④ 탄천1교 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,732	38.2	C

○ 사업 미시행시 본 사업지의 주변가로 첨두시(08:00~09:00) 교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 46.4~109.9초/대(LOS C~F)로 분석되었다.

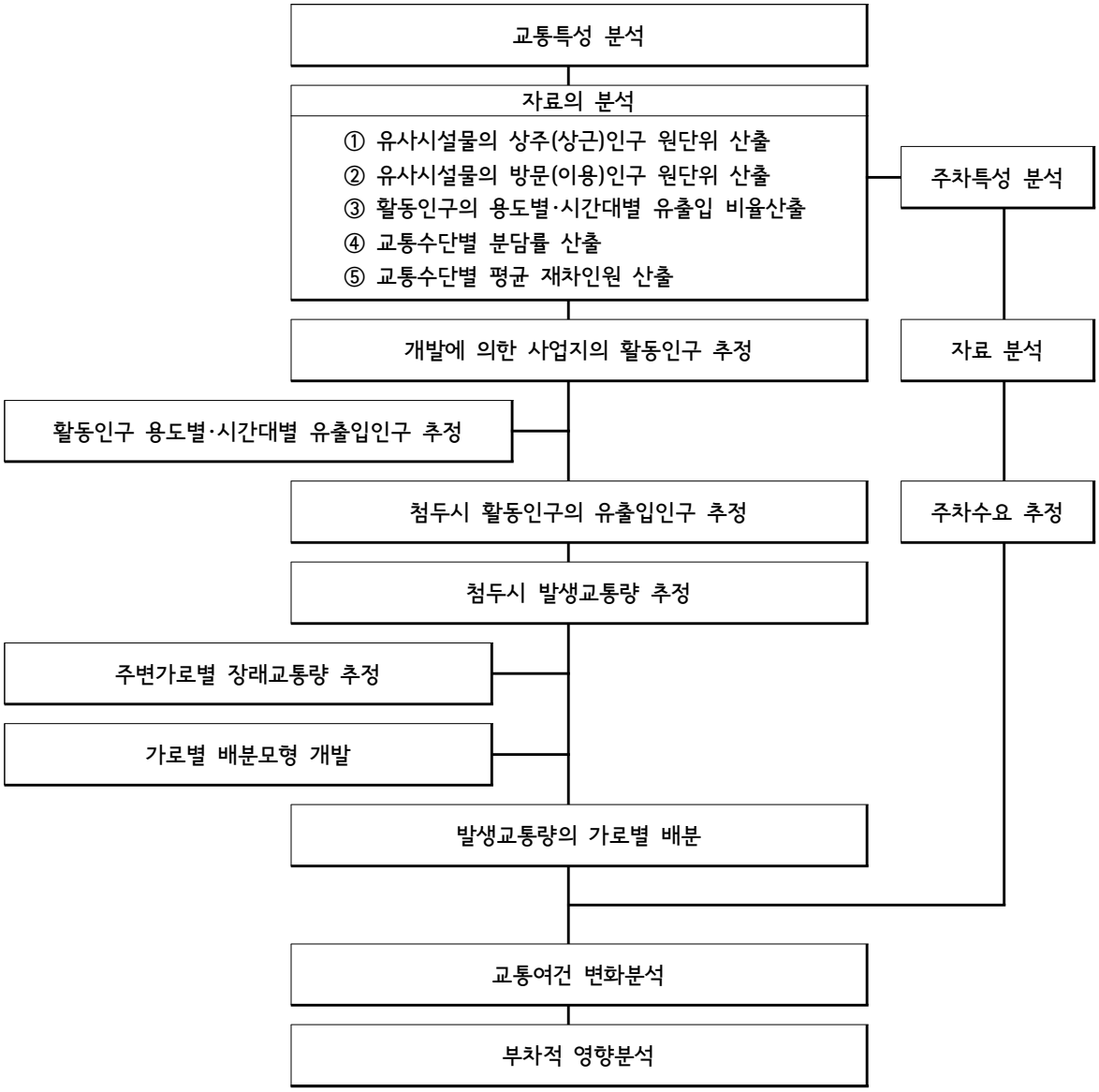
▣ 사업지 주변 교차로 분석결과(2030년 미시행시, 주변가로 첨두시 08:00~09:00)

구 분	교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
① 대치우성아파트 교차로	8,620	109.9	F
② 대치역 교차로	7,150	76.4	E
③ 학여울역 교차로	9,142	81.9	E
④ 탄천1교 교차로	5,789	46.4	C
⑤ 대모산입구역 교차로	6,700	79.8	E

3.3 사업 시행시 교통수요 예측

3.3.1 접근방법

○ 본 사업 시행시의 수요예측은 교통수요 발생과 관련 있는 요소별로 유사집단을 구별하고 이들의 교통수요 발생원단위에 의해 통행량을 예측하는 유사집단 분석(Category Analysis) 방법 중 원단위법을 적용하여 발생교통량을 예측하였으며, 교통수요 예측과정을 도식화하면 다음 그림과 같다.



<사업 시행시 교통수요예측 과정>

3.3.2 통행발생(Trip Generation)

○ 통행발생은 본 검토 대상시설을 유·출입하는 활동인구를 추정하는 것으로, 활동인구는 개발되는 시설로 인하여 유발되는 통행인구로서 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분된다. 활동인구는 계획시설의 용도별 단위 면적당 활동인구 발생 원단위를 적용하여 추정할 수 있는바, 발생원단위는 동일용도 및 규모라 할지라도 시설물의 위치, 조사시간, 질적 상태, 용도의 복합정도에 따라 상이하게 나타난다.

○ 따라서, 검토 대상 시설과 유사한 입지 및 용도를 가진 시설을 적절하게 파악하여 합리적인 원단위를 조사·적용해야 한다. 또한 통행은 통행목적에 따라 이용하는 교통수단 및 이용형태가 다르므로 통행목적별, 시간대별로 예측되어야 한다.

▣ 공동주택(아파트) 면적표

(단위 : ㎡)

구분	타입	세대수		전용면적	주거공용	공급면적	기타공용	계약면적
분양	59A	98	130	59.92	23.35	83.27	63.38	146.65
	59B	32		59.93	23.35	83.28	63.39	146.67
	84A	207	340	84.84	31.76	116.60	89.76	206.36
	84B	133		84.88	31.79	116.67	89.79	206.46
	97A	32	64	97.80	36.48	134.28	103.46	237.74
	97B	32		97.81	36.49	134.30	103.47	237.77
	113A	83	236	113.80	42.27	156.07	120.39	276.46
	113B	107		113.82	42.30	156.12	120.42	276.54
	113C	46		113.81	42.29	156.10	120.41	276.51
	138A	86	89	138.83	51.11	189.94	146.87	336.81
	138P	3		138.88	51.24	190.12	146.93	337.05
	164P	2	2	164.90	60.30	225.20	174.46	399.66
	188복층	4	4	188.80	70.27	259.07	199.74	458.81
	188P	2	2	188.90	69.07	257.97	199.84	457.81
	소계	867		83,578.58	31,241.78	114,820.36	88,419.21	203,239.57
임대	59A	132		59.92	23.35	83.27	63.38	146.65
	소계	132		7,909.44	3,082.20	10,991.64	8,366.16	19,357.80
공동주택 면적		999		91,488.02	34,330.15	125,818.17	96,797.67	222,615.84

▣ 근린생활시설 면적표

(단위 : ㎡)

구 분		연면적		합 계
		지 하	지 상	
공동주택	아파트	-	125,818.17	125,818.17
	부대복리시설	5,508.97	3,551.21	9,060.18
	기계/전기실	1,931.64	-	1,931.64
	지하주차장	85,805.85	-	85,805.85
	소 계	93,246.46	129,369.38	222,615.84
근린생활시설	근린생활시설	1,493.22	4,070.39	5,563.61
	기계/전기실	500.00	-	500.00
	지하주차장	4,022.09	-	4,022.09
	소 계	6,015.31	4,070.39	10,085.70
합 계		99,261.77	133,439.77	232,701.54

2) 활동인구 예측

○ 본 사업지는 공동주택, 근린생활시설로 이루어져 있으며, 활동인구는 각 용도별 시설의 상주/상근인구 및 방문/이용인구로 구분할 수 있다.

○ 본 과업의 활동인구 예측은 각 용도별 유사시설의 문헌조사 자료, 서울특별시 통계자료를 이용하여 도출한 활동인구 원단위를 적용하였으며, 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시하고 있는 목적통행 연평균증가율(24년~30년) -0.46%를 적용하여 장래 목표연도의 활동인구를 예측하였다.

○ 장래 목표연도 2030년의 1일 활동인구 예측 결과, 상주/상근인구 1,419인/일, 방문/이용인구 2,332인/일로 총 3,751인/일로 예측되었다.

▣ 장래 활동인구 원단위 예측결과(2030년)

구 분		세대수/연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대수, 1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	262	3.20	1.03	838	270	1,108
	주거3	340	3.36	1.08	1,142	367	1,509
	주거4	300	3.48	1.10	1,044	330	1,374
	주거5[1)]	97	3.59	1.16	348	113	461
	소 계	999	-	-	3,372	1,080	4,452
근린생활시설		6,063.61	-	-	192	1,934	2,126
기존가구[2)]	주거3	270	3.36	1.08	907	292	1,199
	주거4	240	3.48	1.10	835	264	1,099
	주거5	120	3.59	1.16	431	139	570
	소 계	630	-	-	2,173	695	2,868
합 계		-	-	-	1,391	2,319	3,710

주 : 1) 주거6에 해당하는 188P타입은 세대수가 적어 주거5에 포함하여 발생량을 추정하였음.
2) 는 본 사업 시행으로 증가하는 활동인구를 추정하기 위해 제외하는 기존가구의 활동인구임.
순수 활동인구 = 사업지 총 활동인구 - 기존가구 활동인구 + 근린생활시설 활동인구

3) 총통행량 예측

○ 장래 목표연도의 1일 총 통행량을 예측하기 위해 본 사업지 통행발생량을 통행목적별로 구분하였으며, 공동주택은 상주통행과 방문통행으로, 근린생활시설은 상근통행과 이용통행으로 구분된다.

○ 본 사업지의 장래 활동인구의 1일 총 통행량을 예측하기 위해 상주인구에 대해서는 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시한 목표연도별 인당 목적통행횟수(2030년, 2.58통행/인)를 적용하였고, 근린생활시설 상근 및 방문인구에 대해서는 통행특성을 고려하여 1인당 2.0통행을 적용하여 장래 목표연도 사업지 1일 총 통행량을 예측하였다.

○ 장래 목표연도 2030년의 1일 총통행량을 예측한 결과, 상주/상근인구 3,474통행/일, 방문/이용인구 4,640통행/일로 총통행량은 8,114통행/일로 예측되었다.

▣ 장래 총통행량 예측결과(2030년)

구 분		1일 총통행량(통행/일)		
		상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	2,158	540	2,698
	주거3	2,942	734	3,676
	주거4	2,690	660	3,350
	주거5	896	226	1,122
	소 계	8,686	2,160	10,846
근린생활시설		384	3,870	4,254
기존가구*	주거3	2,336	584	2,920
	주거4	2,150	528	2,678
	주거5	1,110	278	1,388
	소 계	5,596	1,390	6,986
합 계		3,474	4,640	8,114

주 : *는 본 사업 시행으로 증가하는 활동인구를 추정하기위해 제외하는 기존가구의 통행량임.

4) 시간대별 유출입통행 추정

○ 도시 내에서의 심각한 교통지체현상은 1일 전시간대에 걸쳐 발생하는 것이 아니라 특정한 시간대에 집중적으로 발생되는 것이 일반적이며, 이 첨두시간대에 대한 교통처리계획을 수립하는 것이 도시교통계획의 주요 과제라고 할 수 있다.

○ 따라서, 앞에서 예측한 본 사업지의 1일 총통행량에 대한 첨두시 통행수요 집중률을 파악하고 이를 토대로 사업지 내부 및 주변지역의 교통처리계획을 수립하는데 있어 시간대별 유출입 분포비의 파악은 상당히 중요하다고 할 수 있다.

○ 이에 따라, 본 검토에서는 사업지에 대한 시간대별 유출입 분포비를 추정하기 위하여 유사시설물에 대한 문헌조사를 통하여 시간대별 유출입 분포비를 추정하였다.

▣ 시간대별 유출입통행 분포비 추정결과

(단위 : %)

구분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0.0	1.2	0.0	8.7	0.3	1.8	0.0	1.0	4.7	0.0	0.0	0.0
07:00~08:00	4.3	23.5	0.0	40.8	1.0	4.1	0.2	7.2	24.0	0.0	0.8	0.5
08:00~09:00	6.0	24.1	0.0	41.9	2.7	5.9	2.0	6.2	42.4	0.0	1.9	1.3
09:00~10:00	4.5	17.8	0.0	6.3	3.0	6.2	4.4	3.7	24.5	0.0	4.3	3.5
10:00~11:00	2.5	7.4	0.0	1.9	3.9	8.7	6.0	4.9	4.1	0.0	6.2	5.4
11:00~12:00	2.7	3.4	0.0	0.4	5.6	9.8	7.1	6.4	0.2	0.0	8.4	7.5
12:00~13:00	1.9	1.6	0.4	0.0	6.8	8.2	7.3	7.2	0.1	0.0	9.8	9.8
13:00~14:00	2.2	3.9	2.2	0.0	8.6	8.3	9.2	7.6	0.0	0.0	9.4	8.9
14:00~15:00	2.8	3.6	4.2	0.0	9.5	9.0	9.8	8.9	0.0	0.0	9.3	9.1
15:00~16:00	3.6	2.8	5.9	0.0%	11.5	8.9	10.1	9.0	0.0	0.0	9.0	9.7
16:00~17:00	4.1	2.1	13.1	0.0	14.2	8.2	10.7	9.4	0.0	4.5	9.8	9.1
17:00~18:00	14.6	2.0	24.2	0.0	11.0	7.4	11.8	8.5	0.0	7.0	8.2	8.4
18:00~19:00	22.6	2.9	19.4	0.0	8.9	5.5	12.2	7.3	0.0	12.8	8.6	9.5
19:00~20:00	15.4	1.9	13.9	0.0	7.0	4.2	6.1	6.4	0.0	26.5	7.2	7.9
20:00~21:00	9.3	1.7	10.2	0.0	3.8	2.6	2.7	4.3	0.0	33.3	4.0	5.6
21:00 이후	3.5	0.1	6.5	0.0	2.2	1.2	0.4	2.0	0.0	15.9	3.1	3.8
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 문헌조사 자료

▣ 활동인구의 용도별·시간대별 유출입 통행량 예측결과(2030년)

(단위 : 통행)

구분	공동주택								근린생활시설				합계		
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구				
	통근		통학		기타										
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	0	10	0	12	2	10	0	4	9	0	0	0	11	36	47
07:00~08:00	38	204	0	56	5	22	1	28	46	0	15	10	105	320	425
08:00~09:00	52	209	0	60	15	32	8	24	81	0	37	25	193	350	543
09:00~10:00	39	154	0	9	16	32	17	14	48	0	84	69	204	278	482
10:00~11:00	22	65	0	3	21	47	22	19	8	0	119	103	192	237	429
11:00~12:00	24	30	0	1	30	53	28	25	0	0	162	144	244	253	497
12:00~13:00	16	14	1	0	37	44	28	28	0	0	190	190	272	276	548
13:00~14:00	19	34	3	0	46	44	35	29	0	0	182	172	285	279	564
14:00~15:00	24	31	6	0	51	49	38	33	0	0	180	176	299	289	588
15:00~16:00	31	24	8	0	61	48	39	34	0	0	175	188	314	294	608
16:00~17:00	35	18	19	0	76	44	42	37	0	9	190	176	362	284	646
17:00~18:00	126	18	35	0	59	40	45	33	0	13	159	163	424	267	691
18:00-~19:00	197	25	28	0	48	30	47	28	0	25	166	184	486	292	778
19:00~20:00	134	16	20	0	37	22	24	25	0	50	139	153	354	266	620
20:00~21:00	81	15	13	0	20	14	10	16	0	64	77	108	201	217	418
21:00 이후	30	1	8	0	12	5	1	8	0	31	60	74	111	119	230
합 계	868	868	141	141	536	536	385	385	192	192	1,935	1,935	4,057	4,057	8,114

3.3.3 수단분담(Modal Split)

1) 수단분담률 추정

○ 본 사업지에서 발생되는 교통량을 추정하기 위하여 통행발생 과정에서 추정된 활동인구를 각 교통수단별로 배분시키는 절차가 필요하며, 교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담률이 필요하다.

○ 교통수단별 분담률 예측은 교통여건이 비교적 유사한 시설을 선정하여 조사된 결과치를 이용하거나 기존의 자료를 활용할 수 있으며, 전자의 경우에는 유사한 시설을 선정함에 있어 개재되는 주관성과 제한된 표본에서 얻어지는 분담률에 편차가 있을 것으로 예상되고, 후자에 있어서는 기존자료가 미비할 뿐만 아니라 현재 여건과는 많은 차이를 보일 것으로 예상된다.

○ 본 과업에서는 유사시설의 문헌자료 조사를 통해 교통수단 분담률을 도출하였으며, 장래 목표연도 수단분담률을 도출하기 위해 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」 상에 제시된 수단분담률 증가율을 반영하여 장래 본 사업대상지의 수단분담률 적용치를 예측하였다.

▣ 교통수단별 분담률 예측결과(2030년)

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합계
공동주택	상주인구	통근	34.2	6.1	24.4	28.9	6.4	100.0
		통학	11.0	4.2	31.7	28.3	24.8	100.0
		기타	30.5	8.2	25.5	25.8	10.0	100.0
	방문인구		25.8	8.7	25.9	26.3	13.3	100.0
근린생활시설	상근인구		23.5	6.1	28.6	32.0	9.8	100.0
	이용인구		18.8	4.1	15.8	15.6	45.7	100.0

자료 : 문헌조사 자료

2) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

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

▣ 장래 교통수단별 시간대별 통행량 예측결과(2030년)

(단위 : 통행)

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	3	10	1	1	3	10	3	10	1	5	11	36	47
07:00~08:00	29	92	5	20	27	82	30	90	15	37	106	321	427
08:00~09:00	51	99	11	21	48	87	52	97	30	45	192	349	541
09:00~10:00	50	80	10	16	44	63	48	71	50	47	202	277	479
10:00~11:00	45	61	10	14	38	50	40	53	62	59	195	237	432
11:00~12:00	54	61	14	14	48	52	47	51	82	76	245	254	499
12:00~13:00	59	62	15	16	51	51	51	54	95	93	271	276	547
13:00~14:00	65	64	15	15	55	54	57	56	95	92	287	281	568
14:00~15:00	68	67	16	15	58	57	59	58	97	93	298	290	588
15:00~16:00	73	67	18	16	64	57	65	57	94	97	314	294	608
16:00~17:00	84	63	21	14	74	56	76	57	107	93	362	283	645
17:00~18:00	107	61	25	15	94	55	99	52	100	85	425	268	693
18:00~19:00	129	66	28	16	107	56	116	60	107	93	487	291	778
19:00~20:00	92	60	20	14	77	54	82	56	82	82	353	266	619
20:00~21:00	51	48	10	10	44	46	46	49	47	63	198	216	414
21:00 이후	26	25	5	7	22	24	24	24	34	38	111	118	229
합 계	986	986	224	224	854	854	895	895	1,098	1,098	4,057	4,057	8,114

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

3) 평균재차인원 산정

○ 상기에서 추정한 수단분담별 시간대별 유출입 통행량을 발생교통량으로 추정하기 위해서는 교통수단별 통행량을 각 교통수단의 평균재차인원으로 나누어 발생교통량을 산출하는 과정이 필요하다.

○ 본 과업에서 평균재차인원의 산정은 유사시설에 대한 문헌조사 자료를 이용하였으며, 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 과업에서는 버스를 제외한 승용차와 택시로 구분하여 발생교통량을 추정하였다.

○ 또한, 장래 목표연도 평균재차인원의 경우 예측의 불확실성 등의 이유로 장래에도 재차인원은 변하지 않는다는 가정 하에 장래 목표연도 발생교통량을 예측하였다.

▣ 차종별 평균재차인원 산정

(단위 : 인/대)

구 분	승용차		택시	
	상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	1.48	1.53	1.57	1.61
근린생활시설	1.55	1.42	1.61	1.61

자료 : 문헌조사 자료

4) 발생교통량 예측

○ 상기에서 산정한 시간대별, 교통수단별 통행량에 수단별 평균재차인원을 적용하여 장래 목표연도 시간대별, 수단별 발생교통량을 산정하였다.

▣ 장래 시간대별 발생교통량 예측결과(2030년)

(단위 : 대)

구 분	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07:00 이전	1	7	1	0	2	7	9
07:00 ~ 08:00	20	62	4	13	24	75	99
08:00 ~ 09:00	34	68	7	15	41	83	124
09:00 ~ 10:00	34	55	6	10	40	65	105
10:00 ~ 11:00	29	41	7	9	36	50	86
11:00 ~ 12:00	37	41	9	10	46	51	97
12:00 ~ 13:00	41	41	9	11	50	52	102
13:00 ~ 14:00	45	45	9	9	54	54	108
14:00 ~ 15:00	47	46	10	10	57	56	113
15:00 ~ 16:00	49	45	11	10	60	55	115
16:00 ~ 17:00	58	43	13	8	71	51	122
17:00 ~ 18:00	73	42	16	10	89	52	141
18:00 ~ 19:00	88	46	18	11	106	57	163
19:00 ~ 20:00	63	41	14	10	77	51	128
20:00 ~ 21:00	36	33	6	4	42	37	79
21:00 이후	18	17	3	3	21	20	41
합 계	673	673	143	143	816	816	1,632

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

5) 발생교통량 종합

○ 장래 사업 시행에 따른 발생교통량을 예측한 결과, 목표년도 2030년의 주변가로 첨두시(08:00~09:00)에 유입 41대/시, 유출 83대/시, 총 124대/시로 예측되었으며, 사업지 첨두시(18:00~19:00)에 유입 106대/시, 유출 57대/시, 총 166대/시로 예측되어, 1일 총 발생교통량은 1,632대/일로 예측되었다.

▣ 발생교통량 종합(2030년)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
주변가로 첨두시(대/시)	34	68	7	15	41	83	124
사업지 첨두시(대/시)	88	46	18	11	106	57	163
1일 발생교통량(대/일)	673	673	143	143	816	816	1,632

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

3.3.4 노선배분(Trip Assignment)

○ 노선배분이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크 사이의 교통량을 예측하는 작업을 말한다.

○ 노선배분의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업 시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 한다.

1) 노선배분 접근방법

○ 본 사업 시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다.

○ 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있다.

첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 다소 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

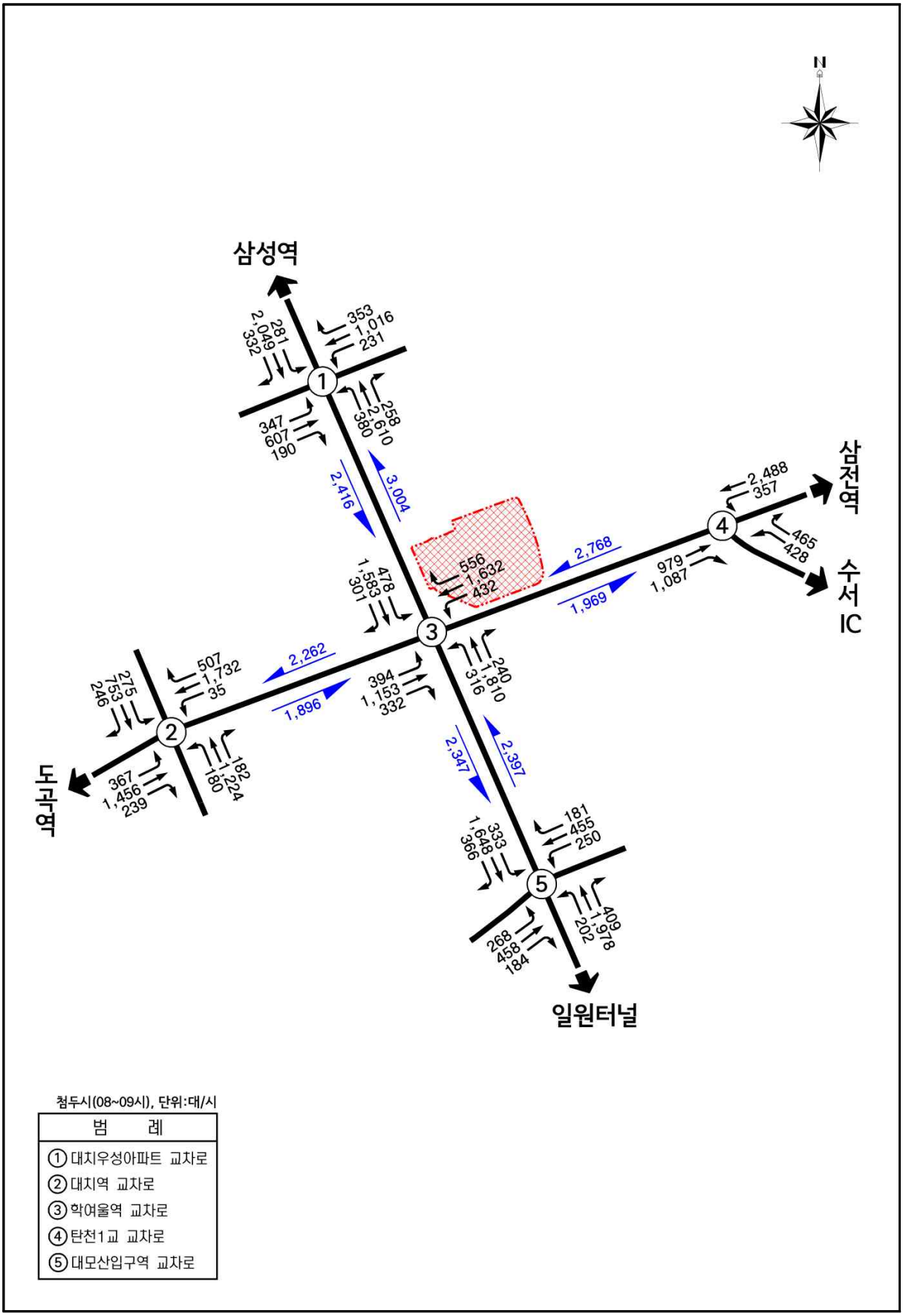
둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용률을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법

셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역 내 가로의 차량이용률을 그대로 배분하는 방법 등이 있다.

○ 위의 3가지 교통량 배분방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역 내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.

○ 따라서, 본 과업에서는 분석대상 구간가로의 차량이용률을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업 시행시 발생교통량에 대한 노선배분을 실시하였다.

▣ 사업 시행시 교통량 예측(2030년, 08:00~09:00시, 대/시)



첨두시(08~09시), 단위:대/시

범 례
① 대치우성아파트 교차로
② 대치역 교차로
③ 학여울역 교차로
④ 탄천1교 교차로
⑤ 대모산입구역 교차로

3.3.5 사업 시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석

1) 사업 시행시 사업지 주변 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

○ 사업 시행시 본 사업지의 주변가로 첨두시(08:00~09:00) 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 28.8~38.1km/h(LOS C~D)로 분석되었다.

▣ 사업지 주변 간선도로 분석결과(2030년 시행시, 주변가로 첨두시 08:00~09:00)

구 분			도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준(LOS)
① 대치우성아파트 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,424	28.8	D
③ 학여울역 교차로	→	① 대치우성아파트 교차로	Ⅲ	3,004	32.2	C
③ 학여울역 교차로	→	⑤ 대모산입구역 교차로	Ⅲ	2,347	37.8	C
⑤ 대모산입구역 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,397	33.2	C
② 대치역 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	1,896	33.1	C
③ 학여울역 교차로	→	② 대치역 교차로	Ⅲ	2,262	29.9	C
③ 학여울역 교차로	→	④ 탄천1교 교차로	Ⅲ	1,969	37.2	C
④ 탄천1교 교차로	→	③ 학여울역 교차로	Ⅲ	2,768	38.1	C

○ 사업 시행시 본 사업지의 주변가로 첨두시(08:00~09:00) 교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 47.5~115.6초/대(LOS C~F)로 분석되었다.

▣ 사업지 주변 교차로 분석결과(2030년 시행시, 주변가로 첨두시 08:00~09:00)

구 분	교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
① 대치우성아파트 교차로	8,654	115.6	F
② 대치역 교차로	7,196	75.4	E
③ 학여울역 교차로	9,227	85.8	E
④ 탄천1교 교차로	5,804	47.5	C
⑤ 대모산입구역 교차로	6,732	79.9	E

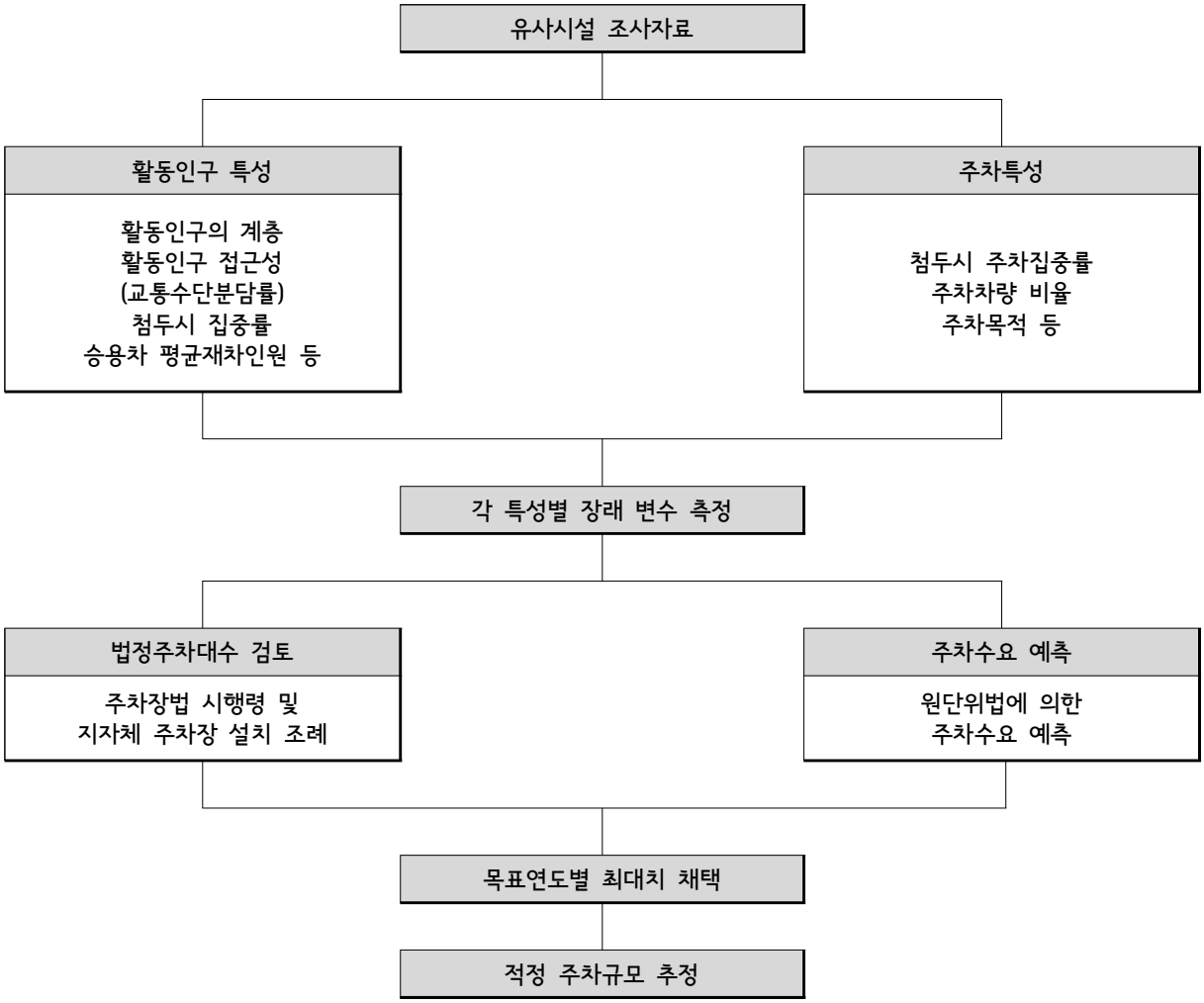
3.4 주차수요 예측

3.4.1 주차수요 추정방법

○ 현재 보편적으로 이용되고 있는 주차수요 예측방법은 유사집단간의 특성분석을 통한 "원단위법"과 사람통행 실태조사에 의한 "P요소법", 기존의 승용차 유출입대수의 시간대별 비율을 적용한 "누적주차방법" 등이 있다.

○ P요소법은 자료의 수집, 계수 도입 등의 문제로 산출이 불가능하므로 특별한 사유가 없는 한 원단위 예측기법에 의하도록 규정하고 있어 원단위법으로 주차수요 예측을 하였다.

○ 따라서, 본 검토의 주차수요 예측은 먼저 법정주차대수를 산정하고, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 한다.



<주차수요 추정·분석 과정>

3.4.2 법정주차대수 산정

1) 법정주차대수 산정기준

○ 본 사업은 법정주차대수 산정시 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.1.2」 제27조 제1항에서 제시하는 설치기준 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29.」의 주차장 설치에 관한 기준을 검토하여 강화된 지침을 준용하여 법정주차대수를 산정하였다.

▣ 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 산정기준

주택의 규모별 전용면적(㎡)		주차장 설치기준(대/㎡)			
		특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
전용면적 기준	85㎡이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110
	85㎡초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85
세대수 기준	60㎡이하	세대당 0.7대			
	60㎡초과	세대당 1.0대			

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.1.2 제27조 제1항

▣ 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례(제20조(부설주차장의 설치기준) 제1항 관련)

구분	시설물	설치기준
서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 별표2 (2023.12.29.)	3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	- **시설면적 134㎡당 1대**
	5. 다가구주택, 공동주택(기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔	- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.)로 하되, **주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당**(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) **1대(전용면적이 30㎡이하인 경우에는 0.5대, 60㎡이하인 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, 2023.12.29. 제20조 제1항 [별표 2]

2) 법정주차대수 산정

○ 본 사업지 법정주차대수 산정결과「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29.」 기준은 1,361대로 산정되었다.

▣ 법정주차대수 산정결과

(단위 : 대)

구 분		세대수, 연면적(㎡)	전용면적(㎡)	산정면적(㎡)	설치기준		산정결과		법정주차대수
					면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동주택	59A(주거2)	98	59.92	5,872.16	75	0.8	78.3	78.4	78.4
	59B(주거2)	32	59.93	1,917.76	75	0.8	25.6	25.6	25.6
	84A(주거3)	207	84.84	17,561.88	75	1.0	234.2	207.0	234.2
	84B(주거3)	133	84.88	11,289.04	75	1.0	150.5	133.0	150.5
	97A(주거4)	32	97.80	3,129.60	65	1.0	48.1	32.0	48.2
	97B(주거4)	32	97.81	3,129.92	65	1.0	48.2	32.0	48.2
	113A(주거4)	83	113.80	9,445.40	65	1.0	145.3	83.0	145.3
	113B(주거4)	107	113.82	12,178.74	65	1.0	187.4	107.0	187.4
	113C(주거4)	46	113.81	5,235.26	65	1.0	80.5	46.0	80.5
	138A(주거5)	86	138.83	11,939.38	65	1.0	183.7	86.0	183.7
	138P(주거5)	3	138.88	416.64	65	1.0	6.4	3.0	6.4
	164P(주거5)	2	164.90	329.80	65	1.0	5.1	2.0	5.1
	188복층(주거6)	4	188.80	755.20	65	1.0	11.6	4.0	11.6
	188P(주거6)	2	188.90	377.80	65	1.0	5.8	2.0	5.8
	59A(주거2)	132	59.68	7,877.76	75	0.8	105.0	105.6	105.6
	소계	999	-	91,456.34	-	-	1,315.7	946.6	1,316.4 **(≒1,316)**
근린생활시설		6,063.61	-	6,063.61	134	-	45.3	-	45.3 **(≒45)**
합 계		-	-	-	-	-	-	-	**1,361**

자료 : 1) 주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.1.2 제27조 제1항
2) 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29. 제20조 제1항 [별표 2]

3.4.3 주차발생 원단위법에 의한 주차수요

○ 주차발생 원단위에 의한 주차수요 예측은 적용변수가 간단하며, 교통패턴이 크게 변하지 않는 상태 하에서 단기적 주차수요 예측에 비교적 높은 신뢰성을 갖기 때문에 개별 건물의 장래 주차수요를 간편하게 추정하는데 적합하다.

○ 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물 연상면적당 주차발생 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 수요를 추정하는데, 이에 대한 수식 및 이용변수들은 다음과 같다.

▣ 주차발생 원단위법 추정식

주 차 발 생 원 단 위 법	
공 식	$P_d = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	P_d : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 1,000m²당, 세대당 주차발생량(대) F : 주차 대상 면적(m²) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 본 과업에서는 주차발생 원단위법을 이용하여 주차수요를 추정하기 위해 본 사업지와 유사한 시설에 대한 문헌자료 조사를 토대로 원단위를 산정하였으며, 본 과업에서의 적용치는 이들의 가중평균치를 활용하였다.

○ 장래 목표연도의 주차수요 예측시 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시한 승용차 수단별 통행량 증가율(24년~30년) -0.46%를 적용하여 장래 목표연도 주차수요 원단위를 산정하였다.

○ 본 사업지의 주차수요를 앞서 제시한 원단위를 기준으로 추정한 결과, 장래 목표연도인 2030년에 1,374대로 예측되었다.

▣ 원단위법에 의한 주차수요 산정결과(2030년)

구 분		세대수, 연면적(㎡)	원단위 (대/세대, 1,000㎡)	이용효율	주차수요(대)
공동주택	59A(주거2)	98	1.09	1.00	107.00
	59B(주거2)	32	1.09	1.00	34.88
	84A(주거3)	207	1.24	1.00	256.68
	84B(주거3)	133	1.24	1.00	164.92
	97A(주거4)	32	1.52	1.00	48.64
	97B(주거4)	32	1.52	1.00	48.64
	113A(주거4)	83	1.52	1.00	126.16
	113B(주거4)	107	1.52	1.00	162.64
	113C(주거4)	46	1.52	1.00	69.92
	138A(주거5)	86	1.64	1.00	141.04
	138P(주거5)	3	1.64	1.00	4.92
	164P(주거5)	2	1.64	1.00	3.28
	188복층(주거6)	4	1.93	1.00	7.72
	188P(주거6)	2	1.93	1.00	3.86
	59A(주거2)	132	1.09	1.00	143.88
	소 계	999	-	-	1,324.18 **(≒1,324)**
근린생활시설		6,063.61	7.01	0.85	50.43 **(≒50)**
합 계		-	-	-	**1,374**

3.4.4 주차수요 예측의 종합분석

○ 본 사업지의 법정주차대수는 총 1,361대이며, 주차수요는 장래 목표연도인 2030년에 1,374대로 예측되었다.

○ 본 사업지의 계획주차대수는 2,087대로 법정주차대수 대비 153.34%, 장래 목표연도 2030년 주차수요 대비 151.89% 계획되었다.

▣ 장래 주차수요 예측 종합

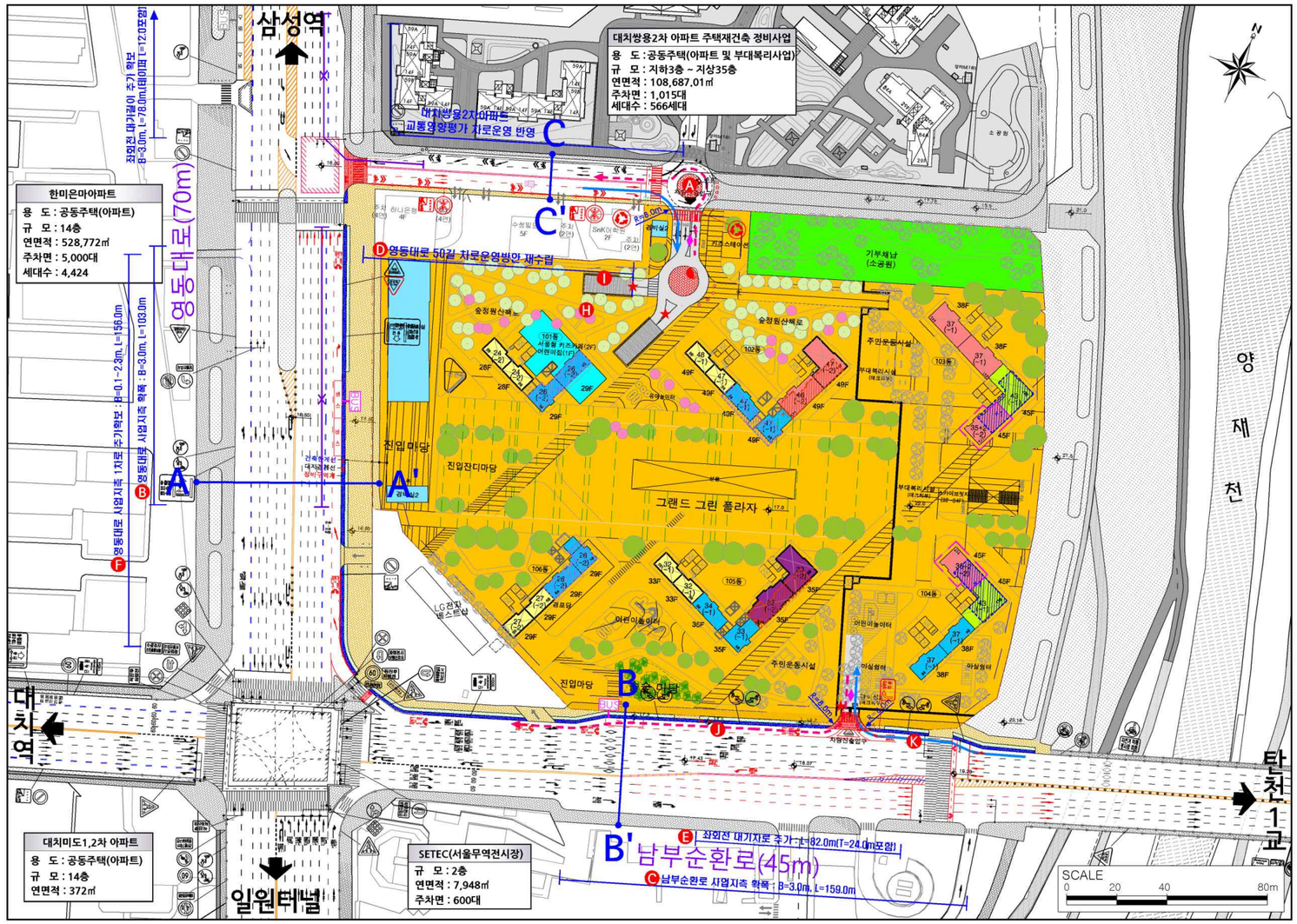
(단위 : 대)

구 분	법정주차대수	주차수요(2030년)	계획주차대수
합계	1,361	1,374	2,087

제4장 교통처리계획

4.1 교통처리계획도

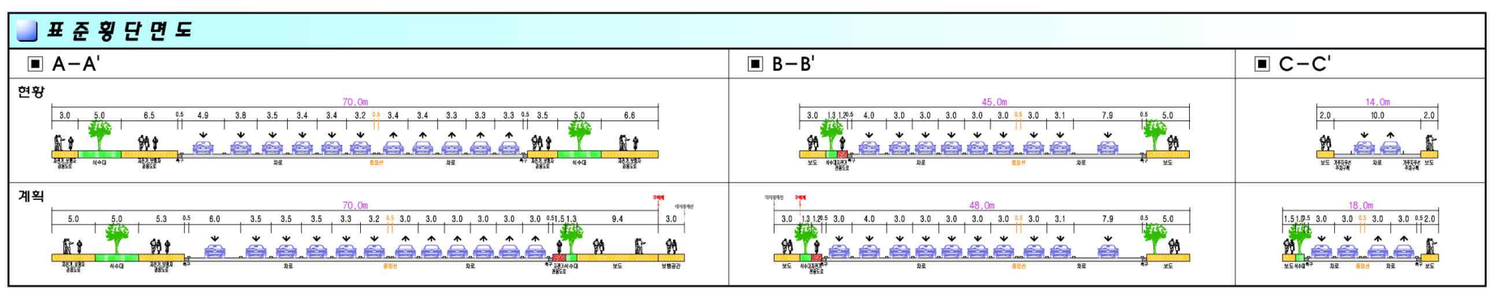
4.1 교통처리계획도



교통처리계획안

구분	지점	교통처리내용
주변가로 및 교차로	–	· 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영
	Ⓐ	- 주출입구 회전교차로 반영
	–	· 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립
	Ⓑ	- 영동대로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 103.0m
	Ⓒ	- 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m
	Ⓓ	· 영동대로 50길 차로운영방안 재수립
		- 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영
		- 거주자주차면 12면 삭제
		- 이면도로 → 왕복 4차로
	Ⓔ	· 남부순환로 학여울역사거리 일원터널 방면 좌회전 대기차로 추가 확보
		- 폭 3.0m, 길이 82.0m(테이퍼 24.0m 포함)
	Ⓕ	· 영동대로 사업지측 1차로 추가 확보 : 폭 3.0m, 길이 156.0m
	Ⓖ	· 영동대로 사업지 진입을 위한 좌회전 대기차로 추가 확보
		- 폭 3.0m, 길이 78.0m(테이퍼 12.0m 포함)
진출입 동선	–	· 사업지 진·출입차량 진출입구 및 동선계획 수립
		- 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설)
		- 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택)
	Ⓗ	· 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드람존 설치
	Ⓘ	- 보호자 대기공간 설치
	–	· 사업지 남측 남부순환로변 가·감속차로 설치
	Ⓙ	- 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함)
	Ⓚ	- 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함)
	–	· 주요지점 가각부 회전반경 확보 : R=8.0m
대중교통 및 보행	–	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
		- 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소)
		- 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치
	–	· 자전거 이용객의 편의를 위한 자전거보관소 설치(법정의 20% 이상)
		- 자전거 보관소 주변 CCTV, 공기주입기, 주차공간 영역 표시, 에티켓 및 자전거 기본안전수칙을 담은 안내표지판 설치
		· 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(남측으로 50m 이동)
		· 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉘터 조성(서측으로 25m 이동)
		· 사업지 주변도로 자전거도로 및 자전거우선도로 설치
		- 영동대로 자전거도로 설치 : 폭 1.5m, 길이 195.0m
		- 남부순환로 자전거도로 위치 변경 : 폭 1.2m, 길이 265.0m
		- 영동대로 50길 자전거우선도로 신설 : 길이 110.0m
		· 학여울역사거리 LG베스트샵 앞 자전거도로 연장 및 자전거 횡단도 설치
		· 남북측 공공보행통로 설치
주차시설	–	· 법정주차대수 : 1,361대(공동주택 1,316대, 근린생활시설 45대)
	–	· 주차수요(2030년) : 1,374대(공동주택 1,324대, 근린생활시설 50대)
	–	· 계획주차대수 : 2,087대(공동주택 1,831대, 근린생활시설 70대)
		- 법정 대비 153.34%, 수요 대비 151.89%, 세대당 2.09대 확보
	–	· 공동주택과 근린생활시설 분리 : 저하주차장 내 차단기로 분리, 주차안내표지판 설치
교통안전 및 기타		· 차량출입구 주차차단기 인터폰 설치
		· 비상차량 진출입부 탈착식 볼라드 설치
		· 영동대로50길 차로규제봉 설치
		· 남부순환로 차로규제봉 및 무단방지휀스 설치
		· 영동대로50길 불법주정차 방지를 위한 단속용 CCTV 및 가드휀스 설치, 불법주정차금지구역 지정
		· 주차장 램프부 경고등 설치
		· 차량운전자 시거 불량지점 반사경 설치
	–	· 교통안전시설물은 공사전 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 완료 후 설치

표준횡단면도



Ⅷ 환경성 검토서

대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안) 환경성 검토서

2024. 11.

목 차

제1장 환경성검토 총괄 ····· 01

제2장 계획의 개요 ····· 02

제3장 환경성검토 항목·범위 등의 설정 ····· 15

제4장 지역개황 ····· 17

제5장 자연생태환경 ····· 26

제6장 생활환경 ····· 36
6.1 토지환경 ····· 36
6.1.1 토지이용 ····· 36
6.1.2 지형·지질 ····· 42

6.2 물환경 ····· 44
6.2.1 물순환, 수리·수문 ····· 44
6.2.2 수질 ····· 49

6.3 기후대기환경 ····· 58
6.3.1 바람 ····· 58
6.3.2 열 ····· 63
6.3.3 대기질 ····· 64

6.4 친환경적 자원순환 ····· 71

6.5 에너지 ····· 76

6.6 소음·진동 ····· 78

6.7 경관 ····· 89

6.8 휴식 및 여가공간 ····· 106

6.9 일조 ····· 109

제1장 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
5.1 비오톱	비오톱 보전등급 유지	◎	○비오톱유형평가 : 3등급 ○개별비오톱평가 : 평가제외	○법정 녹지면적 확보 및 도시생태기능 강화
5.2 생태네트워크	녹지연결성 확보	◎	○동측 양재천 및 탄천, 북측 대치유수지 체육공원 위치	○계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보
5.3 동·식물상	동·식물상 보호	◎	○현존식생 : 시가화지역 ○생태·자연도 : 3등급권역	○저소음·저진동장비 투입 ○야간공사 지양
6.1 토지환경				
토지이용	종합적인 토지이용계획	◎	○주택의 노후화(안전진단 D등급)	○종합적인 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	◎	○표고 : 18~20m ○경사 : 평균 0.8°	○현 지형을 고려하여 지형변화 최소화
6.2 물환경				
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	◎	○생태면적률 기준 : 30% ○빗물분담량 : 5.5㎜/hr	○생태면적률 30% 이상 ○필요대책량 : 250.4㎥/hr
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	◎	○우수유출량 : 0.657㎥/sec ○토사유출량 : 463.117g/sec ○가중농도 : 704.552㎎/L ○공사시 오수발생 예상	○침사지 및 가배수로 설치 ○공사시 발생오수는 시설 이용 ○운영시 발생오수는 탄천물재생센터 연계처리
6.3 기후대기환경				
바람	바람길 확보	◎	○주풍향:서(W)풍	○바람길을 고려한 건축계획
열	열환경 영향 최소화	-	○불투수포장의 낮은 비율	○충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	◎	○공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 ○운영시 난방(취사), 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	○세륜·세차시설 설치 ○방진망 설치 및 살수 실시 ○청정연료 사용, 녹지 계획 수립
6.4 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	◎	○공사 및 운영시 폐기물 발생	○재활용 및 위탁처리 ○강남구 폐기물 처리계획에 따라 처리
6.5 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	◎	○에너지수요 증가 예상	○에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립
6.6 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	◎	○공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 ○운영시 도로교통에 의한 소음 발생	○야간공사 지양 및 장비 분산 투입 ○가설방음판넬 설치 ○경관녹지 및 공원 조성
6.7 경관	주변경관 조화	◎	○고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관변화 예상	○주변 환경을 고려한 경관디자인(색채 등) 적용
6.8 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	◎	○기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	○계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 확보
6.9 일조	일조 침해 최소화	◎	○건축물 신축에 따른 일조장해 예상	○건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화

제2장 계획의 개요

2.1 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 주택의 노후화로 인한 주거환경의 개선 필요.
  - 안전진단을 통한 D등급 판정으로 인한 재건축 여건 형성
  - 상·하수 배관 및 내구재 노후화로 인한 전면 개보수 필요
- 도시기반시설의 정비 미흡.
  - 단지 내 주차공간이 매우 부족하여 보행환경 불량 및 오픈스페이스 부족

나. 계획의 목적

- 실행성 높은 노후 공동주택 재건축 계획 수립.
- 주변 공동주택지와의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 주거지 조성.
- 양재천의 공공성 증대와 수변공간 활성화.

2.2 환경성검토 실시근거

- 본 계획은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제27조제2항에 의거하여 환경성검토를 실시함.

<표 2.2 - 1> 환경성검토 실시근거

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2024.8.7.] [법률 제20234호, 2024.2.6., 일부개정]
제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등) ① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다. **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.** ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다. ④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.

2.3 계획의 내용

- 계획명 : 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)
- 위 치 : 서울특별시 강남구 대치동 66번지 일대
- 면 적 : 47,659.0㎡→47,261.0㎡(감 398.0㎡)
- 시간적 범위 : 2023년(기준년도) ~ 2029년(목표년도)
- 사업시행자 : 대치쌍용1차아파트 재건축추진준비위원회
- 승인기관 : 서울특별시 강남구

가. 정비구역 및 면적

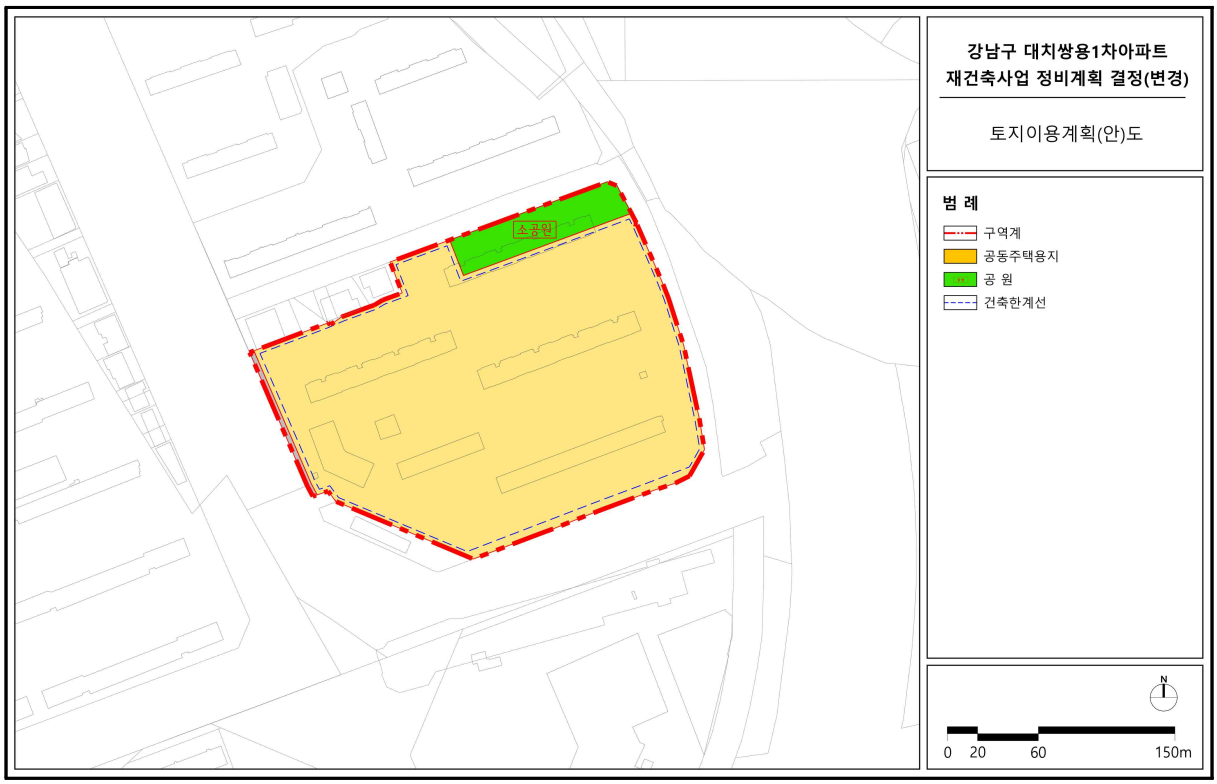
구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역	서울시 강남구 대치동 66번지	47,659.0	사회복지시설 (어린이집) 제척
변 경			47,261.0	

나. 토지이용에 관한 계획

- 계획대상지 및 주변 지역의 도시구조와 조화된 재건축 정비계획의 수립으로 쾌적한 주거공간 및 도시 공간 창출
- 영동대로 방면으로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 3m 확보

<표 2.3 - 1> 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	• 공공보행통로 삭제
정비기반시설	소 계	4,090.0	감) 879.8	3,210.2	6.8	
	도 로	792.0	감) 481.8	310.2	0.7	• 남부순환로변 완화차로 삭제 (보도부속형 전면공지로 대체)
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	• 공원 위치 및 형태 변경
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	• 사회복지시설(어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	
	획지1	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	



[그림 2.3 - 1] 토지이용계획도

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 계획(변경)

- 간선도로에 단지가 직접 접하고 있으므로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 폭 3m 확폭

  - 기존 도로 기부채납을 통한 완화차로 확보→보도부속형 전면공지를 통한 완화차로 확보

(2) 사회복지시설 계획(변경)

- 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 사회복지시설 계획 삭제

(3) 공원 계획(변경)

(가) 계획기준

- 영동대로50길변 산책로 및 연접한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계하여 대규모 공원이 조성될 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

(나) 계획내용

- 전체 구역면적 대비 6.1%의 면적을 공원으로 계획
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 기준에 따르면 공원·녹지 확보 기준에 해당하지 않지만, 세대수 기준과 구역면적 기준 중 큰 면적에 해당하는 구역면적의 5% 이상으로 공원 계획

구 분	산출근거	공원·녹지 계획면적	비 고
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	• 999세대×2㎡/세대=1,998.0㎡ • 47,261.0㎡×0.05=2,363.1㎡	2,900㎡	구역면적의 6.1%

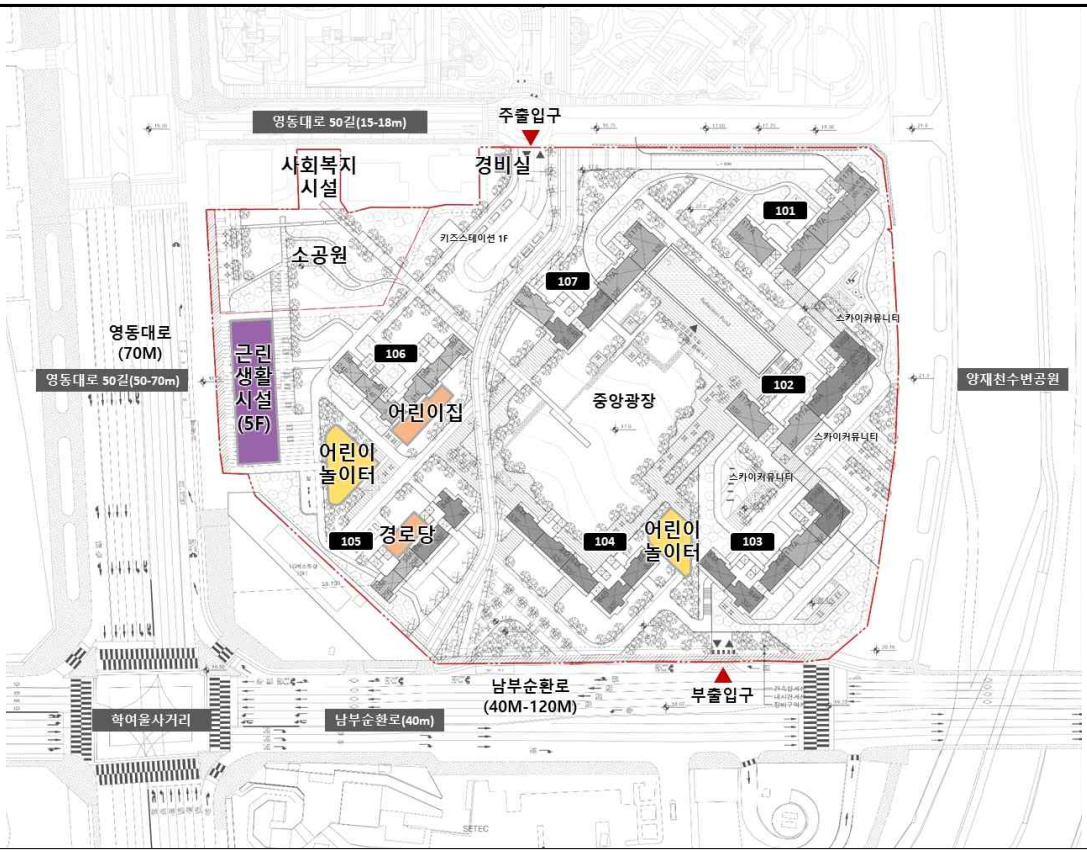


[그림 2.3 - 2] 도시계획시설 결정도(기정·변경)

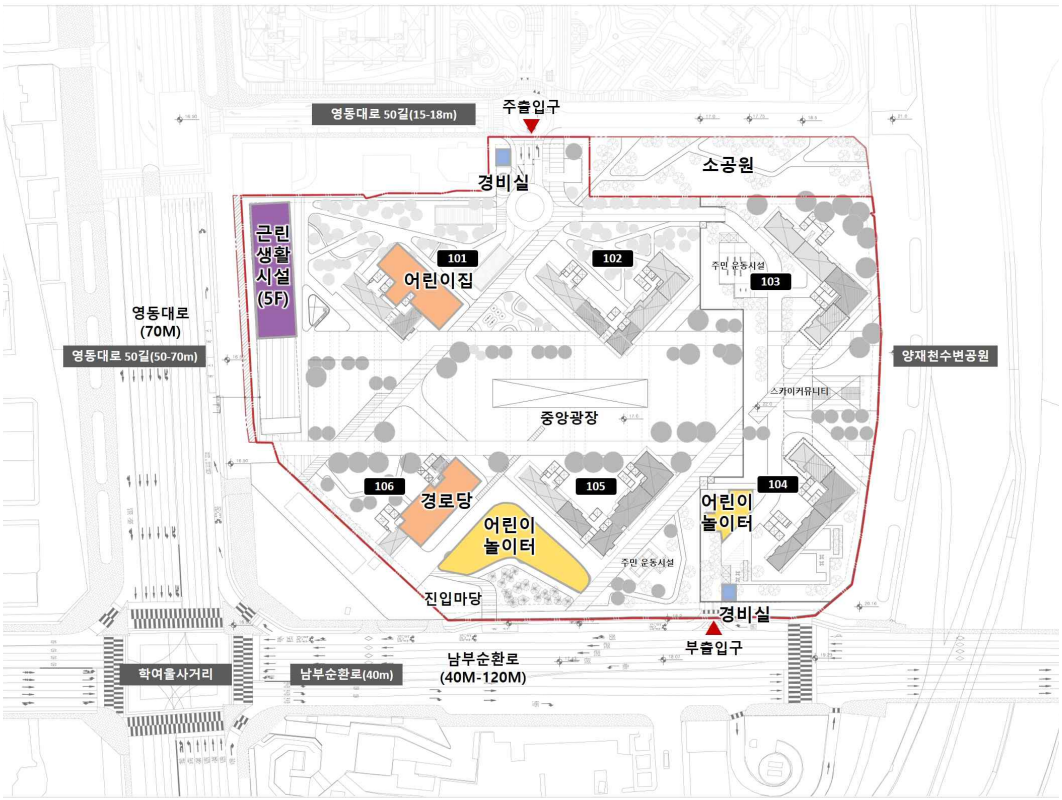
라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위치	법정설치기준		면 적(㎡)			비 고
				기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동이용시설	주민공동이용시설 총량제		세대수 × 2.5㎡ × 1.25		3,121.8	6,492.4	증) 1,173.7	7,666.1	
	주민공동시설	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적 기준 (500세대 이상 1,000세대 미만)	330.0	300.0	증) 30.0	330.0	
		어린이집			330.0	380.0	증) 120.0	500.0	
		작은도서관			158.0	186.4	-	186.4	
		주민공동시설		-	-	5,326.0	증) 448.3	5,774.3	
		다함께돌봄센터		전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	-	증) 200.0	200.0	
		어린이놀이터		200㎡ + 세대당 0.1㎡	299.9	300.0	-	300.0	
	주민운동시설(실외)			-	-	-	증) 375.3	375.3	
	관리사무소			10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡	57.4	286.3	증) 216.8	503.1	
	경비실			-	-	100.0	-	100.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용



기 정



변 경

[그림 2.3 - 3] 공동이용시설 설치계획도(기정·변경)

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

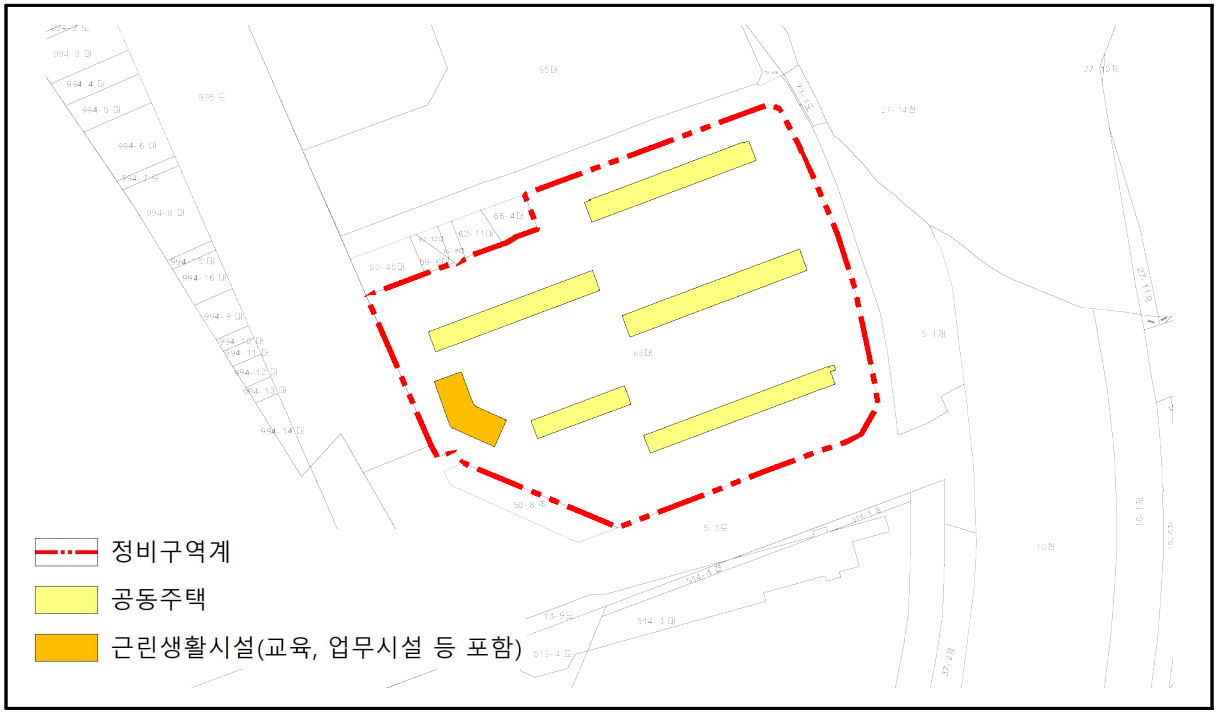
(1) 기본방향

- 주민의 의견 및 주변지역과의 연관성을 고려한 정비·개량계획 수립

(2) 계획내용

- 대상지 내 공동주택은 재건축사업시 전면 철거 후 신축
- 대상지는 공동주택 5개동, 상가 1개동의 건축물이 입지하고 있으며, 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역으로 주거환경을 개선하기 위한 재건축사업이 시급하며 구역 전체를 하나의 단지로 재건축함에 따라 대상지 내 건축물 전체가 철거 후 신축대상임

기존건축물	정비개량계획(동)					비 고
	계	존 치	개 수	철거후 신축	철거이주	
합 계		-	-	6	-	
공동주택	5	-	-	5	-	
기 타	1	-	-	1	-	



[그림 2.3 - 4] 건축물 용도별 현황도

바. 건축물에 관한 계획

(1) 주택의 규모 및 건설비율

- 건립규모는 공동주택 6개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 49층으로 계획
- 주택규모는 전체 세대수의 60.2%를 85㎡이하로 건설(법적기준 60% 이상)
- 국민주택규모 주택 세대수는 총 999세대 계획

구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율	비 고
정비계획	분 양	59.92	98	9.81	-
		59.93	32	3.20	
		84.84	207	20.72	-
		84.88	133	13.31	-
		97.80	32	3.20	-
		97.81	32	3.20	-
		113.80	83	8.31	-
		113.81	46	4.60	-
		113.82	107	10.71	-
		138.83	86	8.61	-
		138.88	3	0.30	펜트하우스
		164.90	2	0.20	펜트하우스
		188.80	4	0.40	복층
		188.90	2	0.20	펜트하우스
	합 계		867	86.79	• 정비계획용적률 250.0%
법적상한	국민주택규모 주택	59.92	132	13.21	• 법적상한용적률 (299.9%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률 (250.0%)을 뺀 용적률 (49.9%)의 50% 이상 (연면적 10,990.67㎡ 이상) • 연면적 10,991.64㎡ 확보
	합 계		132	13.21	-
총 계			999	100	-

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(가) 기본방향

- 획지(공동주택)

도면번호	위 치	구 분		계획 내용
-	획 지	용 도	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 기준용적률 210.0% 이하 • 허용용적률 227.5% 이하 • 상한용적률 250.0% 이하 • 법적상한용적률 299.9% 이하
		높 이		• 175m / 최고 49층 이하
		건축한계선		• 남부순환로변: 건축한계선 6m • 영동대로변: 건축한계선 3m • 영동대로50길변: 건축한계선 3m • 대로3-70변: 건축한계선 3m

(나) 계획내용

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역	47,659.0	획 지	43,569.0	대치동 66번지	6	-	-	6	-	사회복지시설 (어린이집) 제척
변 경		47,261.0		44,050.8							

• 용적률 계획

- 기정

<table>
<tr><td>구 분</td><td colspan="6">산정 내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="2">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td>47,659.0㎡</td><td>43,569.0㎡</td><td>4,090.0㎡</td><td>59.67㎡</td><td>398.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 4,090.00㎡ + 59.67㎡ - 0㎡ = 4,149.67㎡
※ 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 210% + β = 210% + 14% = 224%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 14% 적용)
<table>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td>인센티브</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지속가능형 건축구조</td><td>▸무량판 구조</td><td>7%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>친환경 신재생에너지</td><td>▸신재생에너지(건축비의 1% 이상) 소계</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>14%</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 상한용적률 (정비계획용적률)
= 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α
= 224% + 210% × 1.3 × 0.0954
= 250.04% > 250.0%이하 적용</td><td colspan="3">• α = 총 제공면적 ÷ '총 제공면적'을 제외한 대지면적
⇒ 4,149.67㎡ ÷ (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954
▻ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설 설치비용 환산 면적</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

$$\text{• 순부담률} = \frac{\text{순부담면적}}{\text{구역면적}} = \frac{4,149.67}{47,659.00} = 8.71\%$$

- 변경

<table>
<tr><td>구 분</td><td colspan="6">산정 내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="2">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>토 지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td>47,261.0㎡</td><td>44,050.8㎡</td><td>3,210.2㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 3,210.2㎡ + 0㎡ - 0㎡ = 3,210.2㎡
※ 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 210% + β = 210% + 17.5% = 227.5%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 17.5% 적용)
<table>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td>인센티브</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td colspan="2">열린단지</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">수변친화 공간조성</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">돌봄시설</td><td>4.5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>2등급</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>17.5%</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 정비계획용적률
= ① + ② = 249.05% + 1.5%
= 250.55% > 250.0% 이하 적용
① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
= 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α(토지)
+ 0.7α(건축물))
= 227.5%×(1+1.3×1×0.07287) = 249.05%
② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화 = 1.5%</td><td colspan="3">• 가중치
= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1
• α(토지)
= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
⇒ 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287
• 친환경 인센티브
: 친환경 건축물(에너지효율 1+) ▶1.5% 적용</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

$$\text{• 순부담률} = \frac{\text{순부담면적}}{\text{구역면적}} = \frac{3,210.2}{47,261.0} = 6.79\%$$

사. 건축계획

(1) 건축개요

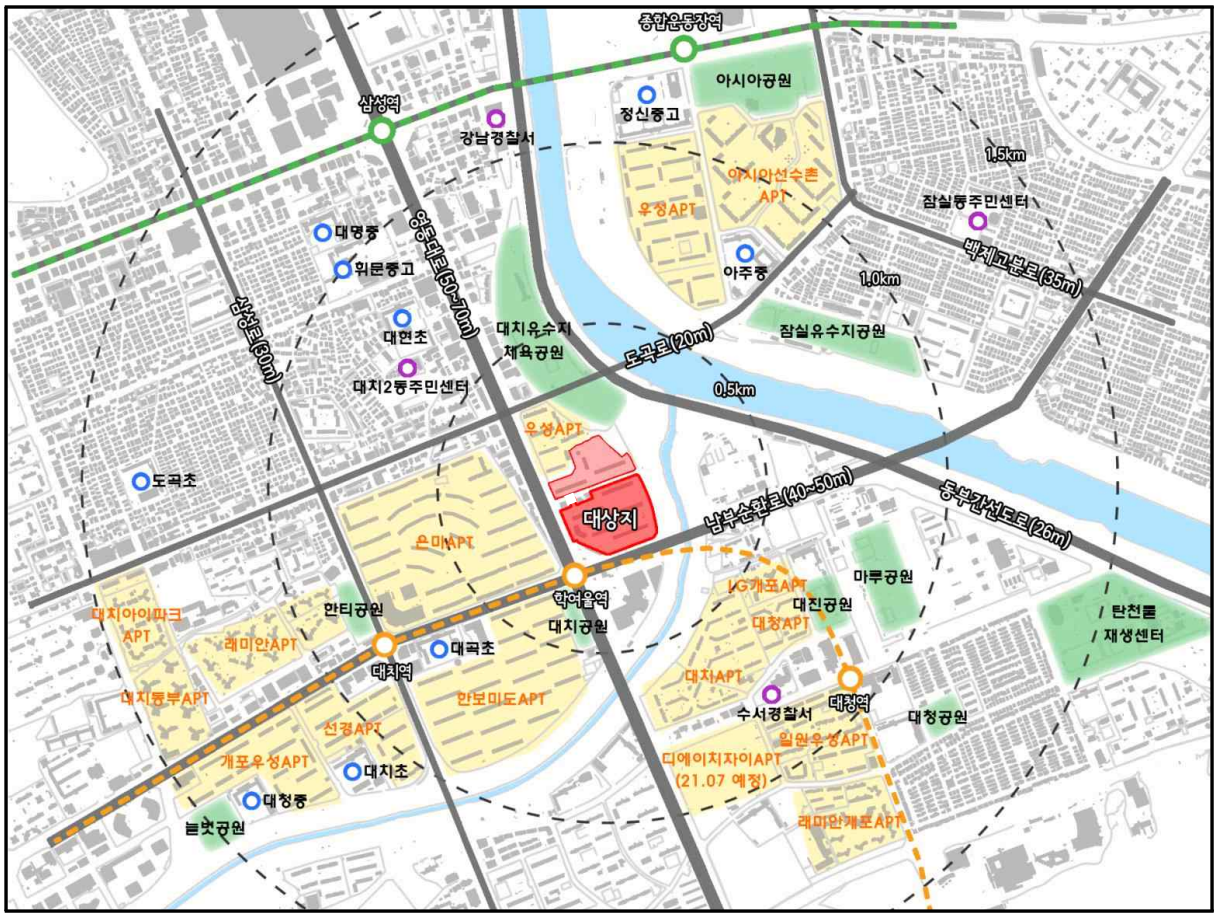
<표 2.3 - 2> 건축개요

구 분	내 용			
사업명	대차쌍용1차아파트 주택재건축정비사업			
지역지구	제3종 일반주거지역			
대지면적	획지면적	공동주택	42,423.31㎡	
		근린생활시설	1,627.49㎡	
		소 계	44,050.80㎡	
	기반시설면적	공 원	2,900.00㎡	
		도 로	310.20㎡	
		소 계	3,210.20㎡	
	합 계		47,261.00㎡	
연면적	공동주택	지 하	89,224.37㎡	
		지 상	129,369.38㎡	
		소 계	218,593.75㎡	
	근린생활시설	지 하	6,015.31㎡	
		지 상	4,070.39㎡	
		소 계	10,085.70㎡	
	합 계	지 하	95,239.68㎡	
		지 상	133,439.77㎡	
		소 계	228,679.45㎡	
용적률	299.90%(법정상한용적률 : 300% 이하)			
건축면적	8,974.75㎡			
건폐율	21.16%(법정 : 50% 이하)			
용 도	공동주택 및 부대복리시설			
규모/구조	지하 4층, 지상 49층 / 철근콘크리트구조			
최고높이	168.05m(법정 : 175m 이하)			
세대수	999세대			
조경면적	6,651.67㎡(15.1%)(법정 : 15% 이상)			
주차대수	공동주택	전용 60㎡ 이하 : 세대당 0.8대	210대	세대당 2.01대
		전용 85㎡ 이하 : 1대/75㎡	385대	
		전용 85㎡ 초과 : 1대/65㎡	722대	
		소 계	1,317대	
	근린생활시설	134㎡ 당 1대	46대	
	합 계		1,363대	
비 고	본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경될 수 있음			

(2) 공동주택 개요

<표 2.3 - 3> 공동주택 개요

구 분	평형(TYPE)	세대수	비율(%)	세대당 면적(㎡/세대)	
				전용면적	공급면적
조합+분양	59	130	13.01	59.92	83.27
	84	340	34.03	84.84	116.60
	97	64	6.41	97.80	134.28
	113	236	23.62	113.80	156.07
	138	89	8.91	138.83	189.94
	164	2	0.20	164.90	225.20
	188복층	4	0.40	188.80	259.07
	188P	2	0.20	188.90	257.97
	소 계	867	86.79	83,578.58	114,820.36
임 대	59	132	13.21	59.92	83.27
합 계		999	100.00	91,488.02	125,812.00



[그림 2.3 - 5] 계획대상지 위치도

제3장 환경성검토 항목·범위 등의 설정

3.1 계획의 환경영향요소 추출

- 해당 지역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로 재건축정비계획 수립을 통한 주거환경 개선을 하고자 함
- 계획대상지는 현재 주택이 밀집한 지역으로 환경적으로 민감하거나 사회·경제적 가치가 있는 지역·지역 등은 없는 것으로 조사되었으며, 계획시행으로 인해 계획대상지 및 주변지역에 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경에 미치는 영향정도를 파악함

<표 3.1 - 1> 계획의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계			공사단계	운영단계
자연생태환경		비오톱	▲	○
		생태네트워크	▲	○
		동·식물상	▲	○
		자연환경자산	-	-
생활환경	토지환경	토지이용	▲	◎
		토양	-	-
		지형·지질	▲	▲
	물환경	물순환, 수리·수문	▲	△
		수질	▲	△
	기후 대기환경	바람	-	▲
		열	▲	△
		대기질	▲	▲
		악취	-	-
	기타	친환경적 자원순환	▲	▲
		에너지	▲	▲
		소음·진동	◆	-
		경관	▲	▲
		휴식 및 여가공간	◆	○
		일조	▲	▲
		전파장해	-	-
사회경제환경		인구	-	-
		주거	-	-
		산업	-	-
범례	◎ : 개발 후 상당히 좋아짐 ○ : 개발 후 비교적 긍정적 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약		▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있음 ● : 개발 후 악영향이 큼 - : 영향없음	

3.2 검토항목 및 범위 설정

- **기본 검토항목 : 비오톱, 토지이용, 물순환 및 수리·수문**
- **선택 검토항목 : 생태네트워크, 동·식물상, 지형·지질, 수질, 바람, 열, 대기질, 온실가스, 친환경적 자원순환, 에너지, 소음·진동, 경관, 휴식 및 여가공간, 일조**

<표 3.2 - 1> 검토항목 및 범위 설정

검토항목 \ 단계			검토방법	범위
자연생태환경		비오톱	도시생태현황도 조사	계획대상지 및 주변지역
		생태네트워크	문헌조사 및 현지조사	계획대상지 및 주변지역
		동·식물상	전국자연환경조사보고서 등 문헌조사	계획대상지 및 주변지역
생활환경	토지환경	토지이용	문헌조사 및 현지조사	서울특별시 강남구
		지형·지질	문헌조사 및 현지조사	계획대상지 및 주변지역
	물환경	물순환, 수리·수문	원단위를 이용한 산정	계획대상지
		수질	문헌조사	서울특별시 및 계획대상지
	기후 대기환경	바람	통계자료	서울특별시
		열	문헌조사 및 현지조사	계획대상지
		대기질	통계자로	서울특별시 강남구
	기타	친환경적 자원순환	문헌조사 및 현지조사	서울특별시 강남구
		에너지	통계자료	서울특별시 강남구
		소음·진동	문헌조사 및 현지조사	계획대상지 및 주변지역
		경관	문헌조사 및 현지조사	서울특별시 강남구
		휴식 및 여가공간	통계자료	서울특별시 강남구
		일조	문헌조사 및 현지조사, 일조시뮬레이션	계획대상지 및 주변지역

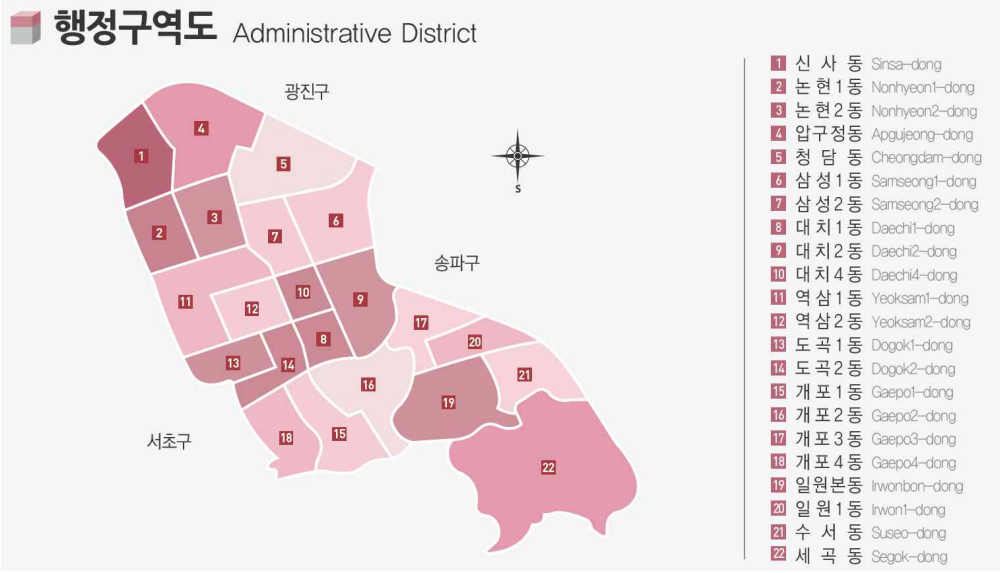
제4장 지역개황

4.1 일반 현황

- 서울특별시 강남구는 수도 서울의 동남부에 위치하여 동쪽은 탄천을 경계로 송파구와 접하고, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 남쪽은 구룡산, 대모산 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 북쪽은 한강을 경계로 용산구, 성동구와 대면하고 있음.
- 서울특별시 강남구는 도로망이 잘 발달되어 있으며 각 거리마다 특성을 가지고 있는데, 무역센터, 공항터미널과 ASEM센터가 위치한 테헤란로 주변은 기존의 무역·금융과 벤처·첨단산업이 발달되어 있고, 압구정·청담동 지역은 패션·예술·영상·애니메이션·유통, 그리고 삼성동, 논현동 일대는 화랑·도예·가구업종이 특화되어 있는 등 권역별로 균형있게 발전하고 있음.

<표 4.1 - 1> 경·위도상의 위치

소재지	경도와 위도의 극점			
	단	지 명	극 점	연장 거리
서울특별시 강남구 학동로 426 (삼성동 16-1)	동단	세곡동 503	북위 37° 28' 09''	동서간 6,772.85m
			동경 127° 07' 29''	
	서단	신사동 490	북위 37° 31' 46''	
			동경 127° 00' 38''	
	남단	세곡동 산52-1	북위 37° 27' 31''	남북간 10,792.86m
			동경 127° 05' 58''	
	북단	압구정동 372	북위 37° 32' 18''	
			동경 127° 01' 49''	



자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

4.2 토지이용 현황

가. 지목별 토지이용 현황

• 강남구의 지목별 토지이용 현황을 조사한 결과, 총면적 39.501㎢ 중 대지 16.006㎢(40.52%), 도로 6.695㎢(16.95%), 임야 6.076㎢(15.38%), 하천 4.027㎢(10.19%) 등으로 조사됨

<표 4.2 - 1> 지목별 토지이용 현황

구 분		계	전	답	임 야	대 지	하 천	공 원	학교용지	도 로	기 타
강남구	면 적(㎢)	39.501	0.867	1.081	6.076	16.006	4.027	1.473	1.477	6.695	1.799
	구성비(%)	100.00	2.19	2.74	15.38	40.52	10.19	3.73	3.74	16.95	4.55

주) 기타 : 과수원, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

나. 용도별 토지이용 현황

• 강남구의 용도별 토지이용 현황을 조사한 결과, 총 면적 39.497㎢ 중 주거지역 24.224㎢(61.33%), 녹지지역 13.323㎢(33.73%), 상업지역 1.950㎢(4.94%) 등으로 조사됨

<표 4.2 - 2> 용도별 토지이용 현황

구 분		계	주 거	상 업	공 업	녹 지	미지정
강남구	면 적(㎢)	39.497	24.224	1.950	-	13.323	-
	구성비(%)	100.00	61.33	4.94	-	33.73	-

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

4.3 환경관련지역·지구 지정 현황

가. 자연공원 지정 현황

• 서울특별시에는 북한산국립공원이 자연공원으로 지정되어 있음

- 계획대상지와 북한산국립공원과의 이격거리 : 약 14.07㎞

<표 4.3 - 1> 자연공원 지정 현황

자연공원명	위 치	지정년월일	면적(㎢)
북한산국립공원	서울, 경기	'83. 4. 2	76.922

자료 : 자연공원 지정현황, 2022, 환경부

나. 생태·경관보전지역 지정 현황

• 서울특별시에는 생태·경관보전지역으로 17개소가 지정되어 있는 것으로 조사됨

- 강남구에는 생태경관보전지역으로 지정된 곳이 없는 것으로 조사됨

<표 4.3 - 2> 생태·경관보전지역 지정 현황

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	서울 강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	서울 송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄천	서울 송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심속의 철새도래지	2002.04.15
진관내동	서울 은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	서울 강동구 624-1, 659-1 일대	0.270	도시지역의 하천습지	2002.12.30. (`21.12.30확대)
고덕동	서울 강동구 고덕동 396 일대 서울 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지 ~ 하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산원터골	서울 서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서울 서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남산	서울 중구 예장동 산5-6 일대 서울 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산삼육대	서울 노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	서울 송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	희양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	서울 종로구 부암동 산 115-1 일대	0.133	생물다양성 풍부	2009.11.26

자료 : 생태·경관보전지역 지정현황, 2023, 환경부

다. 야생생물보호구역 지정 현황

- 서울특별시에는 야생생물보호구역이 9개소가 지정되어 있는 것으로 조사됨.
  - 강남구에는 야생생물보호구역으로 지정된 곳이 없는 것으로 조사됨

<표 4.3 - 3> 야생생물보호구역 지정 현황

보호구역명	소재지	지정면적(㎢)	지정년도
관악산	관악구 신림동 54, 55, 56-1, 56-2, 57-13, 57-14, 58-4, 58-5	5.00	2001
서초 원지동 청계산	서초구 원지동 산4-17외 218필지	3.38	2002
우면산제1	서초구 우면동 산34-1 일부 외 92필지	1.10	2002
수락산	노원구 상계동 산153-1	0.03	2008
용마산	중랑구 면목동 산 1-1, 1-3, 망우동 산57-4	0.043	2008
서울 진관	은평구 진관동 산 35-1 (북한산 진관사 계곡 및 은평뉴타운 내 습지 일대)	0.0795	2010
서울 난지한강공원	마포구 상암동 496-121외 60	0.0566	2013
서울 중랑천 상류	노원구 상계동 853-3 일원 녹천교-상계교 좌안둔치	0.0235	2016
서울 북악산	성북구 성북동 산 25-1	0.455	2007

자료 : 야생생물보호구역 지정현황, 2017, 환경부

라. 습지보호지역 및 람사르습지 등록현황

- 서울특별시에는 한강 밤섬이 람사르습지로 등록되어 있는 것으로 조사됨.
  - 강남구에는 습지보호지역 및 람사르습지로 등록된 곳이 없는 것으로 조사됨

<표 4.3 - 4> 습지보호지역 및 람사르습지 등록현황

지역명(등록명)	위치	면적(㎢)	등록일자	비 고
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21	람사르습지

자료 : 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황, 2023, 환경부

마. 저황유의 공급·사용지역 현황

- 서울특별시는 「대기환경보전법 시행령」[별표 10의 2]에 따라 황 함유량 0.1% 이하의 경유와 황 함유량 0.3% 이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용해야하는 지역으로 조사됨

<표 4.3 - 5> 0.3%이하 중유(LSWR 포함) 공급·사용지역

시·도별	공급·사용지역
특별시 및 광역시	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

자료 : 「대기환경보전법」시행령 [별표 10의2]

바. 대기관리권역의 현황

• 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」[별표 1]에 의거하여 대기관리권역에 해당되는 것으로 조사됨

<표 4.3 - 6> 대기관리권역 현황

권 역	지역 구분	지역범위
수도권	서울특별시	전 지역

자료 : 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]

사. 상수원보호구역 현황

• 서울특별시에는 상수원보호구역으로 1개소가 지정되어 있는 것으로 조사됨

- 계획대상지와 잠실 상수원보호구역과의 이격거리 : 약 3.05㎞

<표 4.3 - 7> 상수원보호구역 현황

상수원보호구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	1995.03.20.	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

자료 : 전국 상수원보호구역 지정현황, 2023, 환경부

아. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

• 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007호-107호」에 의하면, 서울특별시 전역이 "나"지역으로 조사됨

<표 4.3 - 8> 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

행정구역	청정지역	"가"지역	"나"지역
서울특별시	-	-	전 역

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

자. 중권역별 물환경 목표기준 현황

• 「중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2018-6호」에 의거한 한강서울의 목표기준은 좋음(Ib)에 해당함

<표 4.3 - 9> 중권역별 물환경 목표기준 현황

대권역명	중권역명	목표기준			
				생물이해등급	
				수생태계특성	어류생물지수
한 강	한강 서울	좋음	Ib	매우좋음~좋음	A, B

자료 :중권역별 물환경 목표기준(고시 제2018-6호), 2018, 환경부

차. 수질오염총량관리 현황

• 계획대상지가 위치한 서울특별시 강남구 일원은 한강수계 "한강H" 유역에 해당함

카. 기타 지역 현황

- 서울특별시 강남구에는 백두대간보호지역, 생태계 변화 관찰 대상지역, 수산자원보호구역, 산림유전자원보호구역, 대기보전특별대책지역, 수변구역, 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역, 특정도서 등은 존재하지 않는 것으로 조사됨

4.4 주요 보호대상 시설물 현황

가. 문화재 현황

- 강남구에는 국가지정문화재 9점과 시지정문화재 28점 등 총 47점의 문화재가 분포함

<표 4.4 - 1> 문화재 현황(단위 : 점)

구 분	합계	국가 지정 문화재								시 지정 문화재					문화재자료	등록 문화재	
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	중요무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재		국가등록문화재	시등록문화재
강남구	47	9	2	5	1	-	-	1	-	28	23	1	1	3	6	4	-

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

나. 취수시설

- 수도사업자가 서울특별시인 취수시설은 총 4개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨.
  - 강남구 내 취수시설은 존재하지 않으나, 강남구와 관련된 취수시설은 암사취수장으로 조사됨

<표 4.4 - 2> 취수시설 현황

취수장명	소재지 주소	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	918,792	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	959,515	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	575,051	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	415,378	영등포

자료 : 2022 상수도통계, 2023, 환경부

다. 정수시설

- 수도사업자가 서울특별시인 정수시설은 총 6개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨.
  - 강남구 내 정수시설은 존재하지 않으나, 강남구와 관련된 정수시설은 암사정수장으로 조사됨

<표 4.4 - 3> 정수시설 현황

정수장명	소재지 주소	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균생산량 (㎥/일)	관련취수장	급수지역
암사	강동구 아리수로 131	1,600,000	943,785	암사	강동구외 9

자료 : 2022 상수도통계, 2023, 환경부

4.5 환경피해 유발시설물 현황

가. 산업단지 및 농공단지 현황

- 서울특별시에는 산업단지 4개소가 존재하는 것으로 조사됨.
  - 강남구에는 산업단지가 존재하지 않는 것으로 조사됨

<표 4.5 - 1> 산업 및 농공단지 현황

단지유형	시군	단 지 명	지정면적 (천㎡)	입주업체	조성상태	고용현황 (명)
국가	구로구	한국수출산업(서울디지털)	1,925	14,900	완료	99,632
일반	구로구	서울온수	158	196	완료	1,163
	강서구	마곡	1,124	199	조성중	25,872
	강동구	강동	78	-	미개발	-

자료 : 한국산업단지공단(https://www.kicox.or.kr), 전국산업단지현황통계 통계표('24.2분기)

나. 환경오염물질 배출시설 현황

- 강남구의 환경오염물질 배출시설은 대기 258개소, 수질 177개소, 소음 및 진동은 2개소 조사됨.

<표 4.5 - 2> 환경오염물질 배출시설 현황(단위 : 개소)

구 분	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음 및 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
강남구	258	3	2	2	79	172	177	-	2	4	4	166	2

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

다. 도로 현황

- 강남구 도로의 총 연장 441,986m이며, 미포장 도로는 없는 것으로 조사됨

<표 4.5 - 3> 도로현황

구 분	합계(m)	포장도로(m)	미포장도로(m)
강남구	441,986	441,986	-

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

라. 자동차 등록 현황

- 강남구에는 총 248,320대의 자동차가 등록되어 있는 것으로 조사됨

<표 4.5 - 4> 자동차 등록현황(단위 : 대)

구 분	합 계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜자동차
강남구	248,320	227,341	4,761	15,729	489	16,629

주) 자동차 등록현황 합계는 이륜자동차를 제외함
자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

4.6 환경기초시설 현황

가. 공공하수처리시설현황

- 서울특별시의 하수를 처리하는 공공하수처리시설은 4개소가 있는 것으로 조사됨.
  - 강남구에서 발생하는 하수는 탄천물재생센터에서 처리하는 것으로 조사됨

<표 4.6 - 1> 공공하수처리시설 현황

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리방법	방류수역		
				지류	단위유역	수계
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	한강	한강본류	한강
중랑	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	중랑천	한강본류	한강
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000	기타, 표준활성슬러지법, MLE,4 stage-BNR	한강	한강본류	한강
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000	표준활성슬러지법, MLE	탄천	한강본류	한강

자료 : 2022 하수도통계, 2023, 환경부

나. 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에는 3개소의 분뇨처리시설이 존재하는 것으로 조사됨.
  - 강남구에서 발생하는 분뇨는 중랑물재생센터에서 처리하는 것으로 조사됨

<표 4.6 - 2> 분뇨처리시설 현황

시설명	주소	시설용량 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	가동개시일	방류수역		
					지류	중권역	수계
중랑	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	4,753.7	1988-06-01	중랑천	한강서울	한강
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	3,607.9	1988-06-01	한강	한강서울	한강
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	3,974.4	2016-07-25	한강	한강서울	한강

자료 : 2022 하수도통계, 2023, 환경부

다. 폐기물 공공매립시설 현황

- 강남구를 포함하여 서울특별시에서 발생되는 폐기물은 인천광역시 서구에 위치한 수도권매립지로 운반·처리되고 있는 것으로 조사됨

<표 4.6 - 3> 수도권매립지 현황

구분	위치	면적(천㎡)						폐기물 반입지역		
		합계	매립장				기타 부지	서울시	인천시	경기도
			제1	제2	제3	제4				
수도권 매립지	인천광역시 서구 거월로 61 일원	16,000	4,089	3,779	3,071	3,889	1,172	전지역 (25개 구)	9개 구·군	30개 시·군

자료 : 2022 수도권매립지관리공사 통계연감(제21호), 2023, 수도권매립지관리공사

라. 폐기물 공공소각시설 현황

- 서울특별시에는 공공소각시설이 5개소 위치하고 있는 것으로 조사됨.
  - 강남구에서 발생하는 폐기물은 강남자원회수시설에서 처리하는 것으로 조사됨

<표 4.6 - 4> 공공소각시설 현황

시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2022년 처리량 (톤)
노원자원회수시설	덕릉로 70길 99	800.0	일반소각	연속식	163,785.3
은평환경 플랜트	통일로 1053	48.0	고온용융	연속식	12,540.0
마포자원회수시설	하늘공원로 86	750.0	일반소각	연속식	169,780.5
양천자원회수시설	안양천로 1121	400.0	일반소각	연속식	104,175.7
강남자원회수시설	남부순환로 3318	900.0	일반소각	연속식	238,769.5

자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

제5장 자연생태환경

5.1 비오톱

가. 현황

(1) 비오톱유형평가

- 비오톱유형평가는 도로와 수면을 제외한 67개 비오톱유형을 대상으로 이루어져 최종 5등급으로 구분됨
- 본 계획대상지는 집약적인 토지이용이 이루어지는 인위적으로 만들어진 비오톱 유형으로 비자연형 비오톱 유형의 주거지 비오톱으로 조사됨
- 본 계획대상지의 비오톱유형평가 결과, 대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱 유형이며, 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하고 있어 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리가 필요, 토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱유형 등급보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요한 3등급지역으로 나타남
- 현재 계획대상지는 대부분 공동주택으로 이용되고 있음

<표 5.1 - 1> 비오톱유형 항목의 특성 및 내용

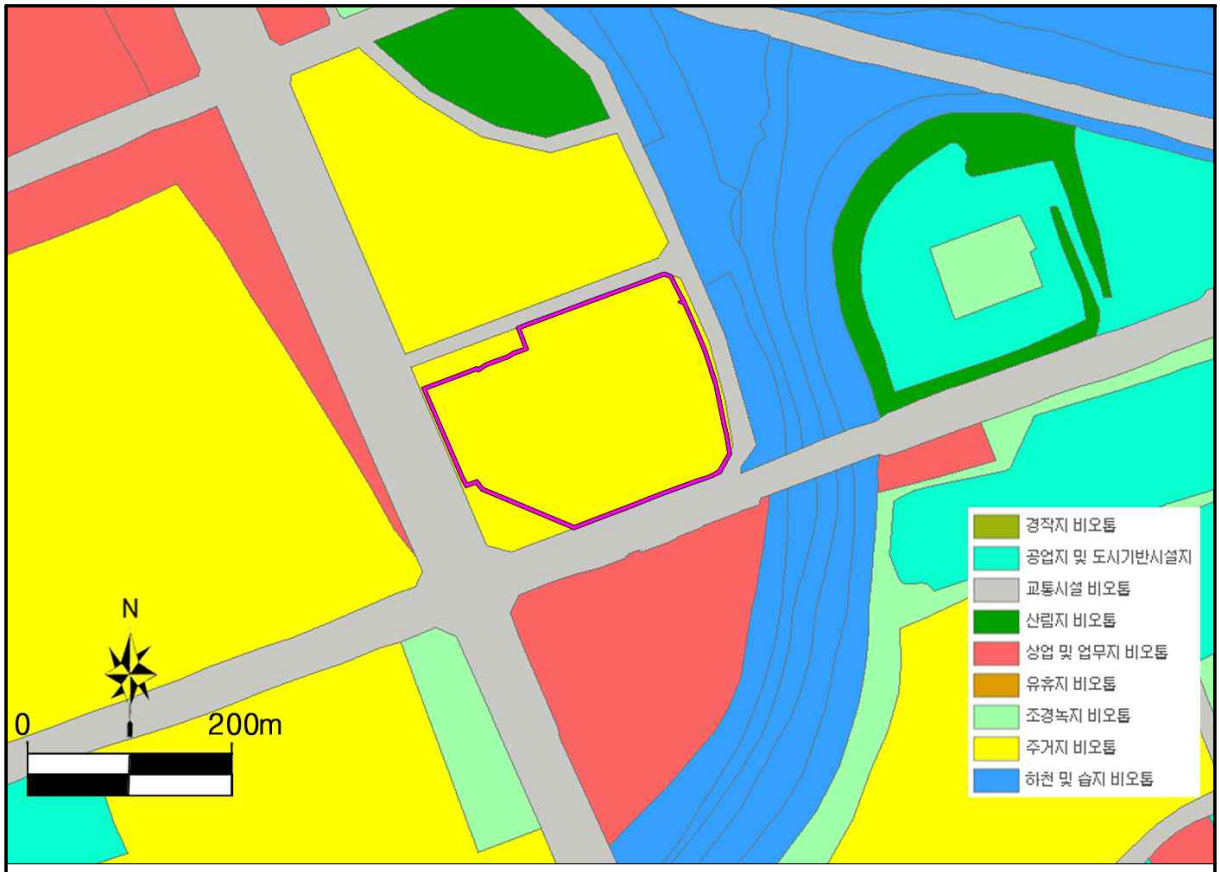
구 분		특성 및 종류
자연형 비오톱	특성	○인위적 영향을 다소 받은 비오톱유형
	종류	○하천 및 습지 비오톱(3개), 산림 비오톱(5개)
근자연형 비오톱	특성	○인위적으로 조성되었으나 토양피복도가 낮은 비오톱유형으로 생물이 살아가기에 적합한 비오톱 유형
	종류	○공업 및 도시기반시설지 비오톱(2개), 조경녹지 비오톱(7개), 하천 및 습지 비오톱(2개), 경작지 비오톱(4개), 산림 비오톱(4개), 유휴지 비오톱(1개)
비자연형 비오톱	특성	○토양피복도가 높은 비오톱유형으로 집약적인 토지이용이 이루어지는 인위적으로 만들어진 유형
	종류	○주거지 비오톱(11개), 상업 및 업무지 비오톱(5개), 공업지 및 도시기반시설지 비오톱(12개), 교통시설 비오톱(4개), 하천 및 습지 비오톱(1개), 경작지 비오톱(1개), 산림 비오톱(5개)
기타 비오톱	특성	○위의 3가지 항목에 명확히 속하지 않는 비오톱유형으로 비교방식으로 평가되지 않음
	종류	○공업지 및 도시기반시설 중 비오톱 중 건설현장 및 특수지역

자료 : 서울특별시 도시생태현황도 운영지침, 2019.05, 서울특별시

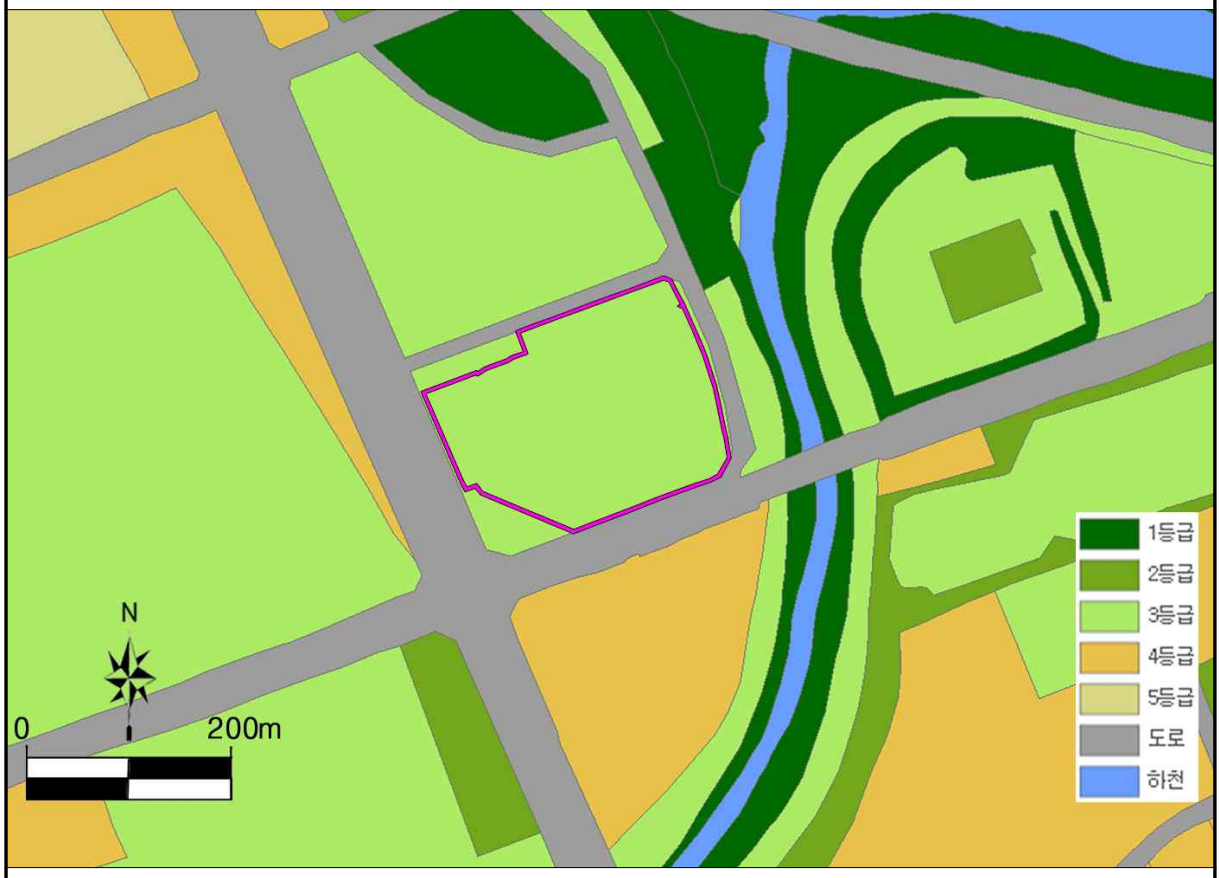
<표 5.1 - 2> 서울특별시 비오톱유형평가 등급의 구분

평가등급	기 준
1등급	○대상지 전체에 대하여 보전이 우선되어야 하는 비오톱유형 ○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	○대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형 ○인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있어 도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 지역 ○이 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함
3등급	○대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱 유형 ○인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하고 있어 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 ○토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱유형 등급보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함
4등급	○생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형 ○개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있으나 인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형으로 기존 녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역 내 녹지공간 확충을 필요로 함
5등급	○부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형 ○인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱 유형 ○개발밀도가 높은 시가화 지역 중 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

자료 : 서울특별시 도시생태현황도 운영지침, 2019.05, 서울특별시



비오톱유형도



비오톱유형 평가도

[그림 5.1 - 1] 비오톱유형도 및 비오톱유형 평가도

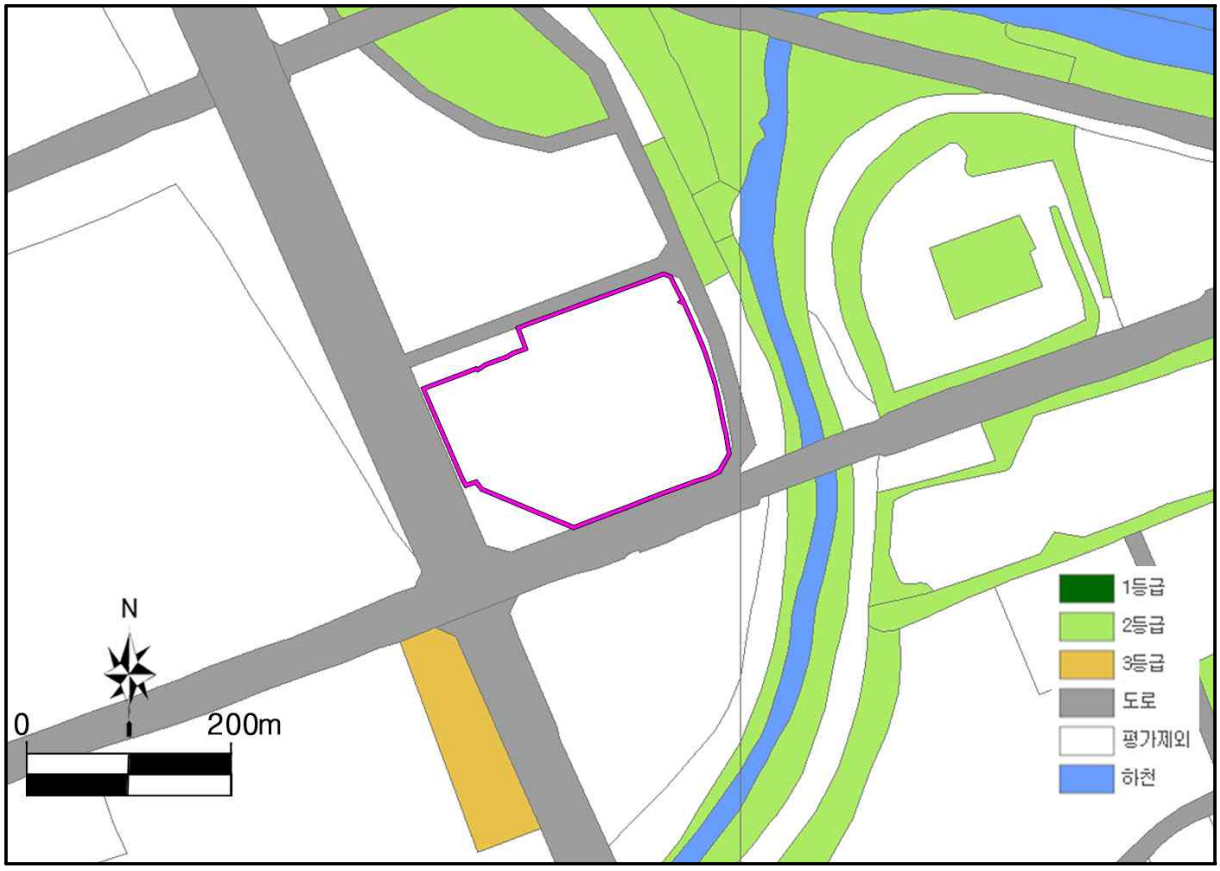
(2) 개별비오톱평가

- 개별비오톱평가는 자연형·근자연형 비오톱유형을 대상으로 평가가 이루어져 최종 3개 등급으로 구분됨
- 본 계획대상지의 개별비오톱 평가결과, 평가제외 지역으로 조사됨

<표 5.1 - 3> 개별비오톱 평가 등급의 구분

평가등급	기 준
1등급	○보호가치가 우선시 되는 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 도시생태현황도 운영지침, 2019.05, 서울특별시



[그림 5.1 - 2] 개별비오톱평가도

나. 계획시행으로 인한 영향예측

- 본 계획대상지는 비오톱유형평가 3등급으로 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하고 있어 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리가 필요함
- 다만, 현재 계획대상지 및 주변지역은 대규모 공동주택 등 주거시설이 분포하며, 개별비오톱평가 평가제외 지역으로 식피율이 높지 않는 등 기존 녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역 내 녹지공간 확충 등의 개선을 필요로 하는 지역인 바, 계획시행 시 계획대상지 내 생태적 기능을 유지할 수 있도록 녹지공간 형성을 유도함

다. 저감방안

(1) 비오톱 조성방안

- 계획시행 시 녹지면적을 관련법정 기준에 맞춰 최대한 확보하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획 등의 계획수립을 통해 계획대상지 내 도시생태 기능 복원 및 강화가 이뤄질 수 있도록 비오톱 조성 방안이 필요함
- 계획시행 시 식재계획 등 비오톱 조성을 위해 목표종을 설정하며, 목표종에 대한 식이식물 식재, 초화류, 관목, 교목 등이 어루어진 다층구조 식재, 주변지역과 연계성을 고려하여 수목선정 및 식재가 필요함
- 계획시행 후 조경 식재로 인하여 현재보다 조경녹지 면적 및 조경식재 수량은 다소 증가하나 비오톱의 변화는 크지 않을 것으로 판단됨

5.2 생태네트워크

가. 현황

(1) 일반 현황

- 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 강남구 대치동 66번지 일원에 위치하고 있으며, 제3종일반주거지역으로 이용 중임
- 계획대상지 및 주변지역은 도심지 내 위치하고 있으며, 녹지네트워크는 계획대상지 동측으로 양재천과 탄천, 북측으로 대치유수지 체육공원이 위치함

(2) 녹지네트워크 검토

- 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 강남구 대치동 66번지 일원에 위치하고 있으며, 주변으로 도로 및 주거시설과 접하고 있어 가로 및 세로녹지가 제한적으로 형성된 지역임
- 계획대상지 내부는 주거시설(공동주택)로 이용하고 있으며, 동측의 양재천 및 탄천과 연결하는 수변녹지축, 북측의 대치유수지 체육공원과 잇는 녹지연결로 조성이 필요함

나. 계획시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

(1) 생태네트워크 구상 기본방향

- 본 계획대상지는 비오톱유형평가 3등급으로 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하고 있어 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리가 필요함

(2) 생태네트워크 구상 : 공원·녹지

- 본 계획대상지는 비오톱유형평가 3등급으로 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하고 있어 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리가 필요함

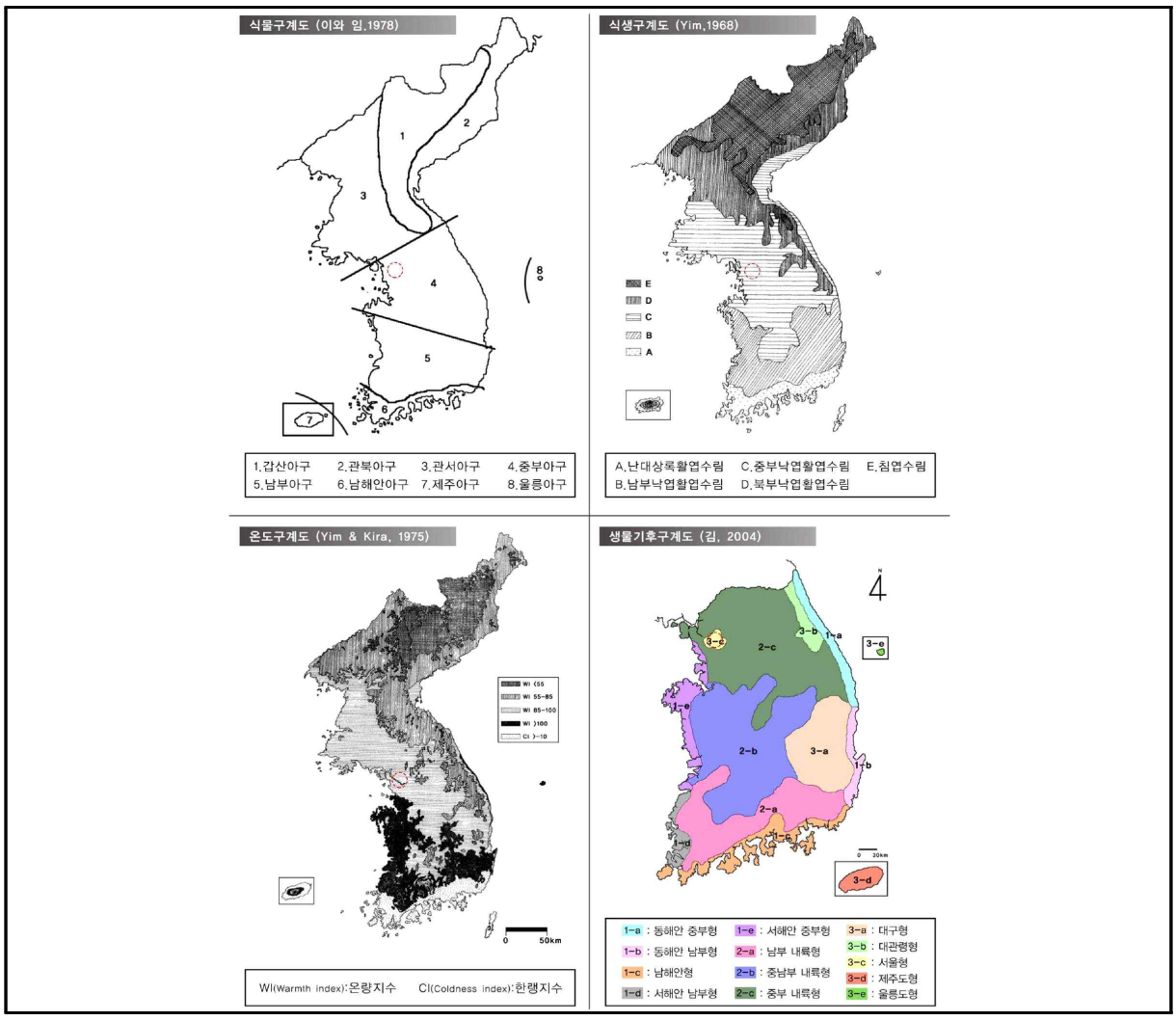
5.3 동·식물상

가. 현황

(1) 식물상 및 식생

(가) 조사지역의 구계현황

• 본 계획대상지가 위치한 서울특별시 강남구 일대는 중부낙엽활엽수림에 위치하며, 식물구계지리학상으로 중부아구에 속함



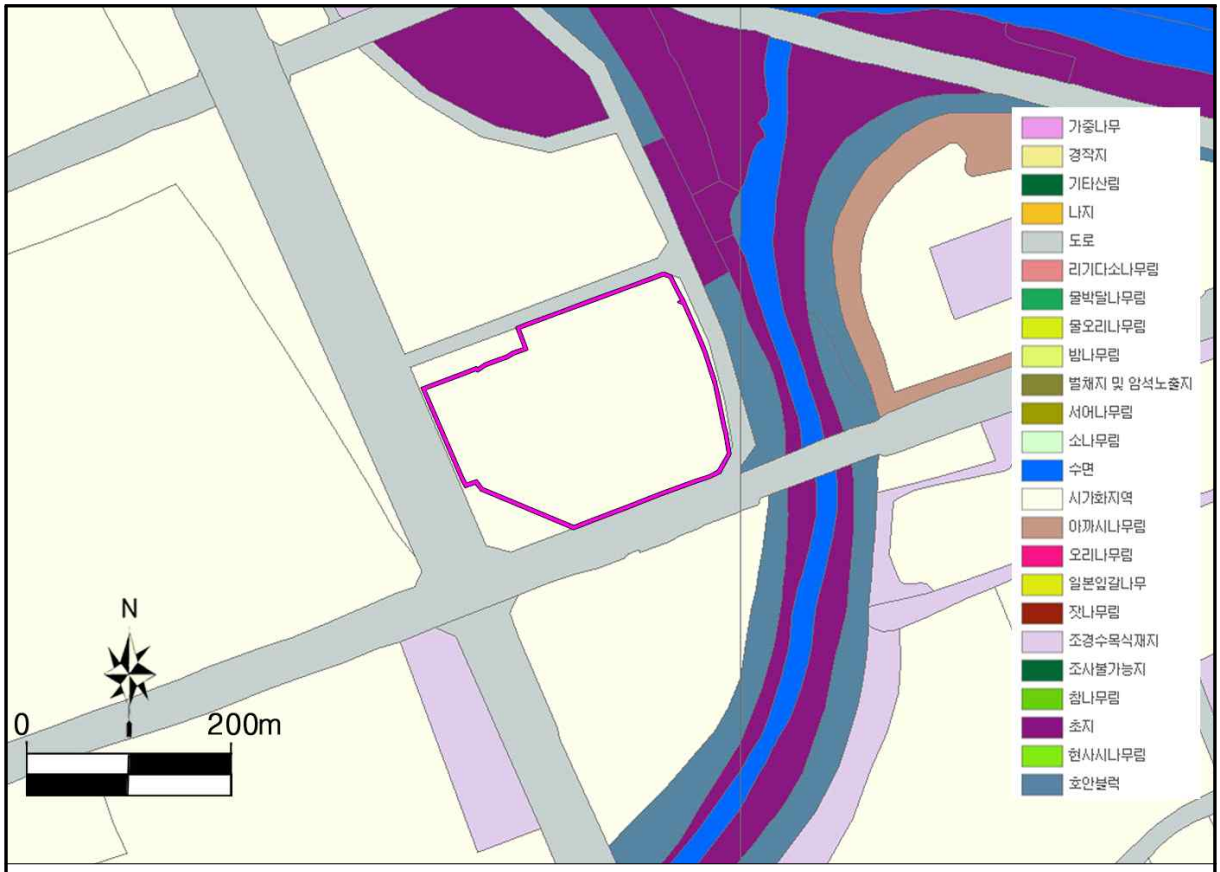
[그림 5.3 - 1] 한반도의 구계도(O : 계획대상지)

(나) 현존식생 현황

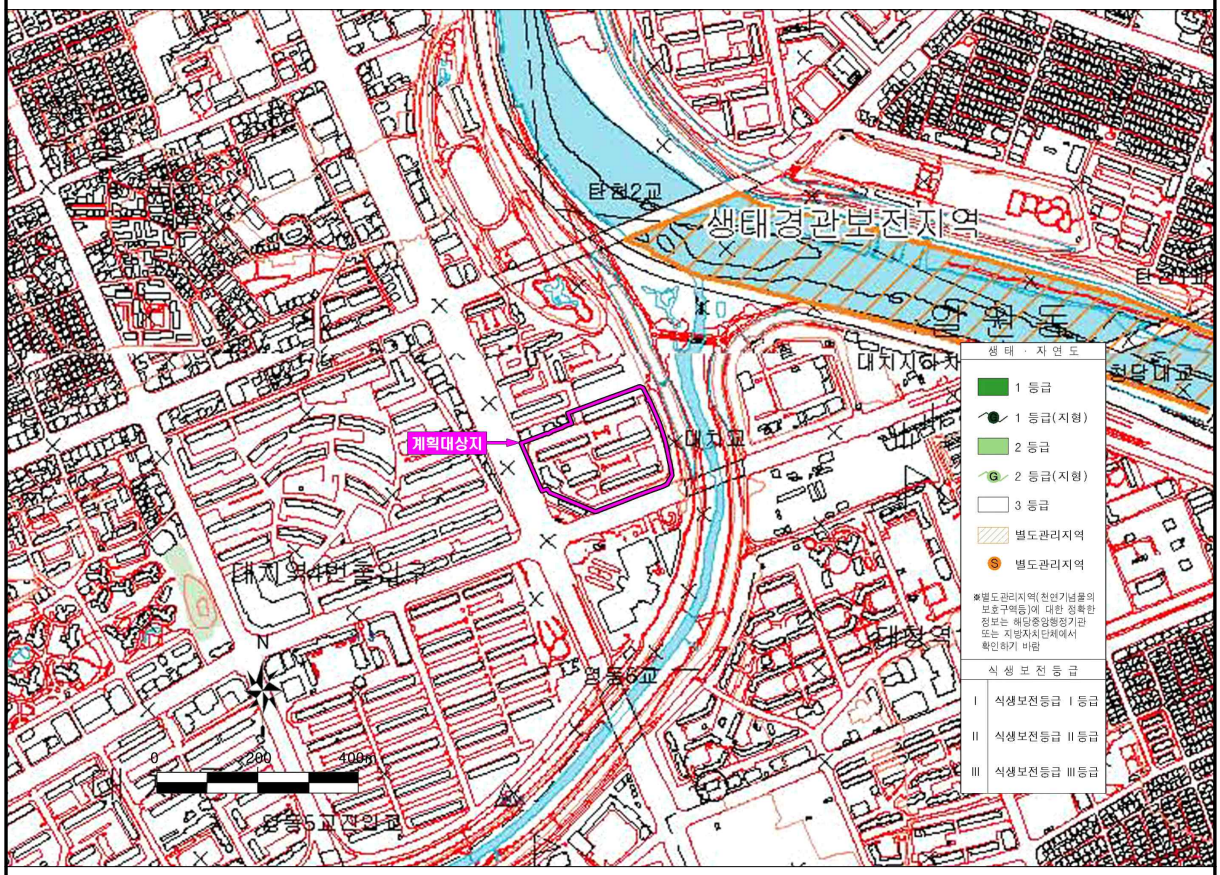
• 「서울도시계획포털, 서울특별시」를 참고한 결과, 계획대상지는 시가화지역에 해당함

(다) 생태·자연도 현황

• 「환경공간정보서비스, 환경부」를 참고한 결과, 본 계획대상지는 생태·자연도 3등급권역에 위치함



현존식생도



생태·자연도

[그림 5.3 - 2] 현존식생도 및 생태·자연도

(2) 육상동물상

• 「제4차 전국자연환경조사 2017. 둔전 : 377091 격자E1, 2018, 국립생태원」을 검토한 결과, 계획대상지 및 주변지역에는 법정보호종의 출현은 확인되지 않았으며, 문헌조사 결과는 다음과 같음

<표 5.3 - 1> 육상동물상 출현현황

구 분	문헌조사		
	문헌조사	주요 출현종	법정보호종
포유류	6종	너구리, 고양이, 멧돼지, 고라니, 청설모, 다람쥐	확인되지 않음
조 류	-	-	-
양서·파충류	2종	청개구리, 참개구리	확인되지 않음
곤충류	-	-	-

주) 1. 문헌조사의 결과는 둔전(도엽번호 : 377091)일대로써 1:25,000 지형도를 9개의 격자로 나누어 조사를 수행하였으며, 이중 계획대상지는 9개의 격자 중 E1격자에 위치하여 E1격자의 조사결과만 제시함
2. 조류 및 곤충분류군의 경우 제3~4차 전국자연환경조사 시 E1격자에서 조사를 수행하지 않아 미제시함
자료 : 제4차 전국자연환경조사 2017. 둔전:377091 격자E1, 2018, 국립생태원

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 식물상

• 계획대상지는 공동주택으로서 자연식생의 분포는 없으며, 일부 부지 경계부에 일부 조경식재지가 분포하여 계획시행 시 불가피한 훼손이 예상됨

• 공사시 공사차량 및 장비 운행으로 발생하는 먼지, 매연 및 각종 오염물질들에 의한 일시적 생육영향이 예상되나, 자연상태에서 오염물질은 대기중으로 확산되므로 주변지역의 식생에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상됨

• 공사 후 조경식재 지역 등에 초본류 및 귀화식물의 유입이 예상됨

(2) 동물상

• 계획대상지 및 주변지역은 대부분 시설물 및 나지로 구성되어 있으며, 계획대상지 주변은 주거시설, 도로 등이 인접해 있어 주변 산림지역과의 단절이 야기되어 야생동물의 서식지 및 이동로로 활용되기에는 부적합한 것으로 예상됨

다. 저감방안

(1) 식물상

(가) 토사유출 및 비산먼지 발생 저감

• 계획시행 시 발생하는 비산먼지 및 대기오염물질로 인한 주변 식물상 및 식생에 영향이

예상되어 공사시 토공작업 구간에 주기적인 살수 등을 실시하여 미치는 영향을 최소화함

(나) 친환경적인 조경식재 계획

- 조경계획 수립 시 계획대상지 및 주변지역의 자연환경과 조화가 되며, 시설물의 특성과 부합여부, 자연수종 및 향토수종 중심 등을 고려하여 식재수종을 선정한 후 적지적소에 배치토록 계획·강구함

(2) 동물상

(가) 저소음·저진동 장비 투입

- 공사시 장비소음에 의한 영향이 불가피한 바, 장비 투입시 저소음·저진동 장비를 투입토록 하여 주변지역 야생생물에 미치는 영향을 최소화할 계획이며, 그 외 공사차량의 속도제한, 공사장비 분산투입 등의 소음관련 대책을 수행토록 할 계획임

(나) 야간공사 지양

- 야행성의 습성을 지닌 야생생물에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 불필요한 조명과 소음 등을 자제하고 야간작업을 최대한 자제하여 야행성 야생동물에게 피해가 미치지 않도록 할 계획임

제6장 생활환경

6.1 토지환경

6.1.1 토지이용

가. 현황

(1) 주변 토지이용현황

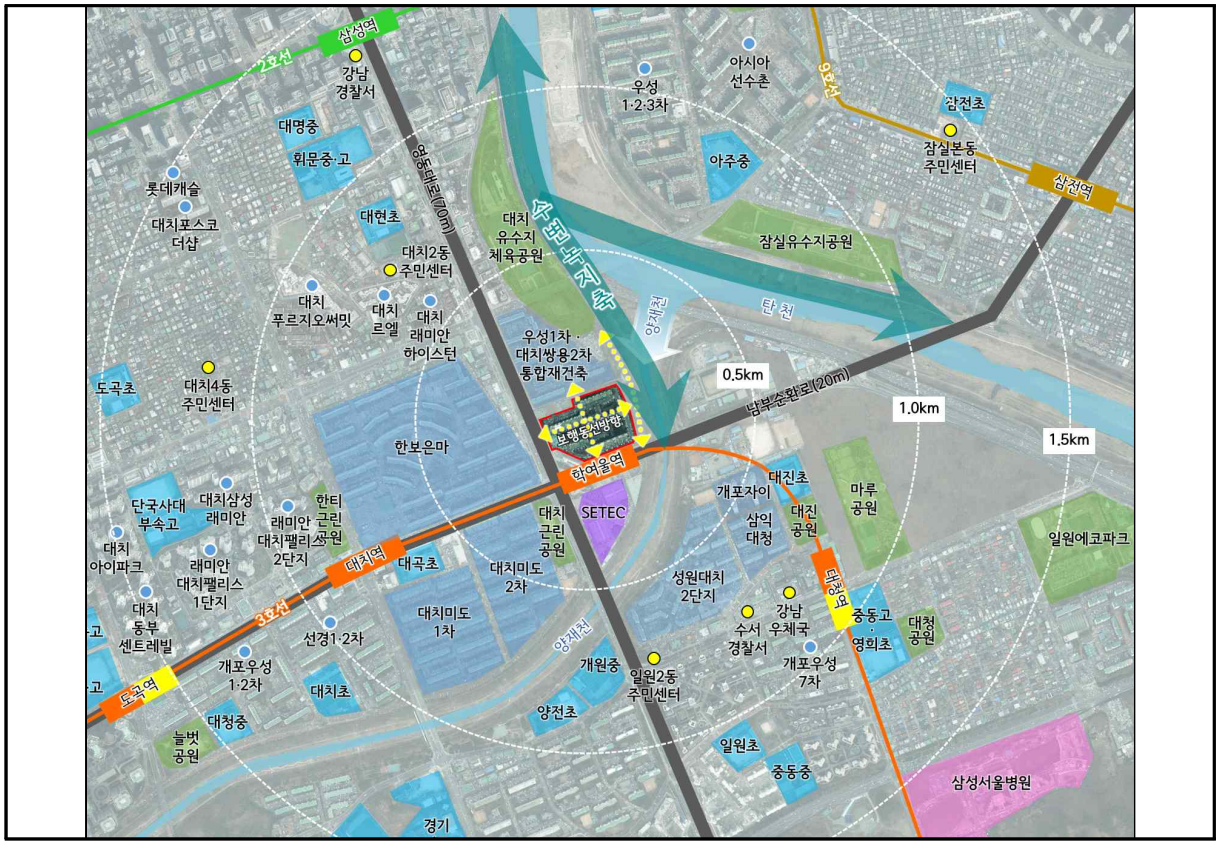
- 우성아파트, 은마아파트, 미도아파트 등 주거중심의 대규모 공동주택군락 형성

(2) 학교 및 공공시설

- 대상지 반경 0.5㎞~1㎞내에 대곡초등학교, 대진초등학교, 대현초등학교, 휘문중·고등학교, 개원중학교, 대명중학교, 중동고등학교 등 다수의 초·중·고등학교 입지
- 주요 공공시설로는 강남우체국, 대치2동주민센터, 강남경찰서, 수서경찰서, SETEC 컨벤션센터 등이 반경 1㎞이내에 입지

(3) 공원 및 녹지

- 양재천 공원과 대치유수지 체육공원에 접하고 있어 공원, 녹지 접근성은 매우 양호
- 대상지 반경 1㎞내에 잠실유수지공원, 마루공원, 한티근린공원 등 다수의 공원 입지



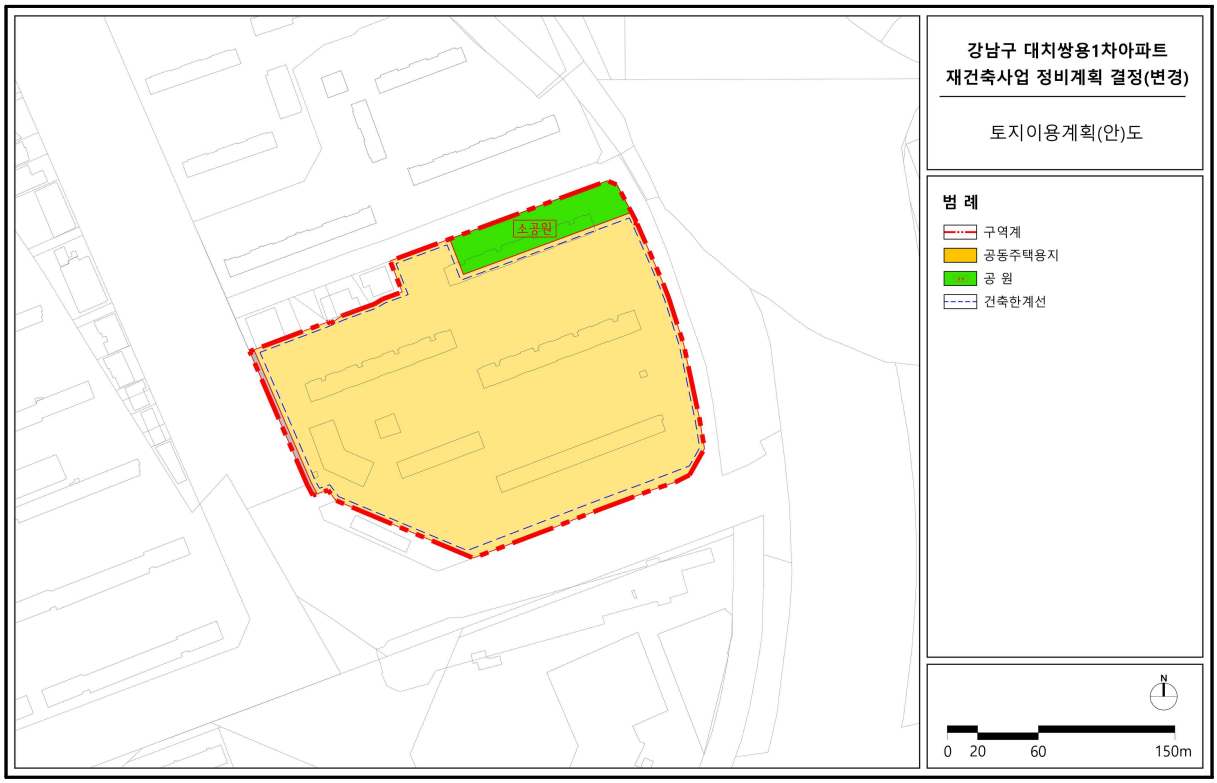
[그림 6.1.1 - 1] 현황 종합 분석도

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 토지이용계획

<표 6.1.1 - 1> 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	• 공공보행통로 삭제
정비기반시설	소 계	4,090.0	감) 879.8	3,210.2	6.8	
	도 로	792.0	감) 481.8	310.2	0.7	• 남부순환로변 완화차로 삭제 (보도부속형 전면공지로 대체)
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	• 공원 위치 및 형태 변경
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	• 사회복지시설(어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	
	획지1	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	



[그림 6.1.1 - 3] 토지이용계획도

(2) 건축계획

(가) 건축개요

<표 6.1.1 - 2> 건축개요

구 분	내 용			
사업명	대치쌍용1차아파트 주택재건축정비사업			
지역지구	제3종 일반주거지역			
대지면적	획지면적	공동주택	42,423.31㎡	
		근린생활시설	1,627.49㎡	
		소 계	44,050.80㎡	
	기반시설면적	공 원	2,900.00㎡	
		도 로	310.20㎡	
		소 계	3,210.20㎡	
	합 계		47,261.00㎡	
연면적	공동주택	지 하	89,224.37㎡	
		지 상	129,369.38㎡	
		소 계	218,593.75㎡	
	근린생활시설	지 하	6,015.31㎡	
		지 상	4,070.39㎡	
		소 계	10,085.70㎡	
	합 계	지 하	95,239.68㎡	
		지 상	133,439.77㎡	
		소 계	228,679.45㎡	
용적률	299.90%(법정상한용적률 : 300% 이하)			
건축면적	8,974.75㎡			
건폐율	21.16%(법정 : 50% 이하)			
용 도	공동주택 및 부대복리시설			
규모/구조	지하 4층, 지상 49층 / 철근콘크리트구조			
최고높이	168.05m(법정 : 175m 이하)			
세대수	999세대			
조경면적	6,651.67㎡(15.1%)(법정 : 15% 이상)			
주차대수	공동주택	전용 60㎡ 이하 : 세대당 0.8대	210대	세대당 2.01대
		전용 85㎡ 이하 : 1대/75㎡	385대	
		전용 85㎡ 초과 : 1대/65㎡	722대	
		소 계	1,317대	
	근린생활시설	134㎡ 당 1대	46대	
	합 계		1,363대	
비 고	본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경될 수 있음			

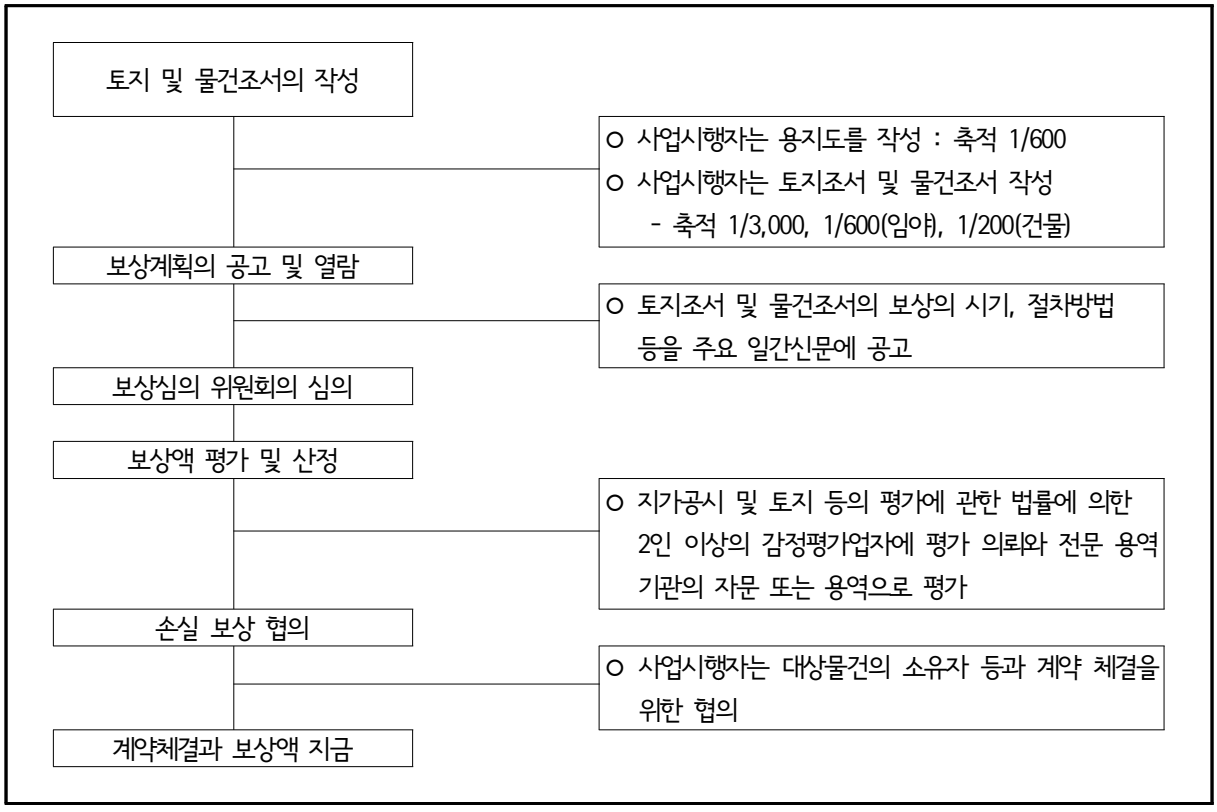
(나) 공동주택 개요

<표 6.1.1 - 3> 공동주택 개요

구 분	평형(TYPE)	세대수	비율(%)	세대당 면적(㎡/세대)	
				전용면적	공급면적
조합+분양	59	130	13.01	59.92	83.27
	84	340	34.03	84.84	116.60
	97	64	6.41	97.80	134.28
	113	236	23.62	113.80	156.07
	138	89	8.91	138.83	189.94
	164	2	0.20	164.90	225.20
	188복층	4	0.40	188.80	259.07
	188P	2	0.20	188.90	257.97
	소 계	867	86.79	83,578.58	114,820.36
임 대	59	132	13.21	59.92	83.27
합 계		999	100.00	91,488.02	125,812.00

다. 저감방안

• 본 계획시행으로 발생하는 토지수용, 지장물 철거 및 이설 등 불가피한 악영향은 관계법령 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거하여 관계소유자들과 협의를 거쳐 적절한 토지보상을 수립·시행할 계획임



[그림 6.1.1 - 4] 보상절차도

<표 6.1.1 - 4> 보상에 관한 법률

구 분		평가방법
재산권보상	토 지	○평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 평가(시행규칙 제22조)
	건 물	○구조·이용상태·면적·내구연한·유용성 및 이전가능성 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가(시행규칙 제33조)
	연년작물	○수익수는 수종·규격·수령·수량·식수면적·관리상태·수익성·이식가능성 및 이식의 난이도 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가(시행규칙 제37조) - 이식가능한 수익수 : 이식비용과 고손률 및 감수율을 감안하여 정한 고손액 및 감수액의 합계액 - 이식불가능한 수익수 : 식재상황, 수세, 잔존수확가능연수 및 수익성을 감안하여 평가한 금액
	분 묘	○분묘이전비, 석물이전비, 잡비 등을 감안하여 평가(시행규칙 제42조)
생활보상	주거보상비	○주거용 건물의 경우 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상 (시행규칙 제54조의 ①) ○주거용 건물의 세입자에 대해서는 가족수에 따라 3월분의 주거이전비를 보상(시행규칙 54조의 ②)
	영업손실	○영업의 폐지에 대한 손실의 보상(시행규칙 제46조) ○영업의 휴업에 대한 손실의 보상(시행규칙 제47조)
	농업손실보 상	○공익사업시행지구에 편입되는 농지에 대하여는 그 면적에 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물조수입의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상(시행규칙 제48조)
	이 전 비	○가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 지급(시행규칙 제55조)
	이 동 비	○전국평균 가계비 및 농업기본통계조사의 가구당 전국평균 농가인구를 기준으로 가구원수에 따른 8월분의 평균생계비 지급(시행규칙 제56조)
	휴직 또는 실직 보상	○공익사업시행지구안의 사업장에서 3월 이상 근무한 근로자에 대하여는 휴직 또는 실직보상비 지급(시행규칙 제51조)

자료 : 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

6.1.2 지형·지질

가. 현황

(1) 지형 현황

(가) 표고

- 대상지 내 표고는 18m 미만 16,204.5㎡(34.3%), 18~19m 13,010.6㎡(27.5%), 19~20m 12,834.7㎡(27.2%), 20m 이상 5,211.2㎡(11.0%)로 나타남
- 최고표고 20.0m, 최저표고 16.1m로 표고차 3.9m, 평균표고 18.5m로 분석됨

<표 6.1.2 - 1> 표고분석표

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
18m 미만	16,204.5	34.3
18~19m	13,010.6	27.5
19~20m	12,834.7	27.2
20m 이상	5,211.2	11.0
계	47,261.0	100.0

(나) 경사

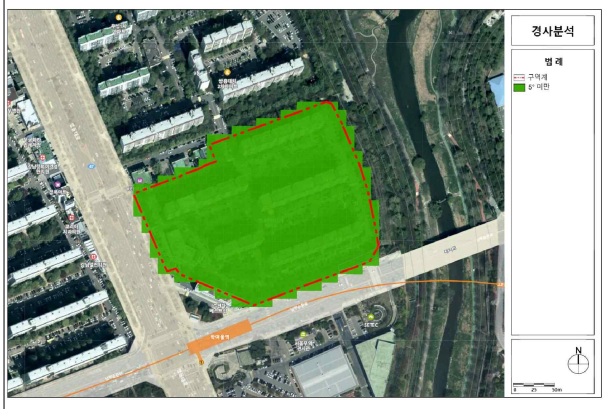
- 대상지 내 경사는 5˚미만 47,261.0㎡(100.0%)로 나타남
- 최고경사 1.2˚, 최저경사 0.0˚, 평균경사 0.8˚로 대상지는 완경사지로 분석됨

<표 6.1.2 - 2> 경사분석표

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	최고(˚)	최저(˚)	평균(˚)
구역계 면적	47,261.0	100.0	1.2	0.0	0.8
5˚ 미만	47,261.0	100.0			



표고분석도



경사분석도

[그림 6.1.2 - 1] 표고 및 경사분석도

(2) 지질 현황

- 계획대상지의 지질은 신생대 제4기의 충적층으로 구성됨

<표 6.1.2 - 3> 사업지구 및 주변지역의 지질분포 현황

기 호	시 대	지 층	대표암상
Qa	신생대 제4기	충적층	역, 사, 점토



자료 : 지오빅데이터 오픈플랫폼(http://data.kigam.re.kr)-5만 지질도

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 지형의 변화

- 계획대상지 내 공동주택 등 시설물 설치계획으로 부지 평탄화 작업과 도로 조성 등으로 인한 지형상의 변화는 불가피할 것으로 예상됨

(2) 토사유출

- 공사시 절·성토 및 강우로 인한 토사유출로 주변 도로 등의 오염이 예상됨

다. 저감방안

(1) 지형변화 최소화 및 토공계획 수립

- 현 지형 및 주변경관 등을 최대한 고려하여 토지이용계획 및 시설물 설치계획을 수립할 계획이며, 계획대상지 내에서 발생되는 토공량은 토석정보공유시스템(TOCYCLE)을 활용할 계획임

(2) 토사유출 방지대책

- 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 설치할 계획이며, 가배수로 및 임시침사지 등을 설치하는 등 토사유출로 인한 주변지역의 영향을 최소화할 계획임

6.2 물환경

6.2.1 물순환, 수리·수문

가. 계획시행으로 인한 영향 예측

- 운영시 토지이용계획의 변경으로 인해 물순환 및 생태면적률의 변화가 예상됨

(1) 우수유출량 산정

- 우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 계획시행 후 토지이용계획을 고려하여 산정함

<표 6.2.1 - 1> 우수량 산출공식

· Q = 1/360(C × I × A)	Q : 우수유출량(㎥/sec) C : 유출계수 I : 강우강도(㎜/hr) A : 배수면적(㏊)

(가) 유출계수(C)

- 유출계수는 유역의 형상, 지표면의 피복상태, 식생 피복상태 및 개발상태 등을 고려하여 결정하는 것으로, 사업지구의 지형적 특성을 고려하여 "지붕"의 평균값인 0.9를 적용함

<표 6.2.1 - 2> 토지이용별 기초유출계수의 표준값

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지 붕	0.85 ~ 0.95	공 지	0.10 ~ 0.30
도 로	0.80 ~ 0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
기타 불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

자료 : 한국상하수도협회, 하수도 시설기준, 2011

(나) 강우강도(I)

- 강우강도는 서울 강우관측소의 강우강도를 적용하였으며, 유입시간 10분, 재현기간 30년을 적용하여 강우강도를 산정한 결과 166.9㎜/hr로 산정됨

<표 6.2.1 - 3> 서울(108) 확률강우강도(단위 : ㎜/hr)

재현기간 (년)	강우 지속기간(분)								
	5	10	15	20	30	40	50	60	90
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77.0
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84.0

자료 : 확률강우량도 개선 및 보완연구, 2011, 국토해양부

(다) 배수구역(A)

• 계획시행으로 인한 우수유출변화량을 예측하기 위하여 계획대상지 전체를 배수구역으로 설정함

(라) 우수유출량(Q) 산정

• 우수유출량을 산정한 결과, 1.972㎥/sec의 우수가 유출되는 것으로 예측됨

<표 6.2.1 - 4> 우수유출량 산정결과

구 분	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	배수면적(㏊)	우수유출량(㎥/sec)
계획대상지	0.9	166.9	4.7261	1.972

(2) 생태면적률

(가) 생태면적률 평가기준

• 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 서울시 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 공동주택을 적용하여 생태면적률 30%를 기준으로 검토함

<표 6.2.1 - 5> 건축유형별 생태면적률 적용기준

건축유형	생태면적률 기준	비 고
일반주택(개발 연면적 660㎡ 미만)	20% 이상	
공동주택(개발 연면적 660㎡ 이상)	30% 이상	
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20% 이상	
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상	

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 서울시 도시계획국

(나) 생태면적률 산정

• 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 서울시 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 생태면적률 산정

<표 6.2.1 - 6> 생태면적률 산정

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

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 서울시 도시계획국

• 토지이용계획 및 시설물 계획시 생태면적률 적용기준 30% 이상을 만족하도록 계획하였음

• 세부 생태면적률 산정도는 저감방안에 제시함

<표 6.2.1 - 7> 생태면적률 평가기준 적용시 최소 생태면적

구 분	실부지면적 (㎡)	생태면적률 적용기준(%)	생태면적률 30% 만족 최소 생태면적(㎡)	본 계획대상지 생태면적(㎡)
계획대상지	44,361.0	30% 이상	13,308.3㎡ 이상	13,592.76㎡ (생태면적률 30.64%)

주) 실부지면적 = 전체면적(47,261.0㎡)-공원(2,900.0㎡)=44,361.0㎡

<표 6.2.1 - 8> 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

피복유형			가중치	설 명	사 례
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)		

피복유형			가중치	설 명	사 례
5		투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 관석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 , 불투수포장은 가중치 0.0		
6		벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

식재유형			개체당 환산면적	가중치	설 명		대표수종
8		0.3m≤수고<1.5m	0.1㎡/주수	0.1	수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정제외		철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤수고<4m	0.3㎡/주수		수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목		관목 : 산수유, 애기동백 교목 : 무궁화, 라일락
					관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용		
		4m≤수고	3㎡/주수		수고 4m이상인 대교목	소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행 나무	
					낙엽교목으로 B>12cm or R>15cm 이거나, 상록교목으로 W>2m 인 경우 2주 인정		
					낙엽교목으로 B>18cm or R>20cm 이거나, 상록교목으로 W>3m 인 경우 4주 인정		
					낙엽교목으로 B>25cm or R>30cm 이거나, 상록교목으로 W>5m 인 경우 8주 인정		

비고 (B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

1. 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.
2. 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정
3. 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%까지만 인정

자료 : 「서울시특별시 도시계획 조례 시행규칙」[별표 3의2]

(3) 저영향개발계획

(가) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

- 본 계획대상지는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」제11조에 따른 빗물관리시설 설치 대상사업 중 주거 부지에 공동주택을 조성하는 사업으로 빗물관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함
- 본 계획대상지는 공동주택으로써 기준시설 빗물분담량 5.5㎜/hr를 적용하여야 함

<표 6.2.1 - 9> 기준시설별 빗물분담량

구 분	기준시설별 빗물분담량(㎜/hr)				
서울시	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)
	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5

주) 1. 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
2. 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
자료 : 저영향개발 사전협의제도 안내, 2016.09, 서울특별시

(나) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 계획대상지의 필요대책량은 250.4㎜/hr로 산정되었음

- 필요대책량 = [토지이용면적 - 녹지면적 × (3/5)] × 빗물분담량 ÷ 1000
= [47,261.0㎡ - 2,900㎡ × (3/5)] × 5.5㎜/hr ÷ 1000 = 250.4㎜/hr

<표 6.2.1 - 10> 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정식

· 빗물분담량이 7.5㎜/hr 일 때 대책면적 = 부지면적-[지면 기준 녹지면적×(2/5)] 적용
· 빗물분담량이 6.0㎜/hr 일 때 대책면적 = 부지면적-[지면 기준 녹지면적×(1/5)] 적용
· 빗물분담량이 5.5~5.0㎜/hr 일 때 대책면적 = 부지면적-[지면 기준 녹지면적×(3/5)] 적용
· 빗물분담량이 3.5㎜/hr 일 때 대책면적 = 부지면적-[지면 기준 녹지면적] 적용

<표 6.2.1 -11> 계획대상지 내 토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량

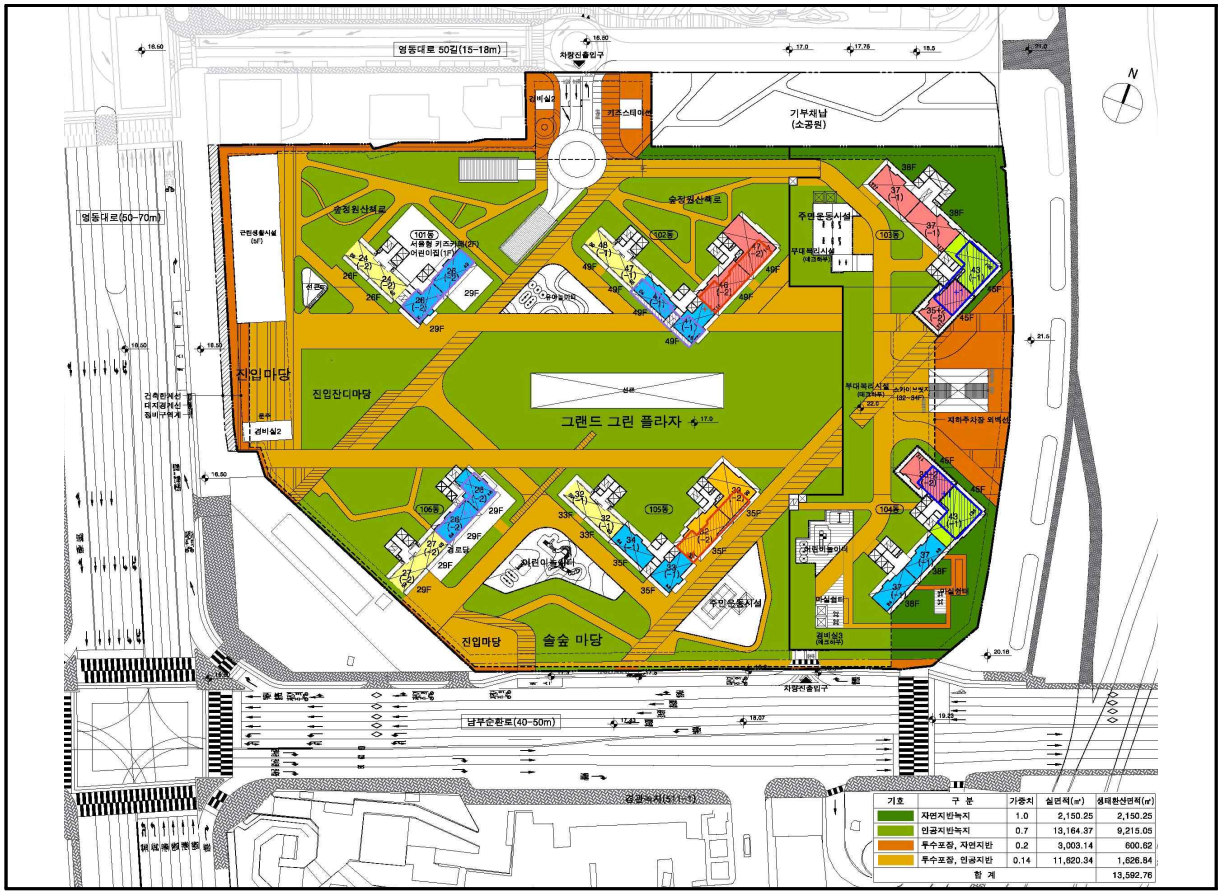
구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎜/hr)	금회 시행여부
공공·교육				6.0		
공원·녹지				7.5		
교통·기반				5.0		
민간(대규모)	47,261.0	2,900	45,521.0	5.5	250.4	●
민간(소규모)				3.5		
합 계				-		

나. 저감방안

(1) 생태면적률

- 계획대상지 내 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획임

  - 생태면적 13,592.76㎡(생태면적률 30.64%) 확보(적용기준 30.0% 만족)



[그림 6.2.1 - 1] 생태면적률 산정도

(2) 저영향개발 사전협의(LID) 제출

- 본 계획대상지의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요대책량 대비 설치대책량이 충분하도록, 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등 침투시설의 계획을 수립하여야 함

사업자		시장·구청장 (인·허가권자)		사업자		시장·구청장 (인·허가권자)		시장 (물순환 주관부서)
빗물관리시설 설치결과-별지작성 ※감리확인	제출 →	설치결과 확인	필요시 보완요청 →	보완 작성	보완 제출 →	검토	결과 통보 →	자료 수합·관리

[그림 6.2.1 - 2] 사전협의 절차도

6.2.2 수질

가. 현황

(1) 하천현황

- 본 계획대상지에서 발생한 우수는 계획대상지 인근 양재천, 탄천을 거쳐 최종 한강으로 유입되는 것으로 조사됨

<표 6.2.2 - 1> 계획대상지 인근 하천 현황

하천명	수계			하천 등급	하천연장 (㎞)	유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)
	본류	1지류	2지류				
한 강	한강	-	-	국가	402.96	489.70	57,344.50
탄 천	한강	탄 천	-	지방	33.16	32.55	303.07
양재천	한강	탄 천	양재천	지방	12.29	16.60	60.24

자료 : 하천정보관리시스템(http:/www.river.go.kr/)



[그림 6.2.2 - 1] 수계현황도

(2) 수자원 관련 지역·지구 지정 현황

(가) 상수원보호구역 현황

• 서울특별시에는 상수원보호구역으로 1개소가 지정되어 있는 것으로 조사됨

- 계획대상지와 잠실 상수원보호구역과의 이격거리 : 약 3.05㎞

<표 6.2.2 - 2> 상수원보호구역 현황

상수원보호구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	1995.03.20.	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

자료 : 전국 상수원보호구역 지정현황, 2023, 환경부

(나) 수변구역 및 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 현황

• 강남구에는 수변구역 및 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역이 존재하지 않는 것으로 조사됨

(다) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

• 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007호-107호」에 의하면, 서울특별시 전역이 "나"지역으로 조사됨

<표 6.2.2 - 3> 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

행정구역	청정지역	"가"지역	"나"지역
서울특별시	-	-	전 역

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

(라) 중권역별 물환경 목표기준 현황

• 「중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2018-6호」에 의거한 한강서울의 목표기준은 좋음(Ib)에 해당함

<표 6.2.2 - 4> 중권역별 물환경 목표기준 현황

대권역명	중권역명	목표기준			
				생물이해등급	
				수생태계특성	어류생물지수
한 강	한강 서울	좋음	Ib	매우좋음~좋음	A, B

자료 :중권역별 물환경 목표기준(고시 제2018-6호), 2018, 환경부

(마) 수질오염총량관리 현황

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 강남구 일원은 한강수계 “한강H” 유역에 해당함



[그림 6.2.2 - 2] 수질오염총량관리 유역도

(3) 수질 현황

- 계획대상지 주변 수질현황을 파악하기 위해서 인근 수질측정망 자료를 인용하였으며, 주변 수계에 위치한 측정소 “양재천2” 지점의 2024년 08월 조사결과를 참조함
- 지표수질 조사결과, BOD 0.9㎎/L로 BOD기준 생활환경기준(하천)은 매우 좋음(Ia)등급으로 측정됨

<표 6.2.2 - 5> 수질측정망 위치

구 분	측정소명	중권역명	주 소	조사기관
지표수질	노량진	한강서울	강남구 대치동 대치교	서울특별시 보건환경연구원

자료 : 물환경정보시스템 홈페이지(http://water.nier.go.kr/web)

<표 6.2.2 - 6> 지표수질 조사결과

구 분	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	TN (㎎/L)	TP (㎎/L)	TOC (㎎/L)	pH (-)	총대장균군 (총대장균군수/100mL)
양재천2	8.5	0.9	3.9	8.4	4.546	0.064	2.8	7.5	6,700

<표 6.2.2 - 7> 생활환경 기준(하천)

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

주) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음

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

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 공사시

(가) 우수유출량 산정

- 계획대상지에서 유출되는 우수량을 산정하기 위해 아래의 합리식을 이용함

<표 6.2.2 - 8> 우수량 산출공식

· Q = 1/360(C × I × A)	Q : 우수유출량(㎥/sec) C : 유출계수 I : 강우강도(㎜/hr) A : 배수면적(㏊)

1) 유출계수(C)

- 유출계수는 유역의 형상, 지표면의 피복상태, 식생 피복상태 및 개발상태 등을 고려하여 결정하는 것으로, 사업지구의 지형적 특성을 고려하여 "공지"의 최대값인 0.3을 적용함

<표 6.2.2 - 9> 토지이용별 기초유출계수의 표준값

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지 붕	0.85 ~ 0.95	공 지	0.10 ~ 0.30
도 로	0.80 ~ 0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
기타 불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

자료 : 한국상하수도협회, 하수도 시설기준, 2011

2) 강우강도(I)

- 강우강도는 서울 강우관측소의 강우강도를 적용하였으며, 유입시간 10분, 재현기간 30년을 적용하여 강우강도를 산정한 결과 166.9㎜/hr로 산정됨

<표 6.2.2 - 10> 서울(108) 확률강우강도(단위 : ㎜/hr)

재현기간 (년)	강우 지속기간(분)								
	5	10	15	20	30	40	50	60	90
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77.0
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84.0

자료 : 확률강우량도 개선 및 보완연구, 2011, 국토해양부

3) 배수구역(A)

• 계획시행으로 인한 우수유출변화량을 예측하기 위하여 계획대상지 전체를 배수구역으로 설정함

4) 우수유출량(Q) 산정

• 우수유출량을 산정한 결과, 0.657㎥/sec의 우수가 유출되는 것으로 예측됨

<표 6.2.2 - 11> 우수유출량 산정결과

구 분	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	배수면적(㏊)	우수유출량(㎥/sec)
계획대상지	0.3	166.9	4.7261	0.657

(나) 토사유출량

• 토사단위중량은 「하수도 시설기준」에 제시되어 있는 2.65ton/㎥로 설정하였음

• 토사유출원단위는 계획대상지를 나지로 가정하여 나지, 황폐지의 원단위 중 평균값인 300㎥/ha·년을 적용하였음

• 토사유출량 산정결과 총 발생량은 아래와 같이 산정됨

<표 6.2.2 - 12> 토사유출 원단위

토지이용	토사유출 원단위 (㎥/ha/year)	비 고
나지, 황폐지	200 ~ 400	-
배벌지, 초지	15	배벌지 : 모든 식재는 완료되었으나 아직 활착되지 않은 상태
택벌지	2	택벌지 : 모든 식재의 활착이 어느 정도 진행된 상태
산 림	1	-

자료 : 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

<표 6.2.2 - 13> 토사유출량 산출공식

· Q = A × d × a / 강우일수(일/년)	Q : 토사유출량(ton/일) A :면적(㏊) d : 단위중량(ton/㎥) a : 토사유출원단위(㎥/㏊·년)

<표 6.2.2 - 14> 토사유출량 산정결과

구 분	배수면적 (㏊)	토사단위중량 (ton/㎥)	토사유출원단위 (㎥/㏊·년)	토사유출량 (g/sec)	부유물질 가중농도(㎎/L)
계획대상지	1.1979	2.65	300	463.117	704.552

주) 강우일수는 일강수량 0.254㎜이상 93.9일 적용

(다) 공사인부에 의한 오수발생량

• 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생될 것으로 예상되며, 이에 따른 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

(라) 공사장비 운영에 따른 폐유 발생

• 공사장비 운영시 불의의 사고 등으로 인하여 유류가 유출될 경우 하천으로 유입되어 악영향을 미칠 것으로 예상됨

(2) 운영시

(가) 급수사용 및 오수발생

• 운영시 "영업인구 및 이용인구"에 의한 필요 급수 및 오수가 발생될 것으로 예측됨

(나) 수질오염총량관리 검토

• 본 계획은 「오염총량관리 기본방침(환경부훈령 제1491호)」제27조(관리대상 지역개발사업)에 해당되어 추후 실시계획시 수질오염총량(배출부하량 산정)을 검토하겠음

다. 저감방안

(1) 공사시

(가) 토사유출 저감계획

• 가능한 우기를 피하여 토공사를 실시토록 하고, 되도록 잔토의 적치가 없도록 하여야 함

• 토사유출 저감을 위해 지역의 지형을 고려하여 다음과 같은 용량으로 침사지를 설치하고 가배수로를 통해 침사지로 유도하여 침전처리 후 방류할 계획임

1) 침사지 설치계획

• 침사지 용량 산정시 침전속도는 「하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회」에 제시된 토사입경별 침전속도를 참고함

• 침사지 효율을 높이기 위하여 여유율 20%, 침사지 유효높이 1.5m를 적용함

<표 6.2.2 - 15> 토사입경별 침전속도

직경(㎜)	0.80	0.60	0.40	0.20	0.10	0.07	0.04	0.03	0.02
침전속도 (㎜/sec)	83.0	63.0	42.0	21.0	7.4	3.7	1.1	0.62	0.28

주) 토사비중이 2.65일 경우
자료 : 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

<표 6.2.2 - 16> 침사지 면적 및 용량 산정방법

· 입자의 침전속도(㎜/sec)	≥	수면적부하(㎥/㎡·sec)	=	우수유출량(㎥/일) / 침사지 소요면적(㎡)	
· 침사지 면적(㎡)	=	우수유출량(㎥/일) / 입자의 침천속도(㎜/sec)	×	1.2(여유율 20%)	
· 침사지 용량(㎥)	=	침사지 면적(㎡)	×	유효수심(m)	

<표 6.2.2 - 17> 침사지 면적 및 용량

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	입자의 침전속도 (㎜/sec)	침사지		
			면적(㎡)	높이(m)	용량(㎥)
계획대상지	0.657	7.4	106.5	1.5	159.8

(나) 공사인부에 의한 오수처리계획

- 투입인부에 의한 오수가 발생되므로 현장사무실이 개설될 경우 현장사무실 내에 개인하수처리시설을 설치하거나, 이동식 간이화장실 등을 설치하여 발생오수를 처리할 계획임
- 오수처리시설 설치시 방류수는「하수도법 시행규칙」[별표 3]의 개인하수처리시설의 방류수수질기준 이하로 처리하여 방류할 계획임

(다) 유류오염 방지대책

- 유류유출 사고 발생은 토사유출에 비해 수질에 미치는 악영향이 매우 크며 하천 생태계에는 미치는 악영향도 큼
- 따라서 유류유출 사고는 미연에 방지하는 것이 최선의 목적이므로 공사시 작업인부에 대해 유류관리 및 유류유출 사고에 대한 교육, 사고 발생시 대처방안 등을 사전교육을 실시할 계획임
- 또한 공사장비의 오일교환 등은 현장에서 실시하지 않고 되도록 정비업체를 이용할 계획임

(2) 운영시

(가) 용수공급계획

- 본 계획대상지 내 필요한 용수량은 계획대상지 인근에 기 매설된 상수관로에서 분기하여 공급받을 계획임
- 장래개발에 따른 수요량 증가에 능동적으로 대처할 수 있는 공급계획 수립
- 기준에 부합되는 시설계획과 누수, 단수 방지 및 유지관리 극대화
- 경제성과 유지관리를 고려하여 조건에 부합되는 적정규모의 시설물 계획

(나) 오수처리계획

- 본 계획대상지에서 발생하는 오수는 탄천물재생센터로 연계하여 처리할 계획임
- 기존 하수관로에 연계처리 할 수 있도록 관계부서와 협의하여 오수처리계획 수립

(다) 우수처리계획

- 본 계획대상지의 우수처리계획은 지형을 감안하여 자연유하토록 계획 수립
- 우수배제방식은 환경오염을 고려하여 분류식으로 계획함
- 본 계획대상지와 인접한 도로에 기 매설된 기존 우수관을 통해 자연방류할 계획임

6.3 기후대기환경

6.3.1 바람

가. 현황

(1) 기상관측소 현황

- 본 계획대상지가 위치한 서울기상관측소의 현황은 아래 표와 같이 조사됨

<표 6.3.1 - 1> 기상관측소 현황

관측지점	위도	경도	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울	37°34'	126°57'	85.7	86.7	1.5	10.0	0.5

주) H : 관측장소 해발고도, Hb : 기압계 해발고도, ht : 기온계 지상높이, ha : 풍속계 지상높이, hr : 강우계 지상높이

자료 : 2023년 기상연보, 기상청

(2) 기상개황

- 서울기상관측소의 10년 평균 기상자료를 분석한 결과, 평균기온은 13.41℃, 평균풍속 2.29m/sec, 평균습도 61.35%, 일조시간 2,425.26hr, 강수량 1,221.18㎜ 등으로 조사됨

<표 6.3.1 - 2> 연도별 기상현황

연도	평균기온 (℃)	평균풍속 (m/sec)	평균습도 (%)	일조시간 (hr)	강수량 (㎜)	주풍향 (16방위)	일사량 (hr/년)	평균운량
2014	13.34	2.66	62.87	2,432.30	808.90	W	4,313.80	4.65
2015	13.55	2.68	59.80	2,579.30	792.10	W	4,618.42	4.64
2016	13.55	2.28	59.14	2,479.40	991.70	W	4,501.64	4.82
2017	12.98	2.21	57.71	2,613.30	1,232.20	W	4,570.66	4.55
2018	12.92	1.73	57.38	2,609.10	1,284.10	WNW	5,087.36	4.73
2019	13.55	1.95	56.78	2,536.50	891.30	WNW	5,022.35	4.89
2020	13.24	2.38	63.23	2,263.70	1,651.10	W	5,114.70	4.85
2021	13.68	2.31	65.51	2,196.10	1,186.50	NE	5,158.46	4.89
2022	13.23	2.37	64.44	2,325.20	1,775.10	W	5,326.97	4.75
2023	14.06	2.28	66.60	2,217.70	1,598.80	NE	5,176.19	4.84
평균	13.41	2.29	61.35	2,425.26	1,221.18	W	4,889.05	4.76

자료 : 2014~2023년 기상연보, 기상청

<표 6.3.1 - 3> 월별 기상현황

월별	평균기온 (℃)	평균풍속 (m/sec)	평균습도 (%)	일조시간 (hr)	강수량 (㎜)	주풍향 (16방위)	일사량 (hr/년)	평균운량
1월	-1.57	2.28	53.87	195.29	18.15	WNW	254.90	3.73
2월	0.87	2.45	53.59	191.03	21.69	W	318.04	3.85
3월	7.65	2.47	53.78	229.60	38.18	W	453.04	4.04
4월	13.39	2.56	54.69	227.40	68.58	W	519.84	4.55
5월	18.80	2.45	58.32	264.11	98.69	W	628.13	4.59
6월	23.25	2.23	66.02	214.82	139.72	W	550.06	5.73
7월	26.50	2.17	73.71	162.13	294.40	W	452.12	6.78
8월	26.65	2.14	73.13	170.96	275.27	NE	431.52	6.43
9월	22.37	2.13	66.04	198.92	103.87	NE	433.81	5.25
10월	15.33	2.08	62.94	219.65	62.31	NE	369.79	3.99
11월	7.91	2.20	61.89	172.28	71.03	W	249.95	4.35
12월	-0.23	2.25	58.18	179.07	29.29	WNW	227.86	3.83
연간	13.41	2.29	61.35	2,425.26	1,221.18	W	4,889.05	4.76

자료 : 2014~2023년 기상연보, 기상청

(3)현상일수 개황

- 서울시 현상일수 개황은 아래 표와 같이 조사됨

<표 6.3.1 - 4> 현상일수 개황

연도	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
2014	101	26	5	37	105	21	110	87
2015	104	13	2	27	91	19	109	89
2016	109	21	4	27	93	11	95	82
2017	101	28	11	55	116	23	116	87
2018	104	21	8	39	101	19	109	93
2019	98	20	4	59	102	21	98	94
2020	106	18	3	72	92	19	105	94
2021	117	24	7	51	96	28	87	85
2022	104	30	5	85	105	21	110	93
2023	109	22	10	73	106	22	100	85
평균	105.3	22.3	5.9	52.5	100.7	20.4	103.9	88.9

주) 현상일수 기준
- 강수 : 일 강수량 0.1㎜ 이상, - 눈, 안개, 서리, 결빙, 뇌전 : 해당일 발생유무,
- 맑음 : 일 평균운량 20% 이하, - 흐림 : 일 평균운량 80% 이상

자료 : 2014~2023년 기상연보, 기상청

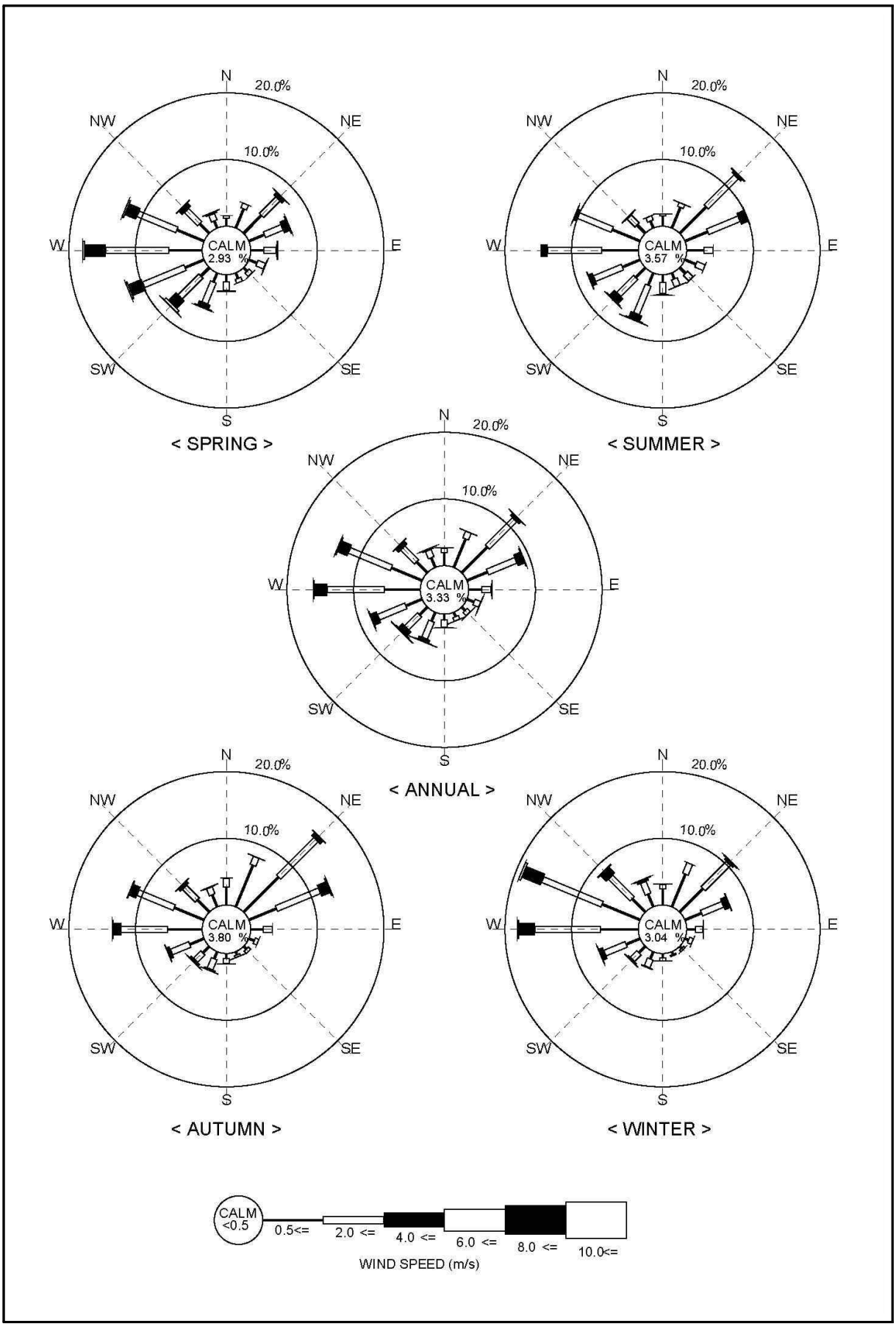
(4) 풍향별 평균풍속 및 발생빈도

- **서울시의 계절별 풍향별 평균풍속 및 발생빈도를 조사한 결과 주풍향은 서(W)풍으로 조사됨**

<표 6.3.1 - 5> 풍향별 평균풍속 및 발생빈도

풍향	봄		여 름		가 을		겨 울		연 간	
	빈도 (%)	풍속 (m/sec)	빈도 (%)	풍속 (m/sec)	빈도 (%)	풍속 (m/sec)	빈도 (%)	풍속 (m/sec)	빈도 (%)	풍속 (m/sec)
N	1.63	1.49	1.85	1.33	4.13	1.78	3.18	1.49	2.69	1.57
NNE	3.91	1.41	3.98	1.33	8.07	1.40	7.05	1.49	5.74	1.42
NE	7.92	2.18	12.42	2.12	16.01	2.14	10.79	2.13	11.78	2.14
ENE	6.47	2.56	9.99	2.48	13.04	2.55	7.04	2.48	9.14	2.52
E	4.02	2.15	3.99	1.78	3.36	1.94	2.48	2.00	3.47	1.97
ESE	2.63	2.07	3.15	1.83	1.47	1.87	1.24	2.09	2.13	1.95
SE	1.49	2.01	2.45	1.99	1.08	1.98	0.71	1.79	1.43	1.97
SSE	1.53	1.85	2.17	2.11	0.84	1.89	0.64	1.74	1.30	1.95
S	2.48	2.21	3.08	2.39	1.59	2.13	1.15	1.99	2.08	2.23
SSW	5.68	2.76	7.67	2.73	3.06	2.42	2.60	2.21	4.77	2.62
SW	8.27	3.14	6.88	2.77	3.32	2.43	3.03	2.29	5.39	2.79
WSW	12.23	2.90	8.14	2.45	5.82	2.36	6.44	2.48	8.17	2.61
W	17.93	2.83	14.69	2.35	13.49	2.42	18.19	2.67	16.07	2.59
WNW	12.78	2.6	10.53	2.22	11.95	2.41	19.21	2.73	13.60	2.54
NW	5.66	2.52	3.58	2.04	5.77	2.26	8.79	2.62	5.93	2.42
NNW	2.45	2.19	1.87	1.79	3.18	1.84	4.41	2.26	2.97	2.06
Calm	2.93	-	3.57	-	3.80	-	3.04	-	3.33	-
합계	100.00	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-

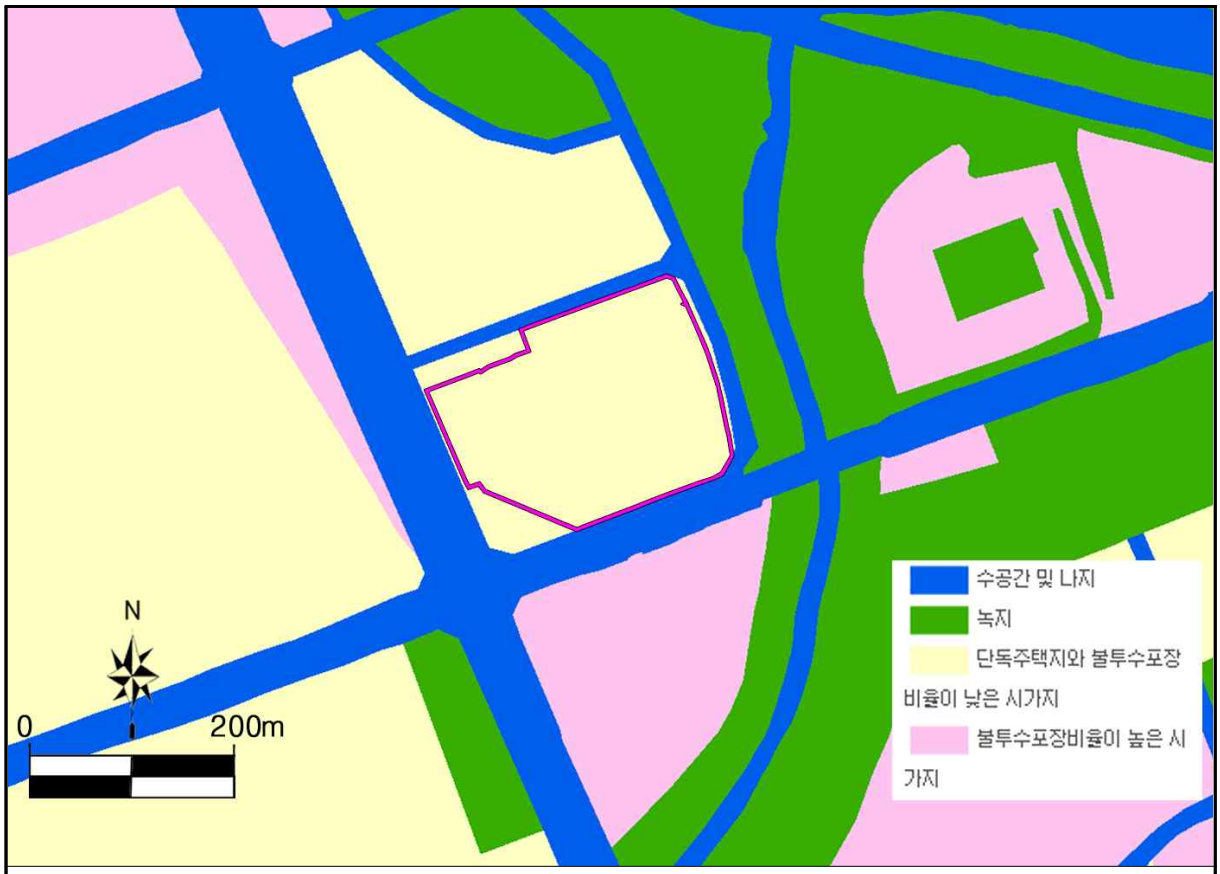
자료 : 2014~2023년 기상연보, 기상청



[그림 6.3.1 - 1] 바람장미도

(5) 바람기능 공간유형도

• 계획대상지는 '단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지'로 조사됨



자료 : 서울도시계획포털:지도(https://urban.seoul.go.kr/view/map/main.html)

[그림 6.3.1 - 2] 바람기능 공간유형도

나. 계획시행으로 인한 영향예측

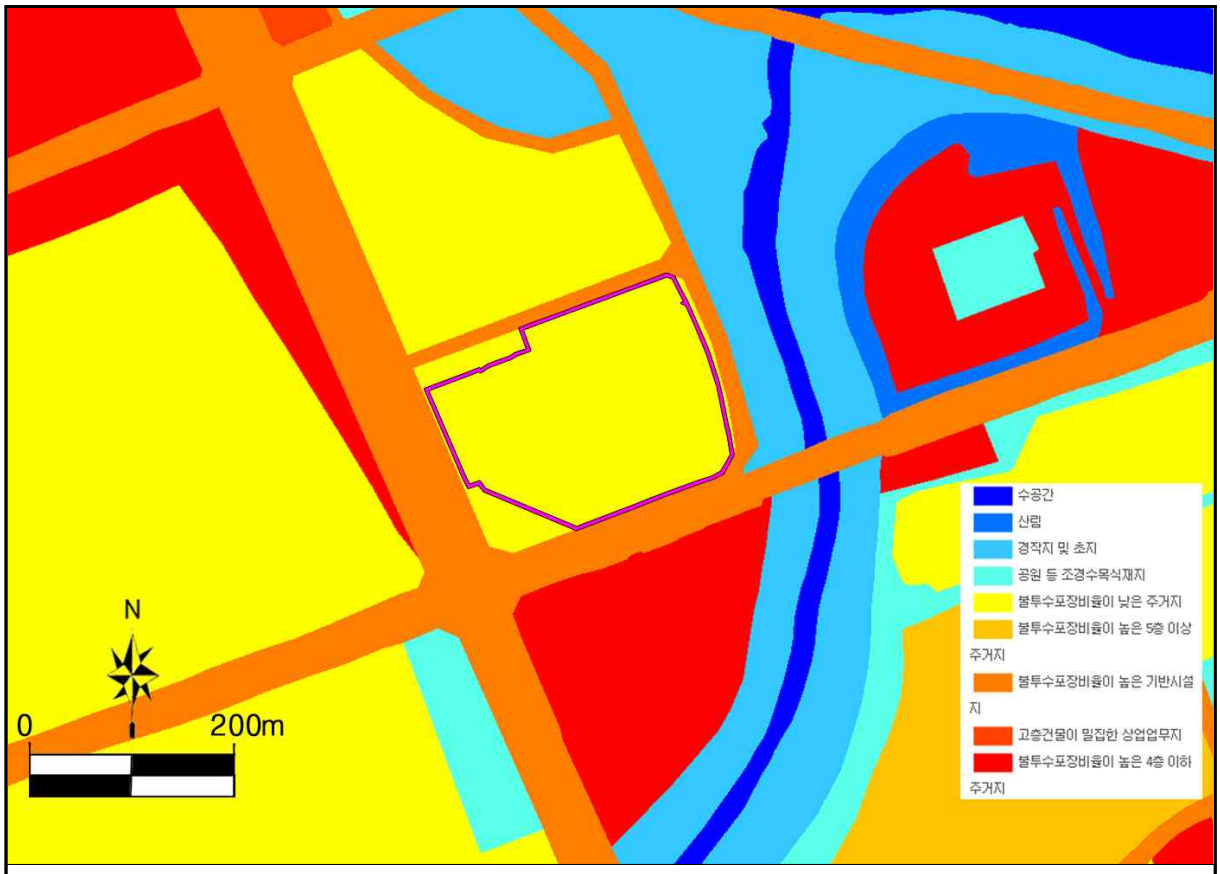
• 본 계획시행 시 일부 지형의 미미한 국지적인 기온변화 등은 예상되나 이러한 현상으로 인해 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 야기되지 않을 것으로 판단됨

• 건축물의 방향은 바람의 진행방향을 고려하여 바람길을 차단하지 않는 형태로 배치토록 함

6.3.2 열

가. 열환경

- 계획대상지는 '불투수포장비율이 낮은 주거지'로 조사됨



자료 : 서울도시계획포털:지도(https://urban.seoul.go.kr/view/map/main.html)

[그림 6.3.2 - 1] 열환경 공간유형도

6.3.3 대기질

가. 현황

(1) 대기질 현황

- 계획대상지가 포함된 강남구에는 대기오염측정소가 1개소 운영 중이며, 전 항목 모두 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

<표 6.3.3 - 1> 대기오염측정소 현황

측정소명	대기오염측정소 위치	운영기관	설치년도	비고
강남구	서울 강남구 학동로 426 강남구청 별관 1동	서울특별시 보건환경연구원	1978	도시대기

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

<표 6.3.3 - 2> 대기오염측정소 측정자료

날짜	PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O3 (ppm)	NO2 (ppm)	CO (ppm)	SO2 (ppm)
2024-09-30	15	8	0.0370	0.0178	0.31	0.0023
2024-09-29	9	4	0.0367	0.0083	0.25	0.0019
2024-09-28	13	6	0.0396	0.0089	0.26	0.0020
2024-09-27	16	9	0.0322	0.0131	0.29	0.0021
2024-09-26	20	12	0.0388	0.0180	0.34	0.0023
2024-09-25	18	9	0.0309	0.0197	0.31	0.0022
2024-09-24	13	5	0.0340	0.0157	0.27	0.0020
2024-09-23	8	3	0.0314	0.0100	0.24	0.0019
2024-09-22	4	2	0.0278	0.0061	0.22	0.0020
2024-09-21	4	2	0.0326	0.0071	0.23	0.0020
2024-09-20	13	8	0.0135	0.0148	0.29	0.0023
2024-09-19	19	12	0.0330	0.0160	0.29	0.0024
2024-09-18	19	12	0.0278	0.0098	0.29	0.0024
2024-09-17	13	7	0.0258	0.0092	0.28	0.0022
2024-09-16	6	3	0.0333	0.0075	0.25	0.0021
2024-09-15	13	6	0.0227	0.0076	0.27	0.0022
2024-09-14	13	7	0.0271	0.0109	0.26	0.0023
2024-09-13	17	9	0.0109	0.0138	0.29	0.0026
2024-09-12	11	7	0.0119	0.0158	0.30	0.0022
2024-09-11	35	26	0.0438	0.0209	0.40	0.0025
2024-09-10	31	23	0.0448	0.0215	0.41	0.0025
2024-09-09	30	21	0.0462	0.0182	0.42	0.0024
2024-09-08	31	24	0.0555	0.0119	0.43	0.0023
2024-09-07	23	15	0.0463	0.0143	0.37	0.0023
2024-09-06	16	9	0.0217	0.0157	0.33	0.0022
2024-09-05	26	15	0.0405	0.0140	0.33	0.0027
2024-09-04	20	11	0.0484	0.0153	0.32	0.0027
2024-09-03	13	6	0.0346	0.0134	0.28	0.0022
2024-09-02	20	14	0.0269	0.0163	0.36	0.0024
2024-09-01	31	23	0.0466	0.0110	0.41	0.0025
평 균	17	11	0.0334	0.0134	0.31	0.0023

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

<표 6.3.3 - 3> 대기환경기준

항 목	대기환경기준			
	연간 평균치	24시간 평균치	8시간 평균치	1시간 평균치
아황산가스(SO2)	0.02ppm이하	0.05ppm이하	-	0.15ppm이하
일산화탄소(CO)	-	-	9ppm이하	25ppm이하
이산화질소(NO2)	0.03ppm이하	0.06ppm이하	-	0.10ppm이하
미세먼지(PM-10)	50㎍/㎥이하	100㎍/㎥이하	-	-
초미세먼지(PM-2.5)	15㎍/㎥이하	35㎍/㎥이하	-	-
오존(O3)	-	-	0.06ppm이하	0.10ppm이하
납(Pb)	0.5㎍/㎥이하	-	-	-
벤젠(Pb)	5㎍/㎥이하	-	-	-

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

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표1]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 공사시

(가) 건설장비 가동시 배기가스 배출

- 공사가 진행될 경우 발생하는 대기오염물질은 주로 먼지와 질소산화물이며, 이는 건설장비의 투입과 건설공사의 진행에 의해 주로 발생함
- 공사시 투입되는 장비는 주로 덤프트럭, 굴삭기 등의 운용(연료사용)에 의해 먼지 및 질소산화물이 배출되며, 토공 및 정지공시 영향이 가장 큼

(나) 건설장비 이동에 의한 비산먼지 발생

- 토공시에 투입되는 장비는 각종 작업의 수행·이동에 의해 먼지가 발생하며, 계획대상지 내에서 발생하는 먼지는 장비의 이동에 의한 발생뿐만 아니라 바람에 의해 노체에서 날리는 부분도 있음
- 계획대상지 주변은 현재 주거지역 및 교육시설 등이 위치하고 있어 공사시 저감대책의 수립이 필요함

(다) 토사의 상·하적시 비산먼지 발생

- 토공사시 토사의 이동을 위한 상·하적 작업시 비산먼지 발생이 예상되며, 이는 일반적으로 토사의 수분함량, 바람의 세기, 토사의 실트(silt)함량 등에 영향을 받음

(2) 운영시

- 계획대상지 운영시 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨
- 그 외 불투수 포장 등 토양포장률 변화에 따른 노면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨

다. 저감방안

(1) 공사시

- 본 계획은 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표 13]에 의한 비산먼지 발생 사업이므로, 공사시 날림먼지의 발생에 의한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 적절한 저감대책(세륜·세차시설, 살수실시, 풍속에 따른 공사진행여부 판단 등)을 공종별 현장의 여건에 맞게 수립할 계획임

<표 6.3.3 - 4> 공사 단계별 비산먼지 저감대책

공 종	발생원	저감대책
사전준비	-	○기존 건축물 철거전 계획대상지 경계 가설방음판넬+방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	○구조물 파쇄면에 고압살수 실시
토공사	터파기공	○이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 ○풍속이 평균초속 8m 이상시 작업중지
	굴착공	○이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 ○외부 진출시 세륜·세차시설 및 덮개이용 ○단지내 공사도로 가포장 실시 / 현장내 저속운행 ○지구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
건축공사	거푸집공	○정리 및 청결유지 ○운반정리의 단순화로 먼지발생 억제
	콘크리트 타설공	○정리 및 청결유지 / 타설시 가림판을 설치
	레미콘 및 자재운반	○현장내 저속운행 / 장비 청결 유지 ○외부진출시 세륜·세차 후 현장 출발 ○지구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
배수공사	레미콘 및 자재운반	○정리 및 청결 유지 / 공사장비 저속운행
되메우기 공사	-	○이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 / 현장내 저속운행 ○외부 진출시 세륜·세차시설 및 덮개이용 ○지구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
포장공사	레미콘 및 자재운반	○정밀시공으로 먼지발생 요소 억제 ○골재 하차시 필요하면 방진막 사용 / 필요시 살수 설비사용

(가) 공사차량의 제한 및 규제

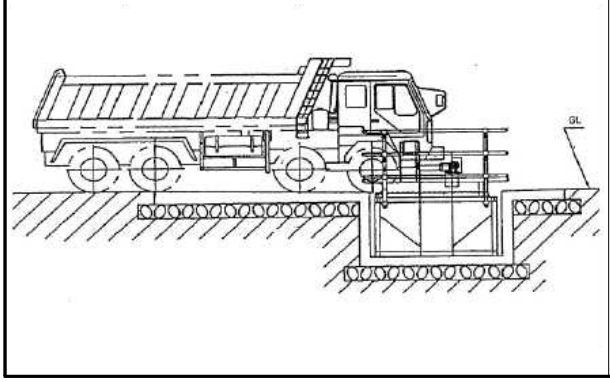
- 공사장 출입구에 적재·적정여부를 통제하는 환경전담요원을 고정배치
- 운행차량의 적재물 적재시 상단 5㎝ 이하까지만 적재
- 운행차량의 적재물 적재 후 덮개로 덮어서 운행

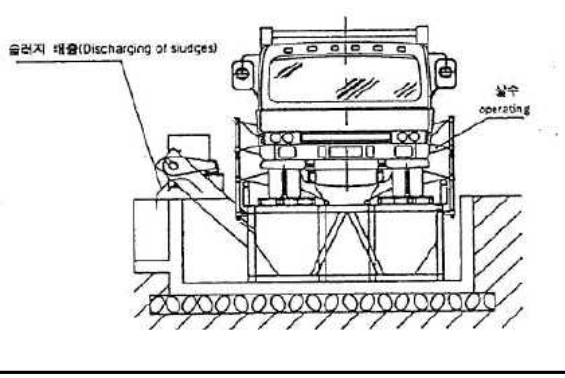
(나) 세륜·세차시설의 설치

- 공사차량 운행시 토사의 도로유입에 따른 날림먼지 발생을 방지하기 위하여 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표 16] (비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준)에 준한 세륜·세차(살수)시설을 계획대상지 진출입로에 설치토록 계획

<표 6.3.3 - 5> 세륜·측면 살수시설

세륜시설	수조의 넓이	○수송차량의 1.2배 이상
	수조의 깊이	○20㎝ 이상
	수조의 길이	○운반차량 전장의 2배 이상
	수조의 관리	○수조수순환(재순환)을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설을 설치(수조의 탁도가 10도 이하로 유지관리) ○주기적인 침전슬러지(모래, 진흙 등) 청소
측면 살수시설	살수 높이	○수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수
	살수 길이	○운반차량 전장의 1.5배이상
	살수 방법	○양측에서 동시에 살수가능한 자동 또는 반자동
	수압	○3㎏/㎠이상





(다) 주기적인 살수

(가) 대기질 관리계획

• 대기오염정도를 낮추기 위하여 청정연료사용 확대(저유황 유류 사용 및 도시가스의 공급 등)

(나) 녹지 계획

• 운영시 취사 및 난방에 의한 대기오염도가 증가할 것으로 판단되므로, 보다 쾌적한 주거지를 조성하기 위하여 계획대상지 내에 공원·녹지를 최대한 확보토록 계획할 것이며, 식재수종은 황산화물(SOx)이나 자동차 배기가스에 흡착능력과 견디는 힘이 강한 수종을 선정·식재하여 향후 대기오염을 최소화하는데 기여토록 할 계획임

(다) 환경정화 수목 식재

• 계획대상지 내에서 발생되는 오염물질을 저감하기 위하여 조경식재지역 내 대기오염물질에 적응력이 강하며, 정화능력이 높은 환경정화 수목을 식재할 계획임

<표 6.3.3 - 7> 수종별 정화능력

수 종		SO2 (ppm)	NO2 (ppm)	CO (ppm)	PM-10 (㎍/㎥)	비 고
활엽수	능수버들	0.168	0.054	0.122	0.051	○SO2, NO2 접촉농도 : 0.4ppm ○CO2 접촉농도 : 10ppm ○수종별 10~15년생 수목1주가 정화시킬 수 있는 오염물질량
	양버즘나무	0.120	0.504	0.066	0.123	
	은단풍나무	0.235	0.158	0.099	0.058	
	가중나무	0.288	0.183	0.101	0.027	
	은행나무	0.237	0.009	0.083	0.030	
침엽수	소나무	0.013	0.005	0.008	0.019	
	곰솔	0.039	0.010	0.012	0.020	
	잣나무	0.024	0.010	0.015	0.034	
	리기다소나무	0.015	0.004	0.006	0.029	
	테다소나무	0.022	0.015	0.023	0.066	
	일본전나무	0.055	0.017	0.020	0.020	

<표 6.3.3 - 8> 오염지역별 추천 환경정화수종

구 분		공장, 도로변과 같이 오염도가 높은 곳에서 알맞은 수종	주택가 등 오염도가 심하지 않은 곳에만 알맞은 수종
전국분포	교목	은행나무, 튜립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무 (8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 서어나무, 칠엽수, 회화나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무 (14종)
	관목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 수수꽃다리, 신수유(5종)	매화나무(매실나무), 박태기, 자목련 (3종)
남부지방 분포	교목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아외나무 (7종)	
	관목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이, 철쭉류 (7종)	

자료 : 환경정화수 권장수종, 1994, 환경부

<표 6.3.3 - 9> 환경정화수 선정시 고려사항

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

자료 : 환경정화수 선정시 고려사항, 2002, 환경부

6.4 친환경적 자원순환

가. 현황

(1) 생활폐기물 발생량 및 처리현황

- 강남구 생활폐기물 발생량은 총 242,630.0톤/년이며, 재활용(60.07%), 소각(33.10%), 매립(6.83%) 순으로 생활폐기물을 처리하는 것으로 조사됨.

<표 6.4 - 1> 생활폐기물 발생량 및 처리현황

구 분		처리방법					비 고
		계	재활용	소각	매립	기타	
강남구	발생량(톤/년)	242,630.0	145,740.9	80,310.6	16,578.5	0.0	
	구성비(%)	100.00	60.07	33.10	6.83	0.00	

자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2023, 자원순환정보시스템

(2) 생활폐기물 발생원단위 선정

- 강남구 생활폐기물 발생원단위는 1.24㎏/인·일로 산정됨

<표 6.4 - 2> 생활폐기물 발생원단위 산정

구 분	생활폐기물		
	발생량(톤/년)	관리구역 인구(인)	발생원단위(㎏/인·일)
강남구	242,630.0	534,103	1.24

주) 발생원단위(㎏/인·일) = 발생량(톤/년) ÷ 365일 × 1,000 ÷ 관리구역 인구(인)

(3) 분뇨발생량 및 처리현황

- 강남구 하수처리구역 내 분뇨 발생량은 1,159㎥/일이며, 강남구의 분뇨 발생원단위는 2.17L/인·일로 산정됨

<표 6.4 - 3> 분뇨 처리현황 및 발생원단위 산정

구 분	분뇨 발생량(㎥/일)	하수처리구역 내 인구(인)	발생원단위(L/인·일)
강남구	1,159	534,103	2.17

주) 발생원단위(L/인·일) = 발생량(㎥/일) × 1,000 ÷ 하수처리구역 인구(인)
자료 : 1. 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구, 2. 2022 하수도통계, 2023, 환경부

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 공사시

(가) 현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 현장사무소 규모는 「2024 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원」에서 제시된 직접노무비 90~150억 미만을 적용하였으며, 공사시 투입인력은 62인으로 산정됨

<표 6.4 - 4> 현장사무소 등의 규모

직접노무비	현장사무소(㎡)		기자재 창고(㎡)	숙소(㎡)	비고
	감리·감독자	수급자			
90~150억 미만	200	300	120	260	-

자료 : 2024 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원

<표 6.4 - 5> 현장사무소 근로자수 산정

구 분	숙소 면적(㎡)	근로자 숙소 원단위(㎡/인)	근로자수(인)
계획대상지	260	4.2	62

주) 근로자수 = 숙소 면적 ÷ 근로자 숙소 원단위
자료 : 2024 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원

- 강남구 생활폐기물 및 분뇨 발생원단위를 적용하여 현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생량은 각각 77.88㎏/일, 134.54L/일로 산정됨

<표 6.4 - 6> 현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생량 산정

구 분		현장인력(인)	발생원단위	발생량
계획대상지	생활폐기물	62	1.24 ㎏/인·일	77.88 ㎏/일
	분 뇨		2.17 L/인·일	134.54 L/일

(나) 폐유 발생

- 공사시 투입되는 장비에 의한 폐유의 발생이 예상됨

(다) 건설폐기물 발생

- 기존 시설물(구조물 및 포장면 등) 철거 및 구조물 신축공사에 따른 건설폐기물 발생이 예상되므로「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법」제6조(배출자 등의 의무)에 따라 적법하게 처리하며 건설폐기물 수거·운반 및 중간처리업체에 전량 위탁·처리하여 건설폐기물 무단 방치로 인한 2차적인 오염을 방지토록 할 계획임

(2) 운영시

(가) 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 운영시 공동주택 등을 이용하는 인구에 의해 생활폐기물 및 분뇨가 발생될 것으로 예상됨

다. 저감방안

(1) 공사시

(가) 생활폐기물 처리대책

- 공사현장에서 발생하는 생활폐기물은 재활용 여부에 따라 분리하여 수거할 계획이며, 현

장사무소 및 공사현장 내 적정 장소에 분리수거함을 설치하여 분리수거 및 관리가 용이하도록 하고 수거된 폐기물은 강남구 폐기물처리계획에 따라 처리할 계획임

- 또한, 주기적으로 공사인부를 대상으로 교육을 실시하여 폐기물 불법투기·적치 및 소각 등을 방지토록 할 계획임

(나) 분뇨 처리대책

- 공사현장에서 발생하는 분뇨는 우선적으로 현장 인근에 위치한 기존 하수관거와 연계하여 처리하거나 연계처리가 어려운 경우 개인하수처리시설 또는 이동식화장실을 설치하여 처리할 계획임
- 개인하수처리시설을 설치하는 경우에는 관련법령의 기준에 따라 방류수질을 적정하게 처리·관리토록 할 계획이며, 이동식화장실을 설치하는 경우에는 주기적으로 분뇨를 전량 수거하여 전문처리업체를 통해 위탁 처리할 계획임

	
생활폐기물 분리수거함	이동식화장실

[그림 6.4 - 1] 생활폐기물 분리수거함 및 간이화장실 예시도

(다) 폐유 처리대책

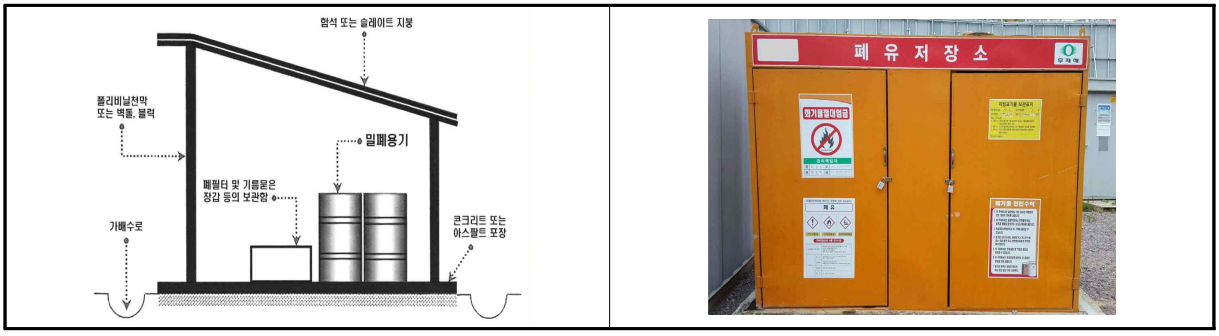
- 공사장비에 의해 발생되는 폐유를 방치하거나 무단투기 할 경우 주변 지역의 토양 및 지하수 오염을 야기하므로 공사장비의 연료공급 및 윤활유 교체 등은 인근의 주유소 또는 정비소에서 실시할 계획이며, 불가피하게 현장에서 오일 교환 등의 작업으로 발생하는 폐유는 적정 장소에 폐유 수거·보관시설을 설치하여 보관 후 전량 전문처리업체를 통해 위탁처리 할 계획임
- 공사시 폐유류의 보관 및 처리는 「폐기물관리법 시행규칙」 [별표 5] '폐기물의 처리에 관한 구체적 기준 및 방법'을 준수할 계획임

<표 6.4 - 7> 지정폐기물(폐유)의 처리에 관한 구체적 기준 및 방법

○지정폐기물 외의 폐기물과 구분하여 보관
○지정폐기물에 의하여 부식되거나 파손되지 아니하는 재질로 된 보관시설 또는 보관용기 사용
○자체 무게 및 보관하려는 폐기물의 최대량 보관 시의 적재무게에 견딜 수 있고 물이 스며들지 아니도록 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고 지붕과 벽면 설치
○보관 중인 폐기물이 외부로 흘러나올 우려가 없는 충분한 규모의 유출방지시설 설치
○보관이 시작된 날부터 45일까지 보관
○보관 중인 지정폐기물의 종류, 보관가능 용량, 취급 시 주의사항 및 관리책임자 등을 기재한 표지판 설치

규격	가로 60센티미터 이상 × 세로 40센티미터 이상
색깔	노란색 바탕에 검은색 선 및 검은색 글자
내용	폐기물 종류, 보관용량, 관리책임자, 보관기간, 취급시 주의사항 등

자료 :「폐기물관리법 시행규칙」 [별표 5]



[그림 6.4 - 2] 폐유보관시설 예시도

(라) 건설폐기물 처리대책

- 발생하는 건설폐기물을 성상별로 분리·선별하고 폐기물의 성상별 반출을 용이하게 하기 위하여 현장에 적정한 장소를 선정하여 야적장을 마련하고 분류·적치할 계획임
- 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 등 폐기물관련 법률에 적법하게 처리토록 할 계획임

<표 6.4 - 8> 건설폐기물 재활용 및 처리계획

구 분	폐기물 종류	처리계획
건물 철거시	콘크리트, 벽돌	쌓기재, 도로 노반재로 재활용
	블록, 슬레이트, 기와, 목재, 기타	건설폐기물처리업자에 위탁처리
	폐비닐, 철골	건설폐기물처리업자에 위탁처리
신축 공사시	폐아스팔트(아스콘포장 깨기, 아스콘 골파기)	쌓기재, 도로 노반재로 재활용
	콘크리트폐기물(콘크리트 깨기, 콘크리트포장 깨기, 보도블럭 철거)	쌓기재, 도로 노반재로 재활용

(2) 운영시

(가) 생활폐기물 처리대책

• 이용인구에 의하여 발생되는 생활폐기물을 적정 처리하여 토양오염, 지하수 오염, 악취 등 2차 오염과 관리소홀로 인한 파리, 모기 등의 해충과 쥐 등의 설치류의 서식을 사전에 예방하고, 폐기물의 효율적인 처리와 환경오염을 적극 방지하기 위하여 발생원으로부터 분리수거, 보관, 최종처리 등에 절차를 기하여 주변 지역에 미치는 영향이 없도록 계획함

1) 분리수거 및 운반계획

• 폐기물 수거함의 설치는 토지이용계획의 특성 및 규모 등을 고려하여 계획대상지 내에 적절히 분산·배치하되 캔류, 병류, 종이류 등의 재활용폐기물 분리 실시

2) 재활용보관시설 설치계획

• 발생되는 종이류와 캔류, 병류 등의 재활용폐기물은 분리수거 후 재활용보관시설에 일시 저장한 후 한국자원재생공사나 고물수집상, 재활용업체 등에 매각처리

(나) 분뇨 처리대책

• 계획대상지 내 운영과정에서 발생하는 분뇨는 강남구 분뇨처리계획에 의거 처리하도록 하겠음

6.5 에너지

가. 현황

(1) 도시가스 이용현황

- 강남구의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 도시가스(91.36%)가 가장 많이 사용되고 있는 것으로 조사됨

<표 6.5 - 1> 도시가스 이용현황

구 분		합 계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
강남구	개 소(개)	239,289	218,618	12,523	8,060	3	84	1
	백분율%)	100.00	91.36	5.23	3.37	0.00	0.04	0.00

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

(2) 저황유 및 청정연료 공급·사용지역 현황

- 서울특별시는「대기환경보전법 시행령」[별표 10의2] 및 [별표11의3] 에 의거 저황유 및 청정연료 공급·사용지역으로 지정되어 있음

<표 6.5 - 2> 저황유 공급 사용지역

대상지역	지정내용
서울특별시	경유 : 황함유량 0.1% 이하, 중유 : 황함유량 0.3% 이하 중유

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

<표 6.5 - 3> 청정연료 사용 대상시설

대상지역	보일러 용량의 합	사용연료
서울특별시	2톤 이상 0.2톤 이상 2톤 미만	청정연료 청정연료 또는 경유

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표11의3]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

- 본 계획은 정비기관시설이 열악하고 노후·불량건축물을 공동주택 등으로 재건축 정비하는 사업으로 사업시행 후 이용인구 증가로 에너지 수요의 증가가 예상됨
- 서울특별시는「대기환경보전법 시행령」[별표 10의2] 및 [별표 11의3]에 의거 저황유 및 청정연료 공급·사용지역으로 지정되어 있는 바, 관련 규정에 따라 적정 연료를 사용할 계획이며, 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하도록 하겠음

<표 6.5 - 4> 건축개요

구 분	내 용			
사업명	대치쌍용1차아파트 주택재건축정비사업			
지역지구	제3종 일반주거지역			
대지면적	획지면적	공동주택	42,423.31㎡	
		근린생활시설	1,627.49㎡	
		소 계	44,050.80㎡	
	기반시설면적	공 원	2,900.00㎡	
		도 로	310.20㎡	
		소 계	3,210.20㎡	
	합 계		47,261.00㎡	
연면적	공동주택	지 하	89,224.37㎡	
		지 상	129,369.38㎡	
		소 계	218,593.75㎡	
	근린생활시설	지 하	6,015.31㎡	
		지 상	4,070.39㎡	
		소 계	10,085.70㎡	
	합 계	지 하	95,239.68㎡	
		지 상	133,439.77㎡	
		소 계	228,679.45㎡	
용적률	299.90%(법정상한용적률 : 300% 이하)			
건축면적	8,974.75㎡			
건폐율	21.16%(법정 : 50% 이하)			
용 도	공동주택 및 부대복리시설			
규모/구조	지하 4층, 지상 49층 / 철근콘크리트구조			
최고높이	168.05m(법정 : 175m 이하)			
세대수	999세대			
조경면적	6,651.67㎡(15.1%)(법정 : 15% 이상)			
주차대수	공동주택	전용 60㎡ 이하 : 세대당 0.8대	210대	세대당 2.01대
		전용 85㎡ 이하 : 1대/75㎡	385대	
		전용 85㎡ 초과 : 1대/65㎡	722대	
		소 계	1,317대	
	근린생활시설	134㎡ 당 1대	46대	
	합 계		1,363대	
비 고	본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경될 수 있음			

다. 저감방안

(1) 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

- 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임

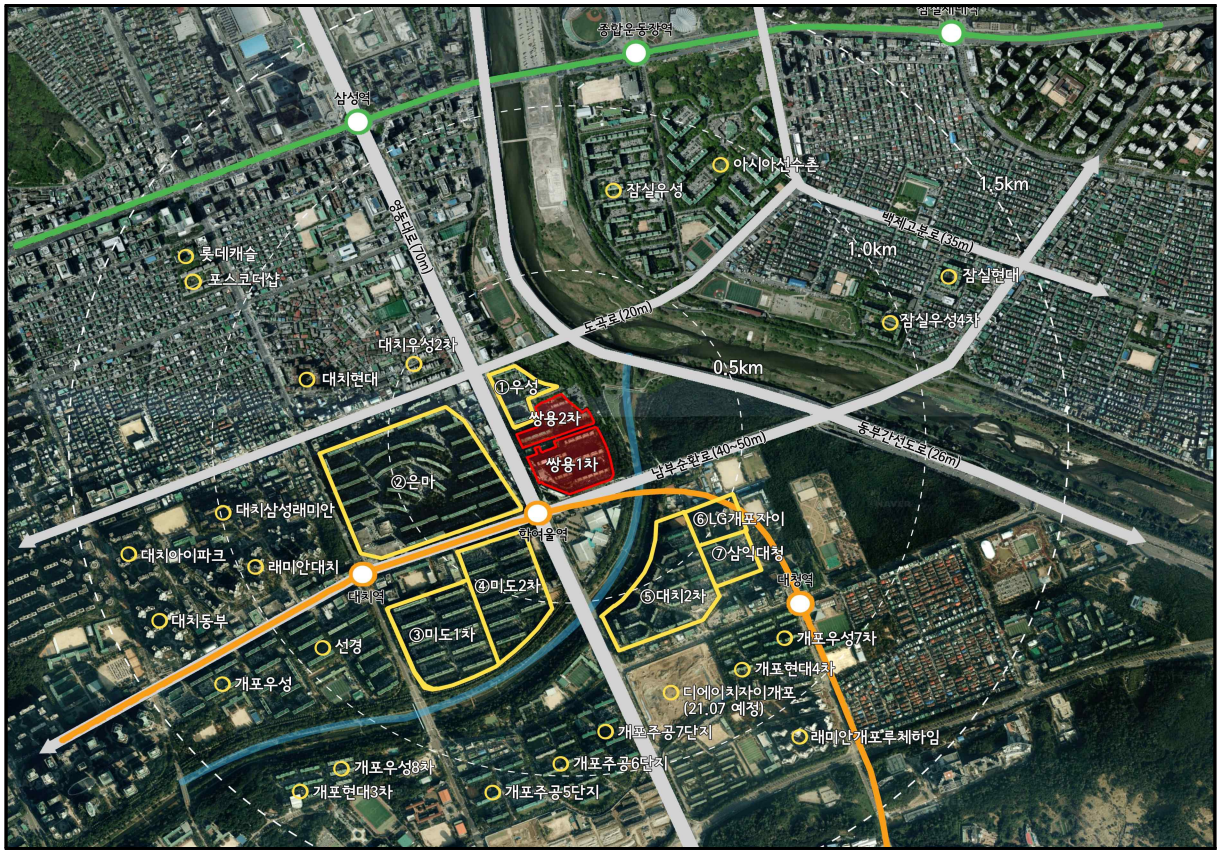
(2) 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

- 건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부고시 제2023-104호)에 의거하여 향후 건축 설계시 고효율 조명기기, 절수기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

6.6 소음·진동

가. 현황

- 본 계획대상지 및 주변지역의 소음·진동 발생원으로 도로를 주행하는 차량에 의한 교통 소음이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 조사됨
- 계획대상지 주변 정온시설은 대부분 주거시설로 조사됨
- 소음 현황은 국가소음정보시스템(https://www.noiseinfo.or.kr)의 자료를 인용·제시하였음



[그림 6.6 - 1] 계획대상지 주변 정온시설 위치도

<표 6.6 - 1> 문헌자료 현황

구 분	문헌자료	비 고
문 헌	국가소음정보시스템(환경소음측정망(수동))	2024년 2분기

<표 6.6 - 2> 조사지점

구 분	문헌자료	비 고
문 헌	서울특별시 강남구 대치동 렉슬아파트 306동 뒤	학교지역, 일반"가"지역

• 소음 조사결과, 주간 평균 53㏈(A), 야간 평균 45㏈(A)로 조사되어, 소음 환경기준을 초과하고 있는 것으로 조사되었음

<표 6.6 - 3> 소음 측정결과(단위 : Leq ㏈(A))

구 분	주 간					야 간			환경기준(주간/야간)
	09시	12시	16시	20시	평 균	23시	01시	평 균	
환경소음	52.9	54.8	52.5	50.6	53	47.5	41.7	45	일반 "가"지역(50/40)

<표 6.6 - 4> 소음 환경기준(단위 : Leq ㏈(A))

지역구분	적용대상지역	기 준	
		낮(06:00~22:00)	밤(22:00~06:00)
일반 지역	"가" 지역	50	40
	"나" 지역	55	45
	"다" 지역	65	55
	"라" 지역	70	65
도로변 지역	"가" 및 "나" 지역	65	55
	"다" 지역	70	60
	"라" 지역	75	70

비고)

1. 지역구분별 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
   「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 제12조제2항 [별표 1]

<표 6.6 - 5> 생활소음 규제기준(단위 : Leq dB(A))

대상 지역	시간대별 / 소 음 원		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·공공도서관	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

비고)

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 <2019.12.31.>
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지 경계로부터 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 제20조제3항 [별표 8]

<표 6.6 - 6> 생활진동 규제기준(단위 : dB(V))

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

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

자료 : 「소음·진동 관리법」시행규칙 [별표 8]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 공사시 건설장비 가동에 의한 소음·진동 영향예측

(가) 환경목표기준 설정

- 계획대상지 주변 정온시설에 적용할 환경목표기준은 다음과 같음

<표 6.6 - 7> 환경목표기준 설정

구 분		목표기준		비 고
		소음(dB(A))	진동(dB(V))	
공사시	주거시설	65 이하	65 이하	생활소음 규제기준 생활진동 규제기준
	교사시설	55 이하	65 이하	학교보건법 시행규칙 생활진동 규제기준

(나) 건설장비 가동에 의한 소음 영향예측

1) 소음 예측조건

- 공사시 투입되는 장비에 의한 소음 영향 예측을 실시하였음

2) 소음 예측공식

■ 합성소음도 산출공식

$$SPL_0 = 10\log\left[\left(\sum_{i=1}^{n} N_i \cdot 10^{\frac{SPL_i}{10}}\right)\right]$$

SPL_0 : 건설장비별 합성소음도, dB(A)

SPL_i : 건설장비별 기준거리(15m)에서 측정한 발생소음도, dB(A)

N_i : 각 건설장비별 투입대수

■ 점음원 거리감쇠식의 보정식

$$SPL_1 = SPL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})$$

$$SPL_2 = 0.89SPL_1 + 5.87$$

SPL_1 : 점음원 거리감쇠식의 적용을 통한 예측지점에서의 장비소음도(dB(A))

SPL_0 : 소음원으로부터의 일정거리(15m) 떨어진 지점에서의 장비소음도(dB(A))

r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)

r_0 : 소음원으로부터 기준 측정지점까지의 거리(15m)

SPL_2 : 건설장비 소음의 예측치와 실측치의 분포를 통한 회귀식을 적용한 보정된 예측지점에서의 장비소음도(dB(A))

자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11., 한국환경정책·평가원구원

3) 투입장비별 발생소음도 및 합성소음도

- **투입장비의 발생소음 원단위를 근거로 하여 합성소음도를 산정하였음**

<표 6.6 - 8> 투입장비별 발생소음도 및 합성소음도 산정

공종	투입장비	음향파워레벨(HP)	투입대수(대)	대당 발생소음도(dB(A))	합성소음도(dB(A))
토공	덤프트럭	-	1	74.9	81.6
	백호우	280 이상	1	76.5	
	불도저	140 이상	1	75.8	
	로울러	75 이상	1	74.8	

주) 발생소음도(대수평균)는 장비로부터 15m 이격된 지점에서 1대당 소음도임

자료 :「건설장비 및 기계류의 소음·진동도 조사 연구사업」, 2011, 중앙환경분쟁조정위원회

4) 예측결과

• 공사시 주거지역 86m, 학교 314m 이내에서 소음 영향이 미칠 것으로 판단됨

<표 6.6 - 9> 이격거리별 소음도(단위 : dB(A))

공종	투입장비	합성소음도 (dB(A))	이격거리(m)별 소음도						
			20	40	60	86	100	164	314
토공	덤프트럭	74.9	67.2	64.9	61.8	59.0	57.9	54.0	49.0
	백호우	76.5	68.6	66.4	63.2	60.5	59.3	55.5	50.4
	불도저	75.8	68.0	65.7	62.6	59.8	58.7	54.8	49.8
	로울러	74.8	67.1	64.9	61.7	58.9	57.8	54.0	48.9
	합성소음도	81.6	76.2	70.9	67.8	65.0	63.8	60.0	55.0

(다) 건설장비 가동에 의한 진동 영향예측

1) 진동 예측조건

• 공사시 투입되는 장비에 의한 진동 영향 예측을 실시하였음

2) 진동 예측공식

■ 합성진동레벨 산출공식

$$VL_T = 10\log\left(\sum_{i=1}^{n} 10^{(\frac{VL_n}{10})}\right)$$

VL_T : 합성진동레벨(dB(V))

n : 발생진동원의 투입대수

VL_i : 1대당 진동레벨(dB(V))

■ 진동레벨 감쇠공식 및 보정식

$$VL_1 = VL_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)^n$$

$$VL_2 = 0.98\,VL_1 - 1.35$$

VL_1 : 점음원 거리감쇠식의 적용을 통한 예측지점에서의 장비진동레벨(dB(V))

VL_0 : 진동원으로부터의 7.5m 이격된 지점의 장비진동레벨(dB(V))

r : 진동원으로부터 예측지점까지의 거리(m)

r_0 : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(7.5m)

n : 기하감쇠정수(평균치 0.81)

VL_T : 건설장비 진동의 예측치와 실측치의 분포를 통한 회귀식을 적용한 보정된 예측지점에서의 장비진동레벨(dB(A))

자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11., 중앙환경분쟁조정위원회

3) 투입장비별 발생진동레벨 및 합성진동레벨

• 투입장비의 발생진동 원단위를 근거로 하여 합성진동레벨을 산정하였음

<표 6.6 - 10> 투입장비별 발생진동레벨 및 합성진동레벨 산정

공종	투입장비	음향파워레벨 (HP)	투입대수 (대)	대당 발생진동레벨 (dB(V))	합성진동레벨 (dB(V))
토공	덤프트럭	-	1	33.3	73.9
	백호우	280 이상	1	34.6	
	불도저	140 이상	1	55.4	
	로울러	75 이상	1	73.8	

주) 1. 발생진동레벨(대수평균)은 장비로부터 7.5m 이격된 지점에서 1대당 진동레벨임
2. 덤프트럭은 유사장비인 콘크리트 펌프카의 진동레벨을 적용함
자료 : 「건설장비 및 기계류의 소음·진동도 조사 연구사업」, 2011, 중앙환경분쟁조정위원회

4) 예측결과

• 공사시 주거지역 18m, 학교 78m 이내에서 진동 영향이 미칠 것으로 판단됨

<표 6.6 - 11> 이격거리별 진동도(단위 : dB(V))

공종	투입장비	합성진동레벨 (dB(A))	이격거리(m)별 진동레벨						
			10	18	50	78	100	150	200
토공	덤프트럭	33.3	29.3	25.3	18.2	15.1	13.4	12.2	10.2
	백호우	34.6	30.6	26.5	19.5	16.4	14.7	13.5	11.5
	불도저	55.4	51.0	46.9	39.9	36.8	35.1	34.3	32.3
	로울러	73.8	69.0	64.9	57.9	54.8	53.1	52.7	50.7
	합성진동도	73.9	69.1	65.0	58.0	54.9	53.2	52.8	50.8

(2) 운영시 도로교통에 의한 영향예측

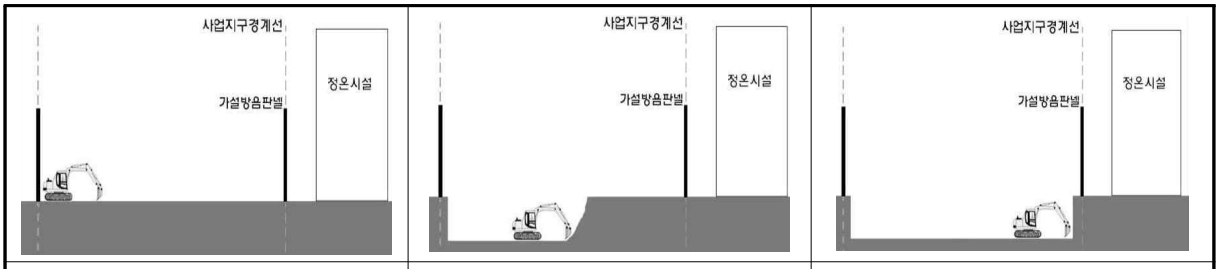
• 계획대상지 인근을 통행하는 차량에 의한 소음 영향이 예상되며, 이에 따른 적절한 저감 대책 수립이 요구됨

다. 저감방안

(1) 공사시

(가) 발생원 대책

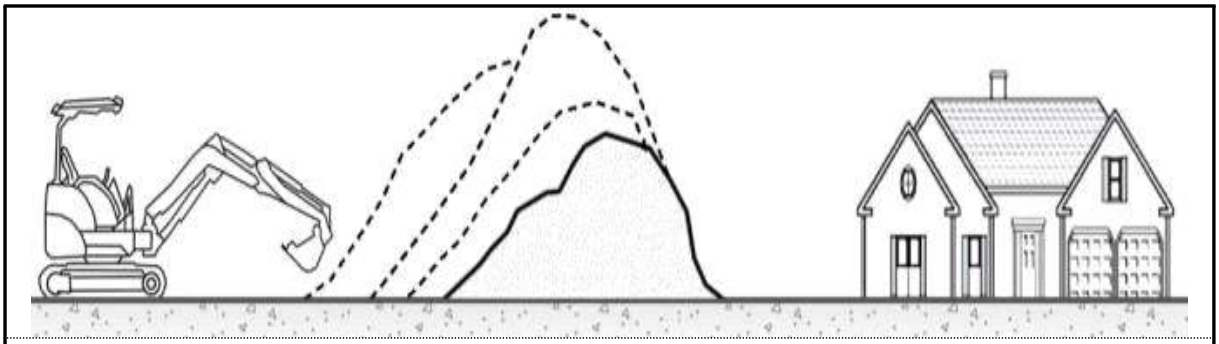
- 소음·진동의 영향이 클 것으로 예상되는 지역에서는 저소음·저진동 건설기계의 사용, 장비 조합 및 투입 시기 조정
- 저소음·저진동 장비 및 공법 선정, 차량의 속도 제한(20㎞/hr 이하)
- 공사차량의 공회전 금지 및 경적사용 억제
- 공휴일에는 불가피한 경우 외에는 가급적 공사를 중지할 계획이나, 부득이하게 공휴일에 공사를 실시 할 경우, "생활소음 · 진동규제기준" [별표8] 규정에 의하여 공사를 실시하고, 공휴일 공사는 되도록 소음발생공정이 적은 공정을 실시토록 함
- "고소음기계중 저소음제품에 대한 소음표시권고에 관한 규정, 환경부"에 제시한 종류별 공사장비에 대해 소음표시 권고대상 기계의 범위 등을 준수하여 소음으로 인한 영향을 최소화하겠음
- 필요시 공종별 장비 분산투입 및 작업시간 제한
- 주거지에서 먼 곳으로부터 작업을 실시하여 주거지에 미치는 영향을 최소화



1단계	2단계	3단계

[그림 6.6 - 2] 토공작업시 저감방안 개념도(1)

- 작업장에서 소음의 영향이 클 것으로 예상되는 쪽에 흙더미를 만들고 그 반대쪽으로부터 작업실시



※ 주거지에서 먼 곳으로부터 작업을 실시하여 주거지에 미치는 영향을 최소화

[그림 6.6 - 2] 토공작업시 저감방안 개념도(2)

(나) 전달경로 차단 대책

1) 가설방음판넬 설치계획

- 계획대상지 주변 공사 소음 영향이 예상되는 정온시설에 대해 소음영향을 저감할 수 있는 가설방음판넬 설치 계획을 수립토록 하겠음
- 가설방음판넬 설치시 통행불편 및 시야차단, 경관영향 등의 민원이 발생할 수 있음에 따라, 가설방음판넬 설치전 주민 등과 협의하여, 설치 여부 및 제원 등을 최종 결정하여 설치토록 하겠음

■ 공사장 방음시설 설치기준

1. 방음벽시설 전후의 소음도 차이(삽입손실)는 최소 7㏈ 이상 되어야 하며, 높이는 3m 이상 되어야 한다.
2. 공사장 인접지역에 고층건물 등이 위치하고 있어, 방음벽시설로 인한 음의 반사피해가 우려되는 경우에는 흡음형 방음벽시설을 설치하여야 한다.
3. 방음벽시설에는 방음판의 파손, 도장부의 손상 등이 없어야 한다.
4. 방음벽시설의 기초부와 방음판·기둥 사이에 틈새가 없도록 하여 음의 누출을 방지하여야 한다.

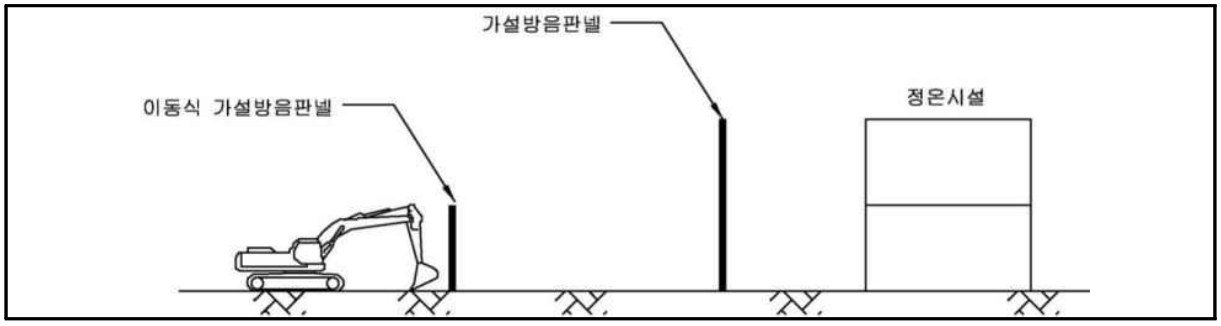
참고)

1. 삽입손실 측정을 위한 측정지점(음원 위치, 수음자 위치)은 음원으로부터 5m 이상 떨어진 노면 위 1.2m 지점으로 하고, 방음벽시설로부터 2m 이상 떨어져야 하며, 동일한 음량과 음원을 사용하는 경우에는 기준위치(reference position)의 측정은 생략할 수 있다.
2. 그 밖의 경우에 있어서의 삽입손실 측정은 "음향-옥외 방음벽의 삽입손실측정방법"(KS A ISO 10847) 중 간접법에 따른다.

자료 : 「소음·진동관리법」시행규칙 [별표10]

2) 이동식 가설방음판넬 설치계획

- 고정식 가설방음판넬 설치 후, 민원 발생 및 환경목표기준을 초과할 경우 이동식 가설방음판넬을 설치하여, 소음 영향을 최소화할 계획임
- 이동식 가설방음판넬은 공사중인 장비에 근접하여 설치하는 소음저감 시설로, 이동 및 설치가 간단하고, 장비의 제원에 따라 최적의 차폐조건 구현이 가능하기 때문에, 높은 소음저감 효과를 기대할 수 있음



[그림 6.6 - 3] 전달경로 차단 대책 저감방안 개념도

■ 가설방음판넬의 설치효과 산정

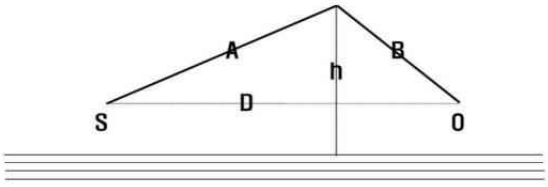
1. 가설방음판넬에 의한 전달경로차(δ) 산출

$$\delta = A + B - d$$

A : 가설방음판넬의 상단에서 음원까지의 직선거리 [m]

B : 가설방음판넬의 상단에서 수음점까지의 직선거리 [m]

d : 음원과 수음점간의 직선거리 [m]



2. Fresenel number(N)의 산출

$$N = 2\delta/\lambda = \delta \times f/170$$

N : 경로차 δ를 반파장으로 나눈 값을 파라미터로 할 때 Fresenel수

δ : 전달경로차

λ : 음의 파장

f : 음의 주파수 [Hz] → 500Hz 적용

3. N값에 따른 회절감쇠치(ΔL) 산출

· Ld = 7.5+0.6logN1,2(dB) 0< N1,2 ≤0.1

· Ld = 10 + 3logN1,2(dB) 0.1< N1,2 ≤0.8

· Ld = 11 + 7logN1,2(dB) 0.8< N1,2 ≤30

· Ld = 10 + 6logN1,2(dB) 30< N1,2 ≤60

· Ld = 22(dB) 60< N1,2

· ⊿Ld = -10log$10^{(-Ld/10)}$ 로 산정한다.

4. 가설방음판넬의 투과손실(TL)을 고려한 소음감쇠치(ΔL_f) 산출

$$\Delta L_f = -10\,\mathrm{Log}\left(10^{-(\Delta L/10)} + 10^{-(TL/10)}\right)$$

· TL : 방음판넬의 투과손실(가설방음판넬의 주파수별 투과 손실은 가설방음판넬 설치시 손실을 감안하여 각 주파수별로 15dB로 가정하여 예측을 실시하였음)

5. 이격거리에 따른 예측소음도에 가설방음판넬의 설치에 따른 소음감쇠치(ΔL_f)를 적용하여 가설방음판넬 설치후의 소음도 산출

(2) 운영시

• 계획대상지 인근을 통행하는 도로교통에 의한 소음이 정온시설에서 목표기준을 초과하는 경우 다음과 같은 저감방안을 수립할 계획임

(가) 경관녹지 및 공원 조성

• 주요 도로변 지역과 공동주택간 경관녹지 및 공원 조성으로 소음저감을 할 계획임

• 경관녹지 및 공원의 경우 도로의 지반고 보다 높게 조성할 계획임

• 관목 및 교목을 적절하게 혼합 식재하여, 저감할 계획임

(나) 방음벽 설치

• 계획대상지 인근에서 발생하는 도로교통 소음 영향이 예상될 경우 방음벽을 설치할 계획임

• 방음벽은 시야차단, 경관영향 등의 영향 및 민원이 예상되나, 설치할 경우 투명형, 목재형 등 친환경적인 방음벽 설치계획을 통해 소음 영향을 저감할 계획임

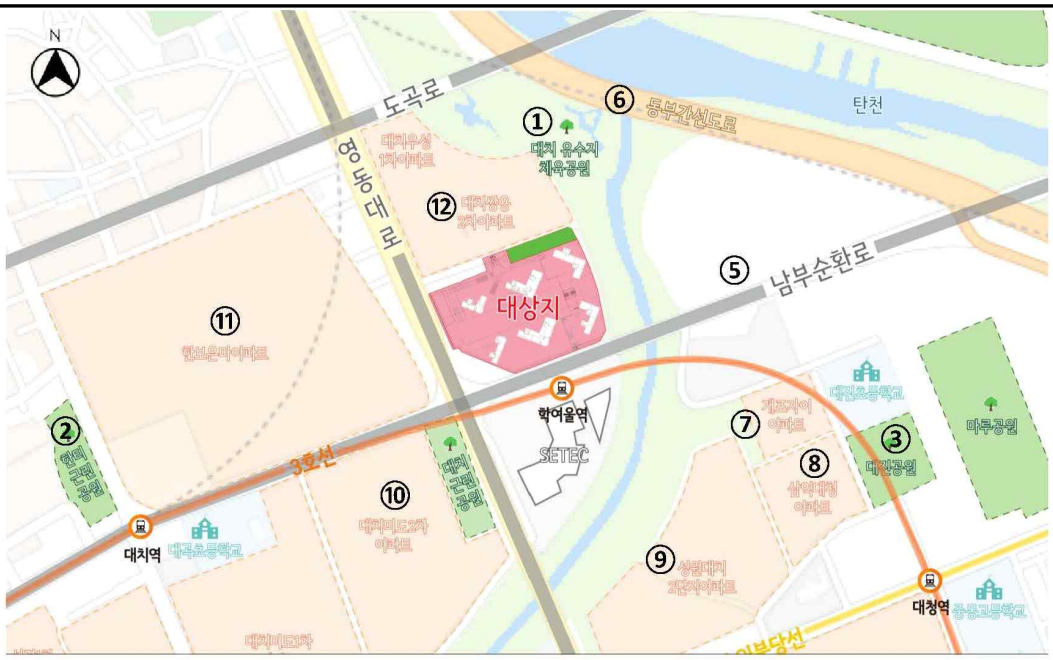
(다) 기타

• 과속방지턱 설치, 신호등 설치, 속도제한 등의 추가 저감방안으로 주민들의 안전 및 소음 영향을 최소화하는 저감방안을 수립할 계획임

6.7 경관

가. 현황

(1) 경관현황 조사 및 분석



녹지경관	① 대치 유수지 체육공원	② 대치 근린공원	③ 대진공원
가로경관	④ 영동대로	⑤ 남부순환로	⑥ 동부간선도로
공동주택	⑦ 개포자이 아파트	⑧ 삼익대청 아파트	⑨ 성원대치 2단지 아파트
	⑩ 대미치도 2차 아파트	⑪ 한보은마아파트	⑫ 대치쌍용 2차 아파트

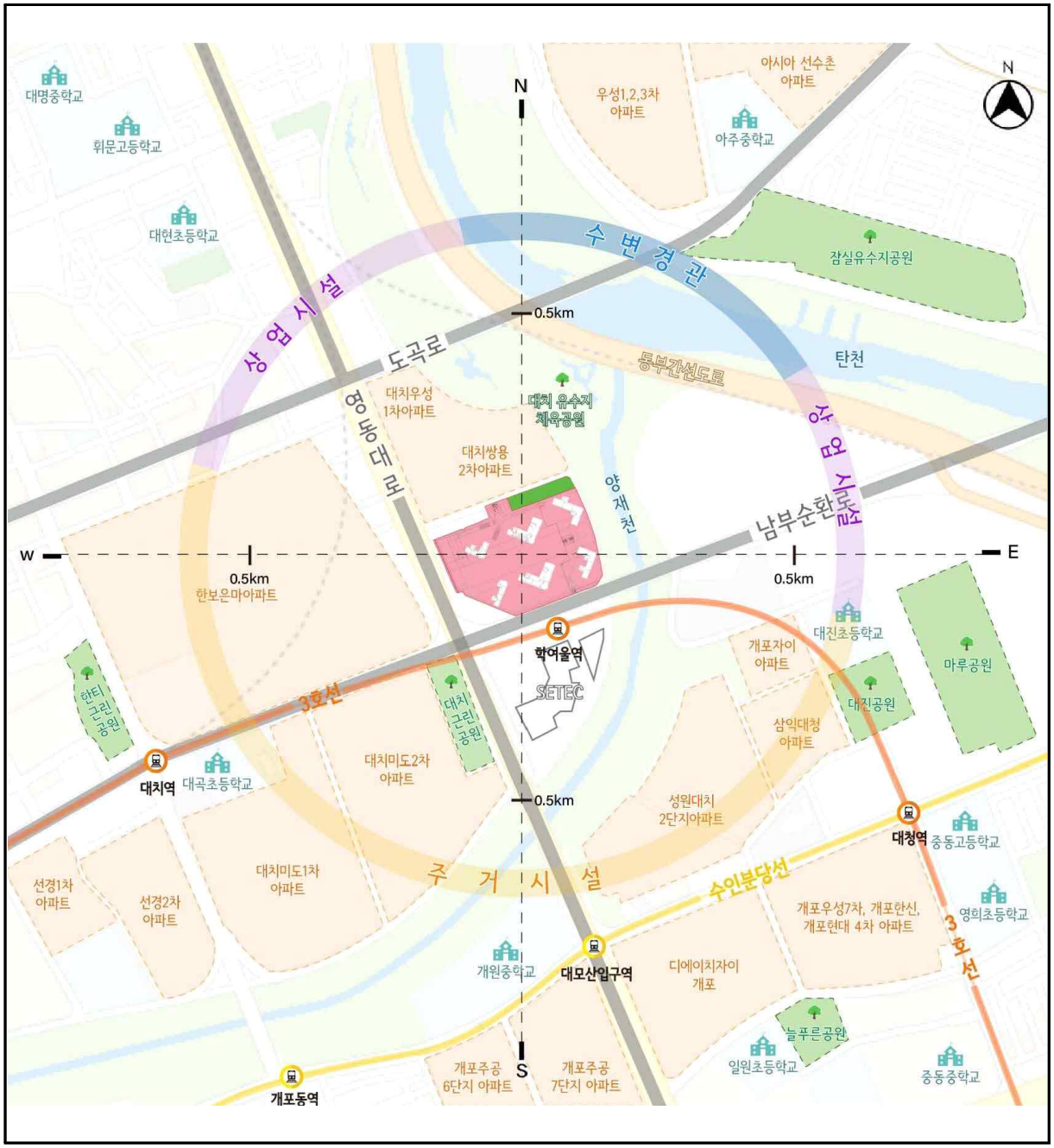
(2) 통경축 분석

• 대상지 인근 경관 거점 및 대상지와 연결되는 주요 가로축에서 대상지 전방 탄천으로 연결되는 통경축 확보 가능 여부 분석



(3) 경관현황 종합분석

- 대상지 주변 우성아파트, 은마아파트, 미도아파트 등 주거중심의 대규모 공동주택군락 형성
- 대상지 반경 0.5㎞~1㎞ 내에 대곡초등학교, 대진초등학교, 대현초등학교, 휘문중·고등학교, 개원중학교, 대명중학교, 중동고등학교 등 다수의 초·중·고등학교 입지
- 주요 공공시설로는 강남우체국, 대치2동 주민센터, 강남경찰서, 수서경찰서 등이 반경 1㎞ 이내에 입지
- 양재천 공원과 대치유수지 체육공원에 접하고 있어 공원, 녹지 접근성이 매우 양호
- 대상지 반경 1㎞ 내에 잠실유수지공원, 마루공원, 한티근린공원 등 다수의 공원 입지

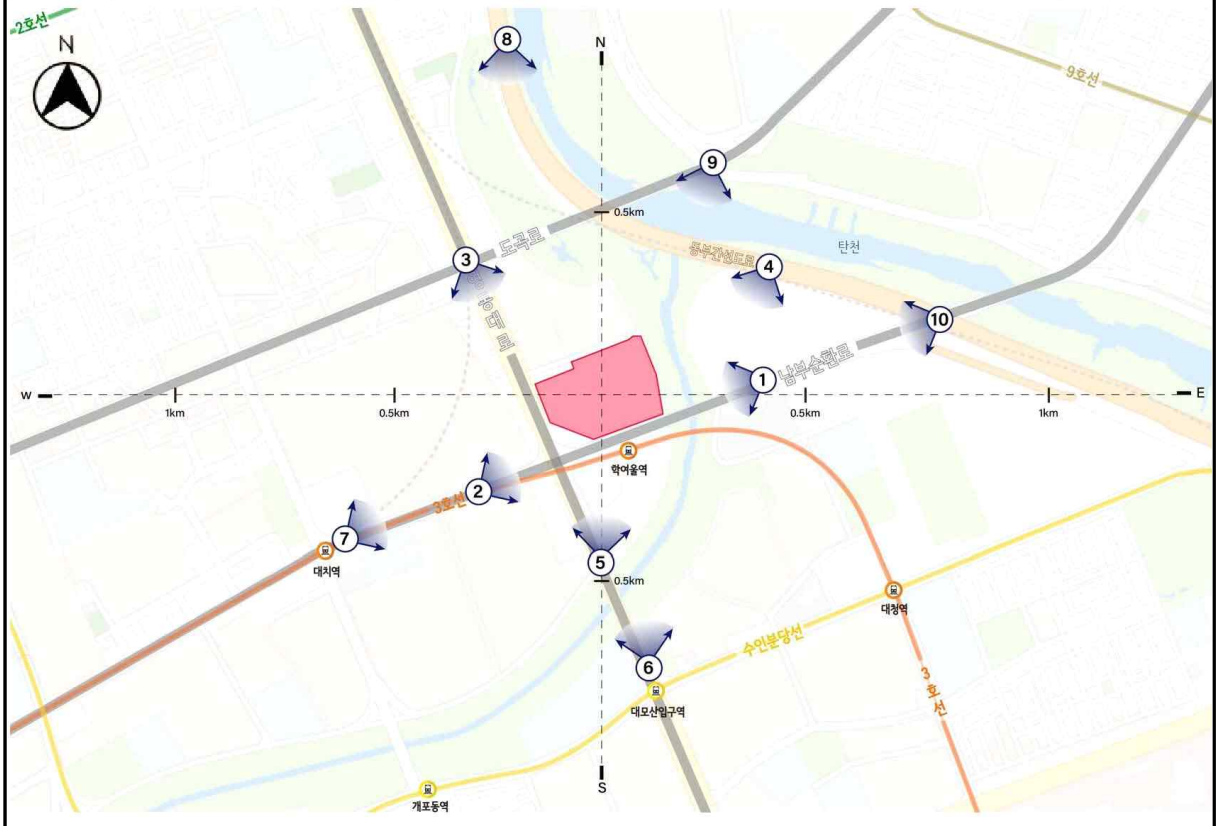


나. 계획시행으로 인한 영향예측

(1) 조망점 설정

- 사업시행 지역의 경관자원 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 시거리별 조망점 선정
- 현장 조사결과 사업지구로부터 지명도가 높고 많은 사람들이 이용밀도가 높은 주요 도로 및 교차로 등 조망점으로 비중이 있다고 판단되는 지점 선정

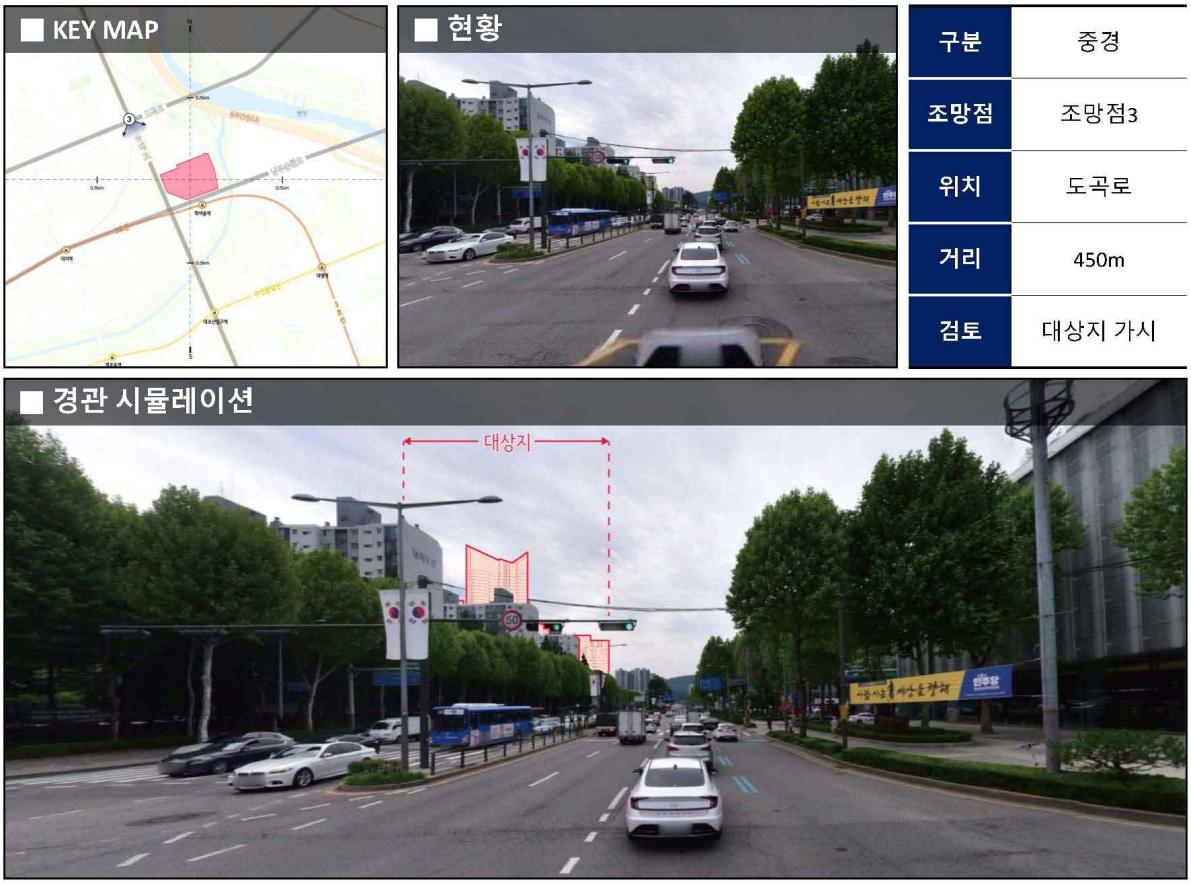
구분	조망점	방향	거리	위치	가시여부
근경	조망점1	동측	250m	대치교	가시
근경	조망점2	서측	250m	남부순환로	가시
중경	조망점3	북측	450m	도곡로	가시
중경	조망점4	동측	500m	영동대로	가시
중경	조망점5	남측	700m	영동대로	가시
중경	조망점6	남측	700m	대모산입구역 3번출구	가시
원경	조망점7	서측	1km	대치역 8번출구	가시
원경	조망점8	북측	1km	동부간선도로 (분당수서로)	가시
중경	조망점9	북동측	700m	탄천2교	비가시
원경	조망점10	동측	1km	남부순환로 (백제고분로)	가시



(2) 경관시뮬레이션

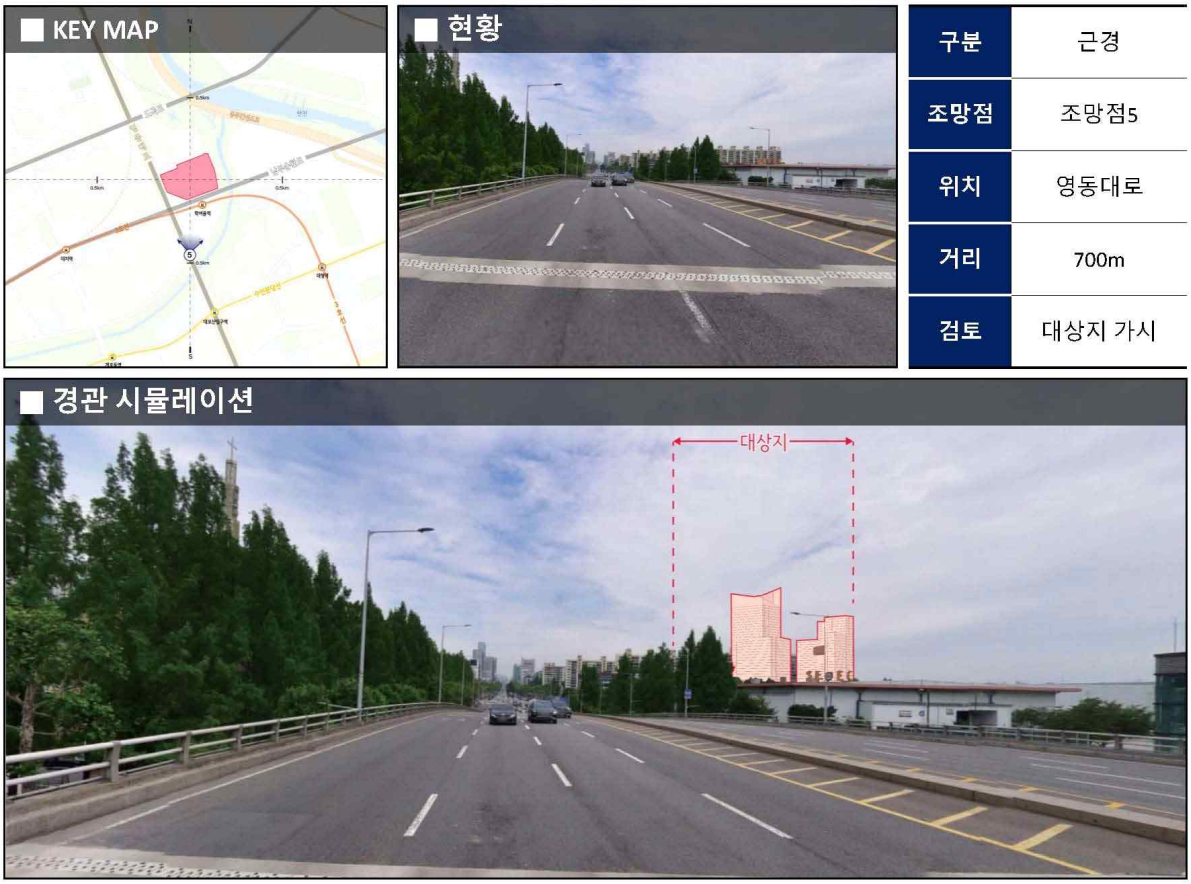


[그림 6.7 - 1] 경관시뮬레이션(1/5)



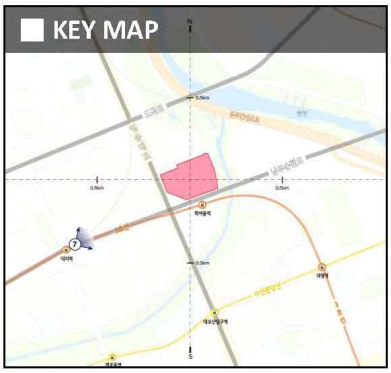


[그림 6.7 - 1] 경관시뮬레이션(2/5)



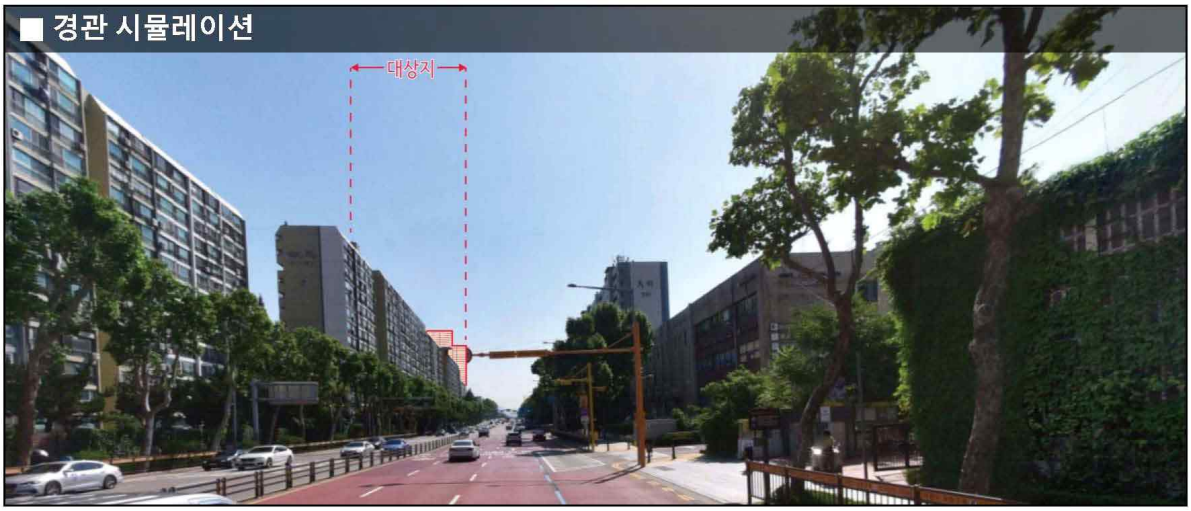


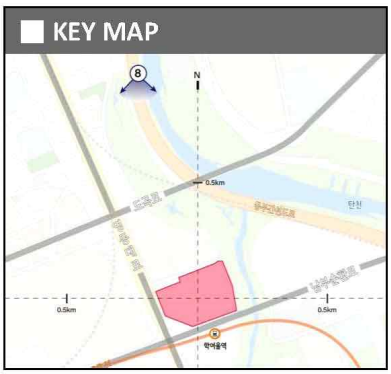
[그림 6.7 - 1] 경관시뮬레이션(3/5)





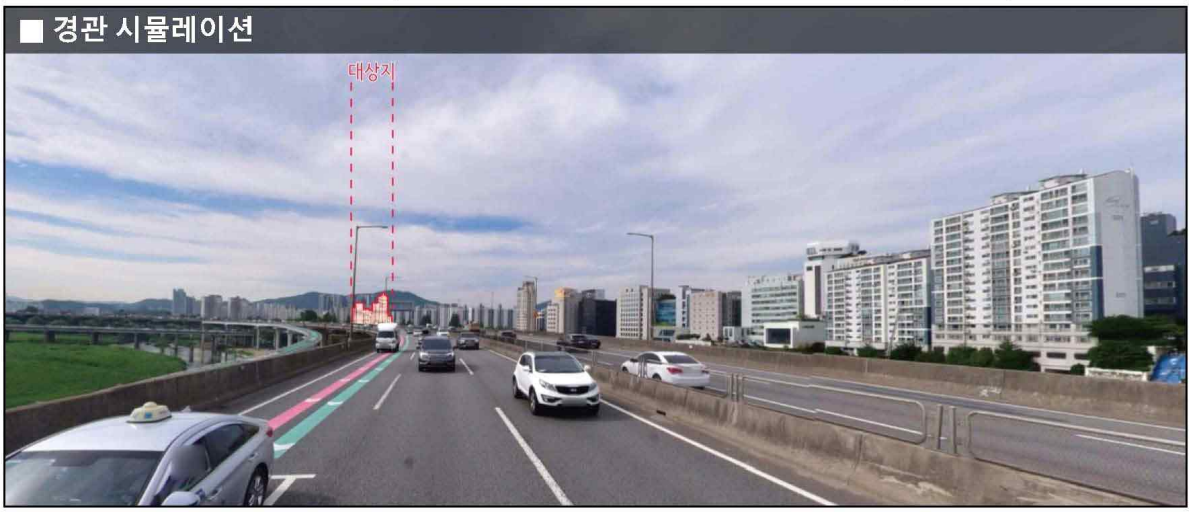
구분	근경
조망점	조망점7
위치	대치역 8번출구
거리	1km
검토	대상지 가시







구분	근경
조망점	조망점8
위치	동부간선도로 (분당수서로)
거리	1km
검토	대상지 가시



[그림 6.7 - 1] 경관시뮬레이션(4/5)



[그림 6.7 - 1] 경관시뮬레이션(5/5)

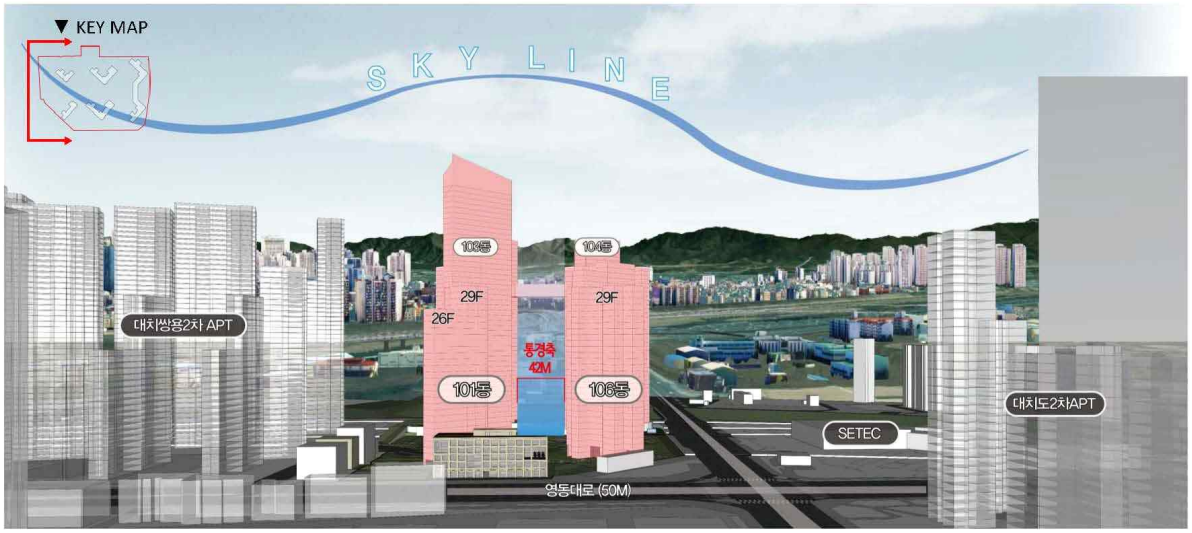
(3) 스카이라인 계획



▲ 남부순환대로 방면



▲ 세텍 방면



▲ 영동대로 방면

다. 저감방안

(1) 건축물 경관

- 상위계획인 「서울시 기본경관계획 – 건축물 가이드라인」을 준용하도록 함

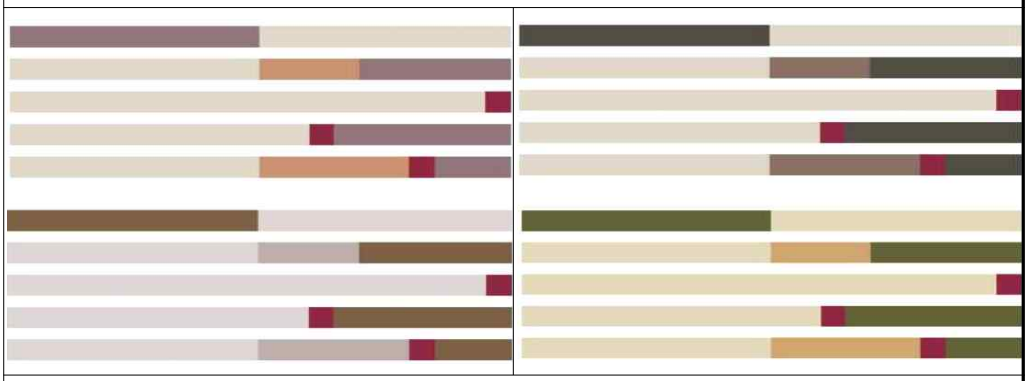
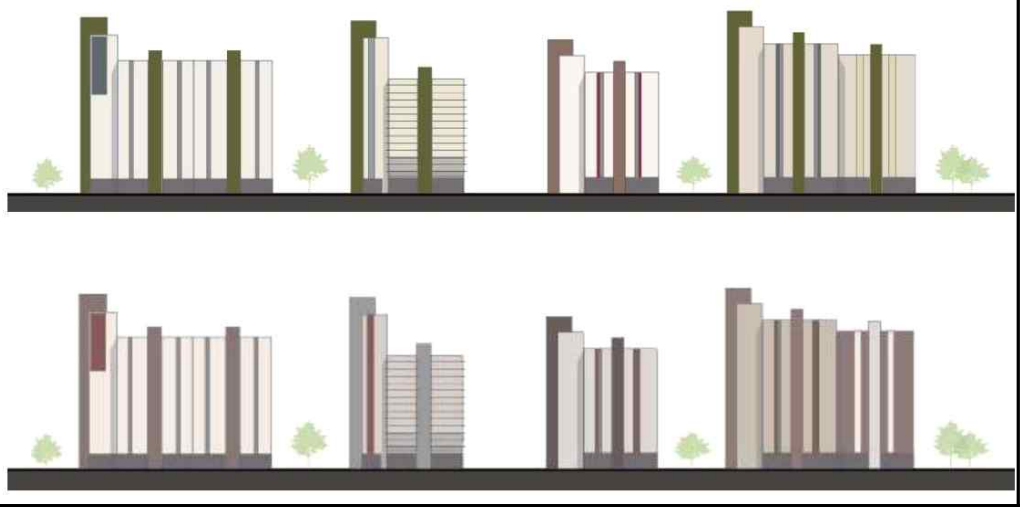
<표 6.7 – 1> 건축물 경관

구 분	내 용
배치·규모·높이	○서울시 높이관리원칙(도시기본계획)을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획 ○수변에 면하는 건축물의 경우 배후산 조망, 주변지역 스카이라인, 통경축 등 대안부에서 조망되는 경관을 고려하여 계획 ○주변지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 배치 ○전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 연속성을 유지할 수 있도록 배치
형태·입면	○대규모 건축물의 경우, 기반부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 가로경관을 조성하고, 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적 입면·형태 디자인 지양 ○옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 시각적으로 차폐하는 등 가로경관을 저해하지 않도록 계획 ○산이나 성곽 주변 건축물은 높은 지점에서 내려다보이는 조망경관을 고려하여 지붕 또는 고층부를 계획
재질·색채	○주변지역 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재 사용 지양 ○서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인 적용 ○역사문화자원과 인접한 경우 해당자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질을 계획하되, 과도한 재료 혼용이나 전통문양 남용은 지양
외부공간	○담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과는 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용 ○건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양 ○공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획
옥외광고물	○옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향 고려하고, 건축물 자체 뿐 아니라 주변 특성과 조화되는 소재 사용 권장 ○옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용
야간경관	○야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 「서울특별시 빛공해방지계획」의 야간경관 가이드라인 준용 ○건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 연출 ○주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출

(2) 색채 경관

- 상위계획인 「서울색 정립 및 체계화 - 시가지경관」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인 - 시가지 경관」을 준용하도록 함

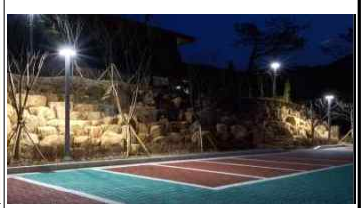
<표 6.7 - 2> 색채 경관

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">상위계획</td><td>○무채색 계열의 주조색과 조화되는 강조색 권장
○도료에 의한 색채계획보다 재료 유형별 기준을 적용
○재료 자체의 고유의 색채를 활용하고 정서적으로 안정감 있는 색체계획을 유도
○동일조화, 유사조화, 무채색조화 등 배색조화를 고려하고 참고배색 사용권장</td></tr>
<tr><td>
주거지 참고 배색</td></tr>
<tr><td>공동주택</td><td>○주변공간과 조화로울 수 있는 재료자체의 색을 사용하거나 중성색(뉴트럴 컬러) 또는 무채색의 사용을 권장
○활력을 부여할 수 있는 공간에 한하여 상징색을 포인트로 느껴지게 사용
○공동주택은 CI 및 옥탑부에 상징색 또는 유채색을 포인트로 느껴지게 사용
○건축물 전면에 과도한 상징색 사용은 지양하며 계획적인 색채시스템에 의한 꼭 필요시 사용
</td></tr>
</table>

(3) 오픈스페이스 경관

- 상위계획인 「서울 도시디자인 가이드라인(2017) - 공공공간가이드라인」을 준용하도록 함

<표 6.7 - 3> 오픈스페이스 경관

구 분	내 용
건축물 부속 외부공간	○건축물 외부공간 및 저층부에는 녹지공간, 휴게공간 등을 적절하게 포함하여 디자인하고, 주요 민원공간은 도로에서 가장 접근이 용이한 곳에 배치 ○하절기 그늘과 동절기 일조를 충분히 확보하도록 계획 ○교통약자가 외부공간의 주요 부분에 편안하고 안전하게 접근할 수 있는 경사계획 권장 ○인접 보행가로와 조화되는 재료와 색채 사용으로 보행가로와의 심리적·시각적·물리적 통합을 추구 ○안전한 야간경관을 위한 조명을 계획하며 '야간경관 가이드라인'을 준수하도록 함 ○담장 설치 시에는 자연재료 사용 및 건축물 및 주변환경을 고려한 색채 사용을 권장
	  
공동주택	○광장 고유의 평탄성과 개방성을 확보하며 보행가로 및 건축물의 지반층과 유기적으로 연계 ○교통약자를 배려하여 주요 동선에 경사로를 설치하거나 경계석의 턱 낮춤을 권장 ○시설물은 되도록 광장의 경계부분에 배치할 것을 권장하고 단, 구 심성이나 상징성을 위한 시설물은 중앙 부분에 설치 가능 ○인접한 건축물과 광장의 이용 행태가 상충하지 않도록 계획 ○인공지반에 식재 시에는 생존생육토심을 충분히 확보하도록 함 ○과장된 패턴이나 지나치게 자극적인 색체 사용을 금지하고 주변 환경에 조화되도록 함
	  
주차장	○일률적인 아스팔트 주차장 바닥에 수목식재, 잔디블록 등 녹화로 투수면적 확보 ○옥외주차장의 연속적인 불투수포장면은 그늘 식재 권장 ○대형주차장의 전면배치를 지양하나 단, 불가피할 경우 가로와 연계된 녹지공간 등의 조성을 통해 도시미관을 저해하지 않도록 함 ○보행경관을 고려하여 식재를 울타리로 이용한 주차장 계획 권장 ○자동차가 보행통로를 잠식하지 않도록 보행통로와 주차공간 간에 레벨 차이를 둘 것을 권장 ○차량 이동통로, 주차공간, 보행 영역의 패턴을 구분하여 인지성을 확보
	  

(4) 가로 경관

- 상위계획인 「서울 도시디자인 가이드라인(2017) - 공공시설물가이드라인」을 준용하도록 함

<표 6.7 - 4> 가로 경관(1/2)

구 분		내 용
보행공간	지형	○보행 공간 설치 시에는 기초를 철저히 다지고, 통행량이 많은 가로의 경우 기초 콘크리트를 타설하여 내구성과 평탄성을 높임 ○교통약자를 위하여 횡단보도 진입부 등의 턱을 낮춤 ○안전한 보행을 저해하는 급격한 횡경사 금지 ○점자블록 배치 시에는 음향신호기 전면에 우선 위치하도록 배치하고 또한, 볼라드와 함께 설치할 시에는 볼라드 전면 30㎝ 이격거리를 두고 설치
	시설물 배치	○시설물 설치 구역에 통합적으로 설치하여 도로 점유율을 최소화하도록 함 ○통행구역 내 고정 시설물 설치 금지(교통약자를 위한 특수시설물 예외) ○볼라드 배치 시 휠체어·자전거 등이 통화할 수 있는 간격 확보 ○시설물이 설치된 경우에도 실질적인 보행을 위한 보도폭 2m이상 확보
	재질	○주변환경과 조화되며 내구성이 높고 교체가 용이한 재질을 사용 ○패턴 및 질감을 통일하고 평탄하고 미끄러지지 않는 재료 사용 ○지나치게 많은 재료의 혼용 및 과도한 색채변화 및 패턴적용 금지 ○맨홀 및 가로수덮개 등은 보도포장과 연속성있는 형태를 사용 ○장애물구역은 보행안전구역과 밝기 및 질감이 대비되도록 하며, 투수성을 고려하여 계획
	식재	○군집식재, 다층 식재 등을 통하여 가로경관을 다양화 하도록 계획 ○보행권을 침해하는 가로수 식재 금지 ○보행가로와 횡단보도의 교차 구간 내에 가로수 식재 금지 ○교통안전표지 지주의 5m 이내에는 가로수 식재 금지 ○무분별한 가로수 교체를 금지하고 노거수나 보호수는 보존
	패턴 및 색채	○단일 블록 내의 보도 패턴과 색채를 단순화 하도록 계획 ○주변 환경과 조화되는 저채도 색을 주조색으로 하며, 원색 계열의 포인트 색상을 최소화 ○바닥조명을 도입하는 경우 지나치게 자극적인 색채와 점멸 금지 ○재료 자체의 고유 색채 활용으로 자연스러운 경관 조성 ○바닥 패턴 일부를 공공시각매체로 활용할 것을 권장
		
	교통약자를 위한 계획	보행권을 침하하지 않는 계획



조화로운 보도 색채 계획

<표 6.7 - 4> 가로 경관(2/2)

구 분		내 용
보행공간	벤치	○주색(등받이와 앉음판 등)과 보조색을 포함하여 최소한의 색채 사용 권장 ○신체와 접촉하는 모든 모서리는 둥글게 처리 ○보도 등에는 보행에 방해되지 않도록 설치 지양 ○조명(가로등, 보안등 등)과 인접하여 설치할 것을 권장 ○조립부(다리 고정 볼트 등)의 볼티가 외부로 돌출되지 않도록 설치 및 관리 권장
	휴지통	○수거, 청소 등의 관리가 용이한 디자인 권장 ○휴지통 내 수분의 배출이 원활하도록 디자인 ○투입구가 위쪽을 향할 때에는 반드시 덮개를 설치할 것을 권자 ○휴게시설물에 인접 설치 시 사용자에게 불쾌감을 주지 않도록 걱정거리 유지 ○금연구역에는 재떨이 설치 금지
	자전거 보관대	○페인트 도색 시 자전거와 접촉하는 부분은 도색 지양 ○고채도, 고명도의 색을 지양하고 주변 환경과 조화되는 색채를 적용 ○시설물을 알리는 문구와 픽토그램 이외의 장식적 요소 금지 ○시야를 막는 비가림 시설(자전거보관대 캐노피)등의 설치 금지 ○보관, 회수 시 시설물 손상을 막도록 내구성 있는 재료 사용
	가로수 보호 덮개	○경관을 방해하지 않도록 디자인을 단순화 함 ○식생을 위한 우수의 유입을 고려하여 타공 등을 적절하게 디자인 ○고광택 재료의 사용은 지양하며, 철재 사용 시 무채색 분체도장을 권장 ○보도와 높이를 같게하여 설치 단, 식물의 원활한 뿌리 호흡을 위하여 가로수 보호덮개 아래 공간을 확보
	볼라드	○단순하고 간결한 형태의 디자인 권장 ○보행자의 안전을 최우선으로 고려하여 형태나 재질 등을 적용 ○시민의 보행을 방해하지 않고 안전을 보장할 수 있도록 디자인 ○보도와의 시각적 연속성을 이루도록 함 ○규격은 높이 800~1,000㎜, 지름은 100~200㎜로 적용 ○경사면에서도 수직으로 설치하고, 사람 또는 차량 이동 시 쉽게 인지될 수 있도록 설치
	보호 펜스	○문자나 로고, 관할 자치구 정보, 업체정보 등의 표기는 지양 ○기능 위주로 단순하고 간결하게 디자인 계획 권장 ○규격은 높이 1,000~1,100㎜, 1경간의 길이는 1,500~2,000㎜의 범위에서 디자인 ○보도와 차도를 나누는 경계 펜스에는 차량 충돌에 대비하여 튼튼한 재료의 사용을 권장 ○보도와 녹지를 나누는 경계 펜스에는 자연친화적인 재료의 사용을 권장
			
	최소한의 색채 사용	관리가 용이한 디자인	기능 위주의 간결한 형태 디자인

(5) 옥외광고물 경관

- 상위계획인 「서울 도시디자인 가이드라인(2017) - 옥외광고물경관」을 준용하도록 함

<표 6.7 - 5> 옥외광고물 경관

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>가로형
간판</td><td>○신축 건물이나 개축 건물에는 재미있고 다양한 입체형 간판을 권장
○업소의 벽면 전체를 채우지 않고 좌우상하 충분한 공간을 확보하여 건물벽면을 일정량 노출하여 설치
○가로는 업소의 벽면 가로의 80% 이내, 최대 10m 이내로 설치
○문자표기 시 상하좌우 여백을 충분히 확보
○지역 특성 및 건축물 등 주변환경을 고려하여 간판 색채계획
○외부 마감재와 조화되는 재질 사용
  </td></tr>
<tr><td>돌출
간판</td><td>○신축·개축 건물일 경우, 건축주가 일정한 위치와 크기로 일괄 설치 후 입점업소에 배정
○구조물에는 주변환경과 조화되는 무채색이나 저채도 색의 사용을 권장
○점멸을 통한 색 변화나 영상변화를 금지하고 조명의 광원을 그대로 노출시키지 않고, 커버를 씌우거나 매입하여 사용
○주요 표기 요소의 면적을 간판면적의 3분의 1 이내로 하거나, 또는 주요 표기 요소(상호, 브랜드명)의 평균 가로를 간판 가로의 2분의 1 이내로 설치
○간판의 구조물에서 고광택 금속 재질의 노출을 최소화
  </td></tr>
<tr><td>창문이용
광고물</td><td>○건물의 1층 창문 또는 출입문에만 설치
○접착성이 있는 비닐·종이 등의 재질을 사용
○창문 또는 출입문 내부에서 간판으로 인지될 수 있는 표시물은 설치를 금지
○전광류 사용금지
○영업 내용은 업종명이나 대표 취급 품목 1종만 표시할 수 있고 메뉴, 가격, 실물사진 등의 표시를 금지
  </td></tr>
</table>

(6) 야간 경관

- 상위계획인 「서울 도시디자인 가이드라인(2017) - 야간경관」을 준용하도록 함

<표 6.7 - 6> 야간 경관

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>공간조성</td><td>○쾌적하고 심리적으로 안정감을 주고, 주변 환경과 조화로운 조성 유도
○시각적 불쾌감을 주는 현란하고 빠른 빛의 움직임(색상, 점멸 등) 지양</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>○직접 광원의 라인 조명을 지양하고 간접 조명 방식을 통한 건물의 구조를 드러낼 수 있는 조명 방법으로 계획
○눈부심(글레어)이 생기지 않도록 후드, 루버 등의 보조장치 부착을 권장
○건물 상부에서 하부까지 조화로운 밝기(휘도)로 계획
○건물 설계 시 초기부터 경관조명을 고려한 계획으로 경관조명이 건축물과 일체화되도록 계획
○전면 유리건물의 경우 실내조명의 색온도 및 배치를 조절하여 조화로운 건물조명이 되도록 함
○친환경 조명(LED)사용 또는 에너지를 절감할 수 있는 조명설치 방법과 운영 방법을 계획
○낮은 색온도와 조도(5lx~20lx)로 편안한 빛을 계획
○빛은 조명대상물과 공간에만 비추도록 하고 허공에 빛이 투사되지 않도록 함
○경관계획에 맞는 광학적인 반사판이 내장된 등기구를 사용하여 친환경 및 경관을 저해하지 않도록 권장
  </td></tr>
<tr><td>오픈
스페이스</td><td>○공간적 연속성을 고려하여 통합적인 야간경관 형성
○신축, 재건축인 단일건축물의 오픈스페이스는 건축과 연계된 조명계획 연출 계획
○낮은 색온도(2,800K~3,000K)를 통해 고급스럽고 품위 있는 야간경관을 연출
○보행자에게 시각적 불편함이 없도록 조명설치
○친환경적 조명(LED)사용 또는 에너지 절감할 수 있는 조명설치 방법과 운영 방법을 계획
○사람과 동식물에게 빛 공해가 최소화되는 광원과 조명설치 방법을 사용
○계절에 따라 자연의 경관을 감상할 수 있는 조명 연출
○벤치 조명은 벤치 하부에 조명기구를 설치하여 조도를 확보
○빛 공해가 발생하지 않도록 조명기구의 부착 및 투사는 상부에서 아래로 향하게 설치하는 조명계획 권장
○산책로에 설치하는 조명은 지주 설치를 지양하고 볼라드 형태의 바닥조명을 권장
○범죄 예방을 위해 수목이 우거진 곳 및 우범화 지역은 수목형태의 조명기구를 제적 설치하여 사람이 진입할 경우 조명등이 점등되는 시스템 구축 필요
  </td></tr>
</table>

6.8 휴식 및 여가공간

가. 현황

(1) 공원시설 현황

- 강남구의 공원 현황을 조사한 결과 총 165개소, 7,794.1천㎡로 조사됨

<표 6.8 - 1> 공원시설 현황

구 분	합 계	자연공원 (국립)	도시공원									기타 공원
			소계	도시자연공원	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	체육공원	역사공원	수변공원	
개소	165	-	152	5	61	62	17	2	1	2	2	13
면적 (천㎡)	7,794.1	-	6,504.4	4,065.7	2,123.0	99.5	23.5	38.4	44.0	96.1	14.1	1,289.7

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

(2) 문화공간 현황

- 강남구의 문화공간은 공연시설 77개소, 전시시설 11개소, 지역문화복지시설 13개소, 문화보급전수시설 2개소가 위치하는 것으로 조사됨

<표 6.8 - 2> 문화공간 현황

공연시설			전시시설			지역문화복지시설					문화보급 전수시설			
계	공연장	영화관	계	박물관	미술관	계	문예회관	종합복지회관	구민(다목적)체육시설	청소년수련시설	계	문화원	국악원	전수회관
77	41	10	11	7	4	13	-	6	4	3	2	1	-	1

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

(3) 체육시설 현황

- 강남구에는 공공체육시설 293개소, 신고·등록 체육시설 1,209개소가 위치하는 것으로 조사됨

<표 6.8 - 3> 공공체육시설 및 신고·등록 체육시설 현황

공공체육시설		신고·등록 체육시설	
개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
293	291,518	1,209	387,673

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

(4) 문화재 현황

- 강남구에는 국가지정문화재 9점과 시지정문화재 28점 등 총 47점의 문화재가 분포함

<표 6.8 - 4> 문화재 현황(단위 : 점)

구 분	합계	국가 지정 문화재								시 지정 문화재					문화재자료	등록 문화재	
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	중요무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재		국가등록문화재	시등록문화재
강남구	47	9	2	5	1	-	-	1	-	28	23	1	1	3	6	4	-

자료 : 제38회 강남통계연보, 2023, 강남구

(5) 생태·자연도 현황

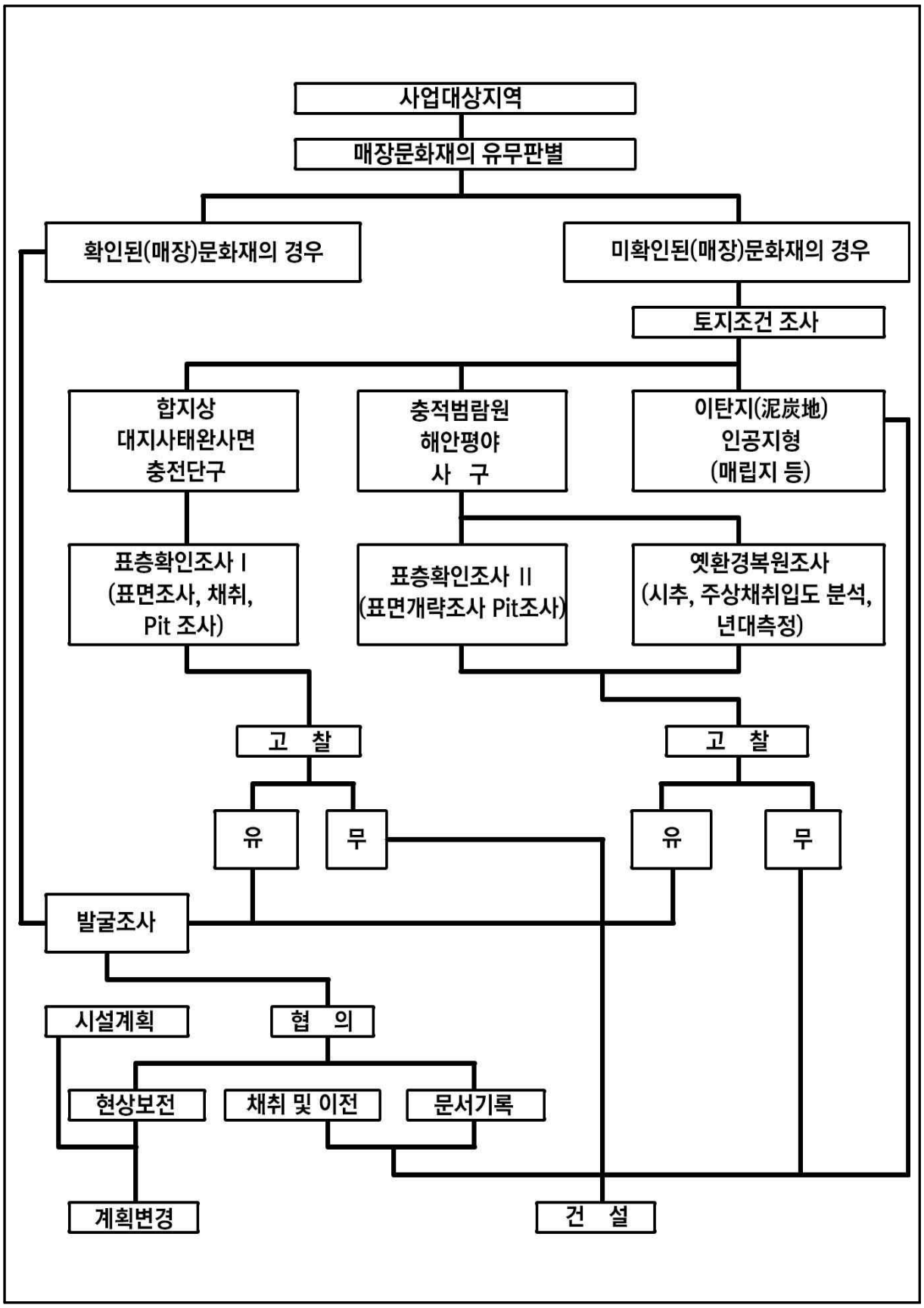
- 「환경공간정보서비스, 환경부」를 참고한 결과, 본 계획대상지는 생태·자연도 3등급권역에 위치하며, 생태·자연도는 본 검토서 「5.3 동·식물상」 참조

나. 계획시행으로 인한 영향예측

- 본 계획은 노후·불량한 아파트 단지를 재건축하는 사업으로, 대치유수지 체육공원 등 기존 풍부한 자연자원 및 녹지공간으로 인하여 입주민들이 질 높은 휴식 및 여가공간을 이용할 것으로 예상되며, 계획대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 휴식 및 여가공간을 확보하여 긍적적인 영향을 미칠 것으로 판단됨

다. 저감방안

- 계획시행으로 인한 훼손되는 중요시설은 없으나, 계획시행 중 미발굴 문화재 등 중요 시설 및 자료 등을 발견 시 즉각 공사를 중지하고, 문화재청 등 관계기관에 신고, 관계기관과의 협의·조치 후 공사를 재개토록 하여 문화재의 발굴·보전에 만전을 다하도록 할 계획임



[그림 6.8 - 1] 문화재 발굴·보전 절차도

6.9 일조장해

가. 현황

(1) 일조현황

- 계획대상지와 가장 인접하여 위치한 서울기상대의 최근 10년간(2014~2023년)의 자료를 분석한 결과 연간 일조시간 평균은 2,425.26hr로 조사됨
- 월별 평균 일조시간은 5월이 264.11hr로 가장 길고 7월이 162.13hr로 가장 짧게 나타났으며, 계절별 평균 일조시간은 봄이 721.11hr로 가장 길고 여름이 547.91hr로 가장 짧게 조사됨

<표 6.9 - 1> 월별 일조시간(hr)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
2014	184.40	163.90	214.70	213.20	304.00	184.90	172.70	150.70	214.30	239.80	194.10	195.60	2,432.30
2015	193.30	180.00	270.80	216.00	290.40	258.10	176.10	207.00	261.10	239.70	109.00	177.80	2,579.30
2016	196.10	195.20	253.70	219.50	280.10	229.70	160.40	236.10	173.20	195.70	173.30	166.40	2,479.40
2017	209.00	210.00	255.20	259.70	301.50	285.20	123.10	166.20	235.70	222.70	177.40	167.60	2,613.30
2018	197.00	202.70	209.10	223.40	231.60	236.60	238.10	232.50	218.70	241.90	177.60	199.90	2,609.10
2019	215.00	190.50	203.80	221.60	314.00	235.10	150.10	242.70	168.90	236.50	203.20	155.10	2,536.50
2020	177.90	185.00	262.90	283.30	177.90	206.10	119.40	74.70	174.30	227.10	171.50	203.60	2,263.70
2021	182.40	181.00	213.00	208.60	203.70	185.50	195.20	127.30	182.00	168.40	163.60	185.40	2,196.10
2022	206.90	203.80	173.00	246.40	302.30	131.90	140.10	116.30	203.90	216.00	187.50	197.10	2,325.20
2023	190.90	198.20	239.80	182.30	235.60	195.10	146.10	156.10	157.10	208.70	165.60	142.20	2,217.70
평균	195.29	191.03	229.60	227.40	264.11	214.82	162.13	170.96	198.92	219.65	172.28	179.07	2,425.26

자료 : 2014~2023 기상연보, 기상청

<표 6.9 - 2> 계절별 일조시간

구분	연간	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
일조시간 (hr)	2,425.26	229.60	227.40	264.11	214.82	162.13	170.96	198.92	219.65	172.28	179.07	195.29	191.03
		721.11			547.91			590.85			565.39		

자료 : 2014~2023 기상연보, 기상청

(2) 관련법령 검토

- 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조효과 등 여러 효과 중 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거지에서 일조의 방해를 받는 현상을 말함
- 일조장해는 최근 건축물이 고층화되어감에 따라 대상건축물의 북동측~북측~북서측에 일조권 영향 현상이 발생하며, 주거지 및 학교시설 남측부에 설치하는 건축물에 대하여 건축법 및 서울특별시 건축조례에서 일조권 보호를 위한 건축물의 높이 제한을 규정에 두고 있음
- 계획시행 후 고층의 업무시설 및 상업시설이 위치함에 따라 계획대상지 북동측~북서측에 위치한 주거시설에 대한 일조 영향이 예상되나 이외의 주변지역에는 일조 영향은 미미한 것으로 판단되며, 향후 건축물 세부 설계시 일조시간 관련 법령에 의거한 건축물 높이 및 배치계획 등을 통하여 영향을 최소화할 수 있도록 할 것임
- 또한 관련 법령을 준수하여 동지일을 기준으로 9시~15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8시~16시 사이 총 4시간 이상 일조시간을 확보하도록 건축계획을 수립할 것임

<표 6.9 - 3> 건축법

건축법 [시행 2024.6.27.] [법률 제20424호, 2024.3.26., 일부개정]
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

<표 6.9 - 4> 건축법 시행령(1/2)

건축법 시행령 [시행 2024.7.30] [대통령령 제34785호, 2024.7.30., 타법개정]

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우
   가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구
   나.「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
   다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
   라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
   가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

<표 6.9 - 4> 건축법 시행령(2/2)

건축법 시행령 [시행 2024.7.30] [대통령령 제34785호, 2024.7.30., 타법개정]

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)
   가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
   나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지
3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.

<표 6.9 - 5> 일조장해 관련 판례

구 분	내 용
서울고등법원 1996.03.29. 94나11806	<경인지역에서 손해배상책임이 성립되기 위한 일조침해 정도> 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 수인한도 범위 내이다.
부산고등법원 2005.07.08. 선고 2004나19678	<일조권침해에 대한 판단기준> 동짓날을 기준으로 하여 9시부터 15시까지의 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되거나, 8시부터 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 수인한도 범위 내이다.

<표 6.9 - 6> 서울특별시 건축조례

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.

1. 삭제
2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.

1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

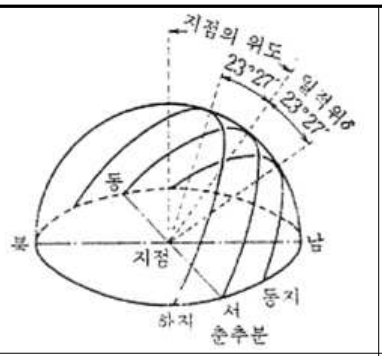
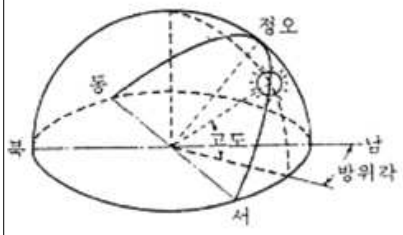
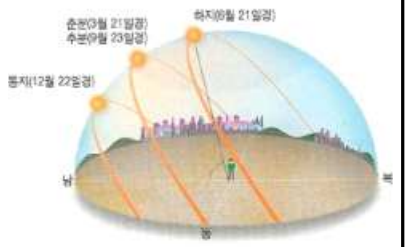
④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제

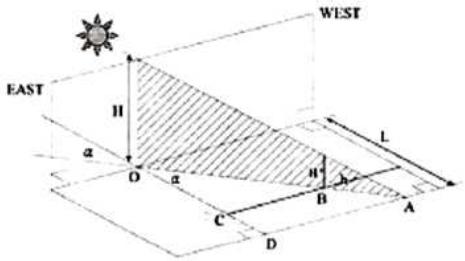
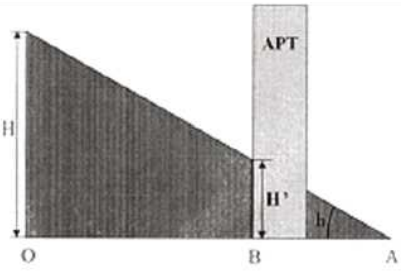
(3) 분석방법

- 태양의 고도 및 방위각에 대한 문헌을 통해 도출된 일반적인 일조에 관한 계산식에 대상지의 실측값을 적용하여 음영의 동지일, 시간대별 음영도를 작성·분석하여 관련법규에서 규정한 일조기준의 부합여부 검토
- 동지는 24절기의 22번째 절기로 낮이 가장 짧은 날이며 이날은 태양의 고도가 가장 낮아 일년 중 그림자의 길이가 가장 길어 일조량의 확보가 가장 취약한 날이기 때문에 동지일을 기준으로 평가하고 추분, 춘분, 하지 등은 동지보다 낮의 길이가 길며 태양의 고도가 높아 그림자의 길이가 짧음

<표 6.9 - 7> 태양의 일주궤도 및 방위각, 고도

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>태양의 일주궤도</td><td>태양의 방위각(α)과 고도(h)</td><td>태양의 고도</td></tr>
<tr><td colspan="3">고도(h) $\sin h = \sin\delta \cdot \sin\Phi + \cos\delta \cdot \cos\Phi\cos t$
방위각(α) $\sin\alpha = \frac{\cos\delta \cdot \sin t}{\cos h}$
Φ : 어느 지점의 위도, δ : 그 날의 일적위
t : 시각(1시간 =360/24=15°,남중 때의 시각은 0°, 오전은 -, 오후는 +로 한다)</td></tr>
</table>

<표 6.9 - 9> 음영분석 방법

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">음영의 길이 : OA = H / tan h
음영의 수평이동거리 : $BC = OA \times \sin\alpha - CD \times \tan\alpha$, $OD = OA \times \cos\alpha$, $CD = OD - d$
주변에 비친 음영의 길이 : 수평이동한 B점에서 주변에 비친 음영높이(H')는 비례식에 의해 구함
H : 임의의 지점 O에서 막대의 높이 h : 고도 α:방위각
OA : 태양에 의해 건물 O'에 그려지는 막대의 음영의 길이
OD : 실제음영 OA가 막대 H와 건물이 수직으로 만날 때의 음영
BC : 막대 O의 수직이동점 C에서 방위각에 의해 음영이 수평이동한 거리</td></tr>
</table>

Ⅷ 경관성 검토서

대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안) 경관성검토서

2024. 11.

Contents

1 검토의 개요

Ⅰ. 검토의 배경 및 목적
Ⅱ. 검토의 범위
Ⅲ. 계획의 내용

2 관련 법규 및 계획검토

Ⅰ. 경관관련 법규
Ⅱ. 경관관련 상위계획

3 경관현황 조사 및 분석

Ⅰ. 경관현황
Ⅱ. 경관현황 종합분석

4 경관시뮬레이션

Ⅰ. 조망점 선정의 기준
Ⅱ. 조망점 설정
Ⅲ. 경관영향 예측 (경관 시뮬레이션)
Ⅳ. 스카이라인 계획

5 경관영향 저감방안

Ⅰ. 건축물 경관
Ⅱ. 색채경관
Ⅲ. 오픈스페이스 경관
Ⅳ. 가로경관
Ⅴ. 옥외광고물 경관
Ⅵ. 야간경관

1

검토의 개요

Ⅰ. 검토의 배경 및 목적

Ⅱ. 검토의 범위

Ⅲ. 계획의 내용

1. 검토의 배경 및 목적

가. 검토의 배경

- 대상지는 1983년에 준공되어 41년이 경과한 노후·불량한 아파트 단지로 정밀안전진단 적정성 검토에서 D등급을 받아 구조적으로도 재건축 사업 불가피.
- 2040 서울도시기본계획발표로 지상35층 규제 폐지되어 주변 공동주택과도 조화로운 경관검토 필요.

나. 검토의 목적

- 경관변화를 유발하는 인공시설에 대한 경관예측변화를 다양한 시점에서 분석하여 경관변화를 최소화하고 영향에 따른 저감방안 제시를 통해 개발에 따른 지역 환경의 부정적 영향 최소화
- 대상지는 재건축으로 주변지역과 조화롭고 쾌적한 주거공간 및 도시미관 개선.
- 주변 공원·녹지 등 자연요소와 상호 유기적 연계될 수 있는 친환경적인 주거단지 조성.
- 양재천 및 탄천 공공성 증대와 수변공간 활성화

다. 경관성검토 실시근거

	법률 조항	내용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제25조 제2항	국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 **도시 · 군관리계획을 입안할 때**에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시 · 군관리계획도서와 이를 보조하는 **계획설명서를 작성하여야 한다.**
도시 · 군관리 계획 수립지침	제1편 제6장 2절 1항	기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, **경관검토서**, 도시 · 군계획시설 재검토서가 첨부되어야 한다. 다만, 도시 · 군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.

라. 계획 추진경위

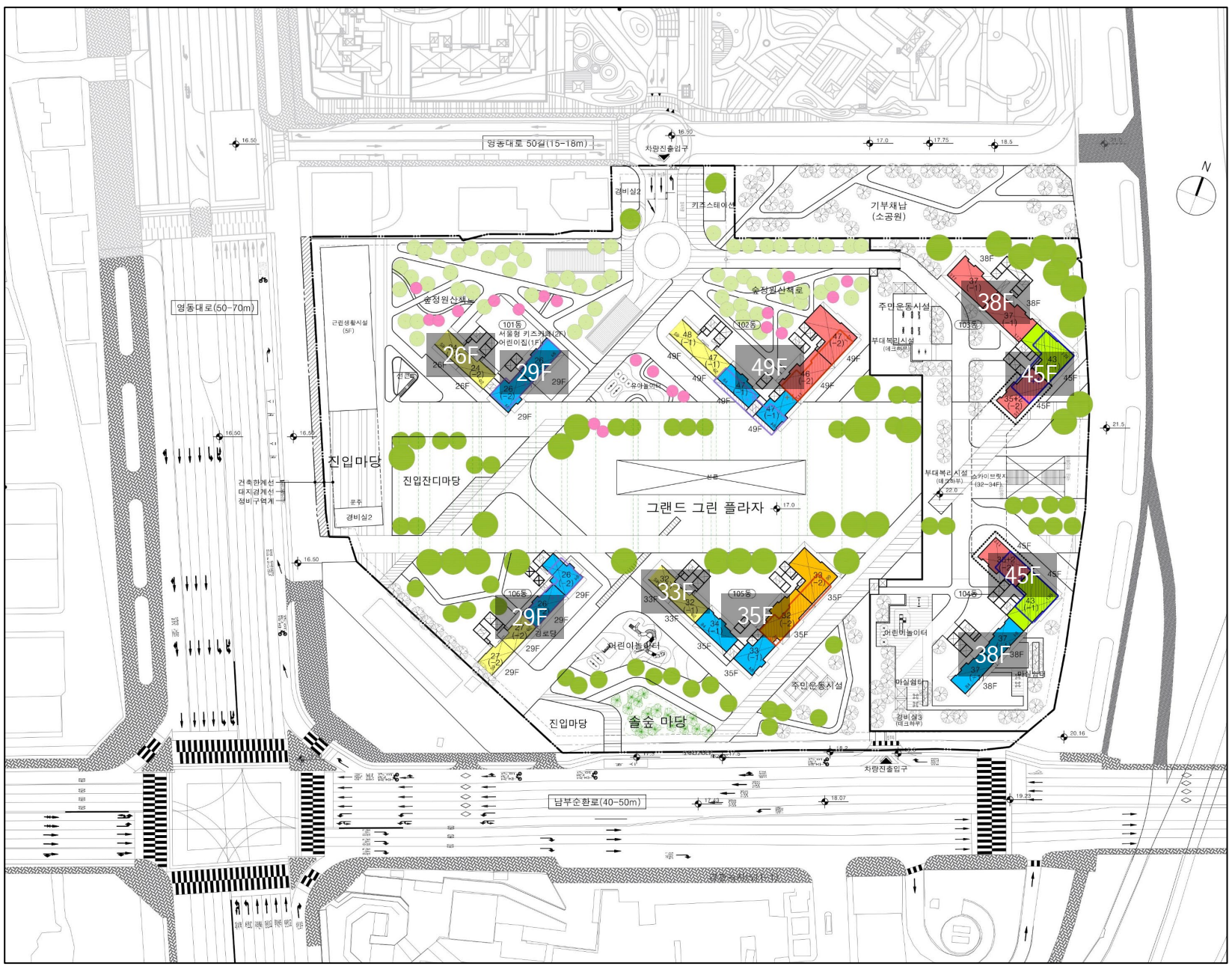
일자	내용
13 . 10 . 04	대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시 (서울특별시 고시 제2013-325호)
16 . 06 . 09	대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시 (강남구고시 제2016-79호)
18 . 01.	건축위원회 심의 완료
18 . 06 . 21	대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시 (강남구고시 제2018-91호)
18 . 10 . 12	사업시행계획인가 고시 (강남구고시 제2018-150호)
21 . 11 . 25	대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비계획(경미한 사항) 지형도면 고시 (강남구고시 제2021-203호)

2. 검토의 범위

위치 : 강남구 대치동 66번지

면적 : 47,261.0 ㎡





▲ 건축 배치도

3. 계획의 내용

- 계획명 : 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)
- 위 치 : 서울특별시 강남구 대치동 66번지 일대
- 면 적 : 47,659.0㎡→47,261.0㎡(감 398.0㎡)
- 시간적 범위 : 2023년(기준년도) ~ 2029년(목표년도)
- 사업시행자 : 대치쌍용1차아파트 재건축추진준비위원회
- 승인기관 : 서울특별시 강남구

가. 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역	서울시 강남구 대치동 66번지 일대	47,659.0 ㎡	사회복지시설 (어린이집) 제척
변경		서울시 강남구 대치동 66번지	47,261.0 ㎡	

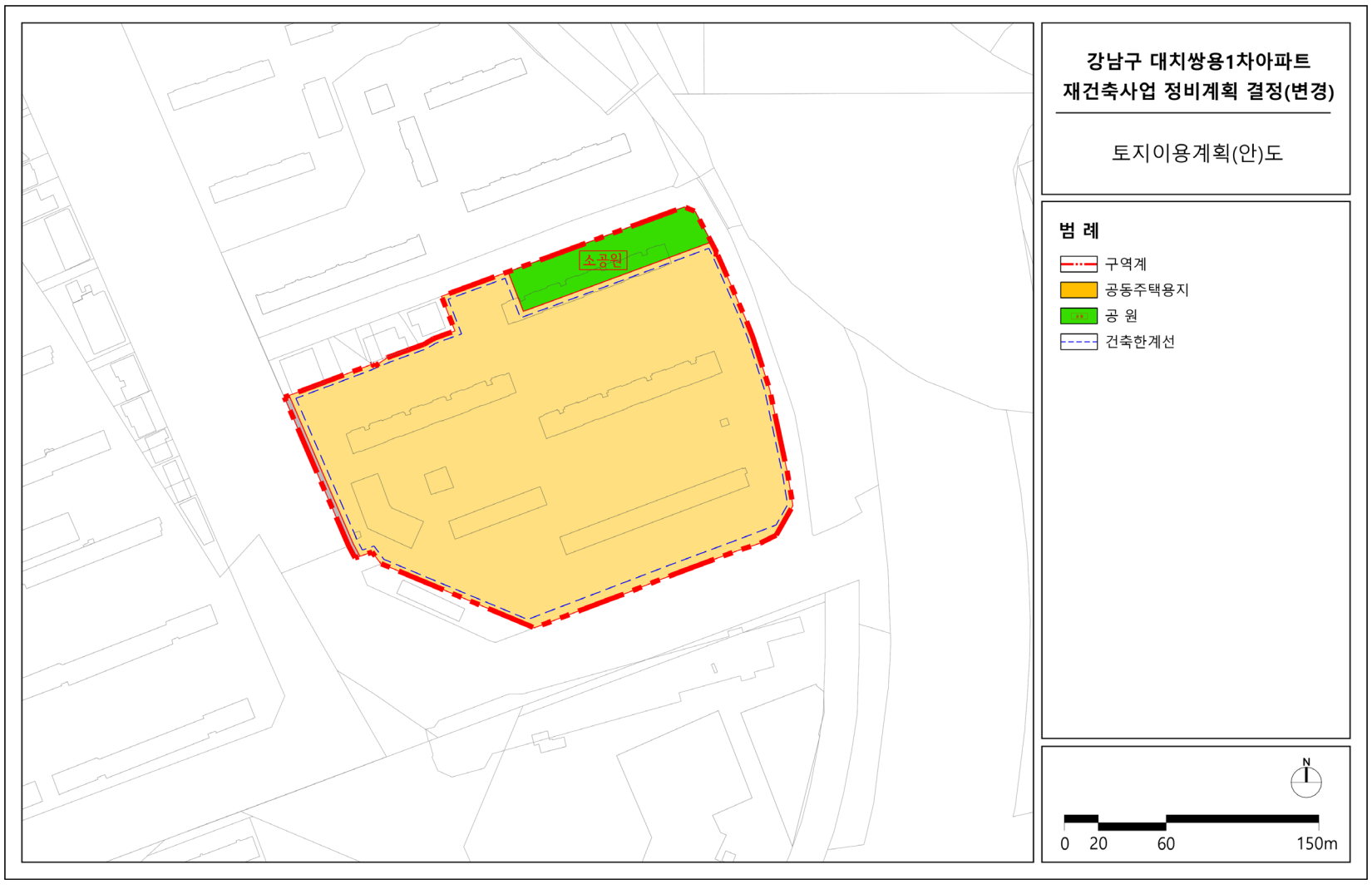
나. 토지에 관한 계획

- 계획대상지 및 주변 지역의 도시구조와 조화된 재건축 정비계획의 수립으로 쾌적한 주거공간 및 도시공간 창출
- 영동대로 방면으로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 3m 확보

< 토지 이용계획표 >

구분		면적 (㎡) 기정	면적 (㎡) 증감	면적 (㎡) 변경	비율 (%)	비고
합계		47,659.0	감)398.0	47,261.0	100.0	• 공공보행통로 삭제
정비 기반 시설 등	소계	4,090.0	감)879.8	3,210.2	6.8	
	도로	792.0	감)481.8	310.2	0.7	• 남부순환로변 완화차로 삭제 (보도부속형 전면공지로 대체)
	공원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	• 공원 위치 및 형태 변경
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	감)398.0	-	-	• 사회복지시설(어린이집) 제척
획지1	소계	43,569.0	증)481.8	44,050.8	93.2	-
	획지 1	43,569.0	증)481.8	44,050.8	93.2	

< 토지 이용계획도 >



다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 계획(변경)

- 간선도로에 단지가 직접 접하고 있으므로 원활하고 안전한 접속을 위하여 완화차로 폭 3m 확폭

  기존 도로 기부채납을 통한 완화차로 확보→보도부속형 전면공지를 통한 완화차로 확보

(2) 사회복지시설 계획(변경)

- 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 사회복지시설 계획 삭제

(3) 공원 계획(변경)

(가) 계획기준

- 영동대로50길변 산책로 및 연접한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계하여 대규모 공원이 조성될 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

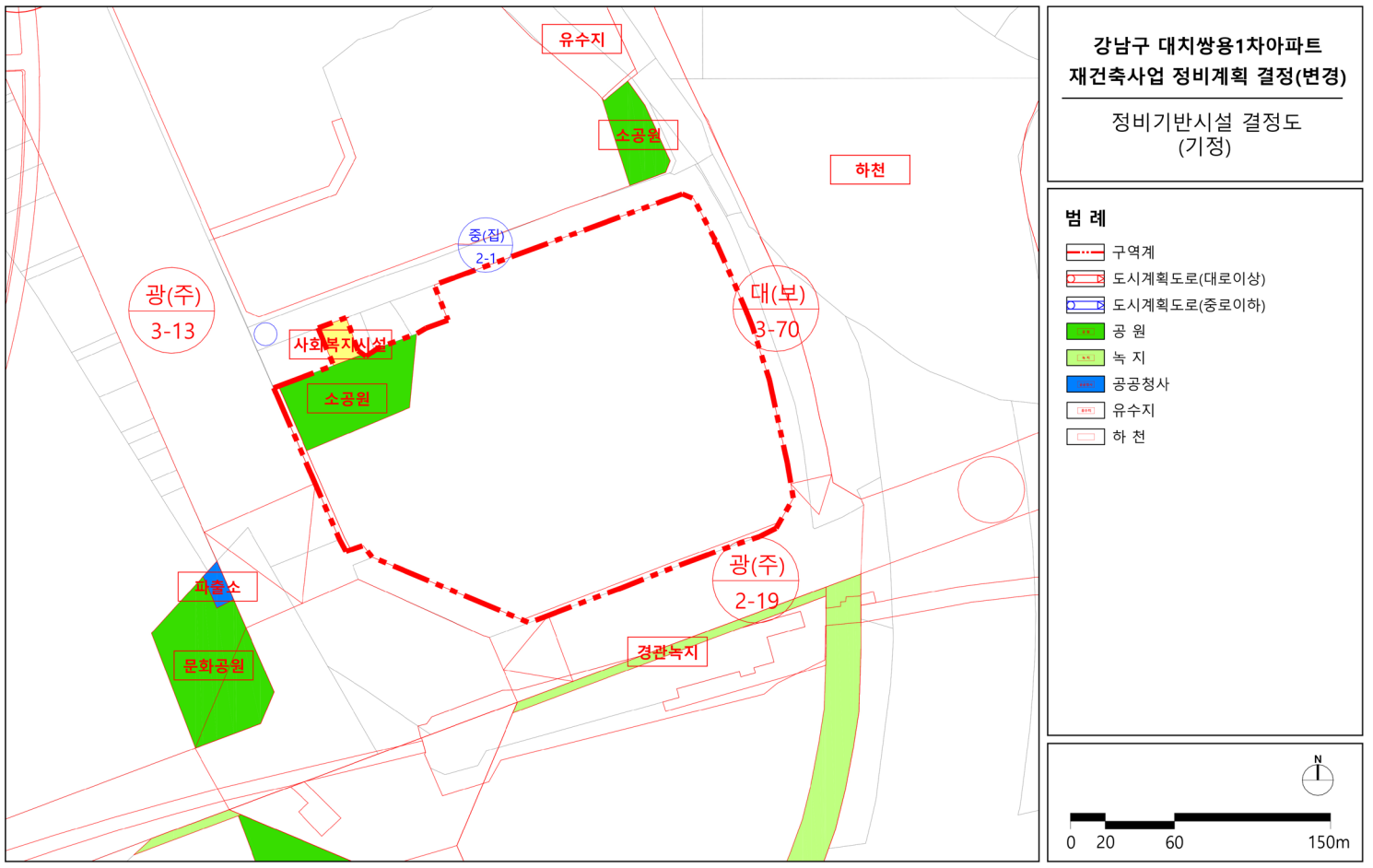
(나) 계획내용

- 전체 구역면적 대비 6.1%의 면적을 공원으로 계획
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 기준에 따르면 공원·녹지 확보 기준에 해당하지 않지만, 세대수 기준과 구역면적 기준 중 큰 면적에 해당하는 구역면적의 5% 이상으로 공원 계획

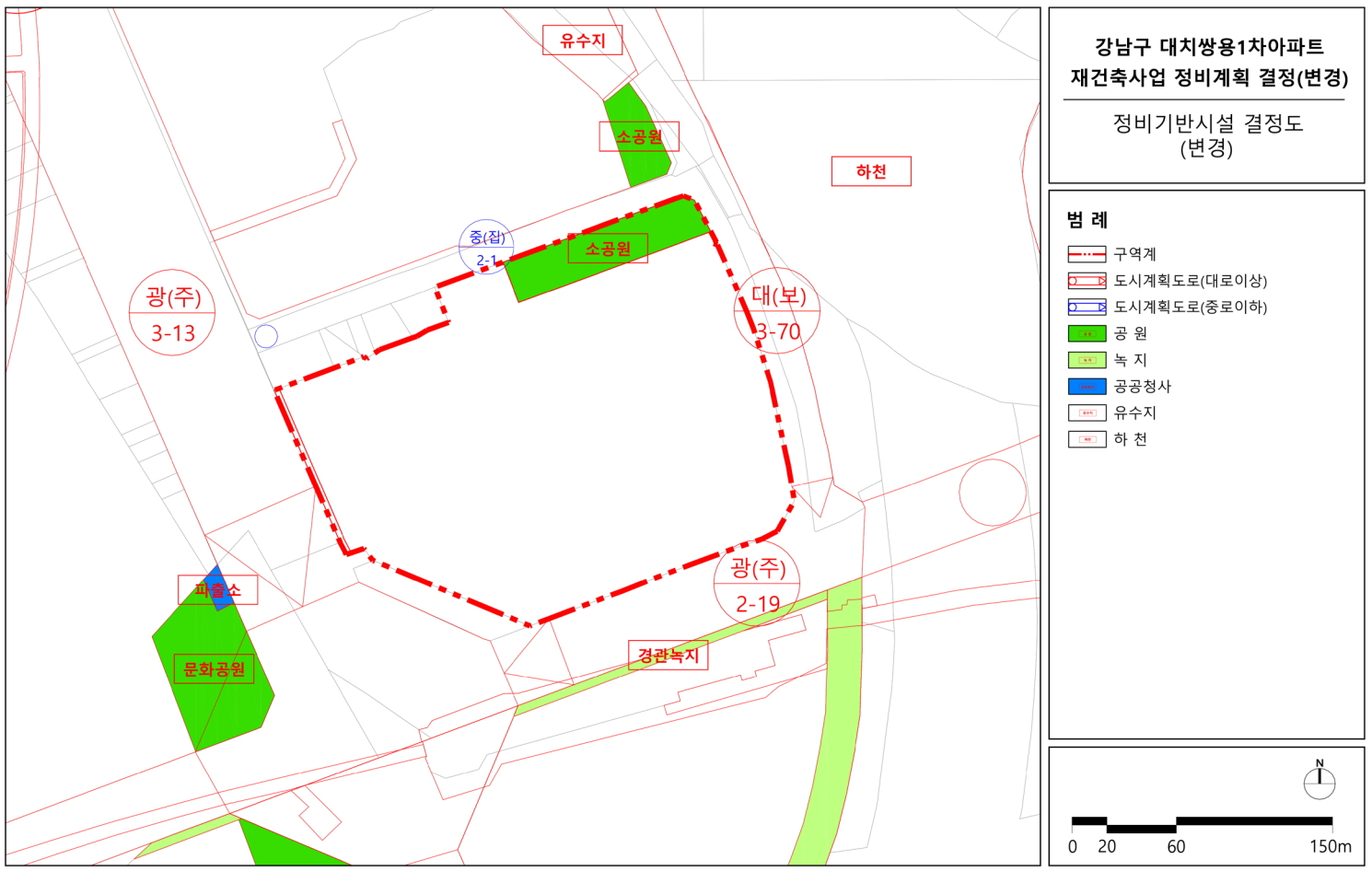
구분	산출근거	공원·녹지 계획면적	비고
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	▪ 999세대 x 2㎡/세대=1,998.0㎡ ▪ 47,261.0㎡ x 0.05=2,363.1㎡	2,900㎡	구역면적의 6.1%

< 도시계획시설의 결정도(기정·변경) >

기정



변경



라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

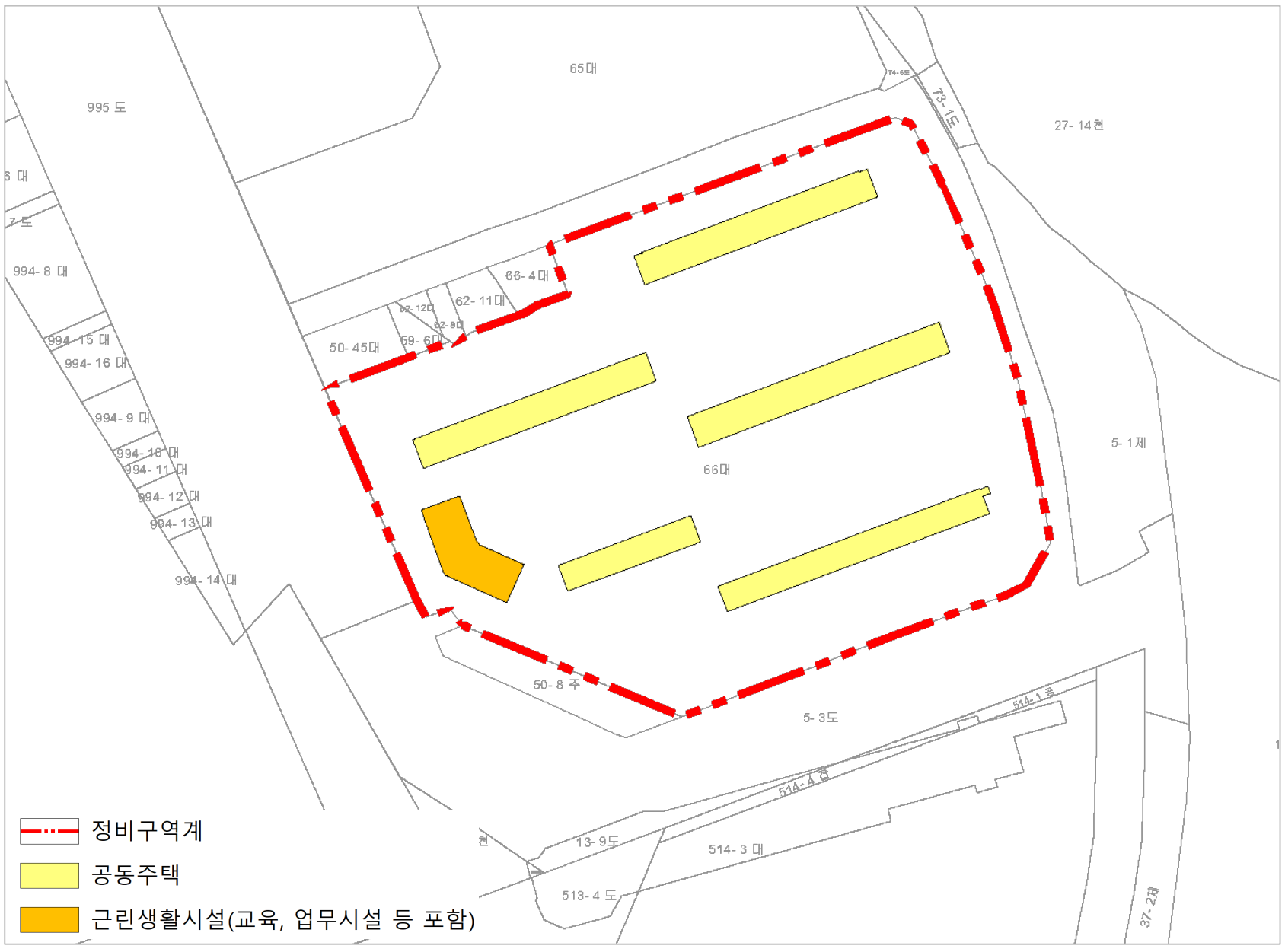
(1) 기본방향

- 주민의 의견 및 주변지역과의 연관성을 고려한 정비·개량계획의 수립

- (2) 계획내용
- 대상지 내 공동주택은 재건축 사업 시 전면 철거 후 신축
- 대상지는 공동주택 5개동, 상가 1개동의 건축물이 입지하고 있으며, 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역으로 주거환경을 개선하기 위한 재건축사업이 시급하며 구역 전체를 하나의 단지로 재건축함에 따라 대상지 내 건축물 전체가 철거 후 신축대상임

기존 건축물	정비개량계획 (동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
합계		-	-	6	-	
공동주택	5	-	-	5	-	
기타	1	-	-	1	-	

< 건축물 용도별 현황도 >



마. 건축물에 관한 계획

(1) 주택의 규모 및 건설비율

- 건립규모는 공동주택 6개동 및 부대복리시설 / 지하 4층 ~ 지상 49층으로 계획
- 주택규모는 전체 세대수의 60.2%를 85㎡이하로 건설(법적기준 60% 이상)
- 국민주택규모 주택 세대수는 총 132세대 계획

구분		전용 면적(㎡)	세대 수	세대 비율	비고
정비 계획	분양	59.92	98	9.81	-
		59.93	32	3.20	
		84.84	207	20.72	-
		84.88	133	13.31	-
		97.80	32	3.20	-
		97.81	32	3.20	-
		113.80	83	8.31	-
		113.81	46	4.60	-
		113.82	107	10.71	-
		138.83	86	8.61	-
		138.88	3	0.30	펜트하우스
		164.90	2	0.20	펜트하우스
		188.80	4	0.40	복층
		188.90	2	0.20	펜트하우스
	합계		867	86.79	▪ 정비계획용적률 250.0%
법적 상한	국민주택 규모 주택	59.92	132	13.21	▪ 법적 상한용적률 (299.9%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률 (250.0%)을 뺀 용적률 (49.9%)의 50% 이상 (연면적 10,990.67㎡ 이상) ▪ 연면적 10,991.64㎡ 확보
	합계				-
총계			999	100	-

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(가) 기본방향

- 획지(공동주택)

도면번호	위치	구분		계획 내용
-	획지	용도	허용용도	▪ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ▪ 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설
			불허용도	▪ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		▪ 50% 이하
		용적률		▪ 기준용적률 210.0% 이하 ▪ 허용용적률 227.5% 이하 ▪ 상한용적률 250.0% 이하 ▪ 법적상한용적률 299.9% 이하
		높이		▪ 175m / 최고 49층 이하
		건축한계선		▪ 남부순환로변: 건축한계선 6m ▪ 영동대로변: 건축한계선 3m ▪ 영동대로50길변: 건축한계선 3m ▪ 대로3-70변: 건축한계선 3m

(나) 계획내용

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역	47,659.0	획지	43,569.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	
변경		47,261.0		44,050.8	대치동 66번지						

(3) 건축 계획

구분	내용			
사업명	대치쌍용1차아파트 주택재건축정비사업			
지역 지구	제3종 일반주거지역			
대지면적	획지면적		공동주택	42,423.31㎡
			근린생활시설	1,627.49㎡
			소 계	47,050.80㎡
	기반시설면적		공 원	2,900.00㎡
			도 로	310.20㎡
			소 계	3,210.20㎡
	합계			47,261.00㎡
연면적	공동주택		지 하	89,224.37㎡
			지 상	129,369.38㎡
			소 계	218,593.75㎡
	근린생활시설		지 하	6,015.31㎡
			지 상	4,070.39㎡
			소 계	10,085.70㎡
	합계		지 하	95,239.68㎡
			지 상	133,439.77㎡
			소 계	228,679.45㎡
용적률	299.90%(법정상한용적률 : 300% 이하)			
건축면적	8,974.75㎡			
건폐율	21.16%(법정 : 50% 이하)			
용도	공동주택 및 부대복리시설			
규모/구조	지하 4층, 지상 49층 / 철근콘크리트구조			
최고높이	168.05m(법정 : 175m 이하)			
세대 수	999세대			
조경면적	6,651.67㎡(15.1%)(법정 : 15% 이상)			
주차대수	공동주택	전용 60㎡ 이하 : 세대당 0.8대	210대	세대당 2.01대
		전용 85㎡ 이하 : 1대/75㎡	385대	
		전용 85㎡ 초과 : 1대/65㎡	722대	
		소 계	1,317대	
	근린생활시설	134㎡ 당 1대	46대	
	합계		1,363대	
비고	본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경될 수 있음			

2

관련법규 및 계획검토

I. 경관관련 법규

II. 경관관련 상위계획

1. 관련법규 검토

가. 관련법규 검토

(1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 국토의 이용 · 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 진행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하는 법

제 3조 국토 이용 및 관리의 기본원칙	국토는 자연환경의 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음 각 호의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리되어야 함 1. 국민생활, 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설의 효율적 이용, 원활한 공급 2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원 3. 교통 · 수자원 · 에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공 4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상 5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전 6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구 7. 지역경제 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용 최소화 8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호 9. 저출산 · 인구의 고령화에 따른 대응과 새로운 기술변화를 적용한 최적의 생활환경 제공

(2) 경관법

- 이 법은 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전 · 관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하는 데 이바지함을 목적으로 한다

제 3조 경관관리의 기본원칙	경관은 다음 각 호의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 함 1. 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 2. 지역의 고유한 자연 · 역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 3. 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영 방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 4. 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 5. 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선 · 복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성있는 요소를 갖도록 유도할 것 6. 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것

나. 경관상세계획 수립지침 [시행 2018 . 12 . 26] [국토교통부고시 제2018-926호, 2018.12.26, 일부개정]

제8장 도서의 작성		내용
8-2-1	경관 기본 구상도	(1)경관기본구상도는 경관계획대상지역의 전반적인 경관골격에 대한 구상으로 양호한 경관을 보전, 관리 및 형성 등의 방향을 설정한 도면이다. (2) 경관기본구상, 중요경관자원, 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 계획대상과 범위를 표시한다. (3) 경관기본구상도는 계획대상을 모두 포함하도록 하며, 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다. (4) 경관기본구상도는 계획대상지역의 규모에 따라 계획의 내용을 표현하기에 적당한 축적 수준을 선택하여 작성한다.
8-2-2	경관 계획도	(1)경관계획도는 향후 경관의 보존, 관리 및 형성의 방향 설정을 위해 계획대상의 규모 및 특성에 따라 보전 · 관리 및 형성의 대상과 목표를 제시하는 도면이다. (2) 경관권역, 경관축, 경관거점, 중점경관관리구역, 경관지구 등을 구체적으로 파악할 수 있도록 표기하고, 필요시 범례를 추가하여 이해가 쉽도록 작성한다. (3) 경관계획도는 계획대상지역의 규모에 따라 계획의 내용을 표현하기에 적당한 축적 수준을 선택하여 작성한다. (4) 경관시뮬레이션 ① 경관계획의 주요 내용을 시각적으로 표현하기 위해서 조망대상과 시각회랑, 보전 및 관리대상 등의 표현이 명확하게 표현되도록 시뮬레이션을 작성할 수 있다. ② 경관시뮬레이션은 도로, 공원, 전망대, 교차로 등의 조망점에서 사람 눈높이에서 보이는 조망을 위주로 제작한다. ③ 관할구역전체를 대상으로 계획하는 경관계획의 경관시뮬레이션은 시각회랑, 조망축 등의 설정 등과 같은 형태와 규모 등을 판단하기 위한 자료로 활용하기 위해 작성한다. 지형, 도로 및 건물의 형태, 높이, 녹지 등에 대한 단순한 형태의 모델링을 제작하여 사용한다. ④ 관할구역 일부 또는 특정경관유형이나 특정경관요소에 대해 계획하는 특정경관계획의 경우, 주요 조망점에서의 조망과 경관축, 경관거점 등의 주요 대상에 대한 경관 변화를 판단하거나 예시에 필요할 경우에만 작성한다. ⑤ 효율적 · 객관적인 경관시뮬레이션을 위해 국토공간계획지원체계(KOPSS)의 경관계획지원모형이 구축된 시 · 군의 경우에는 이를 적극 활용한다.
8-2-3	경관 지침도	(1)경관지침도란 시 · 군 경관계획에서 제시한 경관보전 · 관리 및 형성 측면에서 경관관리가 필요한 대상에 대한 경관 지침사항을 표현하는 도면이다. (2) 경관권역, 경관축, 경관거점, 중점경관관리구역, 경관지구와 관련된 계획내용 및 가이드라인을 파악할 수 있도록 표기하고 필요시 범례를 추가하여 이해가 쉽도록 경관지침도를 작성한다. (3) 지침의 내용을 충분히 표시할 수 있는 수준의 축척을 사용하여 작성한다. (4) 지역의 지정 범위가 넓어 계획의 내용을 상세하게 기술할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 별도의 세부 도면을 작성하여야 한다. (5) 규제가 필요한 경우 규제요소와 규제지역 등을 표시한 도면을 작성하여야 한다.

2. 경관관련 상위계획



가. 2040 서울도시기본계획

(1) 2040 서울시 미래상 – “ 살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 서울 “

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

(2) 2040 서울도시기본계획 7대목표

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

나. 부문별 전략계획

“주택 ·정비” 부분		
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시 계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	1-1	저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
	1-2	부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
	1-3	주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진
	1-4	중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진
	1-5	정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	2-1	적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
	2-2	거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
	2-3	주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련	3-1	주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
	3-2	지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	4-1	다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
	4-2	주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
	4-3	수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

(1) 수변경관 (지천)

- 서울의 수변경관은 한강 및 4대 지천, 이와 이어지는 소하천에 의해 형성되며, 이중 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천은 4대 지천으로 서울의 간선 수경축으로서 생활권과 인접한 수계 자연경관을 형성하고 생활 친수공간으로의 잠재력을 가진다.



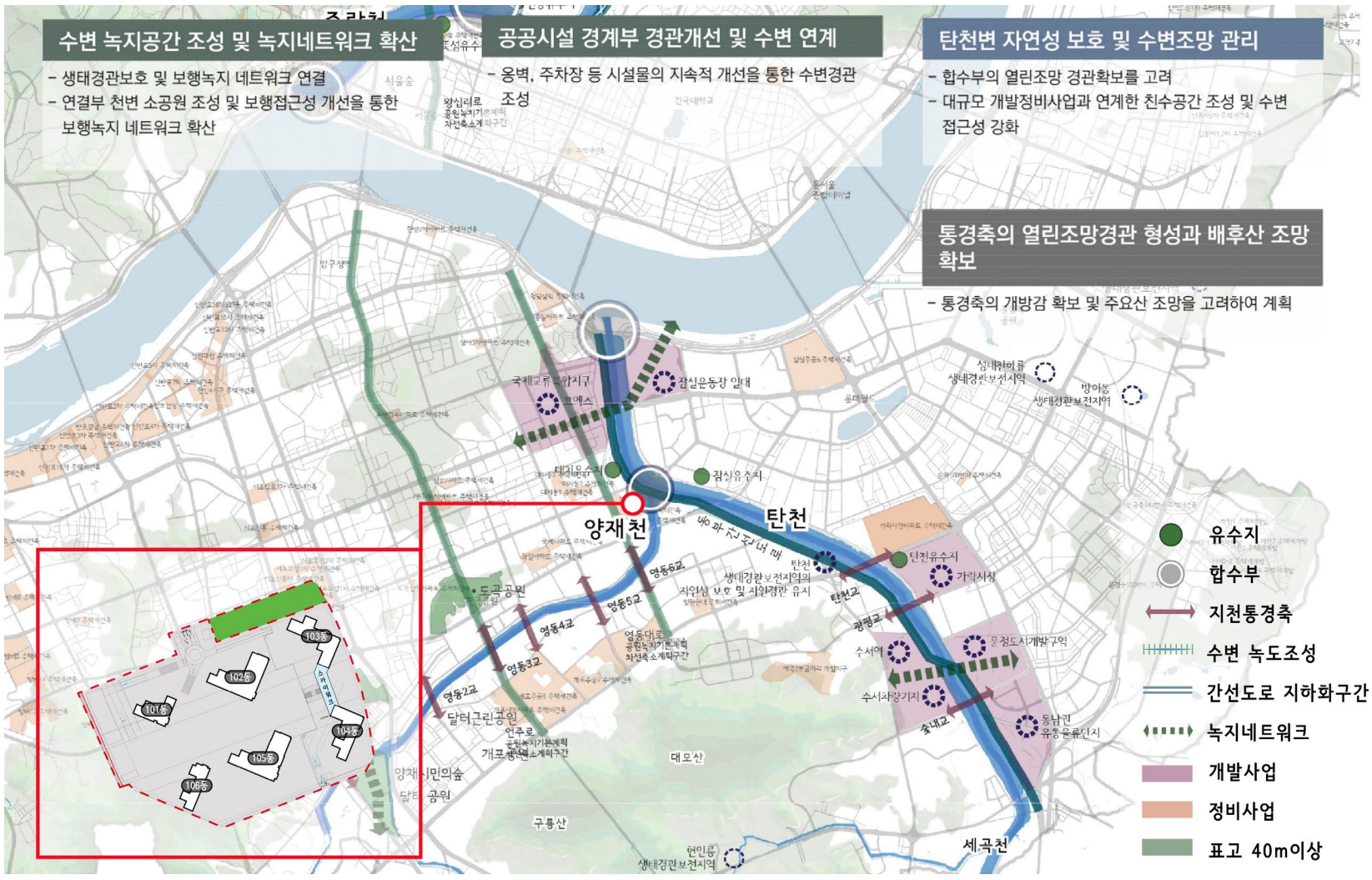
그림 2-13 서울의 한강 및 4대 지천

다. 서울시 경관자원

(가) 수변경관

자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성	▪ 서울의 중요한 경관적 특성이 훼손되지 않도록 하는 수변경관 관리에 중점을 둘 필요 건축물 조성 및 개발사업 시 한강 및 지천변에 형성된 구릉지의 생태적 가치와 자연적 특성을 보호하고 주변지역과 조화로운 자연경관을 형성할 수 있도록 유도할 수 있는 방안을 마련 ▪ 아파트 중심의 단조롭고 획일화된 수변경관을 지양하고, 건축물 또는 단지 조성 시 대안부에서 함께 조망되는 배후산 능선의 흐름과 조화를 고려하여 건축물의 스카이라인을 관리할 필요
통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성	▪ 가로변 건축물의 배치·형태 등의 관리를 통해 위압적 건물을 지양하고 시각회랑을 확보하여 개방감을 확보하도록 하며, 배후의 생활공간에서 수변으로 연결되는 가로의 통경, 보행, 활동을 종합적으로 고려한 가로경관개선을 통해 접근성 및 인지성 제고할 필요 ▪ 무분별한 초고층 건물의 난립을 방지하고, 한강변 중심지에 대해서는 수변 도심경관의 상징적 스카이라인을 유도하여 서울의 대표 거점경관으로 형성
수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화	▪ 고가도로 교각, 교량 진입램프 하부 등의 저이용 공간은 지역주민의 공공서비스 제공을 위한 용도로 활용하는 등 입체적으로 공간을 이용할 수 있도록 한다. ▪ 수변 시설물의 구조변경을 통해 생활동선과 연계한 보행중심으로 수변의 가로환경을 개선하고 수변 접근로를 정비할 필요 ▪ 활력 있는 수변경관 창출을 위해 다양하 시민활동을 유발할 수 있도록 계획하여 자연과 사람, 문화가 만나는 녹색 친수공간 조성하도록 유도

(나). 경관구조 기본구상 2016 서울특별시 경관계획



지천축_ ② 탄천·양재천

탄천·양재천 자연성 보호 및 녹지네트워크 확산

2030 공원녹지기본계획에서 생태경관보전지역으로 제안한 말죽거리근린공원에서 바우뫼공원-양재천-양재시민의 숲으로 이어지는 생태경관 보호 및 보행녹지 네트워크를 연결한다.

언주로 및 영동대로 녹도조성 등 관련계획(2030 서울시 공원녹지 기본계획)과 연계하여 양재천 연결부에 천변 소공원 조성 및 보행접근성 개선을 통해 보행녹지 네트워크를 확산하고, 가로변 공개공지 및 유휴공간을 활용한 소공원 조성 등을 통해 쾌적한 보행환경을 조성한다.

탄천·양재천변 수변경관을 고려한 연접지역 개발사업 경관관리

잠실운동장 일대 국제교류복합지구 조성시 탄천 접근성을 개선하고 한강 합수부 자연성을 고려한 녹지공간 조성하고, 탄천-한강 합수부의 열린 조망경관 확보를 고려하여 계획한다.

가락시장 현대화, 문정지구 개발 등 대규모 개발·정비와 연계하여 탄천변 친수공간 조성 및 수변 접근성을 강화하고, 탄천과 양재천과 인접한 재건축 등 개발사업은 천변 도로 또는 보행로에서 보이는 경관을 고려하여 개방감을 저해하지 않도록 높이와 배치계획을 유도한다.

수변 대규모 기반시설 경관개선 및 녹지공간 연계

탄천변 동부간선도로 하부구조물, 옹벽, 주차장 등 기반시설의 디자인을 지속적으로 개선하여 수변경관이 훼손되지 않도록 한다. 특히 대치유수지 체육공원, 강남구 견인차량보관소 등 수변 공공시설은 경계부 환경개선과 접근성 제고를 통해 수변 친수공간으로의 연계성을 높인다.

통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보

탄천교, 광평교 등 탄천변 통경축과, 우면교, 영동2교 등 양재천변 통경축과 연결되는 가로변 개발사업 및 건축물 조성 시 건축선 후퇴 등을 통해 통경축의 개방감을 확보하고 대모산, 우면산, 청계산 등 배후산으로의 열린 조망을 보호하도록 계획한다.

라. 중점경관관리구역 계획

(1) 한강변 중점관리구역 계획

기본방향

- 한강변 중점경관관리구역에 대한 경관계획에서는 대안부에서 파노라마로 조망되는 수변 원경관리를 위해 “수변 도시경관과 자연경관이 공존하는 다채로운 수변경관 형성”을 목표로 설정하고, 수변연접지역 특성, 도시경관 배후 주요산 조망, 수변 접근로 및 조망경관을 고려하는 8대 관리원칙을 도출

경관목표

대안부에서 수변 원경을 관리하여 **“도시성과 자연성이 공존하는 다채로운 수변경관 "**

지역별 특성을 유지한 수변경관의 다양성 제고



1. 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도
2. 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화
3. 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보
4. 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리

배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호



5. 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보
6. 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호

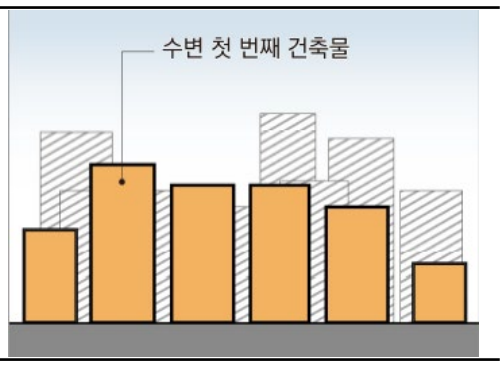
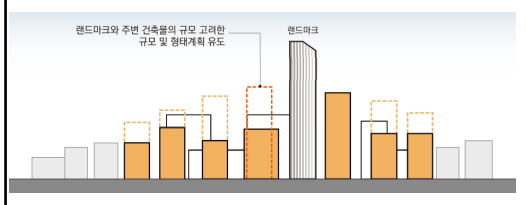
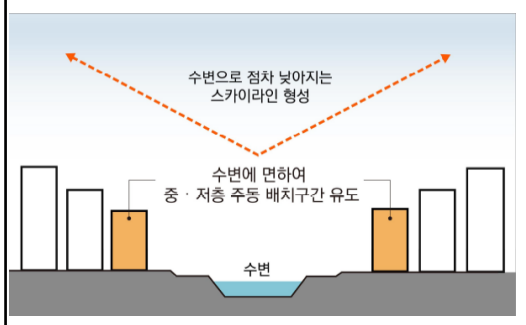
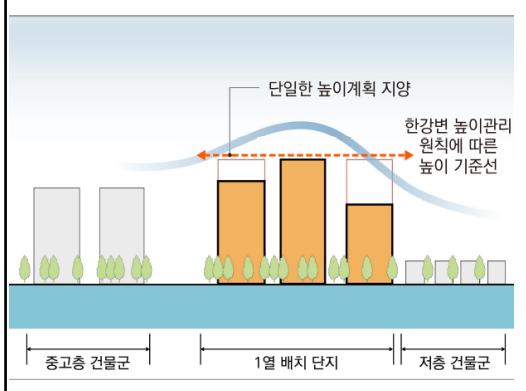
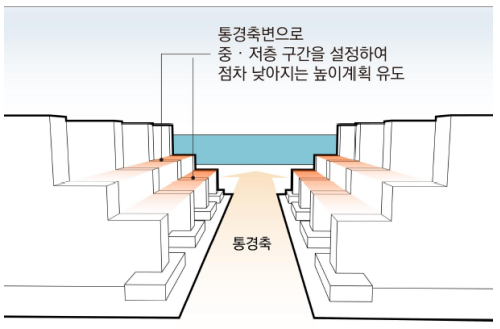
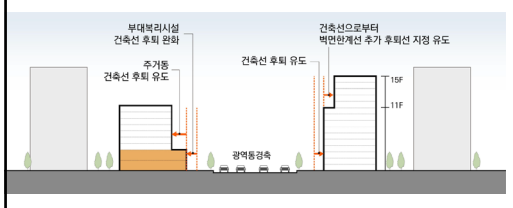
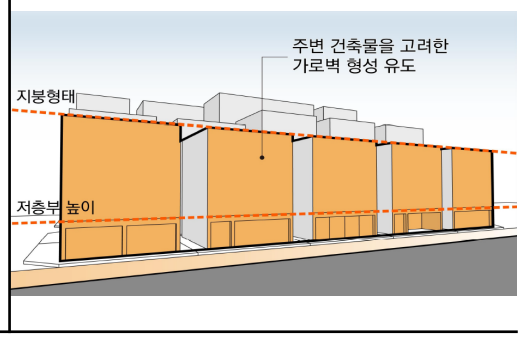
수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대



7. 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선
8. 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대

(1) 한강변 중점관리구역 계획

가이드라인 (일부발췌) _2016 서울특별시 경관계획

질서 있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도	▪ 수변 첫 번째 건축물은 대안부에서의 조망을 고려하여 전면 및 측면에 대해 우수한 입면계획을 유도하되, 지나친 색채 사용 또는 폐쇄적 입면계획을 지양하여 주변 건축물과의 부조화 발생을 최소화	
랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도	▪ 여의도, 용산, 잠실지구 내 건축물은 주변 건축물과의 비례감을 고려하여 주변 건축물에 비해 과도한 높이 및 입면 폭원 등을 지양한 규모 및 형태계획을 유도	
주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도	▪ 한강변에서 대안부 조망시 건축물이 중첩되어 형성하는 입체적 경관을 형성하기 위해, 수변에 면하는 주거단지는 수변에 면하여 중·저층 주동 배치구간 설정을 유도하고 수변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도한다. (단, 한강변 건축물의 높이계획은 2030 도시기본계획의 높이관리원칙을 적용)	 
한강으로의 열린 시야를 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도	▪ 통경축에 면한 주거단지는 통경축 연접부에 중·저층 주동 배치구간을 설정하여 통경축변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도	
광역 통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야를 확보를 고려한 건축선 계획 유도	▪ 광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 되도록 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망 확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도	
지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도	▪ 지구 보행·활동축 가로에 면하는 건축물은 우수한 입면 디자인 계획을 유도하여 디자인의 다양성은 존중하되, 주변 건축물의 가로벽, 저층부 높이, 지붕형태 등의 경관요소를 고려한 형태 및 입면계획을 유도	

3

경관현황 조사 및 분석

I. 경관현황

II. 경관현황 종합분석

1. 경관 현황 조사 및 분석



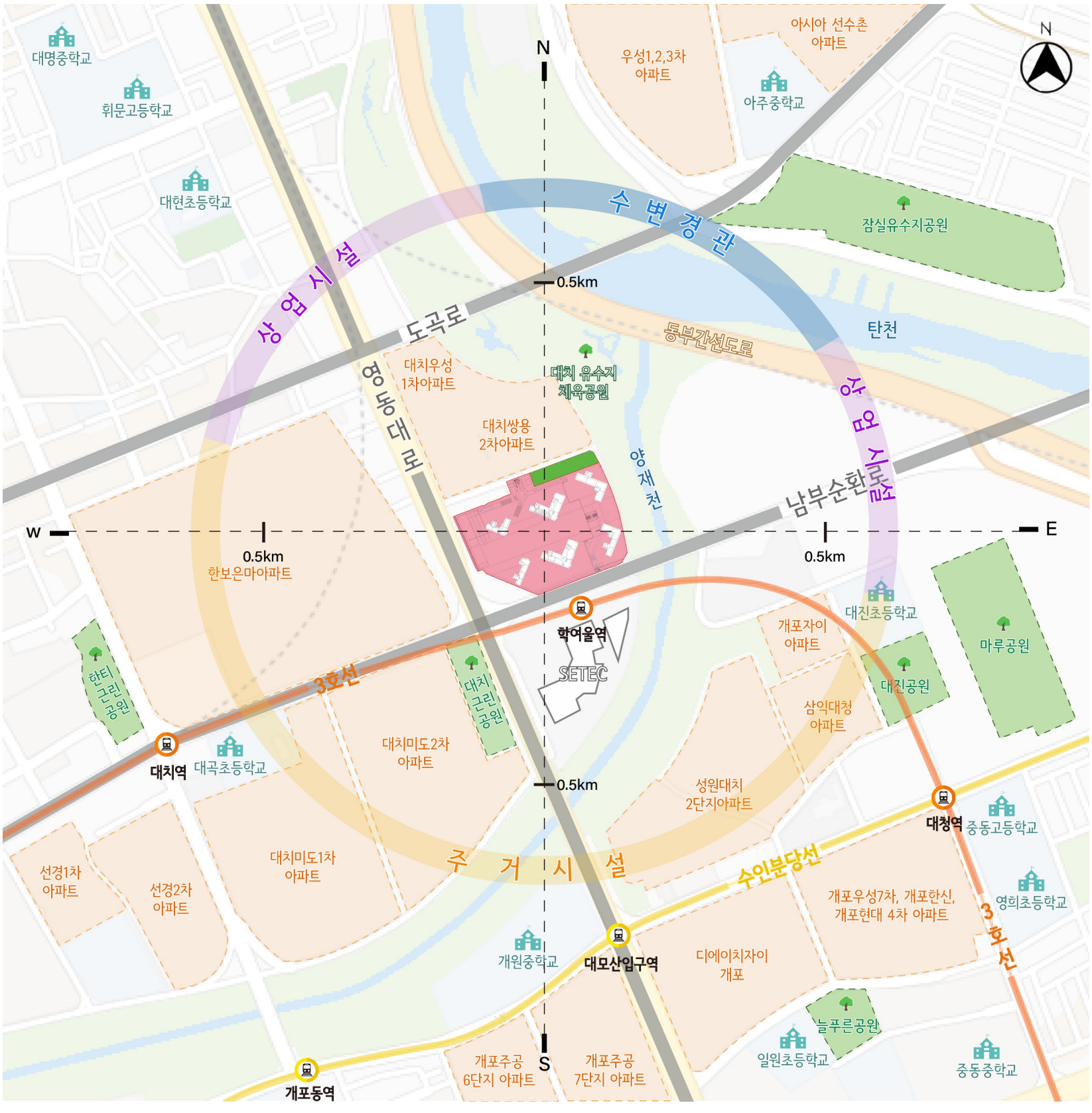
녹지경관	① 대치 유수지 체육공원	② 대치 근린공원	③ 대진공원
가로경관	④ 영동대로	⑤ 남부순환로	⑥ 동부간선도로
공동주택	⑦ 개포자이 아파트	⑧ 삼익대청 아파트	⑨ 성원대치 2단지 아파트
	⑩ 대미치도 2차 아파트	⑪ 한보은마아파트	⑫ 대치쌍용 2차 아파트

2. 통경축 분석

- 대상지 인근 경관 거점 및 대상지와 연결되는 주요 가로축에서 대상지 전방 탄천으로 연결되는 통경축 확보 가능 여부 분석.



3. 경관현황 종합분석



경관 현황조사 및 분석 결과.

- 대상지 주변 우성아파트 은마아파트, 미도아파트 등 주거중심의 대규모 공동주택군락 형성.
- 대상지 반경 0.5km~1km내에 대곡초등학교, 대진초등학교, 대현초등학교, 휘문중·고등학교, 개원중학교, 대명중학교, 중동고등학교 등 다수의 초·중·고등학교 입지.
- 주요 공공시설로는 강남우체국, 대치2동 주민센터, 강남경찰서, 수서경찰서 등이 반경1km이내에 입지.
- 양재천 공원과 대치유수지 체육공원에 접하고 있어 공원, 녹지 접근성이 매우 양호.
- 대상지 반경 1km내에 잠실유수지공원, 마루공원, 한티근린공원 등 다수의 공원 입지.

4

경관시뮬레이션

Ⅰ. 조망점 선정의 기준

Ⅱ. 조망점 설정

Ⅲ. 경관영향 예측 (경관 시뮬레이션)

Ⅳ. 스카이라인 계획

1. 조망점 선정의 기준

- 일반적인 조망점 선정원칙은 사업대상지의 지형적 특성과 개발사업의 유형 및 특성등에 대한 고려가 없이 일률적인 원칙에 의해 예비조망점을 선정한후, 조망대상으로부터의 조망성을 고려하여 경관분석을 위한최종조망점을 선정하고 적용

가. 조망점 선정 원칙

① 이용객이 많은 장소

② 많은 인구가 거주하거나 이동이 많은 주요도로의 결절점

③ 공공적활동 위주의 공리적장소성을 지닌 공간이나 이용빈도가 높은 지점

④ 대표적 조망지점이나 큰 경관변화가 예상 되는 장소에 따라 조망점을 선정하거나, 경관특성에 따라 유동적으로 새로운 기준을 적용

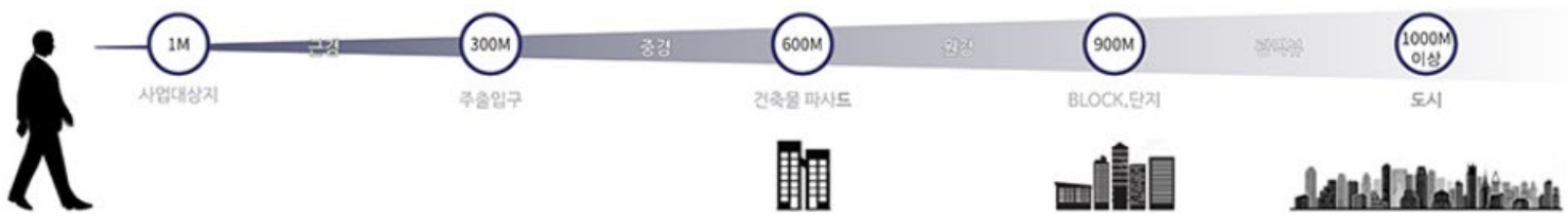
2. 조망점 설정

- 사업시행 지역의 경관자원 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 시거리별 조망점 선정.
- 현장 조사 결과 사업지구로부터 지명도가 높고 많은 사람들이 이용밀도가 높은 주요 도로 및 교차로 등 조망점으로 비중이 있다고 판단되는 지점선정.

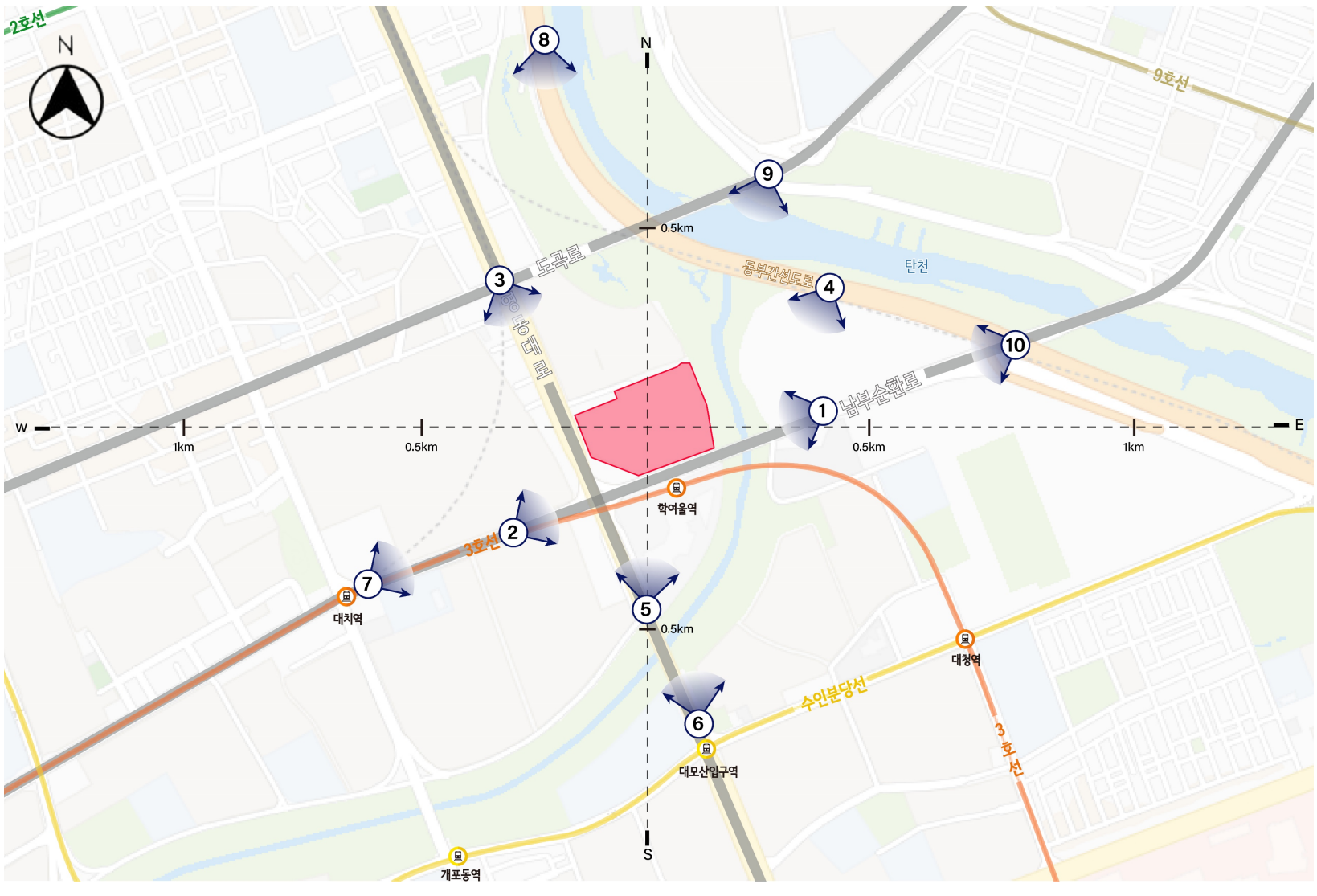
구분		조망점 선정 거리	점, 면적 개발사업 예시	선적 개발사업 예시
근경	점·면적 개발사업	사업대상지를 중심으로 반경500m		
	선적 개발사업	하천 및 도로의 중심에서 반경 500m		
중경	점·면적 개발사업	사업대상지를 중심으로 반경 1km		
	선적 개발사업	하천 및 도로의 중심으로 반경 1km		
원경	점·면적 개발사업	사업대상지를 중심으로 반경 2km		
	선적 개발사업	하천 및 도로의 중심으로 반경 2km		

3. 경관영향 예측

가. 예비 조망점 선정 및 가시분석

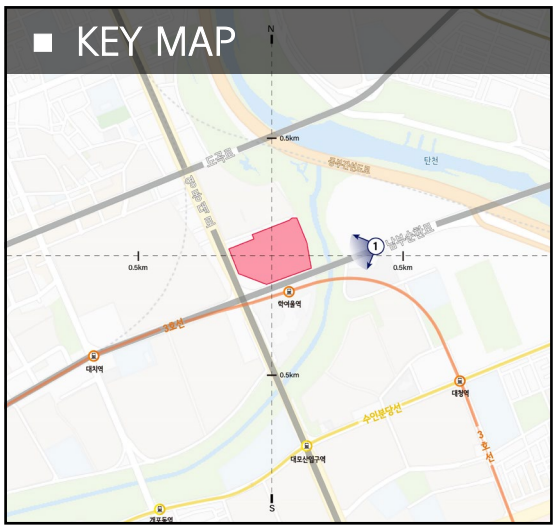


구분	조망점	방향	거리	위치
근경	조망점1	동측	250m	대치교
근경	조망점2	서측	250m	남부순환로
중경	조망점3	북측	450m	도곡로
중경	조망점4	동측	500m	영동대로
중경	조망점5	남측	700m	영동대로
중경	조망점6	남측	700m	대모산입구역 3번출구
원경	조망점7	서측	1km	대치역 8번출구
원경	조망점8	북측	1km	동부간선도로 (분당수서로)
중경	조망점9	북동측	700m	탄천2교
원경	조망점10	동측	1km	남부순환로 (백제고분로)



3. 경관영향 예측

■ KEY MAP

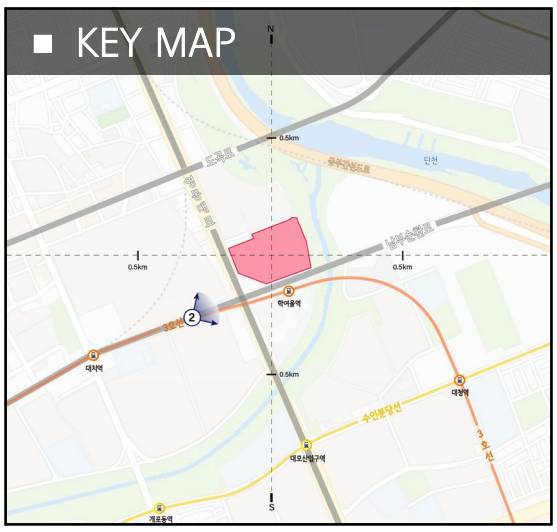


구분	근경
조망점	조망점1
위치	대치교 250m
검토	대상지 동측250m에서 바라본 대치교(남부순환로 서측) 에서 바라본 근경 조망점으로, 교통량이 많은 구간으로 건축물의 동측 조망.

■ 경관 현황

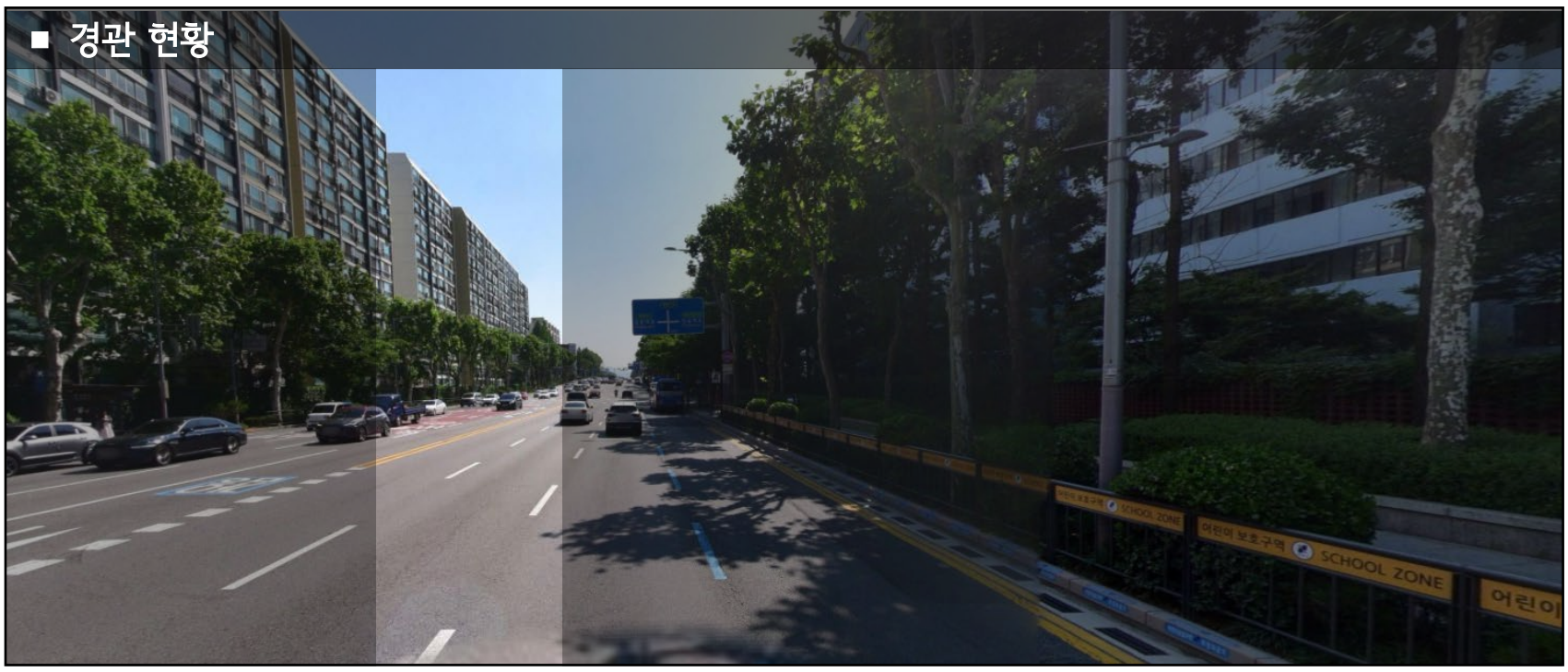


■ KEY MAP



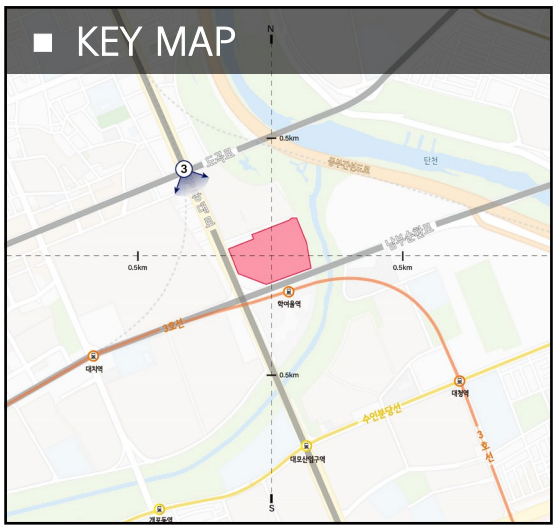
구분	근경
조망점	조망점2
위치	남부순환로 250m
검토	대상지 동측250m에서 바라본 대치교(남부순환로 서측)에서 바라본 근경 조망점으로, 대상지 주 출입 도로이며, 건축물 일부 조망.

■ 경관 현황



3. 경관영향 예측

■ KEY MAP

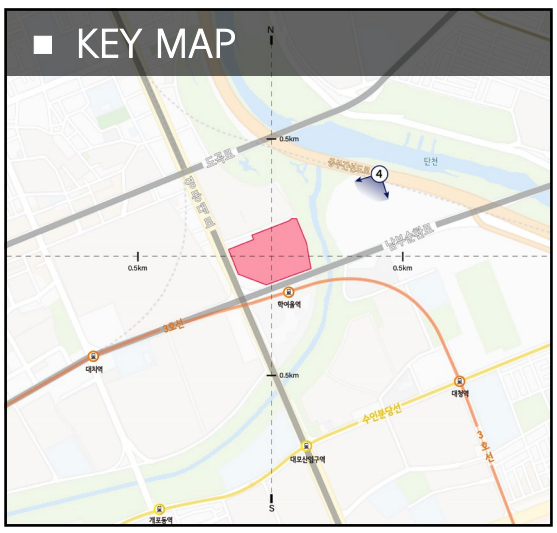


구분	중경
조망점	조망점3
위치	도곡로 450m
검토	대상지 북측 450m에서 바라본 도곡로에서 바라본 근경 조망점으로, 교통량이 많은 구간으로 건축물의 북측 조망.

■ 경관 현황



■ KEY MAP



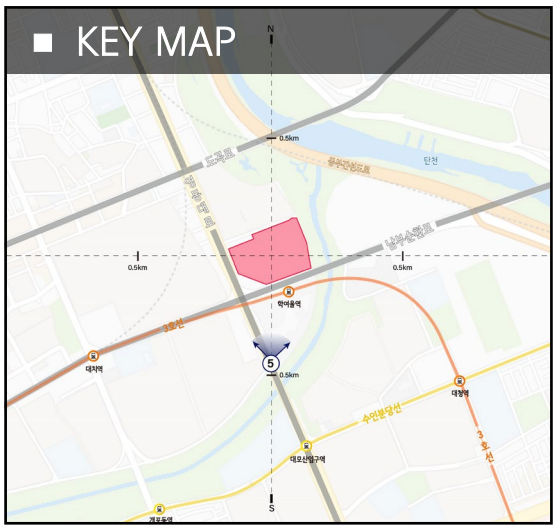
구분	중경
조망점	조망점4
위치	동부간선도로 500m
검토	대상지 동측500m에서 바라본 동부간선도로에서 바라본 중경 조망점으로, 대상지 건축물 중층부부터 상층부까지 스카이라인 변화 조망 예측.

■ 경관 현황



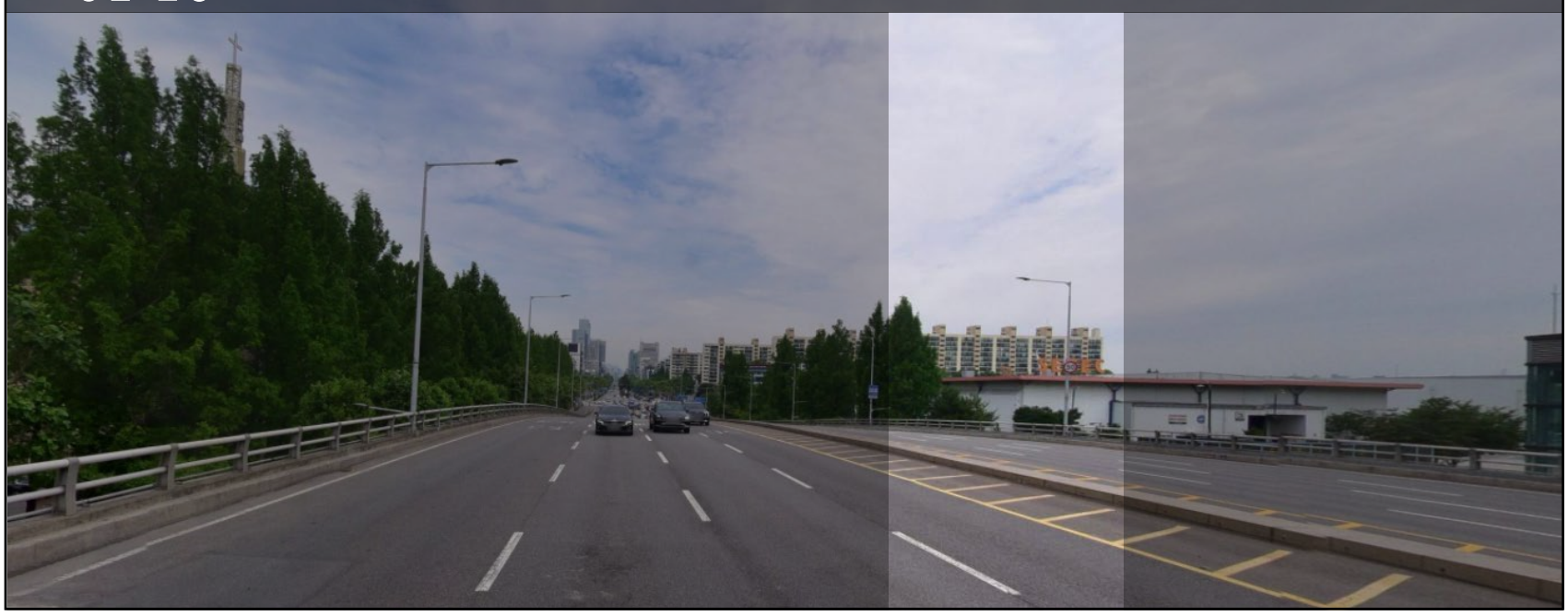
3. 경관영향 예측

■ KEY MAP

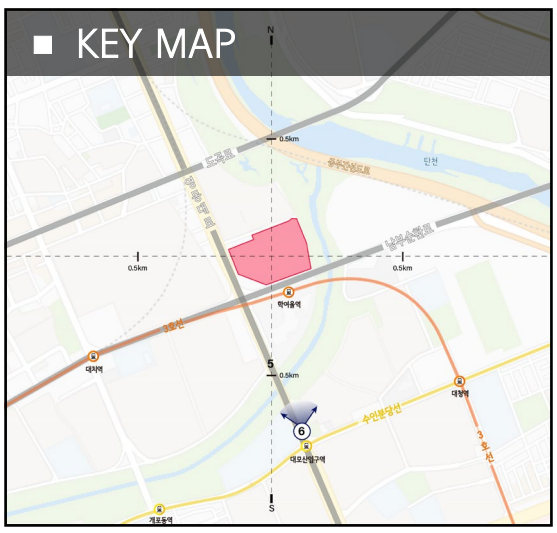


구분	중경
조망점	조망점5
위치	영동대로 700m
검토	영동대로에서 바라본 대상지이며 대상지와의 이격 거리는 700m, 대상지의 남측이 조망되며 교통량이 많은 구간이다.

■ 경관 현황



■ KEY MAP



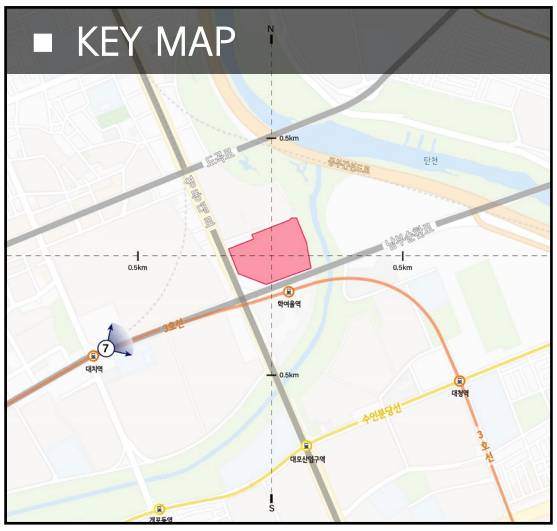
구분	중경
조망점	조망점6
위치	대모산입구역 3번출구 700m
검토	대상지로부터 700m북측에서 바라본 조망점이며, 대모산입구역에서 대상지 일부조망.

■ 경관 현황



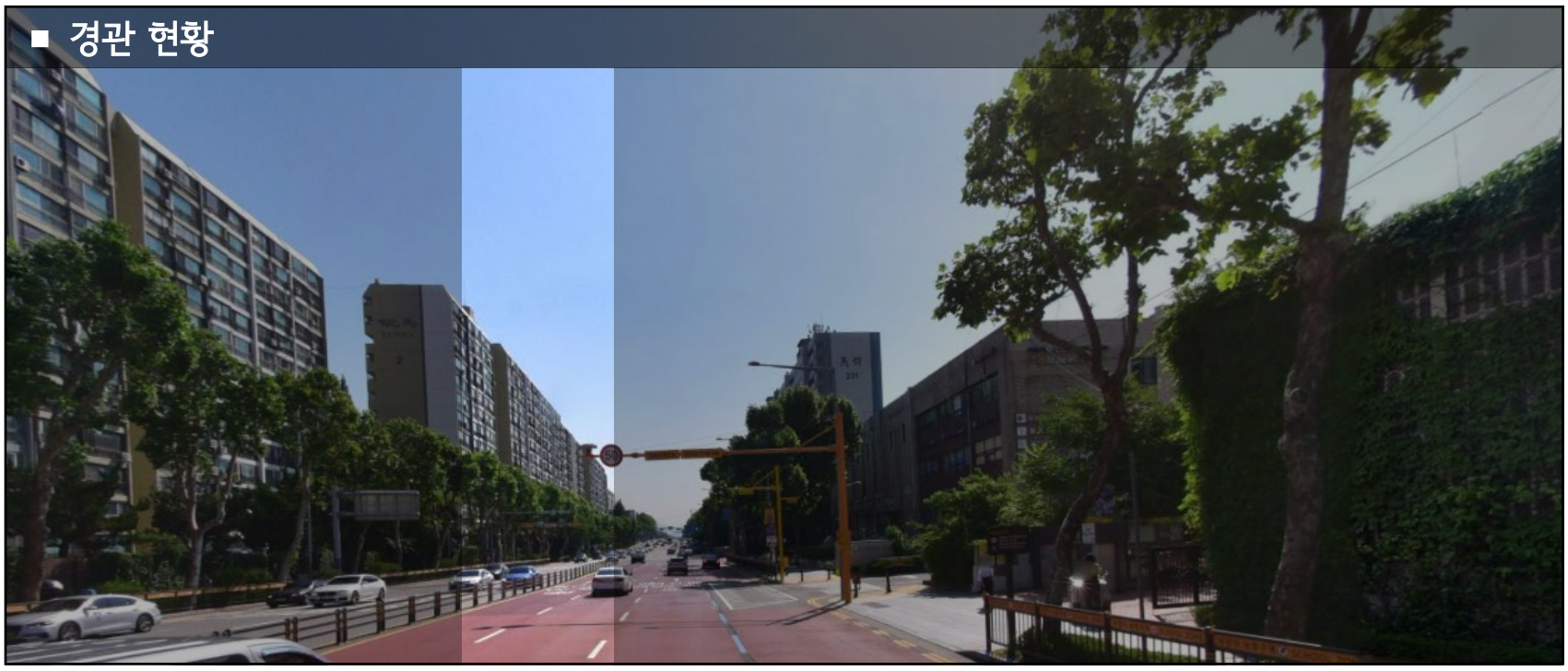
3. 경관영향 예측

■ KEY MAP

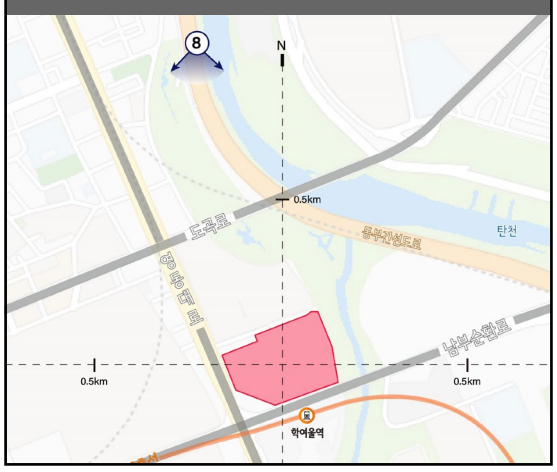


구분	원경
조망점	조망점7
위치	대치역 8번출구 1km
검토	대상지 서측 1km에서 바라본 남부순환로에서 바라본 원경 조망점으로, 교통량이 많은 구간으로 건축물의 서측 조망.

■ 경관 현황



■ KEY MAP



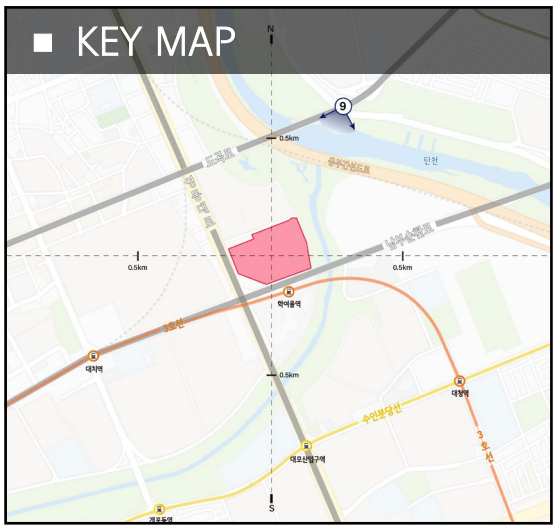
구분	원경
조망점	조망점8
위치	동부간선도로(분당수서로) 1km
검토	대상지 북측1km에서 바라본 동부간선도로에서 바라본 원경 조망점으로, 대상지가 기존 시가지로 차폐되어 일부 조망.

■ 경관 현황



3. 경관영향 예측

■ KEY MAP

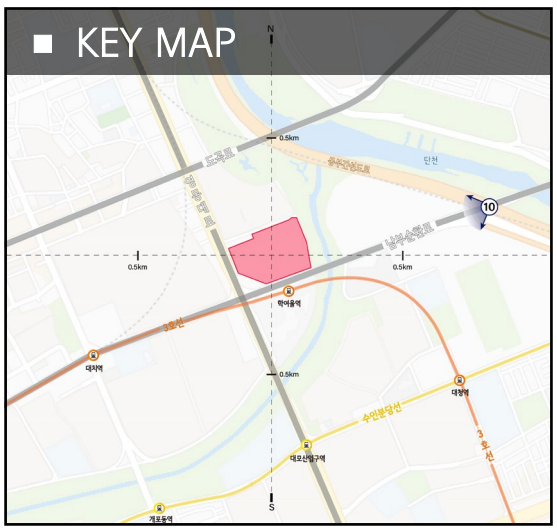


구분	중경
조망점	조망점9
위치	탄천2교 700m
검토	사업지구 북동측 약 700m 이격된 탄천2교에서 바라본 중경 조망점으로, 대치 우성 아파트 배후에 사업지구가 입지하나 기존 식재된 가로수로 비가시

■ 경관 현황

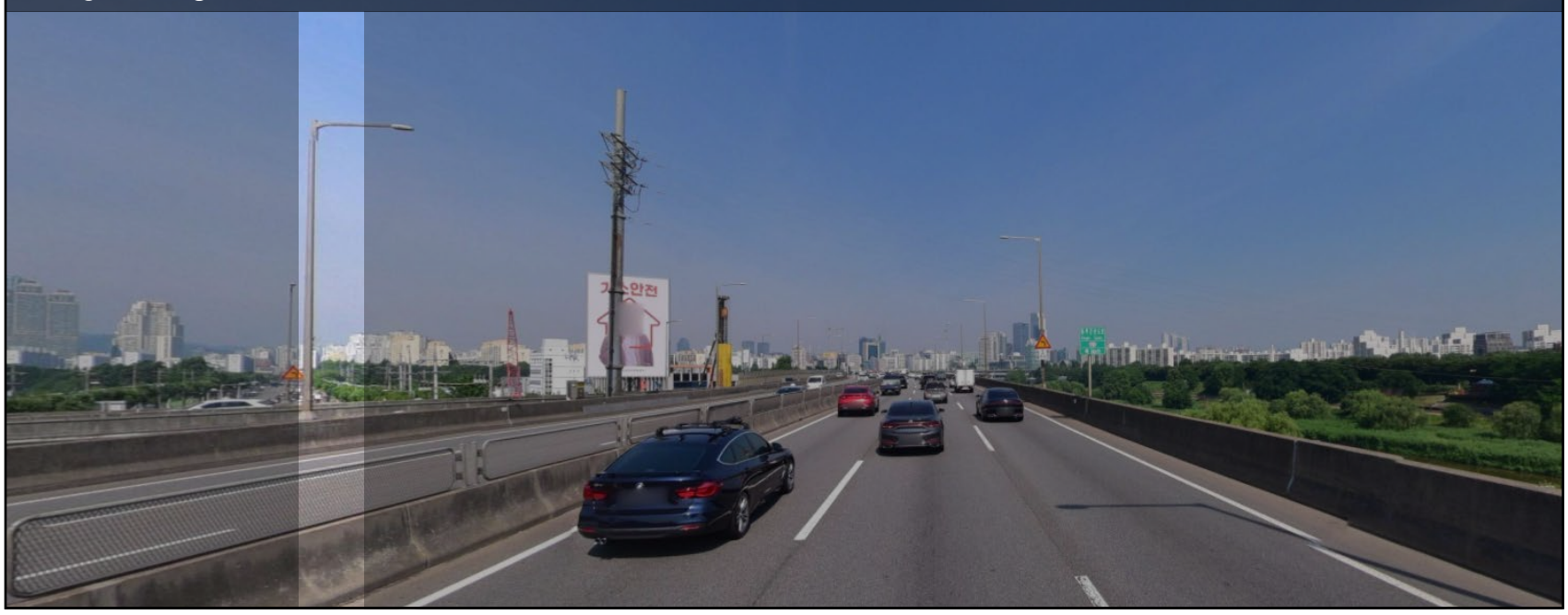


■ KEY MAP



구분	원경
조망점	조망점10
위치	남부순환로(백제고분로) 1km
검토	대상지 동측 약 1km 이격된 남부순환로에서 바라본 원경 조망점으로, 대치우성 아파트 배후에 사업지구가 입지 하여 대부분 차폐되며 건축물 상층부 위주로 조망.

■ 경관 현황

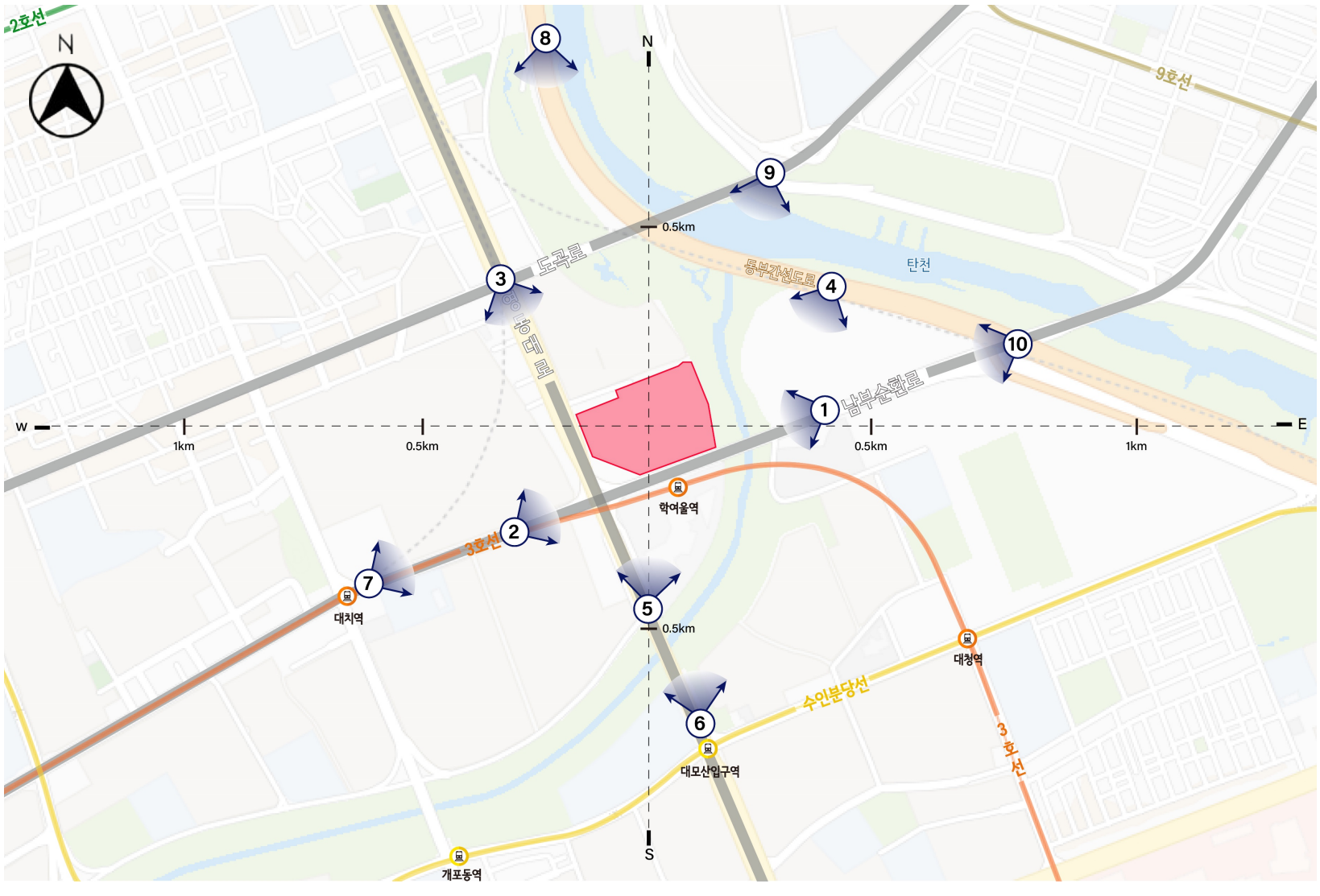


나. 조망점 선정 및 가시분석

(1) 최종조망점 선정기준

- 최종 선정된 주요 조망점이 실질적으로 개발사업 대상지의 경관영향을 평가하는데 유효한 위치에 선정이 되었는가를 좀 더 명확하게 판단하기 위해 사업대상지 내로 한정하여 가시지역을 분석하였다.
- 선정된 주요 조망점이 합리적인 위치인가를 판단하기 위해 비가시 지역면적비율 결과를 살펴본 결과, 조망대상물 중심의 가시 지역분석은 일반적으로 전체사업대상지의 규모와 건축물의 규모에 의한차이가 나타날 수 있을 것으로 판단되지만, 가시지역 면적비율이 낮아질 수 있도록 예비 조망점의 선정 과정에서부터 유효한 가시범위에 조망점이 선정되어야 할 것이다

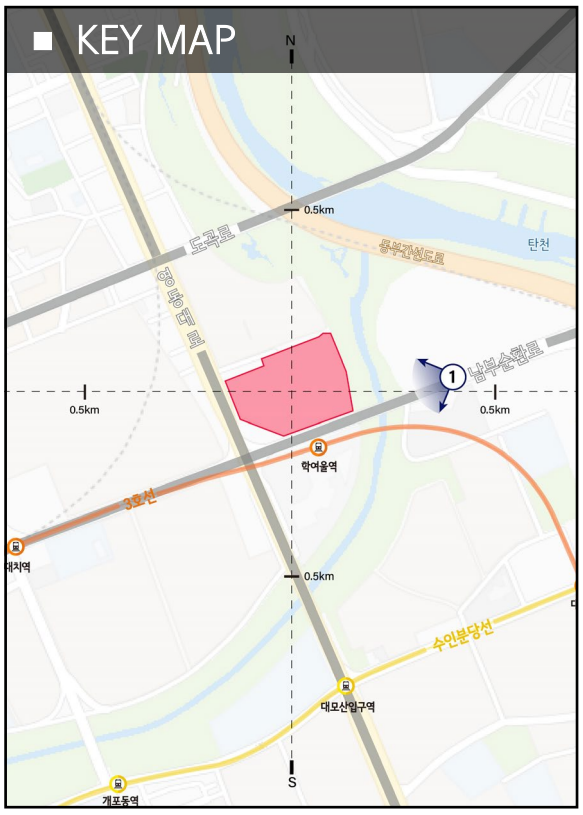
구분	조망점	방향	거리	위치	가시여부
근경	조망점1	동측	250m	대치교	가시
근경	조망점2	서측	250m	남부순환로	가시
중경	조망점3	북측	450m	도곡로	가시
중경	조망점4	동측	500m	영동대로	가시
중경	조망점5	남측	700m	영동대로	가시
중경	조망점6	남측	700m	대모산입구역 3번출구	가시
원경	조망점7	서측	1km	대치역 8번출구	가시
원경	조망점8	북측	1km	동부간선도로 (분당수서로)	가시
중경	조망점9	북동측	700m	탄천2교	비가시
원경	조망점10	동측	1km	남부순환로 (백제고분로)	가시



3. 경관영향 예측

구분	근경
조망점	조망점1
위치	대치교 250m
검토	대상지 조망 시 경관변화가 크게 되며, 가로변 중·저층 배치로 위압감 완화를 위한 입면계획

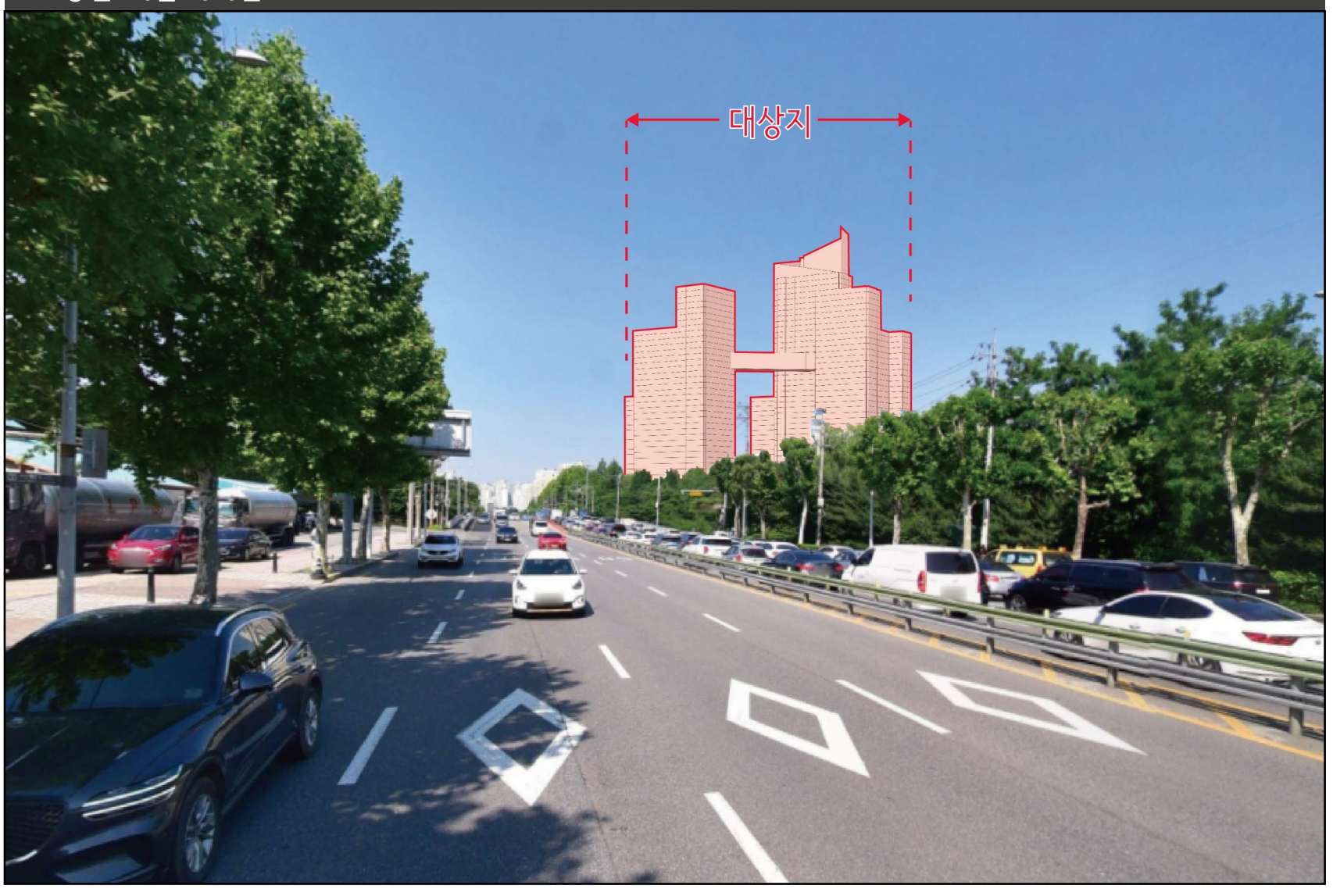
■ KEY MAP



■ 현황



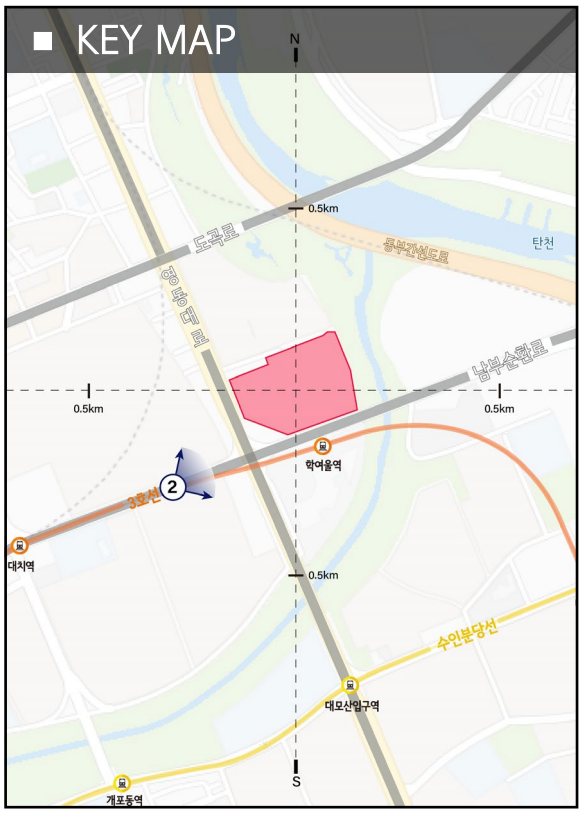
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	근경
조망점	조망점2
위치	남부순환로 250m
검토	대상지 조망 시 경관변화가 있으며 주변 기조성 건축물과 조화를 고려한 입면 및 색채계획 필요

■ KEY MAP



■ 현황



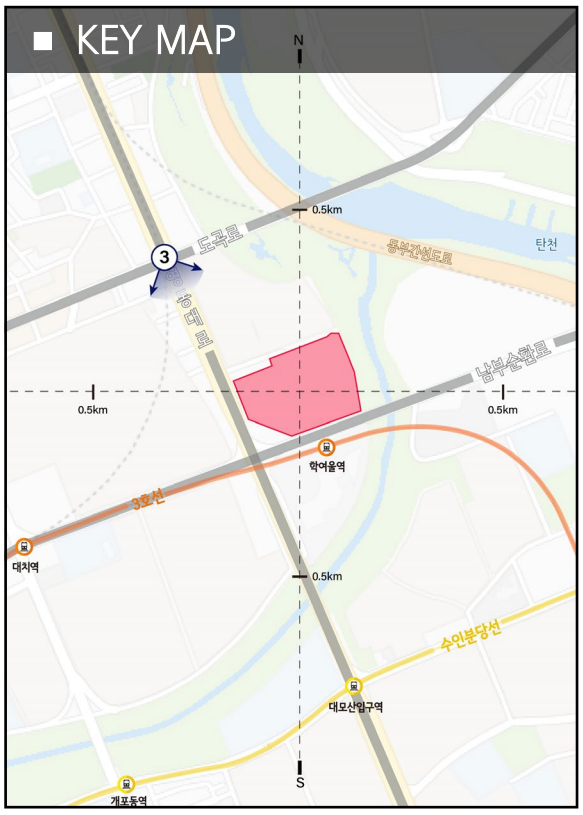
■ 경관 시뮬레이션



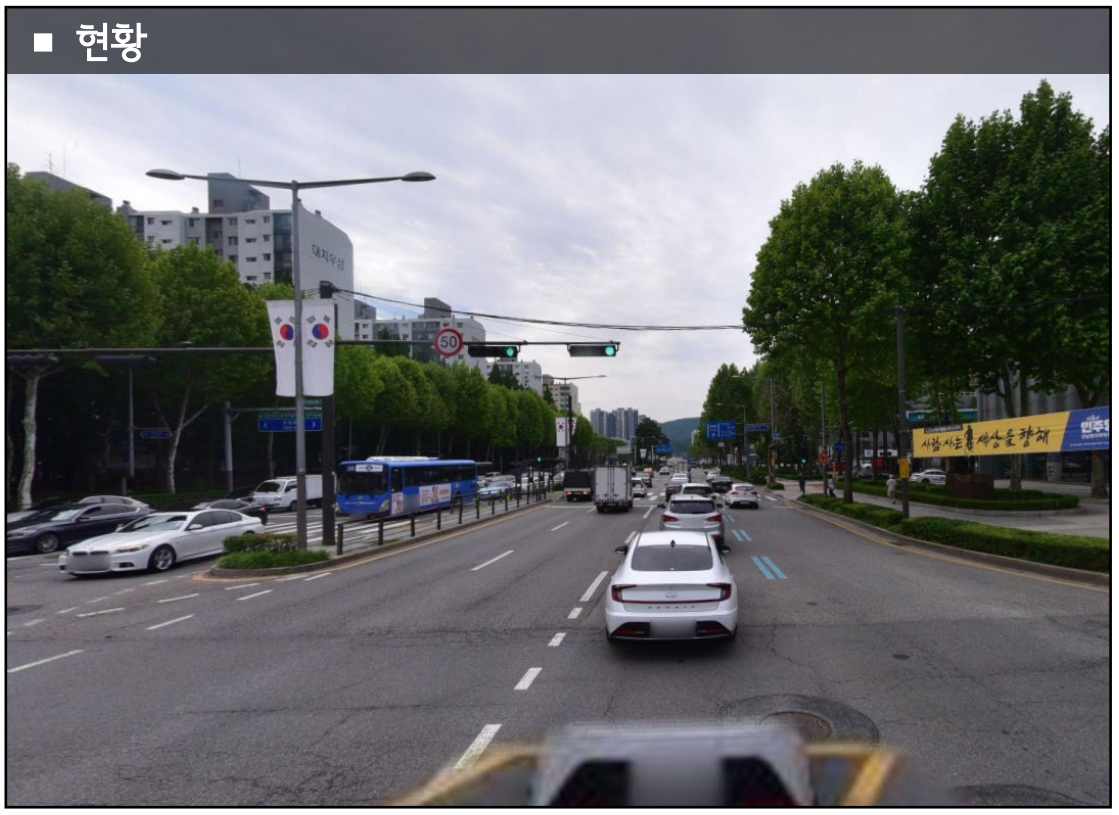
3. 경관영향 예측

구분	중경
조망점	조망점3
위치	도곡로 450m
검토	상징성 확보를 위해 가로변으로 입면 동을 특화한 동배치로 통행량이 많은 도로에서 흥미로운 경관 조성

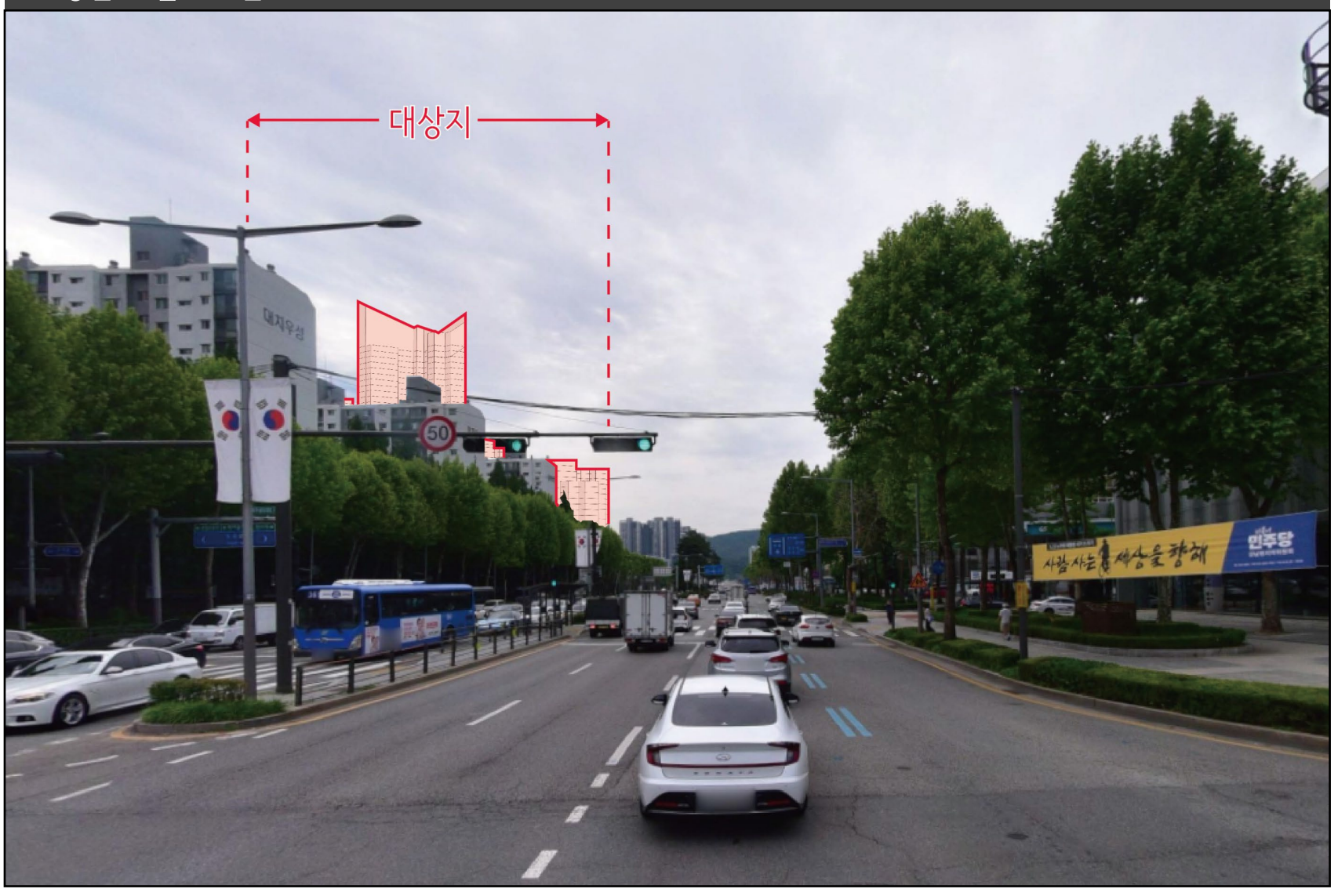
■ KEY MAP



■ 현황



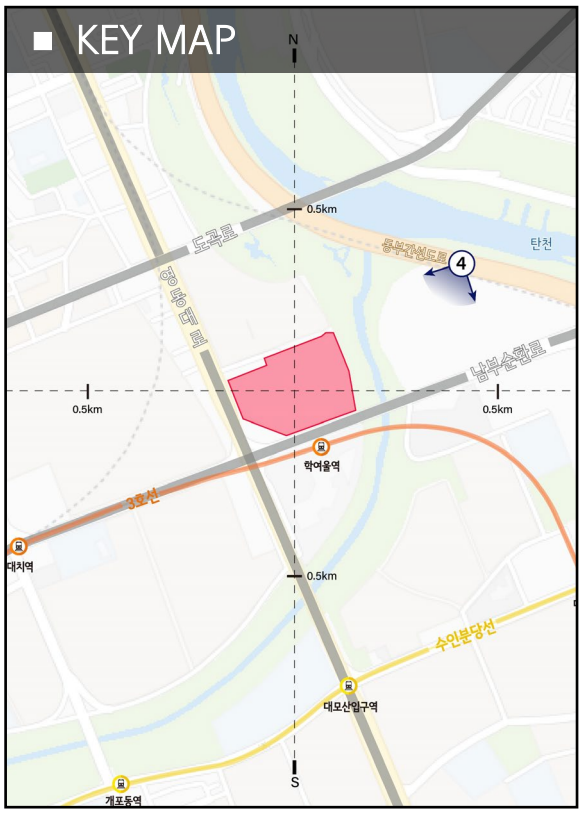
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	중경
조망점	조망점4
위치	영동대로 500m
검토	통행량이 많은 도로에서 주행 시 대상지 상층부가 조망되며 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 위한 입면계획

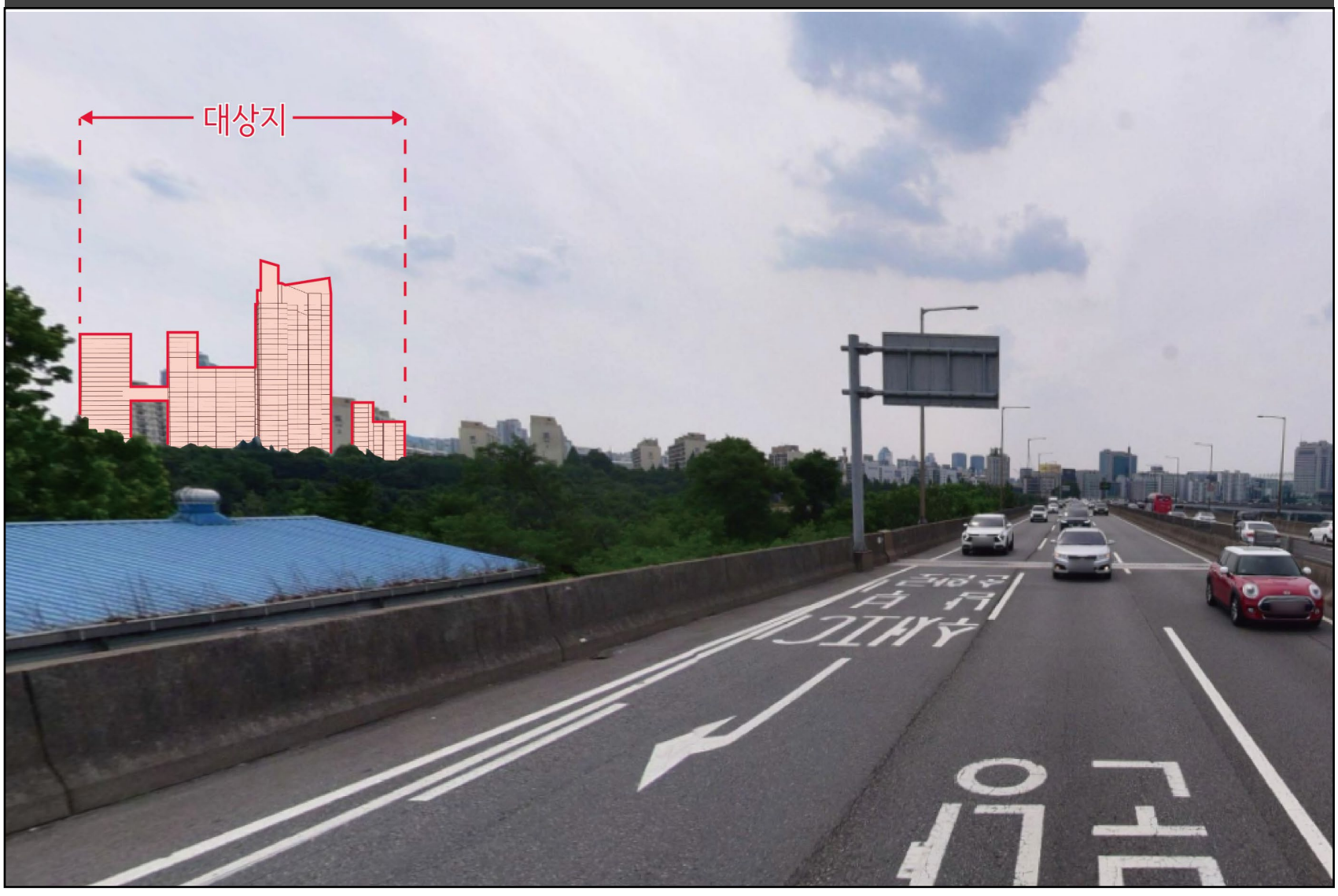
■ KEY MAP



■ 현황



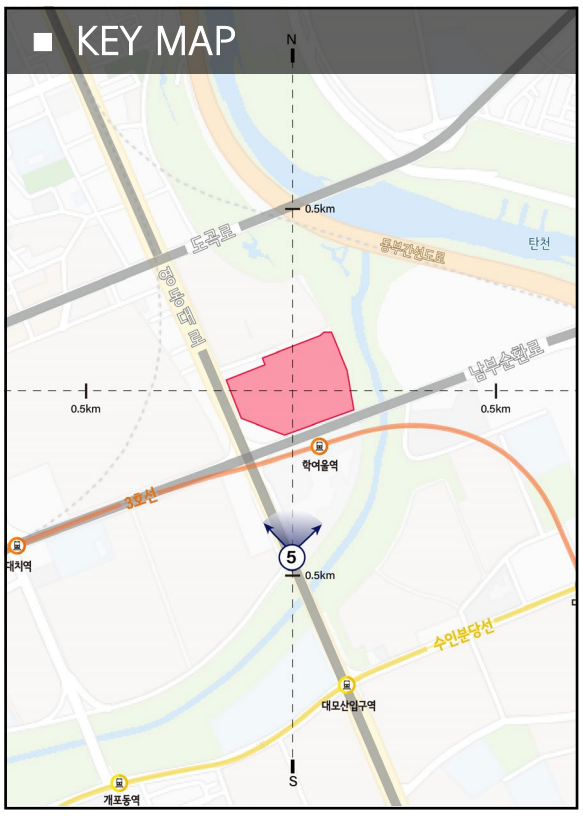
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	중경
조망점	조망점5
위치	영동대로 700m
검토	통행량이 많은 영동대로에서 바라본 조망점으로 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 수변과 조화를 이루는 경관형성

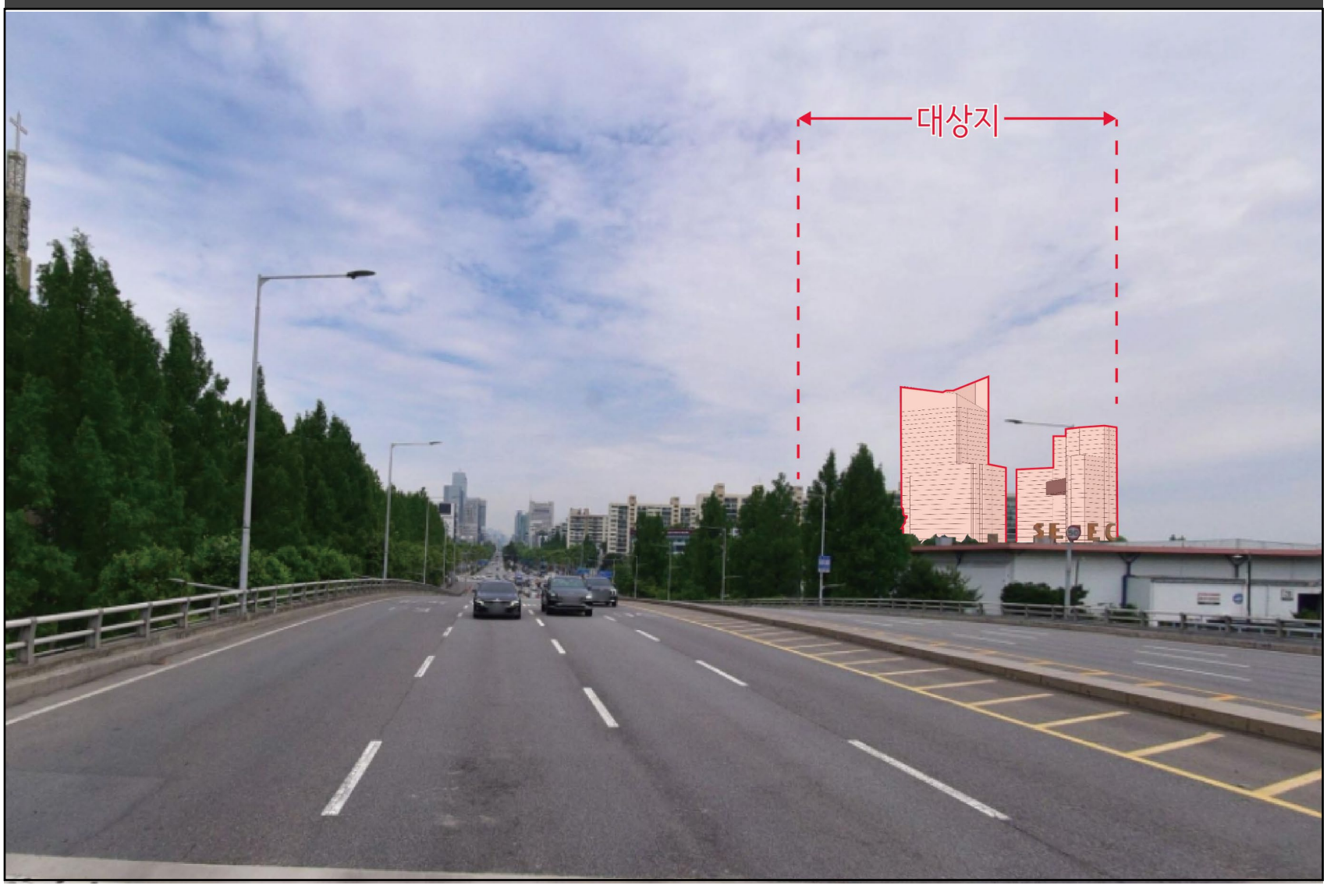
■ KEY MAP



■ 현황



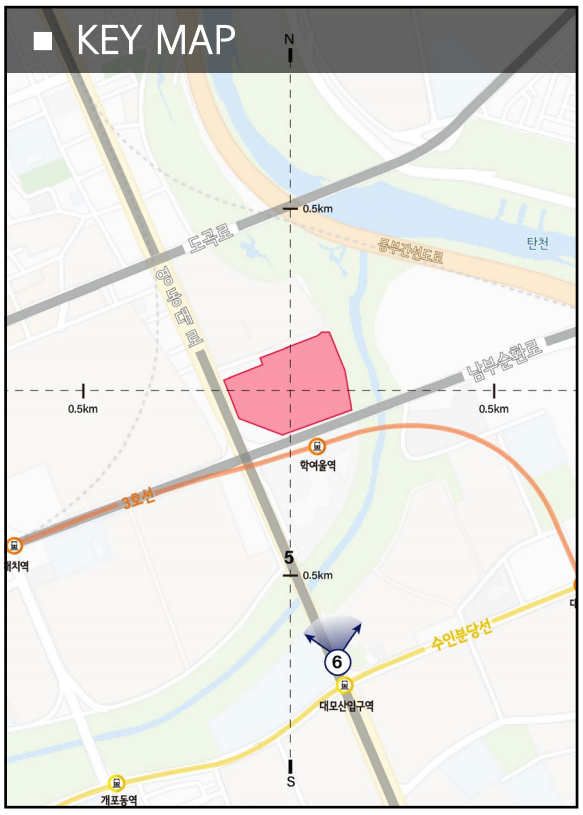
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	중경
조망점	조망점6
위치	대모산입구역 3번출구 700m
검토	대상지 조망 시 경관변화가 예상되는 조망점이며, 기조성 건축물 및 식재된 가로수로 건축물의 상층부가 조망되며 주변과 조화로운 경관 형성

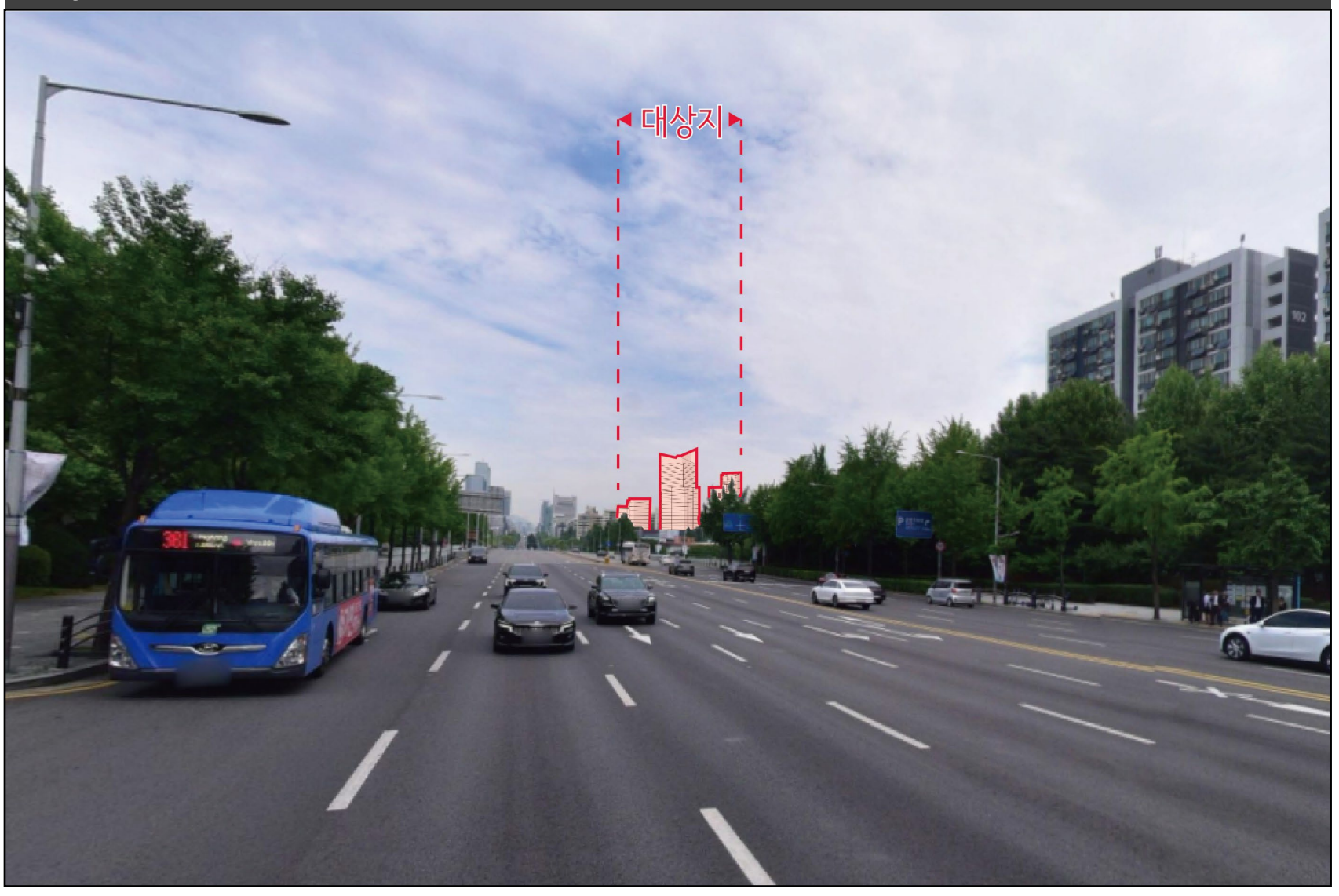
■ KEY MAP



■ 현황



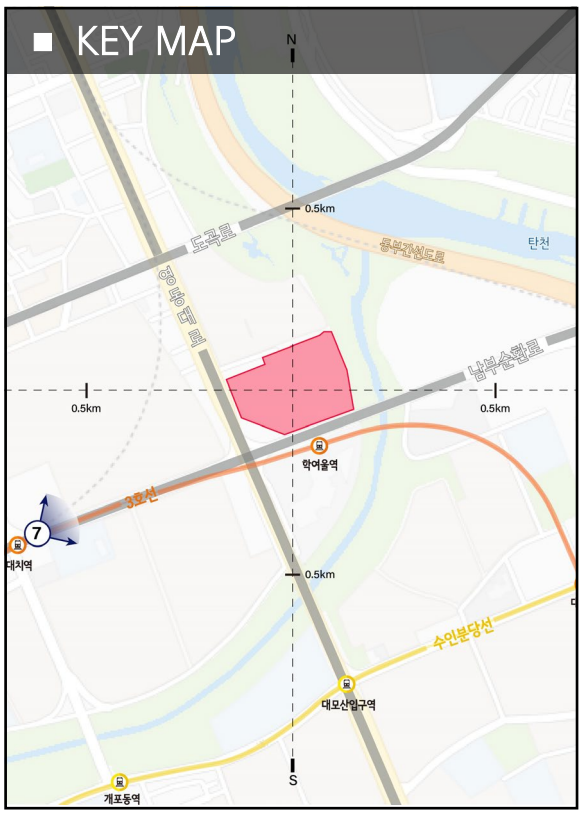
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	원경
조망점	조망점7
위치	대치역 8번출구 1km
검토	주변 기조성된 건축물로 대상지가 차폐되어 경관변화가 크게 일어나지 않으며, 대상지의 서측 일부만 조망

■ KEY MAP



■ 현황



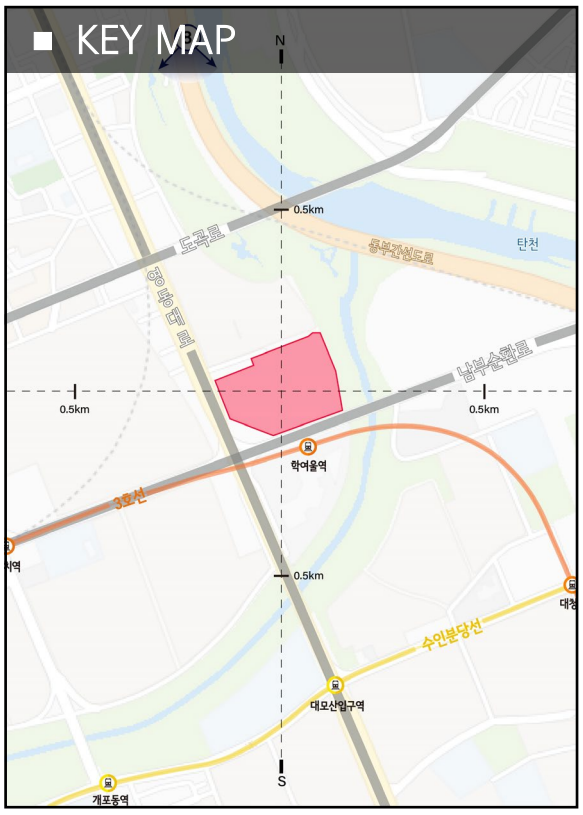
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	원경
조망점	조망점8
위치	동부간선도로(분당수서로) 1km
검토	주변 건축물과 조화로운 스카이라인이 형성되는 경관변화가 예상

■ KEY MAP



■ 현황



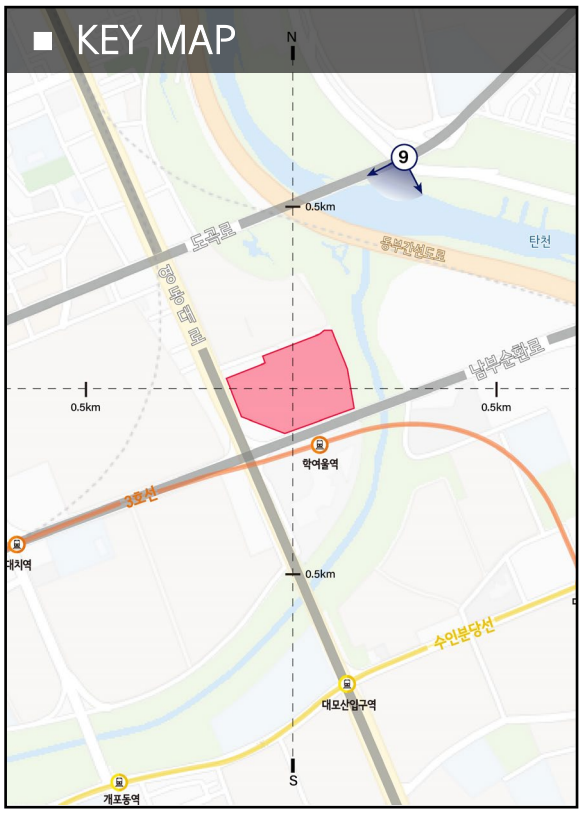
■ 경관 시뮬레이션



3. 경관영향 예측

구분	중경
조망점	조망점9
위치	탄천2교 700m
검토	기존 식재된 가로수로 대상지가 차폐되어 가시되지 않음

■ KEY MAP



■ 현황



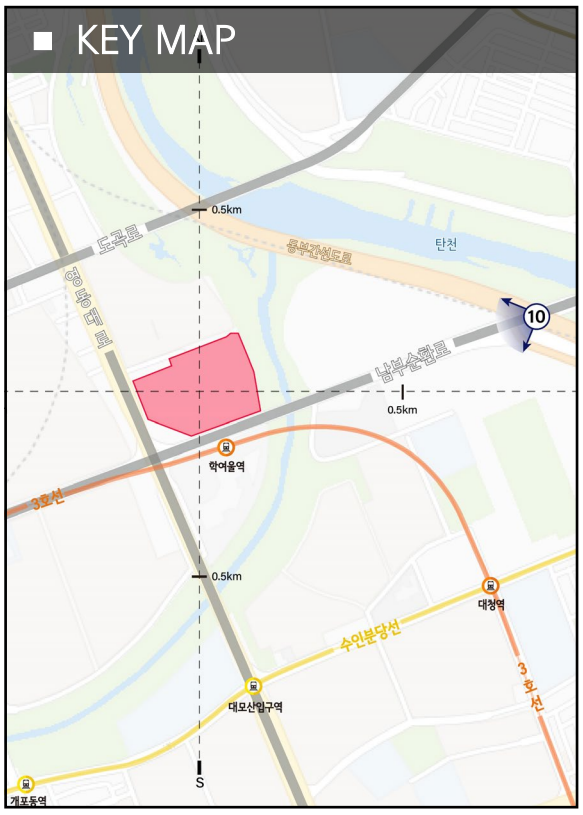
■ 경관 시뮬레이션



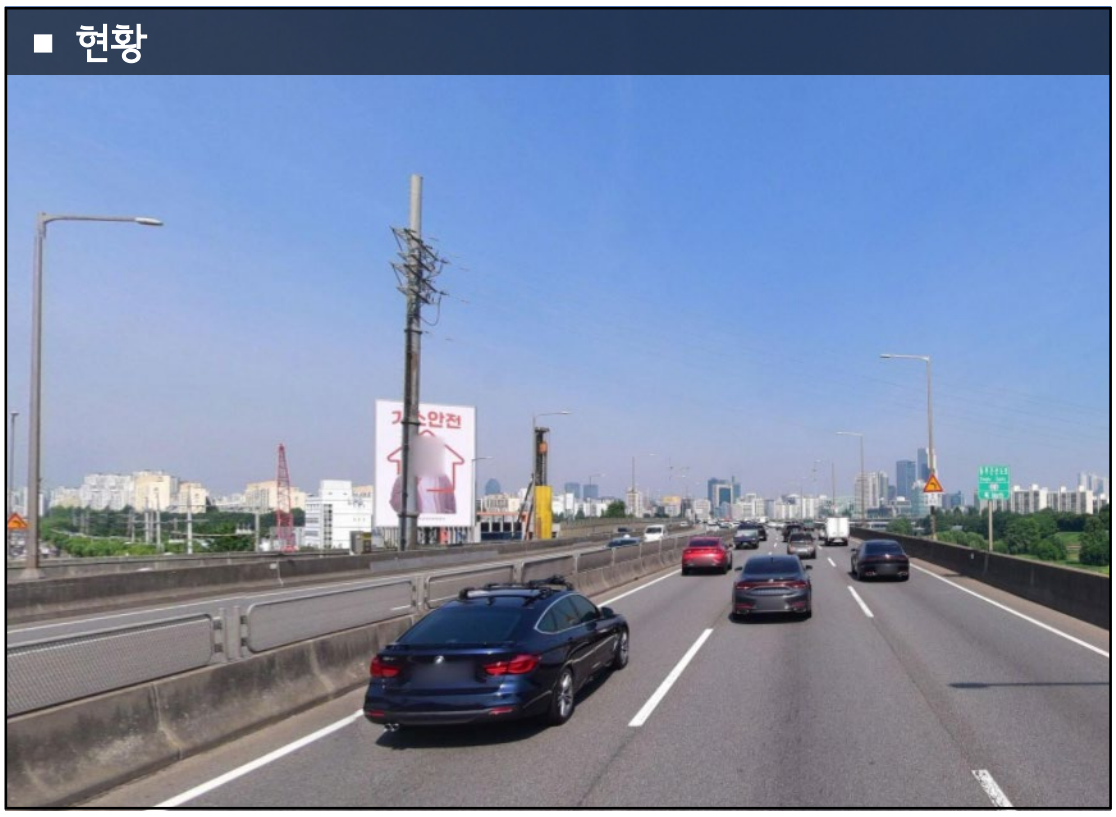
3. 경관영향 예측

구분	원경
조망점	조망점10
위치	남부순환로 (백제고분로) 1km
검토	교통량이 많은 남부순환도로에서 대상지의 랜드마크동이 조망되어 리드미컬하고 수변과 어울리는 스카이라인 형성

■ KEY MAP



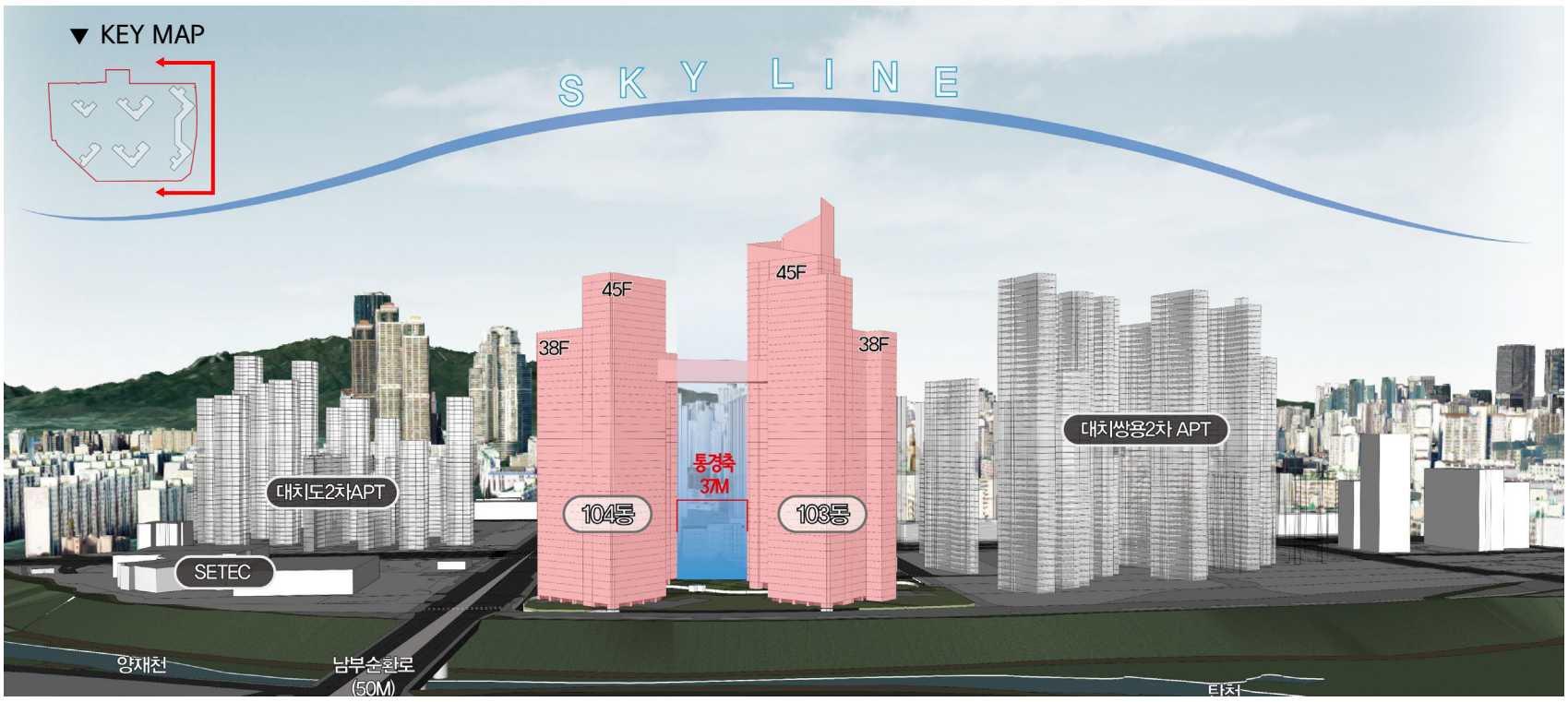
■ 현황



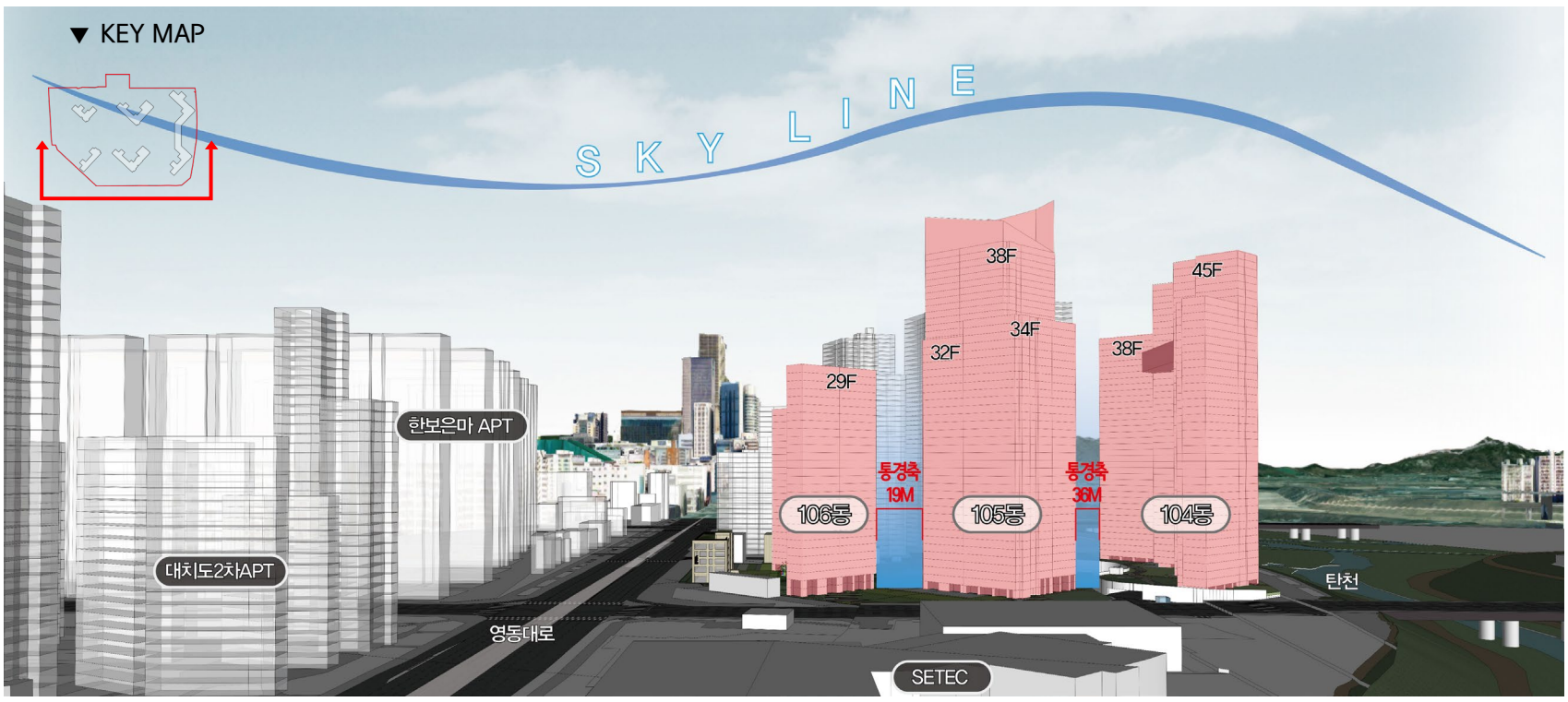
■ 경관 시뮬레이션



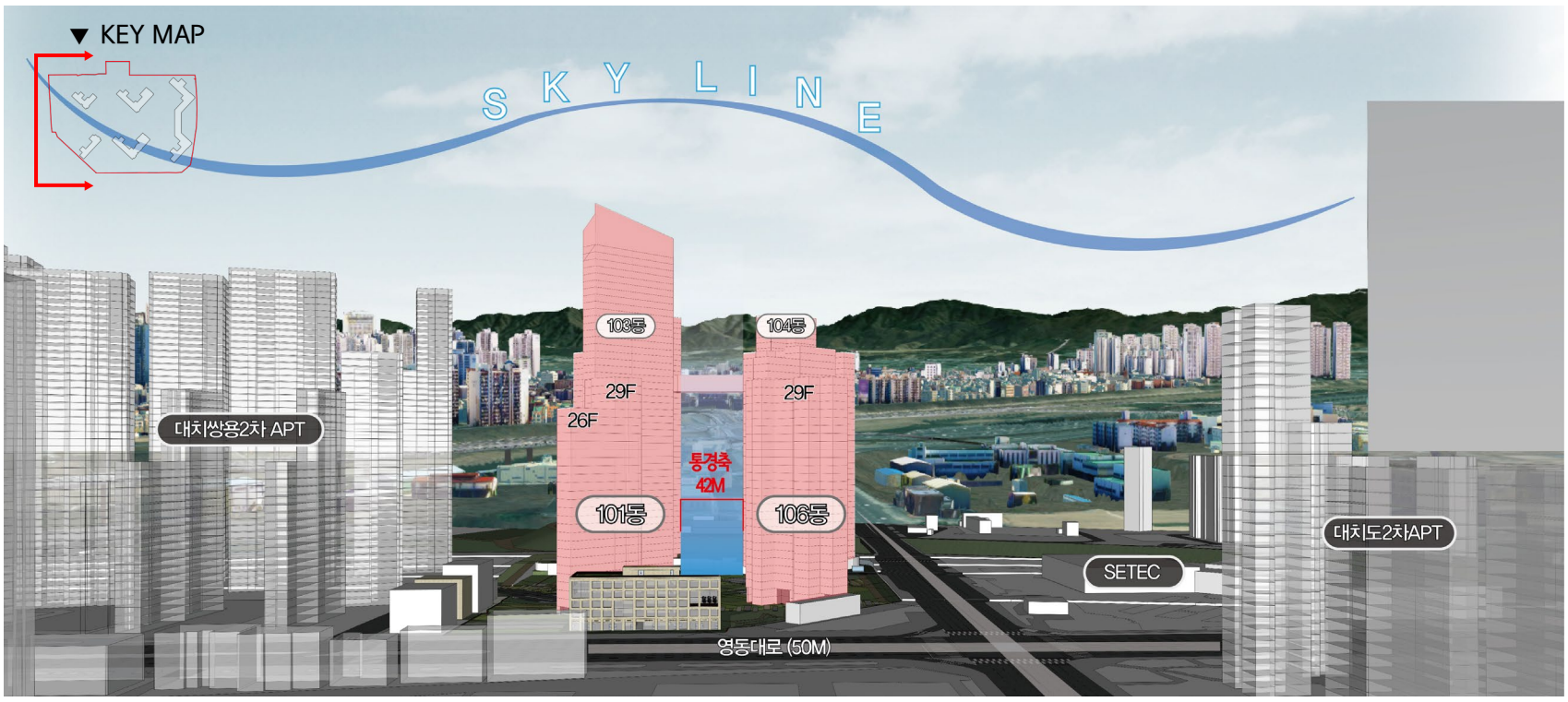
4. 스카이라인 계획



▲ 남부순환대로 방면



▲ 세텍 방면



▲ 영동대로 방면

5

경관영향 저감방안

Ⅰ. 건축물 경관

Ⅱ. 색채경관

Ⅲ. 오픈스페이스 경관

Ⅳ. 가로경관

Ⅴ. 옥외광고물 경관

Ⅵ. 야간경관

1. 건축물 경관

가. 목적 및 기본방향

목적	서울의 경관유형별 목표와 전략, 경관구조별 기본구상 등 관리방향이 개별 건축물 계획에 일관성 있게 반영될 수 있도록, 부문별로 계획 시 고려하여할 방향 제시.
기본방향	개별 건축물이 주변지역의 경관적 가치 배려. 대상지가 접한 가로와 인접건축물의 경관적 특성과 조화를 이루도록 유도.

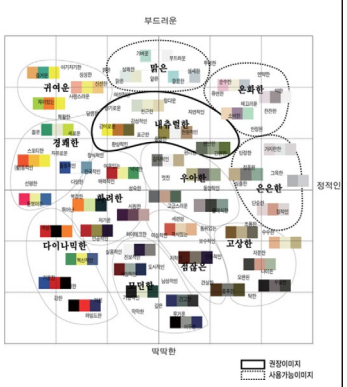
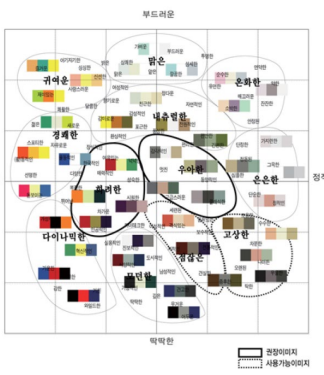
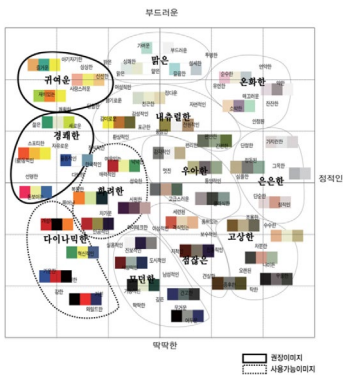
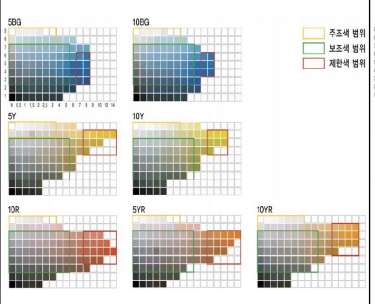
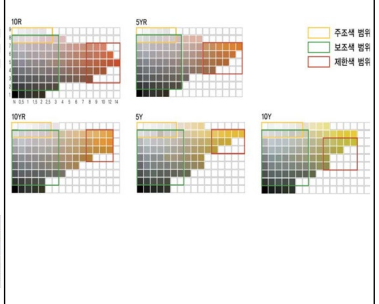
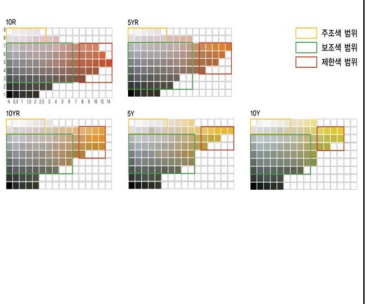
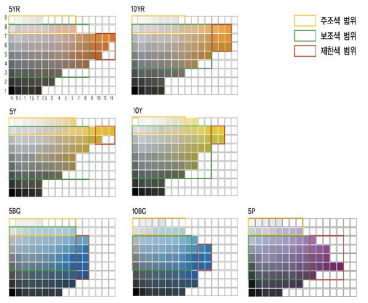
나. 가이드라인

배치 · 규모 · 높이	• 서울시 도시기본계획에서 제시하는 높이관리원칙을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획. • 대상지 주변의 하천, 주요 산 등의 자연경관자원과 문화재 등의 역사문화자원으로 의 조망을 훼손하지 않도록 고려하여 계획. • 수변에 면하는 건축물의 경우 배후산 조망, 주변 지역 스카이라인, 통경축 등 대안부에서 조망되는 경관을 고려하여 계획. • 산주변, 구릉지 등 자연녹지 경관자원에 접한 건축물은 기존의 녹지는 최대한 보존하면서 대지 내 녹지공간을 확보하며 원지형의 변동을 최소화할 수 있도록 계획. • 대상지 주변지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 배치하며, 전면가로 에 형성된 기존 건축선을 고려하여 가로의 연속성을 유지할 수 있도록 배치.
형태 · 입면	• 대규모 건축물의 경우, 기단부를 설치하거나 입면 분절 등을 통해 휴먼스케일의 가로경관을 조성하고, 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적 입면·형태 디자인을 지양. • 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 설비시설 경계부 녹화 등을 통해 시각적으로 차폐하여 가로경관을 저해하지 않도록 계획. • 역사문화재와 인접한 고층건축물의 경우, 역사문화재의 높이 · 규모와 조화를 이룰 수 있도록 입면 분절, 고층부 후퇴 등 다양한 계획기법을 적용. • 산이나 성곽 주변 건축물은 높은 지점에서 내려다보이는 조망경관을 고려하여 지붕 또는 고층부를 계획.
재질 · 색채	• 주변 지역의 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재의 사용을 지양. • 건축물 외관의 색체 계획 시 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인을 적용. • 역사문화자원과 인접한 경우, 해당자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질을 계획하되, 과도한 재료 혼용이나 전통문양의 남용은 지양한다.
외부공간	• 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용. • 구릉지의 경우 옹벽 설치를 지양하며, 부득이한 경우 가로 또는 대지 내에서 보이는 경관을 저해하지 않도록 다양한 계획기법을 적용. • 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양하고, 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간으로 계획. • 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획하며, 건축물의 외부공간은 장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 조성.
옥외광고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재의 사용을 권장하며, 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용.
야간경관	• 건축물의 야간경관은 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출. • 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 '서울특별시 빛 공해방지계획의 야간경관 가이드라인 준용.

2. 색채 경관

가. 색채 기본방향

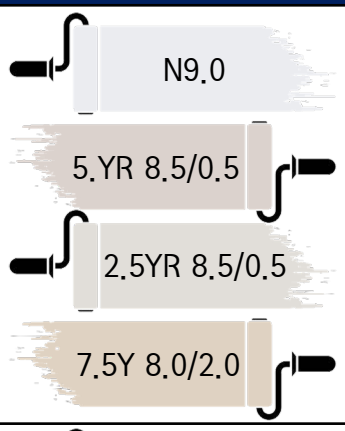
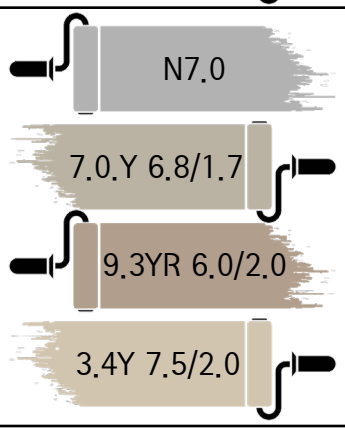
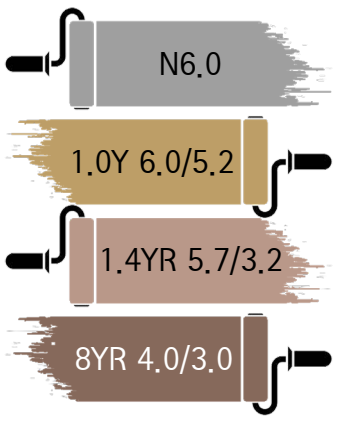
- 자연녹지축, 수변축, 역사문화거점, 문화특성거점으로 분류되며 이는 현재 연구가 진행되고 있는 서울시 기본경관계획(서울시정개발연구원)에 있어서 경관별 관리의 중요성 인식에 따른 색채가이드라인의 방향성을 도출하기 위함.

유형	자연녹지경관	수변경관	역사문화경관	시가지경관
경관 관리의 중요성	• 서울을 대표하는 내사산/외사산 경관문제가 심각하고, 조망대상으로서 상징적 가치가 높음. • 자연지형 보존의 당위성이 있고, 서울을 대표경관.	• 서울을 대표하는 하천 경관관리의 시급성이 우선되고, 수변경관의 보존・관리・형성이 필요.	• 국가지정/시지정문화재 국보, 보물 등 지정된 중요문화재 및 세계문화유산 등 역사문화재로서의 상징성 가치 관광가치.	• 서울시 차원에서 가꾸고 육성해야할 특정시가지, 특정가로, 랜드마크 등을 지닌 시가지 경관으로서 서울의 도시경관을 나타내는 주요경관.
경관축 경관 거점 설정	자연녹지축	수변축	역사문화거점	문화특성거점
색채 기본 방향	• 자연경관의 상징성 부각을 위해 배경으로 작용하는 인공환경의 색채	• 수변의 여유로움을 지닌 친수도시 • 이미지구현을 위한 인공환경의 색채	• 배경으로 작용해 역사문화시설의 상징성과 가치를 부각시키는 인공환경의 색채	• 문화특성을 표출하는 랜드마크의 색채가 부각되도록 계획 • 문화도시 이미지구현을 위한 인공환경의 색채
색채 이미지 스케일				
권장 색채 사용 범위	 주조색 : 명도8이상, 채도4이하의 10R~10Y 5BG~10BG계열 보조색 : 명도3~8, 채도6이하의 10R~10Y 5BG~10BG계열 강조색 : 원색제한	 주조색 : 명도8이상, 채도3이하의 10R~10Y 보조색 : 명도2~9, 채도4이하의 10R~10Y 강조색 : 원색제한	 주조색 : 명도8이상, 채도3이하의 10R~10Y 보조색 : 명도3~8, 채도7이하의 10R~10Y 강조색 : 원색제한	 주조색 : 명도8이상, 채도4이하의 10R~10Y 5BG~10BG계열 보조색 : 명도3~8, 채도6이하의 10R~10Y 5BG~10BG계열 강조색 : 원색제한

2. 색채 경관

나. 건축물 색채계획

- 공동주택

구분	내용	색상 예시 (안)
주조색	▪ 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 ▪ 전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 ▪ 고명도, 저채도의 색을 사용하여 따뜻하고 편안한 이미지를 갖도록 계획	
보조색	▪ 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 ▪ 전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 ▪ 고중명도, 중·저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	
강조색	▪ 먼셀 표색계 기준 Y, YR 계열 ▪ 전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며 지역의 아이덴티티 부각 ▪ 옥탑부 구조물 일부 및 창틀 등에 적용하여 생동감, 변화감 연출 ▪ 저명도, 저채도의 색을 적용하여 세련미 부여	





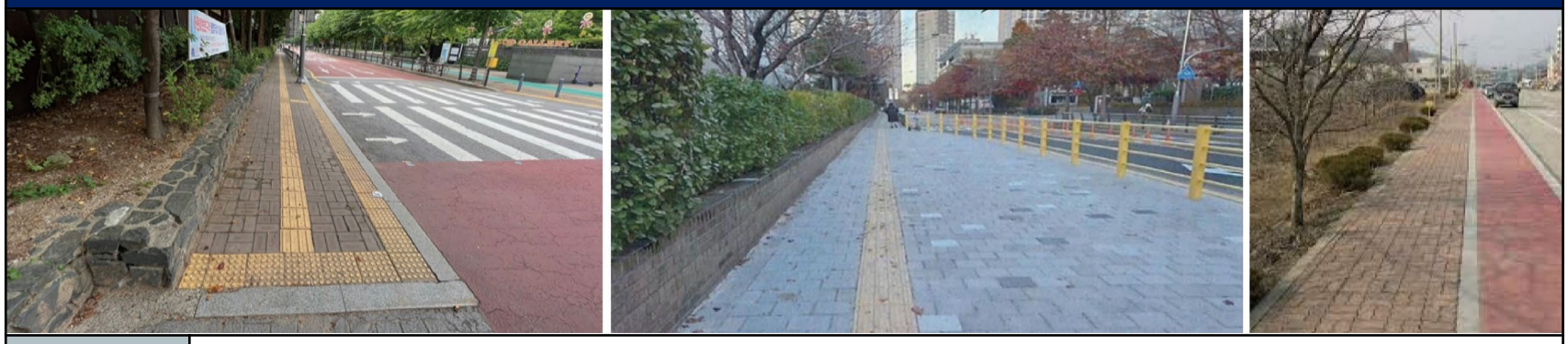
3. 오픈스페이스 경관

가. 공공디자인 기본방향

- 혼란스럽고 무질서한 공공공간의 기능과 수준을 향상시키기 위해 ‘보행자 중심’, ‘안전’, ‘질서’, ‘지속가능’, ‘통합적 경관’ 을 목표로 하여 서울의 공공공간을 사용자 중심의 공간으로 만들기 위한 기본방향과 원칙을 제시.

나. 공공디자인 10원칙

①. 보도폭에 따른 시설물 설치 기준을 확립하여 유효보도폭을 확보한다.



권장	• 좁은 가로에는 보행 등, 교통안내시설 등 보행 필수 시설만 최소규모 설치. • 필요시설물 인접 공공건축물, 공개공지, 완충녹지, 옹벽 등과 통합설치.

②. 보행 연속 구간 내 턱이나 돌출물을 제한하여 걷기 편하고 안전한 거리를 조성한다.



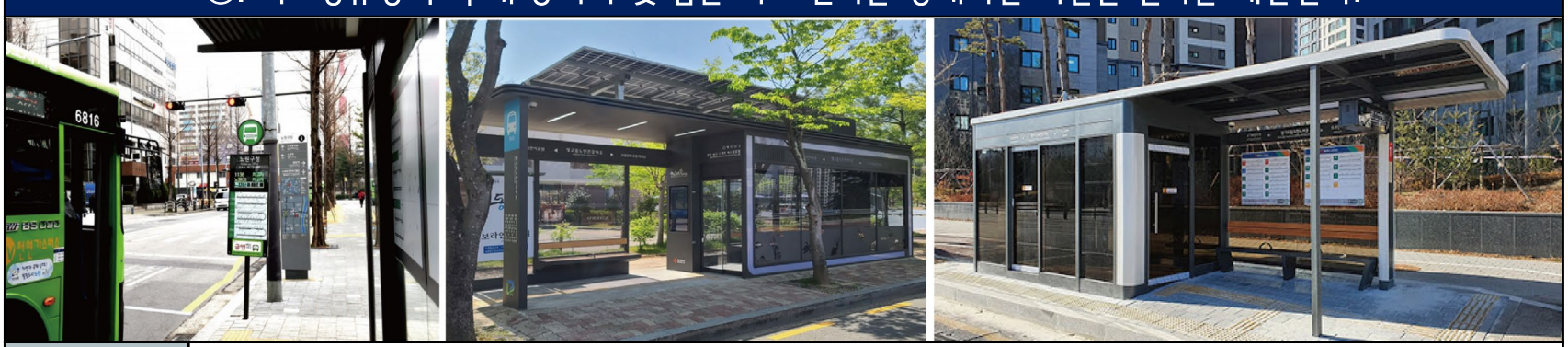
권장	• 보도 간 단차 발생 억제하고 평탄도 유지하여 걷기 편한 거리 조성.

③. 육교, 지하도 등 입체 횡단시설을 지양하고 횡단보도를 설치하여 보행 편의를 높인다.



권장	• 가능한 모든 교차로에 횡단보도 설치하고 육교 등 설치 적정 보행구간 확보. • 다양한 도로 패턴으로 보행자 보호 및 조명, 노면표시 등으로 횡단보도 식별성 제고.

④. 버스정류장 구역 내 승하차 및 접근 버스 인지를 방해하는 시설물 설치를 제한한다.



권장	• 정류장 구간 내에는 비우고 시 · 종점 부분에 시설들을 군집, 통합설치.

3. 오픈스페이스 경관

나. 공공디자인 10원칙

⑤. 일정 구간 이상 주행 가능한 자전거도로를 설치하여 자전거 이용의 실효성을 높인다.



권장	• 자전거 10분정도 이상 연속 주행이 가능한 3.3km 이상 연결 가능 구간에 설치. • 차도의 길어깨(갓길) 등을 활용하여 연속성 있게 설치(차도와 안전 경계턱 설치)

⑥. 현란하고 과장된 형태는 지양하고 차분하며 안정된 가로 환경을 조성한다.



권장	• 주변환경과 조화되는 크기와 색상, 장식보다 기능위주의 단순하고 간결한 디자인.

⑦. 장소와 특성을 고려하지 않은 획일적인 가로수 식재는 지양한다.



권장	• 주변여건 고려하여 보행, 사인 인식 등이 필요한 부분은 비우고 여유공간에 밀집 식재. • 오래된 가로수는 최대한 보존 또는 이전하고 수종을 다양화.

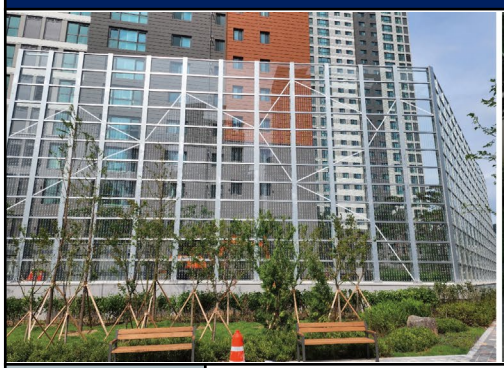
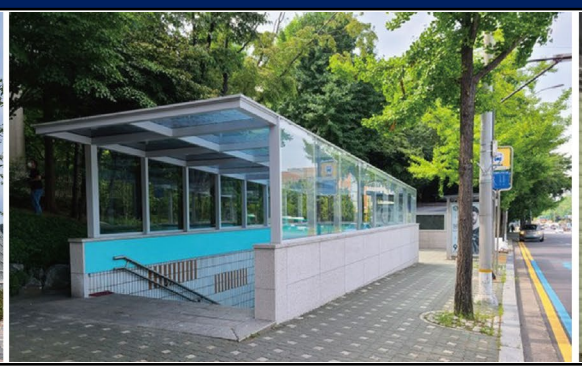
⑧. 도시 내 녹지 및 투수 면적을 확보하여 지속가능성과 건강성을 높인다.



권장	• 일률적인 아스팔트 주차장 바닥에 수목식재, 잔디블록 등 녹화로 투수면적 확보. • 시민이용이 적은 주택가 자투리 소공원에 녹지식재 강화.

3. 오픈스페이스 경관

나. 공공디자인 10원칙

⑨. 서울 고유의 자연 · 문화 경관을 훼손하는 무분별한 시설물, 조형물, 식재를 제한한다.	
  	
권장	• 장소의 기억을 보존하며 문화경관을 해치지 않는 간결한 디자인. • 하천 등 보전지역의 생육특성을 고려한 자생수종 식재.
⑩. 기능만을 고려한 방음벽, 옹벽, 캐노피 등 도시구조물을 제한하여 경관을 향상시킨다.	
  	
권장	• 원칙적으로 방음벽, 캐노피 설치를 제한하나 부득이한 경우 간결 투명한 형태로 설치. • 주변 도시경관과 생태환경, 시민보행, 유휴공간 발생여부 등을 고려하여 설치.

4. 가로 경관

가. 가로경관 기본방향 (보행자중심)

- 보행자를 중심으로 한 관점의 가로경관 구성요소에 대한 지침을 제시
- 보행공간과 연도경관에 대한 통합적 지침을 제시
- 지역특성 구현을 위해 가로의 용도와 기능에 따라 가로유형별 지침 제시

나. 가로경관 기본원칙 (보행자중심)

1. (지역성) 가로경관은 지역의 정체성이 드러나는 고유의 디자인을 고려해야 한다.
2. (편안함) 가로경관은 보행자에게 심리적 · 정서적 안정감을 줄 수 있도록 편안하게 조성되어야 한다.
3. (가로의 미관) 보행자에게 시각적 즐거움을 줄 수 있도록 매력적이고 흥미로운 가로경관을 조성한다.
4. (지속가능성) 친환경적 배려를 통해 생태적으로 지속가능한 가로경관을 조성하도록 한다.
5. (보행 연결성) 보행을 통해 가로에서 주변 시설로 편리하게 연결될 수 있도록 한다.
6. (보행 연속성) 보행에 장애가 되는 요소를 최소화하여 연속적인 보행을 가능하게 한다.
7. (시설물 통합) 기능과 형태가 유사한 시설물 통합으로 시설물을 최소화하고 가로에 질서를 부여한다.
8. (안전성) 교통약자의 통행에 지장이 없고, 범죄예방이 가능한 안전한 보행공간을 조성한다.
9. (유지관리의 용이성) 가로경관을 구성하는 요소는 유지관리가 용이하고 그 비용 또한 저렴해야 한다.

5. 옥외광고물 경관

가. 옥외광고물 기본방향

- 사용자 및 보행 중심의 도시에 대한 배려와 기능유지를 최우선으로 하여 가독성을 높이고 수량과 규모를 최소화하여 서울의 정체성을 구현하는 공공시각매체 디자인을 추구하고자 다음과 같은 기본방향을 설정한다. 또한 유사기능의 통합, 서울의 정체성 확립, 국가(국제)표준픽토그램 사용으로 국제성 확립 등을 위해 '기능', '통합', '안전', '배려', '조화'를 실천 키워드로 하여 공공시각매체의 개선을 위해 시행할 10가지 기본원칙을 제시

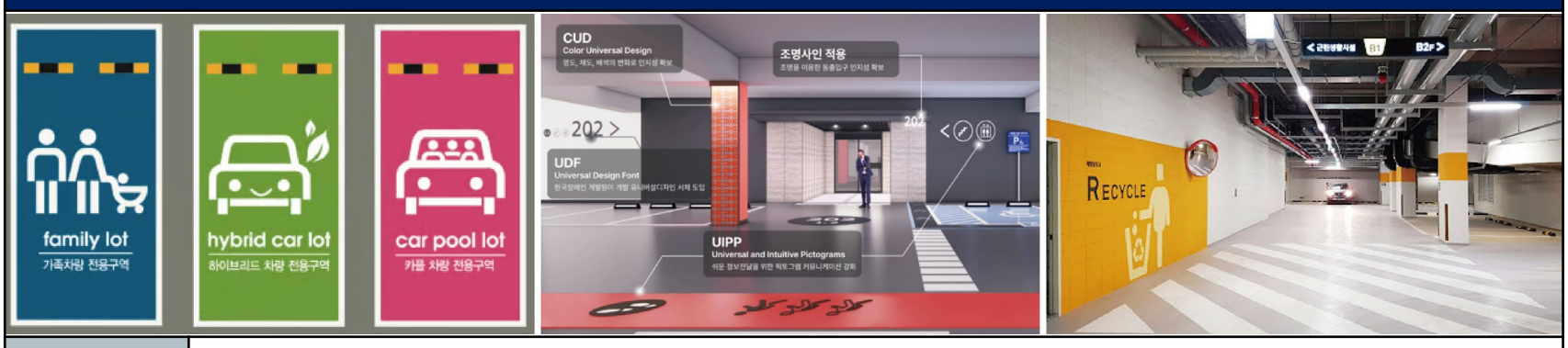
나. 옥외광고물 10원칙

①. 정보의 우선순위를 고려하여 연계가능한 시각매체 통합설치.



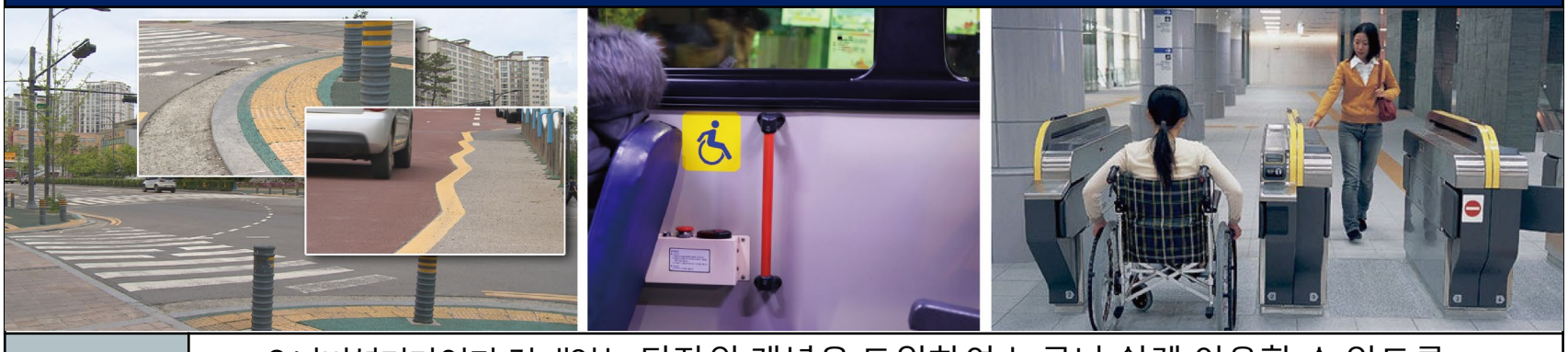
권장	• 각종 기관별 안내표지의 통합적 설치 지향. • 공공기관 등 주요 시설 안내는 보행자안내표지로 대체.

②. 시안성과 가독성을 최우선으로 디자인 우선순위를 정립.



권장	• 가능한 모든 교차로에 횡단보도 설치하고 육교 등 설치 적정 보행구간 확보. • 다양한 도로 패턴으로 보행자 보호 및 조명, 노면표시 등으로 횡단보도 식별성 제고.

③. 교통약자, 노약자 등 누구나 사용하기 쉽게 디자인.



권장	• 유니버셜디자인과 장애없는 디자인 개념을 도입하여 누구나 쉽게 이용할 수 있도록 디자인.

5. 옥외광고물 경관

나. 옥외광고물 10원칙

④. 강력한 색채로 시각적 혼란을 일으키는 무단횡단금지표지를 제한.







권장	• 무단횡단금지표지 설치 지양 및 환경색채 적용.

⑤. 공원이나 문화재 주변의 공공시각매체는 시야를 방해하지 않도록 설치.



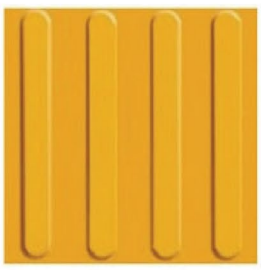


권장	• 사용자의 눈높이를 고려하여 최적화된 규모로 설치.

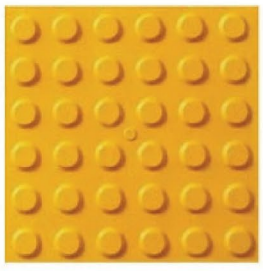
⑥. 일관성 있는 색채코드 시스템으로 시인성 확보.







보행지시 역할인 선형블럭



정지,방향전환 역할인 점형블럭



권장	• 색채코드 시스템을 활용하여 정확한 정보전달.

⑦. 국제(국가) 표준 픽토그램 적용과 다국어표기 체계 정립으로 국제성을 높임.



권장	• 주요 표기요소 픽토그램은 국제표준(ISO) 및 국가표준 ㉮적용

⑧. 서울의 정체성 제고를 위하여 서울서체와 서울색을 사용









권장	• 문장 정보표기 시 <서울서체>의 적용 및 <서울색>의 적절한 활용 권장.

5. 옥외광고물 경관

나. 옥외광고물 10원칙

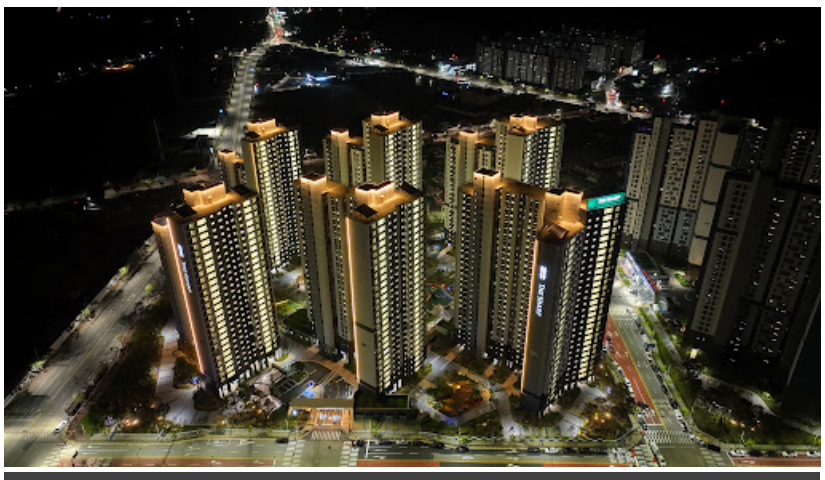
⑨. 표지판 등의 지주는 부속물이 지상에 노출되지 않도록 매립 설치.	
	
권장	• 결합부위의 매립 등 지주설치의 마감처리는 미려하게 하고, 경사진 장소 등에서도 항상 수직과 수평을 유지.

⑩. 표지판의 후면을 미려하게 마감처리.	
	
권장	• 지주설치, 명판후면 등의 마감처리를 미려하게 하며, 안전성을 고려.

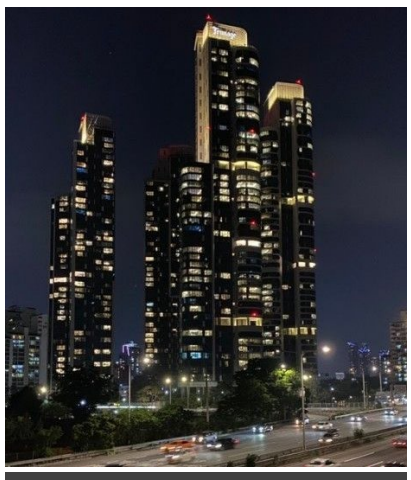
6. 야간 경관

가. 공동주택 대상 및 기본방향

대상	「건축법」 시행령 [별표1]에 해당하는 공동주택 중 층수5층 이상 또는 20세대 이상의 공동주택
기본방향	근거리 중심의 경관조명 적용하여 주거환경을 향상시키고 편안하고 차분한 분위기를 연출한다.



공동주택 야간경관 예시 1



공동주택 야간경관 예시 2



공동주택 야간경관 조경 예시

나. 설계기준 (필수사항)

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="5">설계기준</th></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 설계 기준</td><td colspan="2">심의 대상</td><td colspan="5">20세대 이상 공동주택의 외벽에 광고, 장식조명 설치시에는 좋은 빛 위원회 심의를 거친다.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">조명 속성</td><td rowspan="3">발광표면 휘도</td><td rowspan="2">기준 값</td><td colspan="4">조명환경관리구역 (단위 cd/㎡)</td></tr>
<tr><td>제1종</td><td>제2종</td><td>제3종</td><td>제4종</td></tr>
<tr><td>평균값</td><td colspan="2">경관조명 지양</td><td>15 이하</td><td>25 이하</td></tr>
<tr><td>최대값</td><td colspan="2">경관조명 지양</td><td>180 이하</td><td>300 이하</td></tr>
<tr><td>입면 색온도</td><td colspan="4">3,000 ~ 4,000 k</td></tr>
<tr><td rowspan="2">단지 내 조경 설계 기준</td><td rowspan="2">조명 속성</td><td>조도기준</td><td colspan="4">KS A 3011의 기준을 따른다.
단 「인공조명에 의한 빛 공해 방지법」 시행규칙 제6조 1항 관련 빛 방사 허용기준 영제2조 제1호의 조명기구에 의한 주거지 연직면 조도기준도 준수하여 설계에 반영한다.</td></tr>
<tr><td>색온도</td><td colspan="4">2,800 ~ 3,500k</td></tr>
</table>