주 민 공 람

대치미도아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)·지구단위계획 결정(변경)(안)

2024. 11

강남구
GANG NAM GU

- 목 차 (Contents) -

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 05

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 62

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 63

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 68

4 기타사항에 관한 결정 ····· 70

5 경미한 사항에 관한 계획 ····· 79

Ⅲ. 정비계획, 지구단위계획 결정도(안)

1 정비계획 결정도(안) ····· 81

2 지구단위계획 결정도(안) ····· 81

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 83

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 111

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 115

3 현황 및 여건분석 ····· 125

4 부문별 계획 ····· 145

5 건축계획 ····· 187

Ⅵ. 경관성 검토서

1 검토의 개요 ····· 193
2 관련 법규 및 상위계획검토 ····· 195
3 경관현황 조사 및 분석 ····· 200
4 경관영향분석 ····· 204
5 경관 영향 저감방안 ····· 217

Ⅶ. 환경성 검토서

1 환경성검토 실시근거 등 ····· 226
2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑) ····· 227
3 환경성검토 총괄표 ····· 230
4 항목별 검토결과 ····· 232

Ⅷ. 교통성 검토서

1 서론 ····· 262
2 교통환경 조사분석 ····· 267
3 장래 교통영향분석 ····· 312
4 교통운영개선방안 ····· 334

Ⅰ

정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 대상지는 2002년 개포택지개발지구 제1종지구단위계획(서울특별시고시 제 2002-227호) 내 특별계획구역23으로 최초 지정된 지역으로,
- 급배수, 오수설비 등 설비의 노후화로 제기능을 회복하기 어려운점 등으로 1983년에 사용승인 후 40년이 경과한 2014년 11월 안전진단결과 재건축판정(D등급)을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 따라 대치동 미도아파트 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

나) 목적

- 사업지는 건축물이 노후·불량하고 이미 재건축이 진행된 주변지역과의 균형발전을 유도하기 위하여 재건축 정비사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

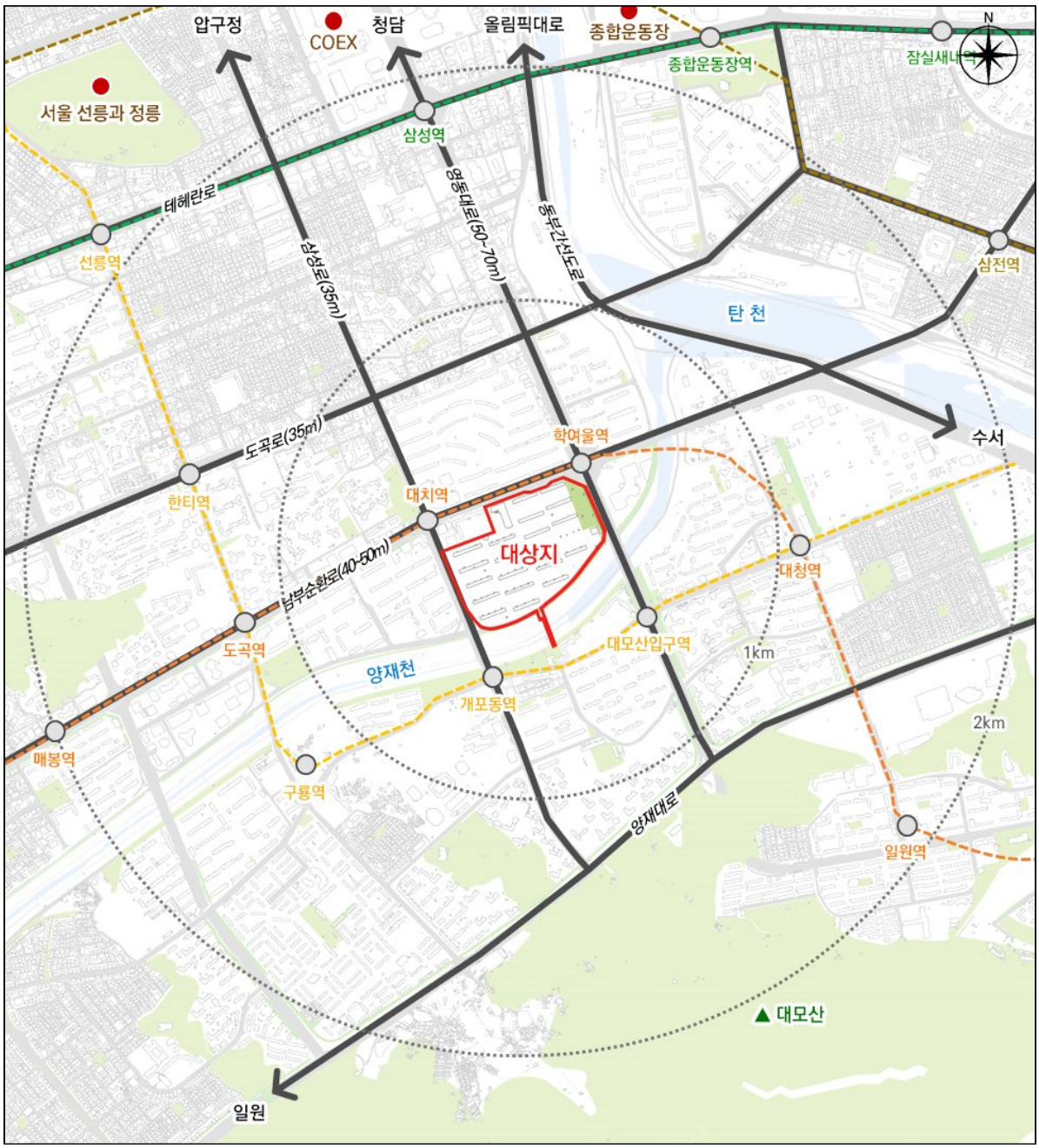
가) 공간적 범위

- 위 치 : 강남구 대치동 511번지 일대
- 면 적 : 210,193.8㎡

나) 내용적 범위

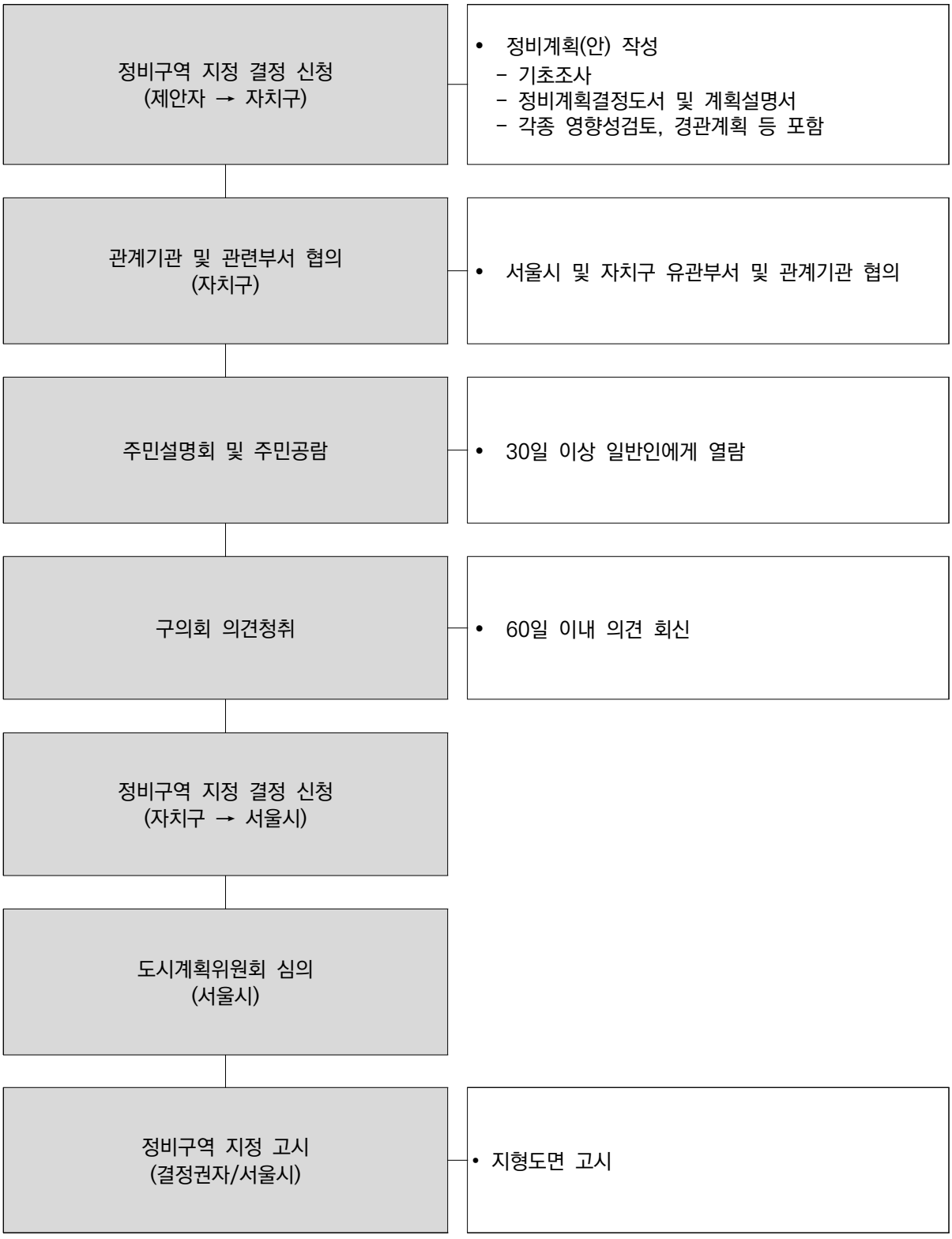
- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 대치미도아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


압구정
COEX
청담
올림픽대로
종합운동장
종합운동장역
잠실새내역
N
서울 선릉과 정릉
삼성역
테헤란로
영동대로(50~70m)
동부간선도로
삼성로(35m)
선릉역
삼전역
탄 천
수서
도곡로(35m)
학여울역
한티역
대치역
대상지
남부순환로(40~50m)
대청역
대모산입구역
도곡역
양재천
개포동역
1km
2km
매봉역
구룡역
양재대로
일원역
▲ 대모산
일원

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
2002. 06. 17.	• 「개포택지개발지구 제1종지구단위계획」 고시 - 32개 공동주택(아파트)단지에 대해 특별계획구역으로 통칭	서고 제2002-227호
2011. 06. 23.	• 「개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획」 재정비 계획 수립	서고 제2011-167호
2014. 11. 29.	• 안전진단 통과(D등급)	-
2017. 12. 19.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수	-
2018. 01. 12. ~ 2018. 02. 12.	• 주민설명회 및 주민공람공고(1차)	-
2018. 05. 15.	• 강남구의회 의견청취 (결과 : 원안채택)	-
2018. 06. 28.	• 서울시 결정요청	-
2019. 05. 17. ~ 2019. 06. 18.	• 주민설명회 및 주민공람공고(2차) - 존치시설에 대한 존치계획안을 반영한 자료 재공람 요청	-
2019. 10. 08.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 보완요청	-
2021. 05 .25.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 보완요청 의견에 대한 조치계획 제출	-
2021. 06 .08.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 보완요청 의견에 대한 조치계획의 재보완요청	-
2021. 11. 03.	• 신속통합기획 신청	-
2021. 11. 18.	• 신속통합기획 대상지 선정	-
2022. 03. 27.	• 신속통합기획 착수보고회	-
2022. 08. 31.	• 신속통합기획 주민설명회	-
2022. 11. 21.	• 대치미도아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인 결정	-
2023. 03. 10.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 정비구역지정 및 정비계획결정(안) 접수	-
2023. 03. 27. ~ 2023. 04. 07.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 관련부서 협의(1차)	-
2023. 04. 24. ~ 2023. 04. 28.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 관련부서 협의(2차)	-
2023. 10. 20. ~ 2023. 11. 24.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 주민공람	-
2023. 11. 15.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 주민설명회	-
2023. 11. 27.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 구의회의견청취(원안가결)	-
2024. 04. 15.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 공람심사위원회 개최	-
2024. 05. 03.	• 서울시 결정요청	-
2024. 07. 03.	• 서울시 도시계획위원회 심의 상정에 따른 보완통보(시→구)	-
2024. 09. 13.	• 심의 상정 요청에 대한 보완사항 제출(구→시)	-
2024. 09. 25.	• 심의 상정 요청에 대한 보완사항에 대한 회신(시→구)	-
2024. 10. 02.	• 기한 내 미제출 시 신속통합기획 취소 예정 통보(시→구)	-

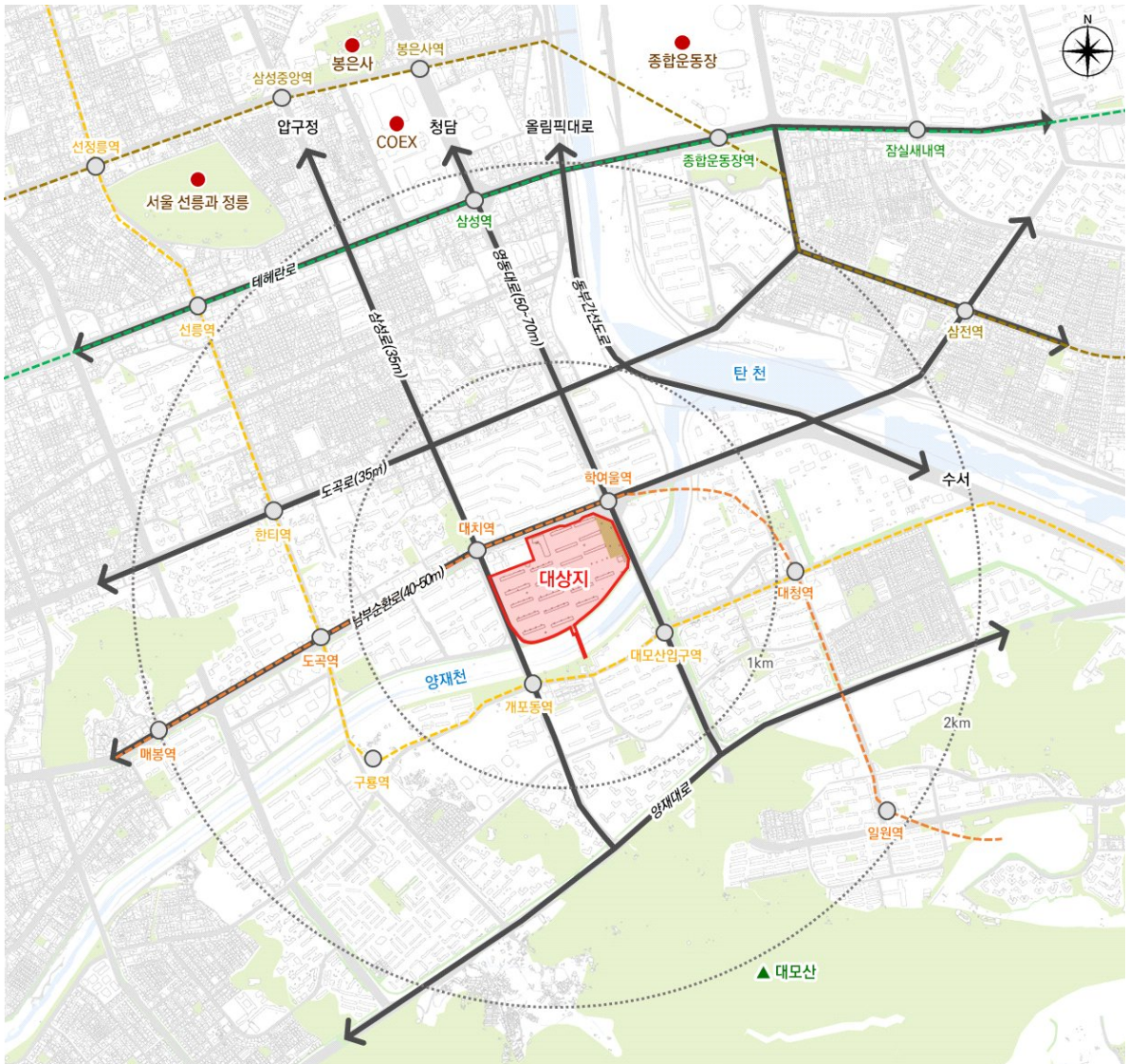
2. 현황 분석

1) 주변지역 현황

가) 입지여건

- 대상지는 영동대로, 양재대로와 같은 주요 간선도로와의 접근성이 우수하고, 대상지 주변으로 지하철 3호선 대치역과 학여울역이 입지해 있으며, 반경 1km 내 수인분당선이 입지하고 있음
- 대상지 동측, 남측으로 대치유수지 체육공원과 대모산 도시자연공원이 입지하여 주민 여가·휴식 공간 제공에 따라 주민 정서생활 향상에 유익함
- 주변 지역으로 국제교류 복합지구(코엑스~잠실종합운동장)가 개발 예정되어 있으며, 인접 SETEC의 전시·컨벤션 복합공간 조성이 계획되어 있음

■ 위치도



2) 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></td><td colspan="2">제1종일반주거지역
제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>도로 1개소
공원 1개소
녹지 3개소
하천 1개소</td><td>15,113.4㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="2">국·공유지(관리청별)</td><td colspan="2" rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">소 계</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면 적
(㎡)</td><td>210,193.8</td><td>195,080.4</td><td colspan="2">15,113.4</td><td colspan="2">15,113.4</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>9</td><td>1</td><td colspan="2">8</td><td colspan="2">8</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>25</td><td>24</td><td>1</td><td>21</td><td>21</td><td>-</td><td>4</td><td>3</td><td>1</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>호 수</td><td>2,661</td><td>2,661</td><td>-</td><td>2,436</td><td>2,436</td><td>-</td><td>225</td><td>225</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(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>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td></td><td>2,436</td><td>1,584</td><td>852</td><td>9,379</td><td>6,099</td><td>3,280</td><td>2,603</td><td>2,603</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

가) 건축물의 노후·불량 현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	9	1	-	-	8	-	-
	면적(㎡)	210,193.8	195,080.4	-	-	15,113.4	-	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트구조	24	24	100.0	10.4	-	-
		세멘벽돌조	-	-	-	-	-	-
		연와조	-	-	-	-	-	-
		목조	-	-	-	-	-	-
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	21	21	100.0	8.3	-	-
		업무용	-	-	-	-	-	-
		근린생활	1	1	100.0	1.8	-	-
		노유자	2	2	100.0	0.3	-	-
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	24	24	100.0	10.4	-	-
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 60 미만	-	-	-	-	-	-
		60 ~ 85 미만	4	4	100.0	2.1	-	-
		85 ~ 115 미만	-	-	-	-	-	-
		115 ~ 165 미만	15	15	100.0	5.6	-	-
		165 ~ 297 미만	2	2	100.0	0.6	-	-
		297 이상	-	-	-	-	-	-
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-

주1) 상가 및 편의시설은 건축물 규모별 산정에서 제외하였음
주2) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

나) 구역면적 및 인구현황

구역명	구역면적 (㎡)	인구수		세대수		호수		비고
		전체 인구수	인구밀도 (인/ha)	기존 세대수	예정 세대수	전체 호수	호수밀도 (호/ha)	
대치 미도아파트 재건축 정비구역	210,193.8	9,379	480.7	2,436	3,800	2,436	115.9	-

다) 주택접도율 현황

주택접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	25	25	-

라) 과소필지 등 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		부 적 격 토 지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지 효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형 토지		
	필지수	면적 (㎡)	필지수	면적 (㎡)	필지수	면적 (㎡)	필지수	면적 (㎡)	
합 계	9	210,193.8	-	-	-	-	-	-	0.0
일반토지	9	210,193.8	-	-	-	-	-	-	0.0

마) 재해(상습침수 · 재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

■ 과거 침수 이력

- 1990. 9. 11 : 대치역 교통통제 및 미도아파트 11개동 침수
- 1998. 8. 4 : 대치역 교통통제, 지하철공사장 및 미도아파트 2개동 침수
- 2000. 8. 31 : 대치역 교통통제 및 미도아파트 2개동 침수
- 2001. 7. 15 : 대치역 침수 지하철 운행 중단, 침수 (주택82동, 상가14동)
- 2003. 7. 22 과 8. 24 : 대치역 사거리 1.0m침수 교통통제
- 2011. 7. 27 : 지하 공동구 침수에 따른 단지 내 변전기 고장으로 단전·단수(21개동 3,700세대) 및 인명피해(사망1명, 중상1명 등) 발생
- 2022. 8. 8 : 대치역 및 대치역 교차로 인근 침수 및 미도아파트 2개동 침수 발생

■ 사업시행 필요 여부

- 대치역 사거리 부근에서 하수관거의 단면축소로 용량부족현상 발생
- 1990년 이후 8차례에 걸친 침수피해사례로 지역주민의 생명과 재산에 피해가 잦으므로 사업실행이 필요한 실정임
- 매해마다 침수로 인한 주변환경(학여울역~도곡역구간)악화 및 교통마비등 주민들의 막대한 재산권피해가 발생되는 상황임

3) 상위 및 관련계획 검토

가) 2040 서울 도시기본계획(2022)

(1) 미래상 및 공간구조

- 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

(2) 공간구조 설정

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

■ 3도심의 특성 및 육성방향

중심지명	특성 및 육성방향
강남 (국제업무 중심지)	• 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서 공간 통합·연계 – 경부간선도로 입체화로 확충한 도로 상부 가용공간 및 잠원·반포·서초 IC부지를 활용하여 업무·문화 거점 조성, 동서공간의 통합·연계 및 중심기능의 동서방향 확산 강화 – 현대차GBC(Global Business Center), 영동대로 복합개발, 잠실운동장 일대 개발 등 핵심 사업을 연계하여 국제교류복합지구를 조성 • 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리 – 테헤란로와 주변 지역의 기능고도화를 위한 재정비 추진 – 강남 도심의 경쟁력 강화를 위하여 GTX-A·C 노선과 SRT 노선의 통합 운영 검토

(3) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

■ 생활권 구분

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, **강남구**, 송파구, 강동구

→

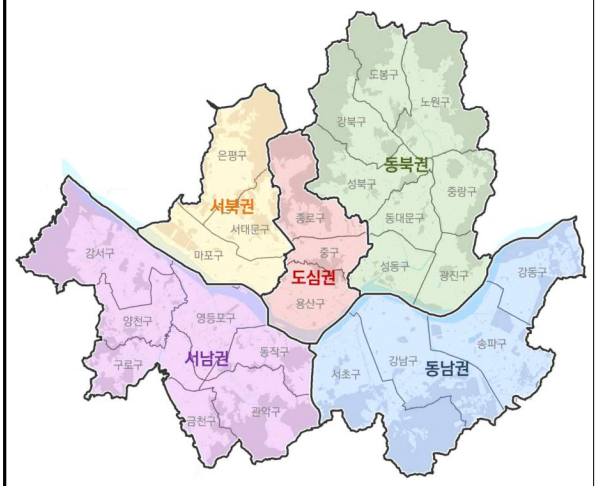
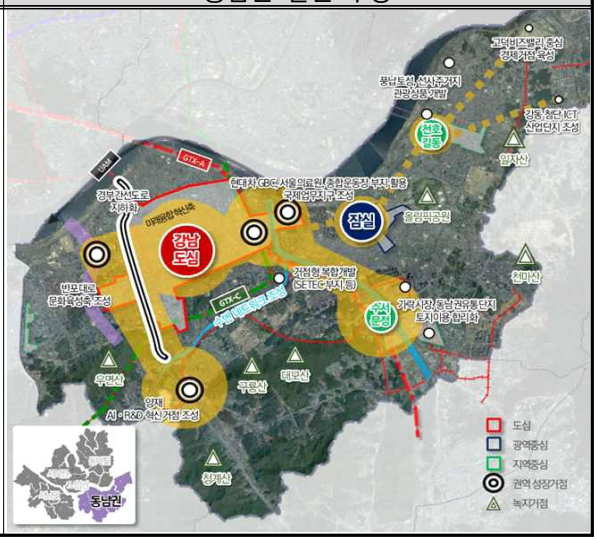
구분	해당 중심지
도심	강남
광역중심	잠실
지역중심	수서·문정, 천호·길동
지구중심	방배, 양재, 이수, 도곡, 개포, 가락, 암사, 고덕

(4) 동남생활권 발전방향 및 분야별 계획과제

- 권역 발전 방향 : 글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모

분 야	계획과제
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

■ 서울시 권역생활권 및 동남권 발전 구상

서울시 권역생활권	동남권 발전 구상
	

(5) 단계별 실행전략

- 중·단기적 실현전략
  - 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준'을 삭제하고, 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환
    (구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인을 창출)

나) 2030 서울생활권계획(강남구)(2016)

(1) 대치·도곡 지역생활권 미래상

• 주민참여단 워크숍을 통해 주민 스스로 제시한 지역생활권의 미래상을 지역생활권에 반영

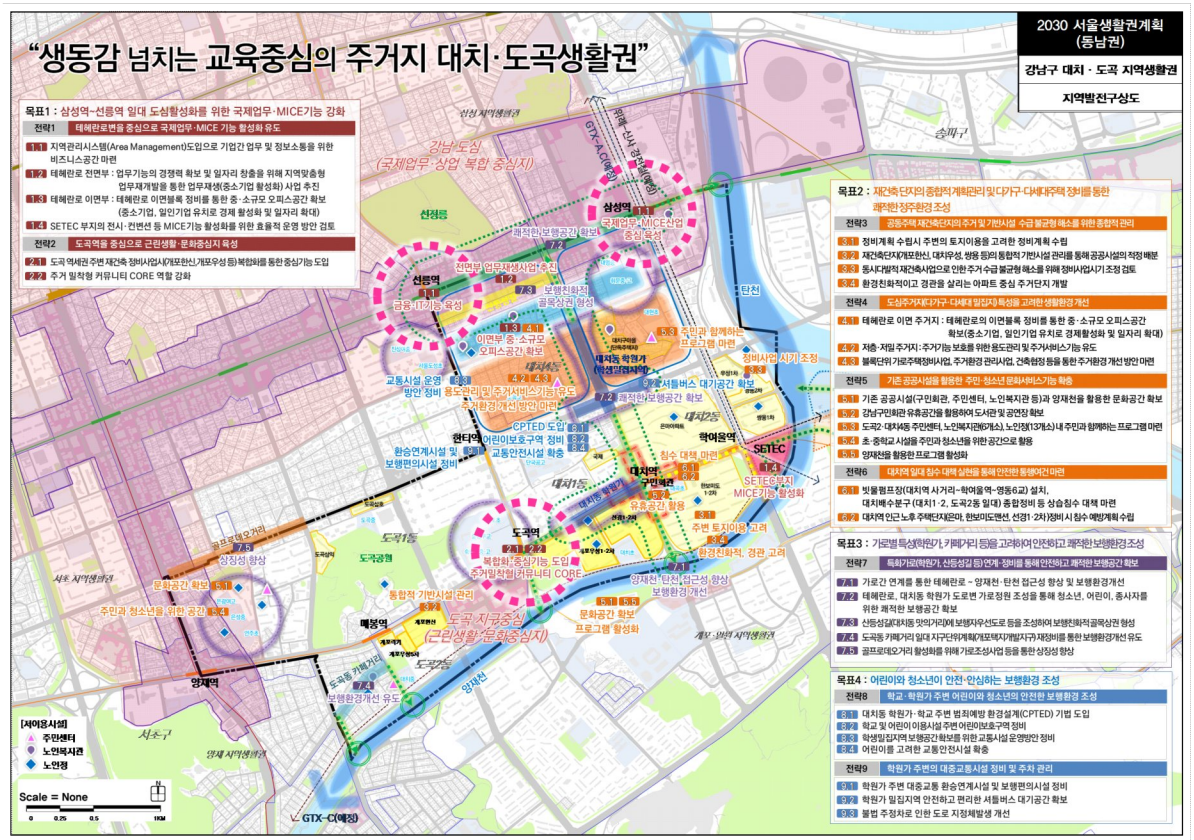
“ 생동감 넘치는 교육중심의 주거지 대치·도곡생활권 ”

(2) 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상

목 표	실현전략
삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE 기능 강화	• 테헤란로변을 중심으로 국제업무·MICE기능 활성화 유도 - 지역관리시스템 도입으로 기업간 업무 및 정보소통을 위한 비즈니스공간 마련 - SETEC 부지의 전시·컨벤션 등 MICE기능 활성화를 위한 효율적 운영방안 검토 • 도곡역을 중심으로 근린생활·문화중심지 육성 - 도곡 역세권 주변 재건축 정비사업시(개포한신, 개포우성 등) 복합화를 통한 중심기능 도입 - 주거 밀착형 커뮤니티 CORE 역할 강화
재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성	• 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리 - 정비계획 수립시 주변의 토지이용을 고려한 정비계획 수립 - 재건축단지(개포한신, 대치우성, 쌍용 등)의 통합적 기반시설 관리를 통해 공공시설의 적정 배분 - 동시다발적 재건축사업으로 인한 주거 수급 불균형 해소를 위해 정비사업 시기 조정 검토 - 환경친화적이고 경관을 살리는 아파트 중심 주거단지 개발 • 도심 주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선 - 테헤란로의 이면블록 정비를 통한 중·소규모 오피스공간 확보(중소기업, 일인기업 유치로 경제활성화 및 일자리 확대) - 주거기능 보호를 위한 용도관리 및 주거서비스기능 유도 - 블록단위 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 건축협정 등을 통한 주거환경 개선방안 마련 • 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화서비스기능 확충 - 기존 공공시설(구민회관, 주민센터, 노인복지관 등)과 양재천을 활용한 문화공간 확보 - 강남구민회관 유휴공간을 활용하여 도서관 및 공연장 확보 - 도곡2·대치4동주민센터, 노인복지관, 노인정 내 주민과 함께하는 프로그램 마련 - 초·중학교 시설을 주민과 청소년을 위한 공간으로 활용 - 양재천을 활용한 프로그램 활성화 • 대치역 일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련 - 빗물펌프장(대치역 사거리~학여울역~영동6교) 설치, 대치배수분구(대치1·2, 도곡2동 일대) 종합정비 등 상습침수 대책 마련을 통한 지속적 관리 - 대치역 인근 노후 주택단지(은마, 한보미도맨션, 선경1·2차) 정비 시 침수예방계획 수립

목 표	실현전략
가로별 특성(학원가, 카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	• 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보 – 가로간 연계를 통한 테헤란로~양재천·탄천 접근성 향상 및 보행환경개선 – 테헤란로, 대치동 학원가 도로변 가로정원 조성 – 산등성길(대치동 맛의거리) 보행자우선도로 등 조성 – 도곡동 카페거리 일대 지구단위계획 재정비를 통한 보행환경개선 유도 – 골프로데오거리 가로조성사업 등을 통한 상징성 향상
어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성	• 대치동 학원가·학교 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성 – 대치동 학원가·학교 주변 범죄예방환경설계(CPTED) 기법 도입 – 학교 및 어린이 이용시설 주변 어린이보호구역 정비 – 학교 밀집지역 보행공간 확보를 위한 교통시설 운영방안 정비 – 어린이를 고려한 교통안전시설 확충 • 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리 – 학원가 주변 대중교통 환승연계시설 및 보행편의시설 정비 – 학원가 밀집지역 안전하고 편리한 셔틀버스 대기공간 확보 – 불법 주정차로 인한 도로 지정체발생 개선

■ 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상도



다) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2023)

(1) 동남권 주거지 관리방향

- 대단위 재건축 단지의 계획적 정비 및 저층 주거지역의 환경개선 및 특성 관리
- 친환경 주거지 조성 및 자연 접근성 향상

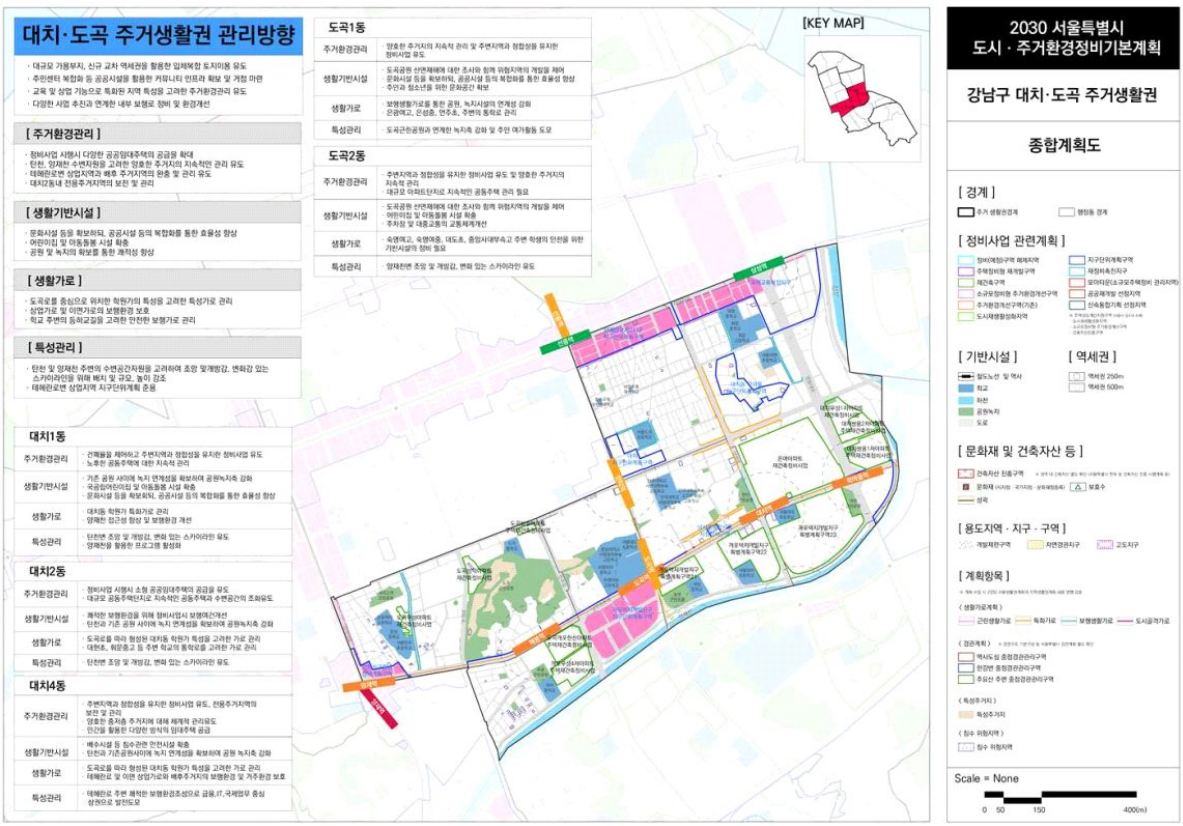
(2) 강남구 중점계획방향

- 개포동 등 대규모 아파트 재건축 단지의 단계적 정비 유도
- 대치동 등 전용주거지역의 보전 및 관리
- 테헤란로 및 강남대로 이면 등 용도 혼재지역에 대한 관리

(3) 대치 주거생활권 관리방향

- 대규모 가용부지, 신규 교차 역세권을 활용한 입체복합 토지이용 유도
- 주민센터 복합화 등 공공시설을 활용한 커뮤니티 인프라 확보 및 거점 마련
- 교육 및 상업 기능으로 특화된 지역 특성을 고려한 주거환경관리 유도
- 다양한 사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선

■ 대치·도곡 주거생활권 종합계획도

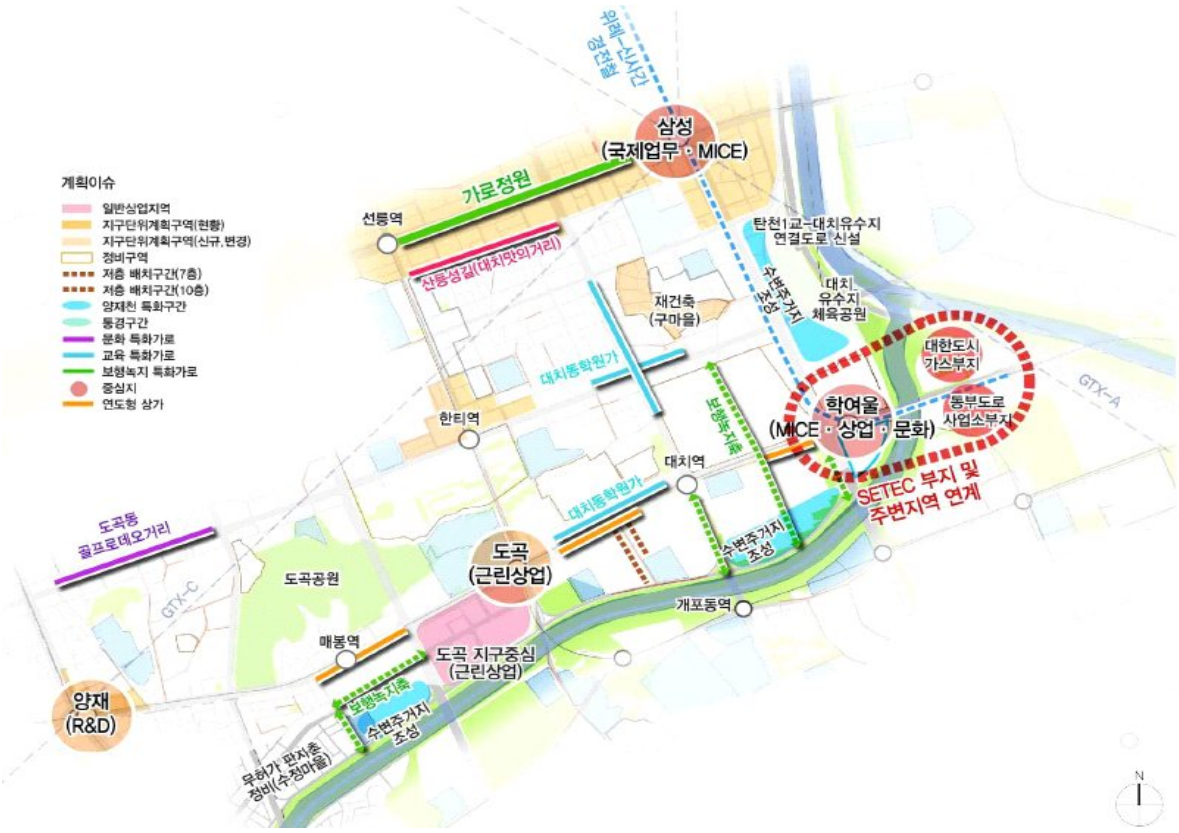


라) 비전 2030 글로벌 강남 종합발전계획(2017)

(1) 목표별 추진전략

분 야	계획과제
글로벌 도시공간 조성	• 코엑스·현대차부지(舊한전부지) 일대 전략적 관리 방안 • SETEC·대한도시가스 부지 일대 전략적 관리방안 • 수서 지역중심 활성화 방안 • 구룡마을 공영개발 방안
도시재정비 및 기능강화	• 테헤란로 주변 재정비 방안 • 노선상업지역 조정 등 중심기능 강화방안 • 역세권 유형별 관리방안 • 강남대로 동측 거점개발 등 활성화 방안
도시 네트워크 구축	• 문화관광 및 지역자원을 활용한 특화전략 • 공원·녹지 및 수변 네트워크 구축 • 광역 및 지역 교통체계 정비방안 • 신산업 클러스터 조성 방안
녹색주거 커뮤니티 조성	• 강남구 아파트지구 관리방안 • 간선도로 이면부 주거지 관리방안 • 재건축단지 주거환경정비 관리방안 • 개발제한구역 일대 저층주거지 관리방안

■ 대치·도곡 지역생활권 종합발전전략



4) 관련법규 검토

가)「도시 및 주거환경정비법」

관 련 조 항		주 요 내 용
목적	법제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본 계획의 수립	법제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사 내용	영제7조 2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황 • 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 • 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비 계획의 내용	법제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

관 련 조 항		주 요 내 용
정비계획의 내용	법제9조	• 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 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
	영제8조	• 현금납부에 관한 사항 • 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 • 법23조제1항2호에 따른 주거환경개선사업의 방식으로 사업시행자로 예정된 자 • 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(주거환경관리사업에 한함) • 구역내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 경미한 변경	영제13조	• 정비구역 면적의 10퍼센트 미만의 변경 • 정비기반시설의 위치를 변경, 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경 • 공동이용시설 설치계획의 변경 • 재난방지에 관한 계획의 변경 • 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정 •「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위에서 건축물의 주용도의 변경 • 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위안에서 확대 • 건축물의 최고 높이를 변경 • 법 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경 • 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경 •「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경 • 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우

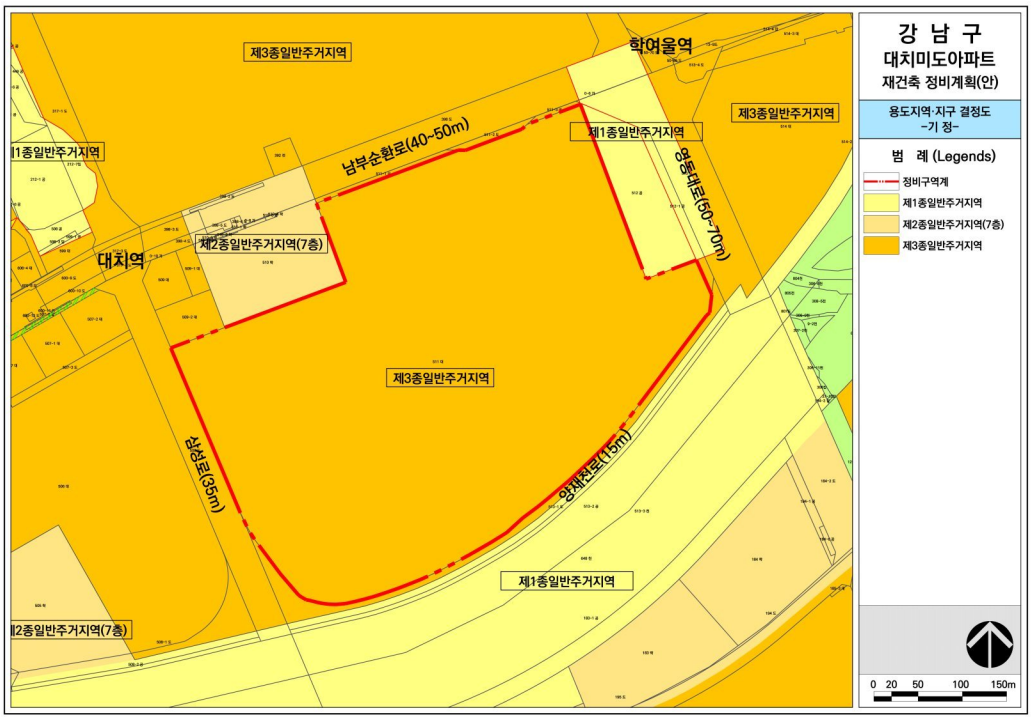
관 련 조 항		주 요 내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 의하여 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호의 규정에 의한 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획 변경이 불가피한 경우와 같은 법 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
시행 방법	법제23조	• 재건축사업 – 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법제25조	• 재건축사업 – 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수 등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.
주택의 규모 및 건설 비율	영제9조 1항	• 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60
	영제9조 2항	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
주택 재건축 사업의 소형 주택 건설등	법제54조	• 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율

나)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

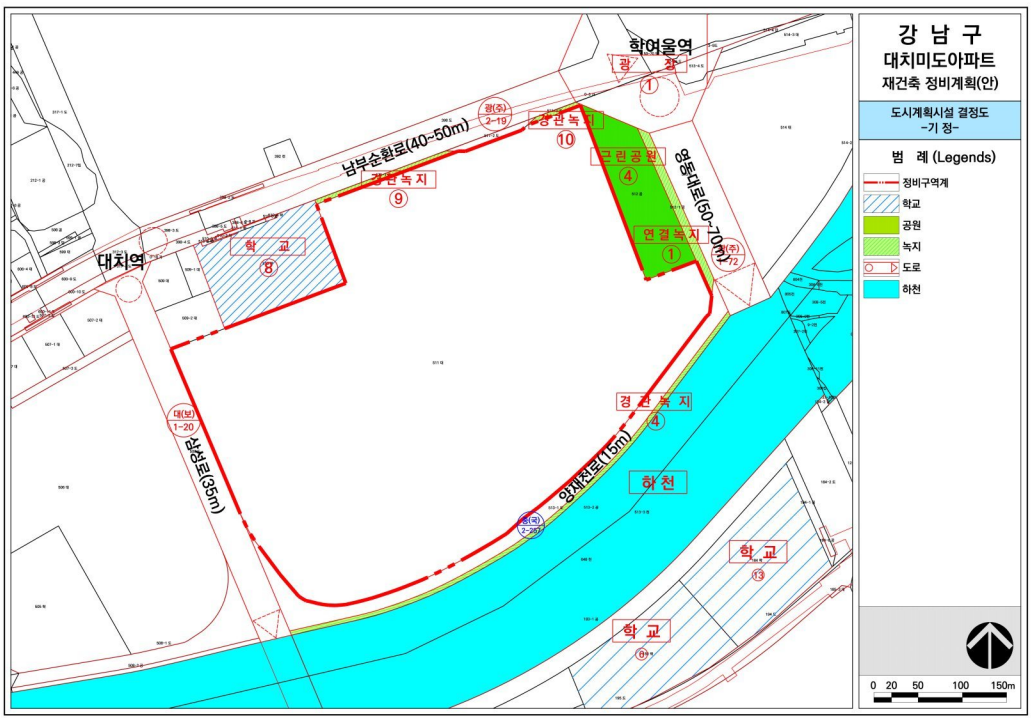
관 련 조 항	주 요 내 용
정비계획의 입안제안 (조례 제10조)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
정비계획의 내용 (조례 제8조)	1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업에 한정한다) 4. 환경성 검토결과 (「국토의계획및이용에관한법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 세부기준 (조례 제8조)	가. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 나. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 다. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 라. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 마. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다

5) 도시관리계획 현황

■ 용도지역·지구 현황도



■ 도시계획시설 현황도

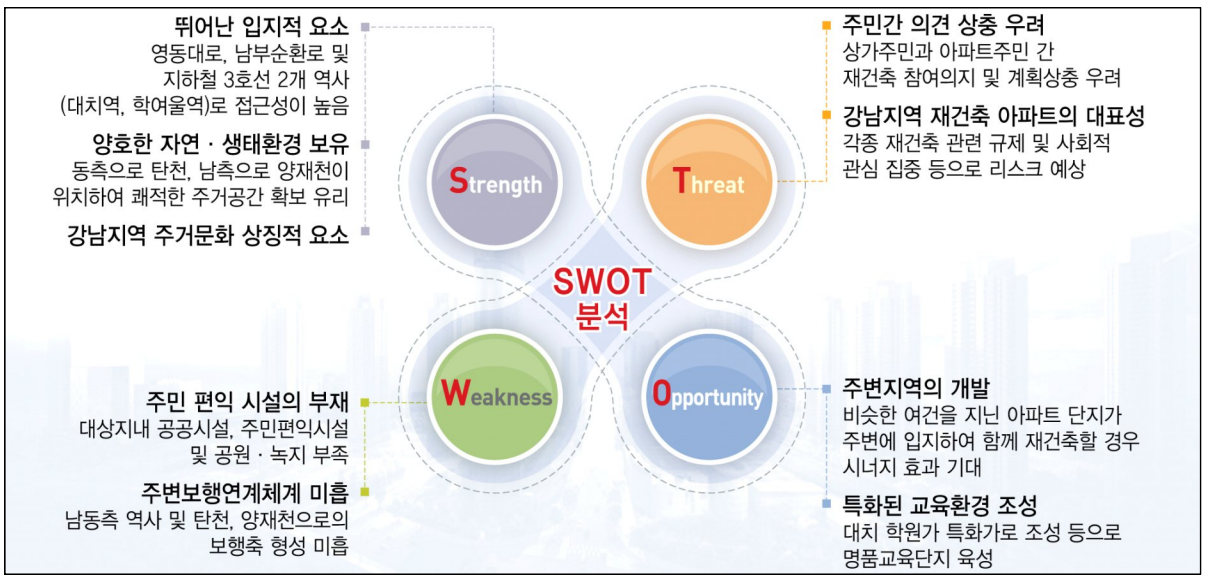


6) 종합분석

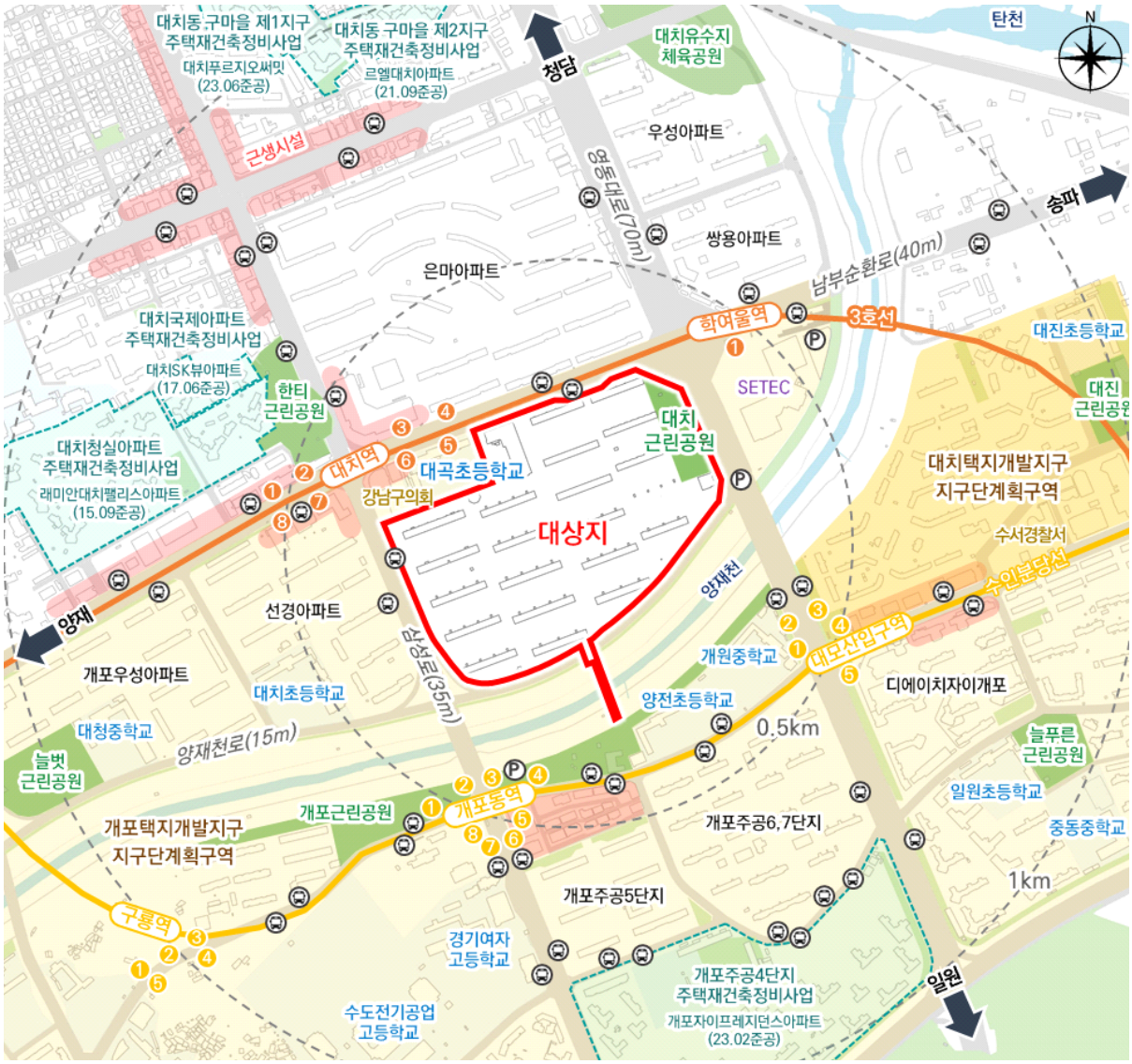
가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 일시적 철거 개발에 따른 주택 멸실 및 전세난 우려 • 미도상가 면적이 크고, 임차 상인이 많아 사업추진 시 갈등 우려 • 대규모 단지로 권리자간 이해관계 복잡	• 공공시설의 제공(기부채납)을 통한 기준용적률의 상향 강구
토지이용	• 단지의 규모에 비해 휴식공간 및 체육시설 등의 부족	• 각종 관련지침에 의거한 적정규모의 공원 및 도시기반시설 확보 • 친환경적 계획 도입요소로 활용하여 쾌적한 단지 조성
도시기반 시설	• 주차공간의 부족으로 단지내 이중주차가 빈번하며 상시 혼잡함 • 단지 내 공원 등 오픈스페이스 부족 • 주변 문화시설 부족 • 학여울역 보행접근성 열악 • 탄천·양재천으로의 보행접근성 열악	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 (지하주차장 활용 방안 검토) • 어린이놀이터 등의 세심한 관리로 주민들의 커뮤니티 및 휴식 공간으로 활성화 • 단지 주변 및 녹지공간과 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전 이에 대한 구체적인 대책 마련
기타	• 단지내 지형차로 인한 학여울역 부근의 슬럼화 현상 • 홍수 및 침수등 자연재해로 인한 심각한 재산권 손실	• 단지 내 지형차를 극복할 수 있도록 경관계획 및 건축물 배치계획 수립 • 자연재해로부터 안전한 주거단지조성 계획 수립

나) SWOT 분석



다) 현황종합분석도


대치동 구마을 제1지구
주택재건축정비사업
대치동 구마을 제2지구
주택재건축정비사업
대치푸르지오써밋
(23.06준공)
르엘대치아파트
(21.09준공)
청담
대치유수지
체육공원
탄천
N
근생시설
우성아파트
영동대로(70m)
쌍용아파트
송파
은마아파트
남부순환로(40m)
학여울역
3호선
대치국제아파트
주택재건축정비사업
대치SK뷰아파트
(17.06준공)
한티
근린공원
SETEC
대진초등학교
대진
근린공원
대치
근린공원
대치청실아파트
주택재건축정비사업
래미안대치팰리스아파트
(15.09준공)
대치역
대곡초등학교
강남구의회
대상지
대치택지개발지구
지구단계획구역
수서경찰서
수인분당선
양재
양재천
선경아파트
삼성로(35m)
대모산입구역
개원중학교
개포우성아파트
대치초등학교
양전초등학교
디에이치자이개포
0.5km
대청중학교
양재천로(15m)
늘벗
근린공원
늘푸른
근린공원
일원초등학교
개포근린공원
개포동역
개포택지개발지구
지구단계획구역
개포주공6,7단지
중동중학교
1km
구룡역
개포주공5단지
경기여자
고등학교
개포주공4단지
주택재건축정비사업
개포자이프레지던스아파트
(23.02준공)
일원
수도전기공업
고등학교

3. 계획의 기본구상

1) 기본방향

가) 토지이용구상

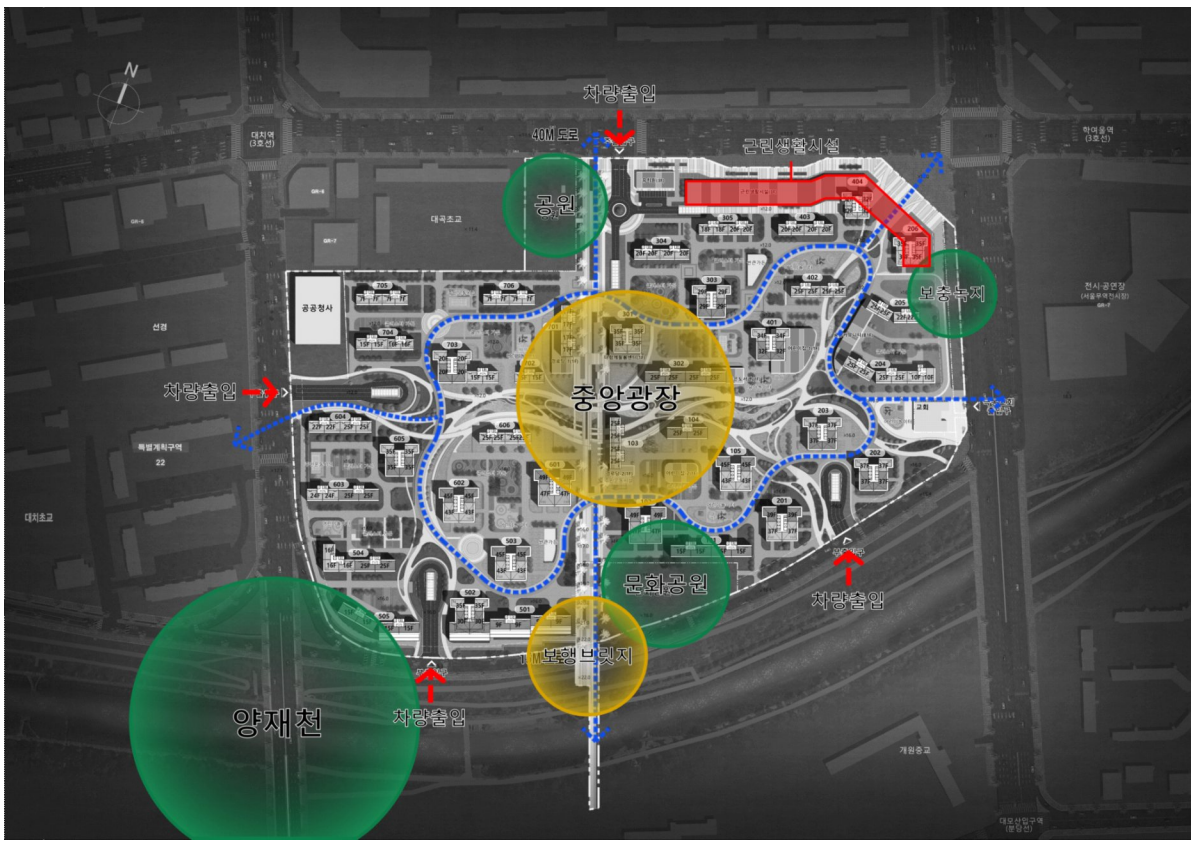
(1) 기본방향

- 주변여건(개포택지개발지구)을 고려한 토지이용구상
- 인근 양재천 등 주변경관과 연계된 친환경적 토지이용구상
- 세대수를 고려한 공공시설의 적정 배치

(2) 토지이용 구상

- 닫힌 공간이 아닌 열린 공간으로의 시각적 개방감 확보
- 개발에 따른 도시기반시설 용량의 추가 확보
  - 도시계획시설기준에 근거한 공원의 적정 배치
  - 계획세대수 및 인구를 감안하여 단지내 녹지의 충분한 확보 및 전체 단지내 이동의 편리성을 위한 보행통로의 적정 배치
- 단지 인근의 공원 및 대중교통과의 연계를 통한 친환경적이고 편리한 단지조성계획 수립

■ 토지이용구상도



나) 교통 및 보행동선구상

(1) 기본방향

- 지구주변의 교통여건 및 광역교통체계를 고려
- 주변 개발계획 및 상위계획을 수용한 계획 수립
- 차량동선과 보행동선의 분리 및 체계적인 동선네트워크 계획

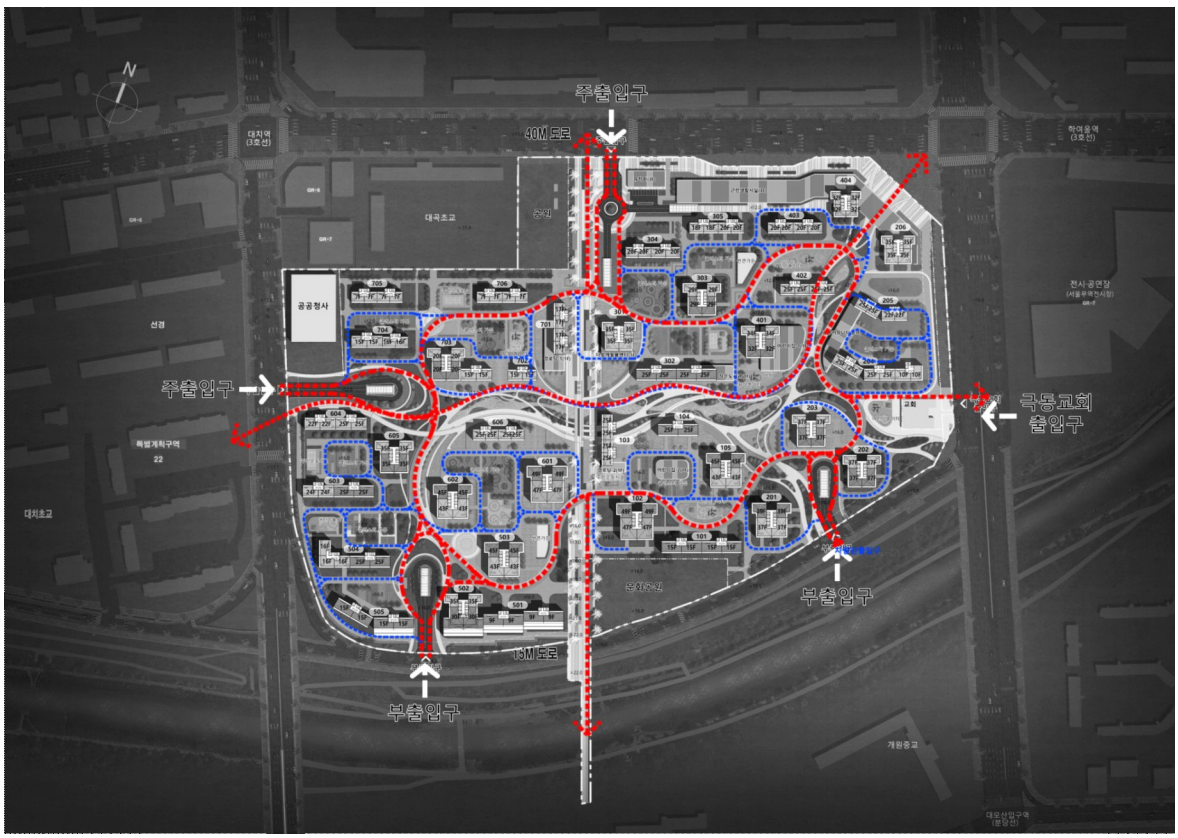
(2) 차량동선구상

- 주간선도로인 남부순환로(북측 40m)와 보조간선도로인 삼성로(서측 35m) 및 양재천로(남측15m) 등을 통해 단지 내 지하주차장으로 진출입 하도록 계획하겠음
- 보행동선과의 분리를 유지하면서 차량의 원활한 소통을 위하여 차량 및 보행축의 입체화
- 지하주차장을 적극 유도하여 충분한 주차공간 확보

(3) 보행동선구상

- 상가, 공원, 공공시설 등 주요시설물과의 접근성 및 편리성을 고려하여 보행환경을 조성하되, 시설물간의 보행동선 연계 고려
- 단지 주변 및 녹지공간과 연계하여 산책로 등을 조성함으로써 체계적인 보행네트워크 구축

■ 교통 및 보행동선체계구상도



다) 공원녹지구상

(1) 기본방향

- 친환경적 계획요소를 충분히 고려하여 도입·적용
- 위계별로 공원·녹지체계를 확립하고, 각 위계별 성격 및 규모에 맞는 계획 수립
- 단지 내 접근성을 고려한 공원녹지계획 수립

(2) 기본구상

- 북측 남부순환로으로 어린이공원 조성 및 남측 양재천로변으로 문화공원을 조성하여 주민들에게 접근이 양호하고 쾌적한 공익적 공간을 제공
- 주민들의 정주환경 보호를 위하여 영동대로변으로 기존 연결녹지를 완충녹지로 변경
- 조성된 공원·녹지를 보행네트워크와 연계하여 접근성을 높임

■ 공원녹지구상도



2) 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가) 서울시 인구 및 가구

- 재건축사업 계획의 목표연도 2030년의 서울시 가구지표는 2.5인으로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가추세이나 가구당 인구는 지속적인 감소추세이며, 1인 가구 비율은 지속적으로 증가하고 있음

구분	단위	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구수	천인	10,373	10,297	10,575	10,297	10,135	10,214	10,202
가구수	천호	3,086	3,310	3,504	3,632	3,798	3,947	4,042
1인가구 비율	%	16.28	20.42	24.36	27.03	28.86	29.82	30.11
가구당 인구	인/가구	3.4	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	2.5

※ 출처 : 2030 서울도시기본계획

3) 개발 기본구상

가) 기본구상

- 대상지는 개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역으로서 정비계획 수립을 통한 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 도모하고 친환경 고밀 주거단지를 조성하고자 함
- 대규모 개발사업으로 인해 변화될 지역 여건을 고려하고 기 재건축사업이 완료된 주변 지역과 연계되는 적정 규모의 도시기반시설 확충
- 대상지 내 공공보행통로를 조성하고, 공공보행통로변으로 개방형 주민공동이용시설을 계획하여 지역주민을 위한 생활 서비스시설 확충 및 공공성 확보
- 남부순환로와 양재천을 연계한 공공보행통로 변으로 30m 통경구간을 통해 열린 경관축 계획
- 특별건축구역 적용을 통한 입체적 스카이라인 및 상징적 가로경관 창출
- 건축 형태 및 재질 등에 있어서 단순한 박스 형태가 아닌 개방감을 확보할 수 있는 형태 및 재질 등을 도입하여 간선변 가로활성화 및 보행환경 개선

4. 부문별 정비계획

1) 계획의 수립방향

가) 계획의 목표 및 수립방향

현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정	• 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시도시기본계획 및 상위관련계획의 계획방향을 수용하고, 강남구의 도시발전전략에 부합하는 지역 차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 민간제안 구역지정 필요
도시생활환경의 질적개선 제고	• 21세기 선진적 도시 환경창출을 위한 도시정책변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피 • 도시 및 주거환경정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축정비계획 수립
도시공간구조변화에 능동적인 도시계획 대처	• 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선 • 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구
효율적 토지이용 · 동선계획 수립	• 구역과 연접한 대치역, 학여울역의 적정이용과 주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립 • 역세권 개발 등 주변 토지이용계획 변화에 능동적으로 대처 • 구역과 연접한 간선도로변의 통행 불편 개선

2) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	대치미도아파트 재건축 정비구역	강남구 대치동 511번지 일대	-	증) 210,193.8	210,193.8	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 2,436세대 계획 : 3,800세대 증) 1,364세대	-

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 추산액

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 101.10%
  = (10,741,067,090천원 - 2,836,090,600천원) / 7,818,749,390천원 × 100 = 101.10%
  - 총 수입 추정 : 10,741,067,090천원
  - 총 지출 추정 : 2,836,090,600천원
  - 종전자산 총액 추정 : 7,818,749,390천원

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 종전자산 = 2022년 공동주택가격 × 평균 보정률(117%)
  (최근 국토교통부 실거래가와 해당 세대의 2022년 공동주택가격의 차이를 기준으로 평균보정률 산정)

전용면적(㎡)	공부상 전유면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액 (천원)
84.48	105.49	58.06	336	2,491,000
84.96	106.87	58.94	280	2,460,286
115.05	125.83	69.78	336	2,960,286
126.33	137.14	76.09	448	3,101,071
128.01	141.32	78.25	560	3,124,871
159.15	170.04	94.39	84	3,725,429
161.36	174.67	96.76	224	3,671,643
190.47	201.39	111.85	84	4,127,571
191.07	204.42	113.19	84	4,292,571

- 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정

층	전유면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	층별 추정가액(천원)
3	3,114.39	3,275.73	1,760.28	24	55,536,000
2	2,698.45	3,372.06	1,812.02	13	63,775,000
1	3,208.46	3,374.51	1,813.33	97	127,688,000
지하1	3,216.42	3,401.62	1,828.06	88	44,703,000

※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정

- 유치원 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격균형, 층별, 위치별 효용차이를 반영하여 추정

구분	건물면적(㎡)	대지면적(㎡)	건수	추정가액(천원)
유치원	1,710.2	998.30	1	24,651,390

※ 종전자산 아파트, 상가, 유치원은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출

- 아파트, 상가, 유치원 추정분담금 산정방식
  ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.10%)	전용 59㎡형	1,968,000천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	2,345,000천원	
	전용 84㎡형	2,631,000천원	
	전용 115㎡형	3,387,000천원	
	전용 127㎡형	3,626,000천원	
	전용 160㎡형	4,382,000천원	
	전용 190㎡형	5,081,000천원	
	상가 전체 일괄	293,700,000천원	
	유치원	29,644,090천원	

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 약 7,943만원 추정액의 약 95%를 기준으로 산정됨

※ 상가 분양가는 3.3㎡당 72,326천원(상가분양수입 293,700,000천원 ÷ 상가신축연면적 13,424㎡)으로 산정됨

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

나) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산)
  = (10,741,067,090천원 - 2,836,090,600천원) / 7,818,749,390천원
  = 101.10%
- 총수입 : 10,741,067,090천원
  [공동주택 분양수입+근린생활시설 분양수입+유치원 분양수입+공공주택 매각수입+기타수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

주거전용면적	공급면적(㎡)	전체세대수	조합원 분양				일반분양				분양수입계(천원)
			세대수	평당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입(천원)	세대수	평당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입(천원)	
59	83.86	415	-	-	-		415	81,620	2,070,000		
74	104.84	165	-	-	-		165	77,770	2,466,000		
84	118.83	965	616	73,200	2,631,000		161	77,000	2,768,000		
115	161.00	336	336	69,540	3,387,000	8,617,000,000	-	-	-	1,711,588,000	10,328,588,000
127	178.01	1,008	1,008	67,340	3,626,000		-	-	-		
160	224.86	308	308	64,420	4,382,000		-	-	-		
190	266.85	168	168	62,950	5,081,000		-	-	-		

■ 근린생활시설 분양수입 추정

층	층별면적(㎡)	층별 분양단가(천원/3.3㎡)	층별 추정가액(천원)
3	3,276	56,560	56,050,000
2	3,372	62,840	64,100,000
1	3,374	125,690	128,280,000
지하1	3,402	43,990	45,270,000
계			293,700,000

■ 유치원 분양수입 추정

종전자산 추정가액(천원) [A]	정비사업비 배분액(천원) [B]	유치원 분양수입(천원) [C=A+B]
24,651,390	4,992,700	29,644,090

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

구분	세대수	세대별 공급 면적(㎡)	세대별 지하층 면적(㎡)	표준건축비단가 (천원/공급㎡)	발코니새시단가 (천원/공급㎡)	세대당 가격(천원)	예상매각수입(천원)
59	181	83.86	60.95	1,139.2	56.96	148,000	26,788,000
74	157	104.84	76.20	1,138.4	56.92	185,000	29,045,000
84	156	118.83	86.37	1,138.4	56.92	210,000	32,760,000
계							**88,593,000**

■ 기타 수입 추정(존치부분 진입로 국·공유지 매입비 추정금액) : 542,000천원

• 총사업비 : 2,836,090,600천원

구분	내용	비고
연면적	1,015,340.10㎡	지상 : 568,879.62㎡ 지하 : 446,460.48㎡
공사비	2,461,339,000천원	-
보상비	542,000천원	-
관리비	12,570,000천원	-
설계비 등	22,470,000천원	-
감리비	76,301,000천원	-
수수료 등 기타사업비	155,070,600천원	-
각종부(분)담금	52,998,000천원	-
사업비 금융비용	28,800,000천원	-
조합원 이주비 대여금 금융비용	-	조합원 개별 부담
예비비	26,000,000천원	-
총사업비	2,836,090,600천원	-

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 아파트 종전자산가격(2022년 공동주택가격 × 117%) + 근린생활시설 종전자산가격(1층 기준단가 산출 후 위치 및 층별 효용비율을 적용) + 유치원 종전자산가격(토지단가 : 24,200천원/㎡, 건물단가 : 288천원/㎡ 적용)
  = 7,502,396,000천원 + 291,702,000천원 + 24,651,390천원
  = 7,818,749,390천원

■ 아파트 추정분담금

연번	종전 주택형 (전용㎡)	종전자산 평균가액 (천원)	분양기준가액 (비례율적용)	59형	74형	84형	115형	127형	160형	190형
				1,968,000	2,345,000	2,631,000	3,387,000	3,626,000	4,382,000	5,081,000
1	84.48	2,491,000	2,518,401	-550,401	-173,401	112,599	868,599	1,107,599	1,863,599	2,562,599
2	84.96	2,460,286	2,487,349	-519,349	-142,349	143,651	899,651	1,138,651	1,894,651	2,593,651
3	115.05	2,960,286	2,992,849	-1,024,849	-647,849	-361,849	394,151	633,151	1,389,151	2,088,151
4	126.33	3,101,071	3,135,183	-1,167,183	-790,183	-504,183	251,817	490,817	1,246,817	1,945,817
5	128.01	3,124,871	3,159,245	-1,191,245	-814,245	-528,245	227,755	466,755	1,222,755	1,921,755
6	159.15	3,725,429	3,766,408	-1,798,408	-1,421,408	-1,135,408	-379,408	-140,408	615,592	1,314,592
7	161.36	3,671,643	3,712,031	-1,744,031	-1,367,031	-1,081,031	-325,031	-86,031	669,969	1,368,969
8	190.47	4,127,571	4,172,975	-2,204,975	-1,827,975	-1,541,975	-785,975	-546,975	209,025	908,025
9	191.07	4,292,571	4,339,790	-2,371,790	-1,994,790	-1,708,790	-952,790	-713,790	42,210	741,210

※ 84.48㎡ 세대 : 2개동(101, 102동)
※ 84.96㎡ 세대 : 2개동(201, 208동)
※ 115.05㎡ 세대 : 3개동(209, 210, 211동)
※ 126.33㎡ 세대 : 4개동(202, 203, 205, 206동)
※ 128.01㎡ 세대 : 5개동(103, 105, 106, 107, 108동)
※ 159.15㎡ 세대 : 1개동(212동)
※ 161.36㎡ 세대 : 2개동(109, 110동)
※ 190.47㎡ 세대 : 1개동(207동)
※ 191.07㎡ 세대 : 1개동(111동)

■ 상가, 유치원 추정분담금

동	층	호수	기존상가 층별 추정가액		추정권리가액 (천원) [B=A×비례율 101.10%]	신축상가 층별 추정가액		추정분담금(천원) [D=C-B]
			평균단가 (천원/전유3.3㎡)	종전자산 추정가격 (천원) [A]		평균단가 (천원/3.3㎡)	분양금액(천원) [C]	
상가	3	24개호	58,949	55,536,000	56,146,896	56,560	56,050,000	-96,896
	2	13개호	78,128	63,775,000	64,476,525	62,841	64,100,000	-376,525
	1	97개호	131,561	127,688,000	129,092,568	125,686	128,280,000	-812,568
	지하1	88개호	45,945	44,703,000	45,194,733	43,990	45,270,000	75,267
유치원	-	-	-	24,651,390	24,922,555	-	29,644,090	4,721,535

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음
※ 상기 금액은 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

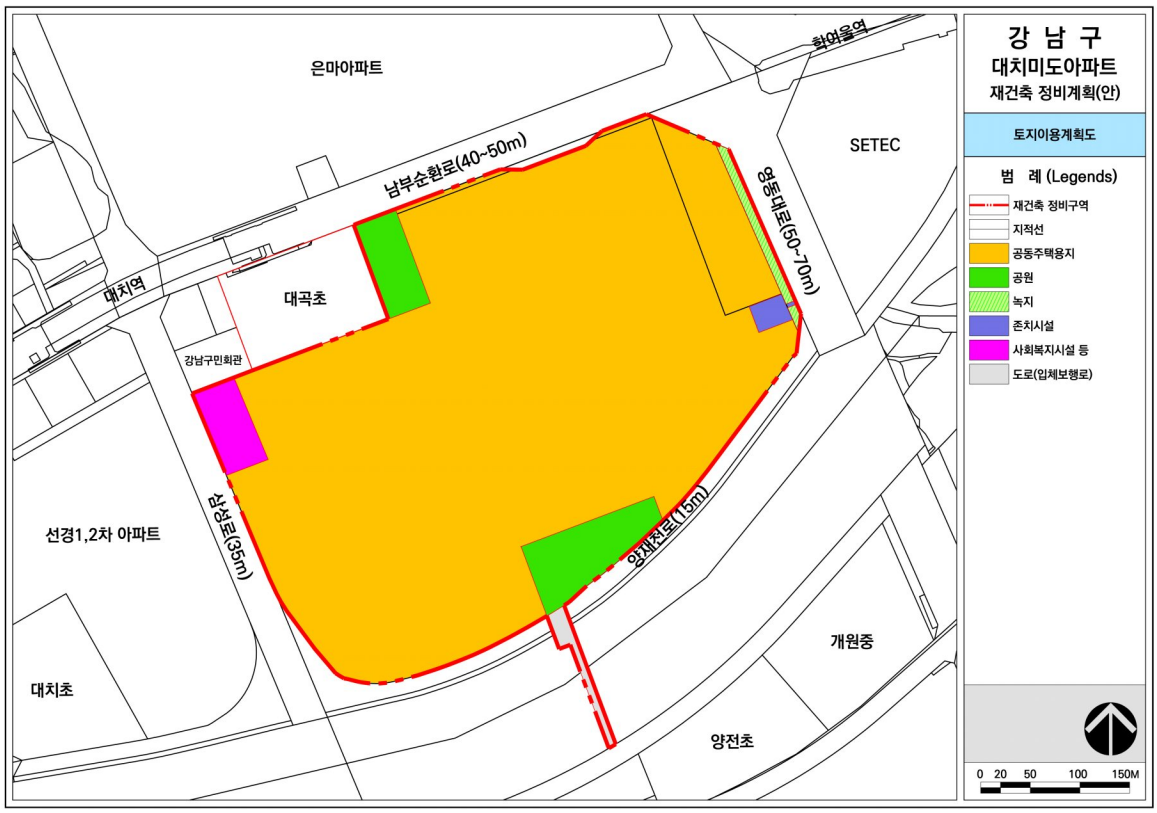
4) 토지이용에 관한 계획

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			210,193.8	100.0	-
택지용지	소 계		190,679.6	90.7	-
	A1	공동주택	189,639.6	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	C1	존치시설	1,040.0	0.5	극동교회
정비기반 시설용지	소 계		19,514.2	9.3	국공유지 15,113.4㎡ 포함 실제 기부채납 면적 4,400.8㎡
	어린이공원		4,532.4	2.2	-
	문화공원		7,467.6	3.5	-
	완충녹지		1,893.4	0.9	-
	사회복지시설 등		4,000.0	1.9	키즈카페 및 키움센터 1,050.0㎡ 노인요양시설 5,000.0㎡ 저류시설 건축물 연면적 4,000.0㎡ (환산부지면적 1,276.4㎡)
	도로(입체보행로)		1,620.8	0.8	입체보행로 건축물 연면적 1,620.8㎡ (환산부지면적 234.0㎡)

※ 순부담률 : 5.77%(정비기반시설 + 건축물)

- 토지 기부채납(2.27%) : 공원 400.8㎡ (0.21%) + 사회복지시설 등 4,000.0㎡ (2.06%)
- 건축물 기부채납 중 토지 지분면적(2.29%) : 공공주택 토지지분 4,438.3㎡ (2.28%)
- 건축물 기부채납 중 환산부지면적(1.21%) : 키즈카페 및 키움센터 98.1㎡ (0.05%) + 노인요양시설 412.4㎡ (0.21%) + 저류시설 765.9㎡ (0.39%) + 입체보행로 234.0㎡ (0.12%) + 공공주택 846.7㎡ (0.44%)

■ 토지이용계획도



- 이 하 여 백 -

5) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 결정(변경) : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

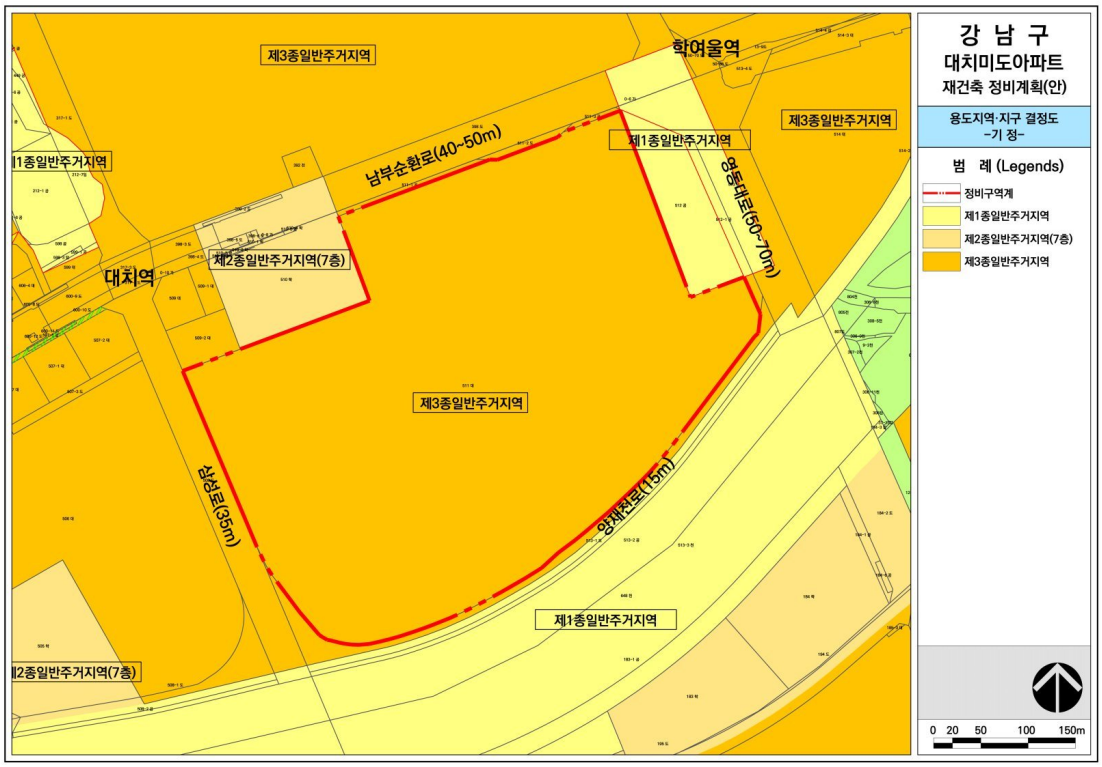
구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	210,193.8	-	210,193.8	100.0	-
	제1종일반주거지역	13,462.6	증) 1,591.9	15,054.5	7.2	-
	제3종일반주거지역	196,731.2	감) 1,591.9	195,139.3	92.8	-

■ 용도지역 변경사유서

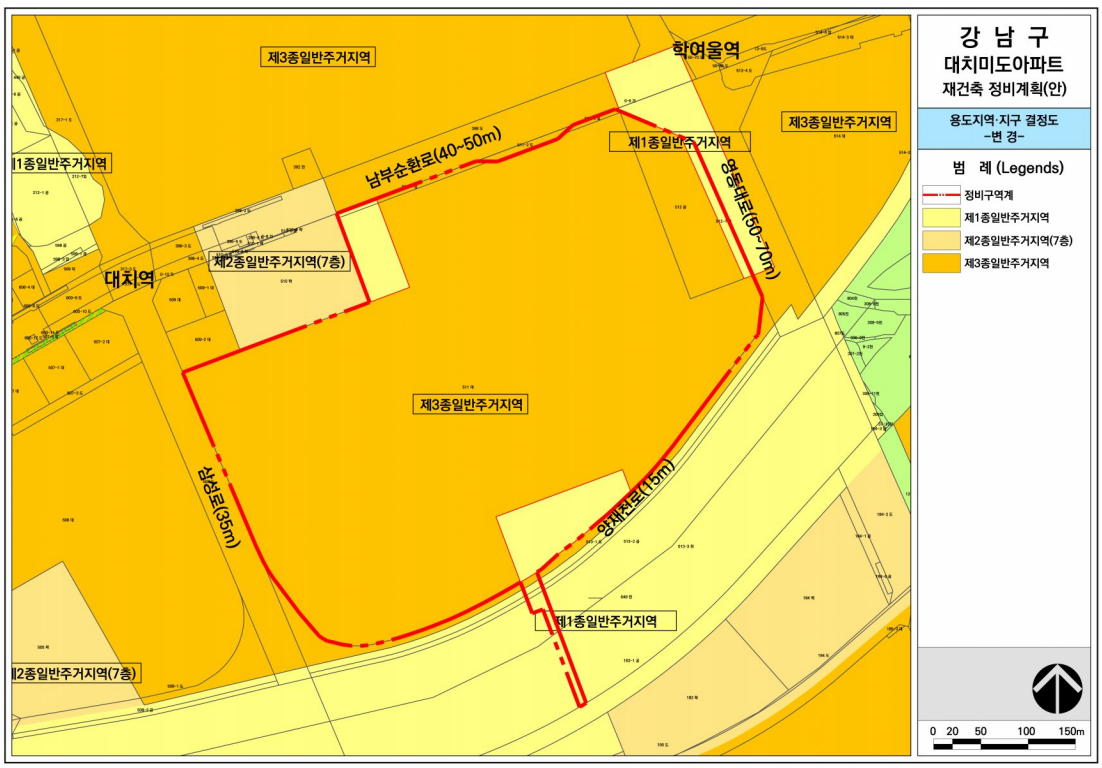
구분	위치	변경내용	변경사유
변경	대치동 511번지 일원	• 제1종일반주거지역 면적 1,591.9㎡ 증가 • 제3종일반주거지역 면적 1,591.9㎡ 감소	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 면적 변경

나) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



6) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도로 변경사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
중로2-257	중로2-257	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 305.3㎡)	• 양재천변 보행환경 개선을 위해 입체보행로를 지정하고자 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-	• 신설 - 연장 : 148m, 폭원 : 8~20m	

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

나) 공간시설

(1) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	대치 근린공원	• 폐지 - 면적 : 10,408.9㎡	• 금회 신규 편입된 공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	어린이공원	• 신설 - 면적 : 4,532.4㎡	• 어린이 및 인근 지역 학생들의 휴게공간을 제공하고자 적정 위치에 공원 신설
①	문화공원	• 신설 - 면적 : 7,467.6㎡	• 거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고자 적정 위치에 공원 신설

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

(2) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	감) 854.4	-	-	-
폐지	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	감) 295.9	-	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	감) 40.0	1,893.4	-	-
변경	①	완충녹지1	완충녹지						
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	경관녹지9	• 폐지 - 면적 : 854.4㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
⑩	경관녹지10	• 폐지 - 면적 : 295.9㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	연결녹지1	• 시설명 변경 - 연결녹지1→완충녹지1 • 면적 변경 - 1,933.4㎡→1,893.4㎡	• 아파트 단지의 정주환경 보호 및 존치시설(극동교회)의 출입구 확보를 위하여 일부 구간 용도 폐지 및 시설명 변경
④	경관녹지4	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 101.7㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

다) 공공·문화체육시설

(1) 사회복지시설 : 신설

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	노유자시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	유수지와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	①	사회복지시설	대치동511	층	지상4층 ~ 지하2층	-	키즈카페 및 키움센터 (서울특별시)
				연면적	1,050.0		
				층	지상4층 ~ 지하2층	-	노인요양시설 (서울특별시)
				연면적	5,000.0		

■ 사회복지시설 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 신설 (키즈카페 및 키움센터) - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 1,050.0㎡	• 지역 초등돌봄 기관의 허브로서 아동 놀이와 쉼, 문화 · 예술 · 체육 체험활동 등 지역 특화 돌봄서비스 제공을 위한 획지의 일부 및 건축물을 키즈카페 및 키움센터로 기부채납
		• 신설 (노인요양시설) - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	• 초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 노인요양시설로 기부채납

라) 방재시설

(1) 하천 : 변경

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 :1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 하천 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 1,213.8㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

(2) 유수지 : 신설

■ 유수지 결정(신설)조서

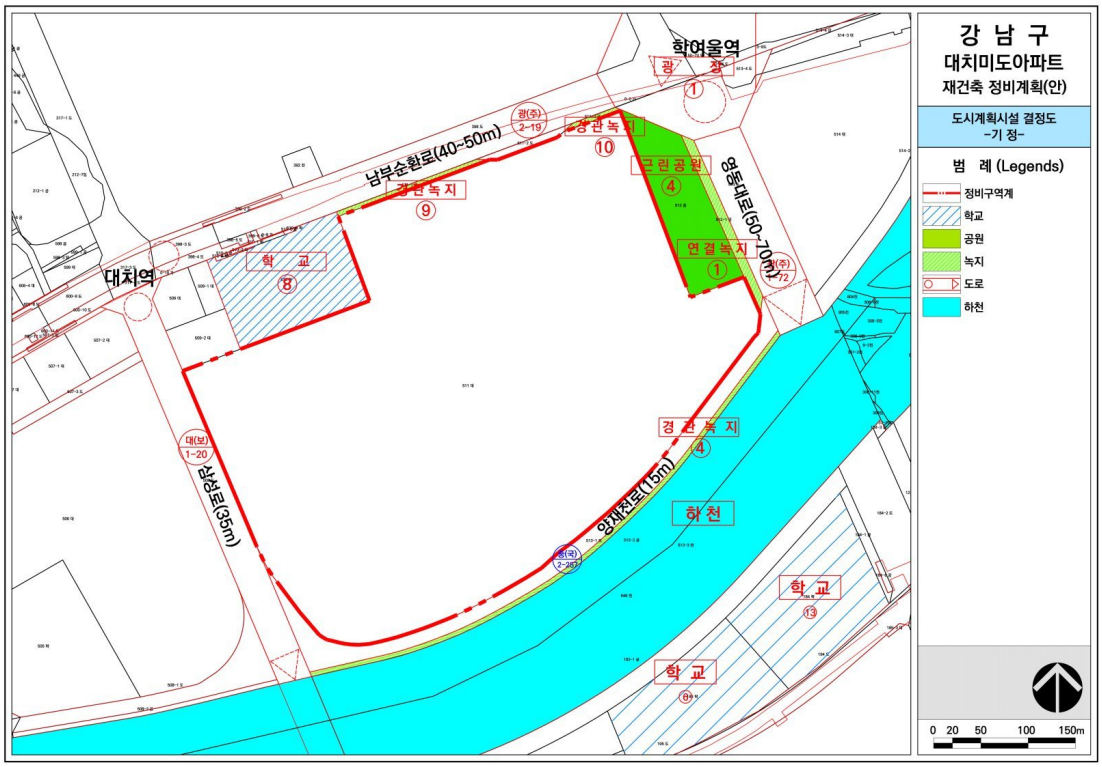
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	저류시설	저류시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

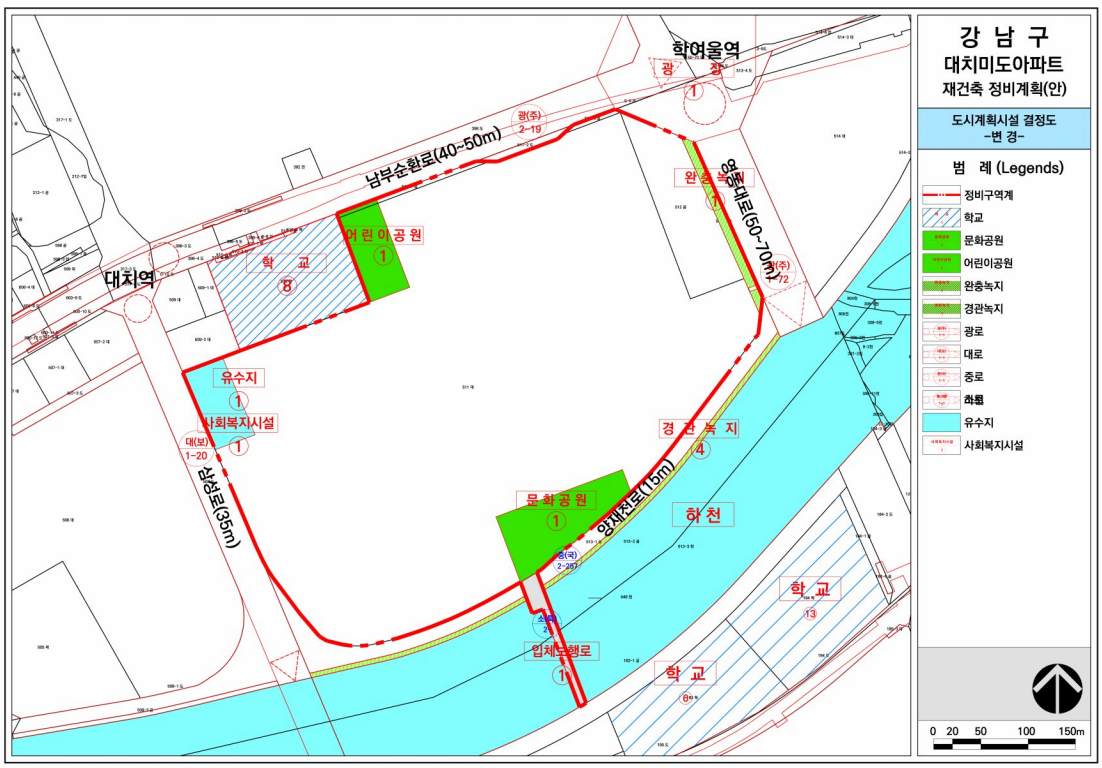
■ 유수지 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	저류시설	• 신설 - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 4,000.0㎡	• 대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



7) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	근린생활시설 등	대치동 511 번지 일대	-	증) 13,424.0	13,424.0	-
	관리사무소		-	증) 240.0	240.0	법적기준 : 197.50㎡
	경비실		-	증) 100.0	100.0	-
	작은도서관		-	증) 500.0	500.0	법적기준 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상 (478.0㎡ 이상)
	경로당		-	증) 1,120.0	1,120.0	법적기준 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡를 더한 면적 이상 (1,085.0㎡ 이상)
	어린이집		-	증) 1,120.0	1,120.0	법적기준 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡를 더한 면적 이상 (1,085.0㎡ 이상)
	어린이놀이터		-	증) 3,300.0	3,300.0	법적기준 : 3,160.0㎡
	주민운동시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 520.0	520.0	-
	유치원		-	증) 1,710.0	1,710.0	-
	기타공동시설		-	증) 24,000.0	24,000.0	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

■ 공동이용시설 설치 계획도



- 주민공동이용시설 총량기준

구분	산 식	총 확보 면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	500 +세대당 2.0㎡ 기준	500+(3,800세대 x 2.0)㎡ = 8,100.0㎡
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	{500+(3,800세대 x 2.0㎡}×1.25 =10,125.0㎡

총확보면적=32,300㎡(서울시 기준대비 약320%)

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	대치 미도아파트 재건축정비사업	210,193.8	대치동 511번지	25	1	-	24	-	-

9) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

결정 구분	구역구분 명칭	구역구분 면적(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) 상한	용적률(%) 법적상한	높이 (최고층수)
합계		190,679.6	-	-	-	-		-
변경	A1	189,639.6	대치동 511번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	247.07 이하	299.98 이하	최고 170m 이하 (최고 50층 이하)
신규	C1	1,040.0	대치동 511번지	존치시설	50 이하	250 이하		40m 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 건립규모 및 비율 기준
  - 1 : 1 재건축 적용
  - 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준

구분	전용면적(㎡)	세대수(세대) 공공	세대수(세대) 분양	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)
60㎡이하	44㎡	-	-	-	-	-
	59㎡	226	415	16.9	53,752.3	9.7
	소계	226	415	16.9	53,752.3	9.7
60~85㎡이하	74㎡	197	165	9.5	37,951.6	6.8
	84㎡	200	777	25.7	116,093.4	20.9
	소계	397	942	35.2	154,045.0	27.7
85㎡초과	115㎡	-	336	8.9	54,095.9	9.7
	127㎡	-	1,008	26.5	179,436.5	32.3
	160㎡	-	308	8.1	69,258.1	12.5
	190㎡	-	168	4.4	44,830.0	8.1
	소계	-	1,820	47.9	347,620.5	62.6
합 계		623	3,177	100.0	555,417.8	100.0
		3,800				

건축물의 건축선에 관한 계획

- 대지경계선으로부터 10m
- 학여울역 주변 15m

나) 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용
계획</td><td>구역면적
(㎡)</td><td>택 지(㎡)
(공동주택 및
부대복리시설)</td><td>존치시설
(㎡)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등(㎡)</td><td>신규 설치
정비기반시설 등 내
국공유지(㎡)</td><td>획지 내 용도폐지
되는 국공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>계</td><td>토지 및
토지지분</td><td>건축물
(토지환산)</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>210,193.8</td><td>189,639.6</td><td>1,040.0</td><td>22,795.4</td><td>20,438.3</td><td>2,357.1</td><td>232.4</td><td>11,366.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 신설 공공시설 등 제공면적 – 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 – 획지 내 용도폐지 되는
정비기반시설 국공유지
= 22,795.4㎡ – 232.4㎡ – 11,366.8㎡ = 11,196.2㎡ (5.77%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>토지</td><td colspan="8">• 사회복지시설 등 제공부지 : 4,000.0㎡
• 공원 제공부지 : 400.8㎡ (전체 12,000㎡ 중 국공유지 11,599.2㎡)</td></tr>
<tr><td>토지
지분면적</td><td colspan="8">• 건축물 기부채납(공공기여) 토지지분면적 = 공공주택 = 4,438.3㎡
① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지지분면적 = 4,438.3㎡
– (공공주택 연면적 23,762.6㎡ / 최대연면적 1,015,340.10㎡) × 대지면적 189,639.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에 대한
토지
환산면적</td><td colspan="8">• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적
= 공공주택 + 키즈카페 및 키움센터 + 노인요양시설 + 저류시설 + 입체보행로
= 846.7㎡ + 98.1㎡ + 412.4㎡ + 765.9㎡ + 234.0㎡ = 2,357.1㎡
① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지환산 면적 = 846.7㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주1
= 지상층(13,851.2㎡ × 2,065,152원/㎡) + 지하층(9,911.4㎡ × 917,273원/㎡) = 37,696,267,485원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
② 건축물 기부채납(키즈카페 및 키움센터) : 토지환산 면적 = 98.1㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주3 = 1,050.0㎡ × 4,160,909원/㎡ = 4,368,954,545원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
③ 건축물 기부채납(노인요양시설) : 토지환산 면적 = 412.4㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주4 = 5,000.0㎡ × 3,671,818원/㎡ = 18,359,090,909원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
④ 건축물 기부채납(저류시설) : 토지환산 면적 = 765.9㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 공공시설 등 설치비용주5 = 34,095,825,622원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
⑤ 건축물 기부채납(입체보행로) : 토지환산 면적 = 234.0㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주7 = 1,620.8㎡ × 6,429,200원/㎡ = 10,420,447,360원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
주1 : 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(국토교통부고 고시 제2024-497호) 중 50㎡초과~60㎡이하 지상층 건축비 평균값, 지하층 건축비
주2 : 개별공시지가(2024.01.기준)
주3 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 내 육아 · 보육 · 키즈센터 공사비
주4 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 내 노인요양 공사비
주5 : 하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 산정 근거에 따른 서울시 치수안전과 설치비용 산정 단가 적용
주6 : 한강사업본부 시설관리부 “한강전망 보행데크 조성”(2011년도 정책자료집)
– 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용
※ 키즈카페 및 키움센터, 노인요양시설은 서울시에서 직접 설계공모를 시행하는 기준으로 공사비 단가를 적용함</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
적용기준</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 210% + 20% = 230%
※ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로(8%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) 총 23% 〉 20% 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한
용적률</td><td colspan="8">• 상한용적률 250.0% 이하
= 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물1)+1.0×α(건축물2))
= 230 × (1 + 1.3 × 0.04773 + 0.7 × 0.00179 + 1.0 × 0.01093) = 247.07%
α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 8,839.1㎡주7) / 185,201.3㎡주8) = 0.04773
α건축물1 = 공공사설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 332.1㎡주9) / 185,201.3㎡주8) = 0.00179
α건축물2 = 공공사설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,025.0㎡주10) / 185,201.3㎡주8) = 0.01093
※주7 : 8,839.1㎡ = 4,000.0㎡(사회복지시설 등 부지면적) + 400.8㎡(공원 추가 확보 면적) + 4,438.3㎡(공공주택 지분면적)
※주8 : 185,201.3㎡ = 210,193.8㎡(구역면적) – 15,113.4㎡(기존 국공유지) – 1,040.0㎡(존치시설부지면적)
– 4,000.0㎡(사회복지시설 등 부지면적) – 400.8㎡(공원 추가 확보 면적) – 4,438.3㎡(공공주택 지분면적)
※주9 : 332.1㎡ = 98.1㎡(키즈카페 및 키움센터 환산부지 면적) + 234.0㎡(입체보행로 환산부지 면적)
※주10 : 2,025.0㎡ = 412.4㎡(노인요양시설 환산부지 면적) + 765.9㎡(저류시설 환산부지 면적) + 846.7㎡(공공주택 환산부지 면적)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한 용적률</td><td colspan="8">299.98% 이하</td></tr>
</table>

다) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

(1) 공공주택 공급면적 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.98% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 247.07% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한
용적률완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 52.91% 이하</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 26.455% 이상</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 26.455% × 189,639.6㎡ = 50,169.16㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
확보계획
(법적상한용적률완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>181</td><td>15,178.66㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>157</td><td>16,459.88㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>156</td><td>18,537.48㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">총계</td><td>494</td><td>50,176.02㎡</td><td>50,176.02㎡ 〉
50,169.16㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="11">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(공공기여)</td><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>45</td><td rowspan="4">정비계획 용적률
완화(공공기여)에
따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>40</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>44</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>129</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한
용적률완화)</td><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>181</td><td rowspan="4">법적상한용적률
적용에 따른
공공주택</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>157</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>156</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>494</td></tr>
<tr><td colspan="3">총 계</td><td>623</td><td>-</td></tr>
</table>

(2) 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양		공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	계	공공기여	법적상한 용적률완화	전체 세대수대비	공공기여	법적상한 용적률완화
합계	3,800	100.0	3,177	100.0	623	129	494	16.4	3.4	13.0
60㎡ 이하	641	16.9	415	13.1	226	45	181	6.0	1.2	4.8
60~85㎡ 이하	1,339	35.2	942	29.6	397	84	313	10.4	2.2	8.2
85㎡ 초과	1,820	47.9	1,820	57.3	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

10) 교통 및 동선처리계획

구 분		위치	계획목표	비고
보행동선	보행동선	단지내	• 학교, 공원 등 보행 유발시설과 연계하여 보행동선 조성	-
	보행자 출입구	단지내	• 단지내·외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	-
차량동선	차량출입 불허구간	영동대로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기 위해 차량출입불허구간 지정	-
		남부순환로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기 위해 차량출입불허구간 지정	-
		삼성로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기 위해 차량출입불허구간 지정	-
		양재천로변	• 양재천로의 차량 흐름을 원활하게 하기 위해 차량출입불허구간 지정	-
	단지내 차량동선	단지내	• 비상차량외 차량은 단지내 보행환경외 거주환경보호를 위해 지하통행 우선	-
	차량 출입구	단지내	• 남부순환로, 삼성로 및 양재천로변에 차량출입구를 1~2개소로 제한하여 인접도로의 차량소통을 원활하게 함	-
주차		단지내 지하	• 지상주차를 최소화 하여 단지내 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보 • 각 세대별 여유 있게 법정 주차대수 이상으로 지침을 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획	-

11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	• 원경, 중경, 연접부에 대한 도시경관형성 • 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시 • 판상형과 탑상형 혼합배치 • 인근지역의 적합성을 고려하여 조화로운 도시경관을 유도	-
환경보전	• 우수 및 토사유출 최소화 • 사업지구내 녹지율 최대한 확보	-
재난방지	• 본 계획구역은 침수 등 여러 차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

- 이 하 여 백 -

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가) 주변 학교 현황

구 분	학생수	교사수	교사1인당학생수	학급수	학급당학생수	이격거리 (구역경계로부터)
수도전기공업고	578	107	6.2	30	19.3	525m
단국사대부속중	606	45	13.5	18	33.7	600m
단국사대부속고	1,086	83	14.9	39	27.8	600m
단국사대부속 소프트웨어고	304	34	10.1	15	20.3	530m
대곡초	1,209	74	20.5	48	25.2	10m
대청중	1,064	75	18.3	32	33.3	540m
대치초	1,493	82	24.1	48	31.1	180m
개원중	788	59	16.1	30	26.3	145m
양전초	571	55	10.4	26	22	140m
경기여고	1,065	103	12.2	42	25.4	330m
대진초	275	25	13.8	17	16.2	650m
중동중	891	76	11.7	30	29.7	800m
일원초	1,142	66	22.4	44	26	625m



나) 교육환경 보호에 관한 계획

구분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기. 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 학교우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음
교육환경 보호구역 금지시설 (행위)	• 교육환경법 9조 및 교육환경법시행령 22조 참조 – 대기오염물질을 배출하는 시설, 폐수종말처리시설, 가축분뇨배출시설 및 공공처리시설, 분뇨처리시설, 악취를 배출하는 시설, 소음 · 진동을 배출하는 시설, 폐기물처리시설, 소각 · 매몰지, 화장시설 · 봉안시설 및 자연장지, 도축업 시설, 가축시장, 제한상영관,「청소년 보호법」에서 허용하지 않는 시설, 고압가스 · 도시가스 · 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설, 폐기물을 수집 · 보관 · 처분하는 장소, 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소, 격리소 · 요양소 또는 진료소, 담배자동판매기, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업, 게임물 시설, 체육시설 중 당구장, 무도학원 및 무도장, 경마장 및 장외발매소, 장외매장, 사행행위영업, 노래연습장업, 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설, 단란주점영업 및 유흥주점영업, 숙박업 및 호텔업 등	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

13) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
25	21	4	25	24	1

(2) 거주현황

유 형 별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2,436	2,436	1,584	852	9,379	6,099	3,280	-
공동주택	2,436	2,436	1,584	852	9,379	6,099	3,280	-

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물) 규모					비고
구 분	소계	60㎡ 미만	60㎡ 이상 ~85㎡ 미만	85㎡ 이상	
계	2,436	-	616	1,820	-
주 거 용	2,436	-	616	1,820	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 기준, 공동주택의 경우 전용면적 기준

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	합 계	전용면적 59.95㎡	전용면적 74.95㎡	전용면적 84.95㎡	전용면적 115.10㎡	전용면적 127.26㎡	전용면적 160.76㎡	전용면적 190.77㎡
계	3,800	641	362	977	336	1,008	308	168
조합원분양	2,436	-	-	616	336	1,008	308	168
일반분양	741	415	165	161	-	-	-	-
임 대	623	226	197	200	-	-	-	-

15) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

(1) 분명한 시야선 확보

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

(2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

(3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

(4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

(5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보

(6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴

(7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

(8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

(9) 쾌적한 공간설계

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나) 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

17) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	획 지		비고
		위 치	면 적(㎡)	
합 계		-	190,679.6	-
A1(공동주택)	대치 미도아파트 재건축 정비구역	대치동 511번지	189,639.6	공동주택 및 부대복리시설
C1(존치시설)			1,040.0	극동교회

18) 공공주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
대치 미도아파트 재건축 정비구역	별도 획지로 구분하지 않음	-	623	59㎡ : 226세대 74㎡ : 197세대 84㎡ : 200세대	-

19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

20) 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	1.생태면적률	40%	○	아파트 단지로 대부분이 포장되어 있으며, 일부 조경식재 및 어린이 놀이터 등이 자연지반임	자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적율 40% 이상으로 목표기준 설정	-
	2.녹지네트워크	녹지평가	○	계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	한티근린공원 및 대치근린공원과 연계될 수 있도록 녹지계획수립	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	계획구역은 평탄지로 구성 부지조성 시 절·성토에 따른 토량발생 예상	지나친 절·성토 금지 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리	-
		지형변동비율 30%미만	○	부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	평탄지형에 순응한 계획 수립	-
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	비오톱 유형평가도 3등급, 개별비오톱 평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
생활환경	5.일조	총 4시간 또는 연속2시간 확보	○	계획구역 주변 건축물에 대하여 일조로 인한 영향 검토결과, 수인한도를 만족함	서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립	-
	7.에너지	에너지 절약계획 수립	○	에너지사용량 증가	청정연료 사용 에너지절약형 설계기법 도입	-
		신재생에너지 사용	○	단지시설로서 설치시설 없음	친환경건축물인증 등 서울시 조례에 따라 의무적으로 신재생에너지 사용	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	8.경관	Skyline보전	○	-	지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	-
		조망권 확보	○	건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	-
		가로녹지율 35%	-	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향	-
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	대로변 보도 설치	보행공간 확보로 접근성 향상	-
		자전거전용도로 계획수립	○	계획구역 내 자전거도로 없음 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	자전거보관시설 열악	주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획	-
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	자연지반, 투수성포장으로 우수유출 저감	-
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	-
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리	-

21) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 수목은 상록 및 낙엽교목, 상록 및 낙엽관목 등 총 30종 36,226주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 공사시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무등의 수종을 선정하고, 기존수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립 (조경식재 계획시 세부계획 반영)

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록교목	소나무	6×3×30	주	30
	소나무	4×2×15		45
	스트로브잣나무	2.5×1.2		570
	전나무	2.5×1.2		228
	주목	2.5×1.2		95
	계			968
낙엽교목	감나무	3×10	주	114
	계수나무	4×10		195
	꽃사과	2.5×6		252
	느티나무	5×30		25
	느티나무	4×15		145
	느티나무	4×12		62
	대왕참나무	4×15		180
	모과나무	3×10		96
	백목련	3×10		133
	복자기	3×8		230
	산딸나무	3×8		302
	산수유	2.5×6		227
	상수리나무	3.5×10		370
	왕벚나무	4×12		132
	이팝나무	4×15		215
	이팝나무	4×12		80
	자엽자두	3×8		252
	청단풍	3.5×15		170
	청단풍	2.5×8		378
	계			3,558

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록관목	사철나무	1×3	주	3,200
	영산홍	0.3×0.3		3,400
	회양목	0.3×0.3		2,000
	계			8,600
낙엽관목	백철쭉	3×3×5	주	3,800
	산철쭉	1.5×1		7,800
	자산홍	2.5×3		5,200
	조팝나무	1.8×2		3,500
	화살나무	1.2×1		2,800
	계			23,100
관목계	-	-	주	31,700

22) 인구 및 주택의 수용계획

가) 정비구역 내 거주현황

유형별 주택 호수	거 주 가 구			거 주 인 구			비고
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	2,436	1,584	852	9,379	6,099	3,280	-
공동주택	2,436	1,584	852	9,379	6,099	3,280	-

나) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	189,639.6	299.98	1,015,340.10	1,000,206.10	15,134.00	주거:비주거 (98.51%:1.49%)

(2) 주택공급계획

- 총 3,800세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,800	3,177	623	-
60㎡ 이하	소 계	641	415	226	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	641	415	226	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,339	942	397	-
85㎡초과		1,820	1,820	-	-

23) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

24) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용 계획 : 해당없음

25) 정비계획 결정도 : 'Ⅲ. 정비계획 및 지구단위계획 결정도'과 같음

5. 소요 사업비 추정 : 해당없음

Ⅱ

지구단위계획(안) 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

5 경미한 사항에 관한 계획

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경사항 없음

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	①	개포택지개발지구 지구단위계획	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557	-

- 이 하 여 백 -

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		5,268,557	-	5,268,557	100.0	-
주거지역	소 계	5,112,790	-	5,112,790	97.0	-
	제1종일반주거지역	1,111,107 (13,462.6)	증) 1,591.9	1,112,698.9 (15,054.5)	21.1	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	928,697	-	928,697	17.6	-
	제2종일반주거지역	1,613,546	-	1,613,546	30.6	-
	제3종일반주거지역	1,416,032 (196,731.2)	감) 1,591.9	1,414,440.1 (195,139.3)	26.9	-
	준주거지역	43,408		43,408	0.8	-
상업지역	일반상업지역	155,767	-	155,767	3.0	-

※ 서울특별시 고시 제 2016-261호(개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시)

※ ( )는 구역 내 해당되는 사항임

■ 용도지역 변경사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	대치동 511번지 일원	• 제1종일반주거지역 면적 1,591.9㎡ 증가 • 제3종일반주거지역 면적 1,591.9㎡ 감소	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 면적 변경

2) 용도지구 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도로 변경사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
중로2-257	중로2-257	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 305.3㎡)	• 양재천변 보행환경 개선을 위해 입체보행로를 지정하고자 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-	• 신설 - 연장 : 148m, 폭원 : 8~20m	

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	대치 근린공원	• 폐지 - 면적 : 10,408.9㎡	• 금회 신규 편입된 공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	어린이공원	• 신설 - 면적 : 4,532.4㎡	• 어린이 및 인근 지역 학생들의 휴게공간을 제공하고자 적정 위치에 공원 신설
①	문화공원	• 신설 - 면적 : 7,467.6㎡	• 거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고자 적정 위치에 공원 신설

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	감) 854.4	-	-	-
폐지	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	감) 295.9	-	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	감) 40.0	1,893.4	-	-
변경	①	완충녹지1	완충녹지						
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	경관녹지9	• 폐지 - 면적 : 854.4㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
⑩	경관녹지10	• 폐지 - 면적 : 295.9㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	연결녹지1	• 시설명 변경 - 연결녹지1→완충녹지1 • 면적 변경 - 1,933.4㎡→1,893.4㎡	• 아파트 단지의 정주환경 보호 및 존치시설(극동교회)의 출입구 확보를 위하여 일부 구간 용도 폐지 및 시설명 변경
④	경관녹지4	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 101.7㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 신설

가) 사회복지시설 : 신설

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설		사회 복지시설	노유자 시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	유수지와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	①	사회 복지시설	대치동511	층	지상4층 ~ 지하2층	-	키즈카페 및 키움센터 (서울특별시)
				연면적	1,050.0		
				층	지상4층 ~ 지하2층	-	노인요양시설 (서울특별시)
				연면적	5,000.0		

■ 사회복지시설 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	• 신설 (키즈카페 및 키움센터) - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 1,050.0㎡	• 지역 초등돌봄 기관의 허브로서 아동 놀이와 쉼, 문화 · 예술 · 체육 체험활동 등 지역 특화 돌봄서비스 제공을 위한 획지의 일부 및 건축물을 키즈카페 및 키움센터로 기부채납
		• 신설 (노인요양시설) - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	• 초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 노인요양시설로 기부채납

4) 방재시설

가) 하천 : 변경

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 :1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 하천 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 1,213.8㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

나) 유수지 : 신설

■ 유수지 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	저류시설	저류시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 유수지 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	저류시설	• 신설 - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 4,000.0㎡	• 대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	합 계	188,383.4	증) 2,296.2	190,679.6	100.0	-
	획지1 (A1)	188,383.4	증) 1,256.2	189,639.6	99.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (C1)	-	증) 1,040.0	1,040.0	0.5	존치시설

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	• 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율(%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2			존치시설

나) 용적률 계획

구분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	210 이하	230 이하	250 이하	-	존치시설

주) 획지1의 용적률계획은 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브(허용용적률)		적용
①방재안전		- 화재소방피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선	5%p	5%p
②돌봄시설		- 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공	5%p	5%p
③감성디자인	공공보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 ※ 지속적인 이행 담보가 가능하도록 지역권 설정	10%p 이내	8%p
	열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (준공 후에도 유지)	5%p	5%p
합계		최대 20%p 이내		23%p 이내 〉 20%p적용

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
용적률 완화사항	17.07%	52.91%	총 69.98%

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	최고 170m 이하 (최고 50층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
획지2	제3종일반주거지역	40m 이하	존치시설

주) 획지1의 높이계획은 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

3. 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지경계선	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴
	학여울역 방향	• 대지경계선으로부터 15m 후퇴
통경구간	단지 내 공공보행통로	• 공공보행통로를 포함하여 폭원 30m 확보
	단지 내 보행동선	• 동-서 보행동선을 중심으로 폭원 15m 확보

4 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	남-북 통경축 내	• 폭원 20m 및 24시간 개방 • 양재천로변으로의 보행 접근성 강화를 위한 보행공간 조성 • 공공보행통로(20m) 지역권 설정	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능

2. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	양재천로변	이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
차량출입구	남부순환로변 1개소, 삼성로변 1개소, 양재천로변 2개소	간선부 및 이면부에서 단지내 출입을 위한 차량출입구 개설
	영동대로변 1개소	존치시설 출입을 위한 차량출입구 개설

- 이 하 여 백 -

3. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	1.생태 면적율	40%	○	아파트 단지로 대부분이 포장되어 있으며, 일부 조경식재 및 어린이 놀이터 등이 자연지반임	자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적율 40% 이상으로 목표기준 설정	-
	2.녹지 네트워크	녹지평가	○	계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	한티근린공원 및 대치근린공원과 연계될 수 있도록 녹지계획수립	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	계획구역은 평탄지로 구성 부지조성 시 절·성토에 따른 토량발생 예상	지나친 절·성토 금지 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리	-
		지형변동비율 30%미만	○	부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	평탄지형에 순응한 계획 수립	-
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	비오톱 유형평가도 3등급, 개별비오톱 평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
생활환경	5.일조	총 4시간 또는 연속2시간 확보	○	계획구역 주변 건축물에 대하여 일조로 인한 영향 검토결과, 수인한도를 만족함	서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립	-
	7.에너지	에너지 절약계획 수립	○	에너지사용량 증가	청정연료 사용 에너지절약형 설계기법 도입	-
		신재생에너지 사용	○	단지시설로서 설치시설 없음	친환경건축물인증 등 서울시 조례에 따라 의무적으로 신재생에너지 사용	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경	8.경관	Skyline보전	○	-	지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	-
		조망권 확보	○	건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	-
		가로녹지율 35%	-	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향	-
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	대로변 보도 설치	보행공간 확보로 접근성 향상	-
		자전거전용도로 계획수립	○	계획구역 내 자전거도로 없음 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	자전거보관시설 열악	주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획	-
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	자연지반, 투수성포장으로 우수유출 저감	-
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	-
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리	-

4. 공공주택(법적상한용적률 완화)건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.98% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 247.07% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한
용적률완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 52.91% 이하</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 26.455% 이상</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 26.455% × 189,639.6㎡ = 50,169.16㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
확보계획
(법적상한용적률완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>181</td><td>15,178.66㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>157</td><td>16,459.88㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>156</td><td>18,537.48㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">총계</td><td>494</td><td>50,176.02㎡</td><td>50,176.02㎡ 〉
50,169.16㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="13">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(공공기여)</td><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>45</td><td rowspan="4">정비계획 용적률
완화(공공기여)에
따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>40</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>44</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>129</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한
용적률완화)</td><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>181</td><td rowspan="4">법적상한용적률
적용에 따른
공공주택</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>157</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>156</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>494</td></tr>
<tr><td colspan="3">총 계</td><td>623</td><td>-</td></tr>
</table>

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양		공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	계	공공기여	법적상한 용적률완화	전체 세대수대비	공공기여	법적상한 용적률완화
합계	3,800	100.0	3,177	100.0	623	129	494	16.4	3.4	13.0
60㎡ 이하	641	16.9	415	13.1	226	45	181	6.0	1.2	4.8
60~85㎡ 이하	1,339	35.2	942	29.6	397	84	313	10.4	2.2	8.2
85㎡ 초과	1,820	47.9	1,820	57.3	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

5. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

■ 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉓	한보미도 특별계획구역	대치동 511번지 일대	195,080.4	증) 15,113.4	210,193.8	서울시고시 227호 (2002.6.17)	-

■ 특별계획구역에 관한 결정 변경 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
㉓	한보미도 특별계획구역	• 구역계 확장 - 195,080.4㎡→210,193.8㎡	• 구역 내 공원 및 녹지 확보와 양재천으로의 접근성 향상을 위해 입체보행로 설치를 위한 구역계 확장

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 계획지침 : 변경

가) 특별계획구역23(한보미도)

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
위 치			• 강남구 대치동 511		-
특별계획구역 면적			• 195,080.4㎡	• 210,193.8㎡	-
획지(계획대지) 면적			• 188,383.4㎡	• 190,679.6㎡	존치시설 1,040.0㎡ 포함
공공시설 면적			• 6,697.0㎡	• 19,514.2㎡	국공유지 15,113.4㎡ 포함
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 3.4% 내외	• 기부채납(순부담) 비율 5.77% 내외	-
용도지역			• 제3종일반주거지역	• 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	-
공공·기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 6,697㎡ - 공원 2개소(남부순환로(면적 : 3,967㎡) 및 양재천변 (면적 : 2,730㎡) 어린이공원 2개소) ※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	• 기존 공공기반시설 면적 : 15,113.4㎡ - 공원 : 11,599.2㎡, 녹지 : 1,893.4㎡, 도로(입체보행로) : 1,620.8㎡ • 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 11,196.2㎡ - 공원 2개소 중 일부 면적 400.8㎡ 계획 - 사회복지시설 등 부지면적 4,000.0㎡ 계획 - 건축물 기부채납 환산부지면적 2,357.1㎡ + 토지지분 4,438.3㎡ 계획 ① 공공주택 환산부지면적 : 846.7㎡ + 토지지분면적 : 4,438.3㎡ = 5,285.0㎡ ② 키즈카페 및 키움센터 환산부지면적 : 98.1㎡ ③ 노인요양시설 환산부지면적 : 412.4㎡ ④ 저류시설 환산부지면적 : 765.9㎡ ⑤ 입체보행로 환산부지 면적 : 234.0㎡ ※ 도로, 공원·녹지, 입체보행로는 도시계획위원회 수권분과 자문을 통해 필수기반시설로 인정 ※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 협의 조정 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정	-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	• 허용용도 외의 용도는 불허	-
		허용용도 a	• 공동주택, 부대복리시설	• 획지 1(공동주택 및 부대복리시설) - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 • 획지2(존치시설) - 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	-

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
	건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하	-
	용적률	기준 용적률	• 210% 이하	• 210% 이하	-
		허용 용적률	• 230% 이하	• 230% 이하	-
		상한 용적률	• 250% 이하	• 250% 이하	-
	높 이		• 최고층수 35층 이하	• 최고 170m 이하 (최고층수 50층 이하)	-
배치	건축한계선		• 남부순환로, 삼성로변 : 8m • 양재천길변 : 6m	• 대지경계선으로부터 10m • 학여울역 방향 대지경계선으로부터 15m	-
	통경구간		• 단지 중앙으로 양재천, 남부순환로를 연계하는 남북방향 통경구간(폭 30m) (위치는 세부 지침도 참조)	• 단지 중앙으로 양재천, 남부순환로를 연계하는 남-북 통경구간 계획(폭 30m) • 단지 동-서 간으로 보행동선과 연계하는 통경구간 계획 (폭 15m) (위치는 세부 지침도 참조)	-
	특화배치구간		• 양재천변 : 폭60m	• 역세권 특화배치 구간 - 학여울역 주변 디자인특화 랜드마크 건축물 계획 • 양재천 특화배치 구간 - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획 • 고층배치구간(권장) - 단지 중앙부는 오픈스페이스 확보 및 양재천변 경관을 고려한 타워형 주동배치 ※ 특화배치구간은 건축계획 가이드라인과 연계 검토 ※ 위치는 세부 지침도 참조	-
	연도형상가 배치구간		• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	• 남부순환로 가로활성화를 위해 연도형 상가 배치 ※ 연도형상가 배치구간은 건축계획 가이드라인과 연계 검토 ※ 위치는 세부 지침도 참조	-
기타에 관한 사항	경 관		• 경관체크리스트 준용	• 경관체크리스트 준용	-
	보행동선		• 동서방향으로 단지 중앙광장과 통경구간을 연계하는 보행동선 조성	• 남-북 통경구간 내에 폭원 20m의 공공보행통로 설치 • 동-서간 통경구간과 학여울역을 연결하는 단지 내 보행동선 설치	-

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정	• 차량출입불허구간 설정 – 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로, 영동대로변 일부 – 이면도로변 : 양재천로변 일부 ※ 위치는 세부 지침도 참조 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	–
	자전거도로	• 영동대로변(폭3m이상), 남부순환로 및 삼성로(폭1.5m이상) 자전거 전용도로 조성 • 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)	• 영동대로변(폭3m이상), 남부순환로 및 삼성로(폭1.5m이상) 자전거 전용도로 조성 • 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)	–
	근린광장	• 통경구간 양측 단지내 근린광장 2개소 조성	• 폐지	–
	쌈지형공지	• 대치공원과 인접하여 쌈지형공지 조성	• 폐지	–
	획지2(존치시설) 특별지침	–	• 현재 위반사항 미시정으로 장기미사용승인건축물(극동교회)의 사용승인 적합화 범위는 아래사항 이행 시 가능 ① 출입구로 계획된 시유지(40㎡, 완충녹지 폐지 부분)는 극동교회에서 매입 할 것 ② 지역주민을 위한 공공기여 방안(청소년 문화교실 운영, 주민 커뮤니티 공간 개방등)을 사용 승인 전 제출하여 사용 승인권자의 승인을 받을 것(필요시 건축위원회 자문 등) ③ 존치시설에 부과 및 체납된 이행강제금 등 공과금을 납부할 것 ④ 건축허가('97.3.11 제3회 설계변경)를 득한 규모 범위 내에서 시정완료 및 사용승인 가능	–
	입체보행로	–	• 입체보행로의 연결구간은 사업시행계획인가 통합심의 전까지 높이, 연결공간 조성계획 등 관계기관 협의를 거쳐 상세계획을 마련하고 설치비용은 사업시행자가 부담	–
	연결통로	–	• 학여울역 역세권 활성화를 위한 연결통로 설치 허용 (사업시행자가 사업시행인가 시 관계기관 협의를 거쳐 시설 결정 및 공간적 범위 검토)	–

※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 보행동선 · 자전거도로 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

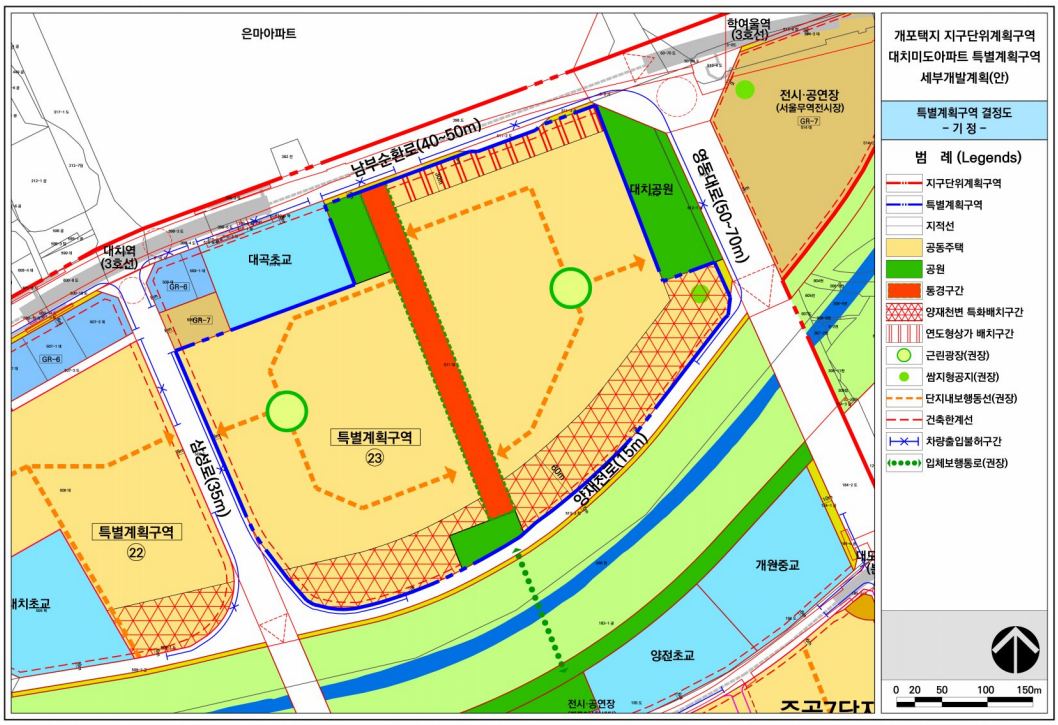
※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정

※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 협의 조정

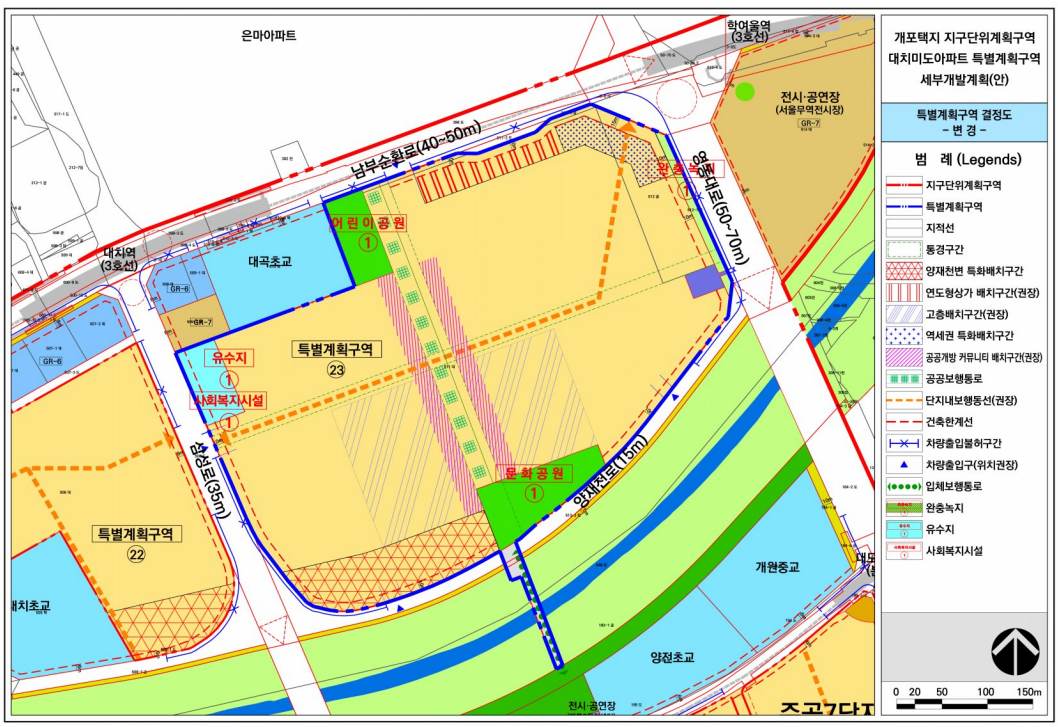
※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

나) 특별계획구역에 관한 결정도

■ 특별계획구역23 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역23 세부지침도(변경)



5 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

Ⅲ

정비계획, 지구단위계획 결정도(안)

1 정비계획 결정도(안)

2 지구단위계획 결정도(안)

1 정비계획 결정도(안)

1. 정비구역 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
2. 용도지역·지구 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
3. 도시계획시설 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
4. 가구 및 획지에 관한 결정도 (S = 1 / 3,000)
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (S = 1 / 3,000)
6. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정도 (S = 1 / 3,000)
7. 정비계획 결정도 (S = 1 / 3,000)

2 지구단위계획 결정도(안)

1. 지구단위계획구역 결정도 (S = 1 / 15,000)
2. 용도지역·지구 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
3. 도시계획시설 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
4. 특별계획구역 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)

강 남 구

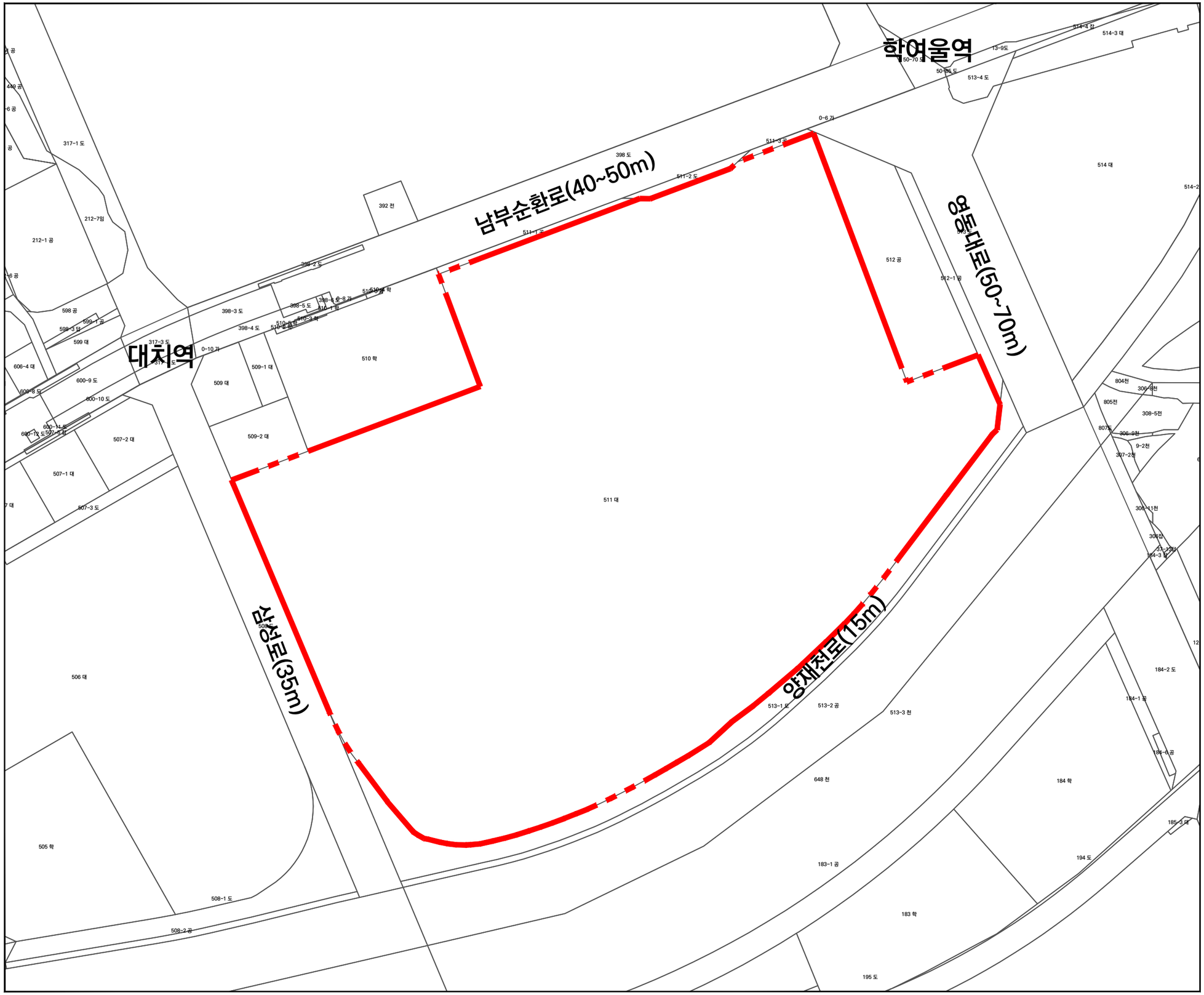
대치미도아파트

재건축 정비계획(안)

정비구역 결정(기정)도

범 례 (Legends)

정비구역계



Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

강 남 구

대치미도아파트

재건축 정비계획(안)

정비구역 결정(변경)도

범 례 (Legends)

정비구역계

남부순환로(40~50m)

영동대로(50~70m)

삼성로(35m)

양재천로(15m)

대치역

학여울역

Scale = 1:3,000

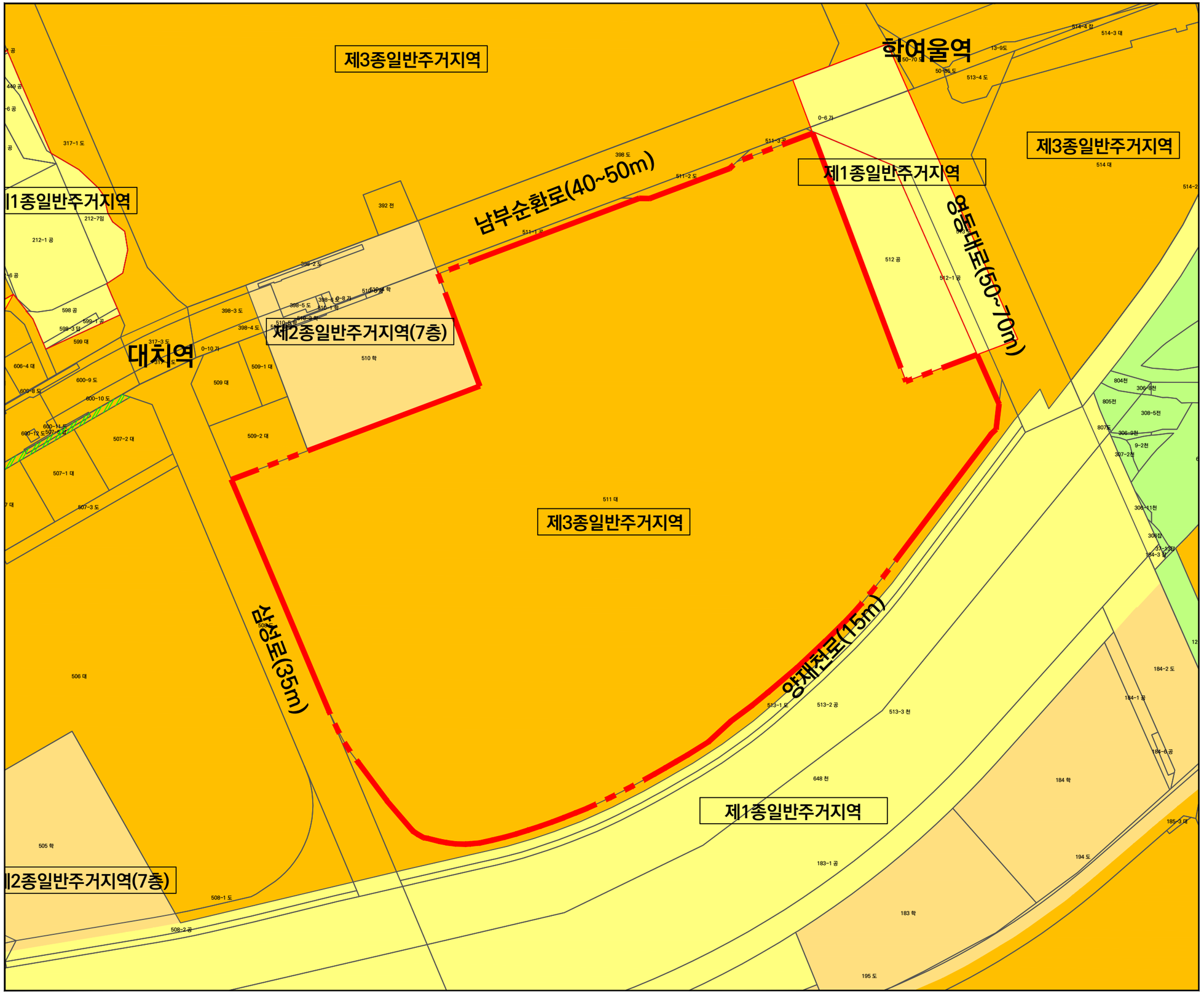
0 20 50 100 150m

강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

용도지역·지구 결정도
-기 정-

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역



Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

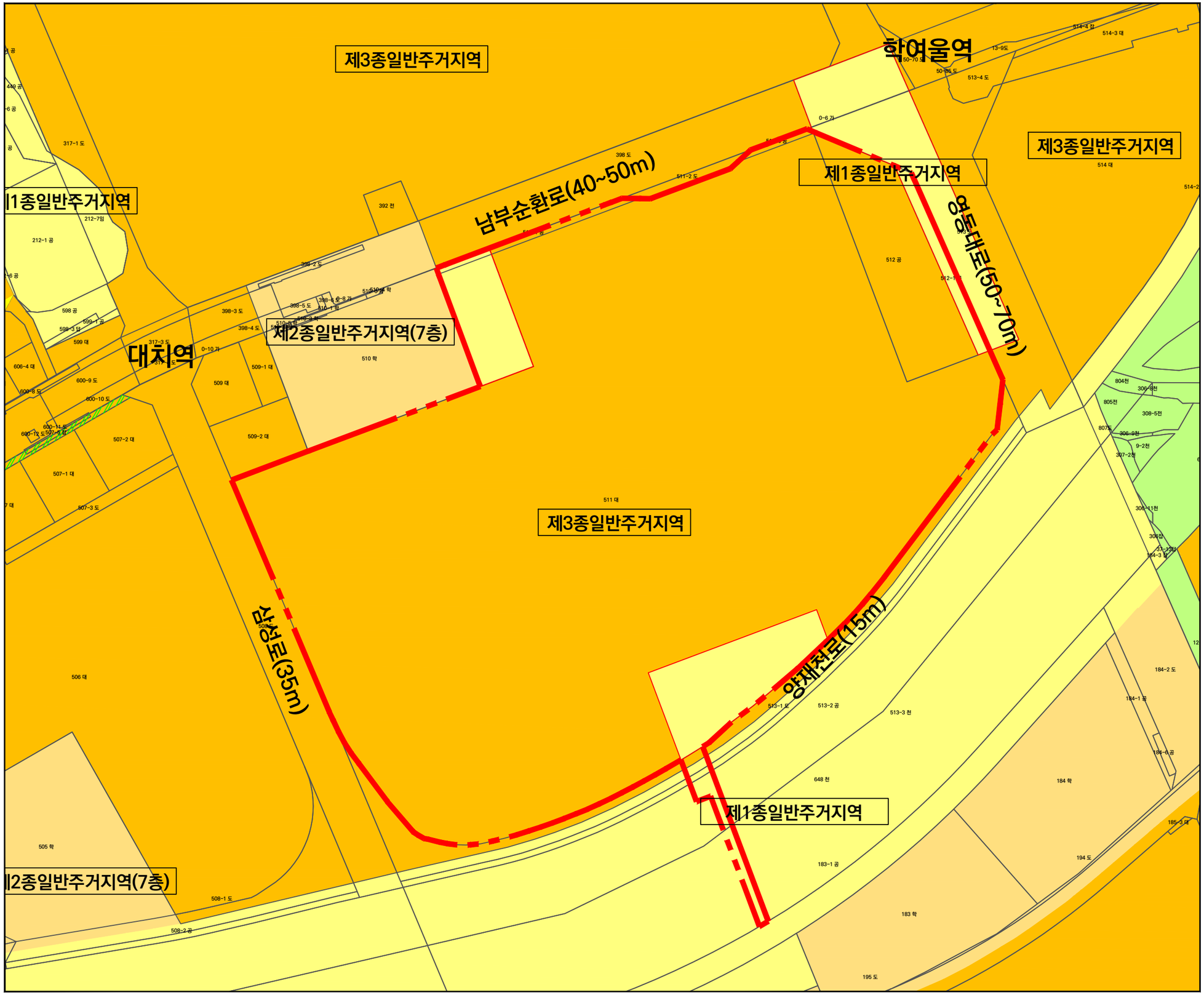
용도지역·지구 결정도
-변 경-

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m



강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

도시계획시설 결정도
-기 정-

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 학교
- 공원
- 녹지
- 도로
- 하천

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

남부순환로(40~50m)
광(주) 2-19
경관녹지 ⑩
근린공원 ④
연결녹지 ①
경관녹지 ⑨
학교 ⑧
대치역
학여울역
광장 ①
영동대로(50~70m)
광(주) 1-72
경관녹지 ④
하천
양재천로(15m)
중(국) 2-25
학교 ⑬
학교 ⑥
대(보) 1-20
삼성로(35m)

강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

도시계획시설 결정도
-변 경-

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 학교
- 문화공원
- 어린이공원
- 완충녹지
- 경관녹지
- 광로
- 대로
- 중로
- 유수지
- 사회복지시설

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

남부순환로(40~50m)
광(주) 2-19
대치역
학여울역
광장 1
어린이공원 1
학교 8
유수지 1
사회복지시설 1
대(보) 1-20
삼성로(35m)
완충녹지 1
영동대로(50~70m)
광(주) 1-72
문화공원 1
중(국) 2-287
양재천로(15m)
하천
경관녹지 4
학교 13
학교 8
업체보행로 1

강 남 구

대치미도아파트

재건축 정비계획(안)

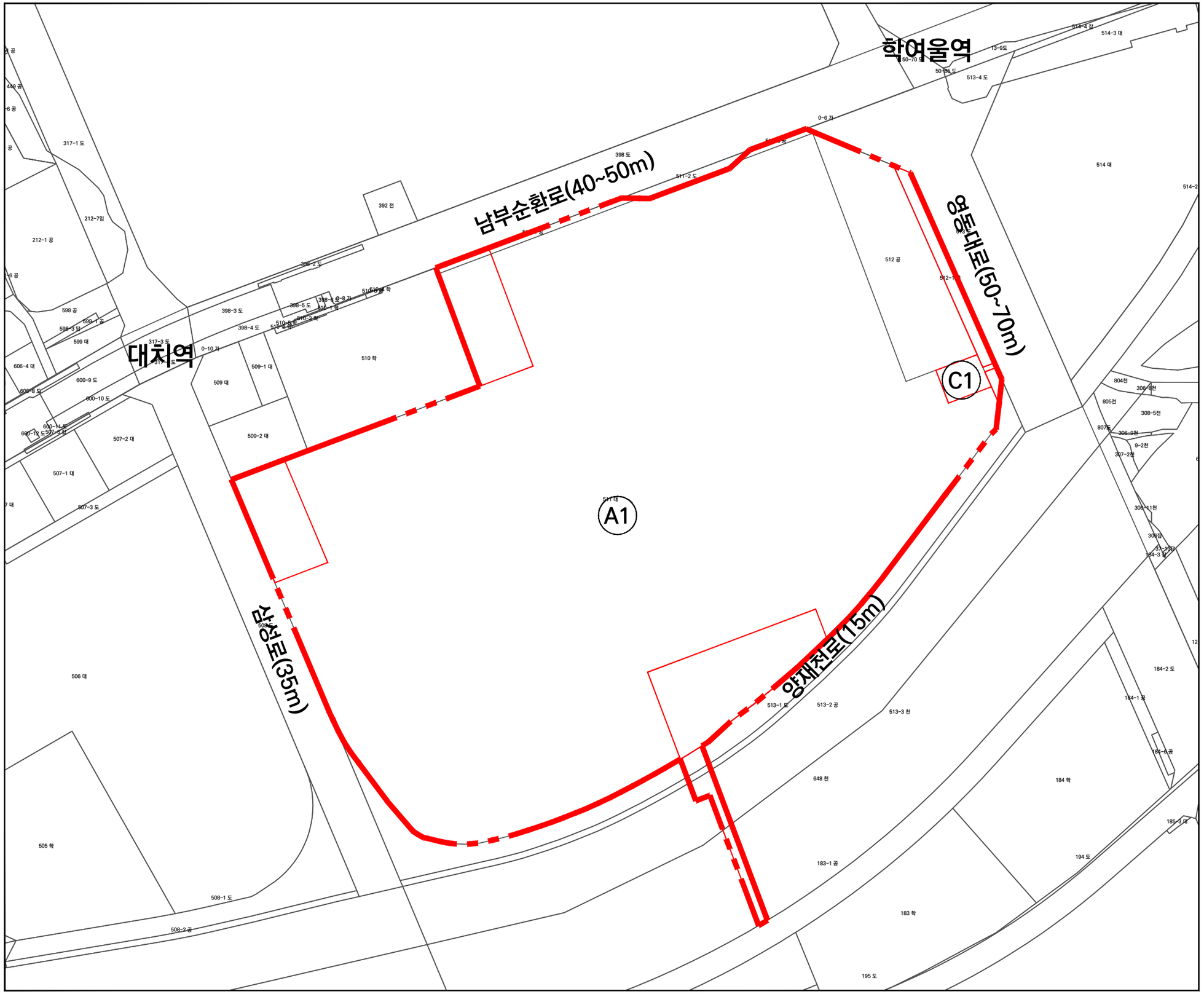
가구 및 획지에 관한 결정도

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 지적선
- 계획선
- A1 획지번호

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

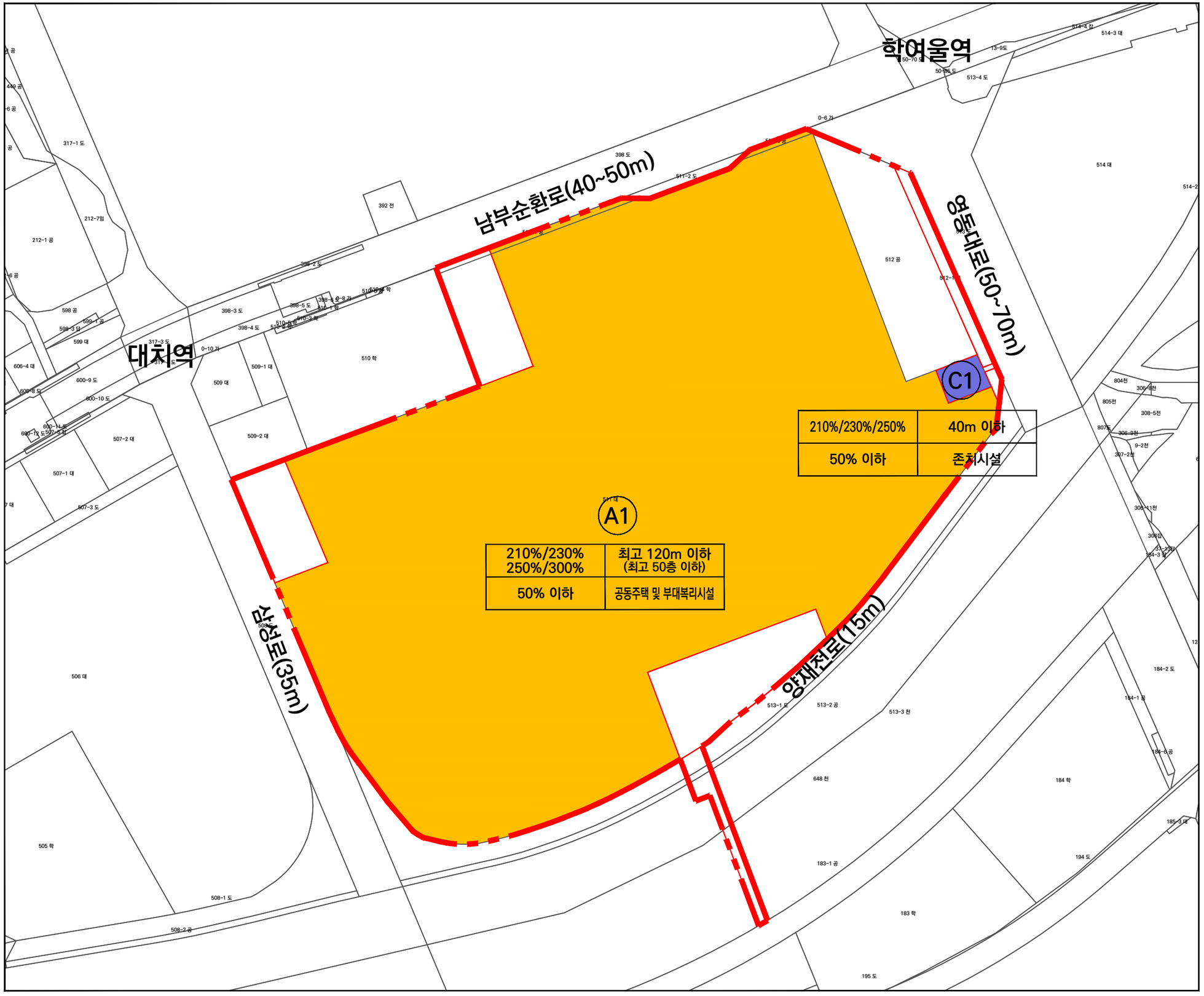


강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 지적선
- 계획선
- (A1) 획지번호
- 공동주택
- 존치시설
- 용적률(기준/허용/상한)
- 건폐율
- 높이
- 용도



Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

건축물의 배치 및 형태에 관한 결정도

범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 지적선
- 계획선
- 통경구간
- 건축한계선
- 양재천변 특화배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 고층배치구간(권장)
- 역세권 특화배치구간
- 공공개방 커뮤니티 배치구간(권장)

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

강 남 구
대치미도아파트
재건축 정비계획(안)

정비계획 결정도

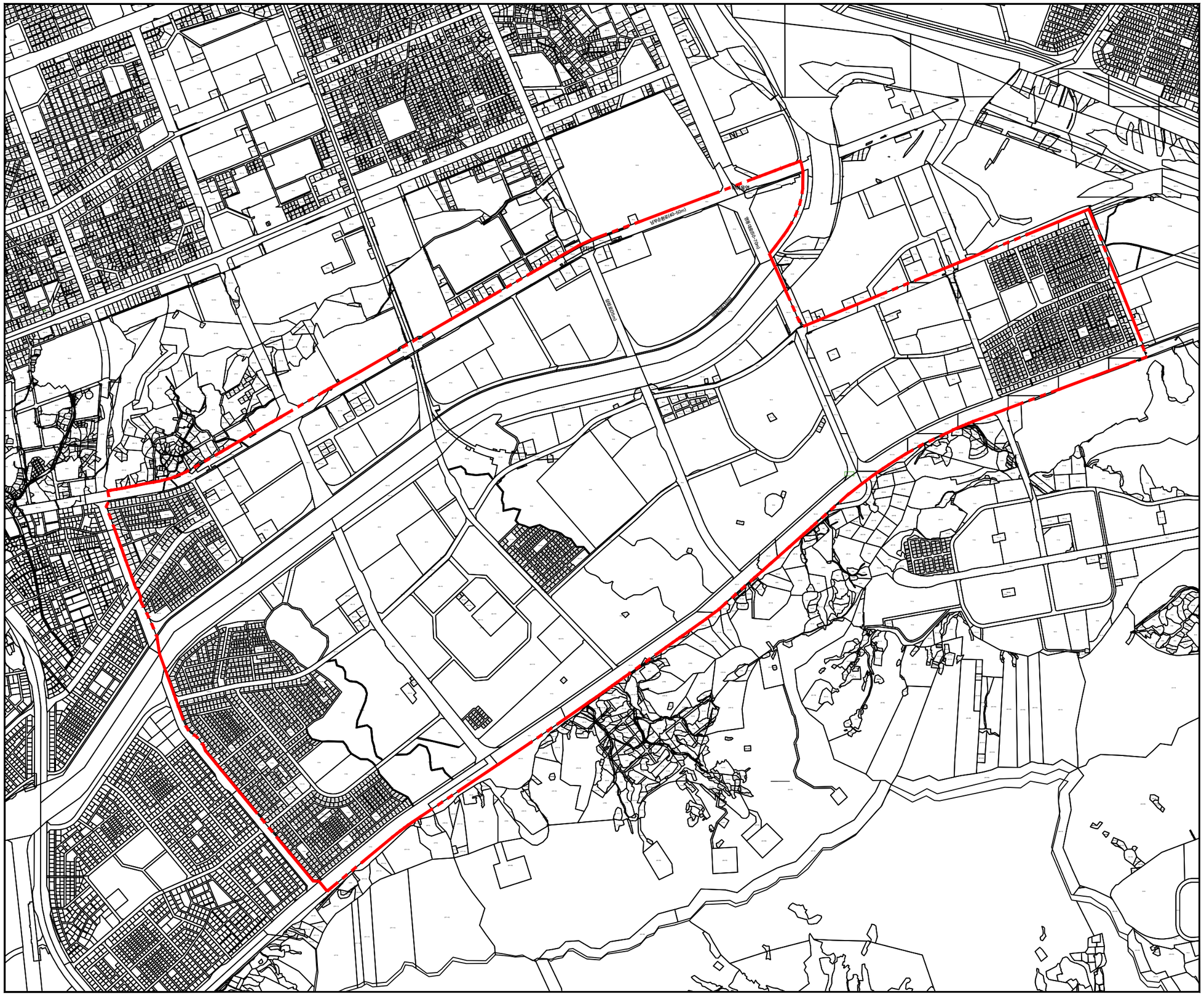
범 례 (Legends)

- 정비구역계
- 지적선
- 공원
- 녹지
- 존치시설
- 도로
- 통경구간
- 양재천변 특화배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 고층배치구간(권장)
- 역세권 특화배치구간
- 공공개방 커뮤니티 배치구간(권장)
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 단지내보행동선(권장)
- 차량출입불허구간
- 차량출입구(위치권장)
- 학교
- 문화공원
- 어린이공원
- 완충녹지
- 경관녹지
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 하천
- 유수지
- 사회복지시설

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

남부순환로(40~50m)
대치역
학여울역
영동대로(50~70m)
양재천로(15m)
삼성로(35m)
어 린 이 공 원
학 교
문 화 공 원
유수지
사회복지시설
경 관 녹 지
하 천
업체보행로
학 교
학 교
광(주) 2-19
대(보) 1-20
중(국) 2-28
소(특) 2
대(보) 1-72



개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

지구단위계획구역 결정도

범 례 (Legends)

지구단위계획구역

N

Scale = 1:15,000

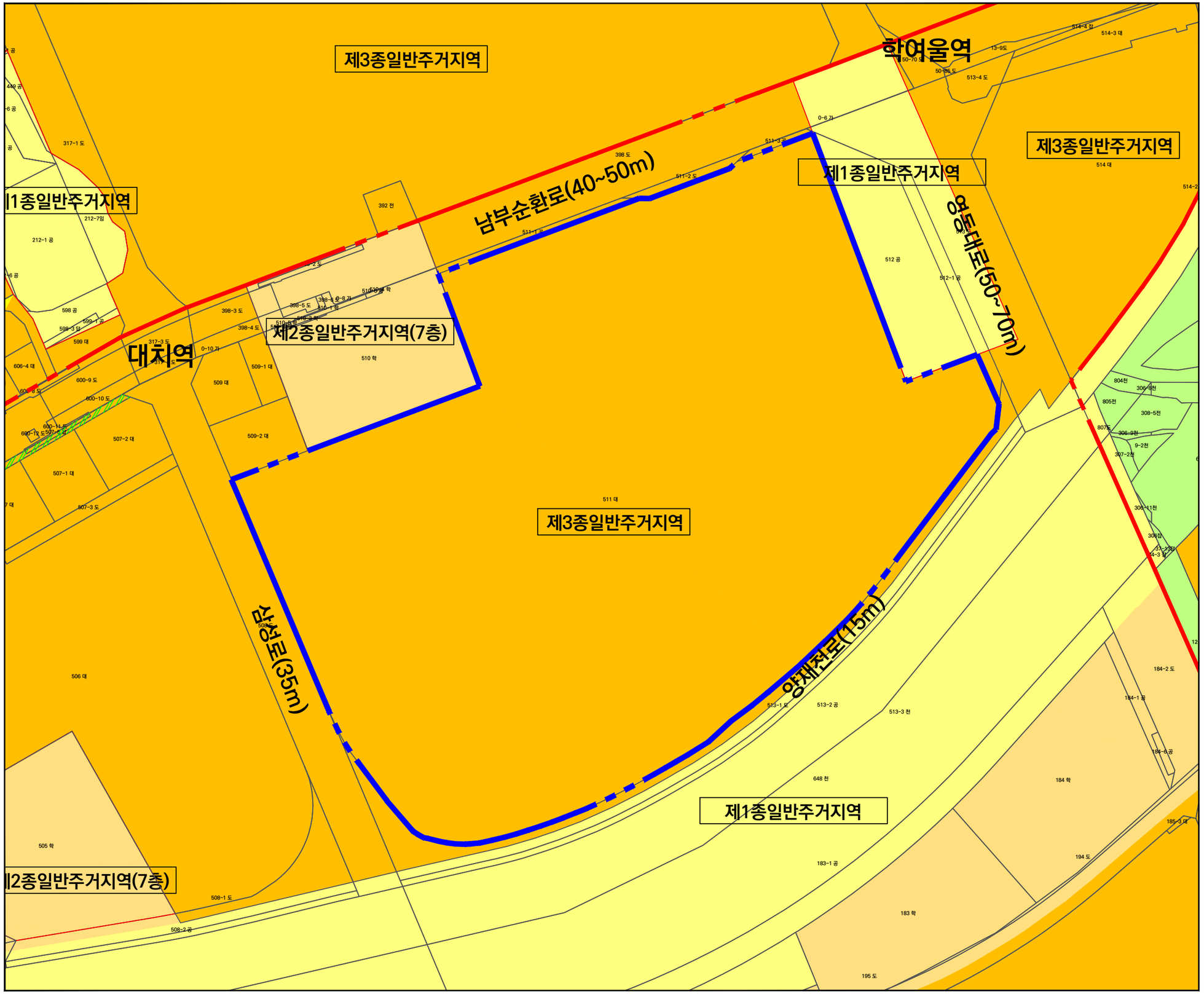
0 100 300 500 800m

개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

용도지역·지구 결정도
– 기 정 –

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역



Scale = 1:3,000

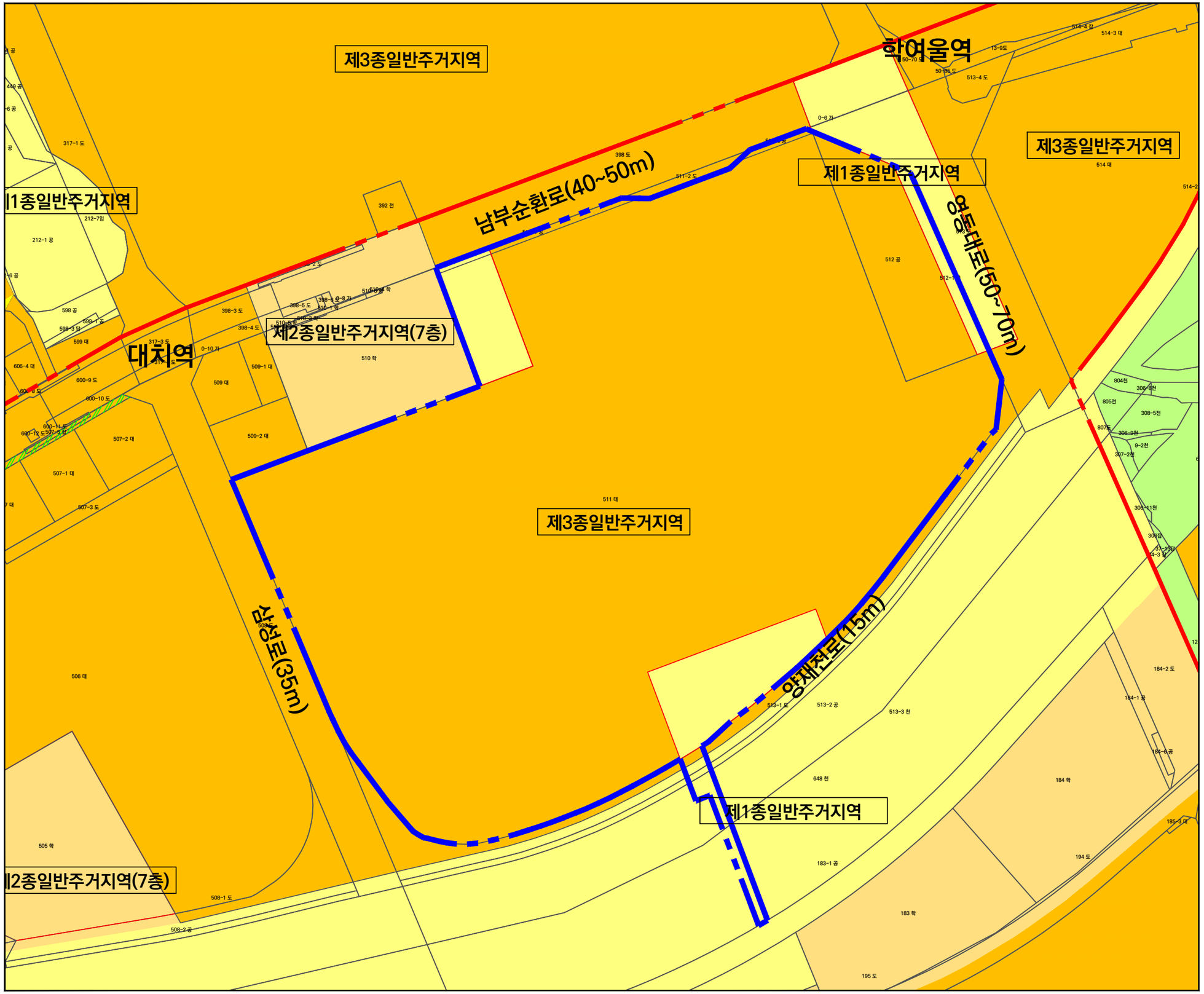
0 20 50 100 150m

개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

용도지역·지구 결정도
- 변 경 -

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역



Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

도시계획시설 결정도
- 기 정 -

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 학교
- 도로
- 하천

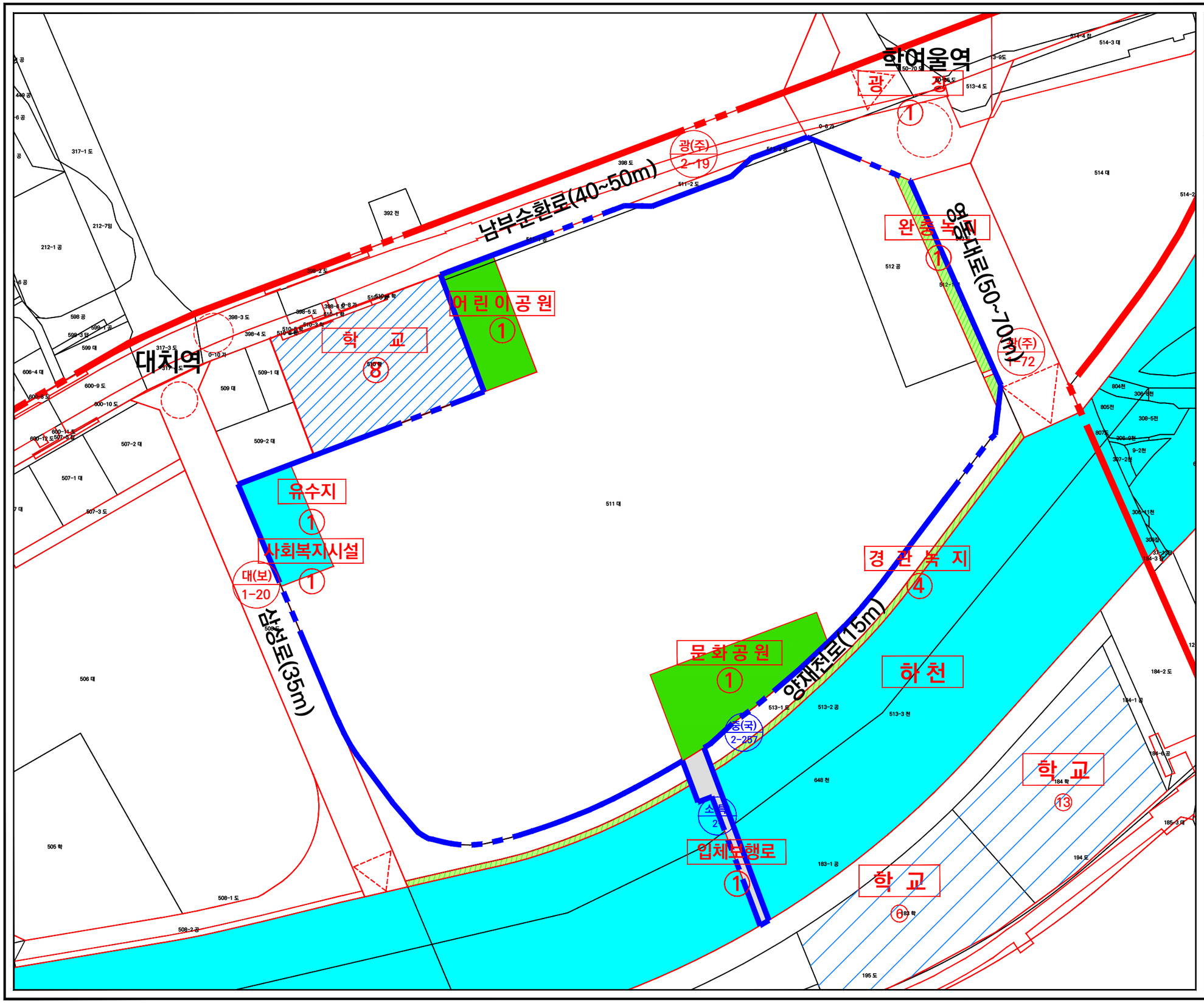
Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

남부순환로(40~50m)
양재천로(15m)
삼성로(35m)
영동대로(50~70m)
학여울역
대치역
광(주) 2-19
대(보) 1-20
중(국) 2-257
광 장
근린공원 4
학 교 8
학 교 13
학 교
하 천

개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

도시계획시설 결정도
- 변 경 -



범 례 (Legends)

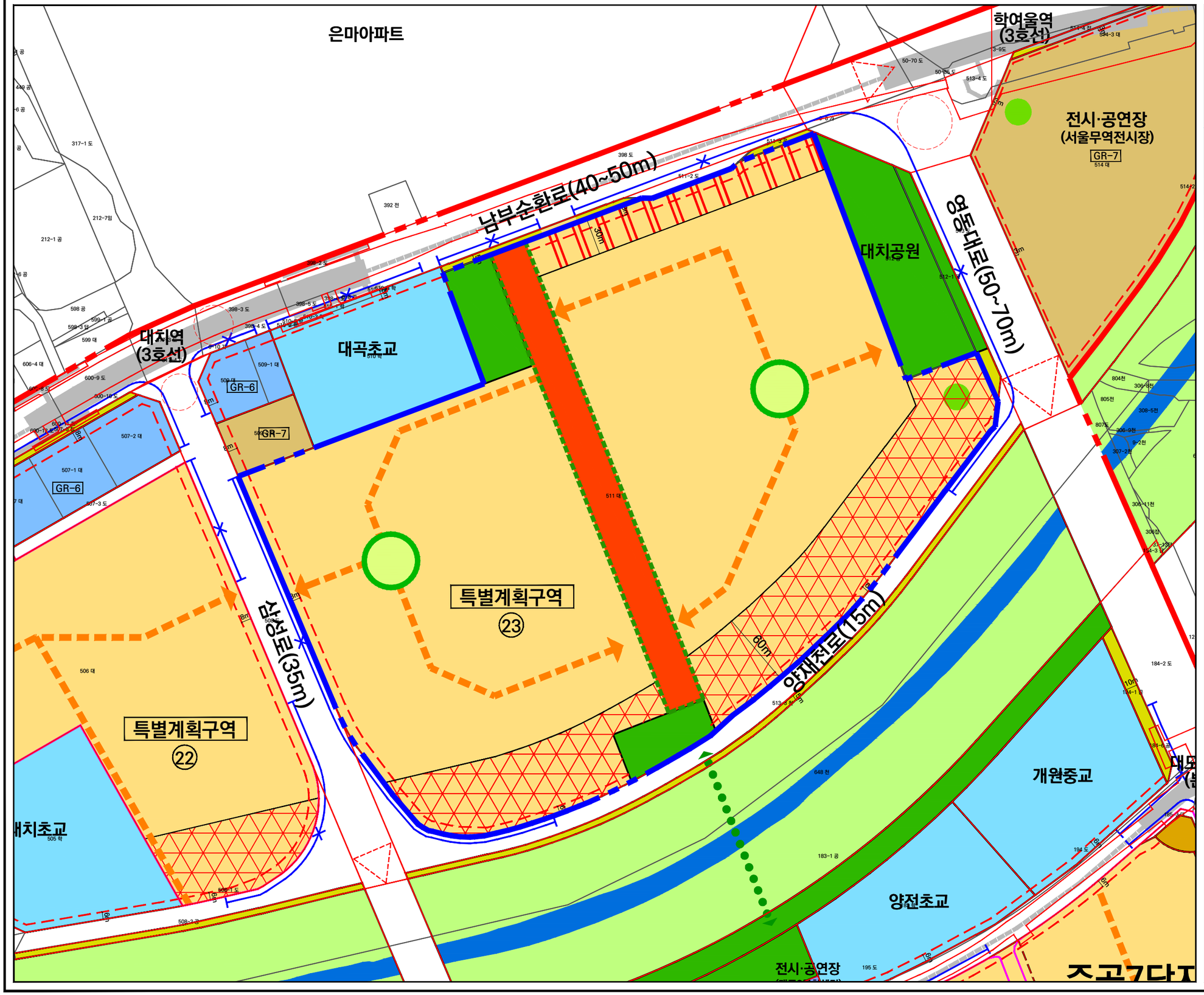
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 학교
- 문화공원
- 어린이공원
- 완충녹지
- 경관녹지
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 하천
- 유수지
- 사회복지시설

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

특별계획구역 결정도
- 기 정 -



범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동주택
- 공원
- 통경구간
- 양재천변 특화배치구간
- 연도형상가 배치구간
- 근린광장(권장)
- 쌈지형공지(권장)
- 단지내보행동선(권장)
- 건축한계선
- 차량출입불허구간
- 입체보행통로(권장)

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

개포택지 지구단위계획구역
대치미도아파트 특별계획구역
세부개발계획(안)

특별계획구역 결정도
- 변 경 -

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 통경구간
- 양재천변 특화배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 고층배치구간(권장)
- 역세권 특화배치구간
- 공공개방 커뮤니티 배치구간(권장)
- 공공보행통로
- 단지내보행동선(권장)
- 건축한계선
- 차량출입불허구간
- 차량출입구(위치권장)
- 입체보행통로
- 완충녹지
- 유수지 ①
- 사회복지시설 ①

Scale = 1:3,000

0 20 50 100 150m

은마아파트
학여울역 (3호선)
전시·공연장 (서울무역전시장)
GR-7
남부순환로(40~50m)
영동대로(50~70m)
어 린 이 공 원 ①
완충녹지 ①
대치역 (3호선)
대곡초교
GR-6
GR-7
특별계획구역 ㉓
유수지 ①
사회복지시설 ①
삼성로(35m)
양재천로(15m)
문 화 공 원 ①
특별계획구역 ㉒
개원중교
양전초교
전시·공연장
주공7단지

Ⅳ

기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

구역명	구역면적 (㎡)	인구수		세대수		호수		비고
		전체 인구수	인구밀도 (인/ha)	기존 세대수	예정 세대수	전체 호수	호수밀도 (호/ha)	
대치 미도아파트 재건축 정비구역	210,193.8	9,379	480.7	2,436	3,800	2,436	115.9	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수		9	1	-	-	8	-	-
	면적(㎡)		210,193.8	195,080.4	-	-	15,113.4	-	
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	철근콘크리트구조	24	24	100.0	10.4	-	-	
		세멘벽돌조	-	-	-	-	-	-	
		연와조	-	-	-	-	-	-	
		목조	-	-	-	-	-	-	
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-	
	용도별	주거용	21	21	100.0	8.3	-	-	
		업무용	-	-	-	-	-	-	
		근린생활	1	1	100.0	1.8	-	-	
		노유자	2	2	100.0	0.3	-	-	
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-	
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-	
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-	
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 39년	24	24	100.0	10.4	-	-	
		40년 이상	-	-	-	-	-	-	
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-	
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 60 미만	-	-	-	-	-	-	
		60 ~ 85 미만	4	4	100.0	2.1	-	-	
		85 ~ 115 미만	-	-	-	-	-	-	
		115 ~ 165 미만	15	15	100.0	5.6	-	-	
		165 ~ 297 미만	2	2	100.0	0.6	-	-	
		297 이상	-	-	-	-	-	-	
		기타 (무허가)	1	-	-	-	-	-	

주1) 상가 및 편의시설은 건축물 규모별 산정에서 제외하였음

주2) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

1) 토지 이용 현황

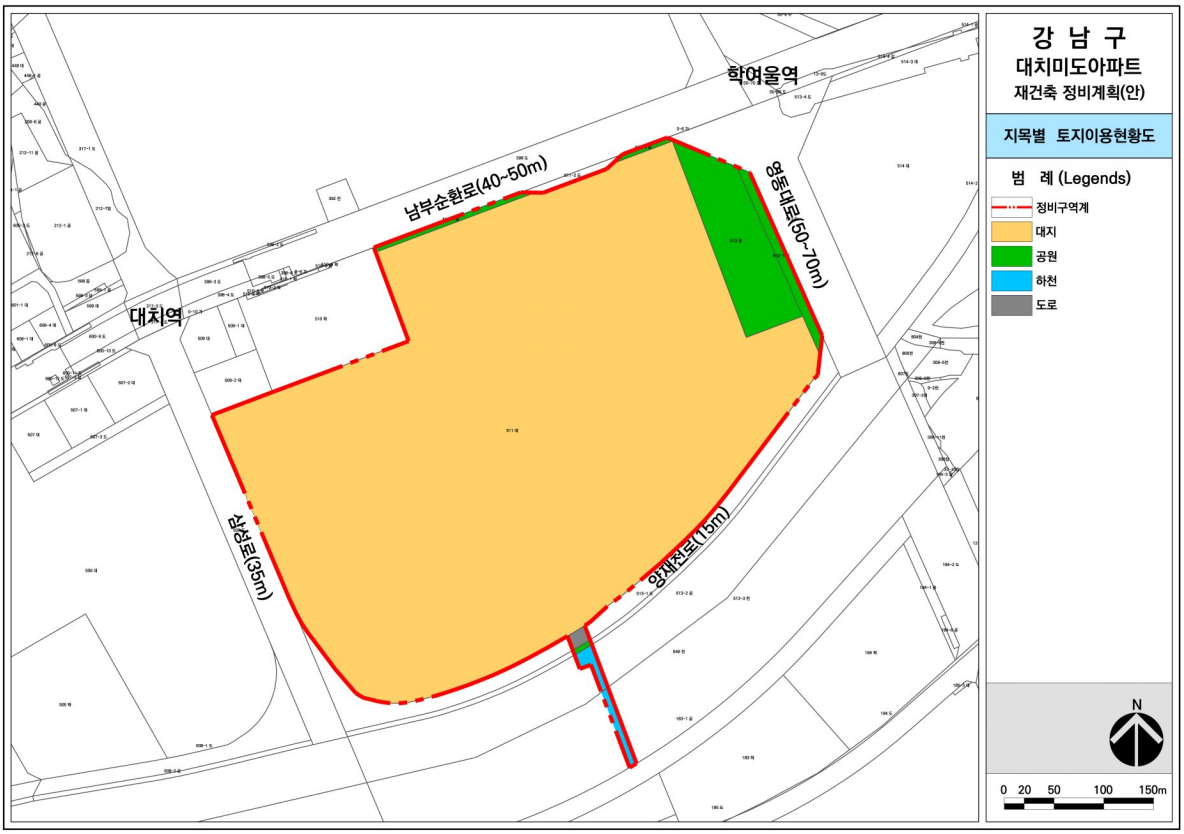
가) 토지 지목별 현황

- 대상지 내 필지는 지목상 대지와 공원, 하천, 도로로 구성되어 있음
- 특히, 대지가 전체 면적의 92.8%로 대부분을 차지하고 있음

■ 토지 지목별 현황

구분	계	대지	공원	하천	도로	비고
필지수(개)	9	1	5	2	1	-
구성비(%)	100.0	11.1	55.6	22.2	11.1	-
면적(㎡)	210,193.8	195,080.4	13,594.3	1,213.8	305.3	-
구성비(%)	100.0	92.8	6.5	0.6	0.1	-

■ 토지 지목별 현황도



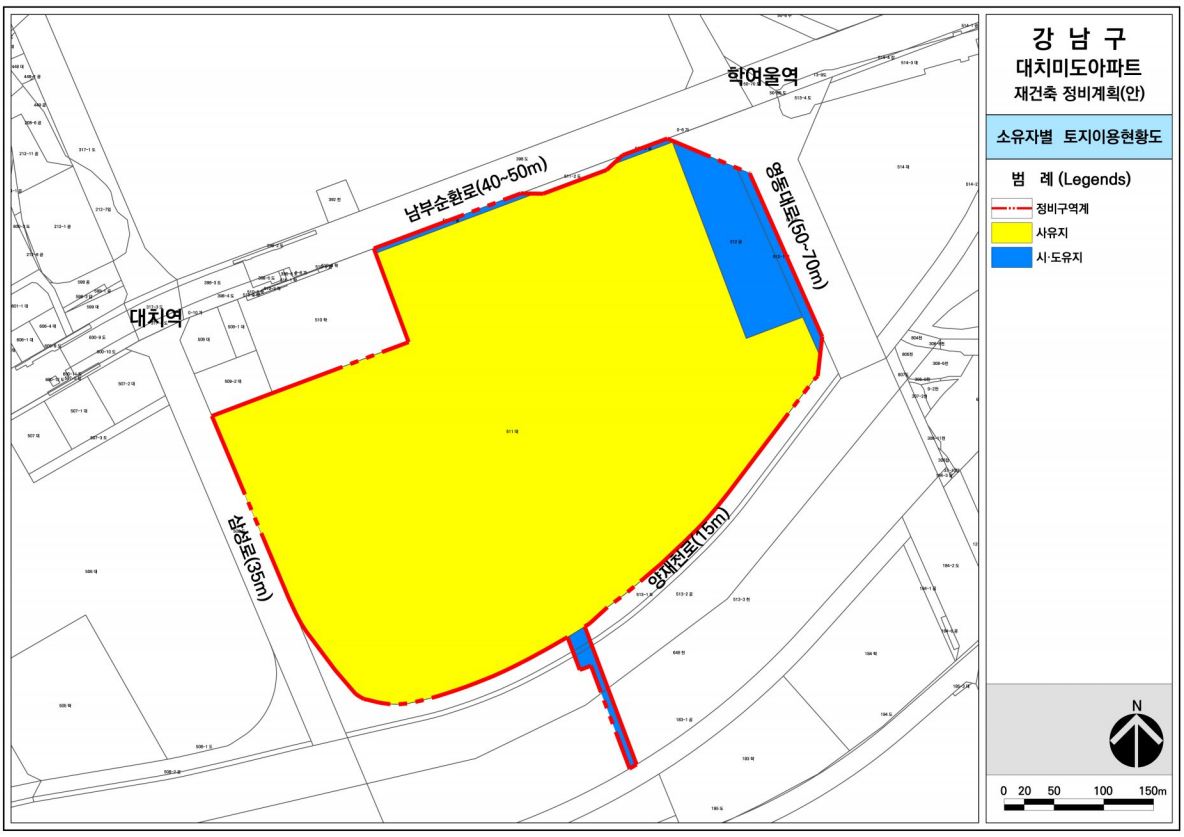
나) 토지 소유자별 현황

- 대상지 내 필지는 총 9필지로 그 중 사유지가 1필지로 대부분(92.3%)을 차지하고 있음
- 그 외 국·공유지는 8필지가 있으며 7.7%를 차지함

■ 토지 소유자별 현황

구분	계	사유지	국공유지	비고
필지수(개)	9	1	8	-
구성비(%)	100.0	11.1	88.9	-
면적(㎡)	210,193.8	195,080.4	15,113.4	-
구성비(%)	100.0	92.3	7.7	-

■ 토지 소유자별 현황도



2) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

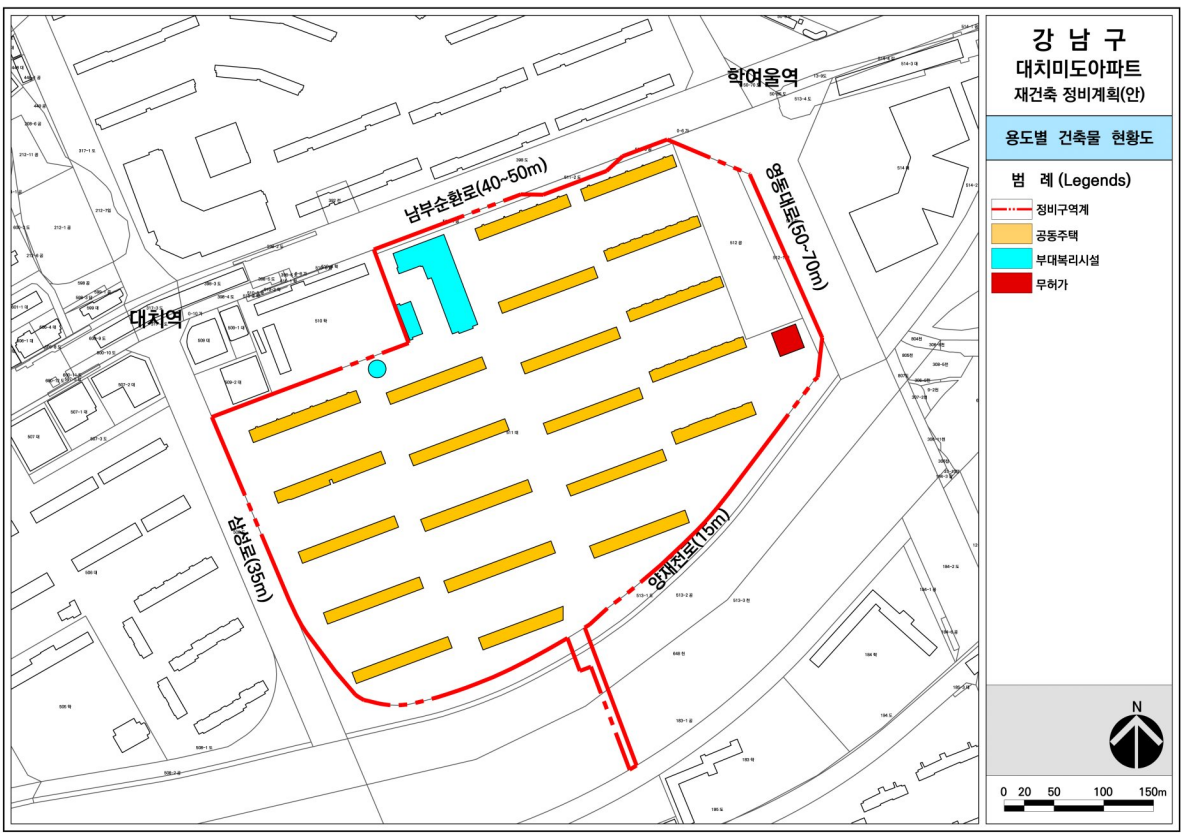
- 대상지 내 건축물은 총 25개 동이며 공동주택이 84.0%로 대부분을 차지하고 있음
- 단지 내부 북측에 주상가군이 입지하고 있음

■ 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	부대복리시설	무허가	비고
동수(동)	25	21	3	1	-
구성비(%)	100.0	84.0	12.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 용도별 현황도



나) 건축물 층수별 현황

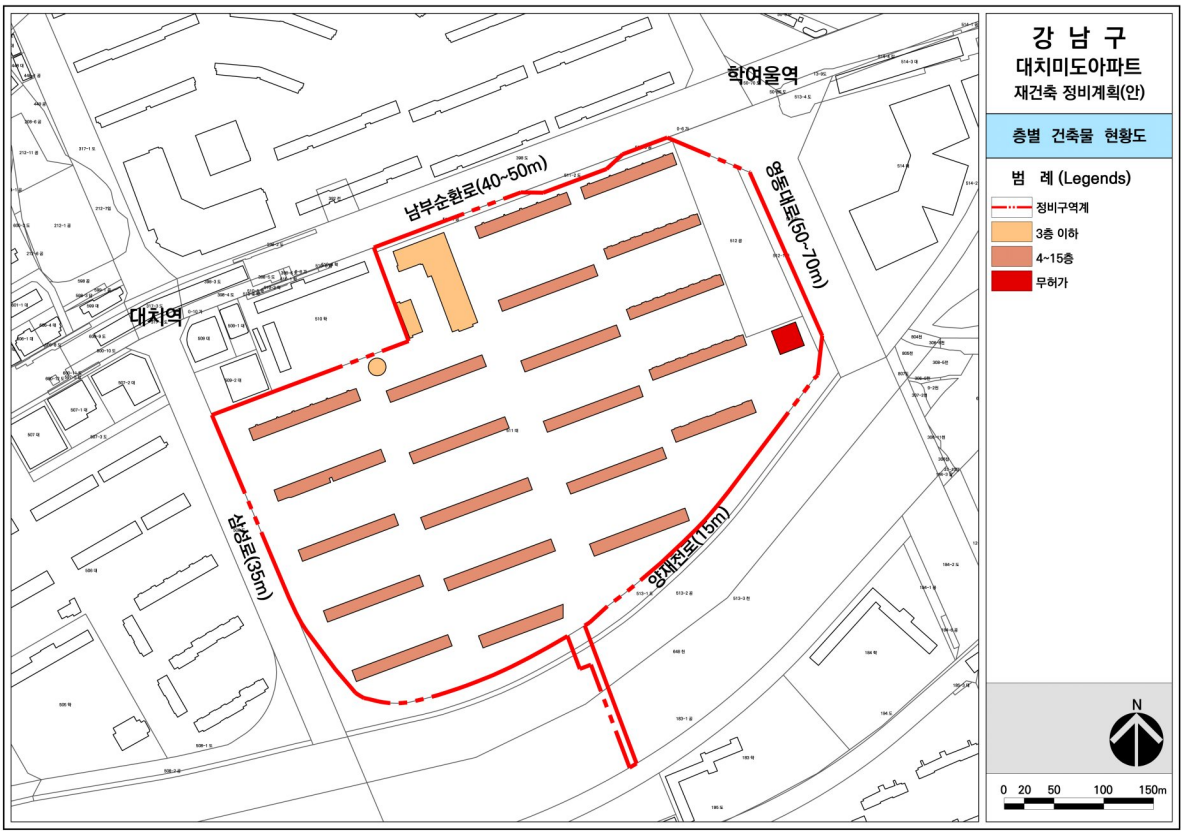
- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상14층 규모로 이루어져 있음
- 상가는 지하1층 ~ 지상3층 규모임
- 대상지 내 입지하고 있는 노유자시설은 지하1층~지상2층 규모임

■ 건축물 층수별 현황

구분	계	3층 이하	4층 이상 14층 이하	무허가	비고
동수(동)	25	3	21	1	-
구성비(%)	100.0	12.0	84.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 층수별 현황도



다) 건축물 구조별 현황

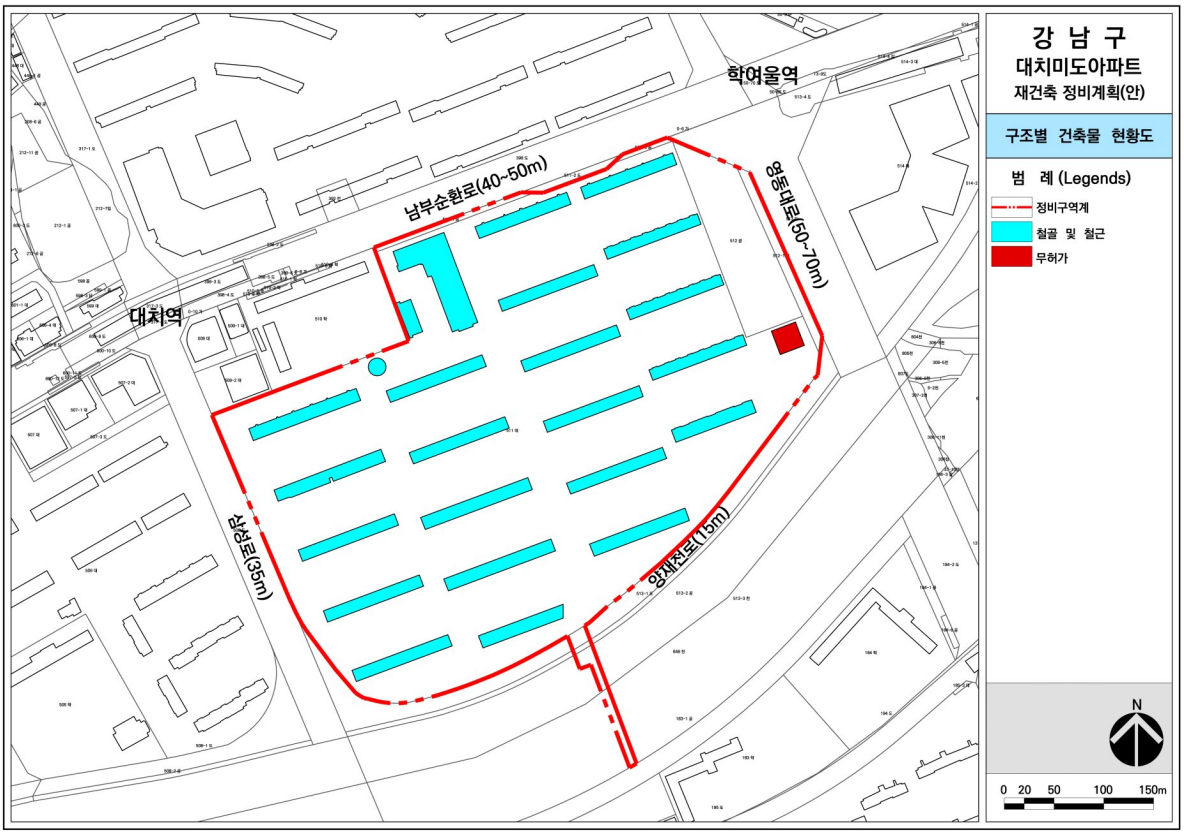
- 대상지 내 건축물의 구조는 무허가를 제외하고 모두 철근콘크리트조임

■ 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트조	무허가	비고
동수(동)	25	24	1	-
구성비(%)	100.0	96.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 구조별 현황도



라) 건축물 준공연도별 현황

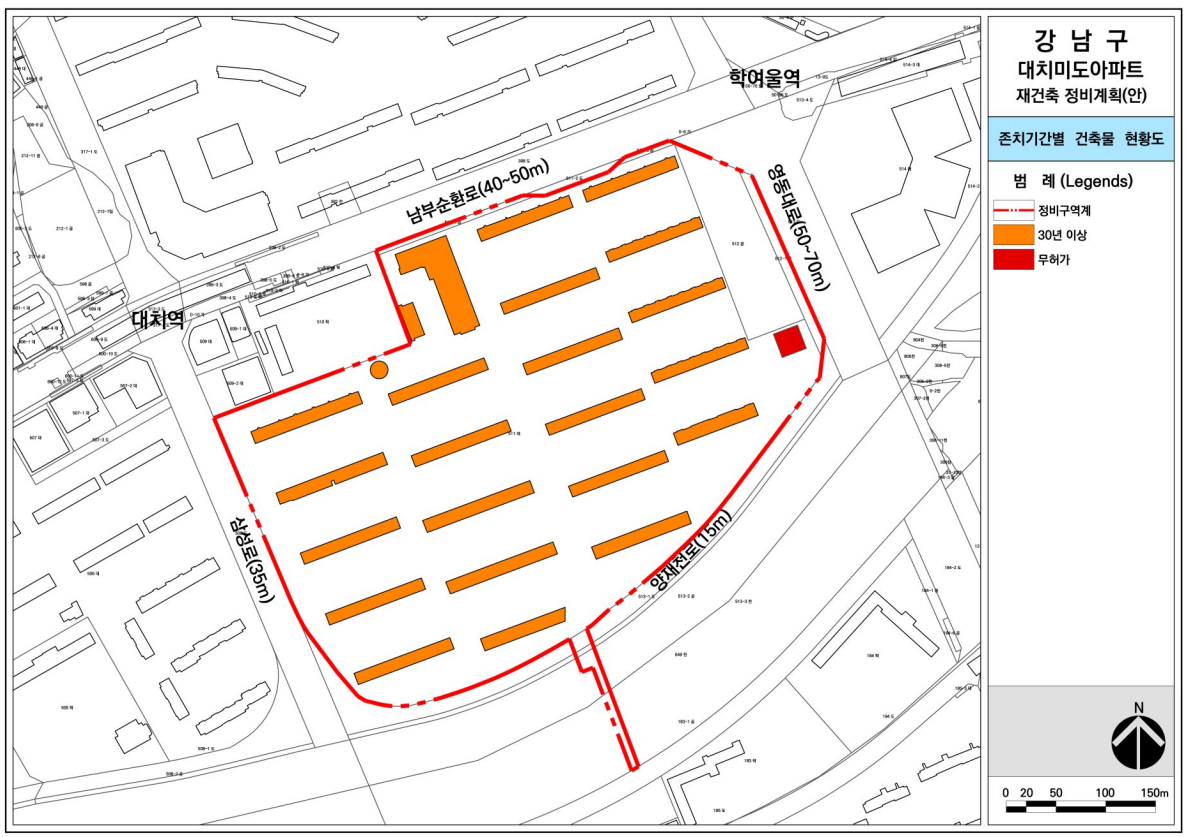
- 대상지 내 건축물 내 사용승인일 30년 이상의 건축물이 총 24동으로 96.0%를 차지함

■ 건축물 준공연도별 현황

구분	계	30년 이상	무허가	비고
동수(동)	25	24	1	-
구성비(%)	100.0	96.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 준공연도별 현황도



마) 건축물 허가유무별 현황

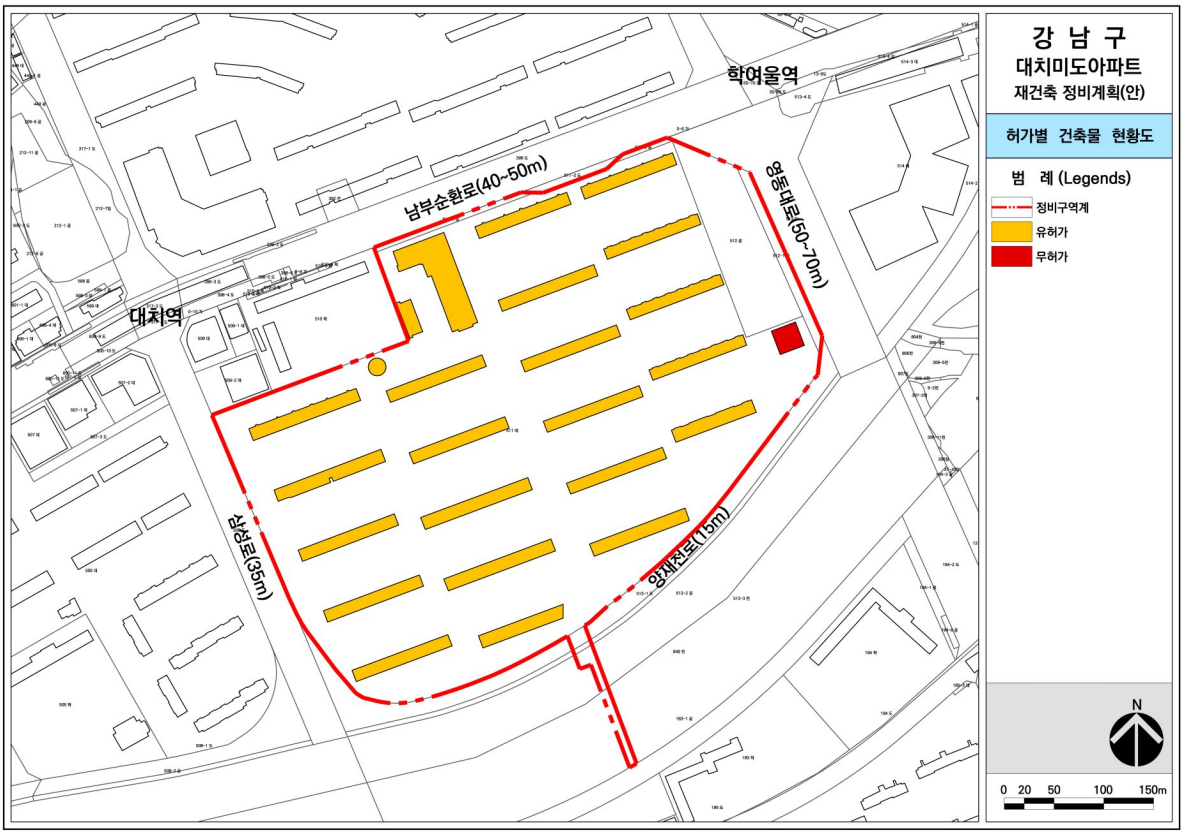
- 대상지 내 허가 건축물은 총 24개동으로 96.0%를 차지함

■ 건축물 허가유무별 현황도

구분	계	유허가	무허가	비고
동수(동)	25	24	1	-
구성비(%)	100.0	96.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 허가유무별 현황도



3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1) 교통시설

가) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

2) 공간시설

가) 공원

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	-	10,408.9	건고시465호 (71.8.6)	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

나) 녹지

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	-	854.4	-	-
기정	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	-	295.9	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	-	1,933.4	-	-
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

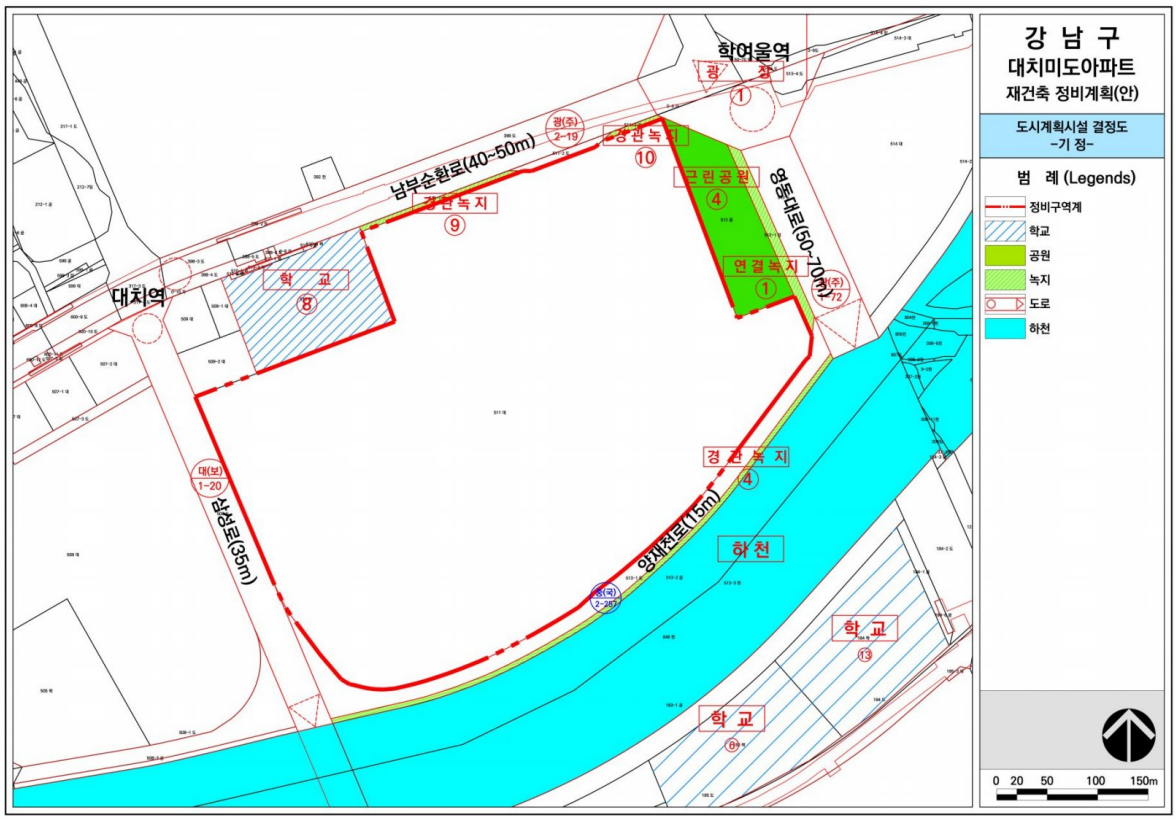
3) 방재시설

가) 하천

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도시계획시설 현황도



- 이 하 여 백 -

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1) 가로망 체계 현황

- 본 사업지 주변지역의 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측의 삼성로(35m, 6~8차로)와 동측의 영동대로(50~70m, 10~12차로)가 남북방향으로 위치하고 있으며, 사업지 북측의 남부순환로(40~50m, 8~9차로)와 남측의 개포로(20~30m, 4차로)가 동서방향으로 지나고 있다.

■ 사업지구 주변 가로망 현황

가 로 명		폭 원(m)	차 로 수(왕 복)	비 고
동서축	도곡로	35~40m	6~9차로	-
	남부순환로	40~50m	8~9차로	-
	개포로	20~30m	4차로	-
남북축	삼성로	35m	6~8차로	-
	영동대로	50~70m	10~12차로	-

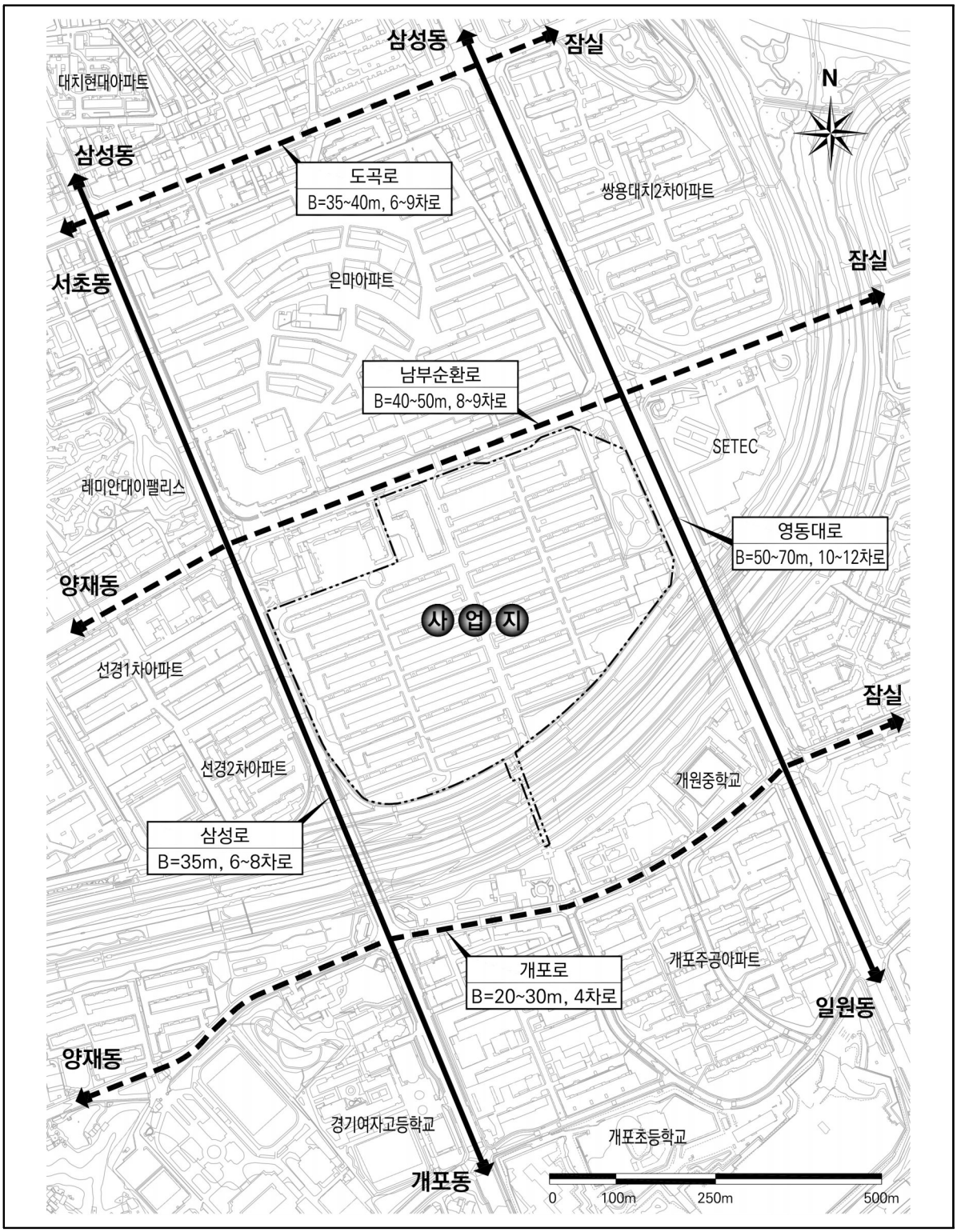
2) 교차로 기하구조 현황

- 본 사업의 시행으로 인하여 직·간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 5개 교차로를 선정하여 현장조사를 수행하였음

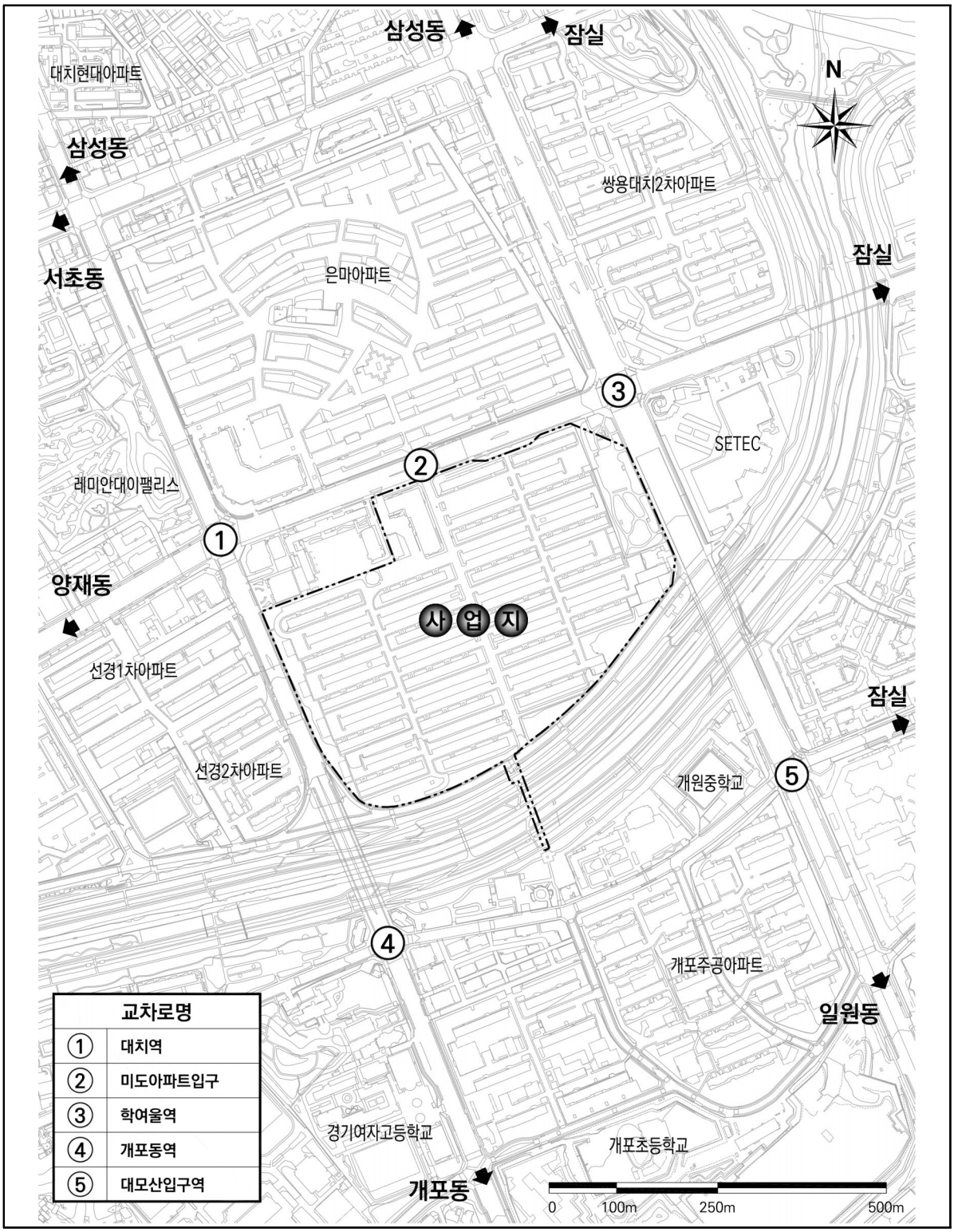
■ 교차로 형태 및 신호운영현황

교차로명	교차로형태	신호운영여부	현시수	주기(초)	비고
① 대치역	4지	신호운영	5현시	160초	-
② 미도아파트입구	3지	신호운영	3현시	160초	-
③ 학여울역	4지	신호운영	5현시	160초	-
④ 개포동역	4지	신호운영	4현시	160초	-
⑤ 대모산입구역	4지	신호운영	4현시	160초	-

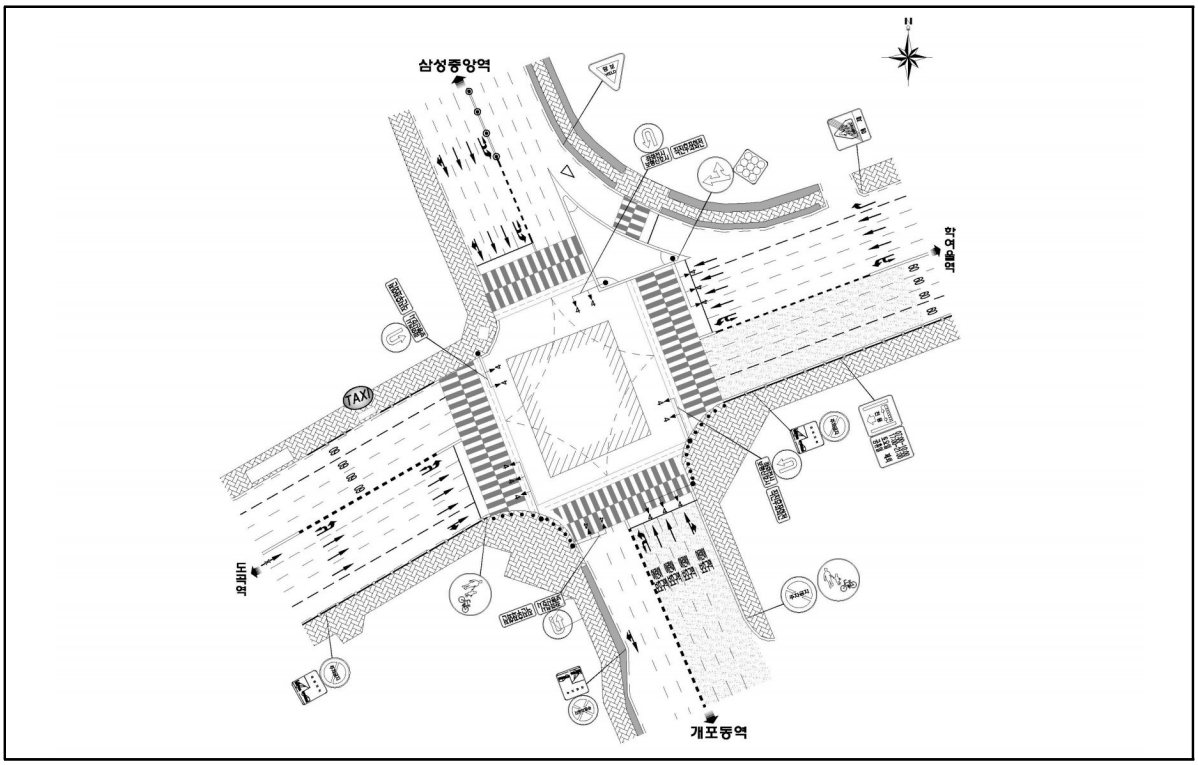
■ 사업지 주변 가로망도


삼성동
잠실
대치현대아파트
N
삼성동
도곡로
B=35~40m, 6~9차로
쌍용대치2차아파트
서초동
은마아파트
잠실
남부순환로
B=40~50m, 8~9차로
SETEC
레미안대이팰리스
영동대로
B=50~70m, 10~12차로
양재동
사업지
선경1차아파트
잠실
선경2차아파트
개원중학교
삼성로
B=35m, 6~8차로
개포로
B=20~30m, 4차로
개포주공아파트
일원동
양재동
경기여자고등학교
개포초등학교
개포동
0
100m
250m
500m

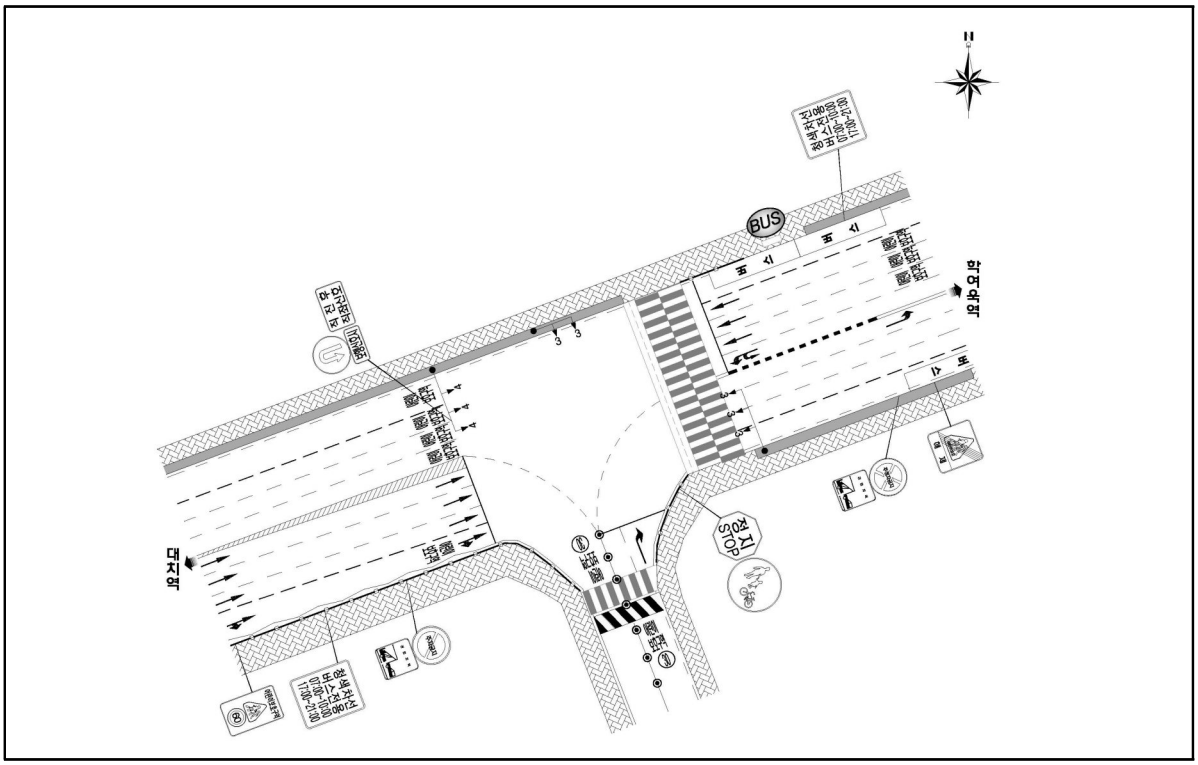
■ 분석대상 교차로 Key Map



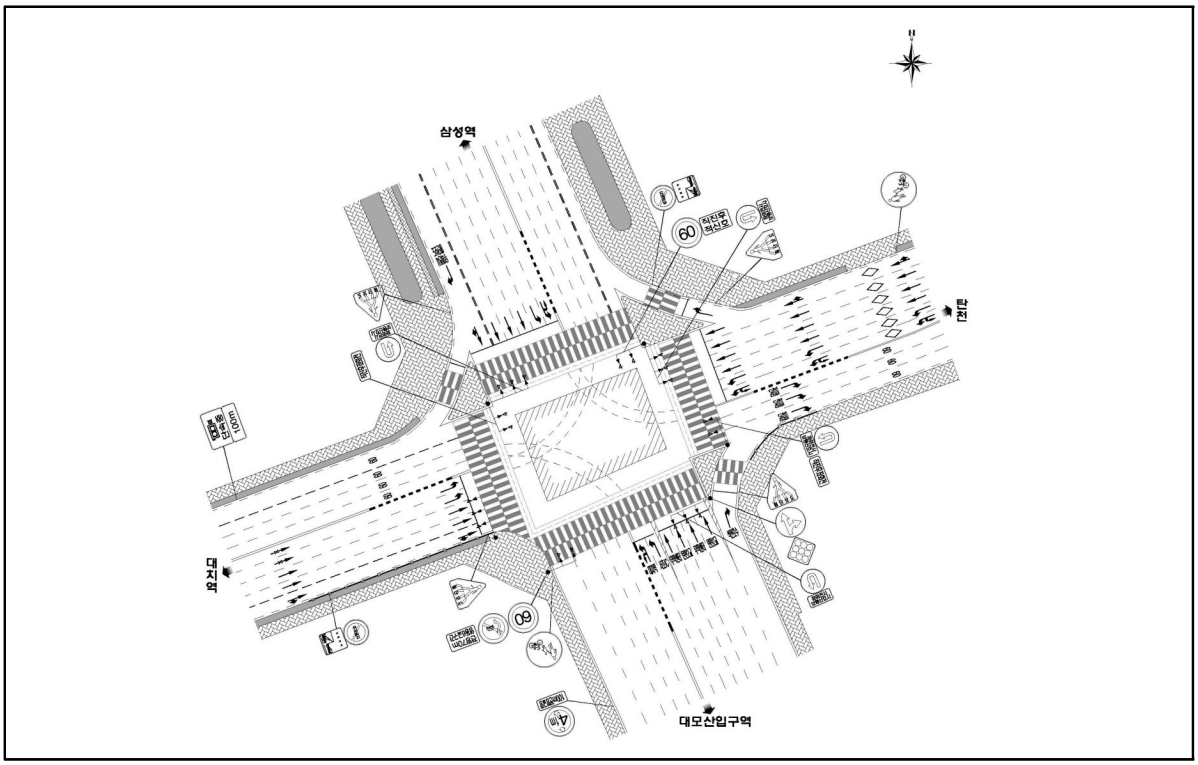
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(①대치역)



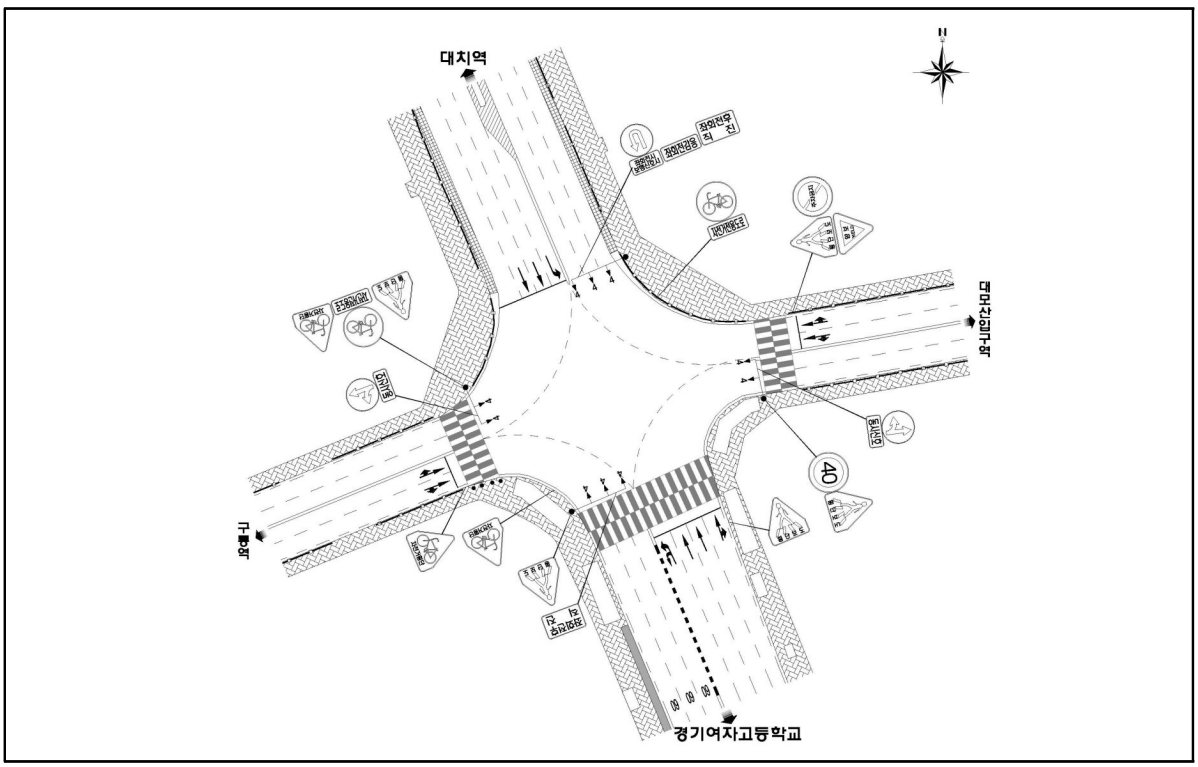
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(②미도아파트 입구)



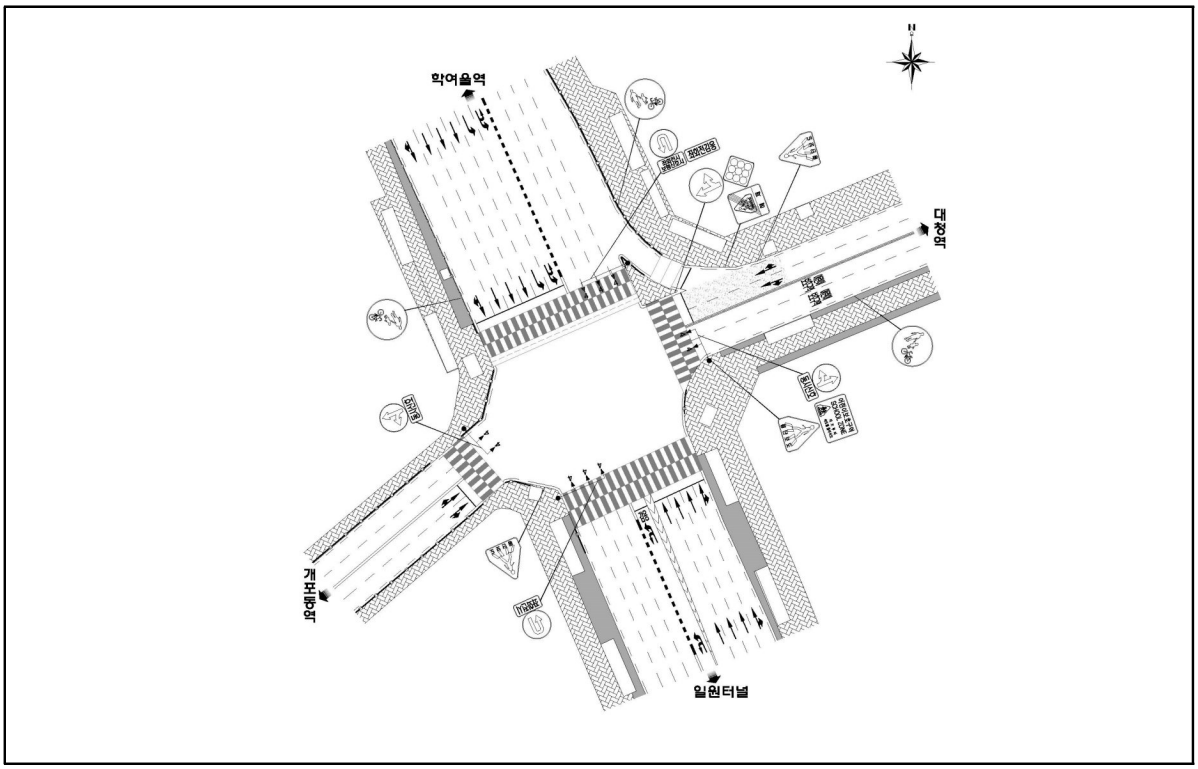
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(③학여울역)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(④개포동역)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑤대모산입구역)



- 이 하 여 백 -

3) 사업미시행시 교통영향 분석

가) 가로구간 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간			구간거리 (Km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
① 대치역	⇨	② 미도아파트입구	0.32	II	2,175	20.31	28.47
	⇦		0.32	II	2,762	58.89	14.57
② 미도아파트입구	⇨	③ 학여울역	0.32	II	2,277	52.97	14.84
	⇦		0.32	II	2,717	11.59	31.80
① 대치역	⇨	④ 개포동역	0.65	II	1,291	27.56	32.61
	⇦		0.65	II	2,110	47.42	25.54
③ 학여울역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.62	II	3,417	36.59	28.34
	⇦		0.62	II	3,838	89.41	16.96
④ 개포동역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.65	III	439	41.13	27.22
	⇦		0.65	III	381	40.89	27.30

나) 교차로 서비스수준 분석결과

• 본 분석의 공간적범위에 속하는 분석대상 교차로의 서비스수준은 다음과 같다.

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비고
① 대치역	8,381	64.2	D	4지 신호
② 미도아파트입구	5,312	36.8	C	3지 신호
③ 학여울역	12,750	105.1	F	4지 신호
④ 개포동역	4,077	43.8	C	4지 신호
⑤ 대모산입구역	8,226	99.0	E	4지 신호

4) 사업시행시 교통영향 분석

가) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 사업시행시, 평일, 08~09시)

구 간			구간거리 (Km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
① 대치역	⇨	② 미도아파트입구	0.32	II	2,184	32.1	D
	⇦		0.32	II	2,863	25.2	D
② 미도아파트입구	⇨	③ 학여울역	0.32	II	2,336	24.5	E
	⇦		0.32	II	2,742	34.9	C
① 대치역	⇨	④ 개포동역	0.65	II	1,299	33.5	C
	⇦		0.65	II	2,168	29.4	D
③ 학여울역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.62	II	3,426	40.6	C
	⇦		0.62	II	3,849	37.5	C
④ 개포동역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.65	III	439	23.1	D
	⇦		0.65	III	381	23.4	D

나) 교차로 서비스수준 분석결과

- 본 분석의 공간적 범위에 속하는 분석대상 교차로의 서비스수준은 다음과 같다.

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 사업시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비고
① 대치역	8,592	69.3	D	4지 신호
② 미도아파트입구	5,510	41.7	C	3지 신호
③ 학여울역	12,847	105.9	F	4지 신호
④ 개포동역	4,106	44.1	C	4지 신호
⑤ 대모산입구역	8,226	98.9	E	4지 신호

5) 교통운영개선방안

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(5개소)
진출입 동선	Ⓐ	• 사업지 주출입구 차로 운영방안 제시
	Ⓑ	• 사업지 부출입구 개설(서측 1개소, 남측 2개소)
주차시설	-	• 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
	-	• 법정주차 : 5,868대
	-	• 주차수요 : 5,084대(2031년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 10,496대
		- 법정주차대수의 178.9%, 주차수요의 206.5%
보행 및 자전거	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(6개소)
	-	• 법정주차대수의 20% 이상 자전거 주차대수 확보 필요
교통안전 및 기 타	-	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(2개소)
	-	• 노면표시 설치

주 : 위치는 교통처리계획도 참조

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1) 토지조서

연번	위치	지목	토지면적(㎡)	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도	임대차 현황
계	-	-	210,193.8	-	-	-	-	-	-
1	개포동 648	하천	650.9	제1종 일반주거지역	-	하천 (양재천)	서울시	-	-
2	대치동 511	대	195,080.4	제3종 일반주거지역	-	-	김지숙 외	공동주택 및 부대복리시설	-
3	대치동 511-1	공원	854.4	제3종일반주거지역	-	녹지	서울시	-	-
4	대치동 512-1	공원	1,933.4	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	-	녹지	서울시	-	-
5	대치동 513-1	도로	305.3	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	-	도로	서울시	-	-
6	대치동 513-2	공원	101.7	제1종일반주거지역	-	녹지	서울시	-	-
7	대치동 513-3	하천	562.9	제1종일반주거지역	-	하천 (양재천)	서울시	-	-
8	대치동 511-3	공원	295.9	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	-	녹지	서울시	-	-
9	대치동 512	공원	10,408.9	제1종일반주거지역	-	공원 (대치공원)	서울시	-	-

2) 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)		
계	-	-	-	24	227	2,436	-	29,002.75	374,283.84	-	-	-
1	대치동 511	공동주택	철근 콘크리트조	21	-	2,436	1983	24,803.12	358,649.2	1/14	노후·불량	-
2	대치동 511	근린생활 시설	철근 콘크리트조	1	222	-	1983	3,458.39	13,423.96	1/3	노후·불량	-
3	대치동 511	노유자 시설	철근 콘크리트조	1	2	-	1983	250.24	500.48	1/2	노후·불량	-
4	대치동 511	노유자 시설	철근 콘크리트조	1	3	-	1983	491.00	1,710.2	1/2	노후·불량	-
5	대치동 511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	무허가

주1) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 호수밀도 산정기준을 따름

주2) 공동주택수 : 21개동, 2,436세대

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 2,436세대 계획 : 3,800세대 증) 1,364세대

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

1) 유·무형 문화유적

- 계획 대상지 내 지정된 문화재 및 문화유적 없음

2) 보호수목

- 계획 대상지 내 지정된 보호수목 없음

3) 지역유래

- 대치동은 조선시대 이곳에 있던 자연부락 7, 8개 마을 중 큰 고개 밑에 있는 가장 큰 한티(또는 한터) 마을을 한자명으로 대치라 한데서 비롯됨
- 조선시대 대치동의 자연부락은 한티를 비롯하여 움말, 음달짝, 새말, 능안말, 중간말, 세촌, 아랫말 등 8개 마을로 형성됨
- 이들 마을은 옛부터 마을 주위가 쪽박산(현 대치동 947번지 부근)으로 둘러싸여 답답하였고, 또 잠실 주변과 연계되어 비가 조금만 내려도 탄천과 양재천이 범람하여 농사가 제대로 되지 않았다고 함
- 그래서 옛부터 이곳 주민들은 이 마을을 둘러싼 쪽박산이 없어져야 이 마을이 부자가 된다고 믿었다는 전설이 있음

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1) 동의총괄내역

가) 토지면적

구분	동의율(%)	동의대상 총 면적(㎡)			동의 면적(㎡)			토지신탁 총 면적(㎡)
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계	-	210,193.8	-	-	132,578.92	-	-	-
사유지	67.96	195,080.4	-	-	132,578.92	-	-	-
국공유지	-	15,113.4	-	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-	-	-	-

나) 토지등소유자

구분	토 지 등 소 유 자						
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자				건축물소유자
			계	사유지	국공유지	기타	
총 소유자수	2,604	2,603	1	-	1	-	-
동의자수	1,747	1,747	-	-	-	-	-
동의율(%)	67.09	67.11	-	-	-	-	-

9. 기존수목의 현황

- 기존 수목은 상록 및 낙엽교목, 상록 및 낙엽관목 등 총 30종 36,226주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 공사시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무등의 수종을 선정하고, 기존수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립 (조경식재 계획시 세부계획 반영)

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록교목	소나무	6×3×30	주	30
	소나무	4×2×15		45
	스트로브잣나무	2.5×1.2		570
	전나무	2.5×1.2		228
	주목	2.5×1.2		95
	계			968
낙엽교목	감나무	3×10	주	114
	계수나무	4×10		195
	꽃사과	2.5×6		252
	느티나무	5×30		25
	느티나무	4×15		145
	느티나무	4×12		62
	대왕참나무	4×15		180
	모과나무	3×10		96
	백목련	3×10		133
	복자기	3×8		230
	산딸나무	3×8		302
	산수유	2.5×6		227
	상수리나무	3.5×10		370
	왕벚나무	4×12		132
	이팝나무	4×15		215
	이팝나무	4×12		80
	자엽자두	3×8		252
	청단풍	3.5×15		170
	청단풍	2.5×8		378
	계			3,558

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록관목	사철나무	1×3	주	3,200
	영산홍	0.3×0.3		3,400
	회양목	0.3×0.3		2,000
	계			8,600
낙엽관목	백철쭉	3×3×5	주	3,800
	산철쭉	1.5×1		7,800
	자산홍	2.5×3		5,200
	조팝나무	1.8×2		3,500
	화살나무	1.2×1		2,800
	계			23,100
관목계	-	-	주	31,700

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

1) 시행계획

- 본 사업에 소요되는 총 사업비는 재건축사업 시공자의 자체자금으로 충당

2) 사업방법

가) 사업의 시행자

- 대치미도아파트 재건축 정비사업추진 준비위원회

나) 재건축 방식

- 재건축사업에 의한 관리처분방식
- 1:1 재건축 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제2항 규정에 따라 동 시행령 제1항제3호 규정에 따른 국민주택규모의 주택건설 비율을 적용치 않음)

다) 사업시행 절차

- 사업 승인(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가) → 철거 → 착공 → 준공 → 입주 및 조합 해산

■ 사업시행계획인가

- 사업시행계획인가는 재건축사업 조합이 추진하고 있는 주택건설사업에 관한 일체의 사업내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 행정처분절차로 승인신청 → 구청장 → 송부(서울시장) → 유관부서 협의 → 사업승인 → 고시·공고의 순으로 진행

■ 관리처분계획인가

- 사업시행자는 기존 건축물 철거 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조의 규정에 의해 분양설계, 분양예정 건축물의 추산액, 종전 건축물의 명세 및 가격, 정비사업 추산액 및 조합원 부담규모·부담시기 등이 포함된 관리처분계획을 수립 후 구청장의 인가를 득해야 함

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

14. 기초조사 현황도

1) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

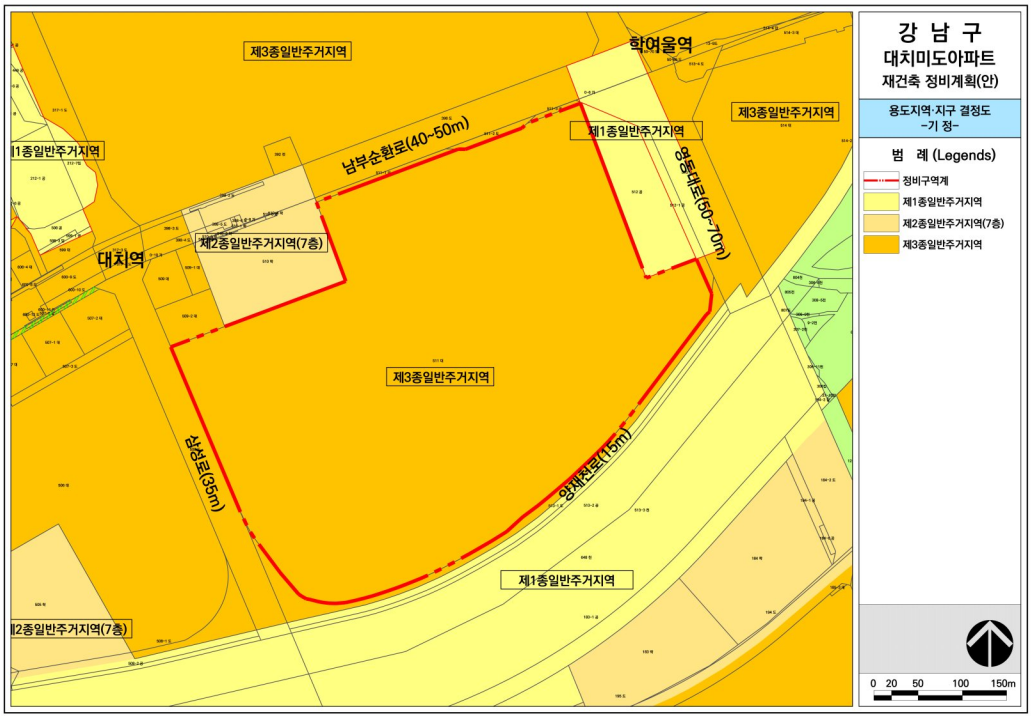
- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

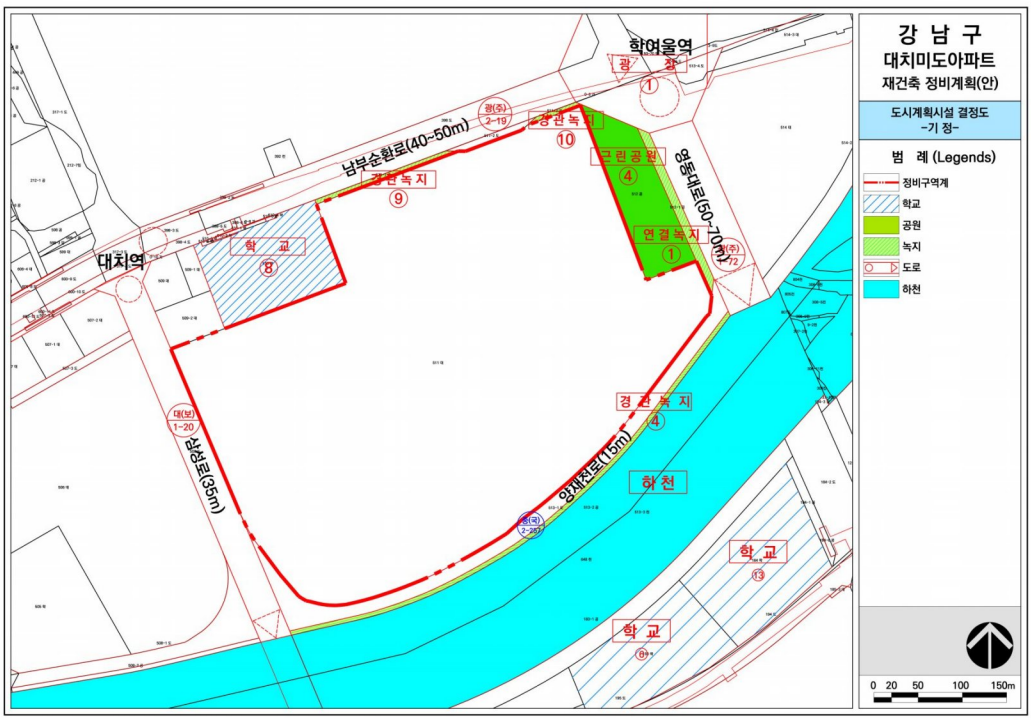
- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 중로 1개소, 근린공원 1개소, 경관녹지 3개소, 연결녹지 1개소, 하천 1개소가 있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 광로1류 1개소, 광로2류 1개소, 대로1류 1개소, 중로2개소가 지나고 있으며, 학여울역 인근 광장 1개소, 대치역 방향으로 학교 1개소가 있음

- 이 하 여 백 -

■ 용도지역·지구 현황도



■ 도시계획시설 현황도



V

계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 대상지는 2002년 개포택지개발지구 제1종지구단위계획(서울특별시고시 제2002-227호) 내 특별계획구역23으로 최초 지정된 지역으로,
- 급배수, 오수설비 등 설비의 노후화로 제기능을 회복하기 어려운점 등으로 1983년에 사용승인 후 40년이 경과한 2014년 11월 안전진단결과 재건축판정(D등급)을 받았음
- 위의 사항을 반영하여「도시 및 주거환경정비법」제8조 규정에 따라 대치동 미도아파트 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

나) 목적

- 사업지는 건축물이 노후·불량하고 이미 재건축이 진행된 주변지역과의 균형발전을 유도하기 위하여 재건축 정비사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

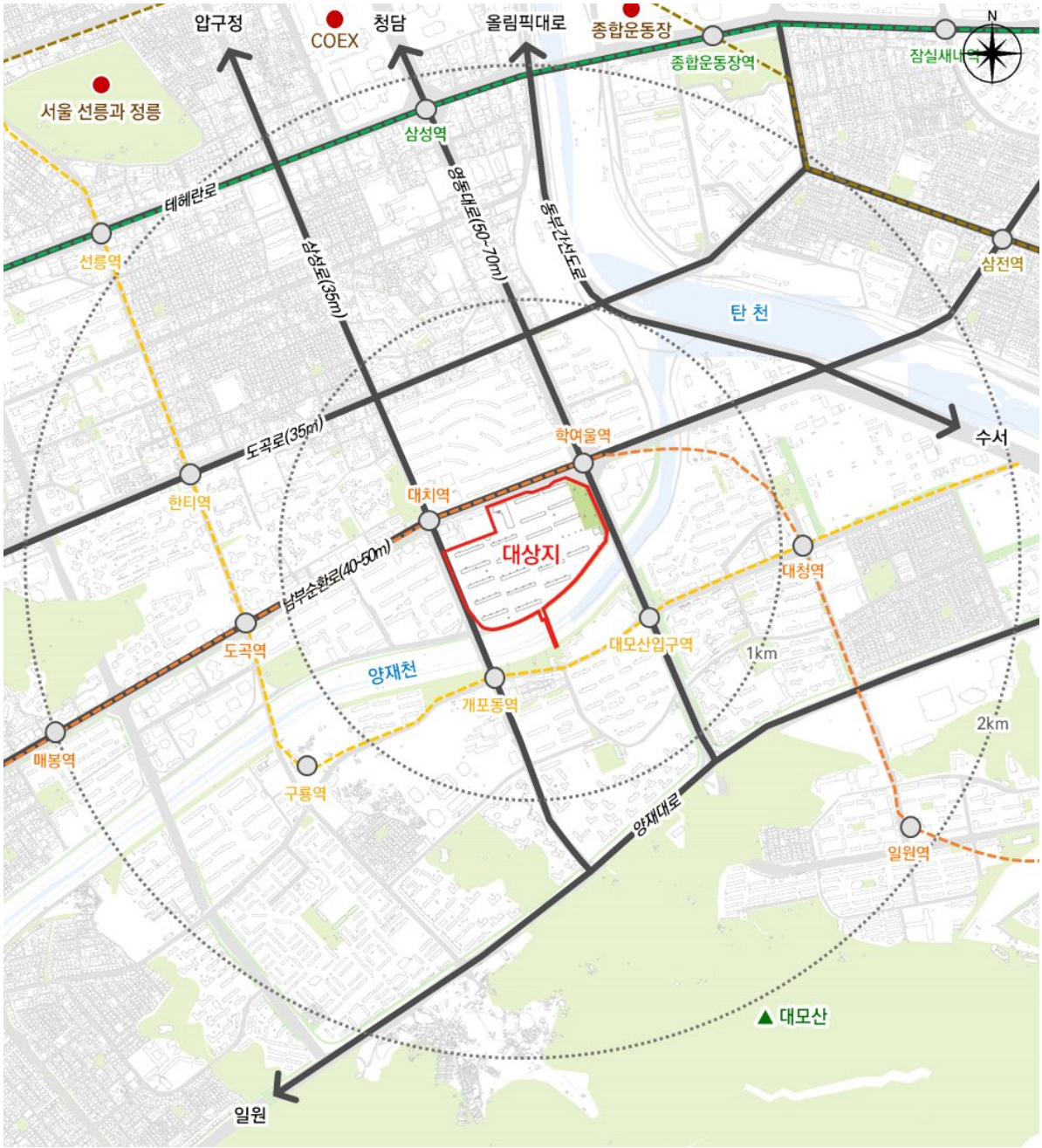
가) 공간적 범위

- 위 치 : 강남구 대치동 511번지 일대
- 면 적 : 210,193.8㎡

나) 내용적 범위

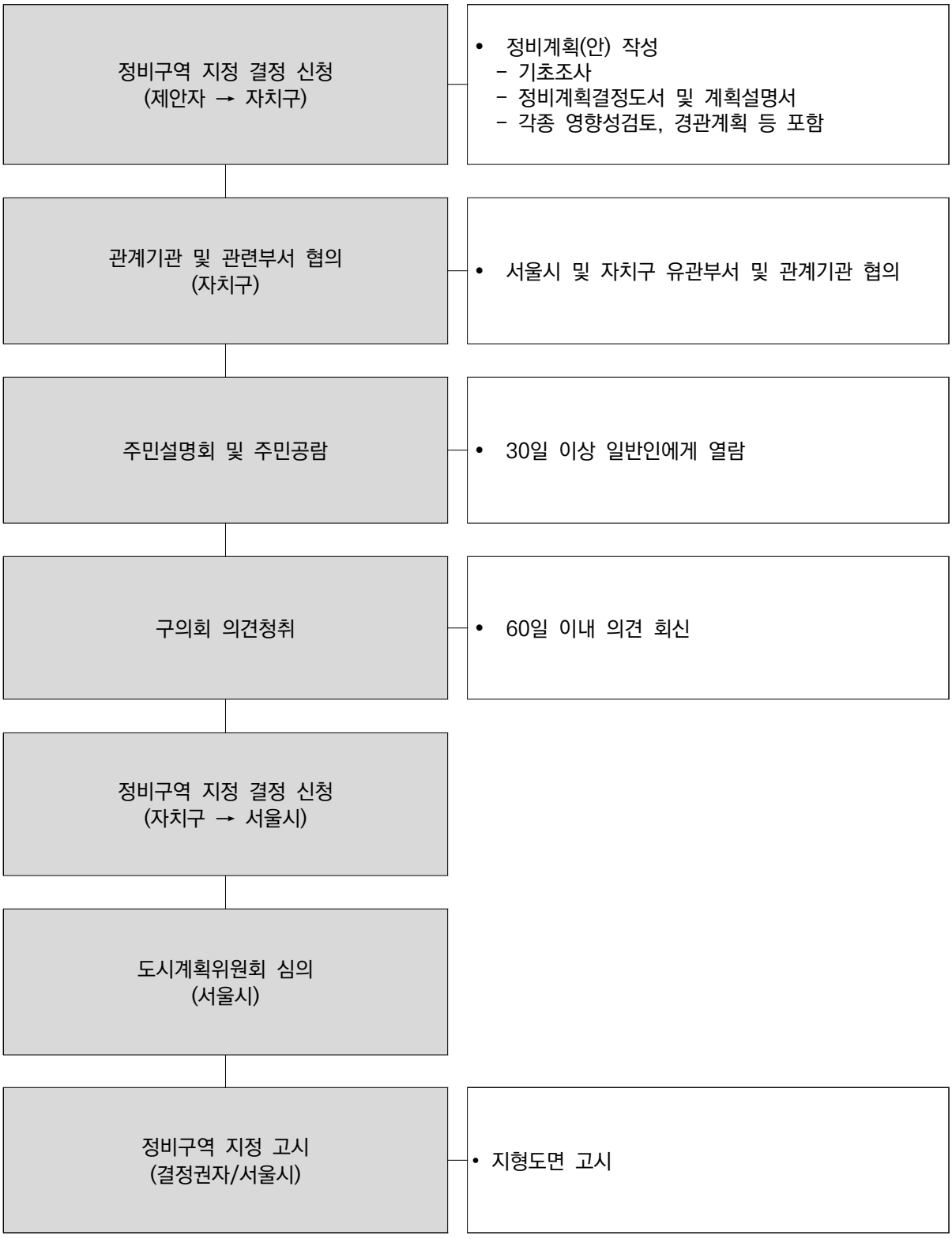
- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 대치미도아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


압구정
COEX
청담
올림픽대로
종합운동장
종합운동장역
잠실새내역
N
서울 선릉과 정릉
삼성역
테헤란로
영동대로(50~70m)
동부간선도로
삼성로(35m)
선릉역
삼전역
탄 천
수서
도곡로(35m)
학여울역
한티역
대치역
대상지
남부순환로(40~50m)
대청역
대모산입구역
도곡역
양재천
개포동역
1km
2km
매봉역
구룡역
양재대로
일원역
▲ 대모산
일원

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
2002. 06. 17.	• 「개포택지개발지구 제1종지구단위계획」 고시 - 32개 공동주택(아파트)단지에 대해 특별계획구역으로 통칭	서고 제2002-227호
2011. 06. 23.	• 「개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획」 재정비 계획 수립	서고 제2011-167호
2014. 11. 29.	• 안전진단 통과(D등급)	-
2017. 12. 19.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수	-
2018. 01. 12. ~ 2018. 02. 12.	• 주민설명회 및 주민공람공고(1차)	-
2018. 05. 15.	• 강남구의회 의견청취 (결과 : 원안채택)	-
2018. 06. 28.	• 서울시 결정요청	-
2019. 05. 17. ~ 2019. 06. 18.	• 주민설명회 및 주민공람공고(2차) - 존치시설에 대한 존치계획안을 반영한 자료 재공람 요청	-
2019. 10. 08.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 보완요청	-
2021. 05 .25.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 보완요청 의견에 대한 조치계획 제출	-
2021. 06 .08.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 보완요청 의견에 대한 조치계획의 재보완요청	-
2021. 11. 03.	• 신속통합기획 신청	-
2021. 11. 18.	• 신속통합기획 대상지 선정	-
2022. 03. 27.	• 신속통합기획 착수보고회	-
2022. 08. 31.	• 신속통합기획 주민설명회	-
2022. 11. 21.	• 대치미도아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인 결정	-
2023. 03. 10.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 정비구역지정 및 정비계획결정(안) 접수	-
2023. 03. 27. ~ 2023. 04. 07.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 관련부서 협의(1차)	-
2023. 04. 24. ~ 2023. 04. 28.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 관련부서 협의(2차)	-
2023. 10. 20. ~ 2023. 11. 24.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 주민공람	-
2023. 11. 15.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 주민설명회	-
2023. 11. 27.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 구의회의견청취(원안가결)	-
2024. 04. 15.	• 대치미도아파트 신속통합기획 재건축 공람심사위원회 개최	-
2024. 05. 03.	• 서울시 결정요청	-
2024. 07. 03.	• 서울시 도시계획위원회 심의 상정에 따른 보완통보(시→구)	-
2024. 09. 13.	• 심의 상정 요청에 대한 보완사항 제출(구→시)	-
2024. 09. 25.	• 심의 상정 요청에 대한 보완사항에 대한 회신(시→구)	-
2024. 10. 02.	• 기한 내 미제출 시 신속통합기획 취소 예정 통보(시→구)	-

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획(2022)

가) 미래상 및 공간구조

- 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

나) 공간구조 설정

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

■ 3도심의 특성 및 육성방향

중심지명	특성 및 육성방향
강남 (국제업무 중심지)	• 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서 공간 통합·연계 - 경부간선도로 입체화로 확충한 도로 상부 가용공간 및 잠원·반포·서초 IC부지를 활용하여 업무·문화 거점 조성, 동서공간의 통합·연계 및 중심기능의 동서방향 확산 강화 - 현대차GBC(Global Business Center), 영동대로 복합개발, 잠실운동장 일대 개발 등 핵심 사업을 연계하여 국제교류복합지구를 조성 • 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리 - 테헤란로와 주변 지역의 기능고도화를 위한 재정비 추진 - 강남 도심의 경쟁력 강화를 위하여 GTX-A·C 노선과 SRT 노선의 통합 운영 검토

다) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

■ 생활권 구분

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, **강남구**, 송파구, 강동구

→

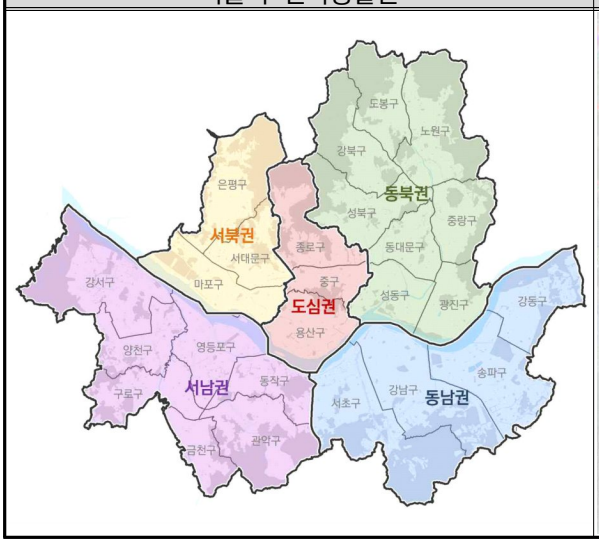
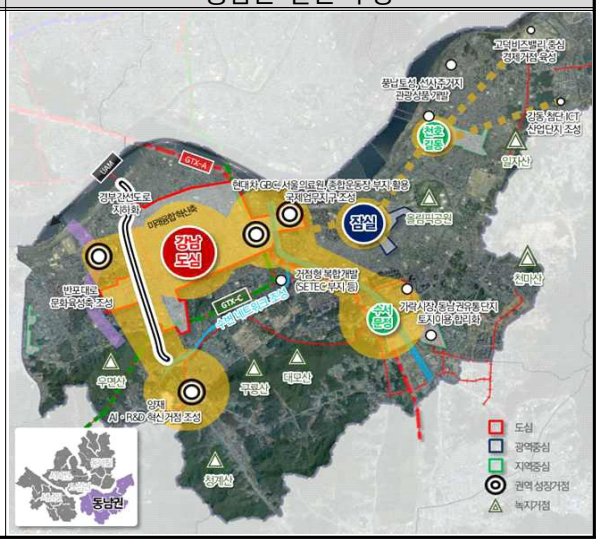
구분	해당 중심지
도심	강남
광역중심	잠실
지역중심	수서·문정, 천호·길동
지구중심	방배, 양재, 이수, 도곡, 개포, 가락, 암사, 고덕

라) 동남생활권 발전방향 및 분야별 계획과제

- 권역 발전 방향 : 글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모

분 야	계획과제
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

■ 서울시 권역생활권 및 동남권 발전 구상

서울시 권역생활권	동남권 발전 구상
	

마) 단계별 실행전략

- 중·단기적 실현전략
  - 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준'을 삭제하고, 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환
    (구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인을 창출)

2) 2030 서울생활권계획(강남구)(2016)

가) 대치·도곡 지역생활권 미래상

• 주민참여단 워크숍을 통해 주민 스스로 제시한 지역생활권의 미래상을 지역생활권에 반영

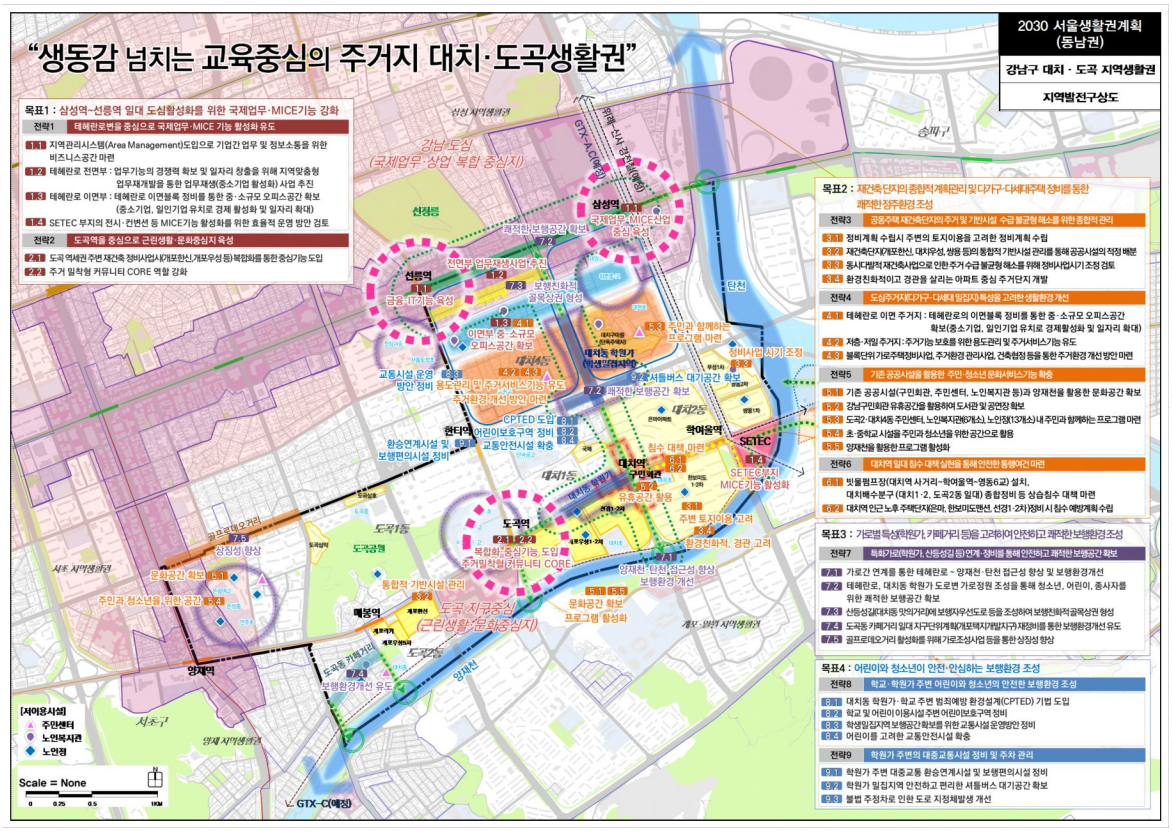
“ 생동감 넘치는 교육중심의 주거지 대치·도곡생활권 ”

나) 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상

목 표	실현전략
삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE 기능 강화	• 테헤란로변을 중심으로 국제업무·MICE기능 활성화 유도 - 지역관리시스템 도입으로 기업간 업무 및 정보소통을 위한 비즈니스공간 마련 - SETEC 부지의 전시·컨벤션 등 MICE기능 활성화를 위한 효율적 운영방안 검토 • 도곡역을 중심으로 근린생활·문화중심지 육성 - 도곡 역세권 주변 재건축 정비사업시(개포한신, 개포우성 등) 복합화를 통한 중심기능 도입 - 주거 밀착형 커뮤니티 CORE 역할 강화
재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성	• 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리 - 정비계획 수립시 주변의 토지이용을 고려한 정비계획 수립 - 재건축단지(개포한신, 대치우성, 쌍용 등)의 통합적 기반시설 관리를 통해 공공시설의 적정 배분 - 동시다발적 재건축사업으로 인한 주거 수급 불균형 해소를 위해 정비사업 시기 조정 검토 - 환경친화적이고 경관을 살리는 아파트 중심 주거단지 개발 • 도심 주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선 - 테헤란로의 이면블록 정비를 통한 중·소규모 오피스공간 확보(중소기업, 일인기업 유치로 경제활성화 및 일자리 확대) - 주거기능 보호를 위한 용도관리 및 주거서비스기능 유도 - 블록단위 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 건축협정 등을 통한 주거환경 개선방안 마련 • 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화서비스기능 확충 - 기존 공공시설(구민회관, 주민센터, 노인복지관 등)과 양재천을 활용한 문화공간 확보 - 강남구민회관 유휴공간을 활용하여 도서관 및 공연장 확보 - 도곡2·대치4동주민센터, 노인복지관, 노인정 내 주민과 함께하는 프로그램 마련 - 초·중학교 시설을 주민과 청소년을 위한 공간으로 활용 - 양재천을 활용한 프로그램 활성화 • 대치역 일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련 - 빗물펌프장(대치역 사거리~학여울역~영동6교) 설치, 대치배수분구(대치1·2, 도곡2동 일대) 종합정비 등 상습침수 대책 마련을 통한 지속적 관리 - 대치역 인근 노후 주택단지(은마, 한보미도맨션, 선경1·2차) 정비 시 침수예방계획 수립

목 표	실현전략
가로별 특성(학원가, 카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	• 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보 – 가로간 연계를 통한 테헤란로~양재천·탄천 접근성 향상 및 보행환경개선 – 테헤란로, 대치동 학원가 도로변 가로정원 조성 – 산등성길(대치동 맛의거리) 보행자우선도로 등 조성 – 도곡동 카페거리 일대 지구단위계획 재정비를 통한 보행환경개선 유도 – 골프로데오거리 가로조성사업 등을 통한 상징성 향상
어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성	• 대치동 학원가·학교 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성 – 대치동 학원가·학교 주변 범죄예방환경설계(CPTED) 기법 도입 – 학교 및 어린이 이용시설 주변 어린이보호구역 정비 – 학교 밀집지역 보행공간 확보를 위한 교통시설 운영방안 정비 – 어린이를 고려한 교통안전시설 확충 • 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리 – 학원가 주변 대중교통 환승연계시설 및 보행편의시설 정비 – 학원가 밀집지역 안전하고 편리한 셔틀버스 대기공간 확보 – 불법 주정차로 인한 도로 지정체발생 개선

■ 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상도



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2023)

가) 동남권 주거지 관리방향

- 대단위 재건축 단지의 계획적 정비 및 저층 주거지역의 환경개선 및 특성 관리
- 친환경 주거지 조성 및 자연 접근성 향상

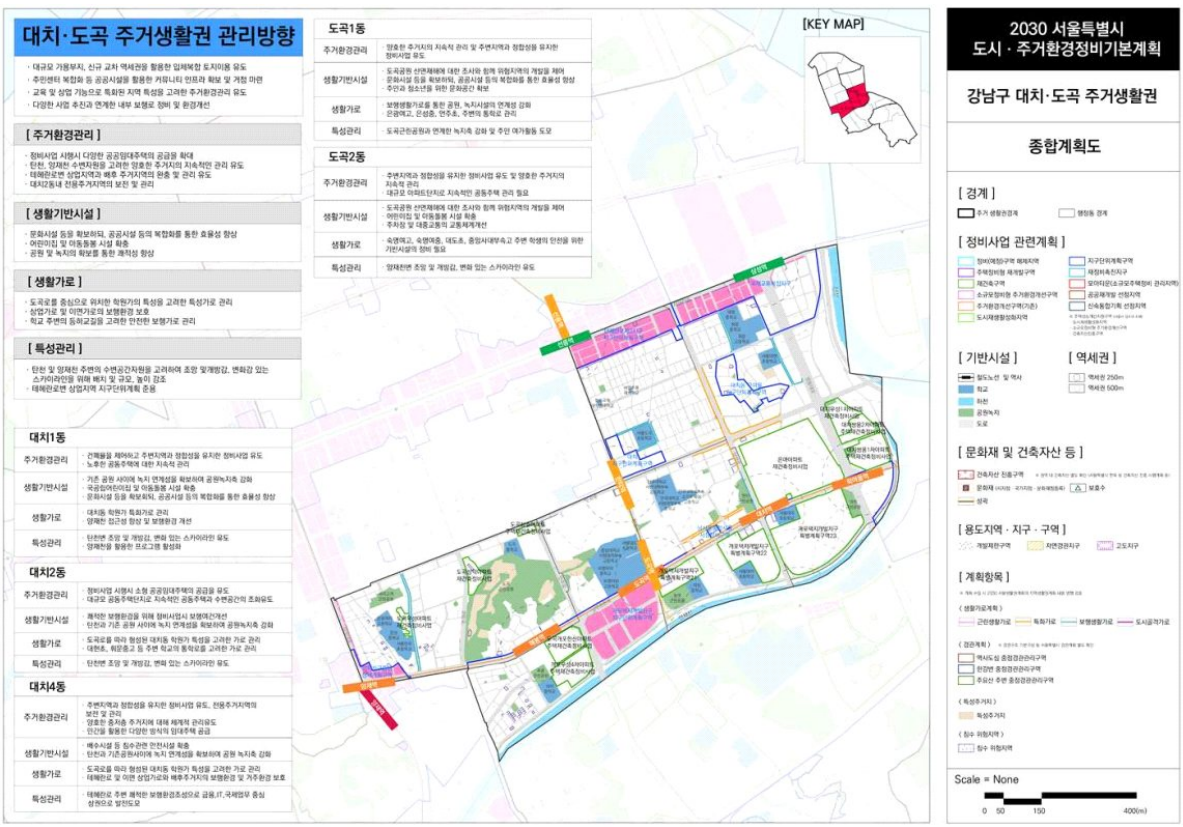
나) 강남구 중점계획방향

- 개포동 등 대규모 아파트 재건축 단지의 단계적 정비 유도
- 대치동 등 전용주거지역의 보전 및 관리
- 테헤란로 및 강남대로 이면 등 용도 혼재지역에 대한 관리

다) 대치 주거생활권 관리방향

- 대규모 가용부지, 신규 교차 역세권을 활용한 입체복합 토지이용 유도
- 주민센터 복합화 등 공공시설을 활용한 커뮤니티 인프라 확보 및 거점 마련
- 교육 및 상업 기능으로 특화된 지역 특성을 고려한 주거환경관리 유도
- 다양한 사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선

■ 대치·도곡 주거생활권 종합계획도

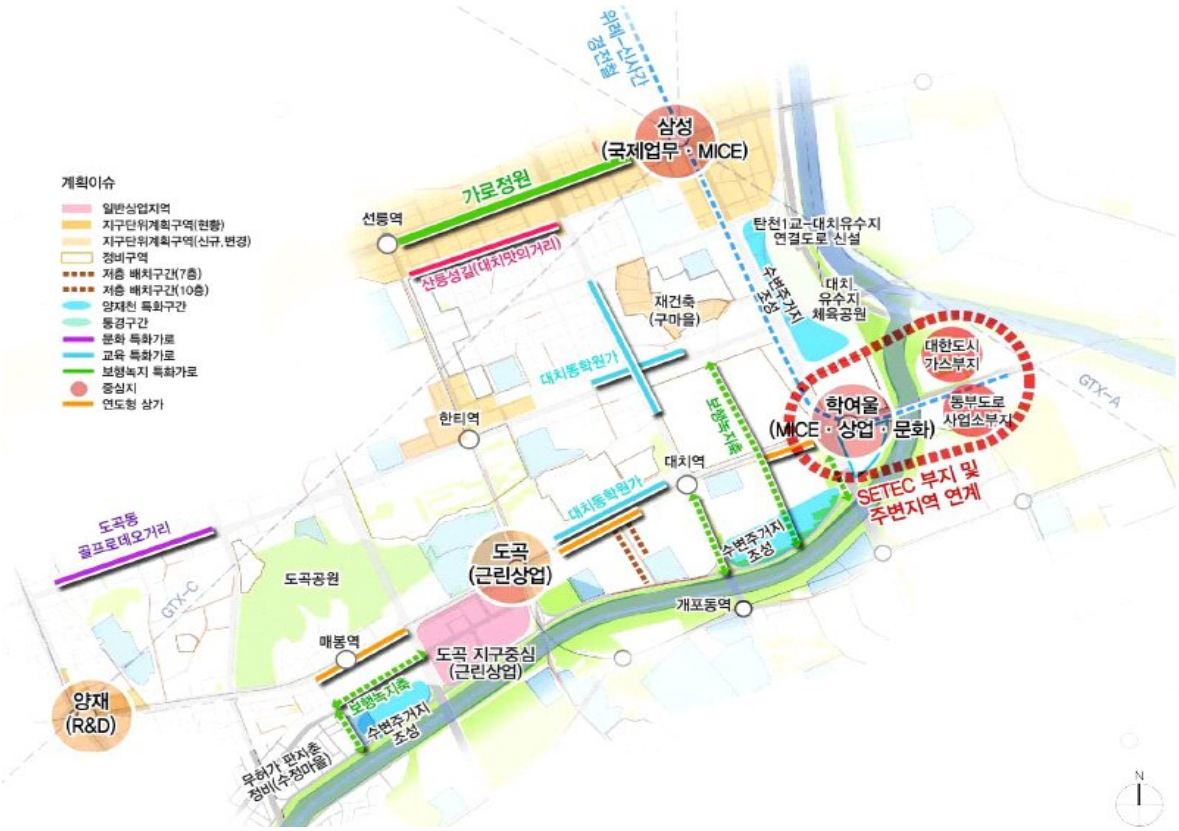


4) 비전 2030 글로벌 강남 종합발전계획(2017)

가) 목표별 추진전략

분 야	계획과제
글로벌 도시공간 조성	• 코엑스·현대차부지(舊한전부지) 일대 전략적 관리 방안 • SETEC·대한도시가스 부지 일대 전략적 관리방안 • 수서 지역중심 활성화 방안 • 구룡마을 공영개발 방안
도시재정비 및 기능강화	• 테헤란로 주변 재정비 방안 • 노선상업지역 조정 등 중심기능 강화방안 • 역세권 유형별 관리방안 • 강남대로 동측 거점개발 등 활성화 방안
도시 네트워크 구축	• 문화관광 및 지역자원을 활용한 특화전략 • 공원·녹지 및 수변 네트워크 구축 • 광역 및 지역 교통체계 정비방안 • 신산업 클러스터 조성 방안
녹색주거 커뮤니티 조성	• 강남구 아파트지구 관리방안 • 간선도로 이면부 주거지 관리방안 • 재건축단지 주거환경정비 관리방안 • 개발제한구역 일대 저층주거지 관리방안

■ 대치·도곡 지역생활권 종합발전전략



2. 관련법규 검토

1)「도시 및 주거환경정비법」

관 련 조 항		주 요 내 용
목적	법제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·구거·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본 계획의 수립	법제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사 내용	영제7조 2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황 • 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 • 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비 계획의 내용	법제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

관 련 조 항		주 요 내 용
정비 계획의 내용	법제9조	• 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 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
	영제8조	• 현금납부에 관한 사항 • 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 • 법23조제1항2호에 따른 주거환경개선사업의 방식으로 사업시행자로 예정된 자 • 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(주거환경관리사업에 한함) • 구역내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비 계획의 경미한 변경	영제13조	• 정비구역 면적의 10퍼센트 미만의 변경 • 정비기반시설의 위치를 변경, 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경 • 공동이용시설 설치계획의 변경 • 재난방지에 관한 계획의 변경 • 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정 •「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위에서 건축물의 주용도의 변경 • 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위안에서 확대 • 건축물의 최고 높이를 변경 • 법 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경 • 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경 •「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경 • 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우

관 련 조 항		주 요 내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 의하여 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호의 규정에 의한 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획 변경이 불가피한 경우와 같은 법 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
시행 방법	법제23조	• 재건축사업 - 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법제25조	• 재건축사업 - 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수 등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.
주택의 규모 및 건설 비율	영제9조 1항	• 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60
	영제9조 2항	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
주택 재건축 사업의 소형 주택 건설등	법제54조	• 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율

2)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

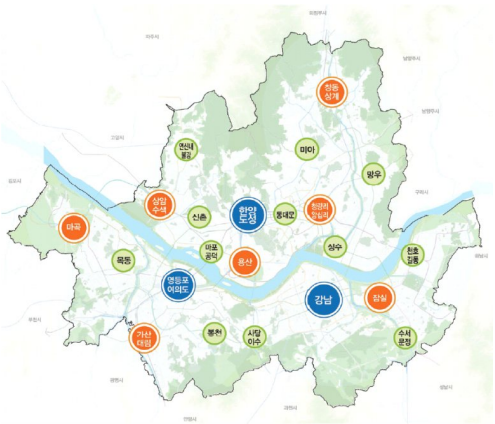
관 련 조 항	주 요 내 용
정비계획의 입안제안 (조례 제10조)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
정비계획의 내용 (조례 제8조)	1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업에 한정한다) 4. 환경성 검토결과 (「국토의계획및이용에관한법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 세부기준 (조례 제8조)	가. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 나. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 다. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 라. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 마. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다

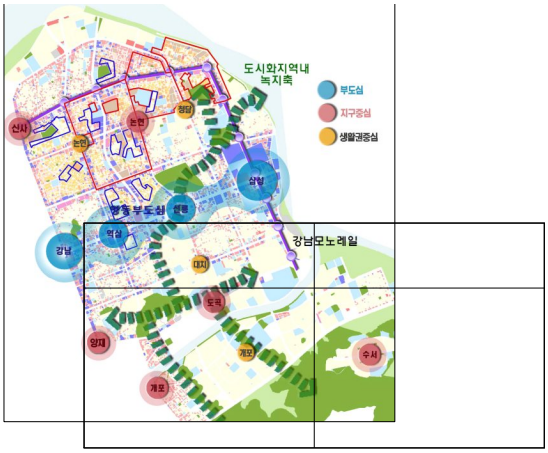
3 현황 및 여건분석

1. 강남구 도시 현황

1) 광역도시 현황

서울시 중심지 체계	강남구 중심지 체계
5개 권역(대생활권) 중 동남생활권에 해당 강남도심-수서·문정지역중심	부도심(영동) : 강남, 역삼, 선릉, 삼성 지구중심 : 신사, 논현, 양재, 도곡, 개포, 수서 생활권중심 : 논현, 청담, **대치**, 개포





2) 인문·사회환경 분석

가) 인구 현황

- 강남구 전체인구는 최근 10년간 지속적으로 완만한 감소 추세를 보이며, 세대당 인구수는 2013년 이후 계속 완만하다 2022년 기준 2.3인으로 나타남

■ 인구 및 세대 추이

나) 주택 현황

- 강남구의 2022년 기준 전체 주택수는 178,493호이며 아파트(73.6%), 다세대(18.8%), 단독주택(3.5%), 연립(3.2%), 비거주용 건물내 주택(0.9%) 순으로 비중이 높음

■ 주택 현황

구 분	주 택 수 (호)						비 고
	합계	단독주택	아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택	
주 택	178,493	6,223	131,599	5,649	33,469	1,553	-

자료 : 강남통계연보(2023)

3) 생활환경 분석

가) 상수도시설

- 강남구의 2022년 기준 상수도 보급 현황은 총인구 534,103명 대비 상수도 보급인구 534,103명으로 상수도 보급률 100.0%로 조사 되었으며, 1일 1인당 급수량은 395ℓ, 1일 급수량은 211,391㎥로 나타남

■ 상수도 보급 현황

구 분	총인구	급수인구		급수량(㎥/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)
			보급률(%)		
공급처리시설	534,103	534,103	100.0	211,391	395

자료 : 강남통계연보(2023)

나) 하수도시설

■ 하수도 보급 현황

구 분	계획연장 (m)	시설연장 (m)	보급률(%)	합류식(m)		분류식(m)			
				계획연장	시설연장	오수관거		우수관거	
						계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
공급 처리시설	723,869	723,869	100.0	599,266	599,266	88,377	88,377	36,227	36,227

자료 : 강남통계연보(2023)

다) 교육시설

- 2022년 기준 강남구 관내 유치원 37개소, 초등학교 33개소, 중학교 24개소의 교육시설을 갖추고 있으며, 고등학교의 경우 일반, 특수목적, 특성화, 자율 4종류의 고등학교가 위치하고 있음

■ 교육시설 현황

구분	유치원	초등학교	중학교	고등학교				대학원
				일반	특수목적	특성화	자율	
교육시설	37	33	24	14	3	2	3	2

자료 : 강남통계연보(2023)

라) 의료· 보건시설

- 2022년 기준 강남구 관내 종합병원 3개소를 비롯한 총 2,815개 의료기관이 있음

■ 병원 현황

구분	합계	종합병원	병원	의원	요양병원	치과의원	한방병원	한의원	부속·병의원
의료기관	2,815	3	34	1,831	9	547	14	371	6

자료 : 강남통계연보(2023)

마) 공원 · 녹지시설

- 2022년 기준 강남구 관내 공원은 총 165개소 7,794.1천㎡로서 이 중 도시자연공원 면적이 52.2%를 차지하고 근린공원 면적이 27.2%를 차지함

■ 공원 현황

구분	합계		도시공원							
			어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
공원	165	7,794.1	62	99.5	17	23.5	61	2,123.0	5	4,065.7

구분	도시공원								기타공원	
	문화공원		체육공원		역사공원		수변공원			
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
공원	2	38.4	1	44	2	96.1	2	14.1	13	1,289.7

자료 : 강남통계연보(2023)

2. 대상지 현황

1) 자연환경 현황

가) 표고 분석

- 대상지의 표고는 해발고도기준 최저 11.3m ~ 최고 16.7m로 구성되어 있음
- 15m 미만은 96.4%로 가장 많으며, 15m 이상은 3.6%의 분포를 보임
- 대상지 주변 주거지역으로 대부분 해발고도 10m ~ 25m사이의 평탄한 지형으로 이루어져 있으며, 북서쪽으로 약간 높아지는 형태임

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
20m 이하	210,193.8	100.0	-
합 계	210,193.8	100.0	-

■ 표고 현황도



나) 경사도 분석

- 계획구역의 경사도는 5˚미만의 완만한 경사지로 되어 있음
- 경사도 5˚미만이 99.7%로 가장 높은 비율을 차지하고, 5˚이상은 0.3%로 나타남

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
5˚미만	209,691.6	99.7	-
5˚~ 10˚미만	87.9	0.0	-
10˚~ 15˚미만	117.8	0.1	-
15˚~ 20˚미만	114.8	0.1	-
20˚~ 25˚미만	181.1	0.1	-
25˚~ 30˚미만	0.6	0.0	-
합 계	210,193.8	100.0	-

■ 경사 현황도



2) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

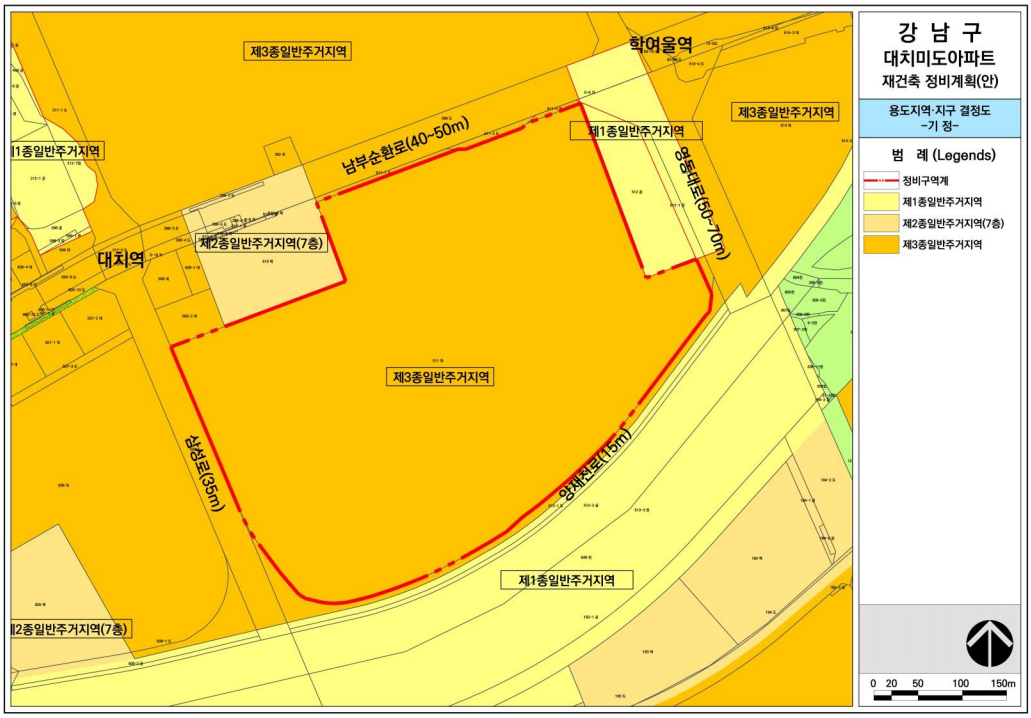
- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역과 제1종일반주거지역으로 구성되어 있음
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

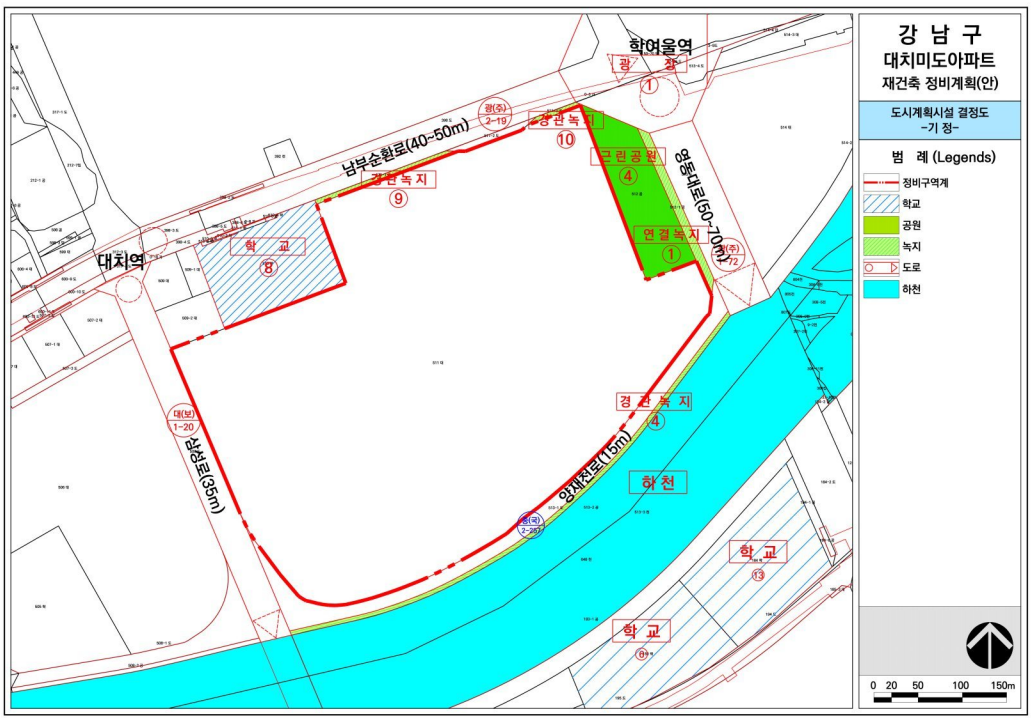
- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 중로 1개소, 근린공원 1개소, 경관녹지 3개소, 연결녹지 1개소, 하천 1개소가 있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 광로1류 1개소, 광로2류 1개소, 대로1류 1개소, 중로2개소가 지나고 있으며, 학여울역 인근 광장 1개소, 대치역 방향으로 학교 1개소가 있음

- 이 하 여 백 -

■ 용도지역·지구 현황도



■ 도시계획시설 현황도



3) 토지 이용 현황

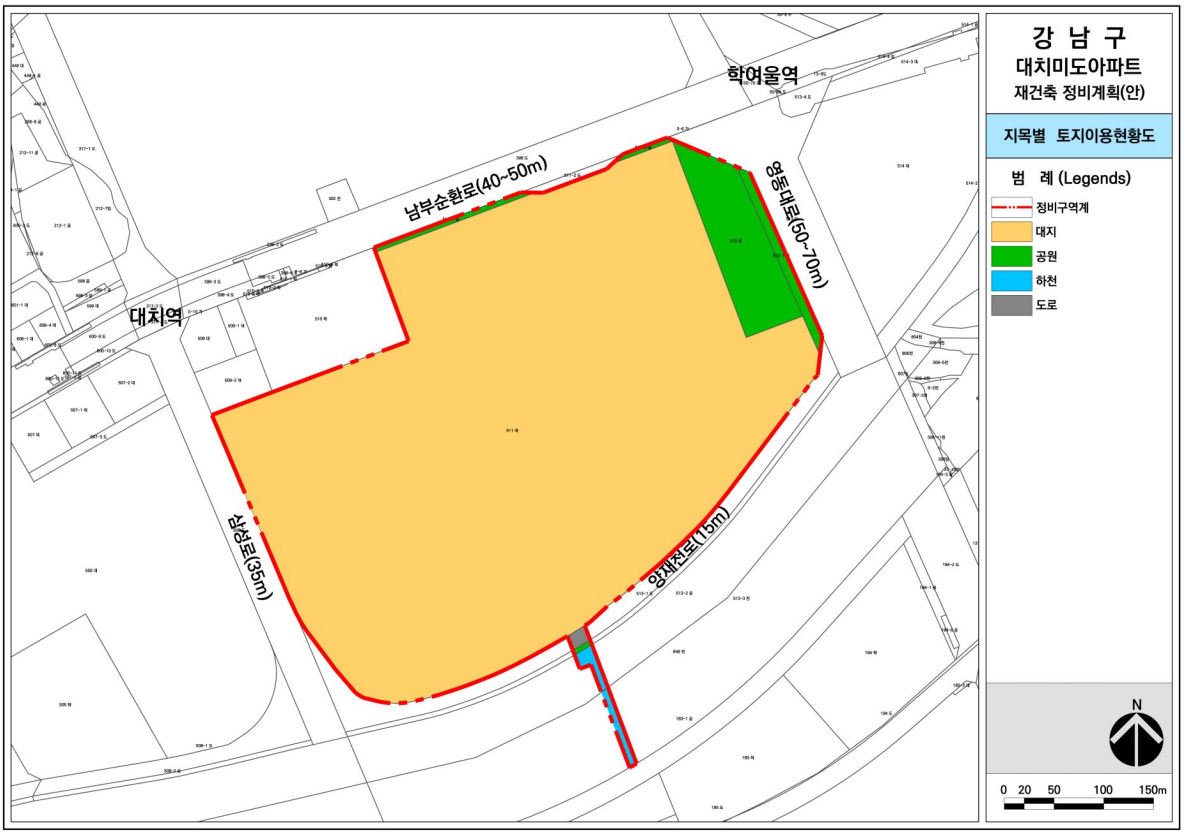
가) 토지 지목별 현황

- 대상지 내 필지는 지목상 대지와 공원, 하천, 도로로 구성되어 있음
- 특히, 대지가 전체 면적의 92.8%로 대부분을 차지하고 있음

■ 토지 지목별 현황

구분	계	대지	공원	하천	도로	비고
필지수(개)	9	1	5	2	1	-
구성비(%)	100.0	11.1	55.6	22.2	11.1	-
면적(㎡)	210,193.8	195,080.4	13,594.3	1,213.8	305.3	-
구성비(%)	100.0	92.8	6.5	0.6	0.1	-

■ 토지 지목별 현황도



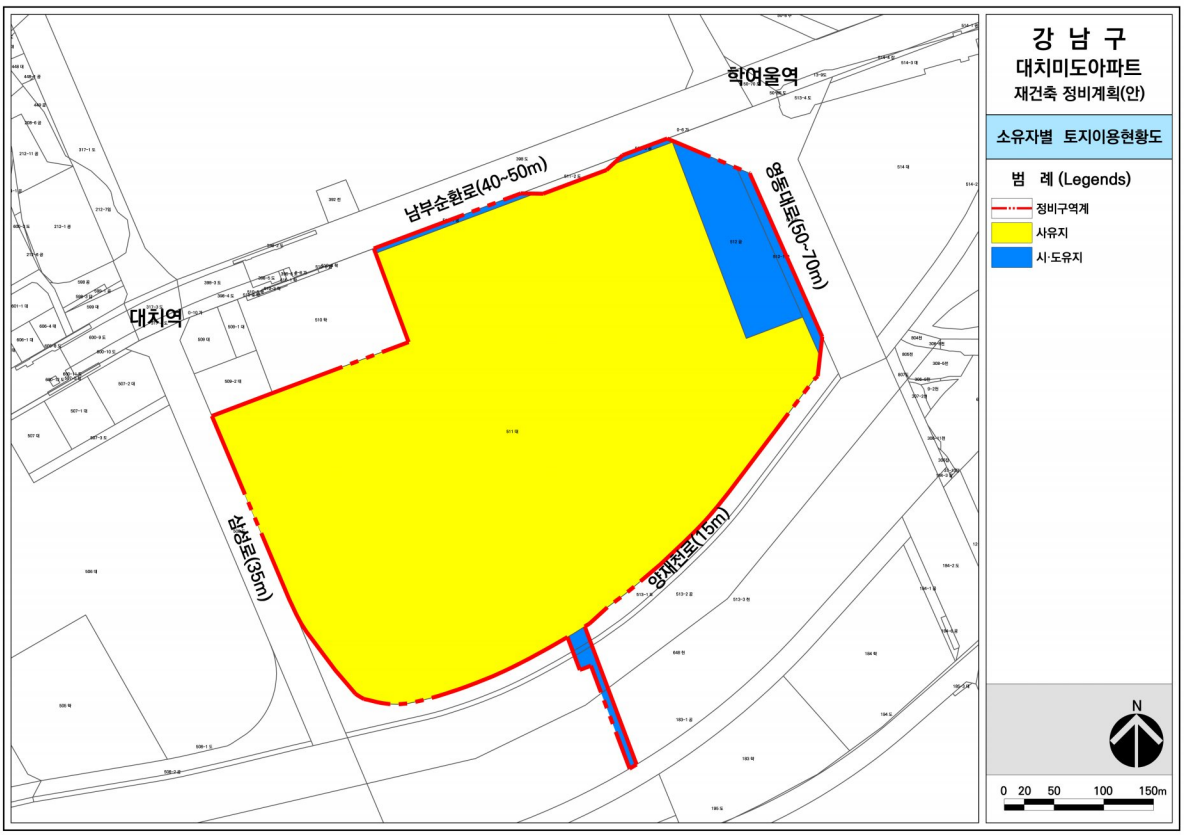
나) 토지 소유자별 현황

- 대상지 내 필지는 총 9필지로 그 중 사유지가 1필지로 대부분(92.3%)을 차지하고 있음
- 그 외 국·공유지는 8필지가 있으며 7.7%를 차지함

■ 토지 소유자별 현황

구분	계	사유지	국공유지	비고
필지수(개)	9	1	8	-
구성비(%)	100.0	11.1	88.9	-
면적(㎡)	210,193.8	195,080.4	15,113.4	-
구성비(%)	100.0	92.3	7.7	-

■ 토지 소유자별 현황도



4) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

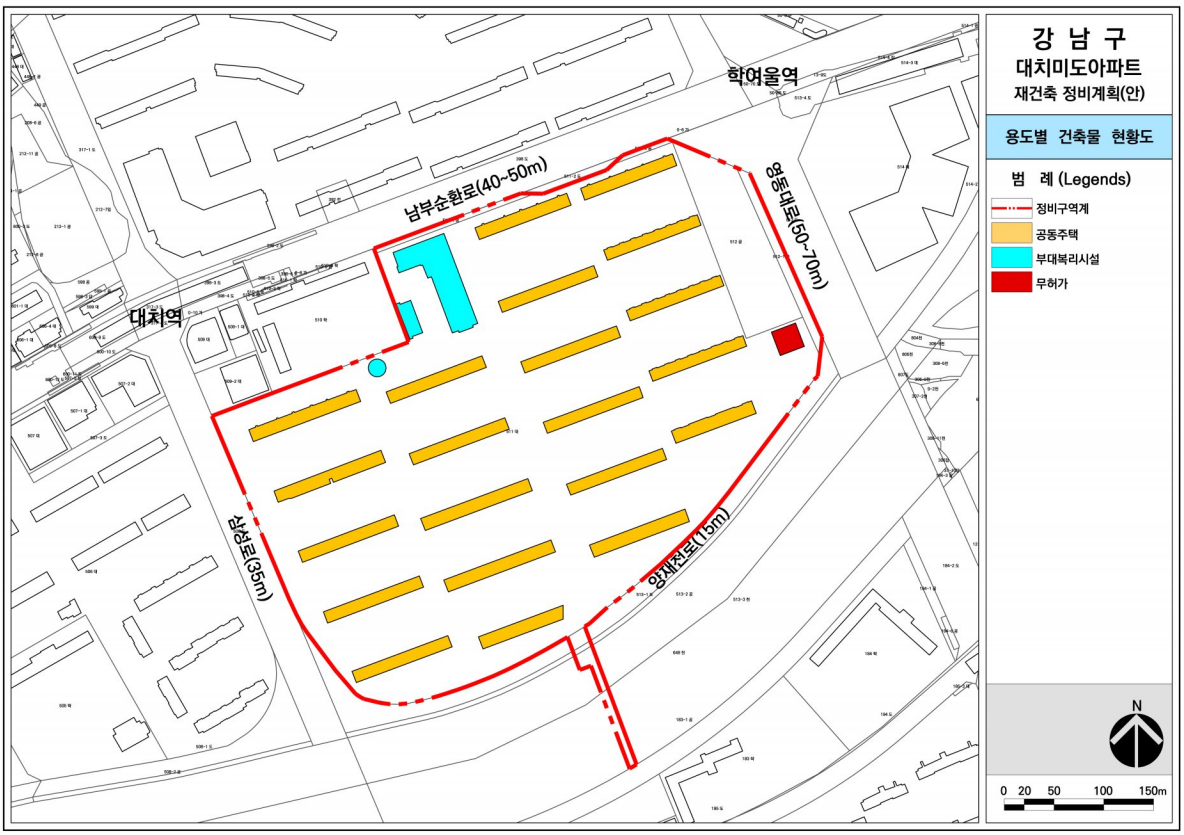
- 대상지 내 건축물은 총 25개 동이며 공동주택이 84.0%로 대부분을 차지하고 있음
- 단지 내부 북측에 주상가군이 입지하고 있음

■ 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	부대복리시설	무허가	비고
동수(동)	25	21	3	1	-
구성비(%)	100.0	84.0	12.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 용도별 현황도



나) 건축물 층수별 현황

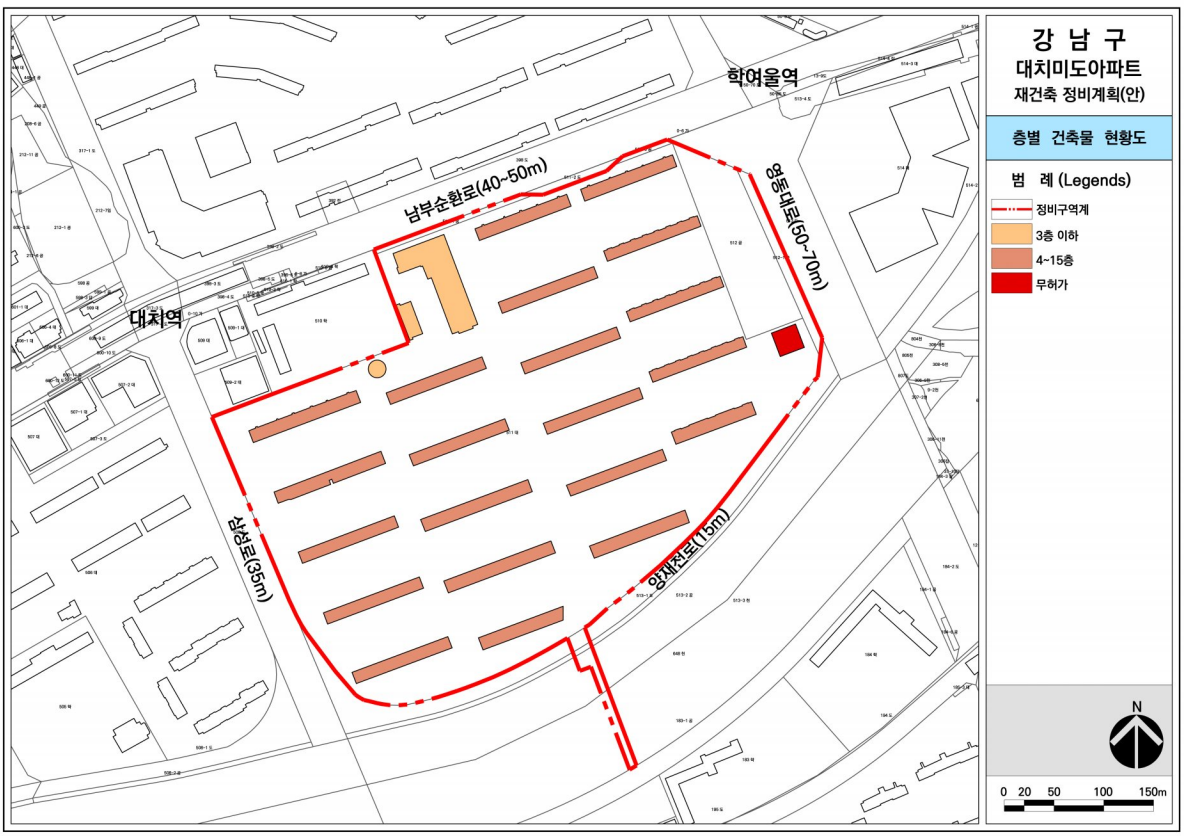
- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상14층 규모로 이루어져 있음
- 상가는 지하1층 ~ 지상3층 규모임
- 대상지 내 입지하고 있는 노유자시설은 지하1층~지상2층 규모임

■ 건축물 층수별 현황

구분	계	3층 이하	4층 이상 14층 이하	무허가	비고
동수(동)	25	3	21	1	-
구성비(%)	100.0	12.0	84.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 층수별 현황도



다) 건축물 구조별 현황

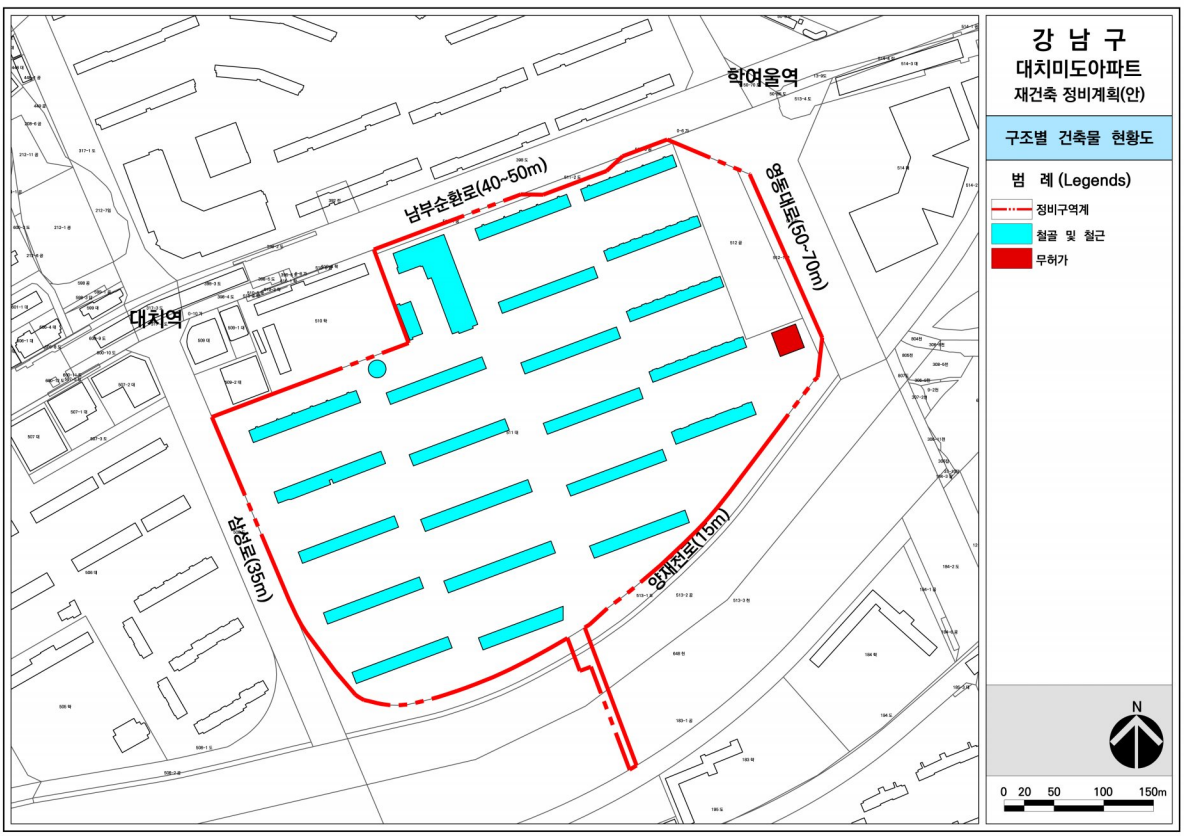
- 대상지 내 건축물의 구조는 무허가를 제외하고 모두 철근콘크리트조임

■ 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트조	무허가	비고
동수(동)	25	24	1	-
구성비(%)	100.0	96.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 구조별 현황도



라) 건축물 준공연도별 현황

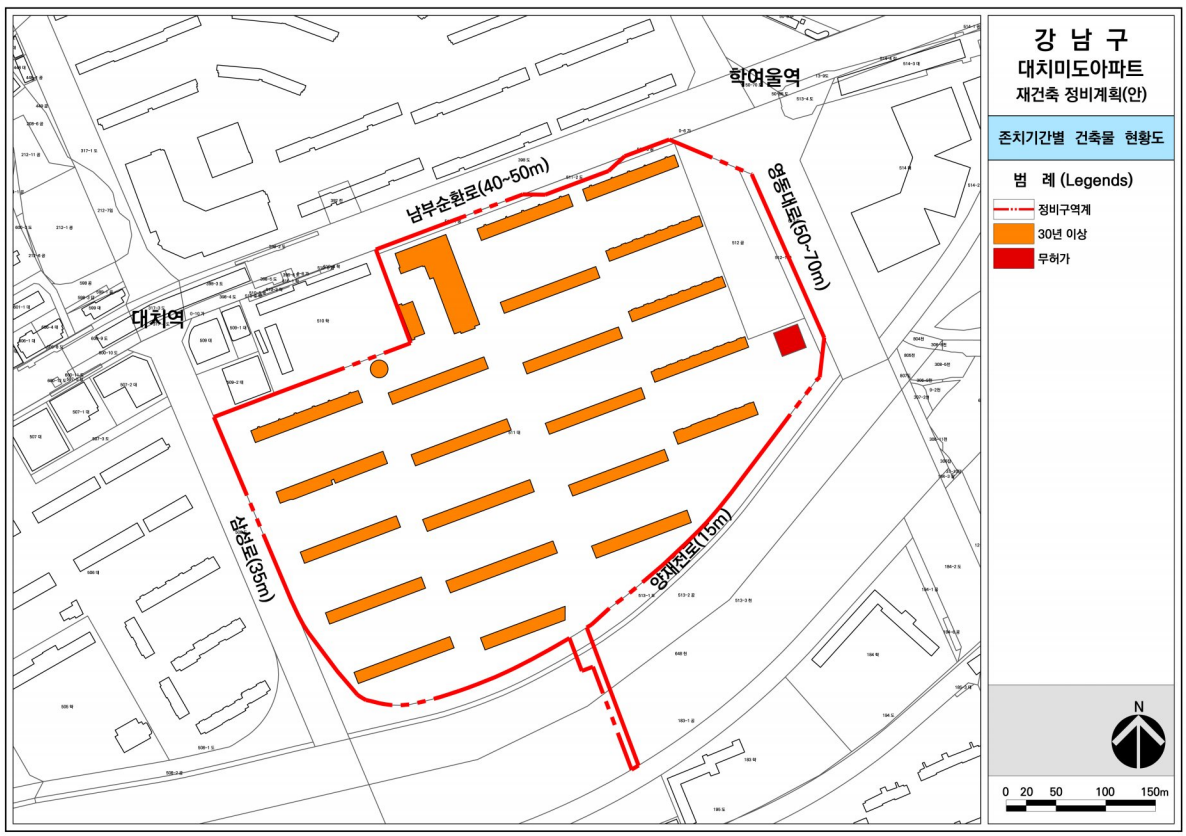
- 대상지 내 건축물 내 사용승인일 30년 이상의 건축물이 총 24동으로 96.0%를 차지함

■ 건축물 준공연도별 현황

구분	계	30년 이상	무허가	비고
동수(동)	25	24	1	-
구성비(%)	100.0	96.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 준공연도별 현황도



마) 건축물 허가유무별 현황

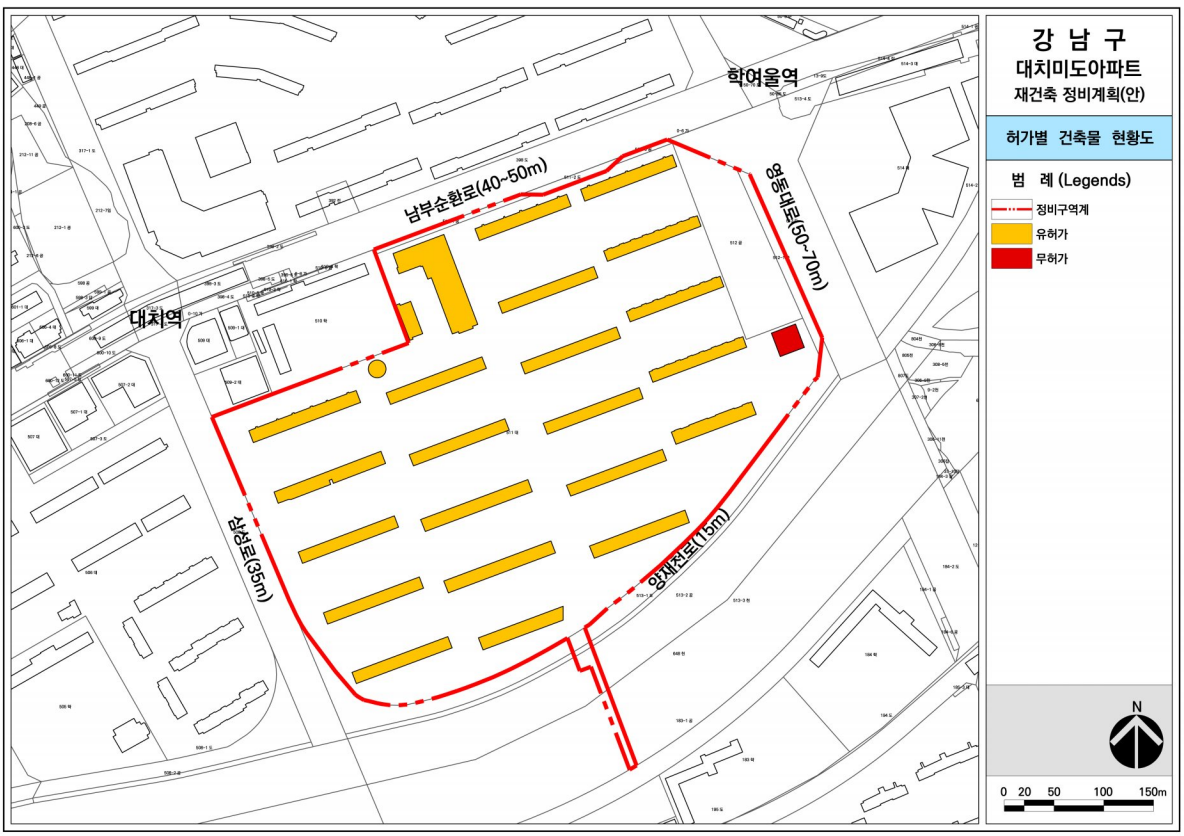
- 대상지 내 허가 건축물은 총 24개동으로 96.0%를 차지함

■ 건축물 허가유무별 현황도

구분	계	유허가	무허가	비고
동수(동)	25	24	1	-
구성비(%)	100.0	96.0	4.0	-

주) 미준공 건축물은 무허가 건축물로 분류하였음

■ 건축물 허가유무별 현황도

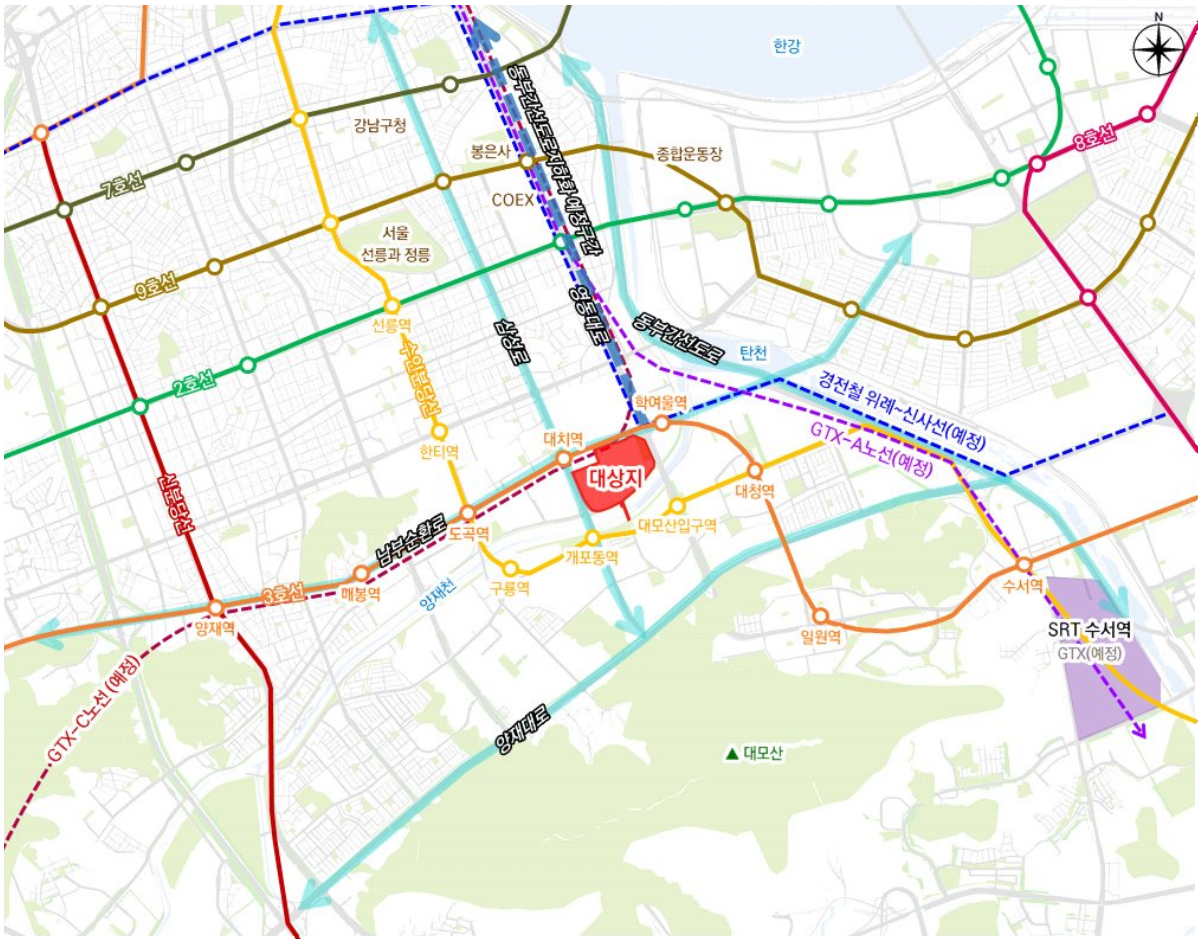


5) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

가) 도로 현황

- 대상지 동측의 영동대로와 남측의 남부순환로가 통과하고 있음
- 대상지는 대치역과 학여울역 더블역세권에 포함되는 양호한 대중교통 여건을 갖추고 있음
- 위례신사선(위례신도시~신사역) 개통이 예정되어 있으며, 학여울역이 환승역으로 지정됨
- 한편 강남 삼성~노원 상계까지 이어지는 동부간선도로 지하화 사업은 사업추진단계로서 시재정여건을 고려한 단계별 시행계획 수립 후 추진 예정임

■ 주변 교통체계 현황도

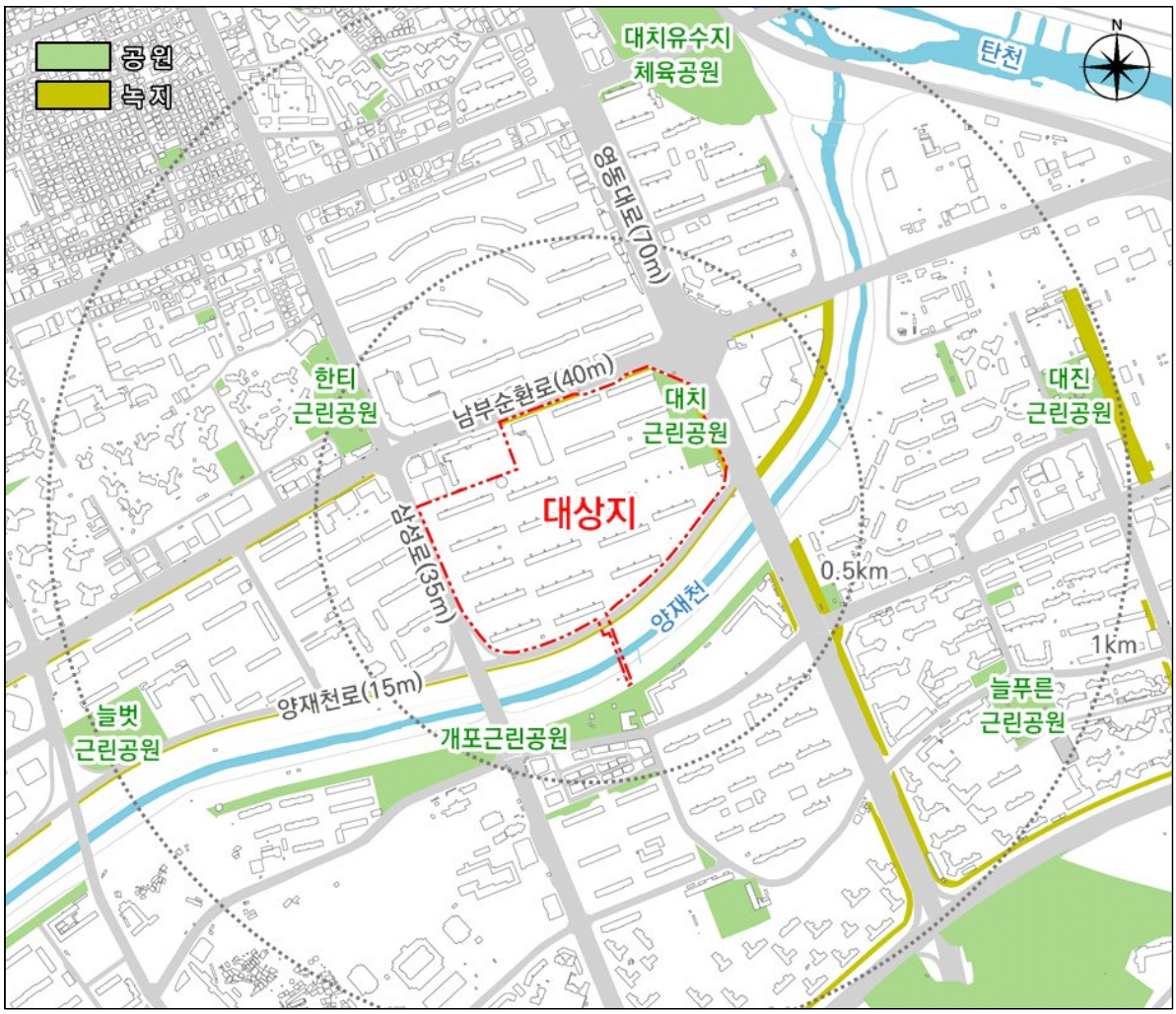


나) 공원·녹지 현황

- 대상지 서측에 한티근린공원, 남측에는 대치근린공원, 북동측에는 대치유수지 체육공원 등 반경 1km 이내 다수의 공원이 입지하고 있어 주민의 여가·휴식공간 접근성이 용이함

시설명	권역거리(m)	규모(㎡)	비고
한티근린공원	360m	13,999.76	-
대치근린공원	500m	10,408.94	-
대치유수지 체육공원	640m	84,127.72	-

■ 주변 공원·녹지 현황도



다) 공공시설 및 학교 현황

- 대상지 내 공공시설은 치안센터가 1개소 입지하고 있으며, 도곡로 및 영동대로교차로 인접하여 대치동 문화센터가 입지하고 있음
- 대상지는 남측의 대곡초등학교와 북측의 대현초등학교의 2개 학군으로 나뉘어 있음

■ 공공시설 설치현황

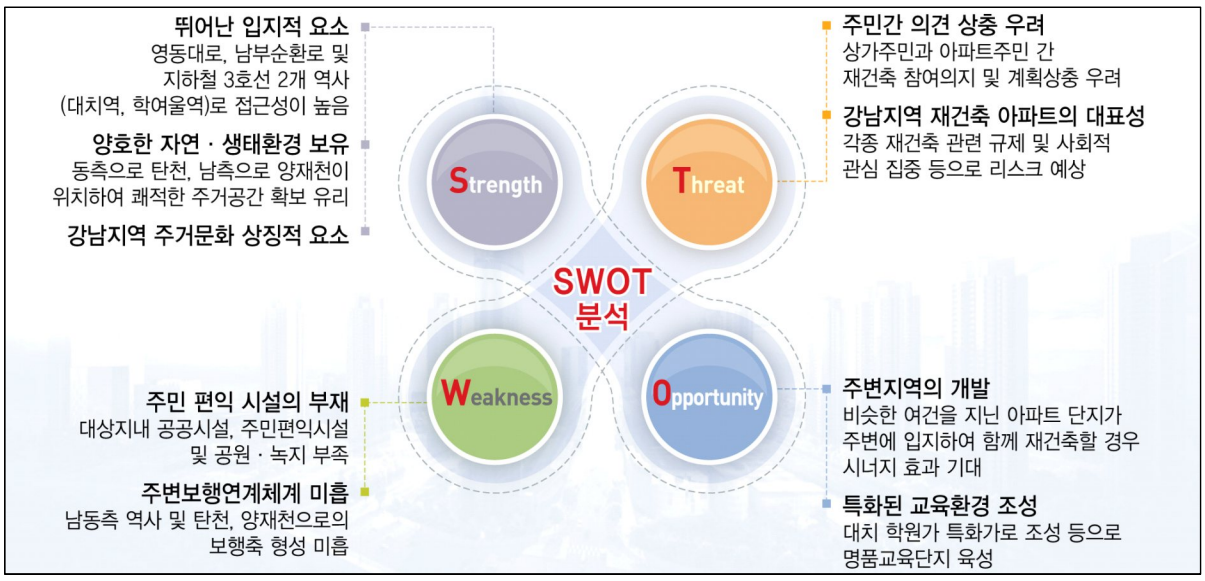
구분		검토내용		
		개소 (구역내/외)	시설명	비고
주민센터		5개소(0/5)	대치1동주민센터	-
			대치2동주민센터	
			대치4동주민센터	
			개포2동주민센터	
			일원2동주민센터	
지구대		1개소(0/1)	은마치안센터	-
문화시설		3개소(0/3)	SETEC	-
			대치문화센터	
			대치1동문화센터	
복지시설	도서관	2개소(0/2)	대치도서관	-
			즐거운도서관(구립)	
	노인복지	1개소(0/1)	샬롬노인요양원	-
교육시설	초등학교	6개소(0/6)	대치초등학교	대상지에서 반경1km이내
			양전초등학교	
			대곡초등학교	
			일원초등학교	
			개포초등학교	
			대진초등학교	
	중학교	2개소(0/2)	개원중학교	대상지에서 반경1km이내
			대청중학교	
	고등학교	4개소(0/4)	경기여자고등학교	대상지에서 반경1km이내
			단국사대부속고등학교	
			단국공업고등학교	
			수도전기공업고등학교	

6) 현황종합분석

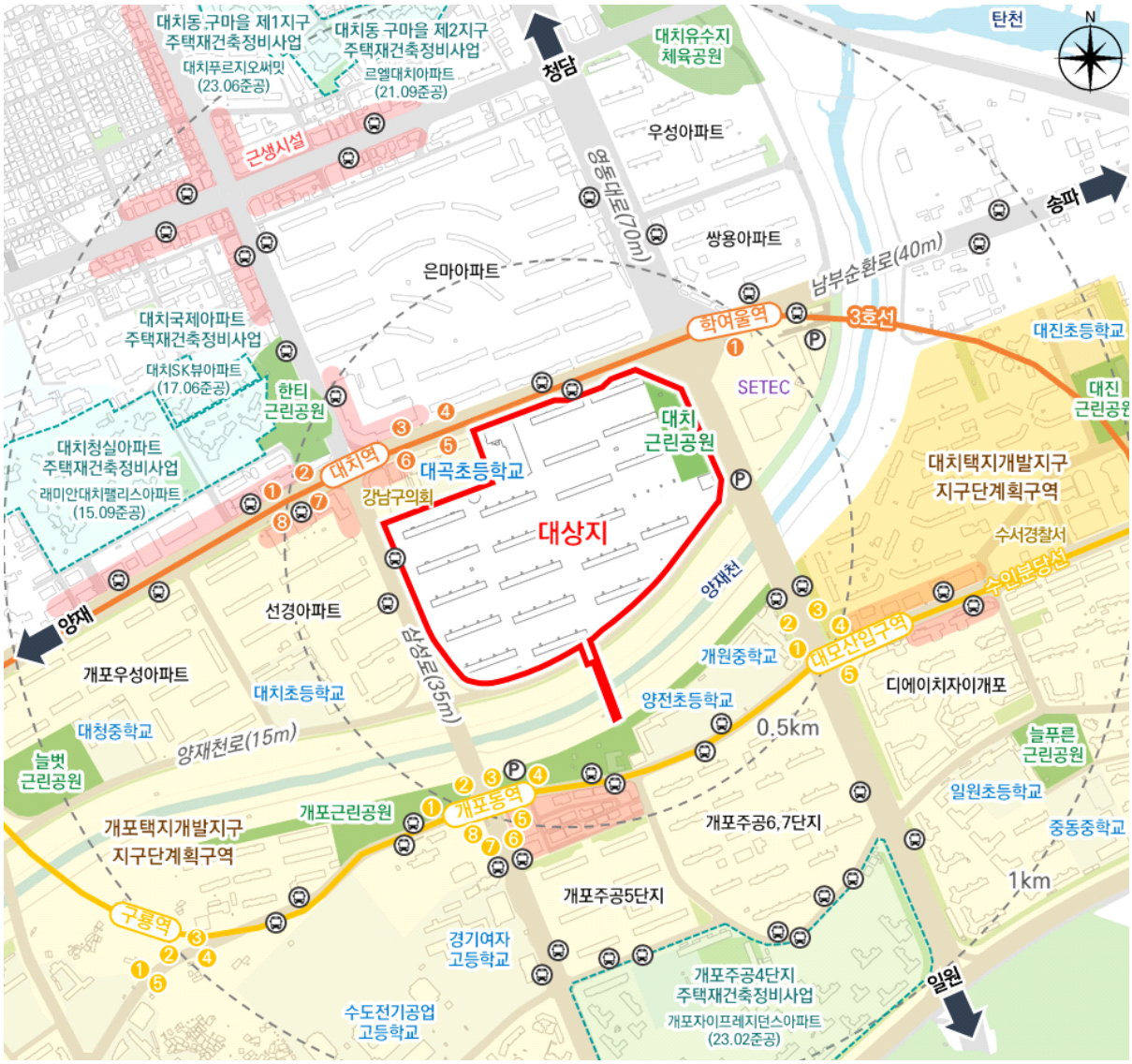
가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 일시적 철거 개발에 따른 주택 멸실 및 전세난 우려 • 미도상가 면적이 크고, 임차 상인이 많아 사업추진 시 갈등 우려 • 대규모 단지로 권리자간 이해관계 복잡	• 공공시설의 제공(기부채납)을 통한 기준용적률의 상향 강구
토지이용	• 단지의 규모에 비해 휴식공간 및 체육시설 등의 부족	• 각종 관련지침에 의거한 적정규모의 공원 및 도시기반시설 확보 • 친환경적 계획 도입요소로 활용하여 쾌적한 단지 조성
도시기반 시설	• 주차공간의 부족으로 단지내 이중주차가 빈번하며 상시 혼잡함 • 단지 내 공원 등 오픈스페이스 부족 • 주변 문화시설 부족 • 학여울역 보행접근성 열악 • 탄천·양재천으로의 보행접근성 열악	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 (지하주차장 활용 방안 검토) • 어린이놀이터 등의 세심한 관리로 주민들의 커뮤니티 및 휴식 공간으로 활성화 • 단지 주변 및 녹지공간과 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전 이에 대한 구체적인 대책 마련
기타	• 단지내 지형차로 인한 학여울역 부근의 슬럼화 현상 • 홍수 및 침수등 자연재해로 인한 심각한 재산권 손실	• 단지 내 지형차를 극복할 수 있도록 경관계획 및 건축물 배치계획 수립 • 자연재해로부터 안전한 주거단지조성 계획 수립

나) SWOT 분석

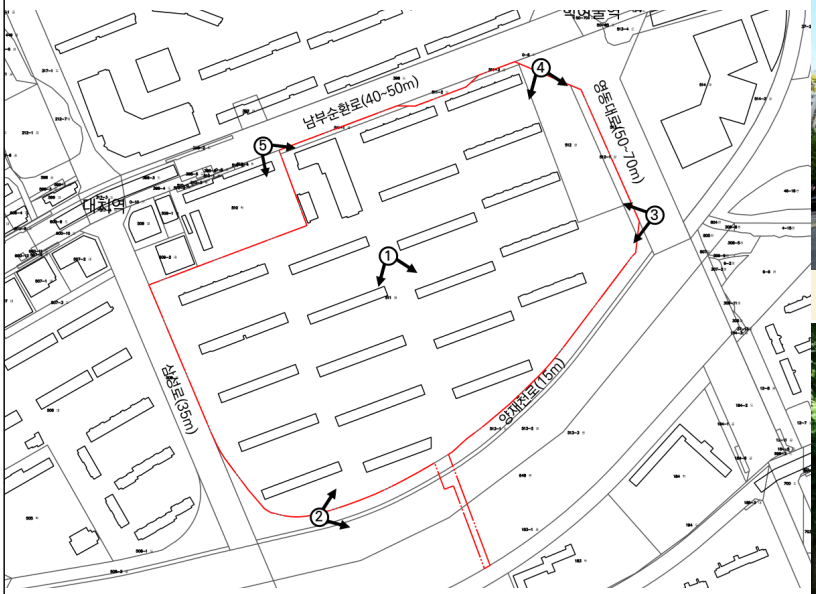


다) 현황종합분석도


대치동 구마을 제1지구
주택재건축정비사업
대치동 구마을 제2지구
주택재건축정비사업
대치푸르지오써밋
(23.06준공)
르엘대치아파트
(21.09준공)
청담
대치유수지
체육공원
탄천
N
근생시설
우성아파트
영동대로(70m)
송파
은마아파트
쌍용아파트
남부순환로(40m)
학여울역
3호선
대치국제아파트
주택재건축정비사업
대치SK뷰아파트
(17.06준공)
한티
근린공원
SETEC
대진초등학교
대진
근린공원
대치
근린공원
대치청실아파트
주택재건축정비사업
래미안대치팰리스아파트
(15.09준공)
대치역
대곡초등학교
강남구의회
대상지
대치택지개발지구
지구단계획구역
수서경찰서
수인분당선
양재
양재천
선경아파트
삼성로(35m)
개원중학교
대모산입구역
개포우성아파트
대치초등학교
양전초등학교
디에이치자이개포
0.5km
대청중학교
양재천로(15m)
늘벗
근린공원
늘푸른
근린공원
일원초등학교
개포근린공원
개포동역
개포택지개발지구
지구단계획구역
개포주공6,7단지
중동중학교
1km
구룡역
개포주공5단지
경기여자
고등학교
개포주공4단지
주택재건축정비사업
개포자이프레지던스아파트
(23.02준공)
일원
수도전기공업
고등학교

7) 대상지 현황사진

○ Key Map



① 미도아파트



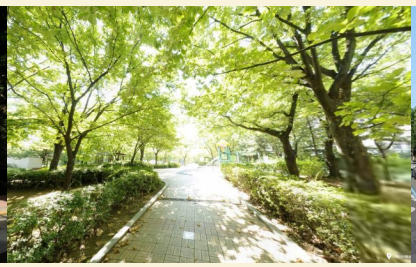
② 미도아파트 펜스



③ 극동교회



④ 대치 근린공원 입구



⑤ 미도상가



○ 현황전경



4 부문별 계획

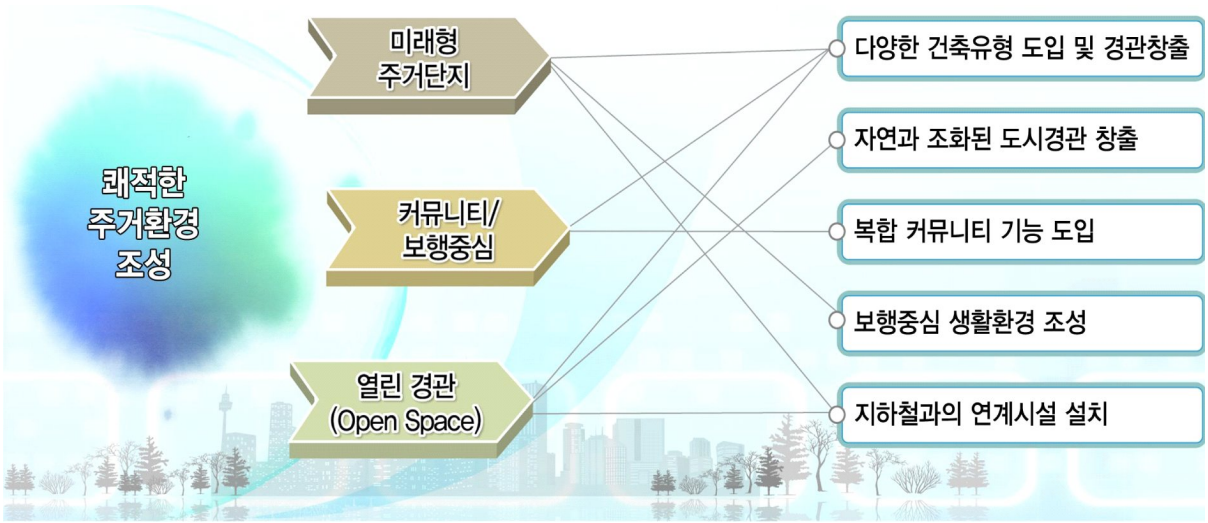
1. 계획의 목표 및 미래상

1) 계획의 목표

목 표

- 서 울시 동남권
- 도 시기반시설 및 공공시설의 확보가 담보된 계획개발 유도
- 재 건축 규모의 계획적 개발가이드라인 제시
- 쾌 적한 도시경관의 유지 및 관리방안 제시
- 지 속가능한 주택단지로의 계획적 유도방안 제시

2) 미래상



3) 계획의 세부목표

- 기존 관련계획 및 지침과의 정합성 유지
  - 서울시 도시기본계획, 서울시 도시·주거환경정비기본계획, 미래 강남 도시발전종합계획 등 상위계획에서 제시된 개발밀도 및 인구배분계획을 준용
  - 관련법규 및 지침을 반영한 계획 수립
- 해당주민이 공감하며 실현성 있는 계획도출로 원활한 사업성 확보
- 주변과 조화를 이루는 친환경적인 경관계획
- 홍수로 인한 침수가 빈번한 지역으로 자연재해로부터 안전한 주거환경 조성계획

4) 계획의 지표설정

가) 기본방향

- 주변의 풍부한 녹지 공간과 연계된 주거의 쾌적성
  - 한티근린공원 및 대치유수지 체육공원 등 풍부한 주변 녹지공간 분포
  - 단지내 풍부한 녹지대 조성으로 주거의 쾌적성 확보
- 다양한 건축 층수 배치계획으로 친근감 있는 단지 조성
  - 도로 및 주변지역을 감안한 층별 배치 계획
- 넓은 간선도로 및 대치역 및 학여울역이 입지하여 타지역으로의 이동이 편리한 교통여건
  - 남부순환로, 삼성로 및 영동대로와 연접
  - 편리한 대중교통 여건 확보(지하철 3호선 대치역, 학여울역 및 위례신사선(2027년예정)신설)
- 자연재해로부터 보호받는 안전한 단지 조성
  - 홍수 및 침수 피해로부터 안전한 방재계획 수립

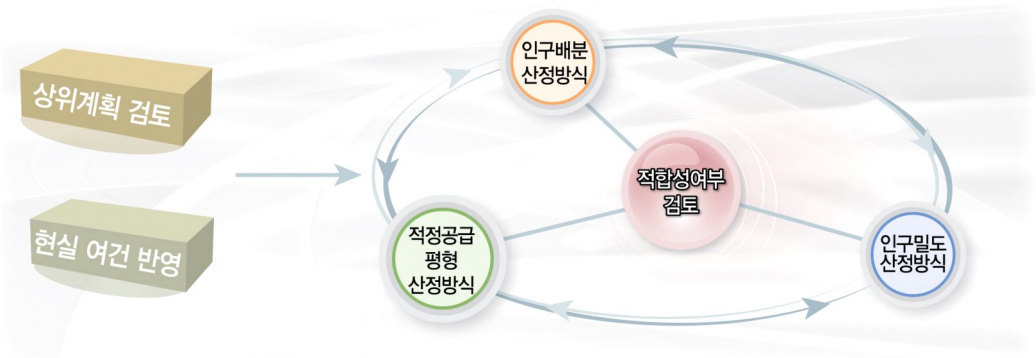
나) 지표 설정

■ 계획지표 설정 기준

- 주택공급면적 : 59~190㎡
- 용적률 : 기준 용적률 210%, 허용용적률 230%, 상한용적률 250% 이하, 법적상한 용적률 299.98%이하
- 인구 및 세대수
  - 인 구 : 8,740인 (세대당 2.3인기준) [서울시 통계 인구/가구 추계, 2020년 기준]
  - 세대수 : 3,800세대 (공공주택 포함)

■ 기본방향

- 상위계획 및 관련계획을 반영한 인구 및 가구수 검토
  - 2030 서울플랜 상 2030년도 추계인구 10,202,243인 및 추계인구밀도 16.8천명/㎢ 적용



- 실질적으로 분양되는 적정 평형수로 가구 및 인구수를 산정하고 각 관련계획과 관련하여 적정한지 여부를 검토

다) 계획인구 및 가구수

■ 전용면적에 따른 계획인구 및 가구수

전용면적(㎡)	계획세대수(세대)		계획인구(인)
	세대(가구)	구성비(%)	
계	3,800	100.0	8,740
59.95	641	16.9	1,474
74.95	362	9.5	833
84.95	977	25.7	2,247
115.10	336	8.9	773
127.26	1,008	26.5	2,319
160.76	308	8.1	708
190.77	168	4.4	386

※ 주 : 세대당 2.3인 기준임.(서울시 통계 인구/가구 추계, 2020년 기준)

■ 계획대상지 지표산정

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증·감	현황	계획	증·감
계획대상지	9,379	8,740	감) 639	2,436	총계:3,800 (공공주택 포함)	증) 1,364

2. 부문별 기본구상

1) 토지이용구상

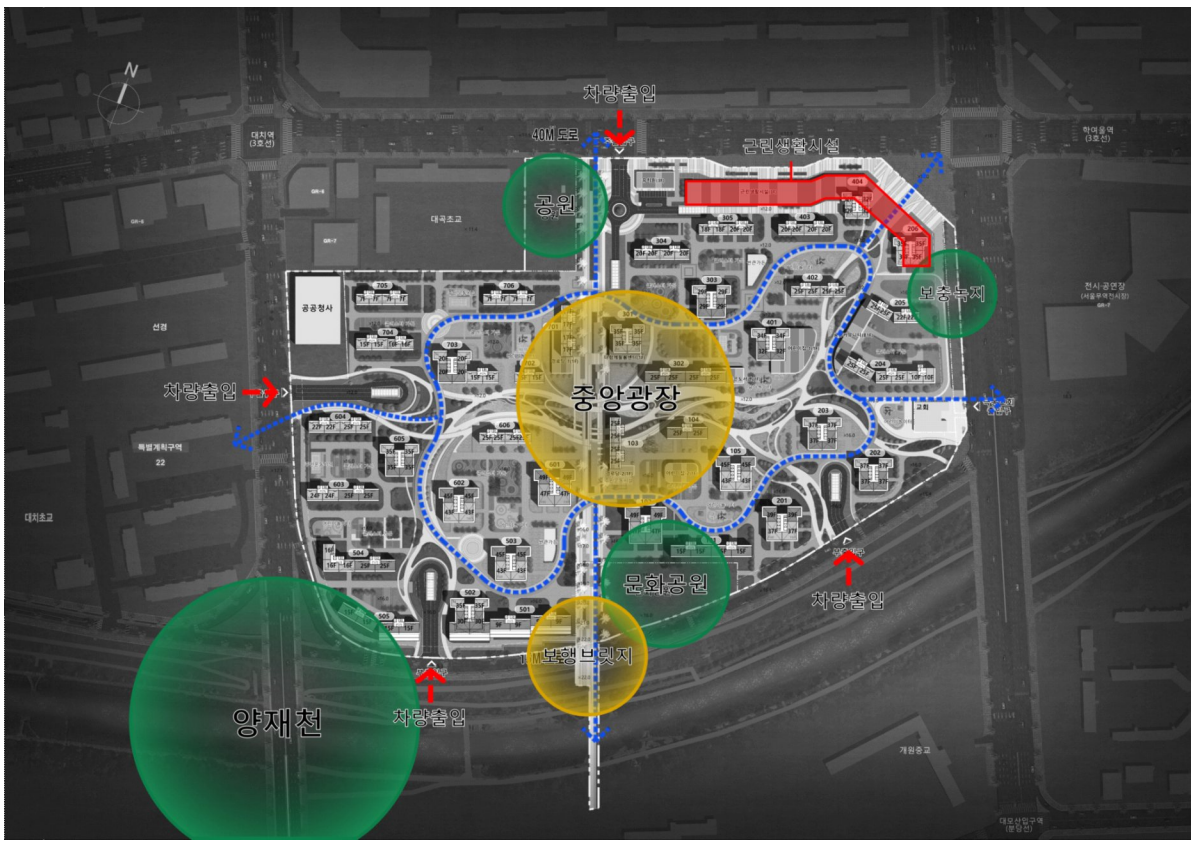
가) 기본방향

- 주변여건(개포택지개발지구)을 고려한 토지이용구상
- 인근 양재천 등 주변경관과 연계된 친환경적 토지이용구상
- 세대수를 고려한 공공시설의 적정 배치

나) 토지이용 구상

- 닫힌 공간이 아닌 열린 공간으로의 시각적 개방감 확보
- 개발에 따른 도시기반시설 용량의 추가 확보
  - 도시계획시설기준에 근거한 공원의 적정 배치
  - 계획세대수 및 인구를 감안하여 단지내 녹지의 충분한 확보 및 전체 단지내 이동의 편리성을 위한 보행통로의 적정 배치
- 단지 인근의 공원 및 대중교통과의 연계를 통한 친환경적이고 편리한 단지조성계획 수립

■ 토지이용구상도



2) 교통 및 보행동선구상

가) 기본방향

- 지구주변의 교통여건 및 광역교통체계를 고려
- 주변 개발계획 및 상위계획을 수용한 계획 수립
- 차량동선과 보행동선의 분리 및 체계적인 동선네트워크 계획

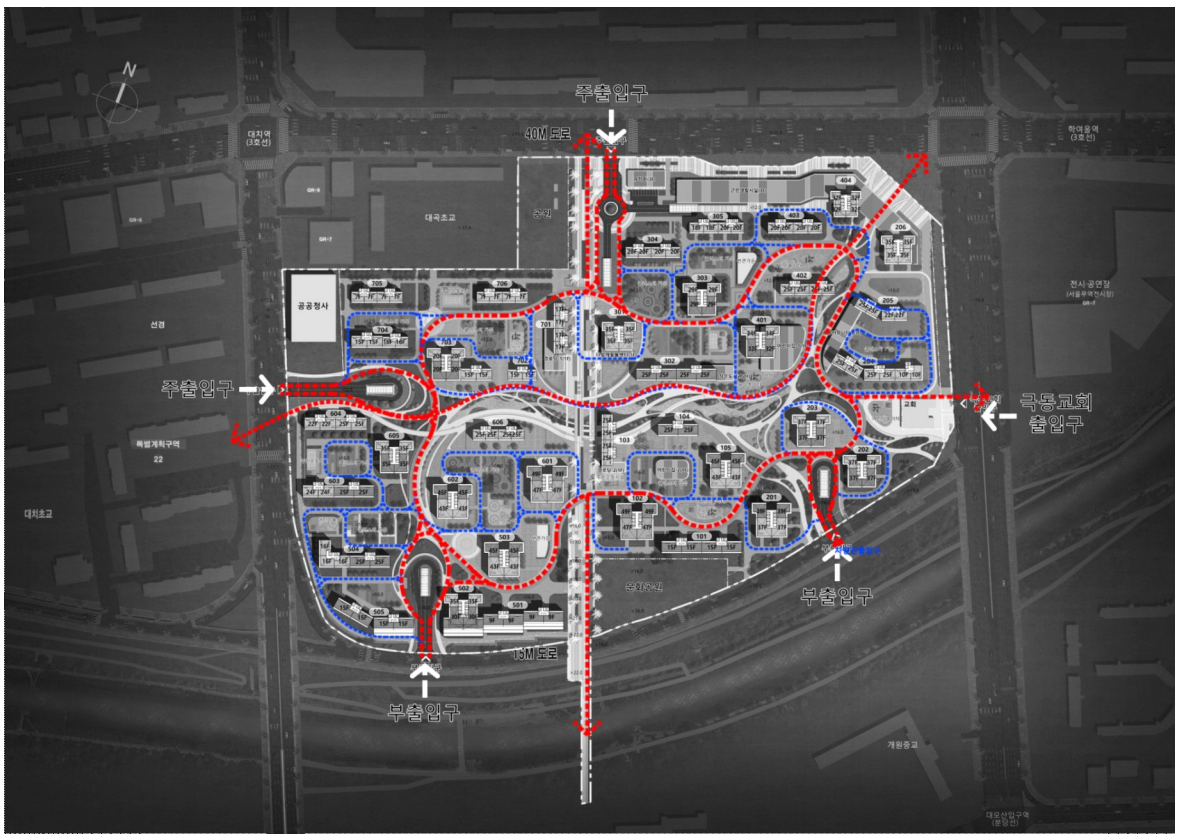
나) 차량동선구상

- 주간선도로인 남부순환로(북측 40m)와 보조간선도로인 삼성로(서측 35m) 및 양재천로(남측15m) 등을 통해 단지 내 지하주차장으로 진출입 하도록 계획하겠음
- 보행동선과의 분리를 유지하면서 차량의 원활한 소통을 위하여 차량 및 보행축의 입체화
- 지하주차장을 적극 유도하여 충분한 주차공간 확보

다) 보행동선구상

- 상가, 공원, 공공시설 등 주요시설물과의 접근성 및 편리성을 고려하여 보행환경을 조성하되, 시설물간의 보행동선 연계 고려
- 단지 주변 및 녹지공간과 연계하여 산책로 등을 조성함으로써 체계적인 보행네트워크 구축

■ 교통 및 보행동선체계구상도



3) 공원녹지구상

가) 기본방향

- 친환경적 계획요소를 충분히 고려하여 도입·적용
- 위계별로 공원·녹지체계를 확립하고, 각 위계별 성격 및 규모에 맞는 계획 수립
- 단지 내 접근성을 고려한 공원녹지계획 수립

나) 기본구상

- 북측 남부순환로으로 어린이공원 조성 및 남측 양재천로변으로 문화공원을 조성하여 주민들에게 접근이 양호하고 쾌적한 공익적 공간을 제공
- 주민들의 정주환경 보호를 위하여 영동대로변으로 기존 연결녹지를 완충녹지로 변경
- 조성된 공원·녹지를 보행네트워크와 연계하여 접근성을 높임

■ 공원녹지구상도



3. 부문별 계획

1) 용도지역·지구계획

가) 기본방향

- 용도지역(제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역)에 부합하는 토지이용 유도

나) 계획내용

- 대상지 내 용도지역은 제1종일반주거지역과 제3종일반주거지역으로 국공유지 편입 및 기존 시설의 대체 등으로 인한 용도지역 면적의 변경 발생

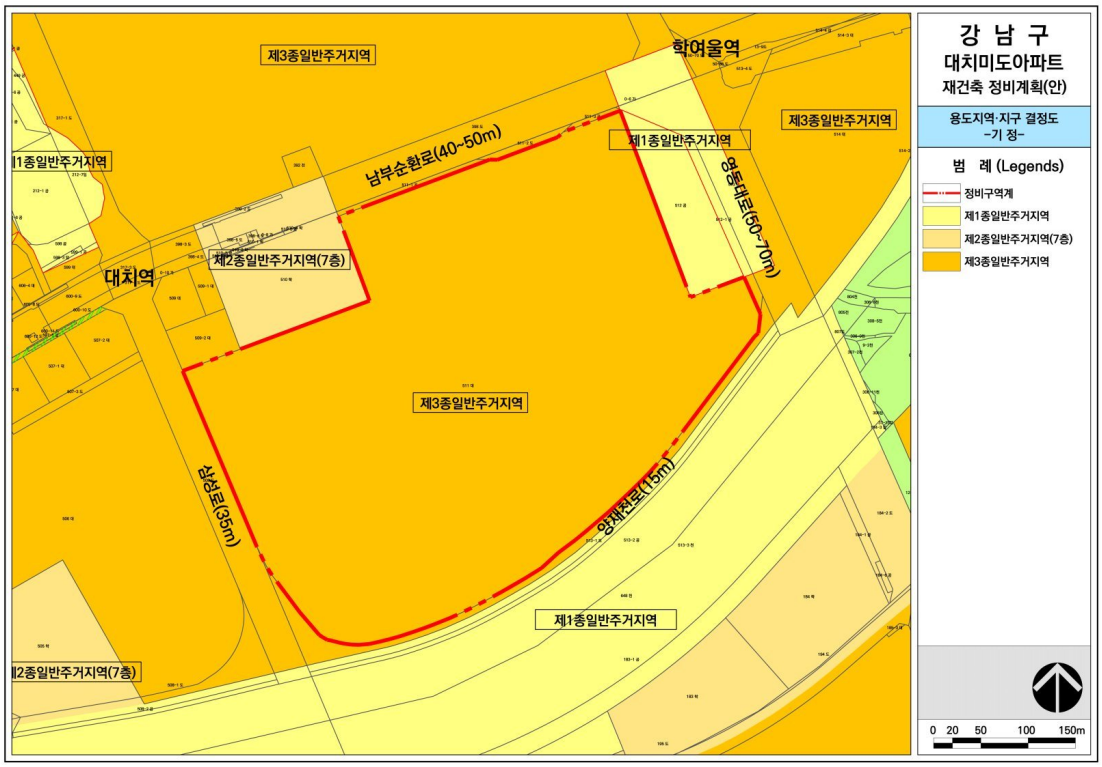
■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	210,193.8	-	210,193.8	100.0	-
	제1종일반주거지역	13,462.6	증) 1,591.9	15,054.5	7.2	-
	제3종일반주거지역	196,731.2	감) 1,591.9	195,139.3	92.8	-

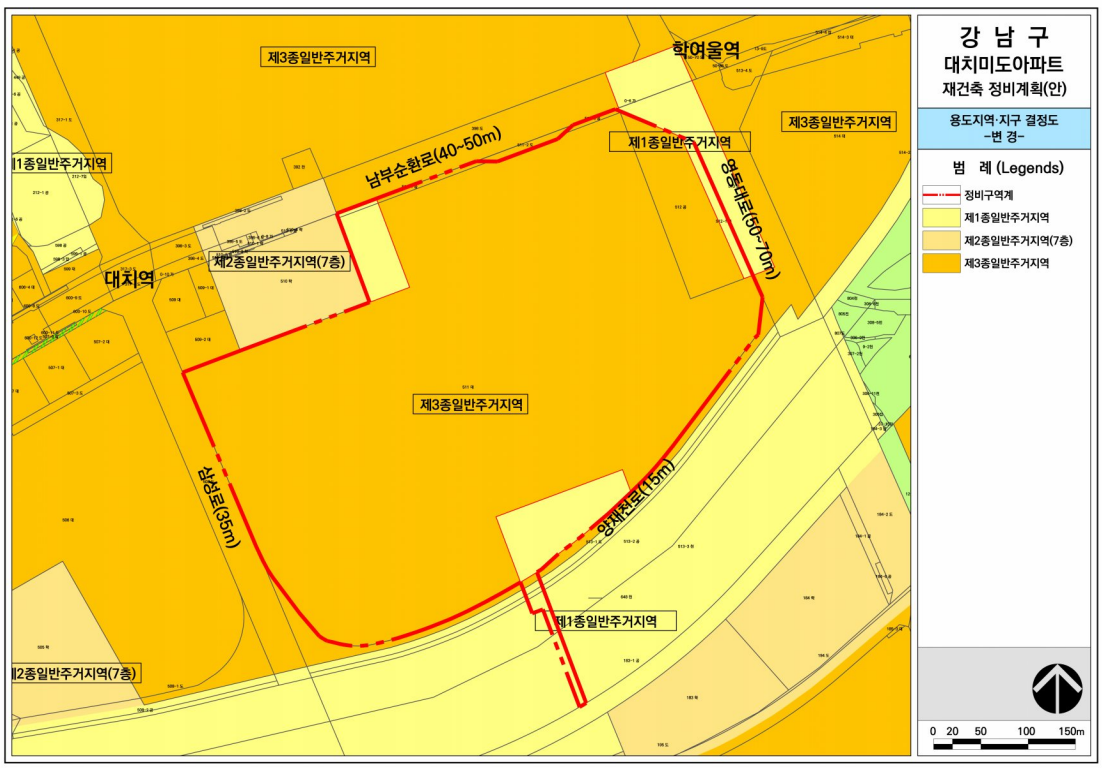
■ 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



2) 기반시설 설치계획

가) 기본방향

- 재건축사업 추진으로 인해 변화될 장래 여건을 고려한 적정 기반시설 설치계획 수립
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

나) 계획내용

(1) 도로시설

- 대치생활권~개포생활권 간 연계를 위한 대상지 남측 양재천변으로 입체보행로를 설치하기 위하여 폭원 8~20m의 특수도로를 신설하였음
- 입체보행로 설치를 진행함에 따라, 기존 도로의 일부와 중복결정 된 사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	중로	2	257	15	국지도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

- 이 하 여 백 -

(2) 공원시설

- 금회 신규 편입된 공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 대치근린공원 시설 폐지하였음
- 어린이 및 인근 지역 학생들에게 휴게공간을 제공하고자 적정 위치에 어린이공원을 신설하였음
- 거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고 적정 위치에 문화공원을 신설하였음

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

(3) 녹지시설

- 금회 신규 편입된 녹지의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 녹지시설을 폐지하였음
- 기존의 연결녹지를 존치시설(극동교회)의 출입구 확보 및 쾌적한 정주환경 확보를 위하여 일부 구간 용도를 폐지 및 시설명을 변경하였음

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	감) 854.4	-	-	-
폐지	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	감) 295.9	-	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	감) 40.0	1,893.4	-	-
변경	①	완충녹지1	완충녹지						
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

(4) 사회복지시설

- 지역 초등돌봄 기관의 허브로서 아동 놀이와 쉼, 문화 · 예술 · 체육 체험활동 등 지역 특화 돌봄서비스 제공을 위한 획지의 일부 및 건축물을 키즈카페 및 키움센터로 기부채납 하였음
- 대상지 내 초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 노인요양시설로 기부채납 하였음

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	노유자 시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	유수지와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	①	사회 복지시설	대치동511	층	지상4층 ~ 지하2층	-	키즈카페 및 키움센터 (서울특별시)
				연면적	1,050.0		
				층	지상4층 ~ 지하2층	-	노인요양시설 (서울특별시)
				연면적	5,000.0		

- 이 하 여 백 -

(5) 하천

- 대치생활권~개포생활권 간 연계를 위한 대상지 남측 양재천변으로 입체보행로를 설치하기 위하여 폭원 8~20m의 특수도로를 신설하면서 하천의 일부가 중복결정 되었음

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 :1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

(6) 유수지

- 대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

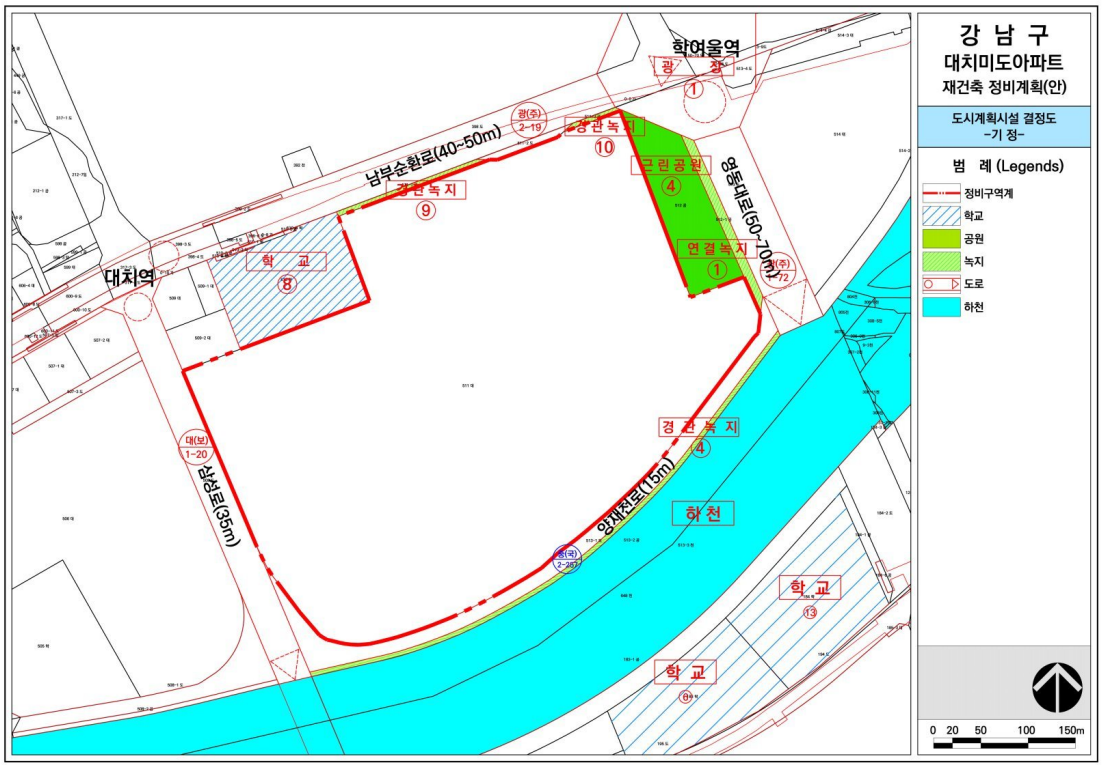
■ 유수지 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	저류시설	저류시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	사회복지시설과 중복결정

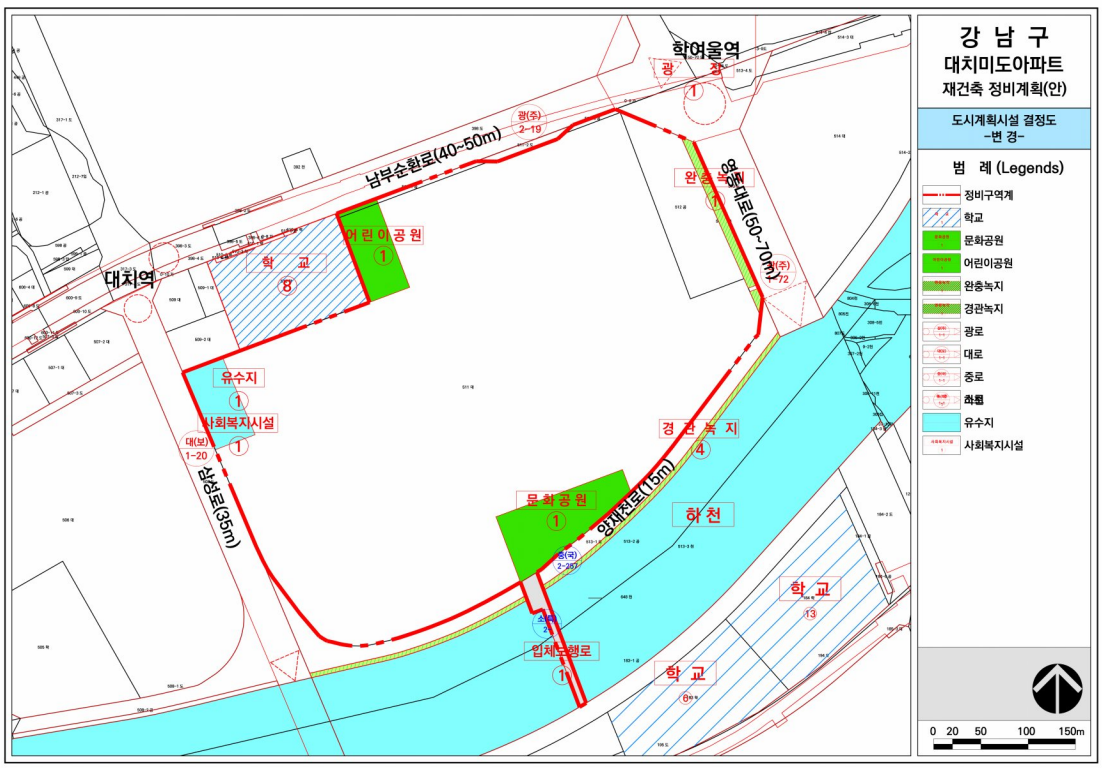
※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

- 이 하 여 백 -

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



3) 토지이용에 관한 계획

가) 기본방향

- 인접 재건축 단지의 토지이용과 대상지 여건을 고려하여 공동주택 및 부대복리시설 기능의 토지이용구상

나) 계획내용

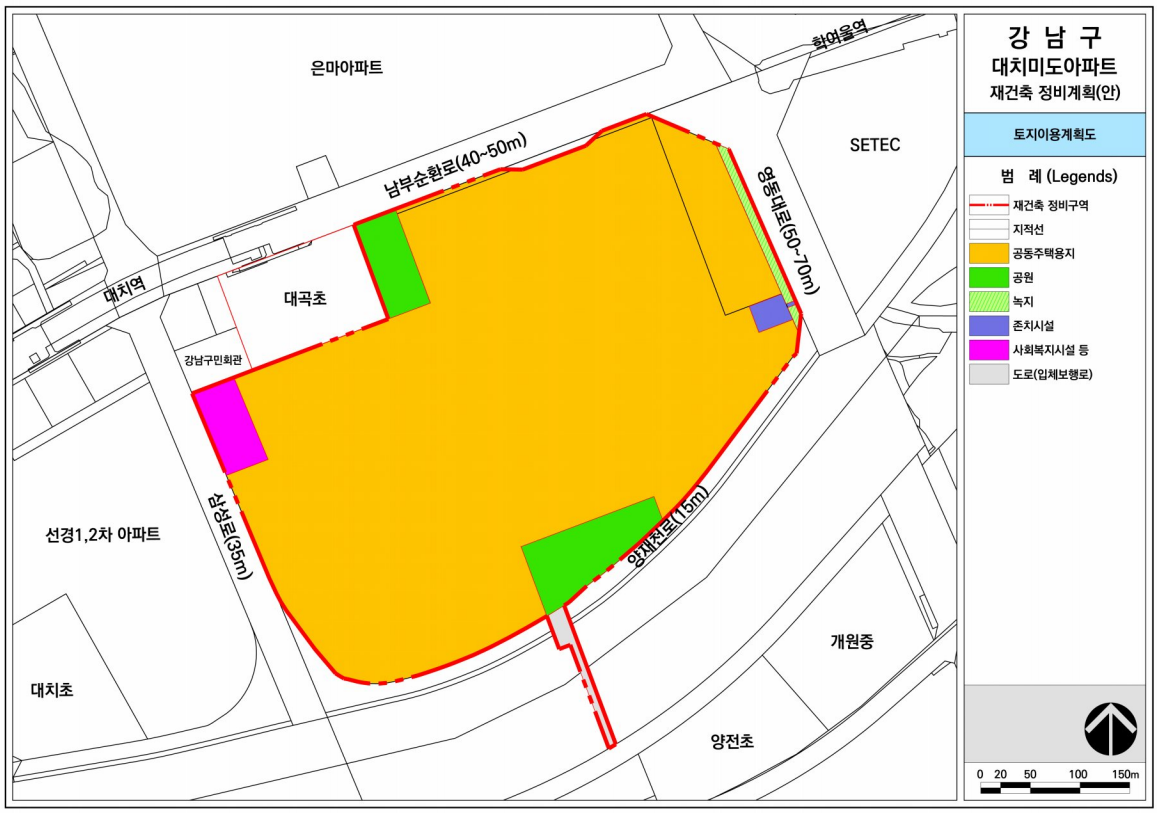
- 주변 기 개발지와 조화를 이루는 건축배치가 가능하도록 적정 대지 규모로 계획하고, 개발사업으로 인해 증가할 것으로 예상되는 교통수요에 대응하는 교통처리계획 수립
- 사회복지설, 저류시설, 입체보행로 등 공공을 위한 시설을 설치 및 제공토록 계획하여 개발이익의 사회적 공유화

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			210,193.8	100.0	-
택지용지	소 계		190,679.6	90.7	-
	A1	공동주택	189,639.6	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	C1	존치시설	1,040.0	0.5	극동교회
정비기반 시설용지	소 계		19,514.2	9.3	국공유지 15,113.4㎡ 포함 실제 기부채납 면적 4,400.8㎡
	어린이공원		4,532.4	2.2	-
	문화공원		7,467.6	3.5	-
	완충녹지		1,893.4	0.9	-
	사회복지시설 등		4,000.0	1.9	키즈카페 및 키움센터 1,050.0㎡ 노인요양시설 5,000.0㎡ 저류시설 건축물 연면적 4,000.0㎡ (환산부지면적 1,276.4㎡)
	도로(입체보행로)		1,620.8	0.8	입체보행로 건축물 연면적 1,620.8㎡ (환산부지면적 234.0㎡)

※ 순부담률 : 5.77%(정비기반시설 + 건축물)

- 토지 기부채납(2.27%) : 공원 400.8㎡ (0.21%) + 사회복지시설 등 4,000.0㎡ (2.06%)
- 건축물 기부채납 중 토지 지분면적(2.29%) : 공공주택 토지지분 4,438.3㎡ (2.29%)
- 건축물 기부채납 중 환산부지면적(1.21%) : 키즈카페 및 키움센터 98.1㎡ (0.05%) + 노인요양시설 412.4㎡ (0.21%) + 저류시설 765.9㎡ (0.39%) + 입체보행로 234.0㎡ (0.12%) + 공공주택 846.7㎡ (0.44%)

■ 토지이용계획도



- 이 하 여 백 -

4) 공공시설 설치에 관한 계획

가) 기본방향

- 민간의 개발욕구에 적절히 대응하면서 최대한 공공성을 확보
- 인근지역의 주택개발 현황 및 개발예정지를 고려하여 계획

나) 계획내용

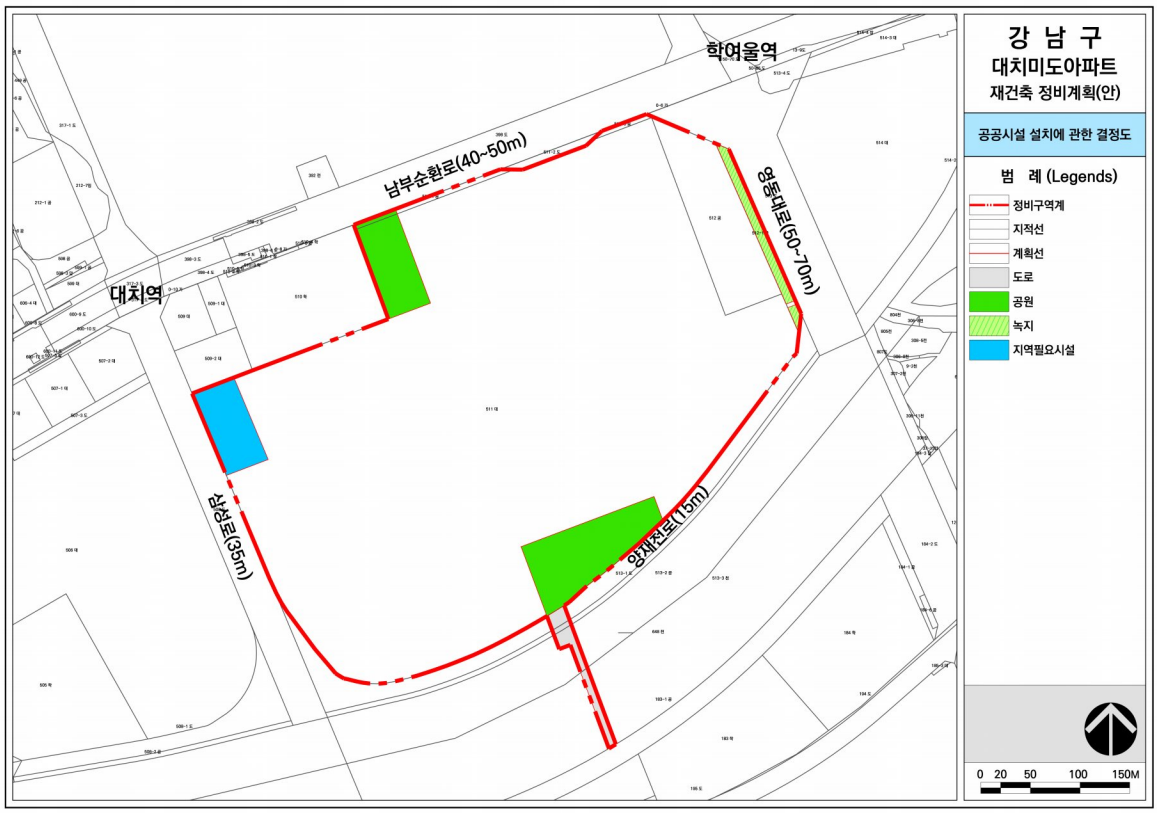
- 정비기반시설 19,514.2㎡(순부담 면적 4,400.8㎡)와 건축물 기부채납 6,795.4㎡를 기부채납으로 계획함 (순부담률 5.77%)

■ 공공시설 설치계획

구 분		면 적(㎡)	순부담률(%)	비 고
합 계		11,196.2	5.77	-
정비기반시설	소 계	19,514.2 (4,400.8)	2.27	국공유지 15,113.4㎡ 포함 실제 기부채납 면적 4,400.8㎡
	어린이공원	4,532.4 (-)	-	국공유지 대체
	문화공원	7,467.6 (400.8)	0.21	국공유지 일부(7,066.8㎡) 대체
	완충녹지	1,893.4 (-)	-	국공유지 대체
	사회복지시설 등 부지	4,000.0 (4,000.0)	2.06	사회복지시설, 유수지 중복결정
	도로(입체보행로)	1,620.8 (-)	-	국공유지 대체
건축물	소 계	6,795.4	3.50	-
	공공주택	5,285.0	2.73	기부채납 연면적 23,762.6㎡ (지분 면적 4,438.3㎡+환산부지 면적 846.7㎡)
	키즈카페 및 키움센터	98.1	0.05	기부채납 연면적 1,050㎡ (환산부지 면적 98.1㎡)
	노인요양시설	412.4	0.21	기부채납 연면적 5,000㎡ (환산부지 면적 412.4㎡)
	저류시설	765.9	0.39	기부채납 연면적 4,000㎡ (환산부지 면적 765.9㎡)
	도로(입체보행로)	234.0	0.12	기부채납 연면적 1,620.8㎡ (환산부지 면적 234.0㎡)

주) 정비기반시설 면적 중 ( )에 해당하는 면적은 국공유지를 제외한 순부담 면적임

■ 공공시설 설치에 관한 계획도



- 이 하 여 백 -

5) 가구 및 획지에 관한 계획

가) 기본방향

- 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

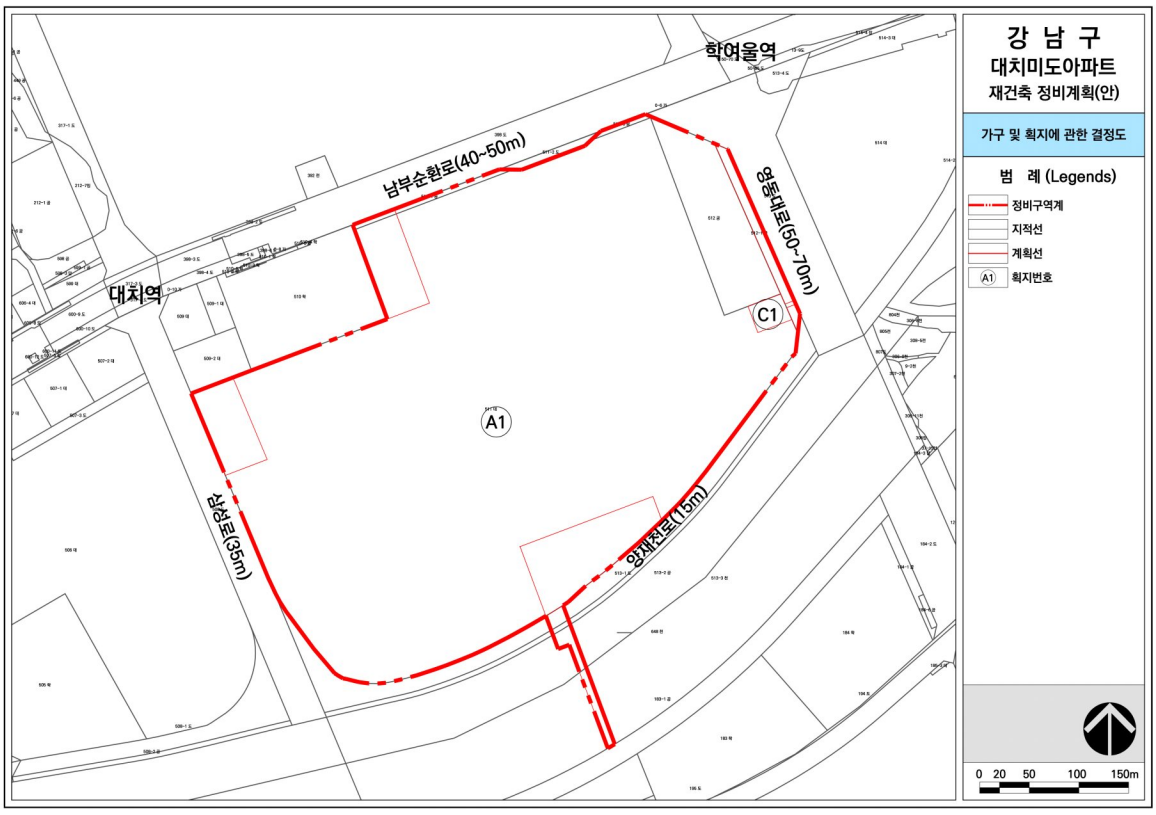
나) 계획내용

- 대상지는 획지1(공동주택 및 부대복리시설), 획지2(존치시설)로 계획

■ 가구 및 획지 결정조서

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지1 (A1)	미도아파트 재건축 정비구역	188,776.2	대치동 511번지 일대	189,639.6	공동주택 및 부대복리시설
획지2 (C1)		1,040.0	대치동 511번지 일대	1,040.0	존치시설

■ 가구 및 획지의 규모 결정도



6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 기본계획

- 관련법규상 용적률 내용을 반영한 밀도계획 수립
- 도시기반시설(도로, 상·하수도, 도시가스 등)용량을 고려한 적정한 개발밀도 수립
- 인근지역의 주택개발 현황 및 개발예정지를 고려하여 계획
- 쾌적한 내부 및 외부경관 확보가 가능한 밀도 및 지역여건변화에 따른 높이계획 수립

나) 계획내용

(1) 용도계획

■ 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	• 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건폐율 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 기준 준용

■ 건축물 건폐율에 관한 결정조서

구분	지역	건폐율(%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2			존치시설

(3) 용적률 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2015)」 등 관련 법규 및 기준 내 용적률 기준 준용

■ 용적률 결정조서

구분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	210 이하	230 이하	250 이하	-	존치시설

주) 획지1의 용적률계획은 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 상한용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="2">택 지(㎡)
(공동주택 및
부대복리시설)</td><td rowspan="2">존치시설
(㎡)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등(㎡)</td><td rowspan="2">신규 설치
정비기반시설 등 내
국공유지(㎡)</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지
되는 국공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>토지 및
토지지분</td><td>건축물
(토지환산)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>210,193.8</td><td>189,639.6</td><td>1,040.0</td><td>22,795.4</td><td>20,438.3</td><td>2,357.1</td><td>232.4</td><td>11,366.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 신설 공공시설 등 제공면적 – 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 – 획지 내 용도폐지 되는
정비기반시설 국공유지
= 22,795.4㎡ – 232.4㎡ – 11,366.8㎡ = 11,196.2㎡ (5.77%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>토지</td><td colspan="8">• 사회복지시설 등 제공부지 : 4,000.0㎡
• 공원 제공부지 : 400.8㎡ (전체 12,000㎡ 중 국공유지 11,599.2㎡)</td></tr>
<tr><td>토지
지분면적</td><td colspan="8">• 건축물 기부채납(공공기여) 토지지분면적 = 공공주택 = 4,438.3㎡
① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지지분면적 = 4,438.3㎡
– (공공주택 연면적 23,762.6㎡ / 최대연면적 1,015,340.10㎡) × 대지면적 189,639.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에 대한
토지
환산면적</td><td colspan="8">• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적
= 공공주택 + 키즈카페 및 키움센터 + 노인요양시설 + 저류시설 + 입체보행로
= 846.7㎡ + 98.1㎡ + 412.4㎡ + 765.9㎡ + 234.0㎡ = 2,357.1㎡
① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지환산 면적 = 846.7㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주1
= 지상층(13,851.2㎡ × 2,065,152원/㎡) + 지하층(9,911.4㎡ × 917,273원/㎡) = 37,696,267,485원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
② 건축물 기부채납(키즈카페 및 키움센터) : 토지환산 면적 = 98.1㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주3 = 1,050.0㎡ × 4,160,909원/㎡ = 4,368,954,545원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
③ 건축물 기부채납(노인요양시설) : 토지환산 면적 = 412.4㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주4 = 5,000.0㎡ × 3,671,818원/㎡ = 18,359,090,909원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
④ 건축물 기부채납(저류시설) : 토지환산 면적 = 765.9㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 공공시설 등 설치비용주5 = 34,095,825,622원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
⑤ 건축물 기부채납(입체보행로) : 토지환산 면적 = 234.0㎡
– ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주7 = 1,620.8㎡ × 6,429,200원/㎡ = 10,420,447,360원
: ㉯ 공시지가주2 × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡
주1 : 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(국토교통부고 고시 제2024-497호) 중 50㎡초과~60㎡이하 지상층 건축비 평균값, 지하층 건축비
주2 : 개별공시지가(2024.01.기준)
주3 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 내 육아 · 보육 · 키즈센터 공사비
주4 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 내 노인요양 공사비
주5 : 하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 산정 근거에 따른 서울시 치수안전과 설치비용 산정 단가 적용
주6 : 한강사업본부 시설관리부 “한강전망 보행데크 조성”(2011년도 정책자료집)
– 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용
※ 키즈카페 및 키움센터, 노인요양시설은 서울시에서 직접 설계공모를 시행하는 기준으로 공사비 단가를 적용함</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
적용기준</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 210% + 20% = 230%
※ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로(8%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) 총 23% 〉 20% 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한
용적률</td><td colspan="8">• 상한용적률 250.0% 이하
= 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물1)+1.0×α(건축물2))
= 230 × (1 + 1.3 × 0.04773 + 0.7 × 0.00179 + 1.0 × 0.01093) = 247.07%
α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 8,839.1㎡주7) / 185,201.3㎡주8) = 0.04773
α건축물1 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 332.1㎡주9) / 185,201.3㎡주8) = 0.00179
α건축물2 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,025.0㎡주10) / 185,201.3㎡주8) = 0.01093
※주7 : 8,839.1㎡ = 4,000.0㎡(사회복지시설 등 부지면적) + 400.8㎡(공원 추가 확보 면적) + 4,438.3㎡(공공주택 지분면적)
※주8 : 185,201.3㎡ = 210,193.8㎡(구역면적) – 15,113.4㎡(기존 국공유지) – 1,040.0㎡(존치시설부지면적)
– 4,000.0㎡(사회복지시설 등 부지면적) – 400.8㎡(공원 추가 확보 면적) – 4,438.3㎡(공공주택 지분면적)
※주9 : 332.1㎡ = 98.1㎡(키즈카페 및 키움센터 환산부지 면적) + 234.0㎡(입체보행로 환산부지 면적)
※주10 : 2,025.0㎡ = 412.4㎡(노인요양시설 환산부지 면적) + 765.9㎡(저류시설 환산부지 면적) + 846.7㎡(공공주택 환산부지 면적)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한 용적률</td><td colspan="8">299.98% 이하</td></tr>
</table>

(4) 높이 계획

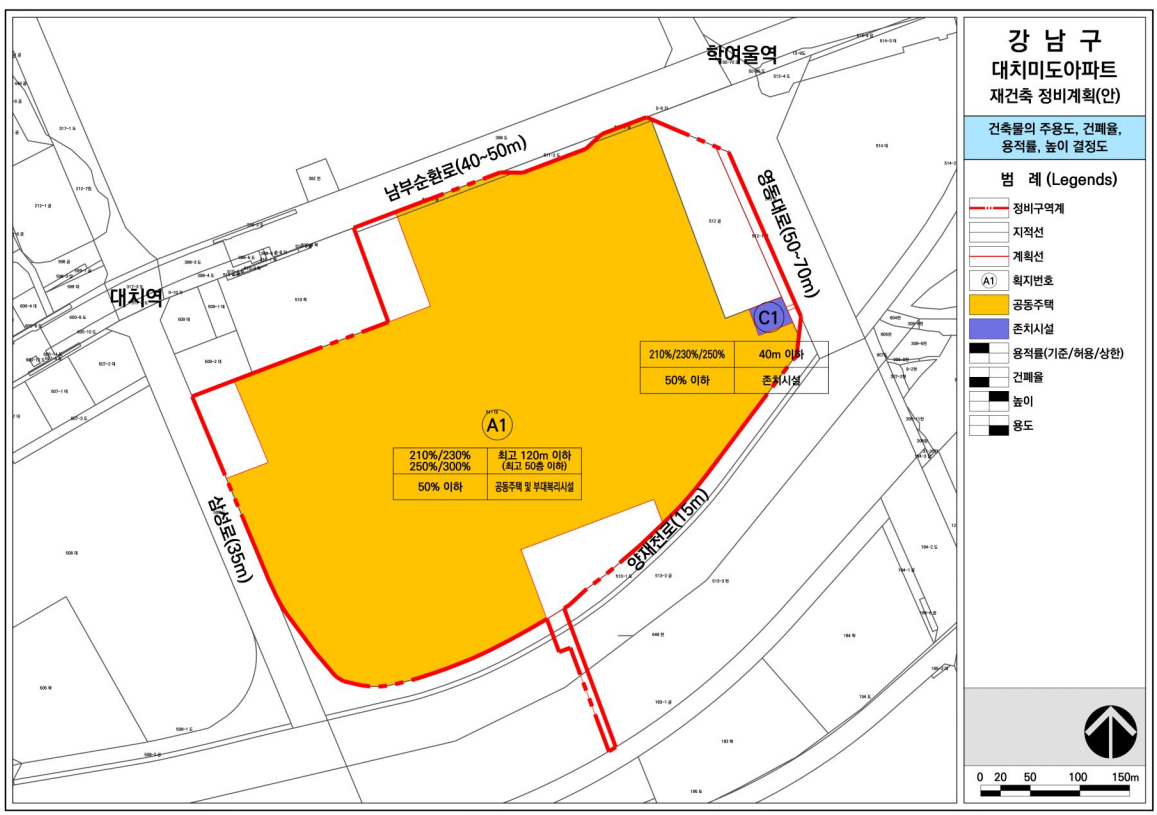
- 「2030 서울플랜(2014)」의 중심지·용도지역별 높이 관리기준 및 「2040 서울도시기본계획(2022)」 계획 내용을 반영하여 높이 계획 수립
  - 금회 서울도시기본계획 상 일률적, 정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준'폐지에 따라, 3종일반주거지역 복합 건축물의 경우 50층 이하의 규정을 적용하였음
- 존치시설의 경우 3종일반주거지역의 이면부 높이 규정을 적용하였음

■ 높이 결정조서

구분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	최고 170m 이하 (최고 50층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
획지2	제3종일반주거지역	40m 이하	존치시설

주) 획지1의 높이계획은 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



7) 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획

가) 기본방향

- 기존 양호한 수림 보호를 위한 공간 확보 및 향후 학여울역 출입구 설치를 위한 공간 확보를 위한 건축한계선을 지정
- 공공보행통로를 포함하여 폭원 30m의 통경축 확보 및 보행동선을 따라 폭원 15m의 통경축 확보

나) 계획내용

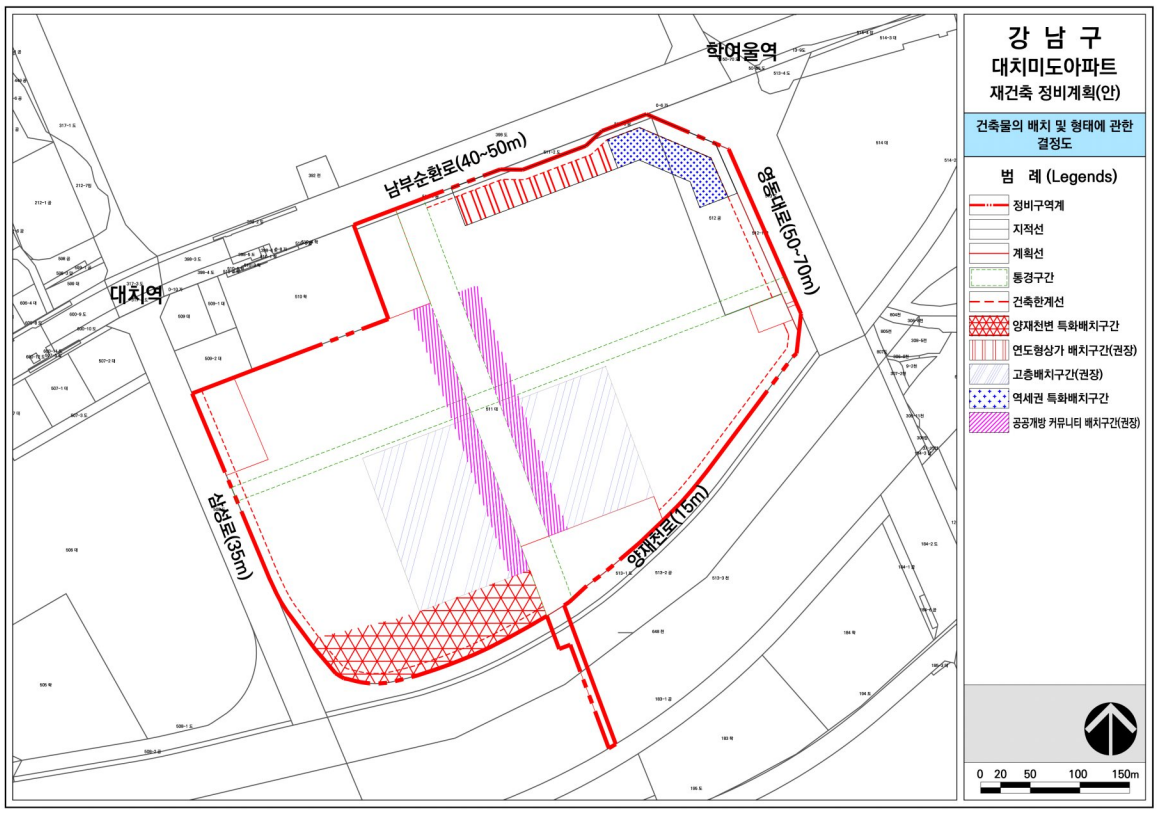
- 대지경계선으로부터 10m의 건축한계선 설정을 통해 기존 양호한 수림 보호를 위한 공간 확보
- 학여울역 방향 대지경계선으로부터 15m의 건축한계선 설정을 통해 향후 역 출입구 설치를 위한 공간 확보

■ 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용	비고
배치 및 형태	건축한계선	대지경계선	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴	-
		학여울역 방향	• 대지경계선으로부터 15m 후퇴	-
	통경구간	단지 내 공공보행통로	• 공공보행통로를 포함하여 폭원 30m 확보	-
		단지 내 보행동선	• 동-서 보행동선을 중심으로 폭원 15m 확보	-
	배치구간	역세권 특화배치 구간	• 학여울역 주변 디자인특화 랜드마크 건축물 계획	조성위치는 세부 지침도 참조
		양재천 특화배치 구간	• 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	
		고층배치구간(권장)	• 단지 중앙부는 오픈스페이스 확보 및 양재천변 경관을 고려한 타워형 주동배치	
		연도형 상가 배치구간	• 남부순환로 가로활성화를 위해 연도형 상가 배치	조성위치는 세부 지침도 참조

주) 특화배치구간 및 연도형상가 배치구간은 건축계획 가이드라인과 연계 검토

■ 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정도



- 이 하 여 백 -

8) 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

가) 기본방향

- 남-북 통경축 내 공공보행통로를 확보하여 남부순환로에서 양재천변으로의 보행 접근성 강화

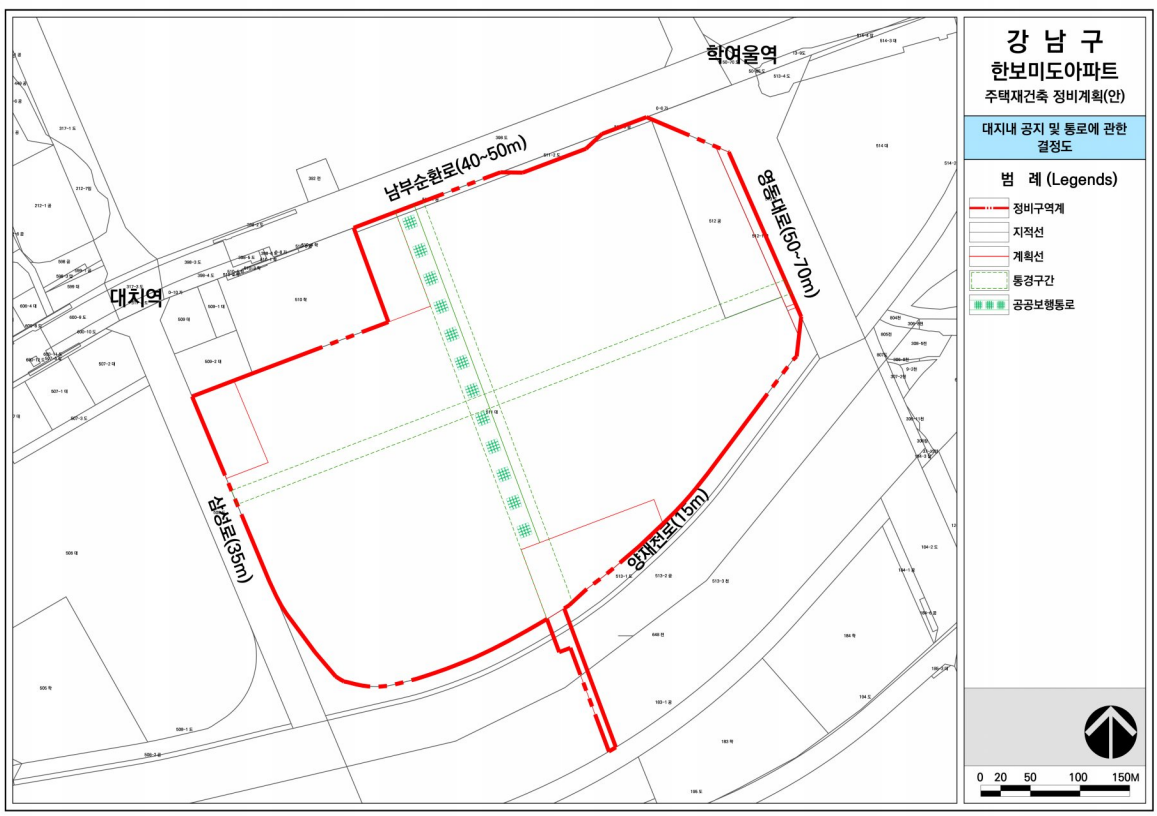
나) 계획내용

- 폭원 30m의 남-북 통경축 내 폭원 내 폭원 20m의 공공보행통로를 확보하여 남부순환로에서 양재천변으로의 보행 접근성 강화

■ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	남-북 통경축 내	• 폭원 20m 및 24시간 개방 • 양재천로변으로의 보행 접근성 강화를 위한 보행공간 조성 • 공공보행통로(20m) 지역권 설정	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능

■ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정도



9) 교통처리에 관한 계획

가) 기본방향

- 장래 성장발전 및 기존 가로망 체계에 부합되도록 현재 주변 간선도로 및 이면도로를 원칙적으로 수용

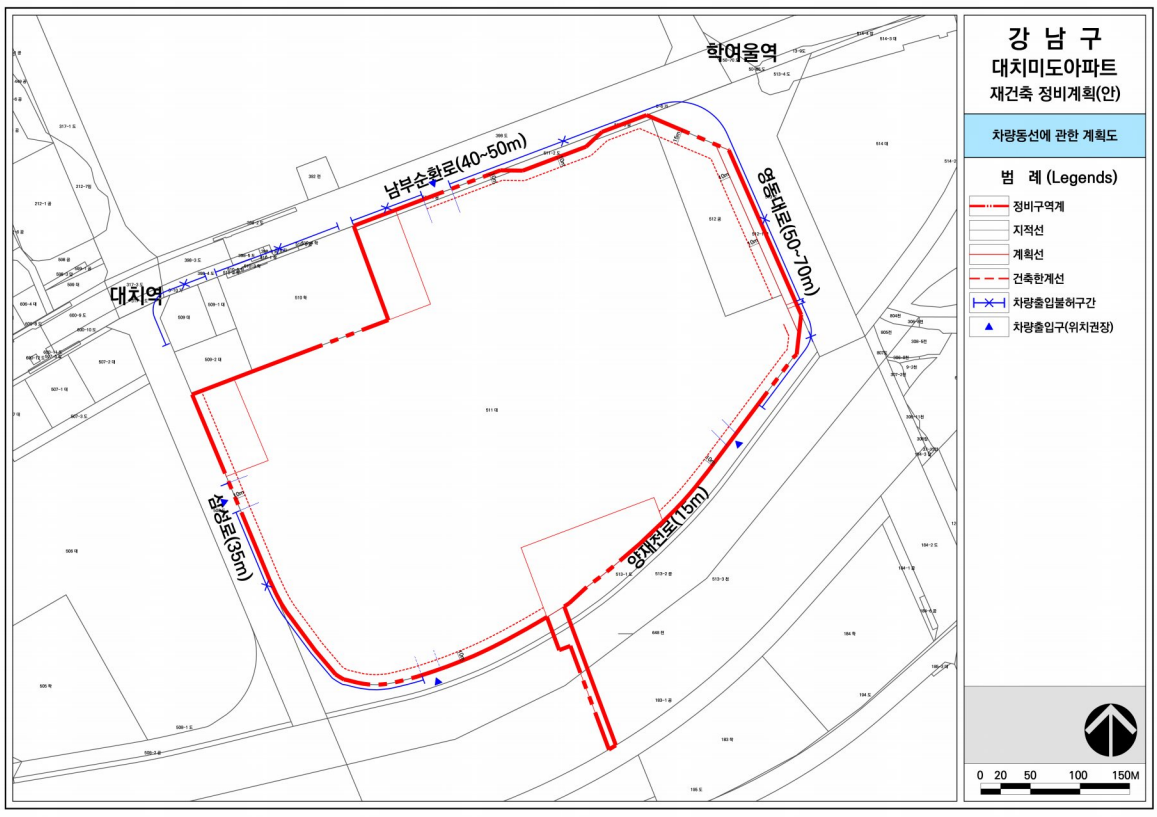
나) 계획방향

- 간선도로변에서의 차량 출입을 제한하는 것이 원칙이나, 간선도로변에 차량 출입구를 배제할 경우 차량 출입구의 설치가 불가하므로 남부순환로 1개소, 삼성로변 1개소, 양재천변 2개소의 차량 출입구 설치
- 존치시설 출입을 위한 영동대로변 1개소 차량출입구 개설

■ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	양재천로변	이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
차량출입구	남부순환로변 1개소, 삼성로변 1개소, 양재천로변 2개소	간선부 및 이면부에서 단지내 출입을 위한 차량출입구 개설
	영동대로변 1개소	존치시설 출입을 위한 차량출입구 개설

■ 차량동선에 관한 계획도



10) 공동이용시설 설치계획

가) 기본방향

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

나) 계획내용

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	근린생활시설 등	대치동 511 번지 일대	-	증) 13,424.0	13,424.0	-
	관리사무소		-	증) 240.0	240.0	법적기준 : 197.50㎡
	경비실		-	증) 100.0	100.0	-
	작은도서관		-	증) 500.0	500.0	법적기준 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상 (478.0㎡ 이상)
	경로당		-	증) 1,120.0	1,120.0	법적기준 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡를 더한 면적 이상 (1,085.0㎡ 이상)
	어린이집		-	증) 1,120.0	1,120.0	법적기준 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡를 더한 면적 이상 (1,085.0㎡ 이상)
	어린이놀이터		-	증) 3,300.0	3,300.0	법적기준 : 3,160.0㎡
	주민운동시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 520.0	520.0	-
	유치원		-	증) 1,710.0	1,710.0	-
	기타공동시설		-	증) 24,000.0	24,000.0	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

■ 공동이용시설 설치 계획도



- 주민공동이용시설 총량기준

구분	산 식	총 확보 면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	500 +세대당 2.0㎡ 기준	500+(3,800세대 x 2.0)㎡ = 8,100.0㎡
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	{500+(3,800세대 x 2.0㎡}×1.25 =10,125.0㎡

총확보면적=32,300㎡(서울시 기준대비 약320%)

11) 교육환경 보호에 관한 계획

가) 기본방향

- 「교육환경보호에 관한 법률」 등 관련 규정 준수

나) 계획내용

구분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기. 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 학교우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음
교육환경 보호구역 금지시설 (행위)	• 교육환경법 9조 및 교육환경법시행령 22조 참조 - 대기오염물질을 배출하는 시설, 폐수종말처리시설, 가축분뇨배출시설 및 공공처리시설, 분뇨처리시설, 악취를 배출하는 시설, 소음 · 진동을 배출하는 시설, 폐기물처리시설, 소각 · 매몰지, 화장시설 · 봉안시설 및 자연장지, 도축업 시설, 가축시장, 제한상영관,「청소년 보호법」에서 허용하지 않는 시설, 고압가스 · 도시가스 · 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설, 폐기물을 수집 · 보관 · 처분하는 장소, 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소, 격리소 · 요양소 또는 진료소, 담배자동판매기, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업, 게임물 시설, 체육시설 중 당구장, 무도학원 및 무도장, 경마장 및 장외발매소, 장외매장, 사행행위영업, 노래연습장업, 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설, 단란주점영업 및 유흥주점영업, 숙박업 및 호텔업 등	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

12) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

가) 기본방향

- 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공급
- 공공주택의 적극적 확보를 통한 세입자 등의 주거안정 도모

나) 계획내용

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.98% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 247.07% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공주택
(법적상한
용적률완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 52.91% 이하</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 26.455% 이상</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 26.455% × 189,639.6㎡ = 50,169.16㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
확보계획
(법적상한용적률완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>181</td><td>15,178.66㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>157</td><td>16,459.88㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>156</td><td>18,537.48㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">총계</td><td>494</td><td>50,176.02㎡</td><td>50,176.02㎡ 〉
50,169.16㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="11">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(공공기여)</td><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>45</td><td rowspan="4">정비계획 용적률
완화(공공기여)에
따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>40</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>44</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>129</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한
용적률완화)</td><td>59.95㎡</td><td>83.86㎡</td><td>181</td><td rowspan="4">법적상한용적률
적용에 따른
공공주택</td></tr>
<tr><td>74.95㎡</td><td>104.84㎡</td><td>157</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>118.83㎡</td><td>156</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>494</td></tr>
<tr><td colspan="3">총 계</td><td>623</td><td>-</td></tr>
</table>

13) 경관계획

가) 기본방향

- 본 사업지구는 1983년에 사용승인 후 40년이 경과한 건축물로서 급배수, 오수설비 등 설비의 노후화로 제 기능을 회복하기 어려운 점 등으로 안전진단 결과 재건축판정(D등급)을 받은 지역임
- 면적 경관을 형성하는 공동주택은 지역 경관에 영향을 미치고 새로운 경관 변화를 발생시킴에 따라 경관 부분에 대한 저감방안 구축 및 계획구역과 주변지역 간의 경관적 조화를 도모하기 위한 경관성 검토가 요구됨
- 보다 양호하고 쾌적한 경관을 형성함으로써 사업지구와 그 주변 환경의 개선을 유도하며, 재건축 정비계획 수립 시 경관상의 문제점을 검토하여 주변 환경과의 연속성을 갖는 경관을 형성하는데 의의가 있음
- 강남구 미도아파트 재건축 정비계획을 수립함에 있어 지역의 경관을 보전함과 동시에 바람직한 주거지 경관을 창출하기 위하여 관련 법규 및 상위계획 등을 사전에 면밀히 검토하고자 함

(1) 경관계획의 기본방향

- 지역의 경관 가치발견
  - 강남구 미도아파트 재건축 정비구역 주변의 경관자원을 분석하여 지역 고유의 경관 가치를 발견함
  - 주요 지점상(간선도로, 진입부, 결절부 등)에서 사업지구 개발에 의한 도시 공간의 장소성을 제고함
  - 미래의 사업지구 경관 이미지 형성을 위한 지속적인 관리체계를 마련하여 점진적으로 발전해나가는 조화로운 경관을 형성함

- 시각적 영향 예측
  - 경관 시뮬레이션 분석을 실시하여 개발에 따른 시각적 영향을 예측함으로써 경관에 미치는 부정적 영향을 최소화시키는 동시에 주변 환경을 향상시키는 방안을 도출함
  - 또한 해당 계획이 경관에 미치는 영향을 고려하여 저감방안을 제시함으로써 자연, 인문, 시각 등의 경관적 요소를 보전 또는 활용할 수 있는 최선의 방안을 강구함

- 지역 아이덴티티(Identity) 향상
  - 폐쇄적인 공간이 아닌 주변 지역주민들에게 공유되는 장소를 만듦으로써 지역의 어메니티가 향상될 수 있도록 함
  - 이러한 도시경관 만들기는 지역 아이덴티티 형성을 위한 유력한 도구가 될 것이며, 지역 간의 경쟁에서도 중요한 요소가 될 것임

나) 계획내용

(1) 스카이라인 경관 simulation

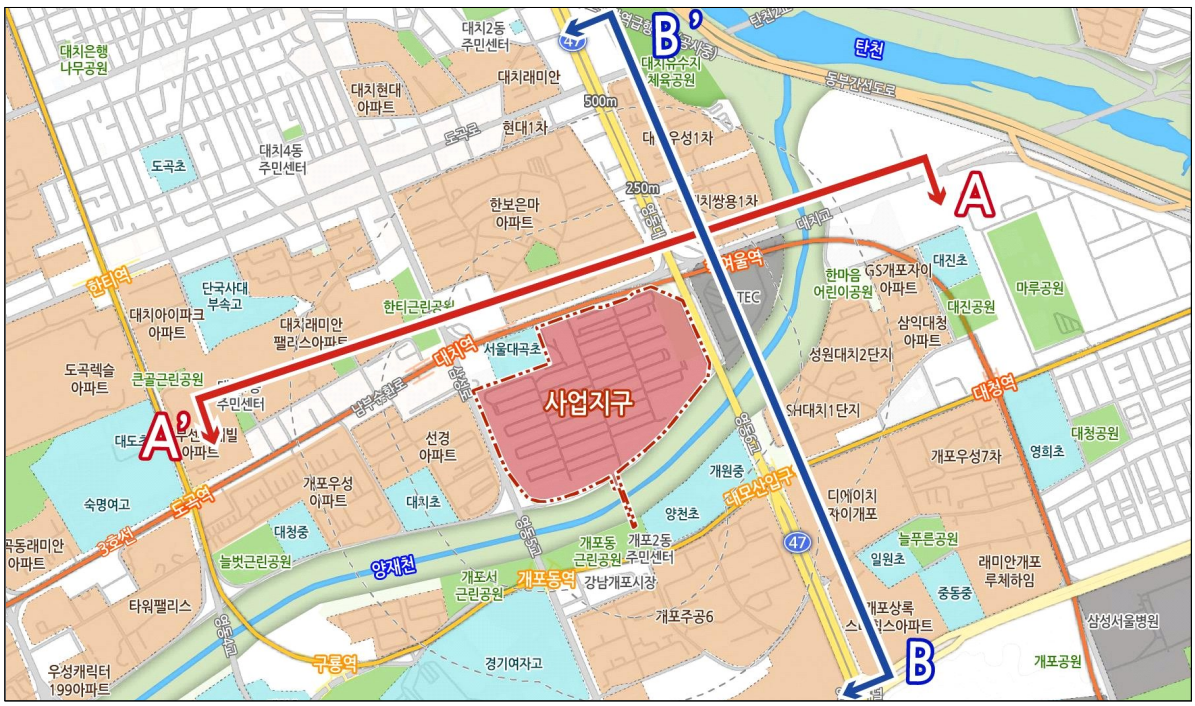
■ 기본방향

- 도시 스카이라인은 기존의 자연지형과 새로운 인공건축물의 집합체가 만들어내는 도시의 지평선으로써 도시의 주요 경관자원인 배경산과 조화로운 스카이라인을 창출함
- 건축물의 신축에 따른 스카이라인 변화 정도를 면밀히 검토하여 양호한 스카이라인은 최대한 보호할 수 있도록 함
- 각 공간영역에서 스카이라인 관리의 주요 대상은 건축물 높이와 건축물 사이의 폭이라고 볼 수 있으므로 건축물의 높이와 폭을 모두 관리하는 방법이 필요함

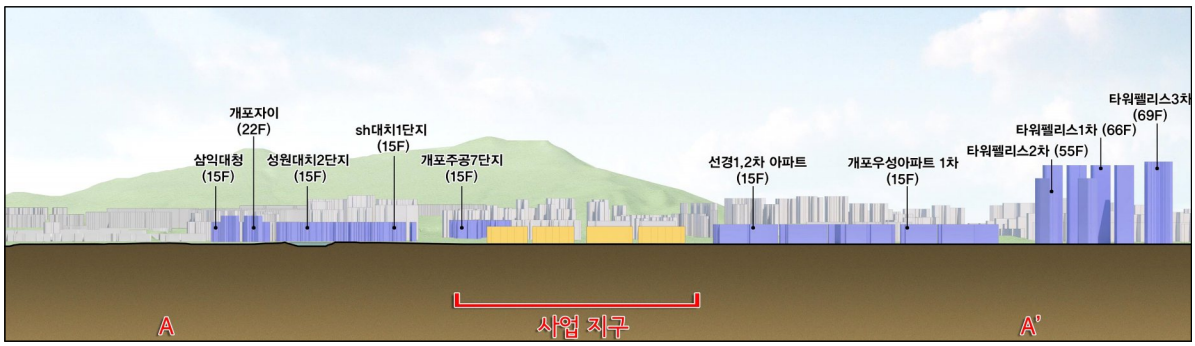
■ 스카이라인 연출방향

- A-A' 단면도, B-B' 단면도 모두 공동주택이 이 지역의 주요 스카이라인을 형성하고 있으며, 현재는 사업지구 내 건축물이 주변 건축물과 비슷한 높이를 이루고 있으나, 사업시행 후 스카이라인 변화가 있을 것으로 예상됨
- 사업시행 후 층수가 상향됨에 따라 돌출되는 스카이라인을 형성할 것으로 예상되므로 공동주택 옥탑부 및 측벽디자인을 통해 위압감을 완화하고 통경축을 설정하여 구룡 · 대모산으로의 조망을 확보하여 개방감 확보

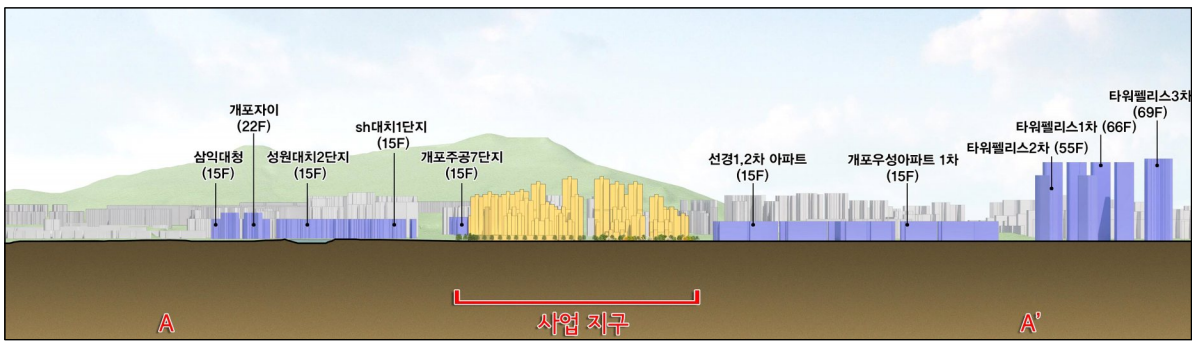
■ 단면설정도



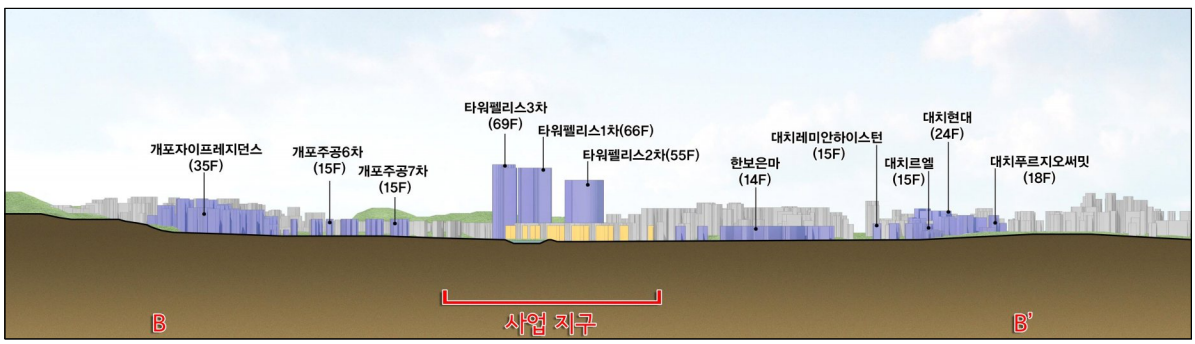
■ A-A'현황 스카이라인



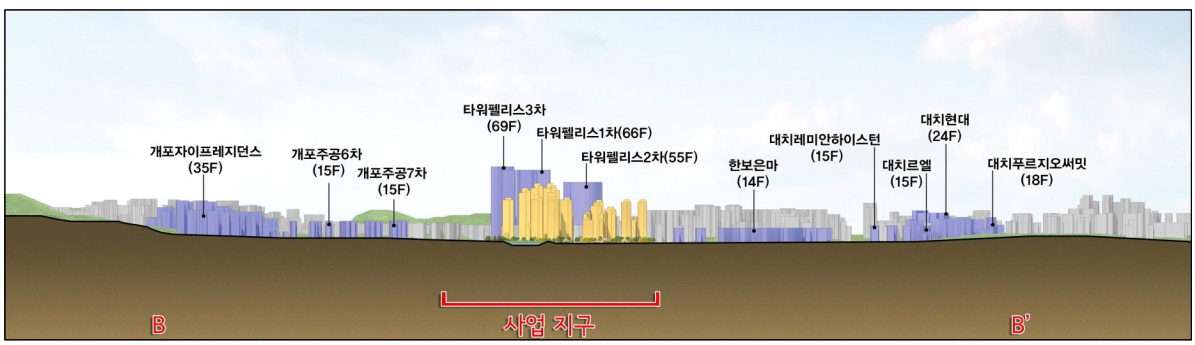
■ A-A'계획 스카이라인



■ B-B'현황 스카이라인



■ B-B'계획 스카이라인

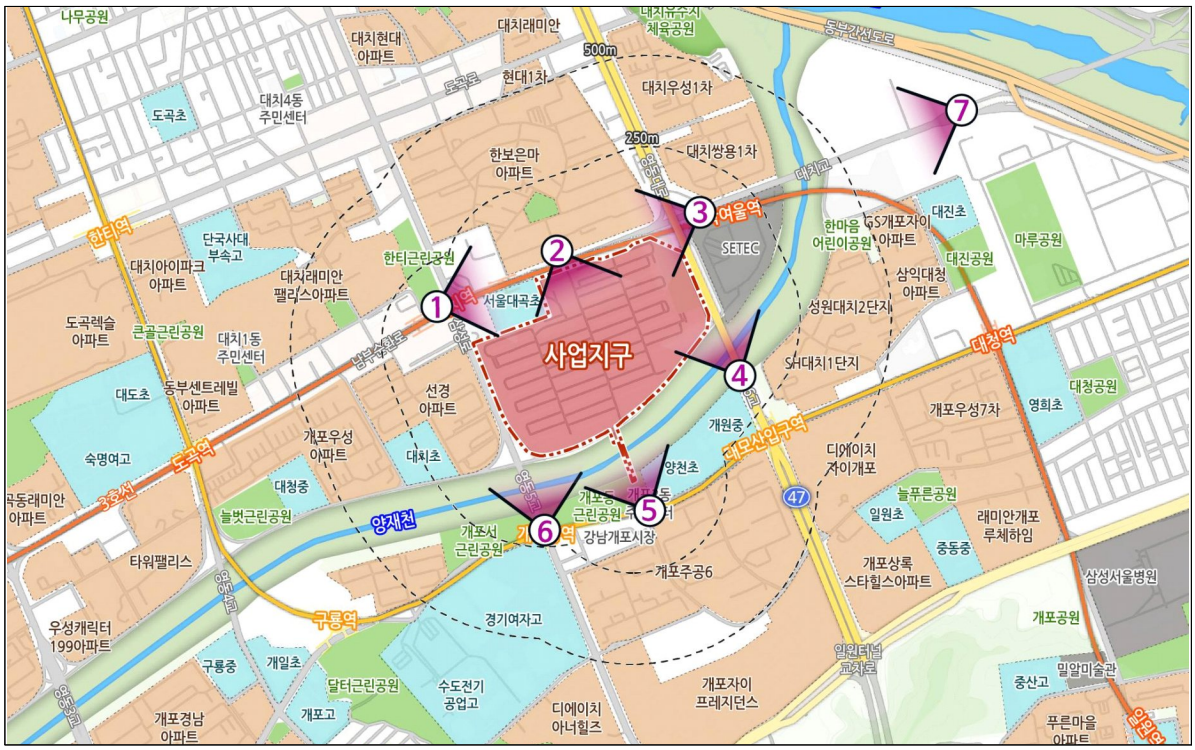


(2) 경관 simulation

■ 조망점 선정

- 가시 지역 내의 모든 조망점에 대하여 경관 영향 시뮬레이션을 하기는 현실적으로 어려움이 있기 때문에 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정함
- 먼저 수치지도 및 건축계획, 참고문헌 등을 통하여 도상에 사전 예비 조망점을 선정하였고, 현장 조사를 통하여 조망점의 세부적 위치 파악 및 조망점 조건 여부를 검증하여 최종 조망점을 선정함
- 또한 현장 조사 결과 사업지구가 가시되지 않거나 조망점으로서의 비중이 약한 곳은 제외하였으며, 가시가 되지 않는 지역이라도 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 이용밀도가 높은 주요 도로 등 조망점으로서의 비중이 있다고 판단되는 지점은 포함함

■ 조망점 선정도

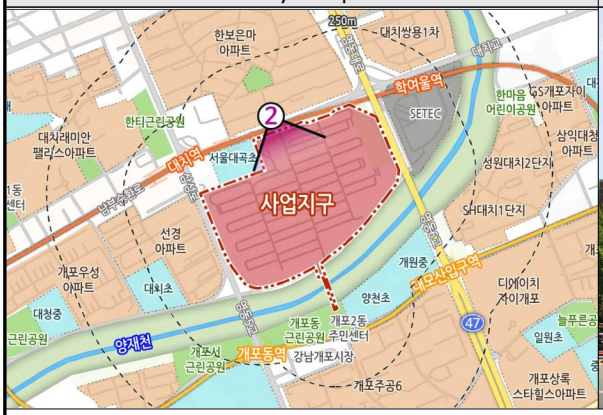


구분	조망점	방향	거리(m)	촬영고도(m)	위치
근경	조망점1	서측	109m	지표	대치역
근경	조망점2	북측	37m	지표	미도아파트 정문
근경	조망점3	북측	123m	지표	학여울역
근경	조망점4	동측	130m	지표	영동6교
근경	조망점5	남측	62m	지표	개포로
근경	조망점6	남측	220m	지표	개포동역
원경	조망점7	북동측	708m	지표	남부순환로

■ 조망점별 경관시뮬레이션

조망점 1	대치역(근경, 서측, 109m)
Key Map	현황사진
	
시뮬레이션	
	
분석결과	• 대치역에서 바라본 근경 조망점으로 사업시행 후 공동주택 층수 상향 및 주출입구의 위치 변경, 공원 등이 조성됨에 따라 뚜렷한 경관변화가 예상됨 • 사업지구 출입구 주변으로 공원을 조성하고 수목을 식재함으로써 고층건축물로 인해 발생하는 위압감을 완화하고 친환경적인 단지 경관을 연출하도록 함

조망점 2	미도아파트 정문(근경, 북측, 37m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



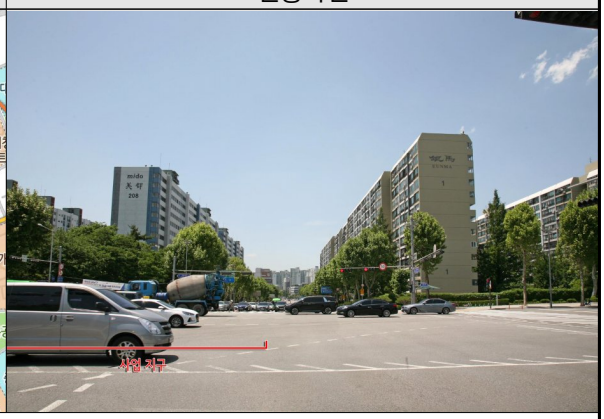
분석결과	• 미도아파트 삼거리에서 사업지구를 조망한 근경 조망점으로 사업시행 후 건축물 층수가 상향되고 공원이 조성됨에 따라 경관변화가 예상됨 • 주출입부에 공원을 계획하여 풍부한 녹지조성으로 공동주택 건축물의 위압감을 완화하고, 통경축 확보 및 단지 내 공공보행통로를 조성하여 개방감 있는 경관을 형성하도록 함

조망점 3	학여울(근경, 북측, 123m)

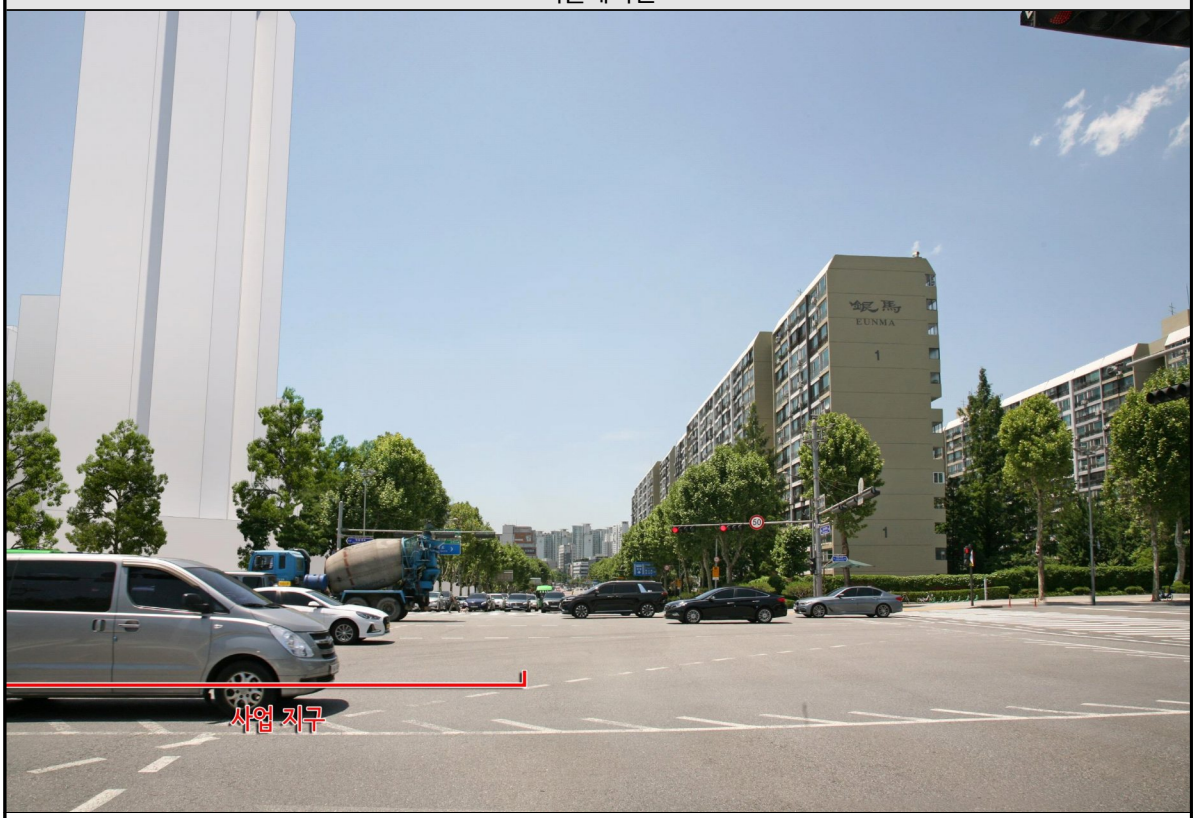
Key Map



현황사진



시뮬레이션



분석결과	• 사업지구 남측 양재천에서 바라본 근경 조망점으로 공동주택 층수 상향에 따라 스카이라인의 변화가 발생할 것으로 예상됨 • 가로변에서 조망시 저층 입면부 투명재료를 도입하고 건축한계선을 충분히 이격시켜 시각적으로 쾌적한 가로경관을 유도하며 도로변에서 조망시 입면특화 및 색채계획으로 고층건축물의 위압감을 완화하여 경관영향을 저감하도록 함

조망점 4	영동6교(근경, 동측, 130m)

Key Map



현황사진



시뮬레이션



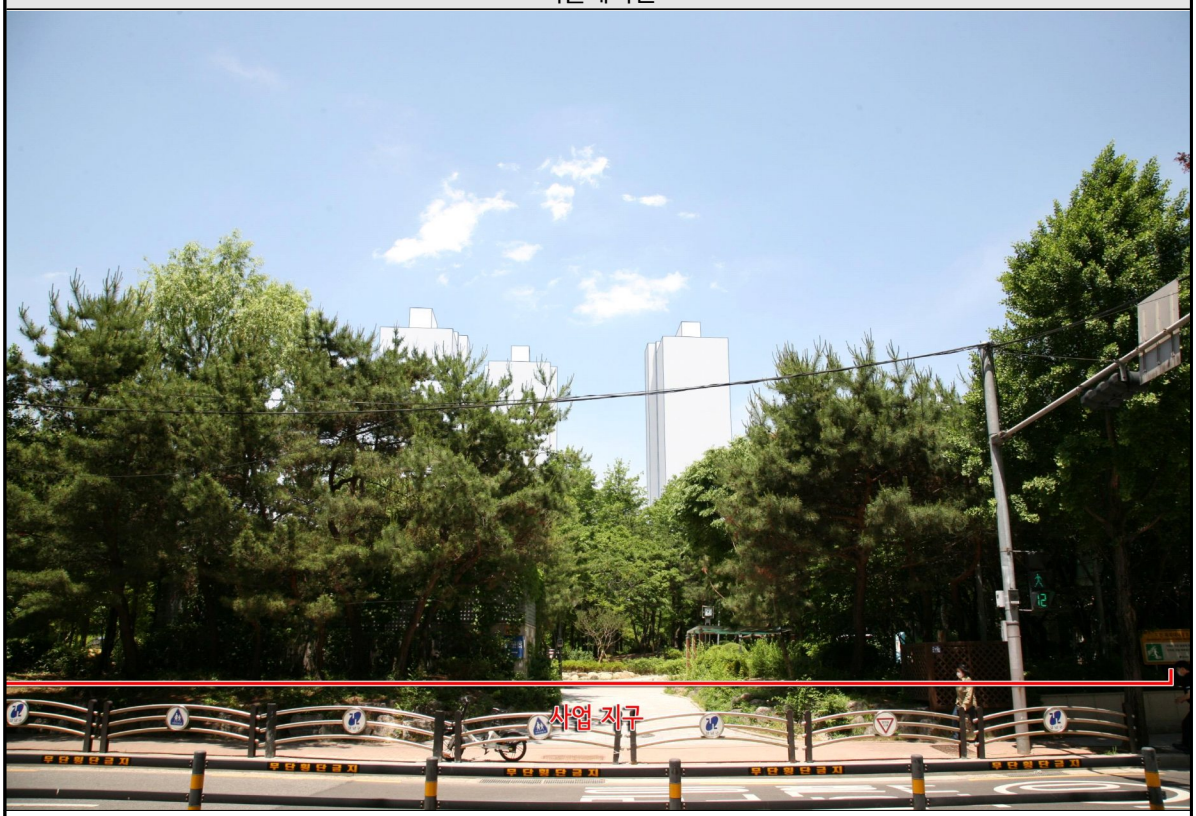
분석결과	• 사업지구 동측 영동6교에서 바라본 근경 조망점으로 사업지구 내 공동주택의 층수 상향에 따라 뚜렷한 경관변화 발생이 예상됨 • 단지내 공동주택에 다양한 층수변화로 리듬감있는 스카이라인을 연출하고 입면 특화 및 입면 분절 등의 건축물입면계획으로 인공건축물의 위화감을 저감하도록 함

조망점 5	개포로(근경, 남측, 62m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



분석결과	• 사업지구 남측 개포로에서 조망한 근경 조망점으로 개포근린공원 수목에 의해 단지 대부분이 차폐되고 일부동 중상층부가 조망되어 경관에 변화가 발생할 것으로 예상됨 • 통경축 확보를 통해 개방감을 확보하고, 공동주택의 입면 분절 및 측벽디자인 계획, 중명도·저채도 색채사용 등을 통하여 고층의 건축물에서 느껴지는 위압감을 완화시킬 수 있도록 함

조망점 6	개포동역(중경, 남측, 220m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



분석결과	• 사업지구 남측 개포동입구역에서 조망한 근경 조망점으로 주변 식생에 의해 사업지구 하부의 시야는 차단되고, 중 · 상층부만 조망 가능할 것으로 예상됨 • 건축물 옥탑부 디자인을 통해 경관을 특화하고, 주변 색채분석 및 주변단지 현황분석 등을 통하여 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획함

조망점 7	남부순환로(원경, 북동측, 708m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



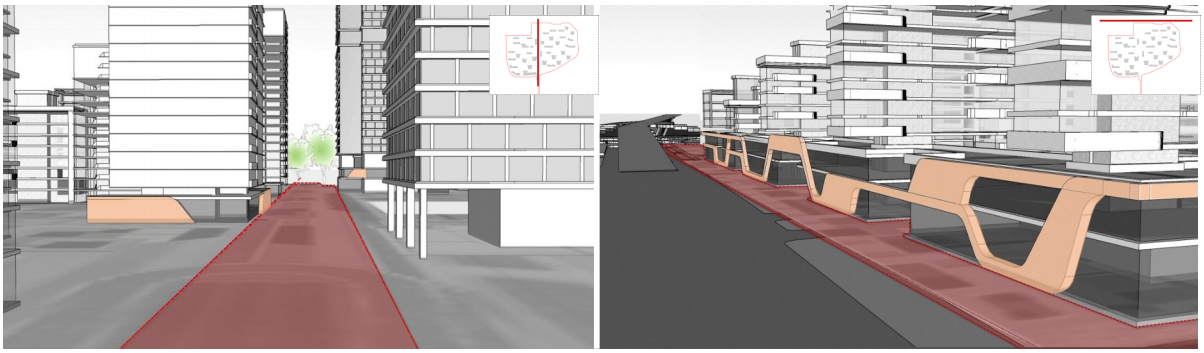
분석결과	• 사업지구 북동측 남부순환로에서 조망한 원경 조망점으로 사업시행 후 공동주택 건축물이 조망되어 스카이라인 및 경관의 변화가 발생할 것으로 예상됨 • 공동주택 주동의 층수변화를 두어 리듬감 있는 스카이라인을 형성하도록 유도함 • 주변 건축물 조화를 이루는 중명도·저채도의 색채계획으로 스카이라인의 상향에 따른 경관영향을 최소화하고자 함

14) 특별건축구역 지정

가) 기본방향

(1) 공공성 확보와 도시경관 창출을 위한 계획 방향

- 조화롭고 창의적인 디자인으로 동네 풍경에 보탬이 되는 공동주택



- 주변 저층 주거지를 고려한 배치계획을 통한 조화로운 도시경관 창출
- 수변경관 공유 및 접근성 강화를 위해 양재천으로 향한 통경축 및 바람길을 조성
- 가로 특성에 따른 건축물 및 커뮤니티시설 배치를 통해 기존 동네 풍경과 조화되는 주거단지 조성

- 다양한 수요에 맞는 다양한 주거유형



형 별	분 양	임 대	세 대 수
59㎡	415 세대	226 세대	641 세대
74㎡	165 세대	197 세대	362 세대
84㎡	777 세대	200 세대	977 세대
115㎡	336 세대	- 세대	336 세대
127㎡	1,008 세대	- 세대	1,008 세대
160㎡	308 세대	- 세대	308 세대
190㎡	168 세대	- 세대	168 세대
합 계	3,177 세대	623 세대	3,800 세대

- 거주자 특성 및 미래주택수요를 고려한 변화가 가능한 주거유형 개발

• 길 중심의 지역에 열린 주거문화가 생겨나는 공동주택



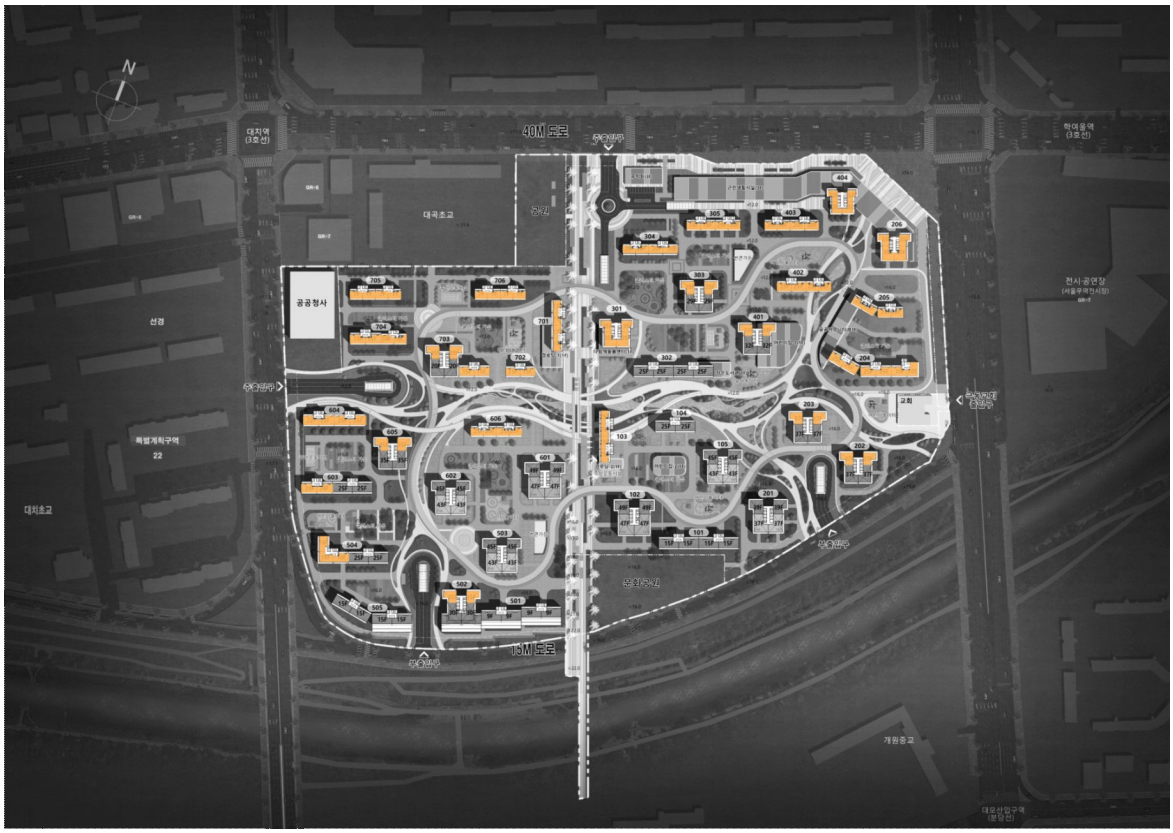
- 도시가로의 확장을 통해 주변단지에 개방된 공원 및 오픈스페이스 계획
- 가로변 중저층 건물 배치로 휴먼스케일의 가로환경 조성
- 보행중심가로변 지역커뮤니티 시설계획을 통해 가로활성화 유도

• 지역 공동체 활성화를 위한 공유커뮤니티 계획



- 단지 내·외부를 연결하는 보행동선계획으로 기존 지역의 보행패턴의 연속성을 유지
- 보행가로 및 공공보행통로에 주변 지역 특성과 조화되는 커뮤니티 시설의 배치를 통해 자연스러운 지역커뮤니티 활성화를 유도
- 주민간 우연한 만남이 일어날 수 있도록 단계적 공간구성을 하여 지역 공동체 의식 향상 유도

• 주민 간 차별 없는 공동주택



- 임대주택과 분양주택을 혼합 배치하여 주민 간 사회적 혼합을 유도
- 임대 및 분양주택 타입간의 구분을 없애 시각적, 심리적으로 차별 최소화

15) 건축물의 특례적용계획

가) 특례적용항목

특례적용 내용		적용특례 조항	특례적용 사유
1	일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	건축법 제61조 「일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한」	- 일조등의 확보를 위한 채광거리 완화 : 신속통합기획 가이드라인 준수 및 일률적인 법률 적용시 중저층이 혼재되어 있는 새로운 주거공간과 주거형태 구현에 제약이 되어 206, 601, 602동 채광의 경우 완화 적용 필요. (건축심의 진행시 심의 의견에 따라 완화 적용이 필요한 주동 수 증가 될 수 있음)

5 건축계획

1. 건축계획(안)

1) 건축개요

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="4">189,639.60</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연면적(㎡)</td><td>지하층</td><td colspan="4">446,460.48</td></tr>
<tr><td>지상층</td><td colspan="4">568,879.62</td></tr>
<tr><td>총계</td><td colspan="4">1,015,340.10</td></tr>
<tr><td>용적률산정용
연면적</td><td colspan="4">568,879.62</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률(%)</td><td colspan="4">299.98</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적(㎡)</td><td colspan="4">35,724.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율(%)</td><td colspan="4">18.84%</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도 및 층수</td><td colspan="4">공동주택 및 부대복리시설
지하 4층, 지상 49층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="2">세대수(세대)</td><td colspan="2">비율(%)</td></tr>
<tr><td rowspan="10">세
대
수</td><td rowspan="2">59㎡</td><td>임대 : 226</td><td rowspan="2">641</td><td>임대 : 5.9</td><td rowspan="2">16.9</td></tr>
<tr><td>분양 : 415</td><td>분양 : 11.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">74㎡</td><td>임대 : 197</td><td rowspan="2">362</td><td>임대 : 5.2</td><td rowspan="2">9.5</td></tr>
<tr><td>분양 : 165</td><td>분양 : 4.3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">84㎡</td><td>임대 : 200</td><td rowspan="2">977</td><td>임대 : 5.3</td><td rowspan="2">25.7</td></tr>
<tr><td>분양 : 777</td><td>분양 : 20.4</td></tr>
<tr><td>115㎡</td><td colspan="2">336</td><td colspan="2">8.8</td></tr>
<tr><td>127㎡</td><td colspan="2">1,008</td><td colspan="2">26.5</td></tr>
<tr><td>160㎡</td><td colspan="2">308</td><td colspan="2">8.1</td></tr>
<tr><td>190㎡</td><td colspan="2">168</td><td colspan="2">4.4</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="2">3,800</td><td colspan="2">100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차대수</td><td colspan="4">10,486대 (법정:5,859대)</td></tr>
</table>

※ 1:1 재건축 적용

※ 근린생활시설 등은 세대당 6㎡ 미만

2) 건축 배치도

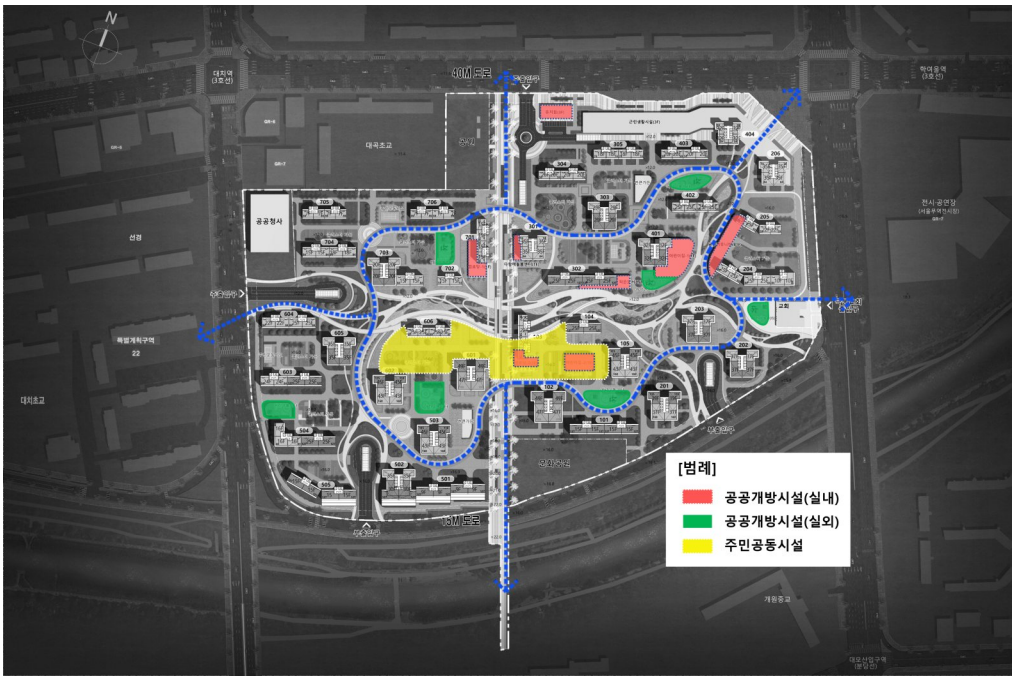

N
대치역
(3호선)
40M 도로
주출입구
학여울역
(3호선)
GR-6
GR-7
대곡초교
공원
공공청사
선경
전시·공연장
(서울무역전시장)
GR-7
특별계획구역
22
대치초교
문화공원
15M 도로
부출입구
교회
측중교회
출입구
개원중교
대모산입구역
(분당선)

3) 건축 조감도



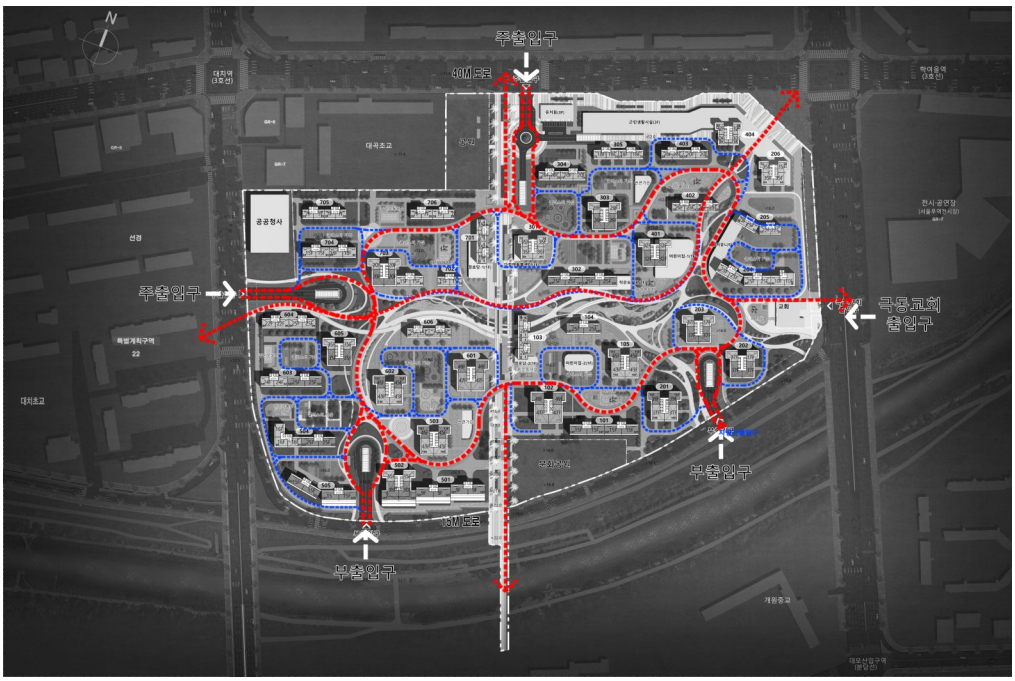
4) 보행동선계획

- 녹지공간 및 쉼터와 연계된 순환보행체계 조성
  - 주변의 녹지축과 가로축을 형성하며 그 축을 중심으로 커뮤니티와 오픈스페이스를 조성



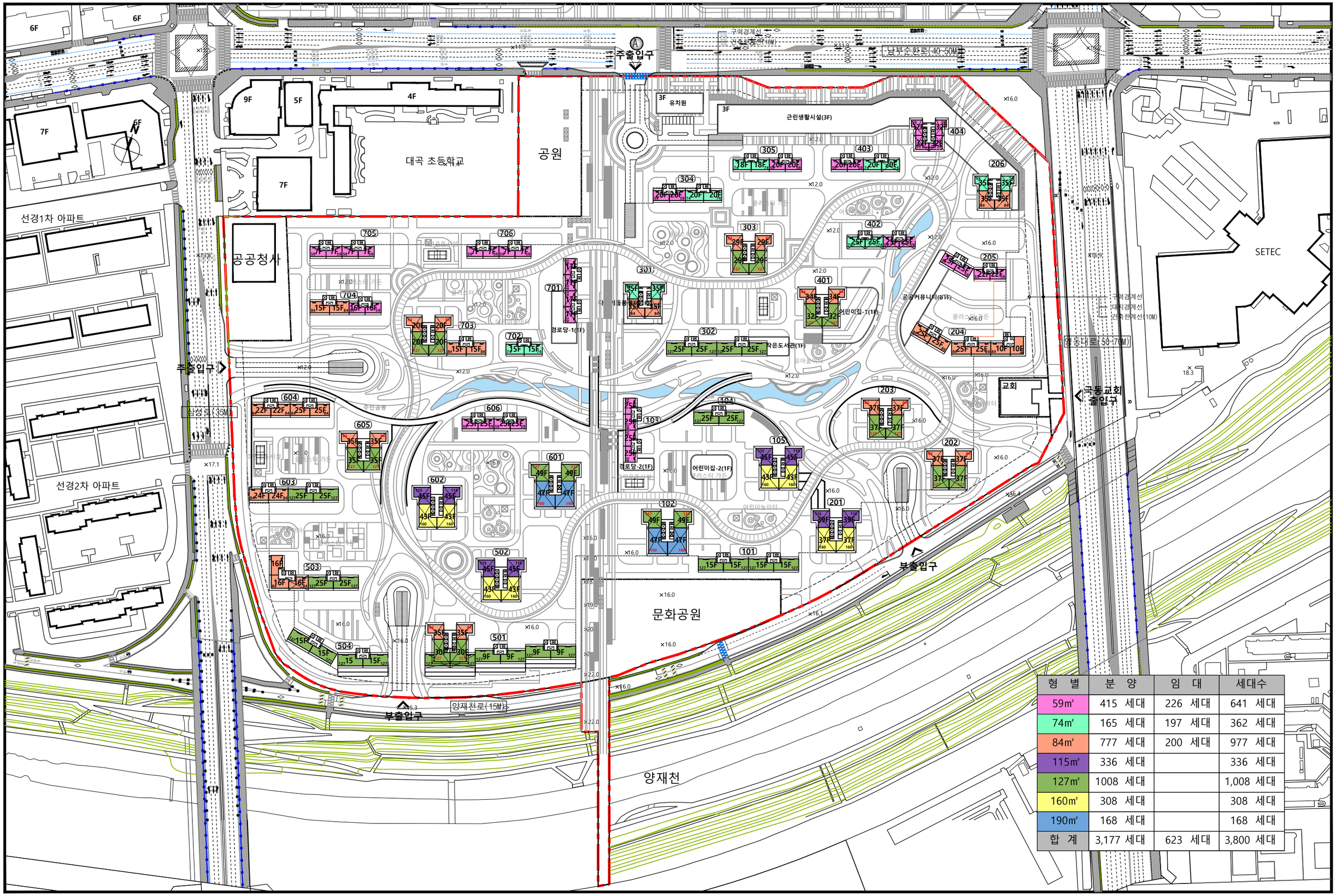
5) 차량동선계획

- 차량동선 최소화로 보차분리 계획
  - 주출입구, 부출입구 부근에 지하주차장 램프를 계획하여 차량동선 최소화로 인한 보차 분리 계획



별 첨 도 면

▌ 단지 배치도	(S = 1 / 2,400)
▌ 단지 배치도(CG)	(S = 1 / 2,400)
▌ 인동거리배치도	(S = 1 / 2,400)
▌ 공동이용시설 계획도-1F	(S = 1 / 2,400)
▌ 공동이용시설 계획도-2F	(S = 1 / 2,400)
▌ 공동이용시설 계획도-3F	(S = 1 / 2,400)
▌ 대지종횡단면도	(S = 1 / 2,000)



형 별	분 양	임 대	세대수
59㎡	415 세대	226 세대	641 세대
74㎡	165 세대	197 세대	362 세대
84㎡	777 세대	200 세대	977 세대
115㎡	336 세대		336 세대
127㎡	1008 세대		1,008 세대
160㎡	308 세대		308 세대
190㎡	168 세대		168 세대
합 계	3,177 세대	623 세대	3,800 세대

단지 배치도

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

SCALE : 1 / 2,400 (A3)

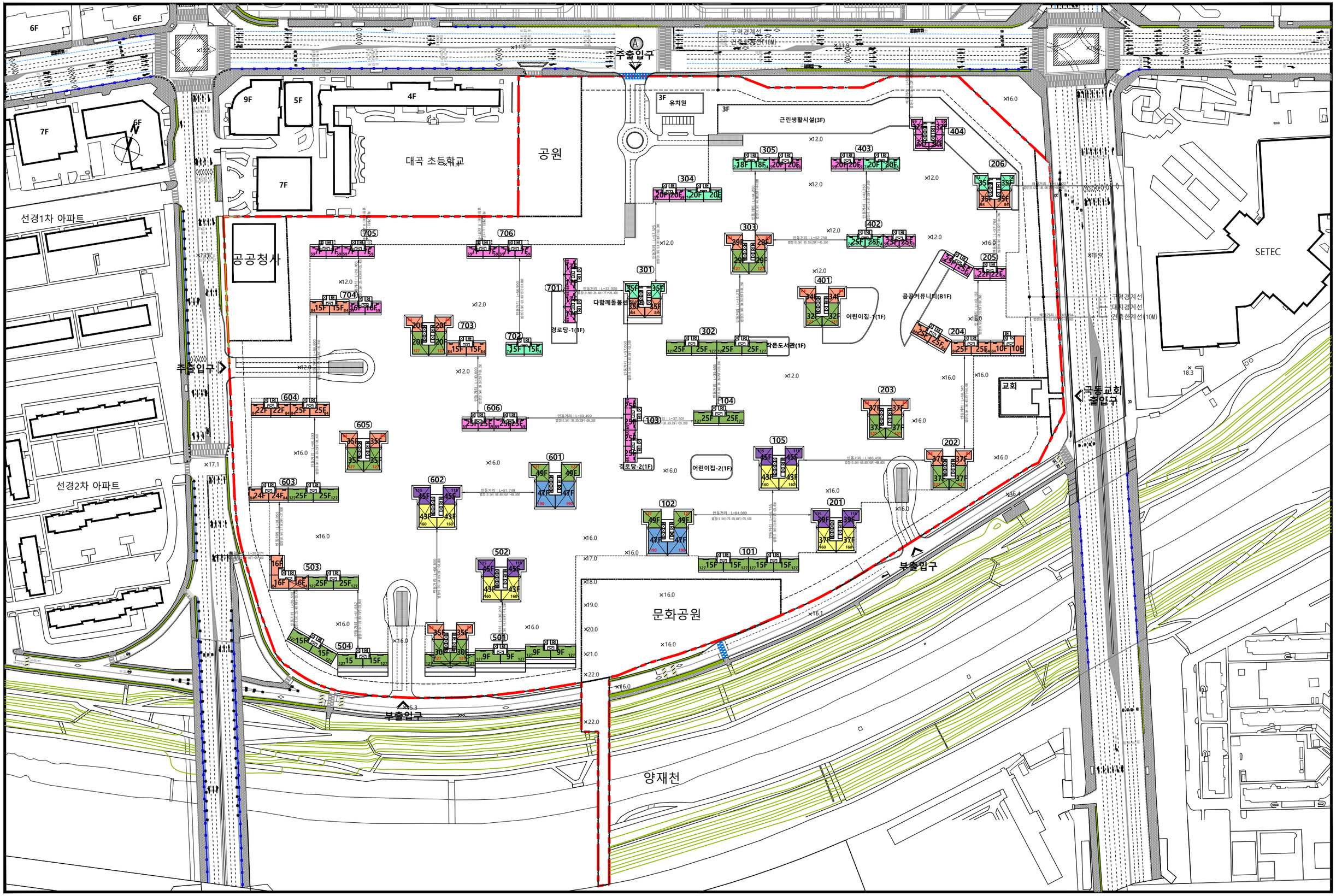


형 별	분 양	임 대	세대수
59㎡	415 세대	226 세대	641 세대
74㎡	165 세대	197 세대	362 세대
84㎡	777 세대	200 세대	977 세대
115㎡	336 세대		336 세대
127㎡	1008 세대		1,008 세대
160㎡	308 세대		308 세대
190㎡	168 세대		168 세대
합 계	3,177 세대	623 세대	3,800 세대

단지 배치도(CG)

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

SCALE : 1 / 2,400 (A3)



인동거리 배치도

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

SCALE : 1 / 2,400 (A3)



공동이용시설 계획도-1F

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

SCALE : 1 / 2,400 (A3)



공동이용시설 계획도-2F

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

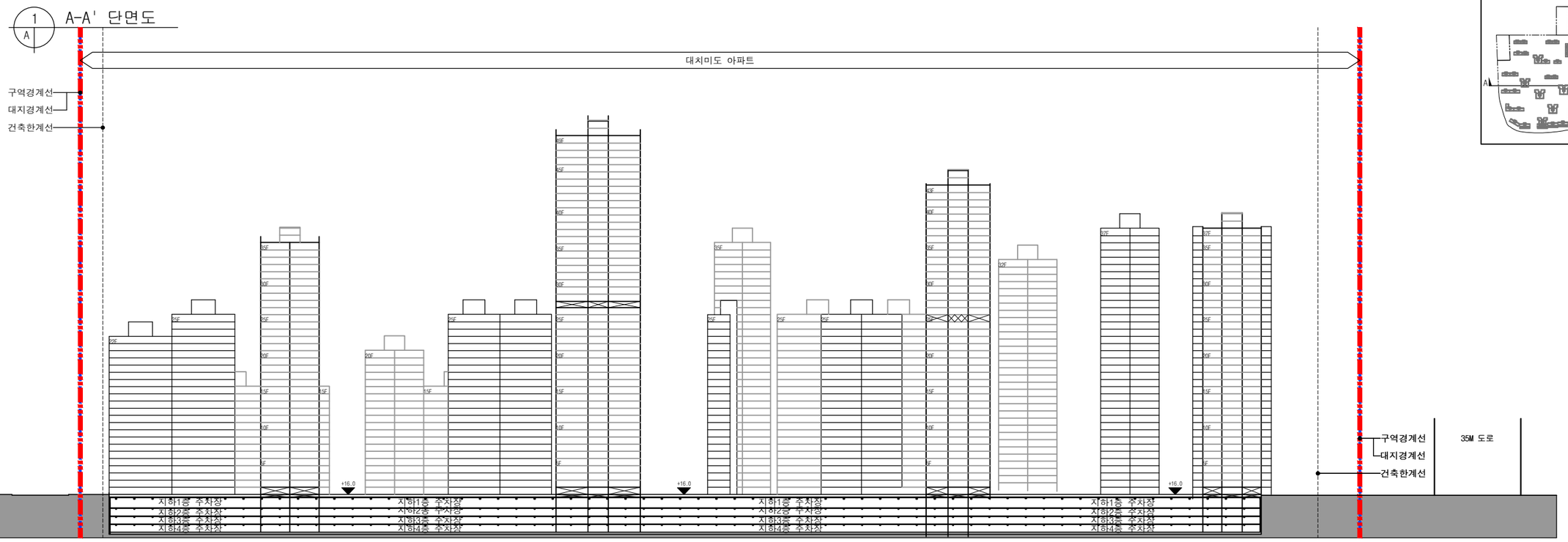
SCALE : 1 / 2,400 (A3)

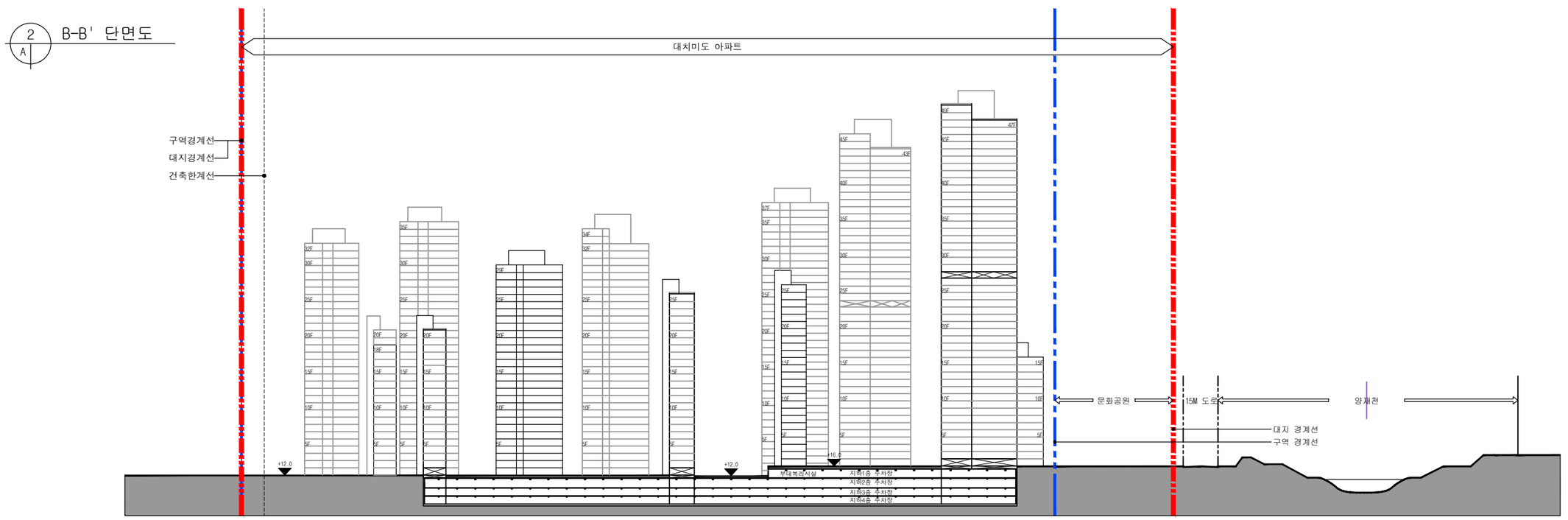


공동이용시설 계획도-3F

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

SCALE : 1 / 2,400 (A3)





대지종횡단면도

대치미도 아파트 주택재건축 정비사업

SCALE : 1 / 2,000 (A3)

Ⅵ

경관성 검토서

1 검토의 개요

2 관련 법규 및 상위계획검토

3 경관현황 조사 및 분석

4 경관 영향 분석

5 경관 영향 저감방안

1 검토의 개요

1. 검토의 배경

- 본 사업지구는 1983년에 사용승인 후 40년이 경과한 건축물로서 급배수, 오수설비 등 설비의 노후화로 제 기능을 회복하기 어려운 점 등으로 안전진단 결과 재건축판정(D등급)을 받은 지역임
- 면적 경관을 형성하는 공동주택은 지역 경관에 영향을 미치고 새로운 경관 변화를 발생시킴에 따라 경관 부분에 대한 저감방안 구축 및 계획구역과 주변지역 간의 경관적 조화를 도모하기 위한 경관성 검토가 요구됨
- 보다 양호하고 쾌적한 경관을 형성함으로써 사업지구와 그 주변 환경의 개선을 유도하며, 재건축 정비계획 수립 시 경관상의 문제점을 검토하여 주변 환경과의 연속성을 갖는 경관을 형성하는데 의의가 있음
- 강남구 미도아파트 재건축 정비계획을 수립함에 있어 지역의 경관을 보전함과 동시에 바람직한 주거지 경관을 창출하기 위하여 관련 법규 및 상위계획 등을 사전에 면밀히 검토하고자 함

2. 검토의 목적

- 지역의 경관 가치발견
  - 강남구 미도아파트 재건축 정비구역 주변의 경관자원을 분석하여 지역 고유의 경관 가치를 발견함
  - 주요 지점상(간선도로, 진입부, 결절부 등)에서 사업지구 개발에 의한 도시 공간의 장소성을 제고함
  - 미래의 사업지구 경관 이미지 형성을 위한 지속적인 관리체계를 마련하여 점진적으로 발전해나가는 조화로운 경관을 형성함

- 시각적 영향 예측
  - 경관 시뮬레이션 분석을 실시하여 개발에 따른 시각적 영향을 예측함으로써 경관에 미치는 부정적 영향을 최소화시키는 동시에 주변 환경을 향상시키는 방안을 도출함
  - 또한 해당 계획이 경관에 미치는 영향을 고려하여 저감방안을 제시함으로써 자연, 인문, 시각 등의 경관적 요소를 보전 또는 활용할 수 있는 최선의 방안을 강구함

- 지역 아이덴티티(Identity) 향상
  - 폐쇄적인 공간이 아닌 주변 지역주민들에게 공유되는 장소를 만듦으로써 지역의 어메니티가 향상될 수 있도록 함
  - 이러한 도시경관 만들기는 지역 아이덴티티 형성을 위한 유력한 도구가 될 것이며, 지역 간의 경쟁에서도 중요한 요소가 될 것임

3. 검토의 범위

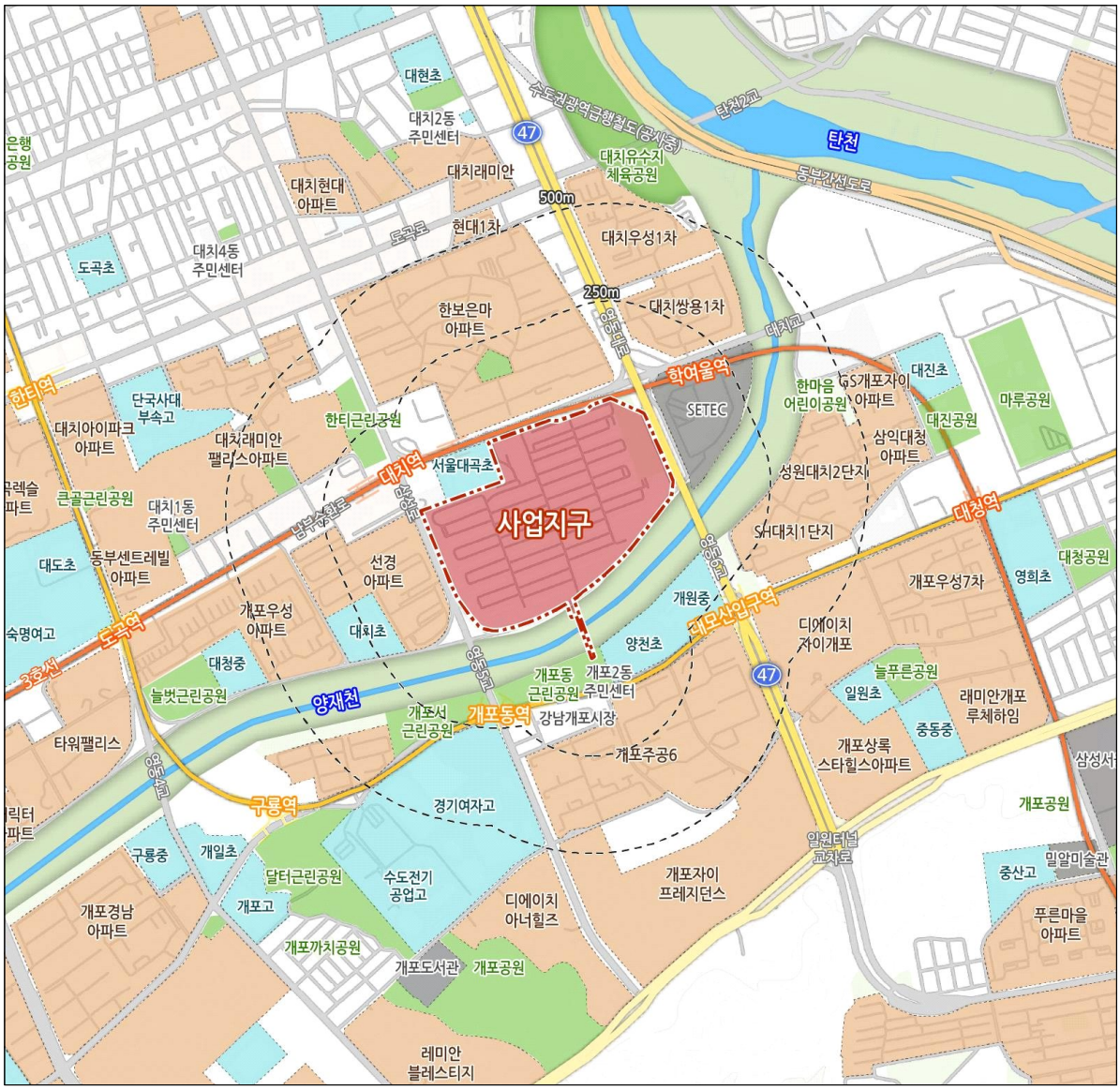
1) 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 강남구 대치동 511번지
- 면 적 : 210,193.8㎡

2) 시간적 범위

- 기준연도 : 2023년
- 완공년도 : 2030년
- 목표연도 : 2031년(완공후 1년)

■ 위치도



2 관련 법규 및 상위계획 검토

1. 관련 법규 검토

1) 경관법

법규명	주요 관련 내용
경관법	제3조(경관관리의 기본원칙) ① 경관은 다음 각 호의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 한다. 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 운영방식을 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 개성 있는 요소를 갖도록 유도할 것 6. 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것
	제27조(개발사업의 경관심의) ① 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따른 경관위원회의 심의 기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성 평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다. ③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항 ④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 「건축법」 제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.
	제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다) 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

주1) 심의대상 : 도시지역 - 3만㎡ 이상 / 비도시지역 - 30만㎡ 이상 / 사전경관계획 - 면적 30만㎡ 이상 또는 연면적 20만㎡ 이상

주2) 심의제출도서 : 경관심의 도서 - A4 15p내외 / 경관체크리스트 (사전경관 계획시 A4, 30p 내외)

2) 서울특별시 조례

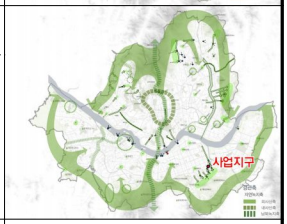
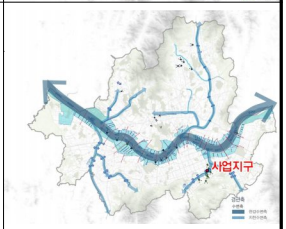
법규명	주요 관련 내용
서울특별시 경관 조례	제7조(경관계획의 내용) ① 법 제9조제11호에 따른 경관의 보전 · 관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다. 1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 / 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축 · 수변축 · 자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
	제24조(건축물의 경관심의 대상) ① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 경관지구의 건축물로서 높이 3층 또는 12m초과, 건폐율 30%를 초과하여 건축하는 건축물 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 법 제9조제1항제4호에 따라 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물 3. 자방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 「건축법」제11조에 따른 허가(협의)대상 건축물 4. 제1호에서 제3호까지의 건축물에 해당하지 않는 건축물로서 「건축법 시행령」 제2조제17호 가목 및 나목에 해당하는 건축물 ② 영 제22조제2호가목에 따른 건축위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다. 1. 제1항 제1호, 제2호 및 제4호의 건축물은 「서울특별시 건축조례」 제7조(기능 및 절차 등)를 준용하여 시 또는 구 건축위원회에서 심의한다. 2. 제1항 제3호의 건축물은 5층 이상 또는 연면적의 합계가 1,000㎡이상인 경우에는 시 건축위원회에서 심의하고, 그 미만인 경우에는 구 건축위원회에서 심의한다. 3. 제2호에도 불구하고 시장이 시행하는 사업인 경우에는 시 건축위원회에서 심의한다.
	제28조(경관위원회의 심의대상) ① 영 제24조제3호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제7조에 따라 수립하는 경관계획에서 경관위원회의 심의를 받도록 한 사항 2. 〈삭제〉 3. 다른 조례에서 경관위원회의 심의를 받도록 한 사항 4. 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성에 관한 사항으로서 시장이 요청하는 사항
	제29조(경관위원회의 자문대상) ① 법 제30조제2항제4호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 〈삭제〉 2. 〈삭제〉 3. 해당 지자체장이 경관형성을 위해 추진하는 사업 중 자문이 필요하다고 인정하여 요청하는 사항 4. 다른 조례에서 경관위원회의 자문을 받도록 규정한 사항 5. 그 밖에 시장이 경관의 보전 · 관리 및 형성에 필요하다고 인정하는 사항
서울특별시 도시디자인 조례	제1조(목적) 이 조례는 서울특별시의 도시디자인을 종합적이고 체계적으로 개선 · 관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 효율적 보전 · 발전에 기여함을 목적으로 한다.
	제7조(도시디자인가이드라인수립) ① 시장은 도시디자인을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하기 위하여 도시디자인가이드라인을 수립하여야 한다. ② 도시디자인가이드라인은 도시디자인기본계획의 세부실행방안 등을 반영하여야 한다. ③ 시장, 구청장 및 그 밖에 공공기관의 장은 공공시설물 등의 사업을 시행함에 있어 도시디자인가이드라인을 준용하여야 한다.

3) 강남구 조례

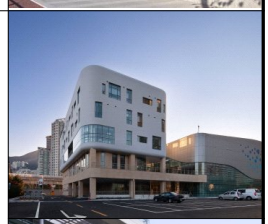
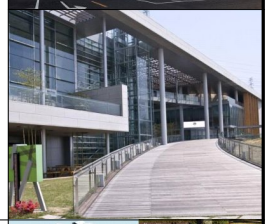
법규명	주요 관련 내용
도시계획 조례	제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) 서울특별시 강남구(이하 “구”라 한다)의 도시계획 및 관리는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법" 이라 한다) 제3조의 기본원칙을 바탕으로 환경친화적이며 지속 가능한 도시 성장 관리 및 지역균형발전을 지향하는 것을 기본방향으로 한다.
도시디자인 조례	제3조(도시디자인 기본계획) ① 서울특별시 강남구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 도시디자인을 종합적, 체계적으로 개선 · 관리하기 위하여 5년 단위로 서울특별시 강남구 도시디자인 기본계획(이하 "도시디자인 기본계획"이라 한다)을 수립 · 시행할 수 있다. ② 제1항에 따른 도시디자인 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 도시디자인의 기본목표 및 추진 방향 2. 도시디자인의 권역별 및 가로별 구축 · 관리 3. 도시디자인에 대한 제도개선 및 주요시책 4. 그 밖에 도시디자인의 수준 향상 및 개선을 위하여 필요한 사항 ③ 구청장은 도시디자인 기본계획을 수립 또는 변경하는 때에는 제6조의 규정에 따른 강남구 도시디자인위원회 심의를 거쳐야 한다. ④ 구청장은 제1항 및 제3항에 따라 도시디자인 기본계획을 수립 · 변경한 때에는 이를 구보에 공고하여야 한다.
	제5조(디자인 가이드라인의 준수 등) ① 구청장은 공공시설물 등의 사업을 시행함에 있어 디자인서울 가이드라인을 준수하여야 한다. ② 구청장은 도시디자인 심의 시 서울특별시에서 인증된 우수 공공디자인을 권장할 수 있다.
옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례	제16조(심의위원회의 심의사항 등) ① 영 제33조제2호 및 시 조례 제23조제2항에 따른 심의대상은 다음 각 호와 같다. 1. 법 · 영 및 시 조례에서 규정한 사항과 이 조례에서 심의위원회의 심의를 거치도록 규정한 사항 2. 높이 4m 이상인 광고물 등의 표시허가 및 신고에 관한 사항 3. 표시면적 20㎡ 이상의 지주 이용 간판의 표시허가에 관한 사항 4. 〈삭제 2018. 3. 30.〉 5. 1면의 표시면적이 10㎡ 이상의 네온류 및 전광류를 사용하거나 디지털 광고물의 표시허가에 관한 사항 6. 그 밖에 구청장이 광고물 등의 관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 심의에 부치도록 한 사항 ② 소위원회에서 심의를 거치게 하거나 심의를 부칠 수 있도록 한 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 심의위원회에서 소위원회의 심의사항으로 정하는 사항 2. 그 밖에 구청장이 소위원회에서 심의하는 것이 효율적이라고 인정하여 심의에 부치도록 하는 사항 ③ 위원장은 심의위원회 또는 소위원회의 효율적인 심의 등을 위하여 이메일, 서면, 화상회의 등의 방법으로 심의하게 할 수 있다. ④ 심의위원회 또는 소위원회는 광고물 등의 표시 · 설치와 관련한 당사자의 요청이 있거나 심의하기 위하여 필요한 경우에는 관계공무원 · 전문가 이해관계인을 참석시켜 의견을 들을 수 있다. ⑤ 〈삭제 2018. 3. 30.〉 ⑥ 심의안건의 제출방법, 심의 기준 등 심의위원회 및 소위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 심의위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

2. 관련 계획 검토

1) 서울특별시 경관계획(2016) : 경관계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">경관미래상</td><td colspan="2">자연과 역사가 어우러진
매력있는 경관도시 서울</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관유형별
목표</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관권역</td><td>• 해당사항 없음</td><td>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">경관축</td><td>자연
녹지축</td><td>외사산축 : 구룡-대모산 구간
• 구룡 · 대모산 구간 주변 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산
• 구룡 · 대모산 주변 개발사업 경관관리 및 GB의 자연성 유지
• 대규모 도시계획시설 경계부 경관개선 및 녹지공간 연계
• 조망점 및 조망축의 열린 조망경관 형성과 배후산 조망 보호</td><td>
</td></tr>
<tr><td>수변축</td><td>탄천, 양재천
• 탄천 · 양재천 자연성 보호 및 녹지네트워크 확산
• 탄천 · 양재천변 수변경관을 고려한 연접지역 개발사업 경관관리
• 수변 대규모 기반시설 경관개선 및 녹지공간 연계
• 통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관자원거점</td><td>• 해당사항 없음</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">중점관리구역</td><td>• 해당사항 없음</td><td>
</td></tr>
</table>

2) 서울도시디자인 가이드라인(2017)

구분	내용	
공공공간 가이드라인	• 보도폭에 따른 시설물 설치기준을 확립하여 유효 보도폭을 확보 • 보행 연속 구간 내 턱이나 돌출물을 제하여 걷기 편하고 안전한 거리 조성 • 육교, 지하도 위주 횡단시설을 횡단보도 설치 등 보행자 위주로 개선 • 버스정류장 구간 내 시설 설치 등을 제한하여 승하차 편의성 및 접근인지성 확보 • 일정 구간 이상 주행이 가능한 자전거도로 설치로 자전거이용 실효성 제고 • 주변여건을 고려하지 않은 일률적인 가로수 식재를 비움과 군식으로 개선 • 지속성과 건강성을 위한 도시 내 녹지 및 투수면적 확보	 
공공건축물 가이드라인	• 틀에 박힌 획일적 형태의 건축물에서 창조적 디자인 유도 • 과도한 상징표현을 제한하고 주변 환경과 색채, 외관 등을 조화 • 높은 계단, 거대한 캐노피 등 권위적이고 폐쇄적인 건축물 외관 형태 개선 • 교통약자를 배려하고 보행권을 우선하는 건축물 진입부 배치계획 정립 • 건축 대지 내 이동 동선확보로 시민들의 통행 불편 해소 • 이용자에게 쾌적하고 도심 개방감을 확보할 수 있는 공간 조성 • 조화롭고 쾌적한 디자인의 건축물 상부 입면계획 유도 • 건축물 외부공간 및 저층부에 시민들을 위한 친화적 공간 제공	 
공공시설물 가이드라인	• 기능을 우선으로 하여 장식적인 요소 최소화 • 규모와 형태를 최적화하고, 연계 가능한 시설물간 통합 • 시각적, 심리적 개방감확보가 가능하도록 디자인하여 도시경관의 연속성 확보 • 시설물 점유면적의 최소화로 보행공간의 확대 • 친환경성 및 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속 가능한 디자인적용 • 안전성과 범용성을 고려한 디자인 • 교통약자 등을 배려한 디자인을 통해 다양한 이용자의 편의성 제고 • 단순성과 결합성을 바탕으로 한 표준형디자인 우선 적용	 
공공시각매체 가이드라인	• 시인성과 가독성을 최우선으로 디자인 우선순위를 정립 • 교통약자, 노약자 등 누구나 사용하기 쉽게 디자인 • 공원이나 문화재 주변의 공공시각매체는 시야를 방해하지 않도록 설치 • 일관성 있는 색채코드시스템으로 시인성 확보 • 국제(국가)표준 픽토그램 적용과 다국어표기체계 정립으로 국제성을 높임 • 서울의 정체성 제고를 위하여 서울서체와 서울색을 사용 • 표지판 등의 지주는 부속물이 지상에 노출되지 않도록 매립 설치 • 표지판의 후면을 미려하게 마감처리	 

3 경관현황 조사 및 분석

1. 경관현황

1) 점적경관

- 공간적으로 점적 형태로 인지되는 조망대상은 조형적 가치를 지닌 지물이나 동적이고 부드러운 분위기를 조성하는 수경, 수목 등 주로 수직 돌출형으로, 주변 경관에 비해 식별성이 높아 지역 내외부에서 대표적으로 조망되는 시각자원을 의미함
- 점(点)적 경관은 랜드마크 역할을 하는 산정이나 건축물 등을 통하여 분석할 수 있음

■ 점적경관요소

유형구분	경관요소
공공시설 경관요소	• STEC(서울무역전시장), 경운박물관, 개포2동주민센터, 서울은마아파트 우체국, 은마치안센터, 대치1동주민센터, 대치2동주민센터, 서울 특별교육청 개포도서관 등
교육시설 경관요소	• 서울대곡초등학교, 개원중학교, 서울양전초등학교, 서울대치초등학교, 경기여자고등학교, 수도전기공업고등학교, 대청중학교, 단국공업고등학교 등
교통시설 경관요소	• 대치역, 학여울역, 개포동역, 대모산입구 역 등

- 사업지구 동측으로 약 120m 떨어진 곳에 STEC(서울무역전시장)이 위치하여 있으며, 사업지구 반경 500m 이내에 경운박물관, 개포2동주민센터, 서울은마아파트 우체국, 은마치안센터 등이 있음
- 사업지구 주변 교육시설로는 서울대곡초등학교가 사업지구와 접하여 위치하고 있으며, 개원중학교, 서울양전초등학교, 서울대치초등학교, 경기여자고등학교, 수도전기공업고등학교, 대청중학교, 단국공업고등학교 등이 있음
- 사업지구 출입구에서 약 200m 떨어진 곳에 서울 3호선인 대치역이 위치하고 있으며 학여울역, 개포동역, 대모산입구역 등 교통시설이 다수 분포함

STEC(서울무역전시장)	서울대곡초등학교	대치역
		

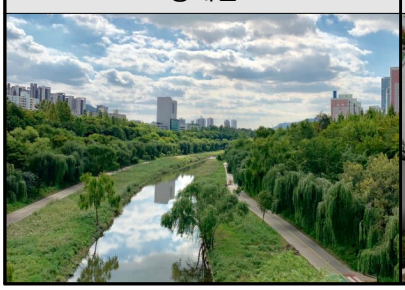
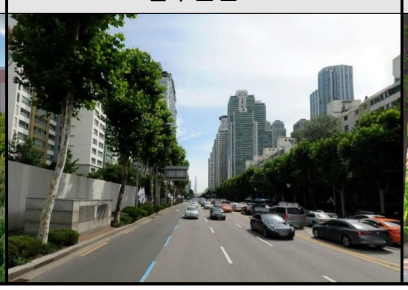
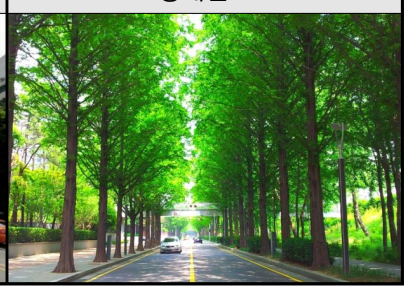
2) 선적경관

- 경관분석 대상으로서 선(線)적 경관은 크게 두 가지 요소로 자연 지리적 특성을 바탕으로 산림 및 하천축과 공간의 이동을 유도하는 도로축으로 구분됨
- 하천축과 산림축은 풍수지리상 대표적인 도시의 터를 잡는 경관축 요소로 작용하며, 산줄기로 둘러싸인 하천유역은 같은 물을 쓰기 때문에 문화가 동일하고 하나의 문화권, 경제권을 이룸
- 도로축은 차량과 사람의 이동을 목적으로 하지만, 형태와 폭에 따라 영역과 문화를 양분함

■ 선적경관요소

유형구분	경관요소
하천축	• 양재천, 탄천
도로축	• 남부순환로, 삼성로, 양재천로, 영동대로, 양재대로, 동부간선도로 등
철도축	• 서울 3호선, 분당선

- 사업지구 북측으로는 양재천이 흐르고 사업지구 북동측 약 750m 떨어진 곳에서는 탄천이 흐르고 있음
- 탄천과 양재천은 「서울특별시 경관계획」에서 수변축 중 지천수변축으로 설정되어 있음
- 사업지구와 인접해있는 양채천으로의 조망을 확보하고 단지 내부에서 수변으로 접근성을 고려한 친수보행동선계획이 필요할 것으로 예상됨
- 사업지구 북측을 따라 남부순환로가 접하여 지나가고 남측을 따라 양재천로, 양재천을 따라 자전거도로가 조성되어 있음
- 사업지구 동측으로는 영동대로, 서측으로는 양재대로가 지나가고 있으며, 사업지구는 도로변에 인접하여 도로 소음을 방지하는 방안도 요구될 것으로 예상됨
- 사업지구 북측으로 서울 지하철 3호선이 지나가고 있으며, 사업지구 남측으로는 분당선이 지나가고 있음

양재천	남부순환로	양재천로
		

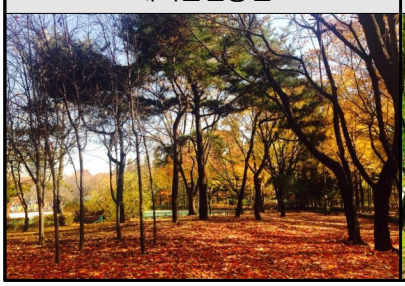
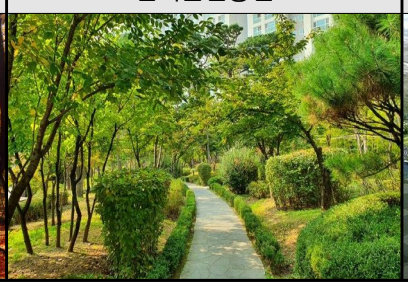
3) 면적경관

- 면(面)적 경관은 등질적인 경관 성격을 갖는 지역을 구분하여 이에 대한 경관특성과 유형을 파악하고자 하는 것임
- 면(面)이란 공간분포가 2차원의 넓이를 지닌 것으로 일반적으로 지역 · 지구 · 구역의 개념이 적절하고, 관찰자가 내 · 외부에서 면(面)에 대해 인식할 때 공통적이고 독자적인 특징(지역성)을 인식할 수 있음
- 면(面)적 경관은 지역의 특성과 토지이용현황에 의하여 구분됨

■ 면적경관요소

유형구분	경관요소
공원경관	• 대치근린공원, 한티근린공원, 개포근린공원, 대치유수지 체육공원, 대진공원, 마루공원, 달터공원, 대청공원 등
주거지경관	• 대치 택지개발예정지구(예정), 잠실행복주택지구, 구마을재건축 1~3지구

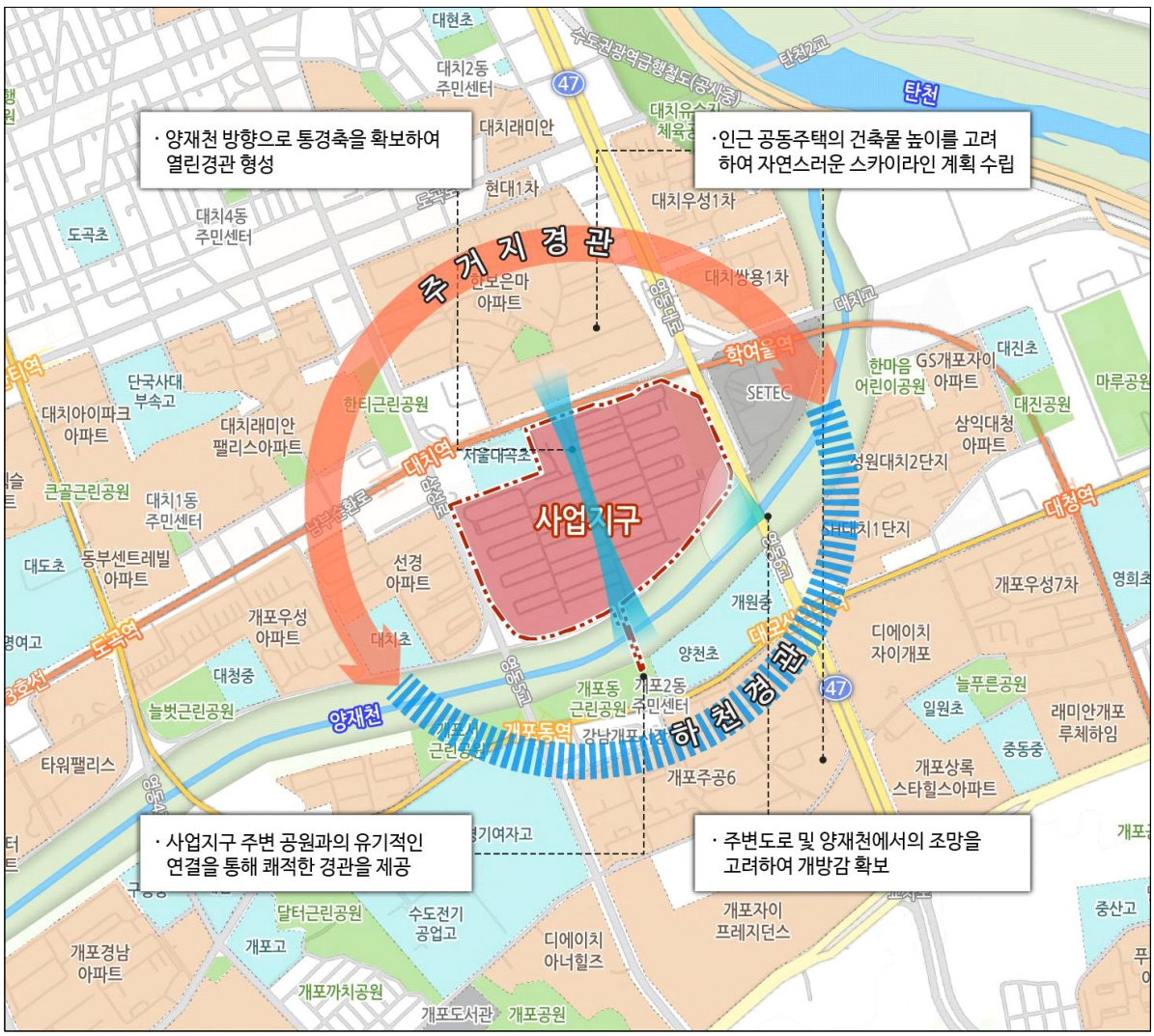
- 사업지구 동측과 접하여 대치근린공원이 조성되어 있고 사업지구 주변으로 한티근린공원, 개포근린공원, 대치유수지 체육공원, 대진공원 마루공원, 달터공원, 대청공원 등 다수의 공원이 위치하고 있음
- 대치근린공원 등 다수의 공원과 그린네트워크를 형성할 수 있도록 단지 내 녹지공간이 필요할 것으로 판단됨
- 사업지구 동측으로는 대치 택지개발예정지구가 예정되어 있으며, 사업지구 북동측으로는 잠실행복주택지구가 지정되어 있음
- 대치동 구마을재건축 정비사업은 1지구(2023년 5월 완공예정)와 3지구(2024년 5월 완공예정)는 현재 공사중이며 2지구는 준공(2021년 9월)을 완료하였음
- 사업지구 주변은 공동주택단지들로 형성된 주거지경관을 이루고 있어 주변 단지들과 조화로운 스카이라인을 형성할 수 있는 경관관리 방안이 필요함

대치근린공원	한티근린공원	잠실행복주택지구
		

2. 종합분석

- 사업지구 주변으로는 공동주택 등 주거지경관을 형성하고 있음에 따라 주변 공동주택과의 조화를 이루는 계획이 필요함
- 상위계획상의 지천수변축으로 설정되어 있는 양재천으로의 통경축을 확보하여 열린 조망경관을 형성함
- 사업지구 주변으로 다수의 공원이 위치하고 있음에 따라 유기적인 연결을 통해 쾌적한 경관을 제공하도록 계획함
- 양재천 주변 공동주택단지의 경관적인 관리를 통하여 특색을 살리고, 보행로 및 주변 도로에서의 조망을 고려하여 개방감을 저해하지 않도록 계획함
- 사업지구는 남부순환로와 접하여 있어 진입성이 높으나 그에 따른 소음 등의 문제 발생이 예상됨에 따라 해결방안을 모색할 필요가 있음

■ 종합분석도



4 경관 영향 분석

1. 조망점 선정 기준

1) 조망점 선정의 일반기준

- 조망(view)은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 '본다'라는 의미를 내포하며, 조망점(view point)은 일정한 거리(공학적인 레벨)에서 조망대상이 보이는 지점으로 조망대상의 특성이 얻어질 수 있는 물리적 위치임
- 일반적으로 조망점은 이용밀도가 높은 지점을 선정하거나 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 지점을 선정하는데 이런 중심개념(경관자원, 이용자) 측면의 조망점 구분 외에도 조망위치, 조망거리, 조망점 활용방식 등으로 나뉨

구분		조망점 선정기준	조망점 지정 예시
중심개념에 따른 구분	경관 자원 중심	• 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 장소	• 주요 건축물 및 주요 지형지물 주변 • 문화재 주변 주요지점 • 전망대(산봉우리, 파노라마), 진입부
	이용자 중심	• 이용밀도가 높은 장소	• 주요 도로 및 교차로, 공원 및 광장 • 이용자 밀집 주요 시설 (문화재, 산책로, 하천 공간 등)
조망위치에 따른 구분	내부 조망점	• 사업지구 주변 주요지점	• 사업지구 내부의 주요지점
	외부 조망점	• 사업지구 주변 주요지점	• 진입부 경관 • 주변 통과 도로상의 주요지점
조망거리에 따른 구분	근경	• 250m 이내 : 경관 대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구변 가능한 거리	• 각각의 경관 요소들의 특성이 보여지는 경관 범위
	중경	• 250~500m 이내 : 경관 대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	• 가구 또는 블록별 경관특성이 나타나는 경관 범위
	원경	• 500m 이상 : 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관	• 도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
조망점 활용에 따른 구분	규제형 조망점	• 양호한 경관을 보존하기 위해 설정한 기준 조망점	• 조망보존을 위한 기준 조망점 (전략적 표준조망점)
	형성형 조망점	• 향후 양호한 경관을 형성하기 위한 기준 조망점	• 경관계획의 기준이 되는 조망점
	관리형 조망점	• 불량한 경관관리를 위해 설정한 기준 조망점	• 지속적인 관리를 위한 경관 모니터링 기준점

2) 조망거리에 따른 선정기준

- 일반적으로 조망거리에 따라 시대상에 대한 인지도가 달라지므로 조망거리의 분할에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하여 경관을 평가함
  - 근경은 개별수목, 상세건물, 가로시설물 등의 특징을 파악할 수 있는 시거리 200m 정도의 형태적 요소가 중요시되는 디테일(detail) 영역을 말함
  - 중경은 수목군, 건축군, 도시경관으로 인식되는 시거리 600m 정도의 면적요소가 중시되는 텍스쳐(texture)영역을 말함
  - 원경은 지형의 윤곽, 스카이라인 등 선적요소가 중요시되는 시거리 1km이상의 매스(mass) 영역을 말함

구분	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	• 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 • 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	• 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 • 사업지구 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	• 도시민의 정서적 쾌적성 및 주요산의 조망에 대한 저해성 여부 • 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	• 기하학 형태의 도시경관 내에서 수직성과 수평성의 조화 • 사업지구 개발유형에 따른 건축물 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관 변화에의 대응	• 주변 여건 변화에 따른 과업사업지의 장소성
원경	지역 경관의 수준 향상	• 지역 경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 • 지역 경관 내에서 사업지구의 인지성
	스카이라인 보존	• 건축물군에 의한 스카이라인의 리듬감 있는 다양성 • 스카이라인의 저해성 여부

- 거리에 따른 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 계획구역을 중심으로 동심원상의 조망거리를 설정함
- 본 사업지구는 서울권임을 고려하여 「서울시 위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준」을 준용하여 근경(250m 이하), 중경(250~500m), 원경(500m 이상)으로 분류함

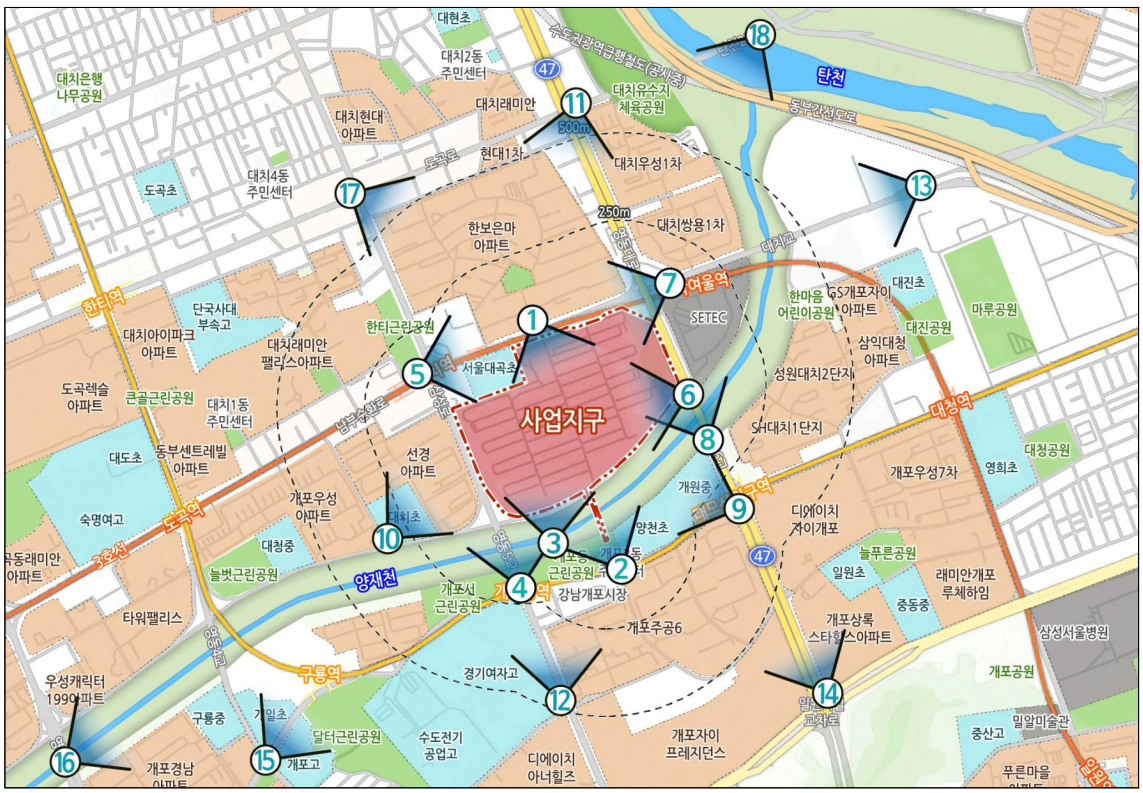
구분	검토범위			
	서울의 주요산 경관풍치 보전계획 (서울시)	서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울시)	개발사업 등에 대한 자연경관심의지침 (환경부)	본 계획
근 경	300~500m	-	500m 이내	250m 이하
중 경	3~5km 이내	2km 이내	500~1,000m 이내	250~500m
원 경	5~10km 이내	2km 이상	2km 이내	500m 이상

2. 조망점 선정

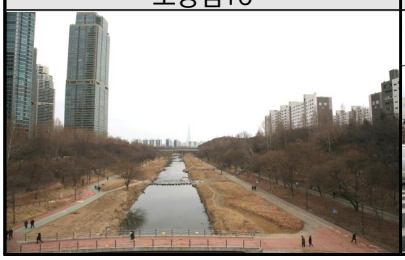
1) 예비조망점 선정

구분	조망점	방향	거리(m)	촬영고도(m)	위치
근경	조망점1	북측	37m	지표	미도아파트정문
근경	조망점2	남측	62m	지표	개포로
근경	조망점3	동측	23m	지표	양재천로_영동대로 밑
근경	조망점4	남측	220m	지표	개포동역
근경	조망점5	서측	109m	지표	대치역
근경	조망점6	서측	109m	지표	영동대로
근경	조망점7	북측	123m	지표	학여울역
근경	조망점8	동측	130m	지표	영동6교
중경	조망점9	남서측	312m	지표	대치초교삼거리
중경	조망점10	남서측	254m	지표	대모산입구역
원경	조망점11	북측	512m	지표	대치우성아파트 사거리
원경	조망점12	남측	523m	지표	경기여자고등학교 앞 사거리
원경	조망점13	북동측	708m	지표	남부순환로
원경	조망점14	남동측	769m	지표	일원터널사거리
원경	조망점15	남서측	963m	지표	개포고교 사거리
원경	조망점16	남서측	1380m	지표	영동3교
원경	조망점17	북서측	677m	지표	은마아파트입구 교차로
원경	조망점18	북동측	837m	지표	탄천2교

■ 예비조망점 선정도



■ 조망점 현황사진

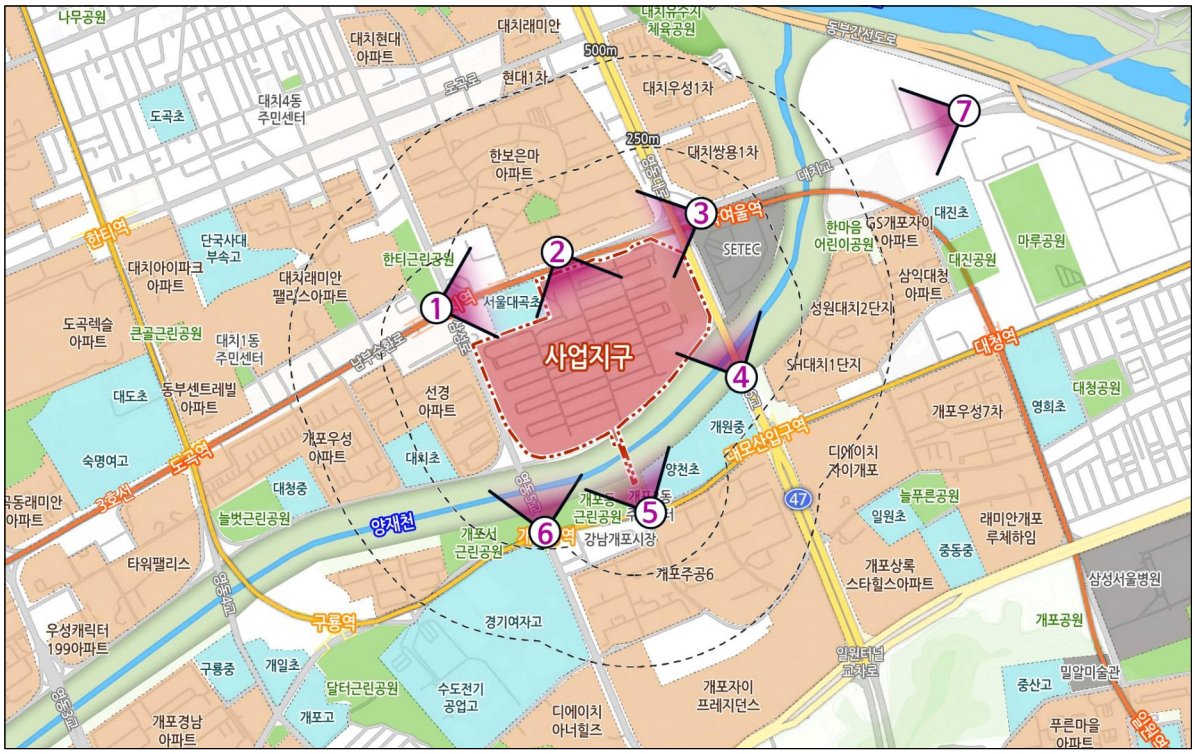
조망점1	조망점2	조망점3
		
조망점4	조망점5	조망점6
		
조망점7	조망점8	조망점9
		
조망점10	조망점11	조망점12
		
조망점13	조망점14	조망점15
		
조망점16	조망점17	조망점18
		

2) 최종조망점 선정

- 가시 지역 내의 모든 조망점에 대하여 경관 영향 시뮬레이션을 하기는 현실적으로 어려움이 있기 때문에 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정함
- 먼저 수치지도 및 건축계획, 참고문헌 등을 통하여 도상에 사전 예비 조망점을 선정하였고, 현장 조사를 통하여 조망점의 세부적 위치 파악 및 조망점 조건 여부를 검증하여 최종 조망점을 선정함
- 또한 현장 조사 결과 사업지구가 가시되지 않거나 조망점으로서의 비중이 약한 곳은 제외하였으며, 가시가 되지 않는 지역이라도 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 이용밀도가 높은 주요 도로 등 조망점으로서의 비중이 있다고 판단되는 지점은 포함함

구분	조망점	방향	거리(m)	촬영고도(m)	위치
근경	조망점1	서측	109m	지표	대치역
근경	조망점2	북측	37m	지표	미도아파트 정문
근경	조망점3	북측	123m	지표	학여울역
근경	조망점4	동측	130m	지표	영동6교
근경	조망점5	남측	62m	지표	개포로
근경	조망점6	남측	220m	지표	개포동역
원경	조망점7	북동측	708m	지표	남부순환로

■ 최종조망점 선정도



3. 경관영향예측

1) 경관시뮬레이션 개요

- 의의
  - 경관 시뮬레이션의 일관된 작성과정과 명확한 방법의 제시는 임의로 작성되어 평가가 어려웠던 경관 항목에 대해 논리성과 객관성을 부여하여 적절한 평가가 이루어질 수 있도록 할 것이며 경관 변화의 원인과 결과를 합리적으로 유추할 수 있는 중요한 수단이 될 것임
  - 우수한 경관의 훼손을 막고 종합적이고 체계적인 경관평가를 위해서는 일련의 경관평가과정을 명확히 할 필요가 있음
  - 현황조사를 바탕으로 선정된 주요 조망점에서 사업지구를 중심으로 계획(안)의 개발 후 경관 변화를 시각적으로 표현함

- 경관시뮬레이션 과정



- 사진합성 작성기준
  - 사진합성을 할 경우에는 주요 경관 대상을 포함하며 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도합성은 제외)하고 각 시뮬레이션과 배경 사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성함

2) 조망점별 경관시뮬레이션

조망점 1	대치역(근경, 서측, 109m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



분석결과	• 대치역에서 바라본 근경 조망점으로 사업시행 후 공동주택 층수 상향 및 주출입구의 위치 변경, 공원 등이 조성됨에 따라 뚜렷한 경관변화가 예상됨 • 사업지구 출입구 주변으로 공원을 조성하고 수목을 식재함으로써 고층건축물로 인해 발생하는 위압감을 완화하고 친환경적인 단지 경관을 연출하도록 함

조망점 2	미도아파트 정문(근경, 북측, 37m)

Key Map



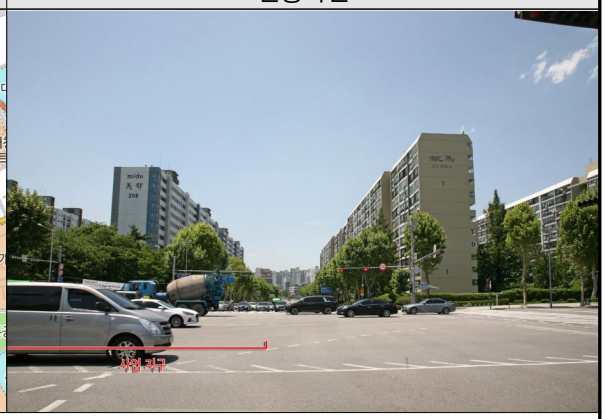
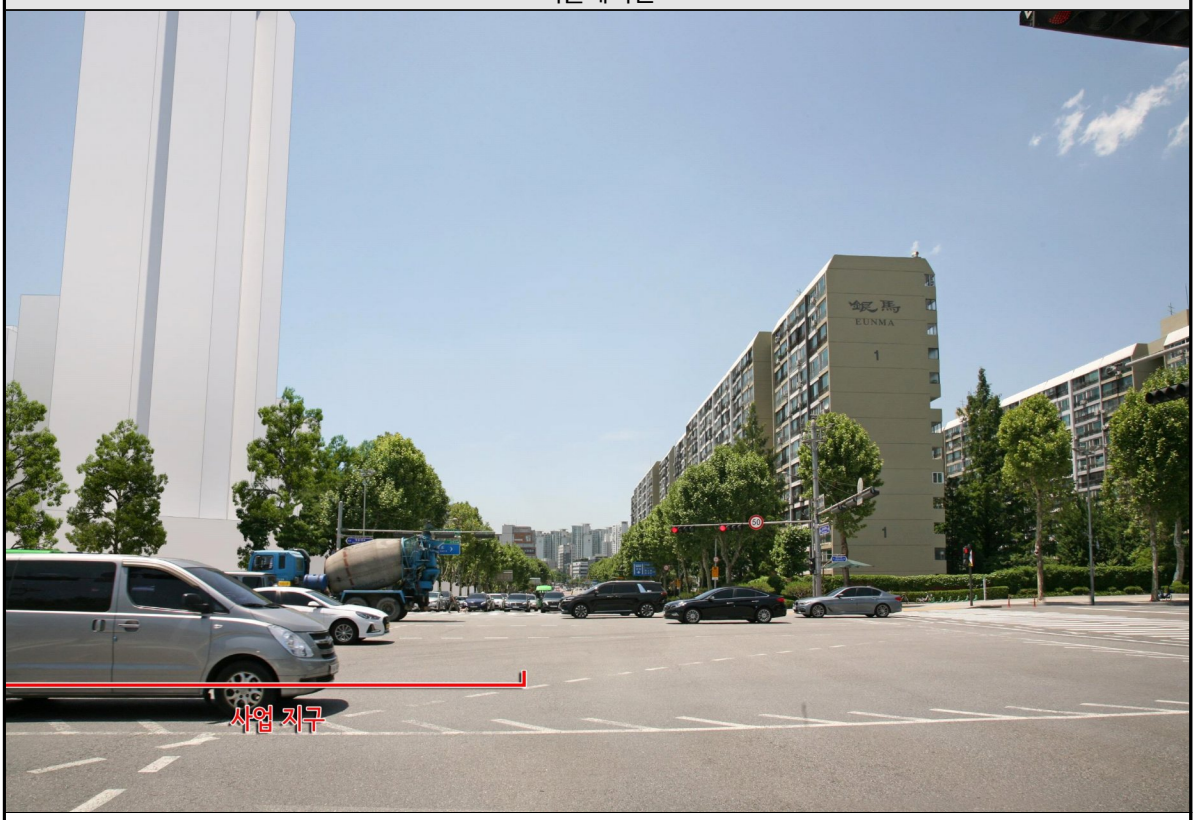
현황사진



시뮬레이션



분석결과	• 미도아파트 삼거리에서 사업지구를 조망한 근경 조망점으로 사업시행 후 건축물 층수가 상향되고 공원이 조성됨에 따라 경관변화가 예상됨 • 주출입부에 공원을 계획하여 풍부한 녹지조성으로 공동주택 건축물의 위압감을 완화하고, 통경축 확보 및 단지 내 공공보행통로를 조성하여 개방감 있는 경관을 형성하도록 함

조망점 3	학여울(근경, 북측, 123m)
Key Map	현황사진
	
시뮬레이션	
	
분석결과	• 사업지구 남측 양재천에서 바라본 근경 조망점으로 공동주택 층수 상향에 따라 스카이라인의 변화가 발생할 것으로 예상됨 • 가로변에서 조망시 저층 입면부 투명재료를 도입하고 건축한계선을 충분히 이격시켜 시각적으로 쾌적한 가로경관을 유도하며 도로변에서 조망시 입면특화 및 색채계획으로 고층건축물의 위압감을 완화하여 경관영향을 저감하도록 함

조망점 4	영동6교(근경, 동측, 130m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



분석결과	• 사업지구 동측 영동6교에서 바라본 근경 조망점으로 사업지구 내 공동주택의 층수 상향에 따라 뚜렷한 경관변화 발생이 예상됨 • 단지내 공동주택에 다양한 층수변화로 리듬감있는 스카이라인을 연출하고 입면 특화 및 입면 분절 등의 건축물입면계획으로 인공건축물의 위화감을 저감하도록 함

조망점 5	개포로(근경, 남측, 62m)
Key Map	현황사진





시뮬레이션



분석결과	• 사업지구 남측 개포로에서 조망한 근경 조망점으로 개포근린공원 수목에 의해 단지 대부분이 차폐되고 일부동 중상층부가 조망되어 경관에 변화가 발생할 것으로 예상됨 • 통경축 확보를 통해 개방감을 확보하고, 공동주택의 입면 분절 및 측벽디자인 계획, 중명도·저채도 색채사용 등을 통하여 고층의 건축물에서 느껴지는 위압감을 완화시킬 수 있도록 함

조망점 6	개포동역(중경, 남측, 220m)
Key Map	현황사진
	
시뮬레이션	
	
분석결과	• 사업지구 남측 개포동입구역에서 조망한 근경 조망점으로 주변 식생에 의해 사업지구 하부의 시야는 차단되고, 중 · 상층부만 조망 가능할 것으로 예상됨 • 건축물 옥탑부 디자인을 통해 경관을 특화하고, 주변 색채분석 및 주변단지 현황분석 등을 통하여 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획함

조망점 7	남부순환로(원경, 북동측, 708m)

Key Map



현황사진



시뮬레이션



분석결과	• 사업지구 북동측 남부순환로에서 조망한 원경 조망점으로 사업시행 후 공동주택 건축물이 조망되어 스카이라인 및 경관의 변화가 발생할 것으로 예상됨 • 공동주택 주동의 층수변화를 두어 리듬감 있는 스카이라인을 형성하도록 유도함 • 주변 건축물 조화를 이루는 중명도·저채도의 색채계획으로 스카이라인의 상향에 따른 경관영향을 최소화하고자 함

5 경관 영향 저감방안

1. 스카이라인

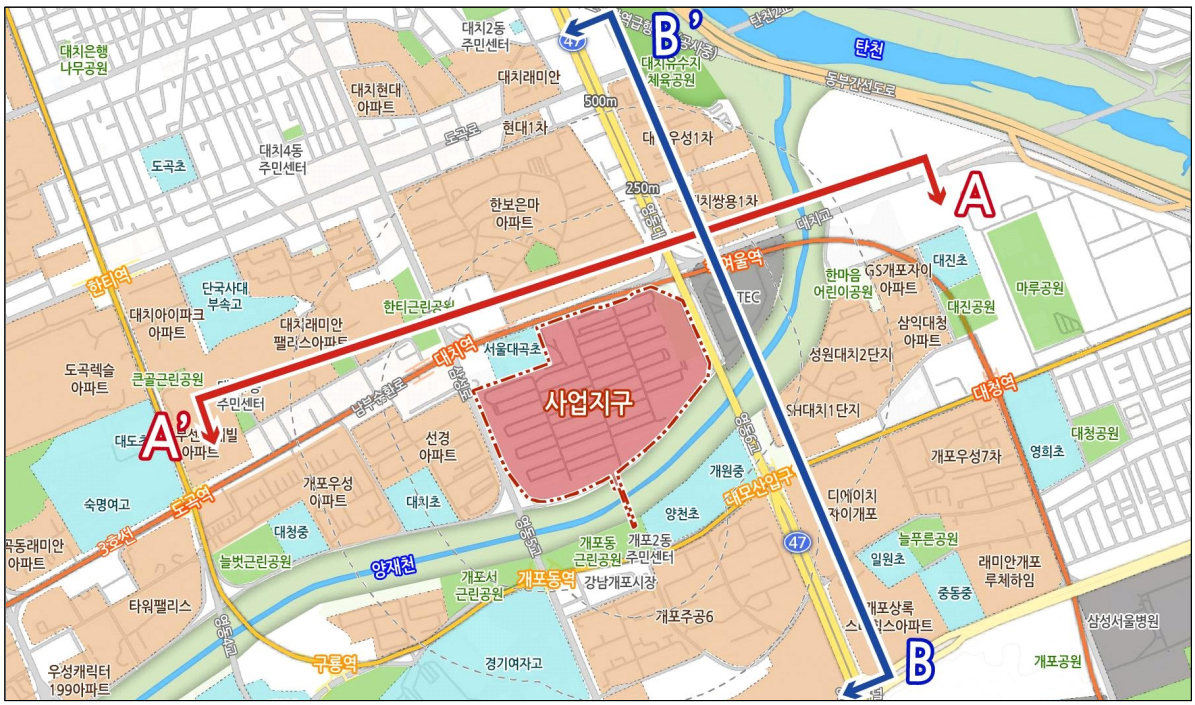
1) 기본방향

- 도시 스카이라인은 기존의 자연지형과 새로운 인공건축물의 집합체가 만들어내는 도시의 지평선으로써 도시의 주요 경관자원인 배경산과 조화로운 스카이라인을 창출함
- 건축물의 신축에 따른 스카이라인 변화 정도를 면밀히 검토하여 양호한 스카이라인은 최대한 보호할 수 있도록 함
- 각 공간영역에서 스카이라인 관리의 주요 대상은 건축물 높이와 건축물 사이의 폭이라고 볼 수 있으므로 건축물의 높이와 폭을 모두 관리하는 방법이 필요함

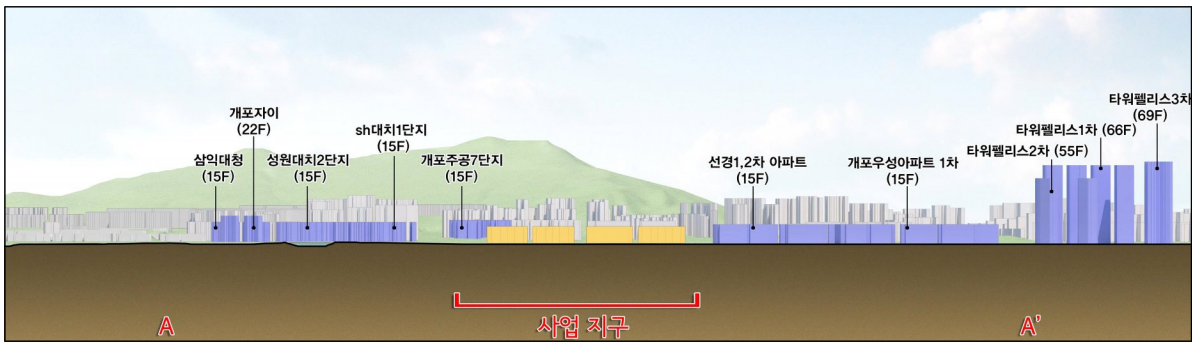
2) 스카이라인 연출방향

- A-A' 단면도, B-B' 단면도 모두 공동주택이 이 지역의 주요 스카이라인을 형성하고 있으며, 현재는 사업지구 내 건축물이 주변 건축물과 비슷한 높이를 이루고 있으나, 사업시행 후 스카이라인 변화가 있을 것으로 예상됨
- 사업시행 후 층수가 상향됨에 따라 돌출되는 스카이라인을 형성할 것으로 예상되므로 공동주택 옥탑부 및 측벽디자인을 통해 위압감을 완화하고 통경축을 설정하여 구룡 · 대모산으로의 조망을 확보하여 개방감 확보

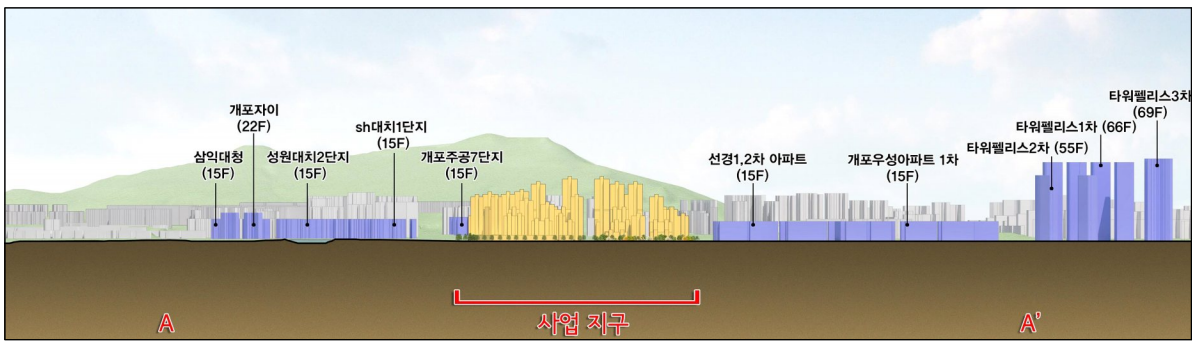
■ 단면설정도



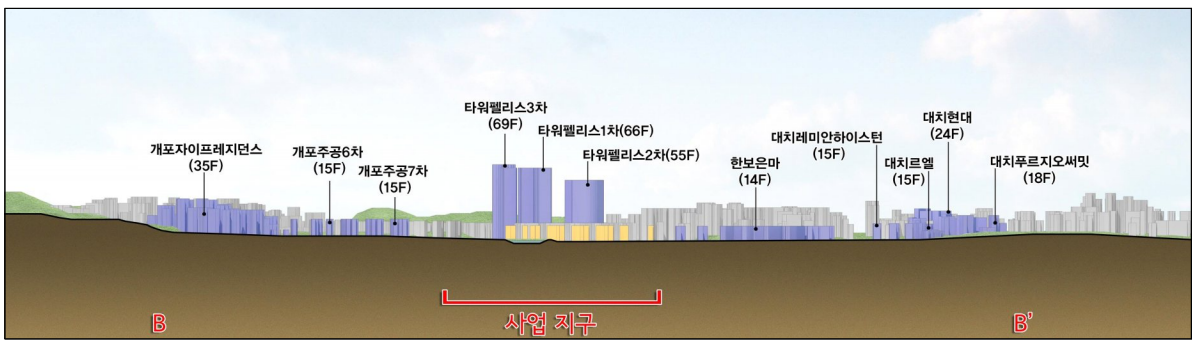
■ A-A'현황 스카이라인



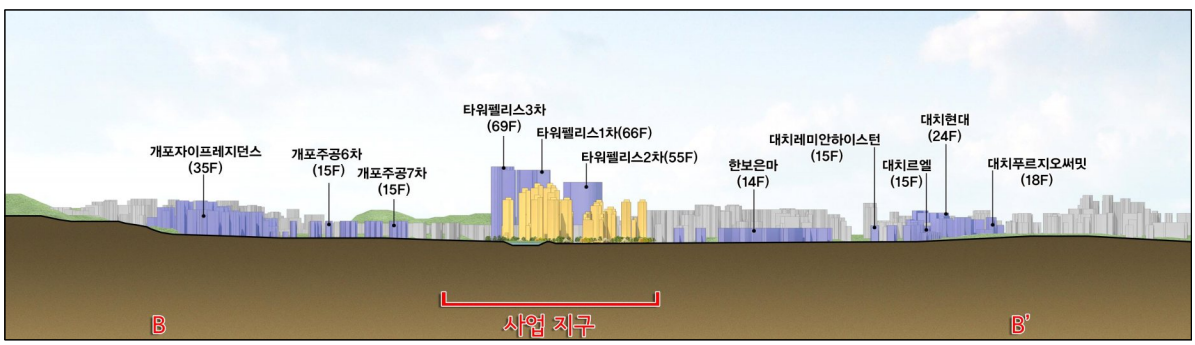
■ A-A'계획 스카이라인



■ B-B'현황 스카이라인



■ B-B'계획 스카이라인



2. 건축물경관

- 상위계획인 「서울시 기본경관계획 – 건축물 가이드라인」을 준용하도록 함

구분	내용
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 지역특성과 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 자체뿐 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

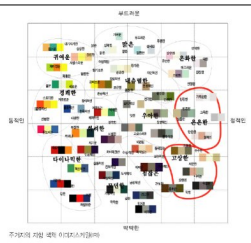
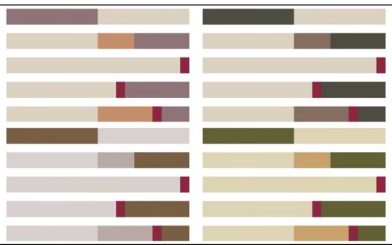
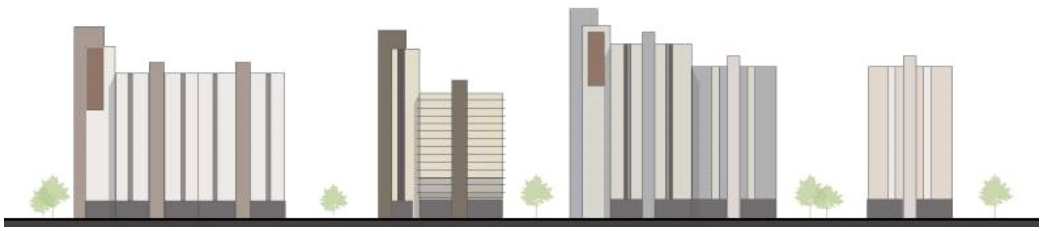
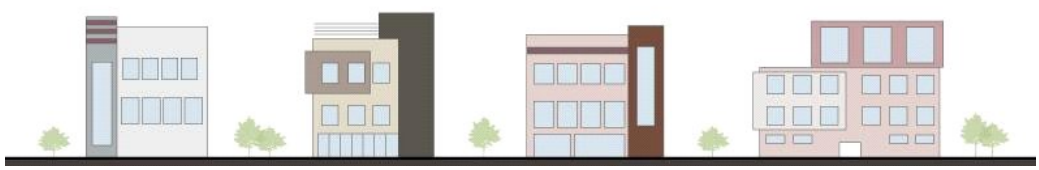

통경축 확보


저광택 창호프레임 사용


투시형 담장 설치

3. 색채경관

- 상위계획인 「서울색 정립 및 체계화 – 시가지경관(주거지 색채가이드라인)」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인 – 시가지경관(주거지)」을 준용하도록 함

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">상위계획</td><td colspan="2">• 중 · 저채도 색채로 안정감을 유도하고 인접지역 색채계획과의 조화를 우선
• 혼란스러운 도시 이미지가 연출되지 않도록 과도한 색채사용은 지양
• 동일조화, 유사조화, 무채색 조화 등 배색조화를 고려하고 참고 배색 사용 권장</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>주거지 지향 색채 – 은은한/고상한</td><td>서울시 주거지 참고배색 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택</td><td colspan="2">• 주거지역의 경우 편안하고 차분한 공간으로 상징색 사용 지양
• 단지 내의 건물은 유사한 색채 배색을 적용하여 일체감을 부여하고, 규모 및 형태의 특성에 따라 Ton(색조)의 변화감을 통해 부드러운 다양성 연출
• 전체적인 외벽색은 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 중 · 고명도의 색상을 적용하고, 저층부 색상의 명도를 낮추어 안정감을 부여
• 옥탑부는 외벽색과 유사한 색상을 적용하여 편안하고 안정감 있는 이미지를 연출하며 강조색은 외벽 일부, 주출입구 등의 작은 면적(10% 내외)에 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">공동주택 색채 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">근린생활시설</td><td colspan="2">• 차양이나 배너, 옥외광고물 등이 다양하게 설치되므로 이러한 것들을 수용하며 화사하고 산뜻한 분위기 조성을 위해 외벽색은 밝은 톤의 중 · 고명도의 색상 적용
• 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 동일 또는 유사한 색상을 적용하되, 특색 있고 활기찬 이미지 연출을 위해 외벽 일부 또는 주출입구 등(10% 내외)에 서울시 상징색 도입
• 지붕색(옥탑부)은 명도 · 채도의 차이를 통한 동일 · 유사색 대비를 적용하여 건축물의 조형적 특성을 부각</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설 색채 예시</td></tr>
</table>

4. 오픈스페이스경관

- 상위계획인「서울도시디자인가이드라인 - 공공공간(도시공원)」을 준용하도록 함

구분	내용
지형	• 지형을 적극적으로 활용하여 통합적 경관과 깊은 공간감을 조성 • 보행 가로에서의 접근성을 극대화하고, 레벨 차이가 심한 경우 교통약자를 배려하여 계단 외의 경사로 등을 설치 • 주 접근로와 통행 동선에는 계단이나 급경사를 피하여 평탄하게 계획 • 소공원에서는 미세한 지형 변화를 통한 다양하고 입체적인 경관 조성을 권장 • 시각적 차폐로 우범화 되는 부분이 없도록 계획
시설물의 배치	• 친환경 재료와 시설물을 사용하고, 공원의 주제에 맞는 시설들을 통합 설치 • 담장 및 펜스를 되도록 지양하여 도시공원의 개방성과 공공성을 높임 (단, 어린이의 안전이나 공원의 보안과 관련된 펜스는 설치할 수 있으며, 그 경우 생울타리, 놀이벽 등 폐쇄감이 낮은 형태를 권장) • 수경 시설 설치 시 관리의 용이성과 공원 설계 개념과의 부합성을 고려 • 적절한 조명을 통하여 야간 활용도와 안전성을 높임 • 진입부와 공원 내 주요 결절점에는 공원 시설 안내도를 설치 • 공중화장실 진입로와 출입구에는 적절한 조명을 설치 • 공원 안내 표지나 공원 시설 안내도 등 공공시각매체는 보행을 방해하지 않는 위치에, 시야를 가로막지 않는 크기로 설치
재질	• 친환경 투수성 포장재와 자연 재료를 권장 • 어린이가 주로 이용하는 공간에는 건강하고 안전한 재료를 사용 • 재활용 재료의 사용을 통한 교육적 효과 창출을 권장
식재	• 기존 식생을 최대한 살리며, 특히 랜드마크로 기능하는 노거수나 보호수는 보존 • 상록수와 낙엽수의 혼용을 통한 계절감 부여와 겨울철 녹시율 증대를 권장 • 다층 식재를 활용하여 생태적 기반을 확충하고, 그 교육적 기능을 높이도록 해설 시설 등을 설치 • 일조 여건에 맞는 식재계획을 수립하여 여름에는 적절한 그늘을, 겨울에는 적절한 일조를 확보
패턴 및 색채	• 과장된 패턴과 자극적인 색채를 금지 • 공간적 구분과 시각적 흥미를 위하여 포장 구역과 녹지 구역을 적절히 혼용 • 지역성, 상징성을 강조하는 패턴이 남용되지 않도록 함 • 안정감 있고 공원의 성격에 부합하는 색채 계획을 수립 • 시설물과 포장의 색채를 통합적으로 고려하고, 주변 녹지를 포함한 경관 요소에 조화되도록 계획 • 경관 조명을 통한 야간 색채도 통합적으로 계획



주접근로는 평탄하게 계획



자연재료 사용



계절감이 느껴지는 식재

5. 옥외광고물경관

- 상위계획인 「디자인서울 가이드라인(2008) - 옥외광고물」, 「강남구 옥외광고물 등 관리 조례」를 준용하도록 함

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>벽면이용간판</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 색채 계획
• 외부마감재와 조화되는 재질 사용
</td></tr>
<tr><td>돌출간판</td><td>• 신축 · 개축 건물일 경우, 건축주가 일정한 위치와 크기로 일괄 설치 후 입점업소에 배정
• 구조물에는 주변 환경과 조화되는 무채색이나 저채도 색의 사용을 권장
• 점멸을 통한 색변화나 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>창문이용간판</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. 가로경관

- 상위계획인「서울도시디자인가이드라인 - 공공공간/공공시설물」을 준용하도록 함

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>보행가로</td><td>• 기초를 철저히 다지고, 통행량이 많은 가로의 경우 기초 콘크리트를 타설하여 내구성과 평탄성을 높임
• 시설물 설치 구역에 통합적으로 설치하여 시설물의 도로 점유율을 최소화
• 주변 환경에 조화되는 재료를 사용하며, 지나치게 많은 재료의 혼용 금지
• 기존의 자연 식생 및 보호수와 조화되도록 식재하며, 보행권을 침해하는 가로수 식재를 금지
• 단일 블록 내의 보도 패턴과 색채를 단순화
• 주변 환경과 조화되는 저채도 색을 주조색으로 하며, 원색 계열의 포인트 색상을 최소화
• 교통약자를 위하여 횡단보도 진입부 등의 턱을 낮춤
• 통행 구역 내 고정 시설물의 설치를 금지(단, 점자블록 등 교통약자를 위한 특수 시설물은 예외)하며, 안전한 보행을 저해하는 급격한 횡경사를 금지
• 벤치와 차도 사이에는 벤치 이용자가 불안감을 느끼지 않도록 충분한 거리를 둠
• 보행가로 내 도로와 전면공지를 연계하여 일체감 있게 계획
• 방음벽 설치가 불가피한 경우, 위화감을 완화시키도록 입면 녹화나 식재대와의 통합설치를 권장
</td></tr>
<tr><td>공공시설물</td><td>• 벤치 : 목재 사용 시 유색 페인트 도장을 지양하며, 신체와 접촉하는 모든 모서리는 둥글게 처리
• 파고라 : 주변 환경에 조화되는 색채를 적용하며 최소한의 색채 사용을 권장
• 자전거보관대 : 시설물을 알리는 문구와 픽토그램 이외의 장식적 도안을 금지하고 시야를 막는 비가림 시설(자전거 보관대 캐노피) 등의 설치 금지
• 휴지통 : 주변 환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도 색의 사용 지양
• 가로화분대 : 목재 사용시 유색 페인트 도장을 지양하며, 과장된 패턴이나 문자의 남용은 지양
• 가로수보호덮개 : 경관을 방해하지 않도록 디자인을 단순화
• 볼라드 : 주변 환경과 조화롭지 않은 고채도, 고명도 색 사용은 지양
• 보호펜스 : 재료 자체 색의 활용을 권장하며, 문자나 로고 · 관할 자치구 표기는 적용하지 않음
• 맨홀 : 보도포장재와 동일한 재질로 마감할 것을 권장
• 가로등 : 단색 적용을 권장하며 고채도 색이나 원색 사용은 지양
• 보도블럭 : 평탄성을 유지하며, 보도블록 간 틈새가 치밀하도록 시공하고 다른 시설물과의 결합부위를 미려하게 마감처리
• CCTV : 주변환경을 고려하여 눈에 잘 띄지 않는 저채도, 저명도의 색상 적용을 권장
</td></tr>
</table>

7. 야간경관

- 상위계획인 「디자인서울 가이드라인(2008) - 야간경관」, 「서울시 빛공해방지계획 - 제3종 조명환경관리구역」을 준용하도록 함

구분		내용
빛공해 방지 계획	건축물	• 공동주택의 경우 옥탑부만 과도하게 연출되는 것은 지양 • 움직이거나 현란한 색상의 연출 지양 • 건축물의 평균휘도는 15cd/㎡, 최대휘도는 180cd/㎡이하를 적용
	도로	• 주거지역으로 침입광 발생이 없도록 조명기구 설치시 고려 • 도로교통에 영향을 주지 않는 범위 내에서 밝기를 조절하여 빛공해 발생을 감소 • 수직각 90°이상으로 최대광속은 50lm이하를 만족하도록 권장
	오픈 스페이스	• 이용객들의 시간 및 이용률 등을 고려하여 시간대별 조명 및 소등을 실시 • 공간의 특성을 고려한 조명계획을 하여 조명설치 • 폴조명은 수직각 90°이상으로 최대광속은 50lm이하를 만족하도록 권장
	발광 광고물	• 주거지 인근에 설치하는 발광광고물은 침입광 발생을 고려하여 위치 및 밝기 등을 선택 • 광고물 밝기를 조절할 수 있는 조광장치 적용권장 • 점멸 또는 동영상 변화가 없는 일반 광고물의 발광표면 휘도는 최대값이 800cd/㎡이하를 적용
야간 경관 가이드 라인	도로	• 보행로의 색온도는 3,000K~3,500K 정도로 편안하게 조성 • 보행등의 설치 높이는 조명이 보도에만 투사되어 침입광이 발생되지 않도록 6m 이내로 설치할 것을 고려 • 보행환경 등 사물의 시인지성을 높이기 위해 연색성이 좋은 램프 사용
	건축물	• 직접광원의 노출을 지양하고 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 계획 • 건축물 조명으로 인한 주변 건축물의 빛 침해가 없도록 조성 • 건축물 상부로부터 하부까지 조화롭게 계획 • 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용 제한
	오픈 스페이스	• 계절에 따라 자연의 경관을 감상할 수 있는 조명 연출 • 수평면 및 연직면 조도를 고려하여 보행자의 안정성 및 시야 내에 대상물을 인지할 수 있도록 계획 • 공원 내 휴게공간, 대화의 장소 등에는 가능하면 간접조명을 설치하여 빛간섭을 배제
	발광 광고물	• 발광하면서 움직이는 빛은 규제하며 직접조명방식은 지양 • 원색은 지양하며 최대표면휘도는 400cd/㎡로 적용



조화로운 조명



공간의 특성을 고려한 조명



간접조명 방식

Ⅶ

환경성 검토서

1 환경성검토 실시근거 등

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

3 환경성검토 총괄표

4 항목별 검토결과

1 환경성검토 실시근거 등

1. 실시근거

- 본 관리계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄
- 전술한 근거 즉, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항제6호의 환경관리계획을 지구단위계획에 포함하여야 함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제21조제1항제1호, 나.목과 및 제2호, 가.목에 환경성검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건에 해당할 수 있으나 본 환경성검토서에는 관리계획의 수립시 고려한 환경관련 계획을 정리하고 기본적인 환경현황을 파악코자 함
- 본 계획은 「환경영향평가법」에 근거한 전략환경영향평가, 소규모환경영향평가 및 환경영향평가 대상에 해당하지 않으나, 관리계획 결정고시 후 건축허가시 건축법에 근거한 연면적 10만㎡ 이상인 경우「서울특별시 환경영향평가조례」제4조 및 제13조, [별표 1] 1.도시의 개발중 자.목에 근거한 환경영향평가 실시 여부를 판단하여야 함

2. 검토방법

- 본 계획구역에 대한 환경성검토서는 [서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2018.07, 도시계획국(시설계획과)](이하, 검토지침)을 준용함
- 검토지침 제3장제2절 3-2-2의 상세검토에 해당하여 스코핑 결과를 제시하였음

3. 검토항목 설정

- 환경성검토항목은 계획구역이 속한 강남구의 전반적인 환경현황을 파악하기 위한 기초조사로서 지역개황을 파악하고
- 검토지침 제3장제1절[표1]에 근거한 환경성검토 항목군중 기본항목 외에 본 계획의 특성상 건축물의 입지에 따른 일조권의 영향을 검토하기 위하여 일조항목을 선택항목으로 추가하였음
- 기본항목 및 선택항목 이외의 나머지 검토항목은 계획실행으로 인한 영향이 미미하여 일반적이고 불가피하게 개발공사시 수반되는 수용 가능한 영향인자는 기초적인 영향 저감대책의 가이드라인을 제시하였음

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

1. 기본 검토항목

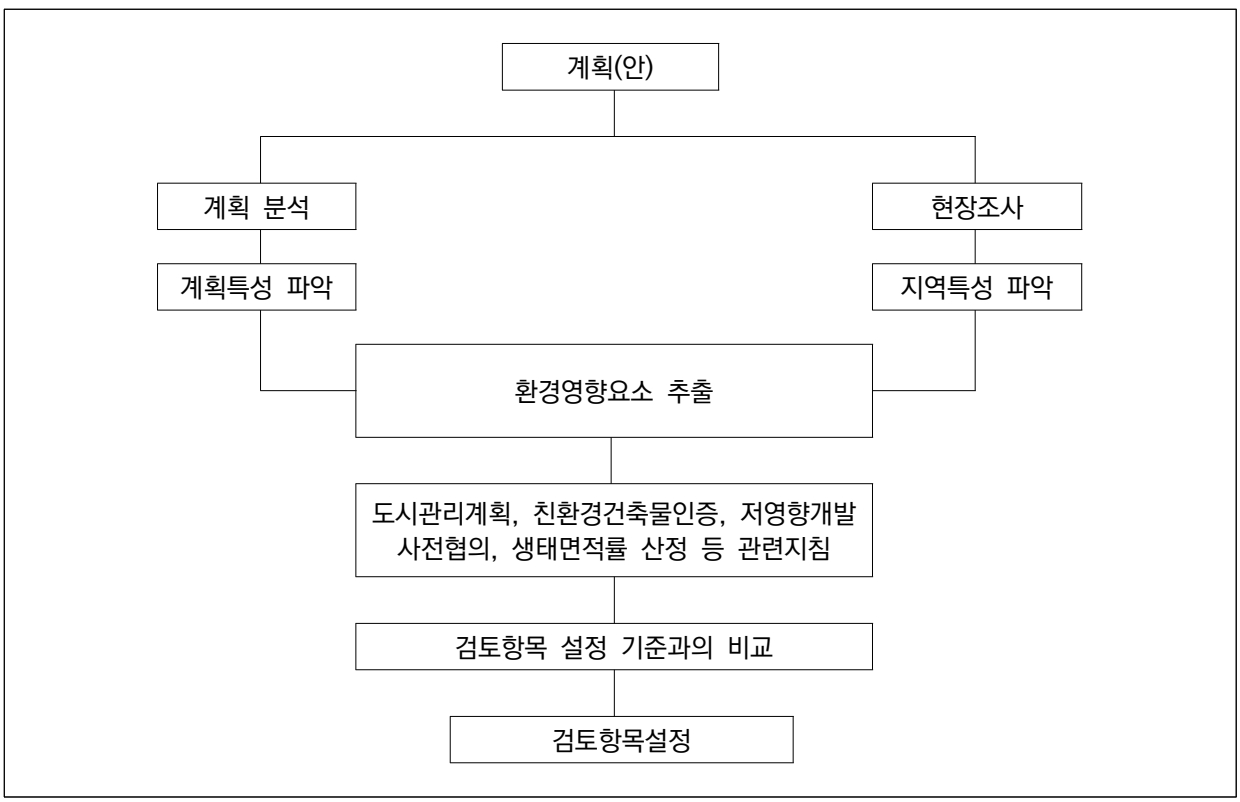
- 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)관련 지침에 따라 모든 도시관리계획에 대하여 검토하도록 규정된 비오톱, 토지이용, 물순환을 검토하였음

2. 선택 검토항목

- 환경성검토 지침상에 구분하고 있는 자연생태환경 3항목, 생활환경 16개 항목, 사회·경제환경 3개 항목을 대상으로 공사단계 및 운영단계로 구분하여 검토항목에 대한 영향요인과 영향요소의 행렬식대조표를 작성함
- 작성된 행렬식대조표를 토대로 영향요소, 영향정도, 영향범위 등을 종합적으로 판단하여 영향이 미미하고 일시적이거나 불가피한 사항으로 정책적이거나 긍정적면을 갖는 항목에 대해서는 검토항목에서 제외함

3. 검토항목의 설정

- 공사중 및 공사후 전단계에 걸쳐 자연환경의 보전, 생활환경의 쾌적성에 영향을 미칠 것으로 예상되는 환경영향요소를 추출하였으며, 계획구역 및 주변 인접영향권을 포함하여 장·단기적인 환경요소 중 환경에 미칠 영향과 중요도가 큰 항목에 대해서는 중점적으로 검토할 수 있도록 하였음



- 계획의 실행시 야기될 수 있는 환경영향을 행렬식대조표를 이용하여 추출하였으며, 현황보다 환경적으로 긍정적 영향을 기대할 수 있는 검토항목은 검토·예측을 생략하고 현재의 환경현황을 제시하였음

검토항목 \ 시기			공사단계	운영단계	의견
자연생태환경		비오톱	-	△	조경면적 증가
		생태네트워크	-	△	생태네트워크 계획 수립
		동·식물상		△	조경면적 증가
		자연환경자산	-	-	자연적 자산 없음
생활환경	토지 환경	토지이용	-	△	토지이용율 제고
		토양	-	-	토양오염유발시설 아님
		지형·지질	-	-	자연지형의 변화 제한적
	물환경	물순환	-	△	강우수 지표 환원
		수질	■	-	강우시 토사유출 방지
		수리·수문	-	○	불투수포장면 감소
	대기 환경	바람 및 미기후	-	△	투수포장, 생태면적 증가
		악취	-	-	악취유발시설 없음
		대기질·미세먼지	▲	-	공사중 미세먼지 발생
		온실가스	-	-	신재생에너지 도입
	기타	친환경적 자원순환	▲	▲	건설 및 생활폐기물 발생
		에너지	-	○	에너지효율 증가
		소음·진동	■	-	공사장비 투입
		경관	-	-	도시경관 유지
		휴식 및 여가공간	-	△	조경 및 공원조성
		일조	-	▲	건축물 층고 상향
		보행친화공간	-	△	공공보행통로 조성
		전파장해	-	-	-
사회·경제환경		인구	-	-	-
		주거	-	-	-
		산업	-	-	-
범례		◎ : 상당히 좋다		▲ : 미약하나 악영향이 있다	
		○ : 비교적 긍정적이다		■ : 악영향이 다소 있는 편이다	
		△ : 미약하나 긍정적이다		● : 악영향이 크다	

4. 검토항목별 범위 설정

- 기본 및 선택 검토항목에 대한 검토방법과 검토범위는 도시계획에 따른 건축설계 및 각 검토항목별 지침에 따라 계획구역 및 주변 지역을 중심으로 검토하였음

검토항목 \ 시기			검토방법	범위
자연생태환경		비오톱	비오톱현황도, 생태면적 확보계획 분석	계획구역 및 주변지역
생활환경	토지환경	토지이용	건축개요 및 배치계획 검토	계획구역
	물환경	물순환	생태면적률 계획 검토	계획구역
		수질	토사유출을 고려한 저감방안 수립	계획구역 및 수계
	대기환경	대기질·미세먼지	공사계획에 따른 배출원단위 적용	계획구역
	기타	친환경적 자원순환	공사시 건축폐기물 및 운영시 폐기물 배출계수 적용	계획구역
		소음·진동	거리감쇄공식에 의한 영향권 분석	계획구역
		일조	시뮬레이션	계획구역 및 주변지역

3 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	1.생태 면적율	40%	○	아파트 단지로 대부분이 포장되어 있으며, 일부 조경식재 및 어린이 놀이터 등이 자연지반임	자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 40% 이상으로 목표기준 설정	-
	2.녹지 네트워크	녹지평가	○	계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	한티근린공원 및 대치근린공원과 연계될 수 있도록 녹지계획수립	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	계획구역은 평탄지로 구성 부지조성 시 절·성토에 따른 토량발생 예상	지나친 절·성토 금지 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리	-
		지형변동비율 30%미만	○	부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	평탄지형에 순응한 계획 수립	-
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	비오톱 유형평가도 3등급, 개별비오톱 평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
생활환경	5.일조	총 4시간 또는 연속2시간 확보	○	계획구역 주변 건축물에 대하여 일조로 인한 영향 검토결과, 수인한도를 만족함	서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립	-
	7.에너지	에너지 절약계획 수립	○	에너지사용량 증가	청정연료 사용 에너지절약형 설계기법 도입	-
		신재생에너지 사용	○	단지시설로서 설치시설 없음	친환경건축물인증 등 서울시 조례에 따라 의무적으로 신재생에너지 사용	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경	8.경관	Skyline보전	○	-	지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	-
		조망권 확보	○	건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	-
		가로녹지율 35%	-	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향	-
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	대로변 보도 설치	보행공간 확보로 접근성 향상	-
		자전거전용도로 계획수립	○	계획구역 내 자전거도로 없음 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	자전거보관시설 열악	주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획	-
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	자연지반, 투수성포장으로 우수유출 저감	-
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	-
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리	-

4 항목별 검토결과

1. 생태면적률

1) 검토방향

- 토양포장 정도에 따라 물순환(빗물의 토양 침투, 지하수 함양 등) 및 생물 서식공간 확보에 미치는 영향이 달라지므로 토양의 포장면적을 과도하게 계획되었는지 여부를 검토
- 본 계획이 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 가진 토양의 공간적으로 차지하는 면적을 산출
- 본 계획의 경우 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획 상 특별계획구역으로, 지침상 특별계획구역의 공동주택 재건축 시, 생태면적률 40% 이상, 자연지반율 10% 이상을 확보해야 함

2) 검토기준 설정

- 계획부지의 생태면적률은 정성적 평가 고려 시 적용하는 용도지역별 생태면적률과 건축(시설) 유형에 따른 생태면적률을 기준으로 정량적 평가 실시

■ 건축유형에 따른 생태면적률 기준

건 축 유 형	생태면적률 기준	비 고
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상	-
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상	40.01%
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 내 시설 및 건축물	50% 이상	-

자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.4, 서울특별시 도시계획국 시설계획과

■ 용도지역 유형에 따른 생태면적률 기준

용도지역 유형	생태면적률 기준	비 고
전용주거지역, 일반주거지역	최저 30%	40.01%
준주거지역, 상업지역	최저 20%	-

3) 산정방법

- 「도시계획시설 업무 매뉴얼,2015」에 따라 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간 유형을 구분하고, 그 공간유형별 면적에 해당 가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구함

$$\text{생태면적률} = \frac{\Sigma(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 면적}} \times 100$$

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

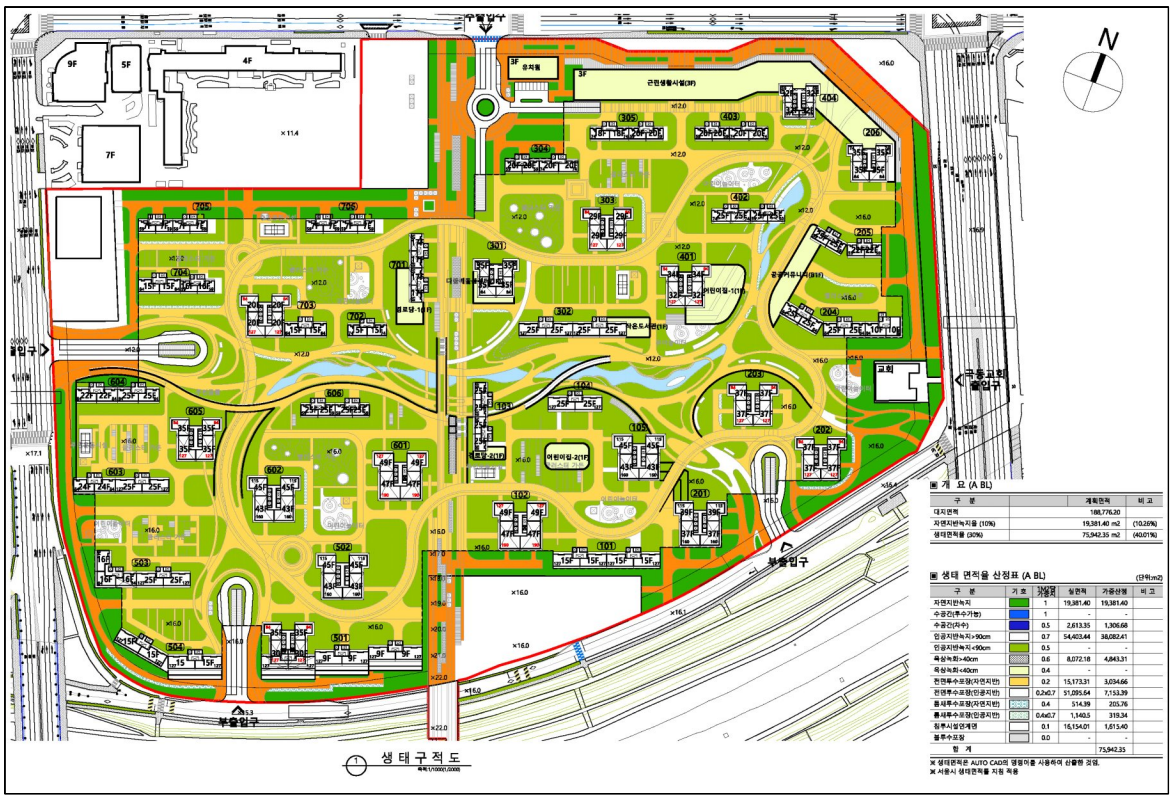
공간유형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지, 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	자연지반에 자생한 녹지, 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	자연지반과 연속성을 기지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	투수기능을 기지는 생태연못 등
3		수공간 (차수)	0.7	지하수 함양 기능이 없는 수공간	바닥면이 차수 처리된 생태연못
4		인공지반녹지 > 90㎝	0.7	토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
5		인공지반녹지 < 90㎝	0.5	토심이 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
6		옥상녹화 ≥ 20㎝	0.6	토심이 20㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	다층구조 녹화가 적용된 공간
7		옥상녹화 〈 20㎝	0.5	토심이 20㎝미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	저관리 경량형 옥상녹화 시스템
8		부분포장	0.5	자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	잔디블록, 식생블록 등, 녹지위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9		벽면녹화	0.4	벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	벽면이나 옹벽녹화 공간, 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10		전면 투수포장	0.3	공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11		틈새 투수포장	0.2	포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	틈새를 가지는 바닥 포장, 사고석 틈새포장 등
12		저류•침투 시설 연계면	0.2	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	침투•저류시설과 연계된 옥상면, 침투•저류시설과 연계된 도로면
13		포장면	0.0	공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 설치되는 부분포장, 전면투수포장, 틈새투수포장의 경우는 인공지반 가중치 (0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함

4) 생태면적률 산정

- 계획부지에서의 사업시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수 포장, 식재 면적 등을 고려하여 생태면적률을 산정함
- 산정결과 생태면적률은 40.01%로서 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람 적용기준인 건축유형에 따른 생태면적률 30% 이상을 만족하며, 개포택지개발지구 지구단위계획 지침에 따른 생태면적률 40% 이상을 만족함

■ 계획부지의 생태면적률



■ 개 요 (A BL)

구 분		계획면적	비 고
대지면적		188,776.20	
자연지반녹지율 (10%)		19,381.40 ㎡	(10.26%)
생태면적률 (30%)		75,942.35 ㎡	(40.01%)

■ 생태 면적율 산정표 (A BL)

(단위:㎡)

구 분	기 호	가중치	실면적	가중산정	비 고
자연지반녹지		1	19,381.40	19,381.40	
수공간(투수가능)		1	-	-	
수공간(차수)		0.5	2,613.35	1,306.68	
인공지반녹지>90cm		0.7	54,403.44	38,082.41	
인공지반녹지<90cm		0.5	-	-	
옥상녹화>40cm		0.6	8,072.18	4,843.31	
옥상녹화<40cm		0.4	-	-	
친환투수포장(자연지반)		0.2	15,173.31	3,034.66	
친환투수포장(인공지반)		0.2x0.7	51,095.64	7,153.39	
콤새투수포장(자연지반)		0.4	514.39	205.76	
콤새투수포장(인공지반)		0.4x0.7	1,140.5	319.34	
침투시설면제		0.1	16,154.01	1,615.40	
불투수포장		0.0	-	-	
합 계			75,942.35		

※ 생태면적은 AUTO CAD의 명령어를 사용하여 산출한 값임.
※ 서울시 생태면적률 지침 적용

2. 녹지 네트워크

1) 개념 및 검토방향

- 녹지 또는 수면이 단절되지 않고 상호 연계될 수 있도록 축 또는 군집의 형태로 녹지가 배치되도록 계획되어야 함
- 검토방향 : 녹지면적을 최대한 확보할 수 있도록 유도하되, 면적 확보에만 치중하여 분산되거나 적절하지 않은 위치에 녹지가 계획되는 것을 방지하고, 녹지연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지공간의 질적 측면을 확보하였는지 검토함

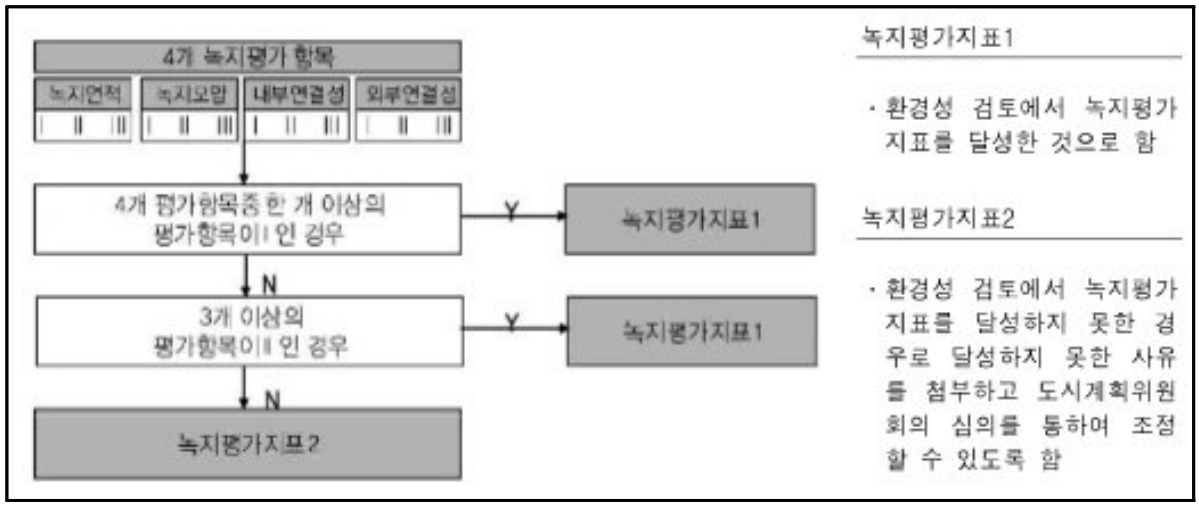
2) 검토방법 및 기준

- 녹지 네트워크의 세가지 평가요소는 녹지면적, 녹지모양, 녹지의 내·외부 연결성에 관한 녹지평가지표를 활용하여 정량적으로 평가함

■ 녹지평가지표 및 평가기준

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

■ 녹지평가지표 결정 메트릭스



3) 검토결과

- 전제한 녹지평가지표 결정 매트릭스에 따라 4개의 녹지평가 항목 중 내부연결성에서 Ⅰ등급으로 평가되어 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 검토됨

가) 녹지면적

- 계획부지의 전체 녹지면적은 81,857.02㎡이며, 최대 녹지면적은 54,403.44㎡로 최대 녹지면적 비율이 66.46%로 나타나 녹지면적 가치기준 Ⅰ등급에 해당함

■ 계획부지의 녹지면적

구 분	계획내용	비고
대지면적	188,776.20㎡	
녹지 총면적	81,857.02㎡	자연 및 인공지반녹지
최대 녹지면적	54,403.44㎡	
최대녹지면적비율	(54,403.44 / 81,857.02) × 100% = 66.46%	녹지면적 가치기준 Ⅰ

나) 녹지의 연결성

- 기성시가지 등 녹지 연결성 확보가 용이하지 않아 대상지 내부에 녹지조각이 발생되는 경우에는 각각의 녹지가 1.5~4m 이내의 간격으로 배치하여 클러스터를 이루도록 하여야 함
- 전제한 조건의 녹지 연결성을 검토한 결과 계획부지 내에서의 녹지연결성은 Ⅰ등급에 해당함
- 정비계획부지 외 지역과의 녹지연결성을 검토한 결과 정비계획부지와 연접하여 수변생태녹지가 보존되어있는 양재천이 존재함
- 양재천을 통하여 유입되고 형성되는 신선한 바람은 정비계획구역을 비롯하여 주변 주거지역 및 강남구 도심지까지 공급될 수 있도록 각종 개발계획에서 충분히 고려되어야 할 것으로 간주됨
- 주변지역과의 개발계획을 연계해 볼 때 북측의 은마아파트 중앙으로 바람길을 고려한 통랑축을 계획하고 있는 바, 본 정비계획구역에서도 양재천과 은마아파트에서 계획하는 통랑축을 따라 유입될 수 있는 공기의 흐름을 방해하지 않도록 하는 조경 및 건축배치가 필요함
- 본 정비계획의 토지이용계획과 배치계획을 종합하여 검토한 결과 녹지공간을 파편화하지 않고 정비계획 중앙에 큰 녹지를 배치하여 주거민의 녹지공간 이용을 용이하게 하고 양재천을 통하여 유입되는 신선한 공기를 정비계획구역으로 유입하는 한편 은마아파트 등 주변지역으로 흐름을 방해하지 않도록 배려함
- 따라서 녹지연결성에 매우 우수한 여건을 가지고 있으며 이를 충분히 이용할 수 있는 타당한 정비계획이 수립된 것으로 검토됨

■ 계획부지 외부의 녹지현황



다) 지형변동

(1) 현황

- 강남구는 서울의 동남부에 위치하여 동쪽은 탄천을 경계로 송파구와 접하고, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 남쪽은 구룡산, 대모산 능선을 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 있으며, 대체로 낮은 구릉성 지형으로 되어 있음
- 수계는 양재천이 계획구역 남서에서 남동쪽 방향으로 흘러 탄천과 합류 후 북측 한강으로 흐르며 계획구역과 연접하고 있음
- 표고는 해발고도 11m 내외로 계획구역에서의 표고차는 가시적으로 확인할 수 없는 수준임
- 표고현황에서 언급한 바와 같이 경사도가 5° 미만임

(2) 영향예측

- 본 계획구역은 현재 평탄지에 위치하여 사업시행 후 본래 지형의 물리적 변화는 유의적이지 못할 것으로 판단됨
- 부지조성시 및 터파기 지하굴착 등에 따른 사토발생이 예상됨에 따라 적절한 사토처리계획이 수립될 것으로 판단됨

(3) 저감방안

- 터파기시 발생하는 절토는 계획구역 내에서 되메우기 등으로 최대한 활용하고, 되메우기 후 남는 사토는 우선적으로 토사가 필요한 인근 공사장으로 이송·처리할 계획이며, 인근 공사장에 연계처리가 불가할 경우 토석정보공유시스템(www.tocycle.com) 및 서울사이버 흙은행(soilbank.seoul.go.kr) 시스템을 이용하여 타 사업장으로 이송, 처리토록 할 계획임
- 본 계획구역 공사시 지하수유출 최소화 및 지반안정성 확보를 위해 당 현장의 여건 등을 반영하여 적절한 흙막이 공법을 선정·시공할 계획
- 특히, 정비계획구역이 양재천과 제방을 경계로 연접하고 있어 터파기 공사로 인하여 많은 지하수가 유출될 수 있으므로 건축 및 토목설계시 면밀한 조사를 선행하여 설계에 반영하여야함
- 또한 본 정비계획구역의 면적이 약 19.5만㎡ 이상으로서 「서울특별시 환경영향평가 조례」에 의거한 환경영향평가 대상사업으로서 재건축계획에 대한 전반적인 계획을 평가하여 친환경적인 도시환경정비사업이 될 수 있도록 협의·진행될 수 있도록 조치

라) 비오톱

(1) 현 황

- 정비계획구역의 비오톱 현황을 확인
- 비오톱유형도 : 정비계획구역내에는 조경녹지비오톱과 주거지비오톱으로 구성
- 비오톱유형평가도 : 1등급은 없으며 2~3등급으로 구성되었으며 2등급은 정비계획구역 남측경계부를 형성하는 곳으로 양재천와의 연접해 있음
- 개별비오톱평가도 : 계획구역내에는 3등급과 평가제외등급으로 구성
- 현존식생도 : 정비계획구역이 조경식재지와 시가화지임

■ 서울시 비오톱 유형평가 등급의 구분

평가등급	기 준
1등급 (11개 유형)	대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 - 습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림비오톱이 대부분 포함됨.
2등급 (16개 유형)	대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 - 조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등
3등급 (24개 유형)	대상지 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등
4등급 (6개 유형)	대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 공동주택지 등
5등급 (4개 유형)	부분적으로 개선이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등

※ 자료 : 도시생태현황도 정비, 2005.2, 서울시

■ 개별비오톱 평가 등급의 구분

평가등급	기 준
1등급	특별히 보호가치가 있는 비오톱(보전)
2등급	보호할 가치가 있는 비오톱(보호 및 복원)
3등급	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱(복원)

※ 자료 : 도시생태현황도 정비, 2005.2, 서울시

■ 비오톱유형도



■ 비오톱유형평가도



■ 개별비오톱평가도



■ 현존식생도



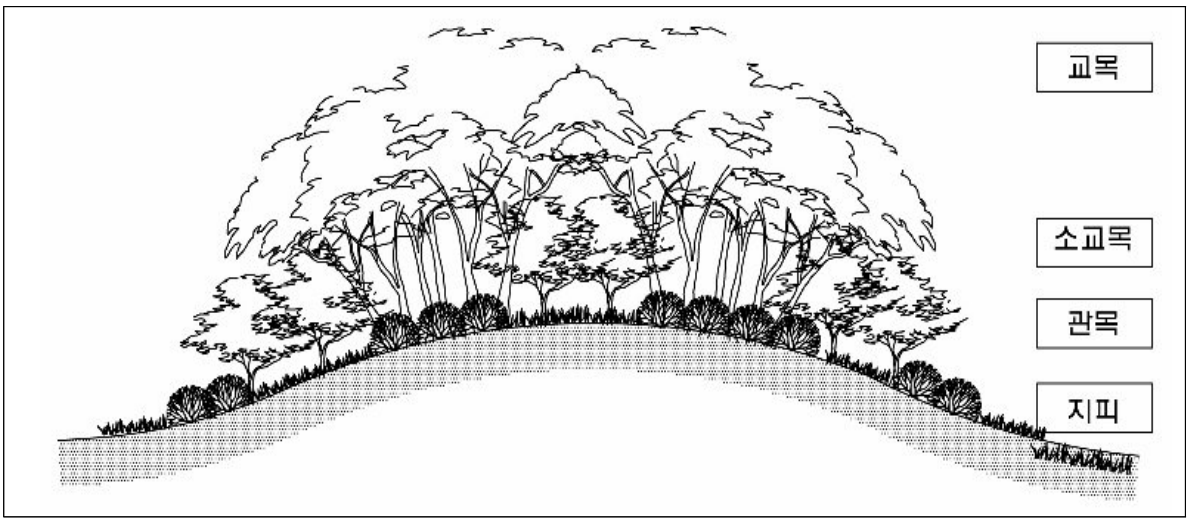
(2) 영향예측

- 본 정비계획구역은 주거지가 입지하는 지역이고, 비오톱유형평가도상 2등급과 3등급으로 구성되어 있으나 양재천을 따라 형성된 녹지공간에 대한 녹지연결성을 중점적으로 고려한 조성설계안이 마련되어야 함
- 계획구역의 중앙에 크고 비교적 정형화된 녹지공간을 중심으로 하는 허브형 녹지연결양상을 연출할 수 있음
- 이웃하고 있는 은마아파트나 주변 주거지 등에 통랑축에 장애가 없도록 토지이용방안을 기초로 건축물 배치계획을 수립

(3) 비오톱 조성방안

- 사업시행시 지상층에 자연지반녹지 면적을 최대로 확보하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획을 수립할 계획이며, 옥상녹화 면적 등을 확보함으로써 부지내 생태기능이 복원될 수 있도록 계획하였음
- 식재계획 수립시 비오톱 조성을 위한 목표종을 설정하며, 목표종에 대한 식이식물 식재, 초화류, 관목, 교목이 어울어진 다층구조 식재 및 주변지역과 연계성을 고려한 수목선정 및 식재를 실시토록 함

■ 다층구조 식재 모식도



마) 일 조

(1) 현 황

- 서울기상대의 10년간(2006~2015년) 기상자료를 조사한 결과 연간 총 일조시간은 2,183.6hr이며 계절별로는 봄(630.3hr), 가을(562.6hr) 순으로, 월별로는 5월이 229.4hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사됨

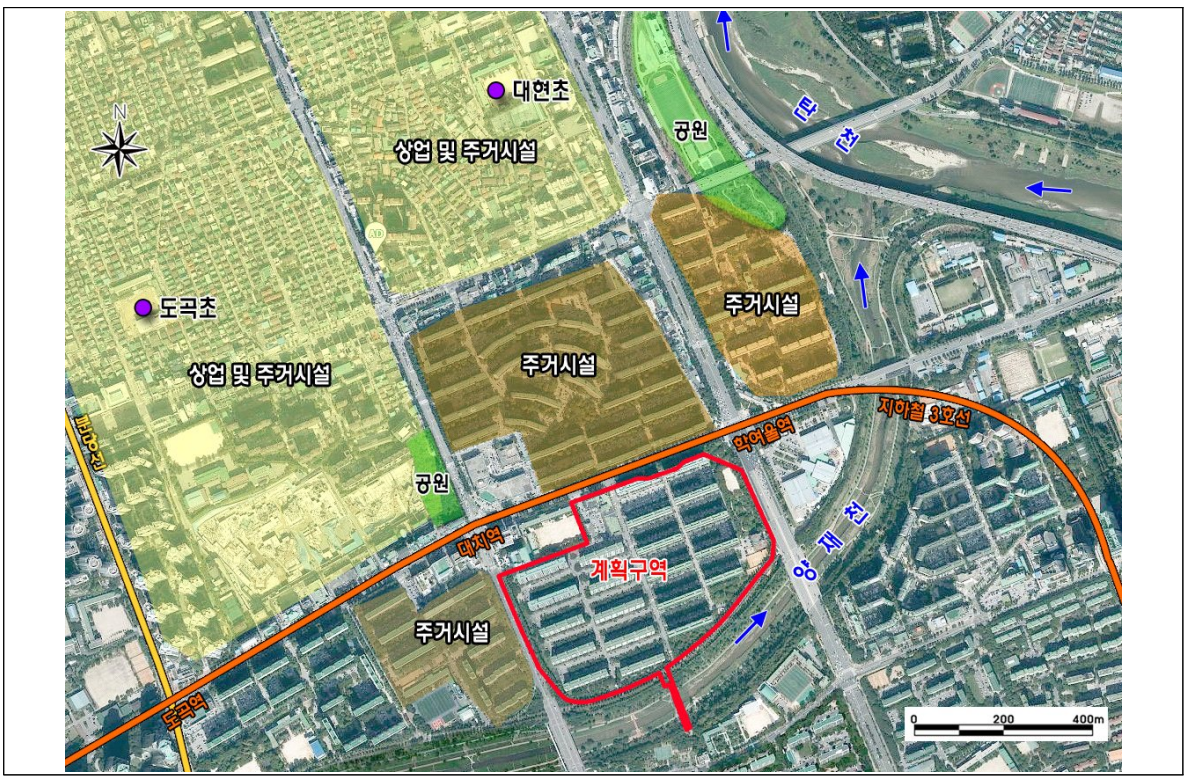
■ 월별 및 계절별 일조시간

구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간(hr)	204.6	196.4	229.4	196.0	108.3	155.5	185.1	215.1	162.4	170.8	184.3	175.8	2,183.6
	630.3			459.9			562.6			530.9			

※ 자료 : 기상연보 2015, 기상청

- 계획구역 내는 현재 아파트 단지이며. 계획구역 주변지역에는 주거시설 및 상업시설이 혼재되어 위치함

■ 계획구역 및 주변지역 현황



(2) 영향예측

① 일조피해 판단기준

- 본 검토에서는 건축법상의 일조권 관련 조항 및 법원 판례를 참조하여 **동지일 기준 진태양시 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보될 경우 일조피해가 없는 것으로 판단함**

■ 일조 관련 법령 및 법원 판례

■ 건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
☞ 동지일 기준 9시부터 15시사이에 2시간이상 연속하여 일조를 확보할 수 있는 거리확보

■ 서울동부지법 (2004. 2. 12. 선고 2002가합2919 판결)
☞ 건축관계법에 비춰볼 때 동지일을 기준으로 오전9시~오후3시 사이 연속 2시간 또는 오전8시~오후4시 사이 총 4시간 이상 일조시간이 확보될 경우 일조권 침해가 수인한도 이내라고 할 수 있음

■ 대법원 (2000.5.16 선고 98다56997 판결)
☞ 고층아파트 건축으로 인접 주택에 동지일 기준 진태양시 08:00-16:00사이 일조시간이 2분-150분에 불과하게 되는 일조침해가 있는 경우, 그 정도가 수인한도를 넘었다는 이유로 아파트 높이가 건축관련법규에 위반하지 않았음에도 불구하고 불법행위의 성립을 인정

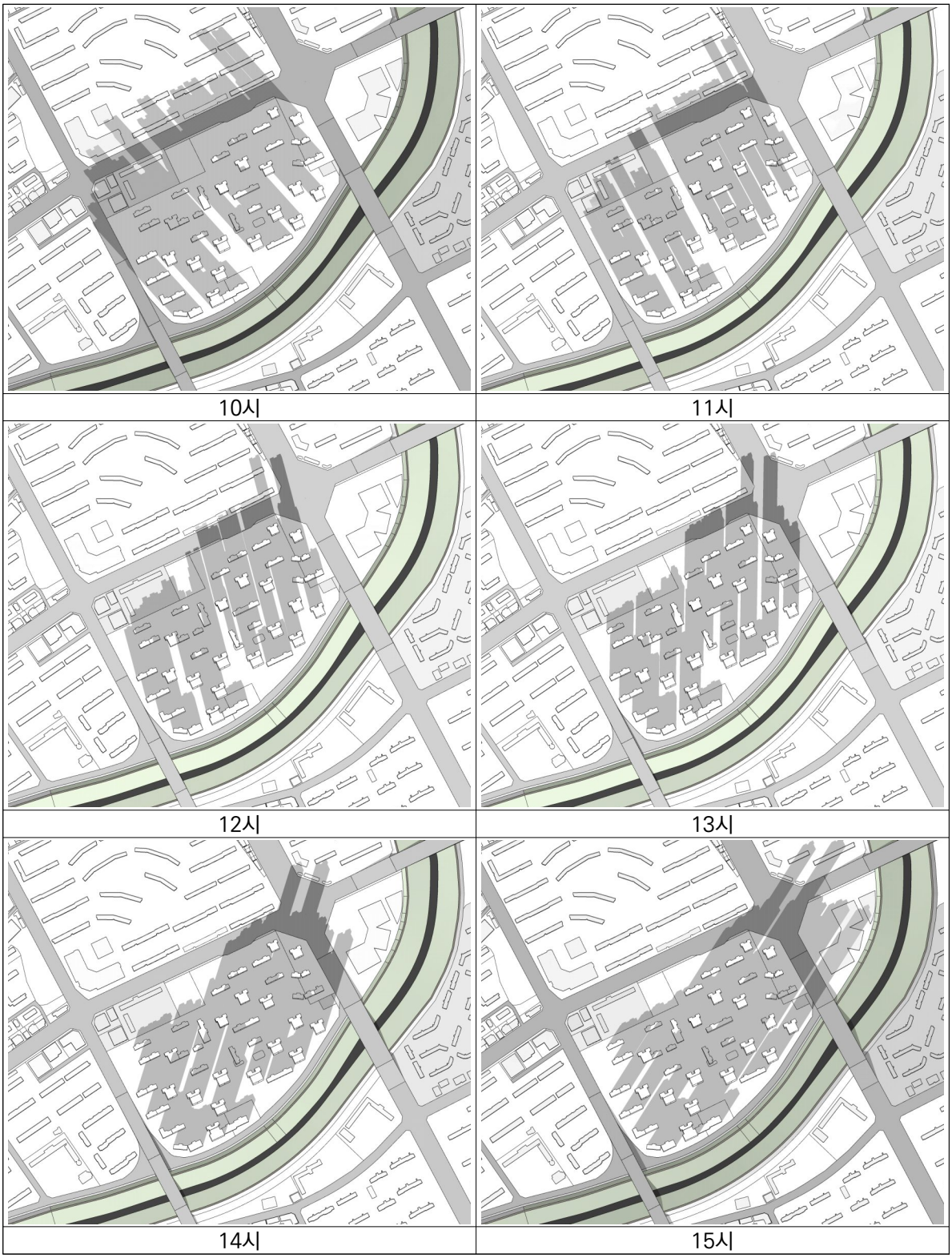
② 분석조건

- 예측모델은 Sanalyst4.0를 사용하였으며, 지반고는 주변지역(인근 주거지역) 및 계획구역을 동일하게 적용하여 분석하였음
- 본 계획건축물이 입지함에 따라 드리워지는 그림자에 대한 예측을 하였음

③ 예측결과

- 오전 9시부터 오후 4시까지 동지일의 일영전개를 모사한 결과 수인한도를 초과하여 일조권에 영향을 미치지 않을 것으로 판단됨
- 동지일 기준으로 일영전개도는 다음과 같음

■ 동지일 일영전개도



바) 바람 및 미기후

(1) 현 황

- 서울기상대의 최근 10년간 기상현황을 분석한 결과 평균기온 12.8℃, 평균풍속 2.6m/sec, 강수량 1,456.7mm, 일조시간 2,183.6hr, 상대습도 60.5%로 조사됨

■ 기상대 위치 및 제원

관측지점	북 위 Lat.(N)	동 경 Long(E)	H (m)	Hb (m)	ht (m)	ha (m)	hr (m)
서 울	37°34'	126°57'	85.5	86.5	1.5	10.0	0.6

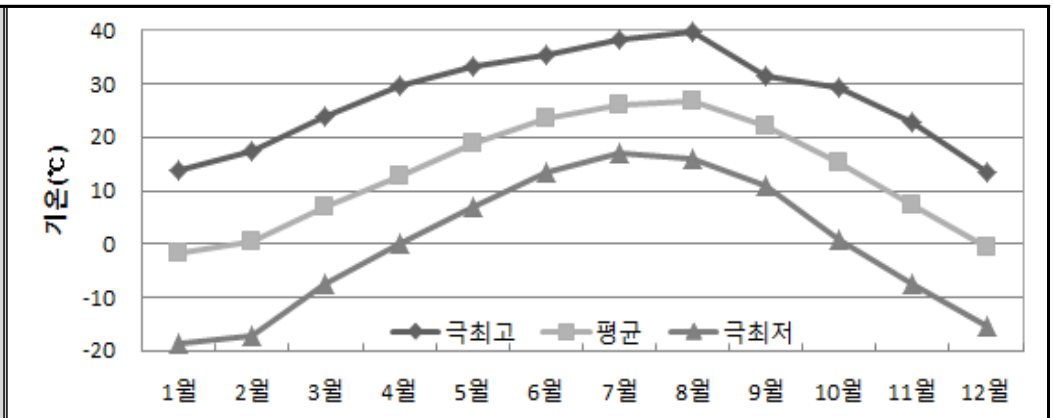
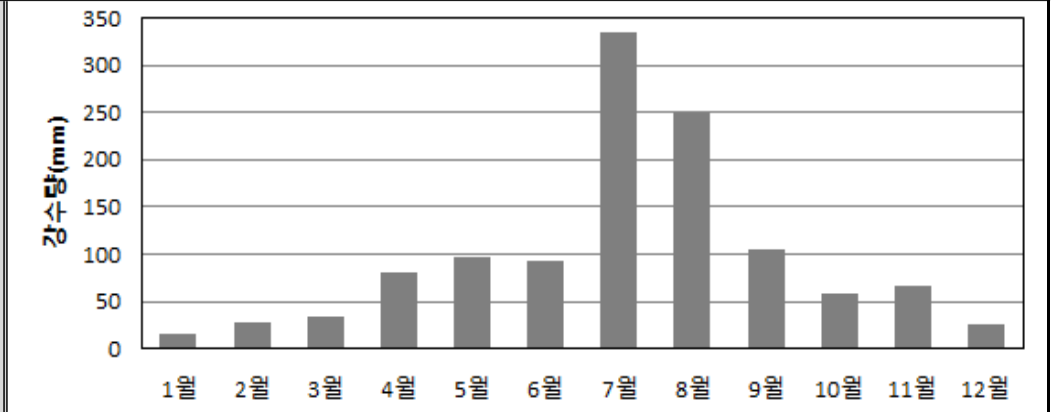
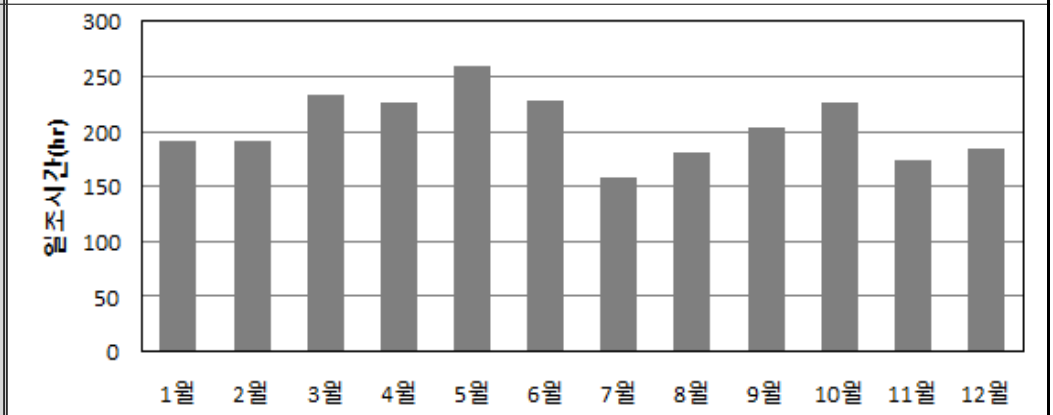
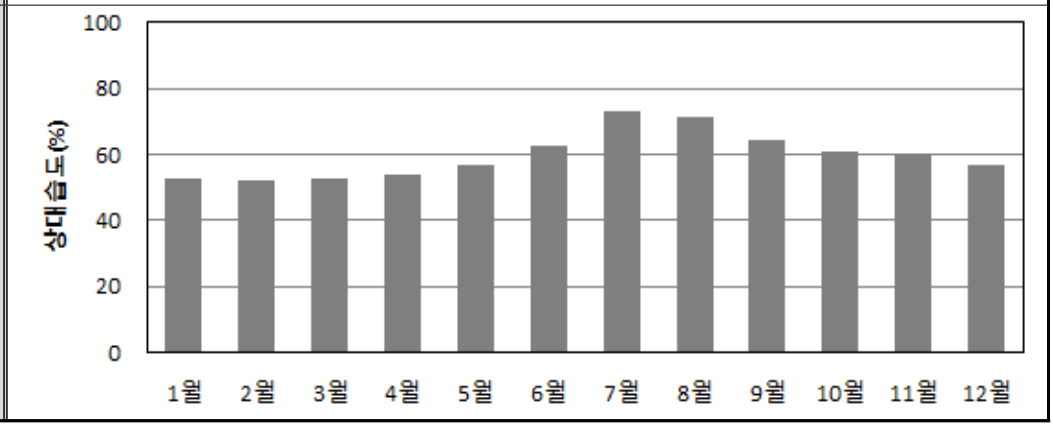
주) H : 노장의 해발높이(Height of observation field above mean sea level)
Hb : 수은기압계의 높이(Height of mercurial barometer above mean sea level)
ht : 온도계의 지상높이(Height of thermometer above the ground)
ha : 풍속계의 지상높이(Height of anemometer above the ground)
hr : 우량계의 지상높이(Height of raingauge above the ground)

■ 연도별 기상개황

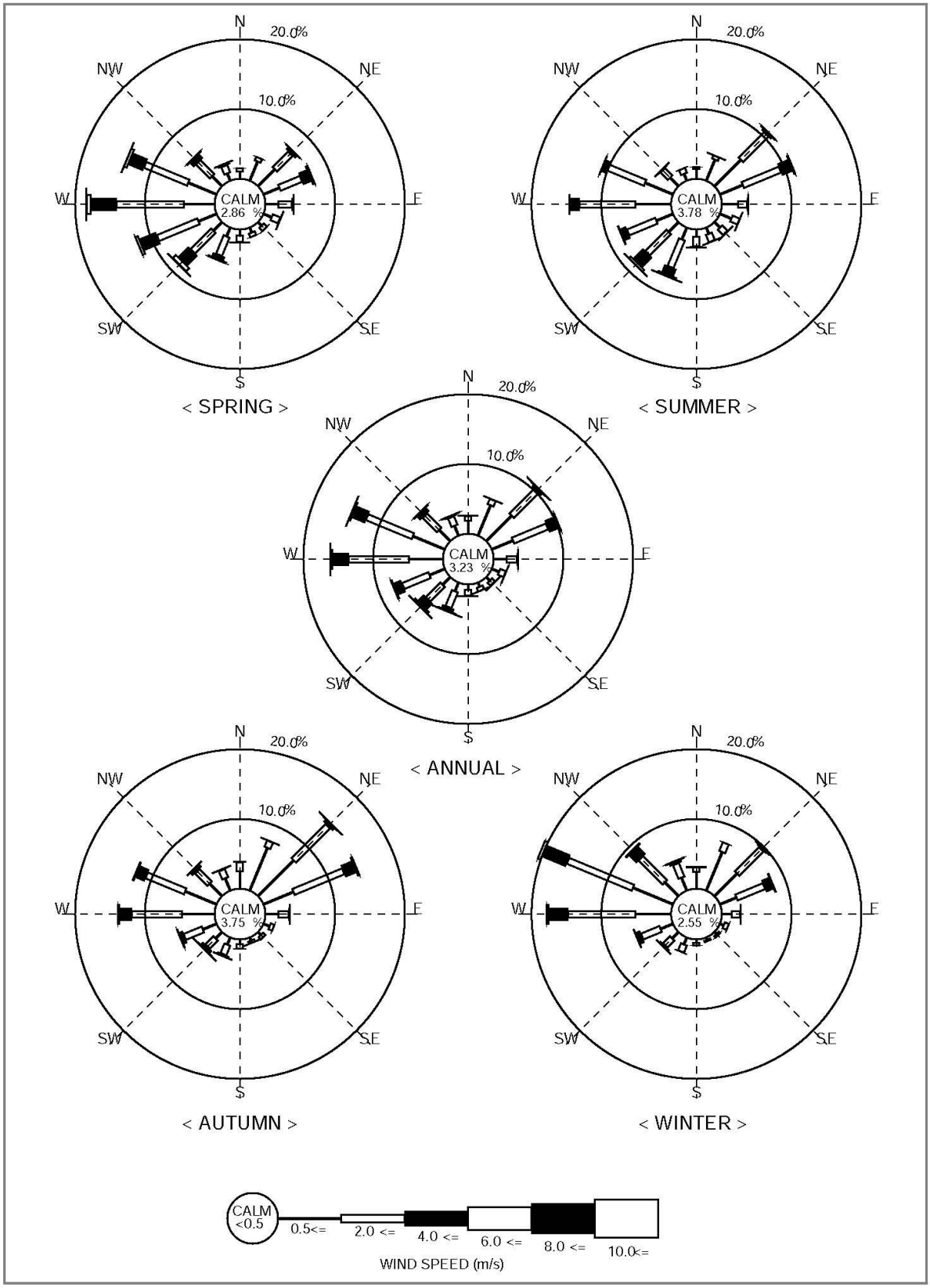
구 분		평균기온 (℃)	강수량 (㎜)	평균습도 (%)	풍속(㎧)		일조시간 (hr)
					평균	최대	
서울	2012	12.2	1,646.3	56.6	2.8	13.7	2,406.7
	2013	12.5	1,403.8	60.0	2.8	12.6	2,418.7
	2014	13.3	808.9	62.9	2.7	11.1	2,432.3
	2015	13.6	792.1	59.8	2.7	11.1	2,579.3
	2016	13.6	991.7	59.1	2.3	9.0	2,497.8
	2017	13.0	1,233.2	57.7	2.2	8.5	2,621.8
	2018	12.9	1,284.1	57.4	1.7	8.8	2,609.1
	2019	13.5	891.9	56.7	2.0	11.8	2,545.6
	2020	13.2	1,630.6	63.2	2.4	9.8	2,263.4
	2021	13.7	1,186.5	65.5	2.3	10.6	2,196.1
	연평균	13.2	1,189.0	59.9	2.4	13.7	2,457.1

자료 : 기상연보 (2012~2021), 기상청

■ 연도별 기상개황

기온 (℃)	
강수량 (㎜)	
일조시간 (hr)	
상대습도 (%)	

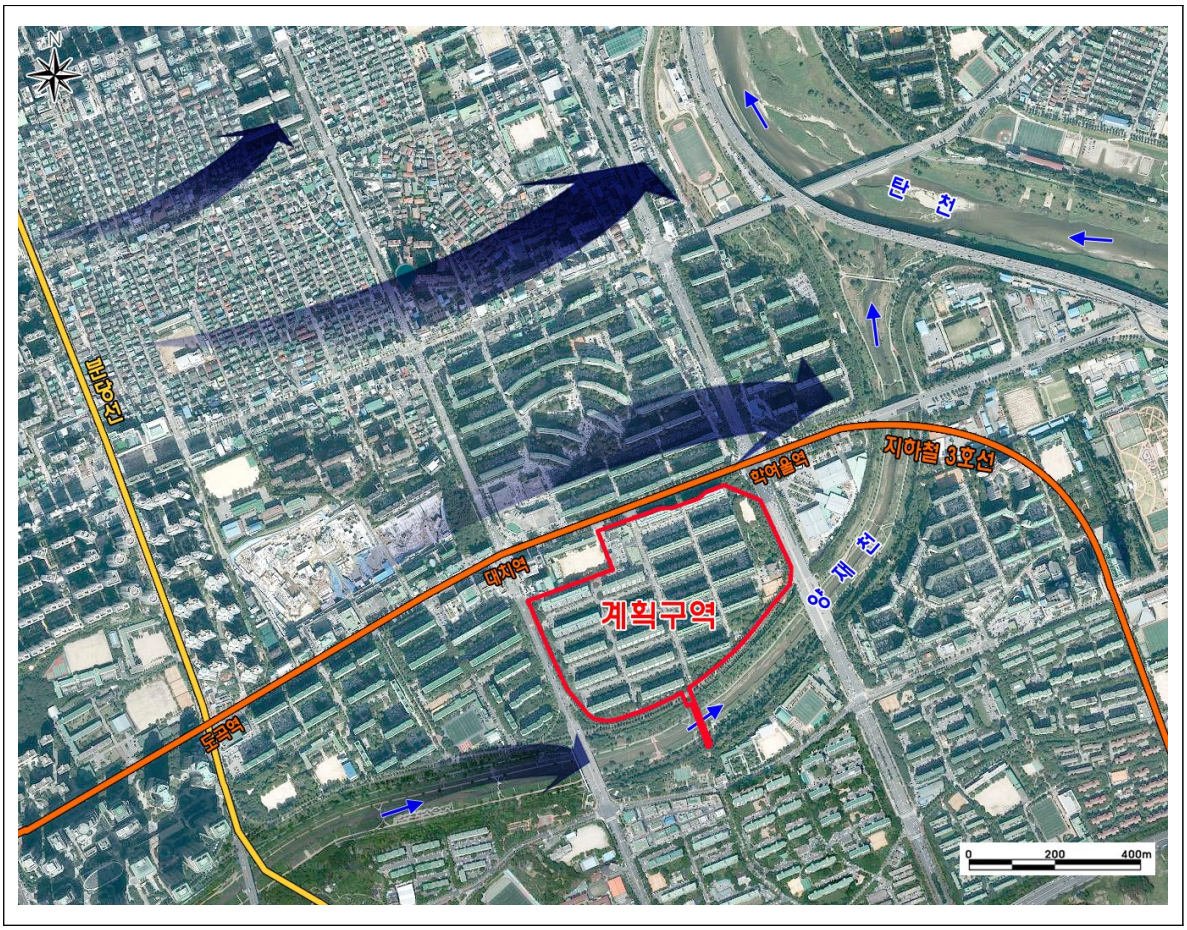
■ 바람장미도(서울기상관측소)



(2) 바람길 분석결과

- 서울시의 바람특성을 분석한 결과 주풍향은 서(W)풍, 평균풍속은 2.80m/sec로 나타남
- 풍향의 경우 지형, 건축물 입지 등에 따라 변화하는데 계획건축배치를 서울시 주풍(서풍 계열)에 순응하도록 계획하여 사업시행에 따른 바람길 차단을 최소화 하도록 하였음

■ 계획구역 바람길 분석결과



사) 에너지

(1) 현 황

- 강남구의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 도시가스(87.1%)가 가장 많이 사용되고 있는 것으로 조사되었음

■ 강남구 도시가스 이용 현황

구분	합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
강남구(개소)	242,954	221,953	12,555	8,353	3	89	1
백분율(%)	100.0	91.4	5.2	3.4	-	-	-

자료 : 제37회 강남통계연보, 2022, 강남구청(http://www.gangnam.go.kr)

- 서울시는 현재 「청정연료 등의 사용에 관한 고시(환경부고시 제2007-180호)」에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용지역으로 지정되어 있는 바, 본 계획구역에서는 도시가스(LNG)를 사용연료로 계획하였으며, 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음

■ 업무용 또는 발전시설의 연료사용 기준

대상지역	보일러 용량의 합	사 용 연 료
서울특별시	2톤 이상	청정연료

자료 : 청정연료 등의 사용에 관한 고시 제2007-180호, 2007, 환경부

(2) 영향예측

- 본 계획은 현존하는 미도아파트의 재건축사업으로 사업시행 후 이용인구 증가로 에너지수요의 증가가 예상됨
- 서울시는 현재 『대기환경보전법 제41조 및 시행령 제40조 별표 10의2』에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용지역으로 지정되어 있어, 본 계획구역에서도 청정연료(LNG)를 사용토록 계획하였으며, 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음

(3) 저감방안

- 본 사업시행으로 인하여 에너지 사용이 예상되므로 아래와 같은 저감방안을 수립하여 계획구역 건축물에 대해 적용토록 할 계획임

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(국토해양부 고시 제2013-149호)」에 의거하여 향후 건축 설계시 고효율 조명기기, 절수기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

아) 경관

(1) 현황

- 계획구역 주변지역의 자연경관 및 인문경관 현황은 다음과 같음

■ 계획구역 주변 경관 현황

구 분	경 관 현 황
자연경관	• 정비계획구역 및 주변지역은 평탄한 지형으로 이루어진 도심지로 산림경관이 존재하지 않으나 남측으로 양재천이라는 주요한 자연경관을 갖고 있으며, 조성된 녹지공간으로서 한티근린공원, 대치근린공원이 보존되어 있음 • 남측 계획구역경계를 이루는 양재천은 서에서 동으로 유하하여 탄천으로 합류하며, 주거지역에 맑은 공기가 유입되는 원천임
인문경관	• 계획구역 북측과 서측은 아파트 단지가 밀집하여 위치하며, 계획구역 남측으로 양재천에 접하고 동측은 영동대로를 건너 전시시설인 SETEC 입지하고 있음 • 계획구역은 삼성로, 남부순환로, 영동대로와 구역경계에 접하며, 북측에 3호선이 지남

(2) 영향예측

- 본 정비계획은 현존하는 대치동 미도아파트를 재건축하는 사업으로 사업시행으로 인하여 배치계획 및 최고층수 등이 변화함에 따라 경관변화가 예상됨
- 현재 아파트는 14층으로서 정비계획에 근거한 최고층수가 35층에 달 할 것으로 확인되는 바, 사업시행으로 인하여 스카이라인이 높아질 것으로 예상됨

(3) 저감방안

- 사업시행으로 인한 스카이라인의 높이상승 및 변화는 불가피함에 따라 지형을 고려한 배치로 위화감을 방지하고, 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획하겠음

자) 휴식 및 여가공간

(1) 현 황

- 강남구 관내에는 자연(국립)공원은 존재하지 않으며, 어린이공원 62개소, 근린공원 52개소, 소공원 8개소 등이 분포하며, 계획구역 주변으로는 서측에 한티 근린공원, 남측으로 대치 근린공원, 북동측으로 대치유수지 체육공원이 위치하여 시민들의 휴식 및 여가공간으로 활용되고 있음

■ 강남구 공원 현황

(단위 : 개소, 천㎡)

총 계		도시공원												기타공원	
		어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원		문화공원		역사공원			
개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
164(1)	7,791	62	99.5	16	21.7	61	2,122	5(1)	4,065	2	38.4	2	96.1	13	1,289

주) 공원수의 ( ) 내는 타구지역에 포함된 숫자임

자료 : 제37회 강남통계연보, 2022, 강남구청(http://www.gangnam.go.kr)

■ 계획구역 주변 휴식공간 현황



(2) 휴식공간 확보방안

- 본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향이 예상됨

차) 보행친화공간

(1) 현 황

- 계획구역 주변은 남부순환로, 영동대로와 접하여 주변 가로망을 형성하고 있으며, 대로변 보도가 설치되어 있는 현황임
- 계획구역 내부에는 자전거 전용도로가 설치되어 있지 않고, 자전거보관시설이 열악함
- 남측 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로가 확보되어 있고, 동측 영동대로변으로는 자전거전용도로가 확보되어 있지 않는 것으로 조사됨

(2) 보행공간 확보방안

- 계획구역으로 진입보행공간을 확보하여 접근성을 향상할 계획임
- 본 계획구역은 대규모 재건축 개발사업지로 주민이 편리하게 이용할 수 있도록 자전거도로 및 보관소를 설치토록 계획할 것임

카) 물순환

(1) 현 황

- 본 계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음
- 계획구역 북동측으로 약 800m이격되어 탄천이 남에서 북으로 유하하고 있음

(2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획구역은 공사로 인해 토사유출이 발생할 수 있으며, 우수유출저감대책을 수립하여 우수유출에 따른 토사유출 등의 피해가 최소화되도록 계획하였음
- 사업시행 후 오수발생량 산정은 장래 수용인구를 기준으로 오수발생량 원단위를 적용하여 산정하였으며, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2015-133호」에 제시된 원단위 공동주택 200ℓ/인·일을 적용한 결과 오수발생량은 총 1,704.1㎥/일로 예측됨

■ 오수발생량 산정

구 분	인구수/연면적(㎡)	오수 원단위	오수발생량(㎥/일)	비 고
공동주택	8,664인	200ℓ/㎡·일	1,732.8	-

주) 계획인구는 제37회 강남구통계정보의 세대당 인구 2.28인/세대 적용 (3,800세대×2.28인/세대=8,664인)

- 계획급수량은「수질오염총량관리기술지침, 2014.5, 국립환경과학원」에 제시된 물사용량 산정방법을 적용하여 앞서 산정한 오수량에 오수전환율 0.88을 적용하여 역산출한 결과 급수소요량은 총 1,968㎥/일로 예측됨(시가화지역 적용)

■ 급수량 산정

■ 가정인구 사용유량 = {가정인구수 x 공동주택1일1인오수발생량(200L/일) - 0.12
x (가정인구수 x 가정인구 분뇨발생유량원단위)} ÷ 오수전환율
= {8,664(인) x 0.2(㎥/인/일) - 0.12 x (8,664(인) x 0.00115)} ÷ 0.88 =1,968㎥/일

주) 가정인구 분뇨발생유량원단위 :「수질오염총량관리기술지침, 2014.5, 국립환경과학원」 가정인구 분뇨발생유량원단위 0.00115㎥/인/일

- 투수성지반 확보로 우수침투량을 증가시키며, 침투성포장을 통한 우수유출을 저감시킬 계획임

자연지반 확보	투수성포장
	
투수성지반 확보로 우수침투량 증가	침투성포장을 통한 우수유출저감

- 이 하 여 백 -

타) 소음·진동

(1) 영향예측

① 공사시 소음예측

- 계획구역에 대한 소음예측시 일반적으로 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측하였음
- 본 사업시행시 발생되는 공사장비 소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하고 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였고, 여러개의 소음발생원이 있을 경우 합성하여 최종소음도를 산출함
- 따라서 본 사업의 시행시 투입장비에 의한 소음은 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측하였음
- 본 계획구역의 주변은 대부분 주거시설임에 따라 소음환경목표기준은 주거지역의 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용함
- 소음발생지점인 계획구역(소음발생원으로부터 15m)의 합성소음도는 78.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 80m이상 이격시 소음규제기준(65dB(A))을 하회하는 것으로 나타남
- 실제 공사시에는 음원 및 수음점의 계획고를 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 계획구역 주변지역에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임

■ 건설장비의 이격거리별 예측소음도

구 분	장 비 명	투입 대수	소음도 (15m)	합성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					10m	30m	40m	50m	80m
부지정지 및 토공사	불도저	1	73.1	78.6	82.1	72.6	70.1	68.1	64.1
	백호우	1	73.4						
	덤프트럭	1	74.9						

자료 : 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

주) 대당 소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임

② 공사시 진동예측

- 본 계획구역 공사시 일반적으로 투입될 건설장비의 이격거리별 예측진동도를 보면 모든 장비가 5m이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)를 만족하는 것으로 나타남

■ 건설장비의 이격거리별 예측진동레벨

장 비 명	진동레벨 (dB(V))	이격거리별 진동레벨 (dB(V))					비고
		5m	10m	15m	20m	30m	
불 도 저	55.4	58.3	53.4	50.5	48.5	45.6	-
백 호 우	39.9	42.8	37.9	35.0	33.0	30.1	
덤프트럭	37.9	40.8	35.9	33.0	31.0	28.1	

주) 장비별 진동도는 각 장비에서 5m 이격시의 진동도임
자료) ① 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
② 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

③ 운영시 교통소음예측

- 본 계획구역 주변으로 남부순환로 및 영동대로가 위치하고 있으며, 대로변 차량통행으로 인한 계획구역 공동주택 내부에 교통소음영향이 예상됨

(2) 저감방안

① 공사시 소음·진동저감대책

- 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 공사장비주변에 이동식 방음판넬 등을 설치
- 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00~18:00)에 실시토록 함
- 공사장 주변 영향예상지역으로부터 멀리 떨어져 공사를 시행하며, 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시가동을 금지하고, 운전자 교육 수시로 실시
- 운반차량의 주행속도를 20㎞/hr이내로 제한하고 경적사용 금지
- 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음·저진동 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함

② 운영시 소음저감대책

- 대로변 차량으로 인한 교통소음 저감을 위한 토지이용계획 수립, 소음저감 효과가 높은 복층유리 시공, 예측소음도에 따른 방음벽 및 마운딩 설계 등으로 도로교통소음으로 인한 영향을 최소화할 계획임

파) 폐기물(친환경적 자원순환)

(1) 현 황

① 생활폐기물 발생 및 처리현황

- 강남구의 생활폐기물 발생량은 연간 총 227,467.3톤로 이중 가연성폐기물 79,946.2톤, 불연성폐기물 5,477.2톤, 재활용 142,043.9톤, 남은 음식물류 77,559.5톤로 구성되었으며, 처리방법별로는 매립 13,244.3톤/일(5.82%), 소각 72,179.1톤(31.73%), 재활용 142,043.9톤(62.45%)인 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 발생 및 처리 현황 (단위 : 톤/년)

구 분		총 계		종량제 봉투 배출			재활용 가능자원 분리배출	남은 음식물류 배출
				소 계	가연성	불연성		
발생량		227,467.3	100.0%	85,423.4	79,946.2	5,477.2	64,484.4	77,559.5
처리방법	매 립	13,244.3	5.82%	68,400.1	67,551.0	849.1	0.0	0.0
	소 각	72,179.1	31.73%	17,023.3	12,395.2	4,628.1	0.0	0.0
	재활용	142.043.9	62.45%	0.0	0.0	0.0	64,484.4	77,559.5

자료 : 2021 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

② 건설폐기물 발생 및 처리현황

- 강남구의 건설폐기물 발생량은 연간 총 1,132,602.9톤로 이중 불연성폐기물이 7,335.1톤로 전체 발생량의 0.6%를 차지함
- 처리방법별로는 매립 1,954.5톤(0.2%), 소각 2,402.0톤(0.2%), 재활용 1,128,246.4톤(99.6%)로 조사되어 재활용 처리율이 가장 높음

■ 건설폐기물 발생 및 처리 현황 (단위 : 톤/년)

구 분		총 계		불 연 성	가 연 성	가연성 · 불연성 혼합
발생량		1,132,602.9	100%	7335.1	961,336.5	163,548.5
처리방법	매립	1,954.5	02.%	0.0	0.0	1,954.5
	소각	2,402.0	0.2%	2,402.0	0.0	0.0
	재활용	1,128,246.4	99.6%	4,933.1	961,336.5	161,594.0

자료 : 2021 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

③ 분뇨발생량 현황

- 강남구의 분뇨발생인구는 537,800인, 분뇨발생량은 총 1,191㎥/일이며, 분뇨발생인구 및 1일 분뇨발생량을 기준으로 할 때 1인 1일 분뇨발생량은 2.21L/인·일로 산정됨

■ 분뇨 발생 및 처리현황

구 분	발생인구(명)	발생량(㎥/일)			발생원단위 (L/인·일)
			수거식	정화조, 오수처리, 오니	
강남구	537,800	1,191	-	1,191	2.21

자료 : 제37회 강남통계연보, 2022, 강남구청(http://www.gangnam.go.kr)

④ 폐기물처리시설 현황

- 서울시는 매립장이 위치하지 않으며, 매립쓰레기는 전량 인천광역시 서구에 위치한 수도권 매립지로 운반 처리되고 있는 것으로 조사됨
- 수도권매립지는 총 4개 매립장으로 구성되어 있으며, 제1매립장은 '92.2월 매립을 시작하여 '00.10월 종료되었고, 현재는 제3매립장이 운영중에 있음

■ 폐기물 매립시설 현황

위 치	부지면적 (㎡)	매립면적 (㎡)	매립용량 (만톤)	사용기간
인천시 서구 백석동 58	1,033,000	837,000	14,500,000	2018.09~

자료 : 수도권매립지관리공사, 2019.02

⑤ 분뇨처리시설 현황

- 계획구역이 위치한 서울특별시 강남구에서 발생되는 분뇨는 중랑물재생센터(시설용량 159만㎥/일)에서 처리하는 것으로 조사됨

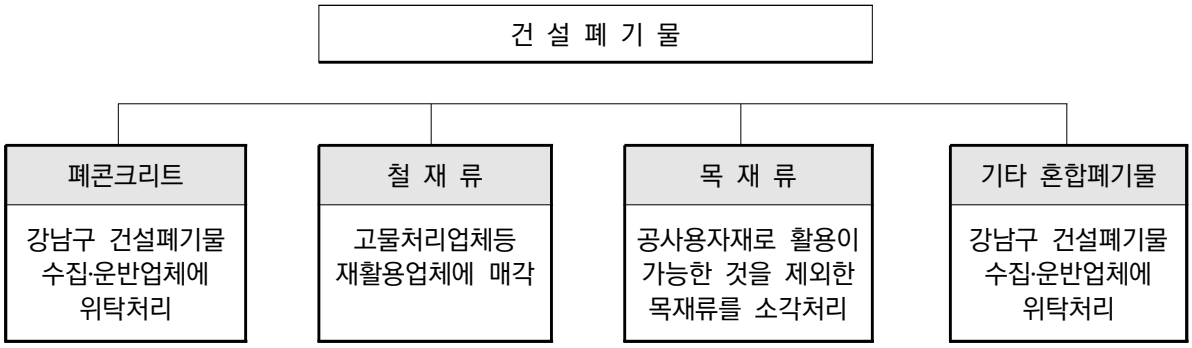
(2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

① 공사시

■ 건설폐기물

- 재활용이 가능한 폐기물은 우선적으로 재활용하고, 최대한 분리선별 후 성상별로 처리할 수 있도록 중간처리업체에 위탁하여 처리할 계획임
- 건설폐기물 위탁 처리시 공사착공 후 발생폐기물의 종류, 처리량 등을 고려하여 전문 폐기물 처리업체를 선정하고, 관할 시청에 사업장폐기물 배출자 신고시 발생폐기물의 종류별 처리방법, 위탁처리업체 등을 명시하여 사전에 신고토록 함
- 건설폐기물 위탁처리 계약시 수집·운반업자, 처리업자(건설폐기물처리업자)와 직접계약을 체결토록 계획하고, 인계서 등 처리증명자료를 철저히 관리하여야 하며,「건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률」등 관련규정을 준수할 계획임

■ 건설폐기물 처리계획



■ 장비에 의한 폐유발생

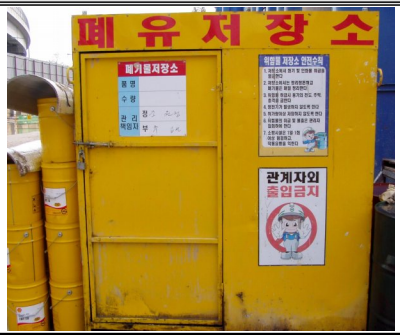
- 공사시 투입장비에 의해 배출되는 폐유 발생량의 산정방법은 「건설공사표준품셈((주)건설교통저널, 2015)」에 의한 방법을 적용하였으며, 건설공사표준품셈에 의한 폐유발생량 산정결과 28.7L/일의 폐유가 발생되는 것으로 예측되었음
- 공사시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하되, 고장 또는 이동성이 떨어지는 장비에서 발생되는 폐유의 처리를 위하여 현장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임
- 특히 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 폐기물관리법에 의거 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임

■ 투입장비에 의한 폐유발생량

장 비 명	규 격	투입대수 (대)	1대당 연료사용량(L/hr)	잡재료 (%)	잡품배출비 (%)	계 (L/일)
백 호 우	0.7㎥	3	11.6	22	10	6.1
덤프트럭	15ton	4	15.9	38	10	19.3
불 도 저	10ton	2	12.5	16	10	3.2
소 계	-		-	-	-	28.7

자료 : 건설공사표준품셈, 2015, ㈜건설교통저널
주) 1일 8시간 공사 기준

■ 폐유저장소 설치기준 및 예시

설치기준	폐유저장소 설치 예
• 보관시 부식, 손괴되지 않은 재질로 된 시설 설치 • 보관시 적재하중에 견딜 수 있도록 시멘트, 아스팔트 등 물이 스며들지 아니하는 재료로 바닥이 포장된 곳에 보관 • 보관장소에는 외부로부터 빗물, 지표수 등이 유입, 유출되지 아니하도록 주위에 배수로를 설치하거나 이와 유사한 조치를 시행 • 보관개시일로부터 45일을 초과하여 보관하지 아니함 • 보관장소에는 화재예방을 위해 소화기 비치	

■ 투입인부에 의한 생활폐기물 처리대책

- 공사시 발생되는 생활폐기물은 건설폐기물과 섞이지 않도록 현장 내에 분리수거용기를 설치하여 수거하며, 무단투기방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 최대한 분리·수거한 후 강남구의 폐기물 처리계획에 의거 처리하도록 함
- 한편, 본 계획구역 공사시 현장내에 이동식화장실을 설치하고, 이동식화장실에서 발생된 오니는 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획임

② 운영시

- 계획구역에서 발생하는 생활폐기물은 『전국폐기물통계조사, 2017. 환경부』에 제시된 발생원단위 중 아파트 원단위를 이용하여 산정한 결과 32,032kg/일로 예측되었으며, 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리·수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치하여 수거한 후 서울특별시 및 강남구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 할 계획임

■ 생활폐기물 배출량 원단위 (단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
가정	단독주택	0.28	0.44	0.20	0.92
	아파트	0.71	1.74	1.33	3.78
	연립/다세대	1.86	2.73	0.83	5.42
	평 균	0.55	0.94	0.67	2.16

자료 : 제5차 전국폐기물통계조사, 2017, 환경부

■ 운영시 생활폐기물 발생량

구분	계획인구(인)	발생량원단위	발생량(kg/일)
계획구역 (아파트)	8,474	3.78kg/인·일	32,032

주) 계획인구는 강남구 통계정보의 세대당 인구 2.23인/세대 적용 (3,800세대 × 2.23인/세대 = 8,474인)

Ⅷ

교통성 검토서

1 서론

2 교통환경 조사분석

3 장래 교통영향분석

4 교통운영개선방안

1 서론

1. 사업의 배경 및 목적

- 본 분석은 서울특별시 강남구 대치동 511번지 일대의 재건축 정비사업으로 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 그 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있음

2. 사업의 범위

1) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년(교통조사년도)
- 완공년도 : 2030년
- 목표연도 : 2031년(완공후 1년)

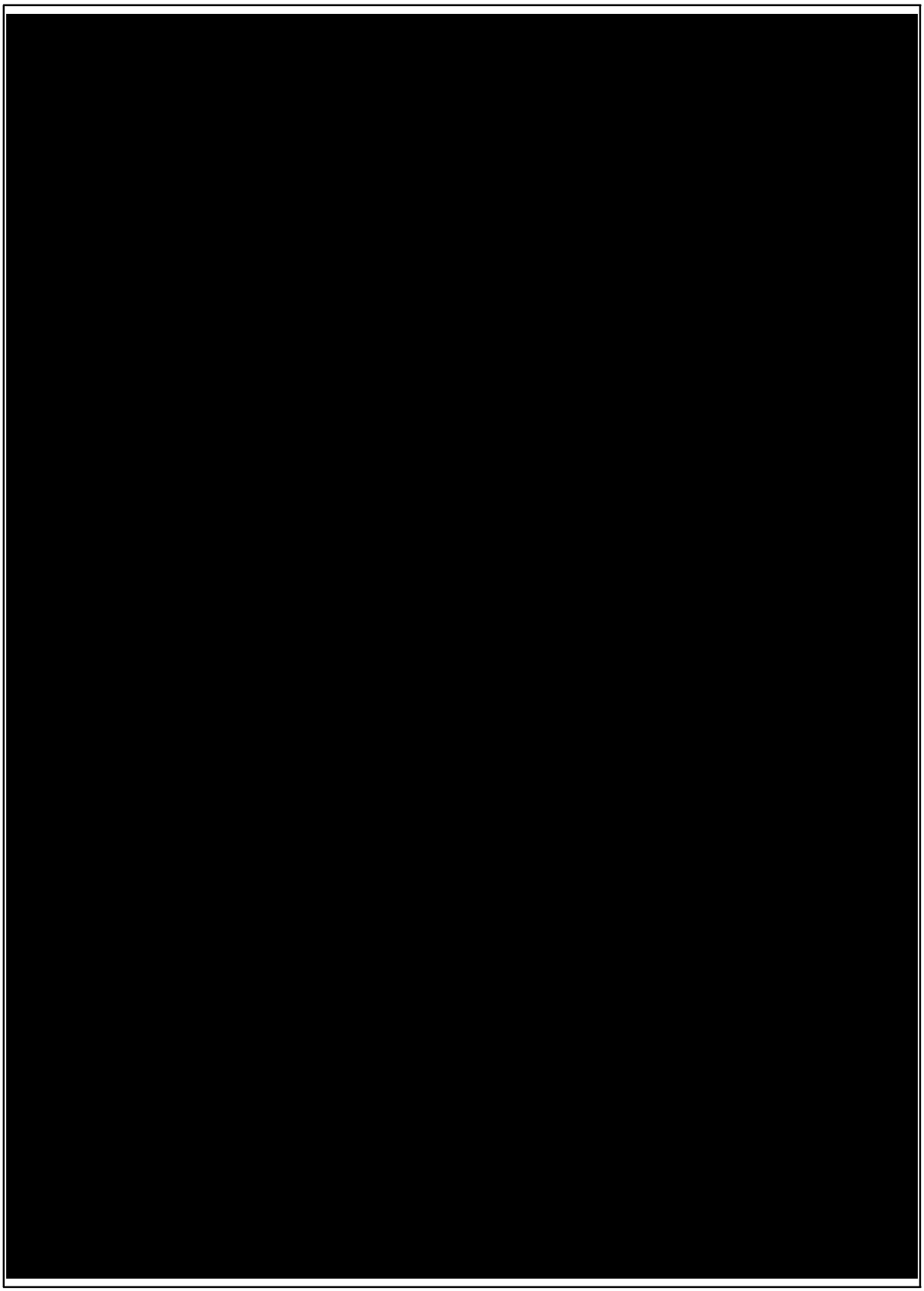
2) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강남구 대치동 511번지 일대
- 본 사업부지를 중심으로 하여 주변 일대를 공간적 범위로 함

3) 내용적 범위

- 교통환경조사분석 : 교통시설 및 교통소통, 가로망 현황
- 교통수요예측 : 장래 교통수요 예측 및 장래 계획교차로 방향별 교통량 예측
- 종합개선방안 : 문제점 및 개선방안

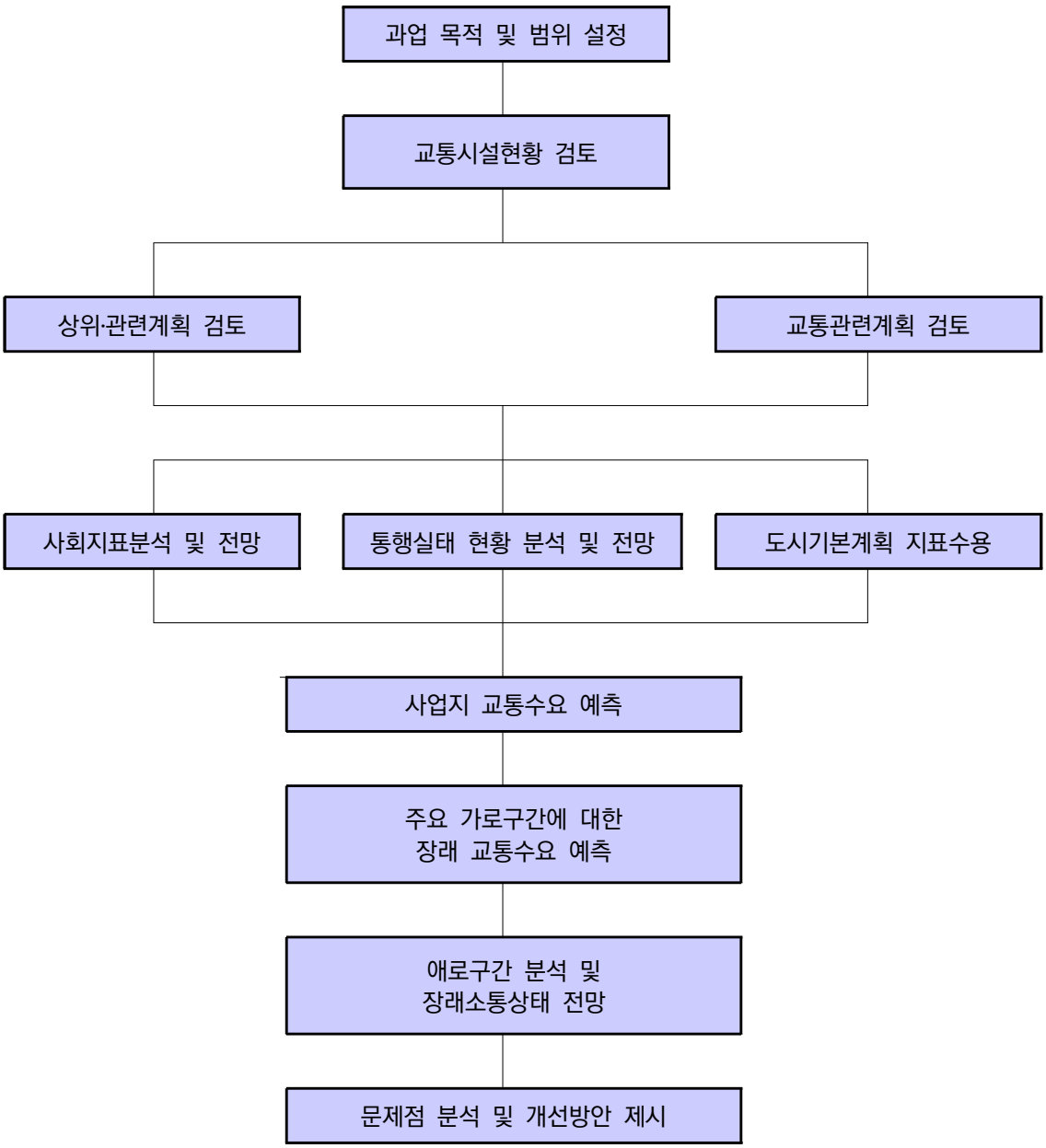
■ 공간적 범위



3. 계획수립 방법

- 본 과업에서는 과업수행방법 설정, 사업개요, 교통현황조사 및 분석, 관련계획검토 등의 과정을 통해 과업 대상지의 교통상의 문제점을 도출하였음
- 사회지표 통행실태 분석 및 전망과 도시교통 지표 수용 및 예측
- 사업지 인근 교차로 및 가로의 장래 소통상태 예측 후 애로구간 분석 및 교통소통 상태 전망
- 문제점 분석 및 개선안 제시를 통한 교통운영방안 수립
- 본 과업의 계획수립 과정은 [그림 2]와 같음

■ 교통성 검토서 과정도



4. 사업개요

1) 사업개요

- 본 사업은 서울특별시 강남구 대치동 511 재건축 정비사업으로 대지면적 189,639.6㎡ 규모의 사업임.

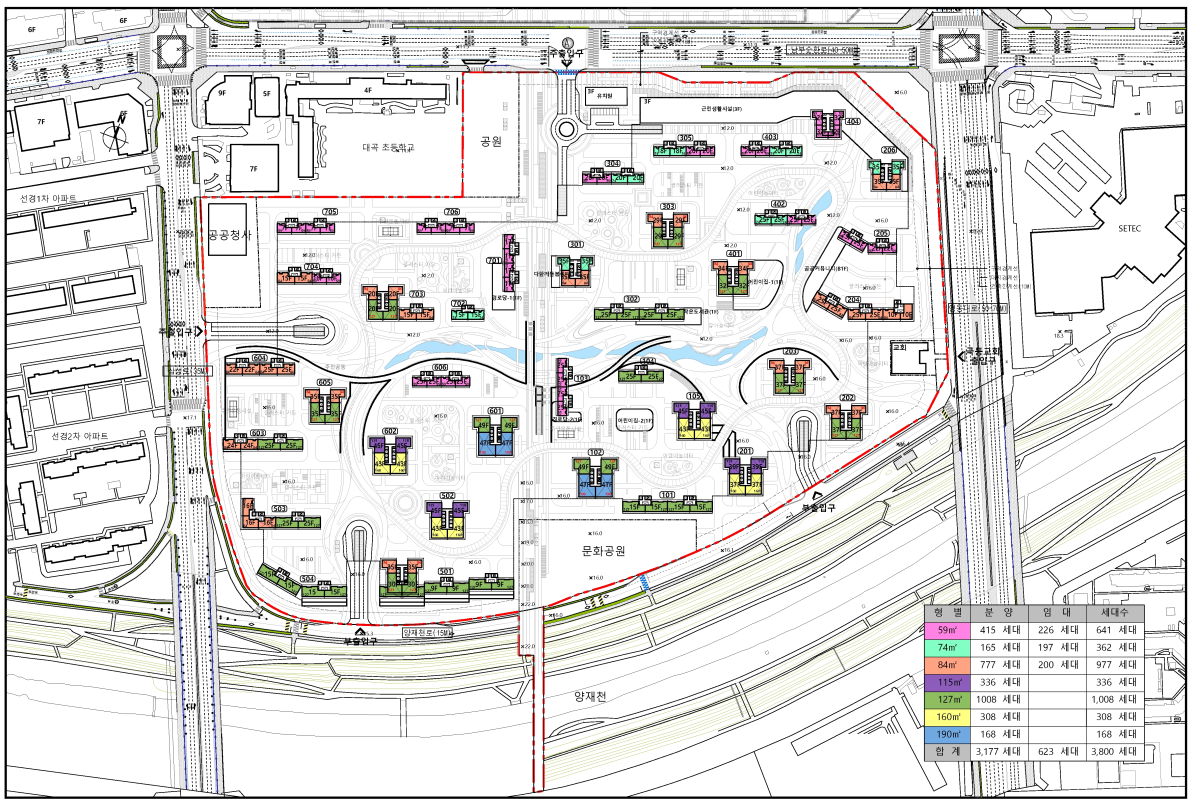
구 분		내 용						
사 업 명		대치미도아파트 재건축정비사업						
위 치		서울특별시 강남구 대치동 511번지						
지역지구		제3종일반주거지역						
사업기간		2023년 ~ 2030년						
대지면적		189,639.6㎡						
건축면적		35,724.9㎡						
연면적	지상	568,879.62㎡						
	지하	446,460.48㎡						
	합계	1,015,340.10㎡						
용적률 산정면적		568,879.62㎡						
건폐율/용적률		18.84%(법정 50%이하) / 299.98%(법정 300%이하)						
용도별 면적	공동주택	555,417.62㎡						
	부대복리시설	27,600.00㎡						
	지하주차장 등	417,188.48㎡						
	근린생활시설	13,424.00㎡						
	유치원	1,710.00㎡						
	합계	1,015,340.10㎡						
건축규모		지하 4층 ~ 지상 49층						
주차대수		계획 주차대수 : 10,426대(법정 : 5,867대, 수요(2031년) : 5,084대)						
순수발생 교통량 (2031년)	구분	승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	58	280	11	46	69	326	395
	1일 발생량(대/일)	1,598	1,598	318	318	1,916	1,916	3,832

주 : 1) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임.
2) 발생교통량은 재건축 사업으로 인하여 증가되는 시설규모에 대한 발생량임.

■ 공동주택 단위세대 형별 면적

구분	주택유형	세대수(세대)	면적(㎡)				
			전용	세대공용	기타공용	지하주차장	계약
공동주택	전용 59형	641	59.95	23.91	4.17	62.99	151.01
	전용 74형	362	74.95	29.89	5.21	78.75	188.80
	전용 84형	977	84.95	33.88	5.90	89.25	213.98
	전용 115형	336	115.10	45.90	8.00	120.93	289.93
	전용 127형	1,008	127.26	50.75	8.85	133.71	320.57
	전용 160형	308	160.76	64.11	11.17	168.90	404.94
	전용 190형	168	190.77	76.08	13.36	200.43	480.54
	합계	3,800	397,072.89	158,344.73	27,600.00	417,188.48	1,000,206.10

■ 단지 배치도



2 교통환경 조사분석

1. 교통시설 및 교통소통현황

1) 조사개요

- 본 과업은 강남구 대치동 511번지 일대의 재건축 정비사업에 관한 사항으로, 과업 대상지 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 교통시설과 가로 및 교차로의 방향별, 시간대별 교통량조사 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같음

■ 현장조사 개요

구분	조사범위	조사항목	비고
교통시설물 조사	공간적 범위내 교차로 5개소	• 교차로 차선운영현황, 기하구조, 신호등 설치현황, 신호운영현황 등	-
		• 도로의 차선운영현황 및 폭원, 횡단보도 위치, 버스정류장 및 베이 위치, 택시정류장 및 베이 위치, 교통안전표지판, 자전거도로 운영현황	
속도 및 지체도 조사	분석대상 주요가로구간	• 주행속도, 통행속도, 지체도	
교통량 조사	분석대상 가로 및 교차로 교통량조사	• 첨두시간대별, 방향별, 차종별 교통량	

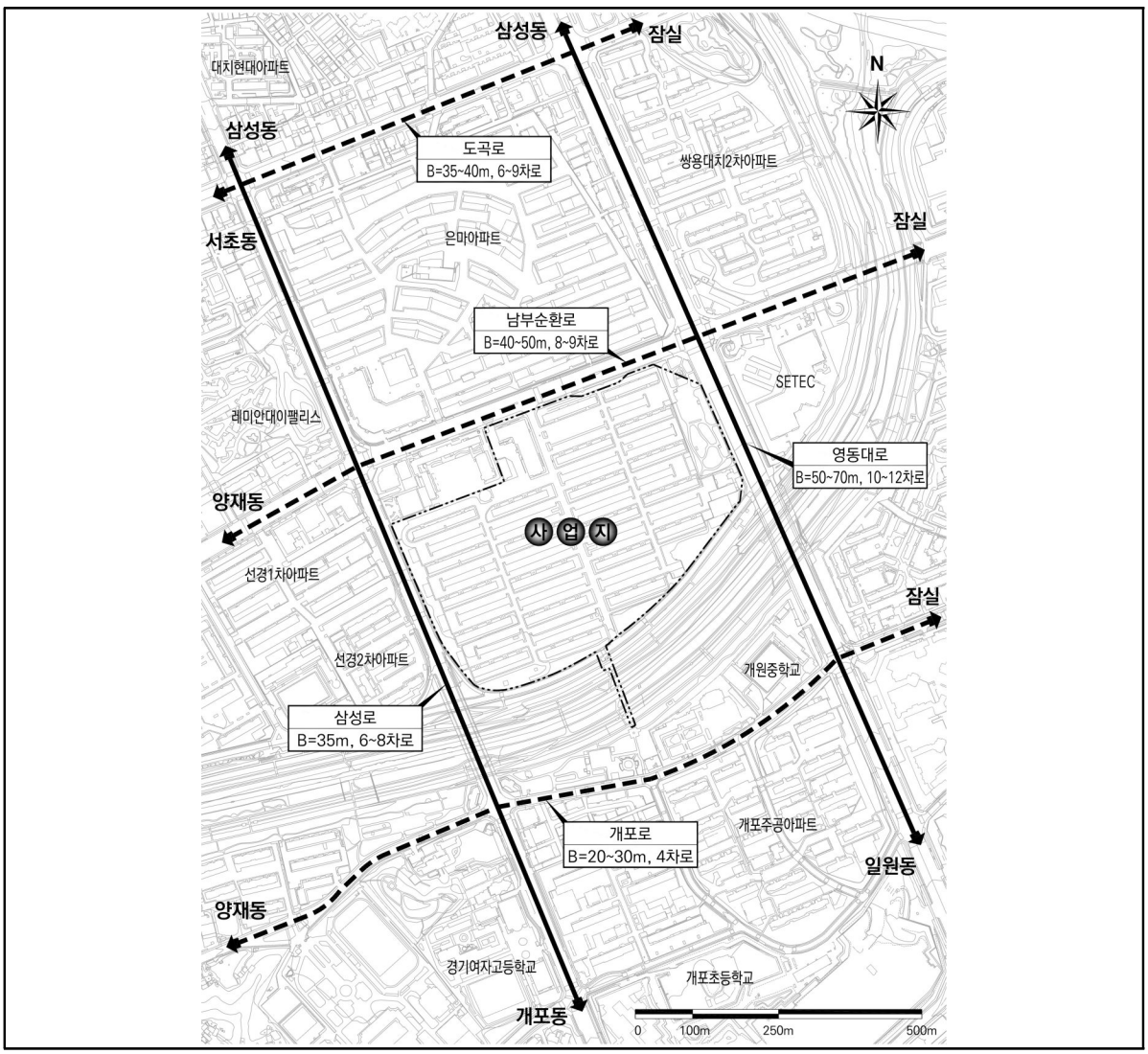
2) 사업지 주변 가로망 체계 현황

- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

■ 사업지구 주변 가로망 현황

가 로 명		폭 원(m)	차 로 수(왕 복)	비 고
동서축	도곡로	35~40m	6~9차로	-
	남부순환로	40~50m	8~9차로	-
	개포로	20~30m	4차로	-
남북축	삼성로	35m	6~8차로	-
	영동대로	50~70m	10~12차로	-

■ 주변지역 가로망 현황도



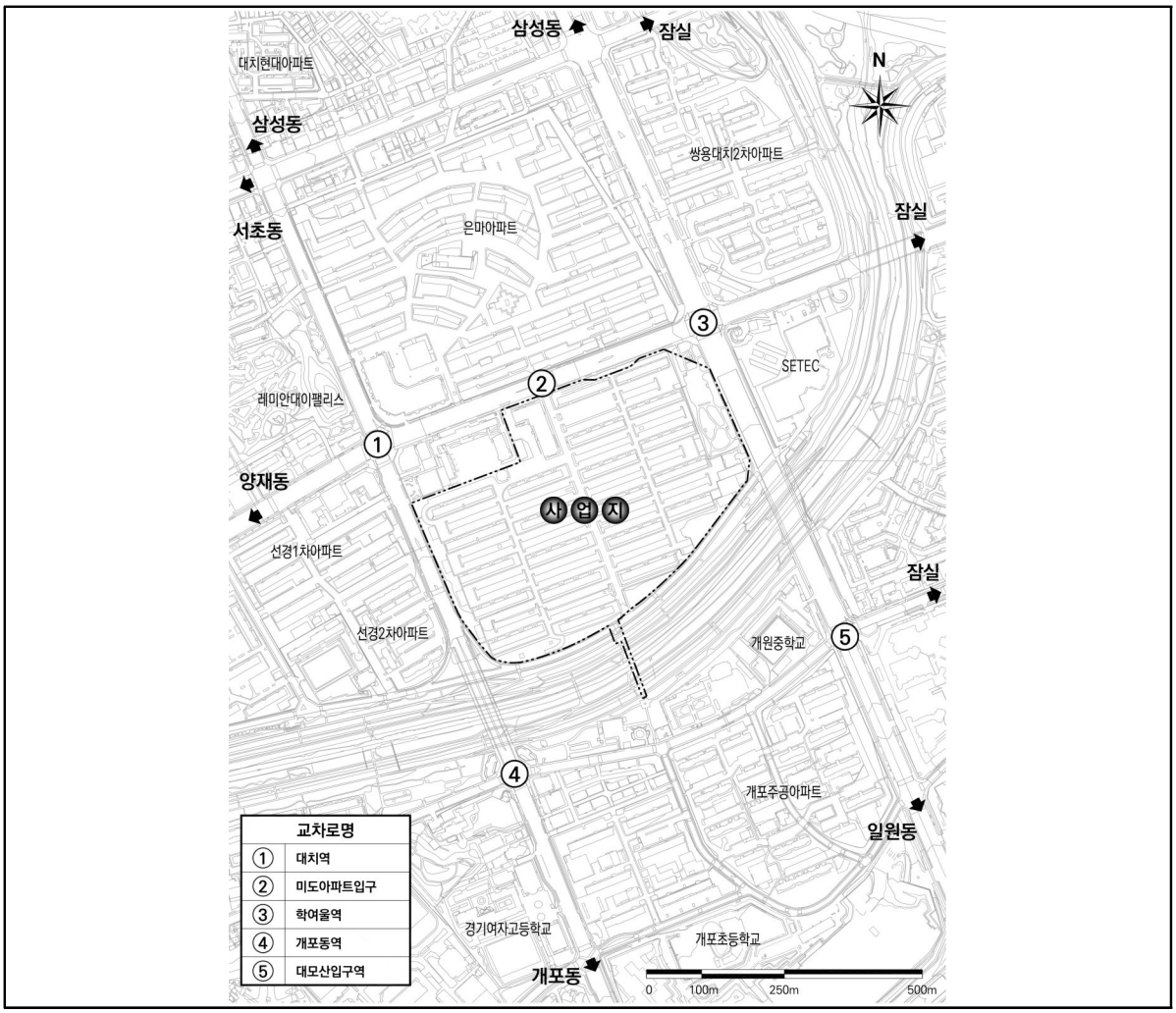
3) 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황

- 본 사업의 시행으로 인하여 직·간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 5개 교차로를 선정하여 현장조사를 수행하였음

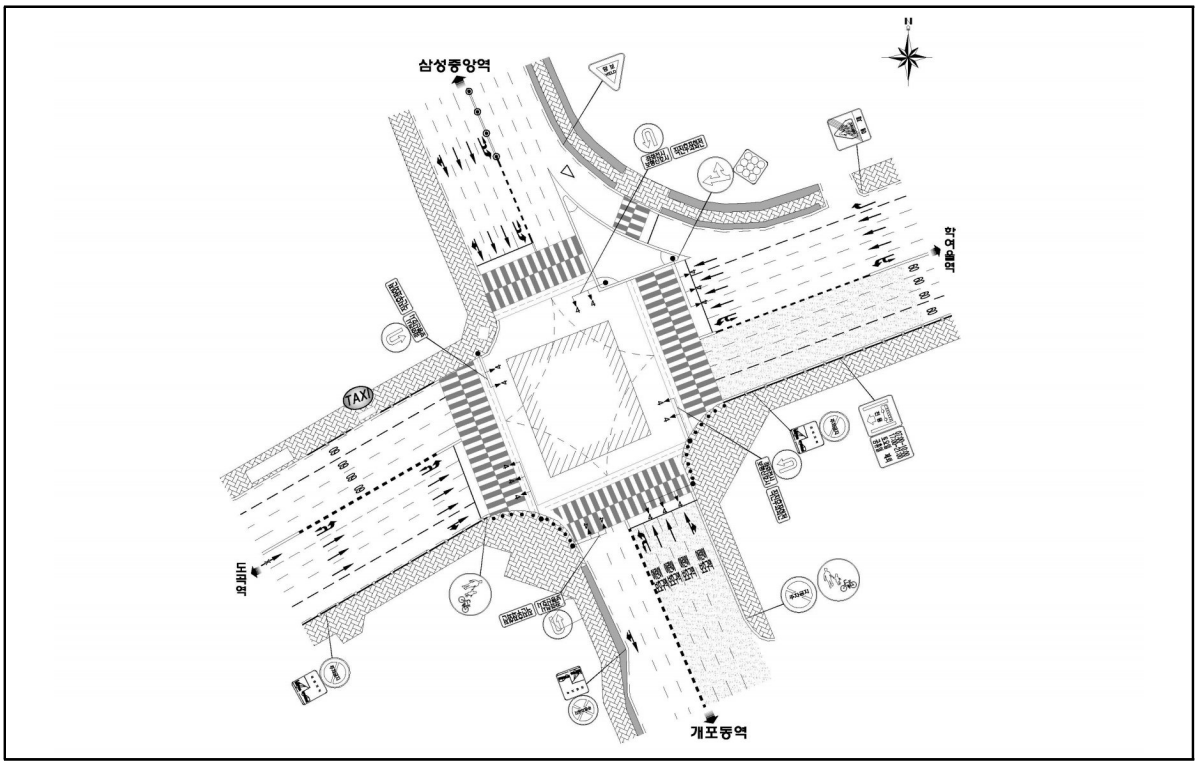
■ 교차로 형태 및 신호운영현황

교차로명	교차로형태	신호운영여부	현시수	주기(초)	비고
① 대치역	4지	신호운영	5현시	160초	
② 미도아파트입구	3지	신호운영	3현시	160초	
③ 학여울역	4지	신호운영	5현시	160초	
④ 개포동역	4지	신호운영	4현시	160초	
⑤ 대모산입구역	4지	신호운영	4현시	160초	

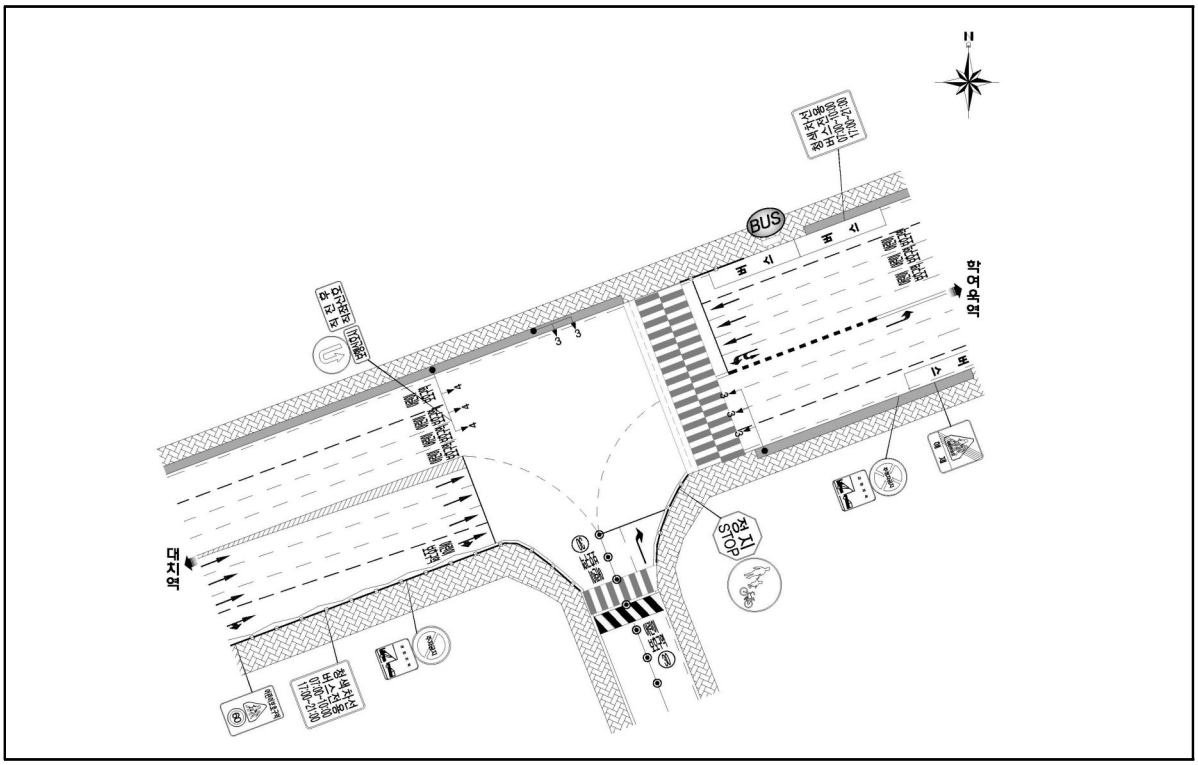
■ 분석대상 교차로 Key-Map



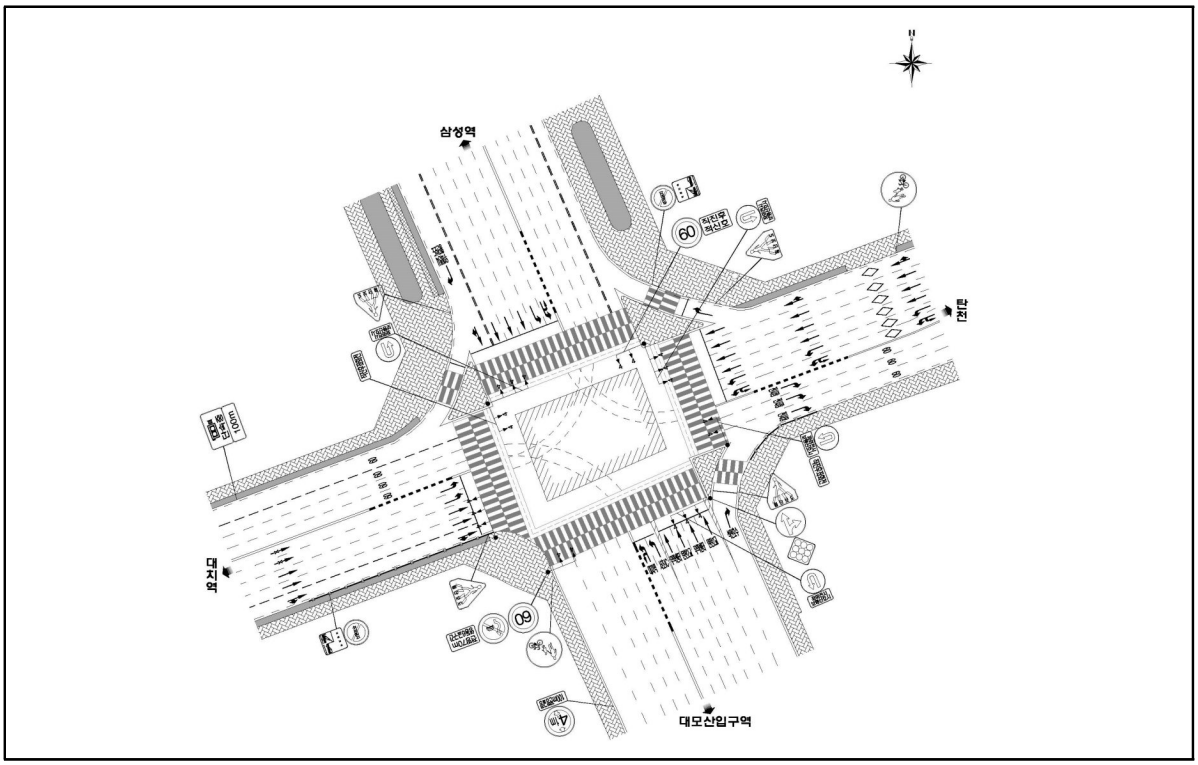
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(①대치역)



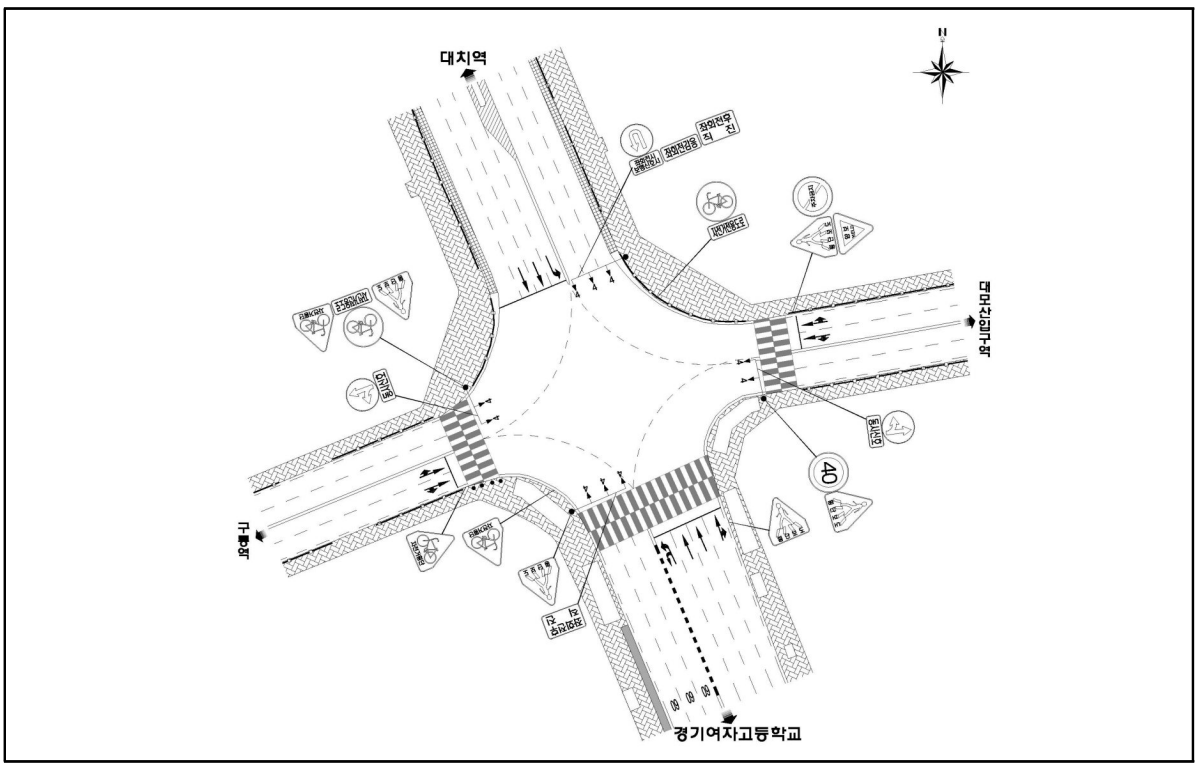
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(②미도아파트 입구)



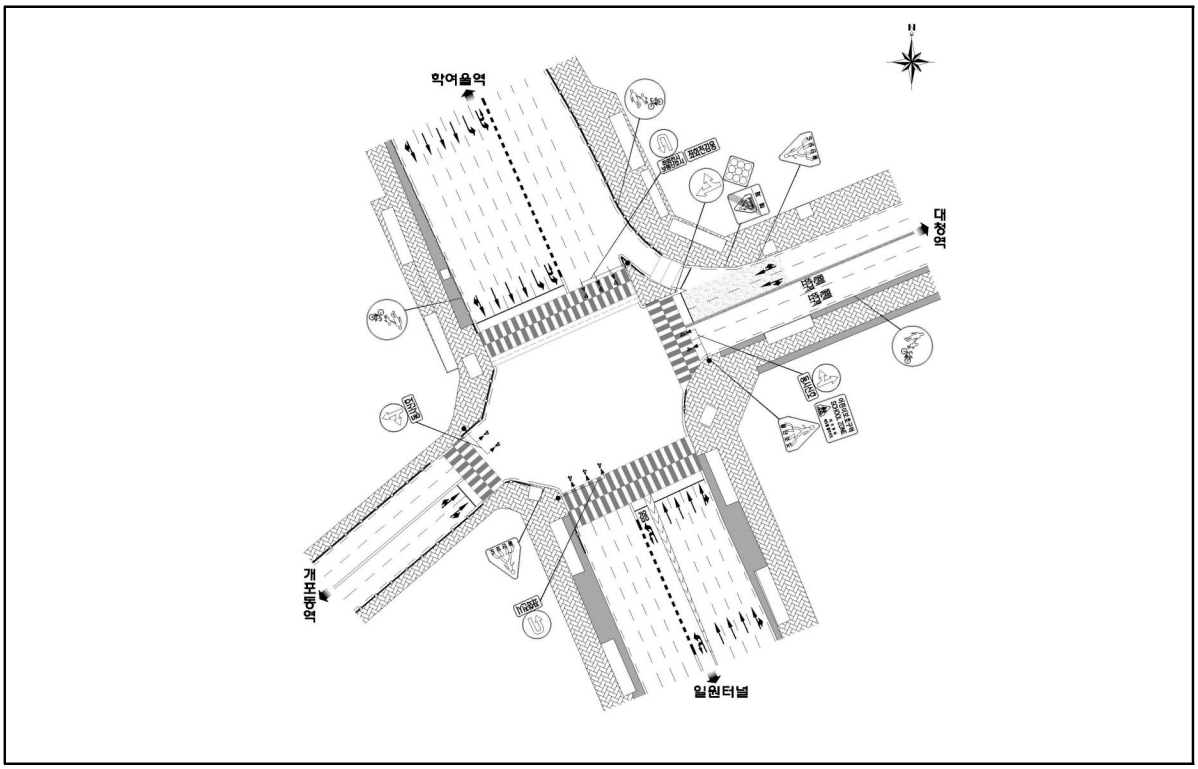
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(③학여울역)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(④개포동역)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑤대모산입구역)

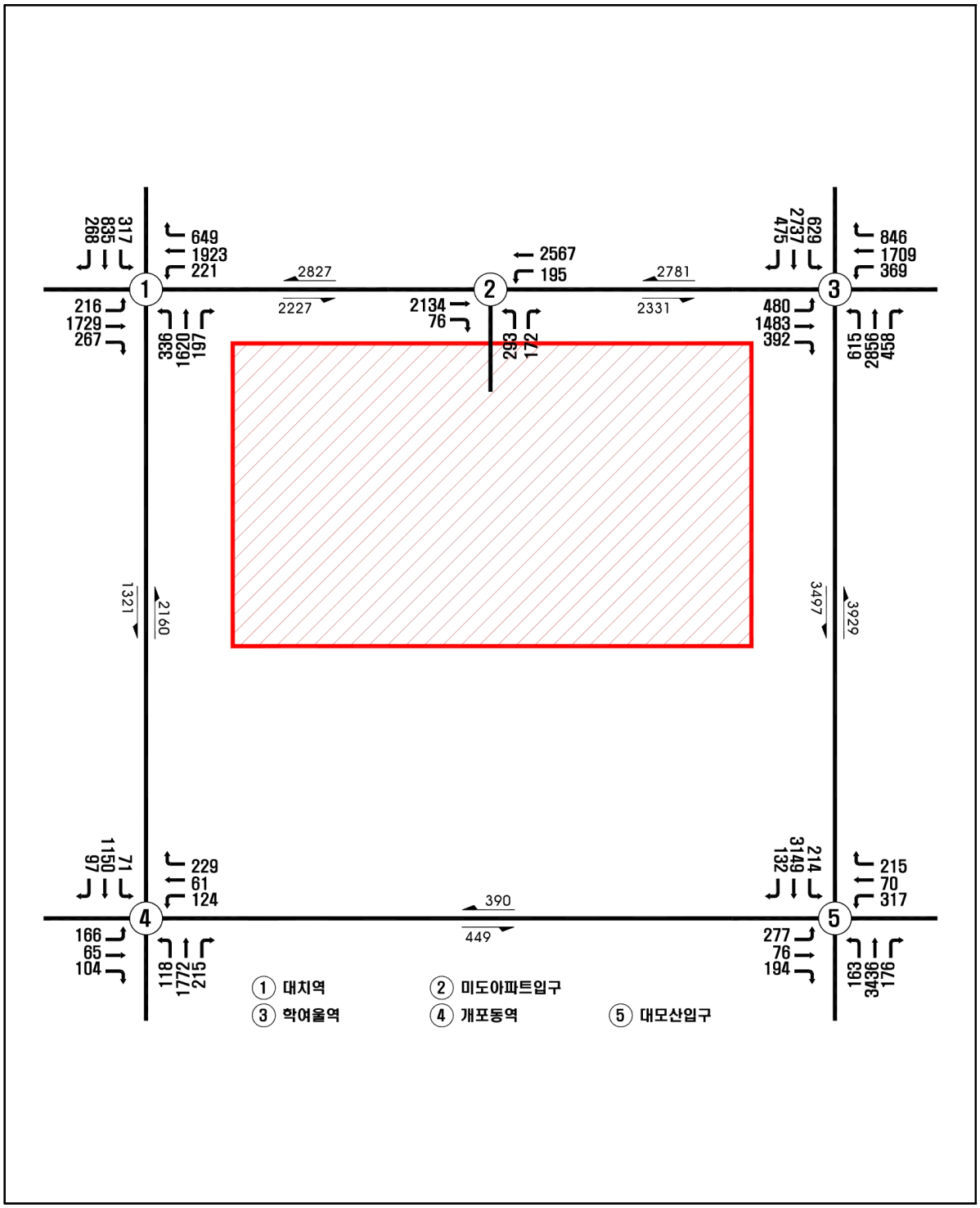


- 이 하 여 백 -

4) 교통소통 현황

가) 주변가로 및 교차로 교통량현황

■ 사업지 주변 교차로 및 가로 교통량 현황(2023년, 평일, 08~09시, 대/시)



나) 가로 및 교차로 서비스 수준 분석 방법

(1) 가로 서비스수준 분석

- 가로구간 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 기준에 따라 고속도로 기본구간, 다차로 도로, 도시 및 교외간선도로, 2차로 도로로 분류되며, 본 분석에서는 도시 및 교외간선도로 서비스수준을 분석하였음

■ 가로구간 분류 기준

구분	조건	효과척도
고속도로 기본구간	• 중앙분리대를 포함하여 한방향 2차로 이상의 도로 • 완전 출입통제 방식 ex) 고속국도, 자동차 전용도로	밀도, V/C
다차로 도로	• 양방향 4차로 이상의 도로 • 진출입 허용 • 평균 신호등 밀도 1.0개/km이하 ex) 확장 또는 신설된 일반국도	평균통행속도
도시 및 교외간선 도로	• 편도 2차로 이상의 도로 • 신호교차로간 거리 3km이내	평균통행속도
2차로 도로	• 양방향 2차로 도로	총지체율 / 통행속도

■ 도시 및 교외간선도로 분석과정

- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(Measure Of Effectiveness, MOE)는 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 “평균통행속도”를 사용하였음
- 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 도출하였음

① 분석대상 간선도로의 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고 간선도로에 영향을 주는 물리적 조건, 교통조건에 관한 모든 자료를 수집함

② 간선도로 유형 결정

- 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 결정함

■ 간선도로 유형결정 기준

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

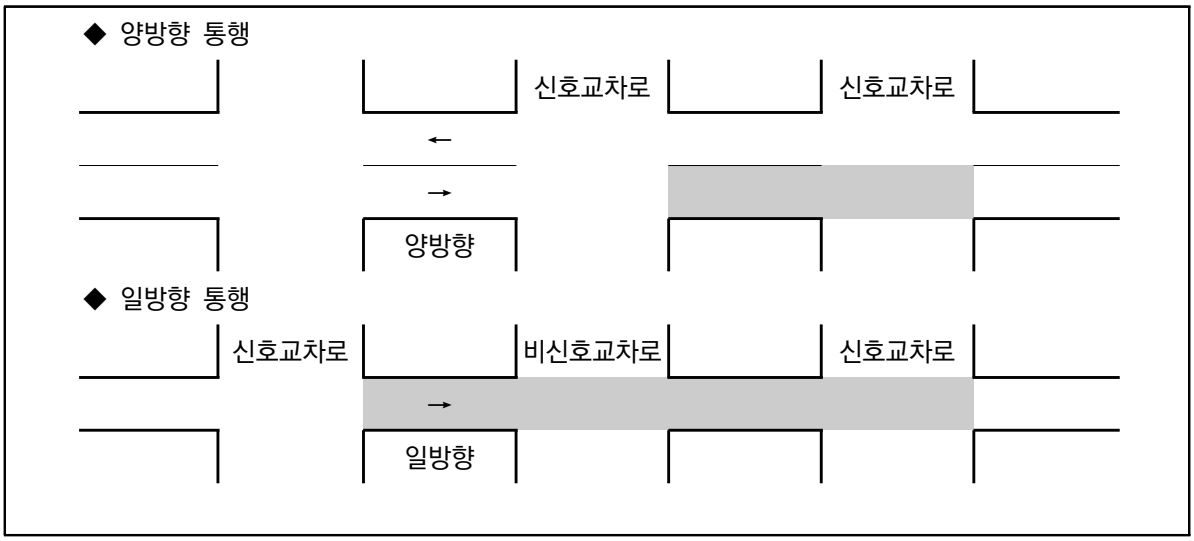
구분	양 호	보 통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

③ 간선도로 분석구간별 분류

- 간선도로의 서비스수준은 구간(segment) 단위로 분석되며 이것은 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 의미함
- 다음 그림은 양방향통행 도로와 일방통행 도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있음

■ 도로의 분석구간 개념도



④ 순행시간 산정

- 주행시간(순행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지 치제의 영향을 받지 않으며 순행하는 시간을 의미하며 순행속도는 자유속도 보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 순행시간을 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간길이(km), 측면마찰 정도를 알아야함

■ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 노면마찰 정도 설정 기준

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노면마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 3	≤ 3	〉 4	≤ 4

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

⑤ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

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

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

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 = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

⑥ 평균통행속도 산정

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

즉,

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

여기서, 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/km)
교차로총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든교차로에서의 총접근지체(s)
3600 = 평균통행속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 서비스수준 분석

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

■ 간선도로의 서비스수준 기준

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

(2) 교차로 서비스수준 분석

- 교차로는「도로용량편람, 2013. 국토교통부」의 기준에 따라 신호교차로, 비신호교차로 구분하며, 본 분석에서는 신호교차로 서비스수준을 분석하였음

■ 차로군 분석에 필요한 입력자료

구 분	조 건	효 과 척 도
신호교차로	신호등에 의하여 통행권을 부여받음	차량당 제어지체
비신호교차로	신호등 없이 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행우선순위에 의하여 통행권을 부여받음	차량당 평균운영지체

■ 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로의 서비스수준을 나타내는 효과척도 (Measure Of Effectiveness, MOE)는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 “차량당 제어지체”를 사용하였음
- 차량당 제어지체란, 교차로에서 신호운영으로 인한 총지체로서, 감속지체, 정지지체, 가속지체를 합한 접근치제에다 초기 대기행렬로 인한 초기지체를 합한 것임
- 초기지체란, 분석기간동안 도착한 차량이 분석기간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량들에 의해서 받는 지체임

① 입력자료 및 교통량 보정

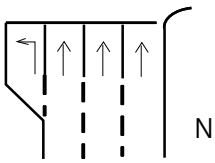
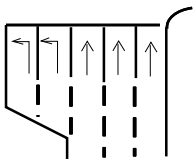
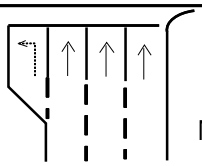
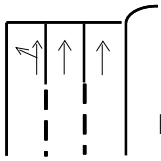
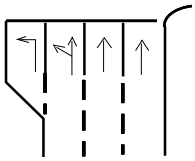
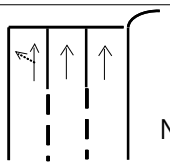
- 입력자료
  - 도로조건 : 차로수, 차로폭(m), 경사(%), 우회전 교통섬 유무, 횡단보도 유무등
  - 교통조건 : PHF, 중차량비율(%), 순행속도(kph), 분석시간(시간), 이동류별 교통수요(vph), U턴 교통량(vph), 초기대기차량대수(대)등
  - 신호조건 : 주기(초), offset(초), 차량녹색시간(s), 황색시간(s), 좌회전 형태 등

■ 신호운영과 좌회전 차로별 구분

좌회전차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용차회전 차로수	
	1	2	1	2
양방향보보좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

* : 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주

■ 교차로 구조와 좌회전 CASE 구분

전용 좌회전 차로	 N=3	 N=3	 N=3 비보호좌회전
	CASE 1	CASE 2	CASE 3
	N = 직진 및 우회전 차로수		
공용 좌회전 차로	 N=3	 N=4	 N=3 비보호좌회전
	CASE 4	CASE 5	CASE 6
	N = 접근로 전체 차로수		

주 : 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음

• 교통량 보정

- 첨두 시간교통류율 환산 : $V_P = V_H / PHF$

- 차로이용율 보정 : $V = V_P / F_U$

여기서, V = 보정된 교통량(vph)
VP = 첨두 시간교통류율(vph)
FU = 차로이용률 계수

■ 차로이용율 계수(FU)

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

- 우회전 교통량 보정 : $V_R = V_{RO} / F_R$

여기서, VR = RTOR(Right Turn On Red)에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

VR0 = 총 우회전 교통량(vph)

FR = 우회전 교통량 보정계수

■ 우회전 교통량 보정계수(FR) 및 우회전 차로의 구분

우회전 차로 구분	FR(VR/VR0)
도류화 되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
도류화된 공용 우회전 차로	0.4
전용 우회전 차로	1.0

주 : VR - 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량, VR0 - 총 우회전 교통량

② 직진환산계수

• 좌회전 차로의 직진환산계수(EL) : $E_L = E_l \times E_p \times E_u$

- El : 좌회전 자체의 직진환산계수

■ 좌회전 자체의 직진환산계수(EI)

좌회전 차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌 동시신호			1.00	1.02
비보호좌회전신호	E13공식		E16공식	

주 : 1) 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 모두 공용으로 간주
2) E13공식과 E16공식은「도로용량편람 2013」참조

- Ep : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수

■ 좌회전 곡선반경별 직진환산계수(Ep)

좌회전 곡선반경(m)	≤9	≤12	≤15	≤18	≤20	〉20
직진환산계수(Ep)	1.14	1.11	1.09	1.06	1.05	1.00

- Eu : U턴 영향 직진환산계수

■ U턴%별 좌회전의 직진환산계수

Eu1	U턴 %	0	10	20	30	40	50	60
	Eu1	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

Eu2	U턴 %	0	10	20	30
	Eu2	1.00	1.17	1.30	1.48

주 : 1) 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
2) Eu1은 좌회전 차로 1개, Eu2는 좌회전 차로 2개임

- 우회전 차로의 노변마찰로 인한

$$L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_p) \times 0.3$$

- Ldw : 진출입차량의 방해 $L_{dw} = 0.9 \times V_{en} + 1.4 \times V_{ex}$
- Lbb : 버스 정차로 인한 방해 $L_{bb} = T_b \times l_b \times V_b$
- Lp : 주차활동으로 인한 방해 $L_P = 360 + 18V_{park}$(노상주차허용)
$= 0$(노상주차금지)

- 우회전 차로의 직진환산계수(ER1, ER2)
- ER1 : 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수

$$E_{R1} = \frac{S_0}{S_{R0}} + \frac{1}{V_R}\left[\frac{f_c G_P S_0}{C} + \frac{S_0 L_H}{3600} - \frac{3600 V_{Th}}{C N_T V_R}\right]$$

$$= 1.16 + \frac{2200}{V_R}\left[\frac{f_c G_P}{C} + \frac{L_H}{3600} - \frac{1.63 V_{Th}}{C N_T V_R}\right]$$

- ER2 : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

$$E_{R2} = 1.16 + \frac{L_H}{1.63 V_R}$$

③ 차로군 분류

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용율이 다를 수 있기 때문에 차로별 서비스수준도 다름
- 따라서, 차로이용율이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 차로군 별로 해야함
- 실질적 전용 좌·우회전 유무는 VSTL과 VLF, VSTR과 VRF를 비교해서 판별하며, N은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수이며, N = 1이면 아래 계산이 불필요함

- VLF 및 VRF

$$V_{LF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L} \text{ (CASE 4, 6)}, \qquad = \frac{7200\,V_{Th}}{C(N-1)\,V_L} \text{ (CASE 5)}$$

$$V_{RF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_R} \text{ (CASE 1, 2, 3, 4, 6)} \quad = \frac{3600\,V_{Th}}{C(N-1)\,V_R} \text{ (CASE 5)}$$

여기서, VLF : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
VRF : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

- VSTL 및 VSTR

$$V_{STL} = \frac{1}{N}[V_{TH} + E_R V_R - E_L V_L(N-1)] \quad \text{(CASE 4, 6)}$$

$$= \frac{1}{N}[2(V_{TH} + E_R V_{R)} - E_L V_L(N-2)] \quad \text{(CASE 5)}$$

$$V_{STR} = \frac{1}{N}[V_{TH} - E_R V_R(N-1)] \quad \text{(CASE 1, 2, 3)}$$

$$= \frac{1}{N}[V_{TH} + E_L V_L - E_R V_R(N-1)] \quad \text{(CASE 4, 5, 6)}$$

여기서, VSTL : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
VSTR : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

- 차로군 분류 기준
  ① Case 1, 2, 3에서 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
  ② 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
  ③ VSTL 〉 VLF 이고 VSTR 〉 VRF 이면 : 직진,좌,우회전 모두 하나의 통합차로군
  ④ VSTL 〈 VLF 이면 : 실질적 전용 좌회전 차로군
  VSTR 〈 VRF 이면 : 실질적 전용 우회전 차로군
  ⑤ VSTL 〉 VLF 이면 : 직진과 좌회전 통합 차로군
  VSTR 〉 VRF 이면 : 직진과 우회전 통합 차로군

④ 포화교통량 산정

- 아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후

  공식 $f = \frac{1}{1 + P(E - 1)}$ 에 대입하여 좌회전 또는 우회전 보정계수를 구함

  ① 실질적 전용 좌회전 차로군 : $P_L = \frac{V_L}{V_{LF} + V_L}$

  ② 실질적 전용 우회전 차로군 : $P_R = \frac{V_R}{V_{RF} + V_R}$

  ③ 공용 좌회전 차로군 : $P_{LT} = \frac{V_L}{V_{Th} - V_{RF} + V_L}$

  ④ 공용 우회전 차로군 : $P_{RT} = \frac{V_R}{V_{Th} - V_{LF} + V_R}$

  ⑤ 직진+좌+우회전 통합차로군 : $P_{LT} = \frac{V_L}{V_T}$,

  $$P_{RT} = \frac{V_R}{V_T} \ , \ (V_T = V_{Th} + V_L + V_R)$$

  $$f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1 + P_{LT}(E_L - 1) + P_{RT}(E_R - 1)}$$

  ⑥ 전용 좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{E_L}$

  ⑦ i 차로군의 포화교통량 계산

  $S_i = 2{,}200 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$

  여기서, Si = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

  S0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

  Ni = i 차로군의 차로수

  fLT, fRT = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

  fw = 차로폭 보정계수

  fg = 접근로 경사 보정계수

  fHV = 중차량 보정계수= $\frac{1}{1 + P(E_{HV} - 1)} = \frac{1}{(1+0.8P)}$

■ 차로폭 보정계수(fw)

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

■ 경사 보정계수(fg)

경사(%)	≤ 0	+ 3	≥ + 6
fg	1.00	0.96	0.93

⑤ 서비스수준 결정

• 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

: v/c비(교통량/용량비)는 접근로 또는 차로군의 교통용량에 의해 결정되며 교통용량은 포화교통류율과 유효녹색시간비에 의하여 결정됨

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}, \qquad X_i = (\frac{V}{c})_i = \frac{V_i}{S_i\ (\frac{g_i}{C})} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, ci = i 차로군의 용량(vph)

Si = i 차로군의 포화교통류율(vph)

gi = i 차로군의 유효녹색시간(초)

(g/C)i = i 차로군의 유효녹색시간비

C = 신호주기(초)

Xi = i 차로군의 포화도

Vi = i 차로군의 교통량

• 초기 대기차량의 영향

- 초기 대기차량(Qb=0)이 없으면 : ① 균일지체(d1), ② 증분지체(d2)를 구함
- 초기 대기차량(Qb)이 있으면 : ① Qb와 (1-X)cT를 비교하여 유형 I, II, III 중 선택

유형 I : $0 < Q_b < (1-X)_c T$

유형 II : $0 < (1-X)_c T < Q_b$

유형 III : $(1-X)_c T < 0 < Q_b$

② 균일지체(d1), ③ 증분지체(d2), ④ 추가지체(d3)를 구함

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

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

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

- 추가지체 : $d_3 = \dfrac{1800Q_b^2}{cT(c-V)}$ (유형 I)

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

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

- 지체 계산 및 연동계수 적용

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여 차량이 없을 경우(초/대)

d3 = 초기 대기차량에 의한 추가지체(초/대)

- 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체(dA)를 계산하고 서비스수준 판정

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}$$

- 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체(dI)계산 및 서비스수준 판정

$$d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

■ 신호교차로 서비스수준 기준

서비스 수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다) 사업지 주변 가로 및 교차로 소통분석

(1) 가로구간 소통분석 결과

- 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 23.0~40.6km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 “C~E” 수준으로 나타났다.

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

구 간			구간거리 (Km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
① 대치역	⇨	② 미도아파트입구	0.32	II	2,227	32.1	D
	⇦		0.32	II	2,827	25.2	D
② 미도아파트입구	⇨	③ 학여울역	0.32	II	2,331	24.5	E
	⇦		0.32	II	2,781	34.9	C
① 대치역	⇨	④ 개포동역	0.65	II	1,321	32.6	D
	⇦		0.65	II	2,160	29.4	D
③ 학여울역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.62	II	3,497	40.6	C
	⇦		0.62	II	3,929	37.5	C
④ 개포동역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.65	III	449	23.0	D
	⇦		0.65	III	390	23.4	D

(2) 교차로 분석결과

- 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 44.6~113.8초/대, 서비스 수준은 “C~F"로 나타났다.

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비고
① 대치역	8,578	66.6	D	4지 신호
② 미도아파트입구	5,437	40.5	C	3지 신호
③ 학여울역	13,049	113.8	F	4지 신호
④ 개포동역	4,172	44.6	C	4지 신호
⑤ 대모산입구역	8,419	108.0	F	4지 신호

2. 교통시설의 설치계획 및 교통관련계획

1) 교통관련계획

가) 제5차 국토종합계획 (2020~2040)(2019, 국토교통부)

(1) 계획의 비전과 목표



(2) 국토 공간의 형성 방향

■ 기본방향

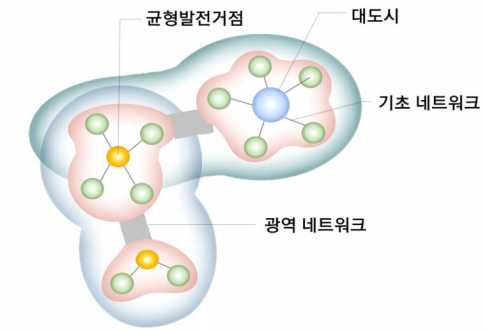
- 국민 수요에 부합하는 국토공간을 형성
- 국토의 개발에서, 국토의 관리·활용이 중시되는 시대로 전환을 반영
- 인구 감소·저성장과 기술혁신 등 여건 변화에 탄력적으로 대응

■ 국토공간 형성의 기본 이념

- 다양성(diversity)은 다양한 공간 및 추진주체, 다양해지고 있는 국민의 수요를 고려할 뿐만 아니라 분권화의 진전에 대응하여 지역성을 유지·강화
- 연결성(connectivity)은 인구감소와 저성장, 기술혁신 등 여건 변화를 고려하여 국토공간의 연결성을 강화하여 가치를 창출하고 지속가능성을 확대

(3) 전략별 추진계획

■ 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진



- 연대와 협력을 통한 지역발전기반 조성
- 지역 특성을 살린 상생형 국가균형발전
- 농산어촌의 경쟁력 강화와 새로운 위기지역에 대응
- 중앙-지방간 새로운 협업체계 운영 확대

■ 지역 산업혁신과 문화관광 활성화

- 4차 산업혁명 시대의 신산업 공간 육성
- 산업생태계 전환을 통한 지역산업 회복력 제고
- 매력적인 문화공간 조성과 협력적 관광 활성화
- 문화적 일상의 보편화와 글로벌 문화 경쟁력 향상

■ 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

- 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리
- 인구구조 변화에 대응한 도시·생활·주거 공간 조성
- 포용적 주거복지의 정착
- 안전하고 회복력 높은 안심국토 조성

■ 품격있고 환경 친화적 공간 창출

- 깨끗하고 환경 친화적 국토 조성
- 기후변화 대응과 미세먼지 저감 노력
- 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고
- 품격있고 아름다운 국토경관 창출

■ 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화

- 기간교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소
- 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진
- 미래형 혁신 교통체계 구축
- 물류산업의 글로벌 경쟁력 강화
- 지능형 국토공간 조성 및 국토관리 혁신

■ 항만별 특화 전략



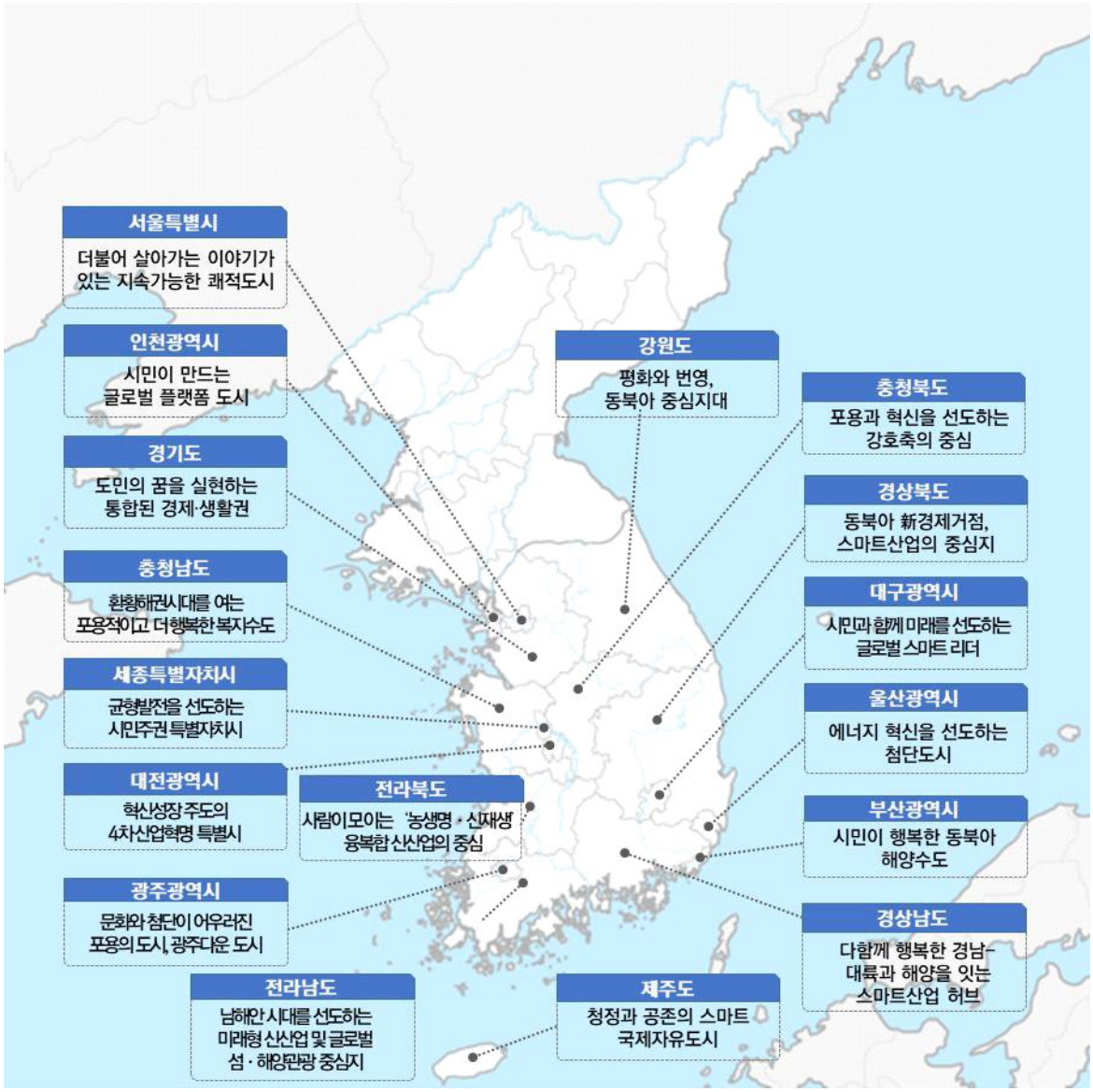
■ 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

- 한반도 평화 · 번영의 기반 조성
- 대륙과 해양을 잇는 관문국가로 위상 강화
- 글로벌 대한민국의 네트워크 역량 강화

(4) 지역별 발전방향

- 지자체는 지역특성을 살려 지역발전 목표와 발전방향을 수립하고, 중앙정부는 광역적 현안문제 해결을 위해 지역 간 자율적인 연대와 협력을 촉진·지원
- 시·도별 발전목표와 전략은 향후 도 종합계획과 도시기본계획 수립 등의근거로 활용되며, 시·도는 제시한 목표와 전략 이행을 위한 노력 추진

■ 시·도별 발전비전



2) 서울권 교통관련 계획

가) 서울시 도시교통정비 기본계획(2014), 2014.12, 서울특별시

(1) 목적

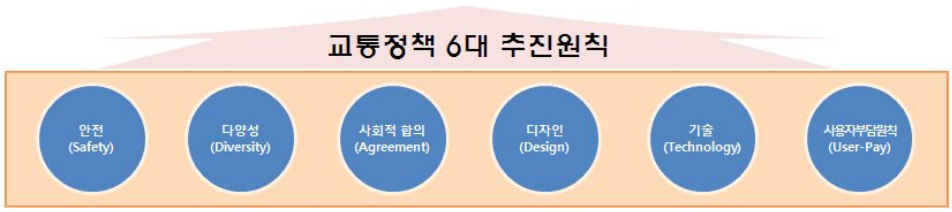
- 서울시 교통부문의 최상위 법정계획으로서 서울 교통의 장기비전과 정책방향 제시
- 각 교통수단 및 교통시설의 체계적인 공급, 관리, 운영계획 등 마련
- 친환경·저탄소 교통 정책 추진에 따른 교통부문 온실가스 관리 요구
- 대중교통, 자전거, 친환경차량 보급 등 저탄소·고효율 교통정책이 추진됨에 따라 온실가스관리, 감축 평가체계 정립 등이 요구
- 교통관련 자료 구축에 따른 종합 교통계획 수립 요구
- 수도권 가구통행실태조사, 도시철도계획 재정비, 도로정비기본계획 등을 반영한 서울시 교통목표 및 종합 교통계획의 수립

(2) 비전 및 정책방향

- 서울시 교통정책비전을 '승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울'으로 설정
- 비전을 달성하기 위하여 사람, 공유, 환경을 핵심가치로 설정하고, 그에 대응하는 11대 약속(정책방향) 설정
- 더불어 교통정책 추진시 반드시 고려해야하는 6가지 원칙을 설정하여 변화하는 사회환경 변화에 교통정책이 함께 대응

■ 교통정책 비전 및 정책 방향



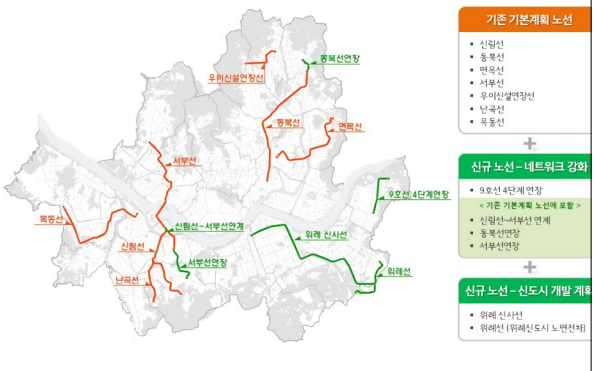
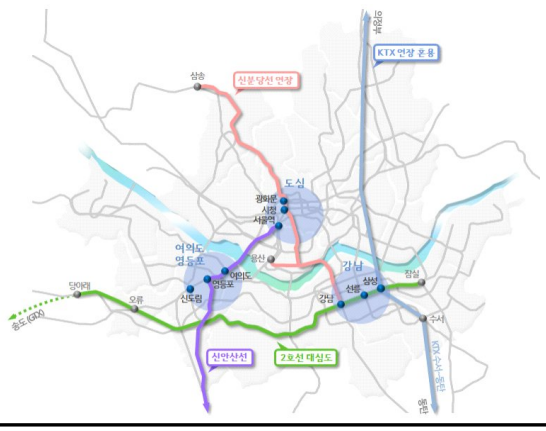


(3) 부문별 추진계획 수립

■ 도시철도 부문 추진시책 총괄

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
미래지향적 도시철도 인프라	• 철도 서비스 소외지역 중심의 인프라 확충 – 기 계획 경전철 사업 보완 추진 • 급행서비스 도입 – 광역철도 연장 및 급행서비스 제공 – 광역철도 기존선 급행화 방안 검토 • 도시철도 안전성 및 친환경성 강화 – 내구연한 초과 노후시설물 교체	– 노면전차 등 신교통수단 도입 – 대심도 급행서비스 도입 – 도시철도 직결 운행 검토 – 기존선 지상구간 지하화 검토
편리하고 안전한 도시철도 서비스	• 교통약자 편의시설 및 이용환경 개선 – 지하철 이동편의시설 지속 확충 • 정시성과 쾌적성 향상 – 신호시스템 개량을 통한 운전시격 단축 • 버스와 도시철도의 환승여건 개선 – 광역거점 및 2호선 순환선을 중심으로 환승체계 구축	– 혼잡역사 개선 – 편성구성 증대 및 임시열차 투입 검토
	–	• 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

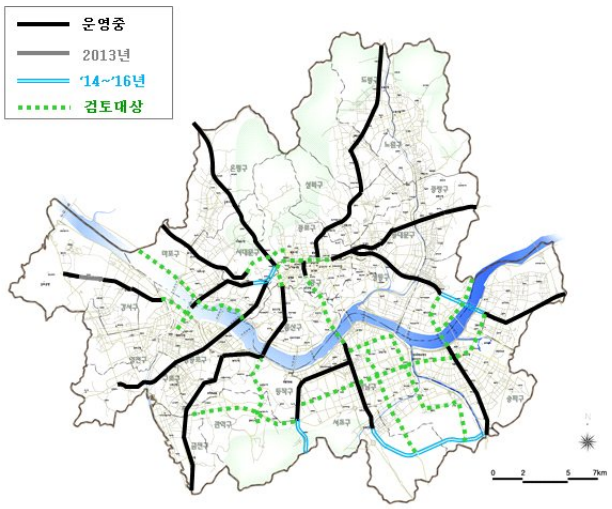
■ 경전철 및 광역철도/급행서비스 계획 노선도

철도 서비스 소외지역을 중심으로 경전철 건설	광역철도 연장 및 대심도 급행서비스 도입
	

■ 버스 부문 추진시책 총괄

정책방향		추진시책	
		단기(정책 중심 사업)	중·장기(제도 및 인프라 사업)
버스 운영 인프라 구축	버스 네트워크 확충 및 기능정립	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	-
버스 안전 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)

■ 서울시 중앙버스전용차로 현황 및 계획구간



■ 택시 부문 추진시책 총괄

정책방향		추진시책	
		단기	중·장기
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

■ 보행 부문 추진시책 총괄

<table>
<tr><th rowspan="2">정책방향</th><th colspan="3">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th>중기</th><th>장기</th></tr>
<tr><td rowspan="2">안전한
보행환경</td><td colspan="3">• 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</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 교통약자를 위한 보행환경 개선
- 어린이, 노인 보행전용거리 운영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">편리한
보행환경</td><td>• 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</td><td colspan="2">• 장애물 없는 보행환경 조성
- 유니버설 디자인 적용으로 무장애 교통환경 조성
- 이동상인 정비방안 마련
- 보도 포장 및 상태 개선</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 대중교통 이용이 편리한 보행환경 조성
- 대중교통 보행동선체계 설계지침 마련
- 대중교통 접근성 개선(튜브형 버스정류장 등)
- 대중교통 환승거리 최소화(환승주차장 · 환승센터 건립 추진)</td><td>• 중앙버스전용차로
정류장 위치 조정</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 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</td><td>• 서울시내 모든 교차로
횡단보도 설치</td></tr>
<tr><td>보행우선
문화정착</td><td>• 보행공간에 대한 인식 제고
- 보행권 선언 및 시민 홍보
- 보행우선문화 정착 캠페인
- 운전자·시민·공무원 대상 교육 강화</td><td colspan="2">• 보행우선문화 견인사업 실시
- 보행환경개선 아이디어 공모
- 교통약자 보행환경 우수지역 포상
- 보행우선문화를 뒷받침 할 제도 개선</td></tr>
</table>

■ 자전거 부문 추진시책 총괄

<table>
<tr><th rowspan="2">정책방향</th><th colspan="2">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th>중·장기</th></tr>
<tr><td rowspan="3">자전거 이용
활성화 지원
정책</td><td colspan="2">• 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)</td></tr>
<tr><td>• 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
– 법 정비(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</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 자전거도로 안전시설 정비</td></tr>
<tr><td rowspan="3">생활권 중심의
자전거 시설
정비</td><td colspan="2">• 공공자전거 확대 운영</td></tr>
<tr><td>• 생활권 중심 자전거도로망 우선설치</td><td>• (중기) 자전거 연계망 설치
• (장기) 자전거 간선망 설치</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 자전거도로 안전시설 정비</td></tr>
</table>

■ 교통안전 부문 추진시책 총괄

정책방향		추진시책	
		단기	중·장기
모두가 공유할 수 있는 안전한 도로환경 조성	생활도로 안전성 증진 사업	• 보행우선구역 도입 확대	
		• 설계기준 마련	• 보행 공간 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 자전거 도로 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
		• 범칙금 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	

■ 교통운영 부문 추진시책 총괄

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
도로 기능별 교통관리 차별화	• 도로기능 및 위계에 따른 교통관리 방안 - 도로위계재정립 - 도로기능에 따른 제한 속도 정비 - 도로위계에 따른 교통관리방안 • 도심가로 네트워크 재편 • 생활권역 종합교통개선 방안 수립 • 주기적인 교통운영 종합계획 수립 제도화 • 특수 상황에 대처할 수 있는 교통운영 매뉴얼 정립	
녹색교통 중심의 도로교통 운영	• 보행 환경 개선을 위한 도로정비 • 중앙버스전용차로 네트워크 완성 - 중앙버스전용차로 네트워크 구축 - 중앙버스전용차로 기능개선 - 중앙버스전용차로 정류장 추월차로 정비 • 친환경 교통수단과 연계한 신호 운영체계 확립 - 자전거 전용 신호운영 수립 - 대중교통 정시성에 따른 실시간 우선신호제어	
맞춤형 신호운영 고도화	• 보행자 맞춤형 교통신호 운영 - 보행자 위주의 신호제어체계 수립 - 보행자 검지 기반 신호제어 운영 • 지능화 교통신호시스템 운영 - 통행시간 기반 신호 최적화 개발	• 환경친화적인 교통신호운영방안 - 친환경 신호제어시스템 (공회전 관리, 신호정보 제공) • 지능화 교통신호시스템 운영 - 자동 TOD 생성 적용 및 적용 - 네트워크 기반 실시간 신호제어 - Clouding 교통신호 제어(신호등 직접 센터 원격 제어)

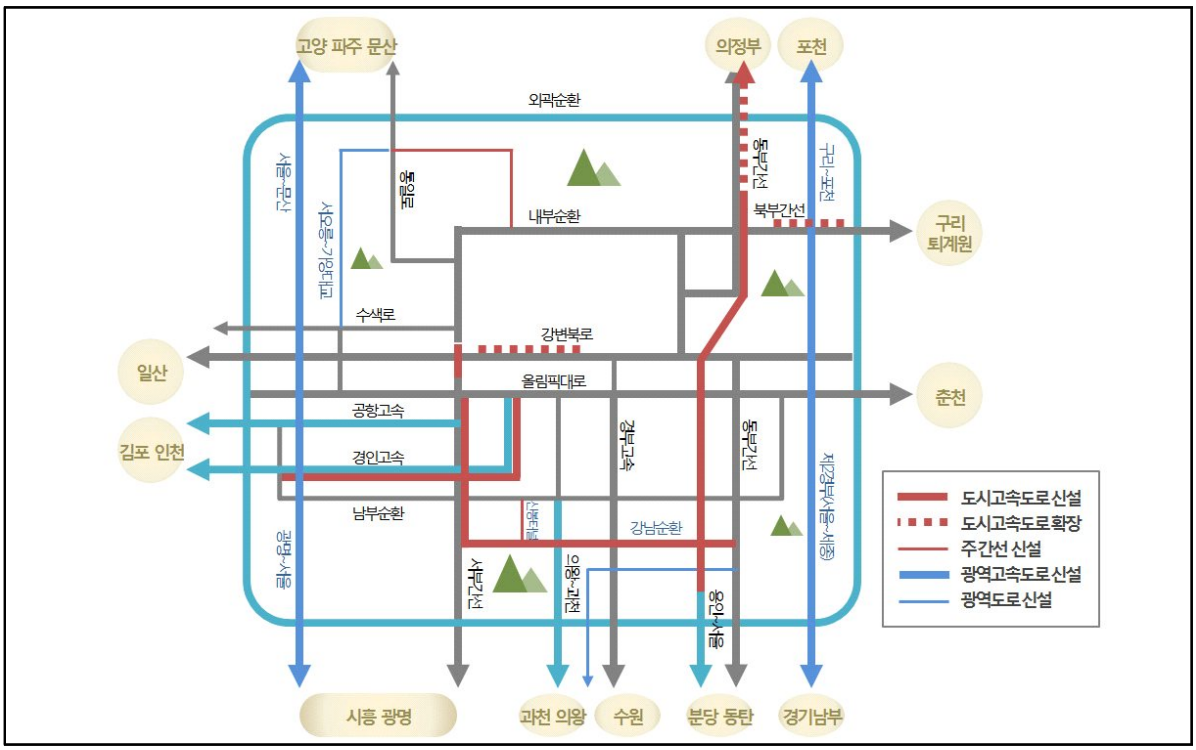
■ 주차 부문 추진시책 총괄

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
민 · 관 협력의 주차공간 공급	• 주차취약지구 지속적 공급 및 개선 - 주택가 공동주차장 건설 - 유휴 자투리 공간 발굴 - 그린 파킹 사업 지속 - 주차환경개선지구 내실화	
도심부 주차수요관리 강화	• 주차관리 DB 구축 및 전산화, 실시간 주차정보 안내 시스템 구축	
	• 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	
주차요금 현실화	• 거주자 우선주차 요금 현실화(주거지 주차수요가 반영된 요금) • 혼잡지역 공영주차장 요금 개선	
주차질서 확립	• 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	

■ 도로 부문 추진시책 총괄

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
대중교통 중심의 도로	• 대중교통중심의 공간 활용 - 서울시계 연결도로 BRT 확대 구축 - 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	

■ 서울시 장래 광역간선도로망 체계 구상



나) 서울시 도로정비기본계획(2011~2020), 2014. 6, 서울특별시

(1) 목적



(2) 추진사업

- 계획에 수용할 98건 도로사업은 보조간선도로가 24건(24.5%)으로 가장 높은 비율을 차지하는 것으로 나타났으며, 주간선도로가 22건(22.4%), 도시고속도로가 21건(21.4%) 순으로 나타남

■ 도시고속도로 추진사업

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진 현황	사업 유형
1	강남순환도시고속도로 건설사업	22.90	-	6~8	공사	신설
2	강변북로(성산대교~반포대교) 확장	11.60	-	12	계획	확장
3	내분순환로 연희로 진출램프 추가 설치	0.35	5	1	계획	신설
4	내부순환로 정릉길 진입램프 추가 설치	0.28	5	1	계획	신설
5	북부간선도로 화랑로 진출램프 추가 설치	0.49	5	1	계획	신설
6	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	0.47	5	1	계획	신설
7	동부간선도로(녹천교~의정부 시계) 확장	5.45	-	6~7	공사	확장
8	동부간선도로(월계1교~녹천교) 확장	1.40	-	6	공사	확장
9	방화대교남단 접속도로 건설	3.53	-	1~3	공사	신설
10	서빙고고가교 및 강변북로 연결로 개선	0.76	-	1~2	공사	구조개선
11	올림픽대로~여의도간 진입램프 설치	0.52	7.5	1	계획	신설
12	내부순환로~성산대교 연결램프 설치	0.44	7	-	계획	신설
13	제2양재대로(과천~송파)	12.17	21~28	4~6	계획	신설

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진 현황	사업 유형
14	한강상 교량 연결로 구조개선 (한남대교 북단IC)	1.27	8.5	1	계획	신설
15	한강상 교량 연결로 구조개선 (동호대교 남단IC)	0.81	7.5	1	계획	신설
16	한강상 교량 연결로 구조개선 (성수대교 북단IC)	1.42	-	1~3	계획	신설
17	한강상 교량 연결로 구조개선 (올림픽대교 남단IC)	0.7	8.5	1	계획	신설
18	대모산터널(헌릉IC~삼정로) 도로	3.18	20~40	4	계획	신설
19	하월곡 JC	0.86	-	-	계획	신설
20	화랑교차로 입체시설 설치	0.42	16	-	계획	신설
21	월릉교 JC	0.4, 0.17	-	-	계획	신설

■ 주간선도로 추진사업

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진 현황	사업 유형
22	고척교 확장	0.20	53	10	공사	확장
23	남부순환로(가리봉균촉지구 앞) 지하차도 건설	0.98	-	6	계획	신설
24	남부순환로(개봉역 주변) 구조개선	1.16	30	-	공사	구조개선
25	남부순환로~개봉2동간 평탄화	1.1	30	-	계획	구조개선
26	도림교 확장	0.08	42	9	공사	확장
27	도림로 확장	1.15	30	6~8	공사	확장
28	사가정길~암사동간 도로개설(암사대교 건설)	2.74	-	4~6	공사	신설
29	서부트럭터미널 앞 지하차도 건설	1.08	-	4	공사	신설
30	서초역~방배로간 도로개설	1.28	40	6	계획	신설
31	신림~봉천터널 건설	5.6	-	4	공사	신설
32	안양교 확장	1.11	-	6	계획	확장
33	여의교 확장 및 여의교 남단 교차로 설치	0.35	44	9	계획	구조개선
34	용마터널 민간투자사업	3.57	-	4	공사	신설
35	월드컵대교 건설	1.98	31	6	공사	신설
36	율곡로(창경궁 앞) 구조개선	0.80	-	6	공사	구조개선
37	은평새길 민간투자사업	5.78	-	4	계획	신설
38	응봉교 재설치	0.69	-	6	공사	확장
39	망우로 터널화 사업	1.00	-	6	계획	구조개선
40	천호대로(광나루역) 확장	0.9	-	6~10	공사	확장
41	동작~서울간 도로 민간투자사업	4.25	20	4	계획	신설
42	봉천~사당간 도로 민간투자사업	3.10	20~40	4	계획	신설
43	헌릉로(헌인릉 입구~강남구계간) 도로 확장	0.90	50	-	계획	확장

■ 보조간선도로 추진사업

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진현황	사업유형
44	겸재교 건설	1.15	30~33	4~6	공사	신설
45	경인로~신도림387간 도로개설	0.35	35	6	공사	신설
46	구천면길 도로확장	1.34	15~22	3	공사	확장
47	선사로~고덕지구간 도로확장	3.72	28.5~35	4~6	공사	확장
48	성암로 병목구간 도로개설	0.40	-	4	계획	확장
49	용비교~행당중간 도로개설	1.58	18.5~23.5	4~6	공사	신설
50	월계2교 확장	0.03	30	7	공사	확장
51	성산2교 확장	0.06	32	8	공사	확장
52	평창터널 민간투자사업	2.94	-	4	계획	신설
53	성북동길 확장	0.64	30	2~4	공사	확장
54	신상도 지하차도 확장	0.32	-	4~6	공사	확장
55	마들길 단절구간 연결	6.09	-	4	계획	신설
56	면목동길 확장	4.94	20~25	4	계획	확장
57	이문로~망우로간 도로확장	2.10	25~33.5	5.7	계획	확장
58	서원아파트~수락산길간 도로개설	0.18	26	-	계획	신설
59	율곡로~대광고교간 도로개설	1.96	25~44	4	계획	신설
60	사가정길(신답역~전농사거리) 확장	2.8	30~40	6	계획	확장
61	성북역~월계로간 도로개설	0.77	25	-	계획	신설
62	광운대~월계시영아파트간 도로개설	0.38	20	-	계획	신설
63	월계로~창동길간 도로개설	1.25	25	-	계획	신설
64	사가정길 (장안삼거리~전농동사거리) 확장	1.20	33	6~7	계획	확장
65	수색역 지하차도 건설	0.24	20	-	계획	신설
66	대학로(종로5가~이화사거리) 확장	0.54	40	-	계획	확장
67	장승배기~여의도간 도로개설	2.10	10~20	-	계획	신설

■ 기타도로 추진사업

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진현황	사업유형
68	남부순환로~오정대로삼거리간 도로개설	1.23	-	8	공사	신설
69	디지털3단지~두산길간 지하차도 건설	0.64	26~37	-	계획	구조개선
70	성동교 확장 및 연결도로 개설	0.30	-	1	공사	신설
71	올림픽대로 하부 미연결구간 도로개설	1.83	-	2~4	계획	신설
72	탄천변 동측도로 확장	5.59	-	4	계획	확장
73	한강로~청파로간 연결도로 확장	0.11	-	4~6	계획	확장
74	삼청동길 확장	0.70	20	-	계획	신설

■ 교차로개선 추진사업

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진현황	사업유형
75	마장지하차도 구조개선	0.14	15	-	공사	구조개선
76	신월지하차도 평면화 사업	0.2	30	6~7	계획	구조개선
77	전농동 588~배봉로간 연결 고가도로 설치	0.46	20	-	계획	구조개선
78	시조사삼거리 교차로구간 개선	0.30	33	7	계획	구조개선
79	복정사거리 입체화	2.36	-	4	공사	구조개선

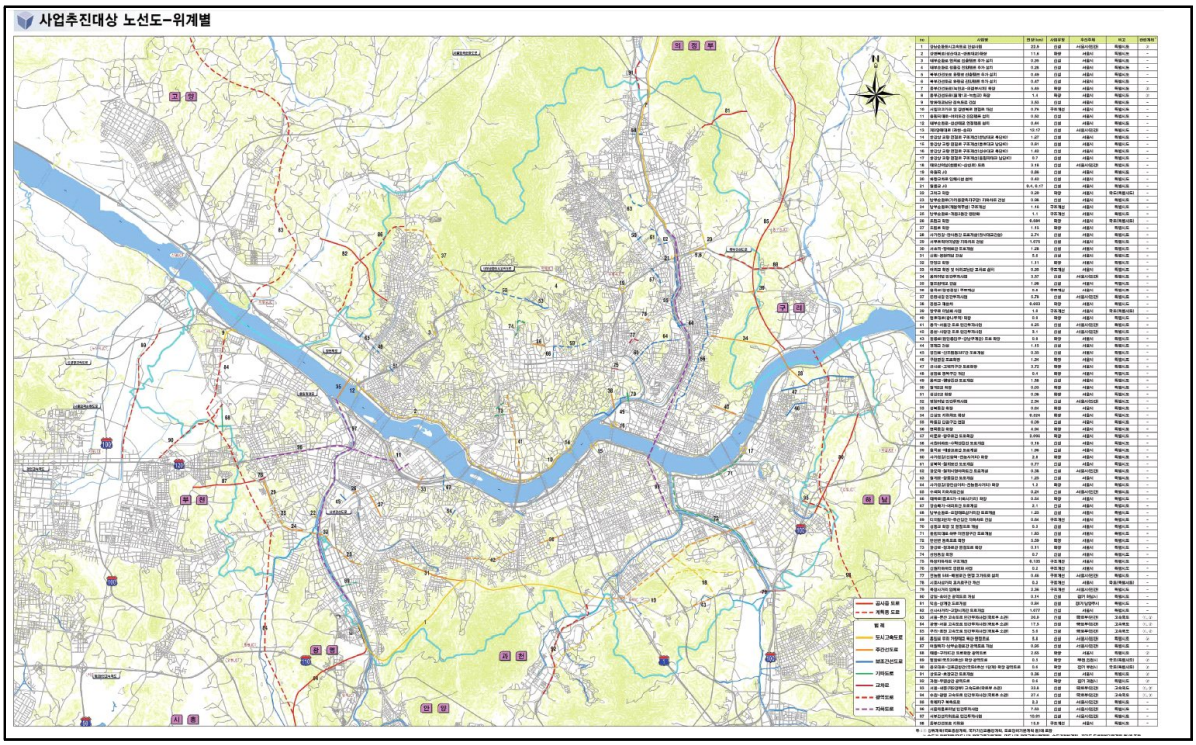
■ 광역도로/고속도로 추진사업

구분	사 업 명	연장(km)	폭원(m)	차로수	추진 현황	사업 유형
80	감일~초이간 광역도로 개설	5.63 (0.14)	-	6	공사	신설
81	덕송~상계간 도로개설	2.38 (0.84)	25	4	공사	신설
82	신사사거리~고양시계간 도로개설	1.08	-	4	공사	신설
83	서울~문산 고속도로 민간투자사업(국토부 소관)	32.9	20~40	4~6	계획	신설
84	광명~서울 고속도로 민간투자사업(국토부 소관)	20.0	21~28	4~6	계획	신설
85	구리~포천 고속도로 민간투자사업(국토부 소관)	44.6	35	4~6	공사	신설
86	통일로 우회 가양대교 북간 연결도로*)	5.8	20~36	4~6	계획	신설
87	여월택지~남부순환로간 광역도로 개설	2.4 (0.95)	25	6	공사	신설
88	태릉~구리IC간 도로확장 광역도로	2.65	32~39	6~8	계획	확장
89	벌말로(국도39호선) 확장 광역도로	6.9 (0.5)	40	8	계획	확장
90	봉오대로~김포공항간(국도6호선 1단계) 확장 광역도로	2.1 (0.6)	25	4	계획	확장
91	상도교~호장교간 도로개설	1.8 (0.36)	25	4	계획	신설
92	과천~우면산간 광역도로	5.0 (0.6)	30~50	6	계획	확장
93	서울~세종(제2경부) 고속도로(국토부 소관)	129.1	20	6	계획	신설
94	수원~광명 고속도로 민간투자사업(국토부 소관)	27.4	21	4~6	공사	신설
95	위례지구 북측도로	2.3	30	4	계획	신설

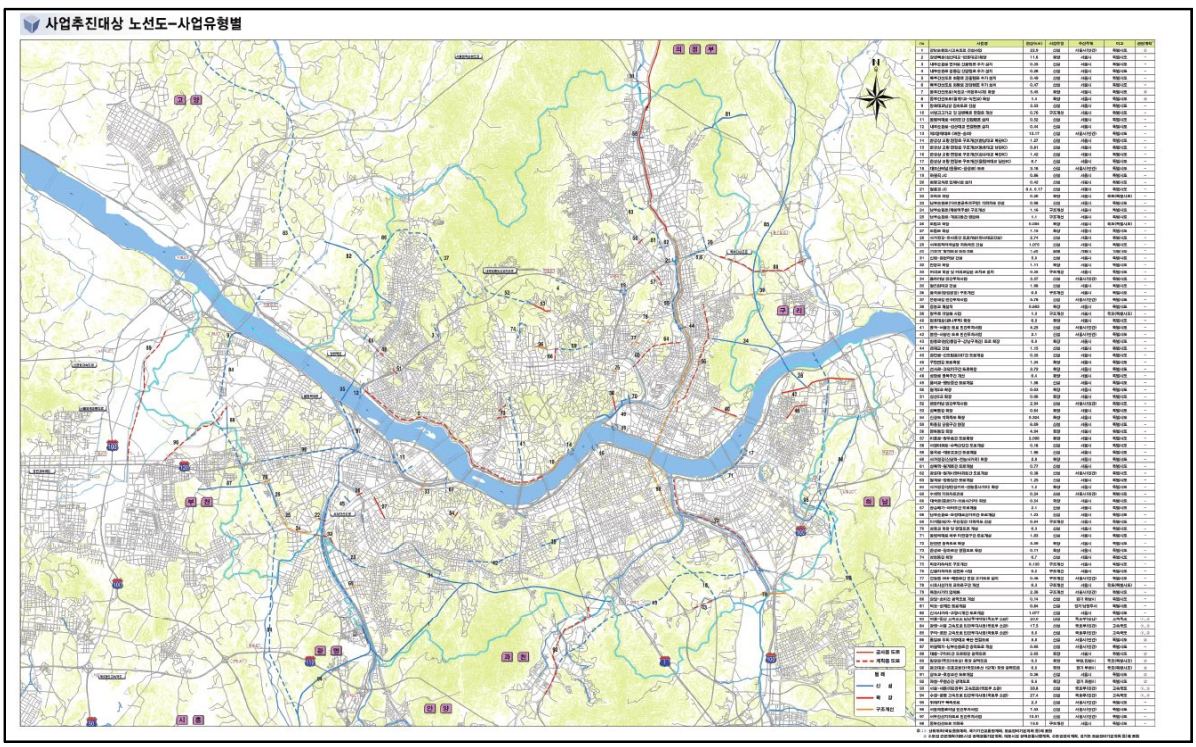
주 : ( )는 서울시 사업구간 연장

*)는 "은평뉴타운~가양대교(서오릉길) 연결도로" 사업명칭 변경

■ 도로위계별 사업추진 대상노선도



■ 사업유형별 사업추진 대상노선도



다) 서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(변경)(2014~2025), 2015. 6, 국토교통부

(1) 기본방향

- 「서울 교통 비전 2030」에 따르면 「승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울」을 서울 교통 비전으로 설정하였으며, 사람중심, 공유교통 그리고 환경을 배려하는 교통을 중점 목표로 설정하였음

■ 서울 교통 비전 / 서울시 도시철도 기본방향

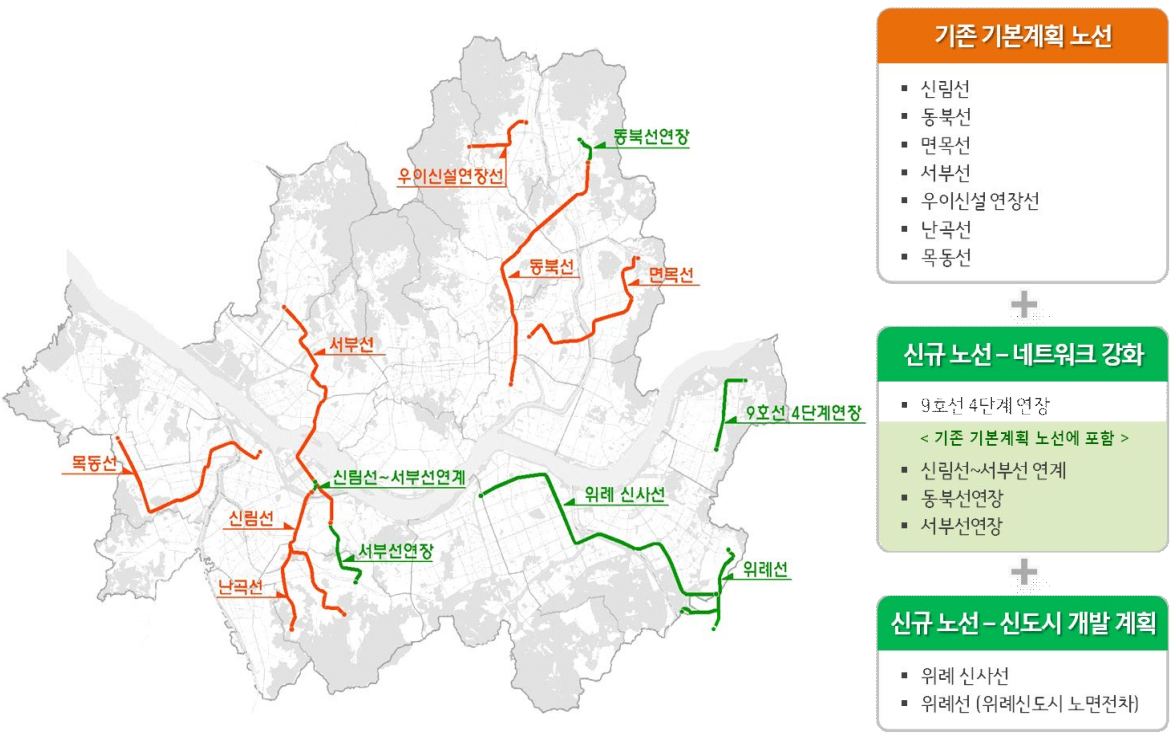


- 이에 따라 서울 교통 비전과 부합하는 「철도가 중심이 되는 대중교통체계 구축」을 서울시 도시철도 비전으로 하고, 서울시 도시철도 정책의 기본방향을 다음과 같이 설정함
- 어느 곳에서나 도보로 10분내 지하철역에 접근하도록 철도 소외지역을 중심으로 도시철도를 구축하여 철도와 보행 중심의 서울시 교통체계를 구성함
- 10분내 접근이 어려운 지역은 버스와 도시철도 간 연결을 강화하는 등 철도망을 중심으로 버스를 연계 조정함
- 서울의 주요 거점을 연결하는 고속의 간선기능 광역철도망을 구축하여 서울내부 거점 간 철도 연결을 강화함
- 광역철도 확충 및 급행서비스 제공으로 서울과 광역권 간 출퇴근 통행의 편의도 증진함

(2) 기본계획 노선 선정결과

- 기본계획 노선 선정기준에 따라, 경제적 타당성이 확보되고 네트워크 강화 등으로 보완된 기존(2008년) 기본계획 노선 7개와 신규 3개 노선(국토교통부 광역교통개선대책의 확정 노선계획 수용)을 기본계획 노선으로 선정함
- 기존 기본계획 노선
- 신림선, 동북선, 면목선, 서부선, 우이신설 북부연장(이후 '우이신설 연장선'으로 언급), 난곡선, 목동선(대안2. 신월~당산역(일부구간 고가 건설)(원안))
- 네트워크 강화 신규 노선
- 9호선 4단계 연장(대안1. 보훈병원~고덕역~고덕강일1지구)
- 신림선~서부선 연계(대안2. 환승연계), 동북선 연장(대안1. 은행사거리~상계역), 서부선 남부연장(대안1. 장승배기~서울대입구역, 이후 '서부선 연장'으로 언급) : 기존 기본계획 노선을 보완하는 연계 및 연장노선으로 기존 기본계획 노선에 포함함.
- 신도시 개발 계획에 따른 신규 노선
- 위례 신사선(대안3. 위례신도시~가락시장~학여울~신사), 위례선(대안1-2. 마천역~복정역, 우남역, 마천역 남측 공원 지하 차량기지)

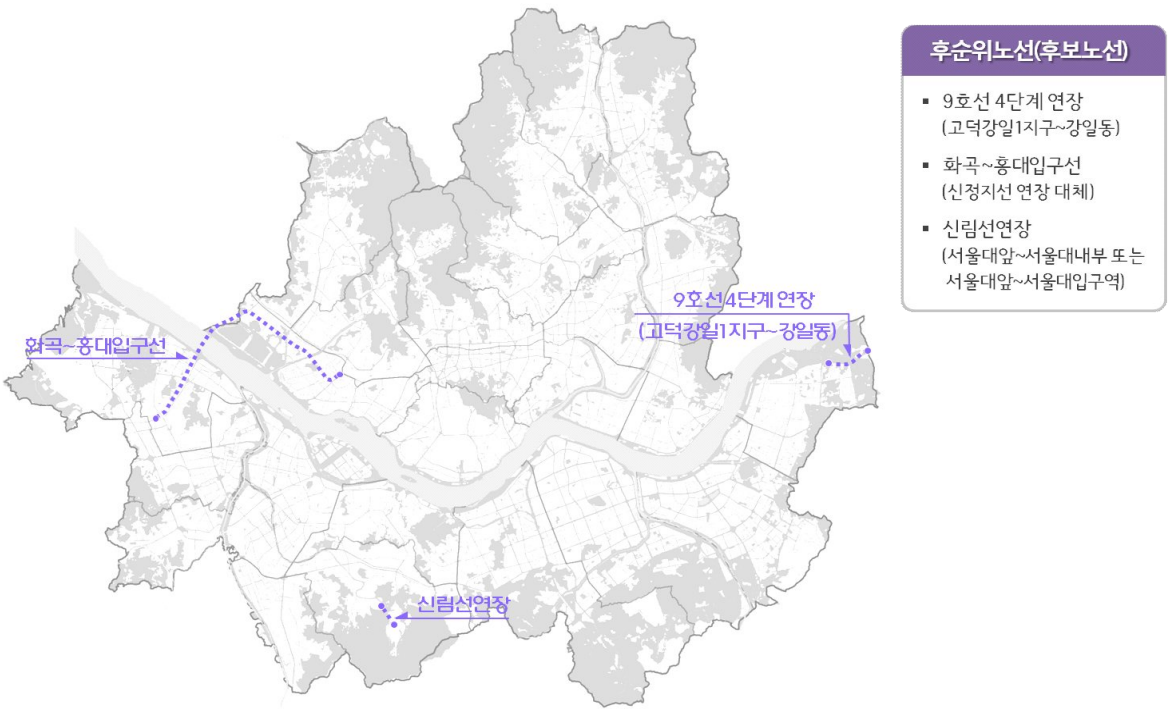
■ 기본계획 노선 선정결과



(3) 후순위(후보) 노선 선정결과

- 편익/비용비(B/C)가 0.8~1.0 범위에 있는 노선들 중 후순위 노선으로 9호선 4단계 연장(고덕강일1지구~강일동), 화곡~홍대입구선(신정지선 연장 대체), 신림선 연장(서울대앞~서울대내부 또는 서울대앞~서울대입구역)의 총 3개 노선을 선정함
- 현 단계에서는 타당성이 다소 부족하나 향후 5년 이내에도 재검토하여 타당성이 확보되는 시점에서 기본계획에 반영하도록 함
- 편익/비용비(B/C)가 0.8~1.0 범위에 있지만 후순위 노선으로 선정되지 못한 노선으로 신이문~선릉선과 DMC 노면전차가 있음. 신이문~선릉선은 KTX 동북부 연장선과 중복되어 후순위 노선에서 제외하며, DMC 노면전차는 향후 5년 내에 여건변화로 인해 경제적 타당성 확보가 예상되지 않는 사업으로 5년 뒤의 기본계획에서 재검토하는 장기검토 노선으로 선정함
- 신림선 연장선 중 서울대앞~서울대내부 구간은 편익/비용비(B/C)가 1.0이 넘지만 서울시와 서울대 간 사업비 분담 협의 후에 기본계획에 반영하도록 하며, 현 상태에서는 서울대앞~서울대입구역 구간 노선과 함께 후순위 노선으로 선정함

■ 후순위(후보) 노선 선정결과



3 장래 교통영향분석

1. 도시교통지표 분석

- 교통과 관련된 가장 중요한 도시성장지표는 인구와 자동차 보유대수라 할 수 있음
- 따라서, 본 사업자가 속한 종로구의 인구와 자동차등록대수 추이를 검토하였음

1) 인구추이 및 전망

- 사업지가 속한 강남구의 인구현황을 살펴보면 2022년 총 인구수는 534,103인으로 2017년 561,052인에 비해 연평균 증가율 -0.98%를 보이고 있음

■ 강남구 인구 및 세대수 추이

(단위 : 인)

연도	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		합계	남	여	
2017년	231,612	561,052	268,941	292,111	2.40
2018년	228,775	547,453	262,203	285,250	2.37
2109년	232,981	550,209	263,345	286,864	2.34
2020년	234,872	544,055	260,378	283,677	2.3
2021년	234,233	537,800	257,280	280,520	2.28
2022년	232,777	534,103	255,363	278,740	2.27
연평균증가율	0.10%	-0.98%	-1.03%	-0.93%	-1.11%

자료 :「서울 열린데이터 광장(https://data.seoul.go.kr)」- 서울시 주민등록인구 (구별) 통계

2) 자동차 등록대수

- 강남구의 2022년 총 자동차 등록대수는 248,320대이며, 승용차가 227,341대로 91.6%를 차지하고, 그 다음으로 화물차가 15,729대로 6.3%를 차지하는 것으로 조사되었음

■ 강남구 차종별 자동차 등록대수 추이

(단위 : 대)

연도	합계	승용차	승합차	화물차	특수차
2017년	238,311	213,956	6,820	17,150	385
2018년	235,314	212,076	6,352	16,495	391
2109년	235,415	213,230	5,948	15,831	406
2020년	236,216	214,610	5,432	15,752	422
2021년	239,643	218,661	5,013	15,546	423
2022년	248,320	227,341	4,761	15,729	489
2022년 구성비	100.0%	91.6%	1.9%	6.3%	0.2%
연평균 증가율	0.83%	1.22%	-6.94%	-1.71%	4.90%

자료 :「서울 열린데이터 광장(https://data.seoul.go.kr)」- 서울시 주민등록인구 (구별) 통계

3) 통행지표 예측

가) 총 통행수요 예측

- 서울시 총 통행수요 예측은 다음과 같음

■ 서울시 장래 총 통행수요 예측

구분	2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 (′23~′31)
인구(A)	9,535,732	9,342,686	9,248,418	9,051,693	9,010,960	8,849,929	-0.45%
목적통행(B)	24,147,835	24,021,425	23,989,251	23,262,257	23,070,195	22,321,542	-0.50%
수단통행(C)	25,156,896	25,348,511	25,462,344	24,938,945	24,774,034	24,128,569	-0.29%
1인당목적통행(B/A)	2.53	2.57	2.59	2.57	2.56	2.52	-0.05%
1인당수단통행(C/A)	2.64	2.71	2.75	2.76	2.75	2.73	0.17%

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.
자료 :「2020년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」

나) 목적별 통행량 예측

- 서울시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2023년에 24,021,425통행에서 목표연도인 2031년에 23,070,195통행으로 예측되어, 연평균 -0.50%의 감소율을 보일 것으로 예측되었음

■ 서울시 장래 목적별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분			2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 ('23~'31)
통행량	가정기반	통근	11,219,550	11,413,775	11,509,726	11,155,233	11,048,143	10,628,352	-0.41%
		통학	2,603,204	2,208,260	2,033,930	1,827,641	1,797,668	1,682,997	-2.54%
		학원	879,170	762,083	709,715	641,299	629,691	585,196	-2.36%
		쇼핑	1,589,085	1,626,274	1,644,730	1,667,076	1,668,243	1,673,266	0.32%
		기타	4,615,564	4,639,612	4,652,478	4,581,352	4,556,155	4,457,830	-0.23%
	비가정기반	업무	1,811,549	1,915,146	1,969,256	1,959,419	1,948,642	1,905,761	0.22%
		쇼핑	233,381	238,748	241,493	234,877	233,585	228,525	-0.27%
		기타	1,196,332	1,217,527	1,227,923	1,195,360	1,188,068	1,159,615	-0.31%
	합계		24,147,835	24,021,425	23,989,251	23,262,257	23,070,195	22,321,542	-0.50%
분담률	가정기반	통근	46.5	47.5	48.0	48.0	47.9	47.6	-
		통학	10.8	9.2	8.5	7.9	7.8	7.5	-
		학원	3.6	3.2	3.0	2.8	2.7	2.6	-
		쇼핑	6.6	6.8	6.9	7.2	7.2	7.5	-
		기타	19.1	19.3	19.4	19.7	19.7	20.0	-
	비가정기반	업무	7.5	8.0	8.2	8.4	8.4	8.5	-
		쇼핑	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-
		기타	4.9	5.0	5.0	5.0	5.3	5.3	-
	합계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.
자료 : 「2020년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」

다) 수단별 통행량 예측

- 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 연평균 -0.29%('23~'31년)의 증가율을 보일 것으로 예측되었으며, 목표연도인 2031년에 승용차 통행이 5,651,848통행/일로 가장 높은 것으로 나타남

■ 서울시 장래 수단별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분		2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 (′23~′31)
통행량	도보/자전거	7,122,114	6,869,159	6,748,004	6,519,298	6,474,315	6,298,894	-0.74%
	화물/기타	472,944	479,983	483,638	473,055	469,460	455,254	-0.28%
	비노선버스	559,314	555,298	553,155	536,246	532,546	518,088	-0.52%
	일반철도/KTX	93,351	101,364	105,629	106,002	105,493	103,472	0.50%
	승용차	5,874,020	5,862,281	5,857,277	5,683,105	5,651,848	5,529,455	-0.46%
	택시	1,669,087	1,679,795	1,685,671	1,631,441	1,621,326	1,581,628	-0.44%
	버스	3,298,526	3,321,013	3,331,838	3,266,867	3,243,999	3,153,594	-0.29%
	지하철	4,303,483	4,578,370	4,723,391	4,734,527	4,699,965	4,565,370	0.33%
	버스+지하철	1,764,057	1,901,248	1,973,741	1,988,404	1,975,082	1,922,814	0.48%
	합계	25,156,896	25,348,511	25,462,344	24,938,945	24,774,034	24,128,569	-0.29%
분담률	도보/자전거	28.3	27.1	26.4	26.1	26.0	26.1	-
	화물/기타	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	-
	비노선버스	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	-
	일반철도/KTX	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	-
	승용차	23.3	23.1	23.0	22.8	22.8	22.9	-
	택시	6.6	6.6	6.6	6.5	6.5	6.6	-
	버스	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	-
	지하철	17.1	18.1	18.6	19.0	19.0	18.9	-
	버스+지하철	7.0	7.5	7.8	8.0	8.2	8.0	-
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 :「2020년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」

2. 장래 교통영향분석

1) 사업 미시행시 교통수요예측 및 분석

가) 자연증가율의 추정

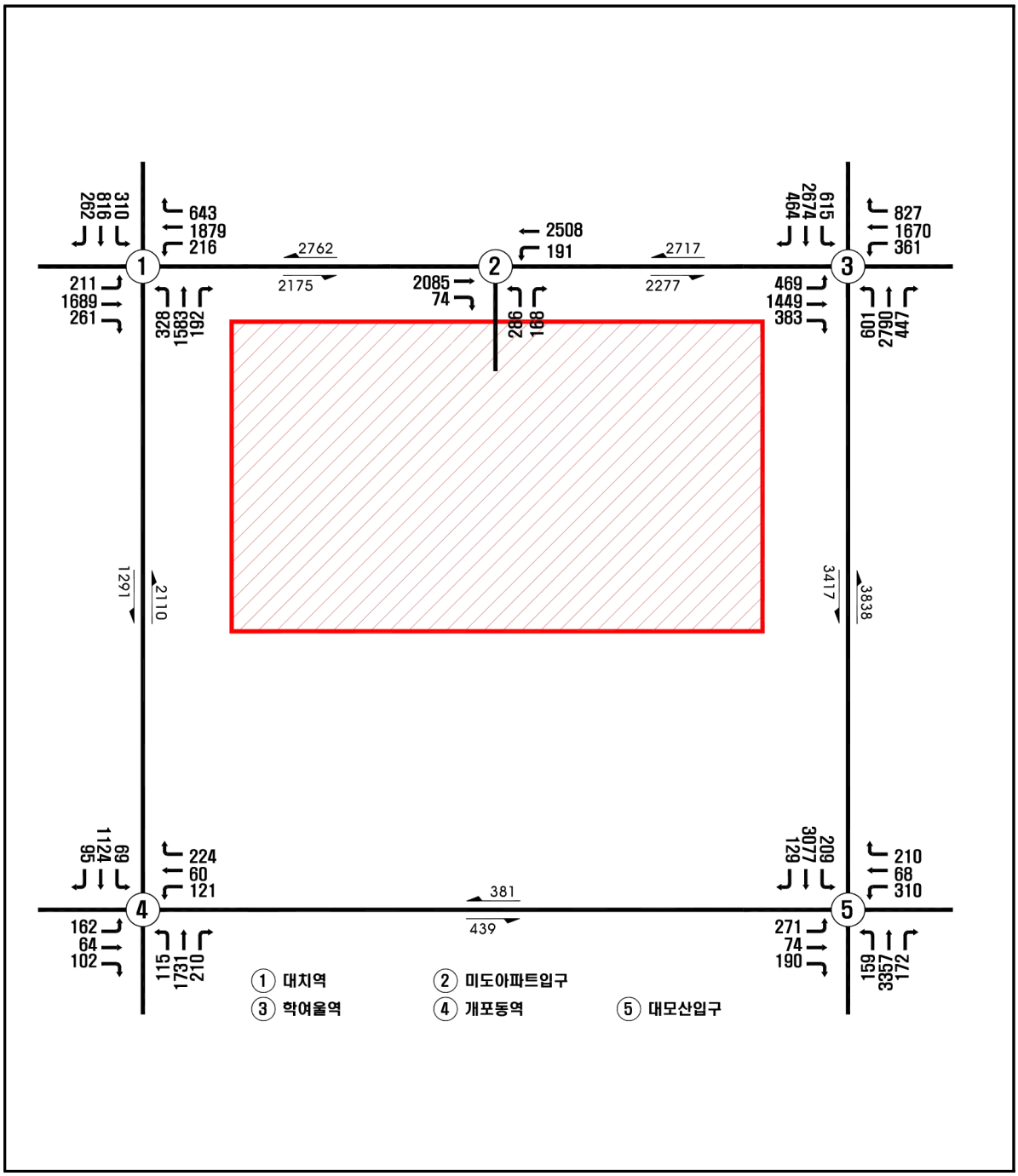
- 사업 미시행시 교통량이란 사업시행과는 무관하게 목표연도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 인접지역 개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있음
- 따라서, 본 분석에서는 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로교통량을 먼저 예측한 후 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 본 사업지 목표연도에 부합토록 보정하여 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량에 더해 사업미시행시 교통수요를 예측하였음
- 교통량의 자연증가는 도시의 성장에 따른 사회·경제적인 여건의 변화, 자동차 보유대수의 증가, 주변지역 개발, 교통체계변화에 따라 크게 변할 수 있으므로 상위계획상의 지표 및 예측치를 고려하여야 함.
- 본 검토에서는『2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020. 12, 서울특별시·인천광역시·경기도』의 연평균 수단통행증가율 -0.29% (2023~2031)를 적용하여 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

나) 주변개발계획에 따른 교통량 예측

- 자연증가에 따른 교통량추이는 주변지역개발에 따른 발생교통량을 어느 정도 반영하고 있다고 볼 수 있으나, 본 사업지와 인접하여 개발되는 인접지 발생교통량의 직접적인 가로 부하는 미반영 되어 있는 점을 고려하여 장래 주변가로 교통량 예측시 주변개발 및 시설물 설치에 따른 발생교통량을 반영하여야 함.
- 본 사업지의 공간적 범위 내 가로 및 교차로에 영향을 미치는 사업은 없는 것으로 검토되었음.

다) 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량

■ 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2029년, 평일, 08~09시)



라) 사업미시행시 교통영향 분석

• 장래 사업 미시행시 최종목표년도인 2031년의 교통영향분석 결과는 다음과 같음

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간			구간거리 (Km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
① 대치역	⇨	② 미도아파트입구	0.32	II	2,175	20.31	28.47
	⇦		0.32	II	2,762	58.89	14.57
② 미도아파트입구	⇨	③ 학여울역	0.32	II	2,277	52.97	14.84
	⇦		0.32	II	2,717	11.59	31.80
① 대치역	⇨	④ 개포동역	0.65	II	1,291	27.56	32.61
	⇦		0.65	II	2,110	47.42	25.54
③ 학여울역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.62	II	3,417	36.59	28.34
	⇦		0.62	II	3,838	89.41	16.96
④ 개포동역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.65	III	439	41.13	27.22
	⇦		0.65	III	381	40.89	27.30

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

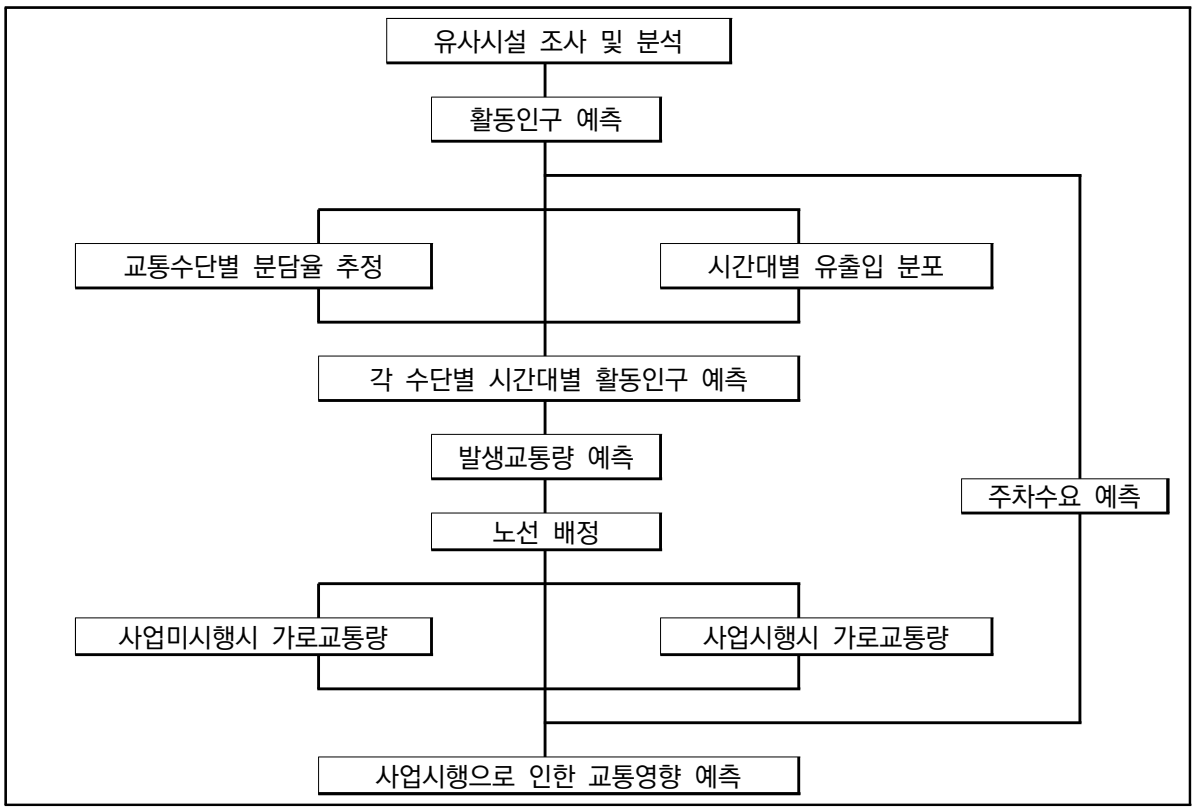
교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비고
① 대치역	8,381	64.2	D	4지 신호
② 미도아파트입구	5,312	36.8	C	3지 신호
③ 학여울역	12,750	105.1	F	4지 신호
④ 개포동역	4,077	43.8	C	4지 신호
⑤ 대모산입구역	8,226	99.0	E	4지 신호

2) 사업 시행시 교통수요예측 및 분석

가) 접근방법

- 교통영향분석은 사업시행으로 인해 신규 유발되는 교통량이 주변가로의 교통소통 및 교통시설과 기타 제반시설에 미치게 될 영향을 체계적으로 종합 분석하는 작업으로서, 이를 위해서는 사업시행으로 인한 교통수요를 합리적이고 정확하게 예측하는 과정이 우선되어야 함
- 본 분석에서는 가장 보편적으로 이용되고 있는 4단계 교통수요 예측법을 이용하여 본 사업으로 인해 발생하게 될 교통상의 제반 문제점을 종합적으로 예측 분석하여 사업지의 내부 및 주변지역에 대한 문제점을 해소할 수 있는 대책을 수립하였음
- 통행수요 예측방법에는 교통여건과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석(Regression Analysis)방법과 교통수요 발생과 관련 있는 요소들을 유사집단으로 구분하고 이를 교통수요 발생 원단위에 위해 통행량을 예측하는 원단위법이 있는데, 본 분석에서는 앞의 두 가지 방법 중 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였음
- 본 분석의 첨두일은 평일이며 08~09시 주변가로 첨두시에 분석하였음
- 본 분석에서는 기본적으로 4단계 수요예측법에 토대를 두면서 다음과 같은 과정을 거쳐 사업시행시 교통수요를 예측하였음

■ 사업시행시 교통수요예측 흐름도



나) 사업시행시 교통수요 예측

(1) 사업지 발생교통량 예측

• 본 사업은 재건축 사업으로 사업시행에 따른 순 증가규모를 기준으로 발생교통량을 예측하였음.

■ 용도별 면적개요 및 활동인구 예측 - 기존시설 규모

구분			규모
공동주택	주거3	전용 84.48형	336세대
		전용 84.96형	280세대
		소계	616세대
	주거5	전용 115.05형	336세대
		전용 126.33형	448세대
		전용 128.01형	560세대
		전용 159.15형	84세대
		전용 161.36형	224세대
		소계	1,652세대
	주거6	전용 190.47형	84세대
		전용 191.07형	84세대
		소계	168세대
	합계		2,436세대
근린생활시설			13,423.96㎡
유치원			1,710.20㎡

■ 용도별 면적개요 및 활동인구 예측 - 용도별 면적개요

구분			규모
공동주택	주거2	전용 59형	641세대
	주거3	전용 74형	362세대
		전용 84형	977세대
		소계	1,339세대
	주거5	전용 115형	336세대
		전용 127형	1,008세대
		전용 160형	308세대
		소계	1,652세대
	주거6	전용 190형	168세대
	합계		3,800세대
근린생활시설			13,424.00㎡
유치원			1,710.00㎡

■ 용도별 면적개요 및 활동인구 예측 - 순증가 규모

구분		규모
공동주택	주거2	641세대
	주거3	723세대
	합계	1,364세대

■ 장래 활동인구 예측

- 1일 활동인구 예측을 위해서는 각 시설별 상근 및 이용인구 원단위를 추정하는 과정이 필요하므로, 본 과업에서는 유사시설 원단위 자료의 평균치를 적용하였음

■ 사업지 활동인구 원단위

구분		세대수 (세대)	활동인구 원단위(2023년)		활동인구 원단위(2031년)	
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구
공동주택	주거2	635	3.45	1.04	3.45	1.00
	주거3	705	3.77	1.08	3.77	1.04
합계		1,340	-	-	-	-

자료 : 문헌조사자료

주 : 1) 세대수는 사업시행에 따라 순 증가하는 세대수임.

2) 원단위는 문헌조사자료를 토대로 기존 및 목표연도를 기준으로 보정한 수치임.

- 상주인구는 장래에도 동일하게 적용하였으며, 방문인구는 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020. 12, 서울특별시·인천광역시·경기도」에서 제시하고 있는 수도권 목적통행 증가율('23~'31년 : -0.50%)를 적용하였음
- 상기 방법으로 산출된 활동인구 원단위를 적용하여 예측한 사업지 장래 총 활동인구는 다음과 같음

■ 사업지 장래 활동인구 예측(2031년)

구분		세대수 (세대)	활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	합 계
공동주택	주거2	641	2,212	641	2,853
	주거3	723	2,726	752	3,478
합계		1,364	4,938	1,393	6,331

■ 장래 총 통행량 예측

• 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 활동인구의 통행량을 예측하기 위하여, 주거시설 상주인구에 대해서는 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020. 12, 서울특별시·인천광역시·경기도」에서 제시한 목표연도 인당 목적통행횟수(2031년 2.56통행/인)를 적용하였고, 방문인구에 대해서는 통행의 특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하여 예측 하였음

■ 장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(2031년)

구분		세대수 (세대)	목표연도 1일 총 통행량(통행/일)		
			상주인구	방문인구	합 계
공동주택	주거2	641	5,665	1,282	6,947
	주거3	723	6,981	1,504	8,485
합계		1,364	12,646	2,786	15,432

■ 시간대별 통행발생량 예측

① 시간대별 유출입 분포비

• 활동인구의 시간대별 유출입 분포는 활동인구의 첨두시 집중률과 주변가로 첨두시 집중률을 파악하여 첨두시 수요를 예측하고, 이를 토대로 교통처리계획을 수립하는데 의의가 있으며, 활동인구의 시간대별 유출입 분포비는 유사시설의 문헌조사 자료를 기반으로 산출하였음

■ 활동인구의시간대별 유출입 분포비

(단위 : %)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	4.6	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
07:00~08:00	29.2	0.7	2.7	1.2	25.0	0.0	0.0	0.0
08:00~09:00	44.6	1.7	4.5	3.6	55.4	0.0	1.2	1.2
09:00~10:00	11.8	1.3	6.0	5.5	12.5	0.0	1.5	1.5
10:00~11:00	5.2	1.1	9.0	6.5	7.1	0.0	2.3	1.8
11:00~12:00	0.6	1.0	10.3	10.1	0.0	0.0	10.3	2.3
12:00~13:00	0.3	0.9	8.8	8.5	0.0	0.0	9.7	13.3
13:00~14:00	0.4	1.0	10.7	9.4	0.0	0.0	15.1	9.6
14:00~15:00	0.5	0.9	11.6	11.6	0.0	0.0	19.6	15.0
15:00~16:00	0.7	2.6	10.8	11.8	0.0	0.0	17.3	18.1
16:00~17:00	0.7	4.5	10.6	11.0	0.0	0.0	12.2	19.4
17:00~18:00	0.5	9.4	8.0	10.1	0.0	5.4	5.6	12.2
18:00~19:00	0.2	39.6	3.6	4.8	0.0	16.4	3.5	3.6
19:00~20:00	0.0	24.0	1.9	3.7	0.0	23.9	1.7	2.0
20:00~21:00	0.0	8.7	0.9	0.7	0.0	38.5	0.0	0.0
21:00 이후	0.7	2.6	0.0	1.5	0.0	15.8	0.0	0.0
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

② 시간대별 유출입통행량 예측

- 유출입 분포비를 토대로 목표연도별 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음

■ 시간대별 활동인구 유출입 통행량(2031년)

(단위 : 대)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	15	212	0	31	0	31	0	0
07:00~08:00	58	682	0	178	25	148	1	4
08:00~09:00	109	872	0	240	132	218	24	25
09:00~10:00	94	315	0	42	134	196	68	42
10:00~11:00	42	176	0	4	118	185	103	84
11:00~12:00	42	100	0	0	134	202	139	110
12:00~13:00	58	67	5	0	193	244	128	117
13:00~14:00	82	51	15	0	230	210	145	120
14:00~15:00	85	76	30	0	235	249	152	145
15:00~16:00	121	79	43	0	252	249	153	148
16:00~17:00	221	88	65	0	280	227	137	167
17:00~18:00	267	97	81	0	246	216	113	124
18:00~19:00	509	106	89	0	285	165	100	117
19:00~20:00	588	73	74	0	263	120	68	93
20:00~21:00	421	30	57	0	151	90	47	70
21:00 이후	317	5	36	0	121	49	15	27
합계	3,029	3,029	495	495	2,799	2,799	1,393	1,393

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

■ 수단분담

- 교통수단 분담과정은 발생교통량을 차량교통량으로 전환하는 단계로서, 통행량의 수단별 교통량 예측을 위한 변수로서 교통수단별 분담율과 재차인원이 적용됨
- 본 과업에서는 유사시설의 문헌조사 자료를 이용하여 교통수단별 분담율을 산정하였음

■ 장래 목표연도별 교통수단분담율 예측결과(2031년)

(단위 : %)

구분			승용차	택시	버스	지하철	도보및기타	합계
공동주택	상주	통근	35.3	4.9	23.8	29.2	6.8	100.0
		통학	9.8	4.0	28.9	30.4	26.9	100.0
		기타	28.4	6.9	22.9	29.2	12.6	100.0
	방문		26.6	8.9	23.0	25.2	16.3	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

■ 시간대별·교통수단별 통행량 예측

• 위에서 예측된 1일 총 통행량을 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 적용하여 예측한 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량은 다음과 같음

■ 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2031년)

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보및기타		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	5	87	1	14	4	67	4	80	1	27	15	275
07:00~08:00	28	301	5	51	20	249	24	297	7	114	84	1,012
08:00~09:00	82	400	17	70	62	333	76	398	28	155	265	1,356
09:00~10:00	89	182	20	34	69	142	84	173	34	64	296	595
10:00~11:00	76	137	19	29	61	105	73	128	35	50	264	449
11:00~12:00	90	122	24	29	73	95	86	116	42	50	315	412
12:00~13:00	110	124	28	31	89	99	107	120	50	54	384	428
13:00~14:00	134	110	33	28	110	88	132	106	62	49	471	381
14:00~15:00	140	136	35	34	118	108	141	131	68	60	502	469
15:00~16:00	159	138	39	34	134	110	161	133	76	61	569	476
16:00~17:00	200	140	45	35	167	111	201	134	90	62	703	482
17:00~18:00	202	129	43	31	169	101	203	123	89	54	706	438
18:00~19:00	296	115	57	27	235	90	284	109	111	47	983	388
19:00~20:00	308	85	56	20	237	66	288	80	104	35	993	286
20:00~21:00	210	55	38	14	162	44	196	53	71	25	677	191
21:00 이후	154	22	25	4	115	17	143	22	51	12	488	77
합계	2,283	2,283	485	485	1,825	1,825	2,203	2,203	919	919	7,715	7,715

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

■ 사업지 발생교통량 산정

• 발생교통량 예측을 위해서는 앞에서 예측된 통행량을 차량단위로 전환하는 과정이 필요한데, 이를 위한 변수로 수단별 평균재차인원을 산정하였음

■ 차종별 평균재차인원

(단위 : 대/인)

구분	승용차		택시	
	상주	방문	상주	방문
공동주택	1.43	1.53	1.42	1.51

• 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 장래 목표연도인 2031년 주변가로 첨두시 순 증가 발생교통량은 유입 69대/시, 유출 326대/시, 총 395대/시로 예측되었음

■ 장래 시간대별 발생교통량

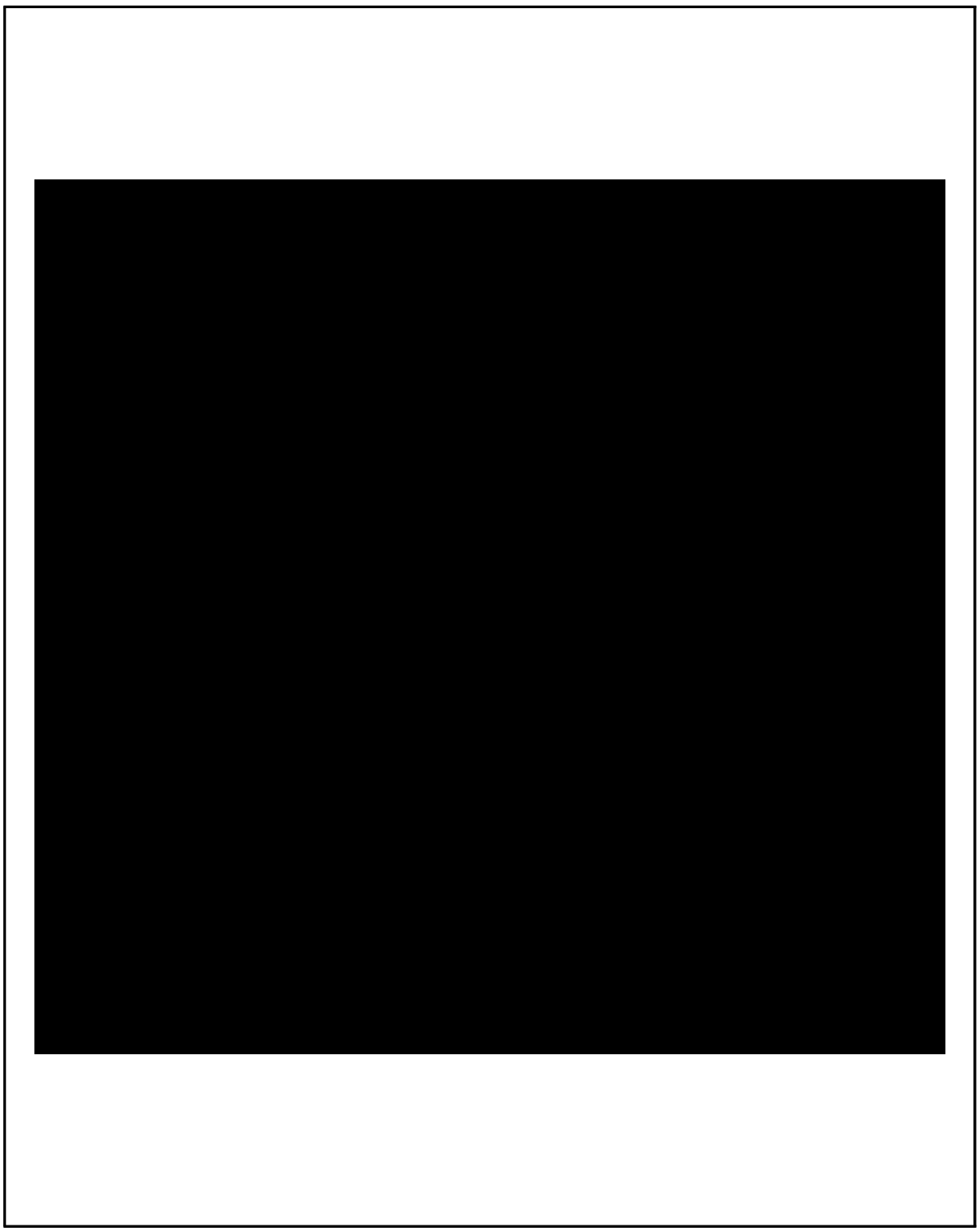
(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	4	61	0	9	4	70	74
07:00~08:00	19	211	3	33	22	244	266
08:00~09:00	58	280	11	46	69	326	395
09:00~10:00	63	127	13	23	76	150	226
10:00~11:00	53	96	13	19	66	115	181
11:00~12:00	63	85	16	19	79	104	183
12:00~13:00	77	87	18	20	95	107	202
13:00~14:00	94	77	22	18	116	95	211
14:00~15:00	98	95	23	22	121	117	238
15:00~16:00	112	97	25	22	137	119	256
16:00~17:00	140	98	29	23	169	121	290
17:00~18:00	141	90	28	20	169	110	279
18:00~19:00	207	81	37	18	244	99	343
19:00~20:00	215	59	37	13	252	72	324
20:00~21:00	147	38	25	9	172	47	219
21:00 이후	107	16	18	4	125	20	145
합계	1,598	1,598	318	318	1,916	1,916	3,832

(2) 통행배분

- 통행배분은 4단계 교통수요예측 기법 중 마지막 단계로서 통행발생, 통행분포, 수단분담 과정을 통하여 도출된 교통수단별 시간대별 발생교통량을 교통망(Network)상의 각 링크(Link)에 부하시키는 작업으로 이는 교통주체가 교통망의 흐름을 보고 판단하여 선택한 경로상의 각 링크 교통량을 예측하는 것임
- 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는 과정에 있어서 본 과업과 같이 비교적 소규모지역을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용
  - 첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 75% 가량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 설정하여 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
  - 둘째, 대상지역 주변의 기존에 이용되고 있는 시설물을 선정하여 이 시설의 유출입 차량의 방향별이용율을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조정된 방향별 차량접근경로에 따라 배정해 주는 방법
  - 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Assignmet Method) 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량이용율을 그대로 적용하는 것이 현실적인 발생교통량의 배정방법으로 이용되고 있음
- 상기에서 예시한 교통량 배분방법의 선택의 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려있음
- 따라서 본 과업에서의 통행배분은 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법을 적용한 바, 통행분포(Trip Distribution)에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 최소시간경로(Minimum Time Path) 배분기법을 이용하였음
- 이는 사업지의 활동인구가 주로 이용할 것이라 판단되는 주요 도로의 접근거리, 통행여건 등을 감안하여 최소시간 경로(Minimum Time Path)를 산정하여 통행배분을 수행하는 과정으로서 본 과업에서는 통행분포 과정에서 제시하고 있는 방향별 접근비율을 적용하여 방향별 교통량을 도출함

■ 사업 시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년, 평일, 08~09시)



다) 사업시행시 교통영향 분석

• 장래 사업 시행시 최종목표년도인 2031년의 교통영향분석 결과는 다음과 같음

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 사업시행시, 평일, 08~09시)

구 간			구간거리 (Km)	도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
① 대치역	⇨	② 미도아파트입구	0.32	II	2,184	32.1	D
	⇦		0.32	II	2,863	25.2	D
② 미도아파트입구	⇨	③ 학여울역	0.32	II	2,336	24.5	E
	⇦		0.32	II	2,742	34.9	C
① 대치역	⇨	④ 개포동역	0.65	II	1,299	33.5	C
	⇦		0.65	II	2,168	29.4	D
③ 학여울역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.62	II	3,426	40.6	C
	⇦		0.62	II	3,849	37.5	C
④ 개포동역	⇨	⑤ 대모산입구역	0.65	III	439	23.1	D
	⇦		0.65	III	381	23.4	D

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 사업시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비고
① 대치역	8,592	69.3	D	4지 신호
② 미도아파트입구	5,510	41.7	C	3지 신호
③ 학여울역	12,847	105.9	F	4지 신호
④ 개포동역	4,106	44.1	C	4지 신호
⑤ 대모산입구역	8,226	98.9	E	4지 신호

라) 최적 신호운영방안 제시

- 장래 목표연도인 2031년 사업시행시를 기준으로 신호 최적화에 따른 교차로 분석 결과, 평균 제어지체가 3.0~23.4초/대 감소하는 것으로 나타나며, 주변 교차로의 최적 신호운영방안을 제시하여 발생교통량으로 인한 교통영향을 최소화 하였다.

■ 주변교차로 최적신호 운영방안(2031년)

교 차 로 명	φ1	φ2	φ3	φ4	φ5	주기(초)
① 대치역						160
	48(5)	2(5)	17(5)	45(5)	23(5)	
② 미도아파트입구				-	-	160
	81(4)	41(4)	26(4)	-	-	
③ 학여울역						160
	44(4)	2(4)	14(4)	60(4)	20(4)	
④ 개포동역					-	160
	36(4)	34(4)	12(4)	62(4)	-	
⑤ 대모산입구역					-	160
	38(3)	36(3)	8(3)	65(4)	-	

■ 신호최적화에 따른 개선효과(2031년, 08~09시)

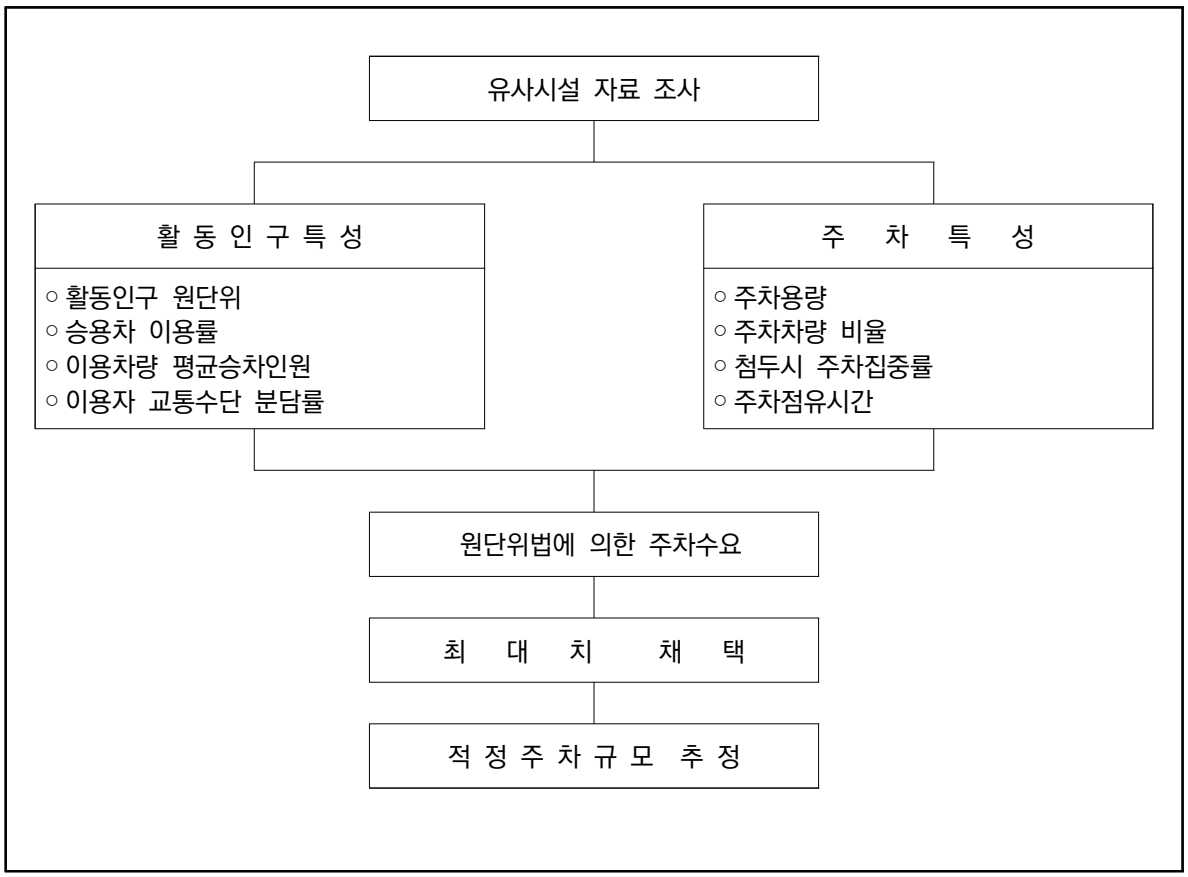
교 차 로 명	최종목표연도 시행시(Ⓐ)		최적화시(Ⓑ)		증 감 (Ⓑ-Ⓐ)
	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	
① 대치역	69.3	D	66.3	D	-3.0
② 미도아파트입구	41.7	C	24.6	B	-17.1
③ 학여울역	105.9	F	82.5	E	-23.4
④ 개포동역	44.1	C	38.2	C	-5.9
⑤ 대모산입구역	98.9	E	78.1	E	-20.8

3. 주차수요예측

1) 접근방법

- 주차수요예측의 목적은 사업시행후의 주차수요를 분석함으로서 해당 사업지의 법정대수와 비교, 분석등을 통하여 적정 주차확보규모를 분석, 제시함으로서 주차공급상의 문제를 최소화하는데 그 목적이 있음
- 주차수요는 대상시설의 활동인구규모, 용도별연상면적, 토지이용상태 주차행태등 복합적인 요소에 의하여 변화하며 일반적으로 이들의 장래 변화치를 적용하여 장래 주차수요를 예측함
- 현재 보편적으로 사용되고 있는 사용되고 주차수요예측기법은 유사집단간의 특성분석을 통한 ‘원단위법’과 사람통행실태 조사에 의한 ‘P요소법’, 승용차통행에 의한 ‘승용차 O/D조사법’기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 ‘누적주차대수방법’등이 있음
- 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰한바, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표년도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함

■ 주차수요 예측 과정도



2) 법정 주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화 또는 완화할 수 있게 되어 있음

■ 서울시 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준

시설물	설치기준
4. 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	**시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
10. 그 밖의 건축물	○ 대학생기숙사: 시설면적 400㎡당 1대 ○ 대학생기숙사를 제외한 그 밖의 건축물: **시설면적 200㎡ 당 1대**

자료 : 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2022.12.30., 서울시』

■ 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항 제1호

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권 내 시지역	시지역 및 수도권 내 군지역	기타 지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110	**60㎡ 이하**	**0.7대/세대**
85㎡ 이상	**1/65**	1/70	1/75	1/85	**60㎡ 이상**	**1.0대/세대**

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 대통령령 제33023호, 2022. 12. 6.』

■ 법정주차대수 산정

구 분		전용면적(㎡)	세대수/연면적	산정면적(㎡)	법정주차 산정기준(대)		법정주차대수(대)		법정주차 산정결과(대)
					면적	세대	면적	세대	
공동주택	주거2	59.95	641세대	38,427.95	75	0.7	512.4	448.7	512.4
	주거3	74.95	362세대	27,131.90	75	1.0	361.8	362	362.0
		84.95	977세대	82,996.15	75	1.0	1106.6	977	1106.6
	주거5	115.10	336세대	38,673.60	65	1.0	595.0	336	595.0
		127.26	1008세대	128,280.69	65	1.0	1973.5	1008	1973.5
		160.76	308세대	49,513.24	65	1.0	761.7	308	761.7
	주거6	190.77	168세대	32,049.36	65	1.0	493.1	168	493.1
	소계		3,800세대	397,072.89	-	-	5,804.1	3,607.70	5,804.3≒**5,805**
근린생활시설			7,215㎡	7,215.00	134	-	53.8	-	53.8≒**54**
유치원			1,710㎡	1,710.00	200	-	8.6	-	8.6≒**9**
합 계			-	-	-	-			**5,868**

3) 주차수요예측

■ 주차수요대수 산정

구 분		세대수/연면적	주차발생원단위 (대/1,000㎡)	이용 효율	주차수요(대)
			2031년		2031년
공동주택	주거2	641세대	1.04	1.00	666.6
	주거3	1,399세대	1.13		1,513.1
	주거5	1,652세대	1.52		2,511.0
	주거6	168세대	1.93		324.2
	소계	3,800세대	-	-	5,014.9
근린생활시설		7,215㎡	6.54	0.85	55.5
유치원		1,710㎡	6.61	0.85	13.3
합 계		-	-	-	5,083.7≒**5,084**

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

4) 주차수요 종합

- 주차수요와 법정 및 계획주차와의 비교·분석결과, 계획주차대수 10,496대는 법정주차대수 5,868대의 178.9%이며, 원단위법에 의한 2031년의 주차수요 5,084대의 206.5%로 분석되었음

■ 주차수요 종합

구 분	계획 주차대수	법정주차	주차수요	비고
주차대수(대)	10,496대	5,868대	5,084대	법정대비 : 178.9% 수요대비 : 206.5%

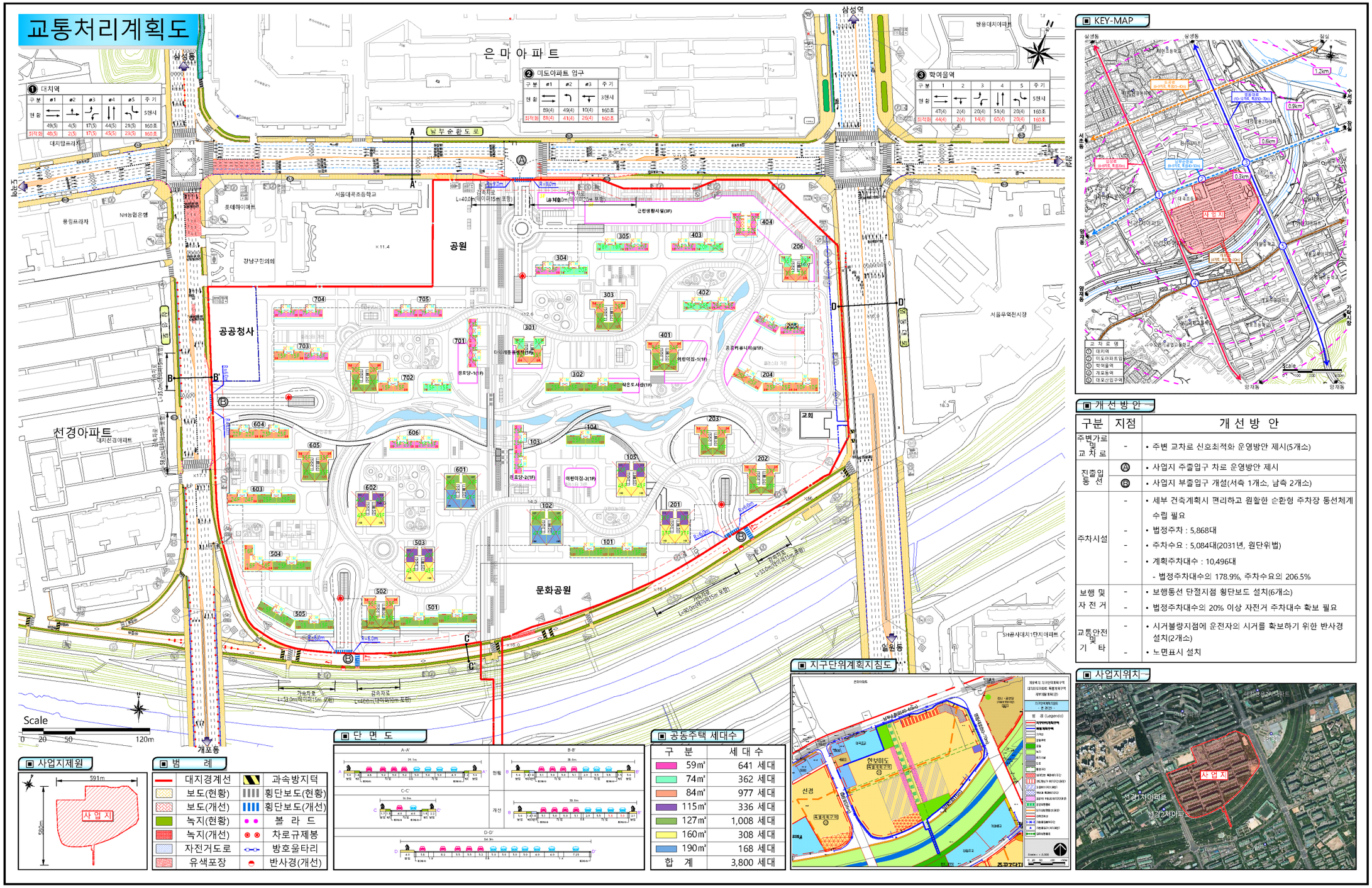
4 교통운영개선방안

1. 교통처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(5개소)
진출입 동선	Ⓐ	• 사업지 주출입구 차로 운영방안 제시
	Ⓑ	• 사업지 부출입구 개설(서측 1개소, 남측 2개소)
주차시설	-	• 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
	-	• 법정주차 : 5,868대
	-	• 주차수요 : 5,084대(2031년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 10,496대
		- 법정주차대수의 178.9%, 주차수요의 206.5%
보행 및 자전거	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(6개소)
	-	• 법정주차대수의 20% 이상 자전거 주차대수 확보 필요
교통안전 및 기 타	-	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(2개소)
	-	• 노면표시 설치

주 : 위치는 교통처리계획도 참조

2. 교통처리계획도


교통처리계획도
은 마 아 파 트
삼성동
삼성역
남부순환도로
공원
공공청사
문화공원
교회
선경아파트
대치선경아파트
서울대곡초등학교
롯데아이아트
NH농협은행
풍림프라자
대치탑프라자
강남구민의회
서울목역전시장
방용대치아파트
SH송서대치1단지아파트
개포동
일원동
양재동
Scale
0 20 50 120m
① 대치역
② 미도아파트 입구
③ 학여울역
▣ KEY-MAP
▣ 개 선 방 안
구분 지점 개 선 방 안
주변가로 및 교차로 - • 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(5개소)
진출입 동선 Ⓐ • 사업지 주출입구 차로 운영방안 제시
Ⓑ • 사업지 부출입구 개설(서측 1개소, 남측 2개소)
주차시설 - • 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
- • 법정주차 : 5,868대
- • 주차수요 : 5,084대(2031년, 원단위법)
- • 계획주차대수 : 10,496대
- 법정주차대수의 178.9%, 주차수요의 206.5%
보행 및 자전거 - • 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(6개소)
- • 법정주차대수의 20% 이상 자전거 주차대수 확보 필요
교통안전 및 기 타 - • 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(2개소)
- • 노면표시 설치
▣ 사업지제원
591m
580m
사 업 지
▣ 범 례
대지경계선
보도(현황)
보도(개선)
녹지(현황)
녹지(개선)
자전거도로
유색포장
과속방지턱
횡단보도(현황)
횡단보도(개선)
볼 라 드
차로규제봉
방호울타리
반사경(개선)
▣ 단 면 도
▣ 공동주택 세대수
구 분 세 대 수
59㎡ 641 세대
74㎡ 362 세대
84㎡ 977 세대
115㎡ 336 세대
127㎡ 1,008 세대
160㎡ 308 세대
190㎡ 168 세대
합 계 3,800 세대
▣ 지구단위계획지침도
▣ 사업지위치
사 업 지