일원동 가람아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

2025. 08.

강남구

목 차

■1 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

□1 정비계획 및 구역 지정 신청서

1. 계획의 개요 ····· 3
2. 현황분석 ····· 5
3. 계획의 기본구상 ····· 22
4. 부문별 정비계획 ····· 24
5. 소요사업비 추정 ····· 43

□2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 45
2. 건축물조서 ····· 45

□3 기초 조사 · 확인 내역서 ····· 46

■2 수서택지개발지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2012-44호) 결정(변경)

□1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 58

□2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 토지이용에 관한 결정 ····· 59
2. 도시계획시설에 관한 결정 ····· 61

3 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 ····· 74
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정 ··· 81
3. 기타 사항에 관한 결정 ····· 107

4 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정 ····· 110

5 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 결정 ····· 113

6 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 ····· 114

3 건축계획

1 건축개요 및 배치도 ····· 125

4 계획 설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 129
2. 계획의 범위 ····· 129
3. 정비계획 결정 절차 ····· 131

2 상위계획 및 관련 법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 ····· 132
2. 관련법규 검토 ····· 137

3 현황분석

1. 도시 현황 ····· 141
2. 대상지 입지여건 ····· 148
3. 대상지 현황 ····· 152
4. 토지 및 건축물 현황 ····· 157
5. 종합분석 ····· 162

4 기본구상

1. 기본방향 ····· 163

5 신속통합기획 가이드라인

1. 신속통합기획 가이드라인 ····· 164

6 부문별 정비계획

1. 정비구역 결정에 관한 사항 ····· 166
2. 토지이용에 관한 계획 ····· 167
3. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 168
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 170
5. 공동이용시설 설치계획 ····· 172
6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 172
7. 건축물에 관한 계획 ····· 173
8. 특별계획구역 계획지침 ····· 178
9. 교통 및 동선처리계획 ····· 179
10. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 ····· 180
11. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 181
12. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 181

5 경관성 검토서

6 교통성 검토서

7 환경성 검토서

■ 별첨

1. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

1 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

2 토지 및 건축물조서

3 기초 조사 · 확인 내역서

1

정비구역 지정 신청서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제1호 서식])

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1989년 택지개발예정지구로 지정되고 서울시 고시 제1996-207호(1996.07.27.)로 실시계획 변경 승인과 함께 지구단위계획으로 결정된 수서택지개발지구 지구단위계획 내 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 가람아파트는 1993년 준공으로, 현재 32년 경과되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 수서택지개발지구 지구단위계획(안) 등 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함

나. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 강남구 일원동 735번지
- 면적 : 41,144.7㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 수서택지개발지구 지구단위계획

1989. 03. 21.	◦ 수서택지개발지구 택지개발예정지구 지정 (건설부 제1989-123호)
1990. 01. 23.	◦ 수서택지개발지구 택지개발 계획 승인 (건설부 제1990-25호)
1996. 07. 27.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획구역 결정 (서고시 제1996-207호)
2012. 03. 02.	◦ 수서택지개발지구 제1종 지구단위계획 결정(변경(재정비)) 및 지형도면 고시 (서고시 제2012-44호)
2024. 11. 07.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람공고 (서고시 제2024-3014호)
2025. 05. 28.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의 (수정가결)
2025. 06. 27 ~ 07. 10.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 재열람공고 (서고시 제2025-1951호)

2) 일원가람아파트

1993. 03. 09.	◦ 일원가람아파트 준공 (32년 경과)
2023. 06. 29.	◦ 예비 안전진단 통과 (강남구)
2024. 07. 19.	◦ 정밀 안전진단 통과 (조건부 재건축/D등급) - 강남구 적정여부 자문회의 통과
2025. 02. 24.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (동의율 : 61.96%)
2025. 03. 12.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문신청 (강남구 → 서울시)
2025. 04. 15.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 1차
2025. 06. 30.	◦ 가람아파트 재건축 정비계획 주민제안 (동의율 : 67.1%)
2025. 07. 02. ~ 07. 16	◦ 가람아파트 재건축 정비계획 주민제안에 따른 관련부서 협의
2025. 07. 08.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 2차

2. 현황분석

가. 대상지 여건분석

- 대상지가 포함된 수서택지개발지구 지구단위계획구역 내 16개 단지 중 7개의 아파트 단지가 안전진단을 통과하여 재건축사업 추진 예정임
- 대상지 서측에 어린이공원이 위치해있고, 반경 250m 이내 일원역(3호선)이 위치해있음
- 대상지 500m 이내 일원본동 주민센터, 우체국, 학교(3개소), 공원이 위치하고 있어 공공시설에 대한 접근성이 매우 양호함

〈 대상지 현황 〉



도시관리계획 현황

- 수서택지개발지구
- 제2종일반주거지역(7층)

상위·관련계획

- 2040 서울 도시기본계획
- 2030 서울 생활권계획
- 수서택지개발지구 지구단위계획

건축물 현황

건폐율/용적률/층수		27.91%/109.2%/5층
동수		15개동
노후도		30년이상 15개동(97.4%)
용도	공동주택	13동
	근린생활시설	1동
세대수	합계	496세대
	85㎡이하	496세대

토지 현황

전체 필지수	1필지 (41,144.7㎡)
사유지	1필지 (41,144.7㎡)

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="5">도시계획시설</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td colspan="2">-</td><td colspan="5">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토 지 현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="5">국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td colspan="2">구유지</td></tr>
<tr><td>면 적(㎡)</td><td>41,144.7</td><td>41,144.7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>14</td><td>14</td><td>-</td><td>13</td><td>13</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>101</td><td>101</td><td>-</td><td>100</td><td>100</td><td>-</td><td>1</td><td>1</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>지상
권자</td></tr>
<tr><td>496</td><td>278</td><td>218</td><td>1,408</td><td>789</td><td>619</td><td>510</td><td>510</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 일원본동 세대당 인구 2.84인 적용 (2025년 1월 기준, 강남구 주민등록인구통계)

1) 건축물의 노후·불량 현황

• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 및 [별표1]에 의거 노후·불량건축물 산정

구 분		노후·불량 비율 (노후불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0% (14/14)	14	14	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	100.0% (14/14)	14	14	-	-
	기타구조 (연와,석조,목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (14/14)	14	14	-	-
	10년미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0% (14/14)	14	14	-	-
	40년이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0% (14/14)	14	14	-	-
	유 허 가	100.0% (14/14)	14	14	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

주) 일원가람아파트 일대 정비구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 [별표1] 제3조 라목에 따라 안전진단 실시결과, 전체 주택의 3분의 2이상 판정을 받은 지역 : 입안대상지역(면적 41,144.7㎡) 내 총 14개동에서 일원가람아파트 14개동 안전진단 D등급 판정

〈 건축물 노후·불량 현황도 〉

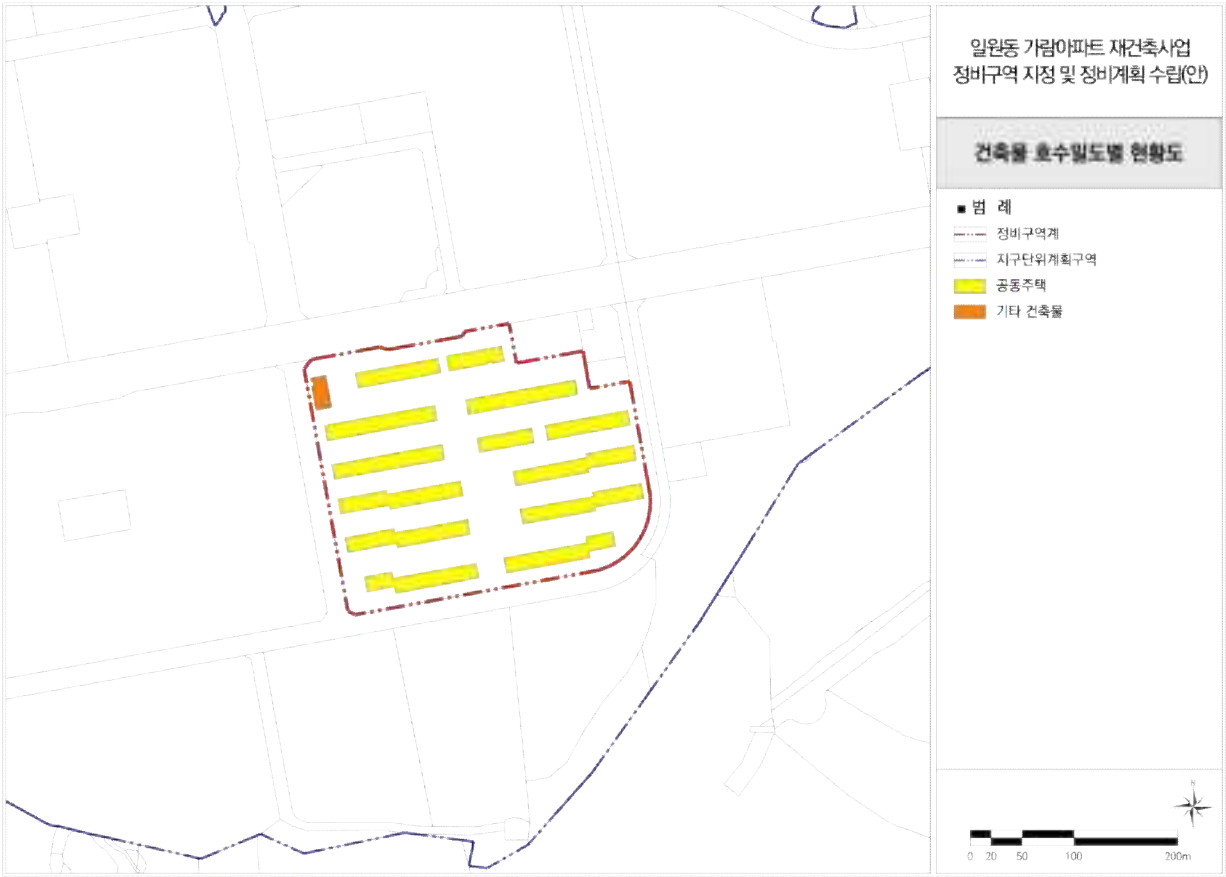


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
24.54	41,144.7	101	-	100	1	-

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

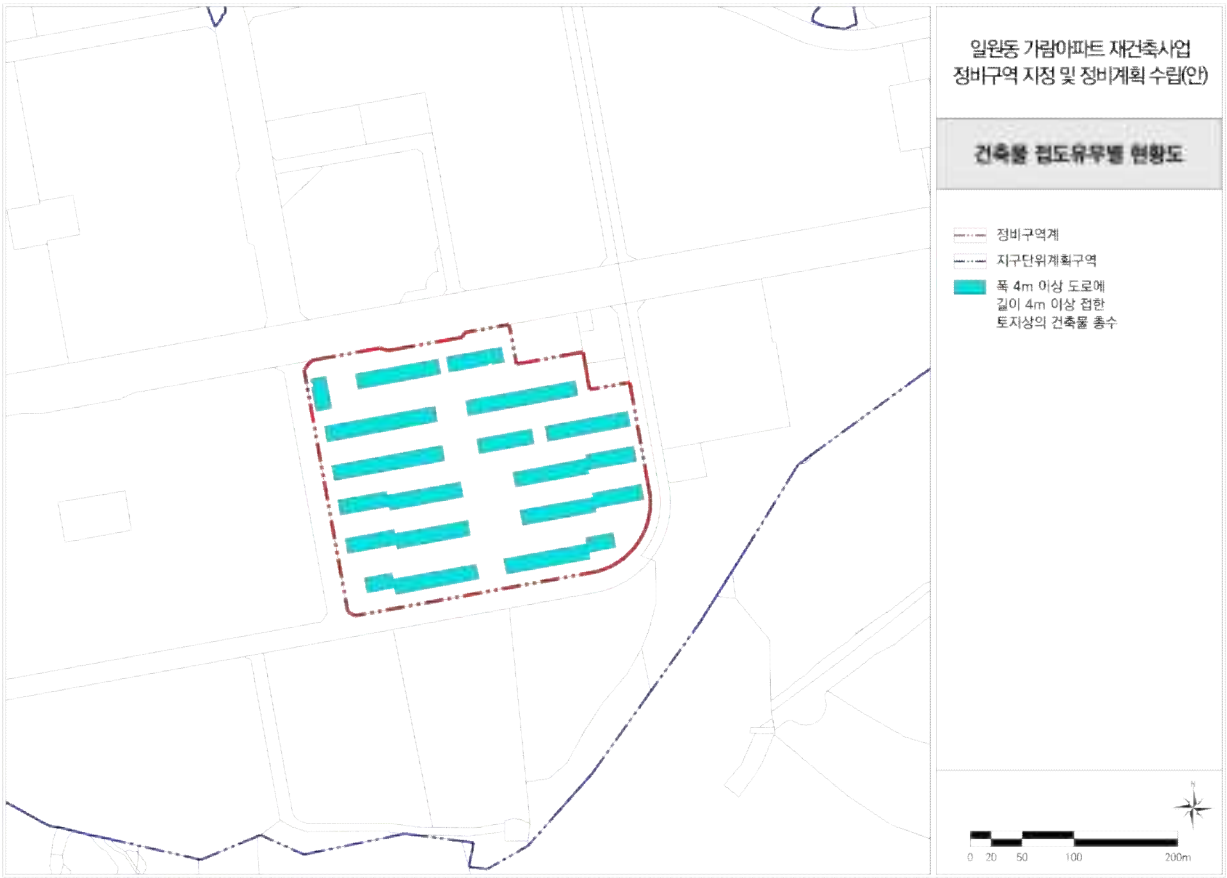
〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	14	14	-

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	1	41,144.7	-	-	0%
일반토지	1	41,144.7	-	-	0%

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획 및 관련계획

가) 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

■ 단계별 실현전략

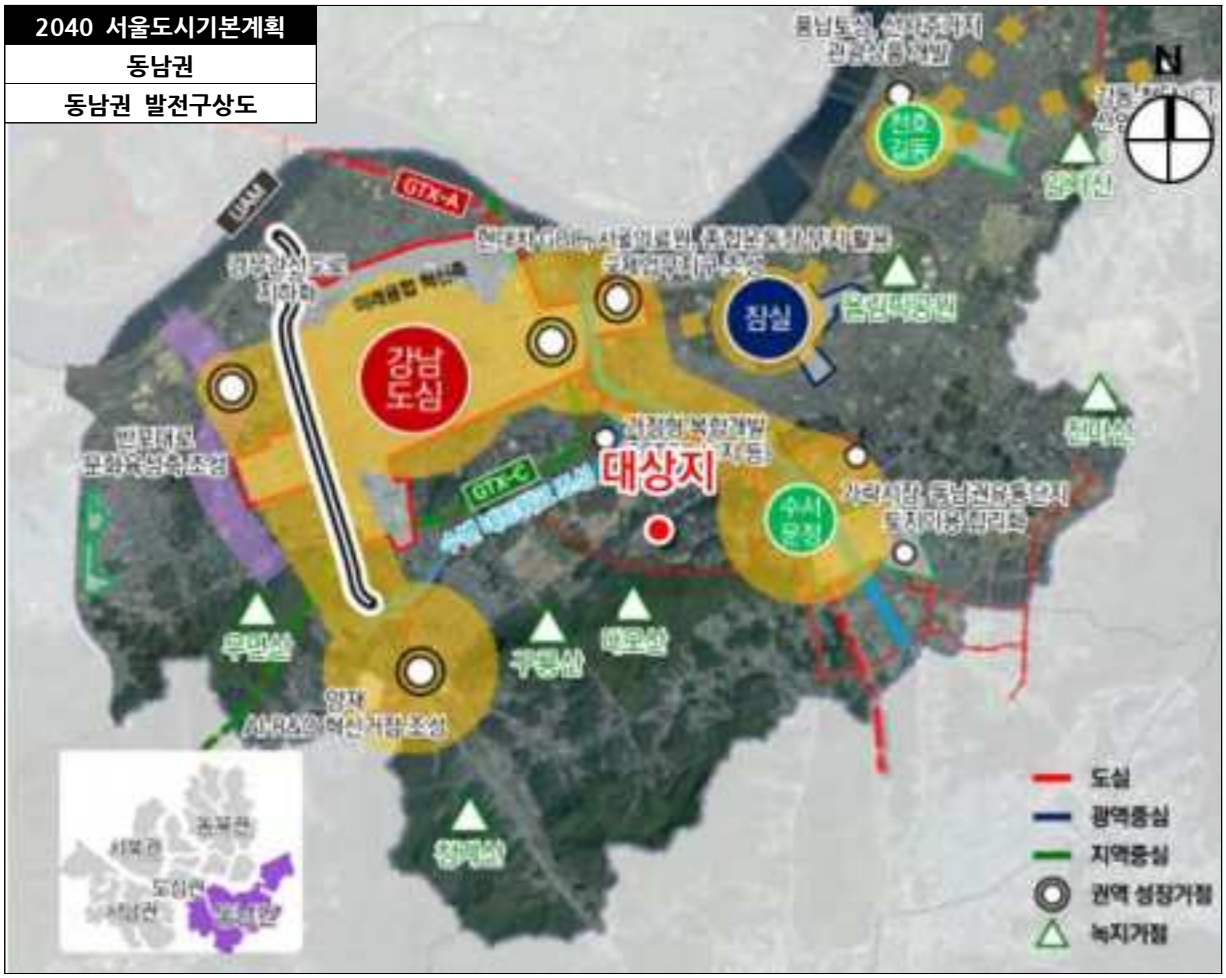
단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	◦ 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		◦ 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 ◦ 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		◦ 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		◦ 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	◦ 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		◦ 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

■ 동남권 발전구상

동남생활권	
권역 발전방향	“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”

분야별 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

2040 서울도시기본계획
동남권
동남권 발전구상도



나) 2030 서울생활권계획(2018)

수서·세곡생활권	
미래상	“광역교통 중심의 자연속 힐링 삶터 수서·세곡생활권”

목표1	◦ **첨단산업과 복합용도 도입으로 수서·문정 지역중심기능 강화 및 확대**
전략1	◦ SRT 수서역 일대 광역교통거점 육성 및 복합 기능 도입을 통한 지역중심기능 강화
전략2	◦ 역세권 개발구역 일대 전국단위의 융복합(MICE, 인적교류 비즈니스) 산업 육성
전략3	◦ 수서역 일대 지역생활서비스 기능 강화
목표2	◦ **개발제한구역 일대 취락지구 정비 및 관리, 생활서비스 개선**
전략4	◦ 개발제한구역 일대 저층주거지 정비를 통한 경관 관리
전략5	◦ 취락지구의 지역공동체 형성을 위한 생활서비스시설 공급
목표3	◦ **대모산과 탄천, 광평대군묘와 헌인릉 등을 연결하는 역사-자연 탐방 루트 구축**
전략6	◦ 헌인릉 ~ 대모산 ~ 광평대군묘 ~ 탄천을 연계한 보행자 중심의 Green-network 구축
전략7	◦ 주민과 종사자를 위한 탄천 및 대모산 접근성·이용성 향상
목표4	◦ **수서역 일대 광역교통 거점 육성 및 생활교통환경개선**
전략8	◦ 수서 SRT역 일대 광역교통 수요에 대응한 광역연계교통체계 구축
전략9	◦ 탄천 등과 연계한 생활교통체계개선 및 주거지 주차시설 확충



다) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

수서·세곡 주거생활권	
관리 방향	◦ 양재천 및 탄천변 주거지역은 수변 공간 자원을 지역주민이 골고루 향유할 수 있도록 서울 경관기본계획을 준용하고 보행로 환경 개선 ◦ 일원동 주변의 기존 아파트 단지의 특성상 안정적인 거주환경의 유지 및 보행 중심의 생활가로 체계 관리 ◦ 수서SRT 및 세곡, 강남 보금자리 등 신규 개발과 기존주거지와 조화를 고려한 계획 유도

주거환경관리	◦ 녹지지역 내 집단취락지구 및 제1종전용주거지역 보전 관리 ◦ 양호한 중저층 주거지 및 고층주거지의 관리 ◦ 대규모 주거지개발(세곡/세곡2/강남보금자리등)에 따른 주거환경변화대응 ◦ 대모산변 산면재해에 대한 조사와 함께 위험지역의 개발을 제어 ◦ 다양한 공공임대주택 및 소형주택 공급을 확대
생활기반시설	◦ 구배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 ◦ 생활권 내 주차장 확충 ◦ 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립
생활가로	◦ 대청역 주변 근린생활가로 관리
특성관리	◦ 탄천변 다양하고 활력있는 수변경관 형성 ◦ 대모산으로의 조망 및 지형적 특성과의 조화 도모



[일원본동]	
주거환경관리	◦ 공동주택 밀집지역으로 단지의 지속적인 관리
생활기반시설	◦ 대모산변 급경사지역에 대한 조림, 사방사업의 실시로 재해예방 관리 ◦ 대중교통시설의 노선체계 검토 및 주차장 확보 시급
특성관리	◦ 대모산으로의 조망축 확보 유도

라) 2016 서울시 경관계획

주요산 주변 중점경관관리구역
경관구조 기본구상 - 외사산축
◦ 구룡·대모산 주변 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산 - 보행녹지 네트워크를 정비하여 자연녹지경관과 수변경관을 연결하는 녹지 네트워크 조성 ◦ 대모산 주변 대규모 개발사업 경관관리 - 대규모 재개발·재건축 등 개발사업 및 건축물 조성 시 배후산 조망과 지형·지세를 보호하고 녹지축을 연계하는 규모 및 배치계획 유도 ◦ 열린조망경관 형성과 배후산 조망보호 - 대모산이 조망되는 주요지점 및 가로에서의 개발에 따른 차폐감 등을 최소화하여 조명경관 배려하도록 유도

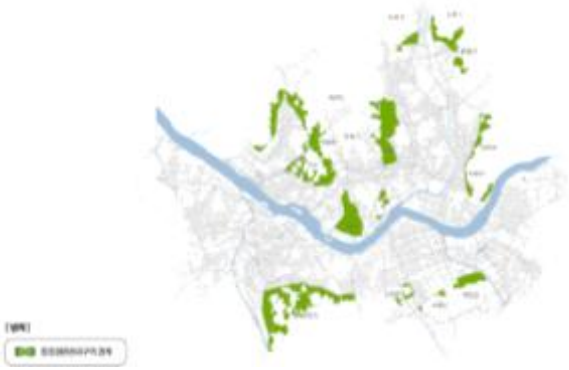


- 주요산 녹지축과 연계한 자연녹지경관 형성
  - 단지 내 외부 공간에 주요산 주변지역으로 연계되는 녹지축 형성
- 주변지역 주거지 경관특성과 조화를 이루는 개발
  - 단지 경계부에 중·저층계획을 유도하여 저층주거지역으로 점차 낮아지는 스카이라인계획 유도

※ 주요산 주변 중점경관관리구역 내 7층이상 건축물 건축 시 경관 심의

- 기본구상

- 수서택지지구는 주요산 주변 경관관리구역에 해당하며 자연친화적인 주거지경관, 시가지내에 양호한 자연경관의 특성을 가지고 있음
- 수서택지지구는 지구별 관리원칙 중
  ① 주요산 주변 구릉지의 지형·지세 보호,
  ② 주요산 녹지축과 연계한 자연녹지경관 형성,
  ③ 주요산 주변 주거지 경관특성과 조화를 이루는 개발의 3가지 원칙을 따름

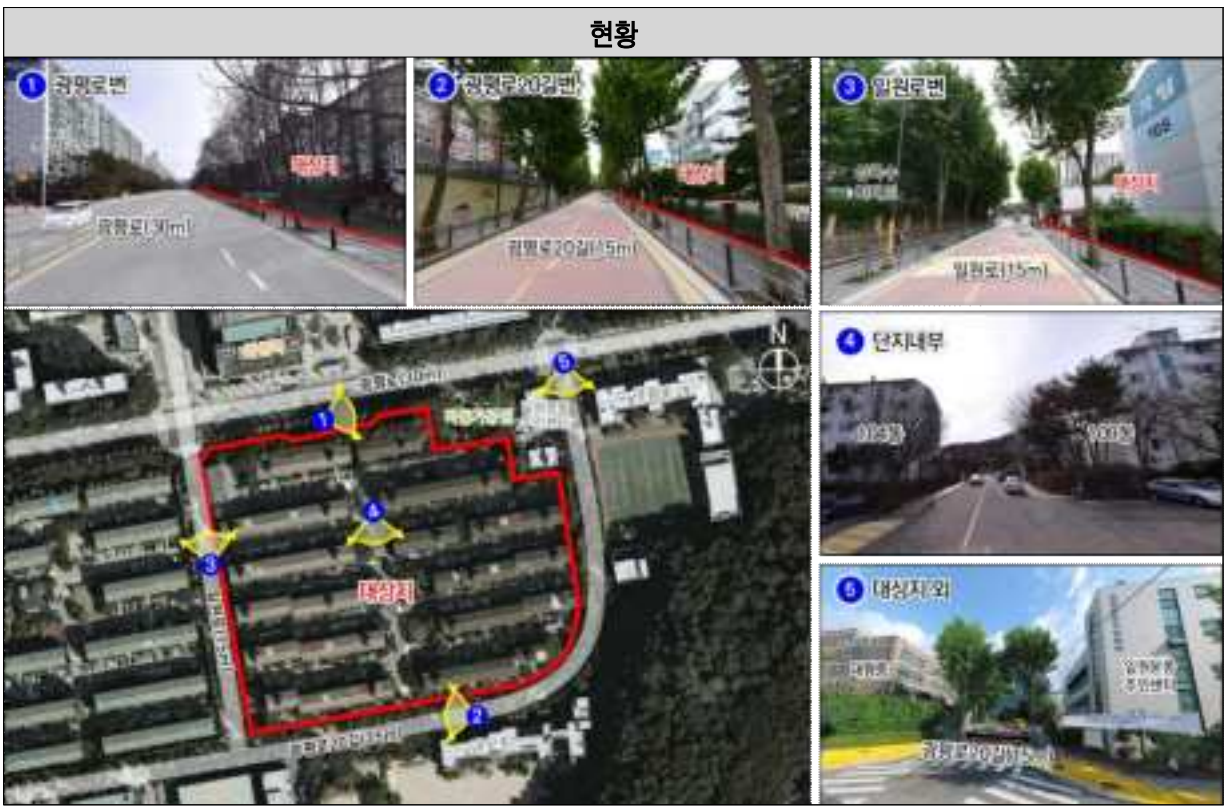


2) 도시관리계획 현황

• 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당하며, 수서택지개발지구 지구단위계획구역에 포함되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉





라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	[법 제8조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 [서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의「건축법 시행령」별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안 제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

구 분	주요내용
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

- 이 하 여 백 -

마. 잠재력 및 개발전망 분석

- 정비구역은 수서택지개발지구 내 포함된 공동주택단지로서 주변으로 기개발된 아파트 단지가 재건축 연한 도래로 재건축 안전진단을 통과 및 안전진단 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 일원역(3호선) 및 광평로가 인접하여 교통 접근성이 높으며, 반경 500m 내 학교 3개소 및 대모산이 위치하고 있어 입지여건이 우수한 주거밀집 지역임
- 청사, 학교, 공원 등이 밀집되어 있어 접근성이 좋으며, 우수한 주거 지역임

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	재건축	수서주공1단지아파트	예비 안전진단 통과('23.02)
2	재건축	삼익아파트	예비 안전진단 통과('23.11)
3	재건축	신동아아파트	예비 안전진단 통과('23.01)
4	재건축	한솔아파트	정밀 안전진단 통과('25.03)
5	재건축	상록수아파트	1차 신속통합기획 자문 예정
6	재건축	청솔아파트	정밀 안전진단 통과('25.03)

주변 개발 현황도



바. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
토지이용	◦ 일원 가람아파트는 공동주택단지로 이용 중 ◦ 용도지역은 제2종일반주거지역(7층이하)	◦ 특별계획구역 계획지침에 따라 용도지역 1단계 상향 계획 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역) ◦ 가로대응형 배치구간 설정을 통한 도시가로활성화 효과 증대
건축물	◦ 안전진단 실시한 경과, D등급에 해당하여 재건축사업이 시급 ◦ 지역주민을 위한 커뮤니티시설 부재	◦ 주민 및 지역 거주민을 위한 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성 검토
교통여건	◦ 일원역(3호선), 광평로, 일원로, 광평로20길과 인접함	◦ 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 대모산 높이 관리 구간에 따른 건축배치 계획 (70m 이하) ◦ 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 및 학교 일조 등을 고려한 높이 계획 (최고 75m 이하, 높이관리구간 70m 이하)

〈 현황종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

■ 입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

■ 수서택지개발지구 지구단위계획 계획지침과 연계한 건축계획 수립

■ 안전하고 쾌적한 보행 활성화 계획 수립

〈 기본구상도 〉



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
대상지	1,408	2,351	943	496	828	332

※ 일원본동 세대당 인구 2.84인 적용 (2025년 1월 기준, 강남구 주민등록인구통계)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

• 재건축 정비사업 기준

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

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

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적 (㎡)	계획 세대수			구성비 (%)	비고
		합계	분양	국민주택규모 주택		
합 계	-	828	751	77	100.0	-
60㎡이하	소 계	128	51	77	15.5	-
	59	128	51	77		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	376	376	-	45.4	
	84	376	376	-		
85㎡초과	소 계	324	324	-	39.1	-
	102	262	262	-		
	136	62	62	-		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

■ 입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인, 특별계획구역 계획지침에 따라 용도지역 1단계 상향 계획 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역)
- 일원로 도로중심선으로부터 1.5m 확폭, 광평로20길 3m 확폭
- 기부채납을 통한 상한용적률 확보

■ 수서택지개발지구 지구단위계획 계획지침과 연계한 건축계획 수립

- 수서택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 및 학교 일조 등 고려한 높이 계획 (최고 75m 이하, 높이 관리 구간 70m 이하)
- 대모산으로의 열린 조망 및 가로경관의 개방감 확보
- 대모산 높이 관리 구간에 따른 건축 배치 계획 (70m 이하)

■ 안전하고 쾌적한 보행 활성화 계획 수립

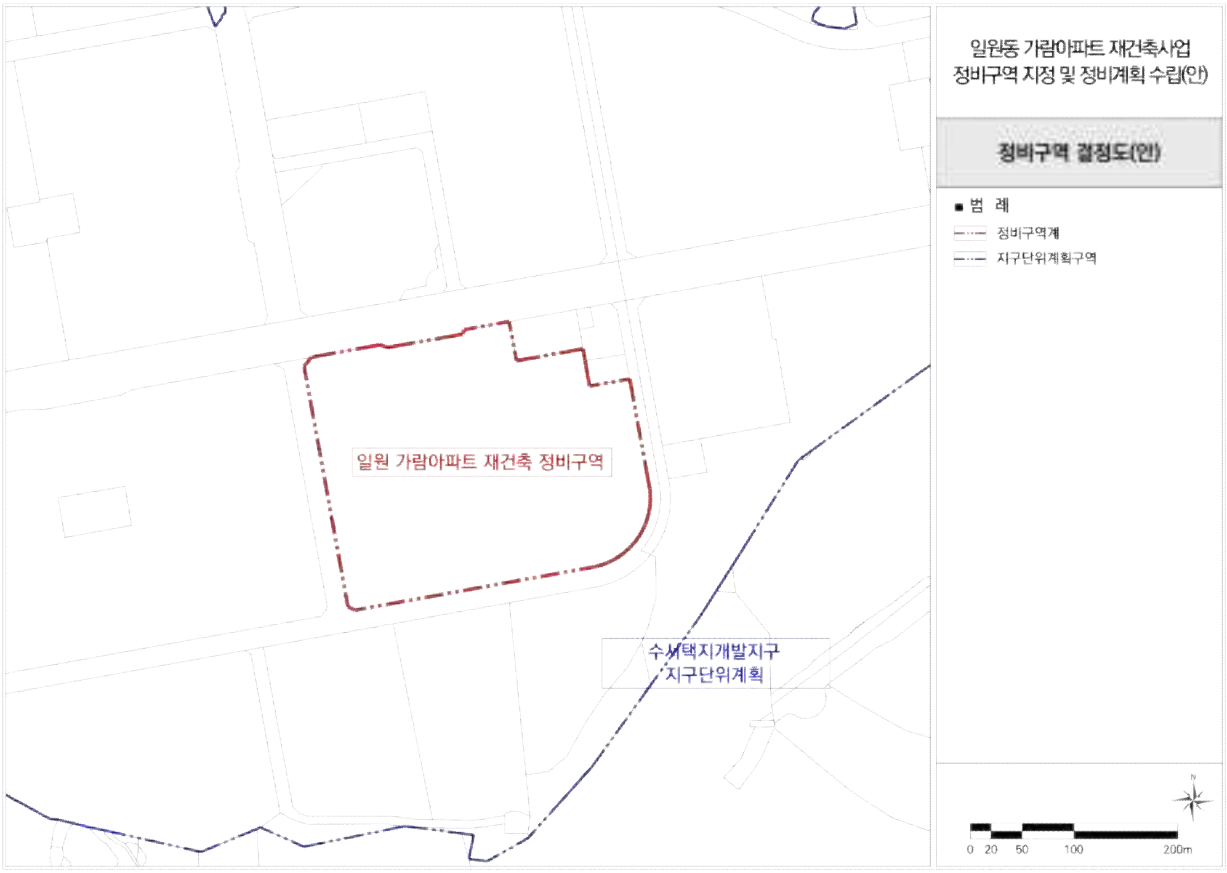
- 광평로변 기존 녹지대 및 상가와 연계한 보행공간 조성
- 일원역 주변 보행 활성화 계획과 연계한 건축물 배치계획
- 가로대응형 배치구간 설정을 통한 도시가로활성화 효과 증대

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2" colspan="2">정비구역 명칭</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신규</td><td colspan="2">일원 가람아파트
재건축 정비구역</td><td>강남구 일원동
735번지 일대</td><td>-</td><td>증)41,144.7</td><td>41,144.7</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행 예정자</th><th colspan="3">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">재건축사업</td><td rowspan="2">정비계획 지정 후
4년이내</td><td rowspan="2">-</td><td>현황</td><td>증감</td><td>계획</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>496</td><td>332</td><td>828</td></tr>
</table>

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

〈 정비구역 결정도(안) 〉

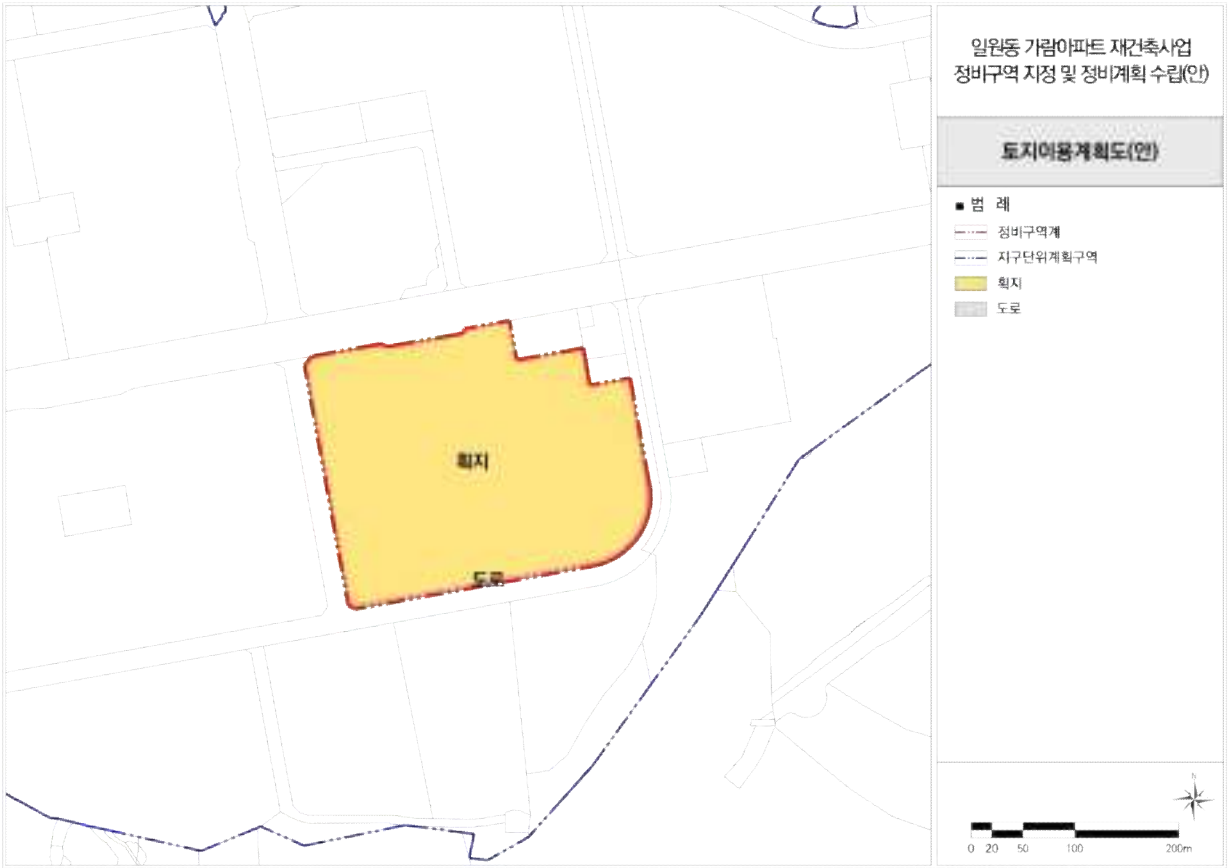


- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		41,144.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	2.9	-
	도 로	1,198.4	2.9	-
획 지	소 계	39,946.3	97.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	39.946.3	97.1	

〈 토지이용계획도(안) 〉



라. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 계획

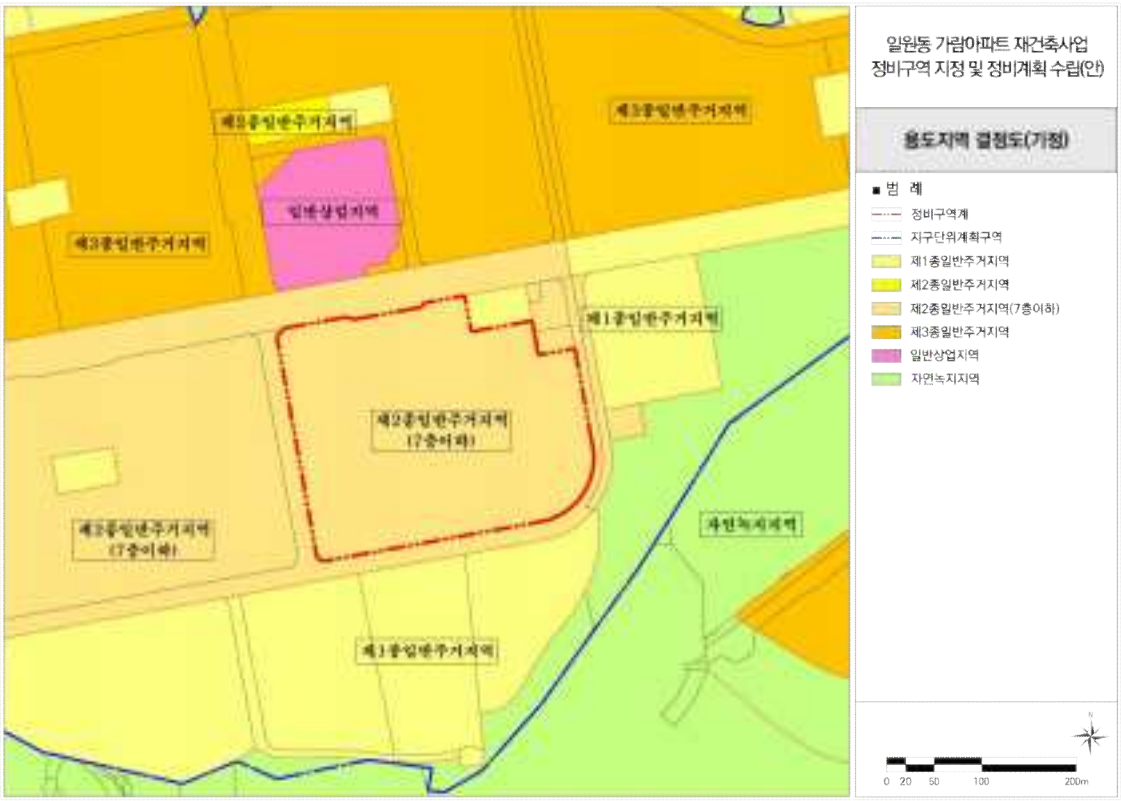
구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	41,144.7	-	41,144.7	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	41,144.7	감) 39,946.3	1,198.4	2.9	-
	제2종일반주거지역	-	증) 39,946.3	39,946.3	97.1	-

2) 용도지구에 관한 계획

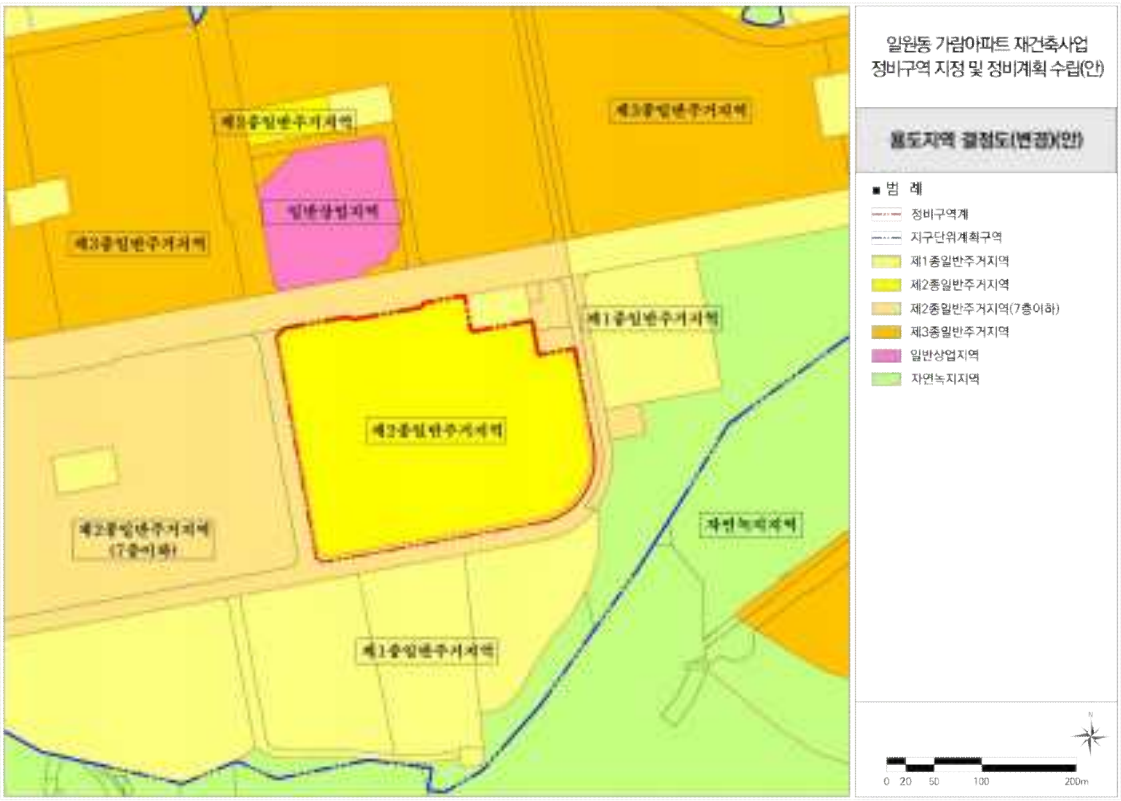
• 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경)(안) 〉



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

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	16.5	집산도로	210	대로2-82	중로2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	◦ 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	◦ 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	◦ 도로 확폭 - 15m → 16.5m(1.5m 확폭)	◦ 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉



바. 공동이용시설 설치계획

구분			면 적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획(안)	
경비실,관리사무소, 방재실, MDF실			-	380.0	지상
주민공동 이용시설	경로당 (개방형)		330.0	350.0	지상
	돌봄시설 (개방형)	어린이집	330.0	350.0	지상
		다함께 돌봄센터	66.0	100.0	지하
		기타돌봄시설	-	630.0	지상/지하
	기타 주민공동시설		-	1,008.0	지상
	실내 주민운동시설		-	1,600.0	지하
	옥외 주민운동시설		-	800.0	옥외
	작은도서관		158	420.0	지하
	어린이놀이터		1,028.0	1,200.0	옥외
	소 계		1,912.0	6,458.0	-
합 계				6,838.0	-

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
= (828세대×2.5㎡)×1.25 = 2,587.5㎡ 이상 〈 6,458.0 계획

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」 및「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고「건축법」 등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	일원 가람아파트 재건축 정비구역	41,144.7	획지	39,946.3	일원동 735 일원	14	-	-	14	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)에 의거 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- 지구단위계획에 관한 사항은 2 지구단위계획 결정(변경) 참고

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>일원가람 재건축 정비구역</td><td>41,144.7</td><td>획지</td><td>39,946.3</td><td>일원동 735 일원</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60 이하</td><td>190 이하</td><td>210 이하</td><td>218.19 이하</td><td>249.98 이하</td><td>75m 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="13">◦ 주택공급계획 : 828세대
◦ 전체 건립규모(전용면적 기준)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.9%
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>828</td><td>100.0%</td><td>751</td><td>90.7%</td><td>77</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>128</td><td>15.5%</td><td>51</td><td>6.2%</td><td>77</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>376</td><td>45.4%</td><td>376</td><td>45.4%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>324</td><td>39.1%</td><td>324</td><td>39.1%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="13">◦ 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 218.19% → 법적상한용적률 249.98%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="13">◦ 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성
◦ 가로대응형 배치구간 지정
◦ 대모산 높이관리구간 지정
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>광평로변,일원로변, 광평로20길변,지구통경축변</td><td>건축한계선(폭3~10m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>가로대응형 배치구간</td><td>건축한계선으로부터 10m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>대모산 높이관리 구간</td><td>지구조망축 폭 10m
지구통경축 폭 5m</td><td>도면참고</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>41,144.7</td><td>39,946.3</td><td>1,198.4</td><td>1,198.4</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전체</td><td colspan="7">◦ 순부담면적 : 1,198.4㎡ (2.9%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= 1,198.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,198.4㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 1,198.4㎡</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="7">◦ 190%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="7">◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 20% = 210%
◦ 인센티브 = 20%
(열린단지 5%, BF인증 4%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 3%)</td></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td colspan="7">◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
◦ 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률 × [1+(1.3×가중치×a(토지·지분))
⇒ 210% × [1+(1.3×1.0×0.03)] = 218.19%
<table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0</td></tr><tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,198.4㎡ ÷ 39,946.3㎡ = 0.03</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한 용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 218.19% → 법적상한용적률 249.98%</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	1,198.4	1,198.4
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-
순부담	1,198.4 (2.9%)	

〈순부담 계획〉



■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	① 열린단지	◦ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%
세대 맞춤형	② BF인증	◦ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	4%
	③ 돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)xa) = 190% x ((1,080㎡ - 396㎡)/2,587.5㎡) x 0.1 = 5.02% * (국공립어린이집 350㎡+ 다함께돌봄센터 100㎡+ 키즈카페 등 630㎡) * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등	5%p 이내	5%
	④ 층간소음 해소	◦ 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	⑤ 방재안전	◦ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 - 화재,소방,침수,피난안전 등 공동주택 시설성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	3%
합 계		최대 20%p 이내		20% 적용

〈허용용적률 완화구간〉



차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	Ⓐ Ⓑ	◦「수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가」계획안 반영 - 일원로 : B=15.0→18.0m, 왕복2→3차로 - 광평로20길 : B=15.0→15.0~18.0m, 왕복2→2~3차로
진·출입 동선	Ⓒ Ⓓ	◦ 차량진출입구 운영계획 - 주출입구 : 진입2차로, 진출2차로(비신호교차로) - 부출입구 : 진입1차로, 진출2차로(비신호교차로)
	-	◦ 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
대중교통 및 보행	Ⓔ	◦ 주출입구부 통학차량 정차 및 회차동선 확보
	-	◦ 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소, 고원식횡단보도 2개소
	-	◦ 건축한계선을 이용한 보행공간 확보(B=3.0~10.0m)
	-	◦ 자전거보관소 설치 - 220대분 (법정주차의 20% 이상 확보)
주차시설	-	◦ 법정주차 : 1,083대 ◦ 주차수요 : 1,025대(2033년 원단위법) ◦ 계획주차 : 1,674대 - 법정대비 154.6%, 수요대비 163.3%
교통안전 및 기타	-	◦ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소) ◦ 교통안전시설 재설치 - 과속방지턱 및 노면표시 등

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	◦ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	◦ 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 3개소 (대모초, 대왕중, 로봇고)	◦「도시 및 주거환경정비법」제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ◦ 정비계획·건축계획 검토 시 대모초, 대왕중, 로봇고의 교육환경 보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 ◦ 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
14	13	1	14	14	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	496	496	278	218	1,408	789	619	
공동주택	496	496	278	218	1,408	789	619	

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

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

※ 일원본동 세대당 인구 2.84인 적용 (2025년 1월 기준, 강남구 주민등록인구통계)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		496	-	-	-	-	496	496	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		496	-	-	-	-	496	496	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	분양주택	공공임대	비고
합 계		828	751	77	-
60㎡ 이하	소 계	128	51	77	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	128	51	77	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		376	376	-	-
85㎡ 초과	소 계	324	324	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	324	324	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

하. 정비구역을 분할통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

거. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	강남구 일원동 735 일원	39,946.3	공동주택 및 부대복리시설

러. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 218.19% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 249.98% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 249.98% - 218.19% = 31.79%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 31.79% × 50% = 15.895%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">◦ 39,946.3㎡(대지면적) × 15.895% = 6,349.46㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.48㎡</td><td>77</td><td>6,350.96㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>77</td><td>6,350.96㎡</td><td>〉 6,349.46㎡</td></tr>
</table>

머. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 45.00m~58.56m, 평균 경사도 3.27°의 완만한 경사지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수입	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 대상지 배후 대모산의 스카이라인과 함께 어우러지는 높이 및 배치계획 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 자연경관과 어루어지는 도시경관 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 높이 65층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

서. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	세대수				구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			
			소계	국민주택규모 주택		
합 계	828	751	77	77	100.0	-
60㎡이하	128	51	77	77	15.5	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	376	331	-	-	45.4	-
85㎡초과	324	324	-	-	39.1	-

어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

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

어. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역·지구 결정도
3) 도시계획시설 결정도
4) 가구 및 획지 결정도
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
6) 건축물의 배치 및 대지 내 공지 결정도
7) 정비계획 결정도

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우) : 해당사항 없음

일원동 가람아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

정비구역 결정도(안)

■ 범 례

정비구역계

지구단위계획구역

일원 가람아파트 재건축 정비구역

수서택지개발지구
지구단위계획

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

용도지역 결정도(기정)



■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

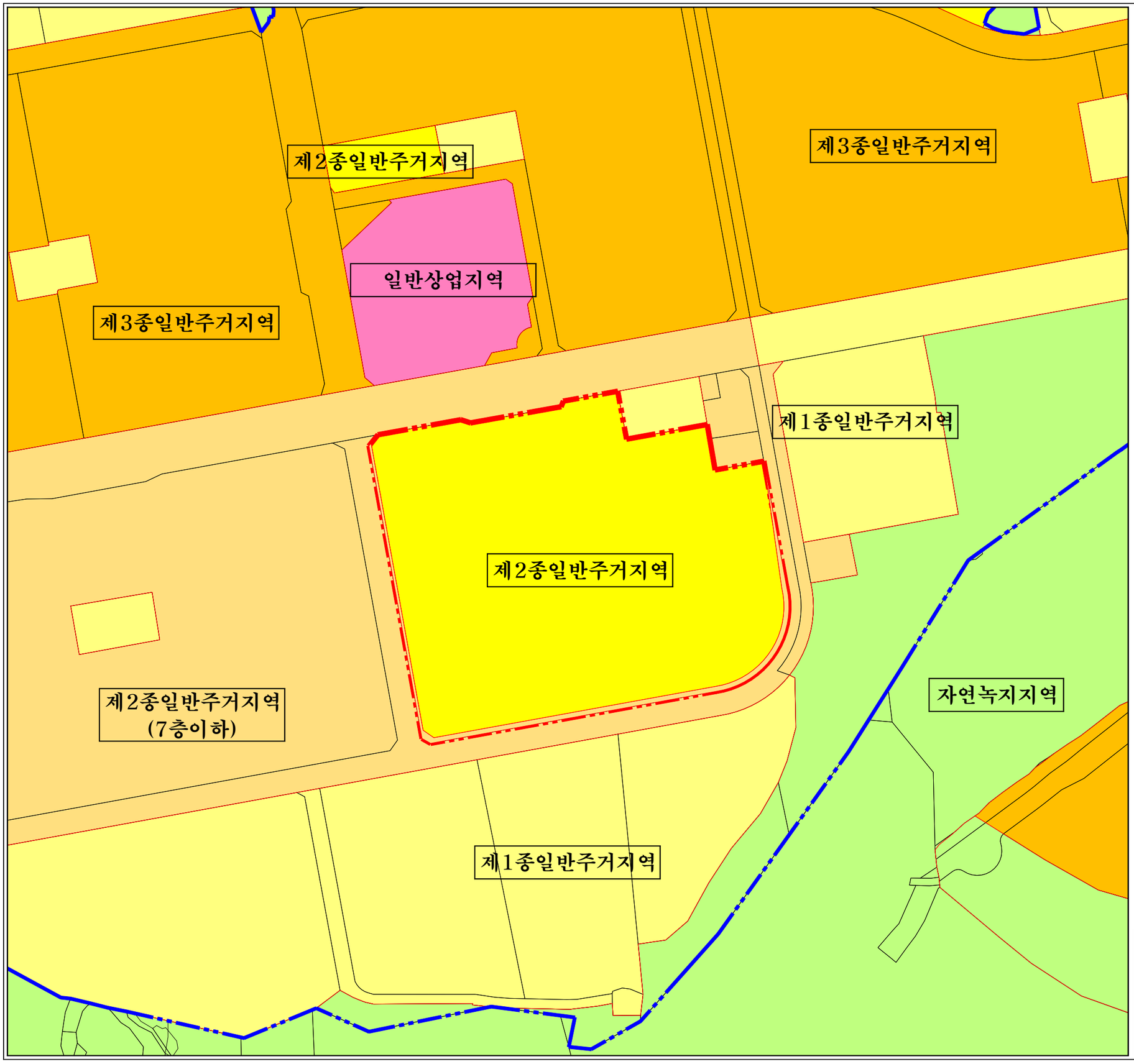
Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

용도지역 결정도(변경)(안)



■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

도시계획시설 결정도(기정)

■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도로
- 공원
- 학교

Scale : 1/3,000

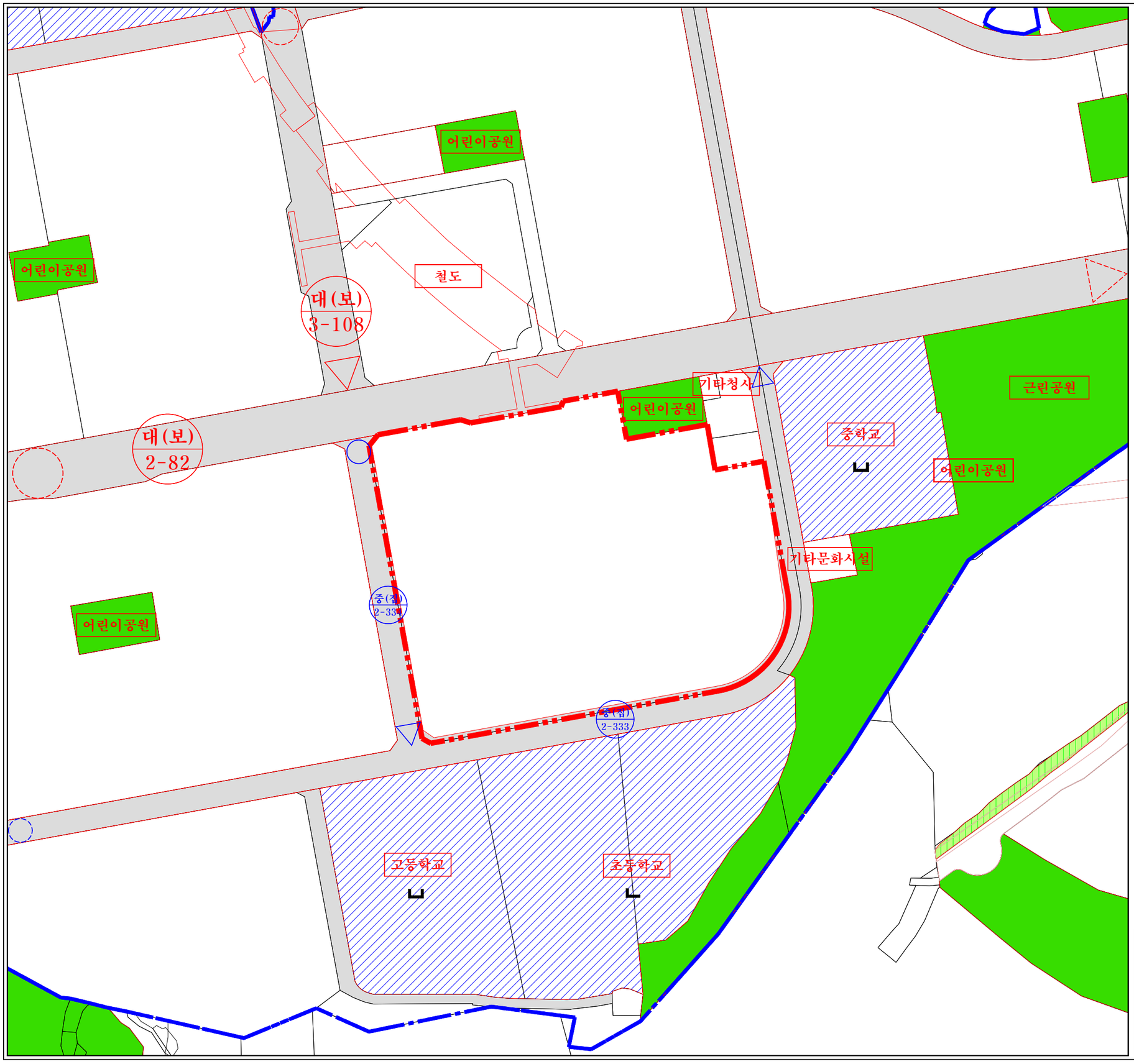
0 20 50 100 200m

N

어린이공원
철도
대(보) 3-108
대(보) 2-82
어린이공원
기타청사
어린이공원
근린공원
중학교
어린이공원
기타문화시설
중(집) 2-333
어린이공원
중(집) 2-333
고등학교
초등학교

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도로
- 공원
- 학교

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

가구 및 획지 결정도(안)

■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 획지

획 지
①

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)

■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 획지

기준/허용/상한/법적상한	최고높이
건폐율	지정/불허/권장

획 지	
190.0%/210.0%/ 218.19%/249.98%	75m이하
60% 이하	A/U1/-

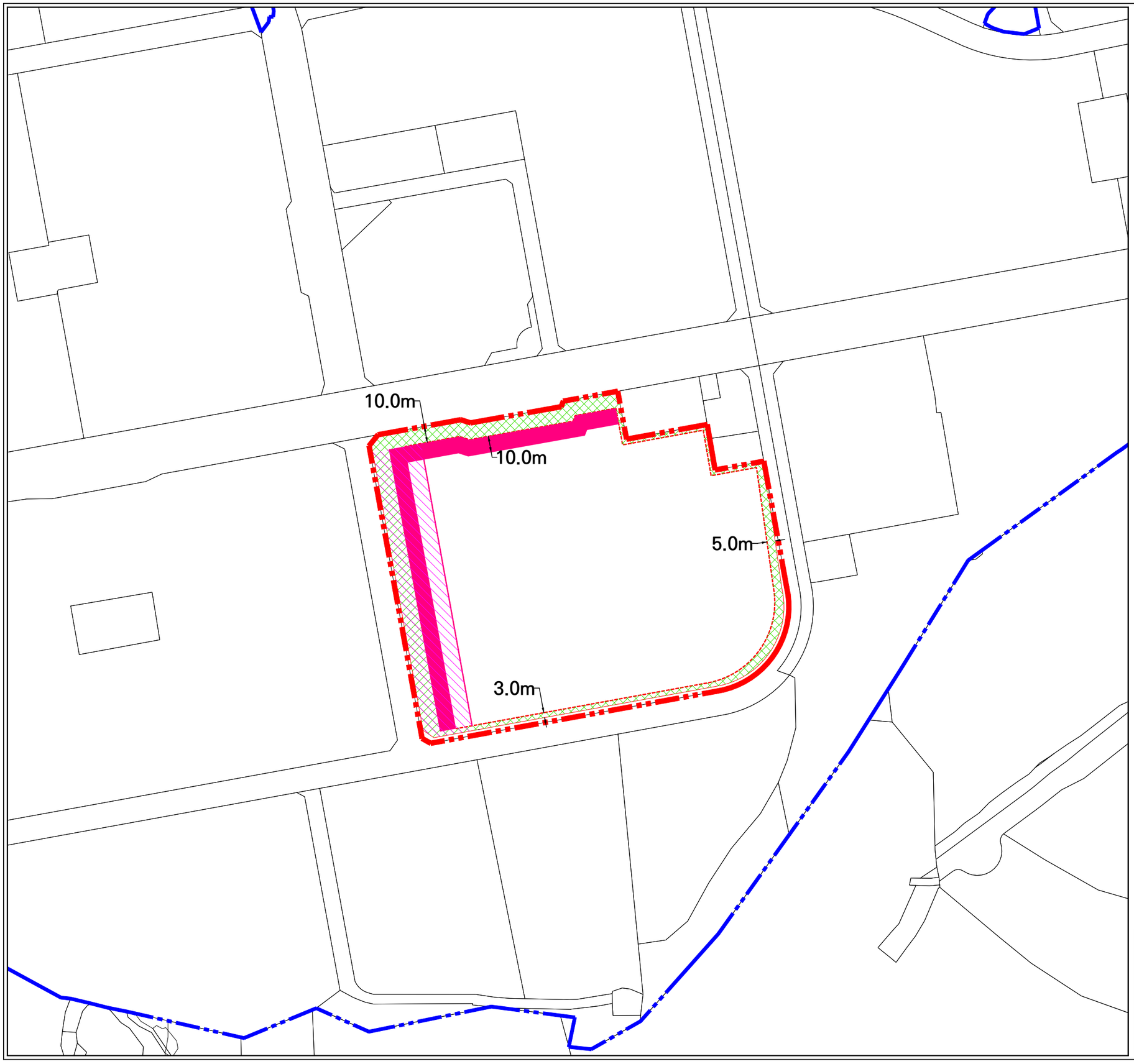
Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

건축물의 배치 및 대지 내 공지 결정도(안)



■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 전면공지
- 가로대응형 배치구간
- 대모산 높이관리구간(70m 이하)
- 건축한계선

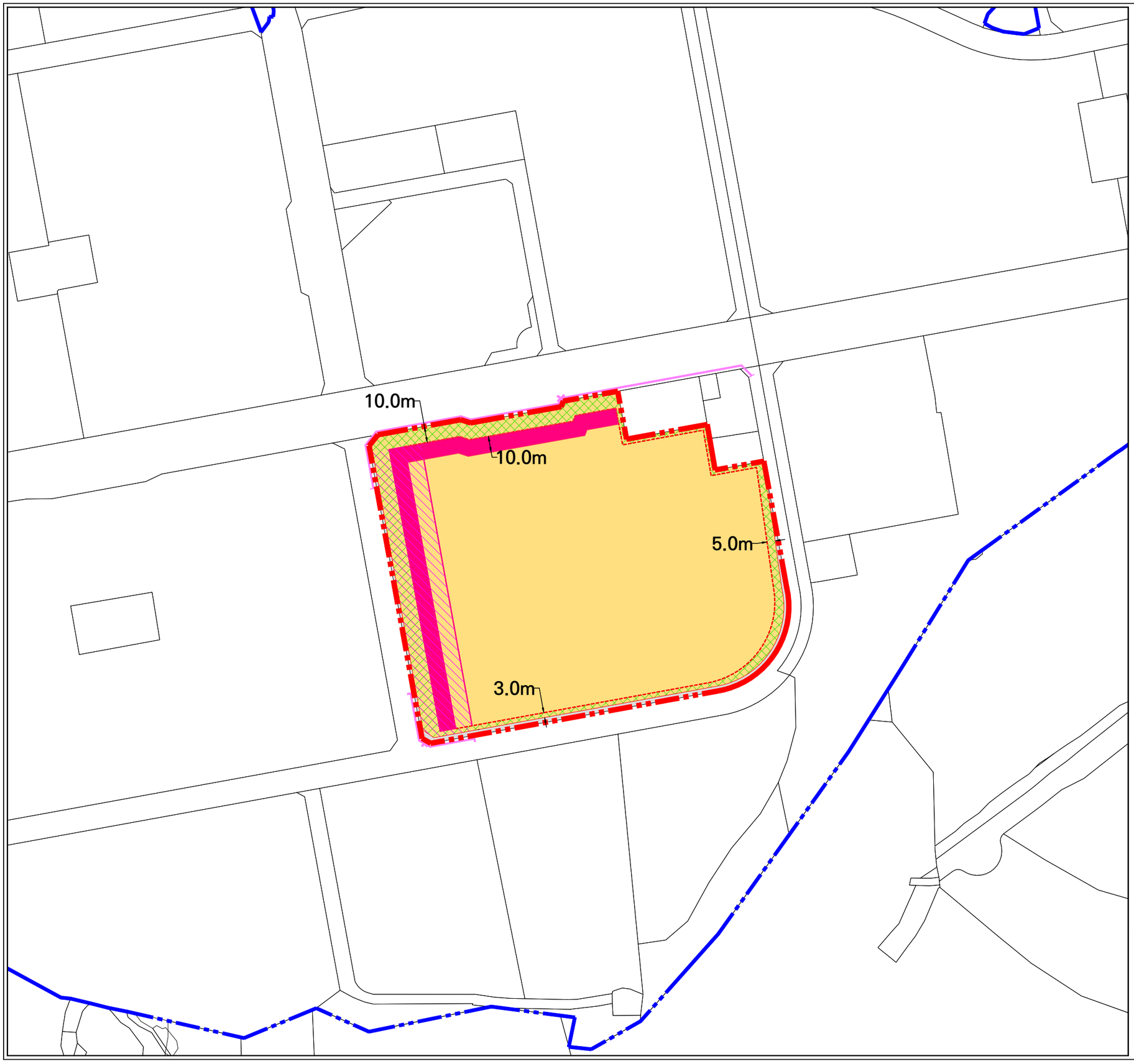
Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

일원동 가람아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

정비계획 결정도(안)



■ 범 례

- 정비구역계
- 지구단위계획구역
- 획지
- 전면공지
- 가로대응형 배치구간
- 대모산 높이관리구간(70m 이하)
- 건축한계선
- 도로
- 차량출입불허구간

Scale : 1/3,000

N

0 20 50 100 200m

2 토지 및 건축물 조서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제4호 서식])

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획 시설	소유주	용 도
			지적	편입					
계	강남구 일원동 735	-	41,144.7	41,144.7	-	-	-	-	-
1	일원동 735	대	41,144.7	41,144.7	제2종일반 주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택

※ 공동주택 용지 : 41,144.7㎡

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준 공 년 도	규 모				노후불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수			
										지하	지상		
합계				14	101	496	-	11,463.2	54,358.97	-		-	-
1	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	8	40	1993-03-09	11,463.2	4,469.6	1	5	노후불량	-
2	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	10	50	1993-03-09	11,463.2	4,999.6	1	5	노후불량	-
3	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	10	48	1993-03-09	11,463.2	4,833.6	1	5	노후불량	-
4	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	8	40	1993-03-09	11,463.2	4,469.6	1	5	노후불량	-
5	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	8	40	1993-03-09	11,463.2	4,469.6	1	5	노후불량	-
6	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	6	30	1993-03-09	11,463.2	3,352.2	1	5	노후불량	-
7	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	4	20	1993-03-09	11,463.2	2,234.8	1	5	노후불량	-
8	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	8	40	1993-03-09	11,463.2	4,496.6	1	5	노후불량	-
9	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	4	20	1993-03-09	11,463.2	2,234.8	1	5	노후불량	-
10	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	6	30	1993-03-09	11,463.2	3,352.2	1	5	노후불량	-
11	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	10	48	1993-03-09	11,463.2	4,833.6	1	5	노후불량	-
12	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	10	50	1993-03-09	11,463.2	4,999.6	1	5	노후불량	-
13	일원동 735	아파트	철근 콘크리트	1	8	40	1993-03-09	11,463.2	4,469.6	1	5	노후불량	-
14	일원동 735	근린 생활 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1993-03-09	11,463.2	1,170.57	1	2	노후불량	-

주) 호수 산정은「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
※ 단독주택 수 : 0호, 공동주택 수 : 13개동, 496세대

3 기초 조사·확인 내역서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제5호 서식])

1. 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
주 민	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	496	1,407	277	786	219	621	342.2	24.54

	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
산 업	계	-	-	-	-
	구성비(%)	-	-	-	-

※ 일원본동 세대당 인구 2.84인 적용 (2025년 1월 기준, 강남구 주민등록인구통계)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토 지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	1	1		-	-	-	-
	면적(㎡)	41,144.7	41,144.7		-	-	-	-

건 축 물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	연와조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	14	14	100.0%	24.54	11,463.2	54,358.97
		조적조	-	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	13	13	100.0%	22.79	11,463.2	53,188.4
		근린생활시설	1	1	100.0%	1.79	11,463.2	1,170.57
		교육연구시설	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	노유자시설	-	-	-	-	-	-
		10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10~20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20~30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30~40년 미만	14	14	100.0	24.54	11,463.2	54,358.97
	층수별	40년 이상	-	-	-	-	-	-
		1~3층	1	1	100.0	1.79	11,463.2	1,170.57
		2~4층	-	-	-	-	-	-
		5~9층	13	13	100.0	22.79	11,463.2	53,188.4
	허가유무별	10층 이상	-	-	-	-	-	-
		허가	14	14	100.0%	24.54	11,463.2	54,358.97
		무허가	-	-	-	-	-	-

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대	공원	도로	비고
면적(㎡)	41,144.7	41,144.7	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	시유지	구유지	비고
면적(㎡)	41,144.7	41,144.7	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	90㎡미만	90~500㎡미만	500㎡이상	비고
면적(㎡)	41,144.7	-	-	41,144.7	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	근린생활시설	교육연구시설	비고
동수(동)	14	13	1	-	-
구성비(%)	100.0	88.8	5.6	-	-

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1~5층	6~9층	10층이상	비고
동수(동)	14	14	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	연와조
동수(동)	14	14	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	14	-	-	-	14	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	100.0	-	-

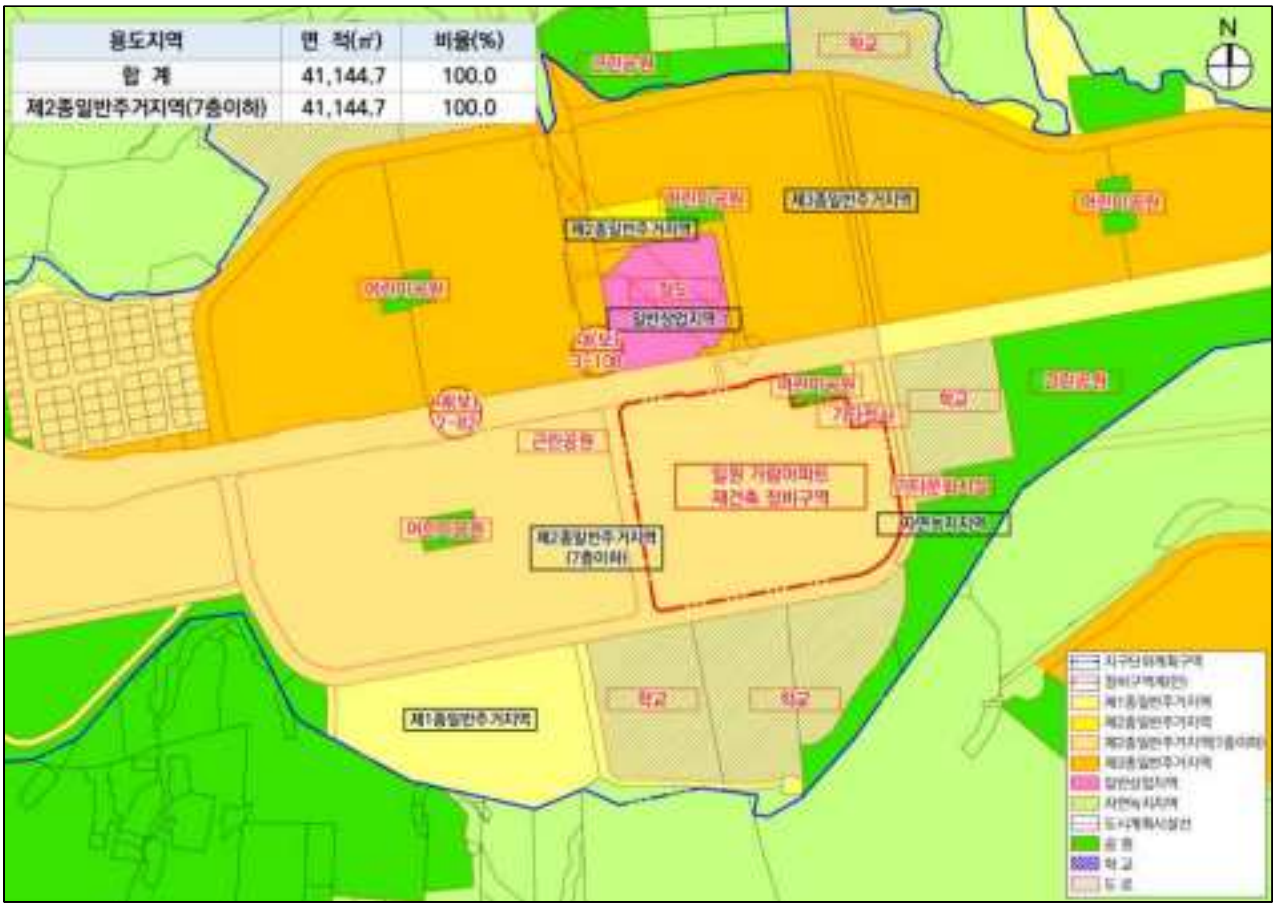
5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	14	14	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

• 해당사항 없음

〈도시관리계획도〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 주변교통체계 현황 : 대상지는 광평로(30m), 일원로(15m), 광평로20길(15m)로 둘러싸여 있으며, 3호선 일원역과 인접하여 있음
- 보행동선 현황 : 대상지 내 도로 및 광평로, 일원로, 광평로20길에 보도가 조성되어 있으며, 일원역 4,5번 출구와 인접하여 있음

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 1필지의 평균 공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 ㎡당 18,320,000원임
- 현재('25.01.기준) 공동주택공시가격은 (전용75㎡) 약 14억원, (전용84㎡) 약 15.9억원
  구역 내 전용 평당 평균 6천3백만원이며, 최근 매매 실거래가 23~26억으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세 위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격 (전용84㎡ 기준) 10건 중 최저가는 8.5억원이며 최고가는 9.5억원으로 평균 9억원정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 재건축구역으로 지정 후, 재건축사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함

나. 주민의견

- 정비기반시설은 양호하나 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로, 주거환경개선 등을 위한 정비사업 추진을 희망하는 토지등소유자가 약 67.1%로 입안제안동의 기준(토지등 소유자 50% 이상 및 토지면적 1/2 이상)을 충족하여 신청하였음
- 이후 정비계획 입안 절차를 통하여 주민 의견을 조사하고 사업을 추진하고자 함

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 느티나무, 은행나무, 향나무
- 지역 유래
  - 강남구 : 고려 시대와 조선 시대 강남구 일대는 광주부(廣州府)에 속해 있었다. 23개 면을 포함하고 있었던 광주부는 조선 시대 중기까지 경기도 내에서 가장 큰 고을이었다. 더불어 군사기지로 주목받았으며, 이때 남한산성은 중요 방어선이 되어 전란 때마다 격전지가 되었다. 영조(英祖) 35년(1759년)의 호구장부를 보면 광주부 언주면의 12개 리, 대왕면의 17개 리가 현재의 강남구에 해당하였다.
  - 일원동 : 일원동은 옛날 이 마을에 일원서원이 있었으므로 '일원' 또는 '일언'이라 한데서 연유한다. 또한 이 근처에서 가장 오래된 마을이므로 '본동'이라고도 한다. 그러나 일설에는 이 마을의 사방이 대모산에 가려져 숨어 있는 마을 또는 편안한 마을이라고 해서 '일원동(逸院洞)'이라 불렸다고도 한다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	토지등소유자	토지면적
권리유형	토지 및 건축물 소유자	권리자가 소유하고 있는 토지면적
총 소유자수 (토지면적)	510명	41,144.700㎡
동의자수 (동의 토지면적)	342명	27,785.179㎡
동의율(%)	67.1%	67.5%

9. 기존수목의 현황

- 향후 아파트 단지 내 기존 수목현황을 조사하여, 양호한 수목 등은 계획 공원 및 녹지 내 수목 이식할 수 있도록 수목 이식 기부 계획을 수립토록 하겠음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 도시정비법 주민 제안 동의요건을 확보하여, 금회 정비계획 입안 제안하는 사항으로 지속적으로 주민공람 등 의견을 수렴하여 관련절차를 이행하도록 하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 향후 사업시행인가 시 구체적인 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사에 대한 의견 수렴하겠음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

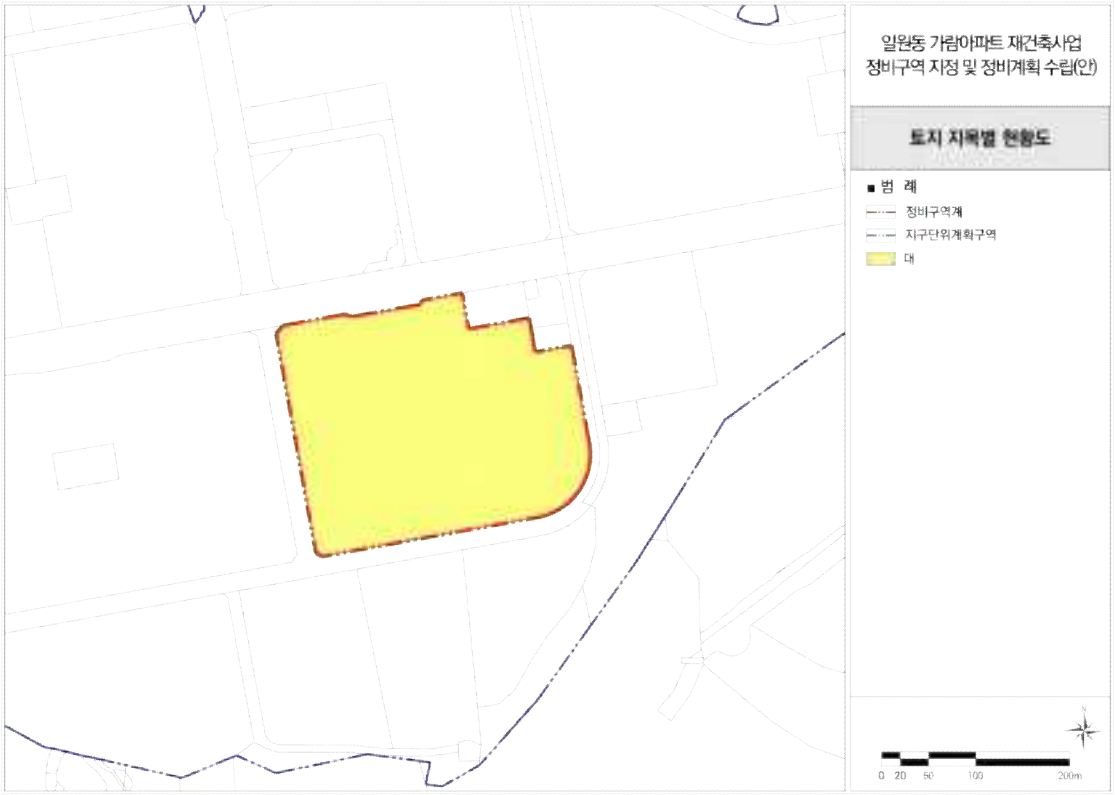
- 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

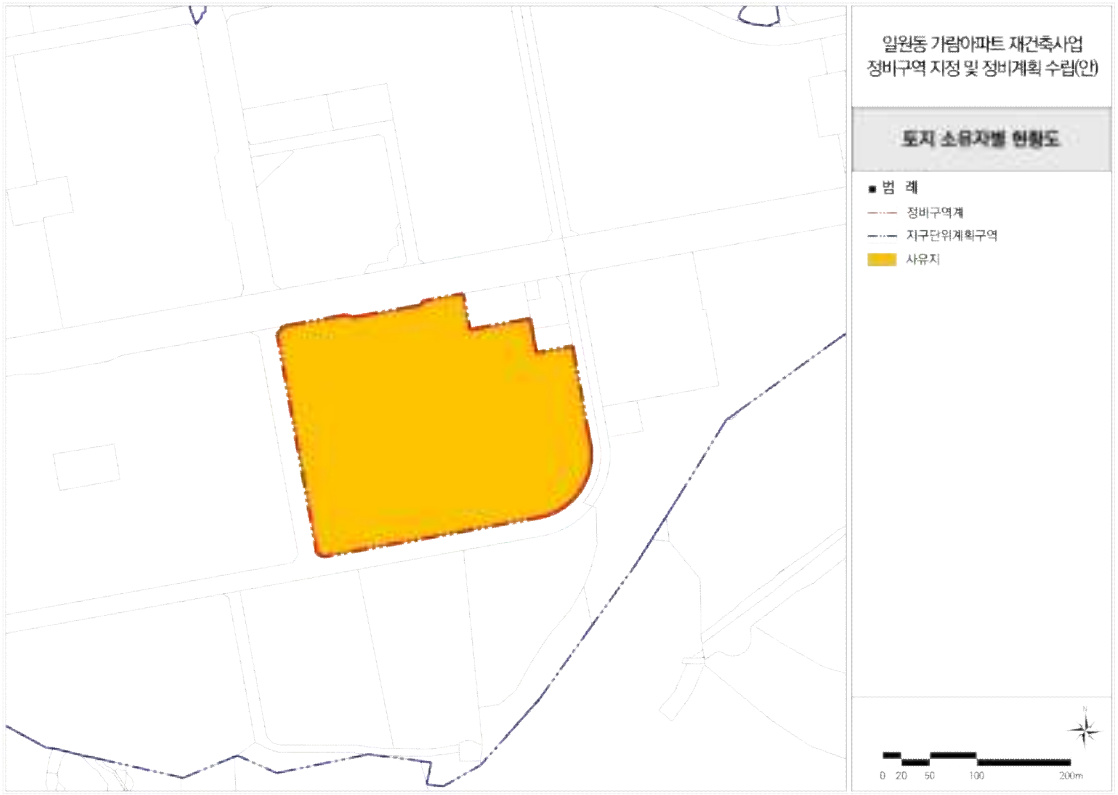
- 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도

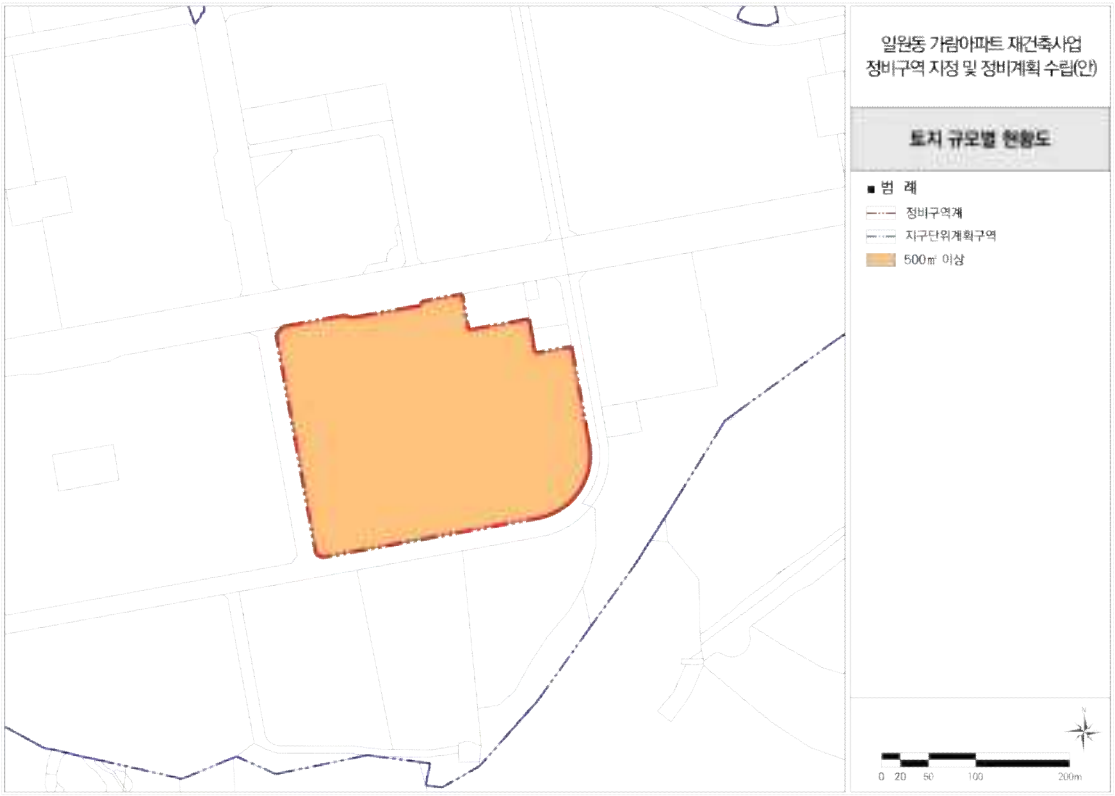
1) 토지 지목별 현황도



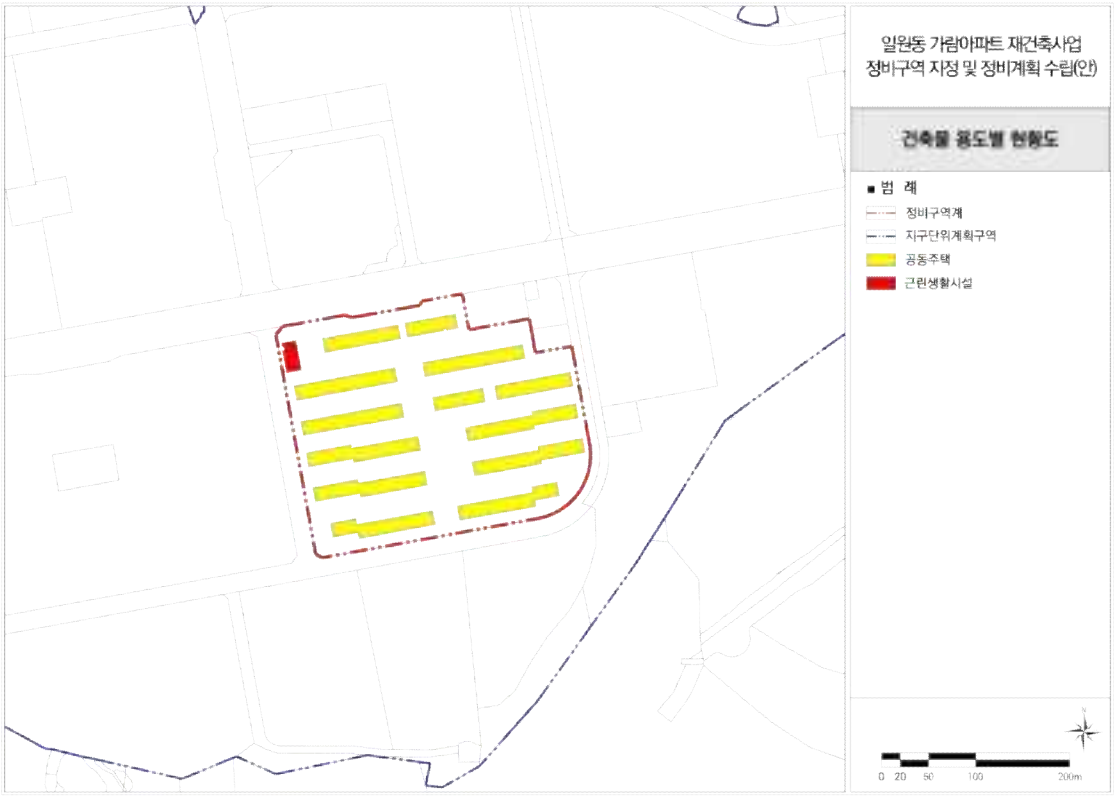
2) 토지 소유자별 현황도



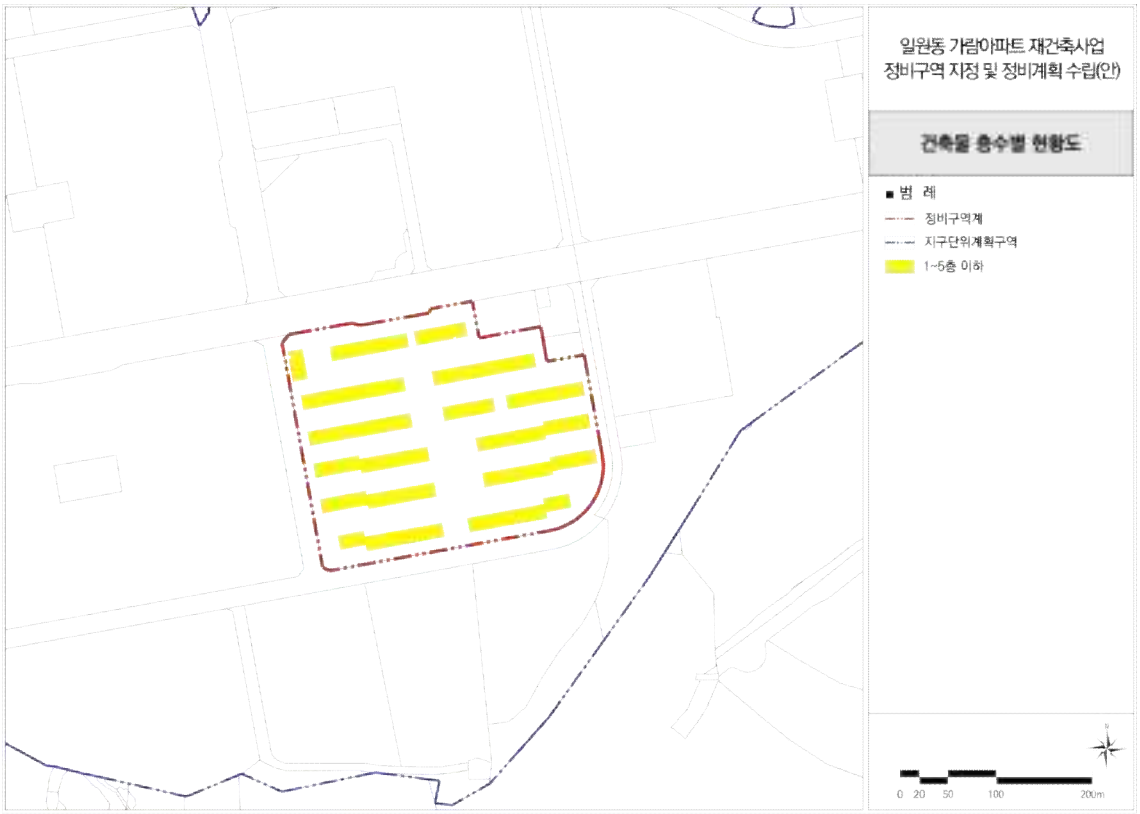
3) 토지 규모별 현황도



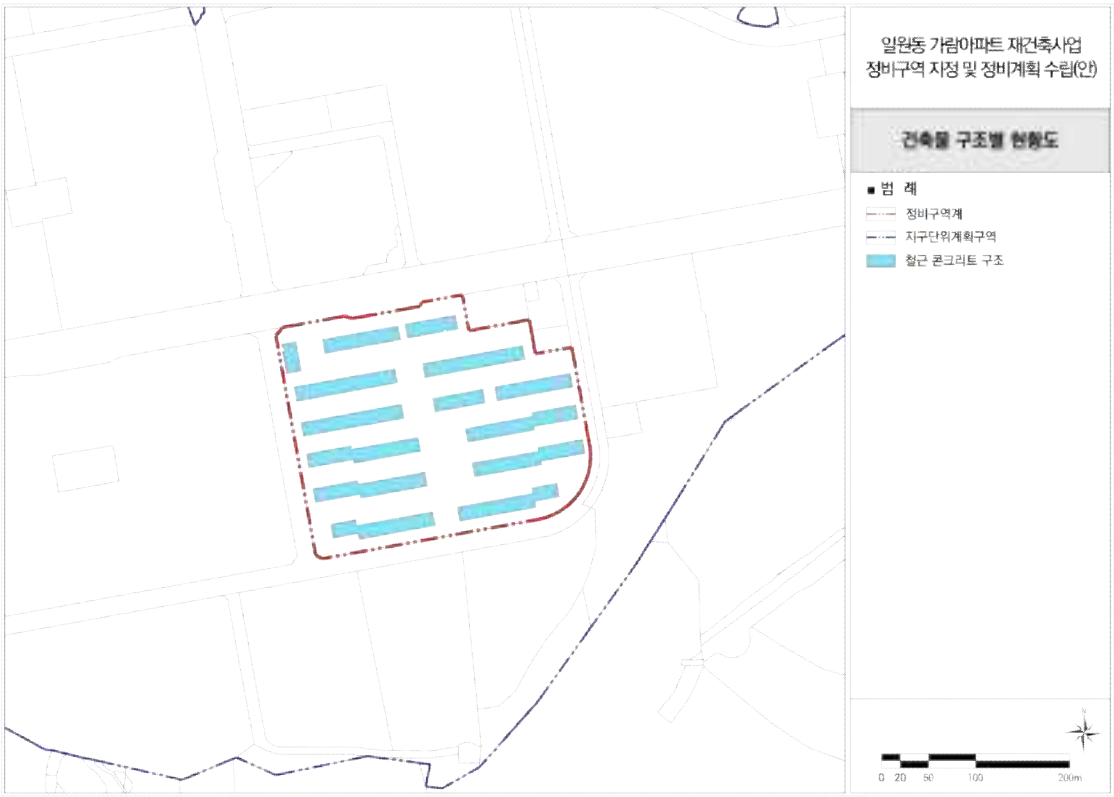
4) 건축물 용도별 현황도



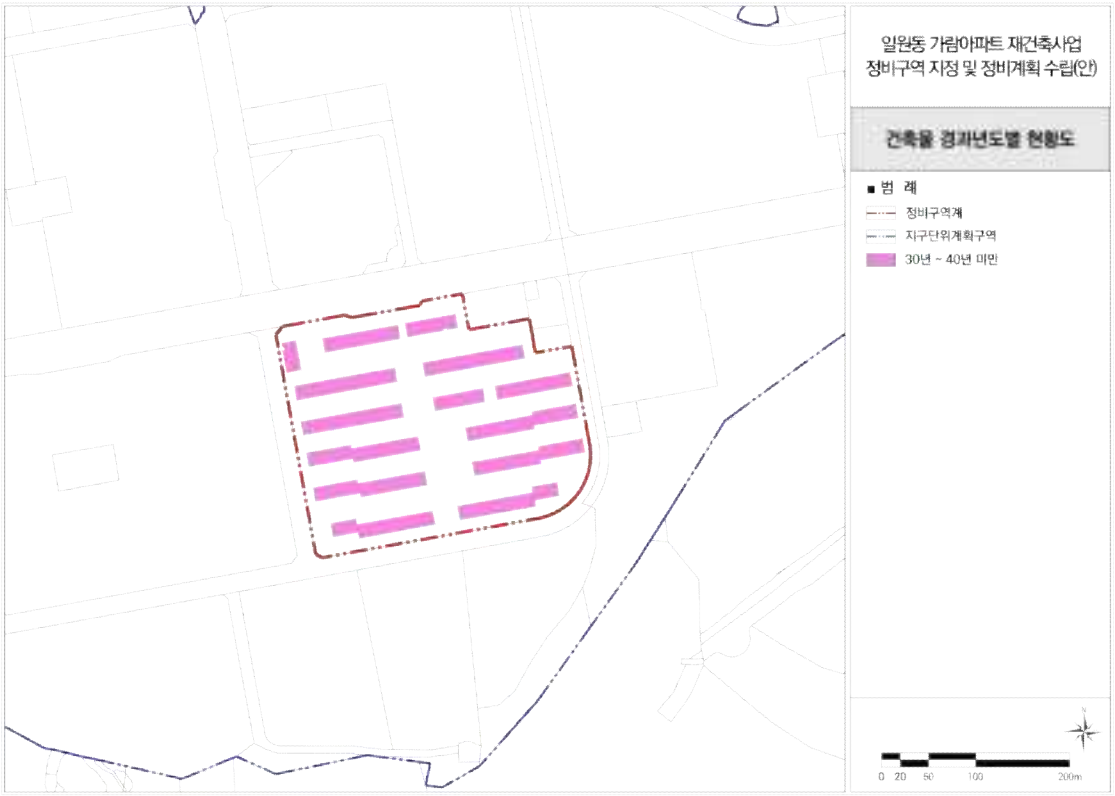
5) 건축물 층수별 현황도



6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



2 수서택지개발지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2012-44호) 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정

4 특별계획구역에 관한 결정

5 경미한 사항에 관한 결정

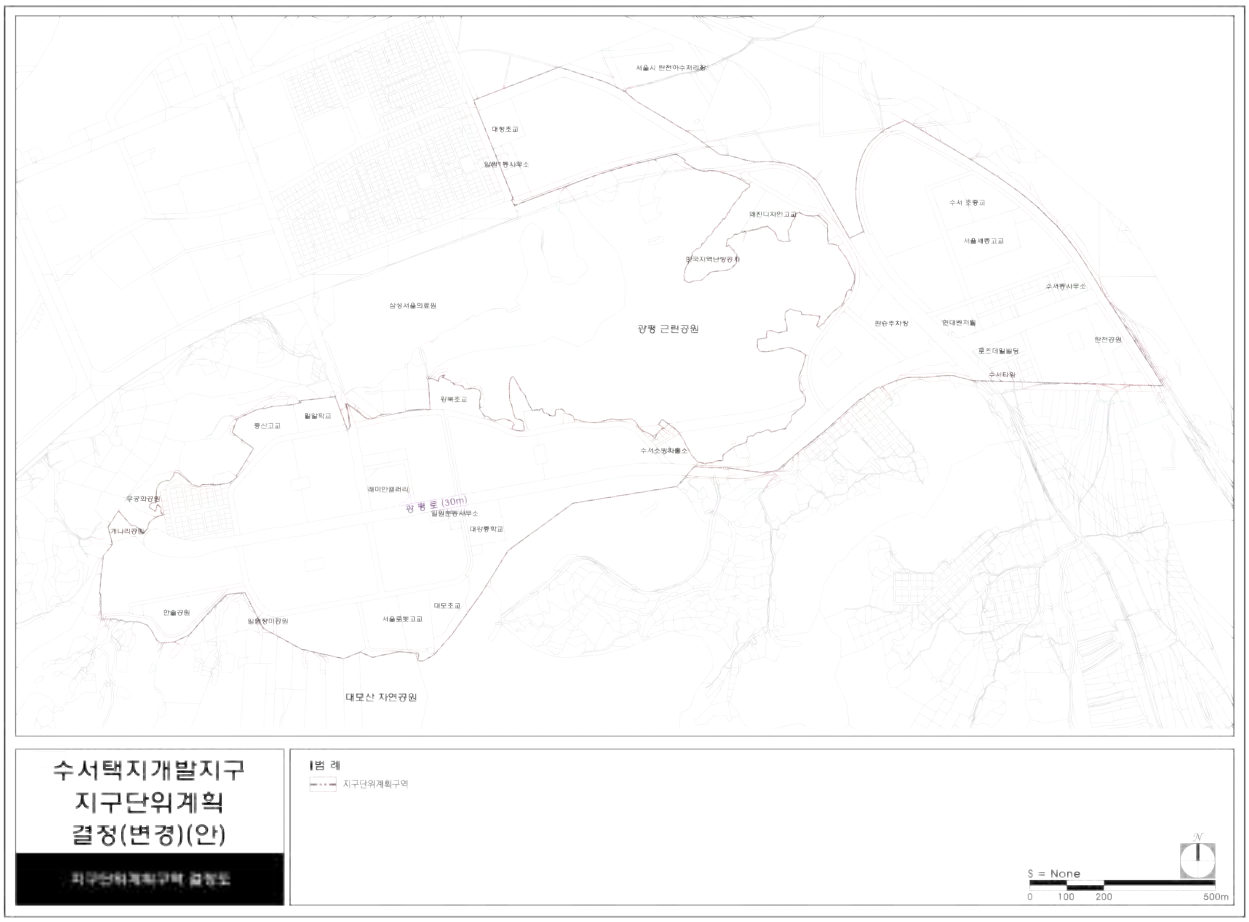
1 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	①	수서택지개발지구 지구단위계획구역	서울시 강남구 수서동, 일원동 일원	1,335,246.0 (41,144.7)	-

※ ( )는 일원동 가람아파트 재건축정비사업을 위한 특별계획구역⑬구역 면적임

〈지구단위계획구역 결정도〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 토지이용에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,335,246.0	-	1,335,246.0	100.0	
일반주거지역	소계	1,205,879.0	-	1,205,879.0	90.3	
	제1종일반주거지역	337,243.9	-	337,243.9	25.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	332,531.6	감)39,946.3	292,585.3	21.8	
	제2종일반주거지역	15,712.0	증)39,946.3	55,658.3	4.2	
	제3종일반주거지역	520,391.5	-	520,391.5	39.0	
일반상업지역		42,747.4	-	42,747.4	3.2	
자연녹지지역		86,619.6	-	86,619.6	6.5	

■ 용도지역별 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	일원동 735	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	292,585.3 (감) 39,946.3)	◦ 일원동 가람아파트 재건축사업 내 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
		제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	55,658.3 (증) 39,946.3)	

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

〈용도지역·지구 결정도(기정)〉



〈용도지역·지구 결정도(변경)〉



2. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치			연 장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	고속철도 (삼성~동탄)	강남구 대치동 995	강남구 세곡동 13-4	-	7,144	125,523	국토부고시 제2017-135호 (2017.3.9.)	◦ 연구시설 중복결정 - 지상 : 연구시설 - 지상4층~지하1층 - 지하 : 철도시설 - L = 92.9m - b = 12.4m - H = 지하39.5m ~ 62.4m(해발고도 65.3m ~ 88.2m)

나) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	53	14,551	250,506.8	14	2,664	32,526.0	15	7,282	163,558.3	24	4,605	55,620.9
광로	1	93	6,660.1	1	93	6,660.1	-	-	-	-	-	-
대로	6	4,790	136,257.4	-	-	-	3	3,466	106,091.5	3	1,324	30,1659
중로	12	4,764	69,577.8	-	-	-	8	3,663	56,244.3	4	1,101	13,333.5
소로	34	4,904	39,209.9	13	2,571	25,865.9	4	153	1,222.5	17	2,180	12,121.5

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	28	50	주 간선도로	13,250 (93)	천호동 103광장	과천시제	일반 도로	양재대로	서고시406 (87.6.9)	양재대로
기정	대로	2	27	30	보조 간선도로	3,750 (520)	수서동 142호 광장	세곡동 39호 광장	일반 도로	수서역	건고시41 (84.2.14)	밤고개길
기정	대로	2	82	30	보조 간선도로	3,340 (2,546)	개포동 69	가락동 660-1	일반 도로	일원역	서고시17 (90.5.9)	광평로
기정	대로	2	26	30	보조 간선도로	3,340 (400)	대로2-82	가락동 660-1	일반 도로	로즈데일 빌딩	서고시17 (90.5.9)	광평로
기정	대로	3	185	25	집산도로	257	일원동 701-4	중로2-332	일반 도로	일원역	건고시26 (90.2.2)	일원동길
기정	대로	3	192	25	집산도로	51	송파구 장지동717	일원동711	일반 도로	일원 1동사무소	건고시518 (92.9.22)	수서1단지 아파트 진입도로
기정	대로	3	192	27	도시 고속도로	9,416 (1,016)	대로2-82	광진구 노유동96-4	자동차 전용도로	강남구 스포츠 문화센터	서고시 96-43 (69.3.2)	동부간선 도로
기정	중로	2	332	15	집산도로	525	대로2-82	대로3-185	일반 도로	밀알학교	건고시26 (90.2.2)	벌말길
기정	중로	2	335	15	집산도로	915	대로2-82	대로3-185	일반 도로	왕북초교	건고시26 (90.2.2)	벌말길
기정	중로	2	336	15	집산도로	298	대로2-82	중로2-335	일반 도로	수서 까치마을	건고시26 (90.2.2)	왕북길
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	16.5	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
기정	중로	2	348	15	국지도로	230	대로2-82	중로3-321	일반 도로	수서 환승주차장	건고시26 (90.2.2)	수서 7단지길
기정	중로	2	338	15	집산도로	435	대로2-86	소로1-26	일반 도로	세종고교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	중로	2	349	15	국지도로	85	대로2-86	중로3-323	일반 도로	수서 동사무소	건고시307 (91.6.12)	-
기정	중로	2	321	12	국지도로	454	중로2-348	수서동 732-1공	일반 도로	대진 디자인고교	건고시26 (90.2.2)	궁말길
기정	중로	3	312	12	국지도로	105	중로2-338	대로2-27	일반 도로	현대 벤쳐빌	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	323	12	국지도로	295	중로2-338	소로1-28	일반 도로	수서 한아름 아파트	건고시26 (90.2.2)	하나로길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	324	12	집산도로	156	대로2-86	수서동 261도	일반 도로	수서 6단지 아파트	건고시26 (90.2.2)	수서 6단지길
기정	소로	1	19	10	국지도로	70	소ㅊ3-41	소로1-21	일반 도로	일원동 727-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 4로
기정	소로	1	20	10	국지도로	79	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 728-7	건고시307 (91.6.12)	느티나무 4로
기정	소로	1	21	10	국지도로	160	중로2-332	소로1-20	일반 도로	일원동 725-3	건고시307 (91.6.12)	느티나무길
기정	소로	1	22	10	국지도로	325	중로2-333	소로3-43	일반 도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	1	23	10	국지도로	235	대로3-185	대로2-82	일반 도로	일원역	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	1	24	10	국지도로	135	중로2-333	서러3-45	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산 2로
기정	소로	1	25	10	국지도로	365	대로2-82	중로3-321	일반 도로	수서 신동아 아파트	건고시26 (90.2.2)	궁말길
기정	소로	1	6	10	국지도로	135	중로2-338	소로1-27	일반 도로	수서초교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	소로	1	27	10	국지도로	370	고로1-28	중로2-338	일반 도로	수서중교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	소로	1	28	10	국지도로	90	소로1-27	대로2-86	일반 도로	수서사회 체육센터	건고시307 (91.6.12)	수서길
기정	소로	1	29	10	국지도로	280	대로2-86	수서동 221-12천	일반 도로	탄천공원	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	1	30	10	국지도로	207	중로2-338	중로2-349	일반 도로	한신 사이룩스	건고시518 (92.9.22)	맑은 마음길
기정	소로	1	31	10	국지도로	120	중로3-324	수서동 724-4잡	일반 도로	수서타워	건고시518 (92.9.22)	-
기정	소로	2	32	8	국지도로	55	중로2-333	일원동 산63-38임	일반 도로	일원 장미공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	2	33	8	국지도로	34	소로1-30	중로3-323	일반 도로	수서동 717	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	2	34	8	국지도로	60	소로1-31	수서동 261도	일반 도로	수서타워	건고시518 (92.9.22)	-
기정	소로	2	50	8	국지도로	4	중로2-335	수서동 산10-6임	일반 도로	수서동 743-4	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	35	6	국지도로	192	소로1-20	소로1-21	일반 도로	일원동 724번지	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	36	6	국지도로	75	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 725-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 3로
기정	소로	3	37	6	국지도로	60	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 724-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 2로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	38	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 726-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 3로
기정	소로	3	39	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 723-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 2로
기정	소로	3	40	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 721-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 1로
기정	소로	3	41	6	국지도로	170	중로2-332	소로1-19	일반 도로	일원동 722-1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	42	6	국지도로	415	소로1-22	소로3-43	일반 도로	일원터널	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	43	6	국지도로	40	소로1-22	소로3-43	일반 도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	3	44	6	국지도로	405	소로1-22	일원동 433답	일반 도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	155	소로1-24	일원동 737-1수	일반 도로	서울 로봇고교	건고시307 (91.6.12)	대모산 2로
기정	소로	3	46	6	국지도로	90	중로2-335	수서동 산10-6임	일반 도로	수서 소방 파출소	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	47	6	국지도로	45	대로2-82	수서동 739-1대	일반 도로	수서 동익 아파트	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	48	6	국지도로	280	대로2-27	대로8-28	일반 도로	수서동 727	서고시207 (96.7.27)	-
기정	소로	3	49	6	국지도로	30	대로2-82	소로1-30	일반 도로	한신 사이룩스	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	51	4	국지도로	14	소로1-20	일원동 730-1공	일반 도로	일원동 729-1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	52	4	국지도로	14	소로1-19	일원동 730-2공	일반 도로	일원동 729-6	건고시307 (91.6.12)	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-333	중로 3-333	◦ 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	◦ 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭
중로 3-334	중로 3-334	◦ 도로 확폭 - 15m → 16.5m(1.5m 확폭)	◦ 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭

다) 광장

■ 광장시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	일반광장	수서동 737외 1필지	3,070.5	-	3,070.5	서고시 2023-539 (23.11.30.)	-

라) 주차장

■ 주차장 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	수서동 735	18,001.8	-	18,001.8	건고시26 (90.2.2)	-
기정	③	주차장	수서동 716-2	2,080.9	-	2,080.9	건고시26 (90.2.2)	-
기정	④	주차장	일원동 711-2	661.8	-	661.8	건고시26 (90.2.2)	-
기정	⑤	주차장	일원동 712-2	746.4	-	746.4	건고시26 (90.2.2)	-

마) 여객자동차 정류장

■ 자동차정류장시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	자동차정류장	수서동 731	4,408.9	-	4,408.9	건고시307 (91.6.12)	-

■ 자동차정류장 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 731	60%이하	150%이하	4층 이하	제1종일반주거지역

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	수서동 707-2	12,389.1	-	12,389.1	건고시26(90.2.2)	-
		녹지	완충녹지	수서동 707-4					
		녹지	완충녹지	수서동 713-1					
		녹지	완충녹지	수서동 724-4					
기정	②	녹지	완충녹지	수서동 729-1	6,874.1	-	6,874.1	건고시26(90.2.2)	-
기정	③	녹지	완충녹지	일원동 711-3	24,713.8	-	24,713.8	건고시26(90.2.2)	-

나) 공원

■ 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	대모산, 도지자연공원	도시자연공원	수서동 산4-7일원	5,029,660 (11,588.6)	-	5,029,660 (11,588.6)	건고시465(71.8.7)	-
기정	①	탄천공원	근린공원	수서동 722	10,011.0	-	10,011.0	건고시26(90.2.2)	-
기정	②	수서2공원	근린공원	수서동 749	44,587.5	-	44,587.5	건고시26(90.2.2)	-
기정	③	한솔공원	근린공원	일원동 732	12,878.4	-	12,878.4	건고시26(90.2.2)	-
기정	④	광평근린공원	근린공원	수서동 산10-1 일원	519,782 (7,569.1)	-	519,782 (7,569.1)	건고시465(71.8.7)	-
기정	①	일원장미공원	어린이공원	일원동 732-4	1,500.0	-	1,500.0	건고시26(90.2.2)	-
기정	②	개나리공원	어린이공원	일원동 730-3	4,453.6	-	4,453.6	건고시26(90.2.2)	-
기정	③	무궁화공원	어린이공원	일원동 730-2	1,825.7	-	1,825.7	건고시26(90.2.2)	-
기정	④	소나무공원	어린이공원	일원동 718-1	1,500.6	-	1,500.6	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑤	느티나무공원	어린이공원	일원동 734-1	1,500.4	-	1,500.4	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑥	비둘기공원	어린이공원	일원동 735-1	1,501.0	-	1,501.0	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑦	진달래공원	어린이공원	일원동 716-1	1,500.1	-	1,500.1	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑧	일원새싹공원	어린이공원	수서동 746-1	1,500.2	-	1,500.2	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑨	수서까치공원	어린이공원	수서동 736-1	1,500.2	-	1,500.2	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑩	일원까치공원	어린이공원	일원동 712-4	1,476.3	-	1,476.3	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑪	은행나무공원	어린이공원	수서동 707-1	1,500.4	-	1,500.4	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑫	수서목련공원	어린이공원	수서동 712-1	1,418.8	-	1,418.8	건고시26(90.2.2)	-
기정	⑬	개나리공원	어린이공원	수서동 723-1	1,500.1	-	1,500.1	건고시26(90.2.2)	-

주) ( )는 구역내의 면적임

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	수서동 718-1	170.8	-	170.8	건고시26 (90.2.2)	-
			주민센터	수서동 718-2	1,051.4	-	1,051.4	건고시26 (90.2.2)	-
			우체국	수서동 718-3	550.3	-	550.3	건고시26 (90.2.2)	-
기정	②	공공청사	소방파출소	수서동 741-1	651.5	-	651.5	건고시26 (90.2.2)	-
기정	③	공공청사	파출소	일원동 735-2	161.5	-	161.5	건고시26 (90.2.2)	-
			주민센터	일원동 735-3	997.8	-	997.8	건고시26 (90.2.2)	-
			우체국	일원동 735-4	575.7	-	575.7	건고시26 (90.2.2)	-
기정	④	공공청사	우체국	일원동 712-1	505.9	-	505.9	건고시26 (90.2.2)	-
			주민센터	일원동 712-2	1,304.1	-	1,304.1	건고시26 (90.2.2)	-
				일원동 712-3		-			

■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 718-1	60%이하	200%이하	7층 이하	수서파출소 (제2종일반주거지역 7층이하)
수서동 718-2	60%이하	200%이하	7층 이하	수서동주민센터 (제2종일반주거지역 7층이하)
수서동 718-3	60%이하	200%이하	7층 이하	수서동우체국 (제2종일반주거지역 7층이하)
수서동 741-1	60%이하	200%이하	7층 이하	수서소방파출소 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 735-2	60%이하	200%이하	7층 이하	파출소 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 735-3	60%이하	200%이하	7층 이하	일원본동주민센터 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 735-4	60%이하	200%이하	7층 이하	일원본동우체국 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 712-1	60%이하	200%이하	7층 이하	일원동우체국 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 712-2	60%이하	200%이하	7층 이하	일원1동주민센터 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 712-3				

나) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	수서동 709	9,471.4	-	9,471.4	건고시26 (90.2.2)	수서초등학교
기정	②	학교	초등학교	수서동 737	12,102.7	-	12,102.7	건고시26 (90.2.2)	-
기정	③	학교	초등학교	수서동 745	9,832.4	-	9,832.4	건고시26 (90.2.2)	왕북초등학교
기정	④	학교	초등학교	일원동 713	9,832.1	-	9,832.1	건고시26 (90.2.2)	밀알학교
기정	⑤	학교	초등학교	일원동 736	9,972.1	-	9,972.1	건고시26 (90.2.2)	대모초등학교
기정	⑥	학교	초등학교	일원동 712	10,352.4	-	10,352.4	건고시26 (90.2.2)	대청초등학교
기정	①	학교	중학교	수서동 710	10,848.1	-	10,848.1	건고시26 (90.2.2)	수서중학교
기정	②	학교	중학교	수서동 750	10,650.4	-	10,650.4	건고시26 (90.2.2)	대왕중학교
기정	③	학교	중학교	일원동 737	12,291.6	-	12,291.6	건고시26 (90.2.2)	-
기정	①	학교	고등학교	수서동 711	18,923.6	-	18,923.6	건고시26 (90.2.2)	세종고등학교
기정	②	학교	고등학교	수서동 733	10,637.5	-	10,637.5	건고시26 (90.2.2)	대진디자인 고등학교
기정	③	학교	고등학교	일원동 714	14,709.6	-	14,709.6	건고시26 (90.2.2)	증산고등학교
기정	④	학교	고등학교	일원동 738	13,612.8	-	13,612.8	건고시26 (90.2.2)	서울로봇 고등학교

■ 학교 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	건축제한완화	비 고
수서동 709	30%이하	120%이하	5층 이하	-	제2종일반주거지역(7층)
수서동 737	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 745	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 713	60%이하	150%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 736	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 712	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 710	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 750	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 737	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 711	30%이하	120%이하	4층 이하	-	제2종일반주거지역(7층)
수서동 733	30%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 714	35%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 738	35%이하	120%이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역

주) 학교시설의 건폐율·용적률 및 높이에 대한 사항은 「도시계획시설(학교) 건축범위 등 일괄결정(1차) 및 지형도면 고시(서고 제2007-442호)의 결정사항을 반영

다) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	수서동 741	4,374.9	-	4,374.9	건고시26 (90.2.2)	-
기정	②	사회복지시설	수서동 745-2	795.8	-	795.8	건고시288 (95.10.30)	-
기정	③	사회복지시설	수서동 721	3,079.7	-	3,079.7	건고시83 (02.3.16)	-

■ 사회복지시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 741	50%이하	250%이하	10층 이하	제3종일반주거지역
수서동 745-2	60%이하	200%이하	7층 이하	제2종일반주거지역 (7층이하)
수서동 721	50%이하	250%이하	10층 이하	제3종일반주거지역

라) 연구시설

■ 연구시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	④	연구시설	수서동 730	5,949.5	-	5,949.5	서고 2021-183 (2021.4.15)	철도시설 중복결정 ◦ 지상 : 연구시설 - 지상4층~지하1층 ◦ 지하 : 철도시설 - L = 92.9m - b = 12.4m - H = 지하39.5m ~ 62.4m(해발고도 65.3m ~ 88.2m)

■ 연구시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 730	60%이하	150%이하	4층 이하	제1종일반주거지역

마) 체육시설

■ 체육시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	체육시설	수서동 718	3,304.5	-	3,304.5	건고시307 (91.6.12)	-

■ 체육시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 718	60%이하	200%이하	7층 이하	제2종일반주거지역 (7층이하)

4) 기타 도시계획시설

가) 통신시설

■ 통신시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방송통신시설	수서동 734일원	5,016.8	-	5,016.8	건고시26 (90.2.2)	-

■ 통신시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 734일원	60%이하	200%이하	7층 이하	제2종일반주거지역

나) 수도시설

■ 수도시설 결정조서 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치			연 장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	수도시설	707-4	707-2	수서주공 아파트1단지	334.7	3,160.1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	②	수도시설	736-1	737-2	로봇고교	18.0	278.2	건고시307 (91.6.12)	-
기정	③	수도시설	729-1	732-1	자동차 정류장	329.1	3,251.6	건고시26 (90.2.2)	-

다) 열공급설비

■ 열공급설비 결정조서 : 변경없음

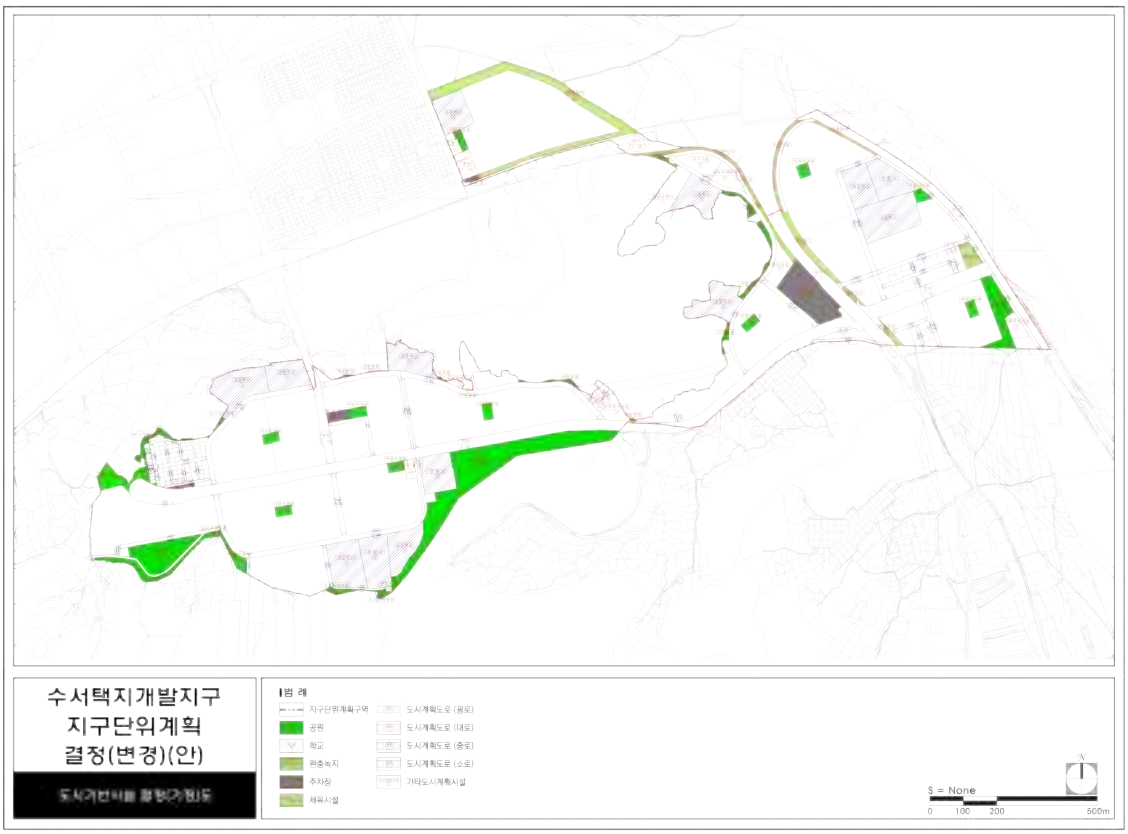
구 분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	열공급설비	수서동 732	19,954.5	-	19,954.5	건고시307 (91.6.12)	-

■ 열공급설비 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

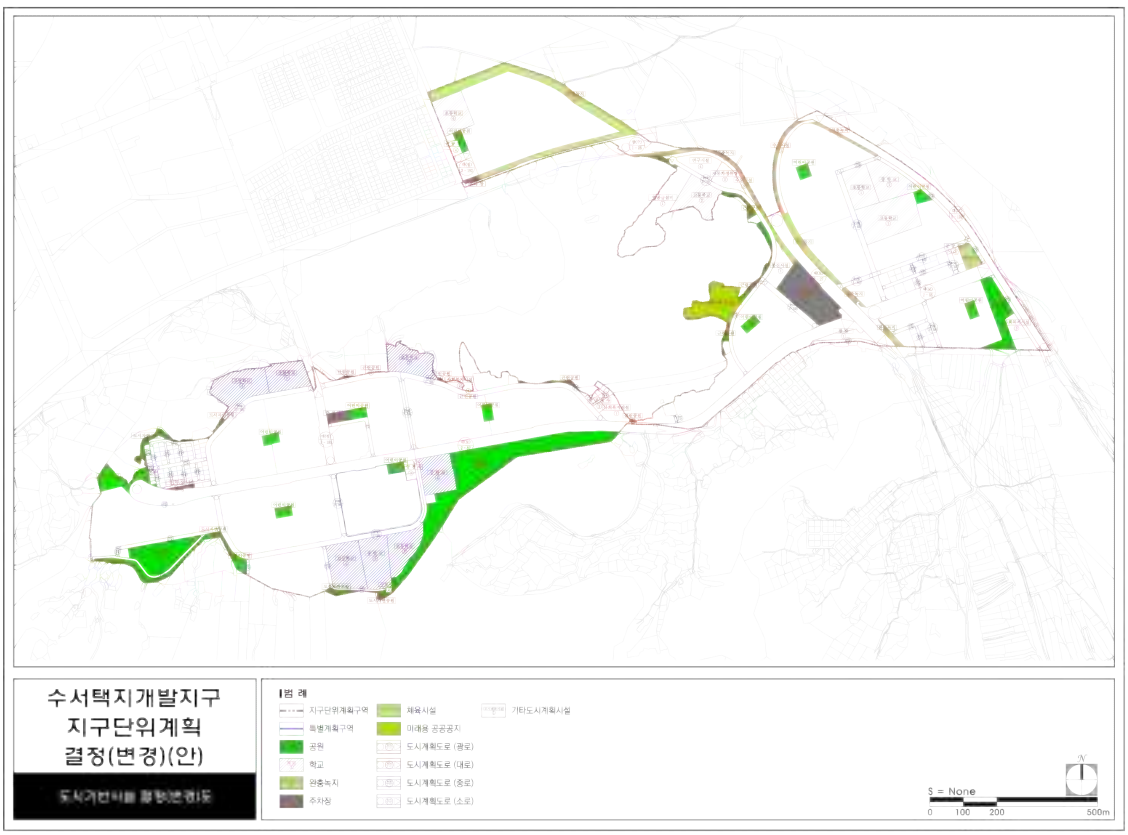
위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
수서동 732	60%이하	150%이하	4층 이하	제1종일반주거지역

- 이 하 여 백 -

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉



3 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 사항

1) 최대개발규모 : 변경없음

구 분			최대개발규모(㎡)	비고
기정	수서역 부근 상업지역 이면부	BL43, 44, 49(수서동725-1,2,3), 50	2,000	-

주) 기존(지구단위계획구역 결정 이전) 필지규모가 초과하는 경우 예외 적용

주) 최대개발규모 이상인 필지와 기공동개발 필지 및 2필지 이상의 동일 소유자필지로서 구도시계획위원회에서 공동개발이 타당하다고 인정하는 경우에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 개발 허용

2) 가구 및 획지계획

가) 가구 및 획지 결정(변경)조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL1	441.7	일원동 729	210.6	◦ 단독개발
			일원동 729-1	231.1	◦ 단독개발
기정	BL2	717.1	일원동 729-3	224.0	◦ 단독개발
			일원동 729-4	159.9	◦ 단독개발
			일원동 729-5	166.9	◦ 단독개발
			일원동 729-6	166.3	◦ 단독개발
기정	BL63	658.2	일원동 729-8	164.9	◦ 단독개발
			일원동 729-9	166.7	◦ 단독개발
			일원동 729-10	162.8	◦ 단독개발
			일원동 729-11	163.8	◦ 단독개발
기정	BL4	450.0	일원동 730	450.0	◦ 단독개발
기정	BL5	2,320.3	일원동 728	223.9	◦ 단독개발
			일원동 728-1	231.7	◦ 단독개발
			일원동 728-2	229.2	◦ 단독개발
			일원동 728-3	229.7	◦ 단독개발
			일원동 728-4	234.1	◦ 단독개발
			일원동 728-5	236.1	◦ 단독개발
			일원동 728-6	232.8	◦ 단독개발
			일원동 728-7	232.9	◦ 단독개발
			일원동 728-8	231.6	◦ 단독개발
			일원동 728-9	238.3	◦ 단독개발

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL6	1,859.7	일원동 727	236.0	◦ 단독개발
			일원동 727-1	232.9	◦ 단독개발
			일원동 727-2	231.6	◦ 단독개발
			일원동 727-3	228.8	◦ 단독개발
			일원동 727-4	231.1	◦ 단독개발
			일원동 727-5	233.0	◦ 단독개발
			일원동 727-6	233.5	◦ 단독개발
			일원동 727-7	232.8	◦ 단독개발
기정	BL7	2,054.6	일원동 725	267.8	◦ 단독개발
			일원동 725-1	230.6	◦ 단독개발
			일원동 725-2	227.8	◦ 단독개발
			일원동 725-3	229.8	◦ 단독개발
			일원동 725-4	233.1	◦ 단독개발
			일원동 725-5	230.2	◦ 단독개발
			일원동 725-6	233.4	◦ 단독개발
			일원동 725-7	231.4	◦ 단독개발
			일원동 725-8	170.8	◦ 단독개발
기정	BL8	1,859.2	일원동 726	232.3	◦ 단독개발
			일원동 726-1	231.0	◦ 단독개발
			일원동 726-2	232.7	◦ 단독개발
			일원동 726-3	232.3	◦ 단독개발
			일원동 726-4	229.6	◦ 단독개발
			일원동 726-5	232.9	◦ 단독개발
			일원동 726-6	232.3	◦ 단독개발
			일원동 726-7	236.1	◦ 단독개발
기정	BL9	1,733.4	일원동 724	162.9	◦ 단독개발
			일원동 724-1	233.1	◦ 단독개발
			일원동 724-2	227.9	◦ 단독개발
			일원동 724-3	228.5	◦ 단독개발
			일원동 724-4	229.6	◦ 단독개발
			일원동 724-5	229.8	◦ 단독개발
			일원동 724-6	229.4	◦ 단독개발
			일원동 724-7	192.2	◦ 단독개발

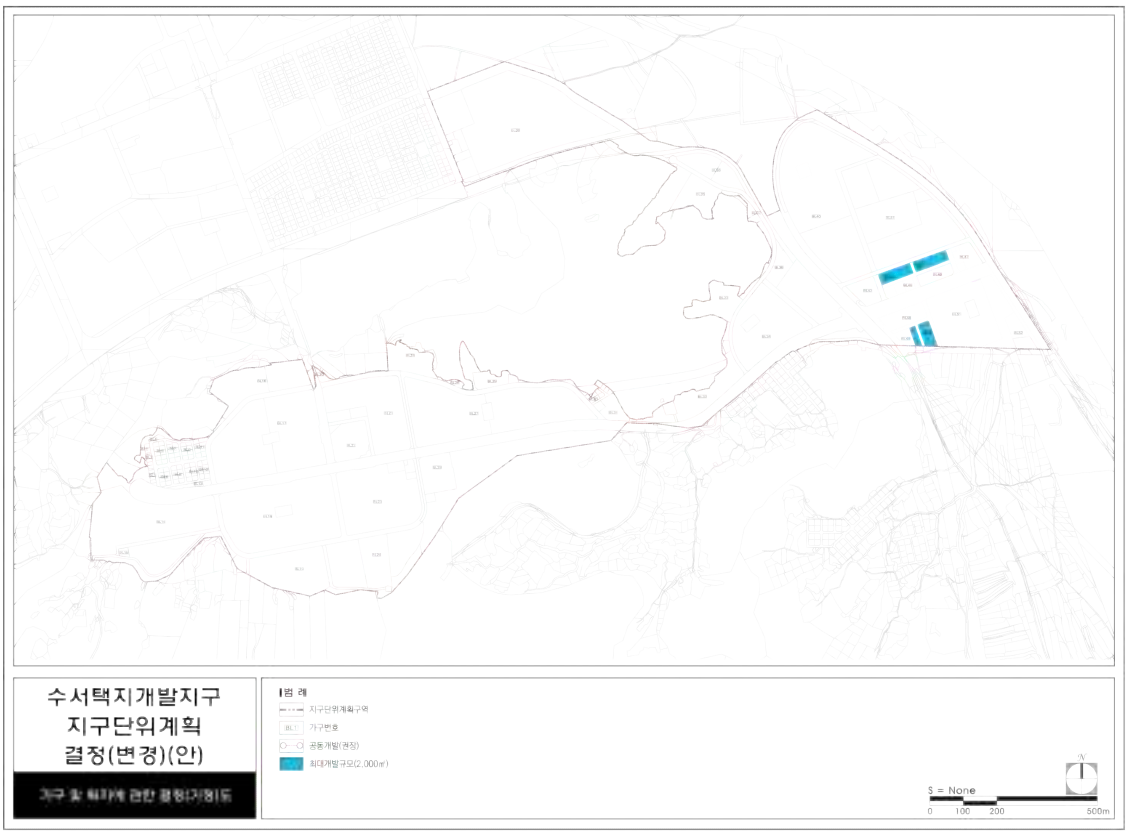
구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL10	1,865.5	일원동 723	233.9	◦ 단독개발
			일원동 723-1	234.5	◦ 단독개발
			일원동 723-2	225.0	◦ 단독개발
			일원동 723-3	238.3	◦ 단독개발
			일원동 723-4	234.0	◦ 단독개발
			일원동 723-5	233.4	◦ 단독개발
			일원동 723-6	230.7	◦ 단독개발
			일원동 723-7	235.7	◦ 단독개발
기정	BL11	1,963.5	일원동 720	331.0	◦ 단독개발
			일원동 720-1	244.9	◦ 단독개발
			일원동 720-2	230.1	◦ 단독개발
			일원동 720-3	230.0	◦ 단독개발
			일원동 720-4	229.1	◦ 단독개발
			일원동 720-5	235.4	◦ 단독개발
			일원동 720-6	231.6	◦ 단독개발
			일원동 720-7	231.4	◦ 단독개발
기정	BL12	1,694.0	일원동 721	231.3	◦ 단독개발
			일원동 721-1	229.9	◦ 단독개발
			일원동 721-2	230.9	◦ 단독개발
			일원동 721-3	230.6	◦ 단독개발
			일원동 721-4	227.6	◦ 단독개발
			일원동 721-5	157.6	◦ 단독개발
			일원동 721-6	158.1	◦ 단독개발
			일원동 721-7	228.0	◦ 단독개발
기정	BL13	714.9	일원동 722	384.2	◦ 단독개발
			일원동 722-1	330.7	
기정	BL14	47,768.7	일원동 731	47,768.7	◦ 단독개발
기정	BL15	742.9	일원동 732-1	742.9	◦ 단독개발
기정	BL16	24,542.0	일원동 714	14,709.6	◦ 단독개발
			일원동 713	9,832.4	
기정	BL17	65,545.9	일원동 719	33,298.3	◦ 단독개발
			일원동 718	33,247.6	
기정	BL18	61,562.8	일원동 734	61,562.8	◦ 단독개발
기정	BL19	25,386.7	일원동 739	25,386.7	◦ 단독개발
기정	BL20	970.0	일원동 715-1	970.0	◦ 단독개발
기정	BL21	34,776.6	일원동 716	34,776.6	◦ 단독개발
기정	BL22	11,169.9	일원동 717	11,169.9	◦ 단독개발

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL23	42,879.7	일원동 735	41,144.7	◦ 단독개발
			일원동 735-2	161.5	
			일원동 735-3	997.8	
			일원동 735-4	575.7	
변경	BL23	41,681.3	일원동 735	39,946.3	◦ 특별계획구역13
			일원동 735-2	161.5	◦ 단독개발
			일원동 735-3	997.8	
			일원동 735-4	575.7	
기정	BL24	35,876.5	일원동 738	13,612.8	◦ 단독개발
			일원동 737	12,291.6	
			일원동 736	9,972.1	
기정	BL25	10,708.0	수서동 745	10,708.0	◦ 단독개발
기정	BL26	795.8	수서동 745-2	795.8	◦ 단독개발
기정	BL27	68,244.7	수서동 746	36,629.8	◦ 단독개발
			수서동 746-1	750.1	
			수서동 747	31.614.9	
			수서동 747-1	750.1	
기정	BL28	11,379.0	수서동 750	10,650.4	◦ 단독개발
			수서동 750-1	728.6	
기정	BL29	9,162.2	수서동 744	4,099.1	◦ 단독개발
			수서동 743	4,401.5	
			수서동 743-1	661.6	
기정	BL30	2,271.8	수서동 742	168.7	◦ 단독개발
			수서동 742-1	169.0	
			수서동 742-3	201.7	
			수서동 742-4	201.0	
			수서동 742-7	200.8	
			수서동 742-6	200.9	
			수서동 742-5	201.1	
			수서동 742-9	333.5	
			수서동 742-10	200.2	
			수서동 742-11	197.3	
			수서동 742-12	197.6	
기정	BL31	5,026.4	수서동 741-1	651.5	◦ 단독개발
			수서동 741	4,374.9	

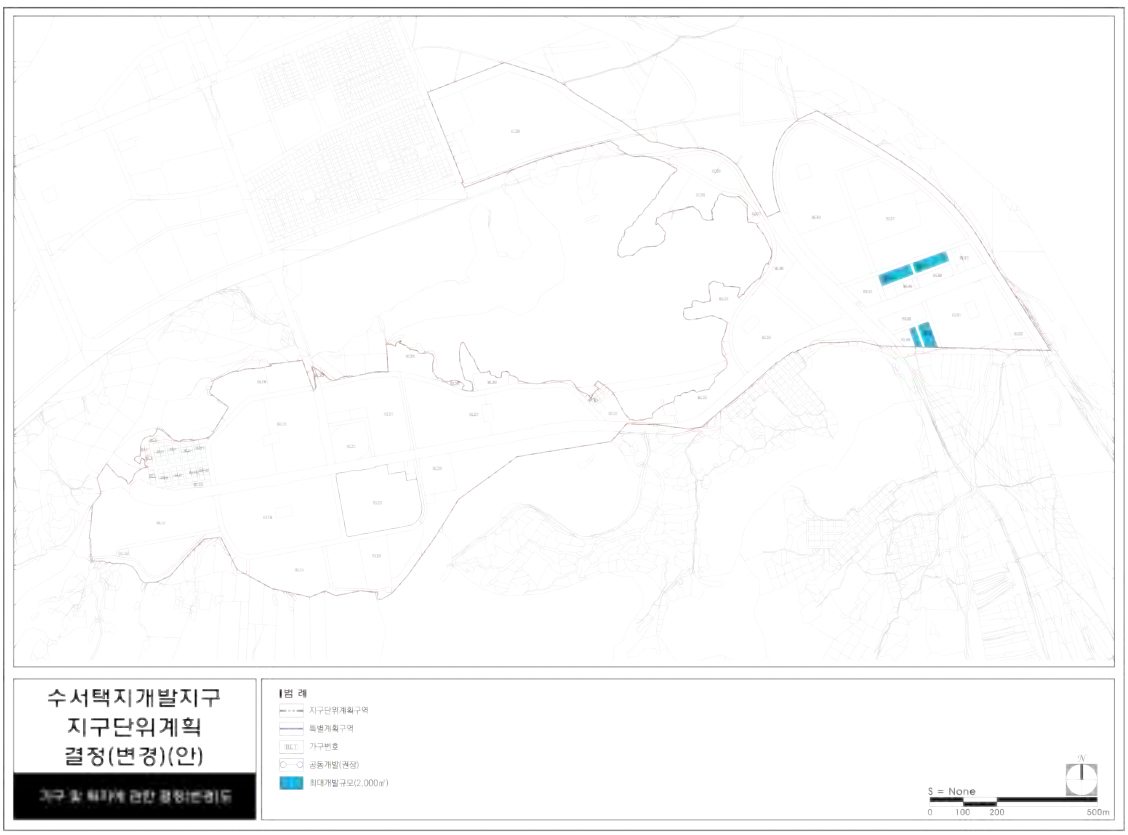
구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL32	19,490.7	수서동 738	14,805.8	◦ 단독개발
			수서동 739	2,753.3	
			수서동 739-1	1,249.8	
			수서동 738-1	681.8	
기정	BL33	12,102.7	수서동 737	12,102.7	◦ 단독개발
기정	BL34	31,684.6	수서동 736	31,684.6	◦ 단독개발
기정	BL35	30,592.0	수서동 732	19,954.5	◦ 단독개발
			수서동 733	10637.5	
기정	BL36	10,358.4	수서동 730	5,949.5	◦ 단독개발
			수서동 731	4,408.9	
기정	BL37	661.1	수서동 733-2	661.1	◦ 단독개발
기정	BL38	5,016.8	수서동 734	4,972.1	◦ 공동개발(권장) : 734-1
			수서동 731-1	44.7	◦ 공동개발(권장) : 734
기정	BL39	95,808.1	수서동 711	80,844.0	◦ 단독개발
			수서동 711-1	2,801.7	
			수서동 712	10,352.4	
			수서동 712-1	505.9	
			수서동 712-2	152.0	
			수서동 712-3	1,152.1	
기정	BL40	78,288.5	수서동 707	54,319.1	◦ 단독개발
			수서동 708	23,939.4	
기정	BL41	66,366.4	수서동 709	9,471.4	◦ 단독개발
			수서동 710	10,848.1	
			수서동 711	18,923.6	
			수서동 712	27,123.3	
기정	BL42	5,421.9	수서동 713	5,421.9	◦ 단독개발
기정	BL43	3,440.1	수서동 714	1,001.8	◦ 단독개발
			수서동 714-1	350.8	
			수서동 714-2	350.6	
			수서동 714-3	517.8	
			수서동 714-6	350.7	
			수서동 714-5	350.6	
			수서동 714-4	517.8	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL44	3,433.0	수서동 717	516.9	◦ 단독개발
			수서동 717-1	357.0	
			수서동 717-2	343.1	
			수서동 717-3	1,001.0	
			수서동 717-6	517.2	
			수서동 717-4	697.8	
기정	BL45	3,485.8	수서동 715	1,121.6	◦ 단독개발
			수서동 715-1	989.7	
			수서동 715-2	990.3	
			수서동 715-3	38/4.2	
기정	BL46	3,724.9	수서동 716	3,724.9	
기정	BL47	5,077.0	수서동 718-1	170.8	◦ 단독개발
			수서동 718-2	1,051.4	
			수서동 718-3	550.3	
			수서동 718	3,304.5	
기정	BL48	6,265.7	수서동 724	6,265.7	◦ 단독개발
기정	BL49	3,148.3	수서동 725	1,983.5	◦ 단독개발
			수서동 725-1	398.9	
			수서동 725-2	365.6	
			수서동 725-3	400.3	
기정	BL50	2,657.8	수서동 726	663.2	◦ 단독개발
			수서동 726-1	332.4	
			수서동 726-4	332.3	
			수서동 726-2	332.6	
			수서동 726-3	332.5	
			수서동 726-5	664.8	
기정	BL51	29,698.8	수서동 723	29,968.8	◦ 단독개발
기정	BL52	5,064.7	수서동 721	3,079.7	◦ 단독개발
			수서동 721-1	1,985.0	

〈가구 및 획지 결정도(기정)〉



〈가구 및 획지 결정도(변경)〉



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 지정용도

■ 기정

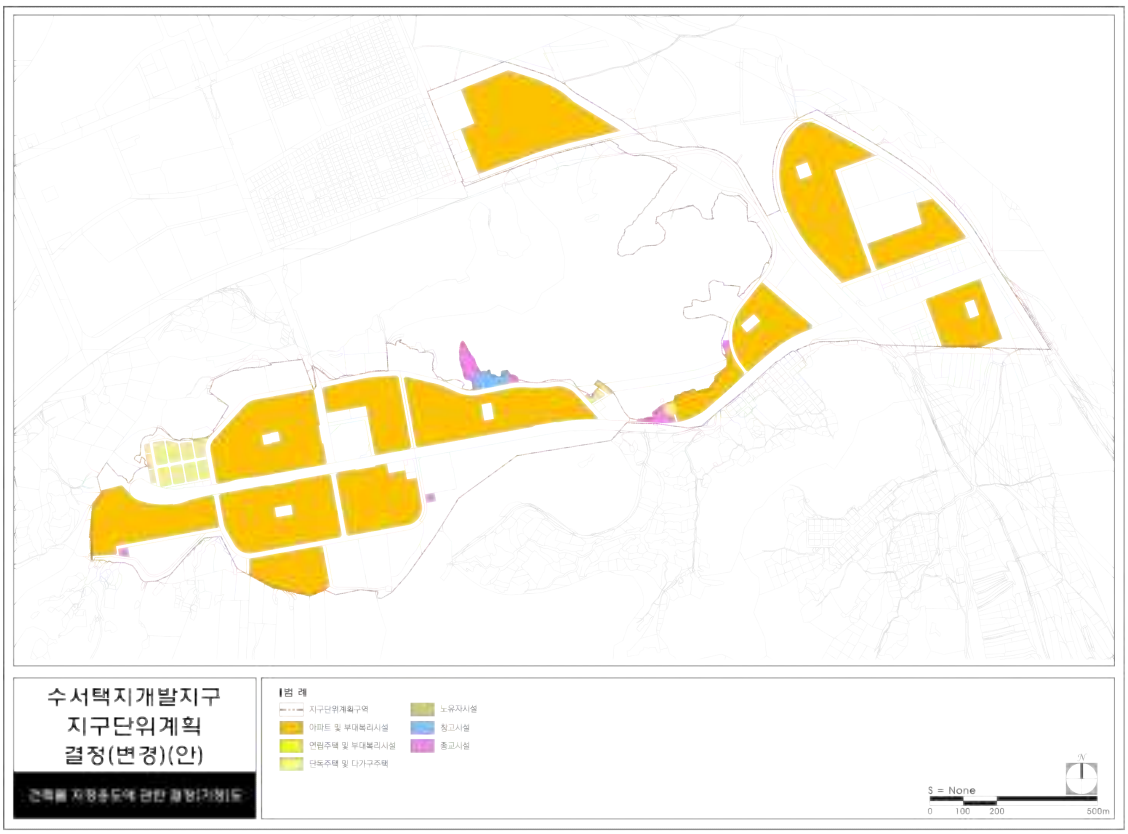
구 분	도면표시	위치	계획내용		비 고
			주용도	세부용도	
지정용도	Ⅰ	BL14,17,18,21,23(일원동735), 27,32(수서동738),34,39(일원동711), 40,41(수서동712),51	공동주택	◦ 아파트 및 부대복리시설	-
		BL19		◦ 연립주택 및 부대복리시설	-
	Ⅱ	BL1~3, BL5~12, BL30, BL32(수서동739-1)	단독주택	◦ 단독주택 및 다가구주택	-
	Ⅲ	BL15,28(수서동750-1), 29(수서동744,743-1), 32(수서동739,738-1),37	종교시설	◦ 종교시설	-
	Ⅳ	BL4	노유자시설	◦ 보육시설 및 노인복지시설	-
	Ⅴ	BL29(수서동743)	창고시설	◦ 창고	-

■ 변경

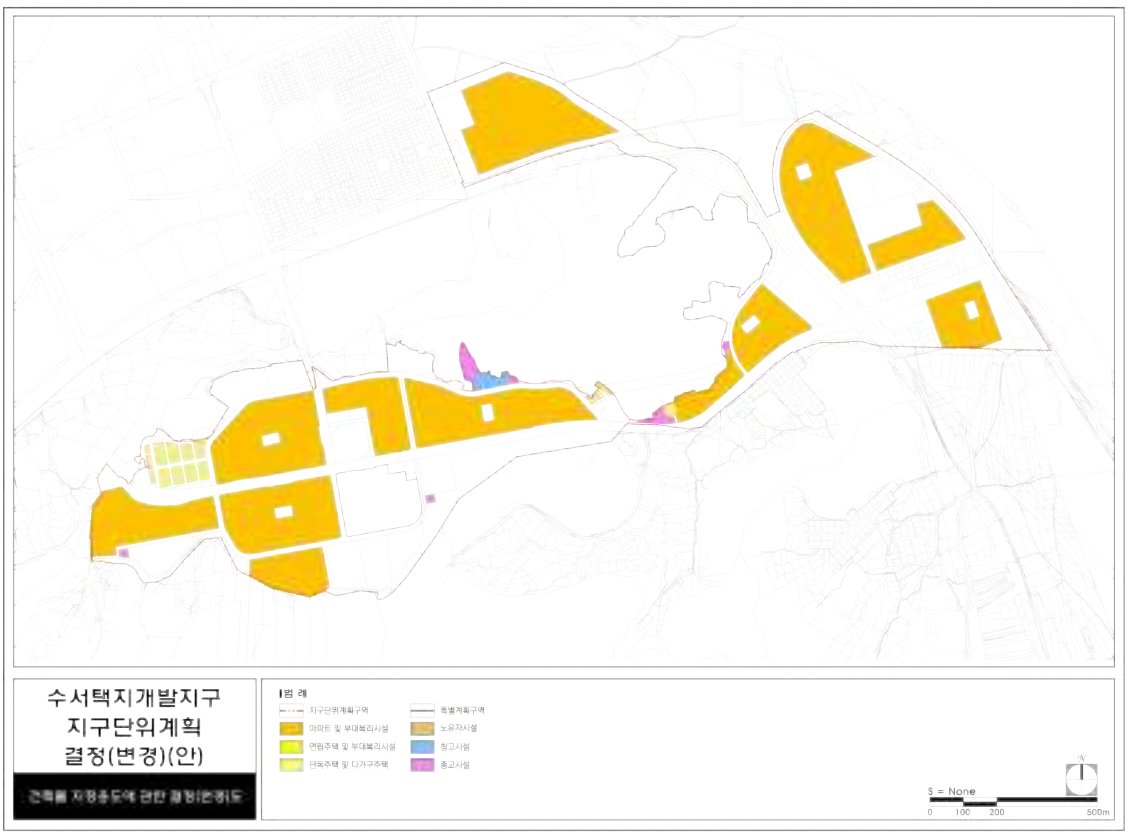
구 분	도면표시	위치	계획내용		비 고
			주용도	세부용도	
지정용도	Ⅰ	BL14,17,18,21, 27,32(수서동738),34,39(일원동711), 40,41(수서동712),51	공동주택	◦ 아파트 및 부대복리시설	-
		BL19		◦ 연립주택 및 부대복리시설	-
	Ⅱ	BL1~3, BL5~12, BL30, BL32(수서동739-1)	단독주택	◦ 단독주택 및 다가구주택	-
	Ⅲ	BL15,28(수서동750-1), 29(수서동744,743-1), 32(수서동739,738-1),37	종교시설	◦ 종교시설	-
	Ⅳ	BL4	노유자시설	◦ 보육시설 및 노인복지시설	-
	Ⅴ	BL29(수서동743)	창고시설	◦ 창고	-

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 지정용도계획을 따름

〈건축물 지정용도 결정도(기정)〉



〈건축물 지정용도 결정도(변경)〉



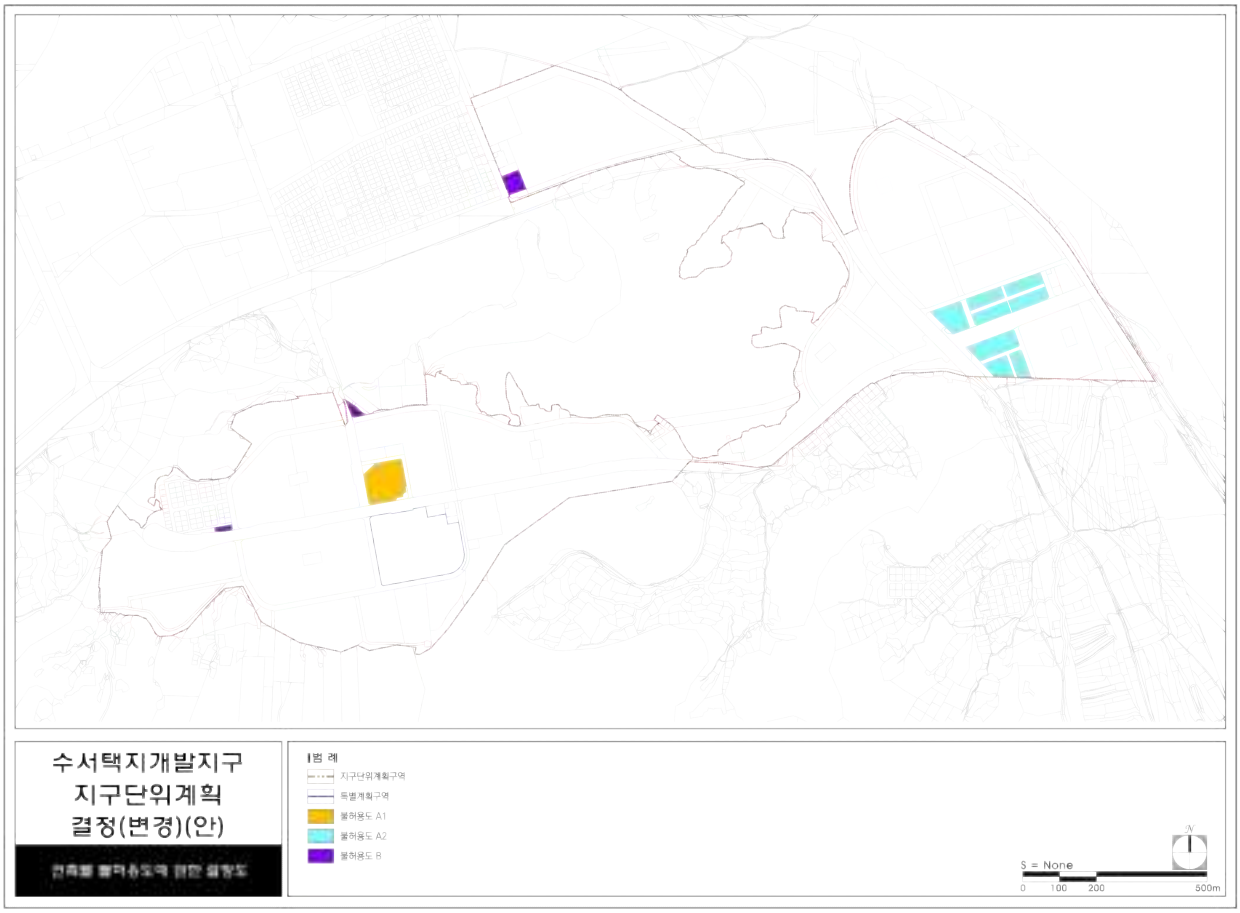
2) 건축물 불허용도 : 변경없음

구 분	도면표시	위치		계획내용	
				전층	1층
불허용도	A1	상업지역(일원역 일원)	BL22	◦ 단독주택 및 공동주택 ◦ 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 ◦ 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 ◦ 장례식장 ◦ 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 ◦ 숙박시설 ◦ 위락시설 ◦ 운수시설 ◦ 공장 및 창고시설 ◦ 위험물저장 및 처리시설 ◦ 자동차관련시설(주차장 제외) ◦ 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) ◦ 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 ◦ 학교환경위생정화구역내 금지업소	-
	A2	상업지역(수서역 일원)	BL42,43,44,45,46 BL48,49,50	◦ 단독주택 및 공동주택 ◦ 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 ◦ 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 ◦ 장례식장 ◦ 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 ◦ 운수시설 ◦ 공장 및 창고시설 ◦ 위험물저장 및 처리시설 ◦ 자동차관련시설(주차장 제외) ◦ 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) ◦ 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 ◦ 학교환경위생정화구역내 금지업소	-
	B	일반주거지역(근린생활시설)	BL13, BL20, BL39 (일원동711-1)	◦ 단독주택 및 공동주택 ◦ 의료시설 중 정신병원 ◦ 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 ◦ 위험물저장 및 처리시설 ◦ 공장 및 창고시설 ◦ 자동차관련시설(주차장 제외) ◦ 동물 및 식물관련시설 ◦ 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) ◦ 학교환경위생정화구역내 금지업소	-
	C	일반주거지역(공동주택지내 부대복리시설)		◦ 학교환경위생정화구역내 금지업소	-

주) 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 불허용도계획을 따름

〈건축물 불허용도 결정도〉



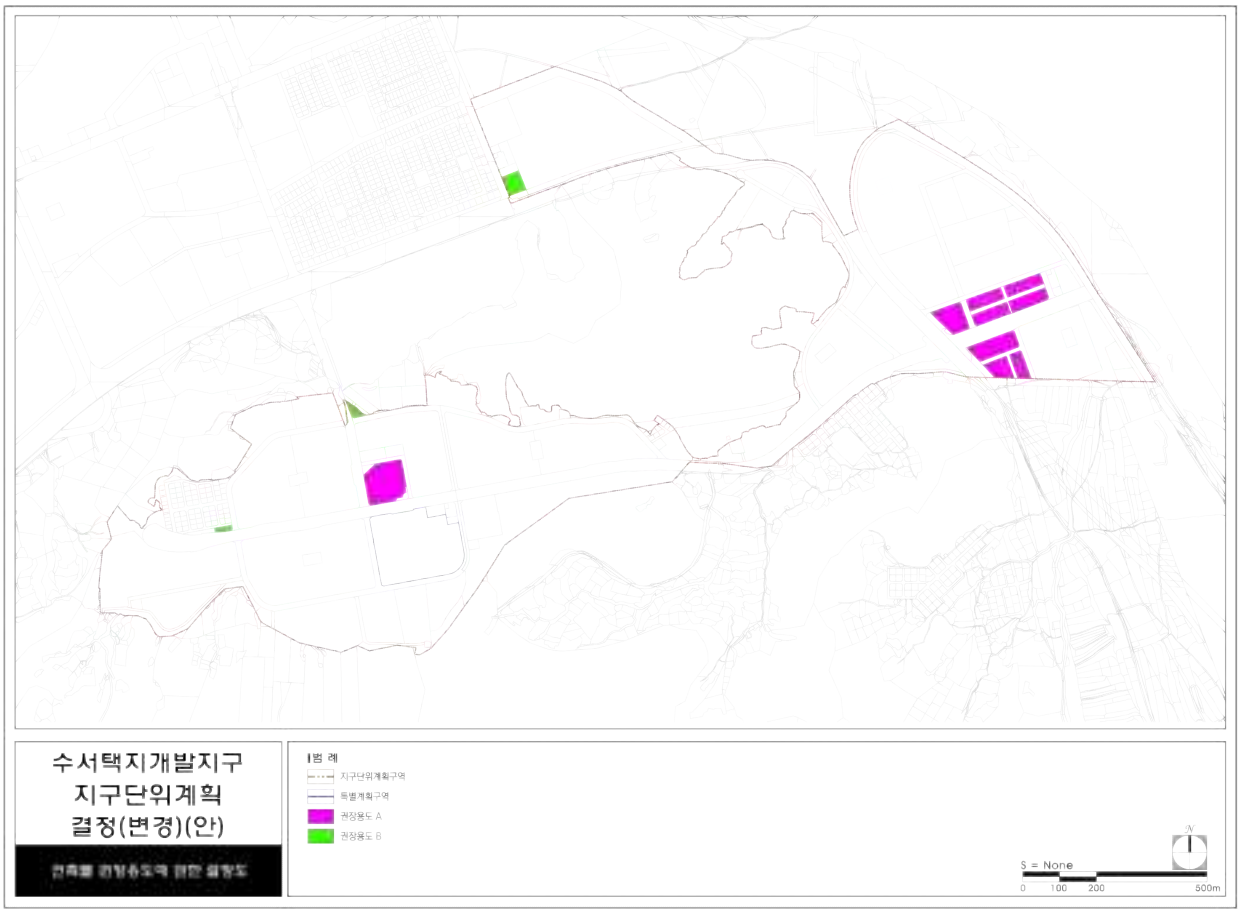
- 이 하 여 백 -

3) 건축물 권장용도 : 변경없음

구 분	도면표시	위치	계획내용
권장용도	a	상업지역 전면부	◦ 업무시설(단, 오피스텔 제외) ◦ 판매시설 ◦ 의료시설(단, 정신병원, 격리병원 제외) ◦ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설
	b	상업지역 이면부	◦ 판매시설 ◦ 의료시설(단, 정신병원, 격리병원 제외) ◦ 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설
	c	일반주거지역 (근린생활시설)	◦ 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설

주) 권장용도 인센티브 : 전층 권장용도는 건축물 연면적(부속시설 제외)의 20%이상 수용시 권장용도를 수용한 것으로 적용

〈건축물 권장용도 결정도〉



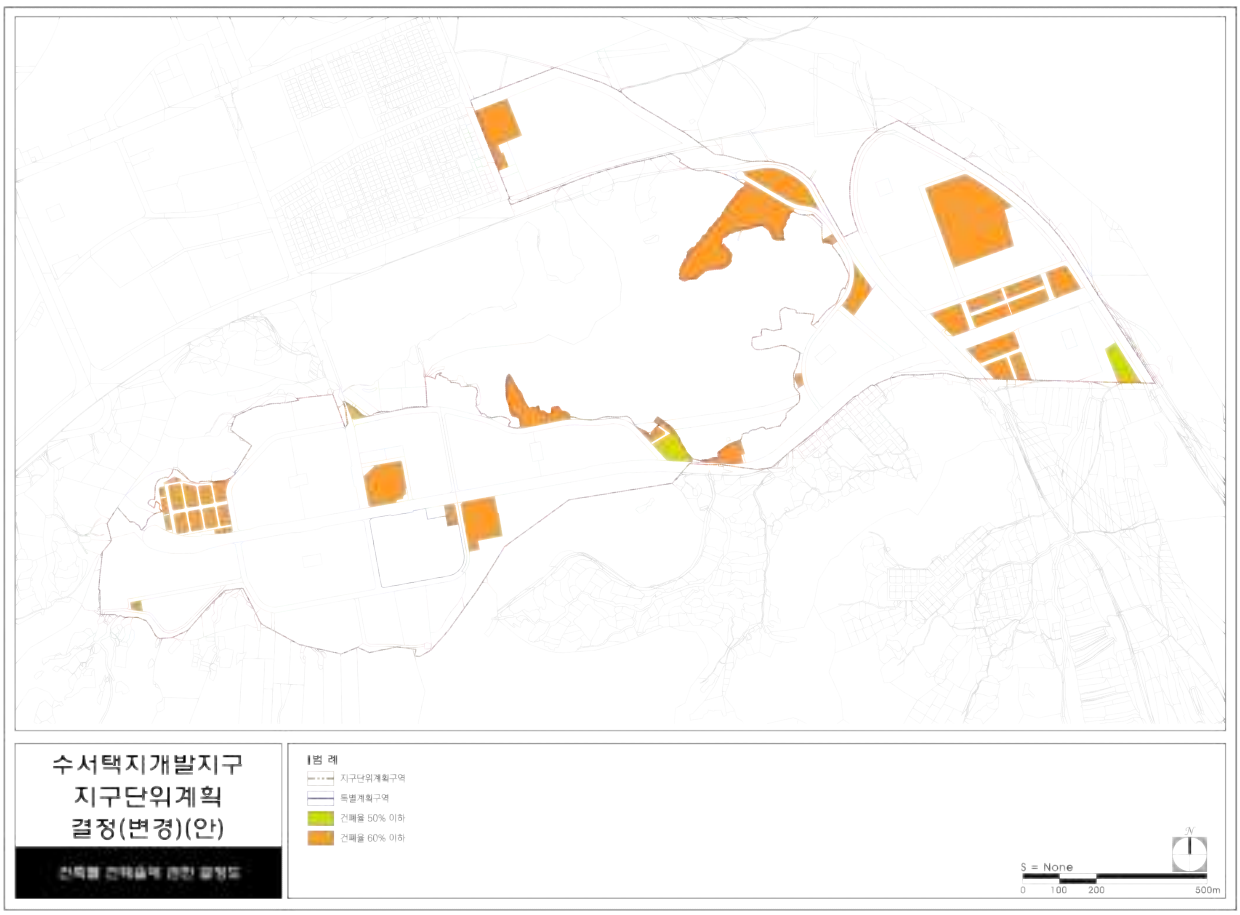
4) 건축물 개발밀도

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구 분		계획내용	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60%이하	-
	제2종일반주거지역	60%이하	-
	제3종일반주거지역	50%이하	-
상업지역	일반상업지역	60%이하	-

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 건폐율계획을 따름

〈건축물 건폐율 결정도〉



나) 용적률 계획

■ 기정

위 치		용적률			비 고
		기 준	허 용	상 한	
공동주택(고층)	BL17,21,27(수서동747), 41(수서동712)	-	250%이하	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률 X (1+1.3X가중치Xα) 이내 ※가중치 및 α의적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	-
	BL40(수서동708)	-	230%이하		
	BL39(일원동711), 40(수서동707)	-	215%이하		
	BL27(수서동746)	-	210%이하		
	BL32(수서동738)	-	200%이하		
	BL34	-	205%이하		
	BL51	-	195%이하		
공동주택(중층)	BL14, 18, 23(일원동735)	-	110%이하		
공동주택(저층)	BL19	-	90%이하		
단독주택 및 다가구주택	BL1~3, BL5~12	180%이하	200%이하		
상업지역	BL22,42~46,48~50	600%이하	800%이하		
제1종일반주거지역	BL4,15,30, 29(수서동744,743,743-1) ,32(수서동739-1),37	130%이하	150%이하		
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739), 32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	180%이하	200%이하		
제3종일반주거지역	BL13,20	220%이하	250%이하		

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한 다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수

주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공 동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음

■ 변경

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr>
<tr><td rowspan="8">공동주택(고층)</td><td>BL17,21,27(수서동747),
41(수서동712)</td><td>-</td><td>250%이하</td><td rowspan="14">대지의 일부를
공공시설용지로
기부채납한 경우

허용용적률 X
(1+1.3X가중치Xα)
이내

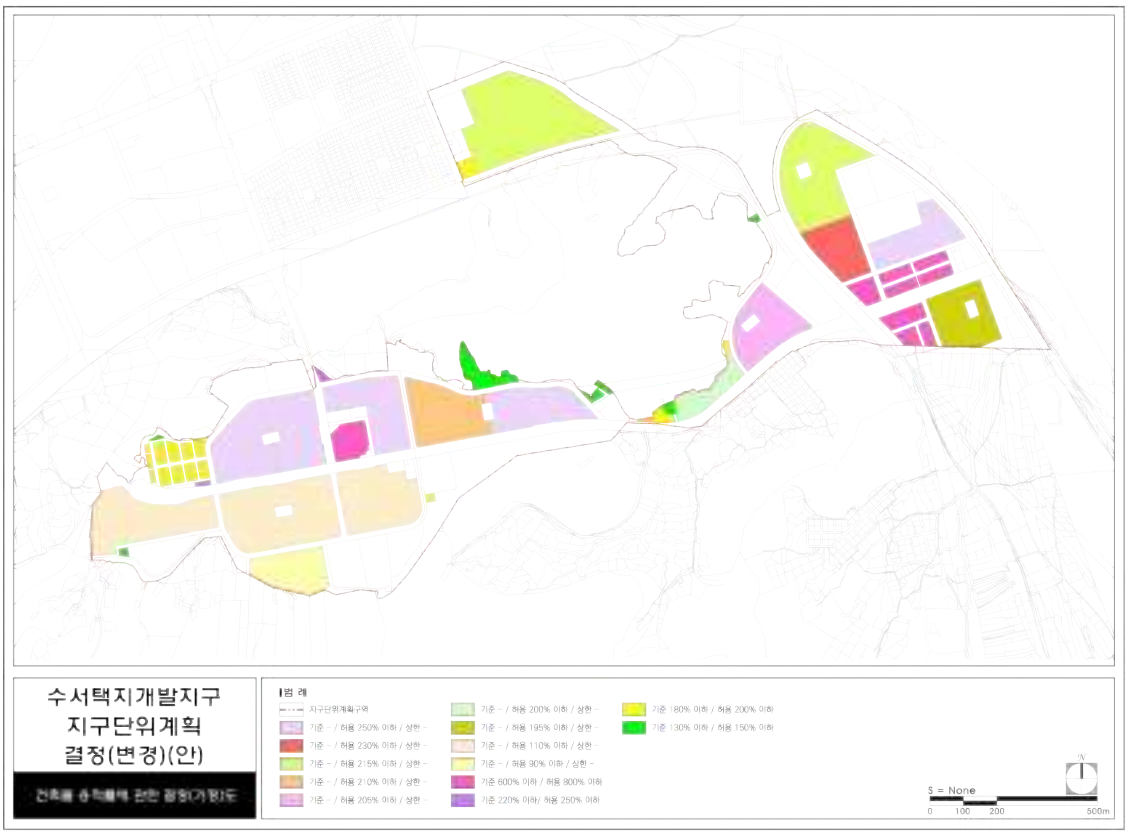
※가중치 및
α의적용은 서울특별시
도시계획조례 시행규칙
제7조 준수</td><td rowspan="14">-</td></tr>
<tr><td>BL40(수서동708)</td><td>-</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td>BL39(일원동711),
40(수서동707)</td><td>-</td><td>215%이하</td></tr>
<tr><td>BL27(수서동746)</td><td>-</td><td>210%이하</td></tr>
<tr><td>BL32(수서동738)</td><td>-</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>BL34</td><td>-</td><td>205%이하</td></tr>
<tr><td>BL51</td><td>-</td><td>195%이하</td></tr>
<tr><td>공동주택(중층)</td><td>BL14, 18</td><td>-</td><td>110%이하</td></tr>
<tr><td>공동주택(저층)</td><td>BL19</td><td>-</td><td>90%이하</td></tr>
<tr><td>단독주택 및
다가구주택</td><td>BL1~3, BL5~12</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>상업지역</td><td>BL22,42~46,48~50</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>BL4,15,30,
29(수서동744,743,743-1)
,32(수서동739-1),37</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>BL28(수서동750-1),
32(수서동739),
32(수서동738-1),
39(일원동711-1)</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>BL13,20</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td></tr>
</table>

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한 다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수

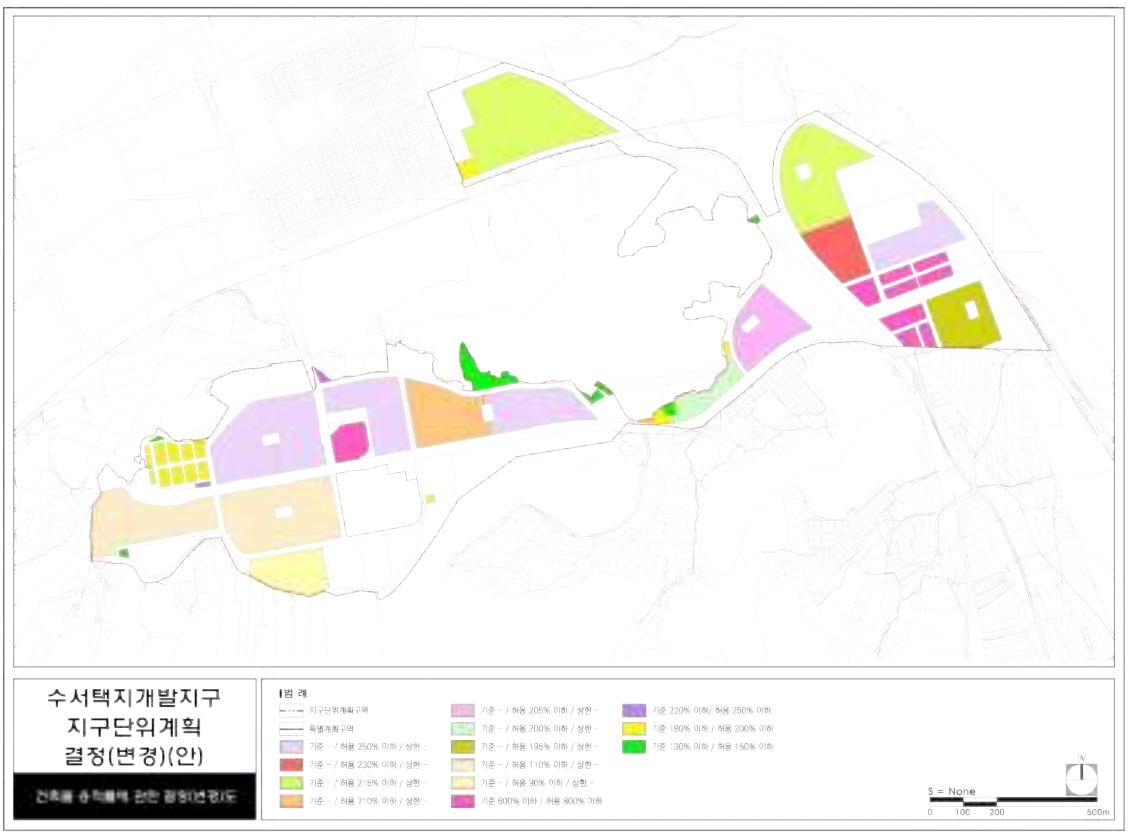
주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공 동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용적률계획을 따름

〈건축물 용적률 결정도(기정)〉



〈건축물 용적률 결정도(변경)〉



■ 허용용적률 인센티브 결정조서 : 변경없음

(1) 용적률 인센티브 계획방향

구 분		계획방향	용적률		비 고
			기 준	허 용	
①	상업지역 전면부 (일원역 일원)	◦ 지하철출입구, 공개공지(침상형) 설치를 유도하여 공공에 기여	600%이하	800%이하	-
②	상업지역 전면부 (수서역 일원)	◦ 계획적이고 규모있는 개발 유도 및 지하철출입구, 쌈지형 공지 설치를 유도하여 공공에 기여	600%이하	800%이하	
③	상업지역 전면부 (나산트루빌2)	◦ 지하철 출입구 설치 및 보행편의를 위한 전면공지 조성	600%이하	800%이하	
④	상업지역 전면부 (한신사이룩스)	◦ 전면공지확보 및 보행편의를 위한 오픈스페이스 조성	600%이하	800%이하	
⑤	상업지역 이면부	◦ 상업지역 활성화 및 보행자의편의를 위한 전면공지 조성	600%이하	800%이하	
⑥	근린생활시설	◦ 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성	180%이하	200%이하	
⑦	근린생활시설	◦ 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성	220%이하	250%이하	
⑧	단독주택 및 다가구주택	◦ 1층부 피로티 설치 또는 담장미설치 유도를 통해 쾌적한 주거공간 및 주차난 해소	180%이하	200%이하	
⑨	단독주택 및 다가구주택	◦ 담장미설치 유도 및 건축한계선 설정으로 전면공지 확보	130%이하	150%이하	

(2) 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

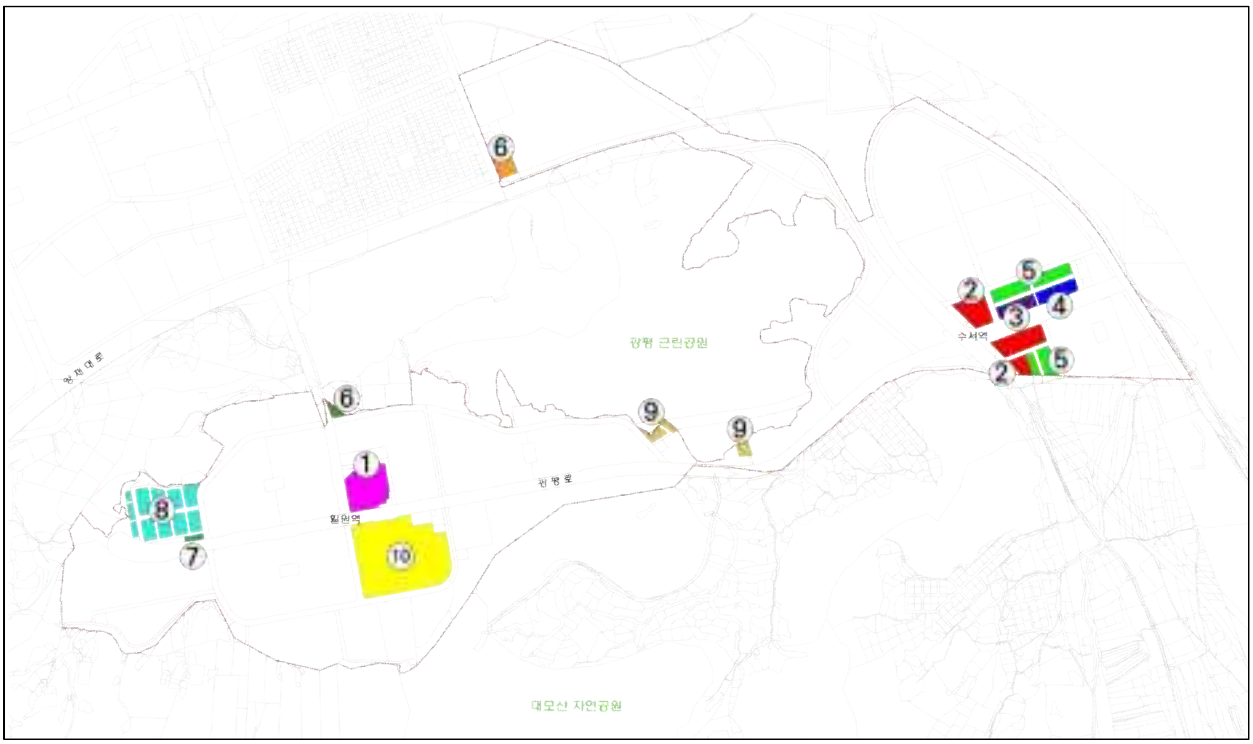
1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 아니하며, 의무형 인센티브가 100분의 20을 초과하 더라도 규제형과 유도형 인센티브를 대체할 수 없다.

구 분	의무형	유도형	규제형
	친환경준수시	특정목적 유도계획 준수시	규제성격의 계획 준수시
시뮬레이션 용적률(120/100)	20/100이상	50/100이상	50/100이내
계획용적률 (100/100)	20/100이상	30/100이상	50/100이내

3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5. 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상인 경우 권장용도를 수용한 것으로 인정 한다.
6. 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발시에는 별도의 인센티브를 부여한다 7. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
8. 일원역 일대 상업지역의 지하철출입구 또는 환기구 시설을 공개공지외 대지와 건물 내에 설치하는 경우 공개공지 면적으로 인정한다.
9. 의무형 인센티브(환경친화적 건축물) 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

<table>
<tr><th>항 목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="7">환경 친화적 건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>◦ 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>◦ 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1</td><td>◦ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
◦ 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장, 투수성 포장</td><td>◦ 기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05</td><td>-</td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치</td><td>◦ 기준용적률×0.04</td><td>◦ 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
◦ 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>◦ 기준용적률×0.04</td><td>◦ 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 사용</td><td>◦ 기준용적률×0.05</td><td>◦ 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담</td></tr>
<tr><td>에너지 절약계획 도입</td><td colspan="2"><table>
<tr><th>구분</th><th>에너지저감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.08</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률×0.05</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

(3) 구역별 인센티브 계획



▶ ① - 상업지역 전면부[래미안갤러리]

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL22		
용도지역			일반상업지역		
위치특성			일원역 일대, 간선변		
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하		
중점계획목표			◦ 지하철출입구, 공개공지(침상형) 설치를 유도하여 공공에 기여		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	-	35
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	◦ 지하철 및 지중화관련 시설물 (분전반 등)을 건물내부 또는 대지내 설치시	60
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(제공면적 - 의무면적) / 대지면적} × α	◦ 피로티 : α= 1.0 ◦ 개방형 : α= 2.0 ◦ 침상형 : α= 3.0 ◦ 대지면적의 2%설치시 ◦ 지하철출입구 또는 환기구 시설을 공개공지외 대지와 건물 내에 설치하는 경우 공개공지 면적으로 인정	36
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4	◦ 건축연면적의 20%설치	48
	도시경관 개선	건축물 형태 (고층부 탑상형)	기준용적률 × 0.06	-	36
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합					255

▶ ② - 상업지역 전면부

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL42, BL48, BL49(수서동725)		
용도지역			일반상업지역		
위치특성			수서역 일대, 간선변		
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하		
중점계획목표			◦ 계획적이고 규모있는 개발 유도 및 지하철출입구, 쌈지형 공지 설치를 유도하여 공공에 기여		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	-	33
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	◦ 지하철 및 지중화관련 시설물 (분전반 등)을 건물내부 또는 대지내 설치시	60
유도형	대지내 공지	쌈지형공지	기준용적률 X (제공면적 / 대지면적) X α	◦ 피로티 : α= 1.0 ◦ 개방형 : α= 2.0 ◦ 침상형 : α= 3.0 ◦ 대지면적의 2%설치시	36
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4	◦ 건축연면적의 20%설치	48
	도시경관 개선	건축물 형태 (고층부 탑상형)	기준용적률 × 0.06	-	36
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합					253

▶ ③ - 상업지역 전면부

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL45(수서동715,715-1,2,3)		
용도지역			일반상업지역		
위치특성			광평로변, 간선변		
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하		
중점계획목표			◦ 지하철 출입구 설치 및 보행편의를 위한 전면공지 조성		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.6	-	38
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	◦ 지하철 및 지중화관련 시설물 (분전반 등)을 건물내부 또는 대지내 설치시	60
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.5	◦ 건축연면적의 20%설치	60
	대지내 공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × α	◦ 피로티 : α= 1.0 ◦ 개방형 : α= 2.0 ◦ 대지면적의 2%설치시	36
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.04	-	24
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합					258

▶ ④ - 상업지역 전면부

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL46		
용도지역			일반상업지역		
위치특성			광평로변, 간선변		
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하		
중점계획목표			◦ 전면공지확보 및 보행편의를 위한 오픈스페이스 조성		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.6	-	99
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.5	◦ 건축연면적의 20%설치	60
	대지내 공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × α	◦ 피로티 : α= 1.0 ◦ 개방형 : α= 2.0 ◦ 대지면적의 2%설치시	36
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.04	-	24
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합					259

▶ ⑤ - 상업지역 이면부

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL43, 44, 49(수서동725-1,2,3), 50		
용도지역			일반상업지역		
위치특성			이면부		
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하		
중점계획목표			◦ 상업지역 활성화 및 보행편의를 위한 전면공지 조성		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.0	-	95
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.5	◦ 건축연면적의 20%설치	60
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.1	-	60
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합					255

▶ 수서역일대 상업지역내 관광호텔 설치시 다음 용적률 인센티브 완화내용을 따름(②,③,④,⑤)

구 분			완화기준		비 고
건축물 용도	관광숙박 시설	시설 설치시	신축시	A × 용적률 산정되는 (관광숙박시설연면적/전체연면적)× 0.2	◦ A는 서울시 조례에서 정한 용적률 - 일반상업지역 : A = 800%
건축물 용도	관광숙박 시설	시설 설치시	증축시	A × 0.2 × α	◦ 증축시 증축면적중 객실 연면적 비율에 따라 - 객실 연면적 비율 70%이상 : α = 1.0 - 객실 연면적 비율 50%이상 ~70%미만 : α = 0.5 - 객실 연면적 비율 50%미만 : α = 0.25 ※ 객실 연면적은 용적률에 산정되는 증축부분의 건축연면적 중에서 객실 사용 바닥면적의 합계(복도,기계실,화장실 등 공용면적포함)

주) 허용용적률 산출 : 관광호텔 도입시 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항을 따름

주) 관광숙박시설은「관광진흥법시행령」제2조제1항제2호 가목 및 다목의 시설임

▶ ⑥ - 근린생활시설

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL39(일원동711-1)		
용도지역			제2종일반주거지역		
위치특성			이면부		
기준/허용용적률			180%이하 / 200%이하		
중점계획목표			◦ 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.4	-	10
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.18	◦ 건축연면적의 20%설치	6
유도형	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.03	-	5
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		4
인센티브합					25

▶ ⑦ - 근린생활시설

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL13, 20		
용도지역			제3종일반주거지역		
위치특성			광평로변, 일원동길변, 간선변		
기준/허용용적률			220%이하 / 250%이하		
중점계획목표			◦ 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.35	-	15
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2	◦ 건축연면적의 20%설치	9
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실, 자중화관련 시설물(분전반 등) 설치시	기준용적률 × 0.04	-	9
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		6
인센티브합					39

▶ ⑧ - 단독주택 및 다가구주택

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL1~3, 5~12		
용도지역			제2종일반주거지역(7층)		
위치특성			일원터널 인근, 대모산도시자연공원 연접지역		
기준/허용용적률			180%이하 / 200%이하		
중점계획목표			◦ 1층부 피로티 설치 또는 담장미설치 유도를 통해 쾌적한 주거공간 및 주차난 해소 ◦ 도로변건축한계선 설정으로 전면공지 확보		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.4	-	6
	건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.12	◦ 건축연면적의 20%설치	4
유도형	주차계획	1층피로티, 담장미설치	기준용적률 × 0.06	-	10
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		4
인센티브합					24

▶ ⑨ - 단독주택 및 다가구주택

구 분			완화기준	비 고	
가구번호			BL30, 32(수서동739-1)		
용도지역			제1종일반주거지역		
위치특성			광평근린공원 연접지역, 이면부		
기준/허용용적률			130%이하 / 150%이하		
중점계획목표			◦ 담장미설치 유도를 통해 쾌적한 주거공간 확보 및주차난 해소 ◦ 도로변 건축한계선 설정으로 전면공지 확보		
항 목		세 부	완화기준	비 고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.4	-	4
	건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.15	◦ 건축연면적의 20%설치	5
유도형	도시경관 개선	담장미설치	기준용적률 × 0.09	-	12
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		4
인센티브합					25

- 이 하 여 백 -

다) 높이 계획

■ 기정

구 분	위 치	최 고 높 이	비 고
공동주택(고층)	BL17,21,27,32(수서동738),34, 39(일원동711),40,41(수서동712),51	15층 이하	-
공동주택(중층)	BL14,18,23(일원동735)	5층 이하	
공동주택(저층)	BL19	3층 이하	
단독주택 및 다가구주택	BL1~3,BL5~12,BL30	3층 이하	
단독주택(전통보존가옥)	BL32(수서동739-1)	1층 이하	
상업지역	BL45,46	80m 이하	
	BL42,48,49(수서동725)	100m 이하	
	BL22	41m 이하	
	BL43(수서동714-1,2,3), 44(수서동717,717-1,2)	41m 이하	
	BL43(수서동714,714-4,5,6), 44(수서동717-3,4,6), 49(수서동725-1,2,3),50	30m 이하	
제1종일반주거지역	BL4,15, 29(수서동744,743,743-1),37	16m 이하	
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739),32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	28m 이하	
제3종일반주거지역	BL13,20	40m 이하	

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다.

주) 단독주택 및 다가구주택의 경우 건축법에 의해 피로티 설치시 해당 층(높이)을 주택의 층수(높이)에서 제외한다.

■ 변경

구 분	위 치	최 고 높 이	비 고
공동주택(고층)	BL17,21,27,32(수서동738),34, 39(일원동711),40,41(수서동712),51	15층 이하	
공동주택(중층)	BL14,18	5층 이하	
공동주택(저층)	BL19	3층 이하	
단독주택 및 다가구주택	BL1~3,BL5~12,BL30	3층 이하	
단독주택(전통보존가옥)	BL32(수서동739-1)	1층 이하	
상업지역	BL45,46	80m 이하	-
	BL42,48,49(수서동725)	100m 이하	
	BL22	41m 이하	
	BL43(수서동714-1,2,3), 44(수서동717,717-1,2)	41m 이하	
	BL43(수서동714,714-4,5,6), 44(수서동717-3,4,6), 49(수서동725-1,2,3),50	30m 이하	
제1종일반주거지역	BL4,15, 29(수서동744,743,743-1),37	16m 이하	
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739),32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	28m 이하	
제3종일반주거지역	BL13,20	40m 이하	

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다.

주) 단독주택 및 다가구주택의 경우 건축법에 의해 피로티 설치시 해당 층(높이)을 주택의 층수(높이)에서 제외한다.

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 높이계획을 따름

■ 건축물의 정남방향일조권 적용구역 : 폐지

구 분	위 치	면 적(㎡)	비 고
합 계	-	633,320.5	◦ 강남구공고 제1993-210호 적용
공동주택용지	BL14,17,18,19,21,23(일원동735),27,32(수서동738), 34,39(일원동711),40,41(수서동712),51	608,145.1	
단독주택용지	BL1~3,5~12, BL30, BL32(수서동739-1)	20,688.8	
근린생활시설	BL13, BL20, BL39(일원동711-1)	4,486.6	

주) 건축법 제61조 및 같은법 시행령 제86조1항에 의하여 정남방향의 일조기준을 적용

■ 건축물의 정남방향일조권 적용구역 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 정남방향일조권 적용구역	폐지	◦ 정남방향 일조권을 폐지하고 정북방향 일조권 적용

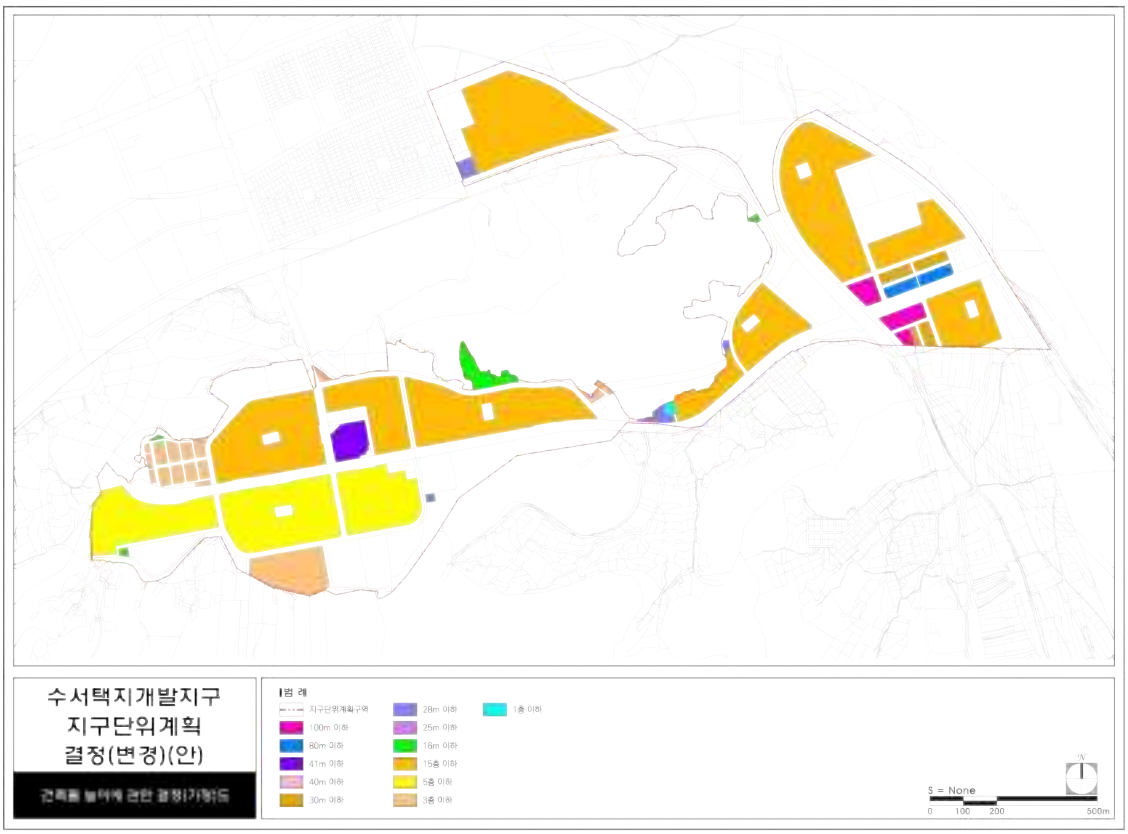
■ 최고높이 완화항목 및 완화내용 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
최고높이 완화[1)]	◦ 기부채납시 ◦ (최고높이) × (1+공공시설로 제공하는 면적 ÷ 공공시설을 제공하기전의 대지면적)	-

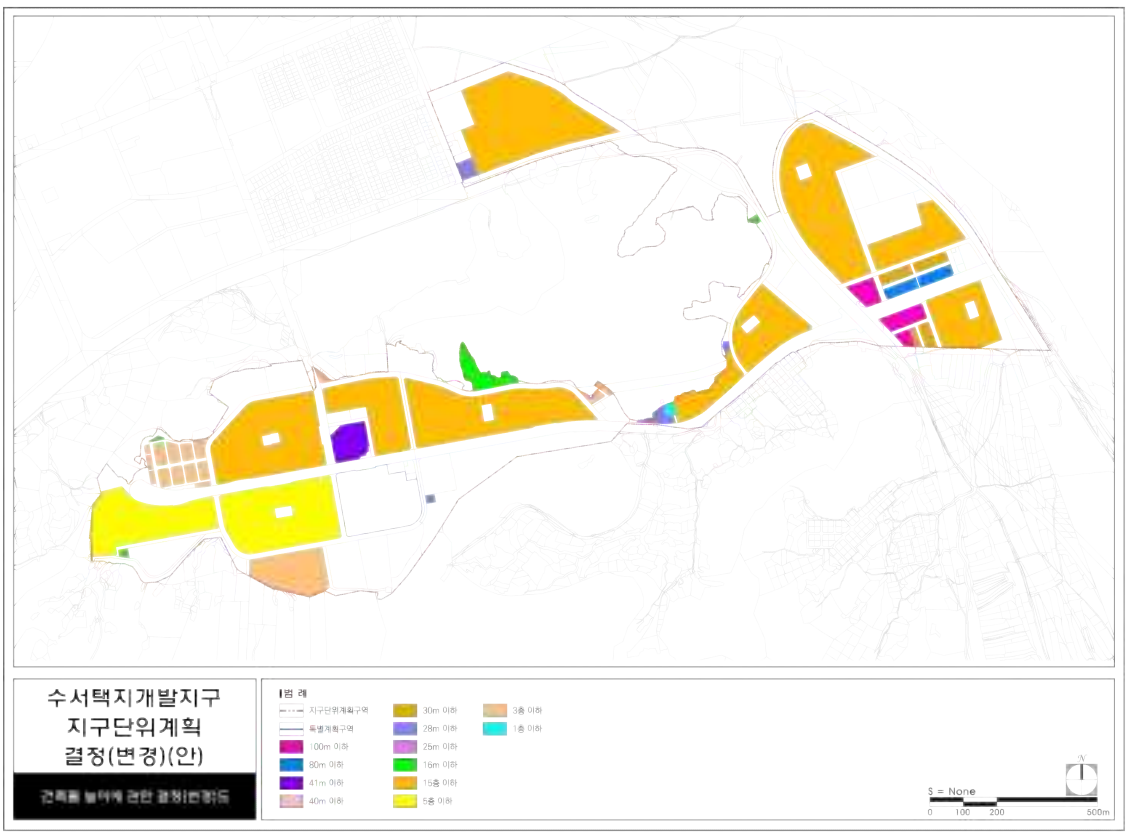
주1) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

- 이 하 여 백 -

〈건축물 높이 결정도(기정)〉



〈건축물 높이 결정도(변경)〉



라) 건축물 배치계획 : 변경없음

구분		계획내용		비 고
		위 치	제어기준	
배치 (건축선)	건축한계선	◦ 단독주택 및 다가구주택 도로변	◦ 폭원 : 1m	
		◦ 상업지역(일원역 일원) 도로변	◦ 광평로변 : 6m ◦ 일원동길변 : 6m ◦ 이면부 : 3m	
		◦ 상업지역(일원역 일원) 도로변	◦ 광평로변 : 2~3m ◦ 밤고개길변 : 3m ◦ 이면부 : 1~3m	
		◦ 기타지역 도로변	◦ 폭원 : 1~3m	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 배치계획을 따름

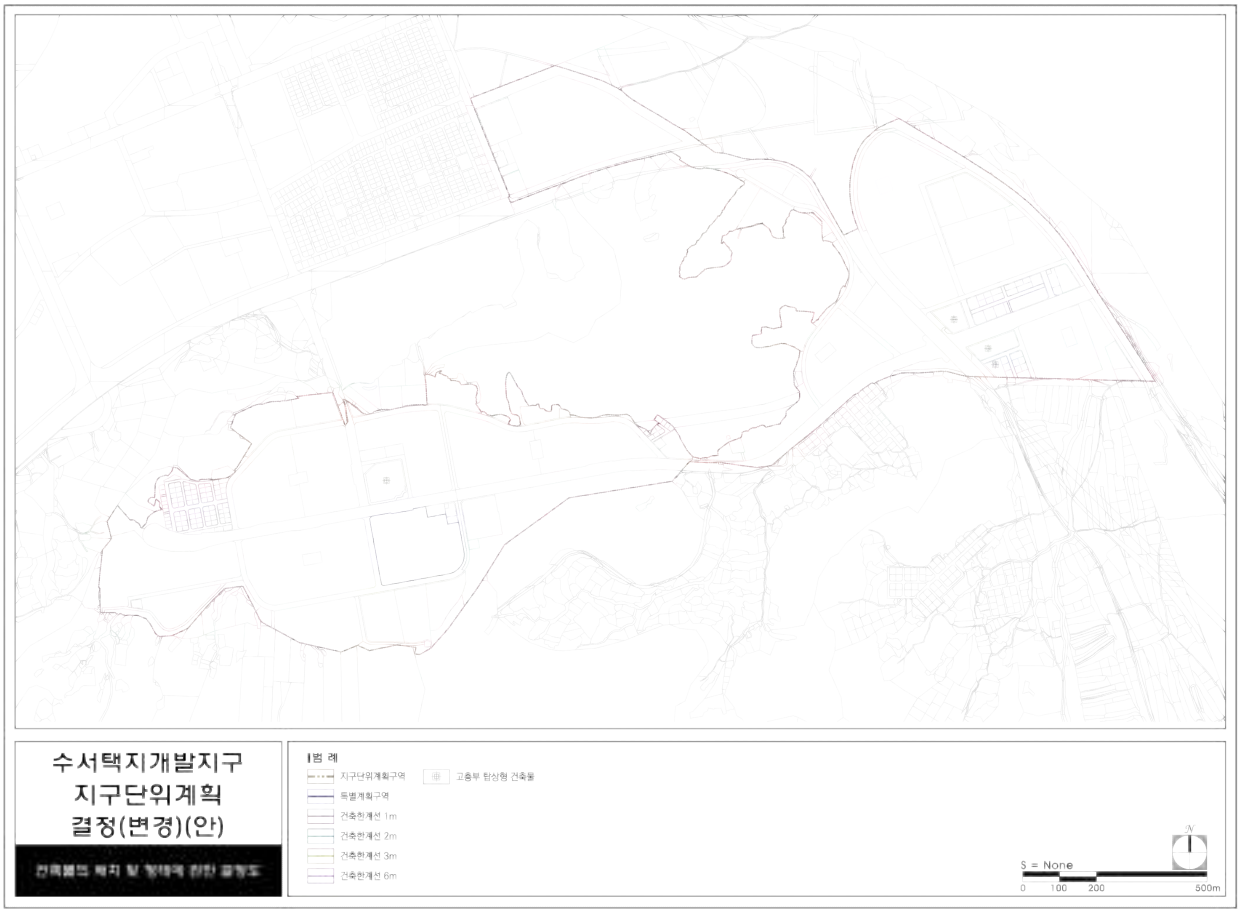
- 이 하 여 백 -

마) 건축물 형태계획 : 변경없음

구분	제어요소	제어기준	적용내용
형태	고층부 탑상형	-	◦ 상업지역내 고층부 탑상형이 표기된 대지에는 10층 이상 건축물의 경우 5층 이상 부분에 대해 고층부 탑상형 권장
외관	피로티 설치	-	◦ 단독주택지내(일원동) 피로티구조 설치시 전면도로 또는 보도와 단차없이 일체형으로 조성
	1층부	-	◦ 폭20m이상의 도로에 면한 건축물의 1층벽면은 50%이상을 투시 벽으로 처리
			◦ 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치
			◦ 간선도로에 면한 건축물은 간선도로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치 하지 않도록 함
	외벽	-	◦ 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 안됨
			◦ 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지
옥외 광고물	강남구 옥외 광고물 등의 특적구역 지정 및 표시제한·완화고시 (강남구고시 제2008-33호) 및 서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시 (서울특별시고시 제2017-490호) 를 준용	유형	◦ 가로형, 돌출형
		색채	◦ 빨간색, 주황색, 노란색 등의 원색 사용금지
		수량	◦ 업소당 1개
		위치	◦ 가로형 간판 : 3층이하 ◦ 돌출형 간판 : 5층이하
		규격	가로형 : ◦ 가로 : 당해 업소 전면폭 80%이내 ◦ 세로 : 판류형 0.8m이내 입체(문자)형 0.45m이내
			돌출형 : ◦ 돌출폭 : 0.8m이내 ◦ 개별크기 : 1개층 높이 이하 ※ 건물폭이 20m이상인 경우 건물 양측 허용
		문자 이디어그램	◦ 옥외광고물 DB 폰트 및 이디어그램 권장
		조명	◦ 직접조명, 점멸, 화면전환방식 금지 ◦ 광원에 커버를 씌워 간접조명으로 표시
		연립형 가로형간판	◦ 면적 : 개별업소당 0.5㎡ 이내, 최대 8㎡이내 ◦ 입점업소가 많아 개별가로형 간판 표시 불가능시 ◦ 상호명 등 핵심내용만 표기

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 건축물 형태계획을 따름

〈건축물 배치 및 형태 결정도〉



바) 공동주택 리모델링에 관한 사항 : 변경없음

구분	변경내용	변경사유
공동주택 용지	BL14,17,18,19,21,23(일원동735),27, 32(수서동738),34,39(일원동711), 40,41(수서동712),51	◦ 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권 자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다. (단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수)

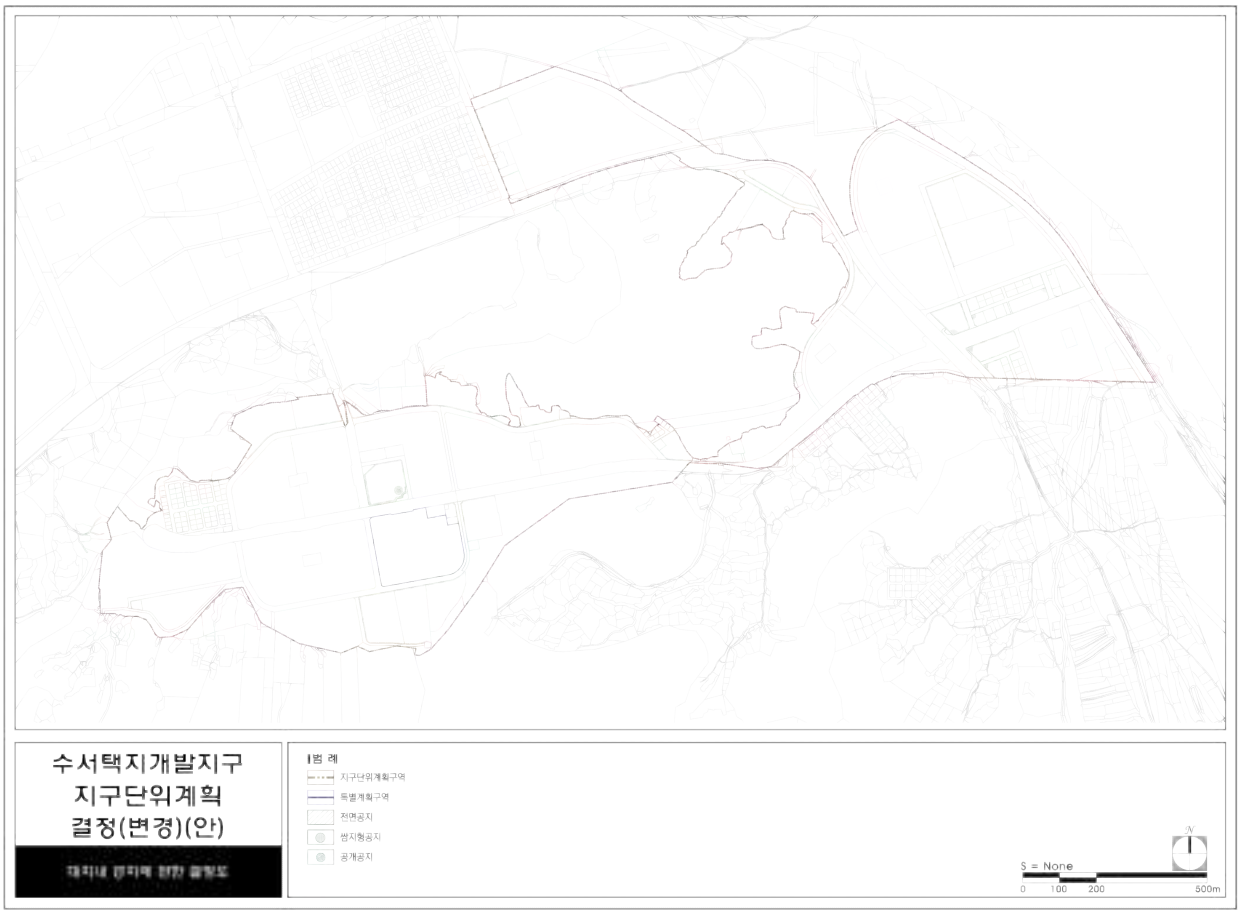
3. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용		비 고
	위 치	제어기준	
전면공지	◦ 공동주택용지를 제외한 전구역 도로에 접한 대지	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 1m~6m	
공개공지	◦ 일원역 지하철출입구 주변	◦ 주요 경관 및 보행결절점에 경관향상 및 오픈스페이스의 확보를 위하여 공개공지 지정	
쌈지형 공지	◦ 수서역 주변	◦ 역사와 인접한 건물에 대해 역 이용의 편리성 및 쾌적한 공간 확보를 위해 쌈지형 공지 지정 - 45㎡이상 확보(최소폭 5m이상)	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 대지내 공지 및 통로계획을 따름

〈대지내 공지에 관한 결정도〉

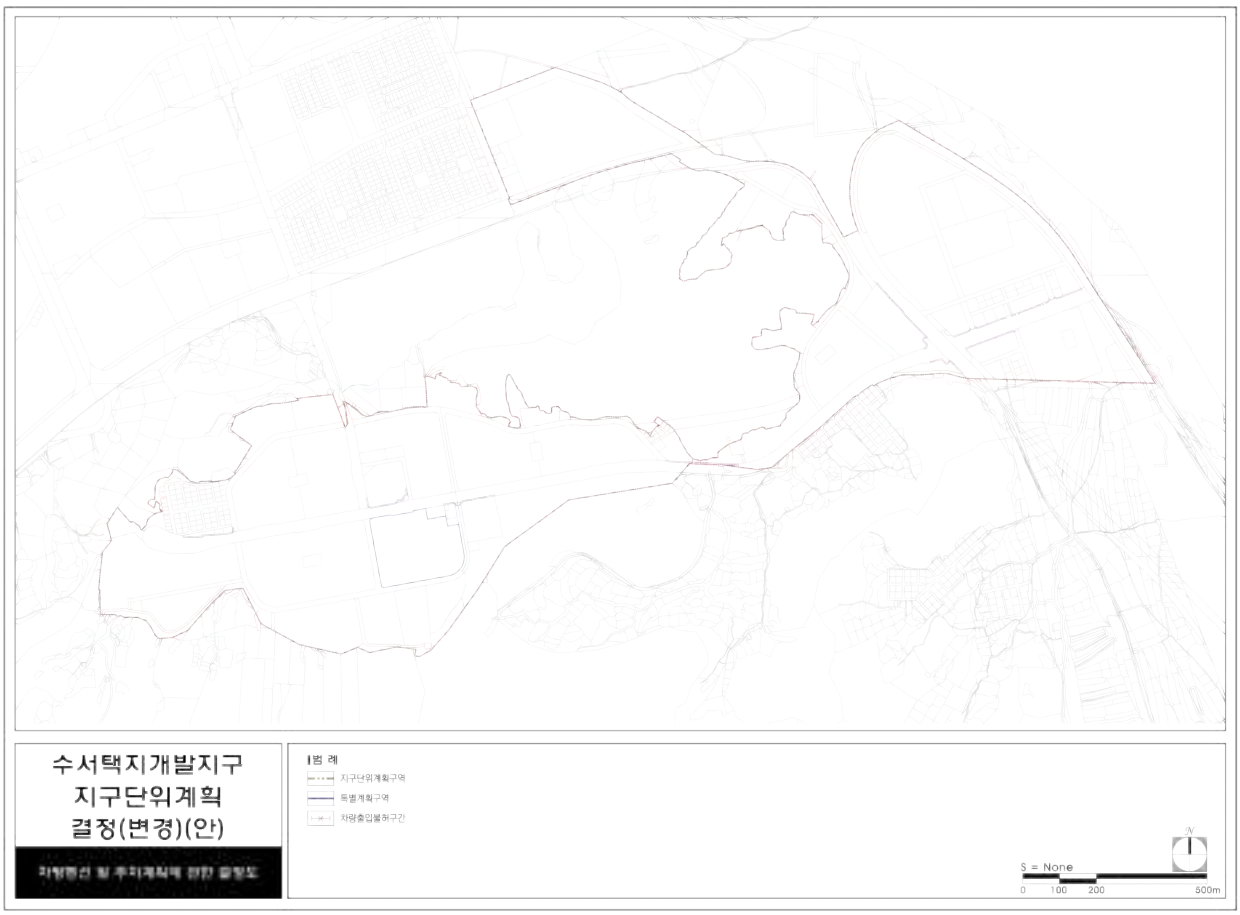


2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용		비 고
	위 치	제어기준	
차량출입 불허구간	◦ 광평로변 공동주택지를 제외한 대지	◦ 원활한 교통소통과 보행활성화를 위하여 간선도로에서 개별 필지로의 직접 차량진출입 불허	
주차출입구	◦ 이면부	◦ 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 배치계획을 따름

〈차량동선 및 주차계획에 관한 결정도〉



3) 경관 및 환경친환적인 요소에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용	비 고
옥상녹화	◦ 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10) 및 서울시'친환경 지구단위계획실현 제고방안(2007.12)'내용 준용	
벽면녹화	◦ '서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화'기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	◦ 건축물의 신축시'서울시 생태면적률 도시계획적용 편람 (2004.6)' 및 '서울시 생태면적률 도시계획활용 개선방안 (2007.12)'내용 준용	
옥외광고물	◦ '서울특별시 옥외광고물조례'및 '강남구 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한 · 완화고시 (강남구고시 제 2008-33호)'를 준용	
빗물이용시설	◦ 서울 특별시 빗물 저수조 설치 및 관리기준, 서울 특별시 빗물저수조 설치지침, 서울시'친환경지구단 위계획실 현제고방안(2007.12)'내용에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	◦ '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법 령'및'신 에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52)', 서울시'친환경지구단위계획실현제고 방안(2007.12)'내용에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	◦ 상업지역 간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치 권장 ◦ 옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관 조명 설치권장	

주) 옥외 광고물의 설치제한 기준은「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화(2004-158호)」의 기준을 따라야 하며, 그 외 사항에 대해서는 관련법규의 규정에 의한다.

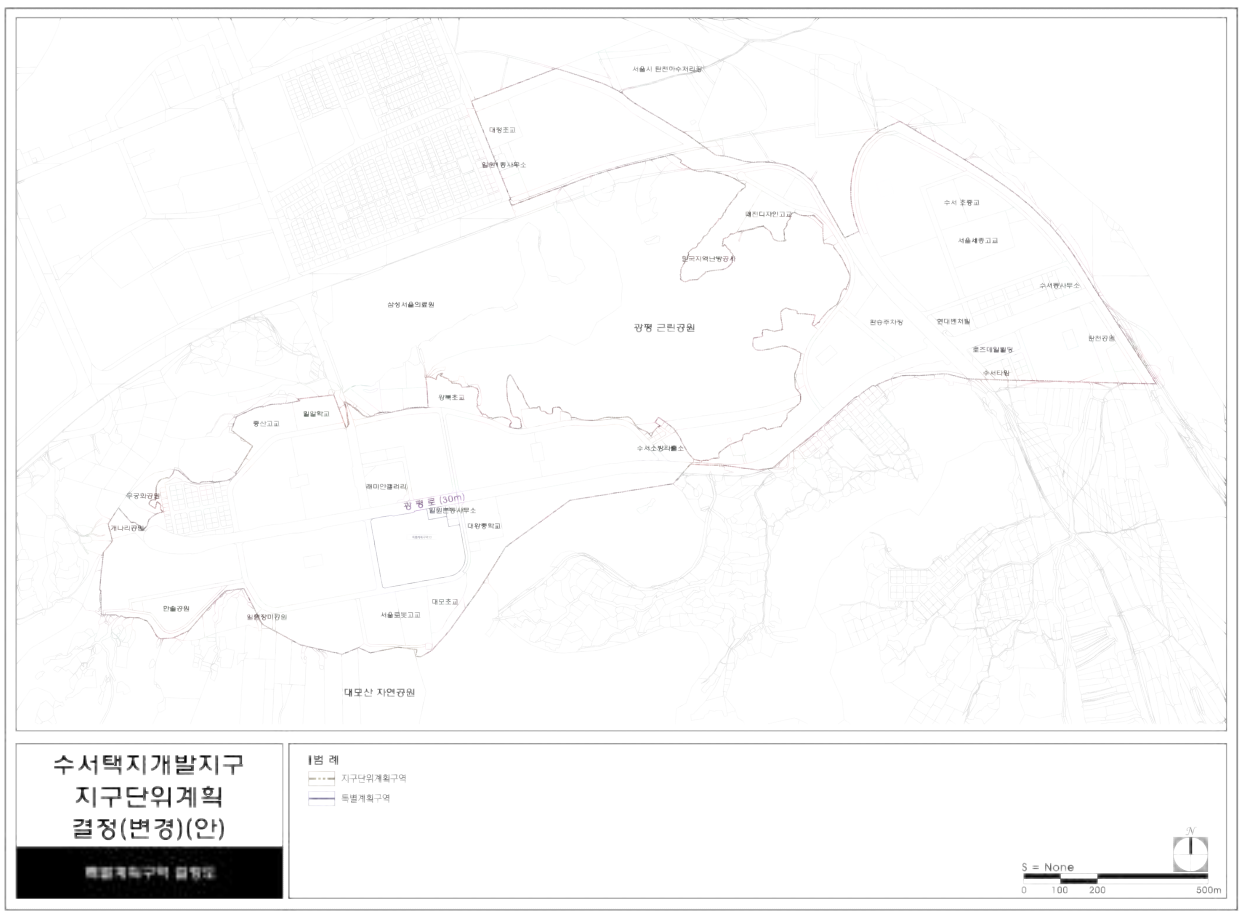
4 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 사항

1) 특별계획구역 결정조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역13	서울특별시 강남구 일원동 735번지 일대	-	증) 41,114.7	41,114.7	

〈특별계획구역 결정도(안)〉



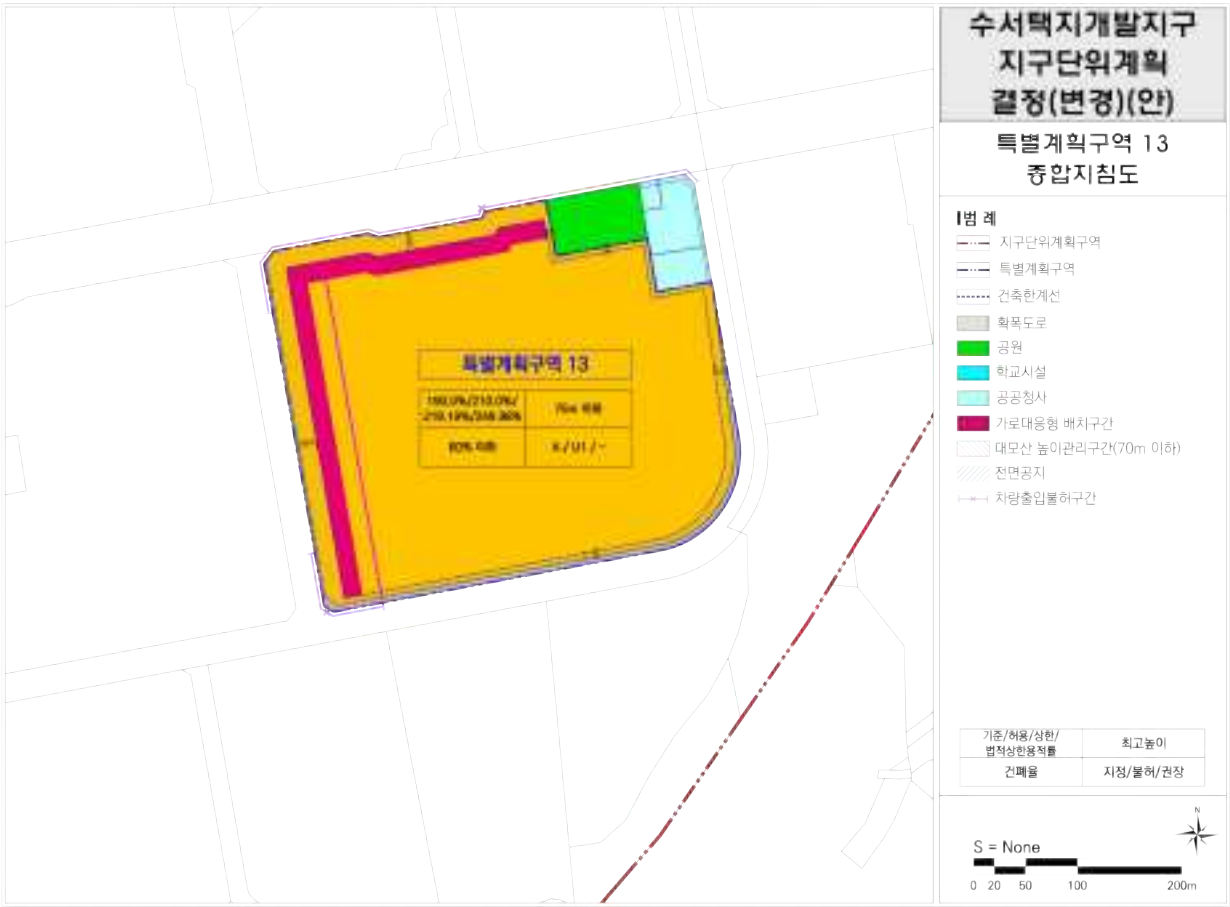
2) 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역13 계획지침(안)

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		◦ 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일원	-
특별계획구역 면적		◦ 41,144.7㎡	-
용도지역·지구		◦ 제2종일반주거지역 (도로 : 제2종일반주거지역(7층이하))	-
공공시설 등 계획		◦ 일원로 16.5m(구역내 1.5m 확폭) ◦ 광평로20길 18m(구역내 3m 확폭)	-
용도계획	지정용도	◦ 아파트 및 부대복리시설	-
	불허용도	◦ 교육환경보호구역 내 금지업소	-
건축물 밀도	건폐율	◦ 60% 이하	-
	용적률	◦ 기준/허용/상한/법적상한 : 190%이하/210%이하/218.19%이하/249.98%이하	-
	높 이	◦ 최고 75m 이하 ◦ 비행안전구역 제한높이 이하	-
건축선	건축한계선	◦ 광평로변 : 10m ◦ 일원로변 : 10m ◦ 광평로20길변 : 3m(지구통경축변 5m)	-
건축물 형태 및 배치		◦ 광평로변, 일원로변 가로대응형배치구간 건축한계선으로부터 10m ◦ 지구조망축 가로대응형배치구간으로부터 10m ◦ 지구통경축 5m	
커뮤니티시설 등 배치		◦ 커뮤니티시설 등 일원로변으로 배치	-
교통처리	차량출입 불허구간	◦ 광평로변 및 가각부대지의 차량출입불허구간 설정 ◦ 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	-
	주차출입구	◦ 간선변에 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	-

※ 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축물 외관에 관한 사항을 따른다.

■ 특별계획구역13 세부지침도



- 이 하 여 백 -

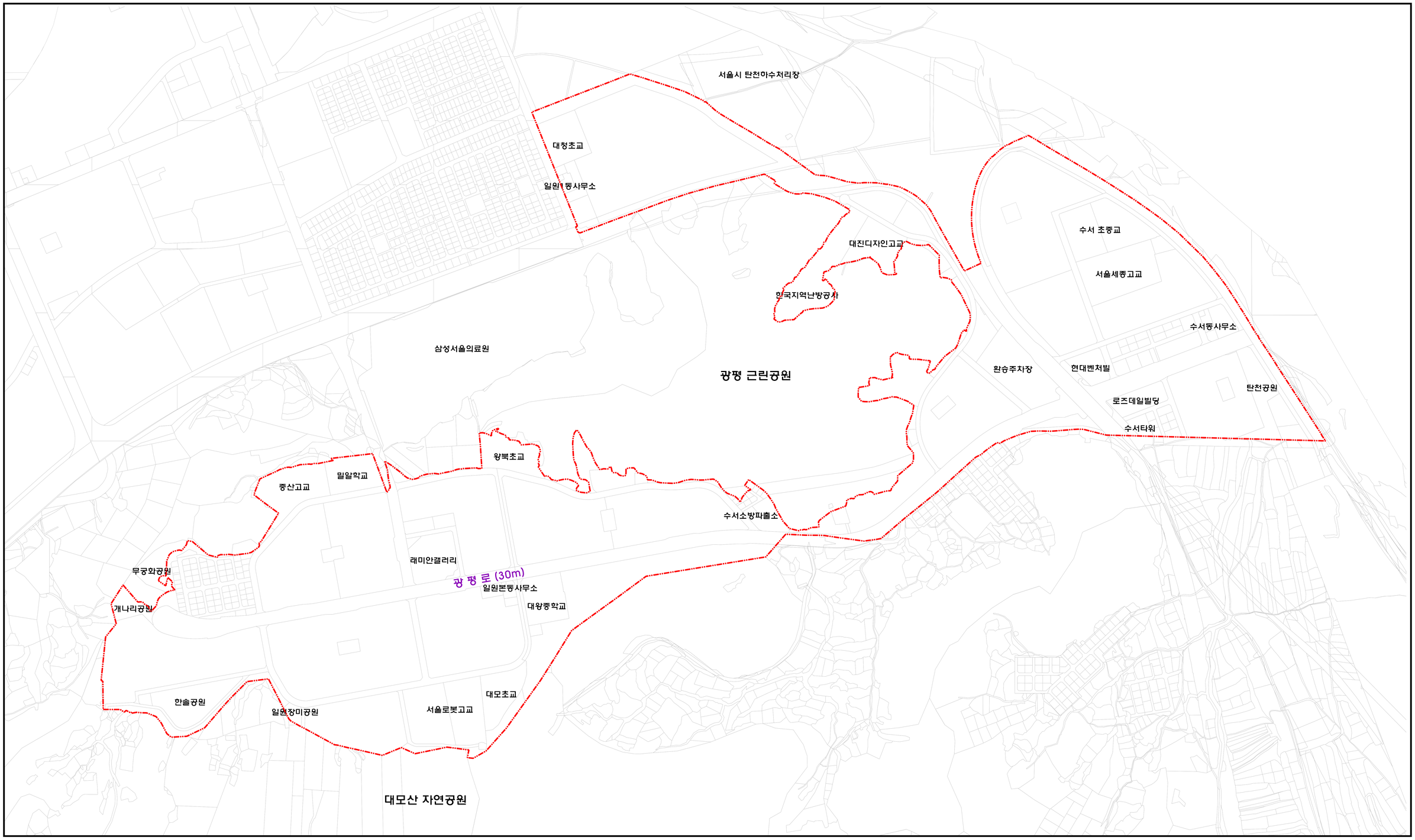
5 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) : 변경없음

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지의 위치 및 조성방법 변경
3. 대지안의 공지의 위치 변경 및 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발
6. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규설치)

- 이 하 여 백 -

6 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1) 지구단위계획구역 결정도
2) 용도지역·지구 결정도
3) 도시계획시설 결정도
4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
5) 특별계획구역 결정도
6) 특별계획구역13 세부지침도



수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

지구단위계획구역 결정도

범 례

지구단위계획구역

N

S = 1:3,000

0 100 200 500m



수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 결정(기정)도

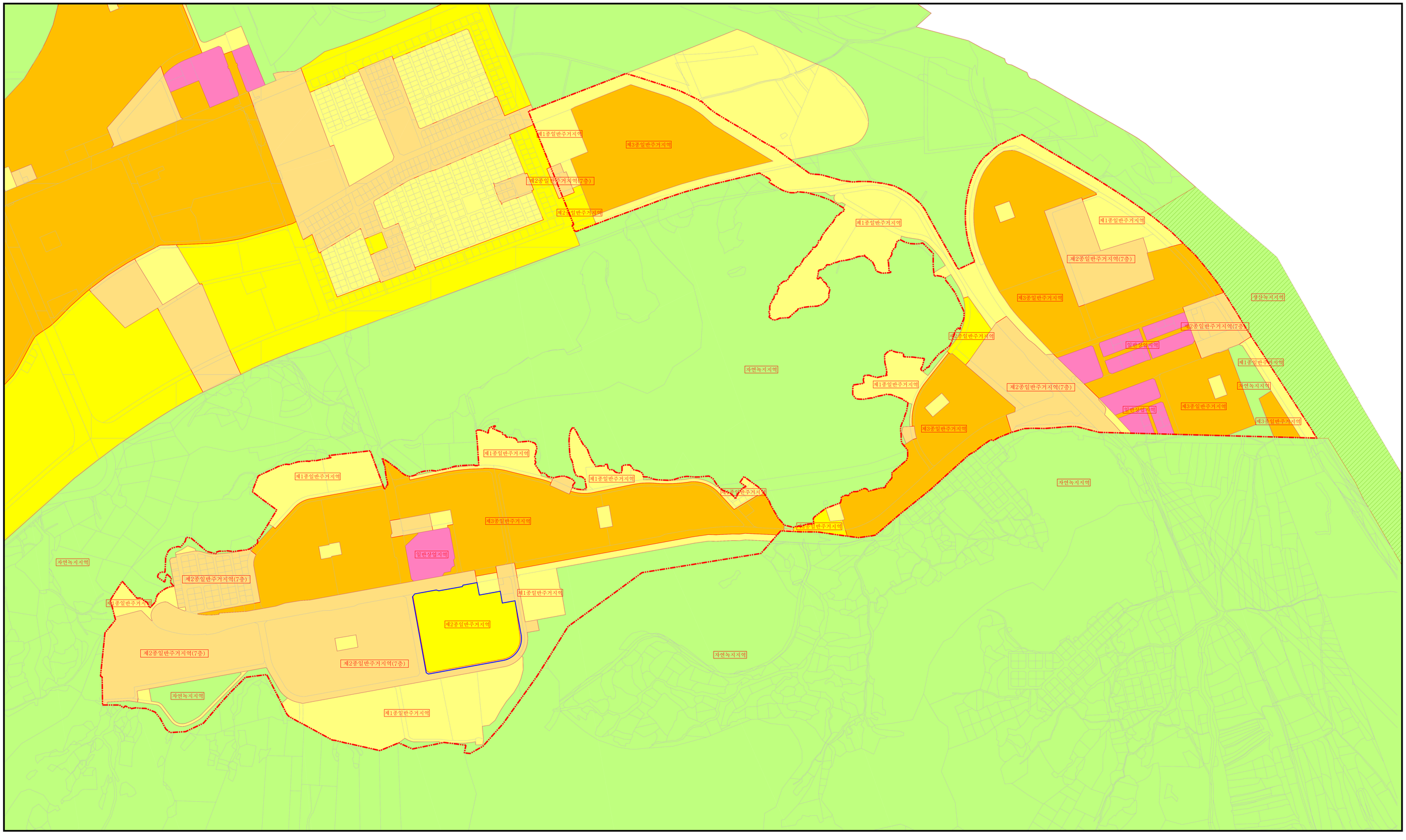
범 례

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 일반상업지역

N

S = 1:3,000

0 100 200 500m



수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 결정(변경)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:3,000

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

도시기반시설 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 공원
- 학교
- 완충녹지
- 주차장
- 체육시설
- 도시계획도로 (광로)
- 도시계획도로 (대로)
- 도시계획도로 (중로)
- 도시계획도로 (소로)
- 기타도시계획시설

N

S = 1:3,000

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

도시기반시설 결정(변경)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 공원
- 학교
- 완충녹지
- 주차장
- 체육시설
- 미래용 공공공지
- 도시계획도로 (광로)
- 도시계획도로 (대로)
- 도시계획도로 (중로)
- 도시계획도로 (소로)
- 기타도시계획시설

N

S = 1:3,000

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 가구번호 (BL1)
- 도면번호 (RA1)
- 건축한계선
- 공동개발(권장)
- 공개공지
- 쌈지형공지
- 최대개발규모 2,000㎡
- 전면공지
- 차량출입불허구간
- 고층부탑상형

구분		용도지역	분류코드	용 도		
주거용지	단독주택 및 다단주택	제1종 일반주거	RD1	150%이하 / 130%이하	1층이하	
				60%이하	II	
		제1종 일반주거	RD2	150%이하 / 150%이하	3층이하	
				60%이하	II	
		제2종(7)일반주거	RD3	200%이하 / 180%이하	3층이하	
				60%이하	II	
상업용지	일반상업지역		CM1	800%이하 / 600%이하	41m이하	
				60%이하	A1	
			CM2	800%이하 / 600%이하	100m이하	
				60%이하	A2	
			CM3	800%이하 / 600%이하	80m이하	
				60%이하	A2	
			CM4	800%이하 / 600%이하	30m이하	
				60%이하	A2	
			CM5	800%이하 / 600%이하	25m이하	
				60%이하	A2	

구분		용도지역	분류코드	용 도		
근린생활시설		제2종(7)일반주거	RS1	200%이하 / 180%이하	29m이하	
				60%이하	B	
		제3종 일반주거	RS2	250%이하 / 220%이하	40m이하	
				50%이하	B	
중교시설		제1종 일반주거	RR1	150%이하 / 130%이하	16m이하	
				60%이하	II	
		제2종(7)일반주거	RR2	200%이하 / 180%이하	29m이하	
				60%이하	II	
		제2종(7)일반주거	RR3	200%이하 / 180%이하	29m이하	
				60%이하	II	
노유자시설		제1종 일반주거	RM1	150%이하 / 130%이하	16m이하	
				60%이하	IV	
창고시설		제1종 일반주거	PC1	150%이하 / 130%이하	16m이하	
				60%이하	V	

구분		용도지역	분류코드	용 도		
공공시설	학교	제1종 일반주거	PS1	120%이하	4층이하	
				30%이하	학 교	
		제2종(7)일반주거	PS2	120%이하	4층이하	
				35%이하	학 교	
		제3종 일반주거	PS3	150%이하	4층이하	
				60%이하	학 교	
		제2종(7)일반주거	PS4	120%이하	5층이하	
				30%이하	학 교	
	공공청사	제2종(7)일반주거	PG1	200%이하	7층이하	
				60%이하	공공청사	
		제3종 일반주거	PG2	250%이하	10층이하	
				50%이하	공공청사	
	체육시설	제2종(7)일반주거	PA1	200%이하	7층이하	
				60%이하	체육시설	

구분		용도지역	분류코드	용 도		
공공시설	연구시설	제1종 일반주거	PV1	150%이하	4층이하	
				60%이하	연구시설	
	사회복지시설	제2종(7)일반주거	PW1	200%이하	7층이하	
				60%이하	사회복지시설	
		제3종 일반주거	PW2	250%이하	10층이하	
				50%이하	사회복지시설	
기타공공시설	열공급설비	제1종 일반주거	PH1	150%이하	4층이하	
				60%이하	열공급설비	
	통신시설	제2종(7)일반주거	PT1	200%이하	7층이하	
				60%이하	통신시설	
	자동차정류장	제1종 일반주거	PB1	150%이하	4층이하	
				60%이하	자동차정류장	
		제3종 일반주거	PB2	250%이하	10층이하	
				50%이하	자동차정류장	

코드번호	지정용적률(%) / 기준용적률(%)	층수(높이)
	건폐율(%)	불허용도 / 허용용도
공동주택	지정용적률(%) / 기준용적률(%)	층수
	건폐율(%)	불허용도 / 허용용도

■ 경관주택 의무설계
경관주택 의무설계의 경우 주택의 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거환경 관리의 이념인 가이생태, 건축물 에너지 절약, 자기관리가 되면 건축허용의 요건을 가져 당지의 조건, 건축규칙, 건축물, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 특별한 허용을 위한 건축물의 높이제한 등의 경관주택의 적용범위를 결정한다.
단, 용적률의 경우 서울시주택 개발 기준을 적용하며, 정부 권한범위 허용 등 기준 관련사항변경 기준을 준수

■ 공원녹지의 설치 및 확충 방침
보행자의 건강증진과 삶의 질 향상을 위한 쾌적공간을 서울시 도시계획조례 제62조에 따라 SK, DH, 건설사에서 정기는 공원의 서울시 도시계획위원회의 시 건축물 변경 등의 경우 공원

■ 입면규제
- 대지의 높이를 분수시설의 기부에서 측정한 경우
- 적용용적률 4.1 x 1.3 x 기준적 X 시 이내
※ 기준적 등 상한 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제5조 준수

S = 1:3,000

0 100 200 500m

N

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 가구번호 (BL1)
- 도면번호 (RA1)
- 건축한계선
- 공동개발(권장)
- 공개공지
- 쌈지형공지
- 최대개발규모 2,000㎡
- 전면공지
- 차량출입불허구간
- 고층부탑상형

구분	용도지역	분류코드	용도
주거용지	제1종 일반주거	RD1	150%이하 / 130%이하 / 1층이하 / 60%이하 / II
		RD2	150%이하 / 150%이하 / 3층이하 / 60%이하 / II
	제2종(3종) 일반주거	RD3	200%이하 / 180%이하 / 3층이하 / 60%이하 / II
상업용지	일반상업지역	CM1	800%이하 / 600%이하 / 41m이하 / 60%이하 / A1 / a
		CM2	800%이하 / 600%이하 / 100m이하 / 60%이하 / A2 / a
		CM3	800%이하 / 600%이하 / 80m이하 / 60%이하 / A2 / a
		CM4	800%이하 / 600%이하 / 30m이하 / 60%이하 / A2 / b
		CM5	800%이하 / 600%이하 / 25m이하 / 60%이하 / A2

구분	용도지역	분류코드	용도
근린생활시설	제2종(3종) 일반주거	RS1	200%이하 / 180%이하 / 28m이하 / 60%이하 / B / a
	제3종 일반주거	RS2	250%이하 / 220%이하 / 40m이하 / 50%이하 / B / c
종교시설	제1종 일반주거	RR1	150%이하 / 120%이하 / 16m이하 / 60%이하 / III
	제2종(3종) 일반주거	RR2	200%이하 / 180%이하 / 28m이하 / 60%이하 / III
	제3종(3종) 일반주거	RR3	200%이하 / 180%이하 / 28m이하 / 60%이하 / III
노유자시설	제1종 일반주거	RM1	150%이하 / 120%이하 / 16m이하 / 60%이하 / IV
청고시설	제1종 일반주거	PC1	150%이하 / 120%이하 / 16m이하 / 60%이하 / V

구분	용도지역	분류코드	용도
공공시설	제1종 일반주거	PS1	120%이하 / 4층이하 / 30%이하 / 학교
	제2종(3종) 일반주거	PS2	120%이하 / 4층이하 / 35%이하 / 학교
	제3종 일반주거	PS3	150%이하 / 4층이하 / 60%이하 / 학교
	일반상업지역	PS4	120%이하 / 5층이하 / 30%이하 / 학교
공공청사	제2종(3종) 일반주거	PG1	200%이하 / 7층이하 / 60%이하 / 공공청사
	제3종 일반주거	PG2	250%이하 / 10층이하 / 50%이하 / 공공청사
체육시설	제2종(3종) 일반주거	PA1	200%이하 / 7층이하 / 60%이하 / 체육시설

구분	용도지역	분류코드	용도
연구시설	제1종 일반주거	PV1	150%이하 / 4층이하 / 60%이하 / 연구시설
사회복지시설	제2종(3종) 일반주거	PW1	200%이하 / 7층이하 / 60%이하 / 사회복지시설
	제3종 일반주거	PW2	250%이하 / 10층이하 / 50%이하 / 사회복지시설
열공급설비	제1종 일반주거	PH1	150%이하 / 4층이하 / 60%이하 / 열공급설비
통신시설	제2종(3종) 일반주거	PT1	200%이하 / 7층이하 / 60%이하 / 통신시설
자동차정류장	제1종 일반주거	PB1	150%이하 / 4층이하 / 60%이하 / 자동차정류장
	제3종 일반주거	PB2	250%이하 / 10층이하 / 50%이하 / 자동차정류장

코드번호	건폐율(%)	용적률(%)	층수(높이)
	건폐율(%)	용적률(%) 지정용도	
공동주택	건폐율(%)	용적률(%) 지정용도	층수

■ 경관주택 리모델링
경관주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제42조의2 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 2이내에서 건폐율 제한을 따르되 허가권자가 세린 건폐율제한을 초과를 가져 와서는 안 된다. 건폐율의 완화는 건축물의 건축물, 건폐율의 용적률, 건폐율의 높이적한 높은 범위 제한을 위한 건폐율의 높이제한 범위는 허가권자가 따로정하는 바에 따른다.
단, 용적률의 경우 서울시주택 정한 기준을 적용하며, 정부 권한범위 적정 등 기준 관련사 변경된 기준을 준수

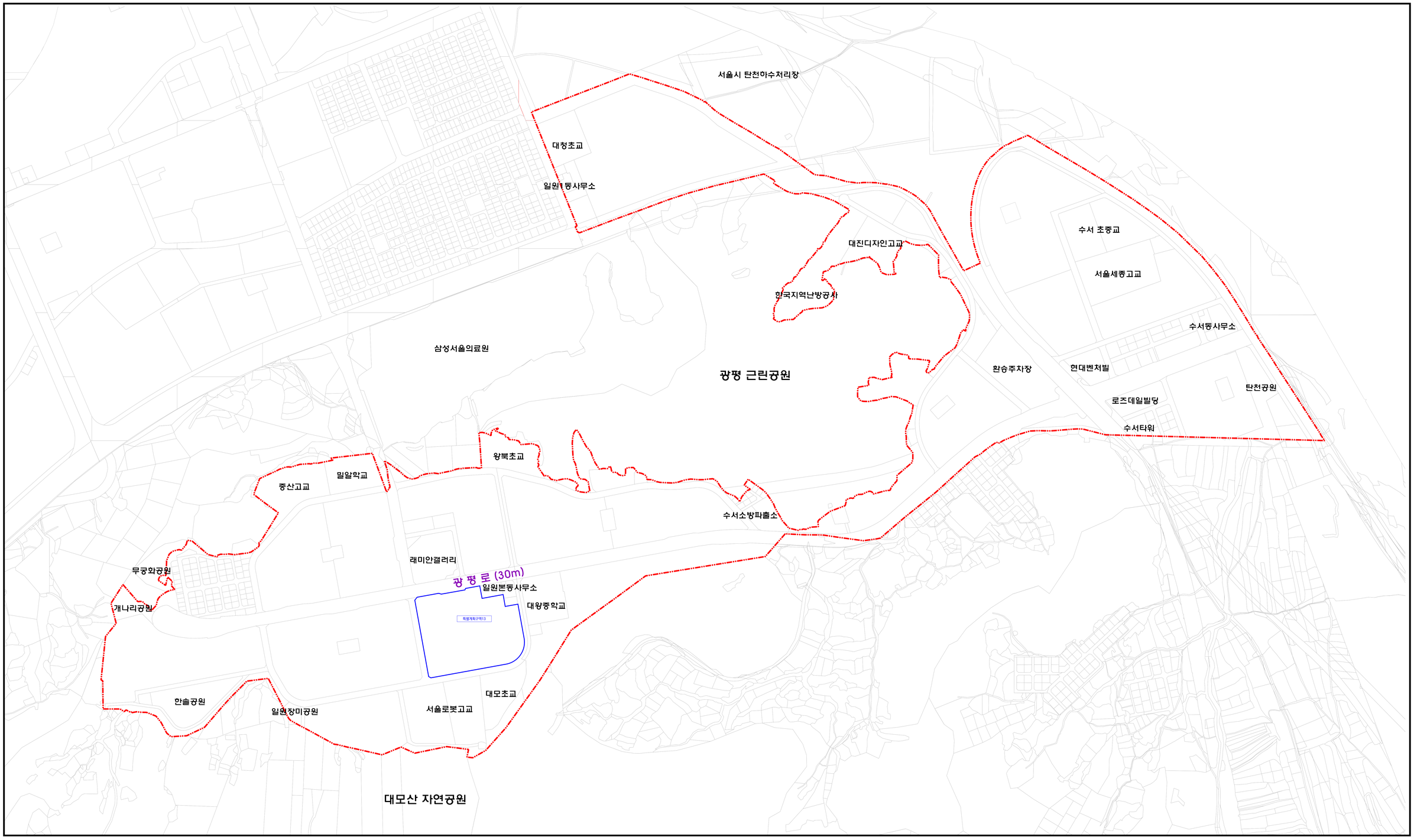
■ 공동주택리모델 설계시 유의할 점(안)
- 정밀지적도 관련에서사실의 실측에 따른 현황을 적용하여 서울시 도시계획조례 제42조의2 제1, 3호 (2) 근거하여 정확히 명확히 서울시 도시계획위원회의 사전에 변경하여야 하는 경우

■ 입면규제를
- 대지의 높이를 본문사실에 기부채납한 경우
- 적용용적률 4.1 ~ 5.3 ㅊ 가중치 X 4.0 이내
※ 가중치 및 4.0 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 따른 준수

S = 1:3,000

0 100 200 500m

N



수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

특별계획구역 결정도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역

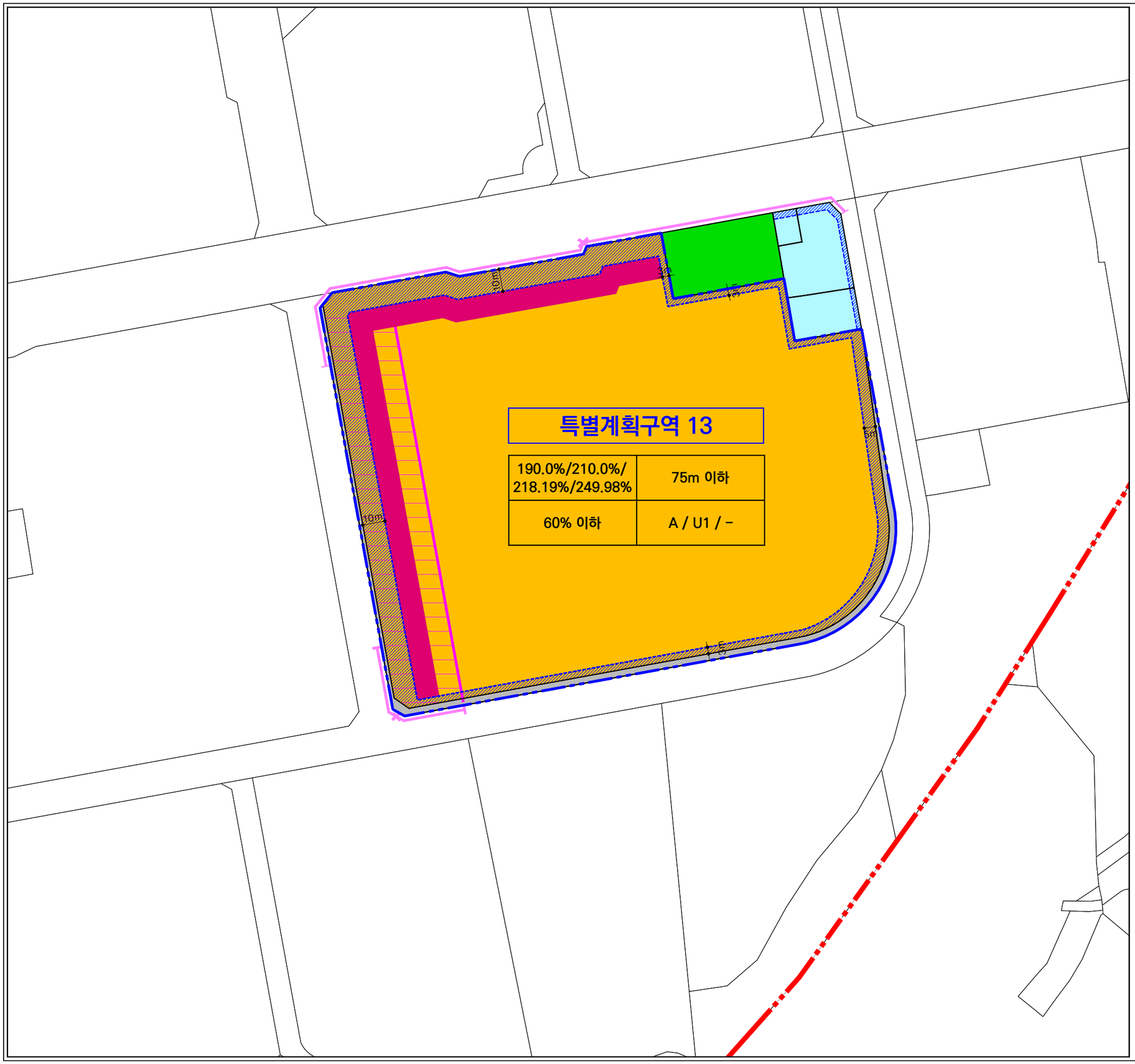
N

S = 1:3,000

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

특별계획구역 13
종합지침도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 건축한계선
- 확폭도로
- 공원
- 학교시설
- 공공청사
- 가로대응형 배치구간
- 대모산 높이관리구간(70m 이하)
- 전면공지
- 차량출입불허구간

기준/허용/상한/ 법적상한용적률	최고높이
건폐율	지정/불허/권장

N

S = 1:3,000

0 20 50 100 200m

3 건축계획

1 건축개요 및 배치도

1 건축개요 및 배치도

1. 설계개요
2. 단지종합배치도(CG)
3. 단지종합배치도
4. 공용이용시설 배치도
5. 보행 동선 계획도
6. 차량 교통처리 계획도
7. 대지조성 계획도
8. 생태면적률 산정도
9. 대지단면도

1. 설계개요

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="3">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">구역면적(㎡)</td><td colspan="3">41,144.70</td></tr>
<tr><td colspan="2">획지면적(㎡)</td><td colspan="3">39,946.30</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연면적(㎡)</td><td>지하층</td><td colspan="3">74,876.00</td></tr>
<tr><td>지상층</td><td colspan="3">100,208.34</td></tr>
<tr><td>총계</td><td colspan="3">175,084.34</td></tr>
<tr><td>용적률산정용 연면적</td><td colspan="3">99,858.34</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률(%)</td><td colspan="3">249.98</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적(㎡)</td><td colspan="3">8,640.38</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율(%)</td><td colspan="3">21.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도 및 층수</td><td colspan="3">공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
최고 25층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="2">세대수(세대)</td><td colspan="2">비율(%)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">세
대
수</td><td rowspan="2">59㎡</td><td>임대 : 77</td><td rowspan="2">128</td><td>임대 : 9.30</td><td rowspan="2">15.46</td></tr>
<tr><td>분양 : 51</td><td>분양 : 6.16</td></tr>
<tr><td>73㎡</td><td colspan="2">45</td><td colspan="2">5.43</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td colspan="2">331</td><td colspan="2">39.98</td></tr>
<tr><td>102㎡</td><td colspan="2">262</td><td colspan="2">31.64</td></tr>
<tr><td>136㎡</td><td colspan="2">62</td><td colspan="2">7.49</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차대수</td><td colspan="3">1,674대(법정:1,083대)</td></tr>
</table>

단지종합배치도



1 - 단지종합배치도

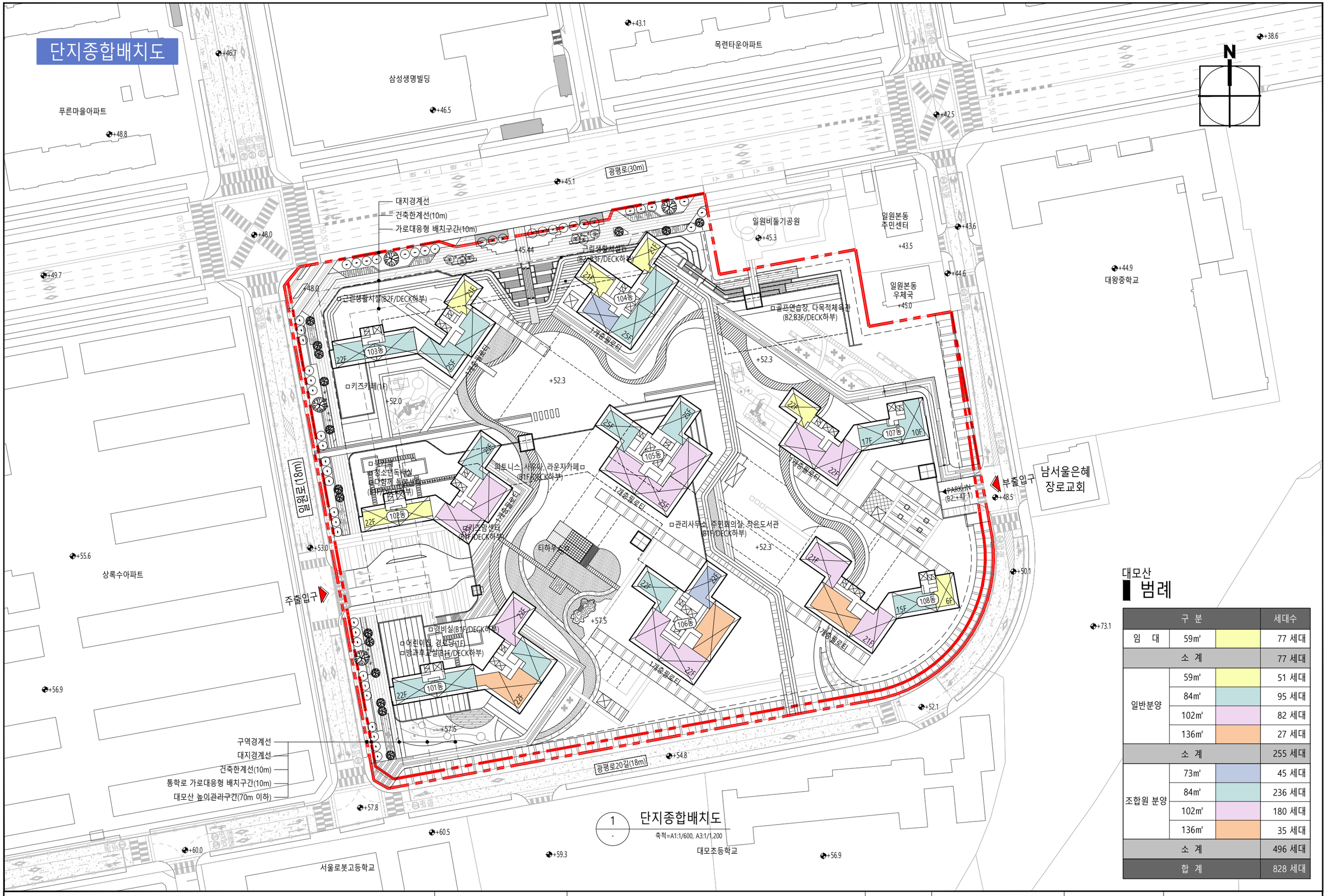
축척=A1:1/600, A3:1/1,200

범례

구 분			세대수
임 대	59㎡		77 세대
소 계			77 세대
일반분양	59㎡		51 세대
	84㎡		95 세대
	102㎡		82 세대
	136㎡		27 세대
소 계			255 세대
조합원 분양	73㎡		45 세대
	84㎡		236 세대
	102㎡		180 세대
	136㎡		35 세대
소 계			496 세대
합 계			828 세대

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	단지종합배치도 (CG)	축 척	1/1200	도면번호 A-002
			날 짜	2025. 06.	

단지종합배치도



1 단지종합배치도

축척=A1:1/600, A3:1/1,200

대모산

범례

구 분			세대수
임 대	59㎡		77 세대
소 계			77 세대
일반분양	59㎡		51 세대
	84㎡		95 세대
	102㎡		82 세대
	136㎡		27 세대
소 계			255 세대
조합원 분양	73㎡		45 세대
	84㎡		236 세대
	102㎡		180 세대
	136㎡		35 세대
소 계			496 세대
합 계			828 세대

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	단지종합배치도	축 척	1/1200	도면번호 A-003
			날 짜	2025. 06.	

공용이용시설 배치도



[COMMERCIAL ZONE]

- 광평로(30M) 가로변 연도형상가 설치

근린생활시설 / B2,B3F (DECK하부)

[EDU COMMUNITY ZONE]

- 학교가는 길과 연계한
  다양한 보육 및 교육 커뮤니티 공간

에듀커뮤니티 / 1F, B1F(DECK하부)

키즈카페, 키즈맘센터
북카페, 청소년 독서실, 다함께 돌봄센터

키즈커뮤니티 / 1F, B1F(DECK 하부)

어린이집, 경로당
방과후교실

[COMMUNITY ZONE]

- 주민 공동체 활성화를 위한
  헬스케어 및 문화시설 커뮤니티 공간

B1, B2F(DECK 하부) / 주민공동시설

피트니스, 사우나, 라운지카페
골프연습장, 다목적체육관

B1F(DECK 하부) / 주민지원시설

관리사무소, 주민회의실, 작은도서관

1 - 공용이용시설 배치도

축척=A1:1/600, A3:1/1,200

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	공용이용시설 배치도	축 척	1/1200	도면번호	A-004
			날 짜	2025. 06.		

보행 동선 계획도



1 - 보행 동선 계획도

축척=A1:1/600, A3:1/1,200

범례

구 분	항 목
	주보행동선
	보조보행동선
	수직동선

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	보행 동선 계획도	축 척	1/1200	도면번호	A-005
			날 짜	2025. 06.		

차량 교통처리 계획도



1 차량 교통처리 계획도

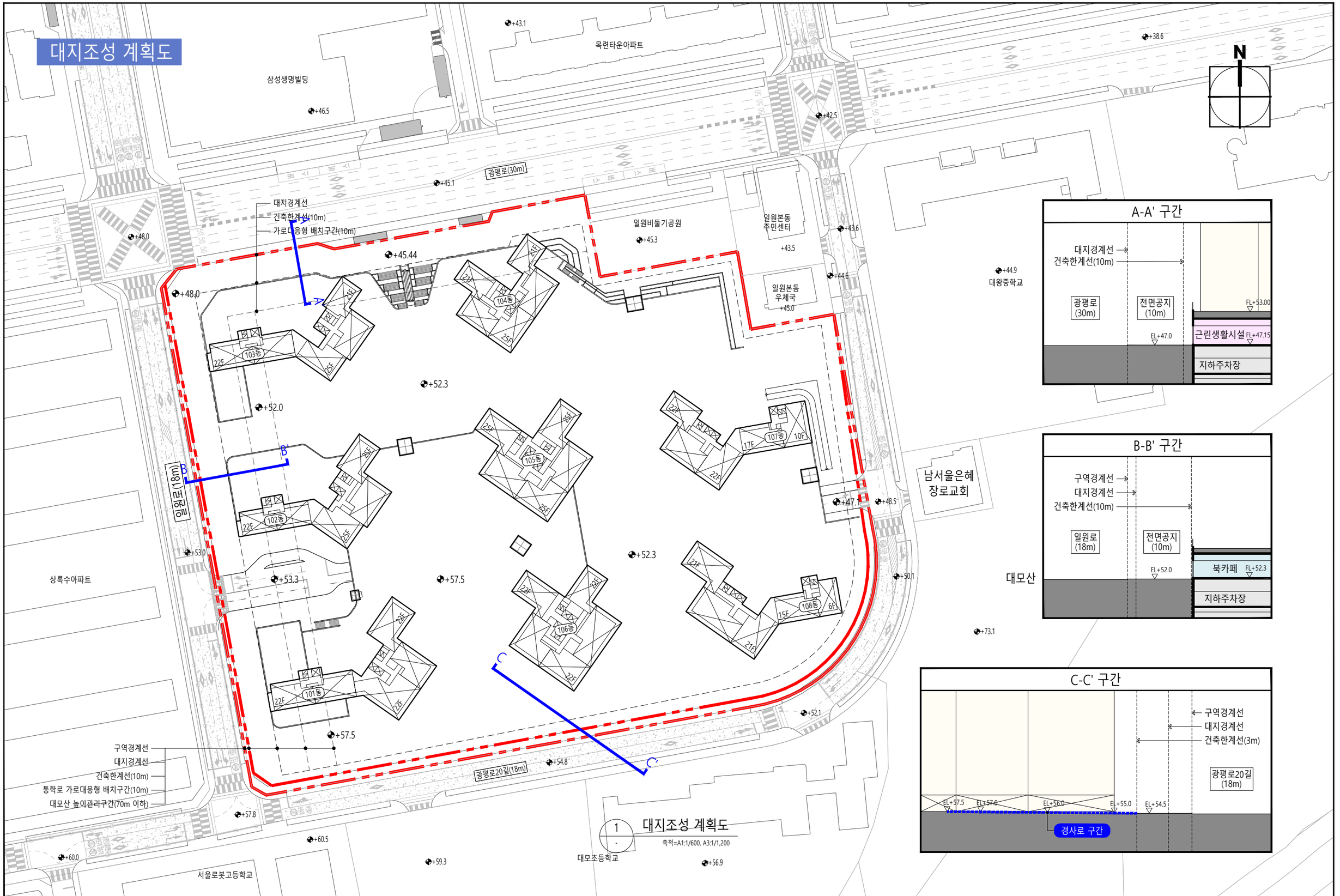
축척=A1:1/600, A3:1/1,200

범례

구 분	항 목
	차량동선 (데크 직출입)
	비상 차량 동선

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	차량 교통처리 계획도	축 척	1/1200	도면번호	A-006
			날 짜	2025. 06.		

대지조성 계획도



A-A' 구간

B-B' 구간

C-C' 구간

1 대지조성 계획도

축척=A1:1/600, A3:1/1,200

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	대지조성 계획도	축 척	1/1200	도면번호 A-007
			날 짜	2025. 06.	

생태면적률 산정도



1 / - 생태면적률 산정도

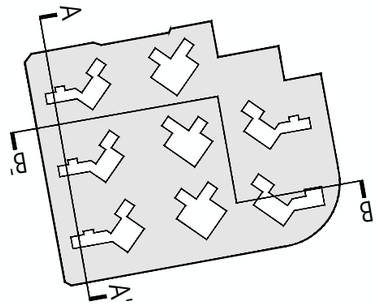
축척=A1:1/600, A3:1/1,200

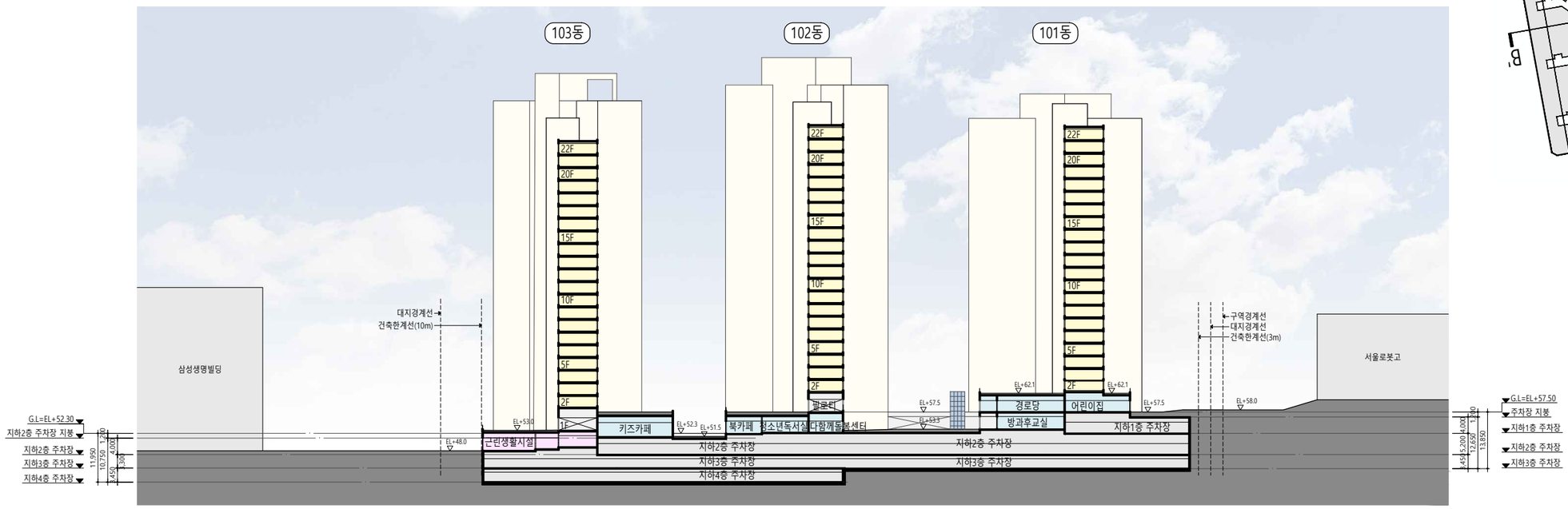
구 분	공간유형		가중치	합계 산출면적(㎡)	합계 환산면적(㎡)	비 고
	자연지반녹지		1.0	4,271.31	4,271.31	
	수공간(차수)		0.5	1,064.10	532.05	
	인공지반녹지	토심 ≥ 90cm	0.7	10,465.62	7,325.93	
	인공지반녹지	90cm>토심≥45cm	0.6	1,141.96	685.18	
	옥상녹화	90cm>토심≥45cm	0.6	-	-	
	옥상녹화	45cm>토심≥20cm	0.4	689.45	275.78	
	투수포장		0.2	3,271.58	654.32	자연지반
	투수포장		0.14	1,732.98	242.62	인공지반
	저류시설연계면		0.1	-	-	
피복유형 생태면적					13,987.19	
대 지 면 적					39,946.30	
생 태 면 적 률				∑(피복유형별 면적 x 가중치) / 대지면적 x 100 = 13,985.20 (㎡)/ 39,946.30 (㎡) x 100		
					35.01%	

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	생태면적률 산정도	축 척	1/1200	도면번호	A-008
			날 짜	2025. 06.		

대지단면도

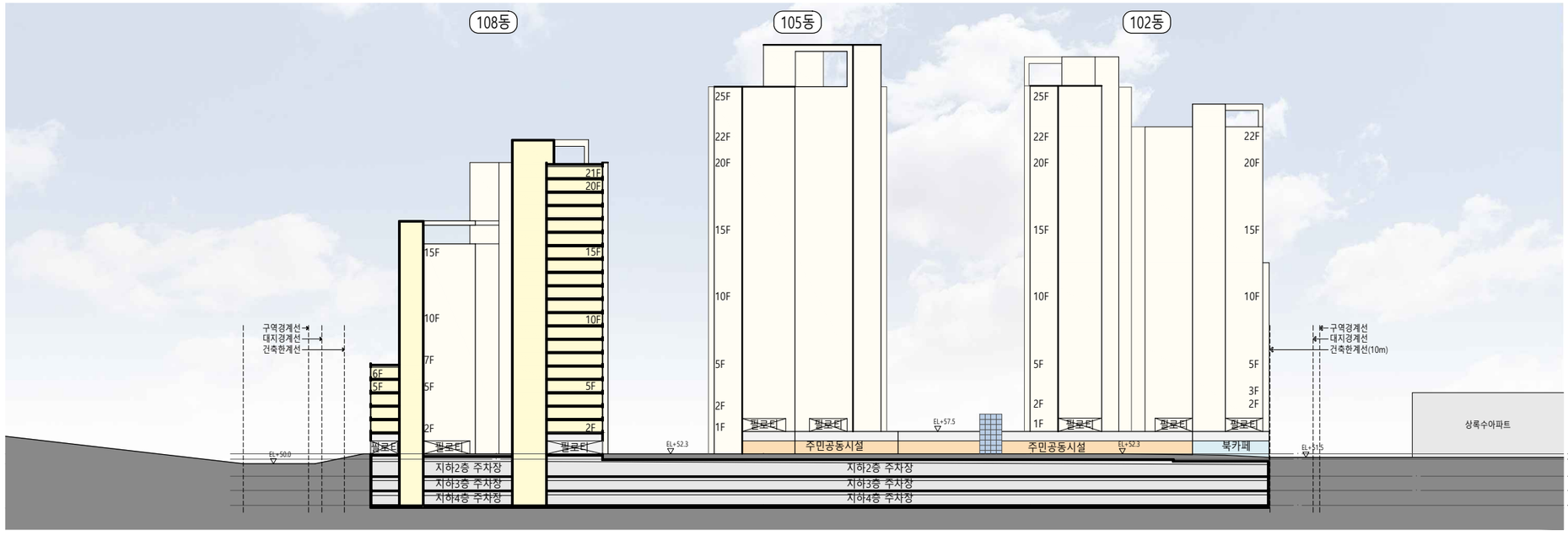
■ KEY PLAN





1 - 대지 종단면도(A-A')

축척=A1:1/600, A3:1/1,200



2 - 대지 횡단면도(B-B')

축척=A1:1/600, A3:1/1,200

서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)	도 면 명	대지단면도	축 척	1/1200	도면번호	A-008
			날 짜	2025. 06.		

4 계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련 법규 검토

3 현황 분석

4 기본구상

5 신속통합기획 가이드라인

6 부문별 정비계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1989년 택지개발예정지구로 지정되고 서울시 고시 제1996-207호(1996.07.27.)로 실시계획 변경 승인과 함께 지구단위계획으로 결정된 수서택지개발지구 지구단위계획 내 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 가람아파트는 1993년 준공으로, 현재 32년 경과되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 수서택지개발지구 지구단위계획(안) 등 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함

2. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 강남구 일원동 735번지
- 면적 : 41,144.7㎡

〈 위치도 〉



3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

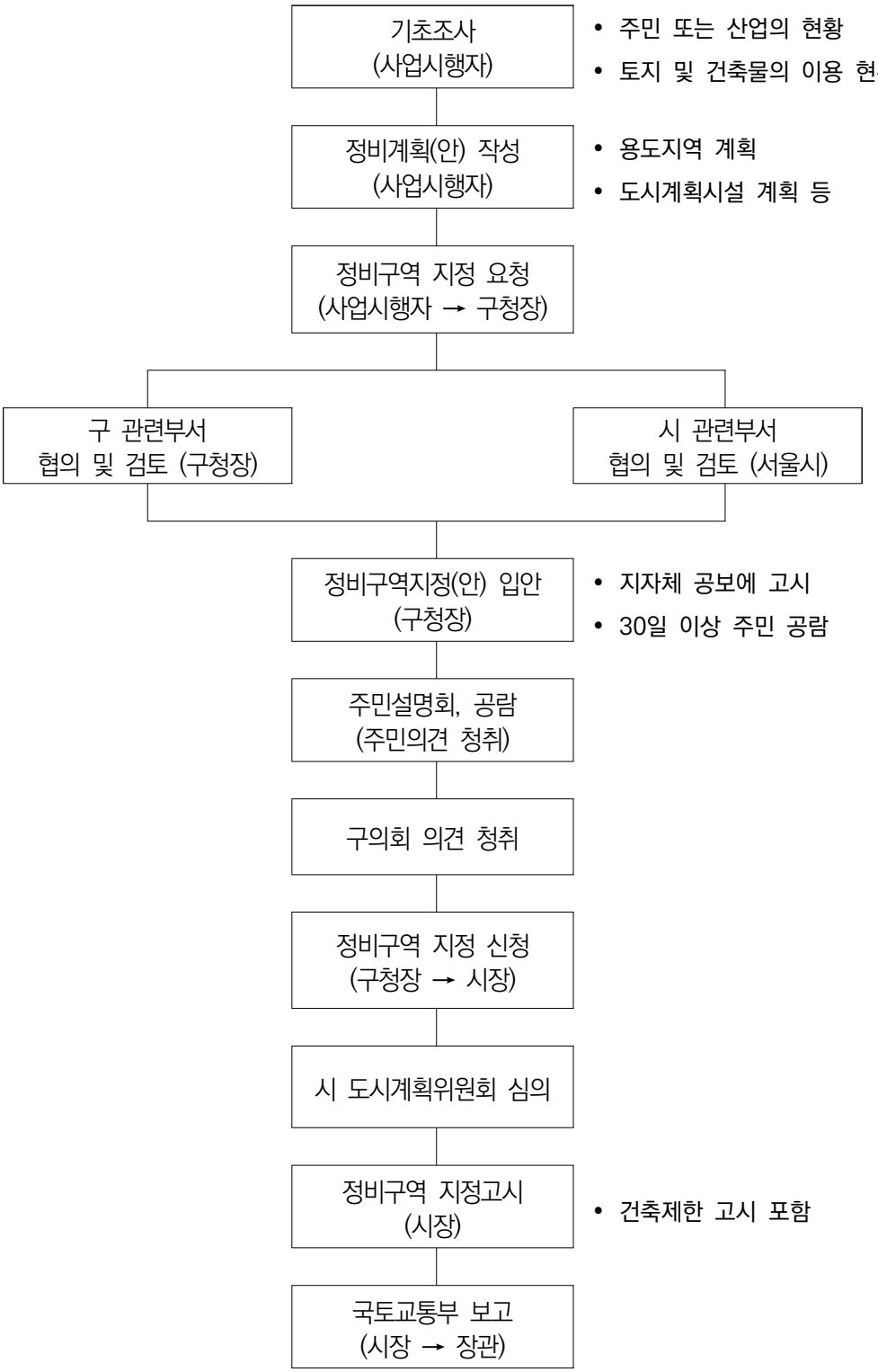
가. 수서택지개발지구 지구단위계획

1989. 03. 21.	◦ 수서택지개발지구 택지개발예정지구 지정 (건설부 제1989-123호)
1990. 01. 23.	◦ 수서택지개발지구 택지개발 계획 승인 (건설부 제1990-25호)
1996. 07. 27.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획구역 결정 (서고시 제1996-207호)
2012. 03. 02.	◦ 수서택지개발지구 제1종 지구단위계획 결정(변경(재정비)) 및 지형도면 고시 (서고시 제2012-44호)
2024. 11. 07.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람공고 (서고시 제2024-3014호)
2025. 05. 28.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의 (수정가결)
2025. 06. 27 ~ 07. 10.	◦ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 재열람공고 (서고시 제2025-1951호)

나. 일원가람아파트

1993. 03. 09.	◦ 일원가람아파트 준공 (32년 경과)
2023. 06. 29.	◦ 예비 안전진단 통과 (강남구)
2024. 07. 19.	◦ 정밀 안전진단 통과 (조건부 재건축/D등급) - 강남구 적정여부 자문회의 통과
2025. 02. 24.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (동의율 : 61.96%)
2025. 03. 12.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문신청 (강남구 → 서울시)
2025. 04. 15.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 1차
2025. 06. 30.	◦ 가람아파트 재건축 정비계획 주민제안 (동의율 : 67.1%)
2025. 07. 02. ~ 07. 16	◦ 가람아파트 재건축 정비계획 주민제안에 따른 관련부서 협의
2025. 07. 08.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 2차

4. 정비계획 결정 절차


기초조사
(사업시행자)
• 주민 또는 산업의 현황
• 토지 및 건축물의 이용 현황 등
(령 제7조2항)
정비계획(안) 작성
(사업시행자)
• 용도지역 계획
• 도시계획시설 계획 등
(법 제9조1항)
정비구역 지정 요청
(사업시행자 → 구청장)
구 관련부서
협의 및 검토 (구청장)
시 관련부서
협의 및 검토 (서울시)
정비구역지정(안) 입안
(구청장)
• 지자체 공보에 고시
• 30일 이상 주민 공람
주민설명회, 공람
(주민의견 청취)
(법 제15조 1항)
구의회 의견 청취
(법 제15조 2항)
정비구역 지정 신청
(구청장 → 시장)
(법 제8조 5항)
시 도시계획위원회 심의
(법 16조 1항)
정비구역 지정고시
(시장)
• 건축제한 고시 포함
(법 16조 2항)
국토교통부 보고
(시장 → 장관)
(법 16조 3항)

2 상위계획 및 관련 법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

■ 단계별 실현전략

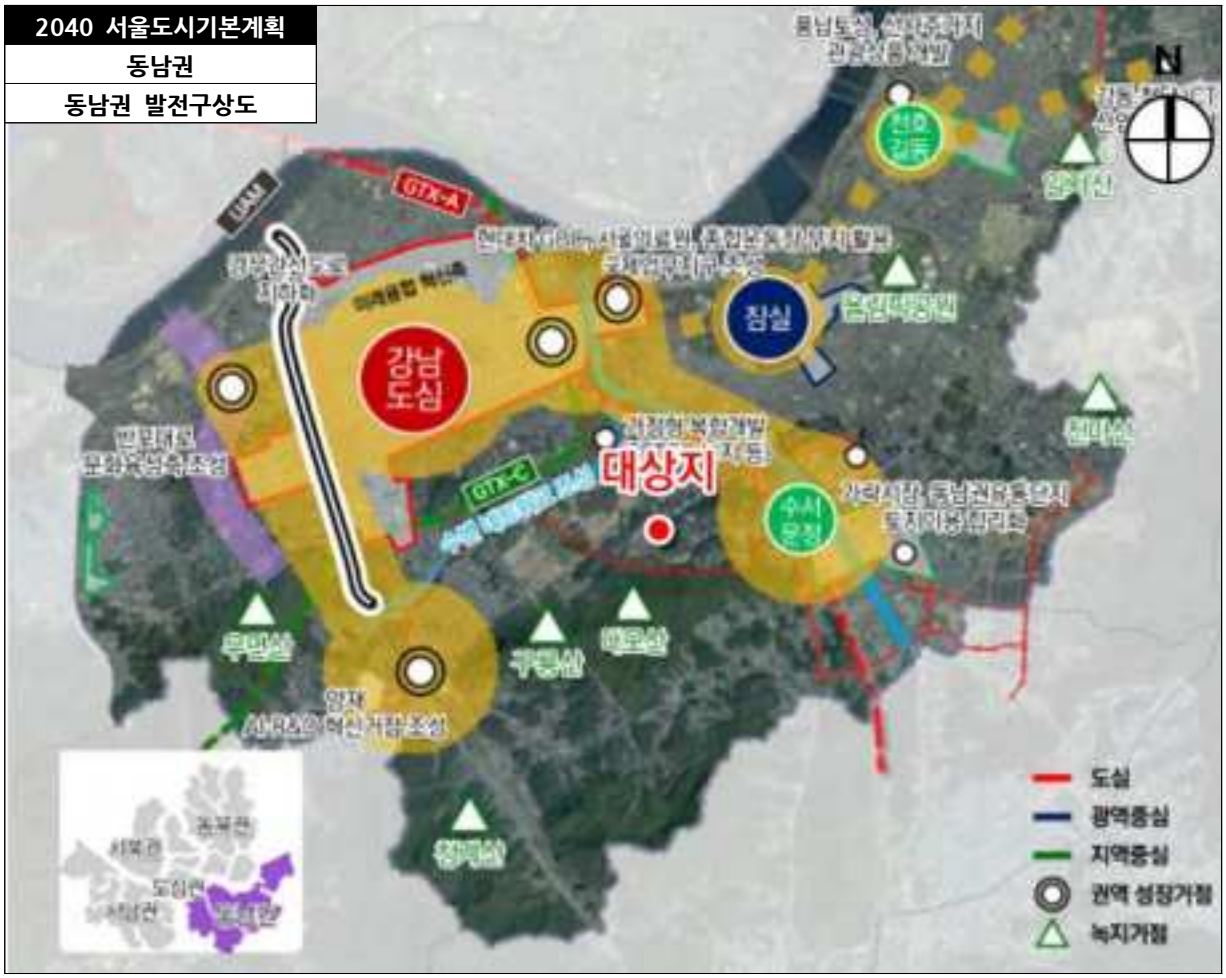
단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	◦ 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		◦ 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 ◦ 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		◦ 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		◦ 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	◦ 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		◦ 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

■ 동남권 발전구상

동남생활권	
권역 발전방향	“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”

분야별 계획 과제	**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

2040 서울도시기본계획
동남권
동남권 발전구상도



나. 2030 서울생활권계획(2018)

수서·세곡생활권	
미래상	“광역교통 중심의 자연속 힐링 삶터 수서·세곡생활권”

목표1	◦ **첨단산업과 복합용도 도입으로 수서·문정 지역중심기능 강화 및 확대**
전략1	◦ SRT 수서역 일대 광역교통거점 육성 및 복합 기능 도입을 통한 지역중심기능 강화
전략2	◦ 역세권 개발구역 일대 전국단위의 융복합(MICE, 인적교류 비즈니스) 산업 육성
전략3	◦ 수서역 일대 지역생활서비스 기능 강화
목표2	◦ **개발제한구역 일대 취락지구 정비 및 관리, 생활서비스 개선**
전략4	◦ 개발제한구역 일대 저층주거지 정비를 통한 경관 관리
전략5	◦ 취락지구의 지역공동체 형성을 위한 생활서비스시설 공급
목표3	◦ **대모산과 탄천, 광평대군묘와 헌인릉 등을 연결하는 역사-자연 탐방 루트 구축**
전략6	◦ 헌인릉 ~ 대모산 ~ 광평대군묘 ~ 탄천을 연계한 보행자 중심의 Green-network 구축
전략7	◦ 주민과 종사자를 위한 탄천 및 대모산 접근성·이용성 향상
목표4	◦ **수서역 일대 광역교통 거점 육성 및 생활교통환경개선**
전략8	◦ 수서 SRT역 일대 광역교통 수요에 대응한 광역연계교통체계 구축
전략9	◦ 탄천 등과 연계한 생활교통체계개선 및 주거지 주차시설 확충



다. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

수서·세곡 주거생활권	
관리 방향	◦ 양재천 및 탄천변 주거지역은 수변 공간 자원을 지역주민이 골고루 향유할 수 있도록 서울 경관기본계획을 준용하고 보행로 환경 개선 ◦ 일원동 주변의 기존 아파트 단지의 특성상 안정적인 거주환경의 유지 및 보행 중심의 생활가로 체계 관리 ◦ 수서SRT 및 세곡, 강남 보금자리 등 신규 개발과 기존주거지와 조화를 고려한 계획 유도

주거환경관리	◦ 녹지지역 내 집단취락지구 및 제1종전용주거지역 보전 관리 ◦ 양호한 중저층 주거지 및 고층주거지의 관리 ◦ 대규모 주거지개발(세곡/세곡2/강남보금자리등)에 따른 주거환경변화대응 ◦ 대모산변 산면재해에 대한 조사와 함께 위험지역의 개발을 제어 ◦ 다양한 공공임대주택 및 소형주택 공급을 확대
생활기반시설	◦ 구배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 ◦ 생활권 내 주차장 확충 ◦ 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계 확립
생활가로	◦ 대청역 주변 근린생활가로 관리
특성관리	◦ 탄천변 다양하고 활력있는 수변경관 형성 ◦ 대모산으로의 조망 및 지형적 특성과의 조화 도모



[일원본동]	
주거환경관리	◦ 공동주택 밀집지역으로 단지의 지속적인 관리
생활기반시설	◦ 대모산변 급경사지역에 대한 조림, 사방사업의 실시로 재해예방 관리 ◦ 대중교통시설의 노선체계 검토 및 주차장 확보 시급
특성관리	◦ 대모산으로의 조망축 확보 유도

라. 서울시 경관계획(2016)

주요산 주변 중점경관관리구역
경관구조 기본구상 - 외사산축
◦ 구룡·대모산 주변 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산 - 보행녹지 네트워크를 정비하여 자연녹지경관과 수변경관을 연결하는 녹지 네트워크 조성 ◦ 대모산 주변 대규모 개발사업 경관관리 - 대규모 재개발·재건축 등 개발사업 및 건축물 조성 시 배후산 조망과 지형·지세를 보호하고 녹지축을 연계하는 규모 및 배치계획 유도 ◦ 열린조망경관 형성과 배후산 조망보호 - 대모산이 조망되는 주요지점 및 가로에서의 개발에 따른 차폐감 등을 최소화하여 조명경관 배려하도록 유도



- 주요산 녹지축과 연계한 자연녹지경관 형성
  - 단지 내 외부 공간에 주요산 주변지역으로 연계되는 녹지축 형성
- 주변지역 주거지 경관특성과 조화를 이루는 개발
  - 단지 경계부에 중·저층계획을 유도하여 저층주거지역으로 점차 낮아지는 스카이라인계획 유도

※ 주요산 주변 중점경관관리구역 내 7층이상 건축물 건축 시 경관 심의

- 기본구상

- 수서택지지구는 주요산 주변 경관관리구역에 해당하며 자연친화적인 주거지경관, 시가지내에 양호한 자연경관의 특성을 가지고 있음
- 수서택지지구는 지구별 관리원칙 중
  ① 주요산 주변 구릉지의 지형·지세 보호,
  ② 주요산 녹지축과 연계한 자연녹지경관 형성,
  ③ 주요산 주변 주거지 경관특성과 조화를 이루는 개발의 3가지 원칙을 따름



2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	[법 제8조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 [서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의「건축법 시행령」별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안 제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

구 분	주요내용
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

- 이 하 여 백 -

3 현황분석

1. 도시 현황

가. 지역특성

- 강남구는 수도 서울의 동남부에 위치하여 동쪽은 탄천을 경계로 송파구와 접하고, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 남쪽은 구룡산, 대모산 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 북쪽은 한강을 경계로 용산구, 성동구와 대하고 있음
- 특히 강남구는 도로망이 잘 발달되어 있으며 각 거리마다 특성을 가지고 있음
- 주민 대다수가 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등의 공동주택애 거주하는 지역이며, 대형 백화점과 문화시설·녹지 등이 균형 있게 조화를 이루어 주민들이 일상 생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖추고 있음

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
강남구	동단	세곡동 503	북위 37 ° 28’9”	동서간 6.72㎞
			동경 127 ° 07’29”	
	서단	신사동 490	북위 37 ° 31’46”	
			동경 127 ° 00’46”	
	남단	세곡동 산52-1	북위 37 ° 27’31”	남북간 10.79㎞
			동경 127 ° 05’58”	
	북단	압구정동 372	북위 37 ° 32’18”	
			동경 127 ° 01’49”	



나. 강남구 현황

- 강남구 총 면적은 39.50㎢로 행정동 22개, 법정동 14개로 나뉘어져 있으며, 그 중 세공동이 6.36㎢로 강남구 전체 면적의 16.1%로 가장 많이 차지하고 있음
- 다음은 일원본동 2.58㎢(6.5%), 압구정동 2.53㎢(6.4%), 개포2동 2.51㎢(6.4%) 순으로 면적을 차지하고 있음

구분	면적(㎢)	구성비(%)	행정동	법정동	통	반
계	39.5	100	22	14	847	5,609
신사동	1.89	4.8	1	1	34	212
논현1동	1.25	3.2	1	1	42	281
논현2동	1.47	3.7	1	-	40	278
압구정동	2.53	6.4	1	1	38	253
청담동	2.33	5.9	1	1	48	341
삼성1동	1.94	4.9	1	1	23	149
삼성2동	1.24	3.1	1	-	45	283
대치1동	0.79	2.0	1	1	28	194
대치2동	2.00	5.1	1	-	54	362
대치4동	0.73	1.8	1	-	28	178
역삼1동	2.35	5.9	1	1	51	333
역삼2동	1.15	2.9	1	-	50	326
도곡1동	1.02	2.6	1	1	35	237
도곡2동	1.02	2.6	1	-	42	315
개포1동	1.27	3.2	1	1	32	199
개포2동	2.51	6.4	1	-	52	322
개포3동	1.24	3.1	1	-	27	192
개포4동	1.49	3.8	1	-	35	249
일원본동	2.58	6.5	1	1	31	209
일원1동	0.92	2.3	1	-	27	176
수서동	1.43	3.6	1	1	27	193
세곡동	6.36	16.1	1	3	58	327

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

다. 자연환경

1) 지리·생태환경

- 강남구는 남쪽 경계부에 입지한 대모사(293m)과 구룡산(306m) 주변 지역을 제외하고는 전체 면적의 75.2%가 해발고도 40m 이하, 경사 5% 이내의 낮은 평지로 시가지와 교통발달에 유리한 지형조건
- 한강과 탄천이 북쪽과 경계부에 흐르고 양재천이 강남구 중앙을 관통
- 양재천 북쪽에는 수계가 거의 형성되지 않음

라. 기상·기후

- 2022년 연평균 기온은 13.7℃이며, 최고평균 기온은 18.8℃, 최저평균 기온은 9.2℃임
- 최근 5년간 합계강수량은 2018년 1,312.5(㎜)에서 2022년 1,709.5(㎜)로 증가추세를 보임

년도	기온(℃)			합계강수량
	평균	평균최고	평균최저	
2018	13.7	17.9	10.0	1,312.5
2019	-	-	-	-
2020	13.9	19.0	9.5	1,674.0
2021	14.2	19.5	9.7	1,096.5
2022	13.7	18.8	9.2	1,709.5

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

마. 인구규모 및 밀도

- 최근 5년간 인구가 감소함에 따라 세대당 인구수도 감소 중임

년도	세대(세대)	인구(인)			인구밀도		세대당인구(인)
		계	남	여	인구(명/㎢)	면적(㎢)	
2018	228,775	547,543	262,203	285,250	13,859	39.5	2.4
2019	232,981	550,209	263,345	286,864	13,929	39.5	2.3
2020	234,872	544,055	260,378	283,677	13,773	39.5	2.3
2021	234,233	537,800	257,280	280,520	13,616	39.5	2.3
2022	232,777	534,103	255,363	278,740	13,522	39.5	2.3

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

바. 주택현황

• 주택현황은 아파트와 다세대주택이 대부분을 차지하고 있음

년도	합계	단독 주택	다가구 주택	영업겸용 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택
2018	171,431	976	4,823	1,484	124,418	6,121	31,817	1,792
2019	170,444	710	4,801	1,485	122,664	5,919	32,872	1,793
2020	173,745	839	4,669	1,460	126,023	5,827	33,190	1,737
2021	175,536	773	4,338	1,389	128,437	5,735	33,232	1,632
2022	178,493	744	4,121	1,358	131,599	5,649	33,469	1,553

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

사. 용도지역현황

• 용도지역의 경우 주거지역은 일부 감소하고, 상업지역이 증가함

(단위 : 천㎡)

년도	용도 지역 합계	주거지역								상업 지역	공업 지역	녹지 지역
		소계	전용 주거 지역	일반주거지역					준주거 지역			
				소계	제1종	제2종	제2종 (7층 이하)	제3종				
2018	39,497	24,298	614	23,676	3,483	5,275	3,458	11,159	307	1,875	-	13,323
2019	39,497	24,228	614	23,303	3,483	5,274	3,458	11,088	310	1,946	-	13,322
2020	39,497	24,228	614	23,303	3,482	5,274	3,458	11,089	310	1,946	-	13,322
2021	39,497	24,227	614	23,301	3,482	5,274	3,458	11,087	311	1,947	-	13,322
2022	39,497	24,224	614	23,299	3,482	5,274	3,442	11,099	311	1,950	-	13,322

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

아. 상·하수도

• 강남구 급수인구는 534,104명으로 보급률은 100.0%를 달성함

년도	총인구 (명)	급수인구 (명)	보급류 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량 (ℓ)	급수전수
2018	547,453	547,453	100	-	212,202	388	114,998
2019	550,209	550,209	100	-	206,204	375	117,039
2020	554,055	554,055	100	-	195,849	360	117,159
2021	537,800	537,800	100	-	212,697	395	114,114
2022	534,103	534,103	100	-	211,391	395	114,804

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

자. 공원 현황

• 도시자연공원구역이 전체공원 면적의 52.5%로 가장 많은 비율을 차지하고 있음

(단위 : 개, 천㎡)

구분	2018		2019		2020		2021		2022	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	110	10,977.1	110	6,594.3	155	7,738.7	164	7,791.3	165	7,794.1
도시자연공원구역	1	10,420.8	-	2,449.8	5	4,065.7	5	4,065.7	5	4,065.7
근린공원	4	401.9	59	2,582.8	60	2,143.5	61	2,122.2	61	2,123.0
어린이공원	71	87.3	62	99.5	62	99.5	62	99.5	62	99.5
소공원	17	22.8	16	28.4	16	21.7	16	21.7	17	23.5
문화공원	1	4.3	1	34.0	2	38.4	2	38.4	2	38.4
체육공원	-	-	-	-	-	-	-	-	1	44.0
역사공원	-	-	2	96.1	2	96.1	2	96.1	2	96.1
수변공원	4	33.5	2	14.1	2	14.1	2	14.1	2	14.1
기타공원	12	6.5	13	1,289.7	13	1,289.7	13	1,289.7	13	1,289.7

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

차. 도로

- 강남구의 도로연장은 총 433,466m이며, 이중 고속도로 620m, 일반국도 7,900m, 특별시도가 423,853m로 조사됨
- 도로 포장율은 100%로 나타남

구분	연 장(m)				포장율 (%)
	계	고속도로	일반국도	특별시도	
2018	434,999	620	7,900	426,479	100
2019	434,999	620	7,900	426,479	100
2020	434,999	620	7,900	426,479	100
2021	441,986	620	7,900	433,466	100
2022	441,986	620	7,900	433,466	100

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

카. 주차장

- 2022년 강남구의 주차장은 총 20,566개소가 있으며, 총 주차면수는 413,898면으로 조사됨
- 주차장별로 노상주차장 126개소, 노외주차장 141개소, 부설주차장 20,299개소가 있음

(단위 : 개, 면)

년도	계		노상주차장		노외주차장		건설물부설주차장	
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수
2018	20,354	390,191	73	9,284	119	8,516	20,162	372,391
2019	19,829	395,951	64	7,906	137	9,398	19,628	378,647
2020	19,861	398,603	76	8,976	150	9,398	19,635	379,689
2021	20,142	402,283	75	8,550	159	10,629	19,908	383,104
2022	20,566	413,898	126	8,185	141	8,283	20,299	397,373

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

타. 문화재 현황

• 강남구의 문화재는 국가지정문화재 9개, 서울시 지정문화재 28개, 문화재자료 6개, 국가등록문화재 4개가 있음

(단위 : 개)

년도	합계	국가지정문화재					서울시 지정문화재				문화재자료	국가등록문화재
		국보	보물	사적	국가민속문화재	중요무형문화재	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재		
2018	42	2	6	1	-	-	21	1	1	-	6	4
2019	43	2	5	1	-	-	23	1	1	-	6	4
2020	46	2	5	1	-	1	22	1	1	3	6	4
2021	47	2	5	1	1	-	23	1	1	3	6	4
2022	47	2	5	1	-	1	23	1	1	3	6	4

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

파. 산업별 사업체수 및 종사자수

• 강남구에서는 도매 및 소매업 등에 가장 많은 종사자가 근무하고 있음

구분	사업체수(개소)	종사자수(인)
농업, 임업 및 어업	27	137
광업	6	15
제조업	3,027	19,410
전기, 가스, 증기 공기조절 공급업	91	1,260
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	38	1,033
건설업	3,222	51,667
도매 및 소매업	26,299	157,568
운수 및 창고업	3,708	12,036
숙박 및 음식점업	12,202	50,607
정보통신산업	9,240	37,319
금융 및 보험업	4,031	37,179
부동산업	11,054	39,253
전문, 과학 및 기술서비스업	15,966	133,910
사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업	3,494	78,381
공공행정, 국방 및 사회보장행정	58	7,471
교육서비스업	5,459	34,053
보건업 및 사회복지서비스업	3,522	47,080
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	2,579	11,059
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	5,984	21,981

자료 : 강남통계연보(2023 기준)

2. 대상지 입지여건

가. 광역적 입지특성

- 대상지는 강남구청 남동측으로 5.2㎞ 지점에 위치하며, 1996년 초 택지개발사업에 의해 조성된 수서택지개발지구 내 위치함
- 수도권 동남부의 관문으로서의 역할을 수행하고 있으며, 대상지 주변으로 광평로, 밤고개로 및 동부간선도로, 양재대로 등 간선도로가 지나고 있어 도로교통 접근이 우수함
- 수서역 SRT를 통한 수도권 및 지방에서의 접근성이 매우 우수한 지역이며, GTX-A, 지하철 3호선(수서역, 일원역) 등이 지나고 있는 철도 교통의 요충지임
- 대상지 주변으로 대모산 등 산림자원이 우수하고, 수서역세권 개발사업, 문정 도시개발사업 등 대규모 개발사업이 진행중에 있음



나. 대상지 주변 개발 현황

1) 수서역 일대 개발사업

가) 수서역세권 개발사업

- 수서역 환승센터(신세계 백화점, 로봇테크센터 등) 및 업무·유통시설(로봇/IT, 상업, 로봇벤처타운 등)
- 역세권 행복주택 예정

나) 수서차량기지 입체복합개발

- 디지털기반 첨단산업 복합도시 및 상부 인고데크 설치로 동-서간 연결

다) 수서역 공영주차장 복합개발

- 융복합랜드마크 및 입체보행로 및 선큰&공개공지 조성
- 수서역 일대 신성장 산업 중심을 선도하는 입체복합공간 구현

2) 대규모 APT개발 및 재건축

가) 개포택지개발지구 재건축 진행 중

- 최고층수 : 35층

나) 강남보금자리주택 / 세곡2공공주택지구

- 계획세대수 : 11,072호

3) 광역교통 여건개선

- GTX-A노선('24.4. 개통)
- UAM터미널(2단계) (2040 서울도시기본계획 상 계획 설정)



다. 생활SOC시설 현황

1) 생활SOC 정의

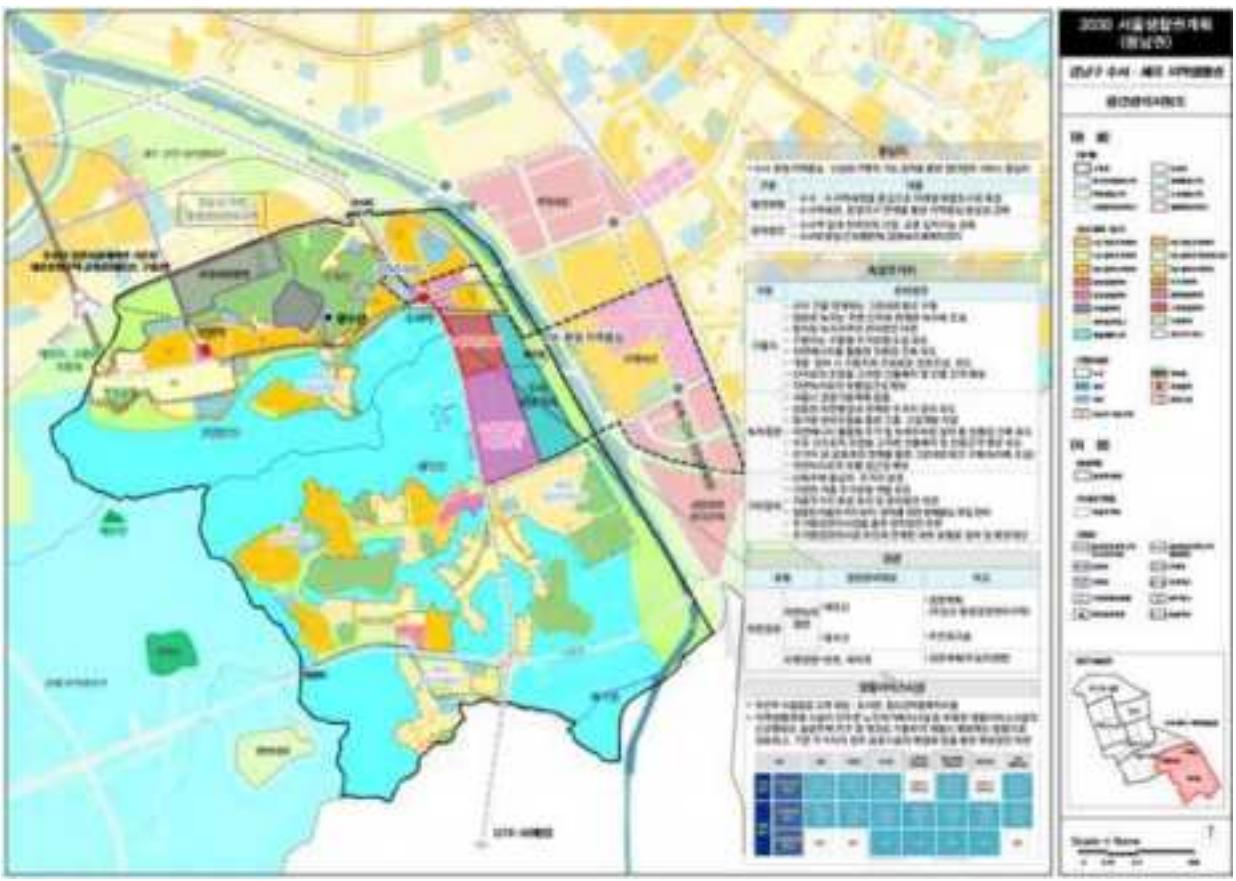
- 생활SOC는 시민들의 삶의 질 제고를 위해 '공공'이 관리해야 할 최소한의 시설이며, 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되어 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 각 시설의 이용인구를 고려하여 '권역 생활서비스시설'과 '지역 생활서비스시설'로 구분

2) 권역생활 서비스시설

- 권역생활 서비스시설은 이용인구 10만인 단위 수준의 시설로서 서울시 및 자치구의 정책적 의사결정을 통래 공급을 검토하는 시설로서 문화시설·장애인복지시설·지역주민복지시설·보건소 4개 계획항목에 해당하며 이를 대상으로 현황분석 진행
- 강남구는 권역생활 서비스시설 중 장애인복지시설은 충분한 시설을 확보하고 있지만, 보건소 시설은 서울시보다 낮은 지표를 보이며 부족한 것으로 나타남

구 분	문화시설 (개소/10만명)	장애인복지 (개소/장애인1천명)	지역주민복지 (개소/10만명)	보건소 (개소/10만명)
서울시('18)	122(1.13)	500(1.24)	98(0.51)	53(0.51)
동남권('18)	30(1.34)	133(2.04)	16(0.74)	7(0.32)
강남구('18)	12(2.13)	35(2.23)	6(1.06)	2(0.35)

자료 : 2030서울생활권계획

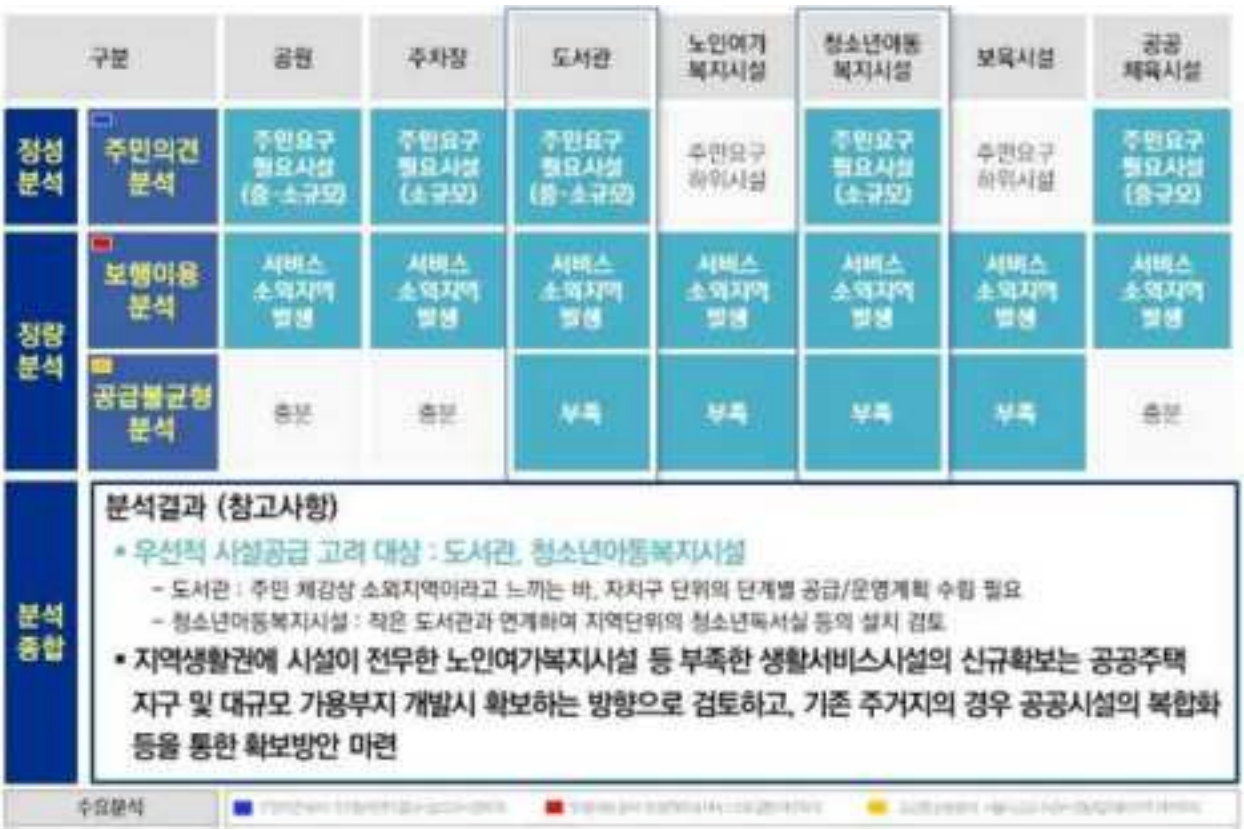


3) 지역생활 서비스시설

- 지역생활 서비스시설은 주민의 생활환경개선을 위한 시설로서, 공원·주차장·도서관·노인여가복지시설·청소년아동복지시설·보육시설·공공체육시설 7개 계획항목에 해당하여 이를 대상으로 현황분석 진행
- 수서세곡 지역생활권 지역생활 서비스 중 공원, 주차장, 공공체육시설은 충분한 시설을 확보하고 있는 것으로 나타난 반면, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설은 서울시 평균 대비 부족한 것으로 나타남
- 거리기준 분석결과 공원의 경우 대상지와 인접하여 위치하고 있는 반면, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 특히 노인여가복지시설의 경우 대상지 주변에 시설이 입지하고 있지 않아 서비스 이용이 취약한 것으로 나타남

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년 아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
지표	시설면적(ha) /인구1천명	노상·노외 공영주차장 면수/10세대	시설개소/ 인구1만명	시설개소/ 65세이상 인구1만명	시설개소/ 청소년인구 인구1만명	시설개소/ 5세미만 인구1백명	시설개소/ 인구1만명
서울시('18)	1.32	0.16	0.94	0.05	0.33	1.66	0.42
수서세곡('18)	1.75	0.34	0.35	0.00	0.21	1.19	0.47
인구현황	84.748천명	317.38십세대	8.4748만명	10.175천명	13.961천명	47.86백명	8.4748만명
시설현황	147.93ha	1,076면	3개소	0개소	3개소	57개소	4개소

자료 : 2030서울생활권계획



3. 대상지 현황

가. 대상지 여건분석

- 대상지가 포함된 수서택지개발지구 지구단위계획구역 내 16개 단지 중 7개의 아파트 단지가 안전진단을 통과하여 재건축사업 추진 예정임
- 대상지 서측에 어린이공원이 위치해있고, 반경 250m 이내 일원역(3호선)이 위치해있음
- 대상지 500m 이내 일원본동 주민센터, 우체국, 학교(3개소), 공원이 위치하고 있어 공공시설에 대한 접근성이 매우 양호함

〈 대상지 현황 〉



도시관리계획 현황

- 수서택지개발지구
- 제2종일반주거지역(7층)

상위·관련계획

- 2040 서울 도시기본계획
- 2030 서울 생활권계획
- 수서택지개발지구 지구단위계획

건축물 현황

건폐율/용적률/층수		27.91%/109.2%/5층
동수		15개동
노후도		30년이상 15개동(97.4%)
용도	공동주택	13동
	근린생활시설	1동
세대수	합계	496세대
	85㎡이하	496세대

토지 현황

전체 필지수	1필지 (41,144.7㎡)
사유지	1필지 (41,144.7㎡)

나. 아파트단지 현황

- 정비구역은 수서택지개발지구 내 포함된 공동주택단지로서 주변으로 기개발된 아파트 단지가 재건축 연한 도래로 재건축 안전진단을 통과 및 안전진단 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 일원역(3호선) 및 광평로가 인접하여 교통 접근성이 높으며, 반경 500m 내 학교 3개소 및 대모산이 위치하고 있어 입지여건이 우수한 주거밀집 지역임
- 청사, 학교, 공원 등이 밀집되어 있어 접근성이 좋으며, 우수한 주거 지역임

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	재건축	수서주공1단지아파트	예비 안전진단 통과('23.02)
2	재건축	삼익아파트	예비 안전진단 통과('23.11)
3	재건축	신동아아파트	예비 안전진단 통과('23.01)
4	재건축	한솔아파트	정밀 안전진단 통과('25.03)
5	재건축	상록수아파트	1차 신속통합기획 자문 예정
6	재건축	청솔아파트	정밀 안전진단 통과('25.03)

주변 개발 현황도



다. 공공시설 현황

• 대상지 주변 청소년아동복지시설 2개소, 여성복지센터 1개소 입지 및 구립도서관 건립 예정

연번	시설명	위치	연면적	규모
1	서울특별시 여성보호센터	수서동 산 4-1	3,476㎡	지하1층 ~ 지상2층
2	서울특별시 아동복지센터	수서동 산 4-1	2,307㎡	지하1층 ~ 지상2층
3	수서동 구립도서관(예정)	수서동 593번지 일원	6,629.32㎡	지하1층 ~ 지상4층
4	서울시립 수서청소년센터	수서동 749	5,955.35㎡	지하2층 ~ 지상3층

주변 공공시설 현황도



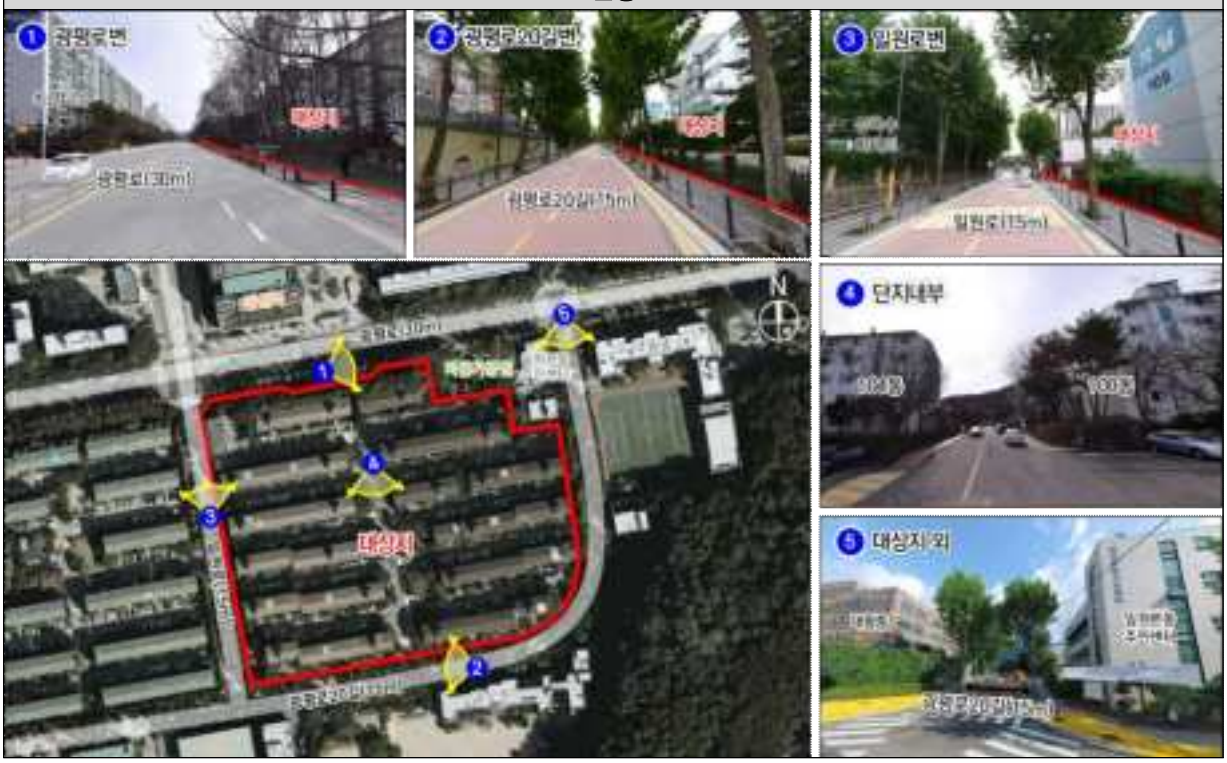
라. 도시관리계획 현황

• 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당하며, 수서택지개발지구 지구단위계획구역에 포함되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉



현황



마. 자연환경 현황

1) 표고 분석

- 대상지의 표고는 최저 45m, 최고 58.3m 평균 51m로 구성되어 있음
- 50~60m 면적 29,699.7㎡로 72.2% 차지하고 있음

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
30m 이하	-	-	
30 ~ 40m	-	-	
40 ~ 50m	11,445.0	27.8	
50 ~ 60m	29,699.7	72.2	
60m 이상	-	-	
합계	41,144.7	100.0	

〈 표고분석도 〉



2) 경사 분석

- 대상지의 표고는 최저 0.0°, 최고 17°로 구성되어 있으며 평균 3.2°의 경사로 형성되어 있음
- 10° 이하 40,807.6㎡로 99.2%로 평탄한 지형임

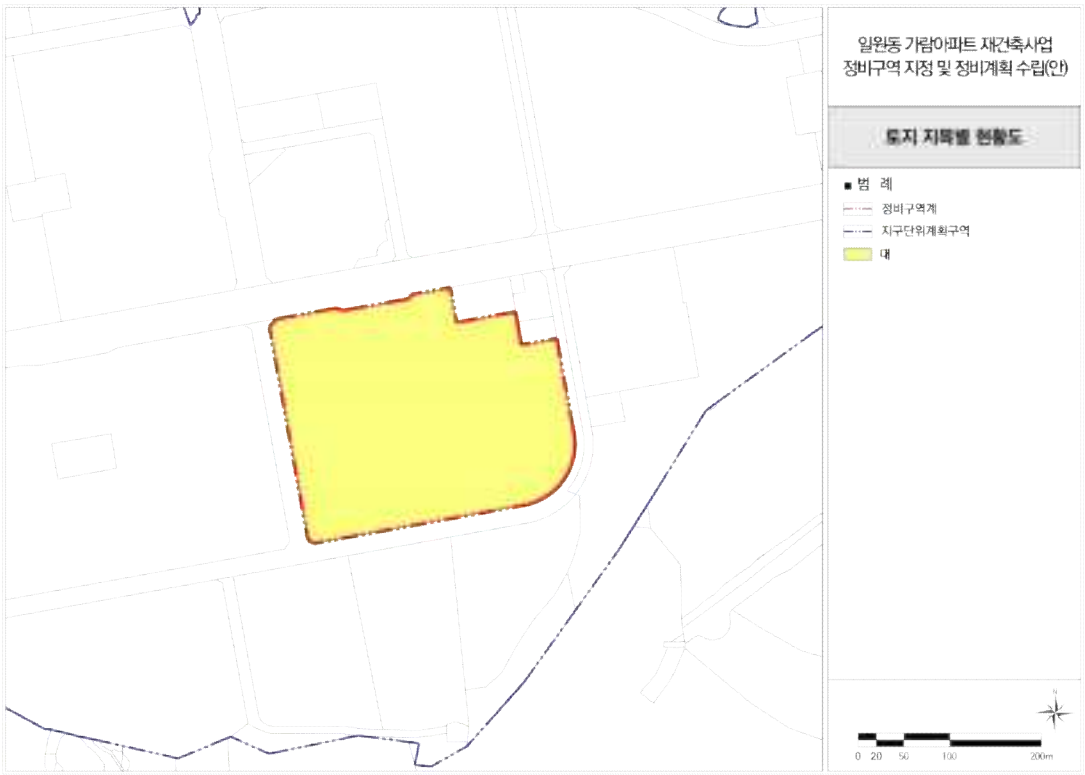
구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
10° 이하	40,807.6	99.2	
10 ~ 15°	269.0	0.7	
15 ~ 20°	68.1	0.2	
20 ~ 25°	-	-	
25° 초과	-	-	
합계	41,144.7	100.0	

〈 경사분석도 〉

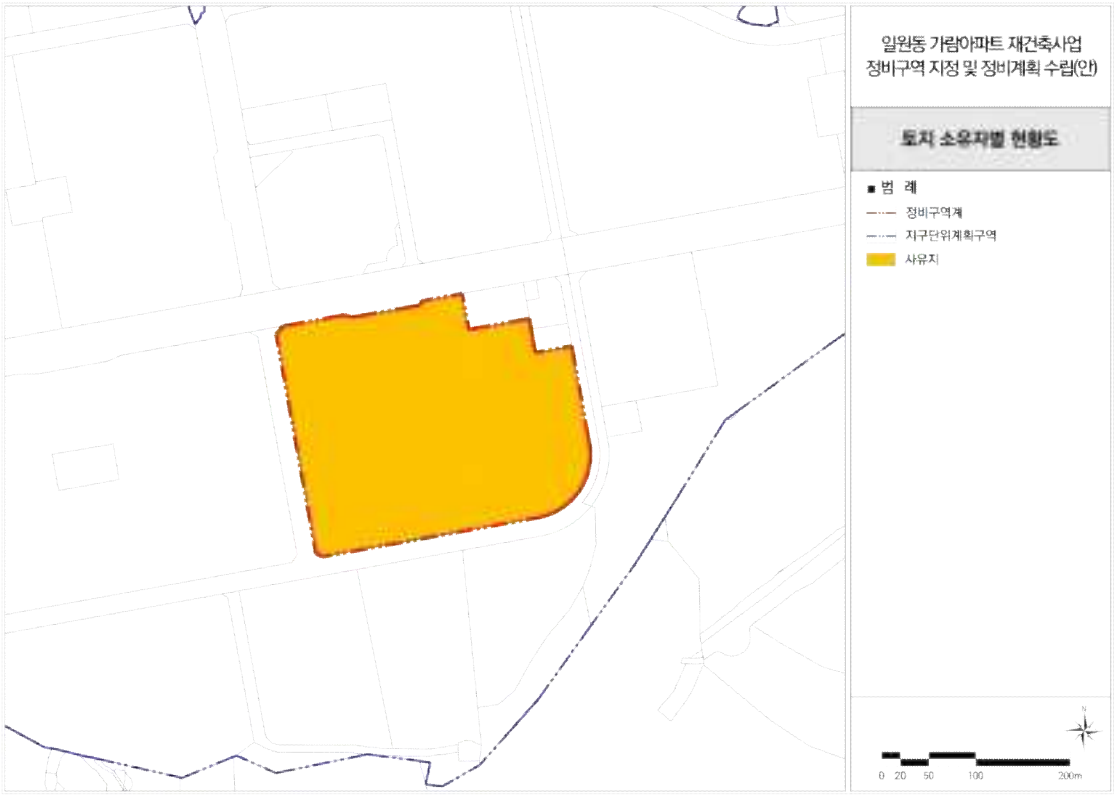


4. 토지 및 건축물 현황

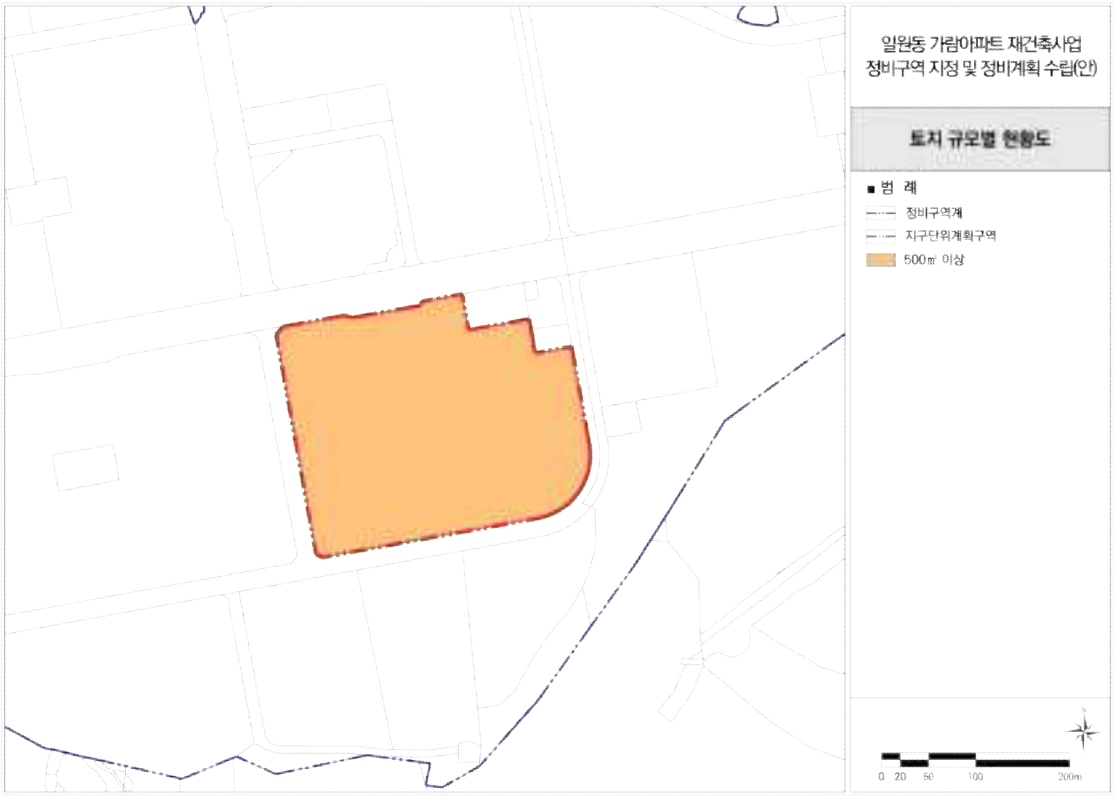
1) 토지 지목별 현황도



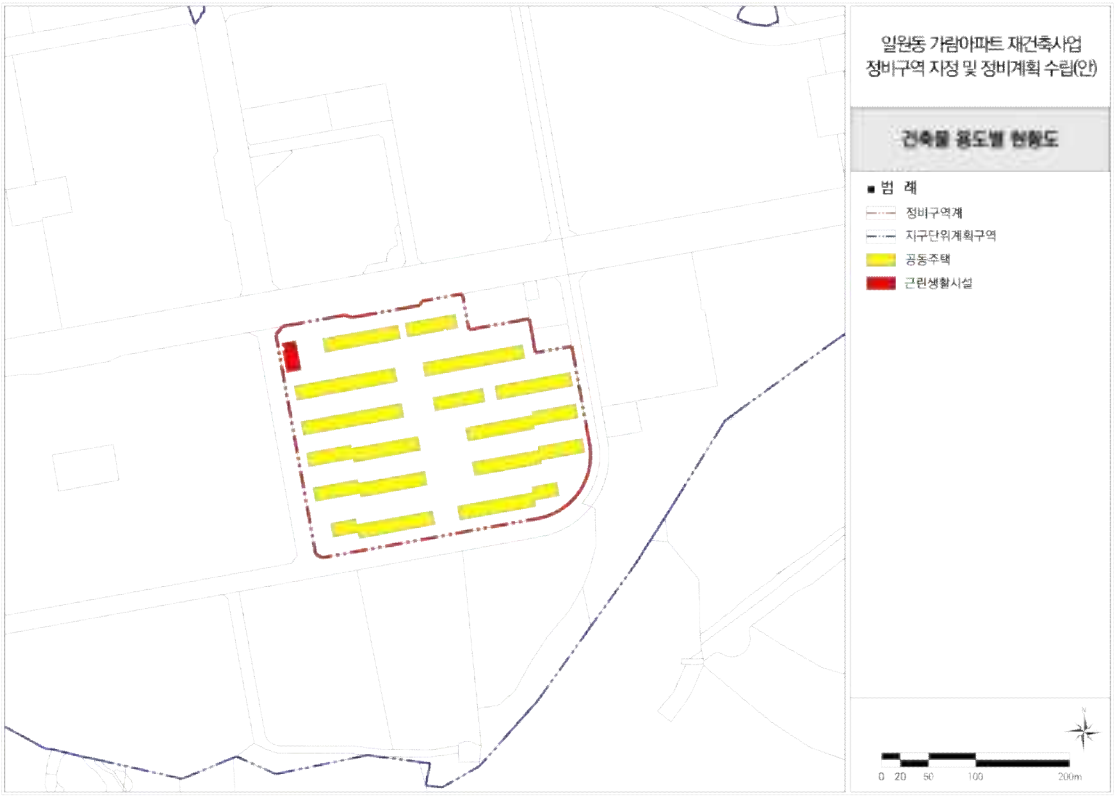
2) 토지 소유자별 현황도



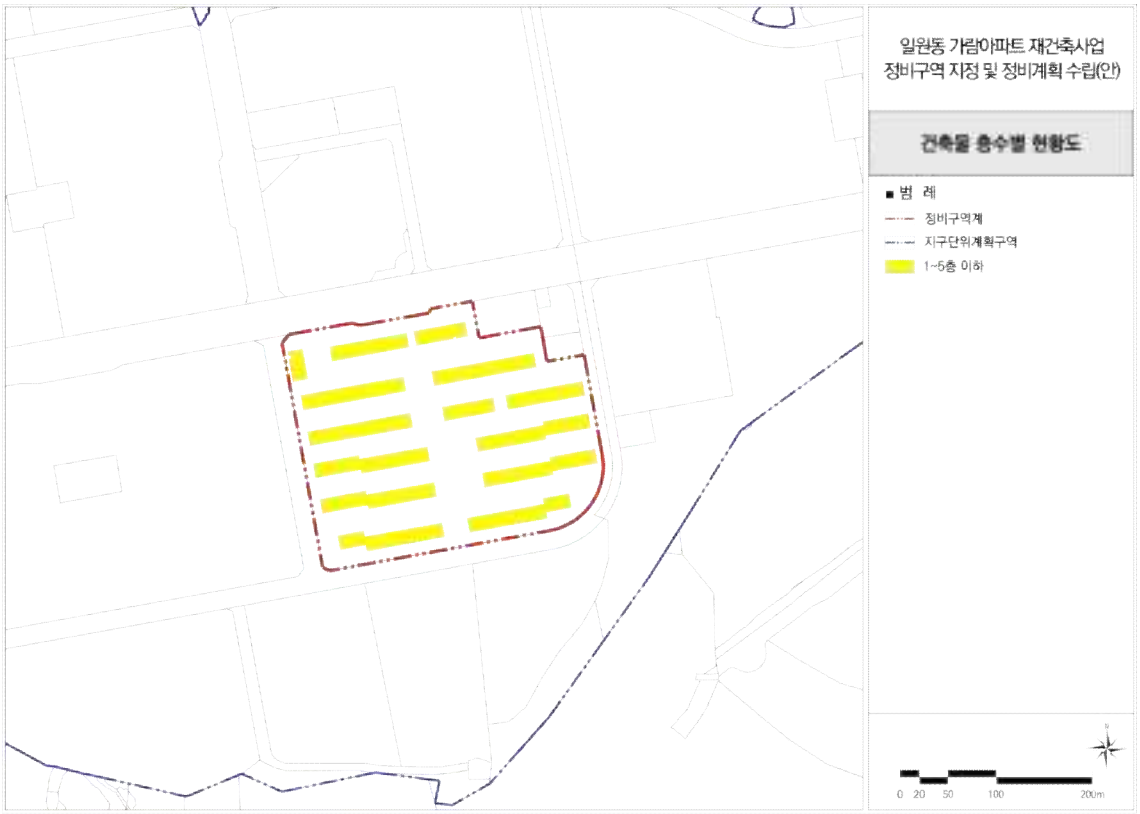
3) 토지 규모별 현황도



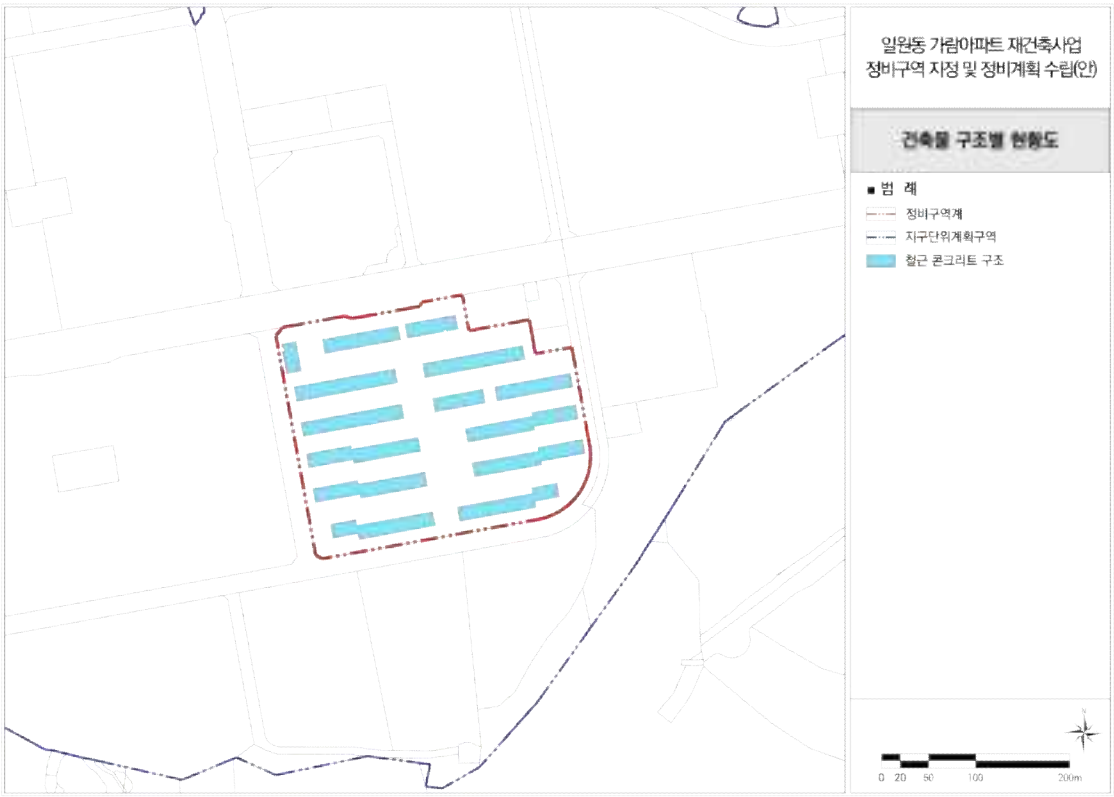
4) 건축물 용도별 현황도



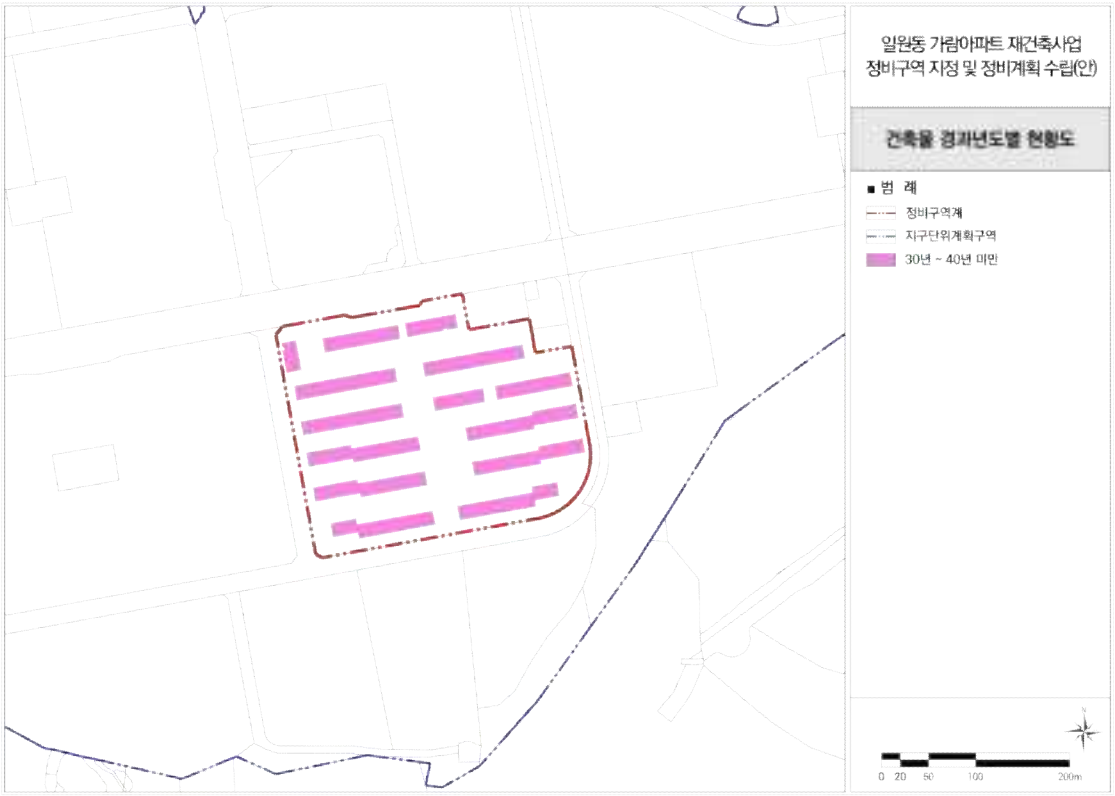
5) 건축물 층수별 현황도



6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



5. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
토지이용	◦ 일원 가람아파트는 공동주택단지로 이용 중 ◦ 용도지역은 제2종일반주거지역(7층이하)	◦ 특별계획구역 계획지침에 따라 용도지역 1단계 상향 계획 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역) ◦ 가로대응형 배치구간 설정을 통한 도시가로활성화 효과 증대
건축물	◦ 안전진단 실시한 경과, D등급에 해당하여 재건축사업이 시급 ◦ 지역주민을 위한 커뮤니티시설 부재	◦ 주민 및 지역 거주민을 위한 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성 검토
교통여건	◦ 일원역(3호선), 광평로, 일원로, 광평로20길과 인접함	◦ 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 대모산 높이 관리 구간에 따른 건축배치 계획 (70m 이하) ◦ 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 및 학교 일조 등을 고려한 높이 계획 (최고 75m 이하, 높이관리구간 70m 이하)

〈 현황종합분석도 〉



4 기본구상

1. 기본방향

■ 입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인, 특별계획구역 계획지침에 따라 용도지역 1단계 상향 계획 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역)
- 일원로 도로중심선으로부터 1.5m 확폭, 광평로20길 3m 확폭
- 기부채납을 통한 상한용적률 확보

■ 수서택지개발지구 지구단위계획 계획지침과 연계한 건축계획 수립

- 수서택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 및 학교 일조 등 고려한 높이 계획 (최고 75m 이하, 높이 관리 구간 70m 이하)
- 대모산으로의 열린 조망 및 가로경관의 개방감 확보
- 대모산 높이 관리 구간에 따른 건축 배치 계획 (70m 이하)

■ 안전하고 쾌적한 보행 활성화 계획 수립

- 광평로변 기존 녹지대 및 상가와 연계한 보행공간 조성
- 일원역 주변 보행 활성화 계획과 연계한 건축물 배치계획
- 가로대응형 배치구간 설정을 통한 도시가로활성화 효과 증대

〈 기본구상도 〉

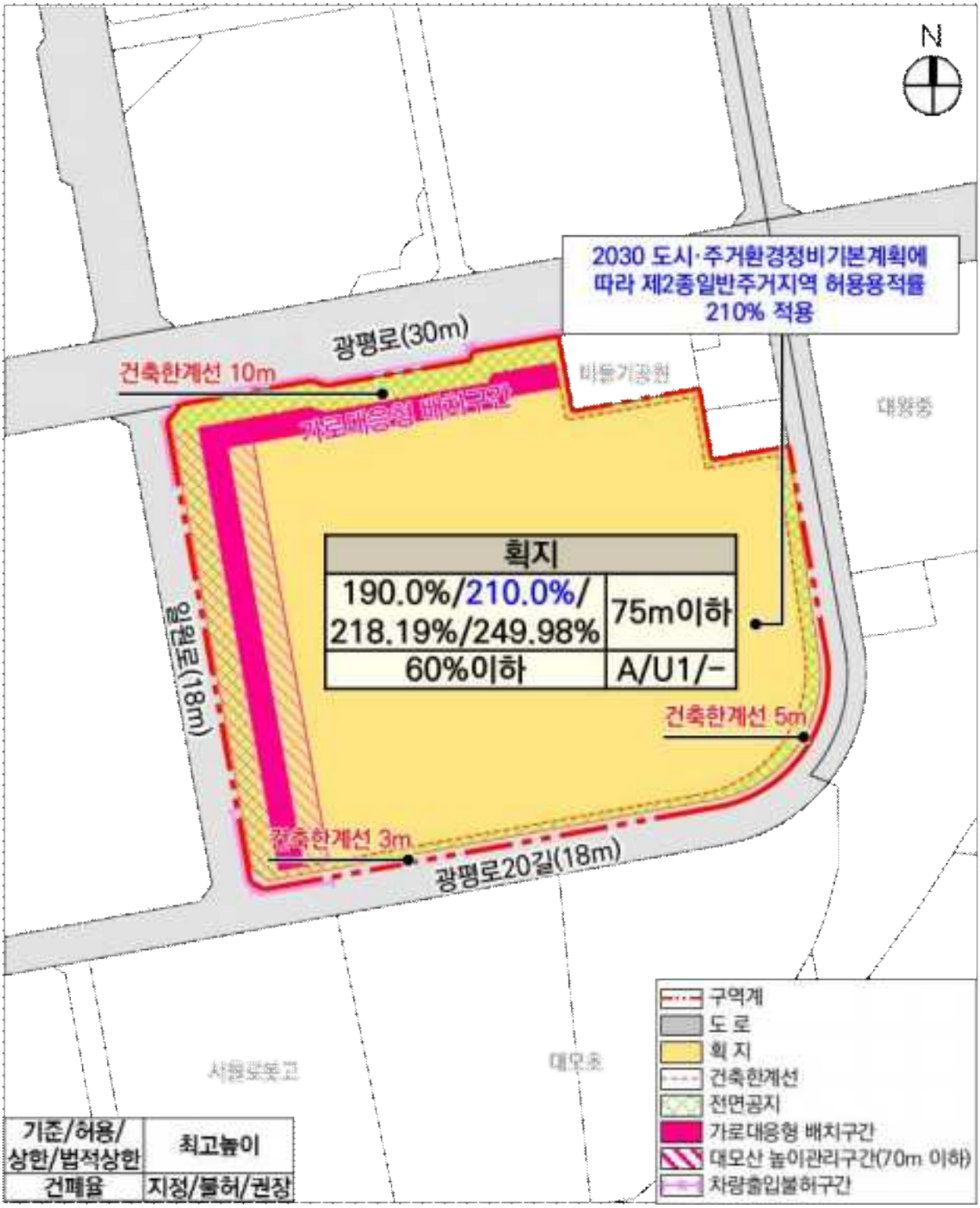


5 신속통합기획 가이드라인

1. 신속통합기획 가이드라인

구분		가이드라인
공공시설 등	도로	◦ 원활한 교통처리를 위해 일원로 18m 확폭 - 일원로 15m (2차로) → 18m(3차로) 확폭 (도로중심선 기준 1.5m 확폭) ◦ 학교변 안전한 보행로 확보를 위해 광평로20길 18m 확폭 - 광평로20길 15m (2차로) → 18m(2차로) 확폭 (구역내 3m 확폭)
교통처리 계획	차량 진출입구	◦ 통행량을 고려 일원역사거리에서의 이격 고려 : 일원로변 1개소 ◦ 모초등학교를 고려한 계획 : 광평로20길변 1개소
	차량출입 불허구간	◦ 일원로 및 서울로봇고삼거리 변은 차량출입불허구간으로 설정하여 주변 교통영향을 최소화 ◦ 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로 차량출입이 불가능하도록 조성
근린생활시설 및 주민공동이용시설 등		◦ 광평로변 연도형 상가 배치하여 가로활성화 유도 ◦ 일원로변 개방형커뮤니티 배치 (지역주민 접근성, 이용성 고려한 입지)
스카이라인 및 경관계획		◦ 대모산 조망을 위한 통경구간 조성(지구조망축, 폭10m / 지구통경축, 폭 5m) - 주변지역에서 대모산 7부능선 확보를 위한 높이 관리 (지구조망축) - 대상지 내부에서 대모산으로의 통경 확보 (지구통경축) ◦ 지구 조망축에서의 상징적 가로경관 형성 유도 - 일원로와 광평로가 만나는 교차점(일원역 사거리)에 랜드마크 주동 설정 및 특화디자인 계획

〈 신속통합기획(안) 〉


N
2030 도시·주거환경정비기본계획에
따라 제2종일반주거지역 허용용적률
210% 적용
광평로(30m)
건축한계선 10m
비둘기공원
대왕중
가로대응형 배치구간
획지
190.0%/210.0%/
218.19%/249.98%
75m이하
60%이하
A/U1/-
광평로(18m)
건축한계선 5m
건축한계선 3m
광평로20길(18m)
서원로보고
대모초
구역계
도 로
획 지
건축한계선
전면공지
가로대응형 배치구간
대모산 높이관리구간(70m 이하)
차량출입불허구간
기준/허용/
상한/법적상한
최고높이
건폐율
지정/불허/권장

6 부문별 정비계획

1. 정비구역 결정에 관한 사항

• 정비구역의 면적은 41,144.7㎡로 구성되어 있음

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
신설	일원 가람아파트 재건축 정비구역	강남구 일원동 735번지 일대	-	증) 41,144.7	41,144.7

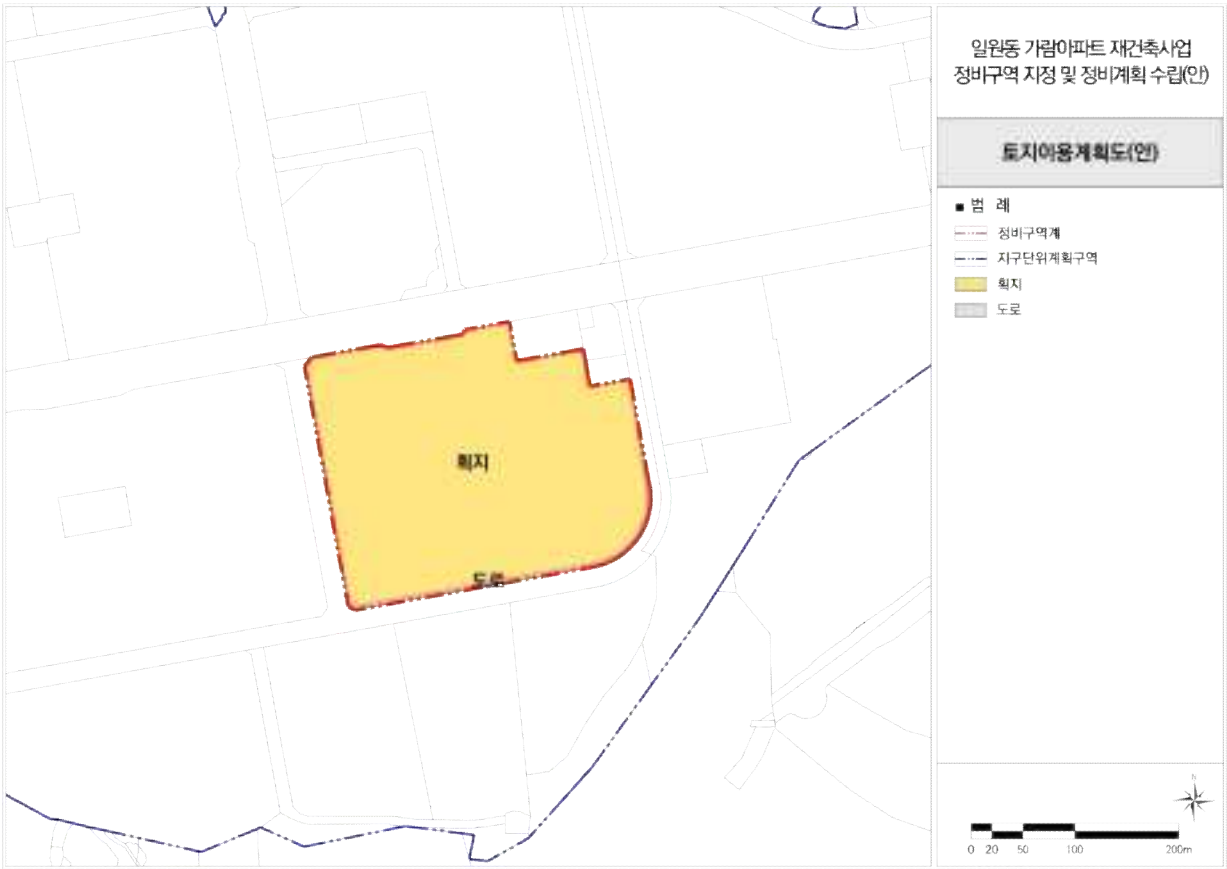
〈 정비구역 결정도(안) 〉



2. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		41,144.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	2.9	-
	도 로	1,198.4	2.9	-
획 지	소 계	39,946.3	97.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	39.946.3	97.1	

〈 토지이용계획도(안) 〉



3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획

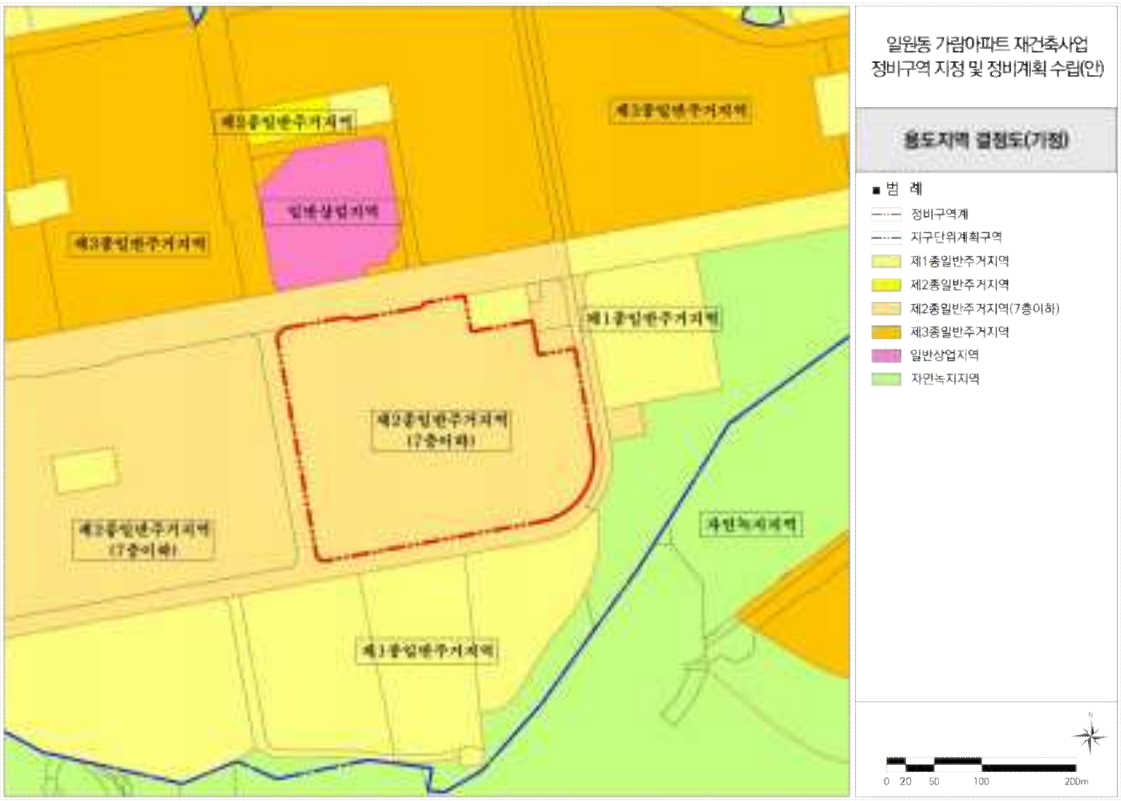
구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	41,144.7	-	41,144.7	100.0	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	41,144.7	감) 39,946.3	1,198.4	2.9	-
	제2종일반주거지역	-	증) 39,946.3	39,946.3	97.1	-

나. 용도지구에 관한 계획

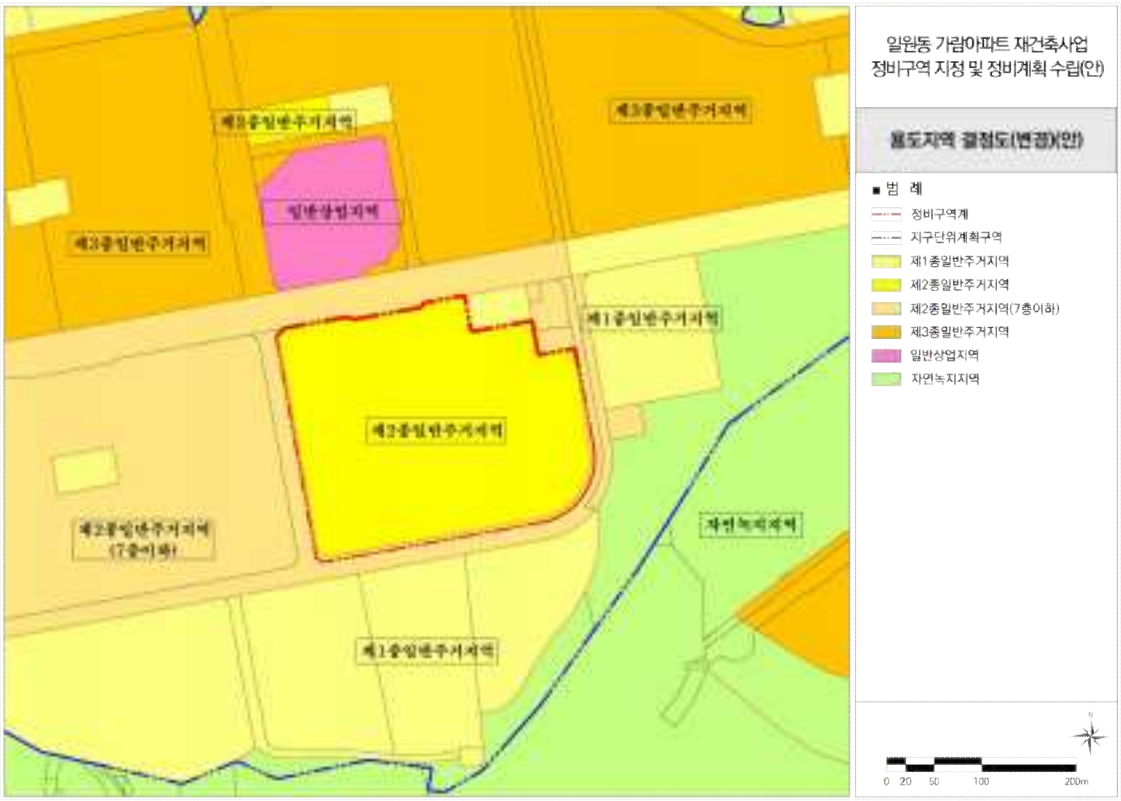
• 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경)(안) 〉



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

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	16.5	집산도로	210	대로2-82	중로2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	◦ 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	◦ 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	◦ 도로 확폭 - 15m → 16.5m(1.5m 확폭)	◦ 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉



5. 공동이용시설 설치계획

구분			면 적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획(안)	
경비실,관리사무소, 방재실, MDF실			-	380.0	지상
주민공동 이용시설	경로당 (개방형)		330.0	350.0	지상
	돌봄시설 (개방형)	어린이집	330.0	350.0	지상
		다함께 돌봄센터	66.0	100.0	지하
		기타돌봄시설	-	630.0	지상/지하
	기타 주민공동시설		-	1,008.0	지상
	실내 주민운동시설		-	1,600.0	지하
	옥외 주민운동시설		-	800.0	옥외
	작은도서관		158	420.0	지하
	어린이놀이터		1,028.0	1,200.0	옥외
	소 계		1,912.0	6,458.0	-
합 계				6,838.0	-

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
= (828세대×2.5㎡)×1.25 = 2,587.5㎡ 이상 〈 6,458.0 계획

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」 및「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	일원 가람아파트 재건축 정비구역	41,144.7	획지	39,946.3	일원동 735 일원	14	-	-	14	-	-

7. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>일원가람 재건축 정비구역</td><td>41,144.7</td><td>획지</td><td>39,946.3</td><td>일원동 735 일원</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60 이하</td><td>190 이하</td><td>210 이하</td><td>218.19 이하</td><td>249.98 이하</td><td>75m 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="13">◦ 주택공급계획 : 828세대
◦ 전체 건립규모(전용면적 기준)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.9%
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>828</td><td>100.0%</td><td>751</td><td>90.7%</td><td>77</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>128</td><td>15.5%</td><td>51</td><td>6.2%</td><td>77</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>376</td><td>45.4%</td><td>376</td><td>45.4%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>324</td><td>39.1%</td><td>324</td><td>39.1%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="13">◦ 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 219.19% → 법적상한용적률 249.98%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="13">◦ 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성
◦ 가로대응형 배치구간 지정
◦ 대모산 높이관리구간 지정
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>광평로변,일원로변, 광평로20길변,지구통경축변</td><td>건축한계선(폭3~10m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>가로대응형 배치구간</td><td>건축한계선으로부터 10m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>대모산 높이관리 구간</td><td>지구조망축 폭 10m
지구통경축 폭 5m</td><td>도면참고</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>41,144.7</td><td>39,946.3</td><td>1,198.4</td><td>1,198.4</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전체</td><td colspan="7">◦ 순부담면적 : 1,198.4㎡ (2.9%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= 1,198.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,198.4㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 1,198.4㎡</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="7">◦ 190%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="7">◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 20% = 210%
◦ 인센티브 = 20%
(열린단지 5%, BF인증 4%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 3%)</td></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td colspan="7">◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
◦ 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률 × [1+(1.3×가중치×a(토지·지분))
⇒ 210% × [1+(1.3×1.0×0.03)] = 218.19%
<table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0</td></tr><tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,198.4㎡ ÷ 39,946.3㎡ = 0.03</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한 용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 218.19% → 법적상한용적률 249.98%</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	1,198.4	1,198.4
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-
순부담	1,198.4 (2.9%)	

〈순부담 계획〉



■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	① 열린단지	◦ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%
세대 맞춤형	② BF인증	◦ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	4%
	③ 돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)xa) = 190% x ((1,080㎡ - 396㎡)/2,587.5㎡) x 0.1 = 5.02% * (국공립어린이집 350㎡+ 다함께돌봄센터 100㎡+ 키즈카페 등 630㎡) * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등	5%p 이내	5%
	④ 층간소음 해소	◦ 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	⑤ 방재안전	◦ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 - 화재,소방,침수,피난안전 등 공동주택 시설성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	3%
합 계		최대 20%p 이내		20% 적용

〈허용용적률 완화구간〉



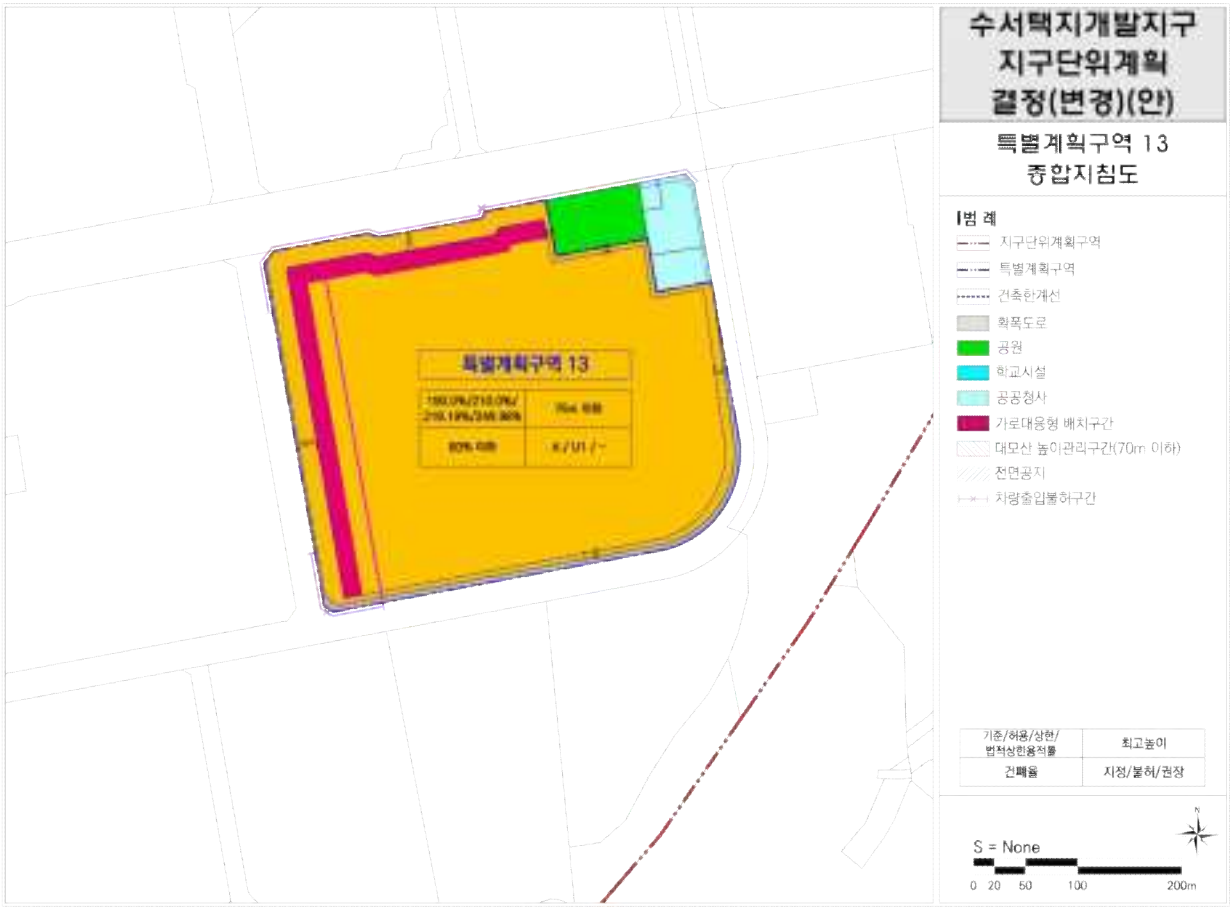
8. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역13 계획지침(안)

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		◦ 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일원	-
특별계획구역 면적		◦ 41,144.7㎡	-
용도지역·지구		◦ 제2종일반주거지역 (도로 : 제2종일반주거지역(7층이하))	-
공공시설 등 계획		◦ 일원로 16.5m(구역내 1.5m 확폭) ◦ 광평로20길 18m(구역내 3m 확폭)	-
용도계획	지정용도	◦ 아파트 및 부대복리시설	-
	불허용도	◦ 교육환경보호구역 내 금지업소	-
건축물 밀도	건폐율	◦ 60% 이하	-
	용적률	◦ 기준/허용/상한/법적상한 : 190%이하/210%이하/218.19%이하/249.98%이하	-
	높 이	◦ 최고 75m 이하 ◦ 비행안전구역 제한높이 이하	-
건축선	건축한계선	◦ 광평로변 : 10m ◦ 일원로변 : 10m ◦ 광평로20길변 : 3m(지구통경축변 5m)	-
건축물 형태 및 배치		◦ 광평로변, 일원로변 가로대응형배치구간 건축한계선으로부터 10m ◦ 지구조망축 가로대응형배치구간으로부터 10m ◦ 지구통경축 5m	
커뮤니티시설 등 배치		◦ 커뮤니티시설 등 일원로변으로 배치	-
교통처리	차량출입 불허구간	◦ 광평로변 및 가각부대지의 차량출입불허구간 설정 ◦ 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	-
	주차출입구	◦ 간선변에 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	-

※ 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축물 외관에 관한 사항을 따른다.

■ 특별계획구역13 세부지침도



9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	Ⓐ Ⓑ	◦「수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가」계획안 반영 - 일원로 : B=15.0→18.0m, 왕복2→3차로 - 광평로20길 : B=15.0→15.0~18.0m, 왕복2→2~3차로
진·출입 동선	Ⓒ Ⓓ	◦ 차량진출입구 운영계획 - 주출입구 : 진입2차로, 진출2차로(비신호교차로) - 부출입구 : 진입1차로, 진출2차로(비신호교차로)
	-	◦ 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
대중교통 및 보행	Ⓔ	◦ 주출입구부 통학차량 정차 및 회차동선 확보
	-	◦ 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소, 고원식횡단보도 2개소
	-	◦ 건축한계선을 이용한 보행공간 확보(B=3.0~10.0m)
	-	◦ 자전거보관소 설치 - 220대분 (법정주차의 20% 이상 확보)
주차시설	-	◦ 법정주차 : 1,083대 ◦ 주차수요 : 1,025대(2033년 원단위법) ◦ 계획주차 : 1,674대 - 법정대비 154.6%, 수요대비 163.3%
교통안전 및 기타	-	◦ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소) ◦ 교통안전시설 재설치 - 과속방지턱 및 노면표시 등

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

10. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

나. 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 218.19% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 249.98% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 249.98% - 218.19% = 31.79%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 31.79% × 50% = 15.895%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">◦ 39,946.3㎡(대지면적) × 15.895% = 6,349.46㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.48㎡</td><td>77</td><td>6,350.96㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>77</td><td>6,350.96㎡</td><td>〉6,349.46㎡</td></tr>
</table>

11. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	세대수				구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			
			소계	국민주택규모 주택		
합 계	828	751	77	77	100.0	-
60㎡이하	128	51	77	77	15.5	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	376	331	-	-	45.4	-
85㎡초과	324	324	-	-	39.1	-

12. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(개정 '22.06.10, 시행 '22.12.11)

가. 건설되는 건축물 등의 설계 개요

1) 토지이용계획

구 분		면적(㎡)
구역면적(A)		41,444.70
정비기반시설등(B)	기반시설 기부채납	1,198.40
실사용대지면적(D=A-B)		39,946.30

2) 설계개요

구 분	내 용		
건물용도	공동주택 828세대 및 부대복리시설, 근린생활시설		
규 모	지하 3층, 지상 최고 25층		
세대수	828세대 / 분양 : 751세대, 국민주택규모주택 : 77세대		
구조	철근콘크리트구조		
건축면적	8,640.3870㎡		
연면적	합계	지상	지하
	175,084.34㎡	100,208.3400㎡	74,876.0000㎡
밀도계획	건폐율 : 21.00% / 용적률 : 249.98%		
주차대수	1,674대		

3) 분양설계

가) 공동주택

구분	유형	세대수	면적(㎡)			
			전유	주거공용	공급	계약
국민주택 규모주택 (공공임대)	59형	77	59.98	22.50	82.48	142.18
	소계		4,618.46	1,732.50	6,350.96	10,947.96
아파트 (분양)	59형	51	59.98	22.50	82.48	142.18
	73형	45	73.98	24.50	98.48	172.12
	84형	331	84.98	27.00	111.98	196.57
	102형	262	102.98	31.70	134.68	237.18
	136형	62	136.98	38.50	175.48	311.82
	소계	751	69,989.98	21,879.4	91,869.38	161,534.38
총합계(국민주택규모주택 포함)		828	74,608.44	23,611.90	98,220.34	172,482.34

※ 상기 설계 개요는 금회 정비계획(안)에 근거하여 작성한 계획으로서, 관련부서 협의 및 도시계획위원회 심의 절차 등 이행과정에서 변동될 수 있음

나) 근린생활시설

구분		합계(연면적)
연도형 상가	근린생활시설	1,900.00
	지하주차장	702.00
합계		2,602.00

※ 종후 근린생활시설의 세부내용은 미정임

나. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산식

1) 분담금 추산액 산식

• 분담금 추산액 = 추산권리가액[추정비례율(a)×개별 종전자산 추산액(b)]-② 권리자 분양가추산액

2) 추정비례율 산식

• 추정비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액-총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100%

다. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

1) 종전 토지 및 건축물 총추산액 : 1,114,217,000천원

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2024년 12월 기준) 및 최근 1년(2024년) 실거래가 평균 등을 참작하여 KB시세, 한국부동산원시세, 공동주택 공시가격 평균값 기준으로 개략적으로 추정
- 아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례(2022년 ~ 2024년)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2024년 12월)		공동주택공시가격 현실화율 고려 가격[현실화율 : 1.643]	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원			
아파트	75.16	90.35	196	1,950,000	1,910,000	2,072,000	2,014,000	394,744,000
	84.95	100.95	300	2,350,000	2,225,000	2,356,000	2,352,000	705,600,000
	합계		496	-	-	-	-	1,100,344,000
아파트外	층	전용 평균(㎡)	호수				종전자산 (호평균)	종전자산총액
	1	29.40	6	-	-	-	941,670	5,650,000
	2	208.80	1	-	-	-	2,719,000	2,719,000
	3	48.84	8	-	-	-	688,000	5,504,000
	합계		15	-	-	-	-	13,873,000
종전자산 총계			511					1,114,217,000

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, , 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획 인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

2) 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 총추산액 : 1,826,831,199천원

가) 종후 아파트

- 일반분양가 - 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 및 당해 사업구역은 분양가상한제 적용 구역인 점 등을 감안하여 분양가상한제 지역의 분양가 등을 참고하여 일반분양가를 70,000천원/3.3㎡로 추정하였으며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 주택형별 격차율 참작하여 적용
- 조합원분양가 - 주택형별 일반분양가의 90% 수준에서 조합원분양가로 적용

(단위 : 천원)

주택형	일반분양				조합원분양			
	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입
59	51	74,612	1,861,570	94,940,070	-	67,151	1,670,800	-
73	-	72,373	2,156,020	-	45	64,956	1,935,000	87,075,000
84	95	70,881	2,401,080	228,102,600	236	63,617	2,154,900	508,556,400
102	82	69,389	2,826,930	231,808,260	180	62,278	2,537,200	456,696,000
136	27	65,658	3,485,380	94,105,260	35	58,930	3,128,100	109,483,500
소계	**255**	**70,000**	**-**	**648,956,190**	**496**	**62,712**	**-**	**1,161,810,900**
매출부가세				**-18,447,935**	**-**			

※ 일반분양 세대 전용면적 85㎡ 초과 세대의 경우 분양 시 부가세가 발생됨에 해당 부분을 별도로 공제함.

• 국민주택규모주택(기부채납 外) 매각수입 - 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)로 추정

(단위 : 천원)

주택형	세대수	평균면적 / 세대 (㎡)		세대당 예상가격				예상 매각수입
		지상	지하	지상	지하	샷시부분	소계	
59	77	82.48	59.7014	93,961	42,848	4,416	141,225	10,874,300
소계	**77**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10,874,300**

• 종후 아파트 소계 : 1,803,193,455천원

(= 648,956,190 - 18,447,935 + 1,161,810,900 + 10,874,300)

나) 종후 근린생활시설

• 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세, 본건의 원가(상가 종전자산 총액 +사업비) 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적 (㎡)				연면적당 단가		예상분양수입 (천원)
	전유	공용	지하주차장	합계(연면적)	천원/3.3㎡	천원/㎡	
지상	-	-	-	2.602.00	30,031	9,084	23,637,744
소계	-	-	-	-	**30,031**	**9,084**	**23,637,744**

라) 종후자산 총계

(단위 : 천원)

아파트	근린생활시설	총 계
1,803,193,455	23,637,744	1,826,831,199

※ 상기 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 향후 종후자산은 조합원분양신청 만료일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

3) 총 사업비 추산액 : 638,144,440천원

(단위 : 천원)

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	493,394,584	◦ 건축공사비(9,000천원/3.3㎡), 철거, 지장물이설, 인입, 정비기반 시설공사 등
보상비	-	◦ 토지매입, 손실보상, 이주비 등
관리비	3,352,965	◦ 조합운영, 각종소송, 회계감사비 등
설계비	5,731,886	◦ 건축설계비 등
설계감리비	8,754,217	◦ 건축, 소방, 전기통신 감리비 등
외주용역비	48,324,615	◦ 정비사업전문관리, 감정평가, 교통영향평가, 환경영향평가, 신탁등기비, 보존등기비 등
각종분담금	29,250,607	◦ 광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	18,714,397	◦ 법인세 등
기타경비	-	◦ 분양대행 수수료 등
예비비	17,268,810	◦ 직접공사비의 3.5% 적용
항목별 사업비계	**624,792,080**	
대여금이자	13,322,360	◦ 연5.00%, 24개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	◦ 개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	◦ 개별부담으로 사업비에서 제외 (132,041,280천원)
총합계	**638,114,440**	
원/㎡	3,645,000	-
원/3.3㎡	12,072,000	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

라. 토지등소유자별 분담금 추산액

1) 추정비례율 및 토지등소유자별 추정권리가액

• 비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액-총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100%

= (1,826,831,199천원 - 638,114,440천원)÷ 1,114,217,000천원 × 100% ≒ 106.69%

• 토지등소유자별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 × 추정비례율(106.69%)

2) 분담금 추산액 예시

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
75.16	2,014,000	106.69%	2,148,737	59	1,670,800	-477,937	환급
				73	1,935,000	-213,737	환급
				84	2,154,900	6,163	추가분담
				102	2,537,200	388,463	추가분담
				136	3,128,100	979,363	추가분담
84.95	2,352,000	106.69%	2,509,349	59	1,670,800	-838,549	환급
				73	1,935,000	-574,349	환급
				84	2,154,900	-354,449	환급
				102	2,537,200	27,851	추가분담
				136	3,128,100	618,751	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

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

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

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

5 경관성 검토서

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사분석

- 사업지구형성으로 인한 영향이 예측되는 주변 지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향정도 파악과 경관영향예측을 통한 저감방안 모색
- 사업지구 개발 시 요소별 경관기본계획수립을 통하여 바람직한 경관 창출을 유도하고, 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통하여 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강남구 일원로 127 (일원동 735)
- 대지면적 : 41,144.70㎡
- 용도지역·지구 : 제 2종 일반주거지역, 지구단위계획구역

나. 내용적 범위

- 사업지구와 주변지역 경관현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립
- 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

〈위치도〉



2 현황 및 상위계획검토

1. 지역현황

가. 강남구 현황



◦ 동쪽으로는 탄천을 경계로 송파구, 서쪽으로는 서초구, 북쪽으로는 한강을 경계로 용산구·성동구·광진구, 남쪽으로는 경기도 성남시와 접함

◦ 면적은 39.5km²로 서울시 면적의 6.53%를 차지함

◦ 강남구는 한국 경제, 문화, 교육의 핵심지역이며 특히 교육에 관하여 서초구와 함께 강남 8학군을 구성하며 대한민국에서 사교육이 가장 활발한 지역

〈강남구 상징이미지〉

구새-까치	구꽃-목련	구나무-은행나무
		

CI	슬로건
강남구 GANG NAM GU	꿈이 모이는 도시 미래를 그리는 강남 '꿈이 모이는 도시, 미래를 그리는 강남'은 모든 사람의 꿈을 소중히 생각하고 그 꿈이 강남에서 이뤄질 수 있도록 함께 하겠다는 의미

2. 상위 및 관련계획검토

가. 2040 서울도시기본계획

■ 미래상 및 7대 목표

서울의 미래상 “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”		
구분	**7대 목표**	
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

■ 도시공간구조 설정

- 도심 : 글로벌 경쟁력 강화

도심	특성	육성방향
서울도심	국제문화교류 중심지	- 역사문화를 기반으로 다양한 기능이 공존하는 미래 도심으로 조성
영등포·여의도	국제 금융중심지	- 한강을 중심으로 한 글로벌 혁신코어 조성
강남	국제 업무중심지	- 기반시설 입체화 등을 통한 가용지 확보로 업무 복합기능 강화

〈서울시 중심지 체계〉



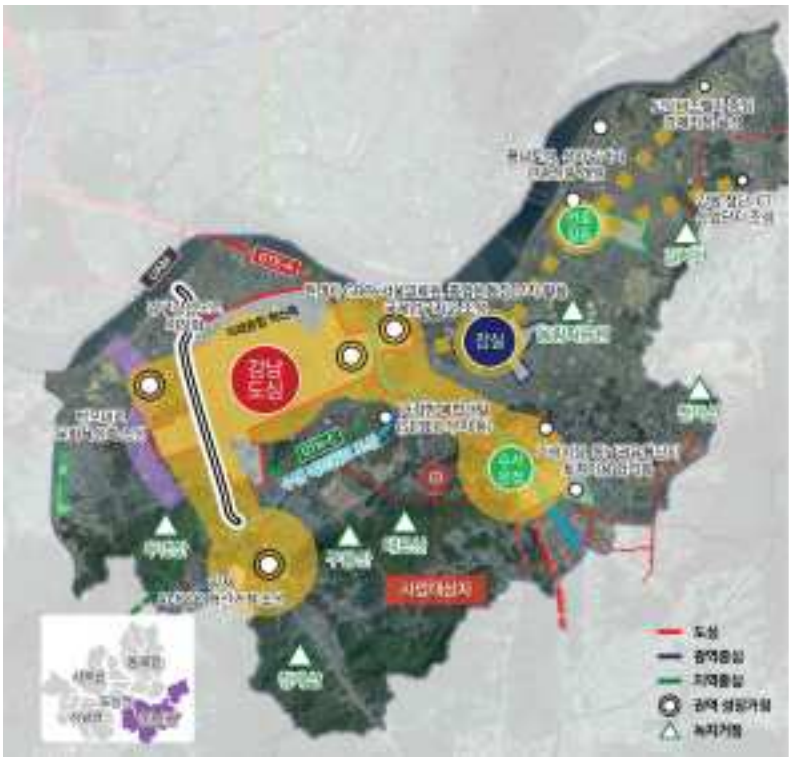
■ 생활권계획

• 생활권의 공간범위는 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권 등 5대권역(대생활권)으로 구분하며 대상지는 동남권에 해당됨

〈 동남권 발전방향 및 계획과제 〉

“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”	
구분	**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 경제성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	-지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도
	-저층 주거지역 내 노후 환경개선을 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

〈 동남권 발전구상 〉



나. 서울특별시 경관계획

■ 경관미래상



■ 경관구조설정 및 기본구상

경관구조	기본구상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치 밀집지역의 역사성 유지관리 ◦ 중요경관자원의 상징성 유지를 위한 주변지역 경관관리

다. 관련법규검토

■ 경관법 (2019.3.14.)

• 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역 특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 경관법 주요내용 〉

장	구분	조항	주요내용
제 1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제 2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제 3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제 4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관협정 제도의 도입
제 5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관심의 ◦ 개발사업의 경관심의 ◦ 건축물의 경관심의	◦ 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위한 심의
제 6장	경관 위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (2024.8.7.)

• 국토의 이용 및 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관관련 내용〉

구분	법률(24.8.7)	시행령(25.1.21)
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	◦ 필요한 경우에는 도시·군 기본 계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구의 지정 (제37조-①-1)	◦ 경관지구 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) ◦ 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분(특화 경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획 내용(제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	◦ 도시경관계획수립 (도시지역) ◦ 일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이,규모제한) ◦ 경관지구계획수립 (경관지구)

■ 서울특별시 경관조례 (2024.5.20.)

• 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 서울특별시 경관조례 관련내용〉

조	구분	주요내용
제 7조	경관계획의 내용	◦ 1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 ◦ 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 ◦ 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 ◦ 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 ◦ 5. 야간경관 관리에 관한 사항 ◦ 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 ◦ 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 ◦ 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 ◦ 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제 9조	경관사업의 대상	◦ 1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 ◦ 2. 도시경관의 기록화 사업 ◦ 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 ◦ 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

3 경관현황검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관현황

- 대상지 남측으로 대모산이 인접하여 있고, 북측으로는 광수산, 원경으로 탄천이 위치
- 대상지 반경 1km 이내로 대모산 도시자연공원, 일원 진달래공원등 다수의 녹지거점 위치

〈 자연경관 현황사진 〉

대모산	광수산	탄천
		

나. 인문경관현황

- 대상지 동측으로 대왕중학교, 남측으로 대모초등학교, 서울로봇고등학교 등 다수의 다양한 교육시설이 인접해 있음
- 지하철 3호선 일원역이 대상지에 인접하여 있으며, 양재대로가 인접해있음
- 대상지 주변으로 비슷한 규모의 공동주택단지가 다수 위치하며, 북측으로 밀알 미술관, 삼성서울병원 등의 인문경관이 위치해있음

〈 인문경관 현황사진 〉

삼성서울병원	서울 대모초등학교	대왕중학교
		

2. 경관현황 종합분석

- 대상지는 수서택지개발지구 내 위치하고 있으며 추후 개발 예정인 공동주택들이 인접해 있음
- 대상지 주변으로 대모산 및 광수산이 위치하고 반경 2km이내에 탄천이 위치하여 자연경관과 어우러져 조화로운 도심경관을 가지고 있음
- 중산고, 대모초, 대왕중 등 다수의 교육시설이 근처에 있어 우수학군의 중심지
- 지하철 3호선 일원역 출구와 연계되어있으며, 삼성서울병원이 인접하여 편리한 생활권 형성

〈 경관현황 분석도 〉

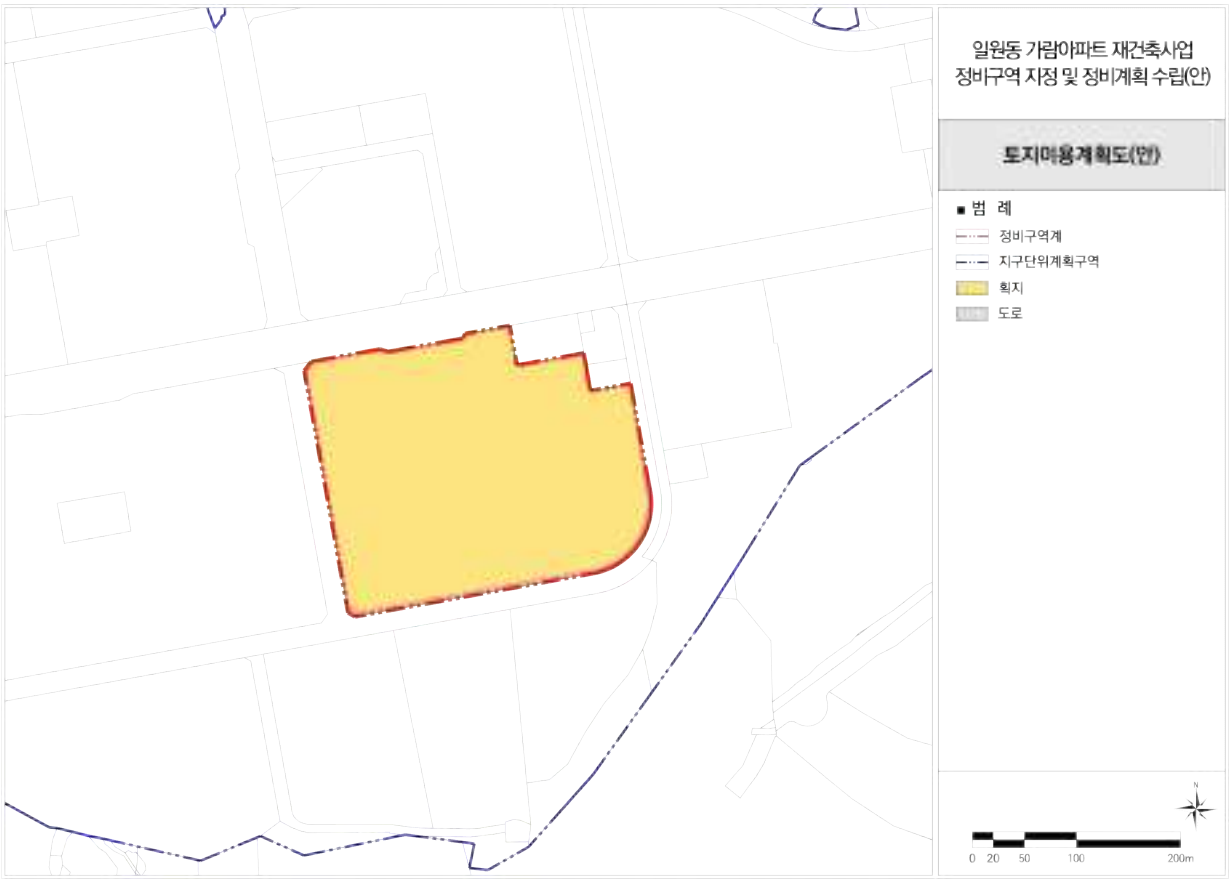


4 경관계획검토

1. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		41,144.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	2.9	-
	도 로	1,198.4	2.9	-
획 지	소 계	39,946.3	97.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	39.946.3	97.1	

〈 토지이용계획도 〉



2. 건축물 계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시 전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획하며, 공동주택단지에서 동별 인동간격, 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시 스카이라인 등을 고려하고, 대상지 내에 보다 쾌적한 오픈스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	제 2종 일반주거지역, 지구단위계획구역	21.00%	249.98%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 다채로운 도시경관확보를 위한 적정 높이 설정
- 건축물의 높이는 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획하고, 계획구역 및 주변의 안정적인 도시스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	6층	25층	-

라. 건축물 배치 및 형태계획

1) 배치계획

- 도로 경계부 및 교육시설 방향으로 중·저층 주동을 배치하여 조망권과 일조권을 보호하고, 단지 중심부에는 고층 주동을 배치해 상징성과 인지성 강화
- 시각통로를 확보하는 배치계획을 통해 시각적 차폐감 및 군집경관 최소화
- 인접 개발지역과의 연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 배치계획
- 사업대상지의 위치와 특성, 보행자와 이용객의 접근성을 고려하여 단지 내 녹지 및 시설 배치
- 적절한 건축계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화를 도모하고 기반시설을 정비

〈 건축물 배치계획 〉



2) 입면 및 형태계획

- 획일적인 입면 디자인을 지양하고 입면분할을 통한 다양하고 조화로운 형태계획 권장
- 다양한 모듈 및 수직, 수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 원경에서의 인지성 및 상징성 제고를 위한 디자인 권장
- 옥상 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

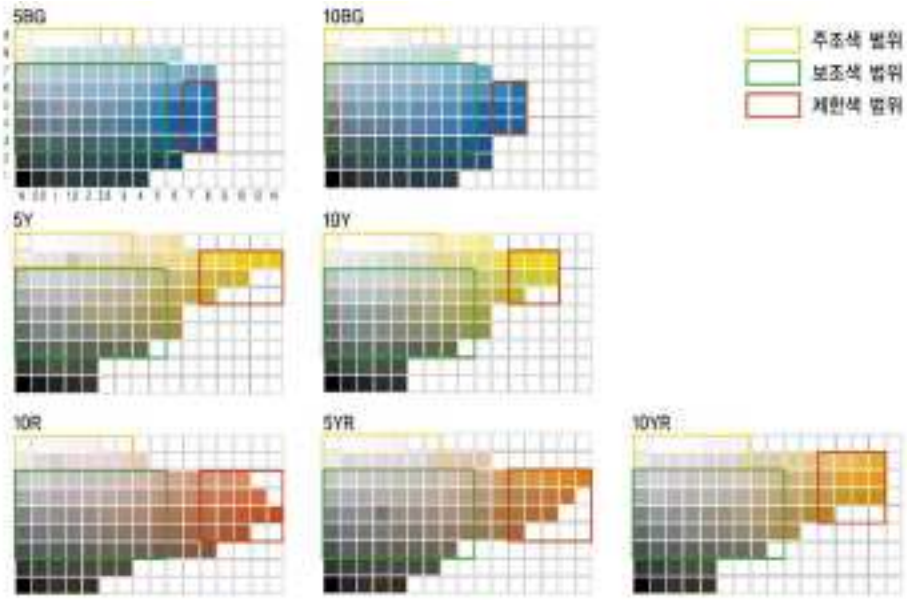
〈 입면 및 형태계획 예시 〉



3) 색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성있게 보여야하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연경관과 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야함

〈 자연녹지경관 권장색채 사용범위 〉

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 수려한 자연녹지 경관특성을 보존하고 향유할 수 있는 친환경 도시 ◦ Neutral계열 색채를 적용하여 자연경관을 돋보이게 할 수 있는 색채 이미지 지향
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색	명도 8이상, 채도 4이하의 5BG~10BG계열 ◦ 보조색	명도 3~8, 채도 6이하의 10R~10Y계열, 5BG~10BG계열 ◦ 강조색	원색제한 

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

〈 색채계획 예시 〉



4) 야간경관계획

- 빛공해방지법 및 서울시 도시 빛 기본계획에 준하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조, 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 실내조명을 활용하여 원경에서 건축물 전체가 인식될 수 있도록 하고 건축물의 외형, 볼륨감 및 높이를 강조하는 야간경관 연출을 권장함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획 수립을 권장함

〈 빛 방사 허용기준 〉

측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제 1종	제 2종	제 3종	제 4종	
발광표면휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	cd/㎡
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	

※ 인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙 [별표 1] 빛방사 허용기준 (제6조 제1항 관련)에 준하여 작성

〈 오픈스페이스 조명 기준 〉

구분	장소	권장조도(lx) (최저-표준-최고)
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집 밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경 - 관목, 나무, 담장	15-20-35
	전반조명	3-4-6

※ KS조도기준 (KS A 3011)에 준하여 작성

〈 야간경관계획 예시 〉



3. 녹지계획

가. 기본방향

- 기존 해당 부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 개발로 인해 부득이 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과의 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면의 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

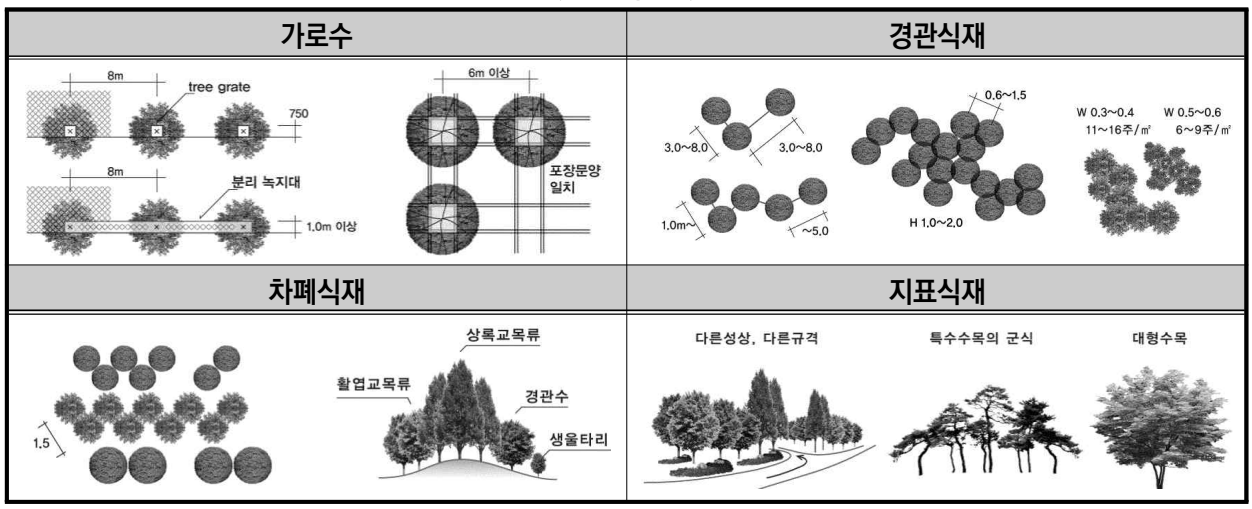
나. 조경계획

- 가로경관에서의 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보차도 이용자들에게 위압감을 최소화 할 수 있도록 함

다. 식재계획

- 녹음식재, 지표식재, 차표식재, 경관식재 등 다양한 식재 방식을 통하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 식재계획
- 주거지 보호 및 경관 영향 저감을 위해 상록교목 및 활엽 교목을 밀식
- 이용자들이 시간, 계절, 공간별로 경관의 변화를 느낄 수 있도록 수종 선정의 다양화 추구
- 공간의 특성 및 기능에 따라 식재패턴의 변화를 주어 다양한 시각적 경험을 유도함
- 수목식재 시 도로시설물(교통표지판, 가로 장치물, 도로안내판 등)을 차폐하지 않도록 식재하며 도로와 포장여건을 고려하여 자연스럽고 아름다운 경관유도
- 커뮤니티시설 주변은 관상가치가 높은 식재를 계획하여 주민휴식공간으로 활용하고 가로변 녹음 증대를 도모함

〈 식재방안 〉

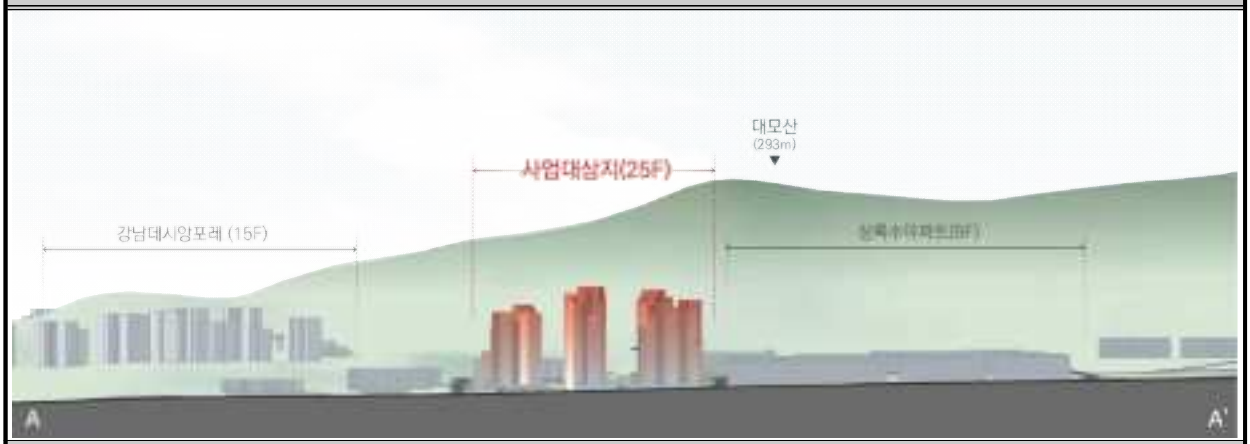


4. 스카이라인 계획

가. 기본방향

- 인접 대모산 및 대왕중학교 등 주변경관을 고려한 스카이라인 계획
- 단지 중심부에 고층주동을 배치하여 주변 현황과 어우러지는 조화로운 도시스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 단지 내 리듬감있는 스카이라인 형성

나. 스카이라인 검토

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th colspan="2">분석내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>A-A’</td><td>대상지 배후 대모산의 자연 스카이라인과 함께 어우러지는 높이 및 배치계획으로, 조화로운 도시 스카이라인 형성과 자연경관 방면으로의 통경축 확보</td></tr>
<tr><td>B-B’</td><td>대모산에서 도심지로 점차 낮아지는 스카이라인을 형성할 것으로 예상되며, 자연경관과 함께 어우러지는 도시경관 형성</td></tr>
<tr><td colspan="3">A-A’</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">B-B’</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

1) 경관계획

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성되어야하며 도로의 결절점, 공원, 학교 등의 공공장소와 교랑, 육교 등 시야가 확보되어있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

2) 조망경관

- 대상지 주변의 자연 및 인공조망의 구조분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에따른 조화로운 조망경관계획 유도
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려하여 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

3) 가로경관

- 가로경관의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 휴먼스케일을 고려한 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경 조성
- 광평로변 전면공지조성 및 연도형 상가 계획을 통한 가로활성화 도모
- 일원로변 교육시설을 고려한 개방형 에듀커뮤니티 배치로 안전한 통학가로 조성

나. 경관기본구상도



5 조망분석

1. 조망분석

가. 조망분석의 전제

1) 조망의 개념

• 관찰자가 존재하고있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개념
근경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100~300m 이내에 위치한 공원, 주요시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서의 조망
원경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 300m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

2) 조망의 구성요소

• 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라하며 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

• 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로하며, 조망자는 지역주민과 관광객을 포함

- 장소로서의 조망점 (주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동동선상의 조망점 (가로조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

3) 조망권역에 따른 평가내용

구분	평가내용	개념
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 다른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업 대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시 스카이라인 보존	◦ 도시 스카이라인의 저해성 여부

나. 조망점 선정

1) 조망점 선정기준

- 대상지 및 주변 지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포 특성과 경관적 가치, 거리, 조망 방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요 도로와 주요시설을 중심으로 선정

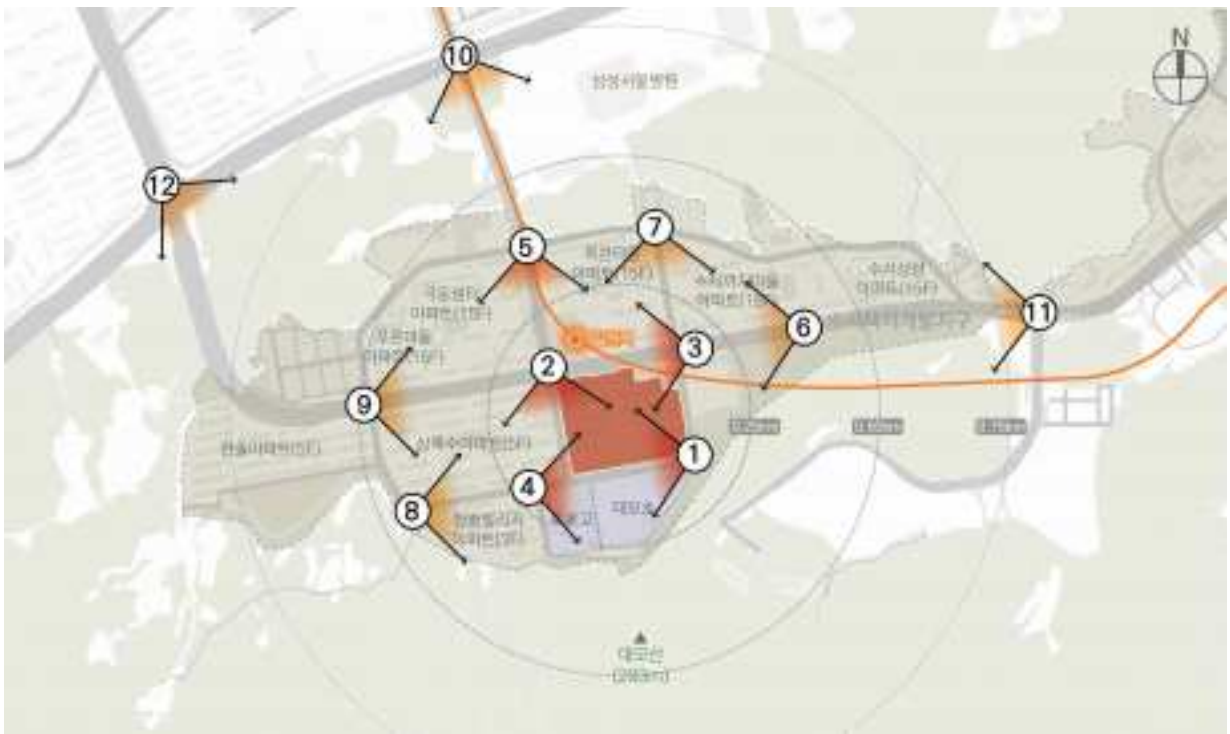
2) 조망점 선정 및 위치도

구분		거리	위치
근경	1	남동측 약 15m	대모초등학교 앞
	2	북서측 약 20m	일원역 교차로
	3	북동측 약 70m	대왕중교 교차로
	4	남서측 약 70m	로봇고등학교 앞
중경	5	북서측 약 150m	일원역 1번출구 앞
원경	6	북동측 약 275m	광평로

구분		거리	위치
원경	7	북측 약 285m	왕북초등학교 앞
	8	남서측 약 290m	광평로 10길
	9	서측 약 370m	대모산입구 교차로
	10	북서측 약 650m	삼성서울병원 교차로
	11	북동측 약 750m	궁마을공원 교차로
	12	북서측 약 830m	일원터널 교차로

※ 거리기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

〈 조망점 위치도 〉



다. 경관시뮬레이션

1) 근경

조망점 1	대모초등학교 앞	
조망거리	남동측 약 15m	
검토내용	근경인 본 지점에서 조망 시 좌측으로 대모초등학교와 함께 우측으로 대상지 전반이 조망됨. 투시율이 높은 재료 및 색채계획을 통해 개방감을 확보하고 위압감 및 차폐감 완화를 위한 경관계획이 필요함.	
사업 전		
사업 후		

조망점 2	일원역 교차로	
조망거리	북서측 약 20m	
검토내용	일원역 교차로에서 바라본 조망으로 우측 상록수 아파트와 함께 대상지 전경이 조망됨. 일원역과 연계한 역세권 활성화 계획을 통하여 가로활성화 및 활기찬 가로경관을 형성.	
사업 전		
사업 후		

조망점 3	대왕중교 교차로	
조망거리	북동측 약 70m	
검토내용	대왕중교 교차로에서 조망시 주민센터 배후로 사업대상지 전경이 조망됨. 지형적 특성을 고려한 배치 및 높이계획을 통하여 주변과 조화로운 경관을 형성할 수 있는 계획이 요구됨.	
사업 전		
사업 후		

조망점 4	로봇고등학교 앞	
조망거리	남서측 약 70m	
검토내용	로봇고등학교 앞에서 바라본 조망으로 상록수아파트 배후로 사업대상지가 일부 차폐되어 조망됨. 로봇고등학교 이용자들의 시점이 발생되는 지점으로 입면 및 색채계획을 통하여 위압감 저감 유도.	
사업 전		
사업 후		

2) 중경

조망점 5	일원역 1번출구 앞	
조망거리	북서측 약 150m	
검토내용	중경인 일원역 1번출구 앞에서 조망시 인접 건축물 배후로 일부 차폐되어 조망됨. 건축물 이격배치와 투시율이 높은 재료사용을 통해 대모산 방면으로 이어지는 도로변으로의 시각적 개방감을 확보.	
사업 전		
사업 후		

3) 원경

조망점 6	광평로	
조망거리	북동측 약 275m	
검토내용	광평로에서 바라본 조망으로 기존 건축물에 의해 저층부는 차폐되고 중,상층부가 조망됨. 다수의 시점이 발생되는 지점으로 인접 건축물들과 조화로운 형태 및 입면계획으로 위압감 및 차폐감 완화.	
사업 전		
사업 후		

조망점 7	왕북초등학교 앞	
조망거리	북측 약 285m	
검토내용	원경인 본 지점에서 조망 시 기존 건축물들에 의해 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨.	
사업 전		
사업 후		

조망점 8	광평로10길	
조망거리	남서측 약 290m	
검토내용	광평로 10길에서 바라본 조망으로 기존 건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부만이 조망됨. 경관적 변화가 예상되나 변화는 미미할 것으로 판단되며 주변과 조화로운 경관계획이 필요.	
사업 전		
사업 후		

조망점 9	대모산입구 교차로	
조망거리	서측 약 370m	
검토내용	대모산입구 교차로에서 바라본 조망으로 도로변 식재와 기존건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부만 조망됨. 입면분절 및 색채계획과 가로변 이격배치 등의 계획으로 보행자의 시각적 위압감을 완화하고 주변과 조화로운 도시이미지 형성.	
사업 전		
사업 후		

조망점 10	삼성서울병원 교차로	
조망거리	북서측 약 650m	
검토내용	원경인 삼성서울병원 교차로에서 조망 시 기존 건축물과 대모산이 함께 조망되며 중, 상층부 일부가 조망됨. 건축물 이격배치 및 형태계획을 통해 대모산 조망을 보전하며 열린경관을 형성하고 기존 스카이라인에 순응하는 도심스카이라인이 형성될 것으로 예상됨.	
사업 전		
사업 후		

조망점 11	궁마을공원 교차로	
조망거리	북동측 약 750m	
검토내용	본 지점에서 사업대상지 조망 시 인접 자연경관에 의해 일부 상층부만 조망될 것으로 예상됨. 주변 건축물들을 고려한 입면 및 형태계획으로 조화로운 도시이미지를 형성할 경관계획 필요.	
사업 전		
사업 후		

조망점 12	일원터널 교차로	
조망거리	북서측 약 830m	
검토내용	원경인 일원터널 교차로에서 바라본 조망으로 대모산 산자락에 의해 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨.	
사업 전		
사업 후		

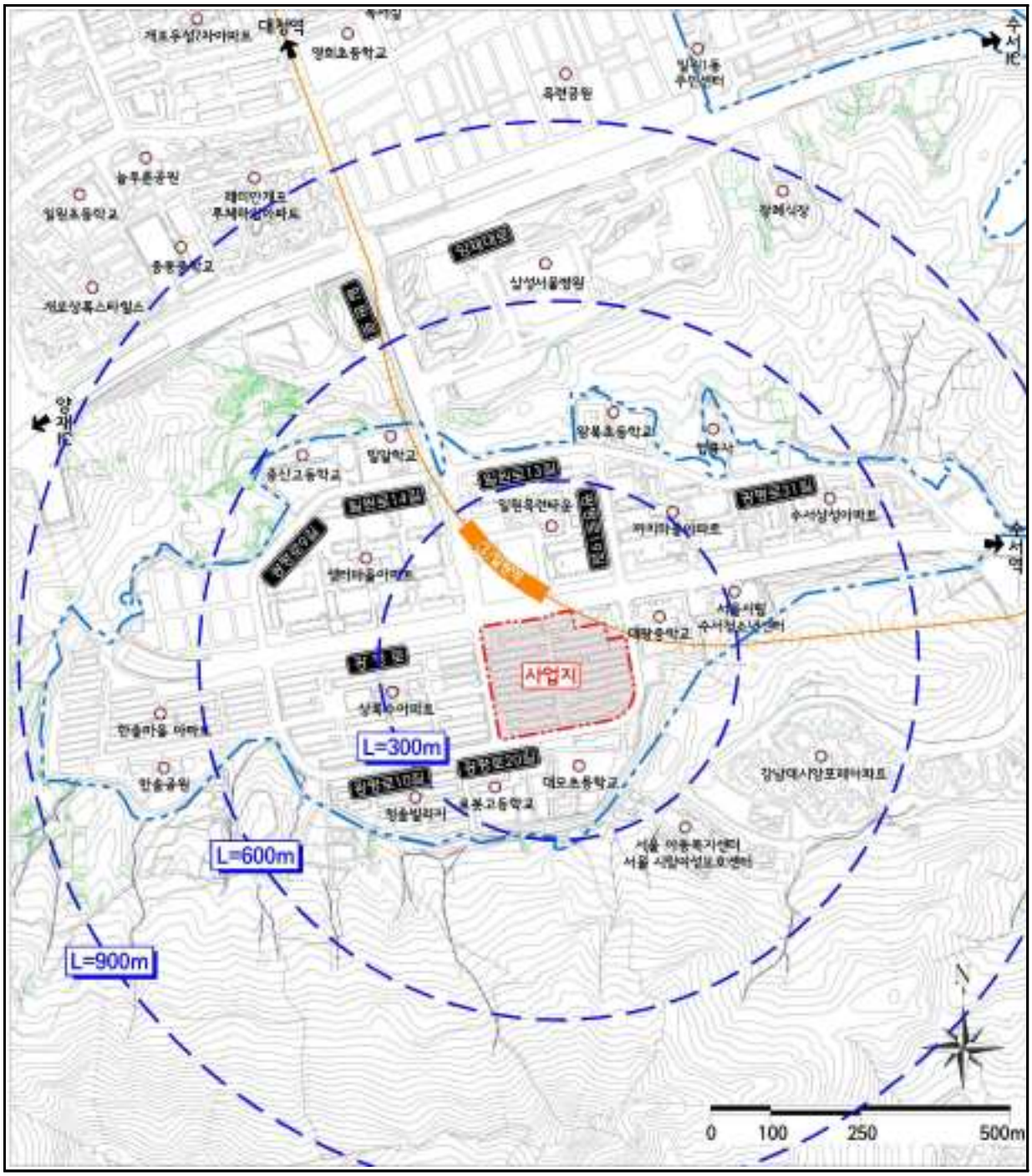
6 교통성 검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

■ 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 서울시 서울특별시 강남구 일원동 735번지에 위치하고 있으며, 도시계획상 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역으로 지정되어 있음

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분		내 용
대 지 위 치		서울특별시 강남구 일원동 735
지 역 지 구		제2종일반주거지역, 지구단위계획구역
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
사 업 기 간		~2032년
세대수		828세대
구역면적		41,144.70㎡
건축규모	건축면적	8,640.3870㎡
	연 면 적	175,084.3400㎡ (지상 : 100,208.3400㎡, 지하 : 74,876.0000㎡)
	건 폐 율	21.00%
	용 적 률	249.98%
	규 모	지하3층 ~ 지상25층
주차	법정주차	1,083대
	수요주차	1,025대 (2033년, 원단위법)
	계획주차	1,674대 (법정대비 154.6%, 수요대비 163.3%)

2032년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시 (①)	사업지 및 주변가로 첨두시	13	111	20	20	33	131	164
	1일 발생교통량	529	529	145	145	674	674	1,348
사업 시행시 (②)	사업지 및 주변가로 첨두시	28	192	34	34	62	226	288
	1일 발생교통량	962	962	256	256	1,218	1,218	2,436
순수 발생량 (②-①)	사업지 및 주변가로 첨두시	15	81	14	14	29	95	124
	1일 발생교통량	433	433	111	111	544	544	1,088

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[사업시행시 세대수 및 면적개요]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
임대	59A	77	59.98	22.50	82.48	4.45	55.25	142.18
	소계	77	4,618.46	1,732.50	6,350.96	342.81	4,254.20	10,947.97
분양	59A	51	59.98	22.50	82.48	4.45	55.25	142.18
	73A	45	73.98	24.50	98.48	5.49	68.15	172.12
	84A	331	84.98	27.00	111.98	6.31	78.28	196.57
	102A	262	102.98	31.70	134.68	7.64	94.86	237.18
	136A	62	136.98	38.50	175.48	10.17	126.18	311.82
	소계	751	69,989.98	21,879.40	91,869.38	5,195.19	64,469.80	161,534.37
합계		828	74,608.44	23,611.90	98,220.34	5,538.00	68,724.00	172,482.34

[용도별 면적표]

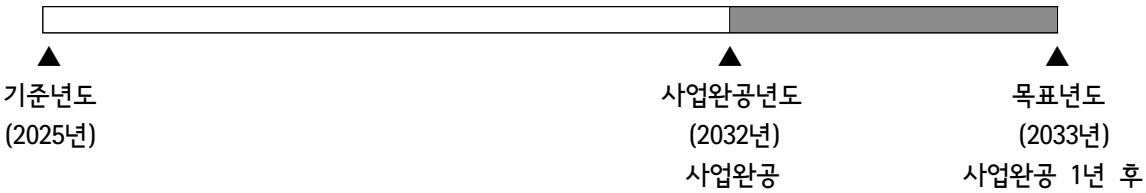
구 분	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	주차장(㎡)	분양면적(㎡)
공동주택	74,608.44	23,611.90	98,220.34	5,538.00	68,724.00	172,482.34
근린생활시설	1,900.00	-	1,900.00	-	702.00	2,602.00
계	76,508.44	23,611.90	100,120.34	5,538.00	69,426.00	175,084.34

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

■ 시간적으로는 2032년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2033년을 목표년도로 설정하였음



2) 공간적 범위

■ 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음

■ 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 3개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



나. 가로망 현황

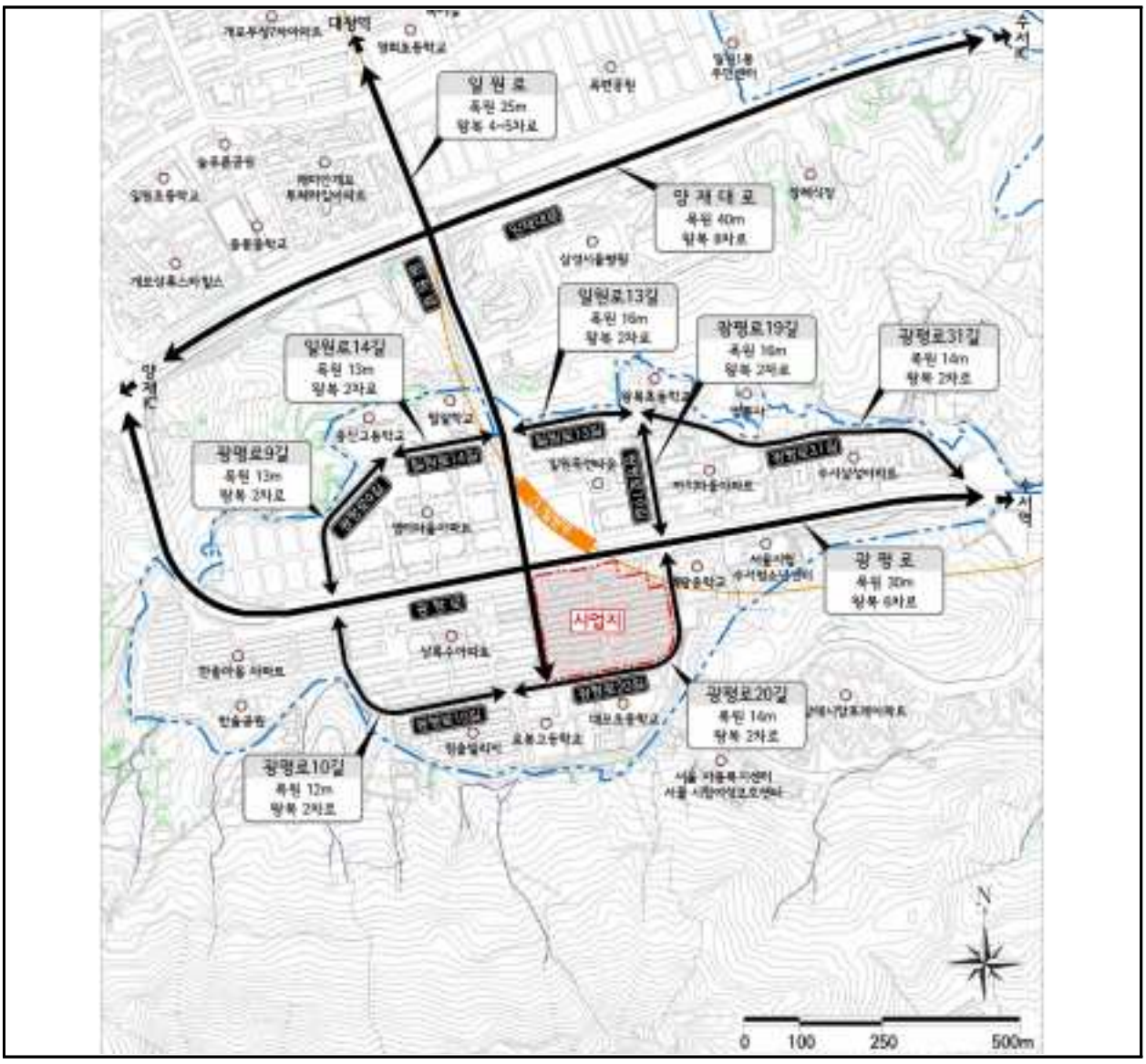
■ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 북측으로 광평로(B=30m, 6차로), 남측과 동측으로 광평로20길(B=14m, 2차로), 서측으로 일원로(B=25m, 4~5차로)가 위치하고 있다.

■ 사업지의 진출입은 광평로(B=30m, 6차로), 일원로(B=25m, 4~5차로), 광평로20길(B=14m, 2차로)를 통해 이루어지고 있음.

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
일원로	25	4~5	양재대로	40	8
광평로	30	6	광평로9길	13	2
광평로10길	12	2	광평로19길	16	2
광평로20길	14	2	광평로31길	14	2
일원로13길	16	2	일원로14길	13	2

〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉



3. 교통소통분석 기준

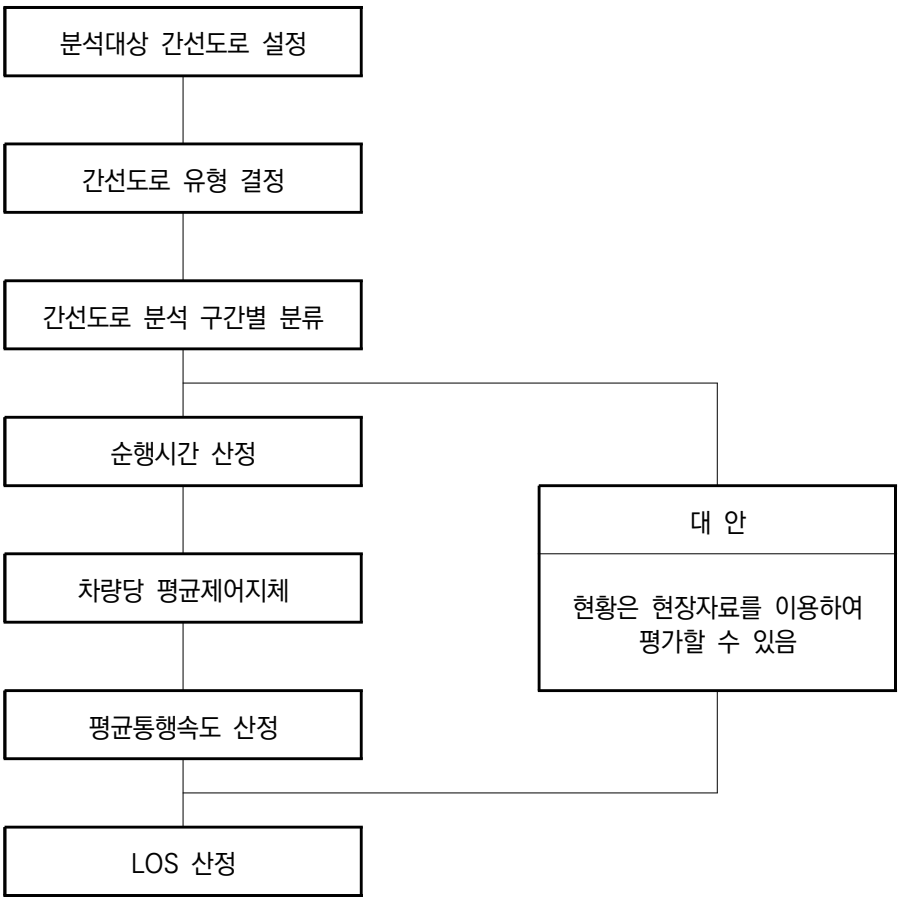
가. 가로분석 기준

■ 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함

■ 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음

■ 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

■ 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

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

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

〈 서비스수준 분석표 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

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

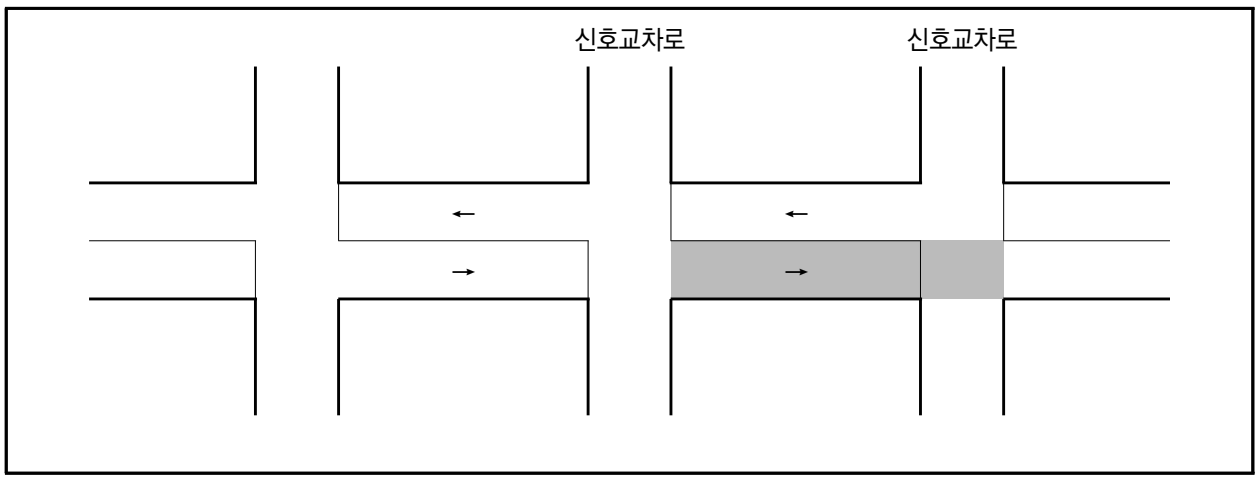
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

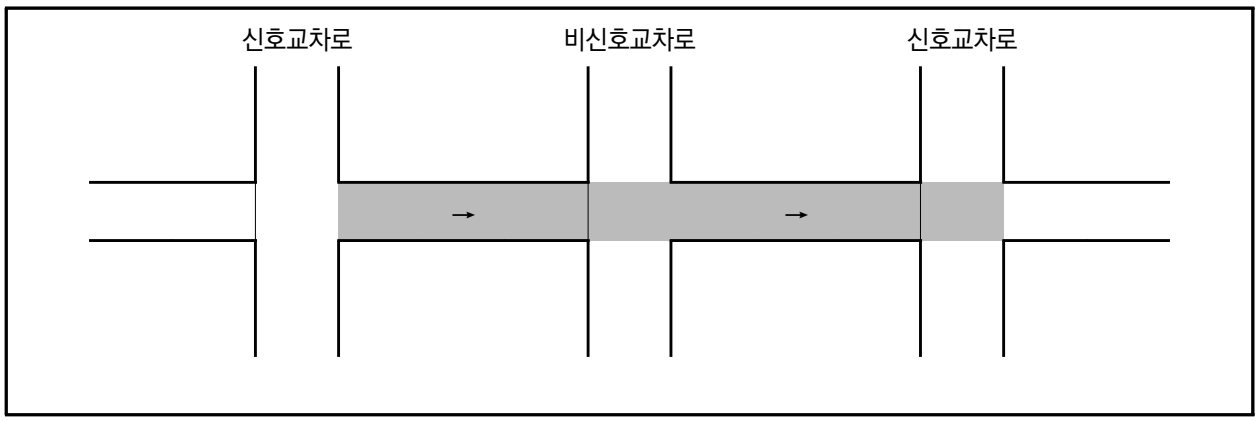
■ 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함

■ 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함

■ 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

4) 순행시간 산정(4단계)

■ 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음

■ 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

〈 km당 구간 순행시간 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

■ 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(sec/veh)

■ 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

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

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

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

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

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

3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

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

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

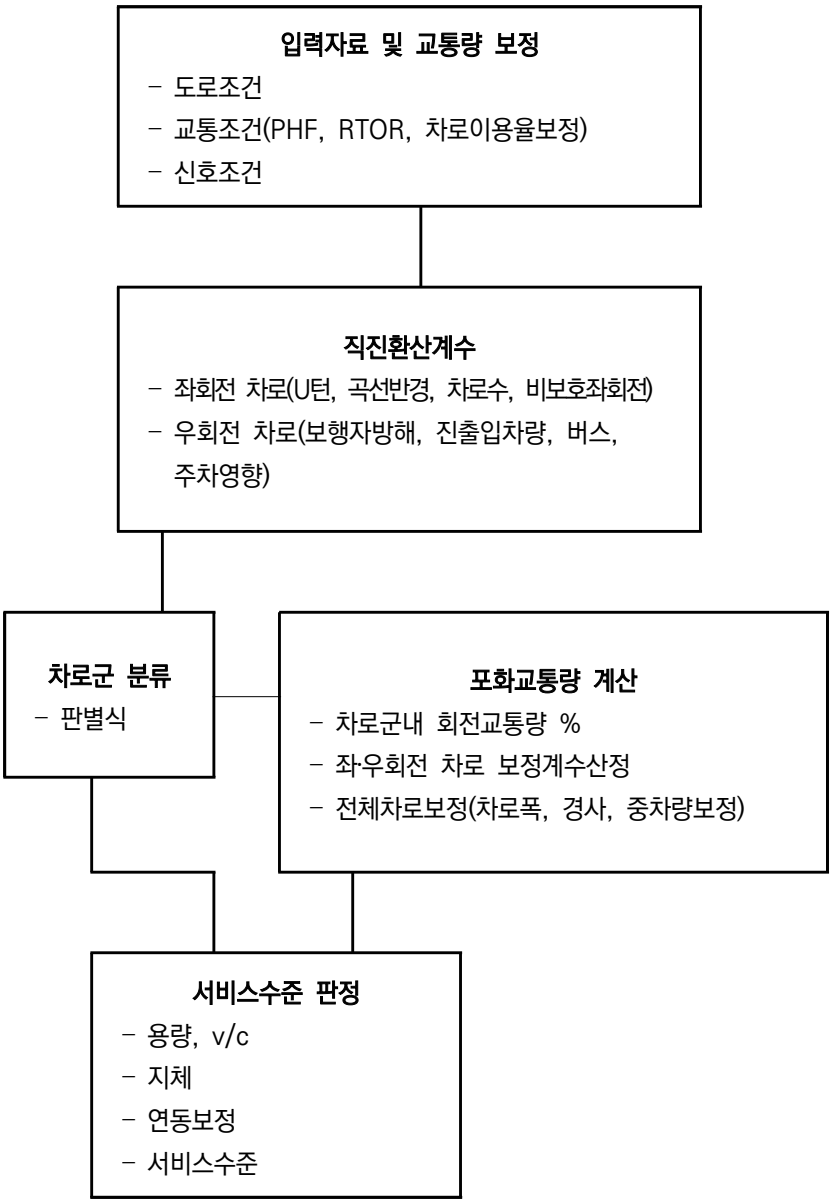
나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석방법

■ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남

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

■ 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

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

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

■ 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함

■ 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

③ 차로군 분류(3단계)

■ 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스 수준도 다름

■ 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함

■ 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

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

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

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

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

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

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

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

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

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

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

④ 포화교통량 계산(4단계)

■ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음

■ 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음

■ 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

■ 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

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

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

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

■ 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

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

㉡ 증분지체(d_2)

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

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

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

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

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

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

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

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

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d : 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 : 균일 제어지체(초/대)

PF : 신호연동에 의한 연동보정계수

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

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

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

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

2) 비신호교차로 분석방법

■ 본 평가에서 서비스수준을 분석하기 위해 설정한 사업지 내부 주요 교차로가 신호등 미설치 교차로 분석 대상으로 『도로용량편람, 국토교통부, 2013』을 사용하여 그 소통능력을 평가하고자 하였으며, 그 내용을 살펴보면 다음과 같음

1) 무통제 교차로
비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말한다.

2) 양방향정지 교차로(Two-way stop controlled)
비신호교차로에서 주도로의 차량이 통행을 완료할 때까지의 시간간격동안 부도로에서 진입하는 모든 차량과 주도로에서 좌회전하는 차량이 기다려야하는 교통통제 기법을 이용하는 지점을 말한다.

3) 전방향정지 교차로(All-way stop controlled)
모든 접근로에 정지표지가 있는 교차로에서 차량의 진행 여부가 도로의 통행 우선순위와 진입하는 다른 차량에 영향을 받는 교차로 지점을 말한다.

4) 로터리식 교차로
교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 차량이 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로 지점을 말한다.

■ 본 사업지의 비신호 교차로는 위의 4가지 중 양방향정지 교차로에 해당된다. 이에 따라 양방향정지 교차로의 분석방법을 『도로용량편람, 국토교통부, 2013』을 사용하여 살펴보면 다음과 같음

① 양방향정지 교차로 서비스수준 분석방법

■ 양방향정지 교차로의 용량 및 서비스수준은 총 8단계로 수행된다. 그 단계는 자료입력과정, 상충교통류 산정, 시간간격 산정, 이동류의 잠재용량 산정, 저항계수 산정, 차로배분용량 산정, 운영지체 산정, 서비스수준 판정의 과정으로 양방향정지 교차로의 분석이 이루어짐



〈 양방향정지 교차로의 분석과정 〉

■ 서비스수준은 위의 과정에 의해 계산된 교차로의 운영지체 값에 의하여 다음 표를 이용하여 결정됨

〈 양방향정지 교차로의 서비스수준〉

서비스수준	평균운영지체(초/대)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

자료 : 도로용량편람, 국토교통부, 2013

- 이 하 여 백 -

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

■ 본 사업지 주변의 첨두일은 금요일, 주변가로 첨두시는 08~09시로 조사되었으며, 교통량 현황은 다음과 같음

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



2) 주변 가로 및 교차로 소통현황

■ 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 13.71~28.84km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 일원역사거리	▶	② 대왕중교사거리	0.23	598	15.92	E
	◁		0.23	653	16.18	E
① 일원역사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	0.19	97	27.50	D
	◁		0.19	93	13.71	E
② 대왕중교사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	0.40	103	28.84	D
	◁		0.40	113	14.42	E

■ 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 55.5~55.6sec/pcu로서 서비스수준 "D"로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체는 8.14~8.80sec/pcu로서 서비스수준 “A”로 분석되었음

[주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu) 평균운영지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 일원역사거리	1,594	55.5	D
② 대왕중교사거리	1,522	55.6	D
③ 서울로봇고삼거리[1)]	261	8.61	A
Ⓐ 출입구[1)]	235	8.14	A
Ⓑ 출입구[1)]	245	8.80	A

주 : 1) ③,Ⓐ,Ⓑ 교차로는 비신호교차로(양방향정지)로 효과척도는 평균운영지체(sec/pcu)의 값을 사용함

4. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

■ 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임

■ 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2032년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2033년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음

■ 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음

■ 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

■ 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임

■ 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표, 목적통행량, 수단통행량 예측 결과를 살펴보면 기준년도인 2025년 인구수 9,352,227인에서 장래 2033년 인구수 9,033,904인으로 예측됨

[서울시 장래 사회경제지표 예측]

구 분	2019년	2025년	2030년	2033년*	2035년	연평균증가율(%)
						'25-'33
인구수(인)	9,639,541	9,352,227	9,155,502	9,033,904	8,953,738	-0.43%
종사자수(인)	5,210,936	5,448,273	5,420,988	5,331,375	5,272,457	-0.27%
취업자수(인)	4,614,933	4,643,550	4,501,166	4,374,763	4,292,473	-0.74%
학생수(인)	1,394,340	1,256,930	1,141,385	1,102,340	1,077,055	-1.63%

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

■ 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시의 총 목적통행량은 2025년 25,575,193통행/일에서 장래 2033년에 24,608,408통행/일로 -0.48%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2033년에 통근통행이 48.87%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.67%, 업무통행 7.77%, 통학통행 7.65% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2019년	2025년	2030년	2033년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'33
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,527,626	12,297,780	12,021,536	11,840,828	-0.51%
		통학	2,716,375	2,171,816	1,971,002	1,882,974	1,826,484	-1.77%
		학원	915,171	751,505	680,868	643,225	619,293	-1.93%
		쇼핑	1,627,858	1,713,323	1,764,590	1,779,926	1,790,224	0.48%
		기타	4,765,767	4,858,819	4,865,484	4,840,879	4,824,545	-0.05%
	비가정기반	업무	1,811,669	1,953,947	1,944,216	1,912,099	1,890,983	-0.27%
		쇼핑	233,381	236,656	229,279	225,124	222,396	-0.62%
		기타	1,196,461	1,361,500	1,326,467	1,302,645	1,287,002	-0.55%
	계		25,244,957	25,575,193	25,079,687	24,608,408	24,301,755	-0.48%
구성비(%)	가정기반	통근	47.44	48.98	49.04	48.87	48.71	-
		통학	10.76	8.49	7.86	7.65	7.52	-
		학원	3.63	2.94	2.71	2.61	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.70	7.04	7.23	7.37	-
		기타	18.88	19.00	19.40	19.67	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.64	7.75	7.77	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.91	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.32	5.29	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

■ 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시의 총 수단통행량은 2025년에 25,575,193통행/일이고, 2025년에서 2033년까지 연평균 -0.48% 증가하여 2033년에 24,609,904통행/일로 예측됨

■ 장래 2033년 승용차의 수단분담률은 23.37%로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

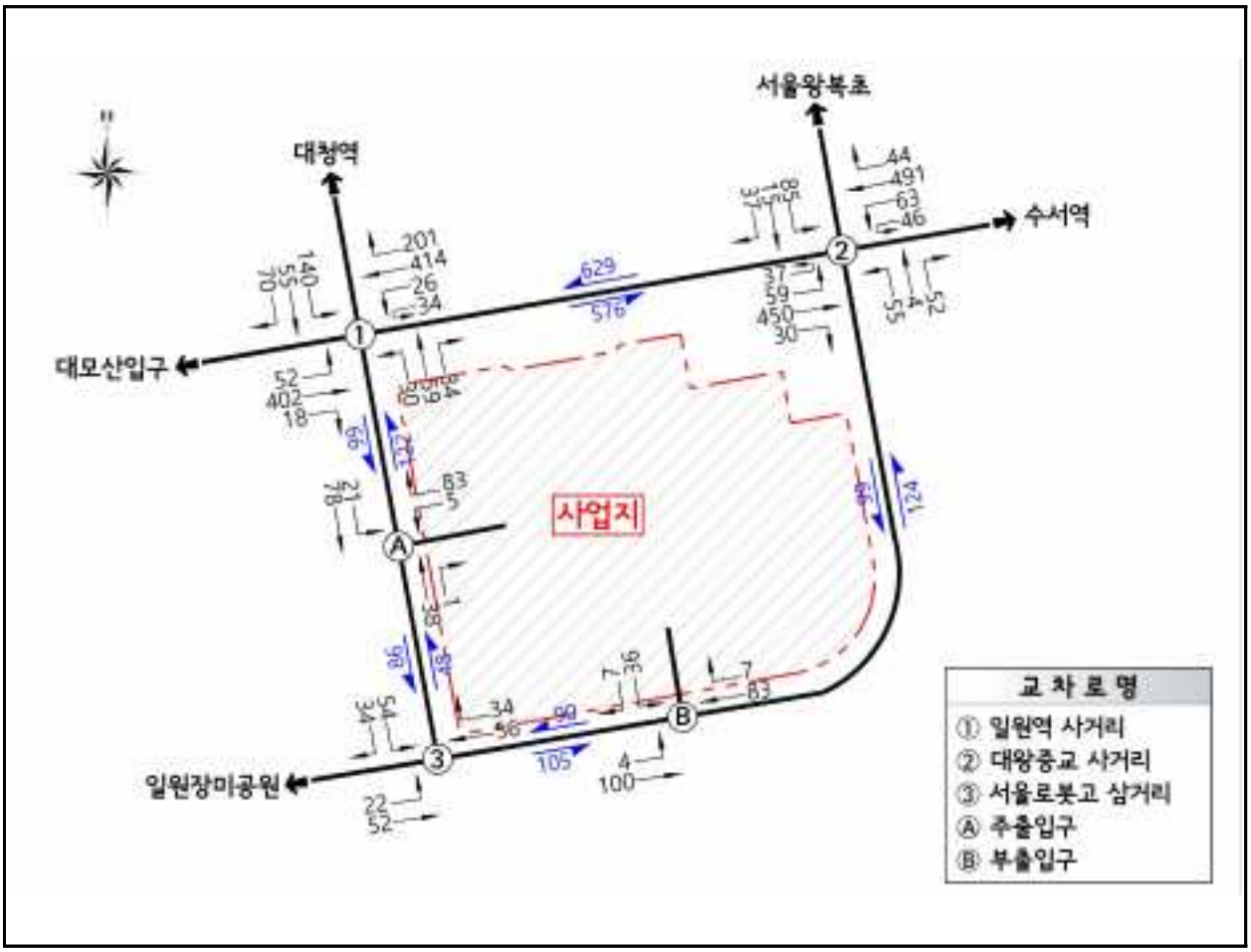
구 분		2019년	2025년	2030년	2033년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'33
통행량 (천통행)	승용차	5,912,084	5,973,597	5,829,325	5,751,296	5,699,858	-0.47%
	택시	1,676,255	1,701,901	1,651,357	1,623,531	1,605,241	-0.59%
	버스	3,905,499	3,930,358	3,847,935	3,771,864	3,721,988	-0.51%
	도시철도	4,403,097	4,795,942	4,801,546	4,696,381	4,627,553	-0.26%
	버스+ 도시철도	1,744,079	1,932,040	1,947,507	1,908,573	1,883,050	-0.15%
	도보/기타	7,603,929	7,241,354	7,002,017	6,858,259	6,764,065	-0.68%
	합 계	25,244,943	25,575,193	25,079,687	24,609,904	24,301,755	-0.48%
분담율 (%)	승용차	23.42	23.36	23.24	23.37	23.45	-
	택시	6.64	6.65	6.58	6.60	6.61	-
	버스	15.47	15.37	15.34	15.33	15.32	-
	도시철도	17.44	18.75	19.15	19.08	19.04	-
	버스+ 도시철도	6.91	7.55	7.77	7.76	7.75	-
	도보/기타	30.12	28.32	27.92	27.86	27.83	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

■ 본 분석에서는 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.48%(2025년~2033년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2033년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2033년 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 13.76~28.87km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시)]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 일원역사거리	▶	② 대왕중교사거리	0.23	576	15.39	E
	◁		0.23	629	15.59	E
① 일원역사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	0.19	94	27.47	D
	◁		0.19	90	13.76	E
② 대왕중교사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	0.40	99	28.87	D
	◁		0.40	109	14.47	E

■ 장래 2033년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 54.8~55.2sec/pcu로서 서비스수준 “D”로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체는 8.12~8.74sec/pcu로서 서비스수준 “A”로 분석되었음

[사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu) 평균운영지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 일원역사거리	1,535	55.2	D
② 대왕중교사거리	1,466	54.8	D
③ 서울로봇고삼거리[1)]	252	8.57	A
Ⓐ 출입구[1)]	226	8.12	A
Ⓑ 출입구[1)]	237	8.74	A

주 : 1) ③,Ⓐ,Ⓑ 교차로는 비신호교차로(양방향정지)로 효과척도는 평균운영지체(sec/pcu)의 값을 사용함

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

■ 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임

■ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 평형대별 세대수 및 용도별 면적을 분석하고 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[사업시행시 세대수 및 면적개요]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
임대	59A	77	59.98	22.50	82.48	4.45	55.25	142.18
	소계	77	4,618.46	1,732.50	6,350.96	342.81	4,254.20	10,947.97
분양	59A	51	59.98	22.50	82.48	4.45	55.25	142.18
	73A	45	73.98	24.50	98.48	5.49	68.15	172.12
	84A	331	84.98	27.00	111.98	6.31	78.28	196.57
	102A	262	102.98	31.70	134.68	7.64	94.86	237.18
	136A	62	136.98	38.50	175.48	10.17	126.18	311.82
	소계	751	69,989.98	21,879.40	91,869.38	5,195.19	64,469.80	161,534.37
합계		828	74,608.44	23,611.90	98,220.34	5,538.00	68,724.00	172,482.34

[용도별 면적표]

구 분	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	주차장(㎡)	분양면적(㎡)
공동주택	74,608.44	23,611.90	98,220.34	5,538.00	68,724.00	172,482.34
근린생활시설	1,900.00	-	1,900.00	-	702.00	2,602.00
계	76,508.44	23,611.90	100,120.34	5,538.00	69,426.00	175,084.34

■ 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 공동주택은 각 형별로 세대당 원단위를, 그 외 시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수, 연면적 (세대, ㎡)	활동인구(인)		원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거2	래미안목동아델리체	284	909	290	3.20	1.02
		포레나노원	446	1,499	459	3.36	1.03
		신길우성2차아파트	120	377	128	3.14	1.07
		적용치	-	-	-	3.28	1.03
	주거3	래미안목동아델리체	848	2,892	907	3.41	1.07
		포레나노원	540	1,966	589	3.64	1.09
		신길우성2차아파트	605	2,081	659	3.44	1.09
		적용치	-	-	-	3.48	1.08
	주거4	목동힐스테이트	154	604	171	3.92	1.11
		보라매경남아너스빌	88	349	100	3.97	1.14
		목동1차우성아파트	48	182	51	3.80	1.07
		적용치	-	-	-	3.92	1.11
	주거5	용산시티파크2단지	156	627	211	4.02	1.35
		신구블레스밸리	104	436	130	4.19	1.25
		당산금호어울림아파트	38	152	46	4.00	1.22
		적용치	-	-	-	4.08	1.30
근린생활시설		래미안목동아델리체	3,294.26	88	917	26.80	278.22
		신길우성2차아파트	1,972.96	57	553	28.89	280.10
		목동1차우성아파트	275.28	5	56	19.50	204.84
		적용치	-	-	-	27.18	275.24

자료 : 문헌조사

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시, 2033년)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주/상근	방문/이용	합계
기존사업지	1,726	516	2,242

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시, 2033년)]

구 분		세대수, 연면적 (세대, ㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	128	3.28	1.03	420	127	547
	주거3	376	3.48	1.08	1,308	391	1,699
	주거4	262	3.92	1.11	1,027	280	1,307
	주거5	62	4.08	1.30	253	78	331
	소계	828	-	-	3,008	876	3,884
근린생활시설		1,900.00	27.18	275.24	52	503	555
합계		-	-	-	3,060	1,379	4,439

■ 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2033년 2.72통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총통행량 예측(사업미시행시, 2033년)]

구 분	총 통행량(통행/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	4,694	1,032	5,726

[장래 목표연도 1일 총통행량 예측(사업시행시, 2033년)]

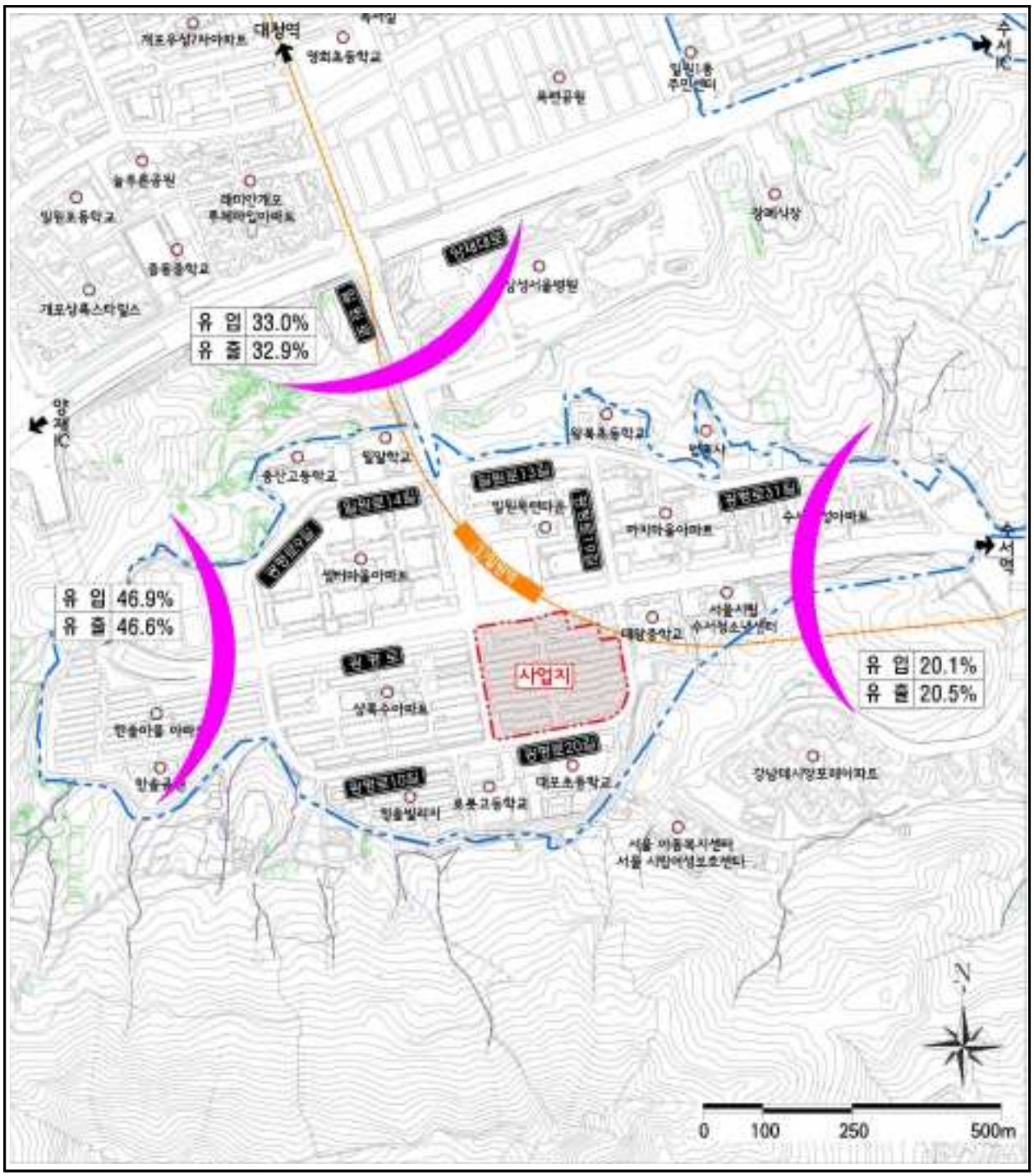
구 분		세대수, 연면적 (세대, ㎡)	총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거2	128	1,142	254	1,396
	주거3	376	3,558	782	4,340
	주거4	262	2,792	560	3,352
	주거5	62	688	156	844
	소계	828	8,180	1,752	9,932
근린생활시설		1,900.00	104	1,006	1,110
합계		-	8,284	2,758	11,042

2) 통행분포

■ 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계임

■ 본 분석에서는 사업지로의 각 방향별 분포비를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

■ 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음

■ 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담률을 도출하였으며 추정된 수단분담률은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담률 조사결과(현황, 2025년)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	33.6	4.6	22.0	30.0	9.8	100.0
	통학	9.9	3.5	25.8	28.5	32.3	100.0
	기타	28.6	7.1	23.0	28.6	12.7	100.0
	방 문	31.3	7.1	20.1	24.8	16.7	100.0
근린생활시설	상근인구	40.4	4.2	20.1	20.6	14.7	100.0
	이용인구	8.1	2.6	9.9	10.6	68.8	100.0

자료 : 문헌조사자료

■ 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담률은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담률을 기준으로 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.07, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담률의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음

■ 수단분담률의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2033년) 교통수단분담률 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 교통수단분담률 예측 결과(사업시행시, 2033년)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	33.5	4.5	21.9	30.4	9.7	100.0
	통학	9.9	3.5	25.8	29.0	31.8	100.0
	기타	28.6	7.0	22.9	29.0	12.5	100.0
	방 문	31.3	7.0	20.0	25.2	16.5	100.0
근린생활시설	상근인구	40.4	4.2	20.0	21.0	14.4	100.0
	이용인구	8.2	2.6	10.0	10.9	68.3	100.0

주 : 장래 교통수단분담율은 각 교통수단별 수단통행 증가율을 적용하여 증가시키고, 다시 백분율로 환산하여 산정된 예측치임

■ 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담률과 앞에서 예측된 총통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시, 2033년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	2	39	0	7	3	36	2	46	1	27	8	155
07:00-08:00	9	121	2	22	6	126	8	158	3	104	28	531
08:00-09:00	18	154	4	29	13	161	17	201	8	135	60	680
09:00-10:00	22	57	5	11	16	51	21	64	10	38	74	221
10:00-11:00	23	37	5	8	16	31	21	40	10	24	75	140
11:00-12:00	29	34	6	7	21	27	27	34	15	18	98	120
12:00-13:00	30	32	8	7	31	24	38	31	28	16	135	110
13:00-14:00	40	34	9	7	35	25	43	31	28	17	155	114
14:00-15:00	44	36	10	8	37	27	46	34	30	18	167	123
15:00-16:00	46	37	11	10	41	27	51	35	32	19	181	128
16:00-17:00	55	36	13	8	53	27	65	34	43	18	229	123
17:00-18:00	66	35	14	8	66	26	81	33	55	17	282	119
18:00-19:00	104	29	19	6	93	20	119	26	69	13	404	94
19:00-20:00	110	27	19	6	94	19	121	24	67	12	411	88
20:00-21:00	83	20	14	4	70	14	91	18	50	9	308	65
21시 이후	63	16	12	3	57	11	73	15	43	7	248	52
합 계	744	744	151	151	652	652	824	824	492	492	2,863	2,863

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시, 2033년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	6	68	1	11	3	63	5	81	2	47	17	270
07:00-08:00	20	212	4	39	13	219	16	276	10	183	63	929
08:00-09:00	40	268	8	50	28	281	34	351	24	241	134	1,191
09:00-10:00	44	99	9	20	32	90	40	114	33	77	158	400
10:00-11:00	44	66	9	14	32	58	40	72	39	61	164	271
11:00-12:00	52	62	12	14	42	50	52	63	58	58	216	247
12:00-13:00	56	60	14	14	59	47	72	59	84	63	285	243
13:00-14:00	72	62	17	14	65	48	80	59	80	59	314	242
14:00-15:00	80	65	19	16	70	50	86	63	83	60	338	254
15:00-16:00	85	69	20	16	76	52	93	65	87	63	361	265
16:00-17:00	100	66	23	15	95	50	117	63	106	64	441	258
17:00-18:00	119	66	26	15	119	49	146	62	126	61	536	253
18:00-19:00	186	57	35	12	167	42	212	52	151	58	751	221
19:00-20:00	193	56	34	12	167	40	216	50	142	50	752	208
20:00-21:00	145	44	26	9	124	31	160	38	100	39	555	161
21시 이후	110	32	20	6	100	22	127	28	79	20	436	108
합 계	1,352	1,352	277	277	1,192	1,192	1,496	1,496	1,204	1,204	5,521	5,521

4) 교통수단별 발생교통량 예측

■ 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음

■ 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구	분	승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.39	1.47
	방문인구	1.47	1.56
근린생활시설	상근인구	1.28	1.27
	이용인구	1.43	1.49

자료 : 문헌조사 자료

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시, 2033년))]

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	2	28	4	4	6	32	38
07:00-08:00	6	87	15	15	21	102	123
08:00-09:00	13	111	20	20	33	131	164
09:00-10:00	16	40	8	8	24	48	72
10:00-11:00	16	26	5	5	21	31	52
11:00-12:00	20	24	5	5	25	29	54
12:00-13:00	21	22	5	5	26	27	53
13:00-14:00	28	24	6	6	34	30	64
14:00-15:00	30	25	7	7	37	32	69
15:00-16:00	33	27	7	7	40	34	74
16:00-17:00	40	25	9	9	49	34	83
17:00-18:00	47	25	10	10	57	35	92
18:00-19:00	75	20	13	13	88	33	121
19:00-20:00	78	20	13	13	91	33	124
20:00-21:00	59	14	10	10	69	24	93
21시 이후	45	11	8	8	53	19	72
합 계	529	529	145	145	674	674	1,348

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시, 2033년))]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	4	49	8	8	12	57	69
07:00-08:00	14	152	26	26	40	178	218
08:00-09:00	28	192	34	34	62	226	288
09:00-10:00	32	71	13	13	45	84	129
10:00-11:00	31	47	10	10	41	57	98
11:00-12:00	37	44	9	9	46	53	99
12:00-13:00	40	42	10	10	50	52	102
13:00-14:00	51	44	11	11	62	55	117
14:00-15:00	56	46	12	12	68	58	126
15:00-16:00	60	48	13	13	73	61	134
16:00-17:00	70	46	15	15	85	61	146
17:00-18:00	85	46	17	17	102	63	165
18:00-19:00	133	41	23	23	156	64	220
19:00-20:00	139	40	23	23	162	63	225
20:00-21:00	103	32	17	17	120	49	169
21시 이후	79	22	15	15	94	37	131
합 계	962	962	256	256	1,218	1,218	2,436

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량, 2033년))]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	2	21	4	4	6	25	31
07:00-08:00	8	65	11	11	19	76	95
08:00-09:00	15	81	14	14	29	95	124
09:00-10:00	16	31	5	5	21	36	57
10:00-11:00	15	21	5	5	20	26	46
11:00-12:00	17	20	4	4	21	24	45
12:00-13:00	19	20	5	5	24	25	49
13:00-14:00	23	20	5	5	28	25	53
14:00-15:00	26	21	5	5	31	26	57
15:00-16:00	27	21	6	6	33	27	60
16:00-17:00	30	21	6	6	36	27	63
17:00-18:00	38	21	7	7	45	28	73
18:00-19:00	58	21	10	10	68	31	99
19:00-20:00	61	20	10	10	71	30	101
20:00-21:00	44	18	7	7	51	25	76
21시 이후	34	11	7	7	41	18	59
합 계	433	433	111	111	544	544	1,088

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2033년 사업시행시 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량은 유입 62대/시, 유출 226대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 1,218대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 29대/시, 유출 95대/시, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 544대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시 (①)	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	13	111	20	20	33	131	164
	1일 발생교통량(대/일)	529	529	145	145	674	674	1,348
사업 시행시 (②)	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	28	192	34	34	62	226	288
	1일 발생교통량(대/일)	962	962	256	256	1,218	1,218	2,436
순수 발생교통량 (②-①)	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	15	81	14	14	29	95	124
	1일 발생교통량(대/일)	433	433	111	111	544	544	1,088

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

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

〈 장래 사업시행시 교통량도(2033년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2033년 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 12.19~28.86km/h로 서비스 수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시)]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 일원역사거리	▶	② 대왕중교사거리	0.23	583	15.37	E
	◁		0.23	638	15.57	E
① 일원역사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	0.19	105	27.44	D
	◁		0.19	121	12.19	E
② 대왕중교사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	0.40	106	28.86	D
	◁		0.40	122	14.16	E

■ 장래 2033년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 55.6~55.8sec/pcu로서 서비스수준 “D”로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체는 8.32~8.87sec/pcu로서 서비스수준 “A”로 분석되었음

[사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu) 평균운영지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 일원역사거리	1,623	55.8	D
② 대왕중교사거리	1,506	55.6	D
③ 서울로봇고삼거리[1)]	263	8.59	A
Ⓐ 출입구[1)]	311	8.32	A
Ⓑ 출입구[1)]	280	8.87	A

주 : 1) ③,Ⓐ,Ⓑ 교차로는 비신호교차로(양방향정지)로 효과척도는 평균운영지체(sec/pcu)의 값을 사용함
2) Ⓑ 출입구는 사업시행시 위치를 변경함에 따라 4지교차로로 분석함

5. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

■ 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음

■ 본 사업지 법정주차대수는『주택건설기준 등에 관한 규정』제27조제1항 및『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』제20조제1항에 따름

[주차장 설치기준]

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

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

구 분	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설(`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

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

■ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정주차대수는 총 1,083대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분			세대수/연면적(세대, ㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	설치기준		산정대수(대)		적용(대)
						면적	세대	면적	세대	
공동주택	임대	59A	77	59.98	4,618.46	75	0.7	61.6	53.9	61.6
	분양	59A	51	59.98	3,058.98	75	0.7	40.8	35.7	40.8
		73A	45	73.98	3,329.10	75	1	44.4	45.0	45.0
		84A	331	84.98	28,128.38	75	1	375.0	331.0	375.0
		102A	262	102.98	26,980.76	65	1	415.1	262.0	415.1
		136A	62	136.98	8,492.76	65	1	130.7	62.0	130.7
		소계	751	-	69,989.98	-	-	-	-	1,006.6
	계		828	-	74,608.44	-	-	-	-	1,068.2 (≒1,069)
근린생활시설			1,900.00	-	1,900.00	134		14.2		14.2(≒14)
합 계			-	-	-	-		-		1,083

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

■ 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함

■ 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측모형은 다음과 같음

예 측 모 형	$$P = \frac{U \times F}{1,000 \times e}$$
변 수 설 명	P = 주차수요(대) U = 주차발생원단위(첨두시 연면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F = 계획건물 연면적 (㎡) e = 주차이용효율 (%)

■ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 그 외 시설에 대해서는 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간값인 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수, 연면적(세대, ㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	래미안목동아델리체	284	1.13
		포레나노원	446	1.07
		신길우성2차아파트	120	1.09
		적용치	-	1.09
	주거3	래미안목동아델리체	848	1.18
		포레나노원	540	1.20
		신길우성2차아파트	605	1.23
		적용치	-	1.20
	주거4	목동힐스테이트	154	1.37
		보라매경남아너스빌	88	1.39
		목동센트럴푸르지오	48	1.31
		적용치	-	1.37
	주거5	용산시티파크2단지	156	1.69
		신구블레스밸리	104	1.61
		당산금호어울림아파트	38	1.51
		적용치	-	1.64
근린생활시설		래미안목동아델리체	3,294.26㎡	7.25
		신길우성2차아파트	1,972.96㎡	5.62
		목동1차우성아파트	275.28㎡	6.55
		적용치	-	6.64

자료 : 문헌조사

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2033년)]

구 분		세대수, 연면적(세대, ㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡)	이용효율	주차수요
공동주택	주거2	128	1.05	1.00	134.4
	주거3	376	1.15	1.00	432.4
	주거4	262	1.32	1.00	345.8
	주거5	62	1.58	1.00	98.0
	계	828	-	-	1,010.6(≒1,011)
근린생활시설		1,900.00	6.39	0.85	14.3(≒14)
합 계		-	-	-	1,025

다. 주차수요예측 종합

■ 본 사업지의 법정주차대수는 1,083대, 최종목표년도인 2033년 원단위법에 의한 주차수요가 1,025대, 계획주차대수는 1,674대로 주차수요대비 163.3%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	주차수요(2032년)(대) 원단위법	계획주차(대)	비 고
1,083	1,025	1,674	법정대비 154.6% 수요대비 163.3%

6. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변가로 및 교차로

■ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음

■ 주변 가로의 경우, 장래 2033년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.02~1.57km/h 감소하는 것으로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 변화]

구 간			평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
			미시행시(①)	시행시(②)		
① 일원역사거리	▶	② 대왕중교사거리	15.39	15.37	E → E	-0.02
	◁		15.59	15.57	E → E	-0.02
① 일원역사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	27.47	27.44	D → D	-0.03
	◁		13.76	12.19	E → E	-1.57
② 대왕중교사거리	▶	③ 서울로봇고삼거리	28.87	28.86	D → D	-0.01
	◁		14.47	14.16	E → E	-0.31

■ 교차로의 경우, 장래 2033년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.6~0.8sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체는 0.02~0.20sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[교차로 서비스수준의 변화]

교 차 로 명	평균제어지체(sec/pcu) 평균운영지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 일원역사거리	55.2	55.8	D → D	▲0.6
② 대왕중교사거리	54.8	55.6	D → D	▲0.8
③ 서울로봇고삼거리[1)]	8.57	8.59	A → A	▲0.02
Ⓐ 출입구[1)]	8.12	8.32	A → A	▲0.20
Ⓑ 출입구[1) 2)]	8.74	8.87	A → A	▲0.13

주 : 1) ③,Ⓐ,Ⓑ 교차로는 비신호교차로(양방향정지)로 효과척도는 평균운영지체(sec/pcu)의 값을 사용함
2) Ⓑ 출입구는 사업시행시 위치를 변경함에 따라 4지교차로로 분석함

2) 진출입동선

■ 사업지 진출입동선에 대한 개선방안 수립이 필요함

■ 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

3) 보행 및 횡단

■ 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨

■ 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함

4) 주차시설의 공급과 운영

■ 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

5) 교통안전 및 기타

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

나. 개선방안 및 개선효과

1) 교차로 최적신호운영방안

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

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초)					주기(초)
		Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	Φ5	
① 일원역사거리	중산고교입구 / 대모산 입구 / 대왕중교 / 사업지출입구					보행자 전용신호	160
		14(4)	18(4)	12(3)	58(3)	41(3)	
② 대왕중교사거리	왕북초교 / 일원역 / 태화 복지관 / 사업지출입구					보행자 전용신호	160
		14(4)	13(4)	17(3)	63(3)	36(3)	

2) 개선전·후 교차로 분석결과

■ 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

[개선안 시행시 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지체(sec/pcu)		증감(②-①)	서비스수준 변화
	사업시행시(①)	개선안이행시(②)		
① 일원역사거리	55.8	52.5	▽3.3	D → D
② 대왕중교사거리	55.6	50.6	▽5.0	D → D

다. 종합개선안

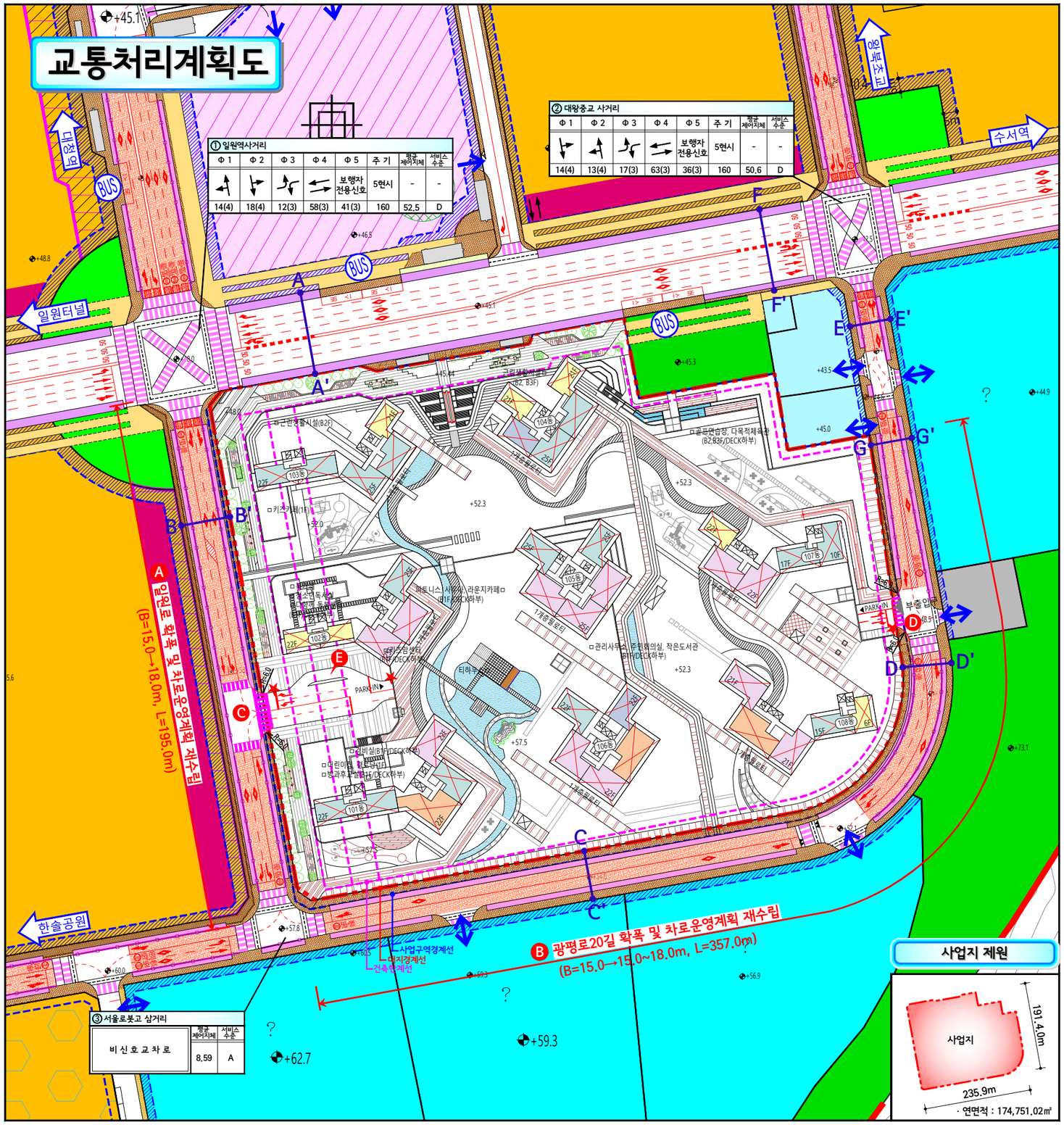
■ 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

[종합개선안]

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	Ⓐ Ⓑ	○「수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가」계획안 반영 - 일원로 : B=15.0→18.0m, 왕복2→3차로 - 광평로20길 : B=15.0→15.0~18.0m, 왕복2→2~3차로
진·출입 동선	Ⓒ Ⓓ	○ 차량진출입구 운영계획 - 주출입구 : 진입2차로, 진출2차로(비신호교차로) - 부출입구 : 진입1차로, 진출2차로(비신호교차로)
	-	○ 가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상)
대중교통 및 보행	Ⓔ	○ 주출입구부 통학차량 정차 및 회차동선 확보
	-	○ 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소, 고원식횡단보도 2개소
	-	○ 건축한계선을 이용한 보행공간 확보(B=3.0~10.0m)
	-	○ 자전거보관소 설치 - 220대분 (법정주차의 20% 이상 확보)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 1,083대 ○ 주차수요대수 : 1,025대(2033년, 원단위법) ○ 계획주차대수 : 1,674대 - 법정대비 154.6%, 수요대비 163.3%
교통안전 및 기타	-	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소) ○ 교통안전시설 재설치 - 과속방지턱 및 노면표시 등

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

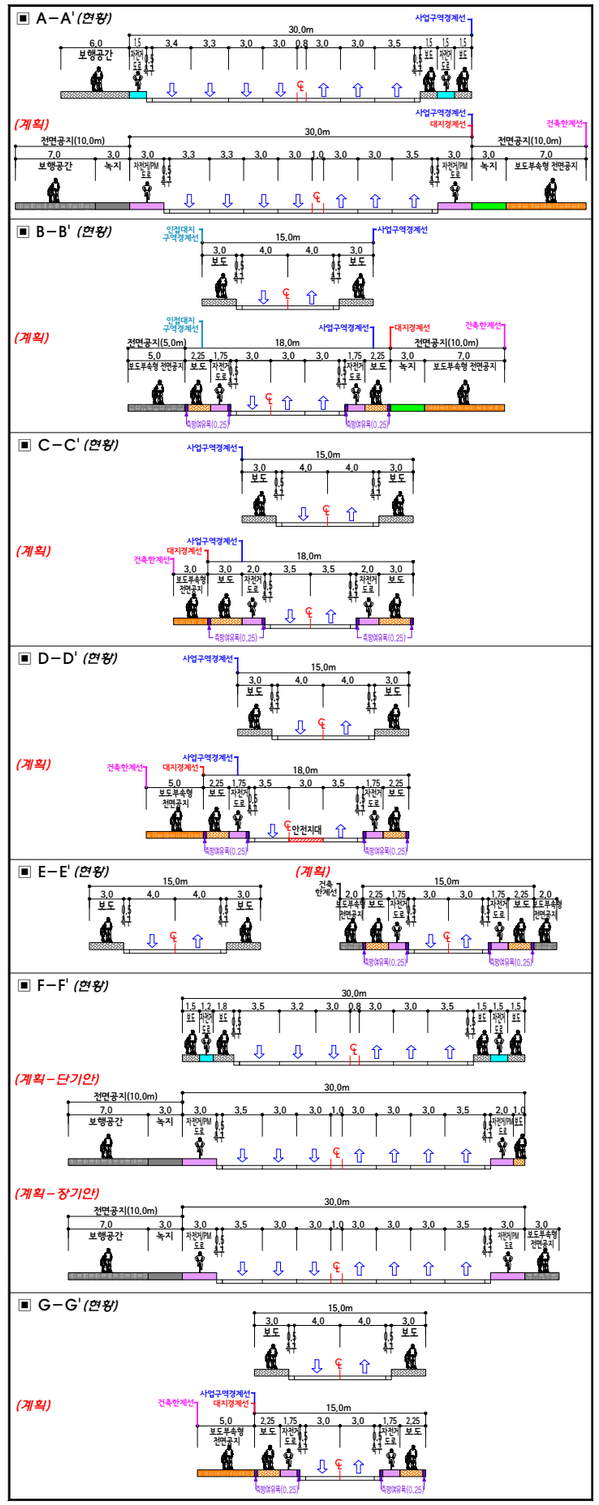
교통처리계획도



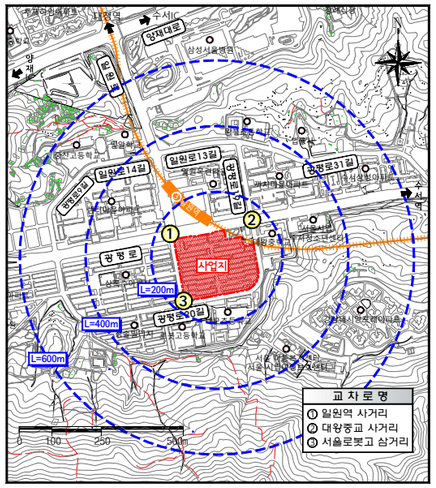
사업지 제원

· 연면적 : 174,751.02㎡

표 준 횡 단 면 도



위 치 도



범 례

	사업구역경계선		교통안전표지판
	대지경계선		신 호 등
	건축한계선		과속방지턱(현황)
	보 도		과속방지턱(계획)
	자전거도로	BUS	버스정류장
	미끄럼방지 포장		반 사 경(현황)
	횡단보도		차량경고등
	고원식 횡단보도		신호과속단속 카메라
	안전휀스		다목적 CCTV
	건물 진출입		

개 선 안

항목	지점	개 선 내 용
주변 차로 및 교차로	–	○사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	–	○「수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가」 계획안 반영
	A	- 일원로 : B=15.0→18.0m, 왕복 2→3차로
	B	- 광평로20길 : B=15.0→15.0~18.0m, 왕복 2→2~3차로
진출입 동선	–	○차량진출입구 운영계획
	C	- 주출입구 : 진입2차로, 진출2차로(비신호교차로)
	D	- 부출입구 : 진입1차로, 진출2차로(비신호교차로)
	–	○가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상)
대중교통 및 보행	E	○주출입구부 통학차량 정차 및 회차동선 확보
	–	○보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소, 고원식횡단보도 2개소
	–	○건축한계선을 이용한 보행공간 확보(B=3.0~10.0m)
	–	○자전거보관소 설치 - 220대분(법정주차의 20% 이상 확보)
주차시설	–	○법정주차대수 : 1,083대
	–	○주차수요 : 1,025대(2033년, 원단위법)
	–	○계획주차대수 : 1,674대 - 법정대비 154.6%, 수요대비 163.3%
교통안전 및 기타	–	○주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소)
	–	○교통안전시설 재설치 - 과속방지턱 및 노면표시 등

7 환경성 검토서

일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

1. 사업개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1989년 택지개발예정지구로 지정되고 서울시 고시 제1996-207호 (1996.07.27.)로 실시계획 변경 승인과 함께 지구단위계획으로 결정된 수서택지 개발지구 지구단위계획 내 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 가람아파트는 1993년 준공으로, 현재 32년 경과되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 재정비 고시 예정인 수서택지개발지구 지구단위계획(안) 등 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함

나. 계획의 내용

- 명칭 : 일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
- 위치 : 서울특별시 강남구 일원동 735번지
- 면적 : 41,144.7㎡

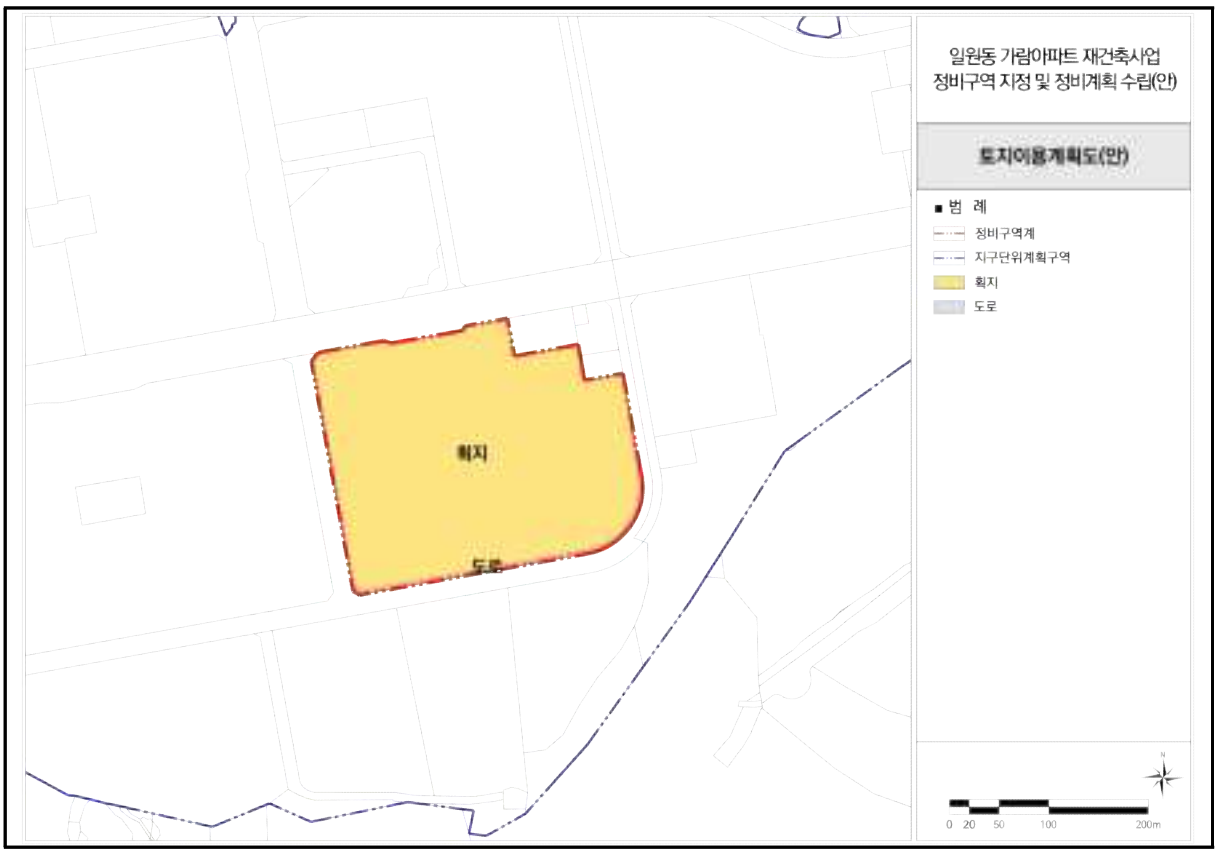
[위 치 도]



[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		41,144.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	2.9	-
	도 로	1,198.4	2.9	-
획 지	소 계	39,946.3	97.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	39.946.3	97.1	

[토지이용계획도]



2. 사업의 환경영향요소 추출

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

3. 검토항목 및 범위 설정

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

환 경 성 검 토 자 문 의 견 서

계 획 명 : 일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)	

자문위원 소 속 : ㈜가림기술단

성 명 : 이 승 일 (서명)

환경영향평가기술자(특급)

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 45.00m~58.56m, 평균 경사도 3.27°의 완만한 경사 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수입	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 대상지 배후 대모산의 스카이라인과 함께 어우러지는 높이 및 배치계획 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 자연경관과 어루어지는 도시경관 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 65층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1989년 택지개발예정지구로 지정되고 서울시 고시 제1996-207호(1996.07.27.)로 실시계획 변경 승인과 함께 지구단위계획으로 결정된 수서택지개발지구 지구단위계획 내 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 가람아파트는 1993년 준공으로, 현재 32년 경과되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 재정비 고시 예정인 수서택지개발지구 지구단위계획(안) 등 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함

2. 계획의 내용

- 명칭 : 일원동 가람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
- 위치 : 서울특별시 강남구 일원동 735번지
- 면적 : 41,144.7㎡

[위 치 도]

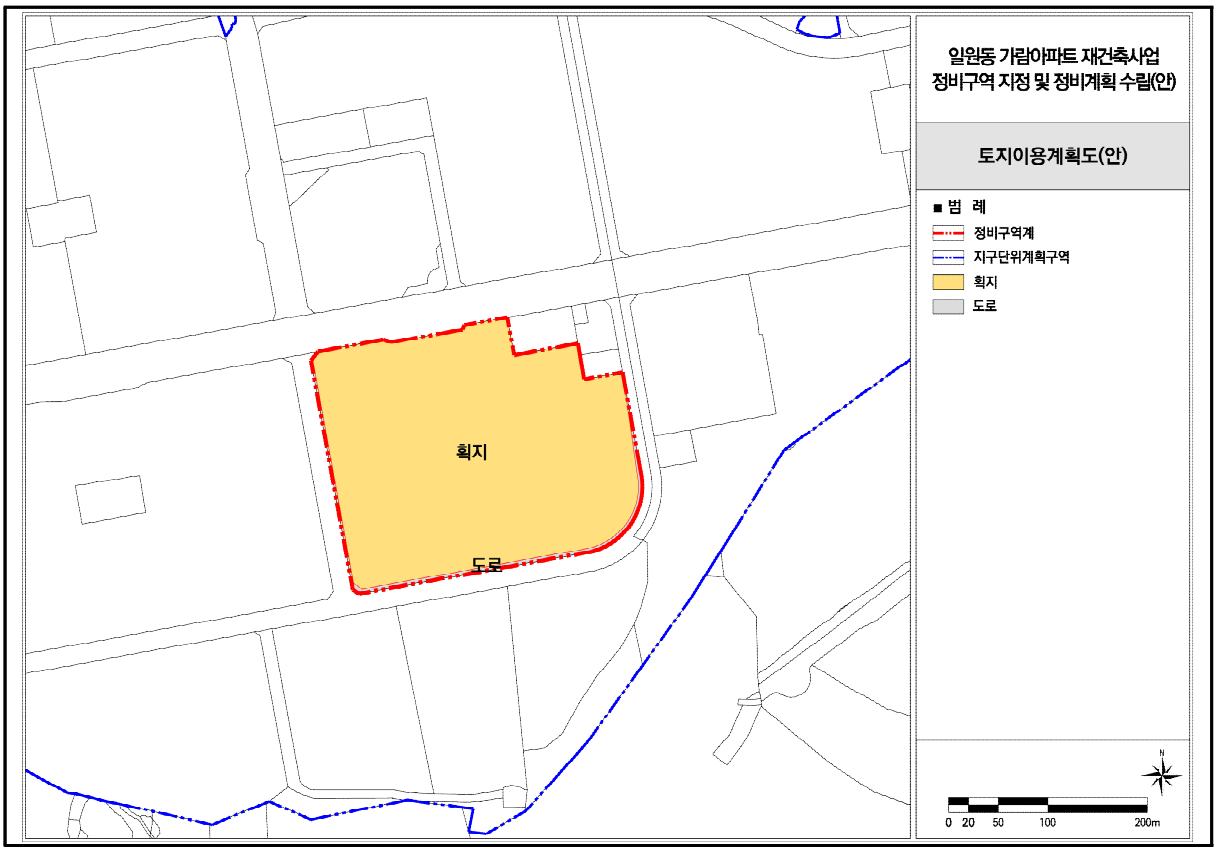


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		41,144.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	2.9	-
	도 로	1,198.4	2.9	-
획 지	소 계	39,946.3	97.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	39.946.3	97.1	

[토지이용계획도]



제2장 지역개황

1. 일반현황

- 강남구는 한반도의 중서부에 있는 서울시의 동남부에 위치한 지역임
- 동쪽으로 송파구와 접하고, 서쪽으로 서초구와 접하며, 북쪽으로는 한강을 경계로 용산구, 성동구와 대하고 있음.
- 강남구는 한강과 탄천이 북쪽과 동쪽 경계부에 흐르고 양재천이 강남구 중앙을 관통하고 있으며, 양재천 북쪽에는 수계가 거의 형성되지 않음.
- 지나가는 지하철 노선으로 서울 지하철 2호선, 3호선, 7호선, 9호선, 수인분당선, 신분당선이 있음

[강남구 지리적 좌표 위치]

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 강남구 학동로 426 (삼성동 16-1)	동단	세곡동 503	북위 37°28′9″ 동경 127°07′29″	동서간 6.7㎞
	서단	신사동 490	북위 37°31′46″ 동경 127°00′38″	
	남단	세곡동 산52-1	북위 37°27′31″ 동경 127°05′58″	남북간 10.8㎞
	북단	압구정동 372	북위 37°32′18″ 동경 127°01′49″	

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 강남구는 총면적 39.50㎢ 중 41.29%(16.31㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 도로 17.22%(6.80㎢), 임야 15.24%(6.02㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	도로	임야	하천	공원	학교용지	잡종지	기타
강남구	면적(㎢)	39.50	16.31	6.80	6.02	4.01	1.71	1.49	1.01	2.15
	비율(%)	100.00	41.29	17.22	15.24	10.15	4.33	3.77	2.56	5.44

[주] 기타 : 전, 답, 과수원, 목장용지, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지
[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

나. 용도지역별 토지이용 현황

■ 강남구의 용도지역은 총 39.50㎢ 중 주거지역 61.34%(24.23㎢), 녹지지역 33.72%(13.32㎢), 상업지역 4.94%(1.95㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00%(41,144.70㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
강남구	면적(㎢)	39.50	24.23	1.95	-	13.32	-
	구성비(%)	100.00	61.34	4.94	-	33.72	-
대상지	면적(㎡)	41,144.70	41,144.70	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

3. 환경관련 지구·지역 지정현황

가. 생태·경관보전지역 지정현황

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

[생태·경관보전지역 지정현황]

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자 (변경일자)
탄천	서울 송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심 속의 자연하천	2002.04.15

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

나. 상수원보호구역 지정현황

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

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

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

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

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

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

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

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
강남구	-	-	전역

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

바. 수질오염총량관리지역 현황

- 강남구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 강남구 일원동 735번지 일대는 “한강 H” 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

사. 자연공원 지정현황

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

아. 대기관리권역 지정현황

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

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

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

자. 야생생물 보호구역 지정현황

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

차. 습지보호지역 지정현황 및 람사르습지 등록현황

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

카. 특별관리해역 관리구역 현황

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

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

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

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

[하천수질 환경기준]

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

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

[소음 환경기준]

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

[비고]

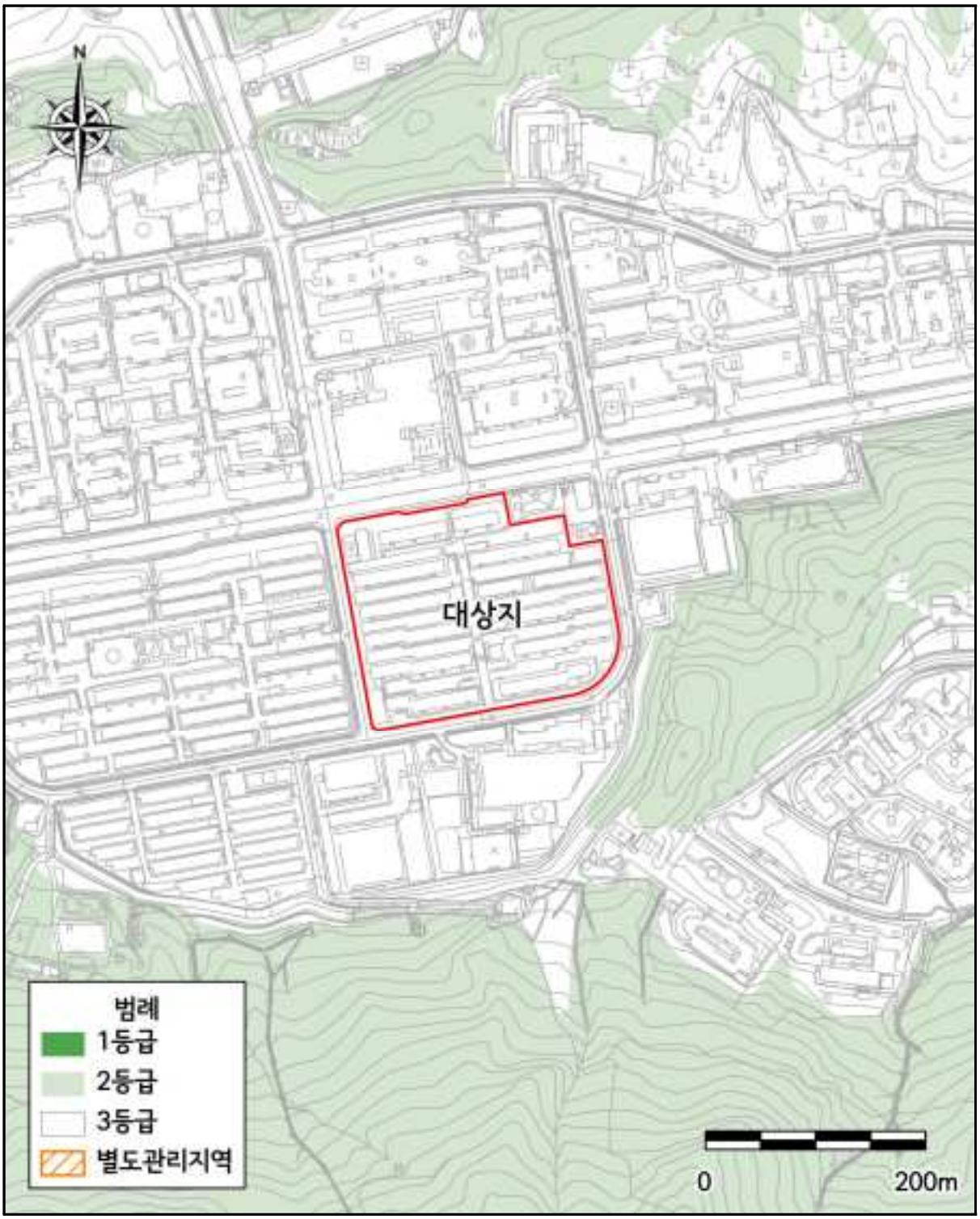
1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 생태자연도

■ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 대상지가 위치하고 있는 강남구 일원동 735번지 일대는 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

■ 강남구의 환경오염물질 배출시설은 총 436개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 256개소, 수질오염물질 배출시설 179개소, 소음 및 진동 배출시설 21개소로 조사되었음

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구 분	총계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
강남구	436	256	-	1	2	80	173	179	-	2	6	4	167	1

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

나. 도로 현황

■ 본 대상지가 위치한 강남구 도로현황은 총연장 441,986m 중 100.00%가 포장된 것으로 조사되었음

■ 대상지는 광평로와 인접해 있고, 주변으로는 양재대로가 위치하고 있음

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
강남구	합 계	441,986	441,986	100.00	-	-
	특 별 시 도	431,336	431,336	100.00	-	-
	고 속 도 로	4,500	4,500	100.00	-	-
	일 반 국 도	6,150	6,150	100.00	-	-

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

■ 서울특별시에 위치한 정수장 및 취수장은 각각 6개소 및 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 서울특별시 강남구는 정수장 및 취수장은 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

[정수장 현황 (단위 : 개소)]

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

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

[취수장 현황 (단위 : 개소)]

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

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나. 천연기념물

■ 강남구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다. 보호수

■ 서울특별시에는 202본의 보호수가 지정되어 있으며, 대상지가 위치한 강남구에는 4본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[보호수 현황(단위: 본)]

수종	지정번호	소재지	수령(년)	지정기관
느티나무	서23-1	서울특별시 강남구 도곡동 967-2(경남아파트 내)	785	서울특별시
은행나무	서23-2	서울특별시 강남구 대치동 975-8	585	서울특별시
느티나무	서23-3	서울특별시 강남구 일원동 730-2	312	서울특별시
향나무	서23-5	서울특별시 강남구 개포동 659	533	서울특별시

[자료] 전국 보호수 지정현황(2023년 12월 말 기준), 산림청,(https://www.forest.go.kr)

라. 문화재

■ 강남구에는 국가지정 문화재 9점, 시지정 문화재 28점 등 총 47점의 문화재가 분포하는 것으로 조사되었음

[문화재현황]

구 분	총계	지정문화재														등록문화재	
		국가지정 문화재								시지정 문화재					문화재자료	국가등록문화재	시등록문화재
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재			
강남구	47	9	2	5	1	-	-	-	1	28	23	1	1	3	6	4	-

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

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

[매립시설 현황]

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

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

나. 폐기물 소각시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 대상지가 위치한 강남구에 1개소 위치하는 것으로 조사되었음

[소각시설 현황]

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

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

다. 하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 강남구에 1개소 위치하는 것으로 조사되었음

[공공하수처리시설 현황]

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

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

라. 분뇨처리시설 현황

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

[분뇨처리시설 현황]

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

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

제3장 자연생태환경

1. 비오톱

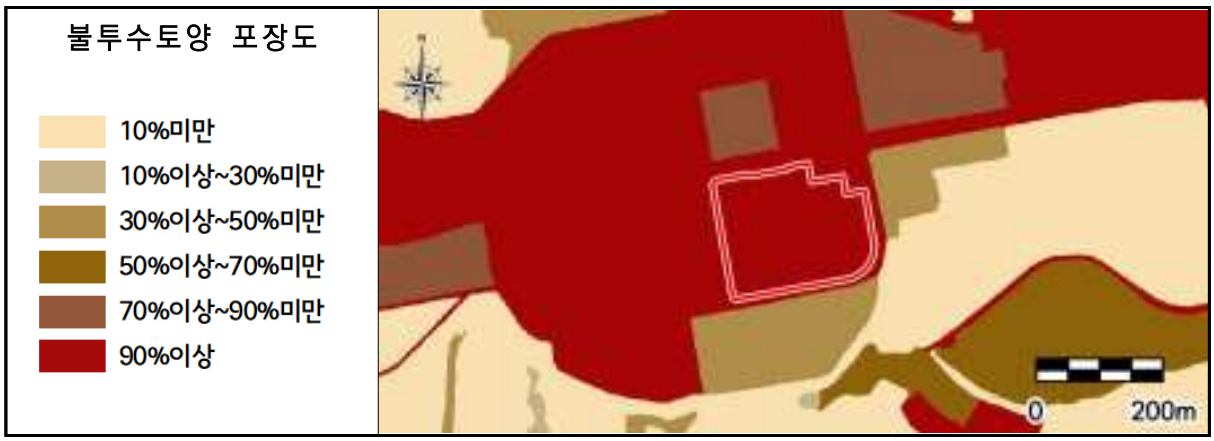
가. 토지유형 현황

■ 대상지의 토지이용 현황도, 현존식생도, 불투수토양 포장도를 검토한 결과 주택지로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 90% 이상의 시가화지역로 조사됨

[토지유형 현황]







나. 비오톱 유형 및 평가

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

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

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

■ 비오톱의 변화

- 대상지는 주거 비오톱이며, 토지이용계획 시 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 및 근린생활시설로 계획함에 따라 사업시행 시 변화가 없을 것으로 예상됨

■ 녹지계획

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

2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일대에 위치하고 있으며, 제2종 일반주거지역으로 조사됨.
- 대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 녹지네트워크는 대상지 남측으로 대모산, 동측으로 수서제2근린공원, 북동측으로 광수산이 위치하고 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 대상지는 행정구역상 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일대에 위치하고 있으며, 남측으로 대모산, 서측으로 수서제2근린공원, 북동측으로 광수산이 대상지를 둘러싸고 있는 위치임.
- 대상지 내부는 주거지로 계획의 시행 시 대상지 내 공원 및 녹지조성으로 녹지네트워크 형성을 유도할 계획임.

[녹지평가]

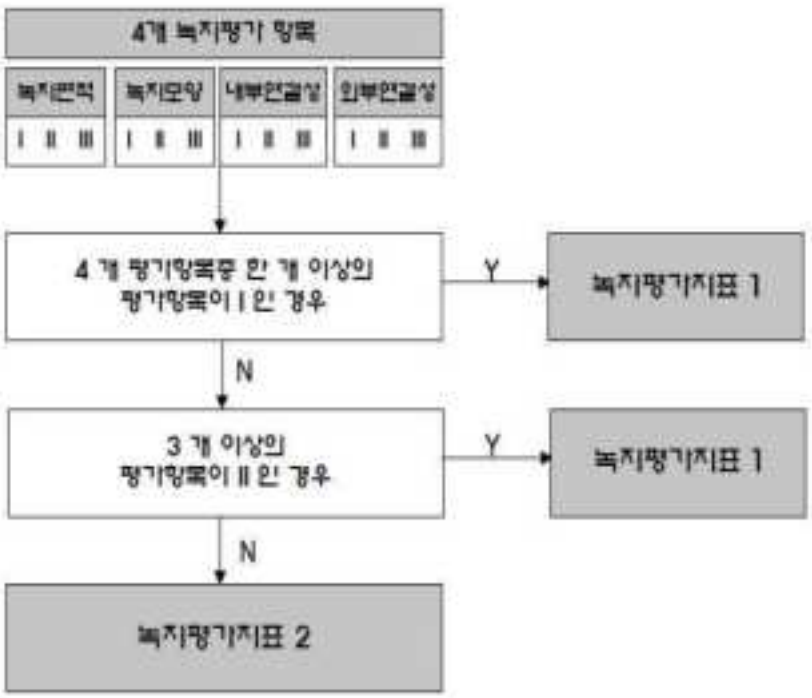
구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 15,878.89㎡, 최대녹지(인공지반녹지) : 11,607.58㎡ = 11,607.58㎡ / 15,878.89㎡ × 100 = 73.10%

[주] 녹지총면적 : 자연지반녹지, 인공지반녹지 산출면적 합계

[녹지평가지표]

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

[녹지평가지표 달성기준]



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

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 강남구는 총면적 39.50㎢ 중 41.29%(16.31㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 도로 17.22%(6.80㎢), 임야 15.24%(6.02㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	도로	임야	하천	공원	학교용지	잡종지	기타
강남구	면적(㎢)	39.50	16.31	6.80	6.02	4.01	1.71	1.49	1.01	2.15
	비율(%)	100.00	41.29	17.22	15.24	10.15	4.33	3.77	2.56	5.44

[주] 기타 : 전, 답, 과수원, 목장용지, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지
[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

2) 용도지역별 토지이용 현황

■ 강남구의 용도지역은 총 39.50㎢ 중 주거지역 61.34%(24.23㎢), 녹지지역 33.72%(13.32㎢), 상업지역 4.94%(1.95㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00%(41,144.70㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
강남구	면적(㎢)	39.50	24.23	1.95	-	13.32	-
	구성비(%)	100.00	61.34	4.94	-	33.72	-
대상지	면적(㎡)	41,144.70	41,144.70	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

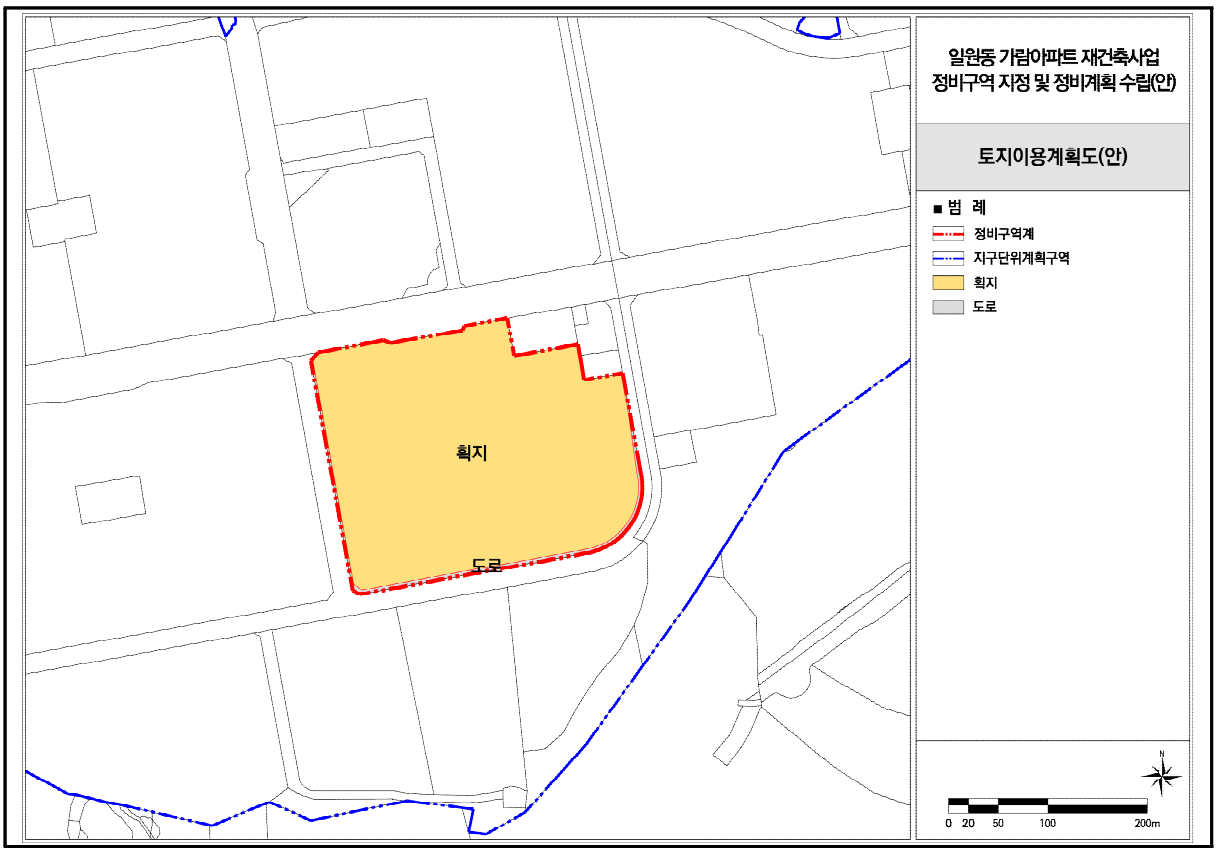
나. 토지이용계획

■ 재건축사업으로 인구 및 세대수 증가가 예상됨.

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		41,144.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,198.4	2.9	-
	도 로	1,198.4	2.9	-
획 지	소 계	39,946.3	97.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	39.946.3	97.1	

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

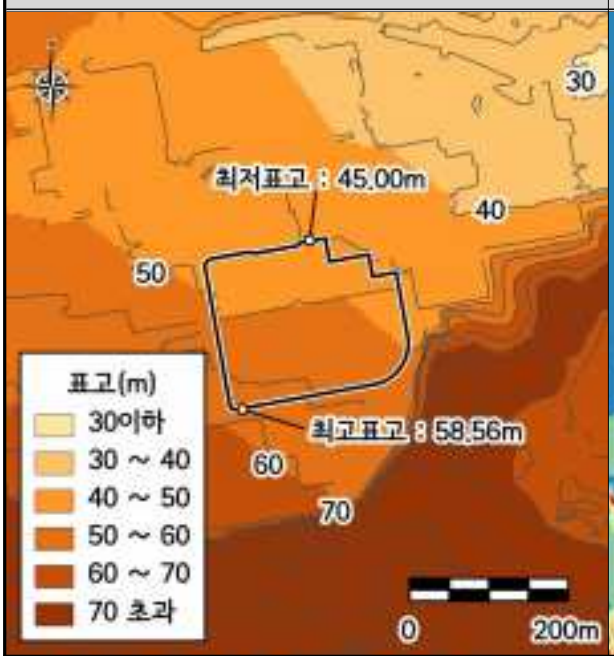
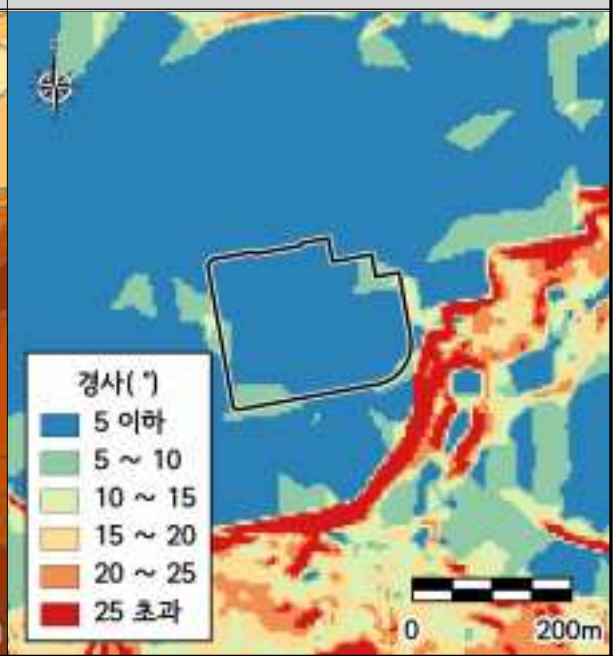
1) 지형현황

- 대상지가 입지한 강남구 일원동은 완만한 경사면을 이루는 구릉지형이며, 남측으로 대모산이 위치하고 있음
- 대상지 주변으로 주거시설, 의료시설 및 교육시설 등이 위치하고 있음

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 최저표고는 45.00m, 최고표고는 58.56m이며, 평균표고는 51.03m로 조사됨
- 경사도는 0°~14.97° 범위로 분포하고 있으며, 대상지 대부분은 완만한 경사도의 구릉지형을 이루는 것으로 조사됨
- 대상지의 평균 경사도는 3.27°로 완만한 경사지형으로 조사됨

[표고 및 경사분석]

표고현황	경사현황
	

구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균 경사도	최대 경사도	최저 경사도
대상지	51.03m	58.56m	45.00m	대상지	3.27°	14.97°	0.00°

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질검토 결과, 선캄브리아시대 호상흑운모편마암으로 조사됨

[지질 현황]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절·성토 균형

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

■ 사면안정화 대책

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

■ 토사유출방지

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

제5장 물환경

1. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

■ 대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 우수 침투율이 낮은 것으로 조사됨.

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

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

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

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

[생태면적률 산정]

생태면적률(%)=[(피복유형 환산면적 + 식재유형 환산면적) /전체면적]×100

=[Σ(피복유형 환산면적)+Σ(식재유형 환산면적)]/전체면적×100

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

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울시 도시계획국

[피복유형 구분 및 가중치]

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

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[식재유형 구분 및 가중치]

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

[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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

[주] 단, 지형 여건 또는 사업수행상 위 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 생태면적률 주관부서 검토 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[생태면적률 개요표]

구분	산출근거	계획면적(㎡)	비 율(%)
획지면적	-	39,946.30	100.00
생태면적	피복유형별 환산면적	13,987.19	35.01

[주] 면적산출은 AUTOCAD 구적프로그램에 의함

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	4,271.31	4,271.31	-
	수공간(차수)		1.0	1,064.10	532.05	-
	인공지반녹지	토심≥90㎝	0.7	10,465.62	7,325.93	-
	인공지반녹지	90㎝≥토심≥45㎝	0.6	1,141.96	685.18	-
	옥상녹화	90㎝≥토심≥45㎝	0.6	-	-	-
	옥상녹화	45㎝≥토심≥20㎝	0.4	689.45	275.78	-
	투수포장	자연지반	0.2	3,271.58	654.32	-
	투수포장	인공지반	0.14	1,732.98	242.62	-
	저류시설연계면		0.1	-	-	
합 계			-	-	13,987.19	-
생태면적률			13,987.19÷39,946.30× 100=**35.01%**			-

[주] 면적산출은 AUTOCAD 구적프로그램에 의함

[생태 구적도]


생태면적률 산정도
서울시 일원동 가람아파트 주택재건축 정비계획(안)
축 척 1/1200
날 짜 2025. 06.
도면번호 A-008
N
대모산
남서울은혜 장로교회
일원본동 주민센터
대왕초등학교
일원동 우체국
삼호가든아파트
무론마을아파트
상록수아파트
일원로(15m)
주요출입구
구역경계선
대지경계선
건축한계선(10m)
통학로 기로형보행 녹지구간(10m)
대모산 높이관리구간(70m 이하)
생 태 면 적 률
= 13,985.20 (㎡) / 39,946.30 (㎡) x 100
35.01%

다. 저영향 개발 계획

1) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

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

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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

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

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

2) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 대상지의 필요대책량은 173.89㎥/hr로 산정되었음

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

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

[빗물분담량에 따른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [41,144.70m^2 - (15,878.89m^2 \times 0.6)] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

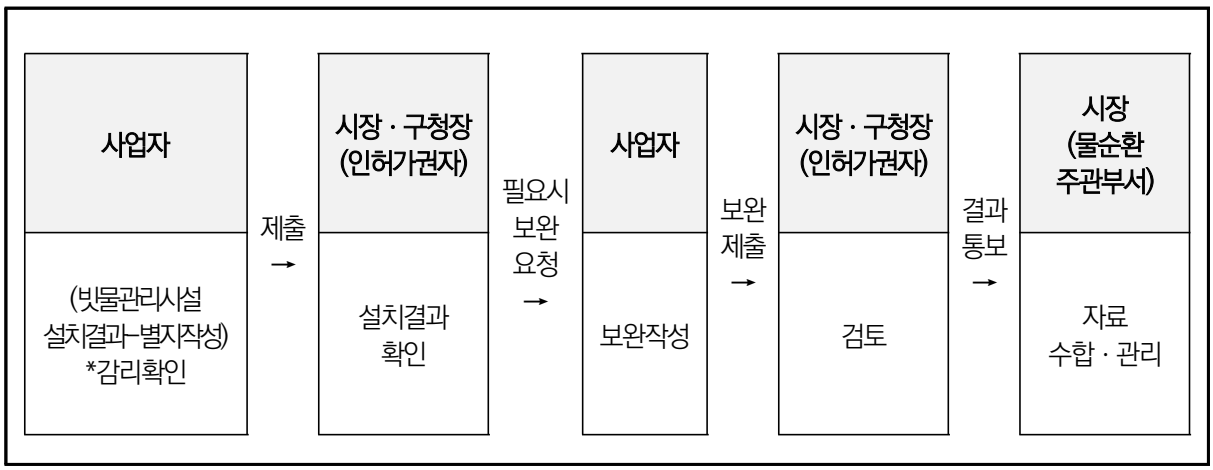
구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎥/hr)
민간(대규모)	41,144.70	15,878.89	31,617.37	5.5	173.89

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

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

3)저영향개발 사전협의(LID) 제출

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



2. 수질(지표·지하)

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천현황

■ 대상지 주변의 수계분포를 보면 대상지 북동측으로 탄천이 흐르는 것으로 조사되었음.

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

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하 천 등 급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
탄 천	한강	탄천	-	-	지방	서울시 강남구 세곡동 13-4 서울, 경기도계	서울시 송파구 삼성동 11-24 한강(국가) 합류점

[자료] 한국하천일람(2023.12.31기준), 국토교통부 한강홍수통제소

[중권역별 물환경 목표기준]

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

[비고]

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

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

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

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

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

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

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

[취수장 현황]

[취수장 현황 (단위 : 개소)]

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

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나) 정수장 현황

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

[정수장 현황]

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

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

3) 지구 · 지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

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

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

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

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

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

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

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

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
강남구	-	-	전역

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

마) 오염총량관리지역 현황

■ 강남구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 강남구 일원동 735번지 일대는 "한강H" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

■ 대상지 인근 위치한 한강의 하천 현황을 파악하기 위해 수질측정망 2024년 연평균자료 "양재천2"의 측정망 자료를 이용하여 하천수질 현황을 조사하였음.

■ 2024년도 "양재천2"의 수질은 BOD 1.6㎎/L(Ib등급), COD 4.4㎎/L(Ⅱ등급), TOC 3.0㎎/L(Ib등급)로 나타나 양호한 상태의 하천으로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
양재천2	서울특별시 강남구 대치동	한강	한강서울	서울특별시 보건환경연구원

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

[하천수질 현황]

조사 시기	구 분	조 사 항 목							
		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)
2024년	양재천2	16.0	10.2	1.6	4.4	10.1	5.157	0.068	3.0

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

[하천수질 환경기준]

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

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

가) 우수유출량 산정

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

[우수유출량 산정식]

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

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

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

[공종별 유출계수 표준치]

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

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

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

[강우강도 산정식]

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

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

[강우강도 지역계수]

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

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

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

[유입시간의 표준치]

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

■ 대상지 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 0.86㎥/sec으로 예측됨.

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
4.1145	0.30	251.02	0.86

나) 토사유출량 산정

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

[토사유출량 산정식]

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

[토사유출량 원단위]

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

[자료] 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

■ 대상지 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 6.26ton/일로 예측됨.

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha · 년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	4.1145	300.0	1.85	6.26

[주] 토사단위중량은 자갈섞인토사의 단위중량 1,700~2,000kg의 평균치인 1,850㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2023, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 84.25㎎/L가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	0.86	6.26	84.25	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

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

나) 우 · 오수처리 계획

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

다. 저감방안

1) 공사 시

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

■ 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단

■ 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치

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

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

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

2) 운영 시

■ 상수도 계획

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

■ 우수 계획

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

■ 하수도 계획

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

제6장 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

■ 본 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 과거 10년간(2014년~2023년)의 기상개황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/s)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2014	13.3	35.8	-13.2	808.9	62.9	2,432.3	2.7	W
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.1	35.8	-17.3	1,598.8	66.8	2,224.0	2.3	NE
전 년	13.4	36.4	-14.8	1,221.3	61.4	2,429.5	2.3	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

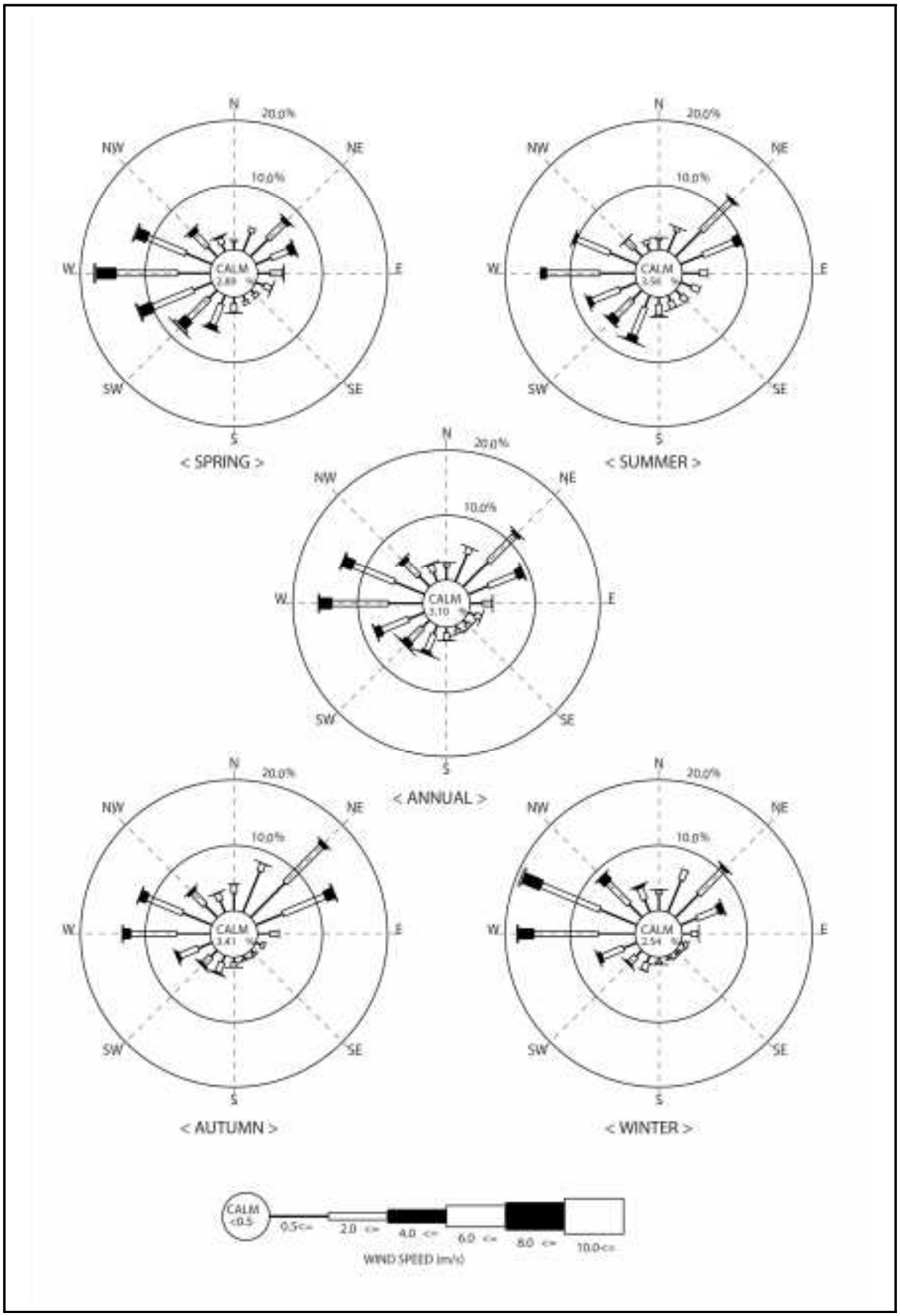
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[월별 풍속 및 주풍향]

월별 / 구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.5	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3
주풍향 (16방위)	WNW	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

[바 람 장 미 도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.89 %
< SPRING >
CALM
2.56 %
< SUMMER >
CALM
3.10 %
< ANNUAL >
CALM
3.41 %
< AUTUMN >
CALM
2.54 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

■ 대상지의 바람기능공간유형은 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사됨

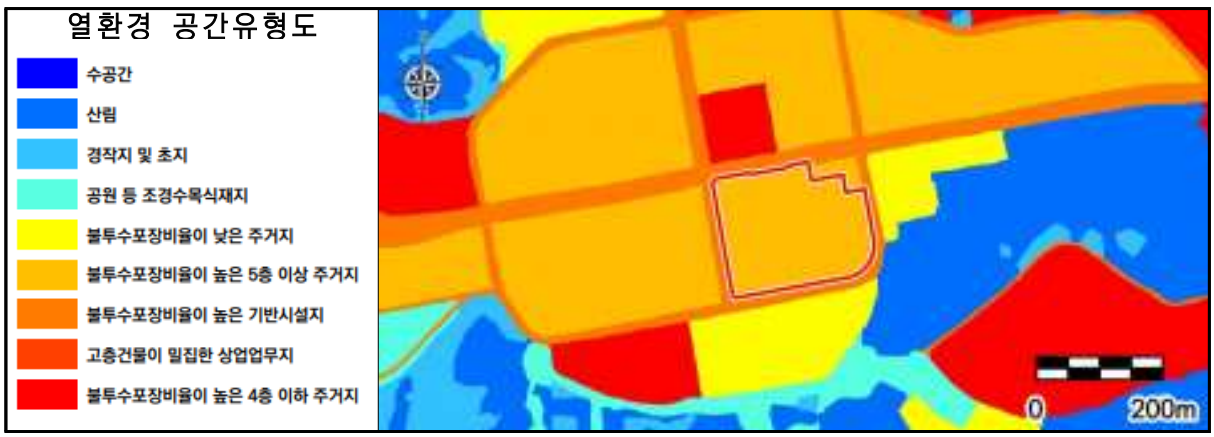
[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 대상지의 열환경 공간유형은 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 조사됨

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상25층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 대상지 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨.
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.
- 대상지 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- 조경녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로서 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임.
- 대상지 내 충분한 녹지 조성계획으로 열환경의 개선이 기대됨.

2. 대기질 · 미세먼지, 온실가스

가. 현황

1) 조사항목

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

2) 대기질 조사 범위

■ 측정소 위치 : 서울시 송파구 백제고분로 236 삼전동 주민센터 (삼전동)

■ 조사기간 : 2024년 월별 측정 농도

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

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소코드	측정소 위치	비고
송파구	111273	서울시 송파구 백제고분로 236 삼전동 주민센터 (삼전동)	도시대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

■ 송파구 측정소의 2024년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 32㎍/㎥, PM-2.5 17㎍/㎥, SO_2 0.002ppm, NO_2 0.021ppm, CO 0.4ppm, O_3 0.030ppm 으로 조사되었으며, 먼지는 4월의 PM-10 52㎍/㎥, 1월의 PM-2.5 22㎍/㎥으로 가장 높으며, NO_2 는 1월, CO는 1월에 가장 높고, O_3는 6월에 가장 높은 수치를 나타내었고 SO_2는 1, 6, 11, 12월에 가장 높은 수치를 나타내었음.

[대기오염도 현황]

구분 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2024년	1월	35	22	0.018	0.031	0.6	0.003
	2월	32	21	0.024	0.027	0.5	0.002
	3월	50	20	0.033	0.023	0.4	0.002
	4월	52	20	0.040	0.023	0.4	0.002
	5월	31	15	0.041	0.017	0.3	0.002
	6월	33	18	0.052	0.018	0.3	0.003
	7월	23	12	0.034	0.012	0.3	0.002
	8월	27	18	0.038	0.014	0.3	0.002
	9월	19	10	0.031	0.013	0.3	0.002
	10월	22	12	0.021	0.021	0.4	0.002
	11월	29	16	0.017	0.027	0.4	0.003
	12월	34	18	0.016	0.026	0.5	0.003
평 균		32	17	0.030	0.021	0.4	0.002

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

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

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

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

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

2) 운영 시

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

가) 난방연료

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

[용도별 난방면적 비율]

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

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

[주택의 단위난방부하 기준]

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

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

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡ · hr)]

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

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

- 본 대상지 내 공동주택, 부대시설 및 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역, 건폐율 50이하%, 용적률 249.98%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 294.23㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡·hr)	최대난방부하량(kcal/hr)	연료사용량(㎥/hr)
임대	59형	77	59.98	4,618.46	3,694.77	37.60	138,923.28	15.12
일반분양	59형	51	59.98	3,058.98	2,447.18	37.60	92,014.12	10.01
	84형	95	84.98	8,073.10	6,458.48	36.20	233,796.98	25.44
	102형	82	102.98	8,444.36	6,755.49	35.20	237,793.18	25.88
	136형	27	136.98	3,698.46	2,958.77	35.20	104,148.63	11.33
조합원분양	73형	45	73.98	3,329.10	2,663.28	36.20	96,410.74	10.49
	84형	236	84.98	20,055.28	16,044.22	36.20	580,800.91	63.20
	102형	180	102.98	18,536.40	14,829.12	35.20	521,985.02	56.80
	136형	35	136.98	4,794.30	3,835.44	35.20	135,007.49	14.69
관리+방재+MDF+경비실			380.00	380.00	266.00	110.00	29,260.00	3.18
경로당			350.00	350.00	350.00	105.00	36,750.00	4.00
어린이집			350.00	350.00	350.00	105.00	36,750.00	4.00
다함께돌봄센터			100.00	100.00	100.00	105.00	10,500.00	1.14
기타돌봄센터			630.00	630.00	630.00	105.00	66,150.00	7.20
키즈맘센터			150.00	150.00	150.00	105.00	15,750.00	1.71
스카이커뮤니티			858.00	858.00	600.60	110.00	66,066.00	7.19
피트니스,골프,사우나, 다목적체육관등			1,600.00	1,600.00	1,120.00	110.00	123,200.00	13.41
작은도서관			420.00	420.00	294.00	110.00	32,340.00	3.52
근린생활시설			1,900.00	1,900.00	1,330.00	110.00	146,300.00	15.92
합계			7,521.84	81,346.44	64,877.35	-	2,703,946.34	294.23

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 아파트(C)(공동주택), 노유자시설(B)(경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터, 기타돌봄센터, 키즈맘센터), 근린생활시설(B)(관리사무실, 경비실, MDF실, 방재실, 스카이커뮤니티, 피트니스, 골프, 사우니, 다목적체육관, 작은도서관 근린생활시설 적용
3. LNG 순발열량 : 9,190kcal/㎥

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

[대기오염물질 배출계수]

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

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(kg/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	291.71	0.00713	0.00238	0.87935	-

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

나) 취사연료

■ 대상지의 운영 시 주택 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

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

라) 온실가스

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

■ 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량

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

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, ㎏, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, ㎏. ㎥) / 10^6
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO_2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH_4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N_2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

[자료] 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령, [별표 2] 온실가스별 지구온난화 계수

- CO_2 5,566.859(ton/년), CH_4 0.496(ton/년), N_2O 0.010(ton/년)으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 5,580.375(tCO_2e/년)이 배출되는 것으로 예측되었음.

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (tCO_2e)
CO_2	38.5	56,100	5,566.859	1	5,566.859
CH_4	38.5	5	0.496	21	10.416
N_2O	38.5	0.1	0.010	310	3.100
CO_2e	-	-	-	-	5,580.375

- 운영시 LNG 사용량 : 2,577,428.72N㎥/년
- LNG 발열량 : 38.5MJ/N㎥
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ
- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (2,577,428.72N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 kg/TJ) / 10^3 = 5,566.859ton/년
  - CH_4(ton/년) = (2,577,428.72N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 kg/TJ) / 10^3 = 0.496ton/년
  - N_2O(ton/년) = (2,577,428.72N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 kg/TJ) /10^3 = 0.010ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 5,566.859tCO_2(ton/년) × 1 + 0.496CH_4(ton/년) × 21 + 0.010N_2O(ton/년) × 310 = 5,580.375(tCO_2e/년)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 대상지 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서」의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 대상지 내 계획을 근거로 산정한 결과 5,108,116.56(kWh/년)으로 예측되었음.

[전력사용량 예측]

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량 (kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	74,608.44	50.50	3,767,726.22
근린생활시설	5,158.00	198.93	1,026,080.94
노유자시설	1,580.00	198.93	314,309.40
합 계	81,346.44	-	5,108,116.56

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

■ 온실가스 배출량 산정결과

- 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간 2,380.38(tCO_2e/년)이 배출될 것으로 예측되었음.

- 운영시 전력사용량 : 5,108,116.56kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

  5,108,116.56kWh/년 × 0.466tCO_2/1,000kWh = 2,380.38tCO_2e/년

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

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방 등에 의해 5,580.375tCO_2e/년, 전기사용에 의해 2,380.38tCO_2e/년으로 총 7,960.755tCO_2e /년이 배출될 것으로 예측됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

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

가) 공사차량 관리

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

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

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

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

[세륜 · 측면살수시설]

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

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

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

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

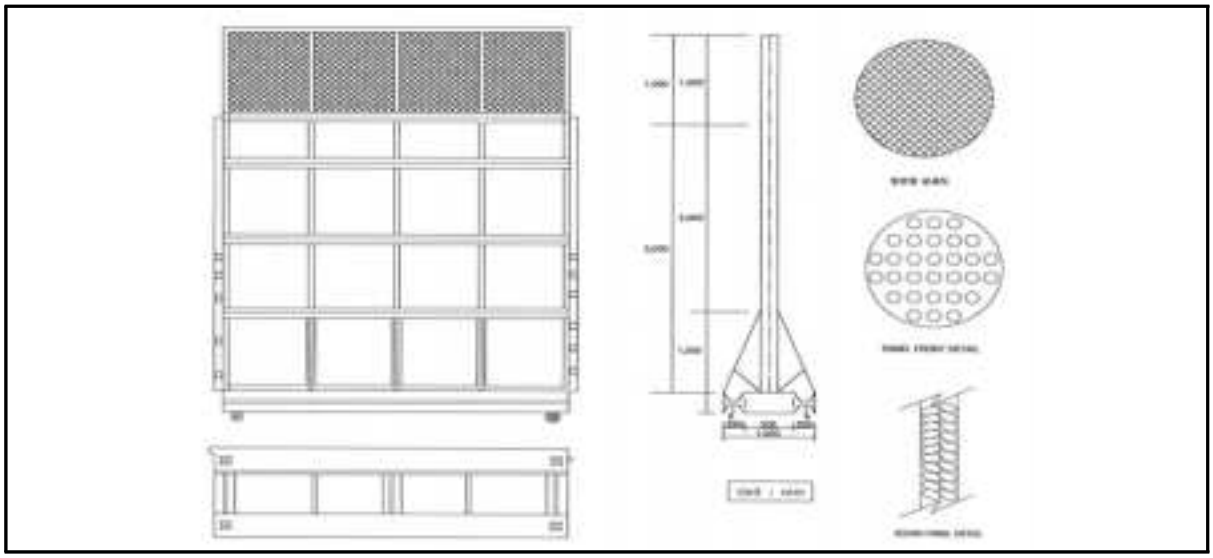
[살수차량 운영계획]

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

라) 비산 방진망 설치

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

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

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

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

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

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

나) 녹지계획

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

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

[환경 정화수종]

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

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

[대기오염 정화수종]

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

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

제7장 기타

1. 친환경적 자원순환

가. 현 황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 강남구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적비(%)	인구비(%)
강남구	39.50	550,282	22	39.50	550,282	22	100.0	100.0

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

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 대상지가 위치한 강남구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 650.94ton/일이며, 1인당 배출량은 1.18kg/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 141,078.6ton/년, 소각 81,886.3ton/년, 매립 14,629.5ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역 내 인구	배출량 (ton/일)	1인당배출량 (kg/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)					
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
강남구	550,282	650.94	1.18	650.94	처리방법	총 계	237,594.4	103,191.1	57,093.4	77,309.9
						재 활 용	141,078.6	6,675.3	57,093.4	77,309.9
						소 각	81,886.3	81,886.3	-	-
						매 립	14,629.5	14,629.5	-	-
						기 타	-	-	-	-

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

나) 건설폐기물

■ 강남구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 826,992.7on/년으로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량	처리방법(ton/년)			
			가연성	불연성	가연성·불연성	기타
발 생 량		826,992.7	7,206.6	559,238.3	260,547.8	-
강남구	재활용	824,870.7	5,084.6	559,238.3	260,547.8	-
	소각	2,122.0	2,122.0	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-

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

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 강남구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 1,208㎥/일로 1인 1일 발생량은 2.20L/인 · 일인 것으로 조사되었음

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인 구(인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인 · 일)	처리량(m^3/일)		
		계	수거식	정화조 오니		계	수거 분뇨	정화조 오니
강남구	550,282	1,208	-	1,208	2.20	-	-	-

[자료] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구
[주] 수거구역내 인구는 「 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준) 」 내 2023년 인구수를 적용함

■ 분뇨처리시설 현황

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

[분뇨처리시설 현황]

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

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

- 강남구에서 발생하는 쓰레기는 인천광역시 서구 백석동 58번지 일원에 위치한 수도권 매립지에서 처리되고 있는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

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

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

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2022, 국토굥토부 · 한국건설기술연구원」 에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎡	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2023, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 대상지 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 대상지는 대부분 시가화 된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨

■ 건축폐기물 발생

- 본 대상지 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨

2) 운영 시

■ 대상지 내 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되므로 적절한 처리대책이 요구됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리 하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리 하도록 되어있음

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문처리업체에 위탁 처리토록 할 계획임

2) 운영 시

■ 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 수거 · 운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내에 분산 배치하도록 함. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함

■ 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각처리하여 자원화 될 수 있도록 함

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구 분	분 류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전략사용량을 조사한 결과 서비스업에서 59.5%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9%로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 강남구에서는 서비스업 76.8%, 가정용 20.0%, 공공용 2.9%, 산업용 0.3% 순으로 조사되었음

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울특별시	전력사용량(MWh)	49,218,956	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788
	점유율(%)	100.0	29.9	7.7	59.5	2.9
강남구	전력사용량(MWh)	4,822,166	962,913	139,137	3,706,584	13,531
	점유율(%)	100.0	20.0	2.9	76.8	0.3

[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.3%, 일반용 4.0%, 업무용 1.6%, 산업용 0.1%로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 강남구에서는 가정용 91.9%, 일반용 5.1%, 업무용 3.0%순으로 조사되었음

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울특별시	현황(개소)	4,711,774	4,444,047	186,797	77,673	77,673	819	31
	비율(%)	100.0	94.3	4.0	1.6	0.1	0.0	0.0
강남구	현황(개소)	248,431	228,222	12,786	7,329	1	92	1
	비율(%)	100.0	91.9	5.1	3.0	0.0	0.0	0.0

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 제39회 강남통계연보(2023.12.31기준), 2024, 강남구

3) 석유류 소비량

- 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 28,352천배럴로 조사되었으며, 본 대상지가 위치한 강남구는 1,709천배럴을 소비하는 것으로 조사되었음
- 강남구 소비량 중 LPG가 46.6%를 차지하고 있으며, 휘발유가 33.8%, 경유는 18.0%, 기타 1.3%, 등유 0.4%를 차지하는 것으로 조사되었음.

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	28,352	8,582	259	6,224	-	6,002	7,285
	비율(%)	100.0	30.3	0.9	22.0	-	21.2	25.6
강남구	소비량(천배럴)	1,709	577	6	307	-	797	22
	비율(%)	100.0	33.8	0.4	18.0	-	46.6	1.3

[주] 기타는 경질중유, 중유, 제트유 등 포함
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

- 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 317,023toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	풍력	수력	지열	수열	바이오	폐기물	신에너지
서울특별시	생산량(toe)	317,023	503	65,697	46	81	20,070	18	89,647	69,477	71,483
	비율(%)	100.0	0.2	20.7	0.0	0.0	6.3	0.0	28.3	21.9	22.6

[주] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7㎉로 환산한 것임
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

5) 에너지 소비량

- 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 13,227천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역 내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량(천toe)	13,227	28	4,119	4,094	4,196	514	276
	비율(%)	100.0	0.2	31.1	31.0	31.7	3.9	2.1

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

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

[용도별 난방면적 비율]

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

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

[주택의 단위난방부하 기준]

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

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

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡ · hr)]

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

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

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

■ 대상지는 제3종일반주거지역, 건폐율 50이하%, 용적률 249.98%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 294.23㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
임대	59형	77	59.98	4,618.46	3,694.77	37.60	138,923.28	15.12
일반분양	59형	51	59.98	3,058.98	2,447.18	37.60	92,014.12	10.01
	84형	95	84.98	8,073.10	6,458.48	36.20	233,796.98	25.44
	102형	82	102.98	8,444.36	6,755.49	35.20	237,793.18	25.88
	136형	27	136.98	3,698.46	2,958.77	35.20	104,148.63	11.33
조합원분양	73형	45	73.98	3,329.10	2,663.28	36.20	96,410.74	10.49
	84형	236	84.98	20,055.28	16,044.22	36.20	580,800.91	63.20
	102형	180	102.98	18,536.40	14,829.12	35.20	521,985.02	56.80
	136형	35	136.98	4,794.30	3,835.44	35.20	135,007.49	14.69
관리+방재+MDF+경비실			380.00	380.00	266.00	110.00	29,260.00	3.18
경로당			350.00	350.00	350.00	105.00	36,750.00	4.00
어린이집			350.00	350.00	350.00	105.00	36,750.00	4.00
다함께돌봄센터			100.00	100.00	100.00	105.00	10,500.00	1.14
기타돌봄센터			630.00	630.00	630.00	105.00	66,150.00	7.20
키즈맘센터			150.00	150.00	150.00	105.00	15,750.00	1.71
스카이커뮤니티			858.00	858.00	600.60	110.00	66,066.00	7.19
피트니스,골프,사우나, 다목적체육관등			1,600.00	1,600.00	1,120.00	110.00	123,200.00	13.41
작은도서관			420.00	420.00	294.00	110.00	32,340.00	3.52
근린생활시설			1,900.00	1,900.00	1,330.00	110.00	146,300.00	15.92
합계			7,521.84	81,346.44	64,877.35	-	2,703,946.34	294.23

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 아파트(C)(공동주택), 노유자시설(B)(경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터, 기타돌봄센터, 키즈맘센터), 근린생활시설(B)(관리사무실, 경비실, MDF실, 방재실, 스카이커뮤니티, 피트니스, 골프, 사우니, 다목적체육관, 작은도서관 근린생활시설 적용
3. LNG 순발열량 : 9,190㎉/㎥

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

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

■ 자원절약형 개발 및 관리

- 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립

■ 신재생에너지 설비 검토

- 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

■ 대상지 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임.

- 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
- 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
- 건축물의 열손실 방지 고려한 계획

■ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입

■ 절전·절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업 · 건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa {10.0kg/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0kg/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466 ㎾ (2,121,000 ㎉/h), 정격냉방능력 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동 · 직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기 · 배기 · 환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30 kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6㎾{5160㎉/h} 이상 35㎾{30100㎉/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 ㎾ 이상인 것
12. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 • 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(㎾)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것

기 자 재	적 용 범 위
14. 문자간판용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50 V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만㎉/Hr이하, 급탕용량 200만㎉/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 ㎾(800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	• KS R IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220 V, 60 ㎐에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220 V, 60 ㎐에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220 V, 60 ㎐에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220 V, 60 ㎐에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
19. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) • 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
20. 스마트LED 조명시스템	1) 스마트LED램프 • AC 220 V, 60 ㎐에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 • AC 220 V, 60 ㎐에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 • 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모니터링, 원격진단

[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-166호)

3. 소음 · 진동

가. 현황

■ 본 대상지는 서울특별시 강남구 일원동 735 일대로 현재 주거시설이 위치하고 있으며 지하철 3호선 일원역이 대상지에 인접하여 있고, 양재대로가 인접해있음

1) 환경소음 측정지점

■ 본 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 대치1동주민센터의 환경소음 측정자료를 인용 · 분석하였음

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
중앙	대치1동주민센터	서울특별시 강남구 대치동 646-2	가	학교지역	-

[자료] 환경소음측정망 자료, 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ 학교지역에서 주간은 55.2~65.4dB(A), 야간 44.6~58.1dB(A)로 조사됨

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		강남구 '가' 대치1동주민센터 학교지역(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2024년	1분기	55.2	55.6	55.8	56.0	56	51.2	46.7	49
	2분기	58.3	58.4	56.9	56.9	57	58.1	44.6	51
	3분기	62.3	61.4	62.8	62.8	62	55.8	52.2	54
	4분기	45.9	50.3	65.4	65.4	54	49.5	45.2	47

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

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

[비고]

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음 · 진동도를 예측함

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함

◎ 점음원의 거리감쇠공식

○ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

○ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 70m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	73.4	77.2
	덤프트럭	1	15ton	74.9	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	74.7	68.7	66.7	63.8	62.7	61.6	60.7

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 「환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원」 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함

◎ 진동원의 거리감쇠공식

○ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

○ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 7.5m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	21.3	27.3
	덤프트럭	1	15ton	26.1	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	7.5m	15m	20m	30m
진동레벨(dB(V))	32.2	27.3	25.3	22.4

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락부지·주거개발진흥부지 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제〈2019.12.31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

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

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

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4]

2) 운영 시

- 본 사업완료 후 운영 시 대상지 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통 소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임

다. 저감방안

1) 공사시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

■ 관련법의 준수

- 「공사장 소음 · 진동 관리지침서, 2006.11, 환경부」를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음 · 진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음 · 진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 건설장비의 주 소음원인 엔진의 소음저감을 위하여 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화 하기 위하여 대상지 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임

[교통소음 저감대책]

구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

4. 경관

가. 현황

- 대상지는 수서택지개발지구 내 위치하고 있으며 추후 개발 예정인 공동주택들이 인접해 있음
- 대상지 주변으로 대모산 및 광수산이 위치하고 반경 2km이내에 탄천이 위치하여 자연경관과 어우러져 조화로운 도심경관을 가지고 있음
- 중산고, 대모초, 대왕중 등 다수의 교육시설이 근처에 있어 우수학군의 중심지
- 지하철 3호선 일원역 출구와 연계되어있으며, 삼성서울병원이 인접하여 편리한 생활권 형성

[위치도]



나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 조망점 선정 기준

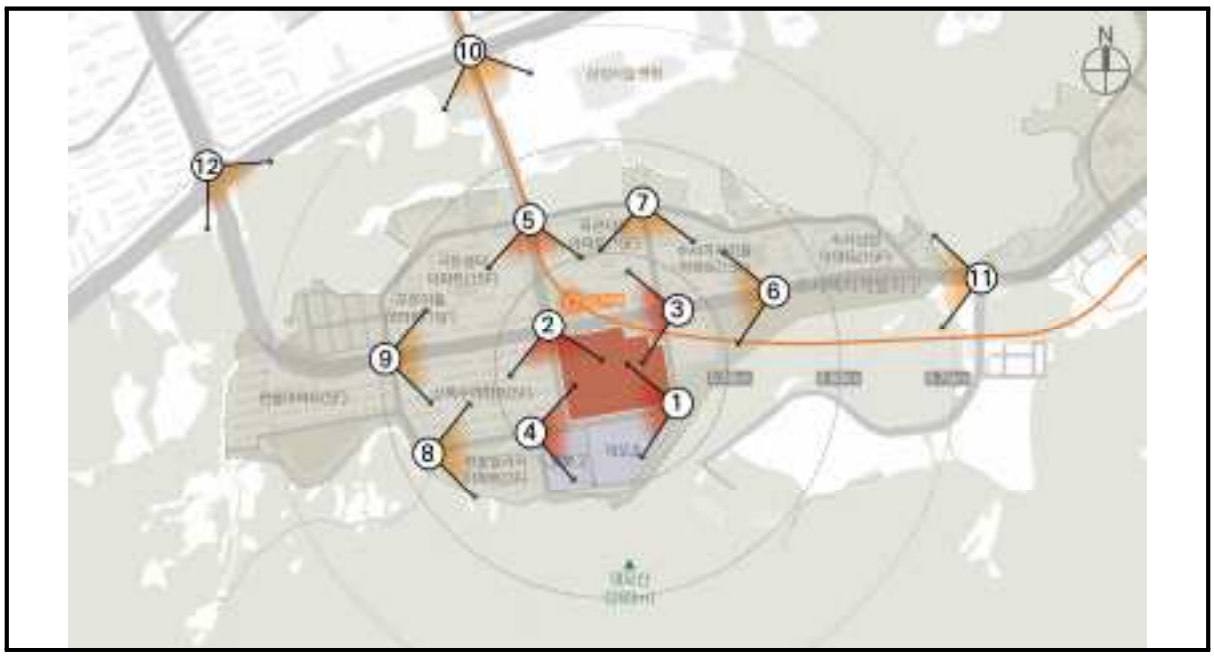
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관 자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정

2) 조망점 선정 및 위치도

[조망점]

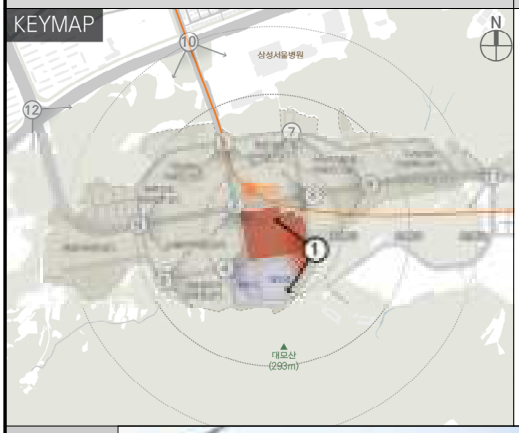
구 분		조사지점	이격거리
근경	조망1	대모초등학교 앞	남동측 약 15m
	조망2	일원역 교차로	북서측 약 20m
	조망3	대왕중교 교차로	북동측 약 70m
	조망4	로봇고등학교 앞	남서측 약 70m
중경	조망5	일원역 1번출구 앞	북서측 약 150m
원경	조망6	광평로	북동측 약 275m
	조망7	왕북초등학교 앞	북측 약 285m
	조망8	광평로 10길	남서측 약 290m
	조망9	대모산입구 교차로	서측 약 370m
	조망10	삼성서울병원 교차로	북서측 약 650m
	조망11	궁마을공원 교차로	북동측 약 750m
	조망12	일원터널 교차로	북서측 약 830m

[조망점 위치도]



3) 경관시뮬레이션

▌1번 조망점_근경 (대모초등학교 앞) - 이격거리 남동측 약 15m)

KEY MAP	경관분석
	• 근경인 본 지점에서 조망 시 좌측으로 대모초등학교와 함께 우측으로 대상지 전반이 조망됨 • 투시율이 높은 재료 및 색채계획을 통해 개방감을 확보하고 위압감 및 차폐감 완화를 위한 경관계획이 필요함

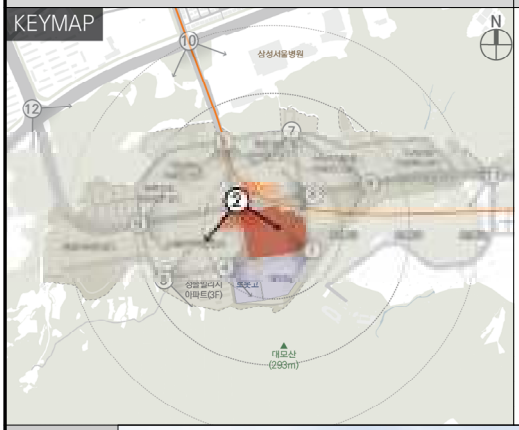
사업 전



사업 후



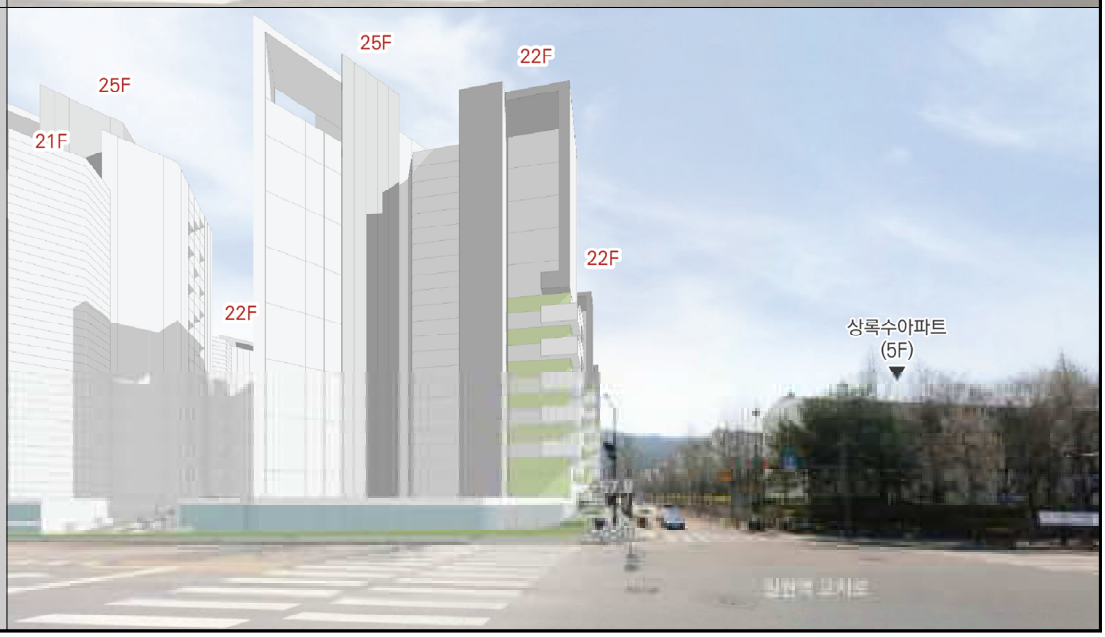
▌2번 조망점_근경 (일원역 교차로 - 이격거리 북서측 약 20m)

KEY MAP	경관분석
	• 일원역 교차로에서 바라본 조망으로 우측 상록수 아파트와 함께 대상지 전경이 조망됨 • 일원역과 연계한 역세권 활성화 계획을 통하여 가로활성화 및 활기찬 가로경관을 형성

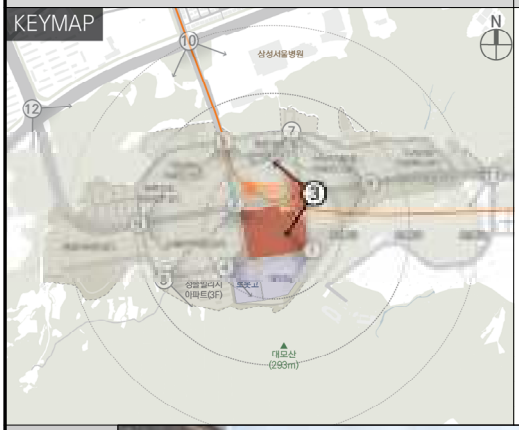
사업 전



사업 후



▌3번 조망점_근경 (대왕중교 교차로 - 이격거리 북동측 약 70m)

KEY MAP	경관분석
	• 대왕중교 교차로에서 조망시 주민센터 배후로 사업대상지 전경이 조망됨 • 지형적 특성을 고려한 배치 및 높이계획을 통하여 주변과 조화로운 경관을 형성할 수 있는 계획이 요구됨

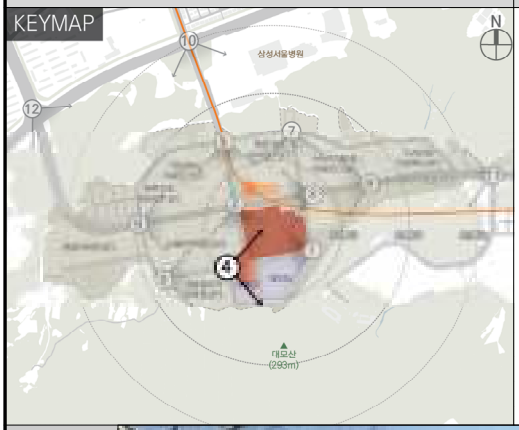
사업 전



사업 후



▌4번 조망점_근경 (로봇고등학교 앞 - 이격거리 남서측 약 70m)

KEY MAP	경관분석
	• 로봇고등학교 앞에서 바라본 조망으로 상록수아파트 배후로 사업대상지가 일부 차폐되어 조망됨 • 로봇고등학교 이용자들의 시점이 발생되는 지점으로 입면 및 색채계획을 통하여 위압감 저감 유도

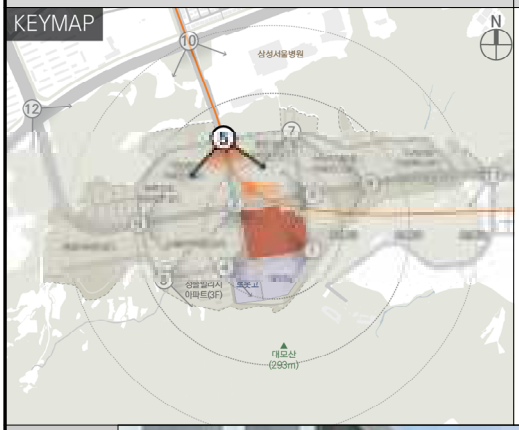
사업 전



사업 후



▌5번 조망점_중경 (일원역 1번출구 앞 - 이격거리 북서측 약 150m)

KEY MAP	경관분석
	• 중경인 일원역 1번출구 앞에서 조망시 인접 건축물 배후로 일부 차폐되어 조망됨 • 건축물 이격배치와 투시율이 높은 재료사용을 통해 대모산 방면으로 이어지는 도로변으로의 시각적 개방감을 확보

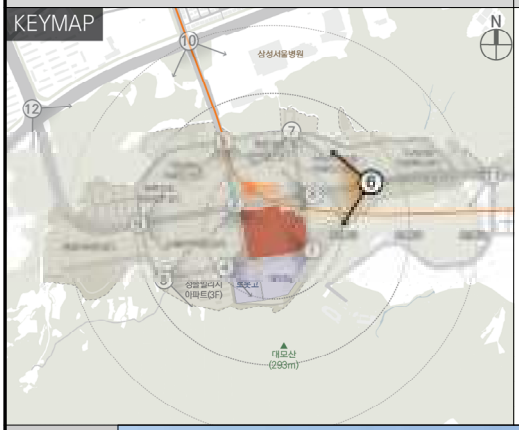
사업 전



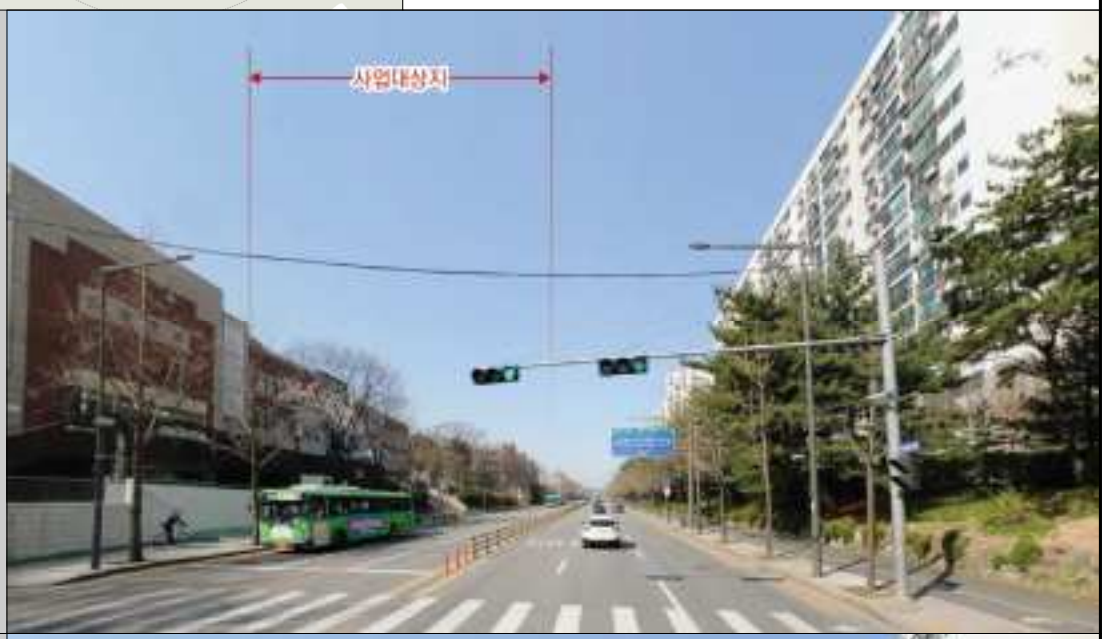
사업 후



▌6번 조망점_원경 (광평로 - 이격거리 북동측 약 275m)

KEY MAP	경관분석
	• 광평로에서 바라본 조망으로 기존 건축물에 의해 저층부는 차폐되고 중, 상층부가 조망됨 • 다수의 시점이 발생되는 지점으로 인접 건축물들과 조화로운 형태 및 입면계획으로 위압감 및 차폐감 완화

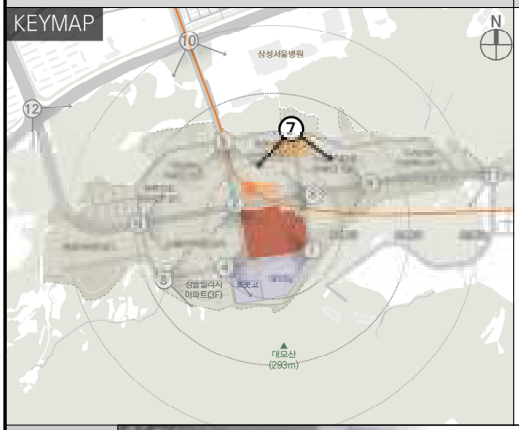
사업 전



사업 후



▌7번 조망점_원경 (왕북초등학교 앞 - 이격거리 북측 약 285m)

KEY MAP	경관분석
	• 원경인 본 지점에서 조망 시 기존 건축물들에 의해 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨

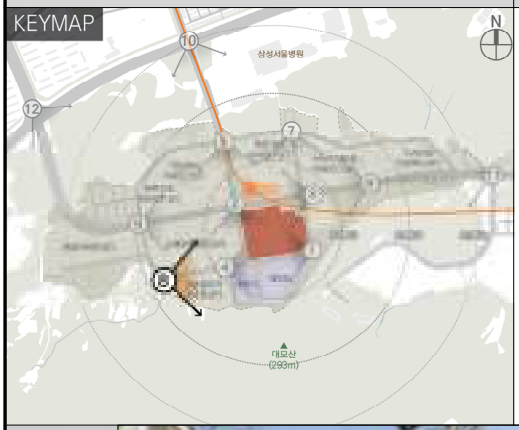
사업 전



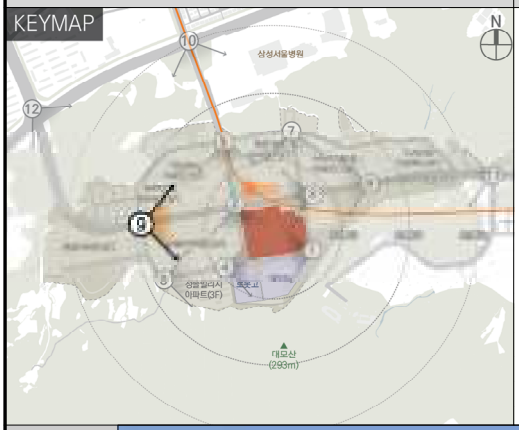
사업 후



▌8번 조망점_원경 (광평로10길 - 이격거리 남서측 약 290m)

KEY MAP	경관분석
	• 광평로 10길에서 바라본 조망으로 기존 건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부만이 조망됨. • 경관적 변화가 예상되나 변화는 미미할 것으로 판단되며 주변과 조화로운 경관계획이 필요
사업 전	
사업 후	

▌9번 조망점_원경 (대모산입구 교차로 - 이격거리 서측 약 370m)

KEY MAP	경관분석
	• 대모산입구 교차로에서 바라본 조망으로 도로변 식재와 기존건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부만 조망됨 • 입면분절 및 색채계획과 가로변 이격배치 등의 계획으로 보행자의 시각적 위압감을 완화하고 주변과 조화로운 도시이미지 형성

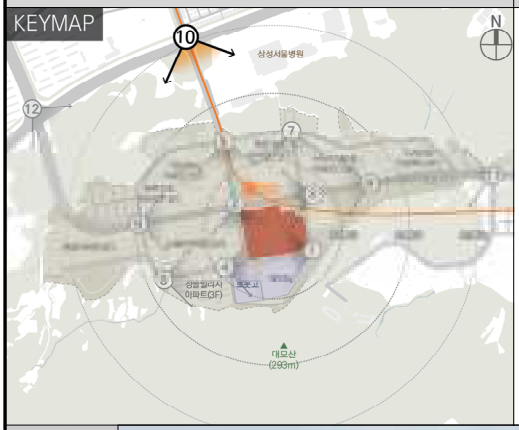
사업 전



사업 후



▌10번 조망점_원경 (삼성서울병원 교차로 - 이격거리 북서측 약 650m)

KEY MAP	경관분석
	• 원경인 삼성서울병원 교차로에서 조망 시 기존 건축물과 대모산이 함께 조망되며 중, 상층부 일부가 조망됨 • 건축물 이격배치 및 형태계획을 통해 대모산 조망을 보전하며 열린경관을 형성하고 기존 스카이라인에 순응하는 도심스카이라인이 형성될 것으로 예상됨

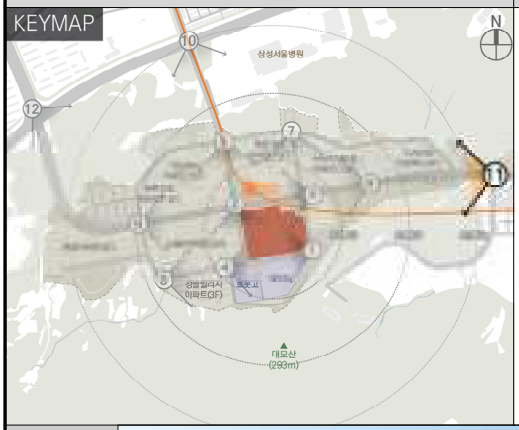
사업 전



사업 후



▌11번 조망점_원경 (궁마을공원 교차로 - 이격거리 북동측 약 750m)

KEY MAP	경관분석
	• 본 지점에서 사업대상지 조망 시 인접 자연경관에 의해 일부 상층부만 조망될 것으로 예상됨 • 주변 건축물들을 고려한 입면 및 형태계획으로 조화로운 도시이미지를 형성할 경관계획 필요

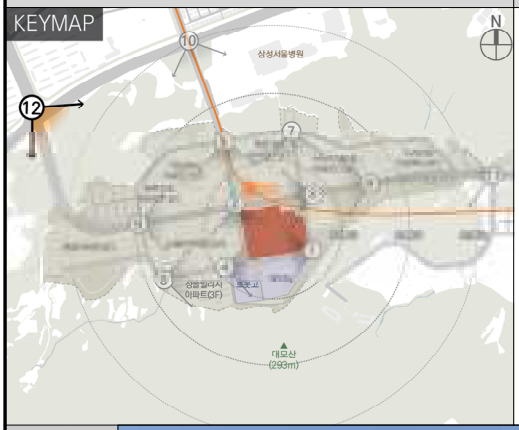
사업 전



사업 후



▌12번 조망점_원경 (일원터널 교차로 - 이격거리 북서측 약 830m)

KEY MAP	경관분석
	• 원경인 일원터널 교차로에서 바라본 조망으로 대모산 산자락에 의해 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨
사업 전	
사업 후	

다. 스카이라인 계획

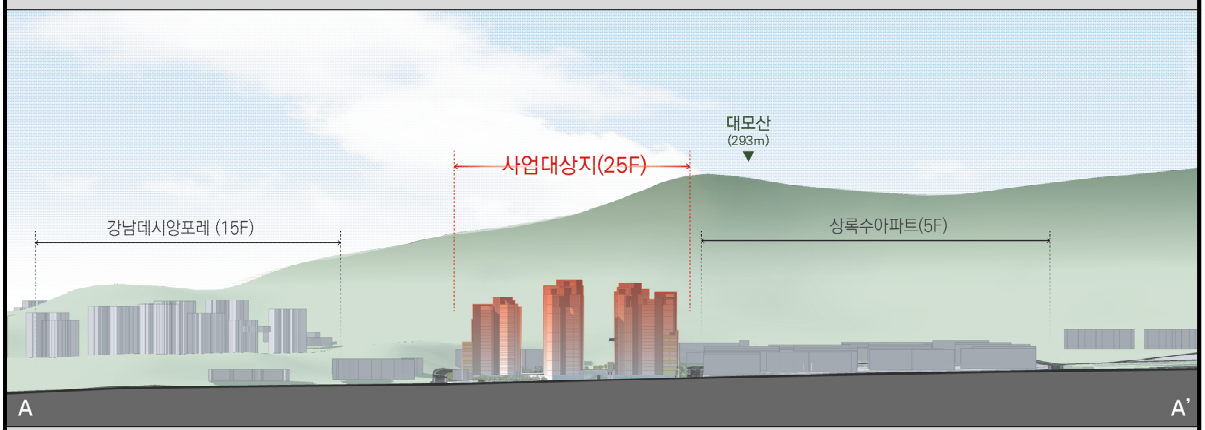
1) 기본방향

- 인접 대모산 및 대왕중학교 등 주변경관을 고려한 스카이라인 계획
- 단지 중심부에 고층주동을 배치하여 주변 현황과 어우러지는 조화로운 도시스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 단지 내 리듬감있는 스카이라인 형성

2) 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	• A-A'	대상지 배후 대모산의 자연 스카이라인과 함께 어우러지는 높이 및 배치계획으로, 조화로운 도시 스카이라인 형성과 자연경관 방면으로의 통경축 확보 • B-B'	대모산에서 도심지로 점차 낮아지는 스카이라인을 형성할 것으로 예상되며, 자연경관과 함께 어우러지는 도시경관 형성

A-A'



B-B'

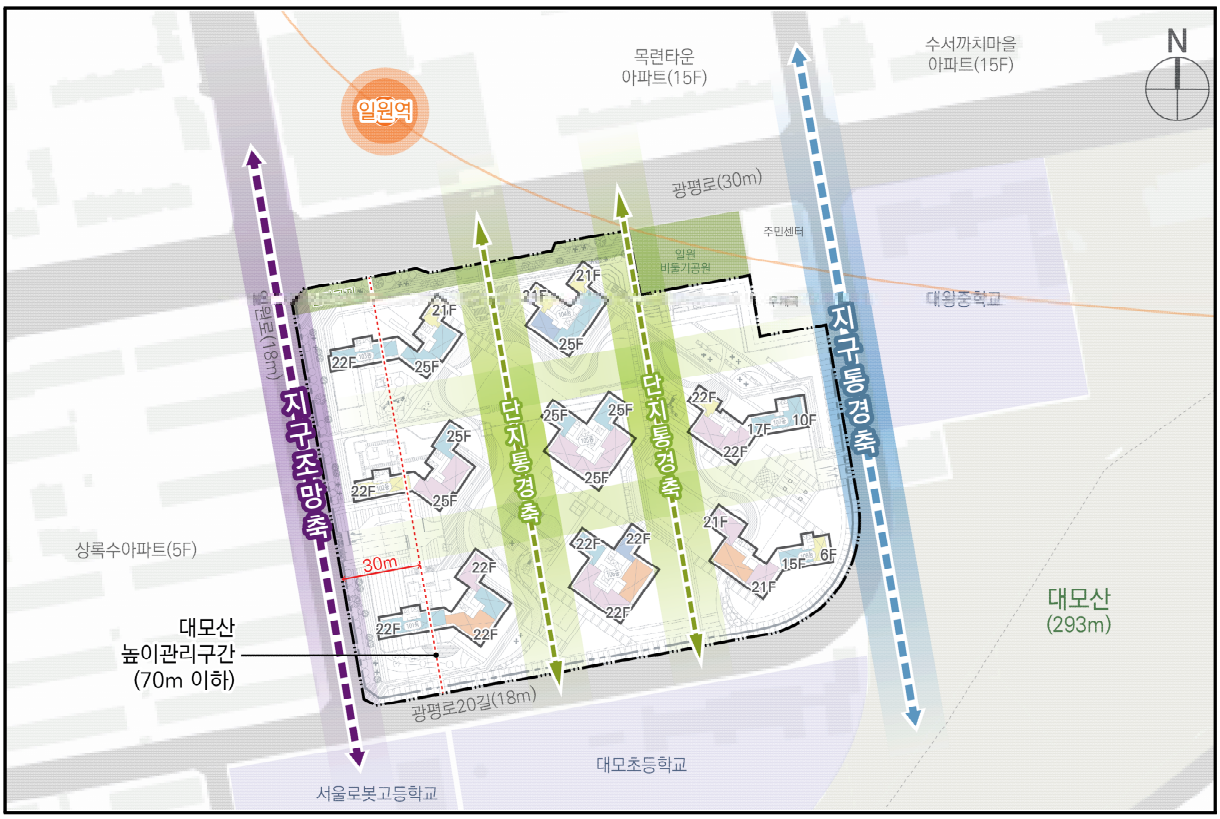


라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

- 도로 경계부 및 교육시설 방향으로 중·저층 주동을 배치하여 조망권과 일조권을 보호하고, 단지 중심부에는 고층 주동을 배치해 상징성과 인지성 강화
- 시각통로를 확보하는 배치계획을 통해 시각적 차폐감 및 군집경관 최소화
- 인접 개발지역과의 연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 배치계획
- 사업대상지의 위치와 특성, 보행자와 이용객의 접근성을 고려하여 단지 내 녹지 및 시설 배치
- 적절한 건축계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화를 도모하고 기반시설을 정비

[건축물 배치계획]



2) 입면 및 형태계획

- 획일적인 입면 디자인을 지양하고 입면분할을 통한 다양하고 조화로운 형태계획 권장
- 다양한 모듈 및 수직, 수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 원경에서의 인지성 및 상징성 제고를 위한 디자인 권장
- 옥상 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

[공동주택 입면 및 형태계획 예시]



마. 저감방안

1)색채계획

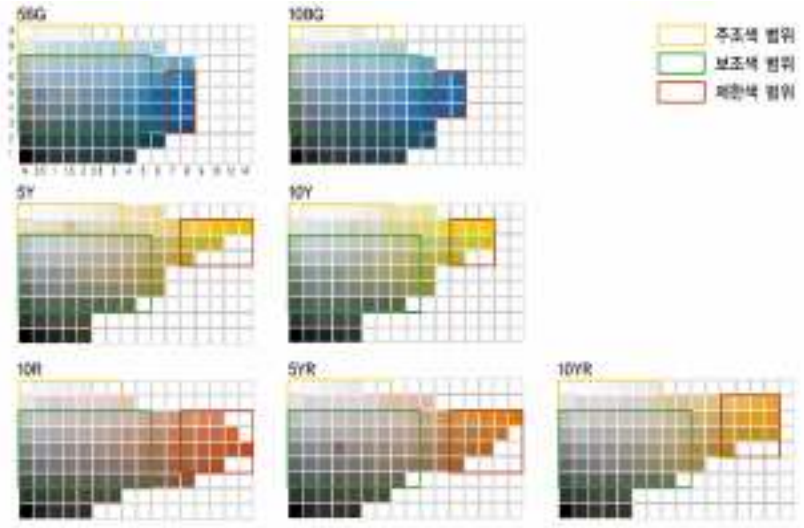
- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지의 전체의 색상이 일관성 있게 보여야 하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연환경과의 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야함

[색채계획 예시]



[자연녹지경관 권장색채 사용범위]

*서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 수려한 자연녹지 경관특성을 보존하고 향유할 수 있는 친환경 도시 ◦ Neutral계열 색채를 적용하여 자연경관을 돋보이게 할 수 있는 색채 이미지 지향
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색	명도 8이상, 채도 4이하의 5BG~10BG계열 ◦ 보조색	명도 3~8, 채도 6이하의 10R~10Y계열, 5BG~10BG계열 ◦ 강조색	원색제한
	

2)야관경관계획

- 빛공해방지법 및 서울시 도시 빛 기본계획에 준하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조, 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 실내조명을 활용하여 원경에서 건축물 전체가 인식될 수 있도록 하고 건축물의 외형, 볼륨감 및 높이를 강조하는 야간경관 연출을 권장함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경계획 수립을 권장함

[빛 방사 허용기준]

*서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛 방사 허용기준 등에 준하여 작성

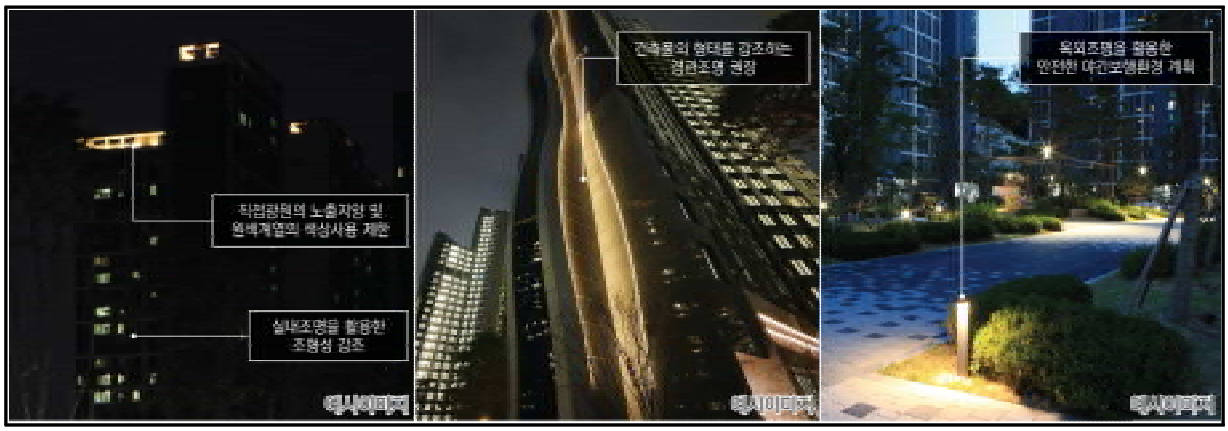
구분	적용시간	기준값	조명환경관리구역					단위
			제1종	제2종	제3종	제4종		
						준공업	상업	
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~해뜨기 전 60분	평균값	5이하		15이하	20이하	25이하	cd/㎡
		최대값	20이하	60이하	180이하	240이하	300이하	

[오픈스페이스 조명기준]

*KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장	15-20-35
	전반조명	3-4-6

[야간경관계획 예시]



3)녹지계획

■ 녹지계획

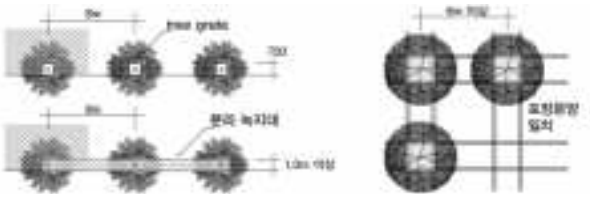
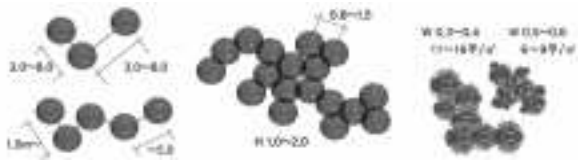
- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과의 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면의 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나, 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

■ 조경계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

■ 식재계획

- 녹음식재, 지표식재, 차표식재, 경관식재 등 다양한 식재 방식을 통하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 식재계획
- 주거지 보호 및 경관 영향 저감을 위해 상록교목 및 활엽 교목을 밀식
- 이용자들이 시간, 계절, 공간별로 경관의 변화를 느낄 수 있도록 수종 선정의 다양화 추구
- 공간의 특성 및 기능에 따라 식재패턴의 변화를 주어 다양한 시각적 경험을 유도함
- 수목식재 시 도로시설물(교통표지판, 가로 장치물, 도로안내판 등)을 차폐하지 않도록 식재하며 도로와 포장여건을 고려하여 자연스럽고 아름다운 경관유도
- 커뮤니티시설 주변은 관상가치가 높은 식재를 계획하여 주민휴식공간으로 활용하고 가로변 녹음 증대를 도모함

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
</table>

5. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 대상지가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2014~2023년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,429.5hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2014년	2,432.3	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2
	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	평균	2,429.5
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별 · 계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(264.1hr), 최저인 달은 7월(162.1hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 721.1hr, 여름 547.9hr, 가을 593.4hr, 겨울 567.1hr로 조사되었음.

[월별 · 계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,429.5	229.6	227.4	264.1	214.8	162.1	171.0	200.8	219.7	172.9	180.8	195.3	191.0
		721.1			547.9			593.4			567.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 대상지는 지상25층내외로 계획되어 있음

■ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	-
법원 판례②	• <u>동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보</u>되는 경우 또는 <u>동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우</u>에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	-
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고) 3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	-

[자료1] 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806) 판결
[자료2] 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919) 판결
[자료3] 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	-
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나.「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다) 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	-

[서울특별시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단,「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	-

■ 별첨

1 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

1. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

▌ 자문일자 : 2025. 04. 17.

❑ 자문의견 및 조치계획

구분	협의의견	조치계획	비고
도시·건축 분야	• 지구 조망축에서의 상징적 가로경관 형성을 위해, 랜드마크 주동 위치를 재설정하고 특화디자인 계획 수립	• 지구조망축(일원로)에서의 상징적 가로경관 형성을 위해 기존 단지 중앙부에 계획된 랜드마크 주동의 위치를 일원로와 광평로가 만나는 교차점(일원역 사거리)에 인접한 주동으로 재설정하였음 • 랜드마크 주동의 특화디자인을 고려하여 수직과 수평성을 강조한 입면 특화디자인을 반영하엿으며, 더불어 지구조망축으로 설정된 일원로변 연접 주동의 측벽은 주요 조망점에서의 경관성을 고려하여, 중·저층부에 돌출형 발코니 등을 추가 설치하여 다양한 경관을 고려한 입체적 형태와 휴먼 레벨에서의 경관적 안정성을 반영한 특화 디자인으로 계획하였음	반영 [별첨1]
	• 허용용적률 항목 중 '열린단지'는 단지 내 주민들이 사용하는 공간 등을 고려하여, 구체적인 조경계획 및 담장 미설치 구간 설정하여 실효성 확보	• 광평로변 및 일원로변에는 전면공지(10m)를 확보하고 연도형 상가와 개방형 커뮤니티 시설을 배치하여 도시가로와 연계된 개방공간을 조성하였으며, 광평로20길 및 비둘기공원, 우체국 단지 경계부에는 오픈스페이스와 수목 식재를 (생울타리) 설치하여 시각적으로 열린단지를 조성하였음	반영 [별첨2]
	• 일원로변 개방형 커뮤니티시설 위치는 외부 수요자의 접근성, 이용성 등을 고려하여 재검토	• 외부 수요자의 접근성과 이용 편의성을 고려하여, 기존 일원로변 북측에 집중 배치된 개방형 커뮤니티시설을 일원로변 중앙부와 북측에 분산 배치하였음	반영 [별첨3]
	• 대왕중학교 일조 영향 등을 고려하여, 인근 주동의 층수 조정 검토	• 대왕중학교 인근 주동(107동)의 최고 층수를 기존 25층에서 22층으로 3개층 축소하여 한 주동에서의 층수 변화를 최소화 하였음	반영 [별첨4]
	• 가로대응형 배치구간 전면공지 내 녹지 및 보행로 등 구성 계획 재검토	• 보행자의 편의성과 가로공간의 일체감 있는 활용을 위해 지구단위계획 지침의 전명공지 구성을 단순화 하였음 (보행로3m+녹지2m+보행로3m+녹지2m → 보행로7m+녹지3m)	반영 [별첨5]
	• 광평로변 가로대응형 배치구간의 근생 및 보행동선의 구체적인 계획 제시	• 광평로변의 가로활성화 위해 가로대응형 배치구간에 연도형 상가를 계획하였으며, 10m 전면공지 내에는 보행로 및 녹지, 휴게공간, 앉음벽 등을 포함한 구체적인 조경계획 수립하였음 • 광평로변 가로대응형 배치구간 내 단절되는 보도를 장단기(안)으로 제시하였음	반영 [별첨6] [별첨7]
	• 임대주택은 전 세대 전용면적 60㎡ 이하로 계획	• 임대주택 전 세대를 전용면적 60㎡ 이하로 계획하였음	반영 [별첨8]

구분	협의의견	조치계획	비고
교통분야	• 교통영향분석 등을 통해 주변 교통에 부영향이 없도록 출입구 위치 재조정 - 일원로변 주출입구는 일원역사거리로부터 충분히 이격하여, 좌회전을 위한 포켓차선이 충분히 확보될 수 있도록 조치	• 서측 일원로상 차량진출입구 위치조정을 통해 일원사거리에서 이격되도록 계획함 • 오전/오후 첨두시 좌회전 교통량을 고려 좌회전 차로 길이를 검토한 결과 적정한 것으로 분석되었음	반영 [별첨9]
	• 단지 남측 대모초변 광평로20길은 차로 확폭 대신 보도 확보 검토	• 광평로 20길은 왕복 2차로 계획을 통해 보도(3.0m)와 자전거도로(2.0m)가 분리될 수 있도록 하였음	반영 [별첨10]

- 이 하 여 백 -

별첨1	랜드마크 계획

- 지구조망축(일원로)에서의 상징적 가로경관 형성을 위해 중앙부에 계획된 랜드마크 주동의 위치를 일원로와 광평로가 만나는 교차점(일원역 사거리)에 인접한 주동으로 재설정하였음



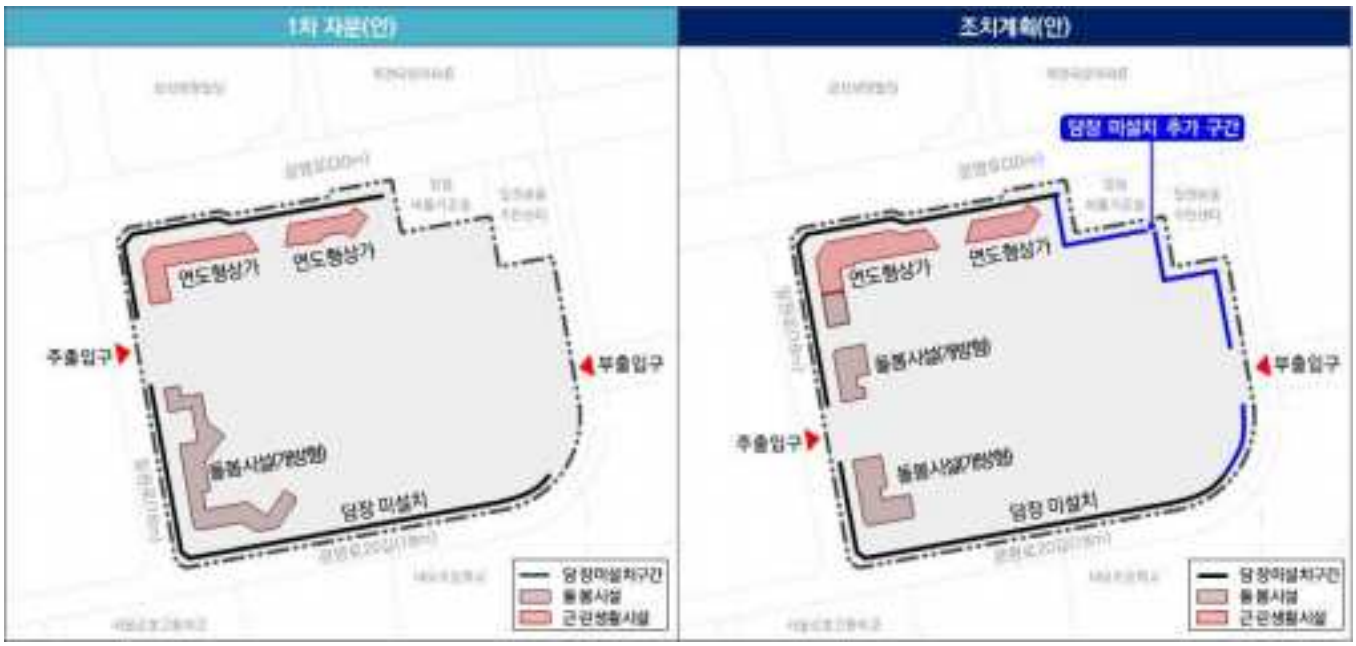




- 이 하 여 백 -

별첨2	열린단지 계획

- 광평로변 및 일원로변에는 전면공지(10m)를 확보하고 연도형 상가와 개방형 커뮤니티시설을 배치하여 도시가로와 연계된 개방공간을 조성하였으며, 광평로20길 및 비둘기공원, 우체국 단지경계부에는 오픈스페이스와 수목 식재를(생울타리)설치하여 시각적으로 열린단지를 조성





[서울시 도시·주거환경정비 기본계획]

열린단지 조성

[개방공간 조성]
- 개방이 필요한 구간은 단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 조성
- 개방공간 주변 개방형 커뮤니티시설 등 설치 권장

[시각적으로 열린 단지]
- 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m 이하



별첨3	개방형 커뮤니티 계획

- 외부 수요자의 접근성과 이용 편의성을 고려하여, 기존 일원로변 남측에 집중 배치된 개방형 커뮤니티시설을 일원로변 중앙부와 남측에 분산 배치하였음





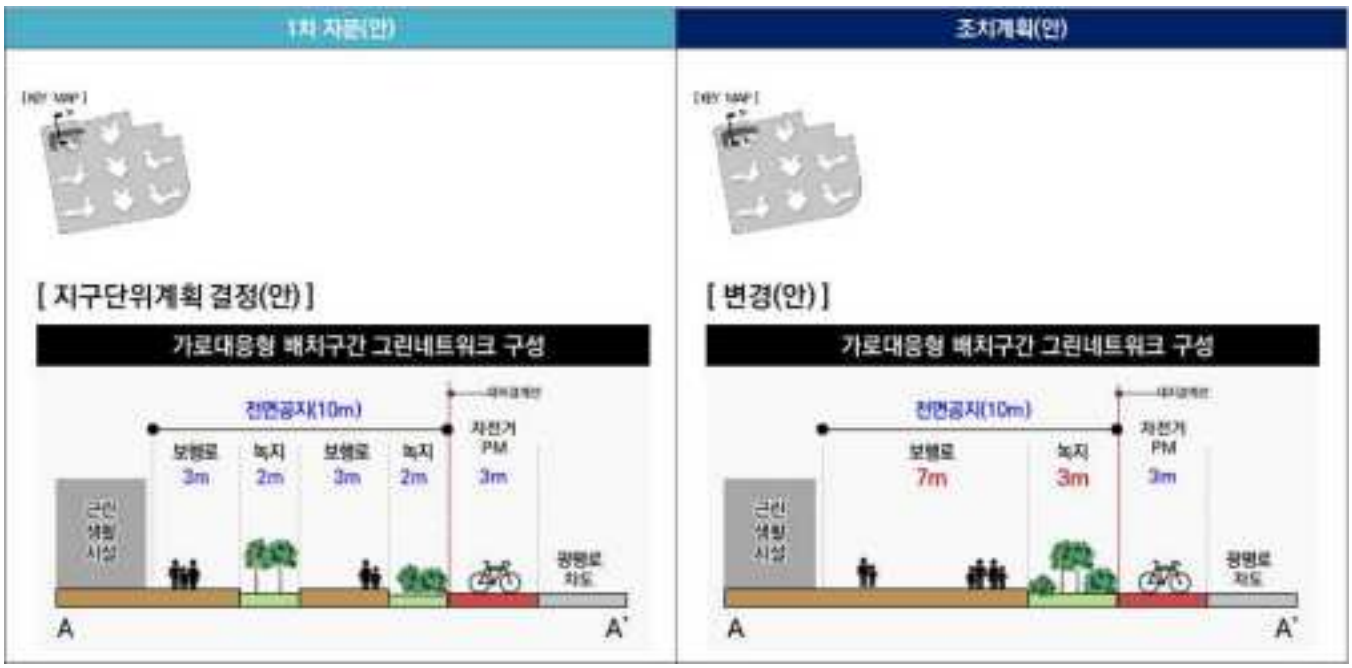
별첨4	대왕중학교 일조 관련 층수 계획

- 대왕중학교 인근 주동(107동)의 최고 층수를 기존 25층에서 22층으로 3개층 축소하여 한 주동에서의 층수 변화를 최소화 하였음



별첨5	가로대응형 배치구간 전면공지 내 녹지 및 보행로 계획

- 보행자의 편의성과 가로공간의 일체감 있는 활용을 위해 지구단위계획 지침의 전면공지 구성을 단순화하였음 (보행로 3m+녹지 2m+보행로 3m+녹지 2m → 보행로 7m+녹지 3m)



별첨6	가로대응형 배치구간 근생 및 보행동선 계획

- 광평로변의 가로활성화 위해 가로대응형 배치구간에 연도형 상가를 계획하였으며, 10m 전면공지 내에는 보행로 및 녹지, 휴게공간, 앉음벽 등을 포함한 구체적인 조경계획 수립하였음





별첨7	가로대응형 배치구간 근생 및 보행동선 계획

• 광평로변 가로대응형 배치구간 내 단절도는 보도를 장단기(안)으로 제시하였음



별첨8	임대주택 계획

• 임대주택 전 세대를 전용면적 60㎡ 이하로 계획하였음

1차 지분(안)

구 분	전체세대수	일반분양	국민주택규모 주택 (공공주택)	비고 (평형구성)
60㎡ 이하	116	58	58	전용59㎡
60-85㎡ 이하	390	376	14	전용73㎡ 전용84㎡
85㎡ 초과	318	318	-	전용102㎡ 전용136㎡
합 계	(824세대)	(752세대)	(72세대)	



조치계획(안)

구 분	전체세대수	일반분양	국민주택규모 주택 (공공주택)	비고 (평형구성)
60㎡ 이하	128	51	77	전용59㎡
60-85㎡ 이하	376	376	-	전용73㎡ 전용84㎡
85㎡ 초과	324	324	-	전용102㎡ 전용136㎡
합 계	(828세대)	(751세대)	(77세대)	



별첨9	차량진출입구 계획

- 서측 일원로상 차량진출입구 위치 조정을 통해 일원사거리에서 이격되도록 계획함
- 오전/오후 첨두시 좌회전 교통량을 고려 좌회전 차로 길이를 검토한 결과 적정한 것으로 분석되었음





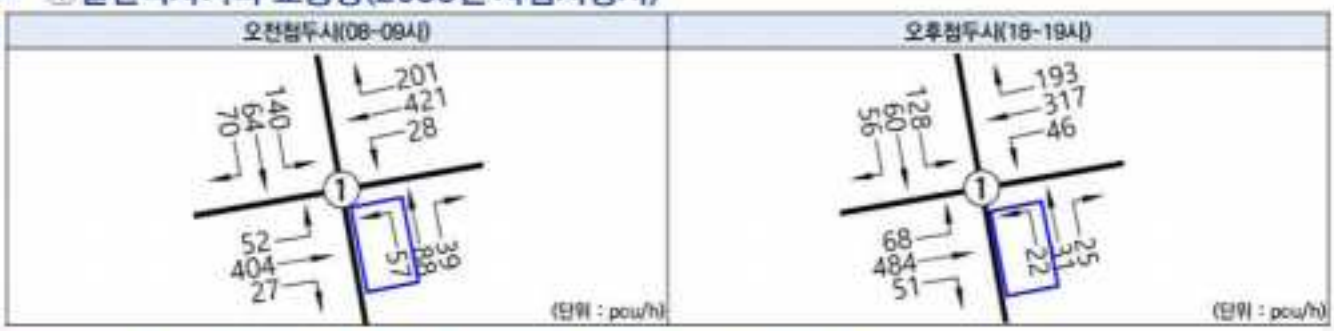
■ 좌회전차로 길이 산정기준

$$L = 1.5 \times N \times S$$

여기서, L = 좌회전 대기차로의 길이(m)
N = 좌회전 차종차의 주기(교차로에서는 첨두시 1주기당 도착한 차량 수)
S = 대기하는 차종차의 길이

※ 자료 : 도로의 구조시설 기준에 관한 규칙 해설, 2020, 국토교통부

■ ①일원역사거리 교통량(2033년 사업시행시)

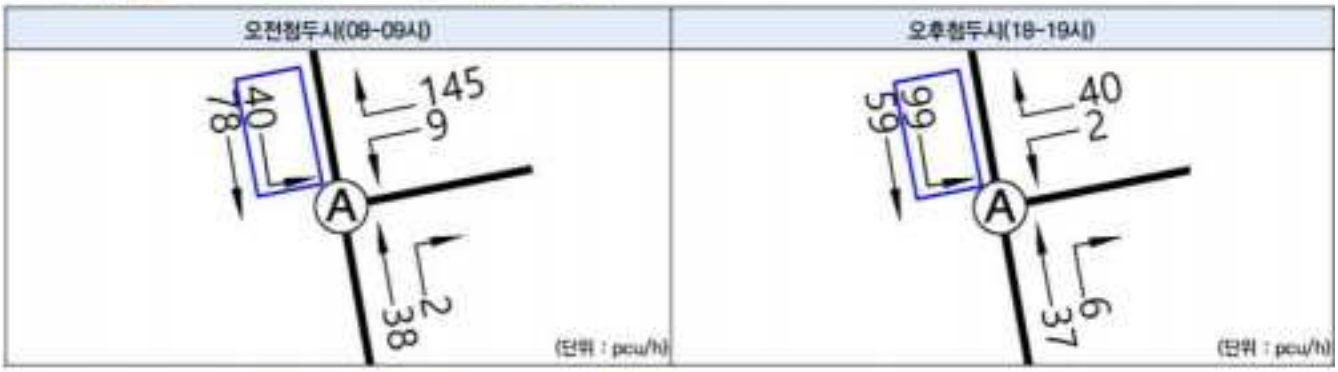


■ 사업지 진입 좌회전차로 길이 적정성 검토(①일원역사거리)

구분	좌회전교통량 (pcu/h)	주기 (초)	주기당 교통량 (대/주기)	좌회전 대기차로 길이(m)	좌회전차로길이(m) (테이퍼포함)	적정성 여부
오전첨두시(08~09시)	57	160	3	27	45	◎
오후첨두시(18~19시)	22	160	1	9	45	◎

주 : 1) 차량길이는 6m 기준임
2) 차로테이퍼길이는 12m

■ Ⓐ주출입구 교통량 (2033년 사업시행시)



■ 사업지 진입 좌회전차로 길이 산정(Ⓐ주출입구)

구분	좌회전교통량(pcu/h)	분당 교통량(대/분)	좌회전 대기차로길이(m)	좌회전차로길이(m)(테이퍼포함)	적정성 여부
오전첨두시(08-09시)	40	1	12	45	◎
오후첨두시(18-19시)	99	2	24	45	◎

주 : 1) 차량길이는 6m 기준임
2) 차로테이퍼길이는 12m

별첨10	광평로20길 차로 계획

• 광평로20길은 왕복 2차로 계획을 통해 보도(3.0m)와 자전거도로(2.0m)가 분리될 수 있도록 하겠음



※ 수서택지개발지구 차구단위계획 교통영향평가 반영된 사항임