도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역22(세부개발계획)] 결정(변경)(안), 대치선경아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

참고

2025. 12.

강남구

목 차

Ⅰ. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안) ····· 4

[2] 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안) ····· 4

[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안) ····· 6

Ⅱ. 특별계획구역22 세부개발계획 결정

[1] 특별계획구역에 관한 결정(안) ····· 13

[2] 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안) ····· 15

[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안) ····· 20

[4] 특별계획구역22 세부개발계획 결정조서 ····· 27

Ⅲ. 정비계획(변경) 및 구역지정 신청서

[1] 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 31

Ⅳ. 기초조사 조서

[1] 기초조사·확인 내역서 ····· 77

[2] 토지조서 및 건축물 조서 ····· 89

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 92

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토 ····· 95

3 현황분석 ····· 104

4 건축계획(안) ····· 114

5 교통처리에 관한 계획(안) ····· 119

6 경관에 관한 계획(안) ····· 120

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(안) ····· 121

Ⅵ. 관련도면

Ⅶ. 별첨

1 교통성 검토서

2 경관성 검토서

3 환경성 검토서

※. 동의현황

1 동의 총괄표

• 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)
• 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 1항
- 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상
• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조 1항
- 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상

· 토지등소유자의 동의면적 (2분의 1 이상)

구분	사유지 면적(㎡)	동의면적(㎡)	동의율(%)	비고
대치선경	78,636.2	51,301.7	65.24	-

· 토지등소유자의 동의자 수 (50% 이상)

구분	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
대치선경	1,070	700	65.42	-

2 동별 동의 총괄표

구분	총 세대수	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
1동	140	140	98	70.00	-
2동	84	84	55	65.48	-
3동	112	112	80	71.43	-
4동	84	84	60	71.43	-
5동	84	84	65	77.38	-
6동	84	84	42	50.00	-
7동	56	56	41	73.21	-
8동	90	90	54	60.00	-
9동	60	60	44	73.33	-
10동	90	89	59	66.29	-
11동	60	59	42	71.19	-
12동	90	90	60	66.67	-
상 가	41	38	-	-	-
합 계	1,075	1,070	700	65.42	-

Ⅰ. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
기정	개포택지개발지구 지구단위계획	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557	-	5,268,557	서울특별시 고시 제2002-227호 (2002.06.17.)	-

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		5,268,557	-	5,268,557	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,112,698.9 (-)	증) 5,000	1,117,698.9 (5,000.0)	21.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	928,697	-	928,697	17.6	-
	제2종일반주거지역	1,613,546	-	1,613,546	30.6	-
	제3종일반주거지역	1,414,440.1 (79,269.1)	감) 5,000	1,409,440.1 (74,269.1)	26.8	-
	준주거지역	43,408	-	43,408	0.8	-
일반상업지역		155,767	-	155,767	3.0	-

※ ( )는 구역 내 해당되는 사항임

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	결정(변경)사유
변경	대치동 506번지 일대	·제1종 일반주거지역 면적 5,000㎡ 증가 ·제3종 일반주거지역 면적 5,000㎡ 감소	·단지 내 공원계획에 따른 용도지역 변경 (제3종 일반주거지역 → 제1종 일반주거지역)

2. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

가. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	소공원	소공원	대치동 506일대	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	소공원	· 신설 - 5,000.0㎡	· '대치선경 아파트 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 - 공원 신설(5,000.0㎡)

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	⑧	녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (-)	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재
※ ( )는 구역 내 해당되는 사항임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
⑧	녹지	· 변경 - 590.8㎡	· 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 일부 시설 폐지

나. 방재시설

1) 유수지

■ 유수지 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	저류시설	저류시설	대치동 506 일대	-	증) 3,900.0	3,900.0	-	공원하부 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

■ 유수지 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	저류시설	・신설 - 면적 : 3,900.0㎡ - 연면적 : 3,900.0㎡	・대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
획지	획지1	78,636.2	감) 4,367.1	74,269.1	100.0	공동주택 및 부대복리시설

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

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경없음

3) 높이계획(변경)(안)

가) 특별계획구역내 높이계획

구분			제3종 일반주거지역	
			기정	변경
계획지침	최고층수·평균층수		・최고층수 : 35층 이하 ・평균층수 : 제한없음	・최고층수 : 49층 이하(180m 이하)
	저층구간	최고 10층이하	・특별계획구역중 공동주택지역에만 해당 - 남부순환로394길변(양측 폭30m 구간)	좌동

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재
※ 저층구간 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참조
※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함

다. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 건축물 건축선(변경)(안)

구분		건축한계선	비고
계획지침	기정	・남부순환로, 삼성로 : 8m ・양재천길 : 6m ・남부순환로394길 : 3m	결정도 참조
	변경	・남부순환로, 삼성로, 남부순환로394길 : 8m ・양재천길 : 6m	결정도 참조

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재
※ 건축선 변경으로 인해 확보된 공지는 보행로 및 자전거도로, 녹지공간, 보행자 쉼터로 조성

2) 건축물 배치 및 형태(변경)(안)

구분		건축물 배치 · 형태		비고
		기정	변경	
계획지침	연도형 상가 배치구간	・남부순환로변 폭원 30m 구간 (특별계획구역내의 공동주택지역만 해당)	좌동	결정도 참조
	특화배치구간	・양재천변 양측 폭원 60m 구간 (특별계획구역내의 공동주택지역만 해당)	・양재천 특화배치 구간 - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	결정도 참조

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 대지내 통로에 관한 결정(변경)(안)조서

구분		건축물 배치 · 형태		비고
		기정	변경	
통로	보차혼용통로	-	· 보차혼용통로설치: 남부순환로변폭 10m	결정도 참조

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 사항 : 변경없음

다. 경관계획에 관한 사항 : 변경없음

라. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

■ 특별계획구역22에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역22	강남구 대치1동	78,636.2	증) 632.9	79,269.1	선경

※ 특별계획구역 개발은 제안된 세부개발계획(정비계획 지정 신청시)이 서울시 심의 및 결정고시 후 해당기관의 개발허가를 득하여 시행
※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함
※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

■ 특별계획구역22에 관한 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
㉒	특별계획구역22	· 구역계 확장 - 78,636.2㎡ → 79,269.1㎡	· 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 구역 내 포함하여 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 구역계 확장

나. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

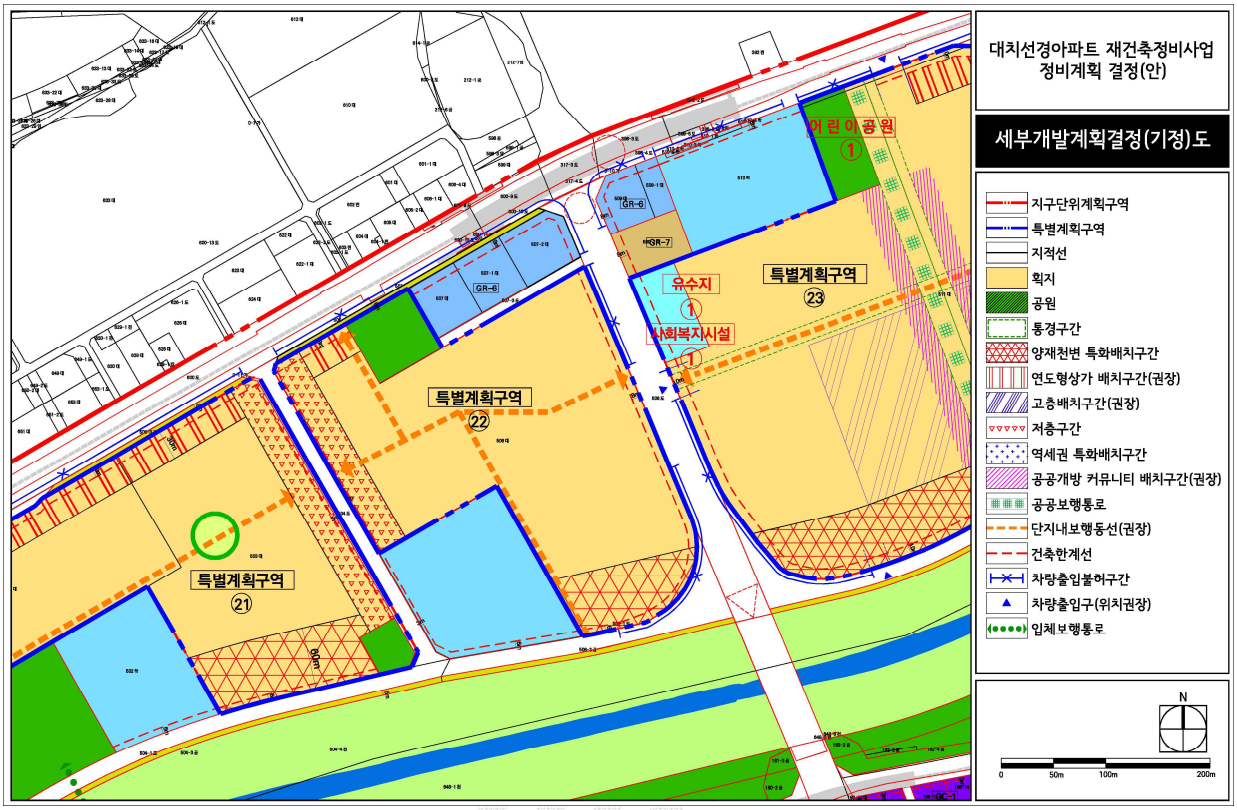
■ 특별계획구역22 - 선경

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
위 치			· 강남구 대치동 506		-
특별계획구역 면적			· 78,636.2㎡	· 79,269.1㎡	구역계 확장
획지(계획대지)면적			· 74,068.2㎡(94.2%)	· 74,269.1㎡ (93.7%)	획지1
공공시설 면적			· 4,568.0㎡(5.8%)	· 5,000.0㎡(6.3%)	-
공공시설 비율			· 기부채납(순부담)비율 5.8% 내외	· 기부채납(순부담)비율 6.3% 내외	-
용도지역			· 제3종일반주거지역	· 제3종일반주거지역	-
공공·기반시설 계획			· 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,568㎡ - 공원(남부순환로변)(면적:4,586㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	· 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,995.3㎡ - 공원(삼성로변)(면적 : 5,000㎡) 계획 - 저류시설(공원하부 중복결정) (환산부지 면적 : 628.2㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	지침도에 따름: 향후 세부 개발계획 (주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획시설 결정
건축물의 용도·밀도	용도	불허용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
		허용용도a	· 공동주택, 부대복리시설	· 획지 1 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	-
	건폐율		· 50% 이하	좌동	-
	용적률	기준용적률	· 210% 이하	좌동	-
		허용용적률	· 230% 이하	좌동	-
		상한용적률	· 250% 이하	좌동	-
	높이		· 최고층수 35층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	· 최고층수 49층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	-

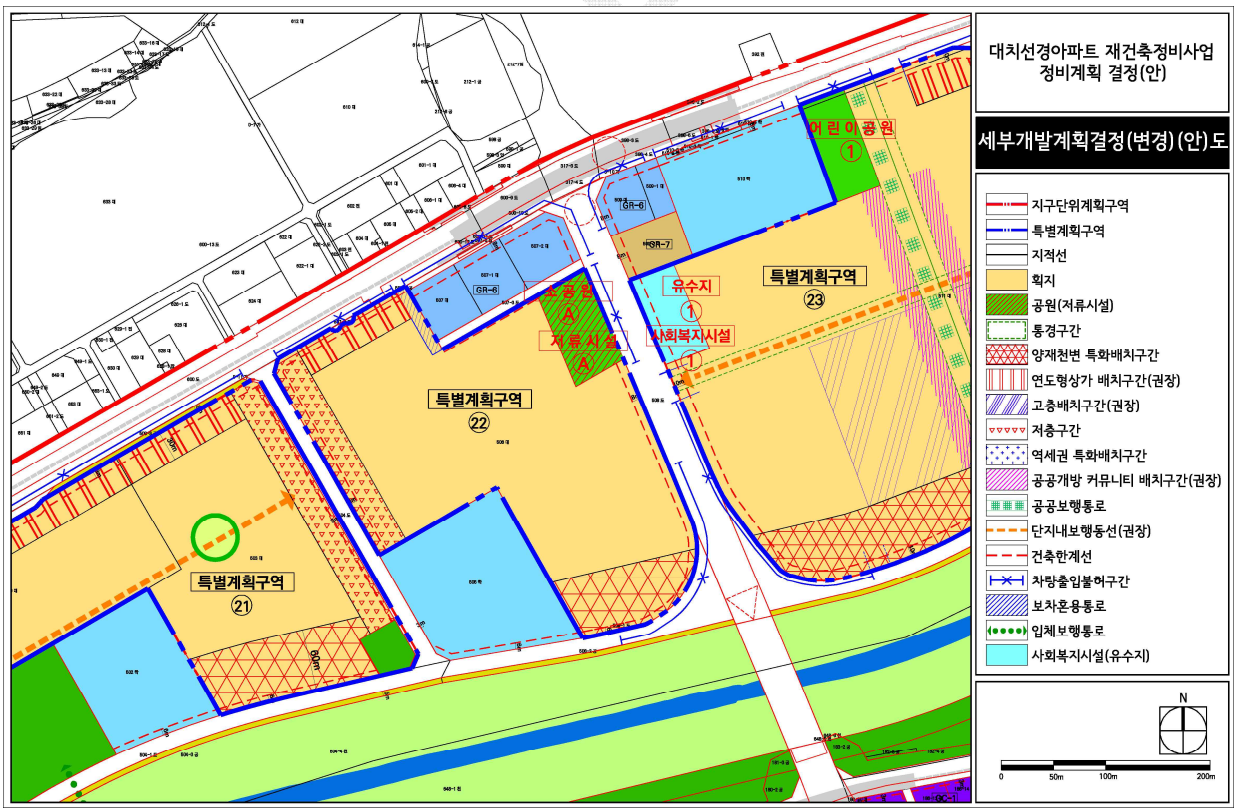
구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
배치	건축한계선	・남부순환로, 삼성로변: 8m ・양재천길 : 6m ・우성1,2차단지변 : 3m	・남부순환로, 삼성로변, 우성1·2차단지변 : 8m ・양재천길 : 6m ・대치상가변 : 3m	지침도에 따름: 공공·기반시설의 도시계획 시설결정에 따라 계획결정
	특화 배치구간	・양재천변 : 폭60m	・양재천 특화배치 구간 : 폭60m - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	
	연도형 상가 배치구간	・남부순환로변: 폭 30m ・가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70% 이상 되도록 배치	좌동	
기타에 관한 사항	경관	・경관체크리스트 준용	좌동	
	보행동선	・단지 주출입구와 동서남북으로 연계되는 보행동선 조성	좌동	
	차량동선	・차량출입불허구간 설정	・차량출입불허구간 설정 - 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로 일부 - 이면도로변 : 양재천로변 일부 ※ 위치는 세부지침도 참조 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
	자전거도로	・남부순환로, 삼성로변으로 자전거전용도로 조성(폭 1.5m 이상)	좌동	
	보차혼용 통로	-	・보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m	지침도에 따름

※ 법정 상한용적률은「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
※ 보행동선 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
※ 공공주택은 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

〈특별계획구역22 세부개발계획결정(기정)도〉



〈특별계획구역22 세부개발계획결정(변경)(안)도〉



Ⅱ. 특별계획구역22 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역에 관한 결정(안)

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

4 특별계획구역22 세부개발계획 결정조서

1 특별계획구역에 관한 결정(안)

1. 특별계획구역 결정(변경)(안)조서

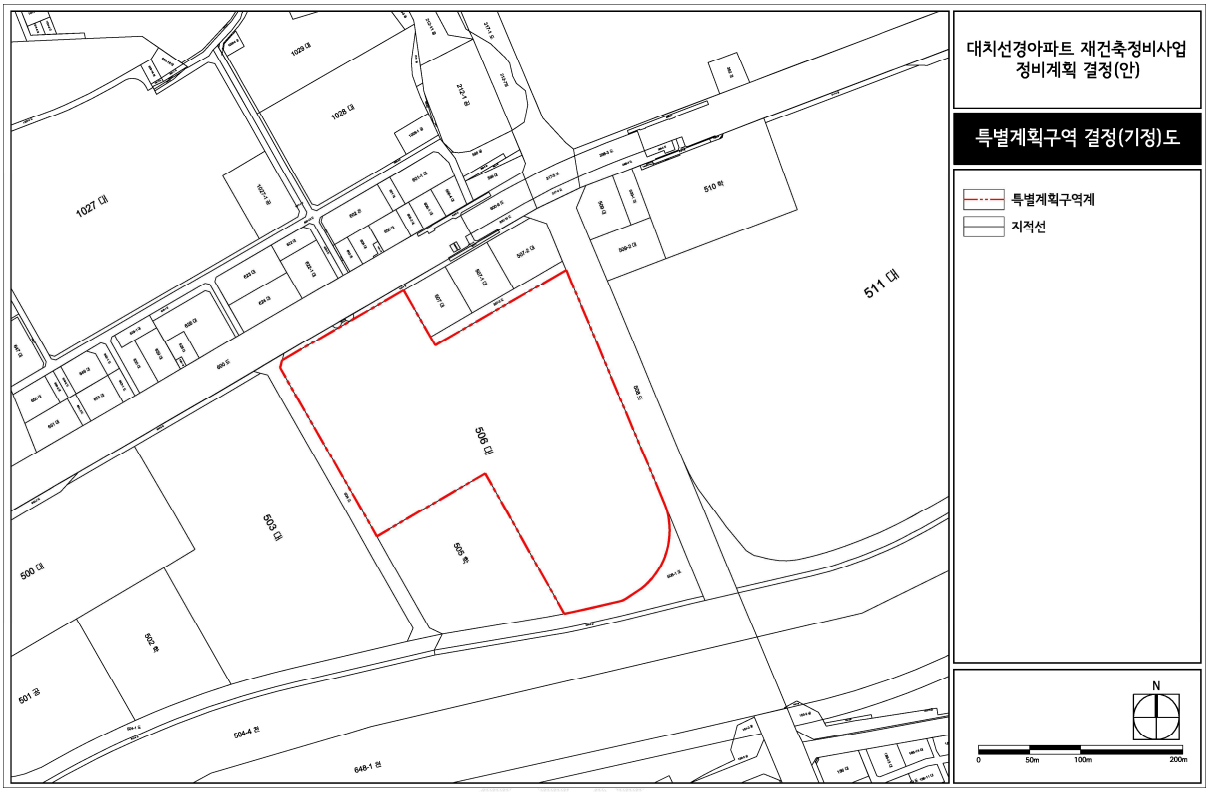
구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	특별계획구역22 (선경)	서울특별시 강남구 대치동 506 일대	78,636.2	증) 632.9	79,269.1	서울특별시 고시 제2002-227호 (2002.06.17.)	-

※ 본 특별계획구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

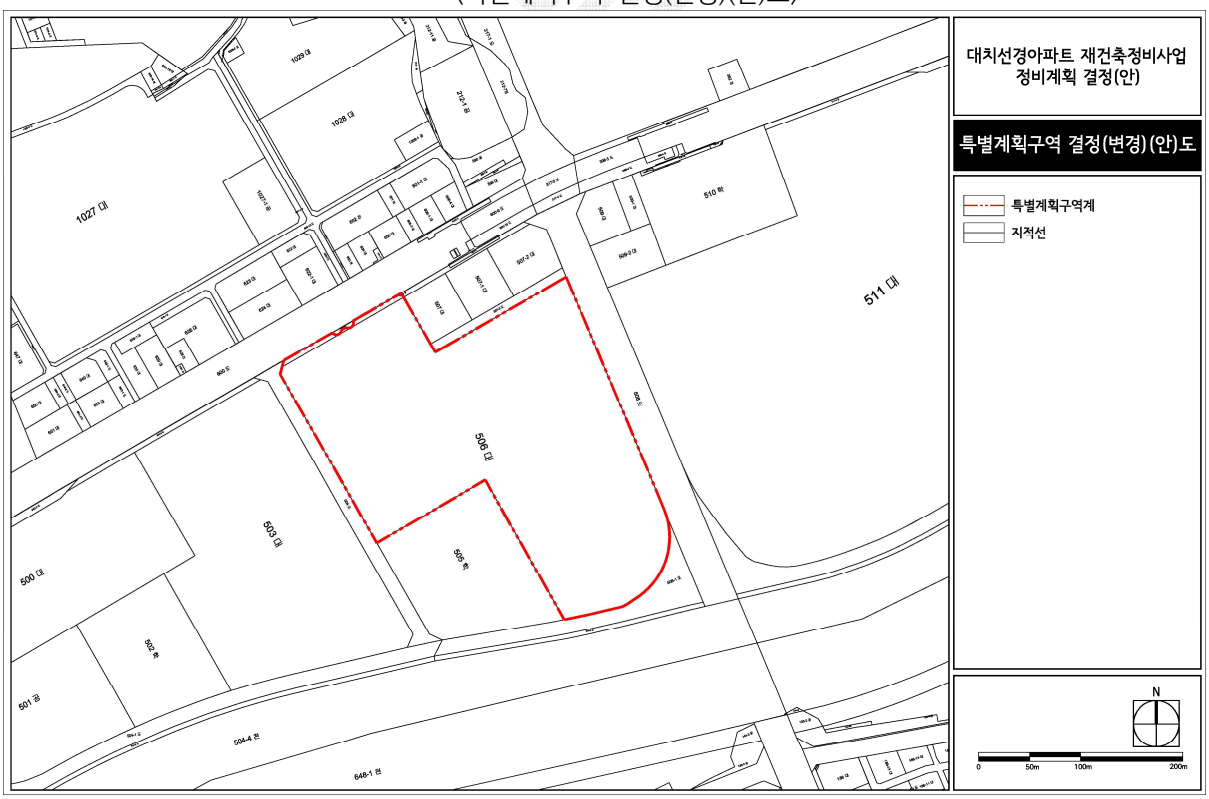
참고

- 이 하 여 백 -

〈특별계획구역 결정(기정)도〉



〈특별계획구역 결정(변경)(안)도〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

• 용도지역 결정(변경)(안)조서

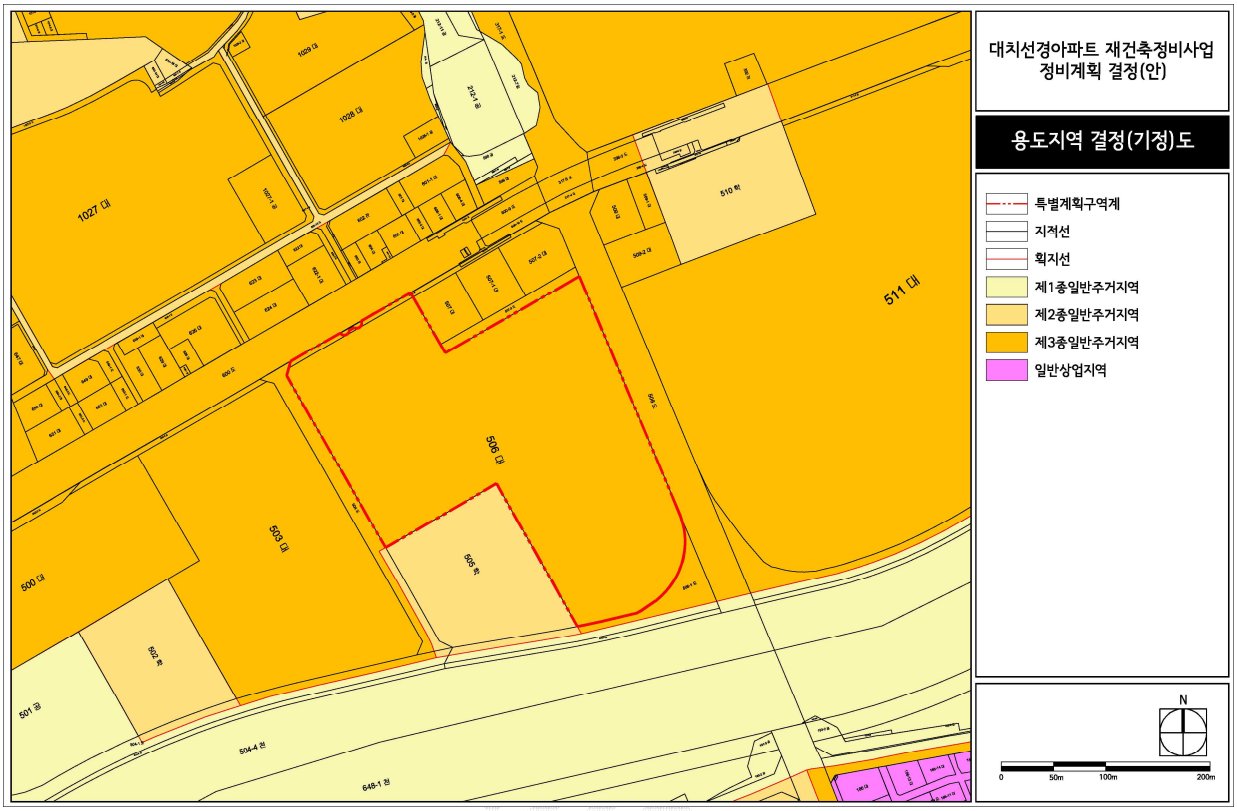
구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	79,269.1	-	79,269.1	100.0	-
제1종일반주거지역	-	증) 5,000.0	5,000.0	6.3	-
제3종일반주거지역	79,269.1	감) 5,000.0	74,269.1	93.7	-

• 용도지역 변경사유서

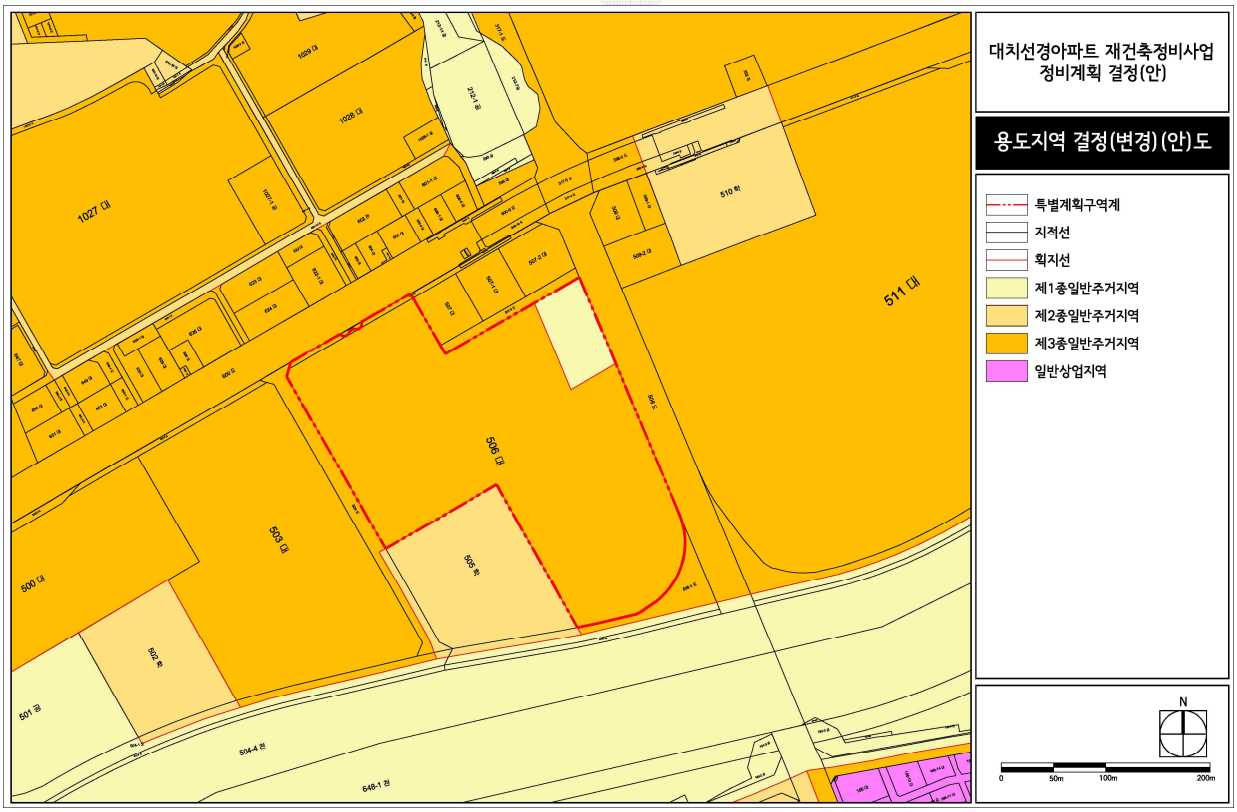
위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
강남구 대치동 506 일대	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,000.0	· 소공원 신설에 따른 용도지역 변경

- 이 하 여 백 -

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)(안)도〉



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(신설)(안)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	공원	소공원	대치동 506 일대	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	-

• 공원 신설사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
A	공원	• 신설 - 5,000.0㎡	・'대치선경 아파트 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 - 공원 신설(5,000.0㎡)

• 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	⑧	경관녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (-)	-	남부순환로

※ ( ) 는 구역내 해당되는 사항임

• 녹지 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
⑧	녹지	・변경 - 590.8㎡	・인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 일부 시설 폐지

나. 방재시설(신설)(안)

• 유수지 결정(신설)(안)조서

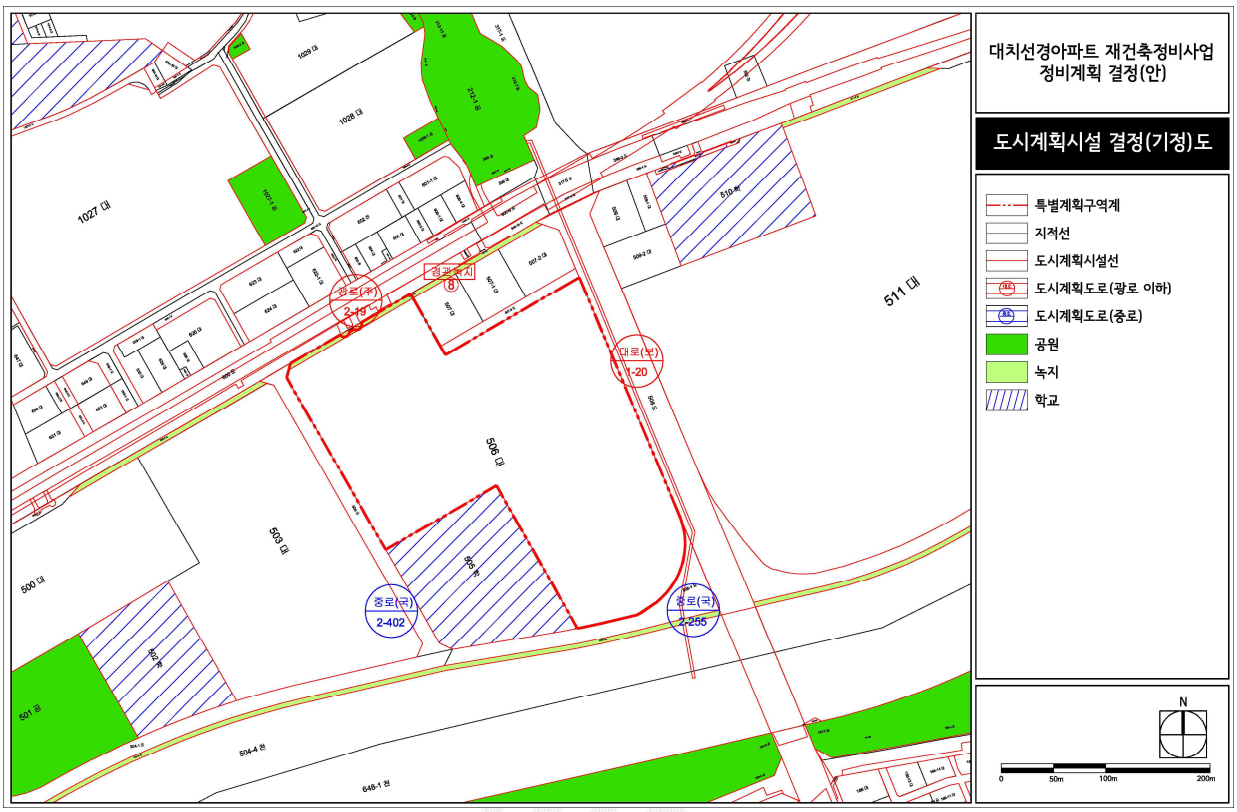
구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	저류시설	저류시설	대치동 506 일대	-	증) 3,900.0	3,900.0	-	공원 하부 중복결정

• 유수지 결정(신설) 사유서

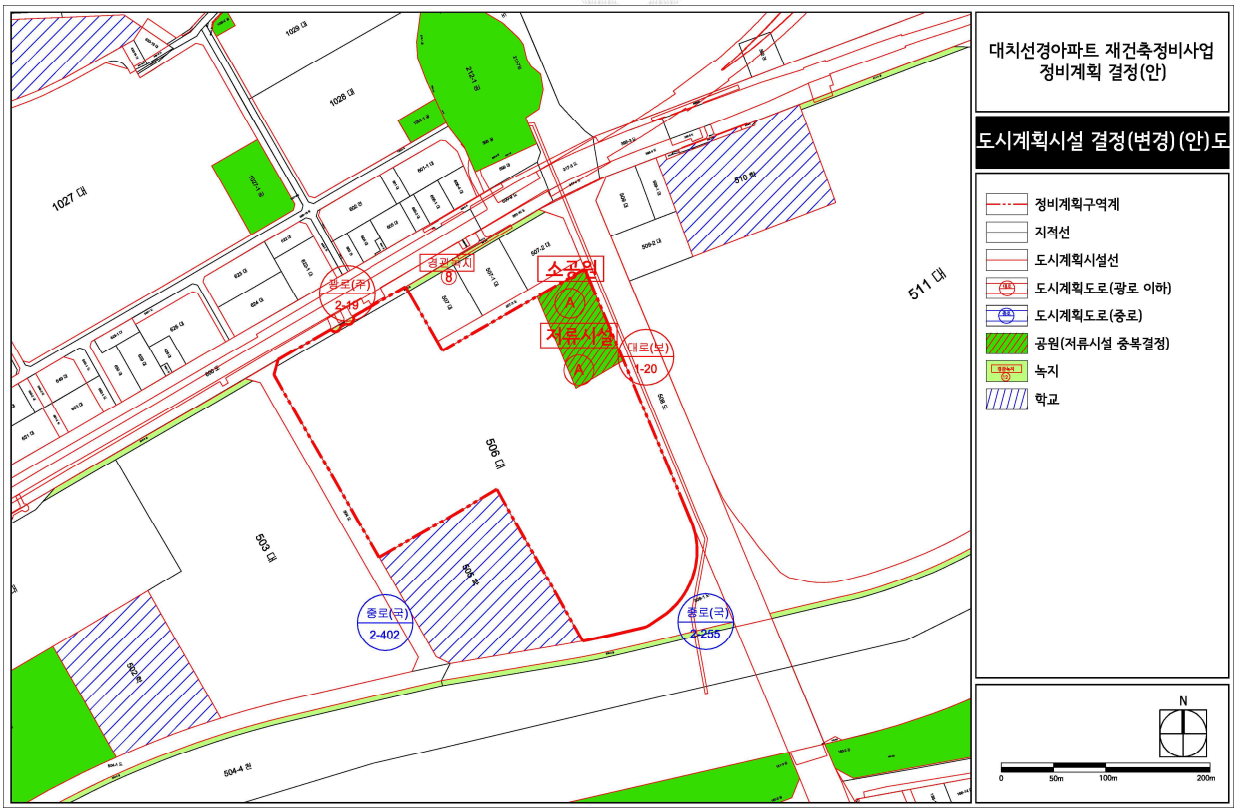
도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	저류시설	• 신설 - 면적 : 3,900.0㎡ - 연면적 : 3,900.0㎡	・대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

- 이 하 여 백 -

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

1. 가구의 및 획지에 관한 결정(변경)(안)

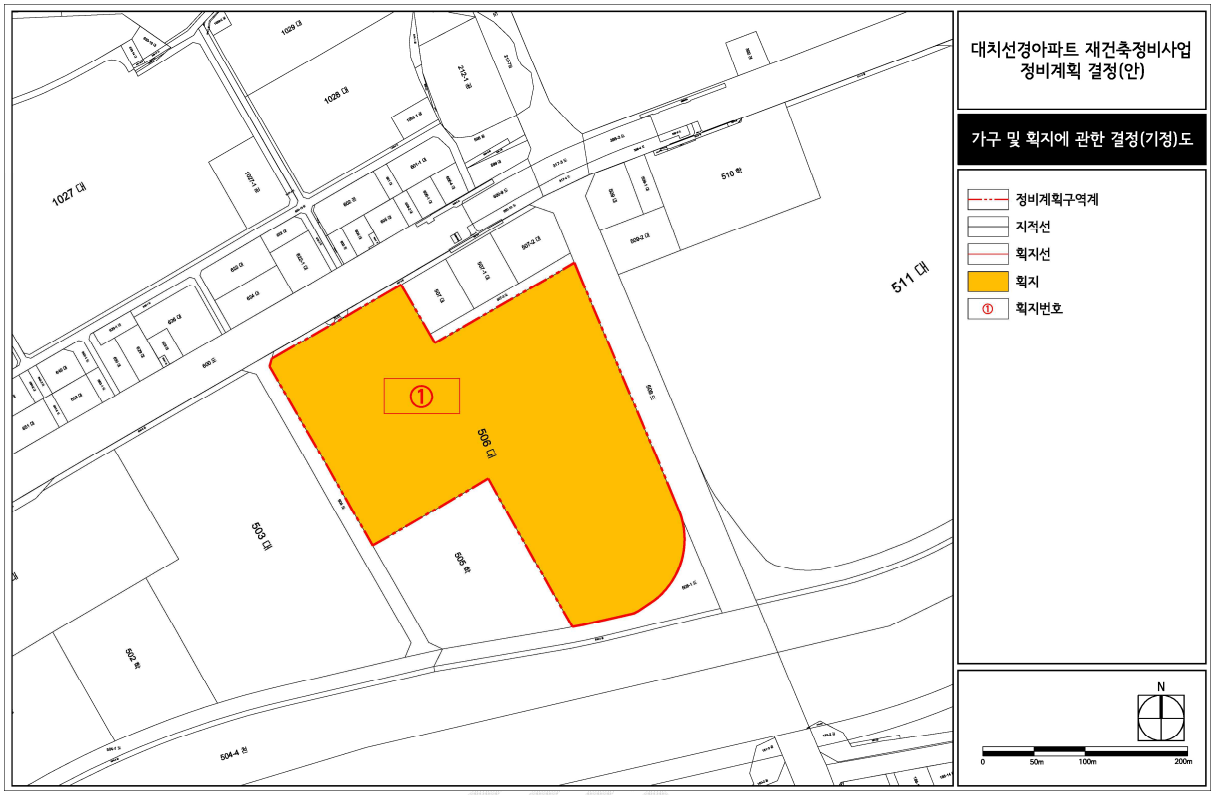
가. 가구 및 획지 결정(변경)(안)조서

구분	가구	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
획지	획지1	서울특별시 강남구 대치동 506번지 일대	78,636.2	감) 4,367.1	74,269.1	공동주택 및 부대복리시설

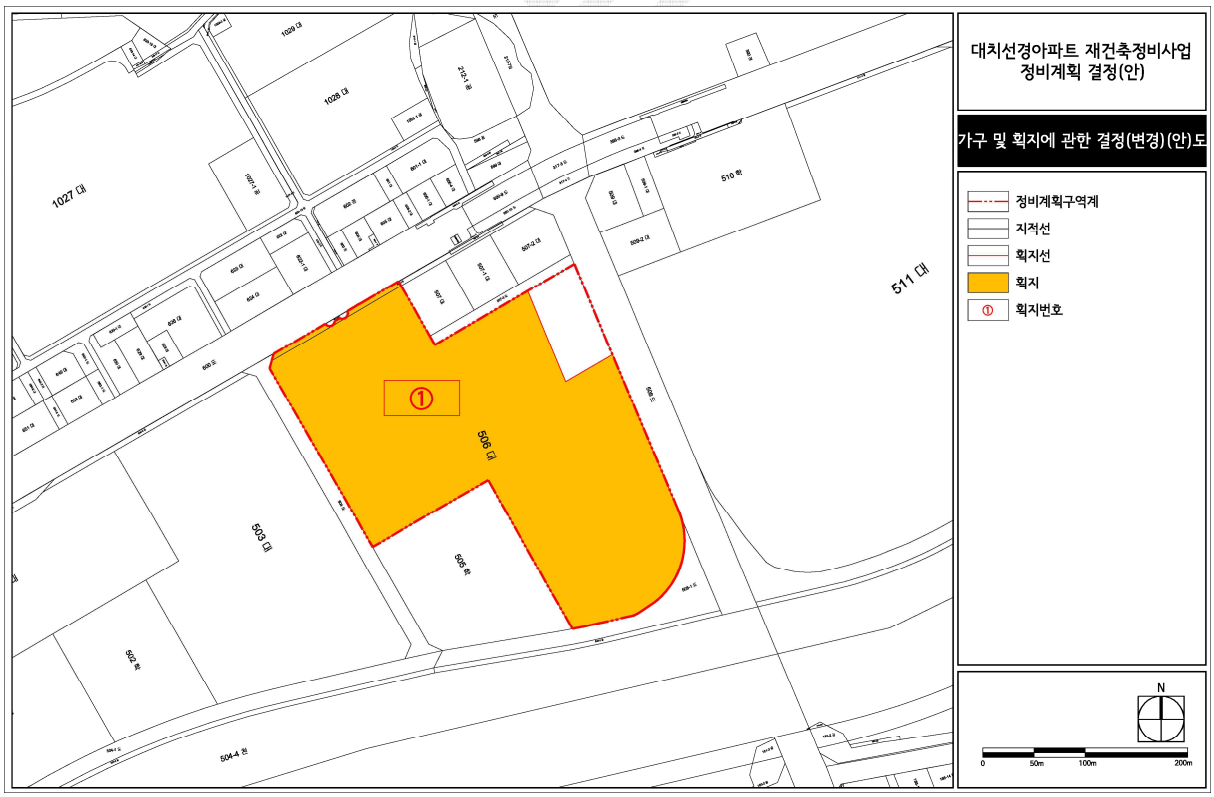
참고용

- 이 하 여 백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 불허용도 조서

구분	도면 표시	특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
불허용도	A	・학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 ・이외 불허용도는 별도의 〈세부개발계획〉 수립시 결정	좌동	획지1

2) 건축물의 지정 및 권장용도

구분	도면 표시	특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
허용용도	a	・공동주택 ・부대복리시설	・획지 1 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	획지1

※ 1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

구분	용도지역	특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
특별계획구역	제3종일반주거지역	50% 이하	좌동	획지1

2) 용적률 계획

가) 건축물의 용적률

구분	특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
제3종 일반주거지역	기준/허용/상한 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	기준/허용/상한 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	획지1

나) 용적률 인센티브

• 허용용적률 인센티브 기준

구분	인센티브(허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) → 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) → 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령 서비스시설	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 → 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
	층간소음해소	사업구역 주변 환경정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) → 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p 이내
	우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기타	지역특화	도심항공교통(UAM) 시설등 지역특성을 고려한 공간 대개조 및 미래 전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합 계		최대 20%p 이내	

※ 2024.09.26「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」공동주택 허용용적률 인센티브 항목 변경사항 반영

• 허용용적률 인센티브 적용

구분			내용	인센티브	적용
보행 중심 생활 공간 조성	열린 단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성(지형도면고시) **- 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)**	5%p	적용 5.0%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	층간소음 해소	기준	바닥(중량)충격음 차단성능2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p	2등급 적용 3.0%
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), **ZEB5 5.5%(11%)** 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - **최우수 등급 3%(6%)**, 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	①ZEB5 ② 녹색건축 최우수 등급 적용 7.5%
	방재안전	기준	화재·소방·피난안전등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	시설 의무 기준초과 설치 5.0%
허용용적률 인센티브 합계				20%p 이내	적용 20%

다) 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td colspan="3">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지
되는 기존기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>정비기반시설
(공원)</td><td>건축물 기부채납
환산부지(저류시설)</td></tr>
<tr><td>79,269.1㎡</td><td>74,269.1㎡</td><td>5,628.2㎡</td><td>5,000.0㎡</td><td>628.2㎡</td><td>-</td><td>632.9㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담 면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
= 5,000.0㎡ + 628.2㎡ - 0㎡ - 632.9㎡ = 4,995.3㎡
• 순부담률
= 순부담면적 ÷ (구역면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적)
= (4,995.3㎡ ÷ 78,636.2㎡) × 100 = 6.4%</td></tr>
<tr><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="6">• 공원 : 5,000.0㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지</td><td colspan="6">• 건축물 기부채납(저류시설) 환산부지면적
= (설치비용 × 건축연면적) / (개별공시지가(2025년 기준) × 부지가액가중치)
= (8,523,956.4원 × 3,900.0㎡) / (26,460,000원 × 2) = 628.2㎡
※ 저류시설 공사비 : 하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 산정 근거에 따른 서울시 치수안전과 설치비용 산정 단가 적용
※ 개별 공시지가 : 2025년 공시지가 적용</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 230.0% (열린단지5.0%, 층간소음해소 3.0%, 친환경건축물 7.5%, 방재안전 5.0%)</td></tr>
<tr><td>상한
용적률
산정</td><td colspan="7">• 230% × (1+(1.3×1×0.0588) + (1×0.0840)) = 249.50%
※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 4,367.1㎡ ÷ 74,269.1㎡ = 0.0588
※ β(건축물) = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 628.2.㎡ ÷ 74,269.1 = 0.0084</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 300.0%(건축계획 299.98%)</td></tr>
</table>

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025. 3) 방침서 내용에 따라 상한용적률 산식 적용
- 상한 용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1.0 × β건축물)}

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능

3) 높이계획 변경(안)

구분	특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
높이	· 최고높이 : 35층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	· 최고높이 : 49층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	-

3. 건축물의 배치에 관한 결정(안)

가. 건축물의 배치 계획(안)

구분		특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
배치	건축 한계선	· 남부순환로, 삼성로변: 8m · 양재천길 : 6m · 우성1,2차단지변 : 3m	· 남부순환로, 삼성로변, 우성1,2차단지변 : 8m · 양재천길 : 6m · 대치상가변 : 3m	세부 지침도 참조
	특화배치 구간	· 양재천변 : 폭60m	· 양재천 특화배치 구간 - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	
	연도형 상가 배치구간	· 남부순환로변: 폭 30m · 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70% 이상 되도록 배치	(좌동)	

4. 기타사항에 관한 결정(안)

가. 기타에 관한 결정(안) 조서

구분		특별계획구역22 계획지침	특별계획구역22 세부개발계획	비고
기타에 관한 사항	경관	· 경관체크리스트 준용	(좌동)	지침도에 따름 : 공공기반 시설의 도시계획시설 결정에 따라 계획결정
	보행동선	· 단지 주출입구와 동서남북으로 연계되는 보행동선 조성	(좌동)	
	차량동선	· 차량출입불허구간 설정	· 차량출입불허구간 설정 - 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로일부 - 이면도로변 : 양재천로변 일부 ※위치는 세부지침도 참조 ※향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
	자전거 도로	· 남부순환로, 삼성로변으로자전거전용도로 조성 (폭 1.5m) 이상	(좌동)	
	보차혼용 통로	-	· 보차혼용통로설치 : 남부순환로변폭 10m	지침도에 따름

4 특별계획구역22 세부개발계획 결정조서

■ 특별계획구역22 세부개발계획 지침(기정)

구 분			계 획 지 침	비 고
위 치			· 강남구 대치동 506 일대	-
특별계획구역 면적			· 78,636.2㎡	-
획지(계획대지)면적			· 74,068.2㎡ (94.2%)	-
공공시설 면적			· 4,568.0㎡(5.8%)	-
공공시설 비율			· 기부채납(순부담)비율 5.8% 내외	-
용도지역			· 제3종일반주거지역	-
공공·기반시설 계획			· 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,568.0㎡ - 공원(남부순환로변)(면적:4,568.0㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	지침도에 따름: 향후 세부 개발계획(주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획 시설 결정
건축물의 용도·밀도	용도	불허 용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	-
		허용 용도a	· 공동주택, 부대복리시설	-
	건폐율		· 50% 이하	-
	용적률	기준 용적률	· 210% 이하	-
		허용 용적률	· 230% 이하	-
		상한 용적률	· 250% 이하	-
	높이		· 최고높이 : 35층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	-
배치	건축한계선		· 남부순환로, 삼성로변 : 8m · 양재천길 : 6m · 우성1,2차단지변 : 3m	지침도에 따름: 공공·기반 시설의 도시계획 시설결정에 따라 계획결정
	특화배치구간		· 양재천변 : 폭 60m	
	연도형 상가 배치구간		· 남부순환로변: 폭 30m · 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70% 이상 되도록 배치	
기타에 관한 사항	경관		· 경관체크리스트 준용	-
	보행동선		· 단지 주출입구와 동서남북으로 연계되는 보행동선 조성	-
	차량동선		· 차량출입불허구간 설정	-
	자전거도로		· 남부순환로, 삼성로변으로 자전거전용도로 조성(폭 1.5m 이상)	-

※ 법정 상한용적률은「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
※ 보행동선 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
※ 소형주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)
※ 부분임대아파트 확보는 세부개발계획 수립시 도입하여야 하며, 비율은 60~85㎡, 85㎡ 이상 세대수의 20% 이상 확보하는 것을 권장
※ 리모델링에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 관련법에 근거하여 결정하도록 함
※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

■ 특별계획구역22 세부개발계획 지침(변경)(안)

구 분			계 획 지 침	비 고
위 치			· 강남구 대치동 506 일대	-
특별계획구역 면적			· 79,269.1㎡	구역계 확장
획지(계획대지)면적			· 74,269.1㎡ (93.7%)	획지1
공공시설 면적			· 5,000.0㎡(6.3%)	저류시설 중복결정
공공시설 비율			· 기부채납(순부담)비율 6.4% 내외	공원, 저류시설
용도지역			· 제3종일반주거지역	-
공공·기반시설 계획			· 기존 공공기반시설 면적 : 632.9㎡ - 녹지 : 632.9㎡ · 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,995.3㎡ - 공원(남부순환로변)(면적:5,000.0㎡) 계획 - 저류시설(공원하부 중복결정)(환산부지 : 628.2㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	지침도에 따름
건축물의 용도·밀도	용도	불허 용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	-
		허용 용도a	· 획지 1 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	-
	건폐율		· 50% 이하	-
	용적률	기준 용적률	· 210% 이하	-
		허용 용적률	· 230% 이하	-
		상한 용적률	· 250% 이하	-
	높이		· 최고높이 : 49층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	-
배치	건축한계선		· 남부순환로, 삼성로변, 우성1,2차단지변 : 8m · 양재천길 : 6m · 대치상가변 : 3m	지침도에 따름
	특화배치구간		· 양재천 특화배치 구간 - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	
	연도형 상가 배치구간		· 남부순환로변: 폭 30m · 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70% 이상 되도록 배치	
기타에 관한 사항	경관		· 경관체크리스트 준용	
	보행동선		· 단지 주출입구와 동서남북으로 연계되는 보행동선 조성	
	차량동선		· 차량출입불허구간 설정 - 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로일부 - 이면도로변 : 양재천로변일부 ※위치는 세부지침도 참조 ※향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
	자전거도로		· 남부순환로, 삼성로변으로 자전거전용도로 조성(폭 1.5m 이상)	
	보차혼용 통로		· 보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m	

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

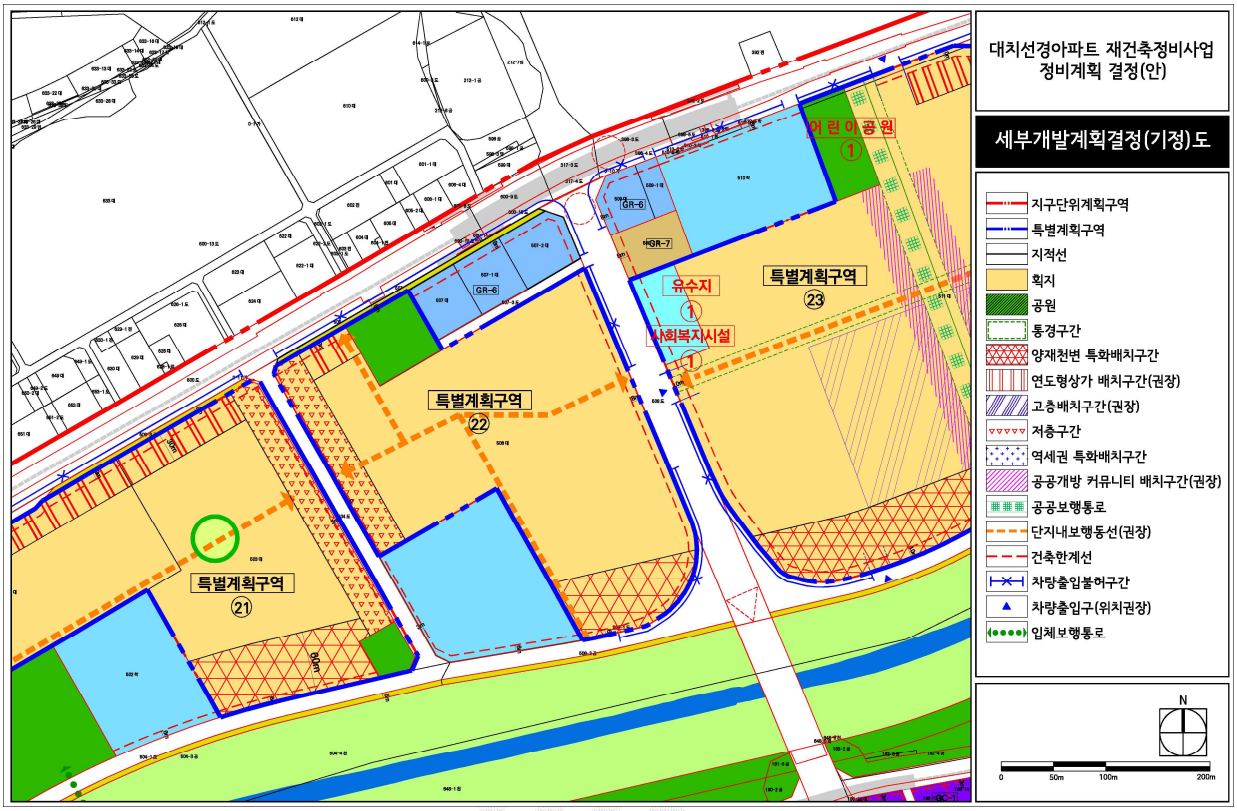
※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함

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

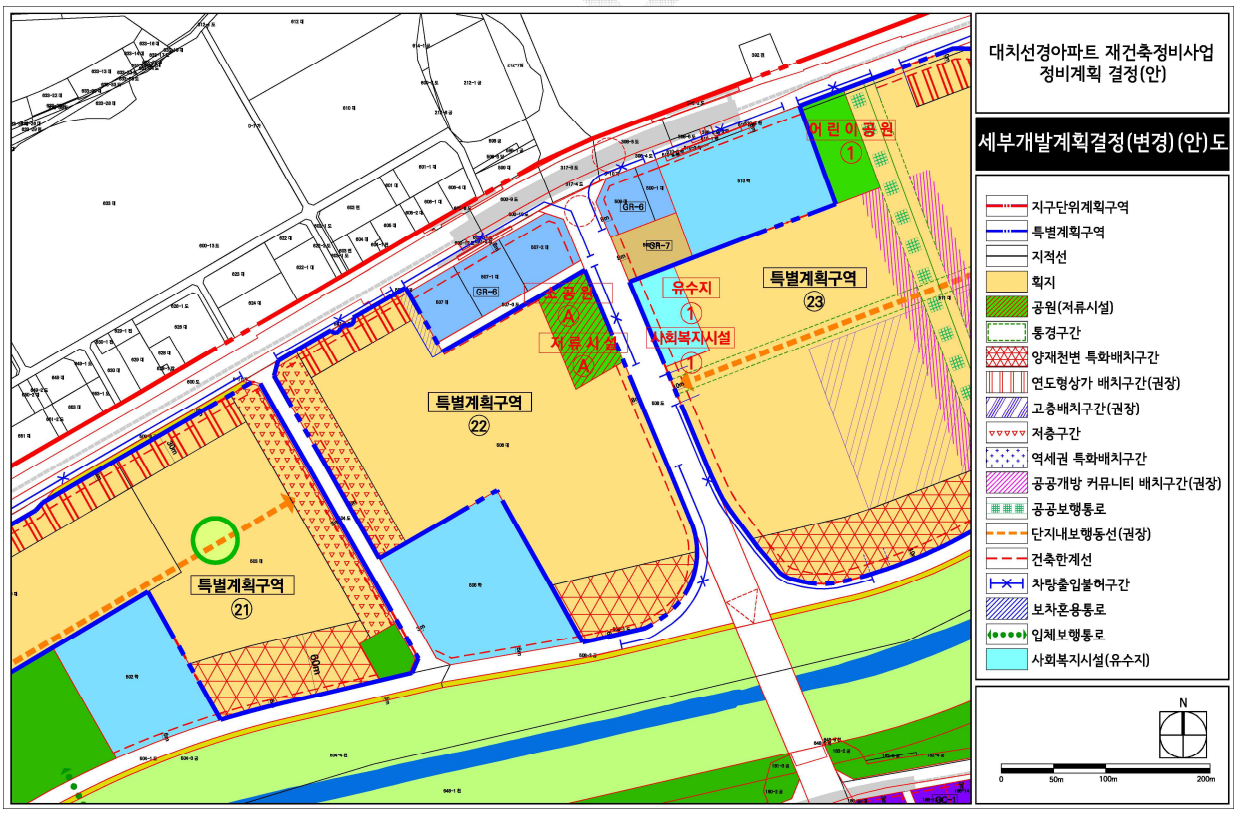
※ 공공주택은 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

〈특별계획구역22 세부개발계획(기정)도〉



〈특별계획구역22 세부개발계획 변경(안)도〉



Ⅲ. 정비계획(변경) 및 구역지정 신청서

1 정비계획(변경) 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

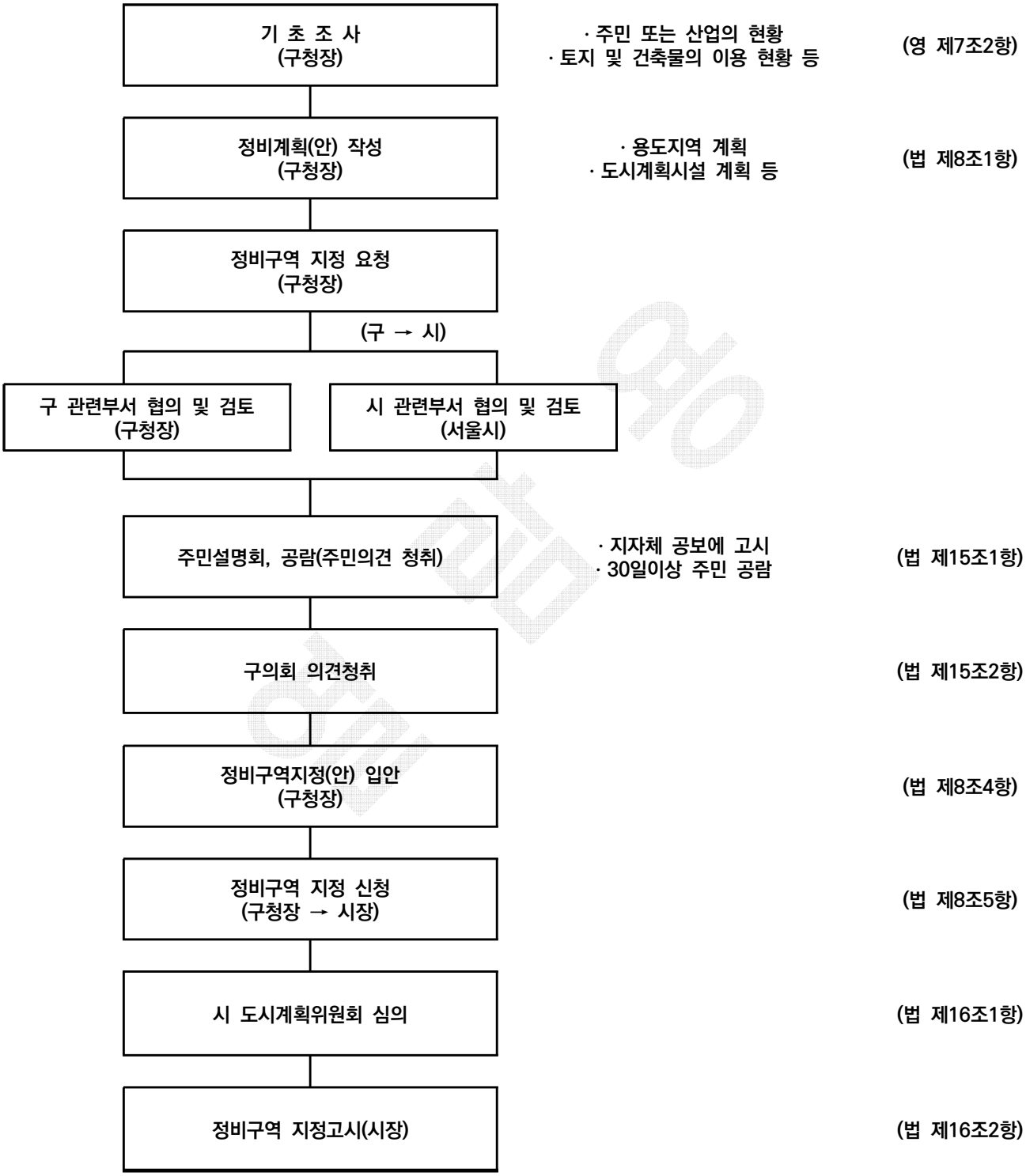
- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 개포택지지구 택지개발사업 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 본 사업지에 대해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하여 정비구역 내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키고자 함

나. 계획의 범위

범위	위치도
· 위치 - 서울특별시 강남구 대치동 506 일대 **· 면적** - 79,269.1㎡ **· 용도지역** - 제3종일반주거지역 **· 현황 세대수** - 1,034세대	

다. 과업수행 절차 및 추진현황

1) 과업수행 절차

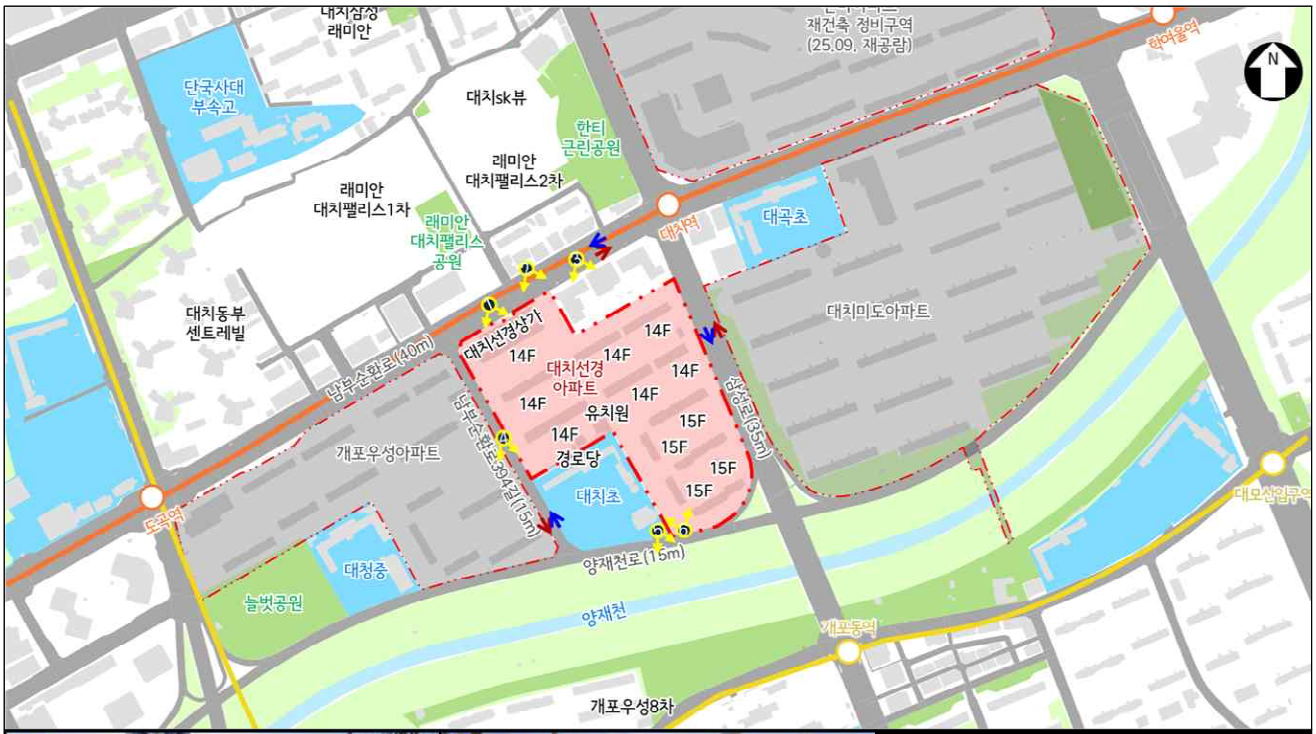


2) 추진 현황

날 짜	주 요 내 용
1983.12.12.	• 대치 선경아파트 준공
1999.10.15.	• 개포택지개발지구 지구단위계획구역 지정(강남구 공고 제1999-627호)
2002.06.17.	• 개포택지개발지구 지구단위계획 결정 (서고시제2002-227호)
2011.06.23.	• 도시관리계획[개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획] 결정(변경) (서고시제2011-167호)
2025.06.23.	• 신속통합기획 접수(동의율30% 이상 확보필요) : 동의율 34.9%확보
2025.08.19.	• 대치선경아파트 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 제1차 자문회의
2025.10.30.	• 대치선경아파트 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 제2차 자문회의
2025.11.28.	• 대치선경아파트 정비계획 결정(안) 접수
2025.12.12.	• 주민설명회
25.12.12. ~ 26.01.15	• 주민 공람공고

2. 현황 분석

가. 주변 지역 현황















나. 정비사업구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
	제3종일반주거지역 : 632.9㎡	-	녹지	632.9㎡	-	-

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)		비고
				소계	서울시	
	면 적 (㎡)	79,269.1㎡	78,636.2㎡	632.9㎡	632.9㎡	-
	필지수 (필지)	2	1	1	1	-

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	15	15	-	12	12	-	3	3	-	-
	호 수	1,078	1,078	-	1,034	1,034	-	44	44	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,070	737	333	2,461	1,695	766	1,070	1,070	-	-	-

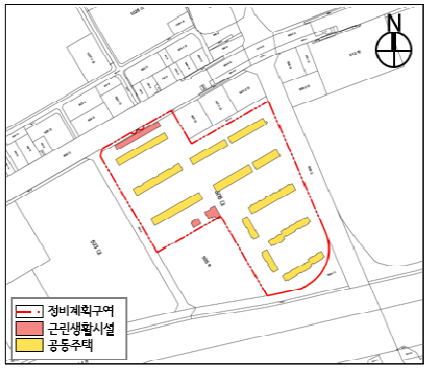
※ 거주인구는 세대당 2.3 적용(강남구 통계연보 2023)

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	86.6 (13/15)	86.6 (13/15)	-	-	-
	벽돌	-	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-
	조적조	13.4 (2/15)	13.4 (2/15)	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	-	-	-	-	-
	40년이상	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
	´85.6.30 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합계	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	유허가	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

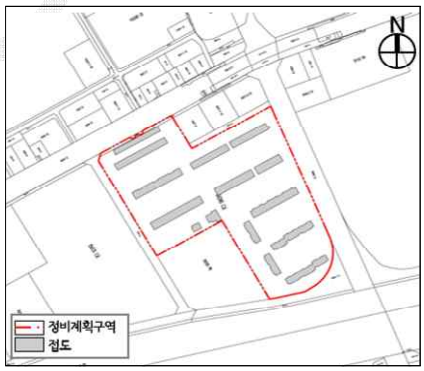
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
14.6	79,269.1	116	-	72	44	-



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	15	15	-



4) 과소필지 현황

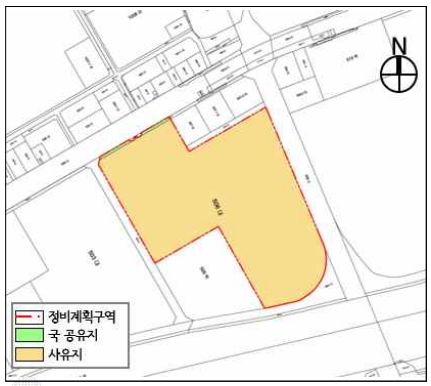
구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
합 계	2	79,269.1	-	-	-
일반토지	2	79,269.1	-	-	-

5) 토지이용 현황

가) 소유자별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 1필지

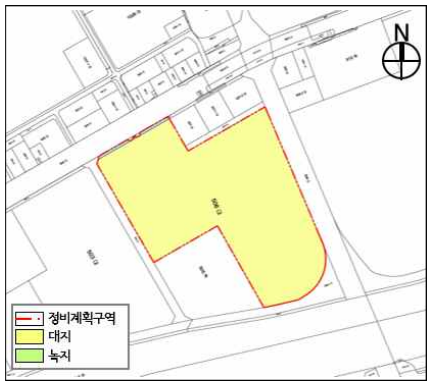
구분	합계	사유지	국·공유지
필지수	2	1	1
면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	632.9
구성비(%)	100.0	99.2	0.8



나) 지목별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 대지 1필지, 녹지 1필지

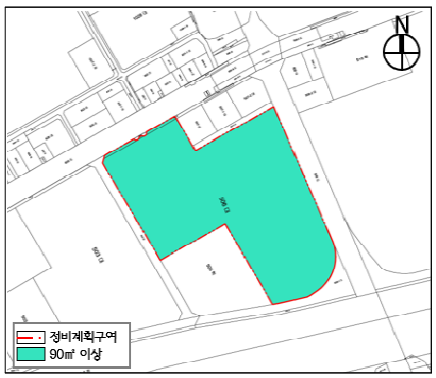
구분	합계	대지	녹지
필지수	2	1	1
면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	632.9
구성비(%)	100.0	99.2	0.8



다) 필지규모별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

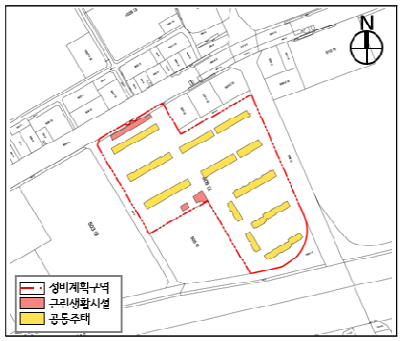
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수	2	-	2
면적(㎡)	79,269.1	-	79,269.1
구성비(%)	100.0	-	100.0



6) 건축물 현황

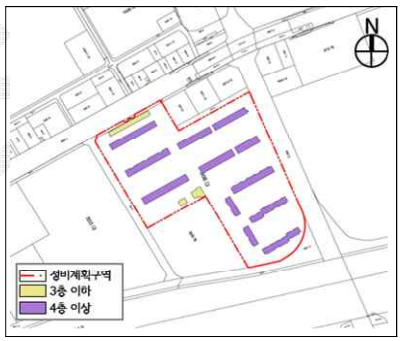
가) 용도별 건축물 현황

구분	합계	공동주택	근린생활시설
동수	15	12	3
구성비(%)	100.0	80.0	20.0
연면적(㎡)	152,432.0	148,406.6	4,025.4
구성비(%)	100.0	97.4	2.6



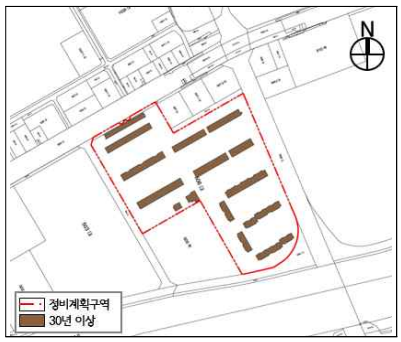
나) 층수별 건축물 현황

구분	합계	3층 이하	4층 이상
동수	15	3	12
구성비(%)	100.0	20.0	80.0
연면적(㎡)	152,432.0	4,025.4	148,406.6
구성비(%)	100.0	2.6	97.4



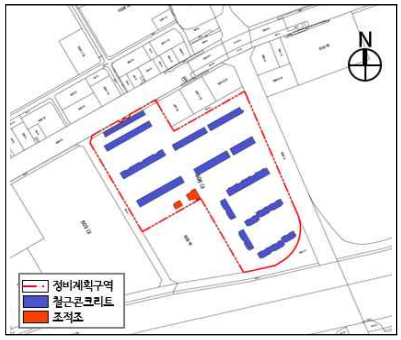
다) 경과연수별 건축물 현황

구분	합계	30년 미만	30년 이상
동수	15	-	15
구성비(%)	100.0	-	100.0
연면적(㎡)	152,432.0	-	152,432.0
구성비(%)	100.0	-	100.0



라) 구조별 건축물 현황

구분	합계	철근콘크리트	조적조
동수	15	13	2
구성비(%)	100.0	86.7	13.3
연면적(㎡)	152,432.0	152,146.6	285.4
구성비(%)	100.0	99.8	0.2



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상 및 계획목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

나) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추진전략	
보행일상권 조성	· 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립성 생활권 형성 · 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축 · 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련	· 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진 · 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	· 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 재고 · 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모	· 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화
기반시설 입체화	· 지상 단선철도로 단절된 지역 내 연결성 확보 · 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화	· 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합
중심지 기능 혁신	· 3도심(서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화 · 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도	· 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상
미래교통 인프라 구축	· 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축 · 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	· 서울 전역에 모빌리티 허브 구축 · 공중, 지상, 지하 등 다차원 新물류네트워크 구축
탄소중립 안전도시 구축	· 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려 · 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영	· 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축
도시계획 대전환	· 도시계획체계 재정비를 통합 용도지역 운영·관리의 유연화 · 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성	· 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축 · 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진

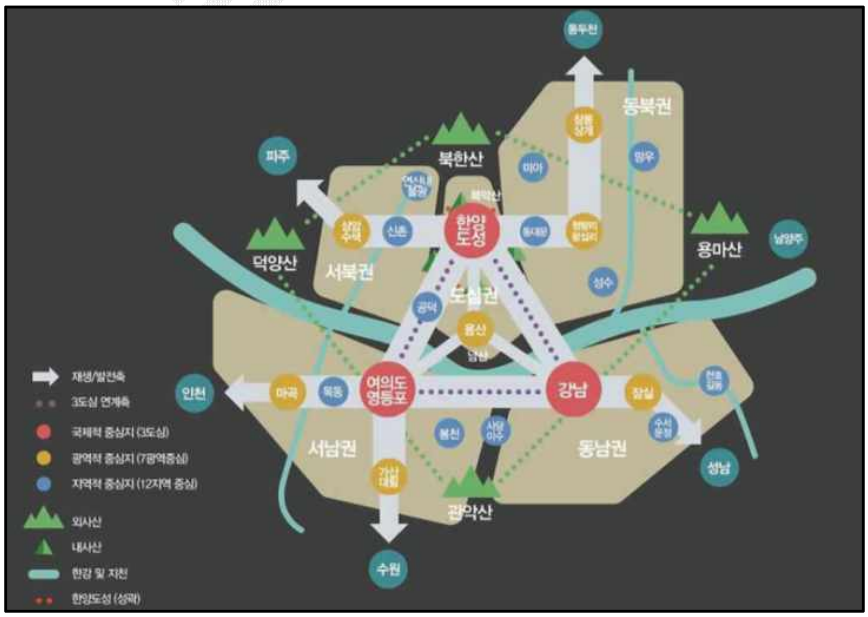
다) 도시공간구조 구상

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

라) 생활권계획

- 서울의 생활권은 기존 계획과의 일관성을 유치하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획은 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권은 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육 학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련 계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구 수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정 가능

〈서울시 공간구조 구상 개념도〉



마) 권역별 구상

・도심권 : “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”

・동북권 : “신성장 · 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

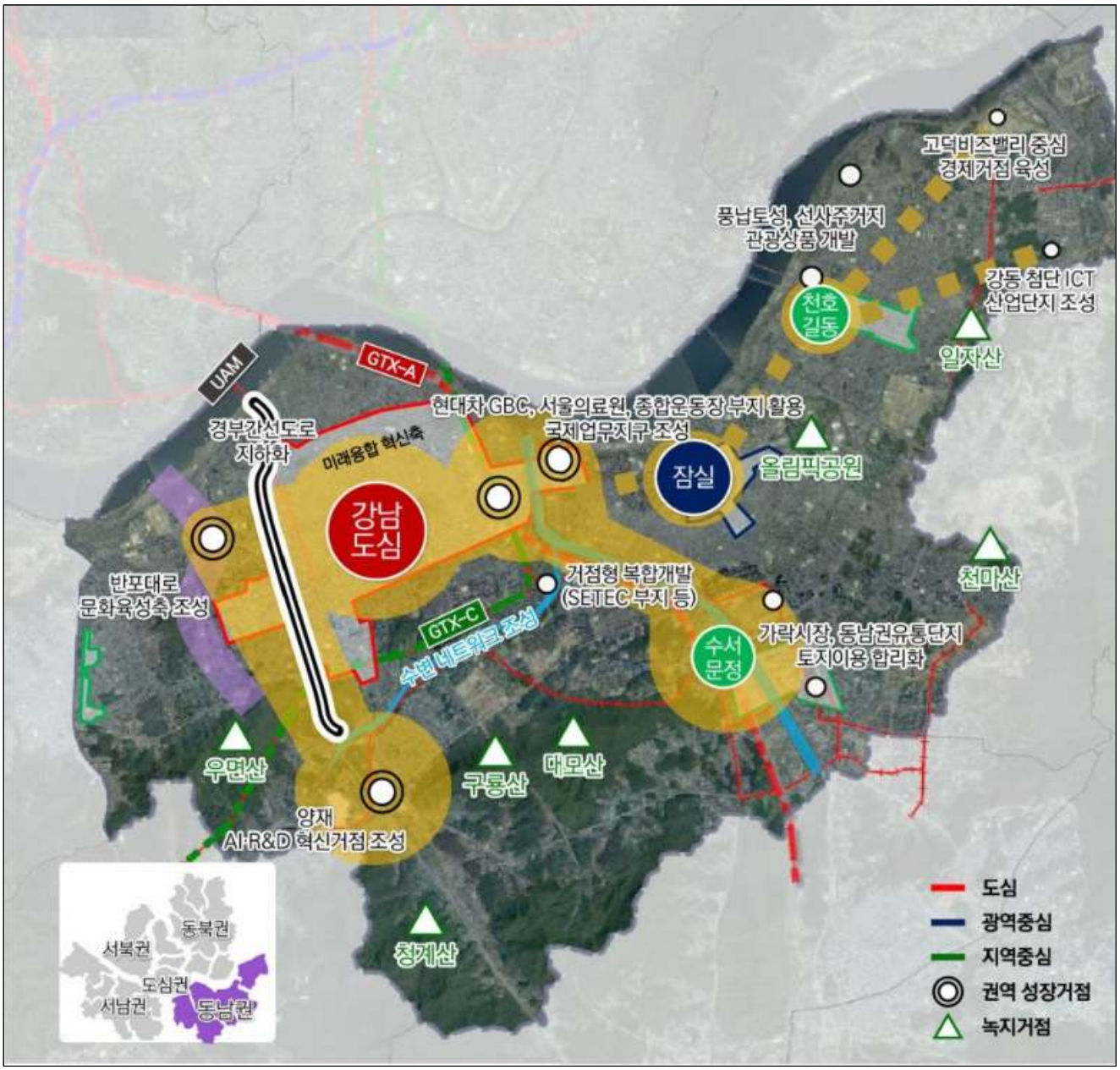
・동남권 : “글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”

- 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
- 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
- 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충
- 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
- 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성
- 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
- 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계

・서북권 : “지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”

・서남권 : “교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”

〈동남권 발전구상도〉

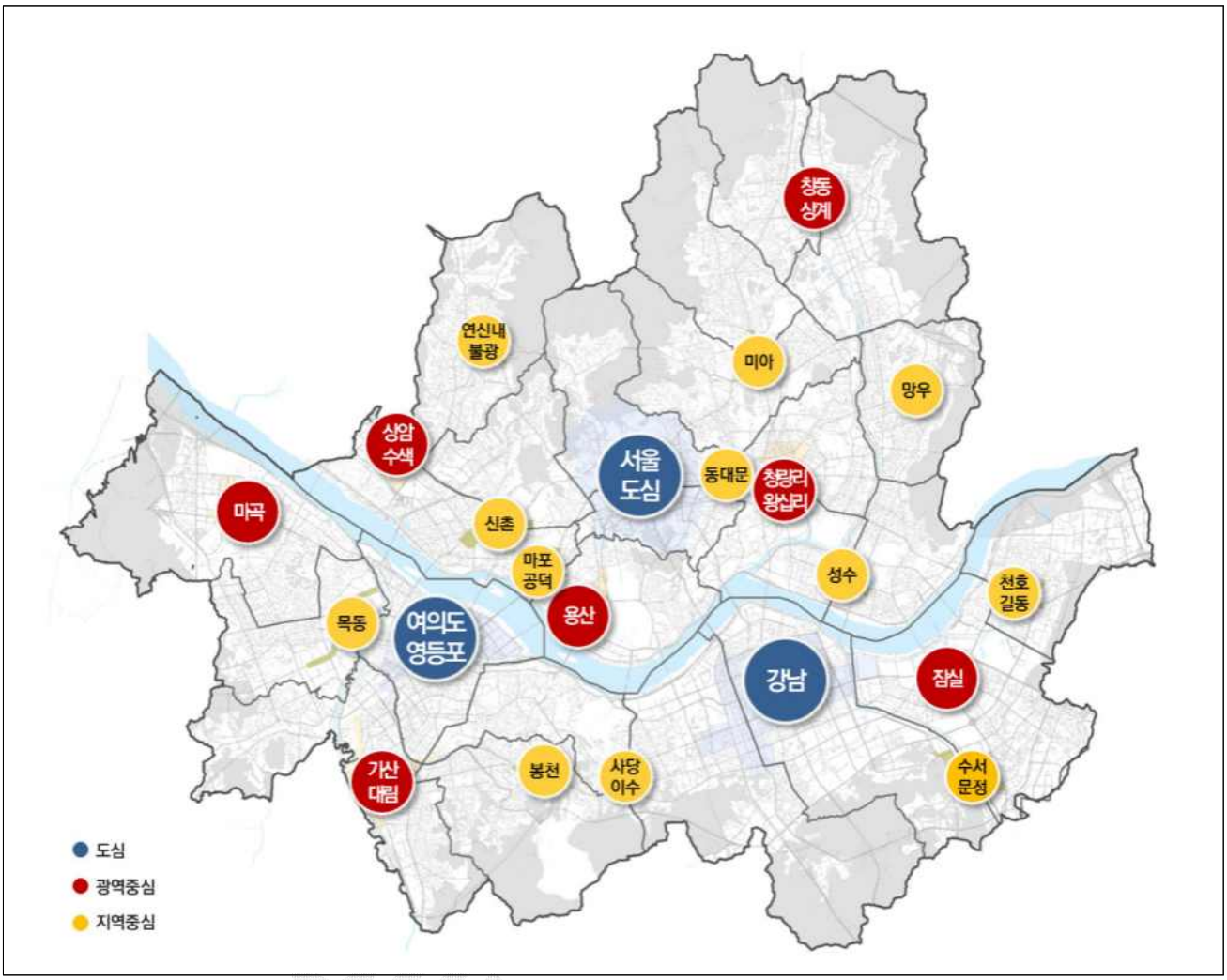

고덕비즈밸리 중심
경제거점 육성
풍납토성, 선사주거지
관광상품 개발
강동 첨단 ICT
산업단지 조성
천호
길동
일자산
UAM
GTX-A
경부간선도로
지하화
미래융합 혁신축
현대차 GBC, 서울의료원, 종합운동장 부지 활용
국제업무지구 조성
잠실
올림픽공원
강남
도심
천마산
반포대로
문화육성축 조성
거점형 복합개발
(SETEC 부지 등)
GTX-C
수변 네트워크 조성
수서
문정
가락시장, 동남권유통단지
토지이용 합리화
우면산
구룡산
대모산
양재
AI·R&D 혁신거점 조성
청계산
동북권
서북권
도심권
서남권
동남권
도심
광역중심
지역중심
권역 성장거점
녹지거점

바) 2040 서울도시기본계획 중심지 체계

・서울특별시는 3도심 · 7광역중심 · 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	2040 서울도시기본계획	
3 도심	・서울도심 ・여의도·영등포 ・강남	・글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 ・도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 ・3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역 급행 철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	・용산 ・청량리·왕십리 ・창동·상계 ・상암·수색 ・마곡 ・가산·대림 ・잠실	・광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 ・기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 ・중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 ・신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12 지역중심	・도심권 : 동대문 ・동북권 : 망우, 미아, 성수 ・서북권 : 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광 ・서남권 : **목동**, 봉천, 사당·이수 ・동남권 : 수서·문정, 천호·길동	・고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 ・지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53 지구중심 및 역세권	-	・지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 ・보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 ・도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 ・권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 ・역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성

〈2040 서울시 중심지 체계〉



2) 대치·도곡 지역생활권의 특성

가) 대치·도곡 지역생활권 개요

- 면적 : 556ha (강남구 면적의 14.1%)
- 인구 : 144,059명
- 행정구역 : 대치1,2,4동 도곡1,2동

나) 대치·도곡 지역생활권의 특징

- 대치·도곡지역생활권은 강남도심의 배후 주거지로서 아파트 중심 주거, 테헤란로 이면 단독·다가구 주택 밀집되어 있음
- 도곡 지구중심이 위치한 생활권이며, 지역자원이 풍부하여 도곡공원, 탄천, 양재천등 양호한 자연환경으로 둘러쌓여 있음
- 또한 삼성로변 대치동 학원가가 특화되어있는 지역임

다) 대치·도곡 지역생활권의 생활서비스 현황

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설, 공원
- 주민요구 및 서비스소외지역 발생 시설 : 주차장, 노인여가복지시설
- 주민요구 및 공급불균형 시설 : 청소년복지시설

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	부족	부족

수요분석 | 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악 | 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악 | 공급불균형 분석 : 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

라) 실현전략

■ **삼성역~선릉역일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE기능 강화**

- 테헤란로변을중심으로 국제업무·MICE 기능 활성화 유도
- 도곡역을중심으로 근린생활·문화중심지 육성

■ **재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성**

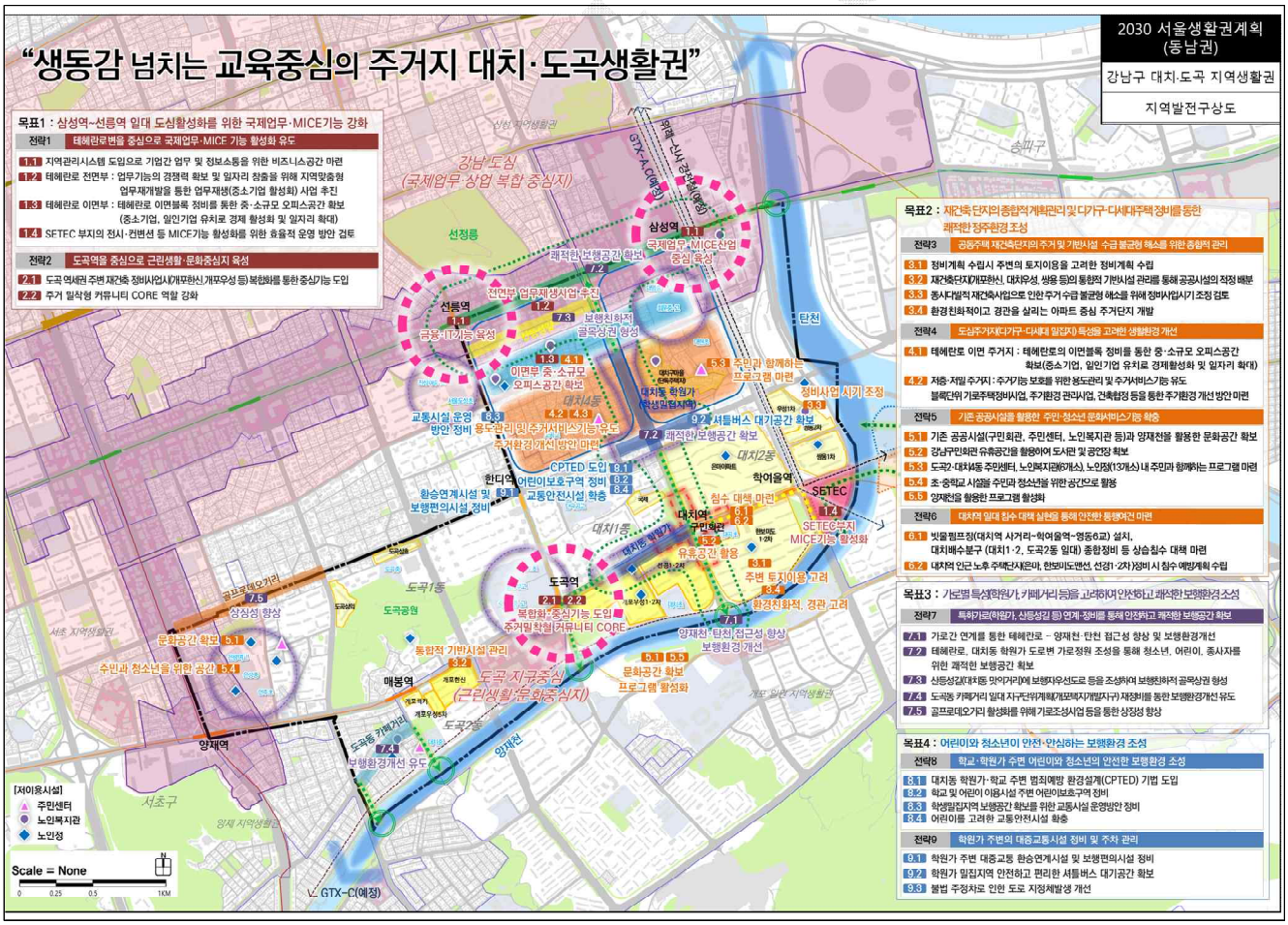
- 도심주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선
- 대치역일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련

■ **가로별 특성(학원가,카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성**

- 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보

■ **어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성**

- 학교·학원가 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성
- 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리



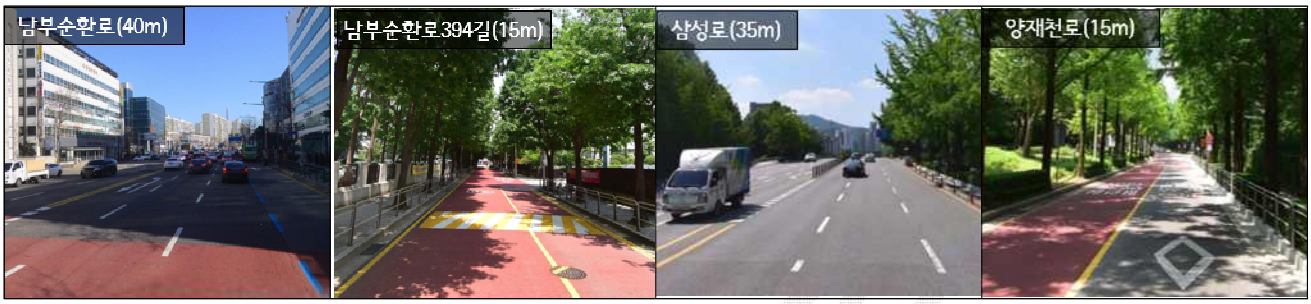
4) 도시관리계획 현황도

가) 용도지역

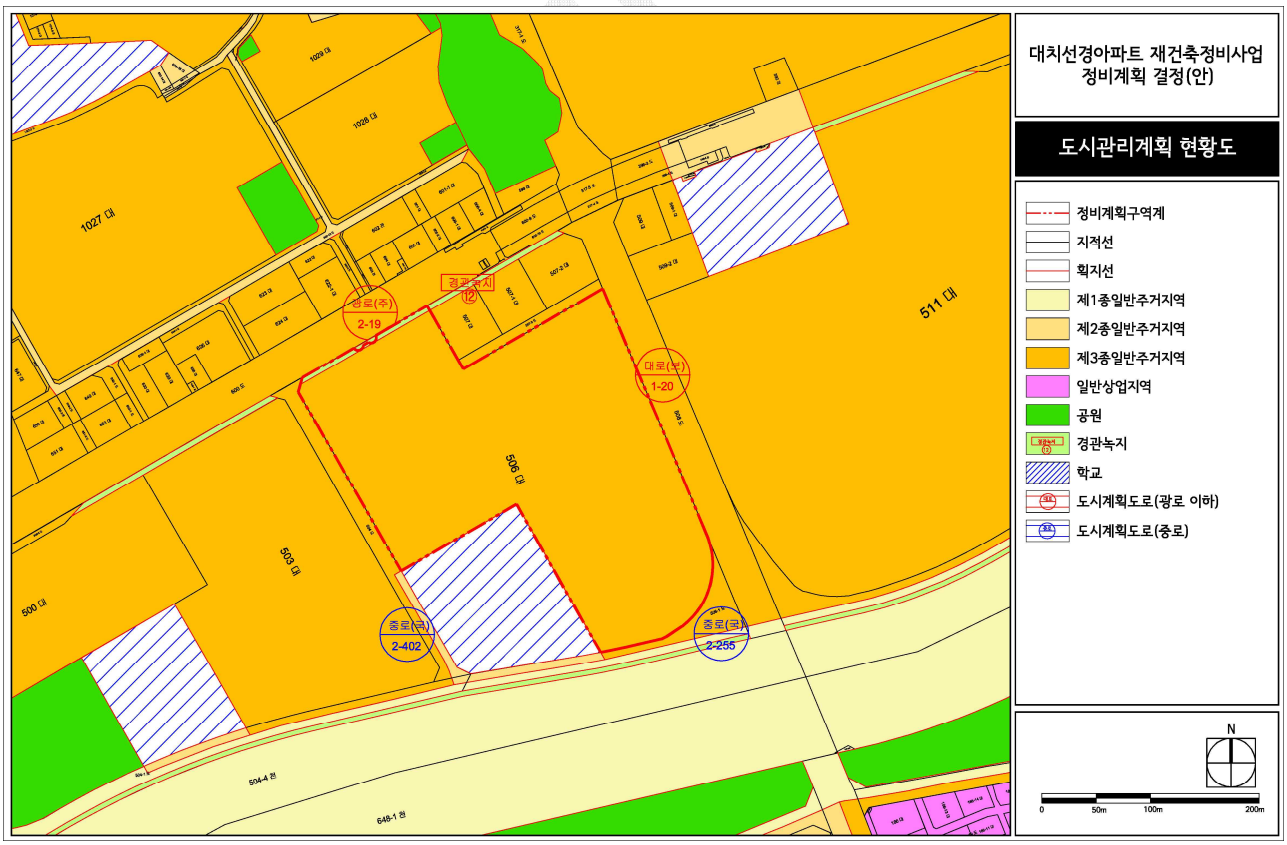
・대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

・대상지 주변으로 남부순환로(40m), 남부순환로394길(15m), 삼성로(35m), 양재천로(15m)가 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 공원 등의 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음



〈도시관리계획 현황도〉



라. 관련 법규 검토

관련 법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	**· 제8조(정비구역의 지정)** 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 대하여제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 제26조 제1항 제1호및 제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하제9조,제11조및제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우제15조 제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. **· 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만,제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.〈개정 2018. 6. 12.〉 ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.〈개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.〉 ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. **· 시행령 제7조(정비계획의 입안대상지역)** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은법 제8조 제4항및제5항에 따라별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여법 제8조 제1항및제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. · 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 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 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
서울시 도시계획조례	**· 제44조(용도지역안에서의 건폐율)** 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 **· 제48조(용도지역안에서의 용적률)** 제1종일반주거지역 : 150퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구분	잠재력
입지여건	・대상지는 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등의 공동주택이 위치하는 지역이고, 대형 백화점과 문화시설·녹지 등이 균형 있게 조화를 이루어 주민들이 일상 생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖춘 지역임
교통여건	・대상지 1km 내로 대치역(3호선)과 개포동역(수인분당선)이 위치 해있으며, 대상지 동측에 수도권 광역급행철도 GTX(덕정~수원) 개통 예정으로 대중교통 접근성이 우수함 ・남부순환로, 삼성로, 등 간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
자연환경여건	・대상지 남측에 양재천이 위치하고 있으며, 주변으로 한티근린공원, 대치근린공원, 늘벗공원 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	・대상지 1km 내외로 대치초, 대곡초, 대도초, 대청중, 개원중, 단국사대부속고 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

개발전망
・대상지가 입지한 개포택지 개발지구는 1980년대 이후 신시가지 개발계획으로 양호한 도시환경을 갖추고 있으며, 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

바. 종합분석

1) 현황종합분석

	현 황	개 선 방 안
토지 이용	・개포택지지구 택지개발사업 지구단위계획구역에 위치한 APT ・대치역 일대 종합적 침수피해 구역임	・개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보 ・침수예방을 위한 공원 하부 저류시설 중복결정
건축물	・2025년 기준으로 42년 경과 됐으므로 재건축사업이 시급	・재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통 / 주차	・남부순환로, 남부순환로394길, 삼성로, 양재천로와 인접함 ・지상 주차장이 수요를 따라가지 못해 불편 초래	・남부순환로 394길변 도로차선 확보(2차선→3차선)을 통한 도로 환경개선 필요 ・지하 주차공간 확보로 부족한 주차 수요 충족
경관 / 미관	・획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량 ・대상지 남측 양재천이 위치하고 있어 쾌적한 도시환경 자원 보유	・지형특성을 고려한 적정 건축물 높이계획 ・수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획
공원 / 녹지	・대상지 북측 녹지 1개소(경관녹지) 위치 ・대상지 주변으로 하천 1개소(양재천), 공원 1개소(한티 근린공원) 위치	・기존 연결된 경관녹지의 일부 해제에 따른 단절로 시설 폐지 ・공공성 확보를 위한 소공원 신설

2) 현황종합분석도

- 대상지는 개포택지 택지개발사업 지구단위계획구역 내에 위치함
- 대상지 반경 500m 내 대치초, 대곡초, 대청중. 한티근린공원, 양재천이 있고, 1km 반경 내 단국사대부속고 등 10개 학교가 위치함
- 대상지는 남부순환로(40m), 남부순환로394길(15m), 삼성로(35m), 양재천로(15m)에 인접하고 있으며 북측으로 3호선이 위치하여 도곡역과 대치역이 근접함

〈현황종합분석도〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표

- 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선
- 도로, 녹지 등 기반시설 여건을 고려한 적정규모 계획
- 주변 환경을 고려한 연계성 있는 계획

2) 계획의 방향

- 쾌적한 주거환경조성
  - 지구 내 공원 및 공공시설 등 Open Space 조성
- 지역 커뮤니티 활성화
  - 주 동선축 상 Community-Corridor 조성
- 주변 환경과의 조화
  - 통경축 확보 및 주변 기능과의 연계
- 정비사업의 실현성 제고
  - 주민 설문조사를 통한 수요 반영

나. 주요 계획지표 설정

1) 계획 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은「도시 및 주거환경정비법 시행령」제9조2항

■ **정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율**

「도시 및 주거환경정비법 시행령」제9조제2항

: ② 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설비율을 적용하지 아니한다

1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

2) 주택규모 배분계획

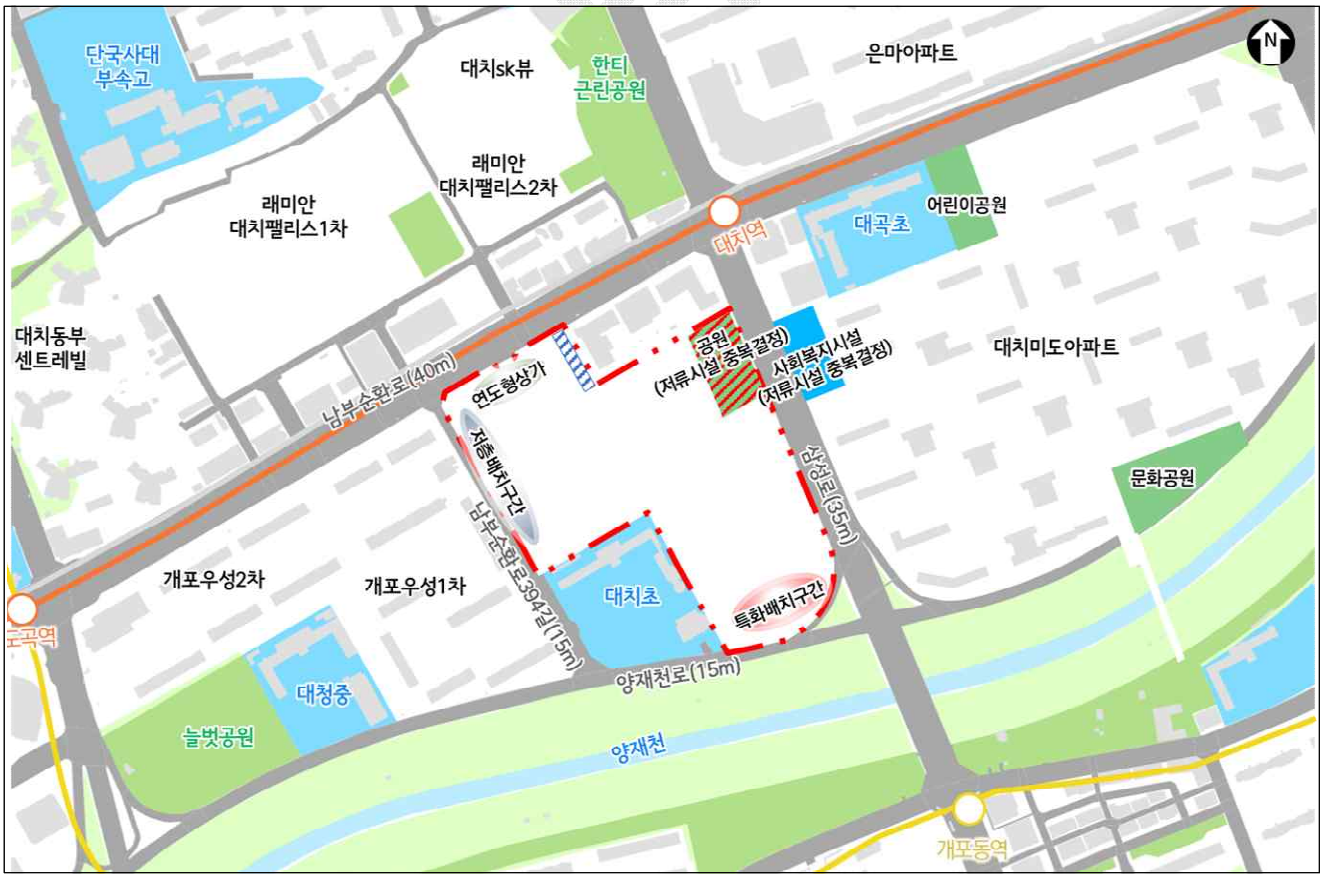
구분	세대 수	비율	비고
합계	1,586세대	100.0%	-
60㎡ 이하	378세대	23.8%	-
60㎡~85㎡ 이하	320세대	20.2%	-
85㎡ 초과	888세대	56.0%	-

다. 개발 기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 서측 남부순환로 394길 주변 재건축 단지 등 여건 변화를 고려하여 차선 추가 확보(2차선→3차선)
- 공원(저류시설 중복결정)은 대치역상가(학원 등), 강남구민회관, 사회복지시설(계획)과 연계 가능한 대상지 북동측에 계획하고 대치역 일대 현황레벨을 고려하여 공원 하부에 저류조 설치
- 남부순환로변 단지 내 상가와 대치역 상가의 원활한 차량 진출입을 위해 대치역 상가 도로와 연계하여 대상지 북측에 보차혼용통로 계획

〈개발 기본구상도〉



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호환 환경을 확보하기 위하여 개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획 내 특별계획구역22로 지정되었음
- 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 사항임

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	대치선경 아파트 재건축 정비사업구역	서울시 강남구 대치동 506일대	-	증) 79,269.1	79,269.1	-
시행방법		**시행 예정시기**	**정비사업 시행으로 증가 예상 세대 수**			**비고**
재건축정비사업		구역지정 후 4년 이내	현황 : 1,034세대 계획 : 1,586세대 증) 552세대			-

다. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		79,269.1	100.0	-
주거용지	소계	74,269.1	93.7	-
	획지	74,269.1	93.7	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소계	5,000.0	6.3	-
	공원	5,000.0	6.3	저류시설 중복결정

〈토지이용계획 결정(안)도〉


대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)
토지이용계획 결정(안)도
정비계획구역계
지적선
획지선
공동주택
공원(저류시설 중복결정)
N
0
50m
100m
200m
1027 대
1029 대
1028 대
510 학
511 대
508 대
503 대
500 대
506 학
509 학
501 공
504-4 천
648-1 천

라. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

· 현재의 용도지역은 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음

· 토지이용계획의 변경 및 주변 지역과의 정합성 고려하여 변경계획 수립

· 주택용지는 제3종일반주거지역으로, 공원은 제1종일반주거지역으로 계획

· 용도지역 결정(변경)조서

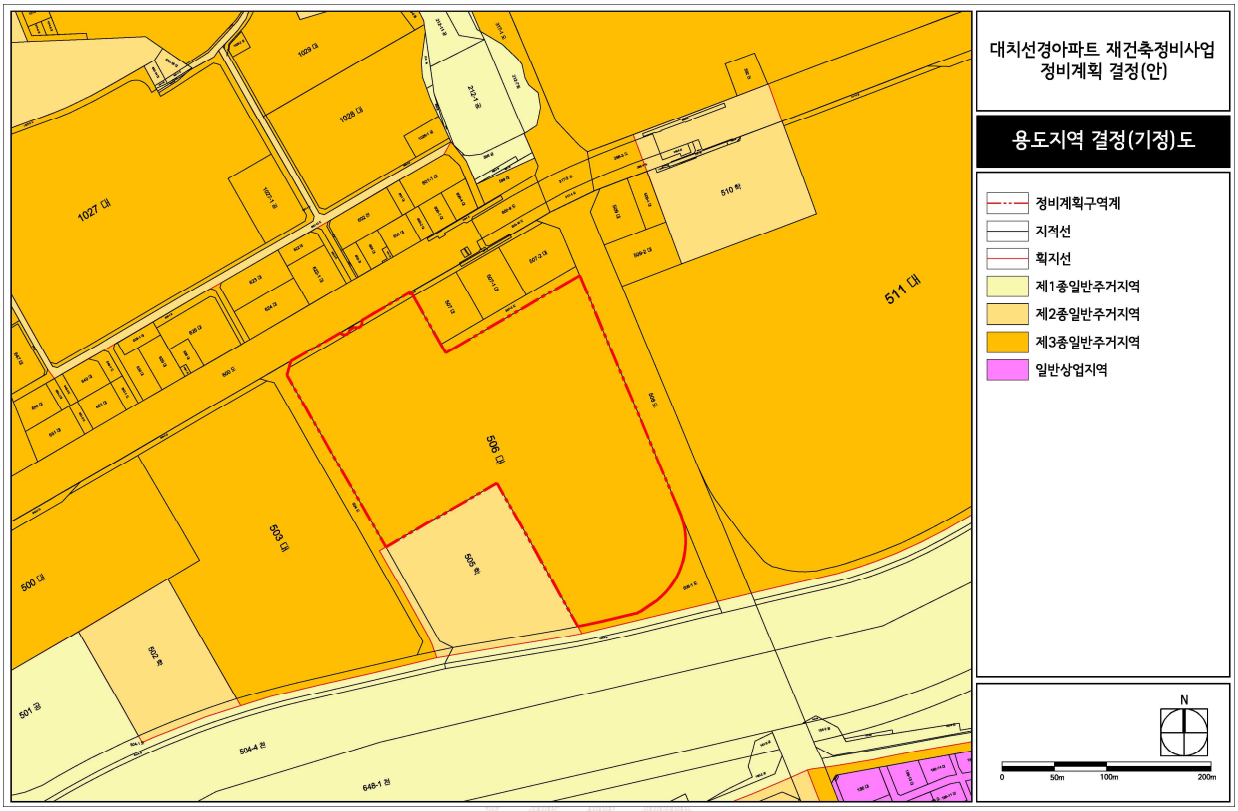
구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	79,269.1	-	79,269.1	100.0	-
제1종일반주거지역	-	증) 5,000.0	5,000.0	6.3	-
제3종일반주거지역	79,269.1	감) 5,000.0	74,269.1	93.7	-

· 용도지역 변경사유서

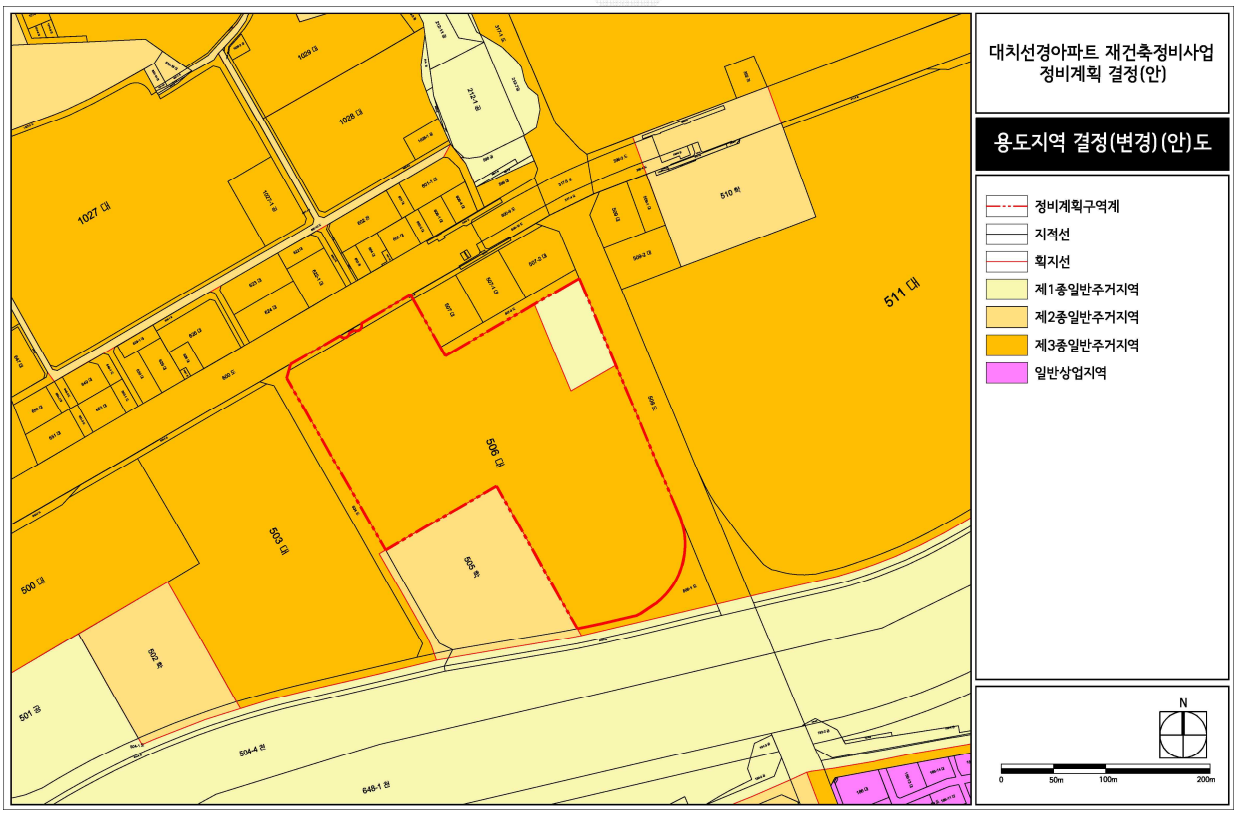
위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
	기정	변경		
강남구 대치동 506 일대	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,000.0	· 소공원 신설에 따른 용도지역 변경

· 용도지구에 관한 계획 : 변경없음

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)(안)도〉



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 공간시설(변경)(안)

• 공원 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	소공원	소공원	대치동 506 일대	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	-

• 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	소공원	• 신설 - 5,000.0㎡	・'대치선경 아파트 지구단위계획 세부지침'에 따른 공원 신설 - 공원 신설(5,000.0㎡)

• 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	⑧	녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (-)	-	-

※ ( ) 는 구역내 해당되는 사항임

• 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑧	경관녹지	・변경 - 590.8㎡	・인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 일부 시설 폐지

2) 방재시설(신설)(안)

• 유수지 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	저류시설	저류시설	대치동 506 일대	-	증) 3,900.0	3,900.0	-	공원하부 중복결정

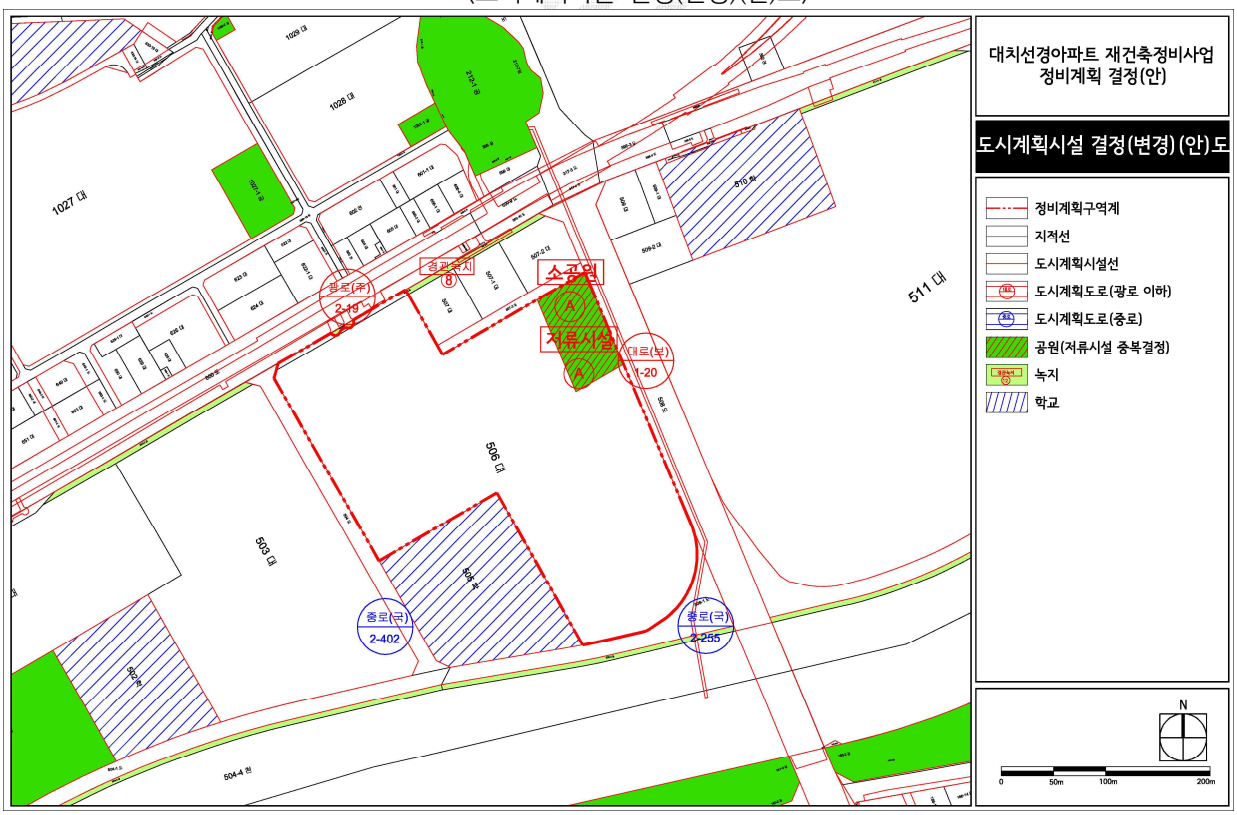
• 유수지 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
A	저류시설	• 신설 - 면적 : 3,900.0㎡ - 연면적 : 3,900.0㎡	・대치역일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



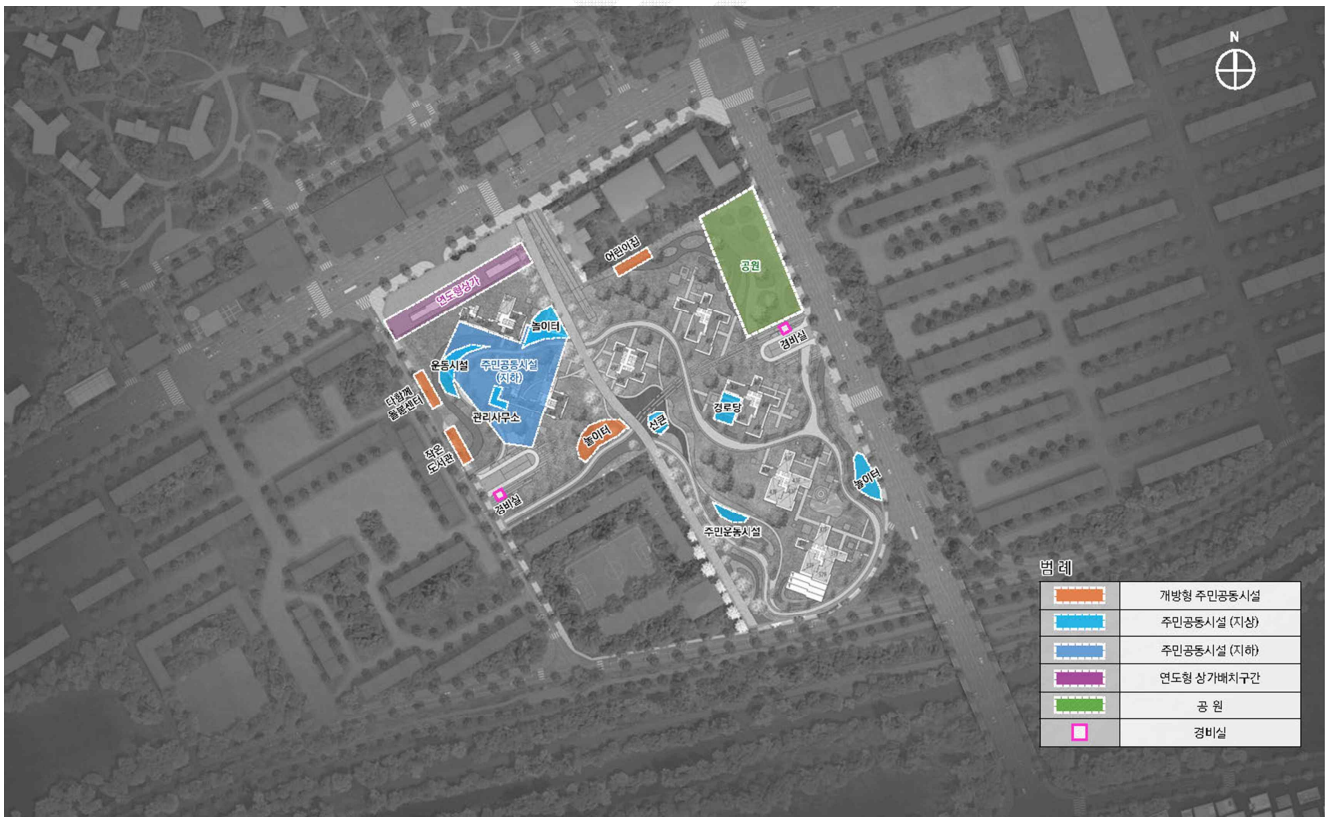
〈도시계획시설 결정(변경)(안)도〉



4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

바. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주민공동시설	합 계	-	1,000세대 이상 (500 + (1,586대 × 2.0㎡)) × 1.25	4,590.00	8,780.11	-
	경로당	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	-
	어린이집	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	-
	작은도서관	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 298㎡ 이상	298.00	370.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	1,427.40	옥외시설
	어린이놀이터	획지	500 + (세대수 × 0.7)	1,610.20	1,690.71	옥외시설
	다함께돌봄센터	획지	최소 66㎡ 이상	66.00	360.00	-
	주민공동시설	획지	-	-	3,292.0	-
부대시설	경비실	획지	-	-	80.00	-
	관리사무소	획지	10㎡ + [(1,586 - 50) × 0.05㎡]	86.80	280.00	-



사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		위치	정비·계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	대치선경아파트 재건축 정비사업구역	79,269.1	서울시 강남구 대치동 506일대	15	-	-	15	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요시) : 해당없음

원안 참고

- 이 하 여 백 -

자. 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신설	대치선경 아파트 재건축 정비사업구역	79,269.1	획지1	74,269.1	대치동 506 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.00 이하	230.00 이하	249.50 이하	300.0 이하 (건축계획 299.98)	180m (49층) 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 1,586세대
- 전체 건립규모 (전용면적 기준)

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립 규모		세대수(공공주택세대)	비율(%)
합계		1,586세대(233)	100.0
85㎡ 이하	60㎡ 이하	378세대(233)	23.8
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	320세대	20.2
85㎡ 초과		888세대	56.0

- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제 2017-665호) 4-3에 따라 조합원에게 분양하는 주택을 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30%의 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 시 85㎡ 이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상 건설 규정 배제
- 국민주택규모 임대주택: 초과용적률의 50% 공급

심의완화 사항

- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
  - 상한용적률 249.50% → 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 299.98%

건축물의 건축선에 관한 계획 등 — 건축 한계선

- 남부순환로, 삼성로변, 우성1,2차단지변: 8m
- 양재천길 : 6m
- 대치상가변 : 3m

기타에 관한 사항 — 보차 혼용 통로

- 보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m
  - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정

차. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	• 사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 -「남서울 종합시장 시장정비사업 교통영향평가(변경신고), 2022.02」
	Ⓑ	• 사업지 내 보차혼용통로와 상가 내 도시계획도로 연계방안 수립
	-	• 분석대상 교차로 장래 신호운영 최적화 방안 제시(4개소)
진출입동선	Ⓒ	• 사업지 진출입구 설치(3개소) - 사업지 동측 삼성로, 서측 남부순환로 394길, 북측 남부순환로상 진출입구 설치 (각 1개소)
	-	• 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위한 주요지점 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R=6.0m~10.0m
	-	• 주차장 진출입구 차단기 설치(3개소)
대중교통 및 보행	-	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 설치(4개소)
	-	• 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20% 이상 설치)
주차시설	-	• 법정주차대수 : 2,404대(공동주택 2,376대, 근린생활시설 28대) • 주차수요(2036년) : 2,100대(공동주택 2,070대, 근린생활시설 30대) • 계획주차대수 : 4,193대(공동주택 4,160대, 근린생활시설 33대) - 법정대비 : 174.4% - 수요대비 : 199.7%
	-	• 대형차량 이용객의 편의 도모를 위한 확장형 주차면 설치(계획주차의 30%이상 설치)
	-	• 교통약자의 이용 편의 도모를 위한 가족배려주차면 설치(계획주차의 10%이상 설치)
	-	• 장애인 이용차량의 편의도모를 위하여 장애인 주차면 설치(법정주차의 3%이상 설치)
	-	• 전기자동차 이용차량의 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면 설치 (계획주차의 5%이상 설치)
교 통 안 전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자 블록, 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 차량입구측 경고등 설치(3개소)
	-	• 진출입 차량의 시거 확보를 위해 시거불량 지점에 반사경 설치(2개소)
	-	• 남부순환로 394길상 보행자(통학 등)안전을 위하여 과속카메라 및 고원식 횡단보도 설치

※ 주 : 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수입	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	• 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기 · 안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

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

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
15	12	3	15	15	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,070	1,070	737	333	2,461	1,695	766	-
공동주택	1,070	1,070	737	333	2,461	1,695	766	-

※ 주택호수 : 공동주택 1세대를 1호로 산정

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

※ 거주인구는 세대당 2.3 적용 (강남구 통계연보 2023)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		1,034	1,034	1,034	-	-	-
85㎡ 이하	소계	608	608	608	-	-	-
	85㎡ 이하	120	120	120	-	-	-
85㎡ 초과 ~ 130㎡ 이하		488	488	488	-	-	-
85㎡ 초과	소계	426	426	426	-	-	-
	130㎡ 초과 ~ 160㎡ 이하	252	252	252	-	-	-
	160㎡ 초과	174	174	174	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계(세대)	일반분양(세대)	임대주택(세대)	비고
합계		1,586	1,353	233	-
60㎡ 이하	소계	698	465	233	-
	60㎡ 이하	378	145	233	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		320	320	-	-
85㎡ 초과	소계	888	888	-	-
	85㎡초과	888	888	-	-

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

• 제안범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

가) CPTED 설계 기본원칙

• 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조 · 건물배치
• 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
• 영역성(territoriality) : 인도 · 조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
• 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

나) CPTED 설계 실행전략

① 분명한 시야선 확보
② 적합한 조명의 사용
③ 고립지역의 개선
④ 사각지대의 개선
⑤ 대지의 복합적 사용증진
⑥ 활동인자 증대
⑦ 영역성 강화
⑧ 정확한 표시로 정보제공
⑨ 쾌적한 공간설계 지향

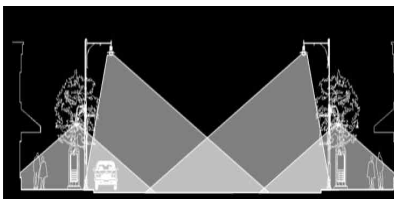
다) 설계내용

■ 분명한 시야선 확보



- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

■ 적합한 조명의 사용



- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

■ 고립지역 개선

- 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조요청 또는 구조가 어려운 지역을 없애는 설계

■ 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

■ 대지의 복합적 사용 증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도 및 이용률을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

■ 활동인자 증대

- 일정 지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄기회를 감소시킴
  예) 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑

■ 영역성 강화

- 특정 지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방

■ 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

■ 쾌적한 공간설계 지향

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

2) 여성 친화적 아파트단지 계획

가) 어린이놀이터 우범화 방지설계

- 어린이놀이터 우범화 방지설계 : 접근성이 좋고, 주거 중심부 등 개방된 장소에 계획
- 집안에서도 놀이터 광경을 관찰할 수 있는 TV연결 CCTV 설치

나) 지하주차장 안전강화 시스템 구축

- 설계 : 미로 지양, 데크형 · 썬큰 등 적극 도입
- 차량 또는 사람의 동선 추적 CCTV 및 조명장치 설치
- 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 추적 CCTV 연계 ⇒ 경비실, 인근 경찰서 온라인 구축
- 엘리베이터 홀 보안시스템 : 비밀번호, 카드 등

다) 단지 내 통행로 탄성재 포장

- 여성과 아동의 통행 편의 및 안전 확보

  ⇒ 유모차가 자유롭게 다닐 수 있도록 보도턱을 낮게 시공, 보행에 지장을 주는 볼라드 설치 지양

  ⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

라) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용 정류장 계획

마) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

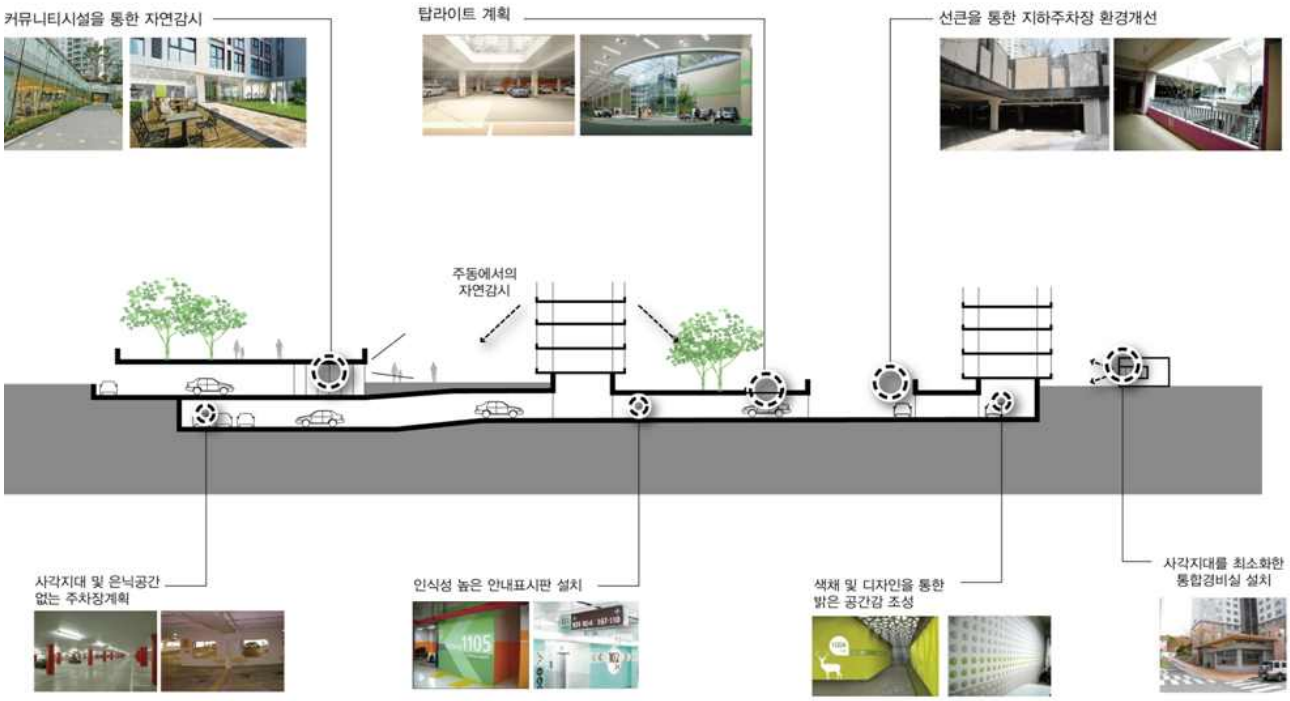
- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

바) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현관 : 입구 홀에 창과 CCTV 설치, 바닥은 외부보다 약간 높게 하여 식별 용이하게 함
- 엘리베이터 홀 : 공용 호수를 줄여 이웃 간 교류 활성화로 감시 강화

  (예 : 계단실형이 범죄예방에 효과)
- 계단실과 경비실 : 투명창을 설치, 서로 자연적 감시가 가능한 가시거리 유도

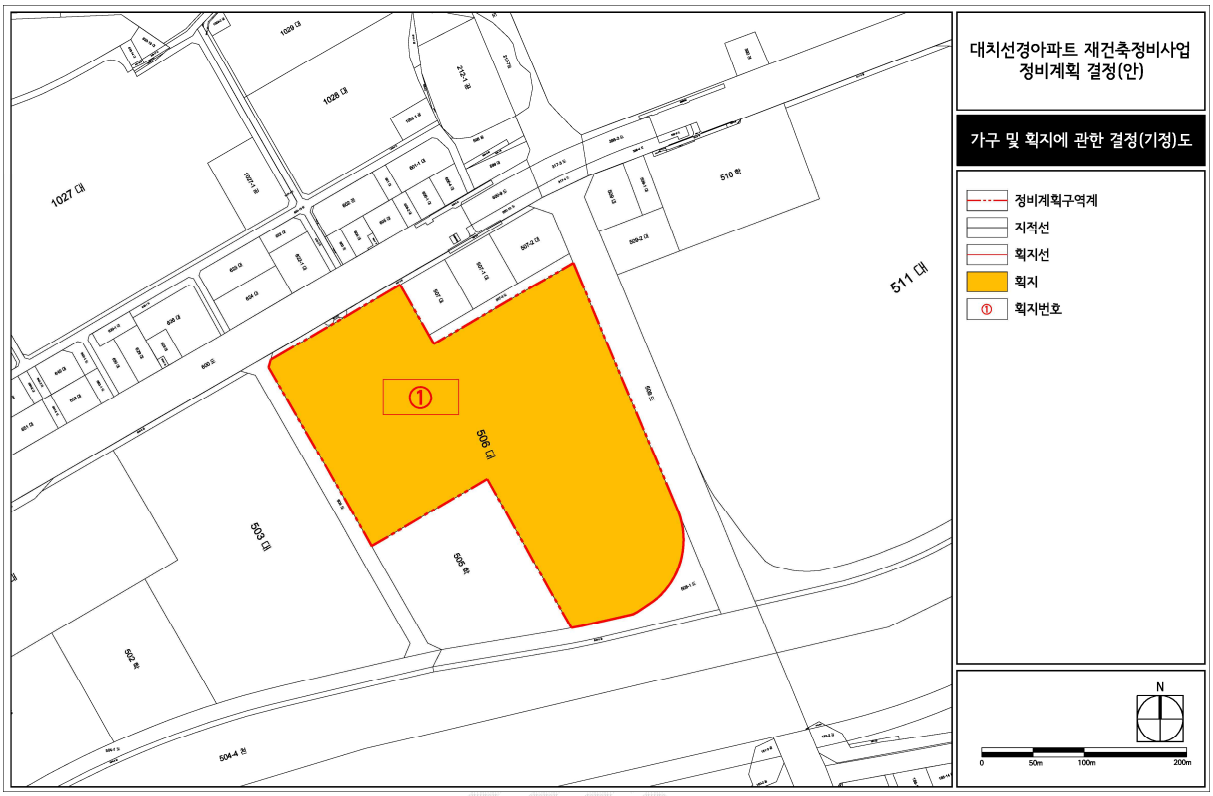
사) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



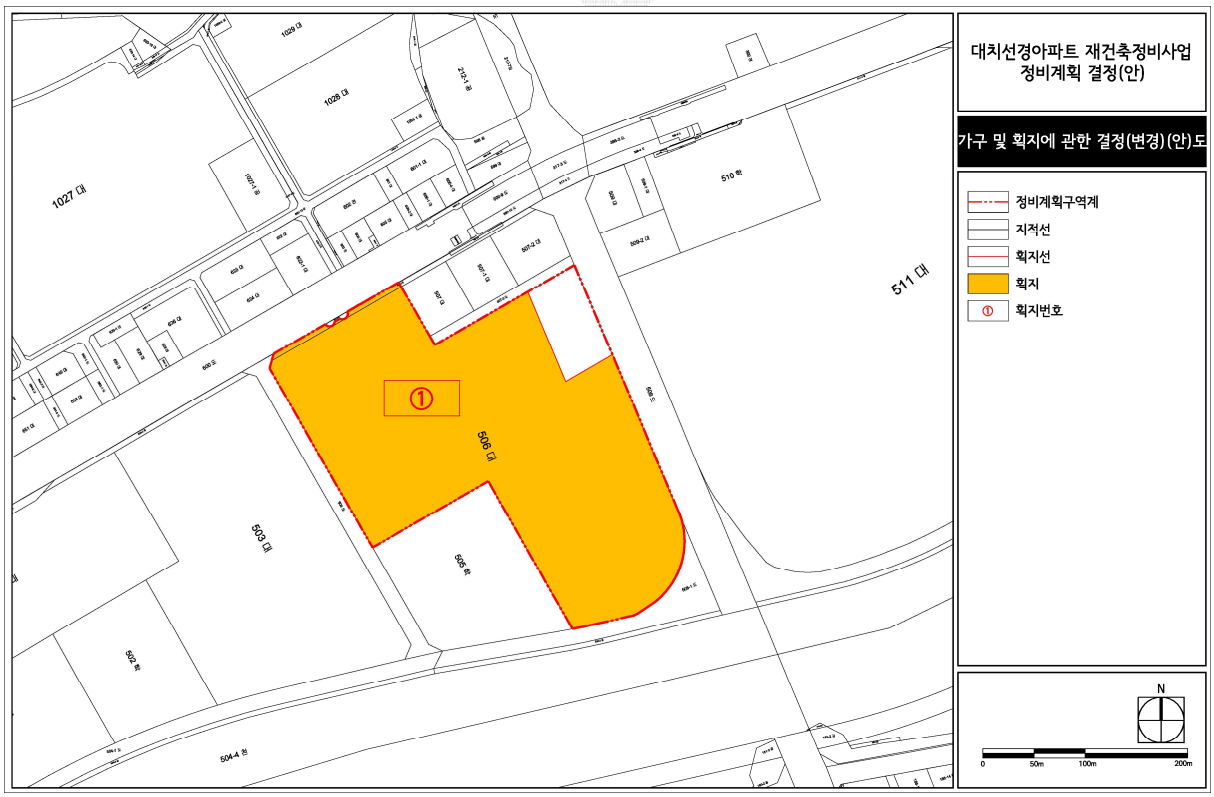
더. 가구 및 획지에 관한 계획

가구	위치	면적(㎡)			계획내용	비고
		기정	증감	변경		
획지1	서울특별시 강남구 대치동 506일대	78,363.2	감) 4,367.1	74,269.1	공동주택 및 부대복리시설	-

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



러. 국민주택규모 임대주택의 건설에 관한 계획

1) 관련 법규

• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 4항(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설 비율)
- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
(과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율)

2) 국민주택규모 임대주택 법정기준 면적산정

- 주택용지 면적 : 74,269.1㎡
- 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 300.0%(299.98%)
- 상한용적률 : 249.50%
- 국민주택규모 임대주택 확보 기준

= (건축계획용적률 - 상한용적률) × 50%

= (299.98% - 249.50%) × 50%

= 25.24%

- 연면적 확보 기준 면적

= 74,269.1㎡ × 25.24%

= 18,745.52㎡ 이상 확보

3) 국민주택규모 임대주택 건설계획

건립 위치	부지면적	동수	세대규모(전용)	세대수	연면적
강남구 대치동 506일대	79,269.1㎡	7동	59.98㎡	233세대	18,758.83㎡
			합계	233세대	18,758.83㎡

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

버. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 3등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 토한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 강남구 내 녹지지역 33.74% · 강남구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질 ·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 강남구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
· 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 · 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

어. 인구 및 주택의 수용계획

구분	면적	계획 세대수	계획인구	세대당 인구수
대치선경 아파트 재건축사업 정비구역	79,269.1㎡	1,586세대	3,648명	2.3

※ 거주인구는 세대당 2.3 적용(강남구 통계연보 2023)

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

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

터. 정비계획 결정(변경)도 (후면참고)

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역 결정도(기정/변경)
3) 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4) 정비계획 결정도

5. 소요 사업비 추정 : 해당없음

Ⅳ. 기초조사 조서

1 기초조사 확인 내역서

2 토지조서 및 건축물조서

1 기초조사 확인 내역서

1. 주민 및 산업 현황

주민	전체 인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대 수	인구 수	세대 수	인구 수	세대 수	인구 수		
	1,034	2,461	737	1,695	333	766	310.5	14.6

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	-	-	-
	업체 수	-	-	-	-

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분	전체 토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지 수	2	1	-	-	1	-	-
	면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	-	-	632.9	-	-

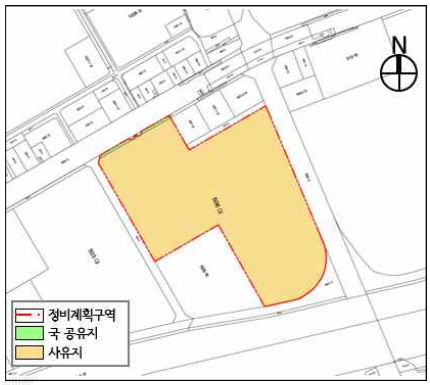
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체 동수 (동수)	불량 동수 (동수)	불량비율 (%)			
	구조별	합계	15	15	100.0	14.6	11,135.48	152,432.0
		철근 · 철골 · 철골철근콘크리트 및 강구조	13	13	86.6	9.0	10,877.08	152,146.6
		기타	2	2	13.4	5.6	4,025.4	4,025.4
	용도별	합계	15	15	100.0	14.6	11,135.48	152,432.0
		공동주택	12	12	80.0	9.0	10,129.08	148,406.6
		근린생활시설	3	3	20.0	5.6	1,006.4	4,025.4
	경과 연수별	합계	15	15	100.0	14.6	11,135.48	152,432.0
		30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30년 이상	15	15	100.0	14.6	11,135.48	152,432.0
	규모별	합계	15	15	100.0	14.6	11,135.48	152,432.0
		60㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		60㎡~85㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		85㎡ 이상	15	15	100.0	14.6	11,135.48	152,432.0

가. 토지이용 현황

1) 소유자별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 1필지

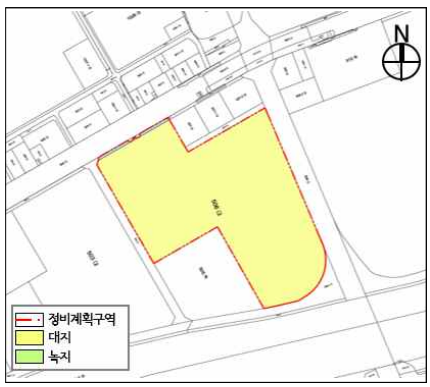
구분	합계	사유지	국·공유지
필지수	2	1	1
면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	632.9
구성비(%)	100.0	99.2	0.8



2) 지목별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 대지 1필지, 녹지 1필지

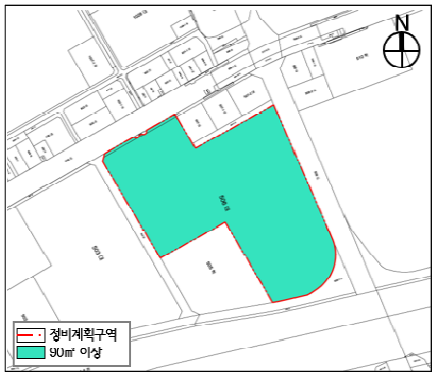
구분	합계	대지	녹지
필지수	2	1	1
면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	632.9
구성비(%)	100.0	99.2	0.8



3) 필지규모별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

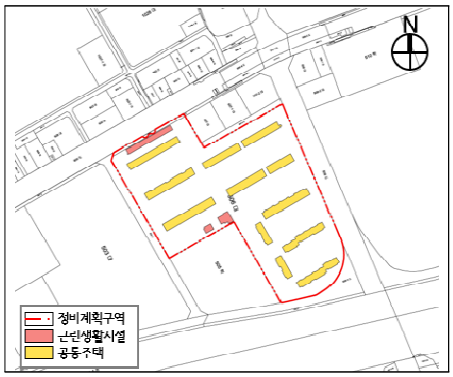
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수	2	-	2
면적(㎡)	79,269.1	-	79,269.1
구성비(%)	100.0	-	100.0



나. 건축물 현황

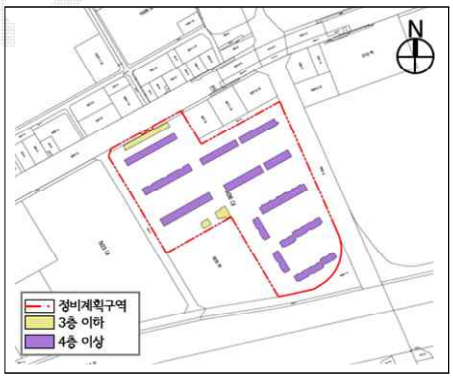
1) 용도별 건축물 현황

구분	합계	공동주택	근린생활시설
동수	15	12	3
구성비(%)	100.0	80.0	20.0
연면적(㎡)	152,432.0	148,406.6	4,025.4
구성비(%)	100.0	97.4	2.6



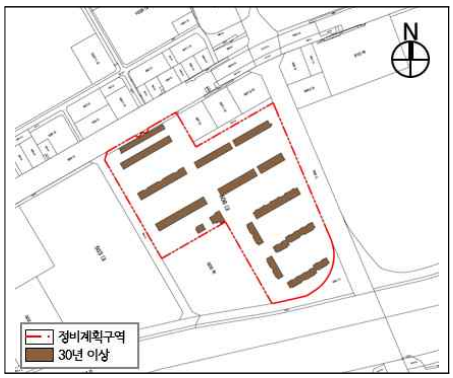
2) 층수별 건축물 현황

구분	합계	3층 이하	4층 이상
동수	15	3	12
구성비(%)	100.0	20.0	80.0
연면적(㎡)	152,432.0	4,025.4	148,406.6
구성비(%)	100.0	2.6	97.4



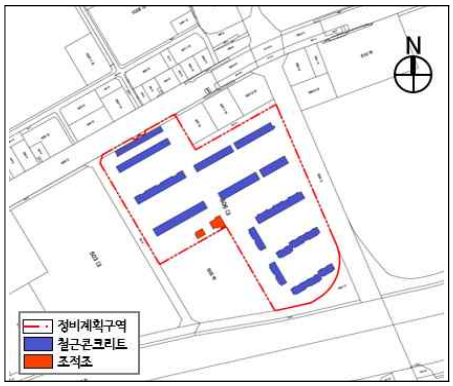
3) 경과연수별 건축물 현황

구분	합계	30년 미만	30년 이상
동수	15	-	15
구성비(%)	100.0	-	100.0
연면적(㎡)	152,432.0	-	152,432.0
구성비(%)	100.0	-	100.0



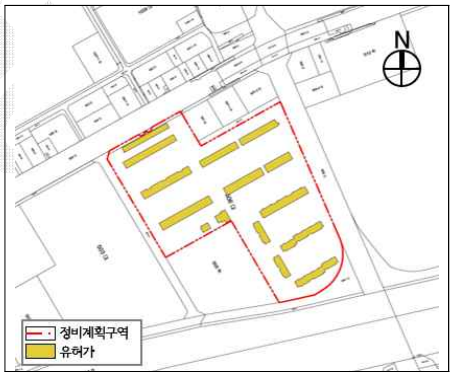
4) 구조별 건축물 현황

구분	합계	철근콘크리트	기타구조
동수	15	13	2
구성비(%)	100.0	86.7	13.3
연면적(㎡)	152,432.0	152,146.6	285.4
구성비(%)	100.0	99.8	0.2



5) 허가유무별 건축물 현황

구분	합계	유허가	무허가
동수	15	15	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
연면적(㎡)	152,432.0	152,432.0	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



- 이 하 여 백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

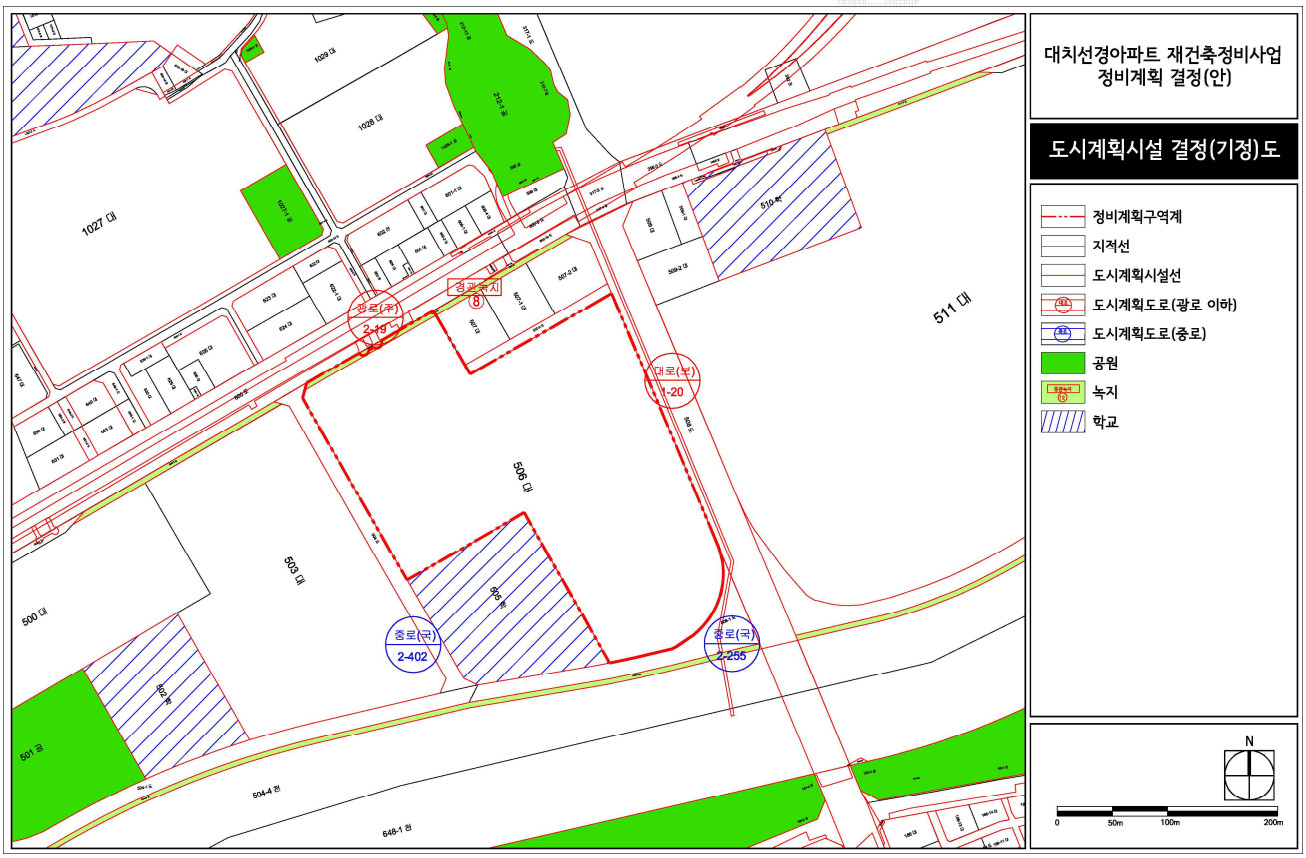
가. 공간시설

• 구역 내 녹지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
녹지	⑧	경관녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	-	남부순환로

※ ( ) 는 구역내 해당되는 사항임

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공지지가 : 26,460,000원 (2025년 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
1,070	737	333

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
재건축사업	정비구역 지정(변경) 후 4년이내	-	현황 : 1,034세대 계획 : 1,586세대 (증) 522세대)	-

나. 주민의견

정비계획 동의서 제출 여부				
구분	소유자		세입자	
	응답 건수	비율(%)	응답 건수	비율(%)
계	700	100.0	-	-
찬성	700	100.0	-	-
반대	-	-	-	-
미응답	-	-	-	-

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구분	내용
지역유래	・조선시대 이곳에 있던 자연부락 8개 마을(한티, 움말, 음달짝, 새말, 능안말, 중간말, 세촌, 아랫말) 중 큰 고개밑에 있는 가장 큰 한티(또는 한터) 마을을 한자명으로 대치라 한데서 비롯되었다. ・이들 마을은 예부터 마을 주위가 쪽박산(현 영동대로 85길 9- 대치동 947번지 - 부근)으로 둘러싸여 답답하였고, 또 잠실 주변과 연계되어 비가 조금만 내려도 탄천과 양재천이 범람하여 농사가 제대로 되지 않았다고 한다. ・그래서 예부터 이곳 주민들은 이 마을을 둘러싼 쪽박산이 없어져야 이 마을이 부자가 된다고 믿었다는 전설이 있다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황

가. 토지 등 소유자

구분	토지등소유자			
권리 유형	계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자 수	1,070	1,070	-	-
동의자 수	700	700	-	-
동의율(%)	65.42	65.42	-	-

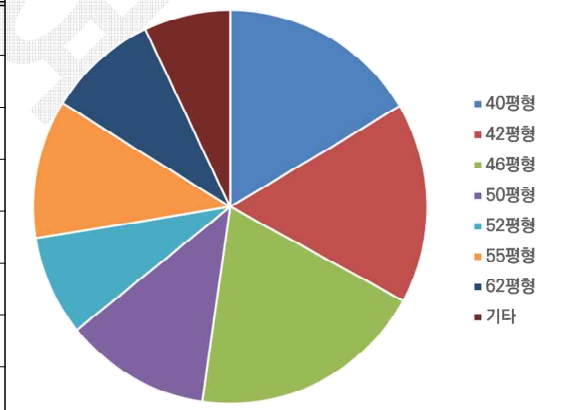
9. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

구분	소유자		세입자	
	응답 건수	비율(%)	응답 건수	비율(%)
계	1,070	100.0	-	-
찬성	700	65.42	-	-
반대	370	34.58	-	-
미응답	-	-	-	-

10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 분양 희망 주택규모

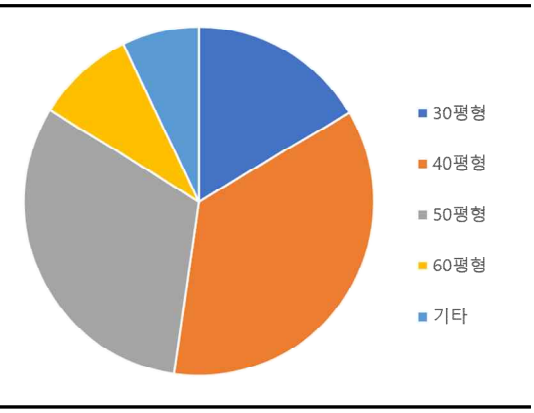
구분	응답 건수	비율(%)
계	352	100.0
40평형 이하	58	16.5
42평형	58	16.5
46평형	68	19.3
50평형	42	11.9
52평형	29	8.2
55평형	40	11.4
62평형	32	9.1
기타	25	7.1



11. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모

가. 입주희망 주택규모

구분	가구 수	비율(%)
계	352	100.0
30평형	58	16.5
40평형	126	35.8
50평형	111	31.5
60평형	32	9.1
기타	25	7.1

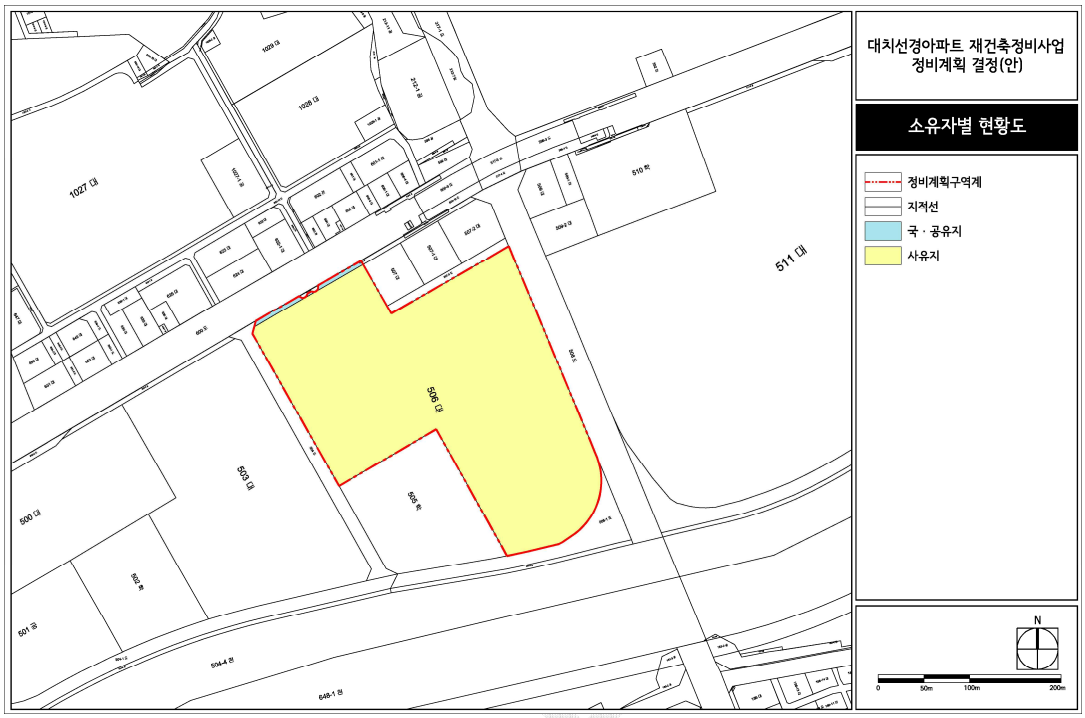


12. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 의견없음

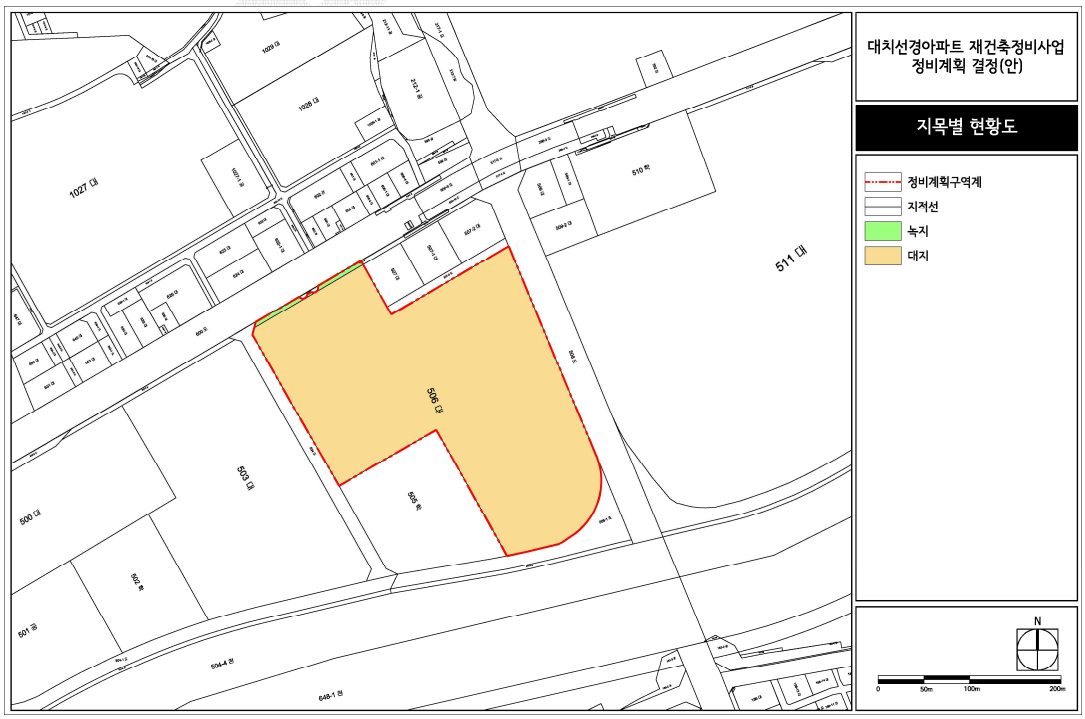
13. 기초조사 현황도

가. 토지 현황

〈소유자별 현황도〉



〈지목별 현황도〉



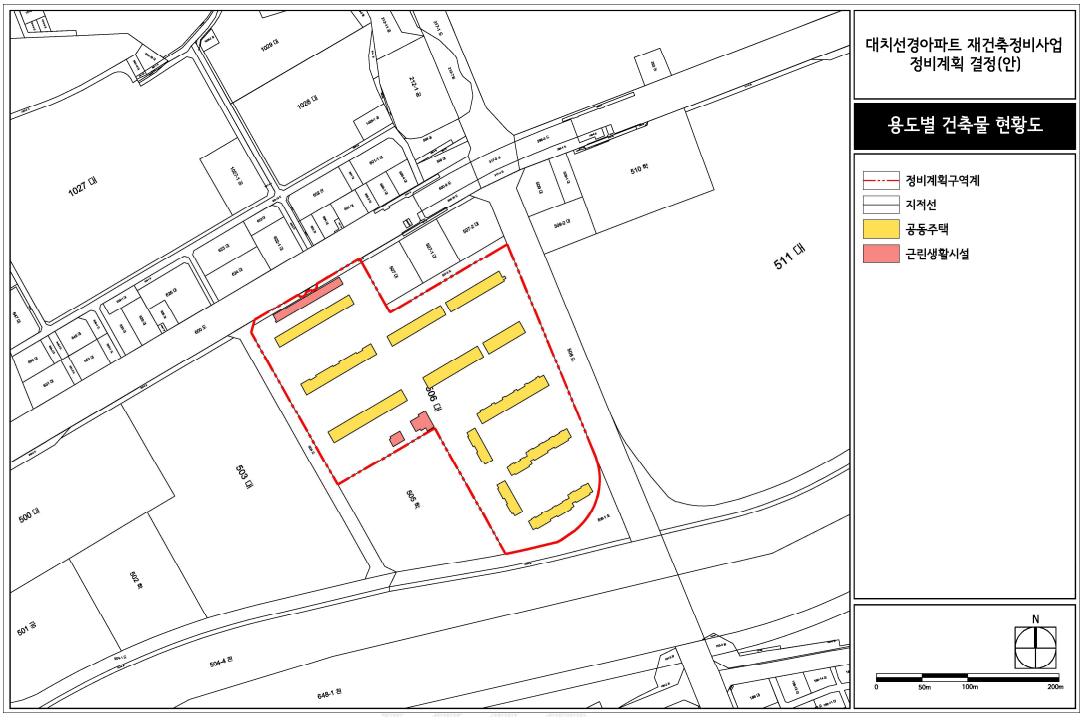
〈필지규모별 현황도〉



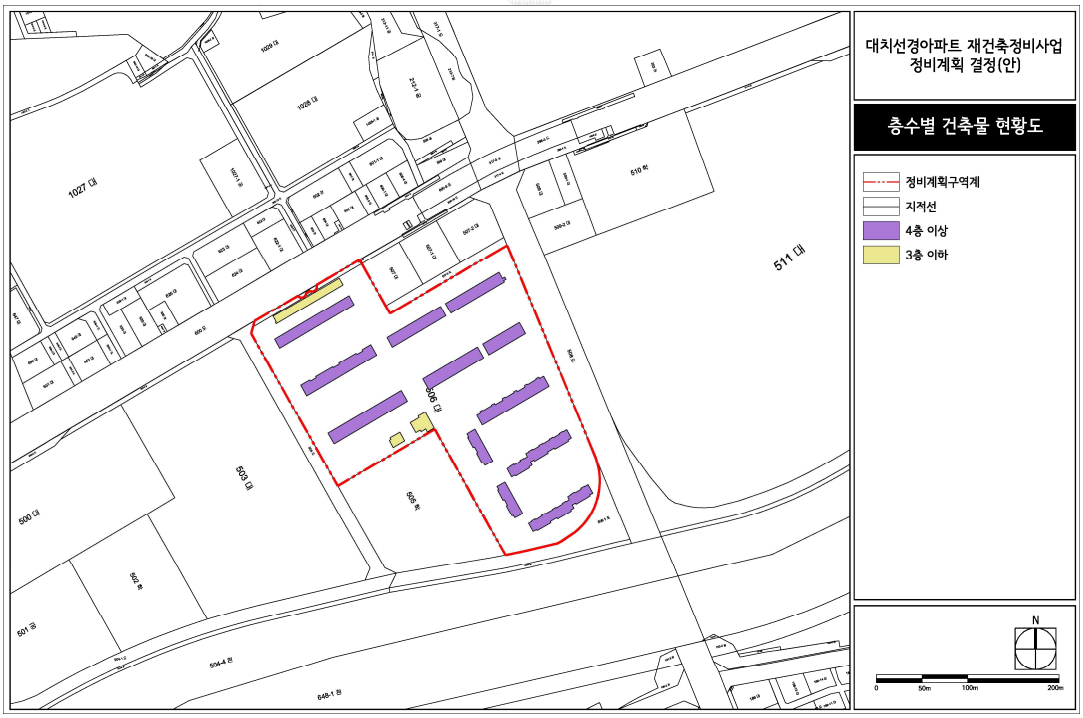
- 이 하 여 백 -

나. 건축물 현황

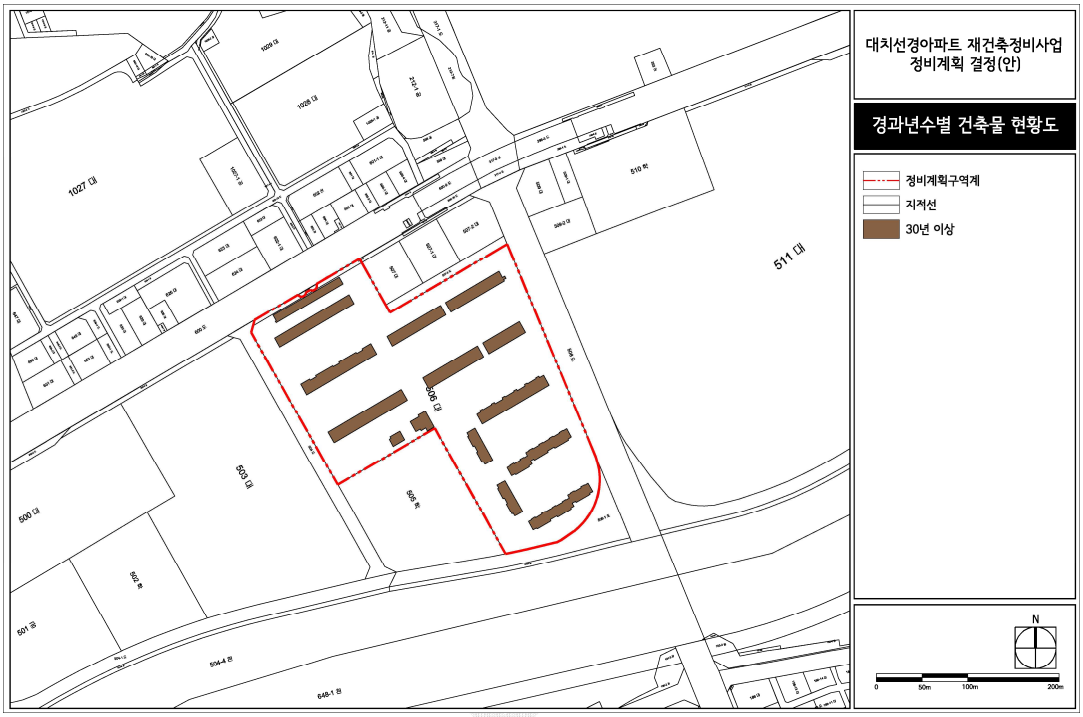
〈용도별 현황도〉



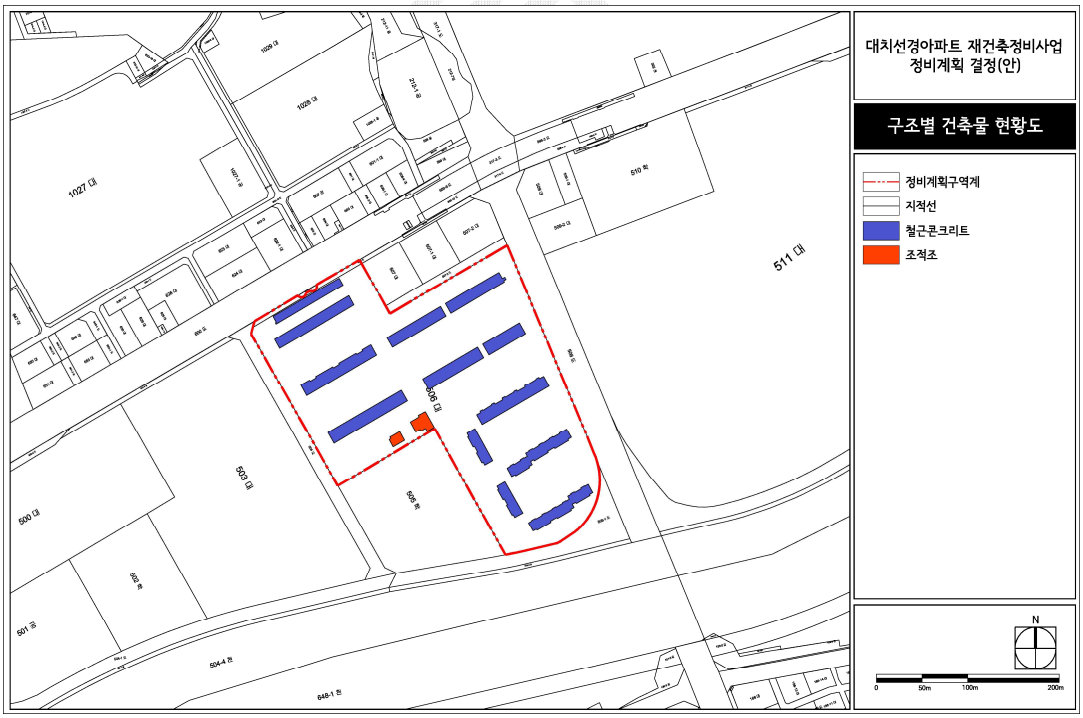
〈층수별 현황도〉



〈경과연수별 현황도〉



〈구조별 현황도〉



2 토지조서 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획 시설	소유자	용도
			공부	편입					
계	-	-	79,859.9	79,269.1	-	-	-	-	-
1	강남구 대치동 506	대지	78.636.2	78.636.2	제3종일반 주거지역	-	-	개인	공동주택 용지
2	강남구 대치동 507-4	녹지	1,223.7	632.9	제3종일반 주거지역	-	경관녹지	서울시	경관녹지

참고용

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대 수	준공연도	규모			노후불량여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
계	-	-	-	15	-	1,077	-	10,850.07	113,126.2	-	-	-
1	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	10	150	1983	948.9	14,232.40	1 / 14	불량	1동
2	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1983	1,059.12	15,669.36	1 / 14	불량	2동
3	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	8	120	1983	1,188.55	17,638.88	1 / 14	불량	3동
4	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1983	780.0	11,555.88	1 / 14	불량	4동
5	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1983	780.0	11,555.88	1 / 14	불량	5동
6	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1983	891.42	13,229.16	1 / 14	불량	6동
7	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	4	60	1983	594.28	8,819.44	1 / 14	불량	7동
8	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1985	1,060.68	16,399.80	1 / 15	불량	8동
9	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	4	60	1985	408.16	6.136.20	1 / 15	불량	9동
10	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1985	862.2	13.374.0	1 / 15	불량	10동
11	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	4	60	1985	408.16	6.136.2	1 / 15	불량	11동
12	강남구 대치동506	공동주택	철골 콘크리트조	1	6	90	1985	862.2	13.374.0	1 / 15	불량	12동
13	강남구 대치동506	점포	철골 콘크리트조	1	-	42	1984	748.0	3,740.0	1 / 3	불량	상가동
14	강남구 대치동506	일용품점	조적조	1	1	1	1985	258.4	285.4	1 / 1	불량	노유자시설
15	강남구 대치동506	경로당	조적조	1	-	-	-	-	-	-	-	경로당

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

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 건축계획(안)

5 교통처리에 관한 계획(안)

6 경관에 관한 계획(안)

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

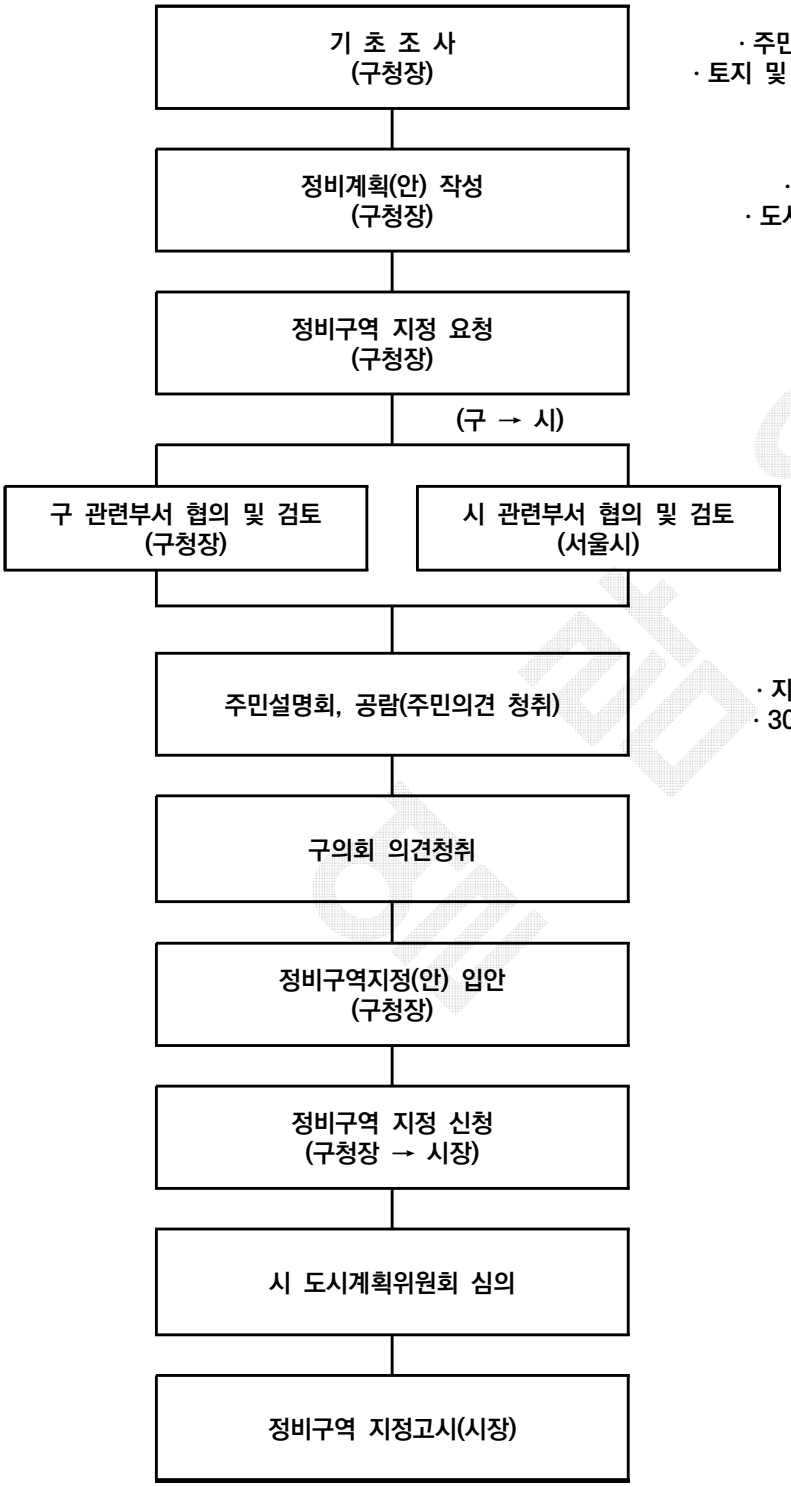
- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 개포택지개발사업 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 본 사업지에 대해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하여 정비구역 내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키고자 함

2. 계획의 범위

범위	위치도
· 위치 - 서울특별시 강남구 대치동 506 일대 **· 면적** - 79,269.1㎡ **· 용도지역** - 제3종일반주거지역 **· 현황 세대수** - 1,034세대	

3. 과업수행 절차 및 추진현황

가. 과업수행 절차



나. 추진 현황

날 짜	주 요 내 용
1983.12.12.	• 대치 선경아파트 준공
1999.10.15.	• 개포택지개발지구 지구단위계획구역 지정(강남구 공고 제1999-627호)
2002.06.17.	• 개포택지개발지구 지구단위계획 결정 (서고시제2002-227호)
2011.06.23.	• 도시관리계획[개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획] 결정(변경) (서고시제2011-167호)
2025.06.23.	• 신속통합기획 접수(동의율30% 이상 확보필요) : 동의율 34.9%확보
2025.08.19.	• 대치선경아파트 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 제1차 자문회의
2025.10.30.	• 대치선경아파트 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 제2차 자문회의
2025.11.28.	• 대치선경아파트 정비계획 결정(안) 접수
2025.12.12.	• 주민설명회
25.12.12. ~ 26.01.15	• 주민 공람공고

2 상위 · 관련계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상 및 계획목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

2) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추진전략	
보행일상권 조성	· 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립성 생활권 형성 · 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축 · 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련	· 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진 · 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	· 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 재고 · 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모	· 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화
기반시설 입체화	· 지상 단선철도로 단절된 지역 내 연결성 확보 · 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화	· 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합
중심지 기능 혁신	· 3도심(서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화 · 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도	· 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상
미래교통 인프라 구축	· 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축 · 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	· 서울 전역에 모빌리티 허브 구축 · 공중, 지상, 지하 등 다차원 新물류네트워크 구축
탄소중립 안전도시 구축	· 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려 · 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영	· 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축
도시계획 대전환	· 도시계획체계 재정비를 통합 용도지역 운영·관리의 유연화 · 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성	· 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축 · 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진

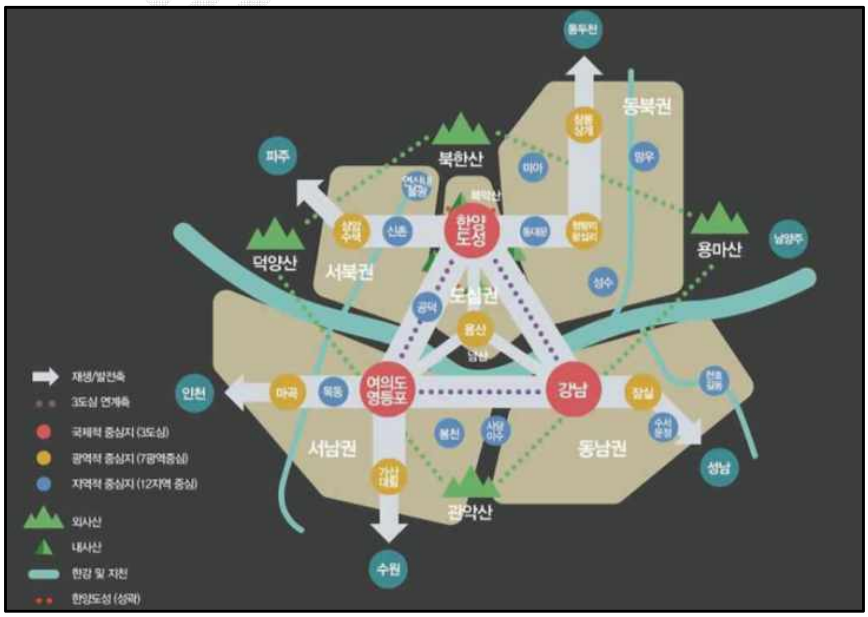
3) 도시공간구조 구상

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

4) 생활권계획

- 서울의 생활권은 기존 계획과의 일관성을 유치하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획은 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권은 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육 학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련 계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구 수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정 가능

〈서울시 공간구조 구상 개념도〉



5) 권역별 구상

・도심권 : “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”

・동북권 : “신성장 · 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

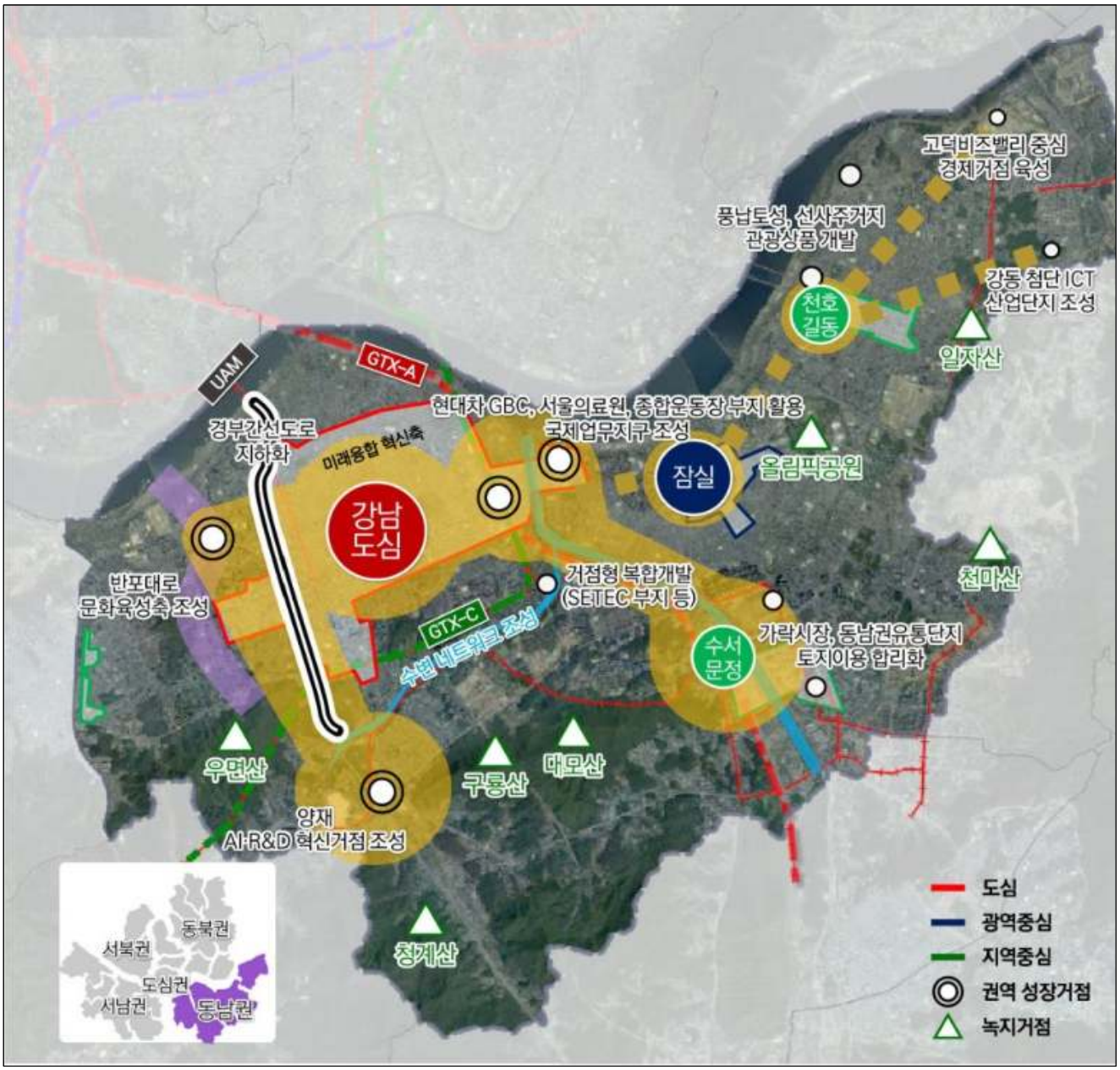
・동남권 : “글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”

- 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
- 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
- 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충
- 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
- 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성
- 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
- 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계

・서북권 : “지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”

・서남권 : “교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”

〈동남권 발전구상도〉

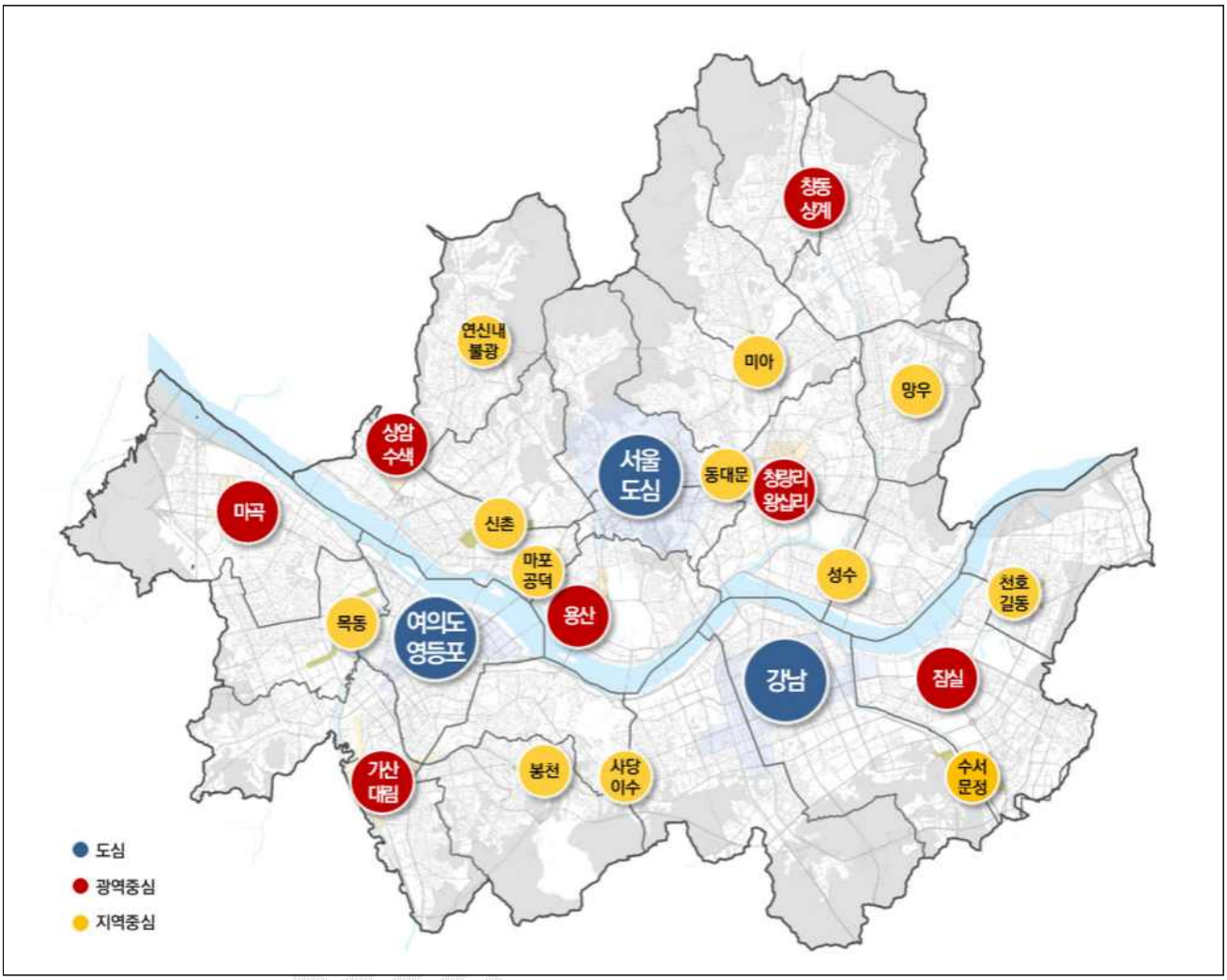

고덕비즈밸리 중심
경제거점 육성
풍납토성, 선사주거지
관광상품 개발
강동 첨단 ICT
산업단지 조성
천호
길동
일자산
UAM
GTX-A
경부간선도로
지하화
미래융합 혁신축
현대차 GBC, 서울의료원, 종합운동장 부지 활용
국제업무지구 조성
잠실
올림픽공원
강남
도심
천마산
반포대로
문화육성축 조성
거점형 복합개발
(SETEC 부지 등)
GTX-C
수변 네트워크 조성
수서
문정
가락시장, 동남권유통단지
토지이용 합리화
우면산
구룡산
대모산
양재
AI·R&D 혁신거점 조성
청계산
동북권
서북권
도심권
서남권
동남권
도심
광역중심
지역중심
권역 성장거점
녹지거점

6) 2040 서울도시기본계획 중심지 체계

・서울특별시는 3도심 · 7광역중심 · 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	2040 서울도시기본계획	
3 도심	・서울도심 ・여의도·영등포 ・강남	・글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 ・도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 ・3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역 급행 철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	・용산 ・청량리·왕십리 ・창동·상계 ・상암·수색 ・마곡 ・가산·대림 ・잠실	・광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 ・기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 ・중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 ・신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12 지역중심	・도심권: 동대문 ・동북권: 망우, 미아, 성수 ・서북권: 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광 ・서남권: **목동**, 봉천, 사당·이수 ・동남권: 수서·문정, 천호·길동	・고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 ・지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53 지구중심 및 역세권	-	・지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 ・보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 ・도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 ・권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 ・역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성

〈2040 서울시 중심지 체계〉



나. 대치도곡 지역생활권의 특성

1) 대치도곡 지역생활권 개요

- 면적 : 556ha (강남구 면적의 14.1%)
- 인구 : 144,059명
- 행정구역 : 대치1,2,4동, 도곡1,2동

2) 대치도곡 지역생활권의 특징

- 대치·도곡지역생활권은 강남도심의 배후 주거지로서 아파트 중심 주거, 테헤란로 이면 단독·다가구 주택 밀집되어 있음
- 도곡 지구중심이 위치한 생활권이며, 지역자원이 풍부하여 도곡공원, 탄천, 양재천등 양호한 자연환경으로 둘러쌓여 있음
- 또한 삼성로변 대치동 학원가가 특화되어있는 지역임

3) 대치도곡 지역생활권의 생활서비스 현황

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설, 공원
- 주민요구 및 서비스소외지역 발생 시설 : 주차장, 노인여가복지시설
- 주민요구 및 공급불균형 시설 : 청소년복지시설

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	부족	부족

수요분석
- 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악
- 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악
- 공급불균형 분석 : 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

4) 실현전략

■ 삼성역~선릉역일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE기능 강화

- 테헤란로변을 중심으로 국제업무·MICE 기능 활성화 유도
- 도곡역을 중심으로 근린생활·문화중심지 육성

■ 재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성

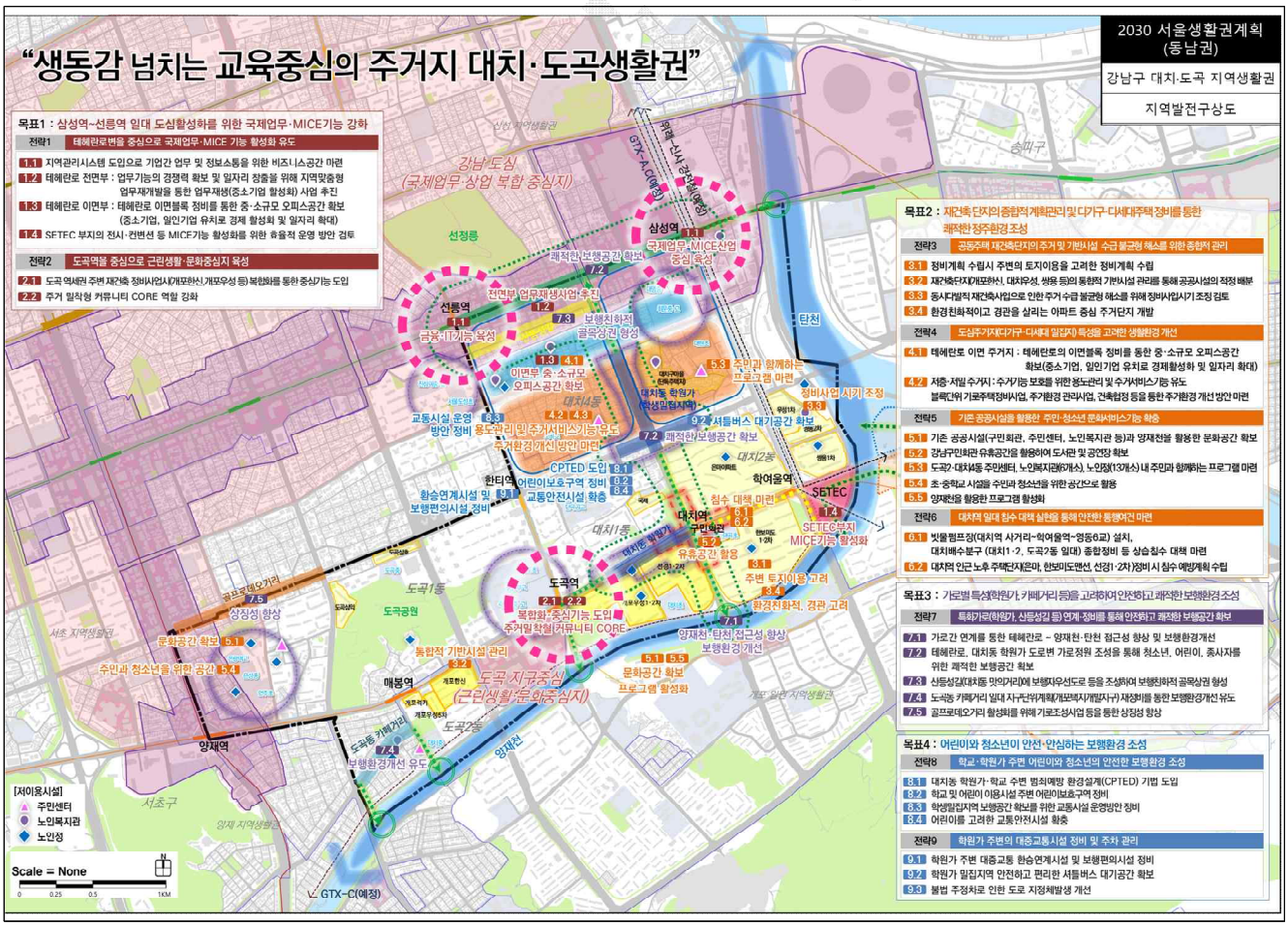
- 도심주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선
- 대치역일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련

■ 가로별 특성(학원가,카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성

- 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보

■ 어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성

- 학교·학원가 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성
- 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리

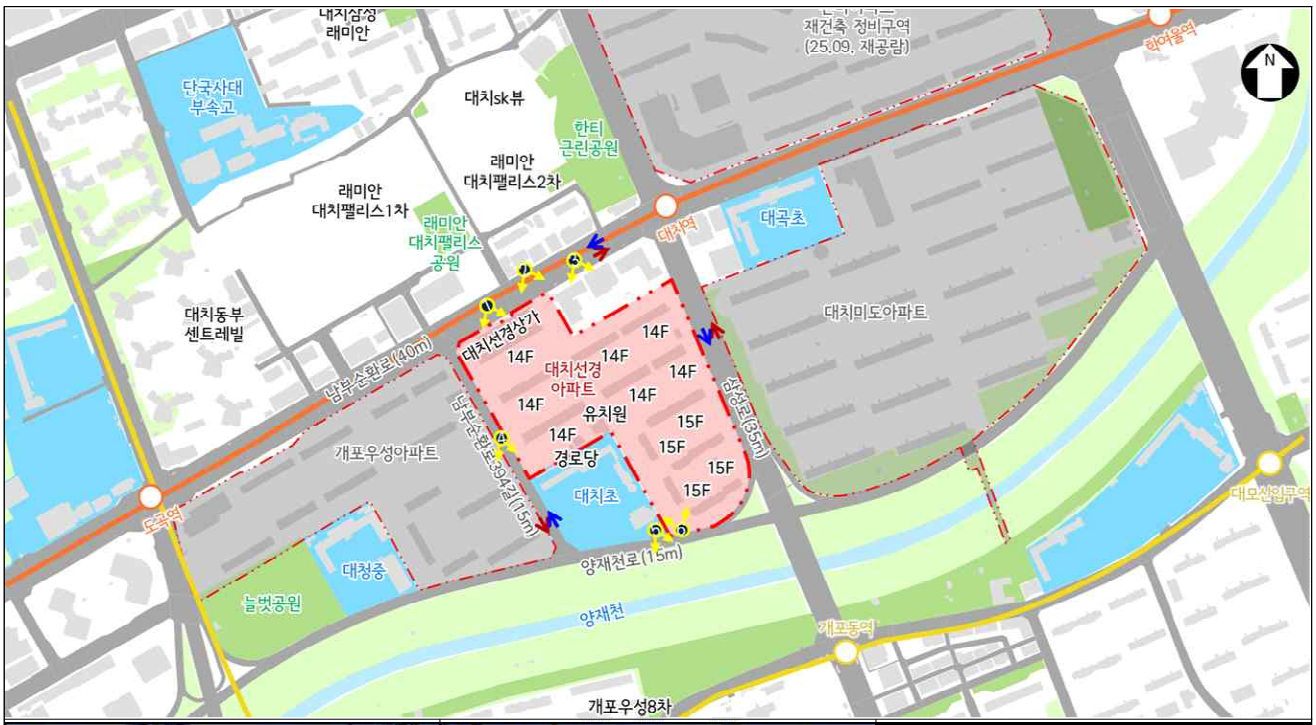


2. 관련 법규 검토

관련 법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	**· 제8조(정비구역의 지정)** 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 대하여제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 제26조 제1항 제1호및 제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하제9조,제11조및제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우제15조 제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. **· 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만,제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.〈개정 2018. 6. 12.〉 ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.〈개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.〉 ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. **· 시행령 제7조(정비계획의 입안대상지역)** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은법 제8조 제4항및제5항에 따라별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여법 제8조 제1항및제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. · 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 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 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
서울시 도시계획조례	**· 제44조(용도지역안에서의 건폐율)** 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 **· 제48조(용도지역안에서의 용적률)** 제1종일반주거지역 : 150퍼센트 / 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

3 현황분석

1. 주변 지역 현황















2. 정비사업구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
	제3종일반주거지역 : 632.9㎡	-	녹지	632.9㎡	-	-

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)		비고
				소계	서울시	
	면 적 (㎡)	79,269.1㎡	78,636.2㎡	632.9㎡	632.9㎡	-
	필지수 (필지)	2	1	1	1	-

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	15	15	-	12	12	-	3	3	-	-
	호 수	1,078	1,078	-	1,034	1,034	-		44	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,070	737	333	2,461	1,695	766	1,070	1,070	-	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.3 적용(강남구 통계연보 2023)

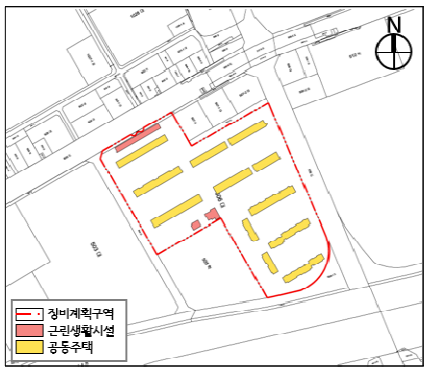
3. 토지 · 건축물 현황

가. 건축물의 노후 · 불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	86.6 (13/15)	86.6 (13/15)	-	-	-
	벽돌	-	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-
	조적조	13.4 (2/15)	13.4 (2/15)	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	-	-	-	-	-
	40년이상	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
	´85.6.30 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합계	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	유허가	100.0 (15/15)	100.0 (15/15)	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

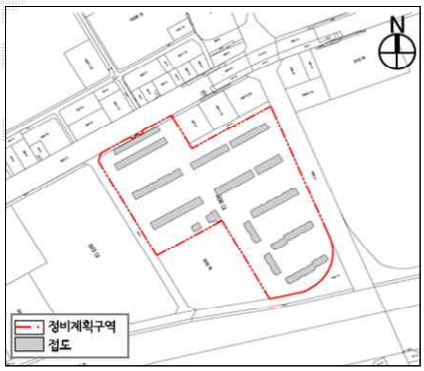
나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
14.6	79,269.1	116	-	72	44	-



다. 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	15	15	-



라. 과소필지 현황

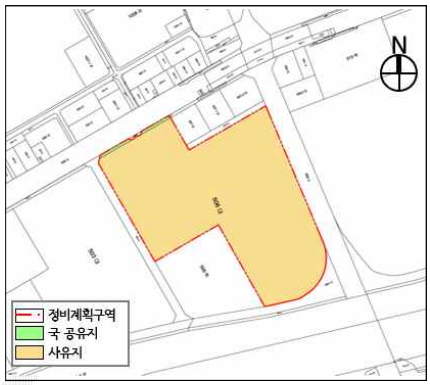
구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
합 계	2	79,269.1	-	-	-
일반토지	2	79,269.1	-	-	-

마. 토지이용 현황

1) 소유자별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 사유지 1필지, 국·공유지 1필지

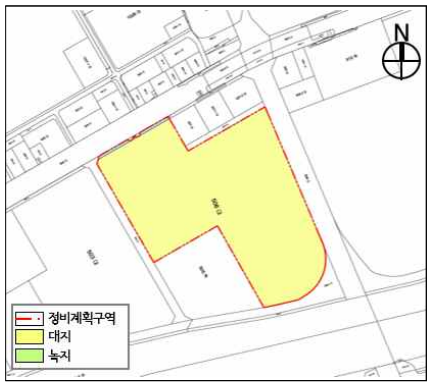
구분	합계	사유지	국·공유지
필지수	2	1	1
면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	632.9
구성비(%)	100.0	99.2	0.8



2) 지목별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 대지 1필지, 녹지 1필지

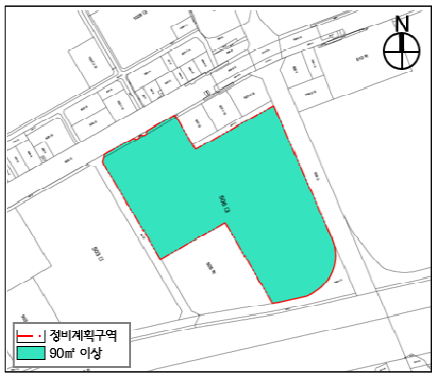
구분	합계	대지	녹지
필지수	2	1	1
면적(㎡)	79,269.1	78,636.2	632.9
구성비(%)	100.0	99.2	0.8



3) 필지규모별 토지이용 현황

・대상지 내 2개 필지 중 90㎡ 미만 필지는 없음

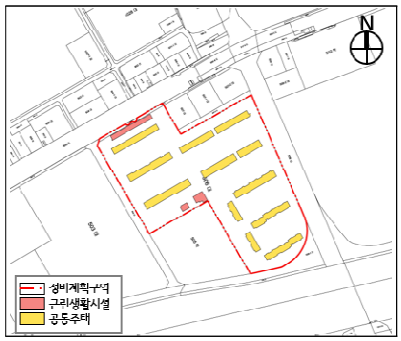
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수	2	-	2
면적(㎡)	79,269.1	-	79,269.1
구성비(%)	100.0	-	100.0



바. 건축물 현황

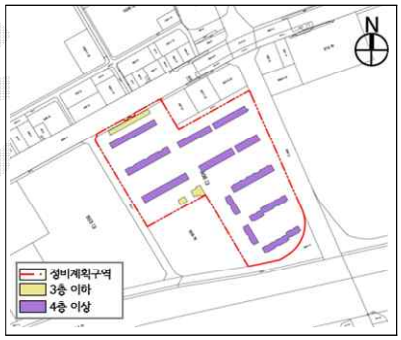
1) 용도별 건축물 현황

구분	합계	공동주택	근린생활시설
동수	15	12	3
구성비(%)	100.0	80.0	20.0
연면적(㎡)	152,432.0	148,406.6	4,025.4
구성비(%)	100.0	97.4	2.6



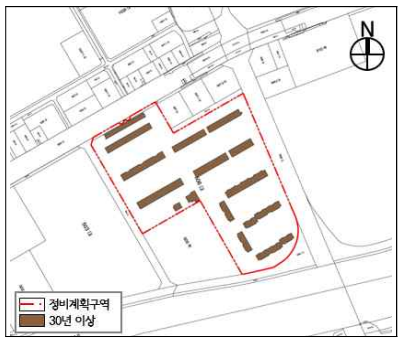
2) 층수별 건축물 현황

구분	합계	3층 이하	4층 이상
동수	15	3	12
구성비(%)	100.0	20.0	80.0
연면적(㎡)	152,432.0	4,025.4	148,406.6
구성비(%)	100.0	2.6	97.4



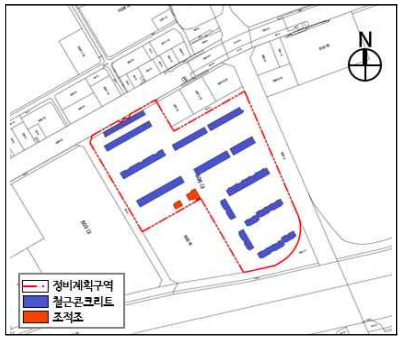
3) 경과 연수별 건축물 현황

구분	합계	30년 미만	30년 이상
동수	15	-	15
구성비(%)	100.0	-	100.0
연면적(㎡)	152,432.0	-	152,432.0
구성비(%)	100.0	-	100.0



4) 구조별 건축물 현황

구분	합계	철근콘크리트	조적조
동수	15	13	2
구성비(%)	100.0	86.7	13.3
연면적(㎡)	152,432.0	152,146.6	285.4
구성비(%)	100.0	99.8	0.2



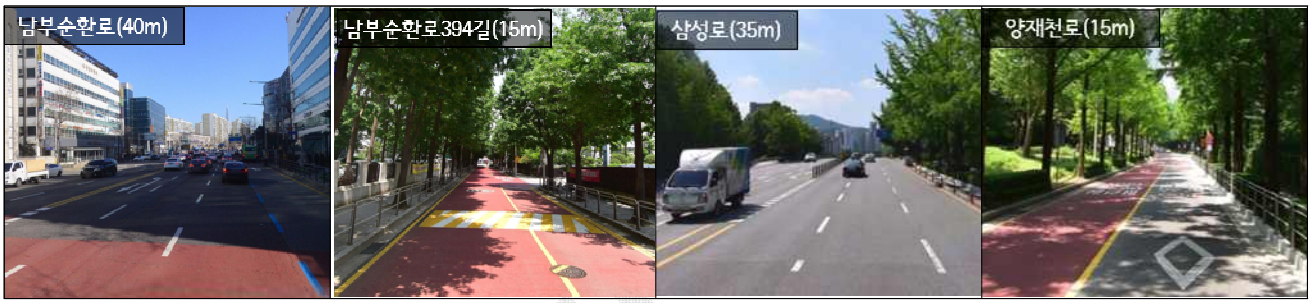
4. 도시관리계획 현황도

가. 용도지역

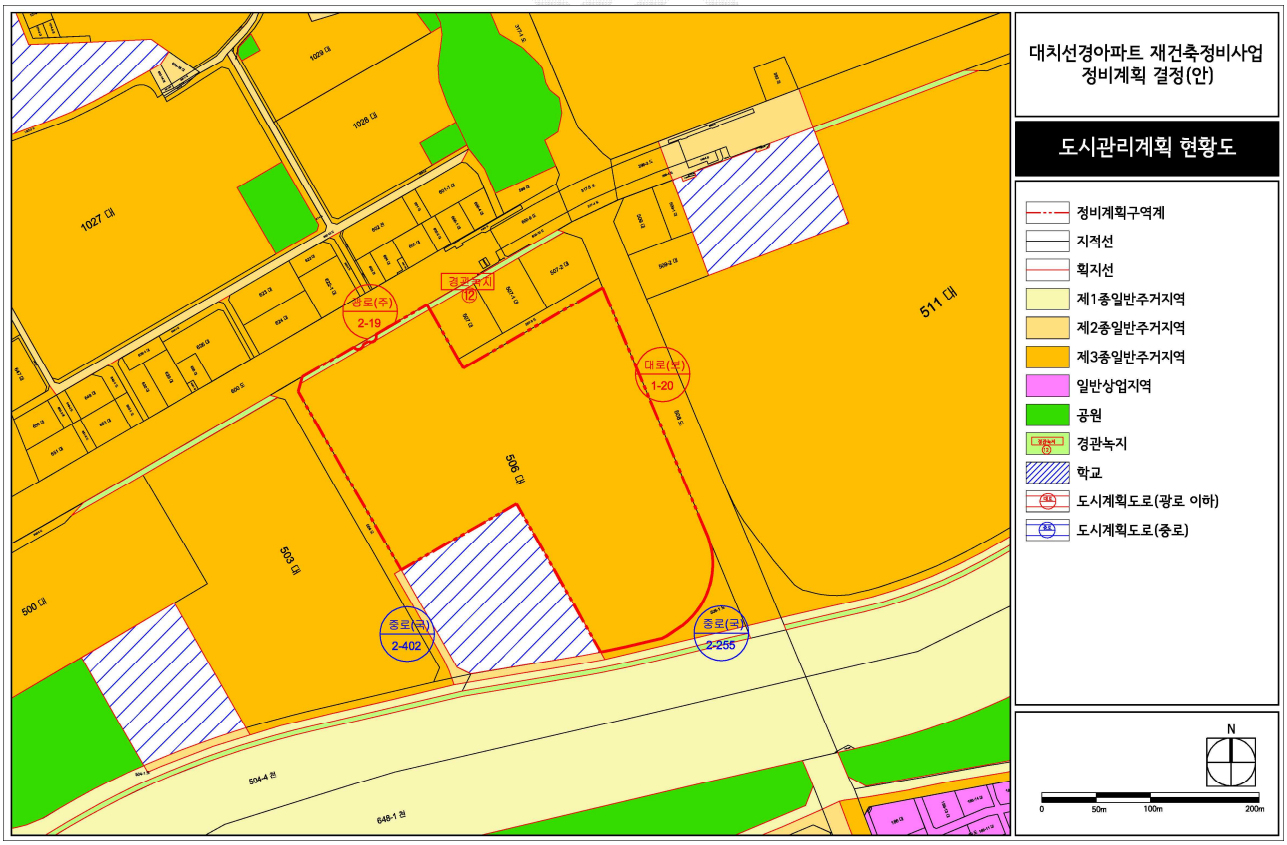
・대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역 지정되어 있음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

・대상지 주변으로 남부순환로(40m), 남부순환로394길(15m), 삼성로(35m), 양재천로(15m)가 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 공원 등의 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음



〈도시관리계획 현황도〉



5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

구분	잠재력
입지여건	・대상지는 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등의 공동주택이 위치하는 지역이고, 대형 백화점과 문화시설·녹지 등이 균형 있게 조화를 이루어 주민들이 일상 생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖춘 지역임
교통여건	・대상지 1km 내로 대치역(3호선)과 개포동역(수인분당선)이 위치 해있으며, 대상지 동측에 수도권 광역급행철도 GTX(덕정~수원) 개통 예정으로 대중교통 접근성이 우수함 ・남부순환로, 삼성로, 등 간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
자연환경여건	・대상지 남측에 양재천이 위치하고 있으며, 주변으로 한티근린공원, 대치근린공원, 늘벗공원 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	・대상지 1km 내외로 대치초, 대곡초, 대도초, 대청중, 개원중, 단국사대부속고 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

나. 개발전망

개발전망
・대상지가 입지한 개포택지 개발지구는 1980년대 이후 신시가지 개발계획으로 양호한 도시환경을 갖추고 있으며, 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

6. 종합분석

가. 현황종합분석

	현 황	개 선 방 안
토지 이용	・개포택지지구 택지개발사업 지구단위계획구역에 위치한 APT ・대치역 일대 종합적 침수피해 구역임	・개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보 ・침수예방을 위한 공원 하부 저류시설 중복결정
건축물	・2025년 기준으로 42년 경과 됐으므로 재건축사업이 시급	・재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통 / 주차	・남부순환로, 남부순환로394길, 삼성로, 양재천로와 인접함 ・지상 주차장이 수요를 따라가지 못해 불편 초래	・남부순환로 394길변 도로차선 확보(2차선→3차선)을 통한 도로 환경개선 필요 ・지하 주차공간 확보로 부족한 주차 수요 충족
경관 / 미관	・획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량 ・대상지 남측 양재천이 위치하고 있어 쾌적한 도시환경 자원 보유	・지형특성을 고려한 적정 건축물 높이계획 ・수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획
공원 / 녹지	・대상지 북측 녹지 1개소(경관녹지) 위치 ・대상지 주변으로 하천 1개소(양재천), 공원 1개소(한티 근린공원) 위치	・기존 연결된 경관녹지의 일부 해제에 따른 단절로 시설 폐지 ・공공성 확보를 위한 소공원 신설

나. 현황종합분석도

- 대상지는 개포택지 택지개발사업 지구단위계획구역 내에 위치함
- 대상지 반경 500m 내 대치초, 대곡초, 대청중. 한티근린공원, 양재천이 있고, 1km 반경 내 단국사대부속고 등 10개 학교가 위치함
- 대상지는 남부순환로(40m), 남부순환로394길(15m), 삼성로(35m), 양재천로(15m)에 인접하고 있으며 북측으로 3호선이 위치하여 도곡역과 대치역이 근접함

〈현황종합분석도〉



4 건축계획(안)

1. 건축개요

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td>• 서울특별시 강남구 대치동 506</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td>구역면적</td><td>• 79,269.10㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>• 74,269.10㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">도입용도</td><td>• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td>• 13,676.84㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>지하층연면적</td><td>• 167,084.71㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지상층연면적</td><td>• 222,790.71㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계</td><td>• 389,875.09㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 18.54%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준용적률</td><td>• 210.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 230.00%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 249.50%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td>• 300.00% (299.98% 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축규모</td><td>• 지하4층, 지상49층</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>• 180.0m</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td><table><tr><th>구분(㎡)</th><th>세대수(공공주택)</th></tr><tr><td>59</td><td>378(233)</td></tr><tr><td>79</td><td>47</td></tr><tr><td>84</td><td>273</td></tr><tr><td>94</td><td>134</td></tr><tr><td>103</td><td>152</td></tr><tr><td>113</td><td>91</td></tr><tr><td>123</td><td>166</td></tr><tr><td>136</td><td>152</td></tr><tr><td>160</td><td>190</td></tr><tr><td>180</td><td>3</td></tr><tr><td>계</td><td>1,586(233)</td></tr></table></td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
대수</td><td>법정주차대수</td><td>• 2,376대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td>• 4,160대</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">조경면적</td><td>• 22,280.73㎡</td><td>-</td></tr>
</table>

가. 세대수 계획

구분		합 계	분양세대	공공세대		비율	비고
				기부채납	법적상한		
85㎡ 이하	59㎡형	378	145	-	233	23.83%	-
	79㎡형	47	47	-	-	2.96%	-
	84㎡형	273	273	-	-	17.21%	-
	소 계	**698**	**465**	-	-	**44.01%**	-
85㎡ 초과	94㎡형	134	134	-	-	8.45%	-
	103㎡형	152	152	-	-	9.58%	
	113㎡형	91	91	-	-	5.74%	
	123㎡형	166	166	-	-	10.47%	
	136㎡형	152	152	-	-	9.58%	
	160㎡형	190	190	-	-	11.98%	
	180㎡형	3	3	-	-	0.19%	
	소 계	**888**	**888**	-	-	**55.99%**	-
합 계		**1,586**	**1,353**	-	233	**100.00%**	-

〈건축배치도〉

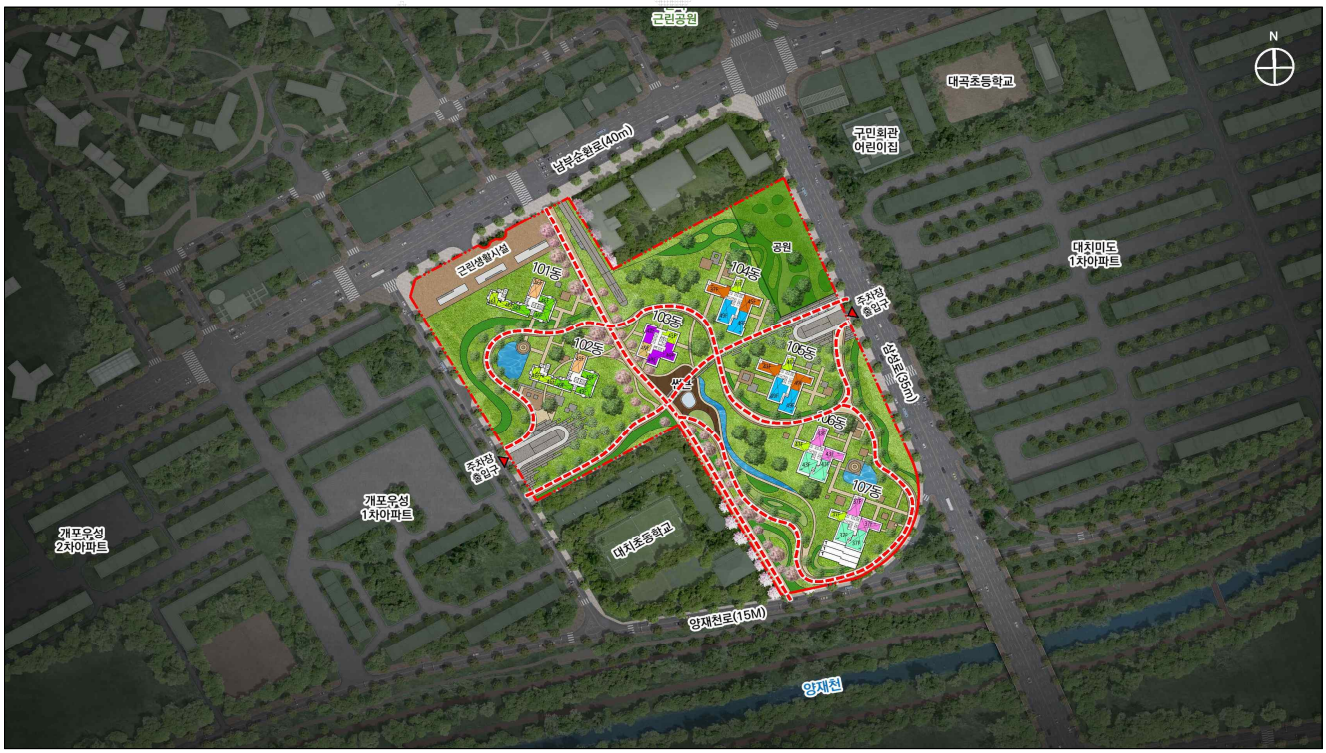


나. 동선 계획도

〈보행자 동선계획도〉



〈비상차량동선 계획도〉



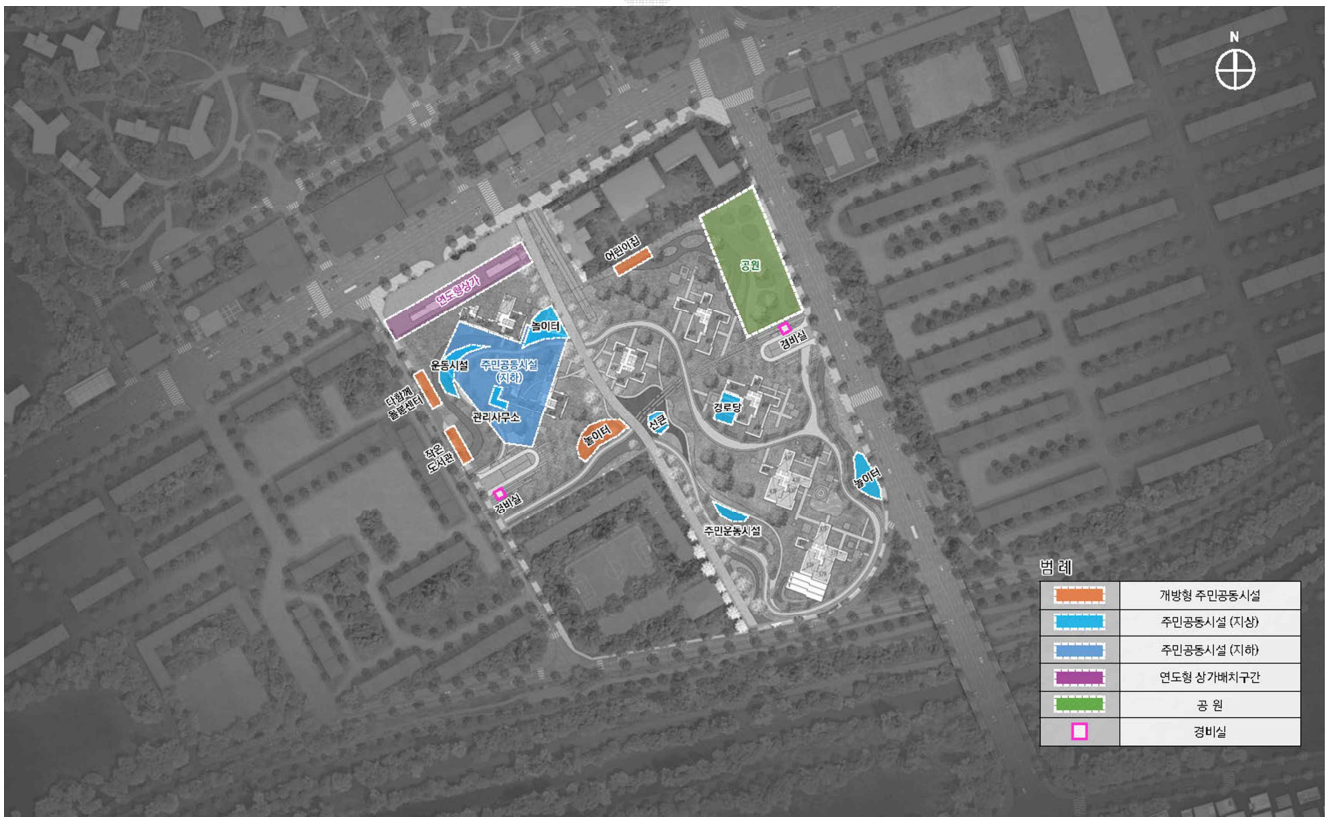
〈조감도〉



-이하여백-

다. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주민공동시설	합 계	-	1,000세대 이상 (500 + (1,586대 × 2.0㎡)) × 1.25	4,590.00	8,780.11	-
	경로당	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	-
	어린이집	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	-
	작은도서관	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 298㎡ 이상	298.00	370.00	-
	주민운동시설	획지	-	-	1,427.40	옥외시설
	어린이놀이터	획지	500 + (세대수 × 0.7)	1,610.20	1,690.71	옥외시설
	다함께돌봄센터	획지	최소 66㎡ 이상	66.00	360.00	-
	주민공동시설	획지	-	-	3,292.0	-
부대시설	경비실	획지	-	-	80.00	-
	관리사무소	획지	10㎡ + [(1,586 - 50) × 0.05㎡]	86.80	280.00	-



5 교통처리에 관한 계획(안)

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	• 사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 -「남서울 종합시장 시장정비사업 교통영향평가(변경신고), 2022.02」
	Ⓑ	• 사업지 내 보차혼용통로와 상가 내 도시계획도로 연계방안 수립
	-	• 분석대상 교차로 장래 신호운영 최적화 방안 제시(4개소)
진출입동선	Ⓒ	• 사업지 진출입구 설치(3개소) - 사업지 동측 삼성로, 서측 남부순환로 394길, 북측 남부순환로상 진출입구 설치 (각 1개소)
	-	• 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위한 주요지점 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R=6.0m~10.0m
	-	• 주차장 진출입구 차단기 설치(3개소)
대중교통 및 보행	-	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 설치(4개소)
	-	• 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20% 이상 설치)
주차시설	-	• 법정주차대수 : 2,404대(공동주택 2,376대, 근린생활시설 28대) • 주차수요(2036년) : 2,100대(공동주택 2,070대, 근린생활시설 30대) • 계획주차대수 : 4,193대(공동주택 4,160대, 근린생활시설 33대) - 법정대비 : 174.4% - 수요대비 : 199.7%
	-	• 대형차량 이용객의 편의 도모를 위한 확장형 주차면 설치(계획주차의 30%이상 설치)
	-	• 교통약자의 이용 편의 도모를 위한 가족배려주차면 설치(계획주차의 10%이상 설치)
	-	• 장애인 이용차량의 편의도모를 위하여 장애인 주차면 설치(법정주차의 3%이상 설치)
	-	• 전기자동차 이용차량의 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면 설치 (계획주차의 5%이상 설치)
교 통 안 전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자 블록, 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 차량입구측 경고등 설치(3개소)
	-	• 진출입 차량의 시거 확보를 위해 시거불량 지점에 반사경 설치(2개소)
	-	• 남부순환로 394길상 보행자(통학 등)안전을 위하여 과속카메라 및 고원식 횡단보도 설치

※ 주: 지점은 교통처리계획도 참조

6 경관에 관한 계획(안)

구분	내용
배치계획	• 대상지가 속한 기 시가화된 지역에서의 경우 인공적인 건축물 조성에 있어서 도시경관에 미치는 영향이 불가피함에 따라 시설물 자체의 미관을 고려하여야 하고 주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 주변 경관과 조화로운 계획 수립 필요 • 건축물은 주/보행자의 위압감을 최소화할 수 있도록 하며, 조경계획 등의 외부공간계획을 적절히 적용하여 개방감을 확보하고 자연스러운 경관이미지 연출
가로경관 특화 및 활성화	• 본 대상지는 지하4층, 지상49층으로 이루어진 공동주택과 근린생활시설 및 주민공동시설 등으로 계획
스카이라인 계획	• 사업대상지를 포함한 주변으로 공동주택단지가 밀집되어 있으며, 주요 도로축(남부순환로, 삼성로)변으로 공동주택단지가 연속적으로 형성되어 있음 ・사업대상지를 포함하여 주변으로 “개포지구 택지개발사업 지구단위계획구역”으로 지정됨 ・향 후 “개포지구 택지개발사업 지구단위계획구역”의 개발됨에 따라 다양한 경관변화가 예상됨
색채계획	• 수변의 여유로움과 풍부한 일조량에 따른 맑은 하늘의 색을 담고 있는 물의 색이 경관의 포인트가 되도록 연출한다. ・수변경관의 색채연출은 편안하면서 자연적인, 내츄럴한 이미지로 친수도시의 여유로움이 표현되게 한다. ・도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
야간경관계획	• 적용범위는 건축물의 외부 표면을 대상으로 하며, 건축물이 위치하고 있는 조명환경관리구역에 따라 발광표면휘도를 기준을 삼는 것을 주요 내용으로 한다. ・과도하게 설치·관리 되고 있는 건축물 조명의 상관색온도 및 연색성, 점등 및 소등 운영 시간 등을 내용을 추가한다. ・기본 디자인 원칙 및 유지관리 등의 세부적인 기준을 준수하여야 한다.

7 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

1. 정비사업의 명칭 : 대치선경아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	대치선경아파트 재건축사업 정비구역	강남구 대치동 506번지 일대	-	증) 79,269.1	79,269.1	-

3. 유형별 분담금 추산액(추정분담금)

가. 추산액

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100
- 추정비례율 : 85.01%

⇒ (4,892,136,203천원 - 1,397,043,088천원) ÷ 4,110,993,000천원 × 100% ≒ 85.01%

종전 토지 및 건축물 총 추산액

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 10월 기준) 및 최근 3년 실거래가 평균 등을 참작하여 2025년 공동주택공시가격에 보정율 1.34~1.41배를 적용한 주택형별 평균치를 주택형별로 동일하게 적용하였음.
- 아파트外(근린생활시설 등)는 대치선경아파트 및 인근 단지 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 효용 비율 등을 감안하여 개략적으로 추정
- 공동주택 : 3,994,156,000천원
- 상가 : 116,837,000천원

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추산액(천원)		추정 권리가액	추정 분담금
전용 84㎡	2,898,400	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율(85.01%)	권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 94㎡	3,207,600		
전용 103㎡	3,440,400		
전용 113㎡	3,693,300		
전용 123㎡	3,932,400		
전용 136㎡	4,251,000		
전용 160㎡	4,831,600		
전용 181P㎡	8,378,400		
근린생활시설 3층	1,260,000		
근린생활시설 2층	1,400,000		
근린생활시설 1층	2,800,000		
근린생활시설 지층	1,540,000		

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자유형별 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 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

※ 근생의 권리자 분양가 추산액은 신축 건물면적 66.116㎡를 기준으로 표기하였음

나. 유형별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

1) 종전자산가액 추정 : 4,110,993,000천원

구분		공부상 전용면적 (평균,㎡)	공급면적 (평균,㎡)	계약면적 (평균,㎡)	실 전용면적 (㎡)	세대수	형별 평균가격 (천원)	추정금액 (천원)	비고
아파트	31	94.89/84.55 (90.12)	94.89/84.55 (90.12)	102.86/102.07 (102.49)	84.35	260	3,012,362	783,214,000	
	42	128.32	128.32	139.24	117.70	168	3,697,286	621,144,000	
	45	127.75	127.75	149.08	127.75	180	4,019,233	723,462,000	
	48	146.75	146.75	159.39	136.68	252	4,208,714	1,060,596,000	
	55	160.76	160.76	183.06	160.76	90	4,630,733	416,766,000	
	57	174.00	174.00	188.85	163.92	84	4,630,643	388,974,000	
	소계	134,048.76	134,048.76	149,379.37	-	1,034	-	3,994,156,000	
상가	3층	741.12	-	816.95	-	6	-	17,160,000	층별 합계
	2층	747.28	-	819.63	-	8	-	19,730,000	
	1층	748.00	-	809.46	-	13	-	40,042,000	
	지층	1,125.42	-	1,266.85	-	14	-	33,565,000	
	유치동1층	285.40	-	285.40	-	1	-	6,340,000	
	계	3,647.22	-	3,998.29	-	42	-	116,837,000	
종전자산추정계(1)		137,695.98	-	153,377.66	-	1,076	-	4,110,9930,000	
종전자산추정계(2)		현금청산비율 약 0% 가정						-	
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)						4,110,993,000	

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

※ 실전용면적은 한국부동산원(부동산테크)의 전용면적을 기준으로 하였음.

■ 총 수입 산출 : 4,892,136,203천원

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고 (전용,㎡)
공동주택(분양) 소계	1,353				4,760,205,403	
조합원 분양	0	80.51	87,360	2,127,900	3,954,087,228	59.98
	0	107.36	84,840	2,754,800		79.98
	146	114.07	84,000	2,898,400		84.98
	134	127.49	83,160	3,207,600		94.98
	152	139.57	81,480	3,440,400		103.98
	91	152.99	79,800	3,693,300		113.98
	166	166.42	78,120	3,932,400		123.98
	152	183.87	76,440	4,251,000		136.98
	190	216.08	73,920	4,831,600		160.98
	3	244.27	113,400	8,378,400		181.98
일반 분양	145	80.51	87,360	2,127,900	806,118,175	59.98
	47	107.36	84,840	2,754,800		79.98
	127	114.07	84,000	2,898,400		84.98
	0	127.49	83,160	3,207,600		94.98
	0	139.57	81,480	3,440,400		103.98
	0	152.99	79,800	3,693,300		113.98
	0	166.42	78,120	3,932,400		123.98
	0	183.87	76,440	4,251,000		136.98
	0	216.08	73,920	4,831,600		160.98
	0	244.27	113,400	8,378,400		181.98
근린생활시설소계	-	3,740.00	-	-	98,997,800	전체 조합 분양
3층	-	935.00	63,000	-	17,821,100	
2층	-	935.00	70,000	-	19,803,300	
1층	-	935.00	140,000	-	39,597,250	
지층	-	935.00	77,000	-	21,776,150	
소형주택매각소계	233	-	-	-	32,933,000	
납부 부가세	-	-	-	-	-	
총 수입	1,353	-	-	-	4,892,136,203	

※ 일반분양 분양가는 분양가상한제를 감안하여 산정하여 일반분양가 평균을 85,395천원/3.3㎡으로 추정하였으며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 격차율 참작하여 적용

※ 조합원 분양가는 주택형별 일반분양가의 100%를 조합원분양가로 적용

※ 근린생활시설 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정

■ 총 지출(사업비) 산출 : 1,397,043,088천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
건축시설공사비	1,137,673,954	건축공사비(부가세 제외 단가 9,000천원/3.3㎡), 국민주택규모초과 및 상가 매입부가세 포함 금액
토지관련공사비	42,162,219	지장물 철거 및 이설비, 정비기반시설공사비, 저류조 설치공사비 등
보상비	-	토지매입, 손실보상, 이주비 등
관리비	5,835,000	정비사업위원회 운영비용, 신탁등기비, 소송비용, 총회비용 등
설계비	16,545,418	건축설계, 각종 영향평가, 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관리비 등
감리비	15,567,712	건축, 전기, 소방, 통신, 철거 감리 등
수수료등 기타사업비	59,260,610	정비사업전문관리 용역비, 측량비, 감정평가수수료, 세무관련 용역비, 분양보증수수료, 민원처리비, 보존등기비, 석면조사, 범죄예방 등 기타사업비
각종부담금	5,600,064	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상수도/하수도/도시가스 부담금 등
재세공과금	-	재산세/취득세, 법인세 등
예비비	69,398,111	사업비의 약 4.9% 적용
항목별 사업비계	**1,352,043,088**	-
대여금이자	45,000,000	초기사업비 1,800억원, 연5%, 60개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외 (LTV40%, 60개월, 이자율 5.0%시, 411,099,300천원)
총합계	**1,397,043,088**	-

※ 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

■ 추정분담금 예시

① 아파트 추정분담금

구분							
	기존주택형(3.3㎡)	31	42	45	48	55	57
	공부상평균전용면적(평균,㎡)	90.12	128.32	127.75	146.75	160.76	174.00
	한국부동산원전용면적(㎡)	84.35	117.70	127.75	136.68	160.76	163.92
종전자산추정가격 (단위:천원)		3,012,362	3,697,286	4,019,233	4,208,714	4,630,733	4,630,643
추정권리가액(단위:천원) (D=CX비례율 0.8501)		2,560,809	3,143,063	3,416,750	3,577,828	3,936,586	3,936,509
추정분담금 (단위:천원) (권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액)	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,898,400)	337,591	-244,663	-518,350	-679,428	-1,038,186	-1,038,109
	전용 94㎡형 (분양가 추정 3,207,600)	646,791	64,537	-209,150	-370,228	-728,986	-728,909
	전용 103㎡형 (분양가 추정 3,440,400)	879,591	297,337	23,650	-137,428	-496,186	-496,109
	전용 113㎡형 (분양가 추정 3,693,300)	1,132,491	550,237	276,550	115,472	-243,286	-243,209
	전용 123㎡형 (분양가 추정 3,932,400)	1,371,591	789,337	515,650	354,572	-4,186	-4,109
	전용 136㎡형 (분양가 추정 4,251,000)	1,690,191	1,107,937	834,250	673,172	314,414	314,491
	전용 160㎡형 (분양가 추정 4,831,600)	2,270,791	1,688,537	1,414,850	1,253,772	895,014	895,091
	전용 181P㎡형 (분양가 추정 8,378,400)	5,817,591	5,235,337	4,961,650	4,800,572	4,441,814	4,441,891

※ 종전 전용면적은 건축물대장상의 전용면적으로서 실전용면적과 차이가 있을 수 있음.

② 상가 추정분담금

구분			1층	2층	3층	지층	유치동1층
종전자산추정가액(단위:천원)			3,270,582	1,591,526	1,388,758	1,751,726	1,468,723
추정 비례율			85.01%				
예상 권리가액(단위:천원)			2,780,321	1,352,957	1,180,583	1,489,142	1,248,561
예상 추정분담금 (단위:백만원)	3층	1,260,000	-1,520,321	-92,957	79,417	-229,142	11,439
	2층	1,400,000	-1,380,321	47,043	219,417	-89,142	151,439
	1층	2,800,000	19,679	1,447,043	1,619,417	1,310,858	1,551,439
	지층	1,540,000	-1,240,321	187,043	359,417	50,858	291,439

※ 상가의 종전추정가액 및 종후추정가액은 계약면적 66.116㎡를 기준으로 분석하였음.

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며,(-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임.

※ 상기 추정분담금에는 재건축부담금은 포함되지 않았으며, 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음.

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨.

※ 상기 금액은 향후 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨.

※ 상가의 추정분담금은 관리처분방식 및 설계의 구체화에 따라 변동 가능성이 큼.

4) 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형(전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
47.25	1,190,700	101.15%	1,204,393	49.95	1,128,327	-76,000	환급
				59.95	1,300,617	96,000	추가분담
				74.95	1,514,153	310,000	추가분담
				84.95	1,635,124	431,000	추가분담
				96.95	1,798,141	594,000	추가분담
				108.95	1,938,605	734,000	추가분담
				133.95	2,327,768	1,123,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,397,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,702,000	추가분담
65.34	1,502,820	101.15%	1,520,102	49.95	1,128,327	-392,000	환급
				59.95	1,300,617	-219,000	환급
				74.95	1,514,153	-6,000	환급
				84.95	1,635,124	115,000	추가분담
				96.95	1,798,141	278,000	추가분담
				108.95	1,938,605	419,000	추가분담
				133.95	2,327,768	808,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,082,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,386,000	추가분담
95.67	1,932,534	101.15%	1,954,758	49.95	1,128,327	-826,000	환급
				59.95	1,300,617	-654,000	환급
				74.95	1,514,153	-441,000	환급
				84.95	1,635,124	-320,000	환급
				96.95	1,798,141	-157,000	환급
				108.95	1,938,605	-16,000	환급
				133.95	2,327,768	373,000	추가분담
				158.95	2,601,729	647,000	추가분담
				175.95	2,906,436	952,000	추가분담

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형(전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
115.65	2,243,610	101.15%	2,269,412	49.95	1,128,327	-1,141,000	환급
				59.95	1,300,617	-969,000	환급
				74.95	1,514,153	-755,000	환급
				84.95	1,635,124	-634,000	환급
				96.95	1,798,141	-471,000	환급
				108.95	1,938,605	-331,000	환급
				133.95	2,327,768	58,000	추가분담
				158.95	2,601,729	332,000	추가분담
				175.95	2,906,436	637,000	추가분담
142.20	2,516,940	101.15%	2,545,885	49.95	1,128,327	-1,418,000	환급
				59.95	1,300,617	-1,245,000	환급
				74.95	1,514,153	-1,032,000	환급
				84.95	1,635,124	-911,000	환급
				96.95	1,798,141	-748,000	환급
				108.95	1,938,605	-607,000	환급
				133.95	2,327,768	-218,000	환급
				158.95	2,601,729	56,000	추가분담
				175.95	2,906,436	361,000	추가분담
아파트와 (1~2층)	46,839,936	101.15%	47,378,595	신축상가 (지하1, 지상1)	52,534,020	예상분양가 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	

※ 분담금 추산액은 백만단위에서 반올림하여 추산하였음

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 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 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

Ⅶ. 관련도면

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

정비계획구역 결정(안)도

정비계획구역계

지적선

N

0 50m 100m 200m

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

용도지역 결정(기정)도

- 정비계획구역계
- 지적선
- 획지선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역

N

0 50m 100m 200m

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

용도지역 결정(변경)(안)도

- 정비계획구역계
- 지적선
- 획지선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역

N

0 50m 100m 200m

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

- 정비계획구역계
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(광로 이하)
- 도시계획도로(중로)
- 공원
- 녹지
- 학교

N

0 50m 100m 200m

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

- 정비계획구역계
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(광로 이하)
- 도시계획도로(중로)
- 공원(저류시설 중복결정)
- 녹지
- 학교

N

0 50m 100m 200m

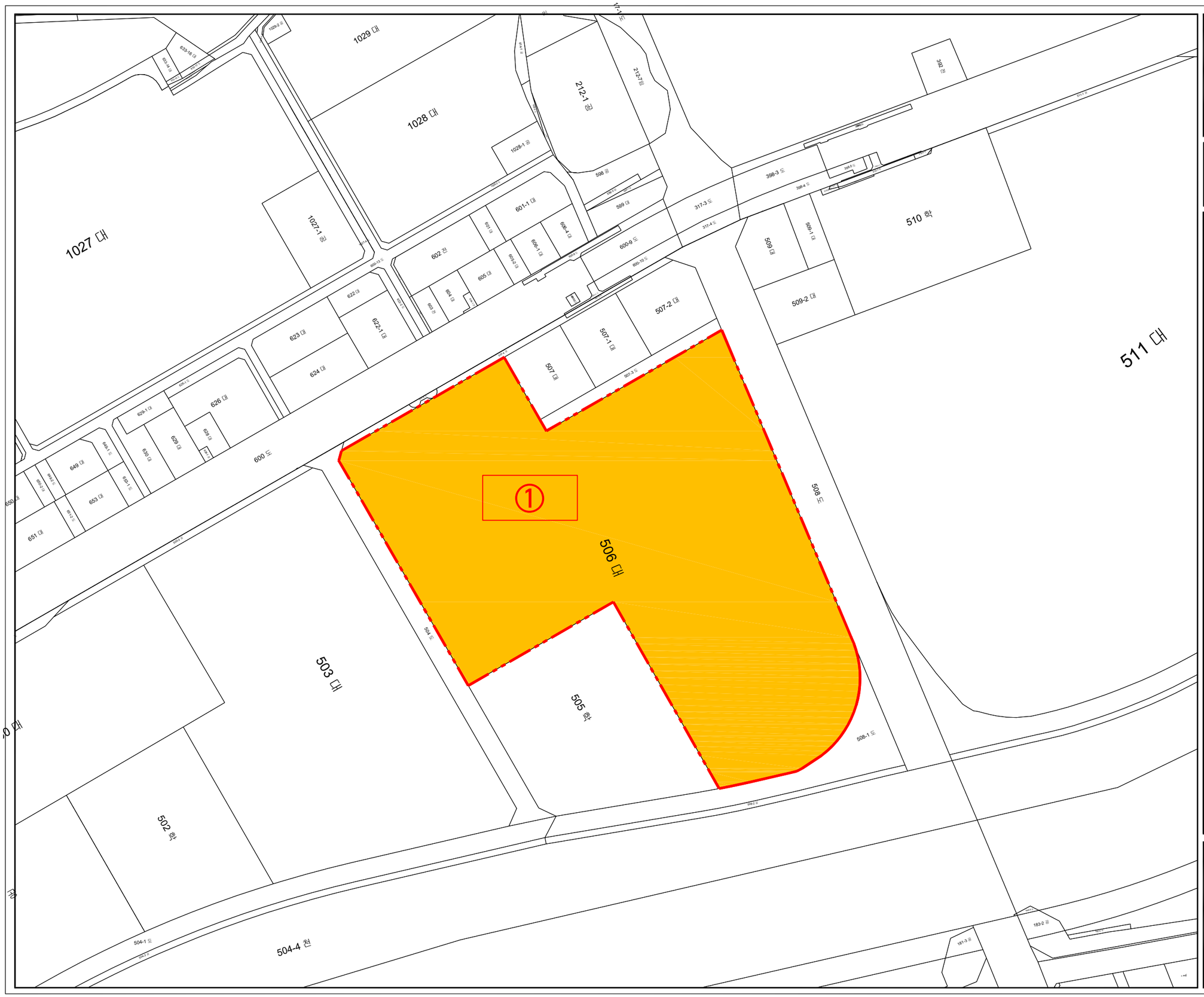
대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정(기정)도

- 정비계획구역계
- 지적선
- 획지선
- 획지
- ① 획지번호

N

0 50m 100m 200m



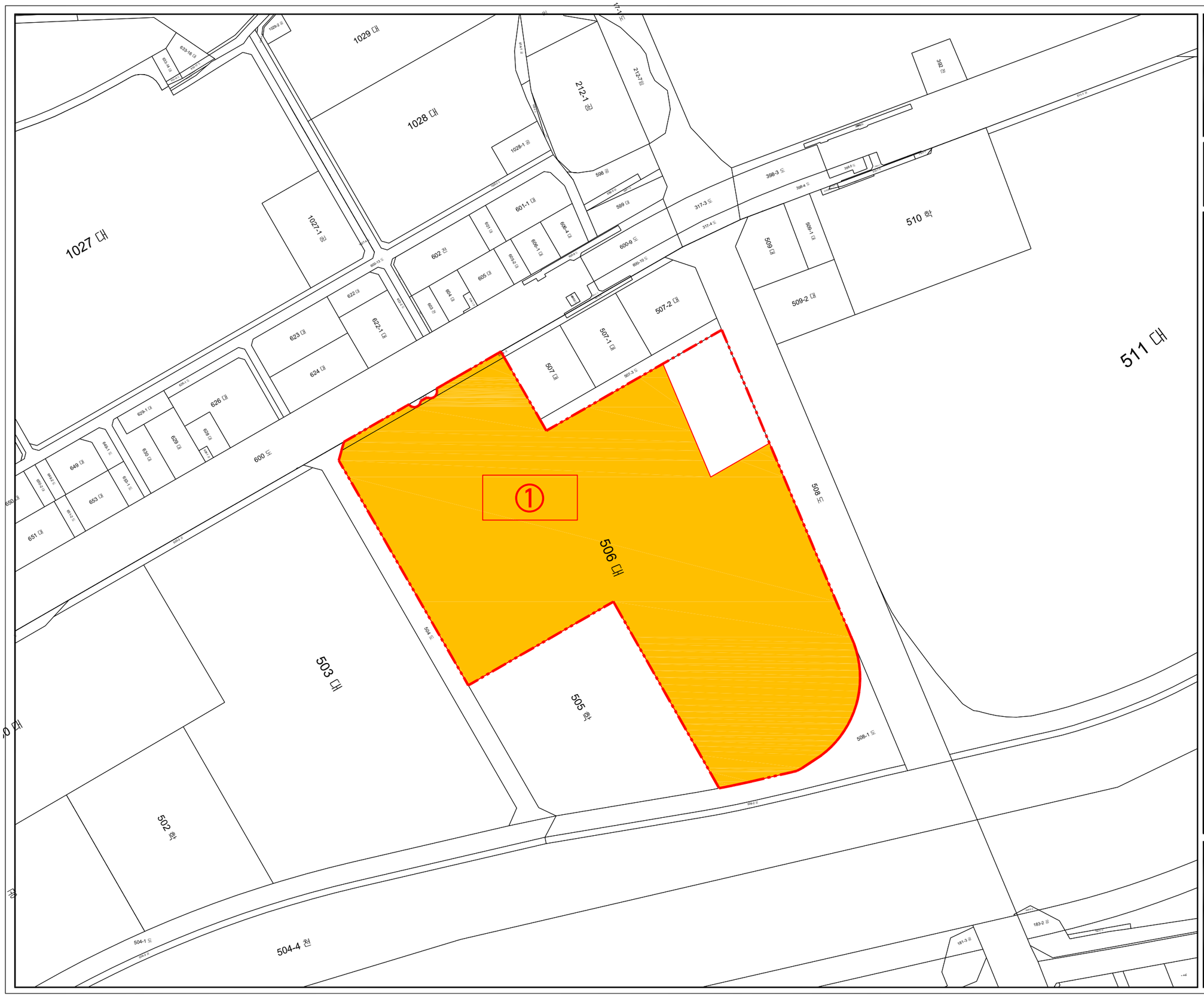
대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도

- 정비계획구역계
- 지적선
- 획지선
- 획지
- ① 획지번호

N

0 50m 100m 200m



대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

정비계획 결정(안)도

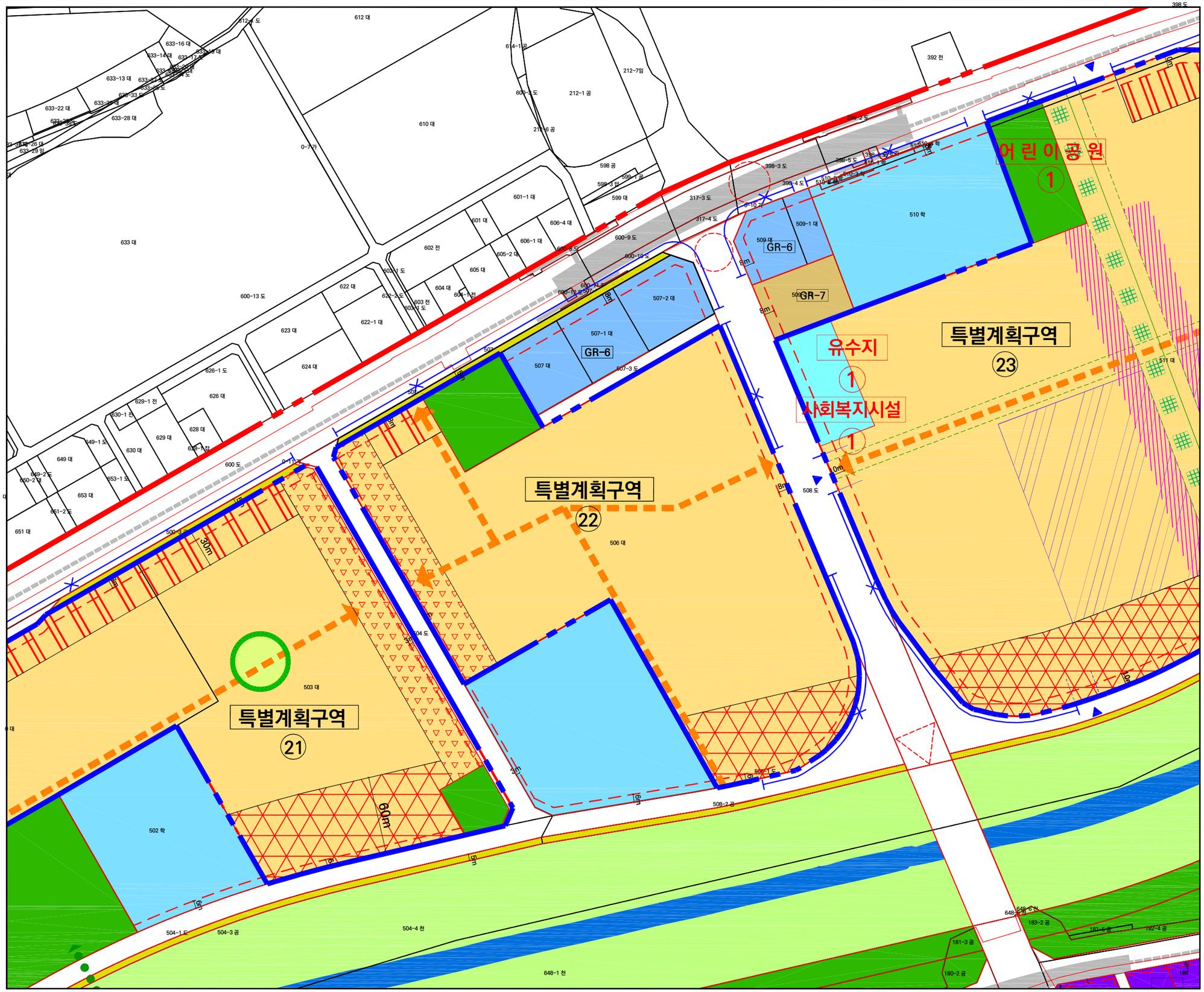
- 정비계획구역계
- 지적선
- 획지선
- 건축한계선
- 획지
- 공원(저류시설 중복결정)
- 저층배치구간
- 연도형상가 배치구간
- 특화배치구간
- 차량진출입 불허구간
- 보차혼용통로

N

0 50m 100m 200m

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

세부개발계획결정(기정)도



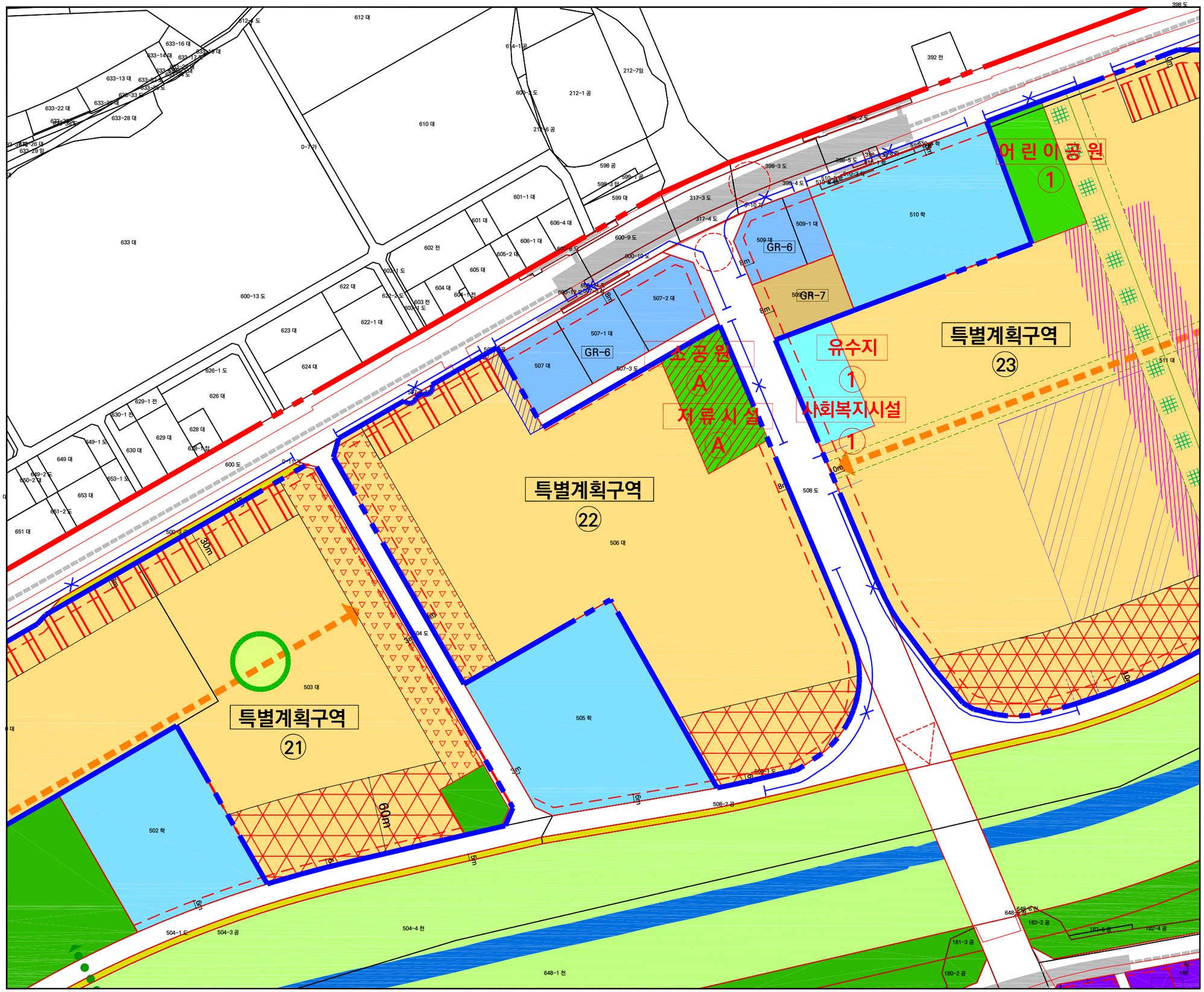
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지
- 공원
- 통경구간
- 양재천변 특화배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 고층배치구간(권장)
- 저층구간
- 역세권 특화배치구간
- 공공개방 커뮤니티 배치구간(권장)
- 공공보행통로
- 단지내보행동선(권장)
- 건축한계선
- 차량출입불허구간
- 차량출입구(위치권장)
- 입체보행통로

N

0 50m 100m 200m

대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

세부개발계획결정(변경)(안)도



- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지
- 공원(저류시설)
- 통경구간
- 양재천변 특화배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 고층배치구간(권장)
- 저층구간
- 역세권 특화배치구간
- 공공개방 커뮤니티 배치구간(권장)
- 공공보행통로
- 단지내보행동선(권장)
- 건축한계선
- 차량출입불허구간
- 보차혼용통로
- 입체보행통로
- 사회복지시설(유수지)

N

0 50m 100m 200m

Ⅶ. 별첨

1 교통성 검토서

2 경관성 검토서

3 환경성 검토서

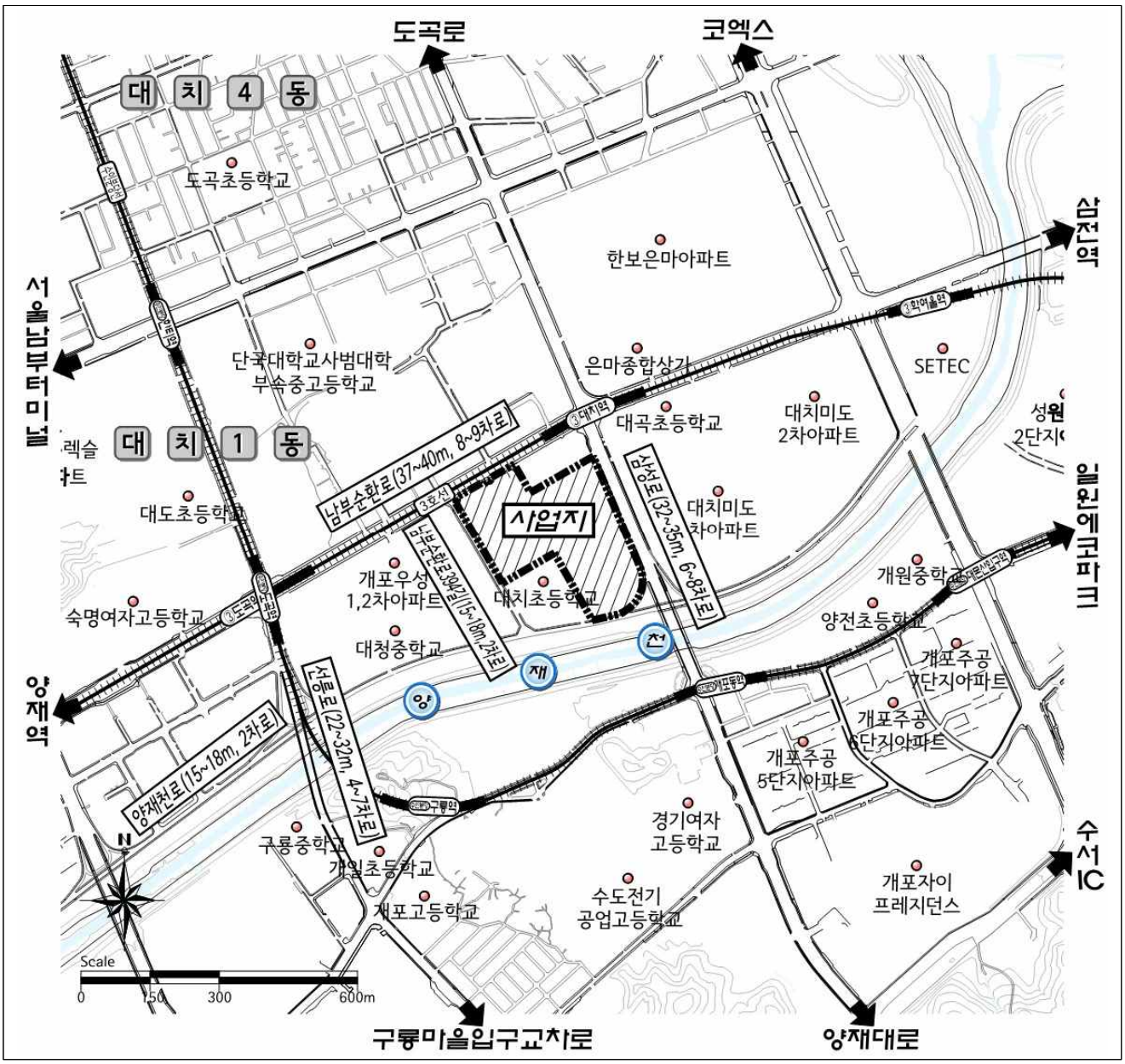
1 교통성 검토서

1. 서 론

가. 과업의 목적

• 본 사업은 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일원에 위치한『대치선경아파트 주택재건축정비사업』으로서, 사업으로 인하여 예상되는 현재 및 장래의 교통상의 제반 문제점을 분석하고, 교통대책을 강구하여 해당 사업지 내의 교통흐름은 물론 주변지역의 교통여건을 향상시켜 도시교통의 원활한 소통과 시민의 쾌적한 통행권을 확보하여 지역주민의 편의를 도모하고자 함.

〈사업지 위치도〉



나. 사업의 개요

• 본 사업지는 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일원의 대지면적 74,269.10㎡을 개발하는 사업으로 사업개요는 아래와 같음.

〈 사업개요 〉

구 분		내 용			
사 업 명		대치선경아파트 주택재건축정비사업			
대 지 위 치		서울시 강남구 대치동 506번지			
건축 개요	지 역 지 구	제3종일반주거지역			
	사 업 기 간	2025년~2035년			
	주 용 도	공동주택, 부대복리시설, 근린생활시설			
	대 지 면 적	74,269.100㎡			
	건 축 면 적	13,767.848㎡			
	건 축 연 면 적	389,875.092m² (지상층 222,790.376m², 지하층 167,084.716m²)			
	용적률 산정용 연면적	222,790.376m²			
	건 폐 율	18.54%			
	용 적 률	299.98%			
	임 대 용 적 률	25.26%			
조 경 면 적		22,280.73㎡			
건 축 규 모		지하 4층 지상 49층			
주 차 계 획		구 분	아 파 트	근린생활시설	계
		법 정	2,376대	28대	2,404대
		계 획	4,160대	33대	4,193대
		비 고	-		

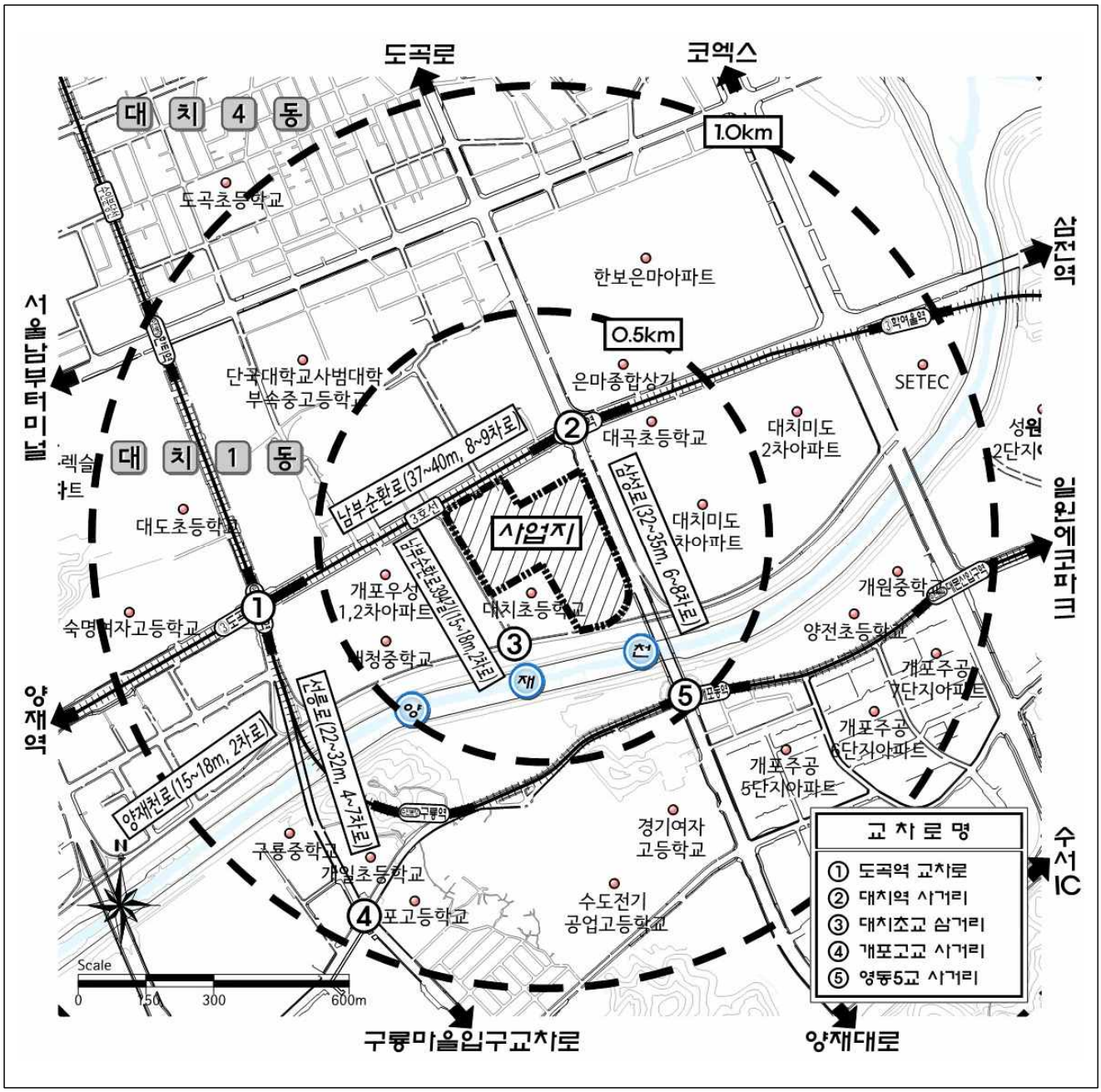
다. 분석의 범위

1) 공간적 범위

• 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 5개소 및 그 범위 내의 가로를 공간적 범위로 설정함.

- 사업지 위치 : 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일원
- 대 지 면 적 : 74,169.10㎡

〈 공간적 범위 〉



2) 시간적 범위

- 본 분석의 시간적 범위는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침(2017. 02. 16, 서울특별시)」에 의거하여 사업완공 후 1년, 3년을 목표년도로 하는 시간적 범위를 설정함.
- 따라서, 본 분석은 2025년을 기준년도로 하여 본 사업 완공년도인 2035년을 시점으로 목표년도 단기 2036년, 장기 2038년도로 설정함.

- 기 준 년 도 : 2025년
- 완 공 년 도 : 2035년
- 단기목표연도 : 2036년(시설의 완공후 ~1년후)
- 장기목표연도 : 2038년(시설의 완공후 ~3년후)

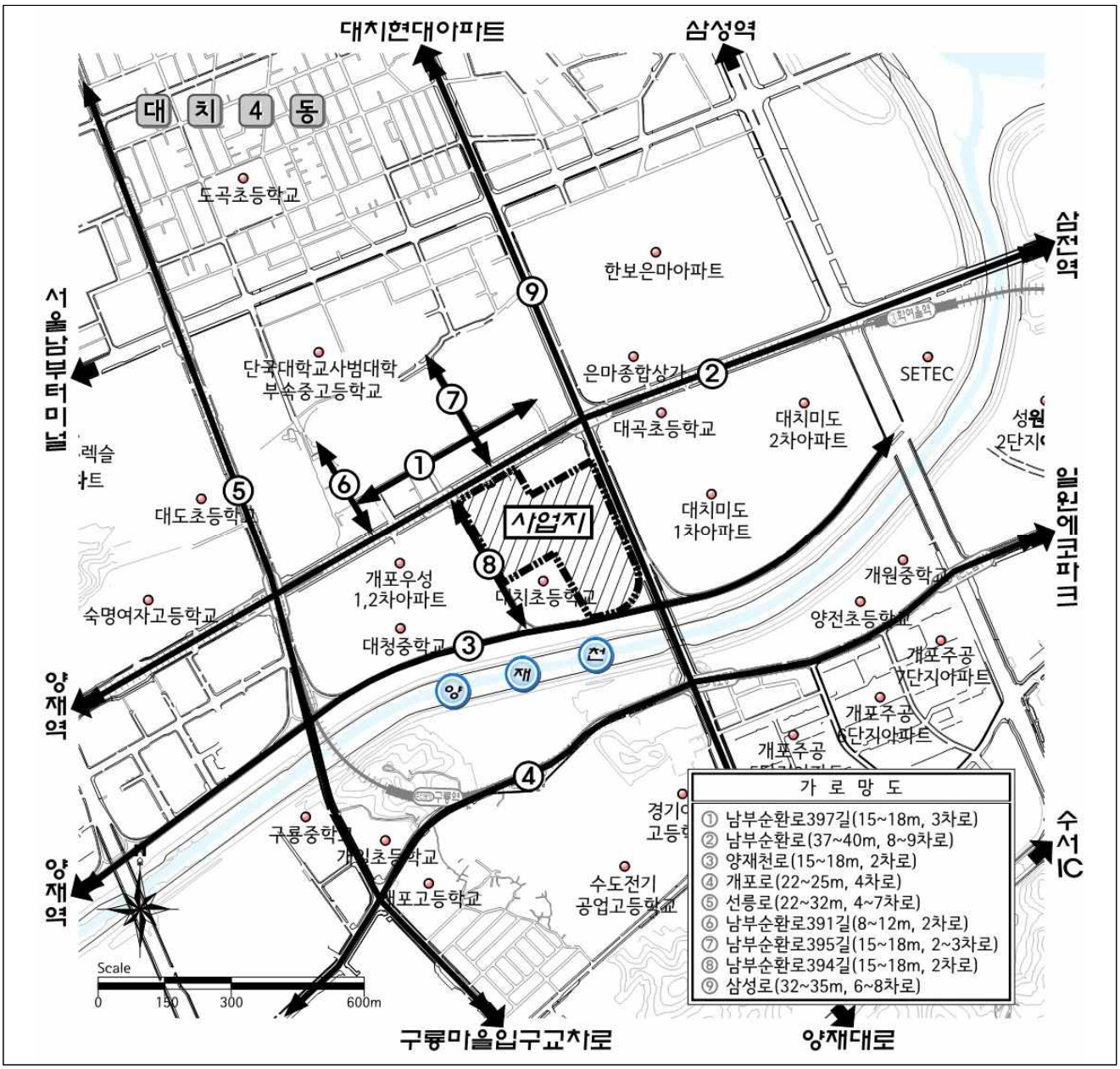
	기준년도									완공년도	단기목표년도		장기목표년도
	2025년										2035년	2036년		2038년
2024년		2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년			2037년	

2. 교통환경 조사분석

가. 가로망 현황

- 본 사업지는 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일대에 위치하고 있으며, 지하철 3호선 대치역과 인접하고 있음.
- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측으로 남부순환로(37~40m, 8~9차로), 남측으로 양재천로(15~18m, 2차로), 서측으로 남부순환로 394길(15~18m, 2차로), 동측으로 삼성로(32~35m, 6~8차로)가 형성되어 있음.

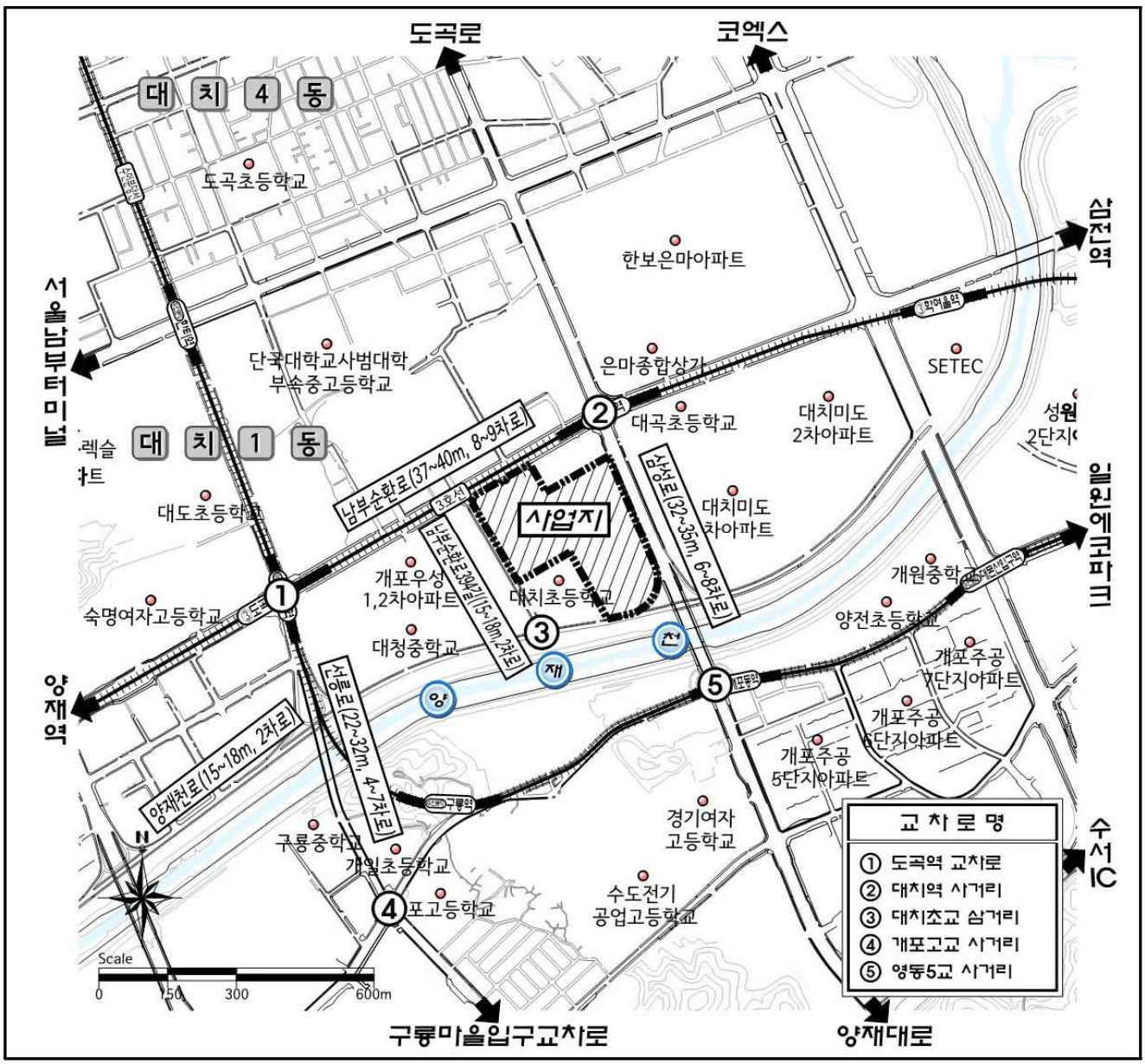
〈가로망 현황도〉



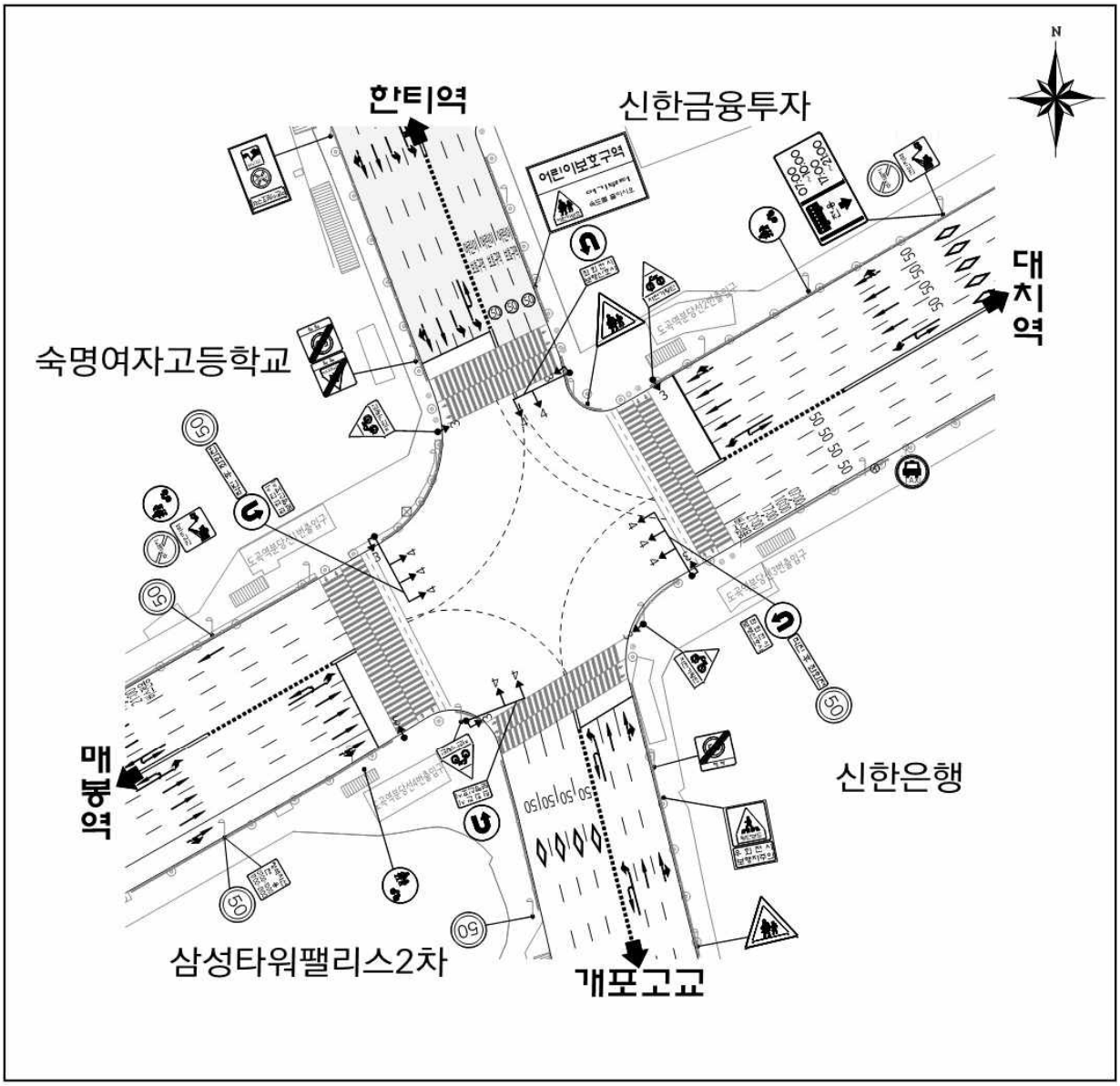
나. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 5개 교차로를 선정하여 조사·분석함.
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 주요 변수로 작용하며, 본 분석에서 사용되는 분석 Program에서 Parameter로 요구되는 아래와 같은 사항들을 조사함.
  - 신호등설치 여부 및 신호현시, 가각 여부 및 노면표시, 차선수 및 차선폭
  - 신호운영 방법, 횡단보도 위치 및 차량정지선위치, 주차 및 버스정류장, 버스베이 설치 여부
  - 보도폭 및 보도시설물 설치현황, 도류화 여부, 교통섬 설치 여부, 인접 교차로와의 거리

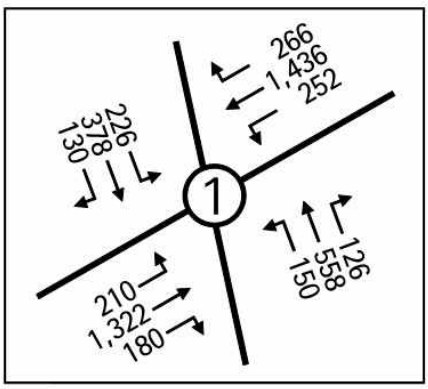
〈분석대상 교차로 Key-Map〉



1. 도곡역교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



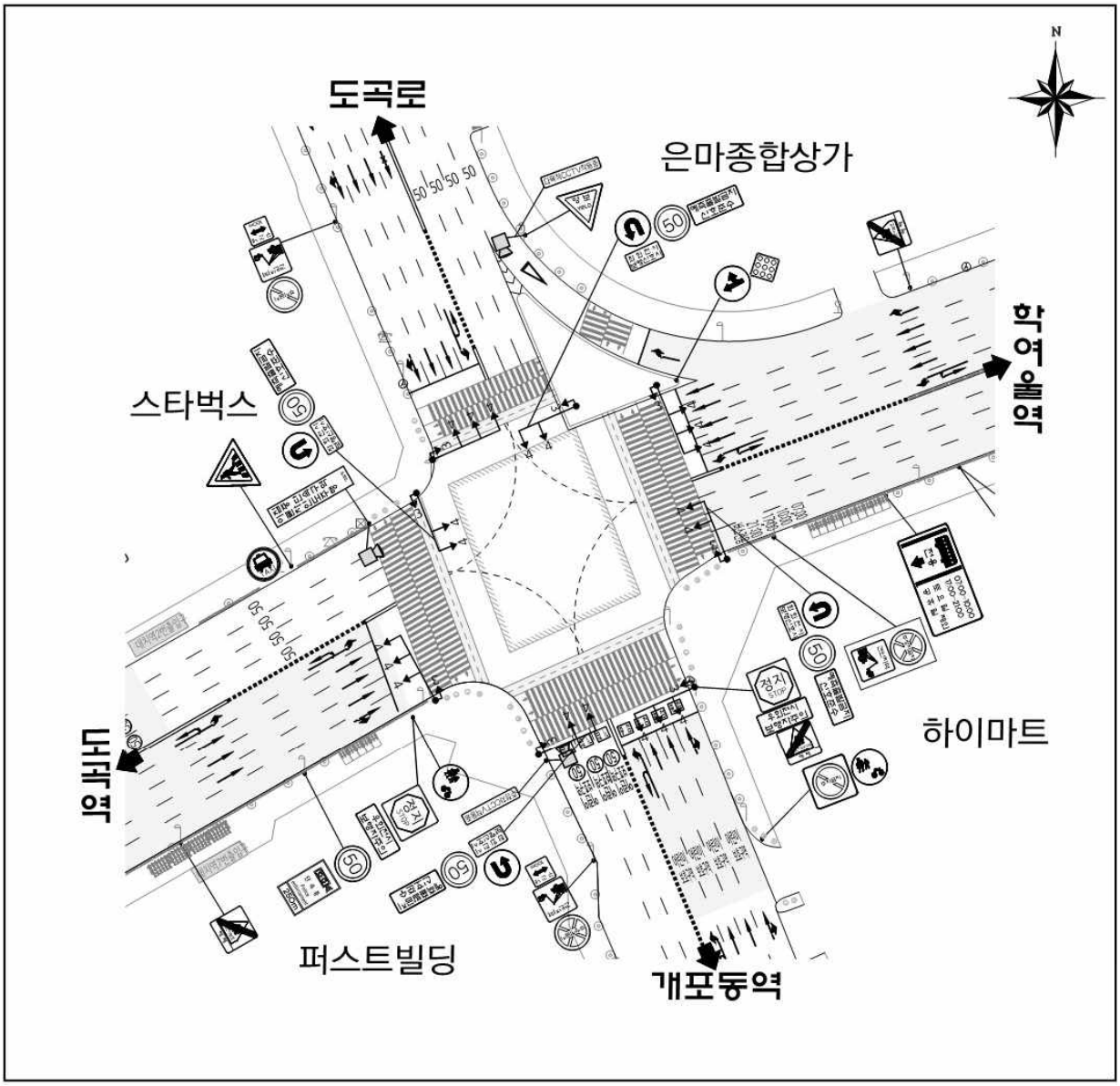
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
					160sec
50(3)	27(3)	41(4)	6(4)	18(4)	

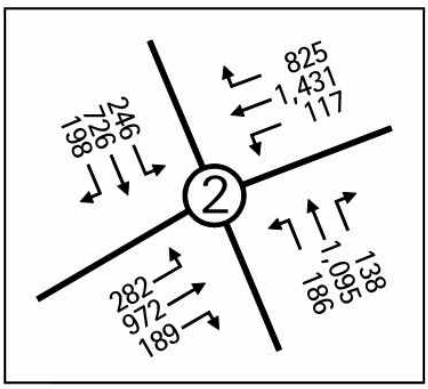
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
현 황	84.4	E

2. 대치역사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



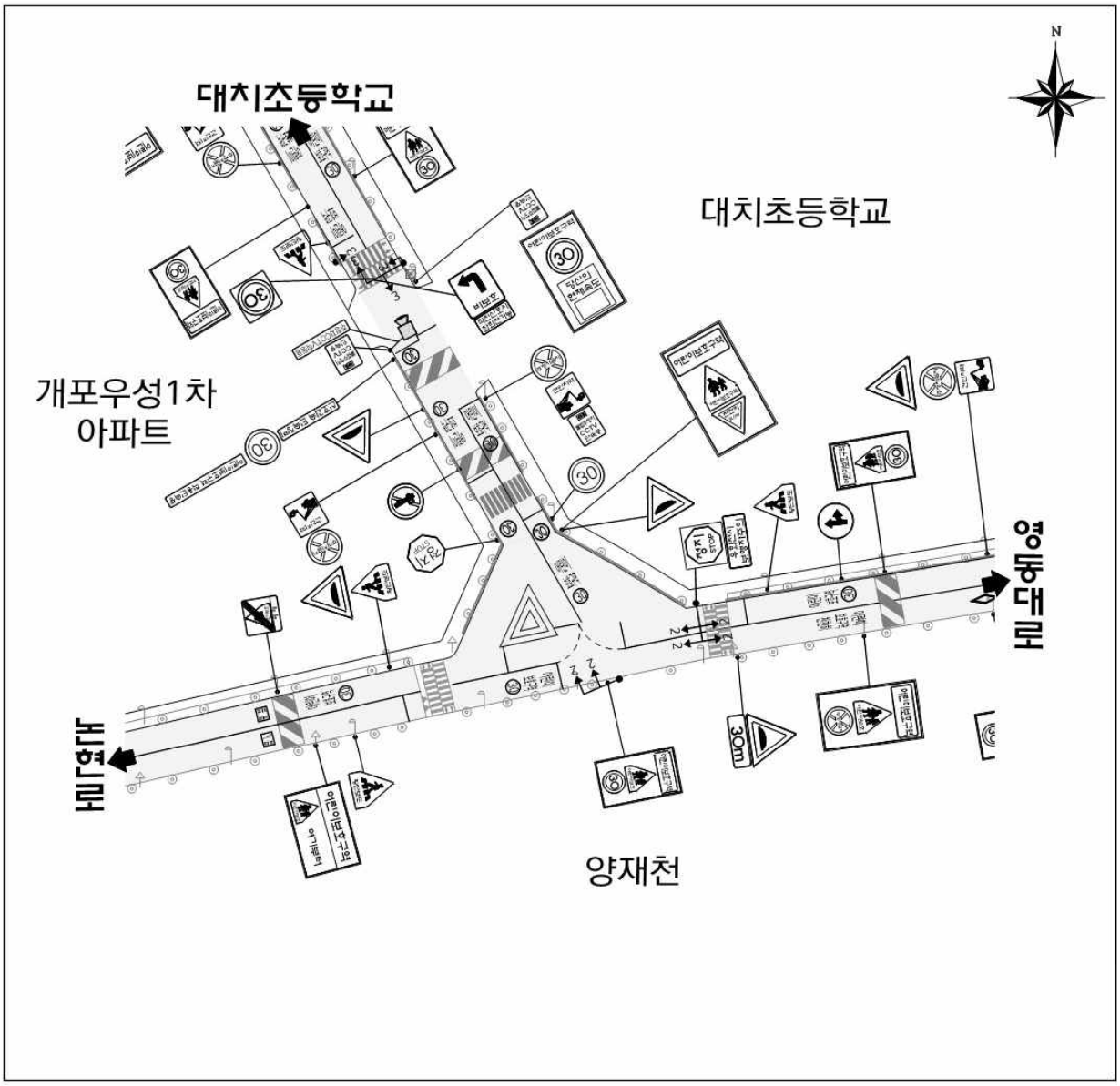
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
					160sec
51(4)	4(4)	18(4)	45(4)	22(4)	

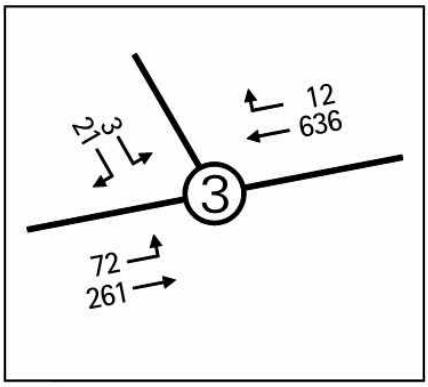
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
현 황	103.9	F

3. 대치초교삼거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



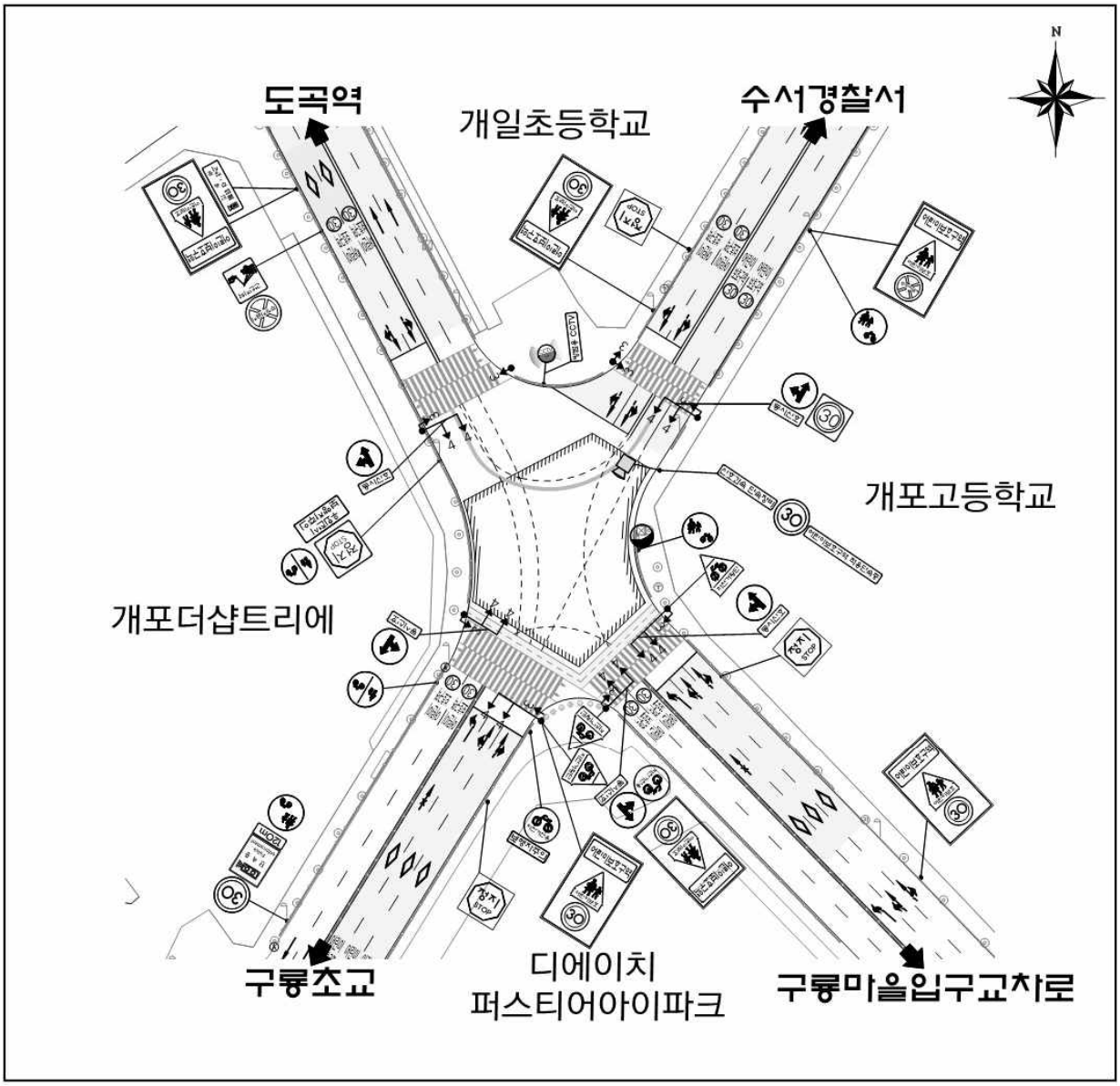
▣ 신호현시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
점멸신호					

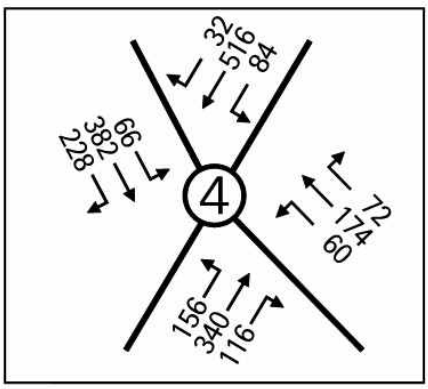
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
현 황	9.64	A

4. 개포고교사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	190sec
36(4)	45(4)	42(4)	51(4)	-	

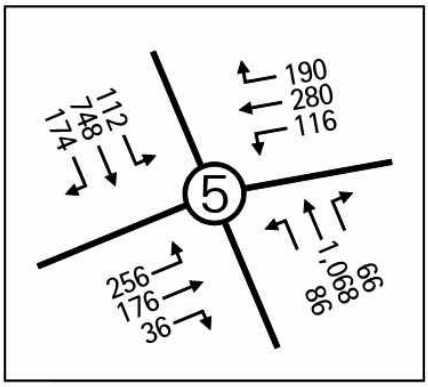
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
현 황	74.1	E

5. 영동5교사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	160sec
54(4)	20(4)	35(4)	35(4)	-	

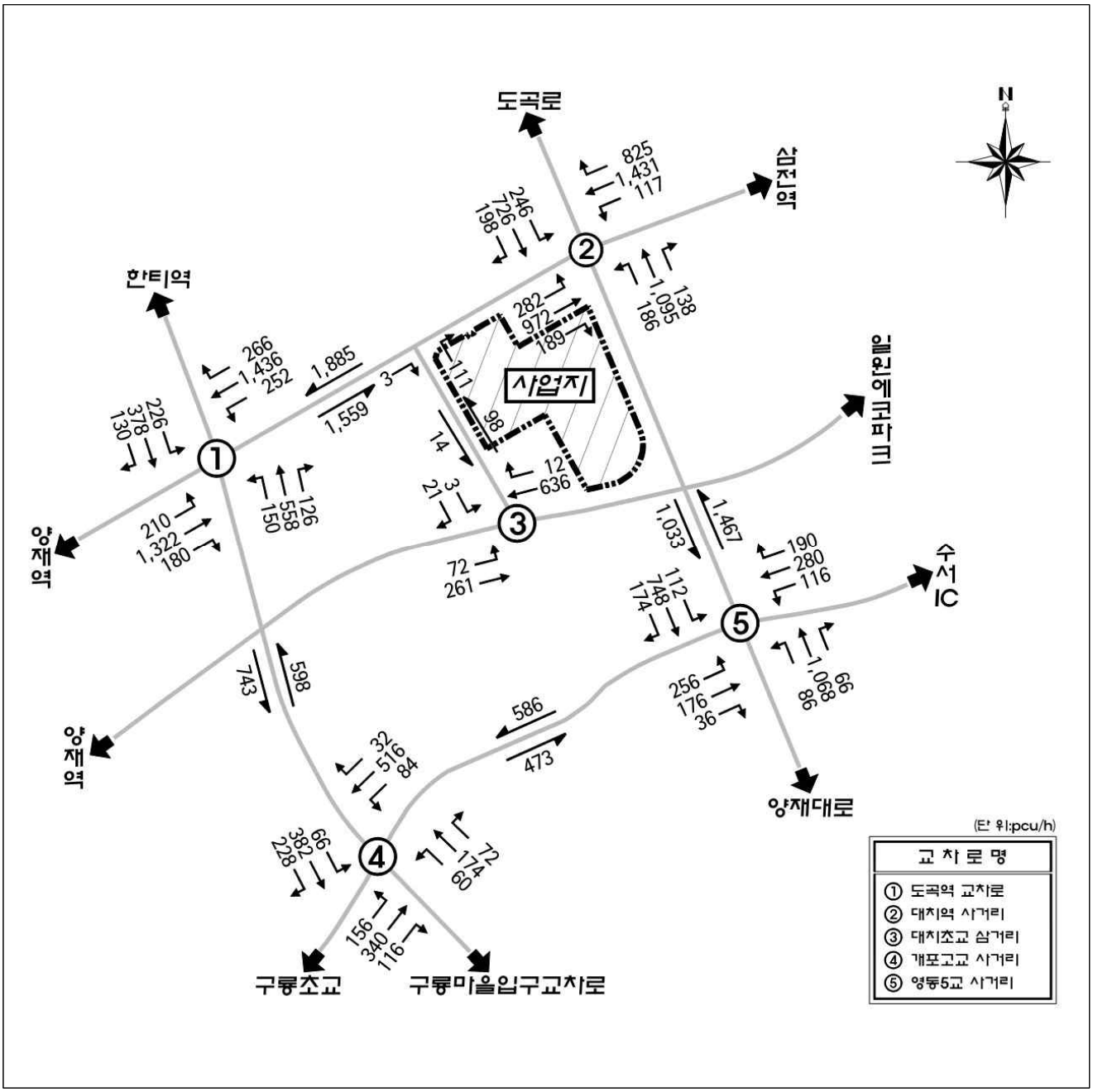
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
현 황	52.4	D

다. 교통처리

- 본 사업지의 주변 가로 및 교차로의 교통상황 및 교통특성을 분석하기 위하여 사업지 주변의 분석대상 5개 교차로에 대하여 차종별, 시간대별, 방향별로 교통량조사를 실시함.
- 사업지 주변 분석대상 가로 및 교차로에 대하여 시간대별, 차종별로 교통량 조사를 실시한 결과, 주변가로 첨두시가 오전 08:00~09:00시로 나타났으며, 이를 기준으로 교통소통 현황 분석을 실시함.

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



4) 가로구간 및 교차로 교통현황 분석

〈 가로구간 서비스수준 분석결과(08:00~09:00시) 〉

구 분						도로 유형	거리 (km)	교통량 (pcu/h)	차로수	평균 통행 속도 (kph)	서비스 수준 (LOS)
남부 순환로	①	도곡역교차로	→	②	대치역사거리	3	0.80	1,559	3	28.2	D
	②	대치역사거리	→	①	도곡역교차로	3	0.80	1,885	3	22.3	D
개포로	④	개포고교사거리	→	⑤	영동5교사거리	2	0.88	473	3	30.4	C
	⑤	영동5교사거리	→	④	개포고교사거리	2	0.88	586	3	26.4	D
선릉로	①	도곡역교차로	→	④	개포고교사거리	3	0.72	743	1	26.2	D
	④	개포고교사거리	→	①	도곡역교차로	3	0.72	598	1	30.4	C
삼성로	②	대치역사거리	→	⑤	영동5교사거리	3	0.66	1,033	1	29.8	C
	⑤	영동5교사거리	→	②	대치역사거리	3	0.66	1,467	1	16.1	E

〈 교차로 서비스수준 분석결과(08:00~09:00시) 〉

구 분		교통량(pcu/h)	평균제어(운영) 지체(초/대)	서비스수준(LOS)
①	도곡역교차로	5,234	84.4	E
②	대치역사거리	6,405	103.9	F
③	대치초교삼거리[1)]	1,005	9.64	A
④	개포고교사거리	2,226	74.1	E
⑤	영동5교사거리	3,308	52.4	D

주 1) 3번 교차로의 경우 비신호교차로 점멸신호로 효과척도는 평균운영지체임.

3. 장래교통수요예측

가. 사업 미시행시 교통수요 예측

- 교통수요 예측은 장래 교통체계에서 발생되는 수요를 현재 시점에서 예측하는 작업으로 사업 미시행시와 사업시행시를 구분하여 사업지와 주변지역의 가로구간 및 교차로의 교통수요를 예측함으로써, 이에 따른 교통영향 및 대중교통, 보행, 자전거, 주차시설 등 교통문제를 검토하는데 목적이 있음.
- 사업 미시행시의 교통수요 예측은 본 사업 시행여부와 관계없이 도시성장 및 사회·경제적인 요인으로 인한 자연증가 교통수요와 사업지 주변 개발사업에 의한 교통수요를 고려하여 사업지 주변가로 및 교차로의 교통수요를 예측하는 것임.
- 본 사업의 경우 사업 미시행시 교통수요 예측시 상위계획인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」내에 개발이 예정되어 상위계획의 장래 시행시 교통량에서 본 사업의 장래 순수 발생량을 제외하여 예측하였음.

나. 교통량 자연증가율에 의한 예측

- 본 과업은 현 시점인 2025년을 기준으로 사업완공연도 2035년의 1년 후인 2036년과 3년 후인 2038년을 목표연도로 설정하여 사업 미시행시와 시행시 교통수요를 예측하였음.
- 사업 미시행시 교통량의 자연증가율은 『2023년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12. 서울연구원, 인천연구원, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 승용차 수단통행 증가율('25~36:-0.28%, '36~38:-0.39%)을 적용하여 자연증가 교통량을 예측하였음.

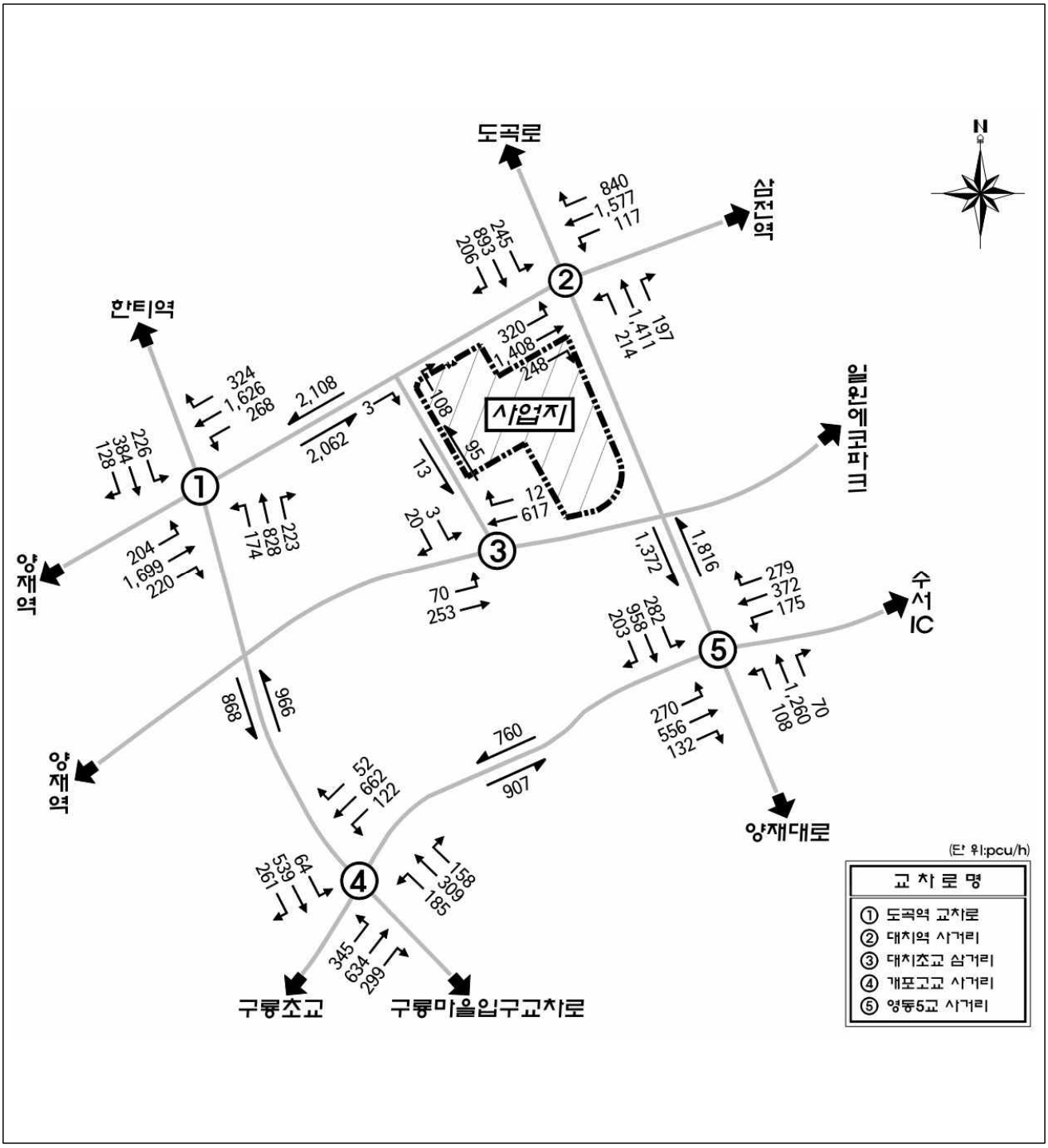
다. 주변지역 개발 계획에 따른 발생교통량 예측

- 사업 미시행시 교통수요 예측에서 자연증가 교통량 예측과 함께 인접 지역에서 시행중이거나 시행될 예정인 주요 개발 계획을 검토하여 그에 따른 유발 교통량도 함께 감안하여야 함.
- 따라서, 주변 지역의 주요 개발에 의해 발생하게 되는 교통량은 기 수행된 보고서 등을 토대로 본 과업의 목표연도별 보정 및 재산정하여 장래 주변계획에 의한 발생 교통량을 배분하였음.

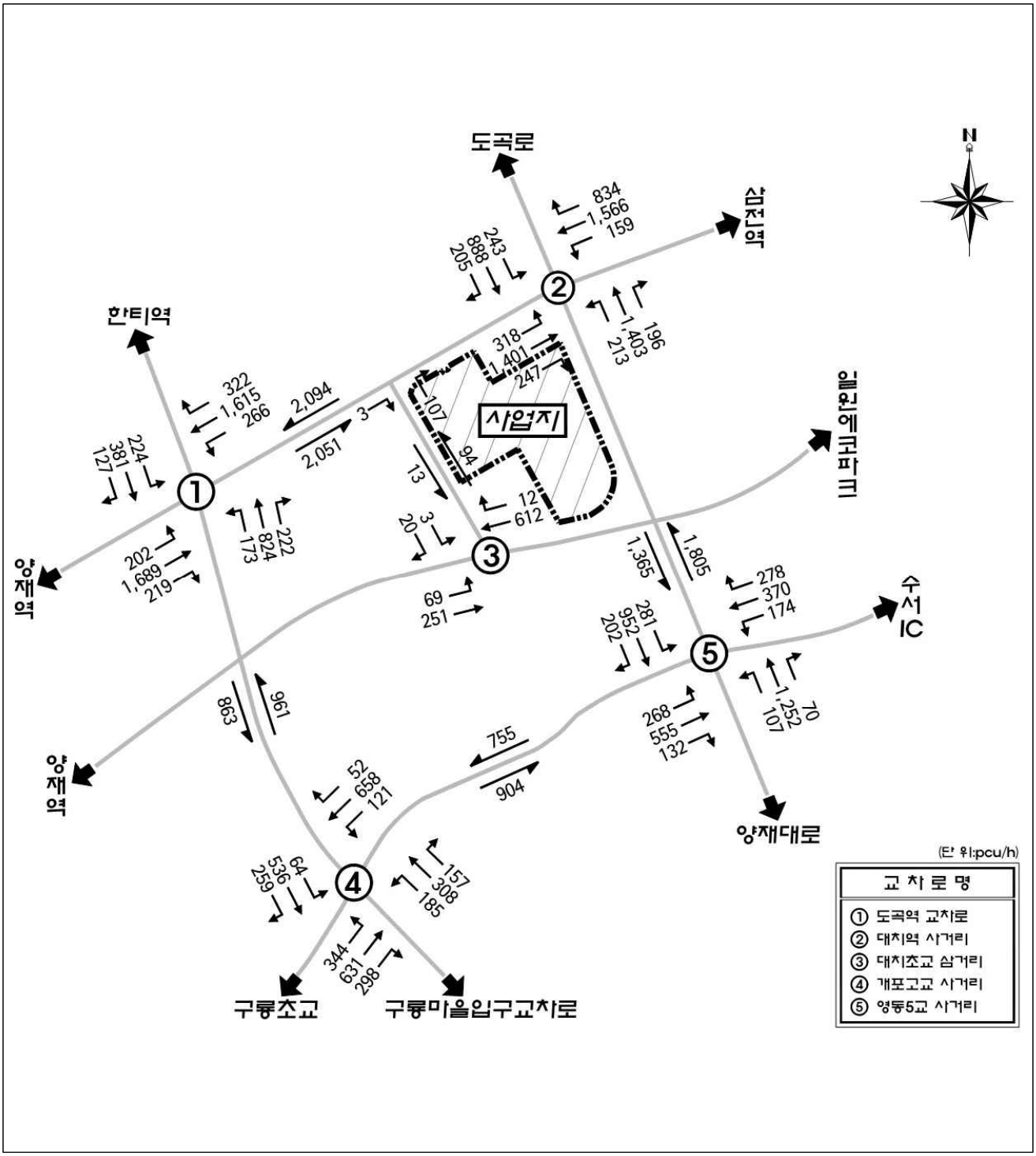
1) 사업미시행시 교통량 예측 결과

• 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 사업미시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2036년, 08:00~09:00시) 〉



〈 사업미시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2038년, 08:00~09:00시) 〉



라. 사업시행시 교통수요예측

1) 접근방법

- 본 과업은 사업시행으로 인해 신규 유발되는 교통량이 주변가로의 교통소통 및 교통시설과 여타 제반시설에 미치게 될 영향을 체계적으로 종합 분석하는 작업으로서, 이를 위해서는 사업시행으로 인한 교통수요를 합리적이고 정확하게 예측하는 과정이 우선되어야 함.
- 사업시행시 교통수요예측은 사업완료후 유발되는 교통량을 사업미시행 교통량에 배분하는 단계로 본 과업의 경우 공동주택 및 근린생활시설 건축으로 인하여 유발되는 교통량을 예측하여 미시행시 주변가로 및 교차로에 배분하여 사업시행시 교통수요를 예측하는 과정임.

2) 활동인구 예측

- 본 사업시행시의 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분할 수 있으며, 이를 예측함에 있어, 유사시설의 자료를 토대로 추정한 원단위를 시설면적에 적용하여 본 사업지의 활동인구를 예측하였음.
- 본 사업지의 용도는 공동주택, 근린생활시설로 계획되어 있음. 용도별 활동인구 원단위를 합리적으로 추정하고자 교통영향평가 심의를 득한 보고서 등의 문헌자료의 원단위를 이용하여 교통수요를 예측하였음.
- 장래 상주/상근인구 및 방문/이용인구에 대해서는 장래 예측시 『2023년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12. 서울연구원, 인천연구원, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 목적통행 연평균증가율 '25~36'년 -0.11%, '36~38'년 -0.49%를 적용하여 장래 활동인구를 예측하였음.
- 따라서, 본 과업에서는 사업지내 기존 시설의 발생교통량을 추정하기 위하여 유사시설에 대한 문헌자료를 통하여 산정한 활동인구 원단위를 적용하여 예측하였음.
- 장래 목표연도별 사업지의 활동인구는 다음과 같음.

3) 장래 사업 시행에 따른 기하구조 변경

- 장래 사업지의 상위 개발계획인 「개포택지개발 지구단위계획」에 따라 장래 사업지 인근 교차로의 개선계획을 반영하여 장래 교통소통 분석을 실시하나, 본 계획에서는 반영사항 없음.

4) 사업시행시 가로 및 교차로 교통수요예측

가) 활동인구 및 총 통행량예측

〈 사업지 1일 총 활동인구 예측 〉

구 분			세대수/ 연면적(㎡)	발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		상주/상근인구 (인/일)	방문/이용인구 (인/일)	
				상주/상근인구	방문/이용인구		2036년	2038년
계획	공동주택 (아파트)	주거2	378	3.17	1.02	1198	382	378
		주거3	320	3.77	1.10	1,206	348	345
		주거4	377	3.95	1.20	1,489	447	443
		주거5	508	4.03	1.26	2,047	633	627
		주거6	3	4.03	1.26	12	4	4
		소계	1,586	-	-	5,952	1,814	1,797
	근린생활시설		3,740.00	31.61	324.48	118	1,200	1,188
	합계		-	-	-	6,070	3,014	2,985

〈 장래 목표연도별 총 통행량 예측 〉

구 분			상주/상근인구(통행/일)		방문/이용인구(통행/일)		총 통행량(통행/일)	
			2036년	2038년	2036년	2038년	2036년	2038년
계획	공동주택 (아파트)	주거2	4,122	4,158	764	756	4,886	4,914
		주거3	4,150	4,186	696	690	4,846	4,876
		주거4	5,122	5,168	894	886	6,016	6,054
		주거5	7,042	7,104	1,266	1,254	8,308	8,358
		주거6	42	42	8	8	50	50
		소계	20,478	20,658	3,628	3,594	24,106	24,252
	근린생활시설		236	236	1,680	1,664	1,916	1,900
	합계		20,714	20,894	5,308	5,258	26,022	26,152

주 1) 아파트 상주인구는 서울시 목적통행 횟수를 적용하였고, 상근 및 방문/이용인구는 통행 특성상 왕복통행을 전제로 2.0통행/일을 적용하였음.

나) 수단분담율 예측

〈 교통수단분담 증가율 분석결과 〉

구 분	승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지하철(%)	도보 및 기타(%)
'25년~'36년	-0.28	-1.55	-0.79	1.73	-0.28
'36년~'38년	-0.39	-0.05	-0.36	-0.19	-0.55

〈 장래목표연도별 교통수단 분담율 예측결과 〉

구 분			승용차(%)	택 시(%)	버 스(%)	지하철(%)	도보 및 기타(%)	합계(%)
공동주택(아파트)	통근	2025	34.1	5.8	23.0	30.5	6.6	100.0
		2036	32.4	4.8	20.6	36.0	6.2	100.0
		2038	32.3	4.8	20.6	36.1	6.2	100.0
	통학	2025	13.3	3.9	30.0	29.8	23.0	100.0
		2036	12.6	3.2	27.0	35.3	21.9	100.0
		2038	12.6	3.3	26.9	35.4	21.8	100.0
	기타	2025	27.4	7.3	25.2	27.5	12.6	100.0
		2036	26.3	6.0	22.8	32.8	12.1	100.0
		2038	26.2	6.1	22.8	32.9	12.0	100.0
	방문	2025	27.3	8.3	24.3	27.0	13.1	100.0
		2036	26.2	6.9	22.1	32.2	12.6	100.0
		2038	26.2	7.0	22.0	32.3	12.5	100.0
근린생활시설	상근인구	2025	27.7	6.5	24.9	28.3	12.6	100.0
		2036	26.5	5.4	22.4	33.7	12.0	100.0
		2038	26.4	5.4	22.4	33.8	12.0	100.0
	이용인구	2025	20.8	5.9	17.2	23.7	32.4	100.0
		2036	20.0	5.0	15.6	28.3	31.1	100.0
		2038	19.9	5.0	15.7	28.4	31.0	100.0

다) 발생교통량 예측

- 과업시행으로 인한 발생교통량은 각 용도별 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업으로 인한 발생교통량의 추정은 사업시행시 실제 유발효과를 가져오는 승용차, 택시에 한해 적용하였으며, 평균재차인원 산정은 유사시설 및 문헌자료조사를 통한 결과를 이용 장래 사업지의 발생교통량을 예측하였음.

〈 유사시설 평균 재차인원 조사결과(인/대) 〉

구 분		승용차	택 시
공동주택(아파트)	상주인구	1.41	1.50
	방문인구	1.42	1.51
근린생활시설	상근인구	1.54	1.58
	이용인구	1.56	1.63

〈 교통수단별 발생교통량 예측 〉

구분 / 시간		2036년						2038년					
		승용차		택시		합계		승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
계획	07:00시이전	9	137	22	22	31	159	8	138	22	22	30	160
	07:00~08:00	34	401	68	68	102	469	33	404	69	69	102	473
	08:00~09:00	75	501	85	85	160	586	75	503	87	87	162	590
	09:00~10:00	62	168	32	32	94	200	62	169	33	33	95	202
	10:00~11:00	64	117	25	25	89	142	63	118	26	26	89	144
	11:00~12:00	75	97	21	21	96	118	76	97	22	22	98	119
	12:00~13:00	79	87	20	20	99	107	79	88	19	19	98	107
	13:00~14:00	105	92	23	23	128	115	105	91	24	24	129	115
	14:00~15:00	124	101	27	27	151	128	124	101	28	28	152	129
	15:00~16:00	140	104	30	30	170	134	140	104	30	30	170	134
	16:00~17:00	171	105	36	36	207	141	172	104	37	37	209	141
	17:00~18:00	218	98	43	43	261	141	219	99	44	44	263	143
	18:00~19:00	356	99	63	63	419	162	358	98	64	64	422	162
	19:00~20:00	360	93	61	61	421	154	362	94	63	63	425	157
	20:00~21:00	262	63	46	46	308	109	263	63	45	45	308	108
	21:00시이후	159	30	29	29	188	59	160	28	29	29	189	57
	합계	2,293	2,293	631	631	2,924	2,924	2,299	2,299	642	642	2,941	2,941

주 : 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

• 본 분석 진행시 순수 발생 교통량의 경우 현황 반영을 위하여 전체 발생교통량에서 단지 진출입구 현황 유출입 교통량을 제외하여 산출하여 적용하였음.

〈 장래 발생교통량 〉

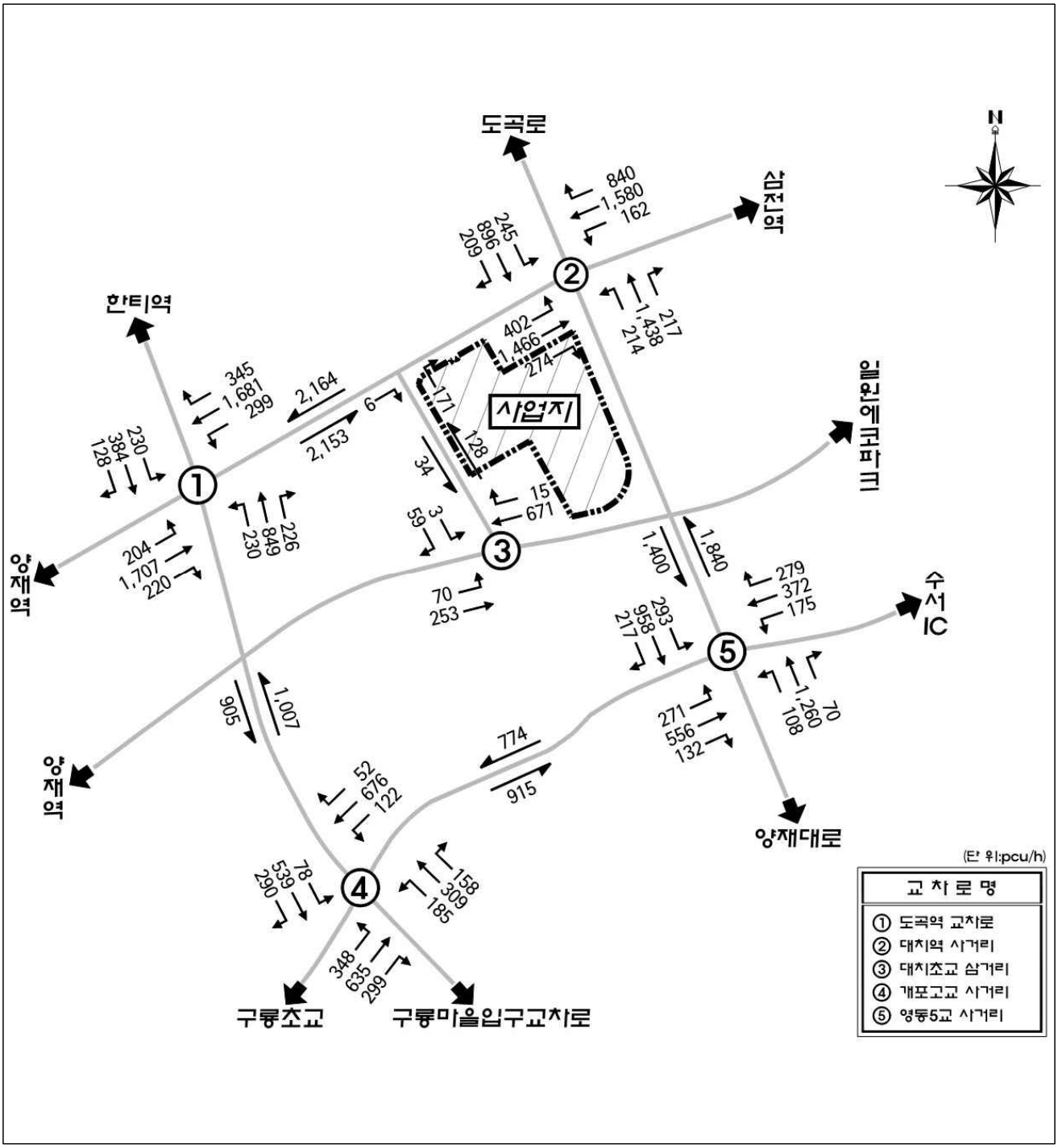
구분		전체 발생교통량		
		유입	유출	합계
2036년	첨두시 발생량	160	586	746
	1일 발생교통량	2,924	2,924	5,848
2038년	첨두시 발생량	162	590	752
	1일 발생교통량	2,941	2,941	5,882
구분		현황 유출입 교통량		
		유입	유출	합계
첨두시 유출입 교통량		133	176	309
구분		순수 발생교통량		
		유입	유출	합계
2036년	첨두시 발생량	27	410	437
2038년	첨두시 발생량	29	414	443

주 : 첨두시는 08:00~09:00시임.

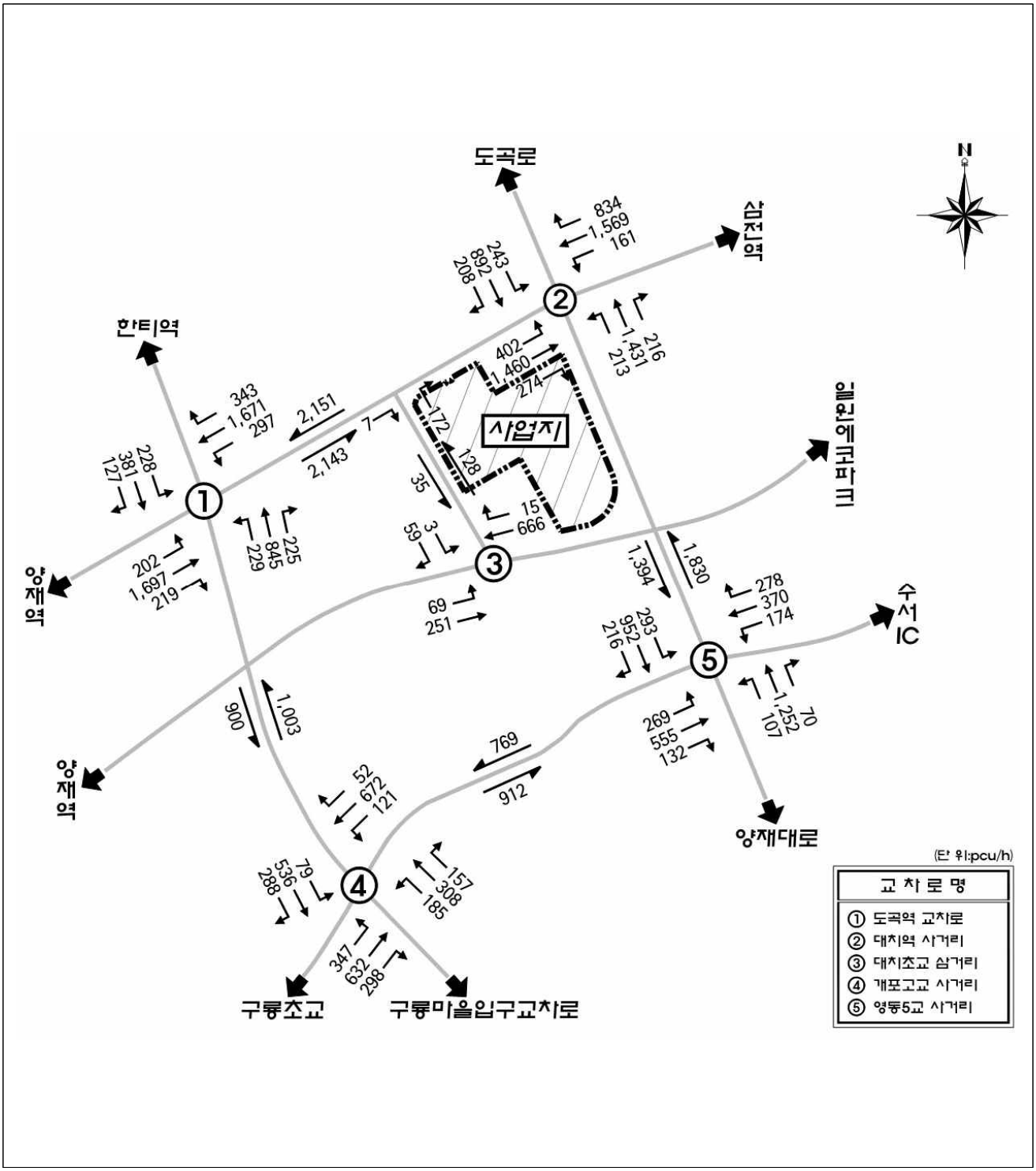
4) 사업시행시 가로 및 교차로 교통수요예측

• 장래 사업시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 사업시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2036년, 08:00~09:00시) 〉



〈 사업시행시 교차로 및 주변가로 교통량(2038년, 08:00~09:00시) 〉



마. 장래 가로 및 교차로 소통분석

1) 장래 주변가로

〈 장래 주변가로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

구 간		거리 (km)	단기목표연도(2036년)							장기목표연도(2038년)						
			미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
			교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS		교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	
남부순환로	① → ②	0.8	2,062	28.0	D	2,153	27.9	D	↓0.1	2,051	28.1	D	2,143	27.9	D	↓0.2
	② → ①	0.8	2,108	21.1	D	2,164	20.7	D	↓0.4	2,094	21.2	D	2,151	20.7	D	↓0.5
개포로	④ → ⑤	0.88	907	27.5	D	915	27.1	D	↓0.4	904	27.6	D	912	27.2	D	↓0.4
	⑤ → ④	0.88	760	24.7	D	774	24.5	D	↓0.2	755	24.8	D	769	24.6	D	↓0.2
선릉로	① → ④	0.72	868	24.6	D	905	24.0	D	↓0.6	863	24.6	D	900	24.0	D	↓0.6
	④ → ①	0.72	966	29.1	C	1,007	29.0	C	↓0.1	961	29.1	C	1,003	29.0	C	↓0.1
삼성로	② → ⑤	0.66	1,372	29.6	C	1,400	29.4	C	↓0.2	1,365	29.7	C	1,394	29.6	C	↓0.1
	⑤ → ②	0.66	1,816	11.3	F	1,840	10.9	F	↓0.4	1,805	11.6	F	1,830	11.1	F	↓0.5

2) 장래 주변교차로

〈 장래 주변교차로 소통비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명	단기목표연도(2036년)							장기목표연도(2038년)						
	미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)
	교통량 (pcu/h)	평균 제어 (운영) 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 (운영) 지체	LOS		교통량 (pcu/h)	평균 제어 (운영) 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 (운영) 지체	LOS	
① 도곡역교차로	6,304	93	E	6,503	101.6	F	↑8.6	6,264	92.9	E	6,464	100.9	F	↑8.0
② 대치역사거리	7,719	130.4	F	7,943	141.7	F	↑11.3	7,673	129.5	F	7,903	141.2	F	↑11.7
③ 대치초교삼거리[1)]	975	9.8	A	1,071	10.1	B	↑0.3	967	9.8	A	1,063	10.1	B	↑0.3
④ 개포고교사거리	3,630	86.5	E	3,691	88.7	E	↑2.2	3,613	86.0	E	3,675	88.2	E	↑2.2
⑤ 영동5교사거리	4,665	83.3	E	4,691	85.2	E	↑1.9	4,641	83.0	E	4,668	85.2	E	↑2.2

주 1) 3번 교차로의 경우 비신호교차로 점멸신호로 효과척도는 평균운영지체임.

바. 주차수요 예측

1) 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체 조례로 강화할 수 있게 되어 있음.
- 본 과업상 공동주택 및 근린생활시설의 법정주차대수 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2025. 9. 29.」의 제20조제1항관련 [별표2]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음.

〈 [별표2]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 〉

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설(제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	**시설면적 134m²당 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, 「주택법 시행령」 제10조 규정에 의한 도시형 생활주택 아파트형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

〈 주택건설기준등에 관한 규정 〉

주택건설기준등에 관한 규정(2025.10.1.)

제27조 (주차장)

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85㎡ 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85

• 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례, 2025. 9. 29.」와 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025. 10. 1.」를 기준으로 산정한 본 사업지의 법정주차대수 2,404대로 산정되었다.

〈 법정주차대수 산정결과 〉

구분		산정면적 (㎡)	세대수 (세대)	산정기준		산정대수		법정주차대수 (대)
				면적당 (대/㎡)	세대당	면적당 (대/㎡)	세대당	
공동주택 (아파트)	60이하	22,672.44	378	1/75	0.80	302.3	302.4	-
	85이하	26,958.60	320	1/75	1.00	359.4	320.0	-
	85초과	111,438.24	888	1/65	1.00	1,714.4	888.0	-
	소계	161,069.28	1,586	-	-	2,376.1	1,510.4	**2,376**
비주거 시설	근린생활시설	3,740.00	-	1/134	-	27.9		**28**
합계		-	-	-	-	-	-	**2,404**

2) 원단위법에 의한 주차산정

〈 원단위법에 의한 주차수요 〉

구분		세대수/ 연면적(㎡)	원단위	주차 이용 효율	주차원단위 (대/1,000㎡, 대/세대)		주차수요	
					2036년	2038년	2036년	2038년
공동주택 (아파트)	주거2	378	1.03	1.00	1	0.99	378.0	374.2
	주거3	320	1.23	1.00	1.19	1.18	380.8	377.6
	주거4	377	1.47	1.00	1.43	1.42	539.1	535.3
	주거5	508	1.56	1.00	1.51	1.5	767.1	762.0
	주거6	3	1.56	1.00	1.51	1.5	4.5	4.5
	소계	1,586		-	-	-	2,069.5≒**2,070**	2,053.6≒**2,054**
비주거 시설	근린생활시설	3,740.00	6.96	0.85	6.75	6.7	29.7≒**30**	29.5≒**30**
합계		-	-	-	-	-	**2,100**	**2,084**

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차(대)	법정주차(대)	법정대비(%)	주차수요(대) (2036년)	수요대비(%)
공동주택(아파트)	4,160	2,376	175.1	2,070	201.0
근린생활시설	33	28	119.6	30	111.6
합계	4,193	2,404	174.4	2,100	199.7

4. 교통성 검토

가. 발생교통량 처리의 적정성

• 본 분석은 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일원에 위치한『대치선경아파트 주택재건축정비사업』으로서 사업시행시 주변가로에 미치는 영향정도를 검토하고 향후 문제점은 없는지에 대한 개략적인 검토를 하는데 목적이 있음.

〈 장래 발생교통량 〉

구 분		전체 발생교통량		
		유 입	유 출	합 계
2036년	첨두시 발생량	160	586	746
	1일 발생교통량	2,924	2,924	5,848
2038년	첨두시 발생량	162	590	752
	1일 발생교통량	2,941	2,941	5,882
구 분		현황 유출입 교통량		
		유 입	유 출	합 계
첨두시 유출입 교통량		133	176	309
구 분		순수 발생교통량		
		유 입	유 출	합 계
2036년	첨두시 발생량	27	410	437
2038년	첨두시 발생량	29	414	443

주 : 첨두시는 08:00~09:00시임.

• 본 사업시행에 따른 미시행시와의 지체증감은 크지 않은 것으로 분석됨.

〈 장래 교차로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명		단기목표연도(2036년)							장기목표연도(2038년)						
		미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증 감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS		교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균 제어 지체	LOS	
①	도곡역교차로	6,304	93	E	6,503	101.6	F	↑8.6	6,264	92.9	E	6,464	100.9	F	↑8.0
②	대치역사거리	7,719	130.4	F	7,943	141.7	F	↑11.3	7,673	129.5	F	7,903	141.2	F	↑11.7
③	대치초교삼거리[1)]	975	9.8	A	1,071	10.1	B	↑0.3	967	9.8	A	1,063	10.1	B	↑0.3
④	개포고교사거리	3,630	86.5	E	3,691	88.7	E	↑2.2	3,613	86.0	E	3,675	88.2	E	↑2.2
⑤	영동5교사거리	4,665	83.3	E	4,691	85.2	E	↑1.9	4,641	83.0	E	4,668	85.2	E	↑2.2

주 1) 3번 교차로의 경우 비신호교차로 점멸신호로 효과척도는 평균운영지체임.

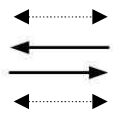
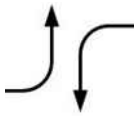
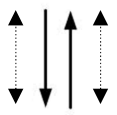
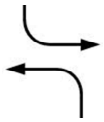
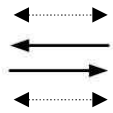
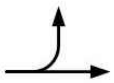
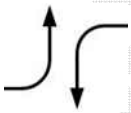
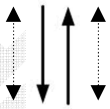
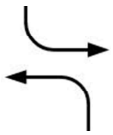
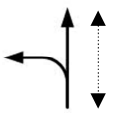
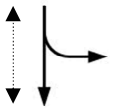
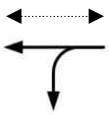
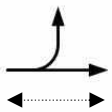
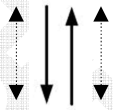
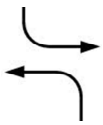
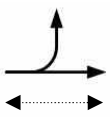
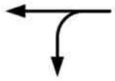
〈 장래 주변가로 소통비교(08:00~09:00시) 〉

구 간		거리 (km)	단기목표연도(2036년)							장기목표연도(2038년)						
			미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)	미시행시(①)			시행시(②)			증감 (②-①)
			교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS		교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (kph)	LOS	
남부순환로	① → ②	0.8	2,062	28.0	D	2,153	27.9	D	↓0.1	2,051	28.1	D	2,143	27.9	D	↓0.2
	② → ①	0.8	2,108	21.1	D	2,164	20.7	D	↓0.4	2,094	21.2	D	2,151	20.7	D	↓0.5
개포로	④ → ⑤	0.88	907	27.5	D	915	27.1	D	↓0.4	904	27.6	D	912	27.2	D	↓0.4
	⑤ → ④	0.88	760	24.7	D	774	24.5	D	↓0.2	755	24.8	D	769	24.6	D	↓0.2
선릉로	① → ④	0.72	868	24.6	D	905	24.0	D	↓0.6	863	24.6	D	900	24.0	D	↓0.6
	④ → ①	0.72	966	29.1	C	1,007	29.0	C	↓0.1	961	29.1	C	1,003	29.0	C	↓0.1
삼성로	② → ⑤	0.66	1,372	29.6	C	1,400	29.4	C	↓0.2	1,365	29.7	C	1,394	29.6	C	↓0.1
	⑤ → ②	0.66	1,816	11.3	F	1,840	10.9	F	↓0.4	1,805	11.6	F	1,830	11.1	F	↓0.5

나. 주변가로 및 교차로의 적정성

• 사업시행시 장래 교통수요 증가에 따른 주변가로 및 교차로의 차량지체를 최소화하도록 신호 최적화 방안을 제시하였음.

〈 장래 교차로별 최적신호운영방안 〉

교 차 로 명		1Phase	2Phase	3Phase	4Phase	5Phase	신호주기 (sec)
①	도곡역교차로						160
		55(3)	24(3)	41(4)	6(4)	16(4)	
②	대치역사거리						160
		50(4)	4(4)	18(4)	51(4)	17(4)	
④	개포고교사거리					-	190
		30(4)	47(4)	48(4)	49(4)	-	
⑤	영동5교사거리					-	160
		41(4)	30(4)	40(4)	33(4)	-	

〈 최적화 교차로 소통 비교(08:00~09:00시) 〉

교 차 로 명		시행시(2036년)(①)			최적화시(②)			증감 (②-①)
		교통량 (pcu/h)	평균제어 지체	LOS	교통량 (pcu/h)	평균제어 지체	LOS	
①	도곡역교차로	6,503	101.6	F	6,503	97.6	E	↓4.0
②	대치역사거리	7,943	141.7	F	7,943	135.4	F	↓6.3
④	개포고교사거리	3,691	88.7	E	3,691	82.9	E	↓5.8
⑤	영동5교사거리	4,691	85.2	E	4,691	69.5	D	↓15.7

다. 진출입 동선 처리의 적정성

- 사업지 차량 진출입구 계획은 주변지형 및 도로운영 현황 등을 고려하여 사업지 북측(남부순환로), 서측 이면도로(남부순환로394길) 및 동측(삼성로)상 분산 설치하고, 교차로 운영계획을 수립(3개소) 하였음.
- 또한, 진출입차량의 원활한 접근을 위하여 가각부 회전반경은 R=6.0m~10.0m로 계획하였으며, 학원 및 유치원 차량의 안전한 승·하차를 위한 Drop-zone을 설치(2개소)하였음.

라. 대중교통, 보행 및 자전거

- 보행동선 연속성 및 보행자 안전을 위하여 단절구간에 횡단보도를 설치(4개소)하였으며, 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(B=10.0m)조성토록 하였음.
- 또한 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(6.0m~8.0m)를 확보토록 하였음.
- 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거 보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)

마. 주차시설의 적정성

- 본 사업은 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일원에 위치한『대치선경아파트 주택재건축정비사업』으로서, 최종 확보한 계획주차대수는 4,193대로 원단위법에 의한 목표연도(2036년) 주차수요 2,100대에 비해 199.7% 계획하였고, 법정주차대수는 2,404대로 법정대비 174.4%를 확보하였음.

〈 주차수요 추정결과 〉

구분	계획주차(대)	법정주차(대)	법정대비(%)	주차수요(대) (2036년)	수요대비(%)
공동주택(아파트)	4,160	2,376	175.1	2,070	201.0
근린생활시설	33	28	119.6	30	111.6
합계	4,193	2,404	174.4	2,100	199.7

바. 교통안전 및 기타

- 교통약자를 배려하여 횡단보도 구간에 점자 블록 및 횡단보도 턱낮추기 시공이 필요하며, 보행 및 운전자 주의환기를 위한 진출입구 끝단부에 경고등을 설치하였고, 시거불량 지점에 반사경을 설치토록 하였음.
- 보행자(통학등) 안전을 위하여 남부순환로 394길상 과속단속카메라 및 고원식 횡단보도를 설치 하였음.

5. 결론

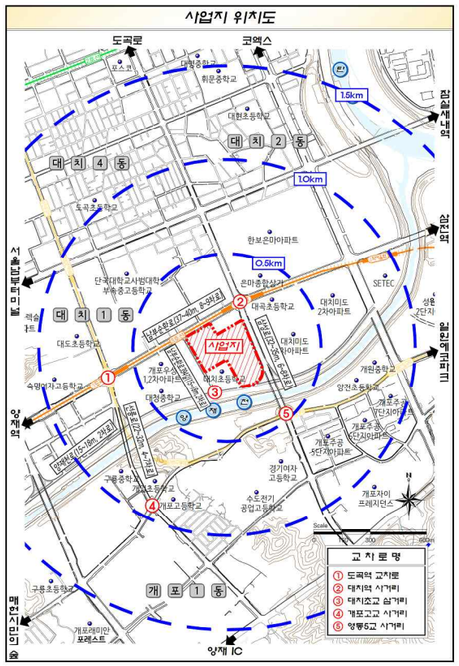
- 본 과업은 서울특별시 강남구 대치동 506번지 일원에 위치한『대치선경아파트 주택재건축정비사업』으로 인하여 예상되는 현재 및 장래의 교통상의 제반 문제점을 분석하고, 교통대책을 강구하여 해당 사업지 내의 교통흐름은 물론 주변지역의 교통여건을 향상시켜 도시교통의 원활한 소통과 시민의 쾌적한 통행권을 확보하여 지역주민의 편의를 도모함에 목적이 있음.
- 본 사업시행으로 발생되는 순수 발생교통량을 예측한 결과, 단기목표연도 2036년 주변가로 첨두시(08:00~09:00시)에 437대/시(유입 27대/시, 유출 410대/시), 장기목표연도 2038년 443대/시(유입 29대/시, 유출 414대/시)가 발생하는 것으로 예측되었음.
- 장래 사업시행시 발생교통량이 현황유지시에 비하여 증가하여 평균통행속도 및 평균제어지체가 변화를 보이는 것으로 분석되었으나 그 영향은 미미한 것으로 분석되었으며, 진출입 도로의 확폭 및 신호현시를 조정하여 사업시행시 유출입 교통량으로 인한 주변 교차로의 혼잡을 최소화 할 수 있을 것으로 판단됨.
- 본 사업지 보행에 대한 개선방안으로 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보행공간 확보 및 보행동선 단절지점에 횡단보도 등을 설치하여 보행동선의 연속성 유지로 보행자의 안전 및 편의 증진을 도모하였음.
- 본 사업지의 주차시설 설치계획을 살펴보면, 전체 계획주차 4,193면으로 계획하였으며,「서울시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.9.29」에 의거 장애인 주차면(3.0%)과 확장형 주차면(30.0%), 여성전용 주차면(10.0%) 및 전기차주차면(계획의 5%)을 확보하여 이용자의 이용편의를 도모하였음.
- 사업지 진출입 차량에 대한 교통안전을 위하여 지하주차장 진출입구 경고등 및 반사경을 적정하게 설치하여 교통안전사고를 사전에 예방토록 계획하였음.
- 본 과업에서는 사업지 주변 도로에 차량 진출입으로 인한 간선도로변 차량흐름의 저해를 최소화하고, 차량동선으로 인한 보행공간의 단절 및 침해를 최소화하기 위해 차량 및 보행동선 계획을 위주로 하여 교통처리대책을 제시하였음.

〈 종합개선안 〉

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	• 사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 -「남서울 종합시장 시장정비사업 교통영향평가(변경신고), 2022.02」
	Ⓑ	• 사업지 내 보차혼용통로와 상가 내 도시계획도로 연계방안 수립
	-	• 분석대상 교차로 장래 신호운영 최적화 방안 제시(4개소)
진출입동선	Ⓒ	• 사업지 진출입구 설치(3개소) - 사업지 동측 삼성로, 서측 남부순환로 394길, 북측 남부순환로상 진출입구 설치 (각 1개소)
	-	• 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위한 주요지점 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R=6.0m~10.0m
	-	• 주차장 진출입구 차단기 설치(3개소)
대중교통 및 보행	-	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 설치(4개소)
	-	• 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20% 이상 설치)
주차시설	-	• 법정주차대수 : 2,404대(공동주택 2,376대, 근린생활시설 28대) • 주차수요(2036년) : 2,100대(공동주택 2,070대, 근린생활시설 30대) • 계획주차대수 : 4,193대(공동주택 4,160대, 근린생활시설 33대) - 법정대비 : 174.4% - 수요대비 : 199.7%
	-	• 대형차량 이용객의 편의 도모를 위한 확장형 주차면 설치(계획주차의 30%이상 설치)
	-	• 교통약자의 이용 편의 도모를 위한 가족배려주차면 설치(계획주차의 10%이상 설치)
	-	• 장애인 이용차량의 편의도모를 위하여 장애인 주차면 설치(법정주차의 3%이상 설치)
	-	• 전기자동차 이용차량의 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면 설치 (계획주차의 5%이상 설치)
교 통 안 전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자 블록, 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 차량입구측 경고등 설치(3개소)
	-	• 진출입 차량의 시거 확보를 위해 시거불량 지점에 반사경 설치(2개소)
	-	• 남부순환로 394길상 보행자(통학 등)안전을 위하여 과속카메라 및 고원식 횡단보도 설치

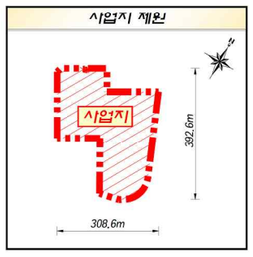
6. 교통처리계획안

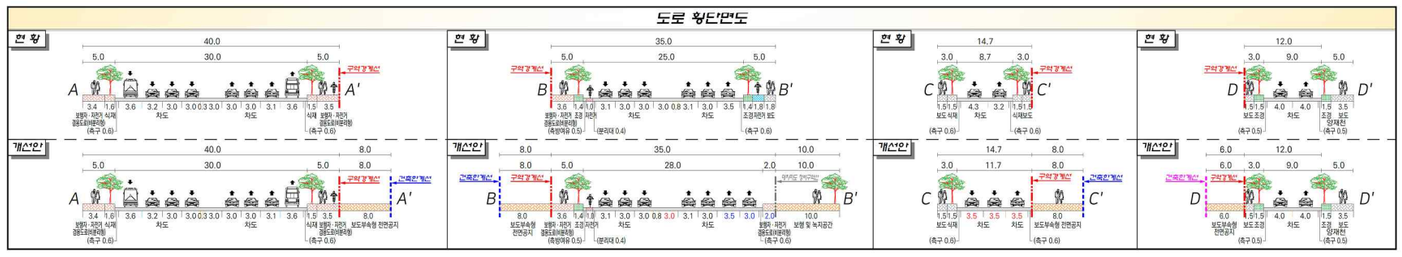




항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	· 사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 - 「남서울종합시장 시장정비사업 교통영향평가(변경신고), 2022. 02」
	Ⓑ	· 사업지내 보차혼용통로와 상기내 도시계획도로 연계방안수립
	-	· 분석대상교차로 정례 신호운영 최적화 방안 제시(4개소)
진출입동선	Ⓒ	· 사업지 진출입구 설치(3개소) - 사업지 등측 삼성로, 서측 남부순환로 394길, 북측 남부순환로상 진출입구 설치 (각 1개소)
	-	· 사업지 신출입차량의 원활한 동선처리를 위한 수요지점 가각부 회전반경 확보 (R=6.0~10.0m)
	-	· 주차장 진출입구 차단기 설치(3개소)
대중교통, 보행 및 자전거	-	· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 설치(4개소)
	-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)
주차시설	-	· 법정주차대수 : 2,404대 (공동주택 : 2,376대, 근린생활시설 : 28대) · 주차수요(2036년) : 2,100대 (공동주택 : 2,070대, 근린생활시설 : 30대) · 계획주차대수 : 4,193대 (공동주택 : 4,160대, 근린생활시설 : 33대) - 법정대비 : 174.4% - 수요대비 : 199.7%
	-	· 대형차량 이용객의 편의 도모를 위한 확장형 주차면 설치(계획주차의 30%이상 설치)
	-	· 교통약자의 이용 편의 도모를 위한 가족배려주차면 설치(계획주차의 10%이상 설치)
	-	· 장애인 이용차량의 편의 도모를 위하여 장애인 주차면 설치(법정주차의 3%이상 설치)
	-	· 전기자동차 이용차량의 충전공간확보를 위한 전기차 주차면설치(계획주차의 5%이상 설치)
교통안전 및 기 타	-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공
	★	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 차량 진출입구측 경고등 설치(3개소)
	◔	· 진출입 차량의 시거 확보를 위해 시거불량 지점에 반사경 설치(2개소)
	-	· 남부순환로 394길상 보행자(통학등) 안전을 위하여 과속단속카메라 및 고원식 횡단보도 설치

* 지점은 교통처리계획도 참조





2 경관성 검토서

1. 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사분석

- 사업대상지 및 경관변화로 인한 영향 예측 및 주변 지역의 경관자원현황 및 분석을 통한 경관특성 파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업대상지 개발로 인한 주변 지역 경관변화 및 영향 정도의 파악
- 경관시뮬레이션을 통한 경관변화는 영향 검토

다. 경관영향 저감방안

- 개발로 인한 대상 지역의 경관변화에 대한 저감방안 모색
- 사업대상지 개발 시 요소별 경관계획 수립을 통한 바람직한 경관 형성 유도
- 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 도시경관은 지역민의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성됨. 따라서, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지로써

① 주변의 공원·수변 등 자연요소와 유기적으로 연계되는 환경 친화적 주거단지 형성

② 개발에 따른 지역의 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 제고 및 주변지역의 개발추세에 적정 대응하는 주거환경 개선을 유도

나. 계획의 목적

- 사업대상지 및 경관변화로 인한 영향 예측 및 주변 지역의 경관자원현황 및 분석을 통한 경관 특성 파악
- 기존 경관현황을 바탕으로 사업 이후 변화될 경관계획을 수립함으로써 아름답고 쾌적한 도시 공간 창출
- 경관시뮬레이션 분석 및 개발에 따른 도시 및 지역에 미치는 부정적 영향 최소화

다. 검토방법

- 기 조사된 통계자료와 상위계획 보고서 등을 통한 문헌조사
- 1:5,000 수치지형도를 활용한 컴퓨터 맵핑 및 3d 모델링 조사
- 조망점 선정에 따른 현장조사 및 경관시뮬레이션 분석을 통한 경관변화 및 영향 예측

3. 사업계획 및 검토범위

가. 사업개요

- 사업명 : 대치선경아파트 주택재건축정비사업
- 위 치 : 서울시 강남구 대치동 506
- 사업면적 : 79,269.1㎡

나. 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	비율(%)
총 계		79,269.10㎡	100.0%
주거용지	소계	74,269.10㎡	93.7%
	획지	74,269.10㎡	93.7%
정비기반시설	소계	5,000㎡	6.3%
	공원	5,000㎡	6.3%



2. 경관현황 분석

1. 위락현황

가. 조사항목 및 범위

- 서울특별시 강남구 및 사업대상지 인근을 포함한 주변 지역의 위락시설 분포 현황
- 기 조사된 통계자료 검토 및 문헌 조사
- 위성지도를 활용한 맵핑 조사 및 대상지 주변을 포함한 현장 조사 및 검토

나. 위락시설 현황

- 육상경기장 1개소, 축구장 3개소, 야구장 3개소 등 공공체육시설은 총 11개소로 조사되었으며, 공공공연장 6개소 및 영화관 8개소 등 문화공간은 총 42개소로 조사됨
- 강남구 내 총면적 4,665,127.3㎡, 총 139개소의 공원이 분포하고 있음

[위락시설 현황표]

공원 현황

구분	합계	자연공원(국립)	어린이공원	소공원	근린공원	역사공원	문화공원	도시자연공원	수변공원
개소	139	-	62	13	56	2	2	2	2

구립체육시설 현황

구분	합계	스포츠문화센터	체육관	배드민턴장	테니스장	체육교실	체육공원	파크골프장	인공암벽장
개소	11	2	2	1	2	1	1	1	1

문화공간 현황

구분	합계	공공공연장	민간공연장	영화관	박물관	미술관	문예회관	종합복지회관	구민시설	청소년회관	문화원	전수회관
개소	42	6	10	8	5	2	-	6	1	1	1	2

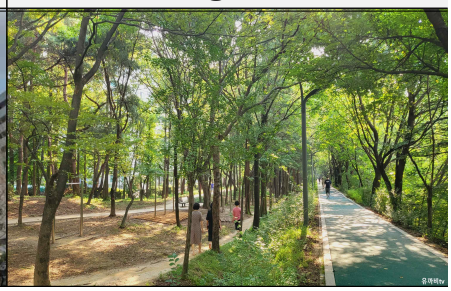
체육시설



문화공간



공원



*자료 출저 : 2025 강남구 통계조사

2. 지역 경관현황

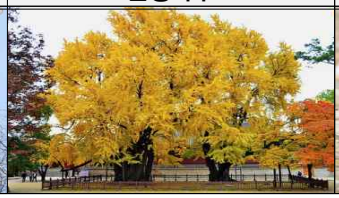
가. 강남구 일반현황

- 강남구는 대한민국 서울특별시 동남부에 위치하며 동측 탄천을 경계로 송파구 남측으로 경기도 성남시, 서측으로 서초구와 연접해 있음
- 대단위 아파트단지, 빌라 등의 공동주택 거주 비중이 높은 도시, 대형 백화점과 문화시설·녹지 등이 균형 있게 조화된 도시임
- 강남구는 22개의 행정동(법정도14개)에 포함하고 있는 강남구는 883개 통 5534개 반으로 구성되어 있으며 서울특별시 전체면적에 6.53%에 해당함

나. 강남구 경관현황

1) 심볼 및 상징물

- 강남구 심볼의 역동적인 타원형은 변화와 혁신을 두려워하지 않고 늘 앞으로 나아가는 진취적인 자세를 보여주며, 강남구의 초성 “ㄱ”과 “ㄴ”이 서로 맞닿은 모습은 구민들 간의 유대감과 소통, 그리고 글로벌 도시로서의 연결성을 상징합니다. 둥근 모서리는 구민 친화적인 가치관을 나타냄
- 또한, 예로부터 강남구와 함께 하고있는 친근한 이미지의 까치, 목련, 은행나무가 강남구의 상징물로 자리잡고 있음

심볼	상징물		
	목련	은행나무	까치
강남구 GANG NAM GU			

2) 자연경관

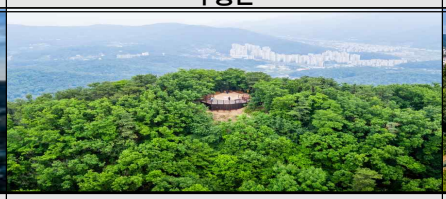
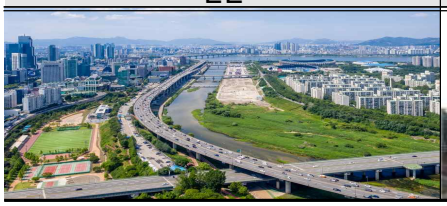
- 서울특별시 강남구는 남쪽 경계부에 입지한 대모산(大母山·93m)과 구룡산(九龍山·306m) 주변 지역을 제외하고는 전체 면적의 75.2%가 해발고도 40m 이하, 경사 5% 이내의 낮은 평지여서 시가지와 교통 발달에 유리한 지형 조건을 갖추었음
- 북쪽으로 한강변에 접하고 있으며 한강으로 유입하는 송파구 사이에 탄천 및 내부를 가로지르는 양재천이 위치하고 있음

3) 시가지 경관

- 강남구는 대단위 아파트단지, 빌라 등의 공동주택 거주 비중이 높이 도시이며 대형 백화점과 문화시설, 녹지 등이 개발되어 있음.
- 1970년대 초·중반부터 서울 바 도심부의 교육, 문화 기능이 대거 강남으로 이전하고, 중·상류층의 강남 이주와 대기업 본사의 강남 입주가 뒤를 이은 결과, 현재 강남구는 한국 최대의 주거지이자 교육·문화

중심지, 경제 활동 중심지로 조성되어 있음.

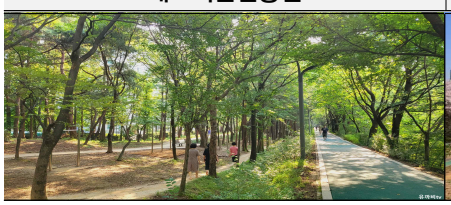
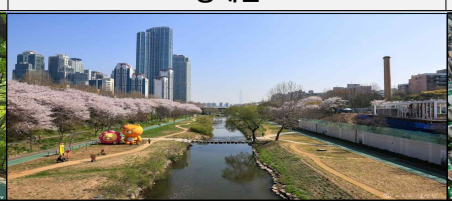
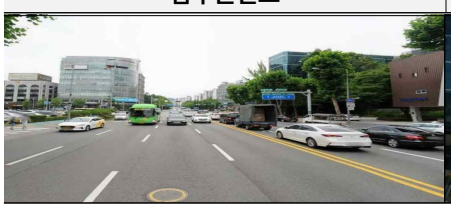
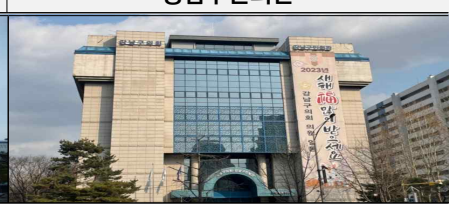
- 강남역을 중심으로 대기업 본사들이 밀집되어 있고, 금융기관들도 밀집해 있기 때문에 우리나라 경제 중심지 중 하나로 손꼽히며 강남역 사거리에서 삼성역 사거리를 잇는 도로인 테헤란로는 흔히 한국 IT산업의 발상지로 불리는 곳임

대모산	구룡산	양재천
		
탄천	**코엑스**	**선정릉**
		

3. 대상지 경관현황

가. 대상지 일반현황

- 대상지 북측으로 남부순환로(40M)가 연접해있고, 서울 지하철 3호선 대치역이 근접해 있어 교통접근성이 우수함
- 대상지 반경 1km안에 대치1동복합문화센터, 강남구민회관, 양재천, 대곡초등학교, 대치초등학교 등 문화시설과 공공시설이 다수 위치해있음
- 대상지 남측으로 양재천, 개포서근린공원, 서측으로 늘벗공원, 동측으로 대치근린공원 등이 위치해 오픈스페이스 역할을 수행하고 있음
- 대상지 반경 1km안에 다수의 공동주택단지(대치미도아파트, 한보은마아파트, 개포우성아파트)가 입지함에 따라 도시적 스카이라인을 형성하고 있음

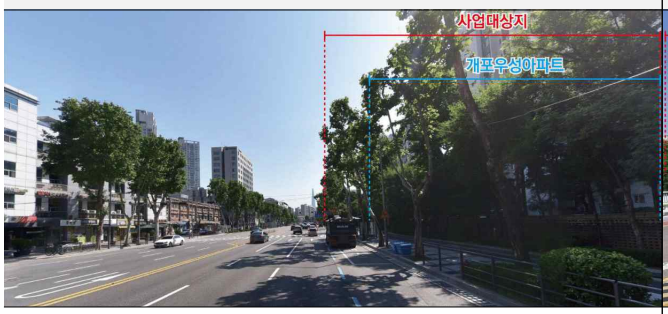
개포서근린공원	양재천	대치미도아파트
		
남부순환로	**대치역**	**강남구민회관**
		

나. 주요 접근도로에서의 가시범위 검토

- 남부순환로 및 삼성로를 따라 접근 시 연속적으로 위치한 공동주택들과 가로식재로 인해 가시거리가 짧아 대상지 중·상층부 일부만 인식될 것으로 판단되며, 대상지에 근접할수록 건축물의 전체적인 형태가 인식될 것으로 분석됨 (①,②)
- 양재천을 따라 이동하는 양재천로 및 남부수환로394길을 따라 접근 시 도로변으로 조성된 가로식재로 인해 대상지의 대부분이 조망되지 않을 것으로 분석됨 (③,④)

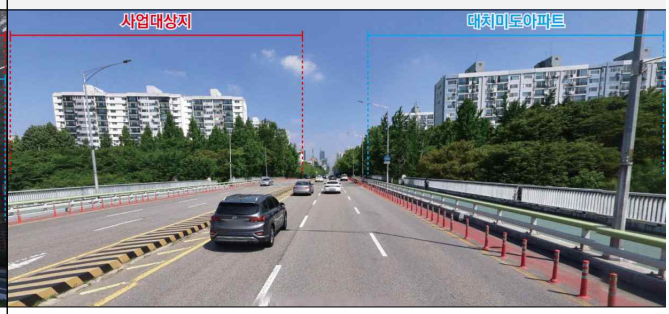


① 남부순환로



도로변에 위치한 기존건축물(개포우성아파트)과
가로식재에 차폐되어 접근 시 대상지 상층부 조망 예상

② 삼성로



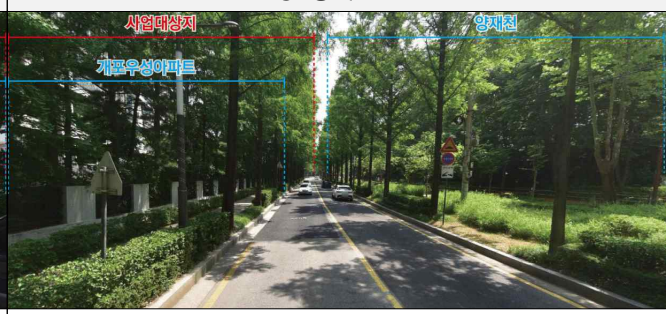
양재천변에 위치한 산책로의 식재에 차폐되어
접근 시 대상지 중·상층부 조망 예상

③ 남부순환로394길



대상지 방향으로 조망 시 도로변 가로식재에
차폐되어 대상지의 대부분이 조망되지 않을 것으로 예상

④ 양재천로



대상지 방향으로 조망 시 도로변 가로식재에
차폐되어 대상지의 대부분이 조망되지 않을 것으로 예상

다. 대상지 종합현황도

종합현황도



4. 상위계획검토

가. 2016 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상 및 목표

• 자연과 역사, 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별 목표 설정

“자연과 역사가 어우러진 매력 있는 경관 도시 서울”			
서울 고유의 자연과 녹지를 향유 할 수 있는	도시적 매력과 자연성이 조화되는	옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는	도시와 가로의 특성이 살아있는
친근한 **자연녹지경관**	새로운 **수변경관**	다채로운 **역사문화경관**	활력있는 **시가지경관**

2) 추진전략

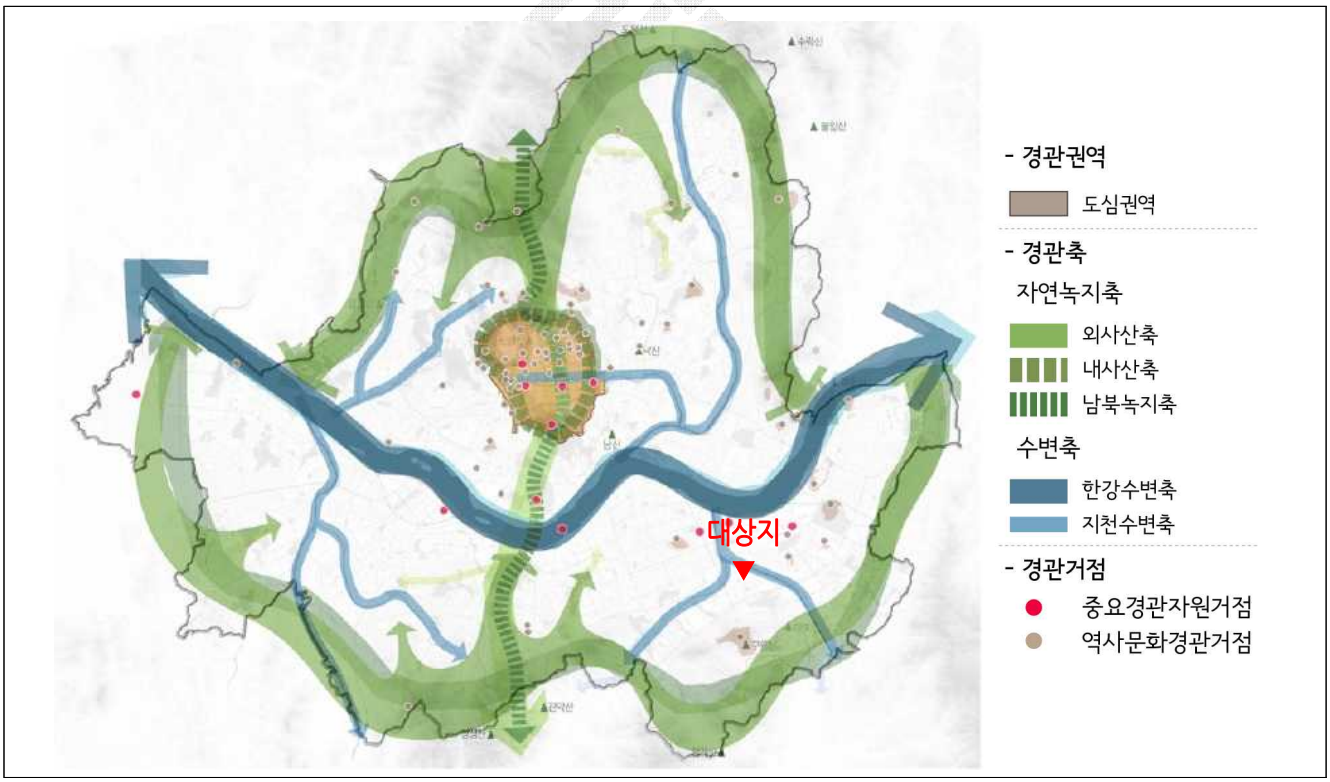
• 서울시 경관미래상에 따른 유형별 목표 실현을 위한 장·단기적 추진 전략

자연녹지경관	**산 주변 · 구릉지 개발과 조망을 관리하여 서울의 자연경관특성 보호** 추진전략 1 / 산 주변 구릉지 경관특성 관리 추진전략 2 / 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 추진전략 3 / 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변경관	**자연성과 조화되는 다양하고 역동적인 수변 경관 형성** 추진전략 1 / 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 추진전략 2 / 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 추진전략 3 / 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화경관	**도심의 옛 모습 관리와 역사문화자원을 활용한 역사문화경관 강화** 추진전략 1 / 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 추진전략 2 / 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 추진전략 3 / 역사문화 경관자원의 다양화
시가지경관	**주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성** 추진전략 1 / 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략 2 / 가로경관의 질 향상 및 특화 추진전략 3 / 시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

3) 경관구조설정

- 서울의 특색있는 경관을 지속적으로 유지하고 가꾸어 나가기 위해 강·산·한양도성으로 이루어진 서울의 경관골격을 토대로 권역, 축, 거점으로 구분하여 경관구조를 설정

경관권역	**4대문 범역과 한양도성을 모두 포함한 역사도심 경관권역** "역사도심 기본계획"의 공간범위를 반영하여, 사대문안 구역과 한양도성을 모두 포함하여 역사도심 경관권역으로 설정
경관축	**내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축** 기존 계획의 기타녹지축을 폐지하고, 서울성곽축은 경관권역에 포함하여, 내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축으로 재정비
경관거점	**국가지정문화재와 공공시설, 건축물 등 경관자원거점** 면적, 점적 역사특성거점을 역사문화거점으로 통합하고, 서울시 경관기록화사업, 시민 및 전문가 대상의 조사 등을 통한 중요경관자원을 선정



대상지 주변으로 지천수변축(안재천)이 인접하여 위치하고 있어 양재천변 가로 연계가 필요할 것으로 검토됨

3. 사업시행으로 인한 경관예측

1. 주요 검토사항

가. 검토항목

- 경관시뮬레이션을 실시하여 개발에 따른 시각적 영향을 예측함으로써 경관에 미치는 부정적 영향을 검토하는 동시에 주변 경관을 향상하는 방안을 도출
- 사업대상지를 조망하는데 있어 계획상 큰 지형변화가 예상되는 지점 등 조망점 선정의 주요 기준에 따라 원경(600m 초과)/중경(350m 초과~600m 이내)/근경(350m 이내)의 조망과 동서남북의 방향을 고려하여 검토

〈시거리별 검토항목〉

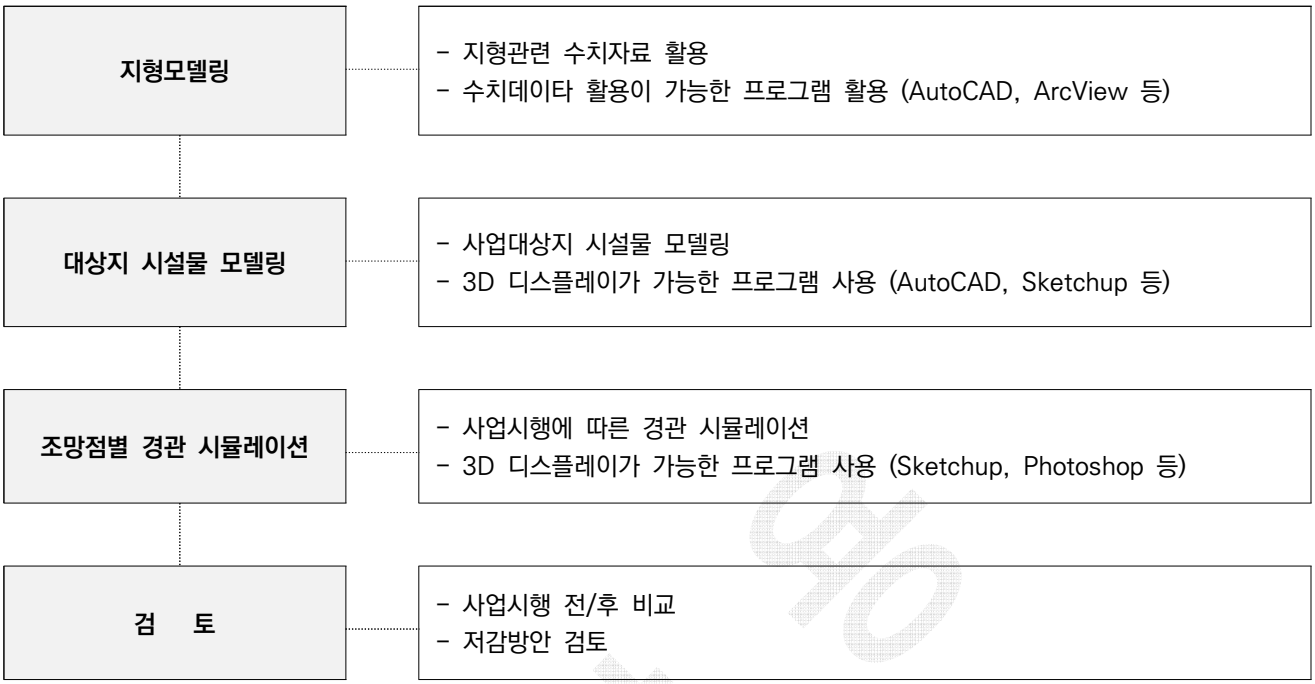
구 분	근경	중경	원경
경관내용	• 경관대상의 세부적 요소 • 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 중·고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관범위	• 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	• 가구 또는 블록별 경관특성이 보이는 경관범위	• 도시 스카이라인, 도시의 상징성이 보이는 경관범위
경관거리	• 350m 이내	• 350m 초과~600m 이내	• 600m 초과

나. 시뮬레이션 작성기준

- 대상지 반경 2km 내 경관계획에서 정하는 조망점이 위치할 경우 최대 3개 선정하여 작성
- 눈높이 (EYE LEVEL)에서 보이는 조망을 기준으로 작성
- 근경, 중경, 원경으로 구분하여 대상지를 사방에서 파악할 수 있도록 제시
- 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소 (산, 하천, 문화재 등)을 중심으로 표현

- 사업시행 전과 후의 사업대상지의 경관현황을 정확성과 현실성 있게 파악하도록 표현
- 시뮬레이션의 정확성을 위해 기본 Data(주변건물 높이, 사업대상지 건축물 높이, 주변자연경관자원의 수치자료 등)를 시각화
- 모델링 및 현황사진을 통한 경관변화를 예측

다. 시뮬레이션 방법



라. 조망점 선정

1) 선정기준

가) 이용특성에 따른 선정

- 오픈스페이스, 공공기관 등 이용객이 많은 장소
- 많은 인구가 거주하거나 이동이 많은 주요 도로 및 가로

나) 경관특성에 따른 선정

- 특별한 가치를 지닌 경관이 보이거나 위치한 지점
- 주진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경

다) 경관변화에 따른 선정

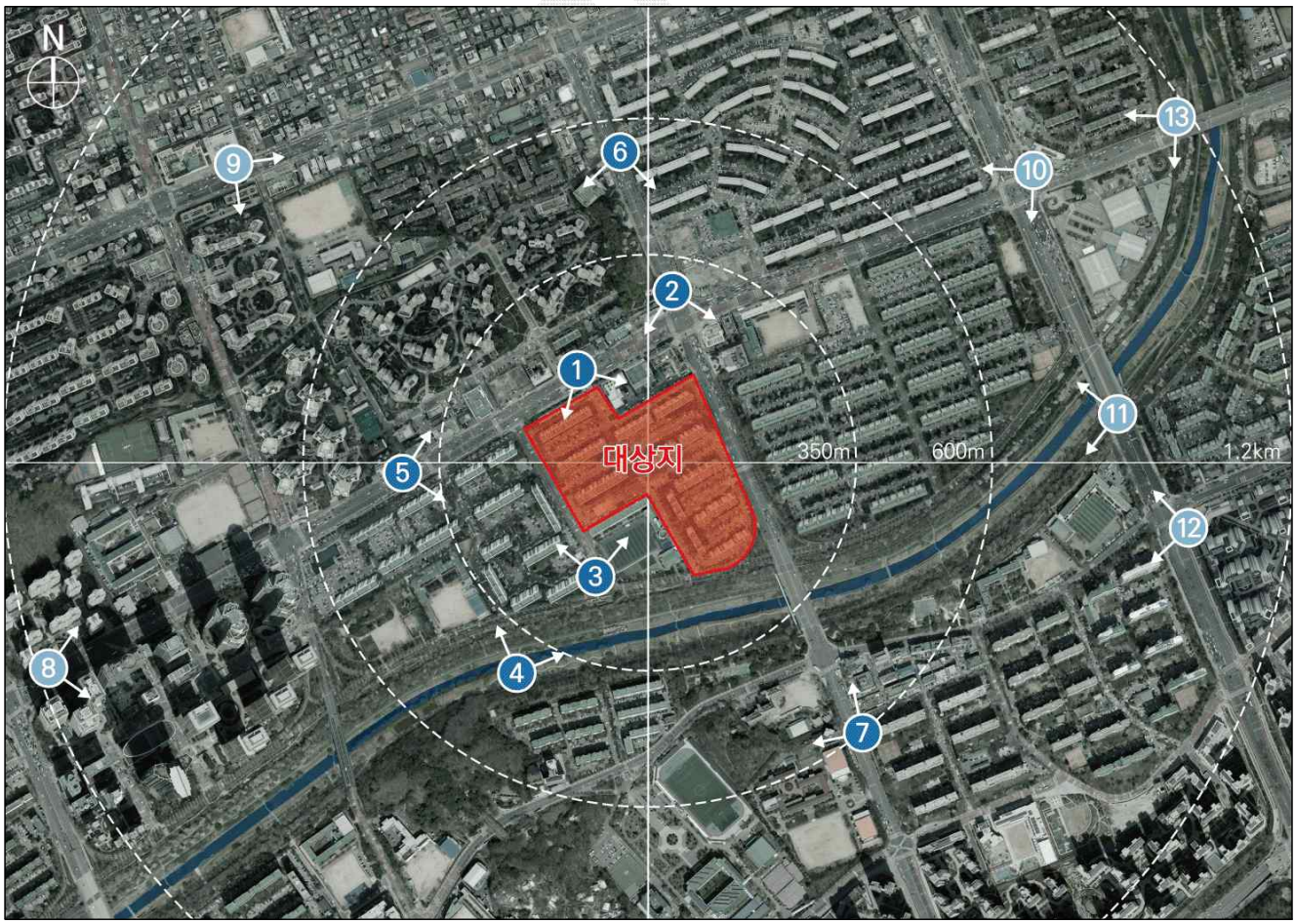
- 계획에 의한 기존 경관의 변화가 현저히 일어나는 지점
- 스카이라인, 도시 이미지의 변화가 비교분석 가능한 지점
- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경 · 중경 · 원경을 기본으로 선정

2. 경관영향 검토

가. 조망점표

번호	구분	조망위치	이격거리	표고	선 정 사 유
01	근경	북측 KDB산업은행 앞(주출입구 예정지)	약 220m	약 10m	주 출입구 예정지
02		북측 대치역 사거리	약 330m	약 11m	주요 교차로 및 지하철역
03		남측 대치초교 삼거리	약 200m	약 14m	초등학교 인근
04	중경	남서측 양재천 가을단풍길	약 420m	약 8m	양재천(지천수변축)
05		서측 도곡역 2번출구 앞	약 590m	약 12m	주요 교통도로 및 지하철역
06		북측 삼성로51길 삼성로 교차로 삼거리	약 560m	약 10m	주요 교통도로
07		남동측 개포주공 5단지 아파트	약 600m	약 21m	주요 교통도로
08	원경	서측 매봉터널 사거리	약 1,100m	약 15m	주요 교통도로
09		북서측 한티역 8번출구 앞	약 910m	약 16m	주요 교차로 및 지하철역
10		북동측 학여울역 사거리	약 840m	약 15m	주요 교차로 및 지하철역
11		동측 영동6교 위	약 820m	약 17m	주요 교통도로
12		동측 대모산입구역 5번출구	약 960m	약 23m	주요 교차로 및 지하철역
13		동측 남부순환로 SETEC 건너	약 1,000m	약 18m	주요 교통도로

〈조망점의 위치도〉



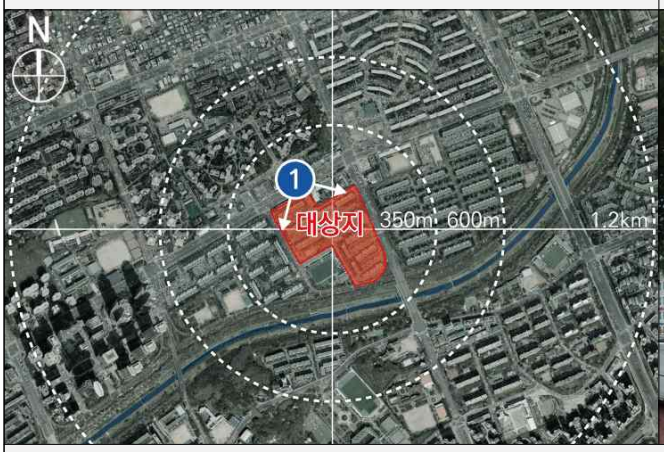
나. 조망점별 경관시뮬레이션

1) 근경

가) 조망점_01

조망위치	북측 KDB산업은행 앞(주축입구 예정지)	이격거리	약 220m	표고	약 10m

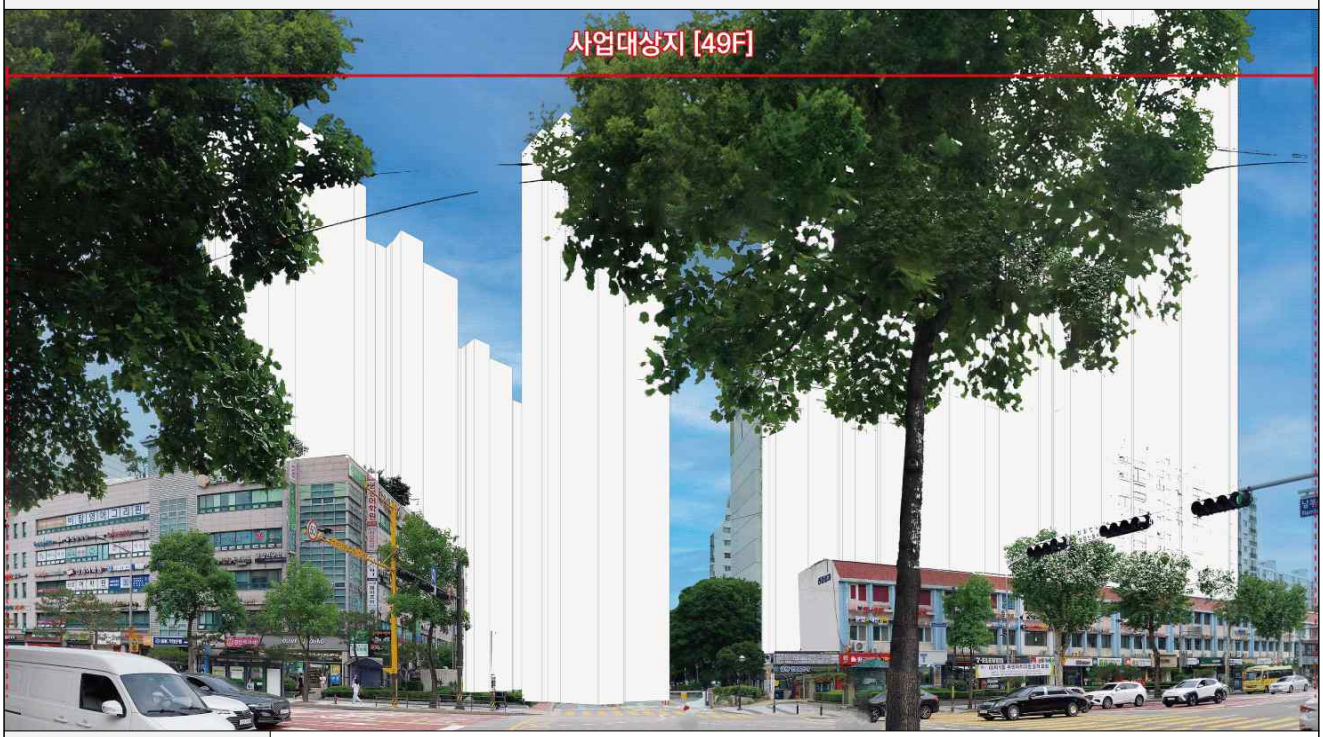
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 대상지 북측에서 전 층이 조망되고 내부 통경축 또한 조망되어 열린 경관이 확보됨. 이에 따라 통경축을 따라 배치된 전면 건축물의 입면이 통경축과 조화될 수 있도록 건축계획이 필요할 것으로 보여짐.

나) 조망점_02

조망위치	북측 대치역 사거리	이격거리	약 330m	표고	약 11m

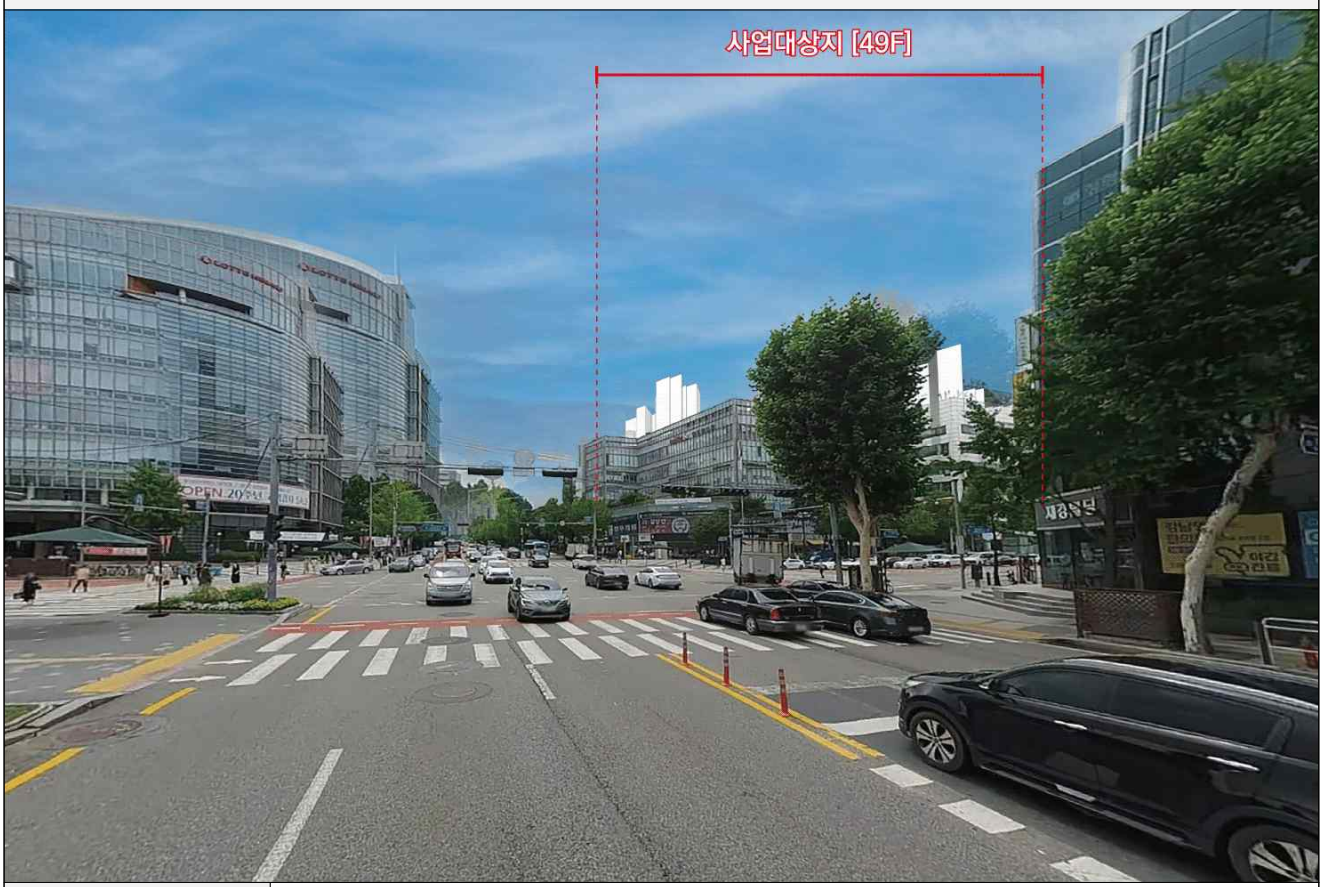
KEY MAP



사업시행 전



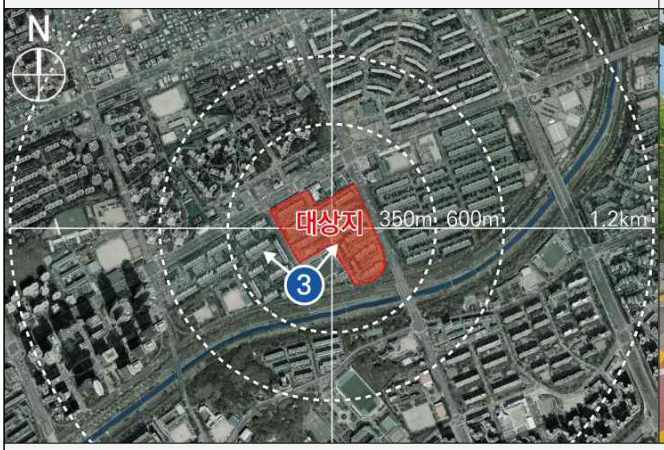
사업시행 후



검토 결과	• 기존 건축물 및 가로수에 의해 대상지 북측 상층부가 일부 조망될 것으로 예상되며 경관영향은 미비하나 색채계획을 통해 조화로운 경관계획이 필요할 것으로 보임.

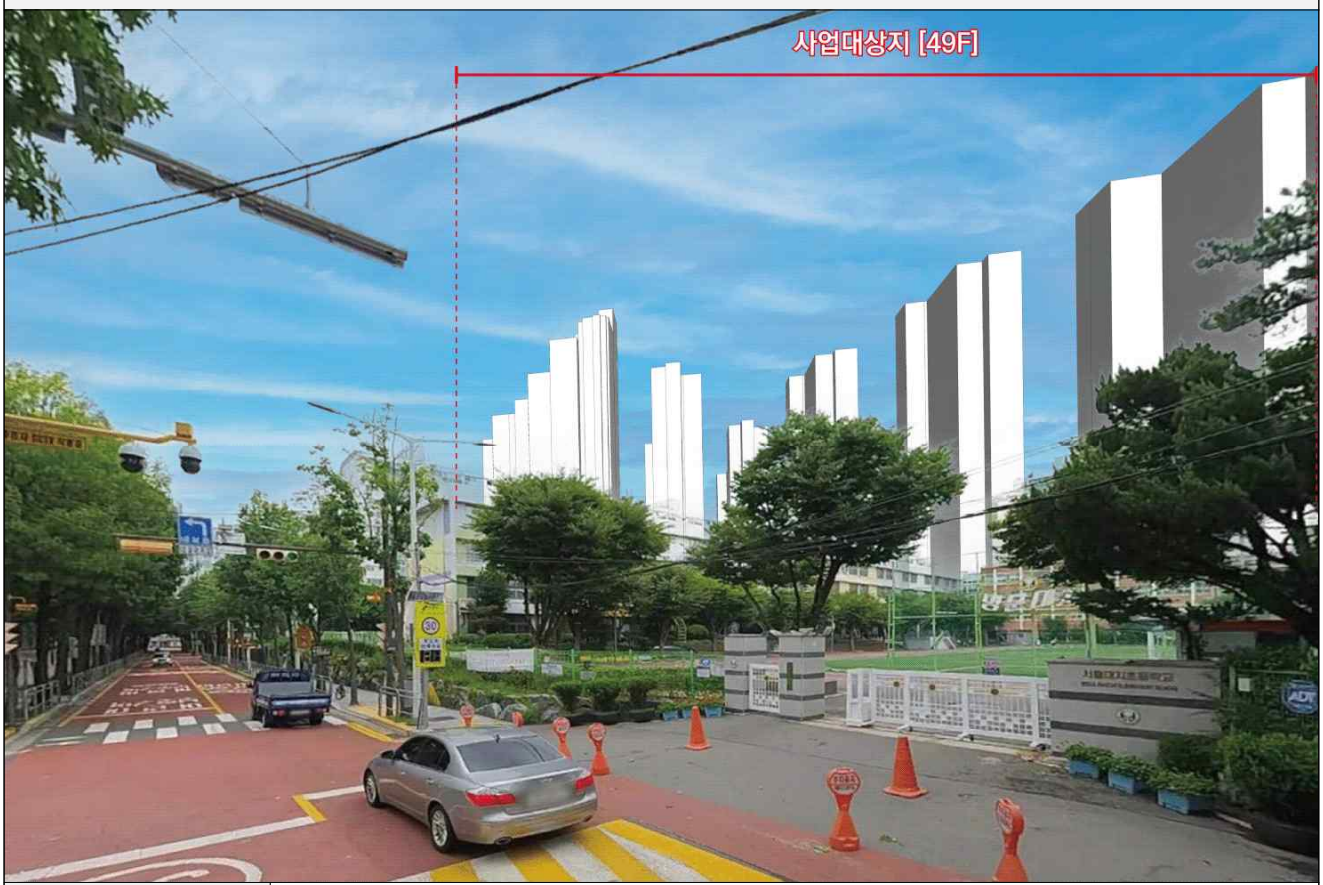
다) 조망점_03

조망위치	남측 대치초교 삼거리	이격거리	약 200m	표고	약 14m
KEY MAP		사업시행 전			





사업시행 후



검토 결과	• 도로변 건물과 가로수에 의해 대상지 남서측 중·상층부 일부가 조망될 것으로 예상되며 상층부 색채계획 적용을 통해 조화로운 경관계획이 필요할 것으로 보여짐.

2) 중경

가) 조망점_04

조망위치	남서측 양재천 가을단풍길	이격거리	약 420m	표고	약 8m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 기존 가로수에 의해 대상지 남서측 상층부가 일부 조망될 것으로 예상되며 상층부 색채계획 적용을 통해 조화로운 경관계획이 필요할 것으로 보여짐.

나) 조망점_05

조망위치	서측 도곡역 2번출구 앞	이격거리	약 590m	표고	약 12m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 기존 가로수에 의해 상층부가 일부 조망될 것으로 예상되며 경관 영향은 미비할 것으로 보여짐.

다) 조망점_06

조망위치	북측 삼성로51길 삼성로 교차로 삼거리	이격거리	약 560m	표고	약 10m

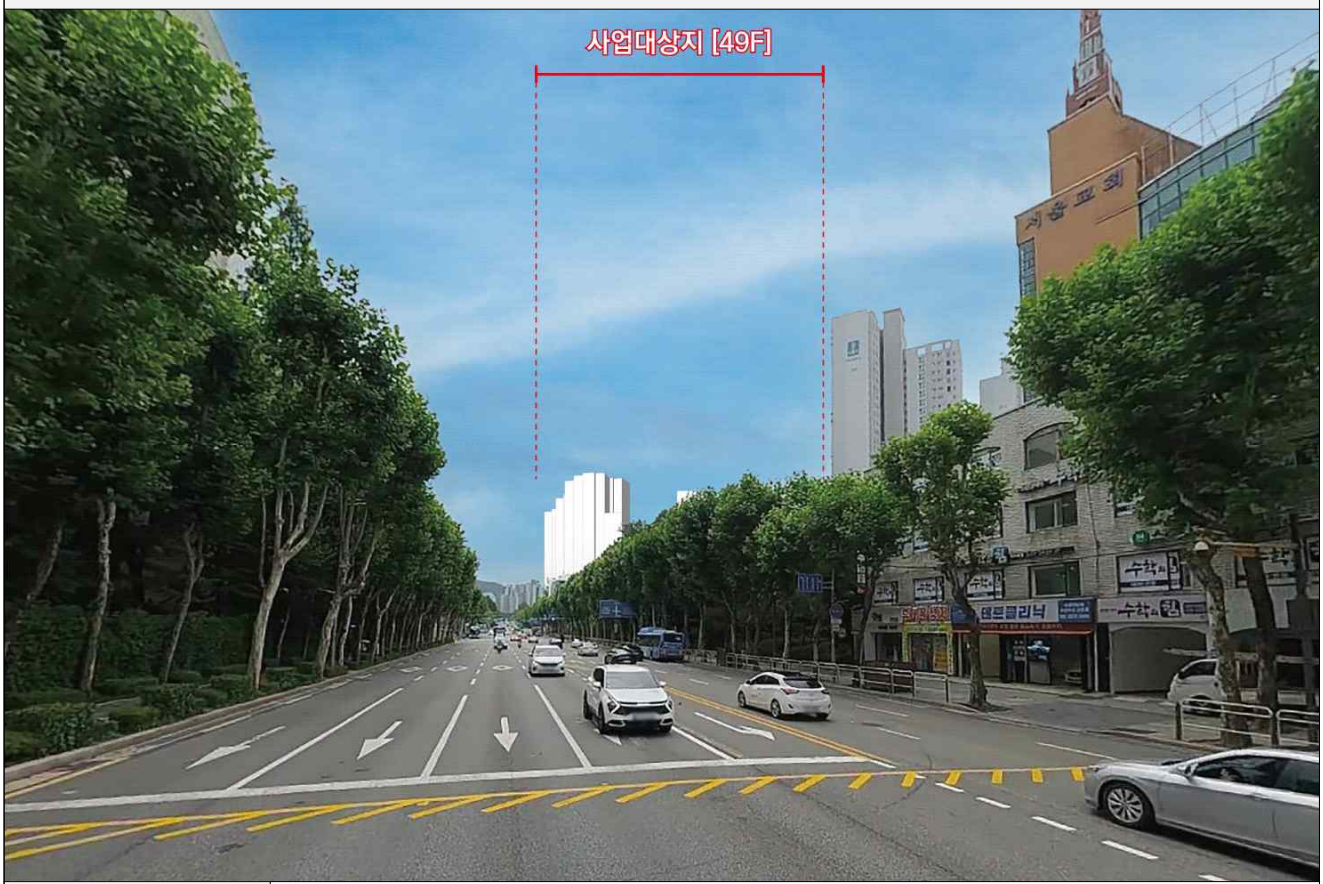
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 대상지 북측 중상부가 주로 조망되며 중상층 옥탑부 디자인 계획을 통한 주변경관과 조화로운 계획이 필요할 것으로 보여짐.

라) 조망점_07

조망위치	남동측 개포주공 5단지 아파트	이격거리	약 600m	표고	약 21m

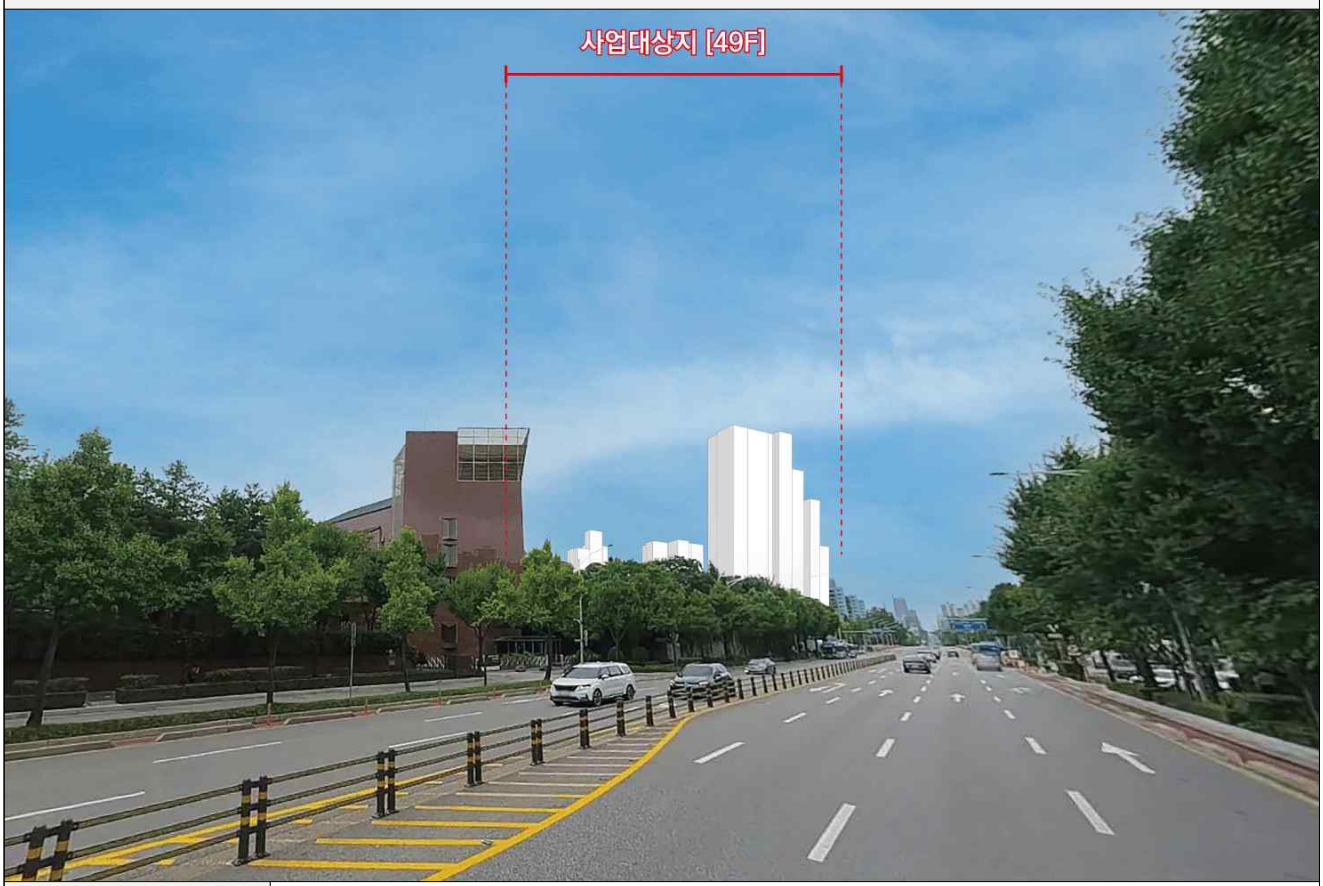
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 남동측 도로에서는 가로수에 의해 대부분 차폐되나 중·상층부가 일부 조망되므로 도로변 건축물의 입면색채계획을 통해 차폐감 완화가 필요할 것으로 보여짐.

3) 원경

가) 조망점_08

조망위치	서측 매봉터널 사거리	이격거리	약 1,100m	표고	약 15m

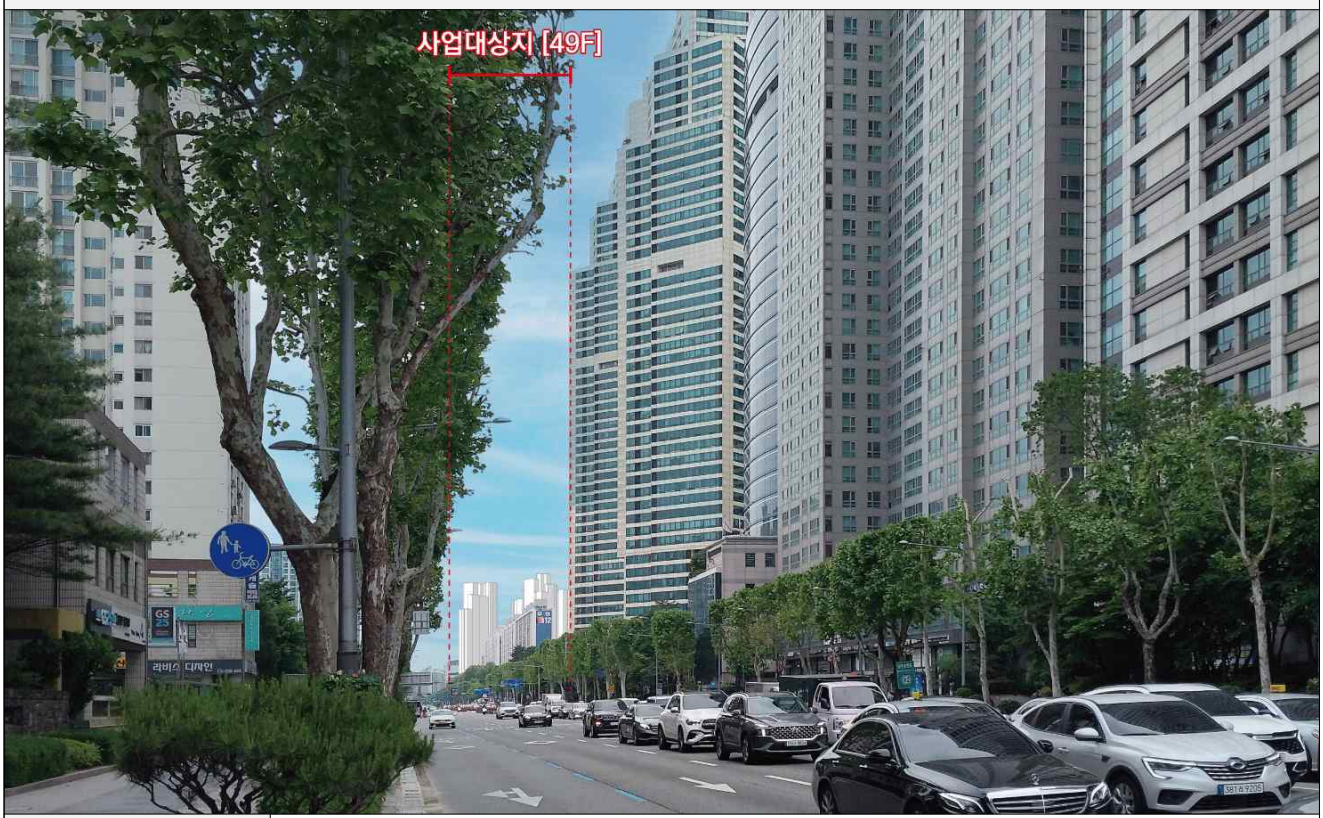
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 대상지 서측변 상층부는 일부 조망되나 대부분 주변 건축물과 가로수에 의해 차폐되는바 옥탑부 디자인을 통해 주변과 조화로운 경관계획 필요할 것으로 보여짐.

나) 조망점_09

조망위치	북서측 한티역 8번출구 앞	이격거리	약 910m	표고	약 16m

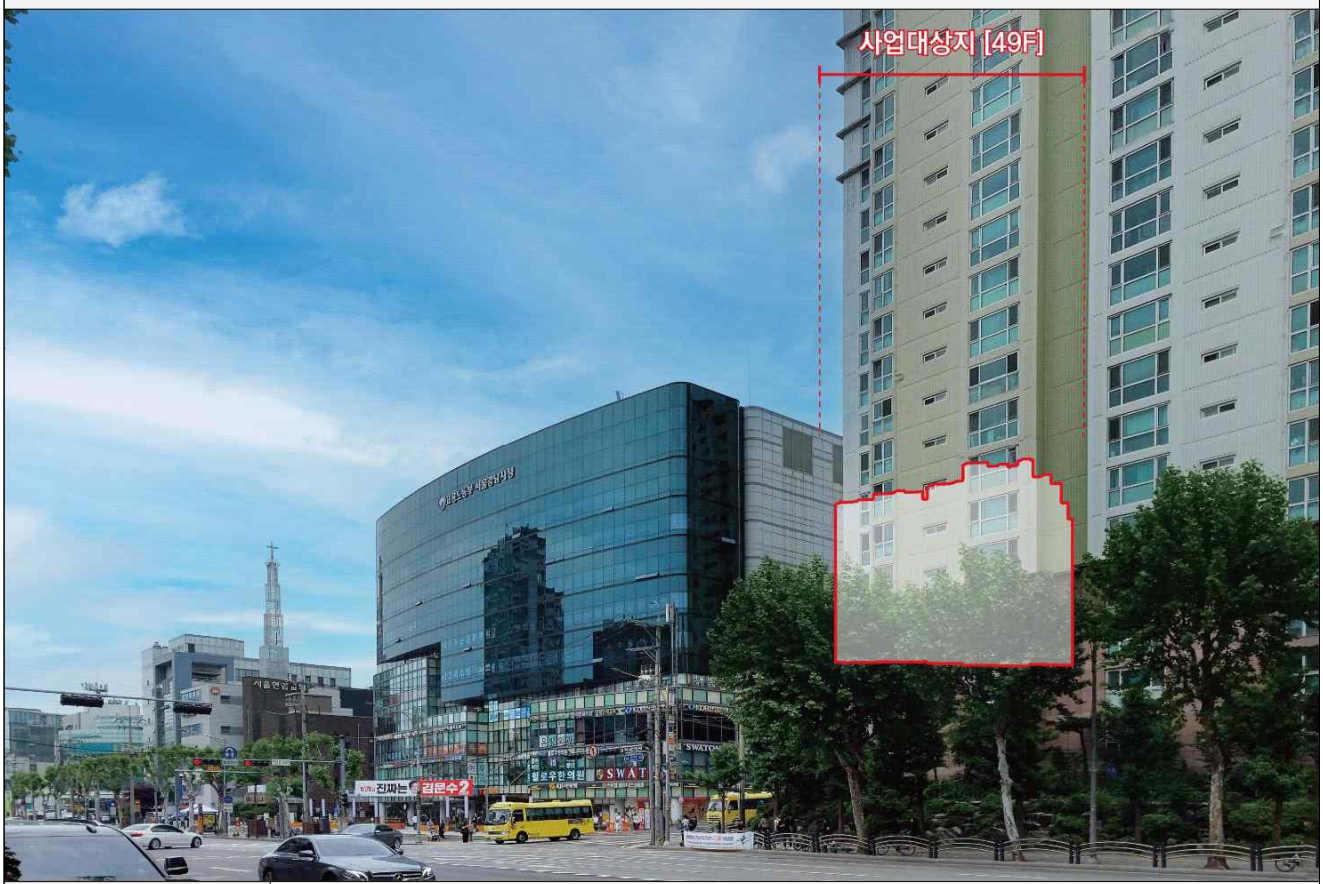
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 인근 고층 건물과 대지레벨 차로 인해 조망 불가

다) 조망점_10

조망위치	북동측 학여울역 사거리	이격거리	약 840m	표고	약 15m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 대상지 동측변 상층부가 일부조망되나 대부분 기존 건축물과 가로수에 의해 차폐되는바 옥탑부 디자인 계획을 통해 주변과 조화로운 경관을 형성할 필요가 있음.

라) 조망점_11

조망위치	동측 영도6교 위	이격거리	약 820m	표고	약 17m
KEY MAP		사업시행 전			





사업시행 후



검토 결과	• 주요 교통거점인 영동6교 위에서 바라본 모습으로 주변과 어울리는 스카이라인 형성할 것으로 판단됨.

마) 조망점_12

조망위치	동측 대모산입구역 5번출구	이격거리	약 960m	표고	약 23m

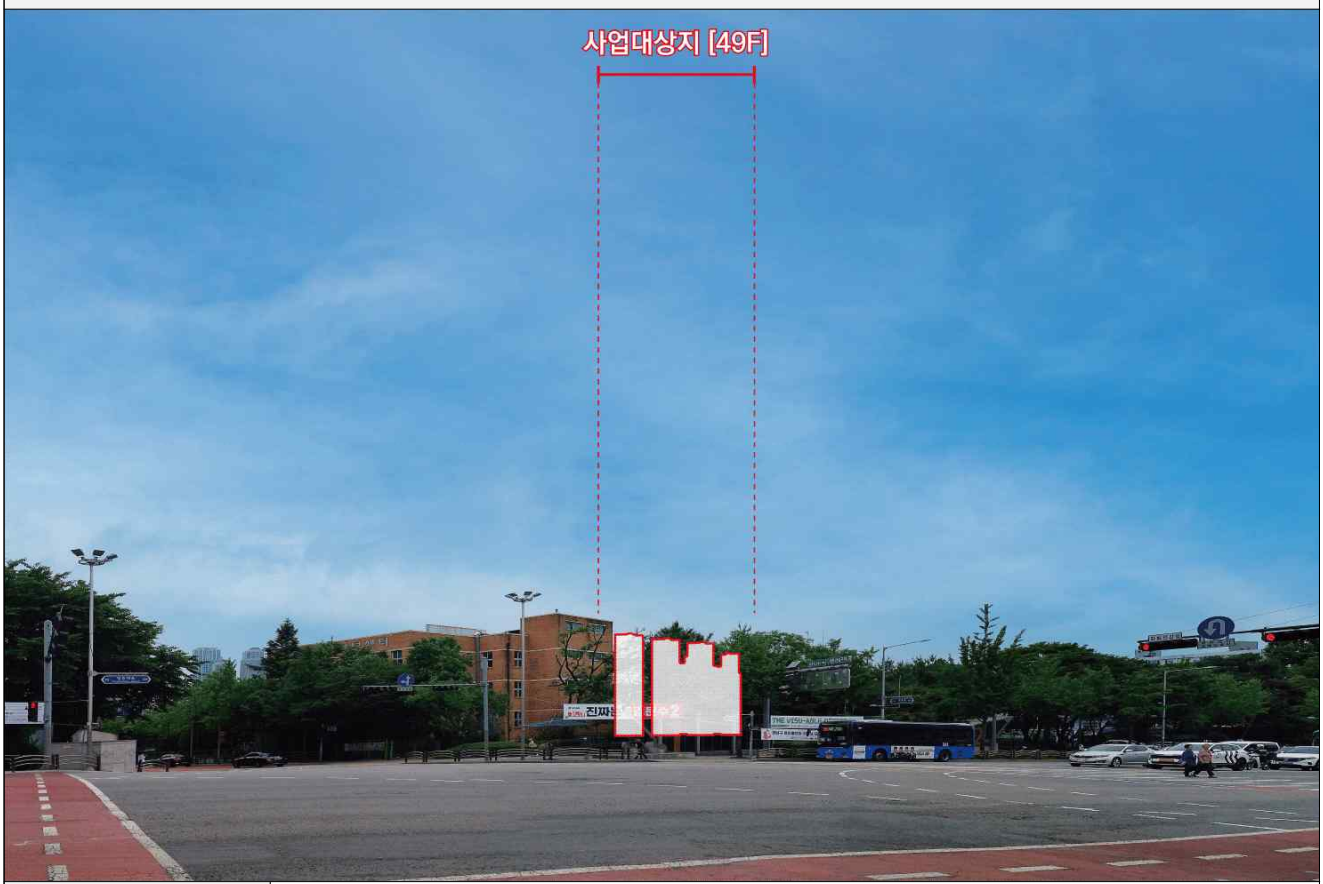
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 대모산입구역에서 바라본 모습으로 주변건물 및 가로수에 의해 조망불가.

바) 조망점_13

조망위치	동측 남부순환로 SETEC 건너	이격거리	약 1,000m	표고	약 18m

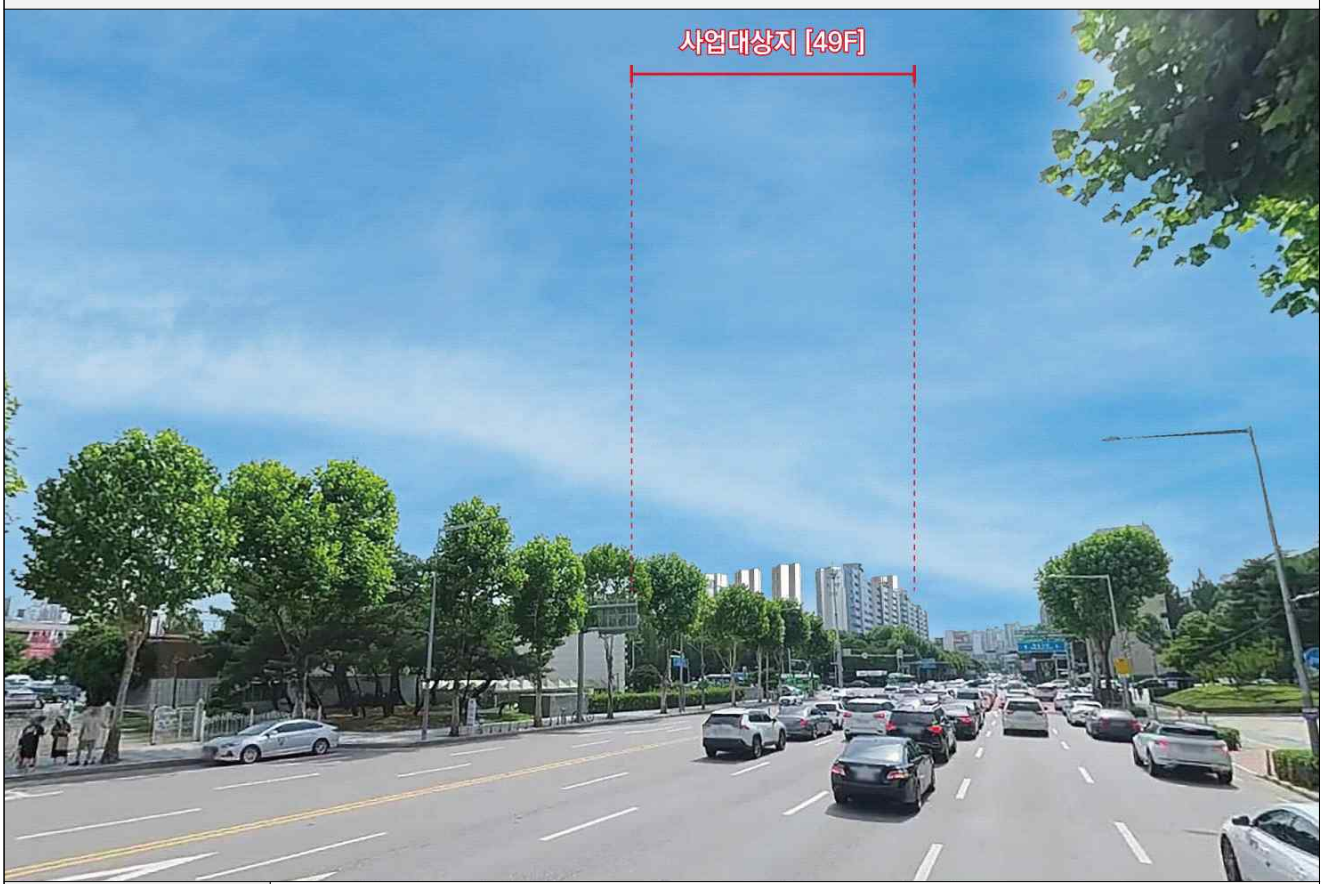
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 동측 남부순환로에서의 조망은 가로수에 의해 일부 차폐되므로 옥탑부 디자인계획을 통해 주변과 조화로운 경관계획이 형성할 필요가 있을 것으로 판단됨.

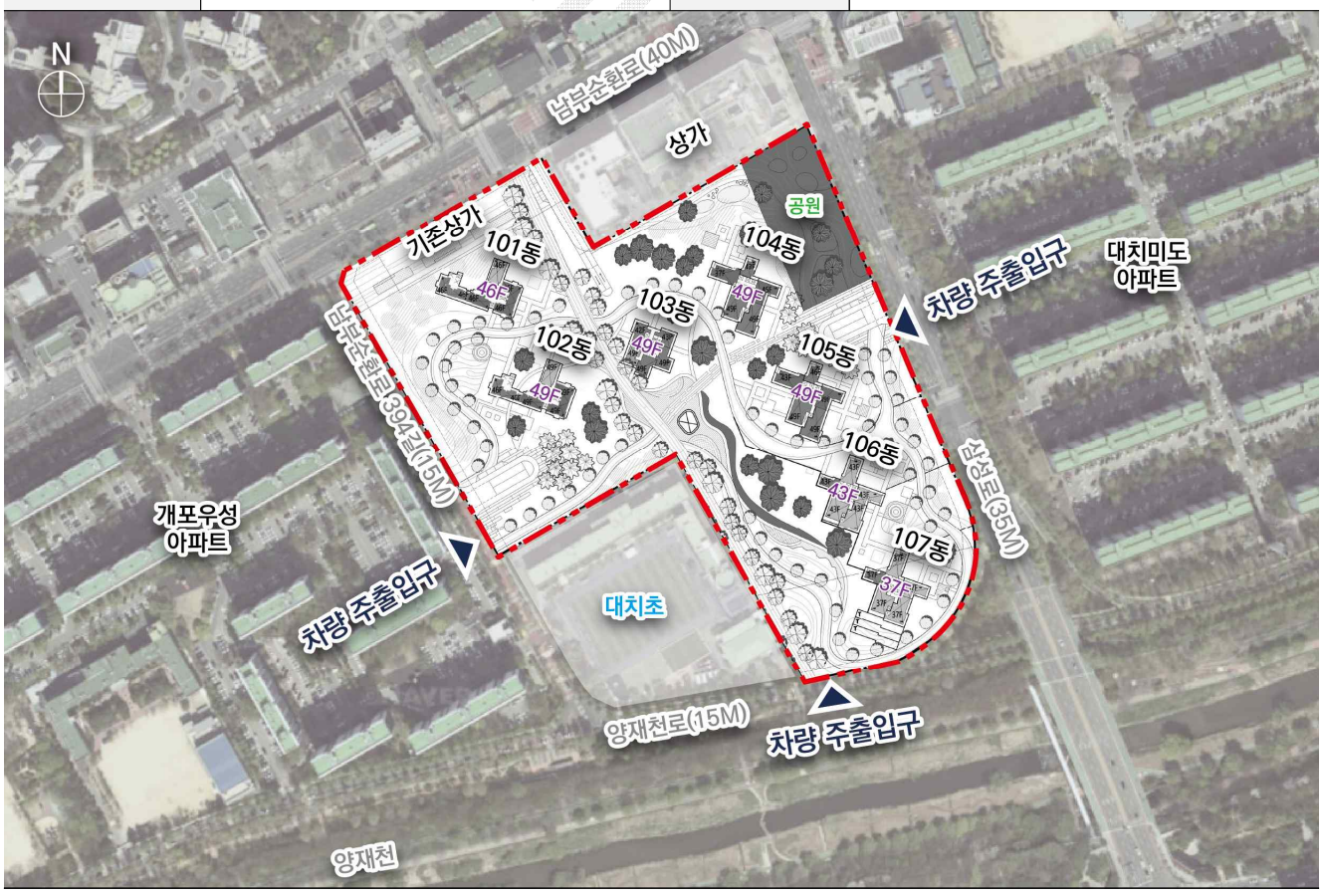
4. 경관영향 저감방안

1. 건축 및 가로경관계획

가. 배치계획

- 대상지가 속한 기존 시가화된 지역에서의 경우 인공적인 건축물 조성에 있어서 도시경관에 미치는 영향이 불가피함에 따라 시설물 자체의 미관을 고려하여야 하고 주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 주변 경관과 조화로운 계획 수립 필요
- 또한, 건축물은 주/보행자의 위압감을 최소화할 수 있도록 하며, 조경계획 등의 외부공간계획을 적절히 적용하여 개방감을 확보하고 자연스러운 경관이미지 연출
- 본 대상지는 지하4층, 지상49층으로 이루어진 공동주택과 근린생활시설 및 주민공동시설 등으로 계획
- 통경축과 연계한 공공보행통로 계획으로 보다 개방적인 주거경관 형성 및 가로활성화 유도

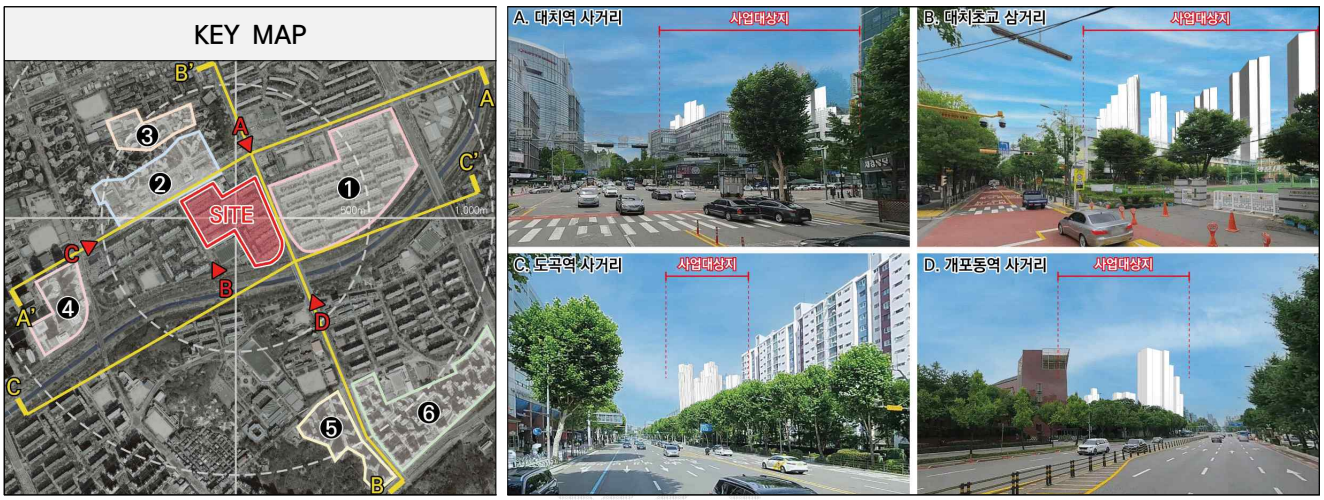
대지위치	서울시 강남구 대치동 506		
지역/지구	제3종 일반주거지역	용적률	296.53%
대지면적	74,269.10㎡	연면적	386,868.247㎡
건축규모	지하4층, 지상 49층	건폐율	17.30%

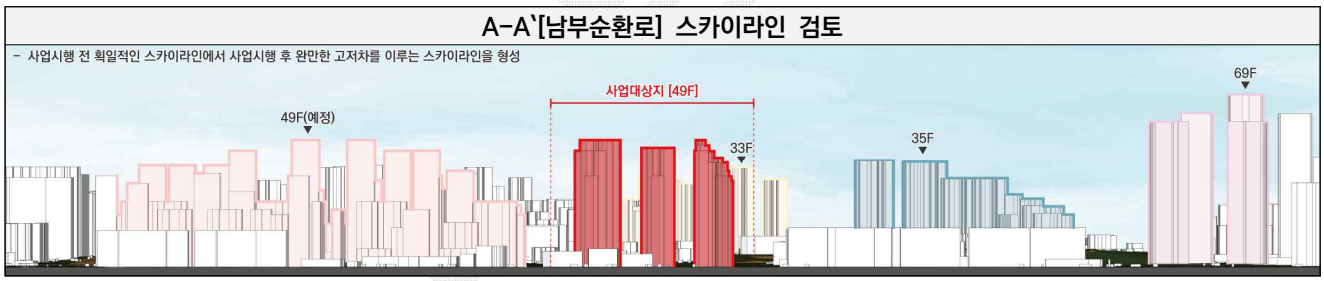


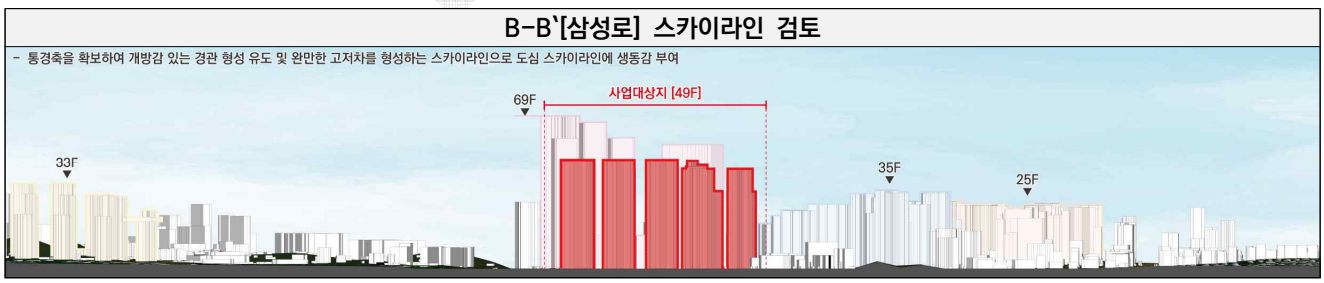
2. 스카이라인 계획

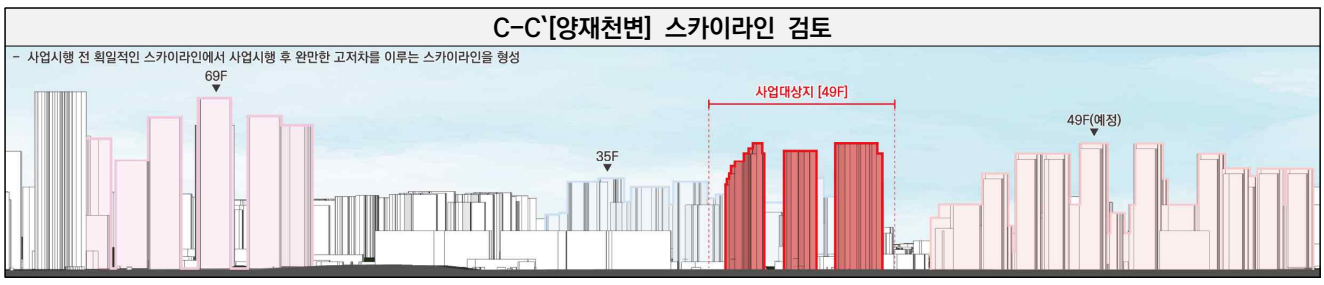
가. 스카이라인 분석

- 사업대상지를 포함한 주변으로 공동주택단지가 밀집되어 있으며, 주요 도로축(남부순환로, 삼성로)변으로 공동주택단지가 연속적으로 형성되어 있음
- 사업대상지를 포함하여 주변으로 “개포지구 택지개발사업 지구단위계획구역”으로 지정됨
- 향 후 “개포지구 택지개발사업 지구단위계획구역”의 개발됨에 따라 다양한 경관변화가 예상됨









3. 입면색채 계획

가. 상위계획검토

• 상위계획인 「서울색 정립 및 체계화 연구보고서」를 준용

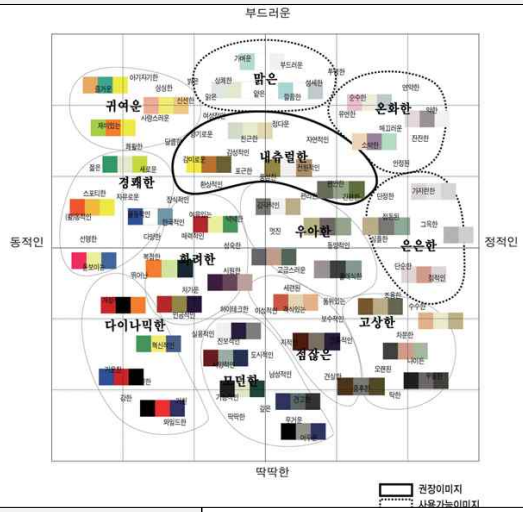
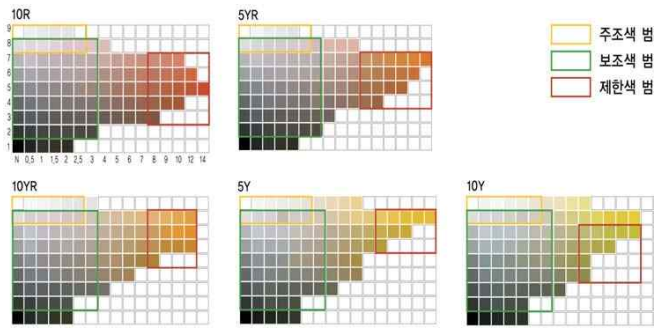
수변경관 권장색채	
수변경관	• 수변의 여유로움과 풍부한 일조량에 따른 맑은 하늘의 색을 담고 있는 물의 색이 경관의 포인트가 되도록 연출한다. • 수변경관의 색채연출은 편안하면서 자연적인, 내츄럴한 이미지로 친수도시의 여유로움이 표현되게 한다.

[사용가능한 색채범위]

• 수변의 경우 블루 계열 수변의 색상이 경관 포인트가 되도록 하는 색채 사용을 권장한다.
• 수변의 색을 부각시키기 위해 수변과 인접한 지역에는 무채색에 의한 조화를 우선적으로 고려한다.

[색채사용에 있어서 제한사항]

• 건축물의 면적 중 가장 적은 (일반적으로 10%이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다.
• 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있으나 광택이 강한 소재의 경우 사용을 제한한다.
• 건축물 자체가 주변경관에서 랜드마크 혹은 서울을 상징하거나 기념비적 성격이 강한 건축물인 경우에는 색채사용에 있어서 제한을 두지 않는다.

수변경관지역의 지향 색채 이미지 스케일	권장색채 사용범위
	

색채적용 기본방향	도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 / 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	주조색 – 명도8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열
	보조색 – 명도 2~9, 4이하의 10R~10Y계열
	강조색 – 원색 제한

4. 야간경관 계획

• 상위계획인 「서울시 야간경관계획」 중 건축물 및 오픈스페이스 조명을 준용

가. 서울시 야간경관가이드라인

구분	2020 가이드라인	비고
관리대상	• 「건축법」 제2조 제1항에 따른 건축물 중 연면적 2,000㎡ 이상이거나 5층 이상 건축물 • 「건축법」 시행령 [별표1]의 공동주택	인공조명에 의한 빛공해 방지법 장식조명 대상

• 적용범위는 건축물의 외부 표면을 대상으로 하며, 건축물이 위치하고 있는 조명환경관리구역에 따라 발광표면휘도를 기준을 삼는 것을 주요 내용으로 한다.

• 과도하게 설치·관리 되고 있는 건축물 조명의 상관색온도 및 연색성, 점등 및 소등 운영 시간 등을 내용을 추가한다.

• 기본 디자인 원칙 및 유지관리 등의 세부적인 기준을 준수하여야 한다.

1) 디자인 대상 및 방향 [공동주택]

대상	「건축법」시행령 [별표1]에 해당하는 공동주택
기본방향	• 주거지역의 빛 침해가 없어야 하며 도심의 고층 야간경관 스카이라인과 조화로운 빛의 표현

2) 공동주택 조명 설계기준 [필수사항]

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="6">설계기준</th></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물
설계기준</td><td colspan="2">심의대상</td><td colspan="6">• 건축물 중 연면적 2,000㎡ 이상이거나 5층 이상 건물 외벽에 장식조명 설치 시에는 좋은빛위원회의 심의를 거친다.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">조명속성</td><td rowspan="3">발광표면휘도</td><td rowspan="2">기준값</td><td colspan="5">조명환경관리구역 (단위 cd/㎡)</td></tr>
<tr><td>제1종</td><td>제2종</td><td>제3종</td><td colspan="2">제4종</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>준공업</td><td>상업</td></tr>
<tr><td>평균값</td><td colspan="2">5 이하</td><td>10 이하</td><td>20 이하</td><td>25 이하</td></tr>
<tr><td>최대값</td><td>20 이하</td><td>60 이하</td><td>100 이하</td><td>240 이하</td><td>300 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">입면색온도</td><td colspan="6">• 사대문 안: 2,700K ~ 3,500K
• 그 외: 2,700K ~ 4,000K</td></tr>
</table>

3 환경성 검토서

1. 지역개황

가. 총괄표

구 분	관련법규	조사결과	비 고
1. 환경관련 지역 · 지구 · 구역 지정현황			
◦대기관리권역	대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법	• 서울특별시 전역이 대기관리권역으로 지정되어 있음	
◦배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정	물환경보전법 (환경부고시 제2007-107호)	• 서울특별시 전역이 “나”지역으로 지정되어 있음	
◦청정연료 등의 사용에 관한 지역지정	대기환경보전법	• 서울특별시는 경유 황함유 기준 0.1% 이하, 중유 황함유 기준 0.3% 이하 공급 및 사용지역임	
◦상수원보호구역	수도법	• 서울특별시 내 1개소 지정되어 있으며, 강남구에는 해당사항 없음	
◦수변구역	한강수계상수원수질개선 및 주민지원등에 관한법률	• 해당사항 없음	
◦수질오염총량관리지역		• “한강H”단위유역에 속함	
◦야생생물보호구역	야생생물 보호 및 관리에 관한 법률	• 서울특별시 내 6개소 지정되어 있으며, 강남구에는 해당사항 없음	
◦자연공원	자연공원법	• 서울특별시 내 1개소 지정되어 있으며, 강남구에는 해당사항 없음	
◦생태·경관보전지역	자연환경보전법	• 서울특별시 내 18개소 지정되어 있으며, • 강남구에는 탄천 1개소 위치함	
◦생태계변화관찰지역		• 해당사항 없음	
◦생태자연도		• 사업대상지는 3등급 권역에 포함되어 있음	
◦습지보호지역	습지보전법	• 해당사항 없음	
◦습지주변관리지역			
◦산림유전자원보호림	산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률		

구 분	관련법규	조사결과	비 고
2. 환경피해 유발시설물 현황			
◦환경오염물질 배출시설	-	• 강남구 내 대기 256, 수질 179, 소음 · 진동 1개소의 배출시설이 위치함	
◦교통시설	-	• 강남구 내 총 연장은 441,986m이며, 고속도로 4,500m 일반국도 6,150m, 특별시도 431,336m로 조사됨	
◦산업단지	-	• 해당사항 없음	
3. 주요 보호대상시설물 현황			
◦취수장	-	• 서울특별시 내 4개소 위치하며, 강남구에는 위치하지 않음	
◦정수장	-	• 서울특별시 내 6개소 위치하며, 강남구에는 위치하지 않음	
◦문화재 및 유적	-	• 국가지정유산 9개, 시지정유산 28개, 문화유산자료 6개, 등록문화재 4개 총 47개의 문화재가 지정되어 있는 것으로 조사됨	
◦천연기념물	-	• 해당사항 없음	
4. 환경기초시설 현황			
◦공공하수처리시설	-	• 서울특별시 내 4개소 위치하며, 강남구에는 탄천물재생센터가 위치하지 하는 것으로 조사됨	
◦분뇨처리시설 현황	-	• 서울특별시 내 3개소 위치하며, 강남구에는 위치하지 않음	
◦폐기물 매립시설 현황	-	• 현재 수도권매립지 제3매립장을 사용하고 있는 것으로 조사됨	
◦폐기물 소각시설 현황	-	• 서울특별시 내 5개소 위치하며, 강남구에는 1개소가 위치하는 것으로 조사됨	
5. 환경배려시설 현황			
◦교육시설 현황	-	• 강남구 내 교육시설은 116개소 위치함	
◦의료시설 현황	-	• 강남구 내 의료시설은 2,866개소 위치함	

나. 입지 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구는 서울특별시의 동남부에 위치하며 동측은 탄천을 경계로 송파구에 접하고, 서측으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 북측은 한강을 경계로 용산구, 성동구와 접하고 있음
- 강남구는 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등의 공동주택이 위치하는 지역이고, 대형 백화점과 문화시설·녹지 등이 균형 있게 조화를 이루어 주민들이 일상 생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖춘 지역임

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
서울특별시 강남구 학동로 426 (삼성동 16-1)	동 단	세곡동 503	북위 37° 28′ 9″, 동경 127° 7′ 29″	동서간 6,722.85m
	서 단	신사동 409	북위 37° 31′ 46″, 동경 127° 0′ 38″	
	남 단	세곡동 산 52-1	북위 37° 27′ 31″, 동경 127° 5′ 58″	남북간 10,792.86m
	북 단	압구정동 372	북위 37° 32′ 18″, 동경 127° 1′ 49″	

※ 자료 : 강남통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청

다. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용

- 강남구의 지목별 토지이용 현황은 전체 면적 39,497,597㎡ 중 대지가 16,312,595㎡(41.3%)로 가장 넓게 차지하고 있으며, 도로 6,779,910㎡(17.2%), 임야 6,023,056㎡(15.2%), 하천 4,008,404㎡(10.1%), 답 703,793㎡(1.8%), 전 633,787㎡(1.6%) 순으로 분포함

구 분	계	전	답	임야	대지	도로	하천	기타
면 적(㎡)	39,497,597	633,787	703,793	6,023,056	16,312,595	6,779,910	4,008,404	5,063,052
구성비(%)	100.0	1.6	1.8	15.2	41.3	17.2	10.1	12.8

※ 자료 : 1) 강남구통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청
2) 기타 : 과수원, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지등을 포함

2) 용도별 토지이용

• 강남구의 용도별 토지이용 현황은 전체 면적 39,497,268㎡ 중 주거지역이 24,229,460㎡(61.3%)로 가장 넓게 차지하고 있으며, 녹지지역 13,317,416㎡(33.7%), 상업지역 1,950,392㎡(5.0%) 순으로 분포함

구 분	총합계	주거지역	상업지역	녹지지역
면 적(㎡)	39,497,268	24,229,460	1,950,392	13,317,416
구성비(%)	100.00	61.3	5.0	33.7

※ 자료 : 강남구통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청

라. 환경관련 지역지구의 지정현황

• 환경부 홈페이지, 강남구 통계연보 등의 문헌조사 결과, 사업대상지가 위치한 강남구의 환경관련지역·지구 지정현황은 다음과 같음

1) 대기환경규제지역 및 대기관리권역

• 서울특별시 전역은「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」제2조제1호 및 동법 시행령 제2조 [별표1]에 의거하여 대기관리권역으로 지정되어 있음

2) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

• 서울특별시 전역은「배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정, 환경부고시 제2007-107호」에 의거하여 “나”지역에 해당하는 것으로 조사됨

구 분	“청정”지역	“가”지역	“나”지역
서울특별시	-	-	전 역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정, 환경부 고시 2007-107호

3) 청정연료 등의 사용에 관한 지역지정

• 서울특별시 전역은 「대기환경보전법 제41조 및 같은 법 시행령 제40조 [별표10의2]」에 의거하여 저유황유 공급 및 사용지역에 해당되며, 황 함유율 0.1%이하의 경유, 황 함유량 0.3%이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용해야 하는 지역임

• 황함유량 0.3% 이하 중유(LSWR 포함) 공급·사용지역

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

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2] [개정 2025.06.30.], 환경부

4) 상수원보호구역

• 서울특별시에는 총 1개소의 상수원보호구역이 지정·관리되고 있으며, 사업대상지 북동측으로 약 4.2km 이격하여 있음

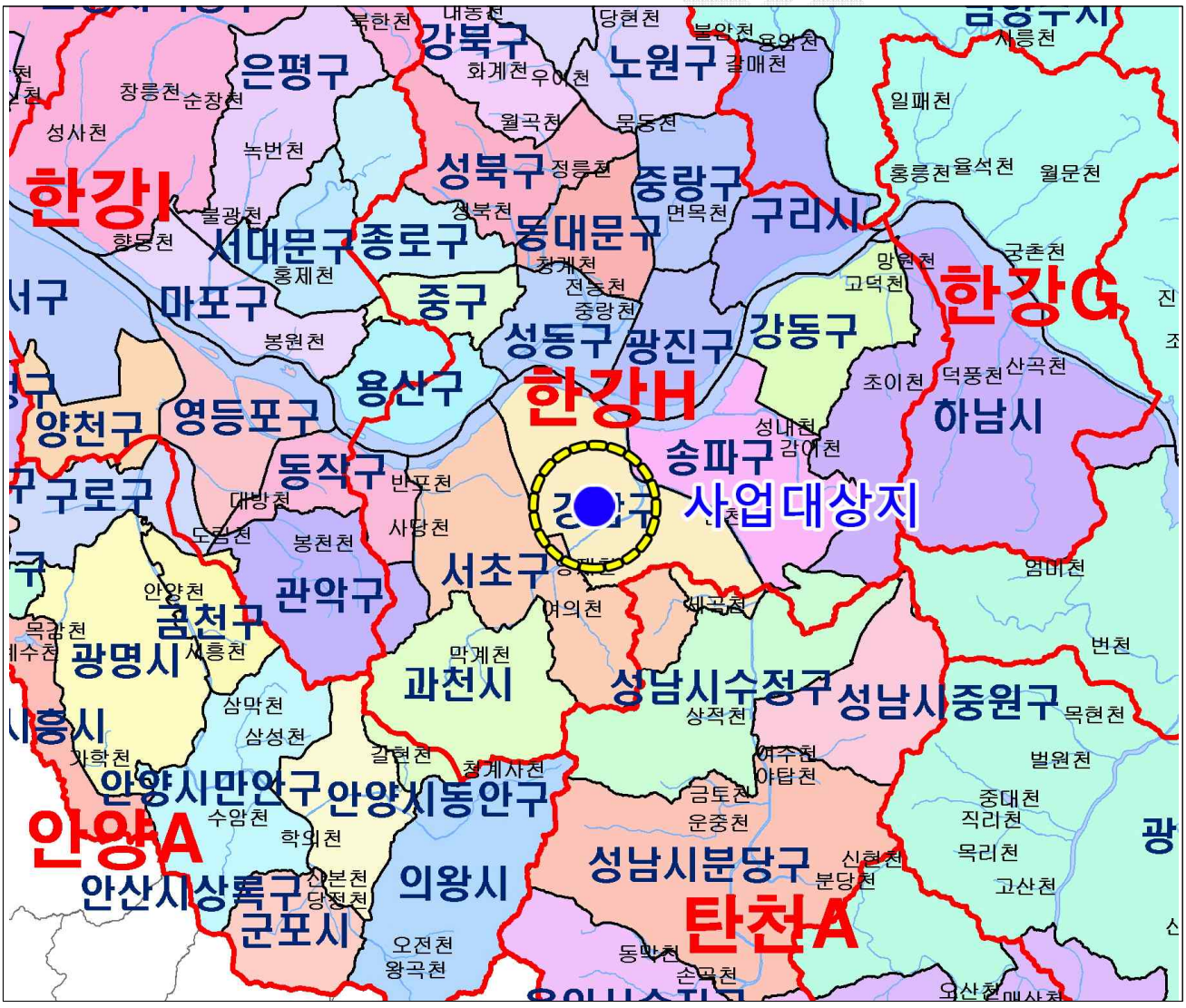
〈 상수원보호구역 지정현황 〉

보호 구역명	보호구역 (개소)	지정면적 (㎢)	소재지	이격거리	최초지정일
잠 실	1	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	4.2km	1995.03.20

※ 자료 : 상수원보호구역 지정현황, 2024, 환경부

5) 수질오염총량지역

• 사업대상지 및 대치동 일원은 “한강H” 단위 유역에 속하는 것으로 조사됨



6) 야생생물 보호구역

• 서울특별시에는 총 6개소의 야생생물 보호구역이 지정되어 있으며, 강남구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 야생생물보호구역 지정현황 〉

보호구역	위 치	지정면적(㎢)	지정일	관리기관
우면산 야생생물보호구역 (두꺼비 서식지)	서초구 우면동 산34-1 외 1필지	0.018	2007.12.20	서초구
수락산 야생생물보호구역 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1 일대	0.031	2008.12.26	노원구
진관 야생생물보호구역 (양서 · 파충류 서식지)	은평구 진관동 산53-1외 66필지	0.079	2010.12.23	은평구
난지 한강공원 야생생물보호구역 (양서 · 파충류 서식지)	마포구 상암동 469-121 일대	0.056	2013.3.14	한강사업본부
중랑천상류 야생생물보호구역 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	0.023	2016.5.12	노원구
노을공원 야생생물보호구역 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일원	0.023	2020.11.26	서부공원 녹지사업소

※ 자료 : 자연생태 보호 현황(25.1월 기준), 2025, 서울특별시

7) 자연공원

• 서울특별시에는 총 1개소의 자연공원(북한산 국립공원)이 지정되어 있으며, 강남구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 자연공원 지정현황 〉

공원명	위 치	면 적	지정일
북한산 국립공원	서울, 경기	76.922㎢	1983.4.2

※ 자료 : 자연공원 지정현황, 2024, 환경부

8) 생태 · 경관보전지역

• 서울특별시에는 총 18개소의 생태 · 경관보전지역이 지정되어 있으며, 강남구에는 탄천 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

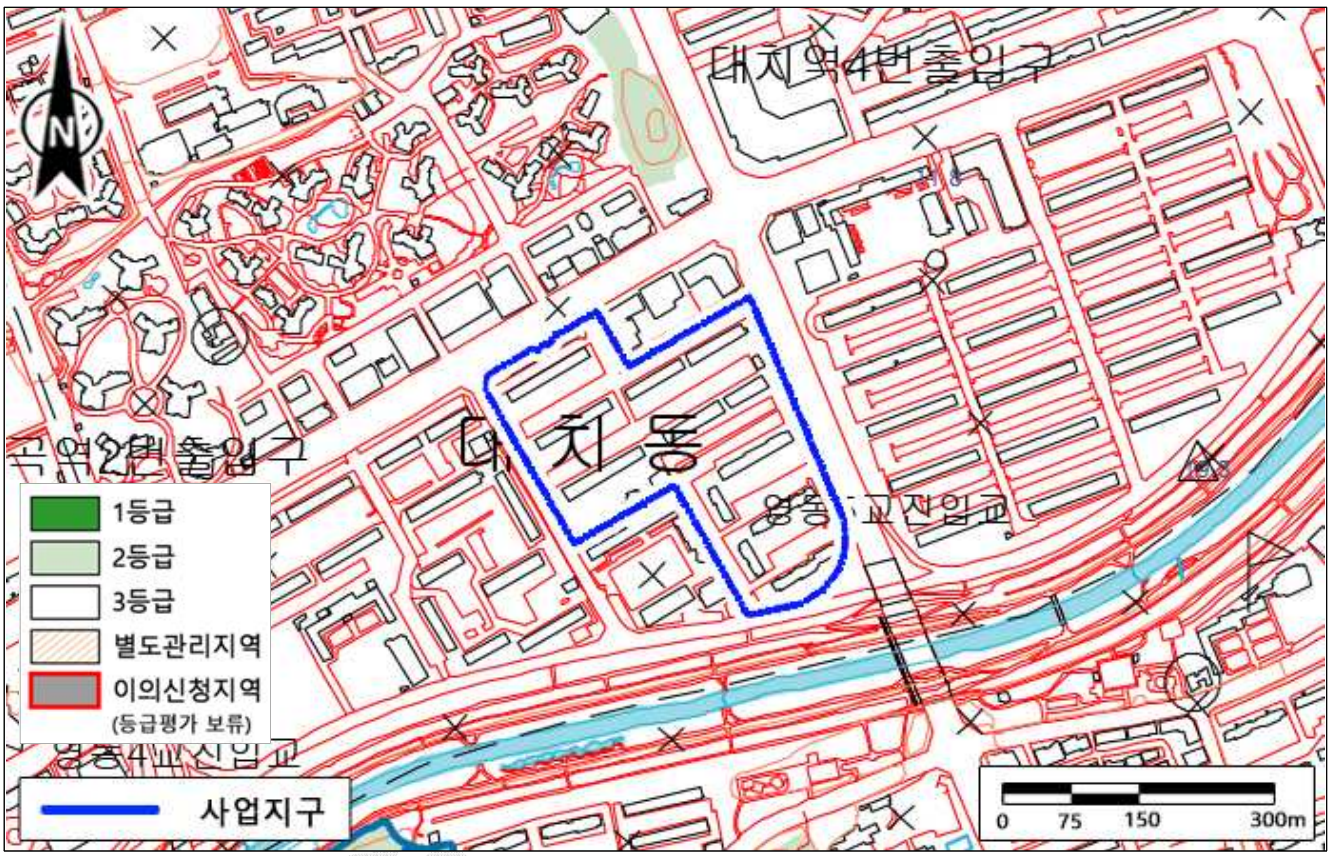
〈 생태·경관보전지역 지정현황 〉

지역명	위 치	면 적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄 천	송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심 속의 철새도래지	2002.04.15
진관동	은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	강동구 624-1 일대	0.127	도시지역의 하천습지	2002.12.30
고덕동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산 115-1 일대	0.132	생물다양성 풍부	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283	도심속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 자료 : 생태 · 경관보전지역 지정현황(2024.12월 기준), 2025, 환경부

마. 생태자연도 현황

• 사업대상지는 생태자연도 3등급 권역에 속하는 것으로 조사됨



바. 환경피해 유발시설물 현황

1) 환경오염물질 배출시설

• 강남구에는 대기오염 배출시설 256개소, 수질오염 배출시설 179개소, 소음·진동 배출시설 1개소로 총 436개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 환경오염물질 배출시설 현황 〉

구 분	총 계	대 기(가스, 먼지, 매연, 악취)						수 질(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 : 강남구통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청

2) 교통시설

- 강남구 도로현황은 총 연장 441,986m 중 고속도로 4,500m, 일반국도 6,150m, 특별시도 431,336m로 조사됨
- 철도는 사업대상지 북측으로 3호선 대치역이 약 25.5m 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

〈 도로 현황 〉

구 분		합 계	고속도로	일반국도	특별시도
계	연 장	441,986	4,500	6,150	431,336
	면적	5,803,381	169,200	265,920	5,368,261
포 장	연 장	441,986	4,500	6,150	431,336
	면적	5,803,381	169,200	265,920	5,368,261
미포장		-	-	-	-

※ 자료 : 1) 강남구통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청
2) 연장 단위는 m, 면적 단위는 ㎡임

3) 사업대상지 주변 가로망 현황

- 사업대상지 북측으로 남부순환로, 지하구간 대치역(3호선), 동측으로 상성로 및 남측으로 양재천로가 위치하는 것으로 조사됨

사. 주요 보호대상시설물 현황

1) 취 · 정수장 현황

- 서울특별시에는 취수장 4개소, 정수장 6개소가 위치하고 있으며, 강남구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 취수장 현황 〉

취수장명	위 치	시설용량 (톤/일)	일평균 취수량(㎥/일)	공급정수장
암 사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,710,000	902,645	암사 정수장
자 양	서울특별시 광진구 자양동	800,000	586,516	뚝도, 구의 정수장
풍 납	서울특별시 송파구 올림픽로41길 108	700,000	443,700	영등포 정수장
강 북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도 정수장

※ 자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

〈 정수장 현황 〉

정수장명	위 치	시설용량 (㎥/일)	일평균생산량 (㎥/일)	급수지역
강 북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	790,125	중랑구 등 11개구
광 암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	219,983	송파구 등 2개구
구 의	서울특별시 광진구 광나루로 571	500,000	314,344	광진구 등 4개구
뚝 도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	700,000	440,944	종로구 등 7개구
암 사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	889,756	강동구 등 9개구
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	600,000	392,893	동대문구 등 4개구

※ 자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

2) 국가유산 지정현황

- 강남구에는 국가지정문화유산 9개, 시지정유산 28개, 문화유산자료 6개, 등록문화유산 4개로 총 47개의 국가유산가 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈 지정문화유산 현황 〉

구 분	지정문화유산													등록 문화유산	
	총 계	국가지정문화유산							시지정문화유산					문화 유산 자료	
		소 계	국 보	보 물	사 적	천연 기념 물	국가 민속 문화 유산	중요 무형 문화 유산	소 계	유형 문화 유산	기념물	민속 문화 유산	무형 문화 유산		국 가	시
2023	47	9	2	5	1	-	-	1	28	23	1	1	3	6	4	-

※ 자료 : 강남통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청

아. 환경기초시설 현황

1) 하수종말처리시설

- 서울특별시에는 공공하수처리시설 총 4개소가 위치하고 있으며, 강남구에는 탄천물재생센터 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 공공하수처리시설 현황 〉

시설명	소재지	시설용량 (500㎥/일)	유입하수량 (500㎥/일)	방류수역(지류)		
				지 류	본 류	수 계
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000	1,319,158.3	한 강	중랑천	한강 서울
난지물재생센터	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	621,291.3	한 강	한 강	한강 서울
탄천물재생센터	서울특별시 강남구 일원동 58	900,000	764,942.7	한 강	탄 천	한강 서울
서남물재생센터	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000	1,575,241.6	한 강	한 강	한강 서울

※ 자료 : 2023 하수도 통계, 2024, 환경부

2) 분뇨처리시설

• 서울특별시에는 분뇨처리시설 총 3개소가 위치하고 있으며, 강남구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 분뇨발생 및 처리현황 〉

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	방류수역	
				지 류	수 계
중 랑	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000	4,778.2	한 강	중랑천
난 지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500	3,884.7	한 강	한 강
서 남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000	3,819.7	한 강	한 강

※ 자료 : 2023 하수도 통계, 2024, 환경부

3) 폐기물 매립시설

• 서울특별시에는 매립장이 없으며, 매립쓰레기는 전량 인천광역시 서구에 위치한 수도권매립지 제3매립장으로 운반 처리되고 있는 것으로 조사됨

〈 폐기물 매립시설 현황(수도권매립지 제3매립장) 〉

위 치	부지면적(㎡)	매립면적(㎡)	매립용량(ton)	사용기간
인천광역시 서구 오류왕길동	1,033,000	830,000	18,190,000	2018.09~

※ 자료 : 수도권매립지관리공사홈페이지

4) 소각시설

• 서울특별시에는 총 5개의 소각시설이 위치하고 있으며, 강남구에는 1개소의 소각시설이 위치하는 것으로 조사됨

〈 소각시설 현황 〉

소재지		시설용량(톤/일)	소각방식	운영방식	2023년 처리량(톤)
노원구	덕릉로70길 99	800	일반소각	연속식	158,687.3
은평구	은평로 1053	48	고온용융	연속식	13,214.6
마포구	하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,354
양천구	안양천로 1121	400	일반소각	연속식	104,409
강남구	남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	235,024.9

※ 자료 : 자원순환정보시스템

자. 환경적인 배려를 필요로 하는 시설 현황

1) 교육시설

• 강남구 내 교육시설 조사결과, 학교수 116개, 학급(과)수 2,496개, 학생수 61,957명, 교원수 4,826명으로 조사됨

〈 교육시설 현황 〉

구 분	학교수	학급(과)수	학생수(명)	교원수	입학자 및 졸업자 수	
					입학자	졸업자
계	116	2,496	61,957	4,826	16,760	17,904

※ 자료 : 강남구통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청

2) 의료기관

• 강남구 내 의료시설 조사결과, 병원수는 2,866개, 병상수 8,559개로 조사됨

〈 의료기관 현황 〉

구 분	합 계	종합 병원	병 원	치과 병·의원	한방 병원	한의원	의원	요양 병원	부속 병·의원	보건소	보건분소	보건 분소
병원수	2,866	4	35	539	9	374	1,892	7	6	1	1	1
병상수	8,559	3,248	2,237	43	563	33	1,352	1,082	1	5		

※ 자료 : 강남구통계연보(2023년 기준), 2024, 강남구청

주 : 1) 2018년부터 건강보험심사평가원에 신고허가된 자료이며, 서울 소재 의료기관 기준임
2) 의료법 제3조에 의거하여 의료기관 종별에 포함되지 않는 보건소(보건분소, 보건지소)를 제외함
3) 병상수는 입원료 기준 입원병실 병상수의 합임
4) 군인병원은 제외하고 정신병원, 결핵병원, 한센병원, 노인전문병원은 포함됨
5) 부속의원은 회사 또는 산업체의 종업원을 위한 시설임(의료법 35조)

2. 환경성검토 항목 · 범위 등의 결정(스코핑)

가. 기본 검토항목

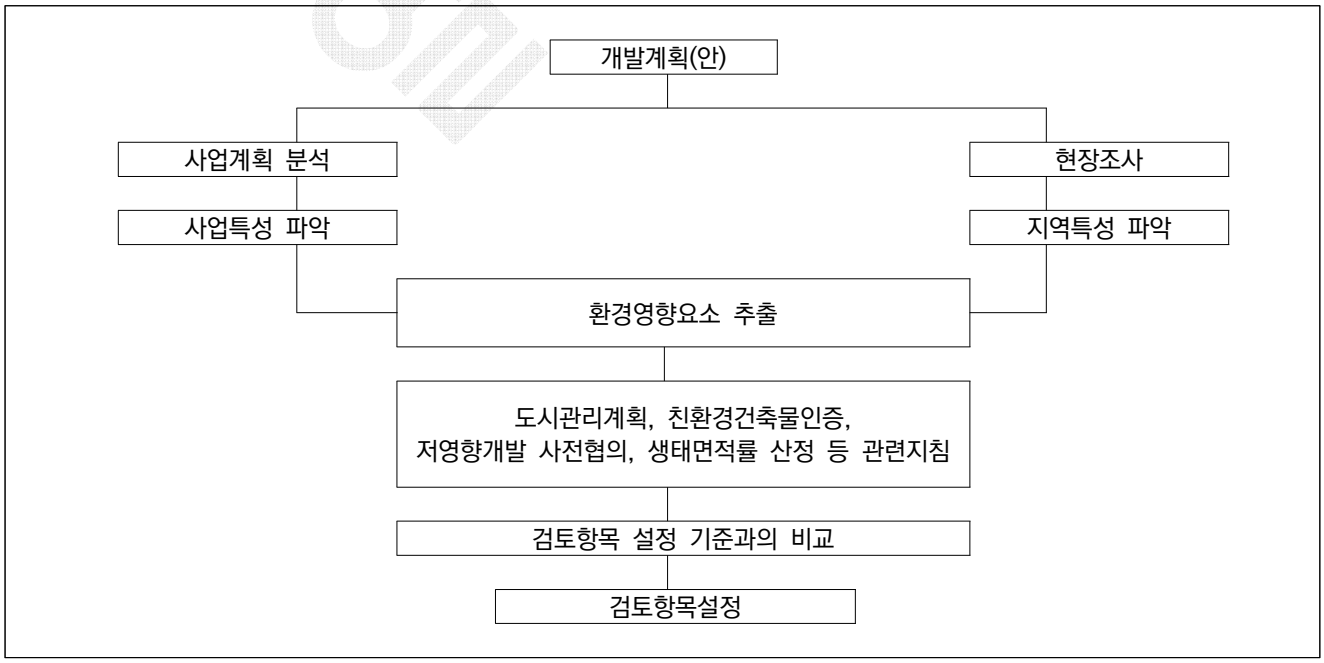
- 관련 지침에 따라 모든 도시관리계획에 대하여 검토하도록 규정된 비오톱, 토지이용, 물순환 항목에 대하여 실시하였음

나. 선택 검토항목

- 환경성검토 지침상에 구분하고 있는 자연생태환경 2항목, 생활환경 9개 항목을 대상으로 공사단계 및 운영단계로 구분하여 검토항목에 대한 영향요인과 영향요소의 행렬식 대조표를 작성함
- 작성된 행렬식 대조표를 토대로 영향요소, 영향정도, 영향범위 등을 종합적으로 판단하여 영향이 미미하고 일시적이거나 불가피한 사항으로 정책적이거나 긍정적 면을 갖는 항목에 대해서는 검토항목에서 제외함

다. 검토항목의 설정

- 공사 중 및 공사 후 전단계에 걸쳐 자연환경의 보전, 생활환경의 쾌적성에 영향을 미칠 것으로 예상되는 환경영향요소를 추출하였으며, 사업대상지 및 주변 인접영향권을 포함하여 장·단기적인 환경요소 중 환경에 미칠 영향과 중요도가 큰 항목에 대해서는 중점적으로 검토할 수 있도록 하였음
- 금회 계획시행으로 인해 환경적 영향이 예상되는 사업대상지 및 주변지역에 대해 입지적 범위를 고려한 후 주요 환경 항목별로 환경성검토 범위를 설정하였음



검토항목		검 토 방 법	범 위	검토여부
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지 네트워크	· 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토양	· 사업대상지 인근 토양 측정망 및 토지이용이력, 토양오염실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	· 지형 및 지질현황, 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수질	· 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람 및 열	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취 (악취제외)	· 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 · 악취 항목의 경우 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스·에너지	· 사업시행 온실가스 배출량 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리현황, 공사 시 및 운영 시 예측, 저감방안	사업대상지	○
	소음·진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

3. 항목별 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 3등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 토한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 강남구 내 녹지지역 33.74% · 강남구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질 ·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 강남구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

가. 자연생태환경

1) 비오톱 및 동·식물상

가) 현황

① 비오톱 현황

- 「2020 도시생태 현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
- 본 사업대상지는 토지이용현황도상 주택지로 조사되었으며, 주변지역은 주택지, 상업 및 업무시설지, 녹지 및 오픈스페이스, 공공용도지, 하천 및 호소 등으로 조사됨
- 비오톱유형도상 주거지 비오톱으로 조사되었으며, 주변지역은 주거지 비오톱, 상업 및 업무지비오톱, 조경녹지 비오톱, 하천 및 습지비오톱, 공업지 및 도시기반시설지 등으로 조사됨
- 비오톱유형평가도상 사업대상지는 3등급으로 조사되었으며, 주변 하천 일대로 1등급 및 2등급이 분포하는 것으로 조사됨
- 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 조사되었으며, 주변지역 또한 평가제외지역 및 3등급이 대부분이며, 하천 일대에 1등급 및 2등급 지역이 분포하는 것으로 조사됨

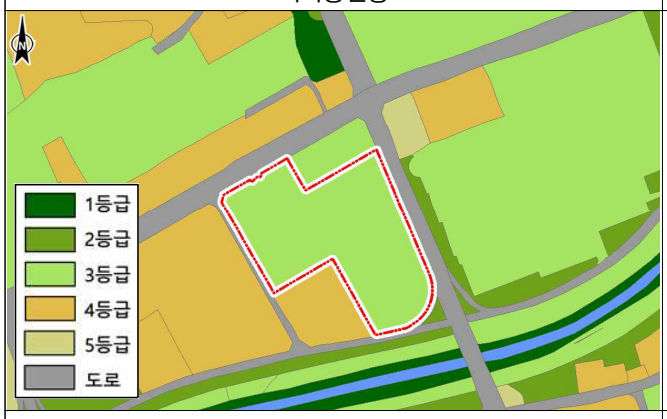
〈 도시생태현황도 〉



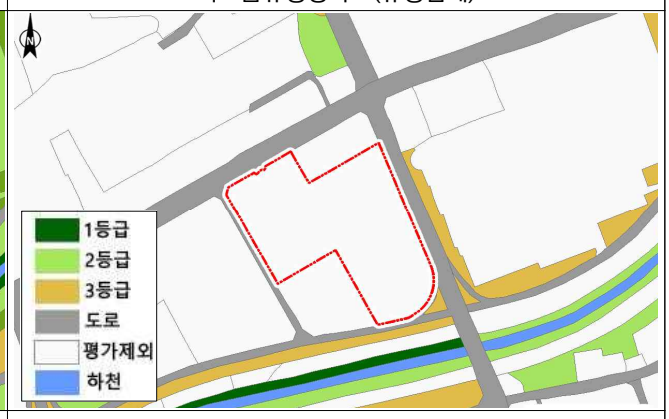
토지이용현황도



비오톱유형평가도(유형범례)



비오톱유형평가도(평가등급)

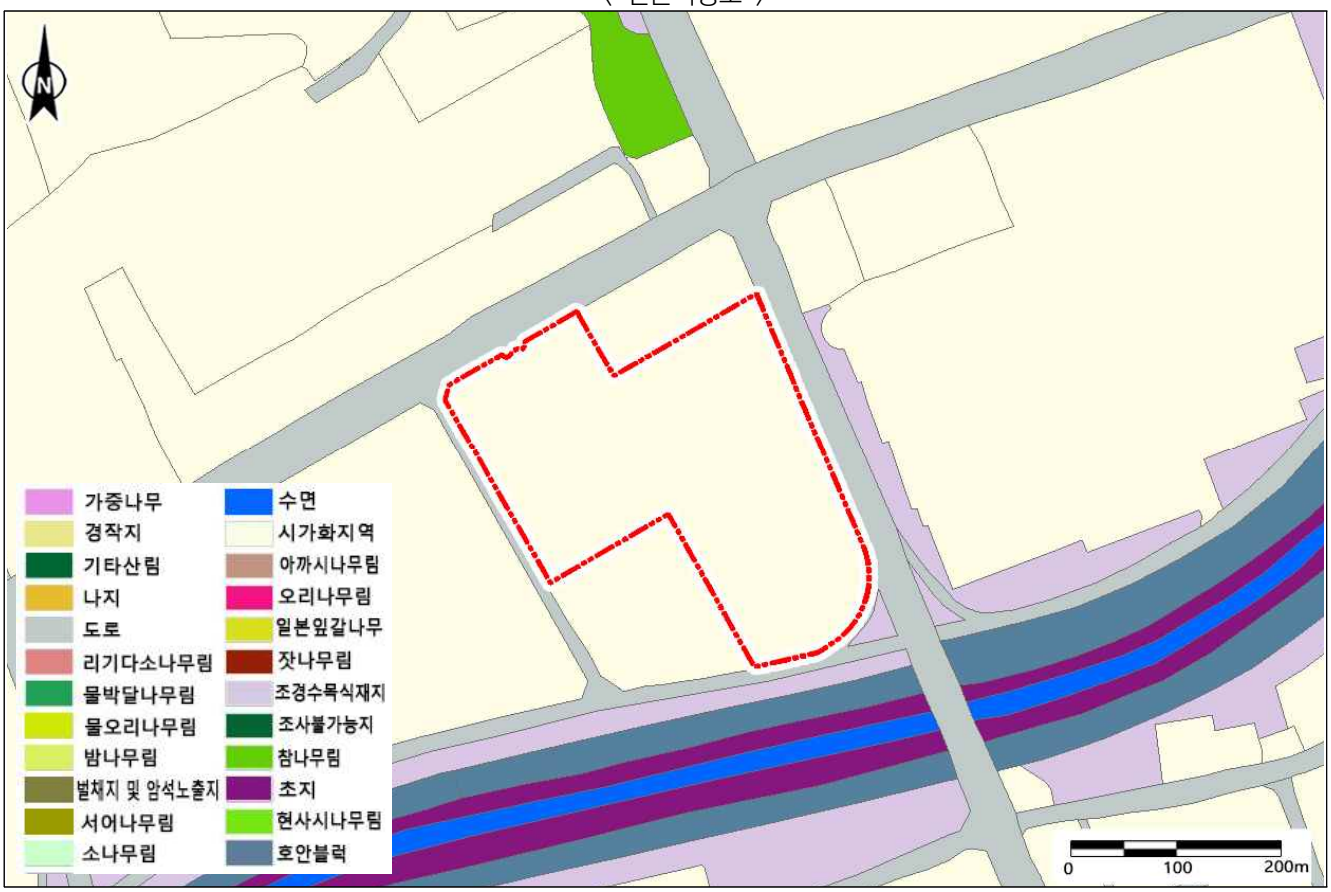


개별비오톱

② 식생 및 식물상(현존식생도)

- 사업대상지 내 식생 및 식물상 파악을 위해 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도를 검토하였음
- 현존식생도 검토 결과, 본 사업대상지는 시가화 지역으로 확인되었으며, 주변지역 또한 대부분 시가화지역 및 조경수목식재지로 분포하며, 하천 일대에서 초지, 수면 등이 분포하는 것으로 확인됨

〈 현존식생도 〉



③ 동물상

- 동물상 문헌조사는 환경부의 제5차 전국자연환경조사(2022)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 둔전-E2 도엽의 동물상 조사 현황을 살펴본 결과, 동물상 중 포유류 7종이 확인되었음
- 조류, 양서·파충류 및 육상곤충의 경우, E2 도엽은 조사지역에 포함되지 않아 E2 도엽에서 별도로 확인된 종은 없음
- 문헌조사시 둔전-E2 도엽에서 법정보호종(멸종위기 야생생물 및 천연기념물)은 발견되지 않았으며, 서울시 보호종인 오소리 1종이 확인됨
- 문헌조사시 관찰된 종은 대부분 사업대상지에서 다소 이격되어 위치한 하천, 산림지역 일대에서 발견된 것으로 확인됨

〈 문헌조사시 확인된 동물상 현황 〉

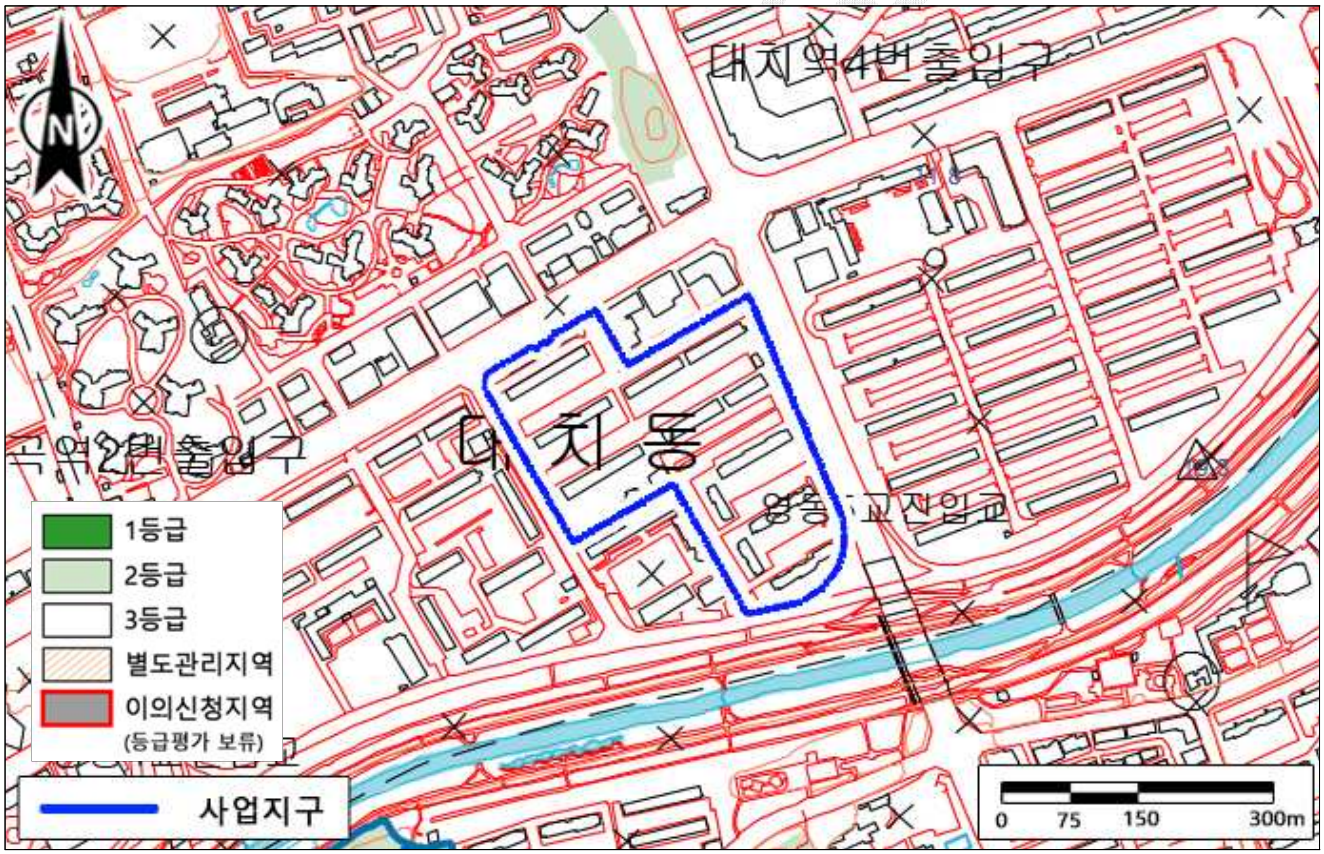
구 분	문헌조사		보호종
	주요출현종	종 수	
포유류	고라니, 멧돼지, 너구리, 고양이, 오소리, 청설모, 두더지	7	오소리(서),
조 류	-	-	-
양서·파충류	-	-	-
육상곤충	-	-	-

※ 자료 : 제5차 전국자연환경조사 (둔전-E2), 2022, 환경부(포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충)
주 : 1) 서 : 서울시보호종

④ 생태·자연도

• 사업대상지는 생태자연도 3등급 권역에 속하는 것으로 조사됨

〈 생태·자연도 〉



⑤ 자연환경자산

• 자연공원

- 서울특별시에는 총 1개소의 자연공원(북한산 국립공원)이 지정되어 있으며, 강남구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 자연공원 지정현황 〉

공원명	위 치	면 적	지정일
북한산 국립공원	서울, 경기	76.922㎢	1983.4.2

※ 자료 : 자연공원 지정현황, 2024, 환경부

• 상수원보호구역

- 서울특별시에는 총 1개소의 상수원보호구역이 지정·관리되고 있으며, 사업대상지 동측으로 약 4.2km 이격하여 있음

〈 상수원보호구역 지정현황 〉

보호 구역명	보호구역 (개소)	지정면적 (㎢)	소재지	이격거리	최초지정일
잠 실	1	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	4.2km	1995.03.20

※ 자료 : 상수원보호구역 지정현황, 2024, 환경부

• 야생생물 보호구역

- 서울특별시에는 총 6개소의 야생생물 보호구역이 지정되어 있으며, 강남구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 야생생물보호구역 지정현황 〉

보호구역	위 치	지정면적(㎢)	지정일	관리기관
우면산 야생생물보호구역 (두꺼비 서식지)	서초구 우면동 산34-1 외 1필지	0.018	2007.12.20	서초구
수락산 야생생물보호구역 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1 일대	0.031	2008.12.26	노원구
진관 야생생물보호구역 (양서·파충류 서식지)	은평구 진관동 산53-1외 66필지	0.079	2010.12.23	은평구
난지 한강공원 야생생물보호구역 (양서·파충류 서식지)	마포구 상암동 469-121 일대	0.056	2013.3.14	한강사업본부
중랑천상류 야생생물보호구역 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	0.023	2016.5.12	노원구
노을공원 야생생물보호구역 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일원	0.023	2020.11.26	서부공원 녹지사업소

※ 자료 : 자연생태 보호 현황(25.1월 기준), 2025, 서울특별시

• 생태·경관보전지역

- 서울특별시에는 총 18개소의 생태·경관보전지역이 지정되어 있으며, 강남구에는 탄천 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 생태·경관보전지역 지정현황 〉

지역명	위 치	면 적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄 천	송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심 속의 철새도래지	2002.04.15
진관동	은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	강동구 624-1 일대	0.127	도시지역의 하천습지	2002.12.30
고덕동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산 115-1 일대	0.132	생물다양성 풍부	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283	도심속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황(2024.12월 기준), 2025, 환경부

• 천연기념물 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산법」 제11조에 의한 천연기념물은 분포하지 않는 것으로 확인됨

나) 영향예측

• 공사시

- 사업대상지는 주택지로이며, 개별비오톱 평가제외, 생태·자연도 3등급 권역으로 확인됨에 따라, 사업시행으로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨
- 공사시 사업대상지는 일시적으로 나지화 될 것으로 예상되나, 본 사업대상지 및 주변지역은 이미 시가화 지역임에 따라, 비오톱 변화로 인한 영향은 크지 않을 것으로 사료됨
- 사업대상지는 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역 등은 분포하지 않음에 따라, 보전이 필요한 지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 조경수목이 분포하고 있으나, 현존식생도 및 식생보전등급상 별도 보전이 필요한 식생 및 녹지의 분포는 확인되지 않아, 식생의 직접적인 훼손은 미미할 것으로 판단됨
- 공사시 사업대상지 내 분포하는 조경수목의 훼손이 예상되며, 사업시행시 발생하는 비산먼지 등의 영향과 환경변화로 인해 인접 녹지 및 동물상에 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

• 운영시

- 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류의 식재계획 수립을 통해 다채로운 녹지공간을 형성하여 사업시행 전보다 생물서식환경에 긍정적인 영향을 미쳐 생물다양성 증진 등의 효과가 예상됨
- 조경계획 시행 시 사업대상지의 공간적 특성을 고려하여 공간유형별 특색있는 조경계획을 수립하고 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 다양한 녹지공간 확보를 통한 생물 서식적 측면에서의 생물종 유입이 예상됨
- 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 생물 서식공간 조성 등 기존 녹지공간과 연계한 체계적인 조경계획 수립을 통해 향후 생물다양성 증진 등의 효과가 기대됨
- 본 사업시행을 통해 사업대상지 내 조경수종 및 녹지의 면적 증가가 예상되며, 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능의 향상이 예상됨

다) 저감방안

• 공사시

- 사업대상지 내 주변지역과 연계한 각 공간적 속성을 반영하고 체계적인 조경계획을 수립하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임
- 조경계획 시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하여 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재계획을 수립토록 함
- 사업대상지는 대규모 산림 및 녹지공간이 부족한 시가화지역으로 동물상의 출현 빈도는 낮을 것으로 예상되나, 추후 사업시행시 다양한 녹지공간을 최대한 확보하여 단절되었던 생태축 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

- 사업시행시 「국립환경과학원, 산림청 보도자료(조류의 먹이식물 173종)」의 조류 먹이자원과 지속적인 곤충류의 유입을 위해 개회시기(봄~가을)를 고려한 식재 수종을 선정할 계획임
- 사업시행시 생물상에 미치는 일시적인 영향 방지를 위해 비산먼지, 소음·진동 등에 대한 적절한 저감 대책을 수립할 계획임
- 식재계획시 교목, 관목, 지피·초화류의 다층식재를 계획하여 생물서식공간 제공 및 생물다양성 증진을 도모하고 지역 및 생태적 특성을 고려하여 사업대상지 주변 녹지공간의 수종과 연계토록 계획함
- 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함

• 운영시
- 사업시행을 통해 사업대상지의 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보를 계획토록 함
- 사업대상지 내 조경녹지공간 및 식재수종 유지·관리를 통해 생물 서식적 측면에서의 서식공간이 유지·증대될 수 있도록 계획을 수립토록 함
- 사업대상지 내 녹지공간과 다층식재 계획을 통해 주변과의 완충적 기능과 소형동물의 서식공간을 제공토록 함
- 조경녹지공간 조성을 통해 기존 단절된 주변 녹지간 연결성을 확보하고 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지토록 함

2) 녹지네트워크

가) 현황

① 토지이용계획

• 환경오염배출시설
- 강남구에는 대기오염 배출시설 256개소, 수질오염 배출시설 179개소, 소음·진동 배출시설 1개소로 총 436개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 환경오염 배출시설 현황 〉

구 분	총 계	대 기(가스, 먼지, 매연, 악취)						수 질(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, 2024, 강남구청

• 주변 공원 및 녹지공간

- 강남구의 용도별 토지이용 현황은 전체 면적 39.50㎢ 중 주거지역이 24.22㎢(61.32%)로 가장 넓게 차지하고 있으며, 녹지지역 13.33㎢(33.74%), 상업지역 1.95㎢(4.94%) 순으로 분포함

〈 도시관리계획 현황 〉

구 분	총합계	주거지역	상업지역	녹지지역
면 적(㎢)	39.50	24.22	1.95	13.33
구성비(%)	100.00	61.32	4.94	33.74

※ 자료 : 제39회 강남통계연보, 2024, 강남구청

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구의 공원 지정현황은 근린공원 61개소, 어린이공원 62개소, 소공원 17개소, 기타공원 13개소 등의 순으로 조사됨

〈 공원1)녹지 지정현황 〉

구 분	합 계	도 시 공 원								기타 공원[2]
		도시자연공원	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	체육공원	역사공원	수변공원	
면적(천㎡)	7,794.6	4,065.7	2,123.5	99.5	23.5	38.4	44	96.1	14.1	1,289.7
개소	165(1)	5(1)	61	62	17	2	1	2	2	13

※ 자료 : 제39회 강남통계연보, 2024, 강남구청

주 : 1) 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임

2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

② 생태면적률

• 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립 시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 생태면적률 기준을 마련함

〈 생태면적률 적용기준 〉

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

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10.30.)

나) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행으로 인한 녹지구간 단절 등의 발생을 최소화하기 위하여 저감대책이 필요함
- 사업시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 법적 기준을 만족토록 함
- 생태징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계를 고려하여 사업대상지 내 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통해 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 최소화 하여야 함
- 사업대상지 내 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하고 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 조경녹지 등을 계획함으로써 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

나. 생활환경

1) 토양

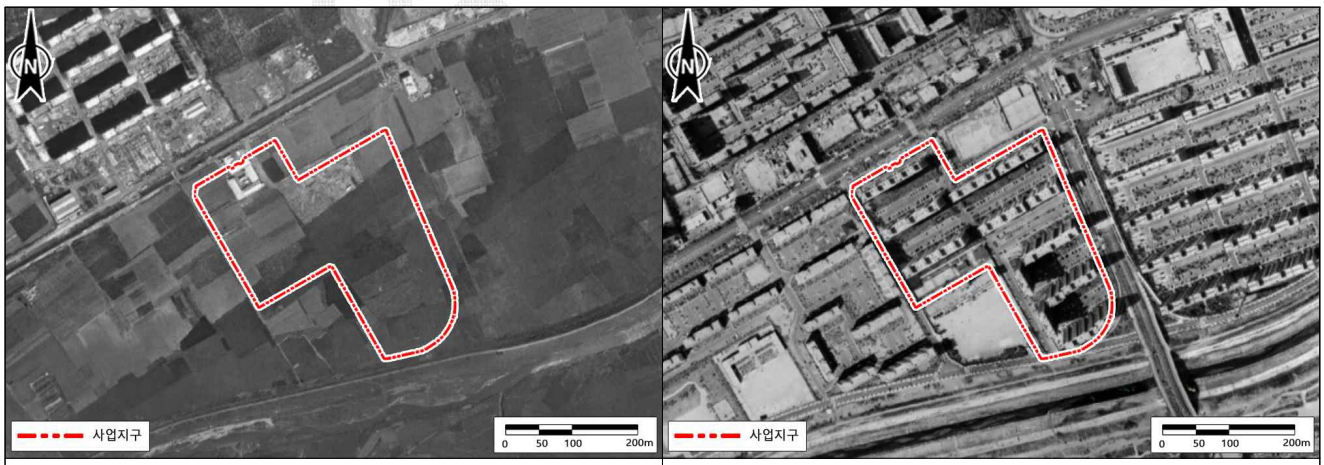
가) 현황

- 토양포장율
  - 토양포장(토양피복) 현황도상 사업대상지는 포장율이 30%이상 ~ 50%미만으로 확인되었음
- 토양오염시설 분포여부 및 토양오염 이력조사
  - 사업대상지 현장 및 자료조사를 통해 토양오염물질(22종)을 생산·운반·저장·취급·가공 또는 처리하는 시설물 분포여부를 조사한 결과, 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않는 것으로 확인되었음
  - 토양오염유발시설 유무를 분석하기 위하여 과거 문헌자료 및 위성사진을 살펴본 결과 사업대상지는 1989년대부터 주거지역으로 조성되었으며, 사업대상지 내 정화조 이외의 토양오염유발시설은 없는 것으로 조사되었음

〈 토양포장(토양피복) 현황도 〉

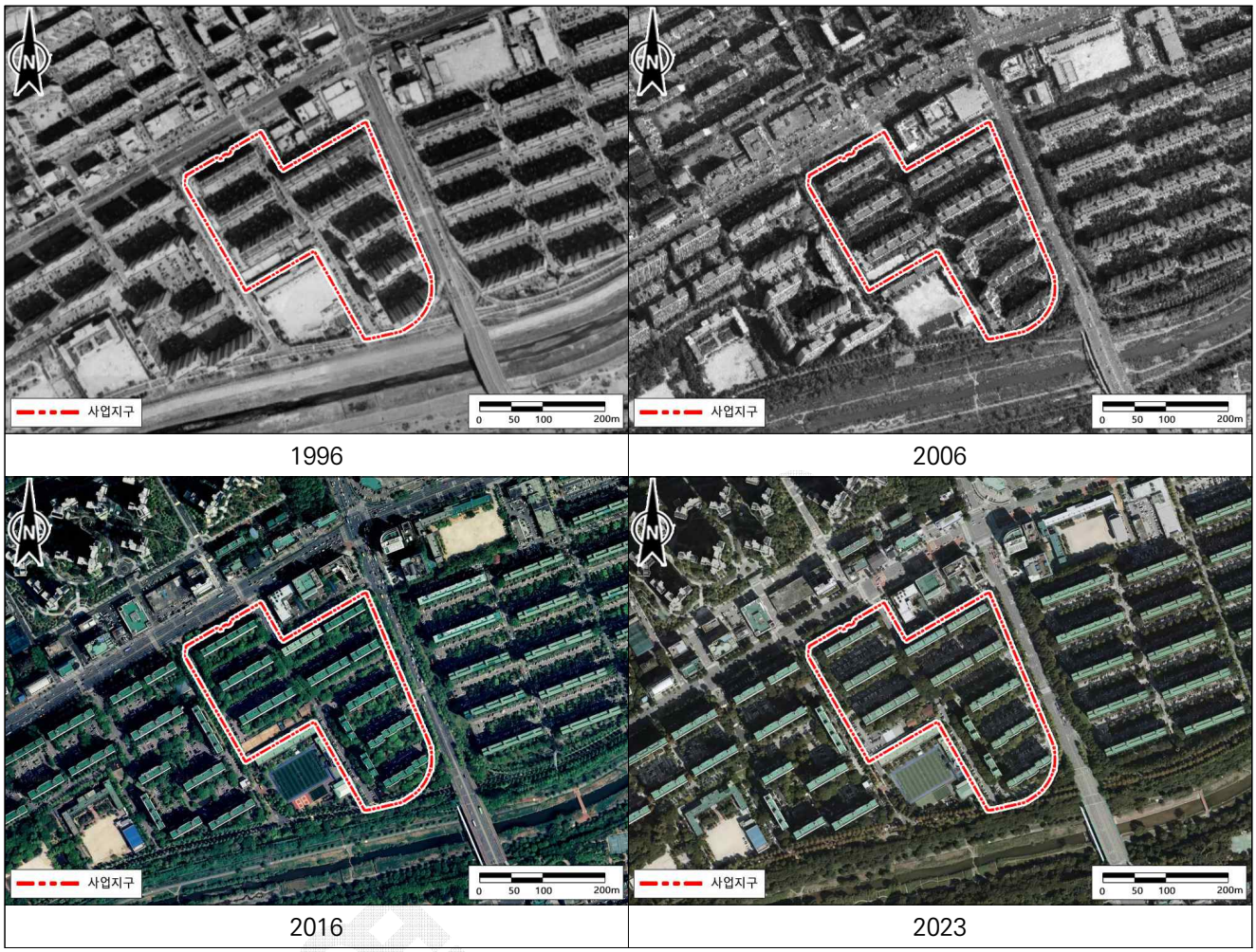


〈 위성지도 현황 〉



1978	1989

〈 그림 계속 〉



1996 | 2006

2016 | 2023

- 토양측정망 조사
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 2개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨
  - 서울특별시 강남구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사함

〈 토양측정망 조사지점 〉

년도	조사지점	고유명칭	주 소	지역	지목	면적(㎡)
2023	SK-②-189	언주강남	서울특별시 강남구 도곡동 922	1지역	학교용지	9979
	SK-②-126	강남일원	서울특별시 강남구 일원동 741	1지역	대지	31498.8

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

〈 토양측정망 조사결과 〉

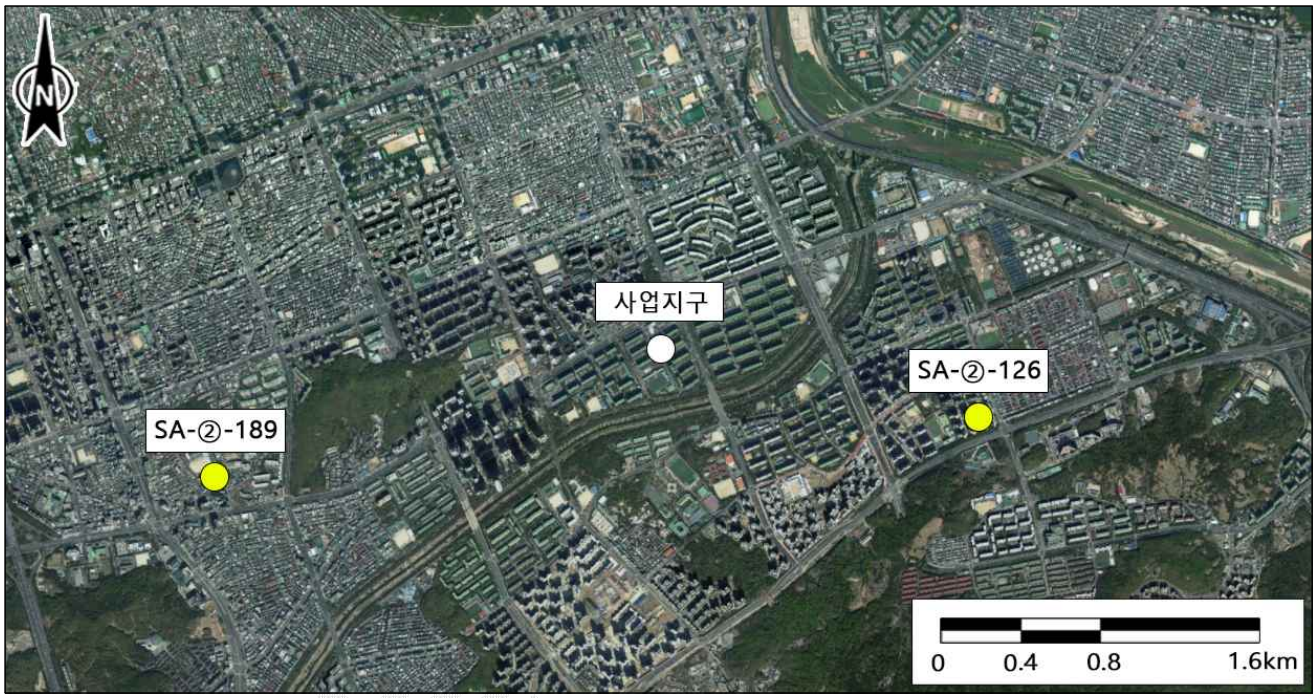
(단위: ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	불소
SK-②-189	0.37	23.7	7.96	0.03	15.2	0	121.8	30.8
SK-②-126	0.15	22.6	0	0.02	10.8	0	87.7	30.4

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

주 : 1) Cr^{+6}, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

〈 토양측정망 위치도 〉



- 토양오염실태조사
  - 사업대상지와 인접한 환경부 및 국립환경과학원 토양오염 실태자료를 조사한 결과, 서울특별시 강남구에 총 13개소가 위치하고 있으며, 토양오염 대책기준을 만족하는 것으로 조사됨
  - 서울특별시 강남구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사함

〈 토양오염실태조사지점 〉

조사지역 종류	지점명칭	지 목	지 역	시료번호	시료깊이(m)
사고·민원 등 발생지역	TKP송유관시설	도로	3지역	127-1-1	1
사고·민원 등 발생지역	TKP송유관시설	도로	3지역	128-1-1	1
사고·민원 등 발생지역	TKP송유관시설	잡종지(2지역)	2지역	129-1-1	1
사고·민원 등 발생지역	TKP송유관시설	도로	3지역	130-1-1	1
사고·민원 등 발생지역	TKP송유관시설	수도용지	2지역	143-1-1	0-0.15
어린이 놀이시설지역	아랫샘 어린이공원	공원용지	1지역	125-1-1	0.15
어린이 놀이시설지역	능안 어린이공원	공원용지	1지역	126-1-1	0.15
어린이 놀이시설지역	버들어린이공원	공원용지	1지역	132-1-1	0.15
폐기물 처리 및 재활용 관련 지역	강남자원회수시설	잡종지(3지역)	3지역	10-1-1	5
폐기물 처리 및 재활용 관련 지역	강남환경자원센타	잡종지(3지역)	3지역	11-1-1	5
지하수 오염지역	우성스포츠센타	대지(2지역)	2지역	1-1-1	3
교통관련시설지역	㈜카렉스	대지(2지역)	2지역	8-1-1	3
교통관련시설지역	에이치모터스㈜	잡종지(3지역)	3지역	9-1-1	1

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

〈 토양오염실태조사결과 〉

지점명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	크실렌	TPH
TKP송유관시설	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
TKP송유관시설	-	-	-	-	-	-	-	-	0	50
TKP송유관시설	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
TKP송유관시설	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
TKP송유관시설	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
아랫샘 어린이공원	2.34	2.5	0	0.02	10.3	73	31.3	-	-	-
능안 어린이공원	3.96	22.2	2.24	0.03	12.5	93.7	17.3	-	-	-
버들어린이공원	3.06	28.4	3.55	0.04	26.4	115.2	28.7	-	-	-
강남자원회수시설	4.2	266.4	3.4	0	10.9	84.7	55.1	-	-	-
강남환경자원센타	4.21	19.5	2.82	0.01	10.7	70.9	19.7	-	-	-
우성스포츠센타	4.66	33.5	2.38	0.02	16.8	173.6	20.3	506	0	92
㈜카렉스	6.27	28.4	4.06	0.02	19.1	84.9	32.3	-	0	58
에이치모터스㈜	8.07	34.3	0	0.02	11.8	107.6	30.8	-	0.1	0

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

주 : 1) Cr^{6+}, 유기인, PCBs, 시안, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

〈 토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련) 〉

(단위: ㎎/㎏)

물 질	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,00	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	400	800	400	800	800	2,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	80	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210

※ 자료 :「토양환경보전법 시행규칙」[별표3]

비고.

1. 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지

4.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.

5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

나) 영향예측

• 공사시

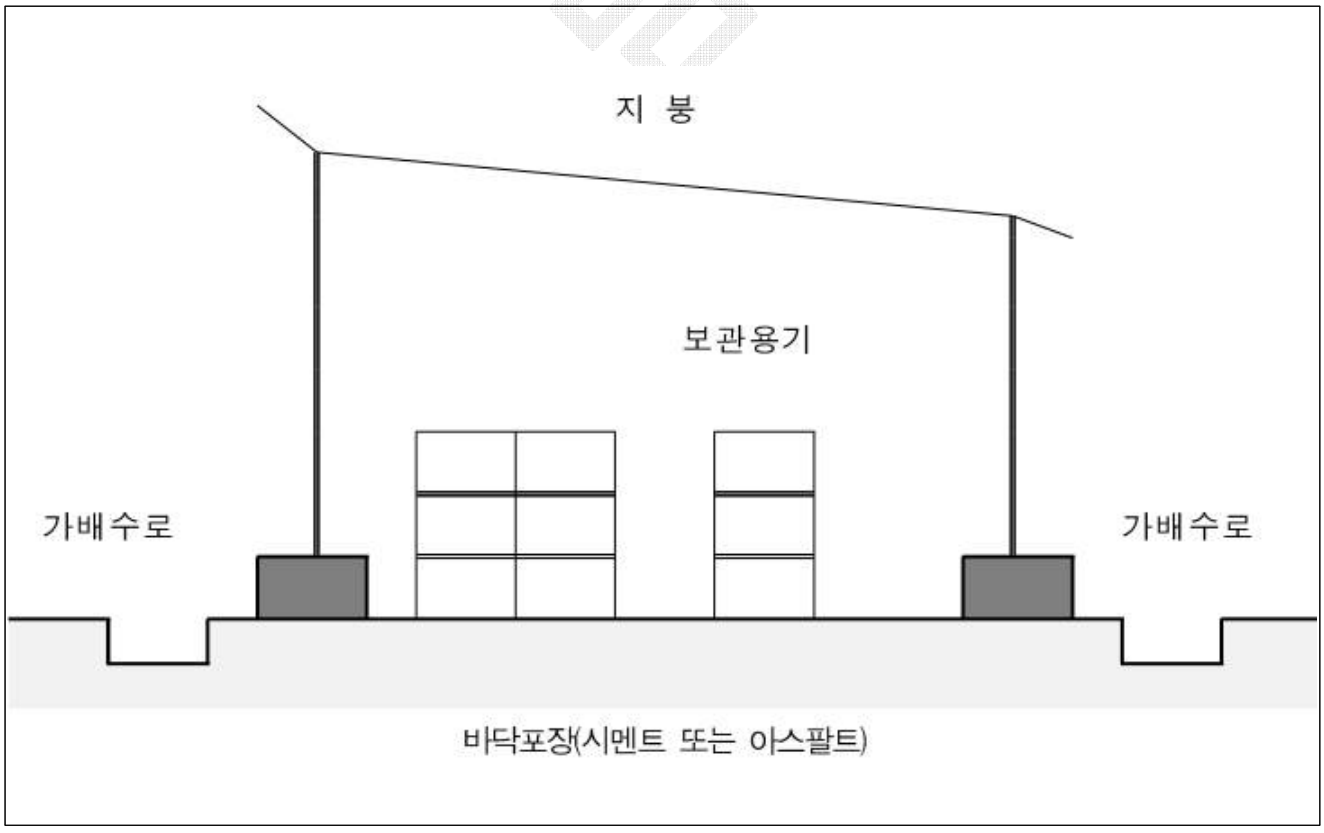
- 사업대상지 내 공사시 투입되는 건설장비의 윤활유 교체시 작업장 주변의 유류 및 폐윤활유의 유출 등으로 국부적인 토양오염이 우려되므로 별도의 저감시설 등을 설치하여야 할 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기될 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리대책이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

• 공사시

- 공사시 현장에서의 국부적으로 토양오염을 유발할 수 있는 폐윤활유 및 폐유처리 교환을 금지하고, 인근 정비업체에서 장비의 정기적 점검·정비를 실시하되 부지 내 불가피하게 폐유보관시설을 설치하는 경우에는 일정량을 수집한 후 전량 전문처리업체에 위탁 처리할 계획임
- 또한, 사업대상지 내 폐유보관소 설치시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관용기에 보관할 것임

〈 폐유보관시설(예시) 〉



2) 지형·지질

가) 현황

- 사업대상지는 서울특별시 강남구 대치동 506 일대로 남측으로 양재천과 대모산일대, 북측으로 대치역(3호선)이 위치하고 있음
- 국토환경성평가지도(http://webgis.neins.go.kr)를 이용하여 조사한 결과, 사업대상지 및 주변지역은 경사도는 대부분 5°미만이 포함되며 표고는 50~100m미만이 분포하는 것으로 조사됨

〈 표고 및 경사현황도 〉

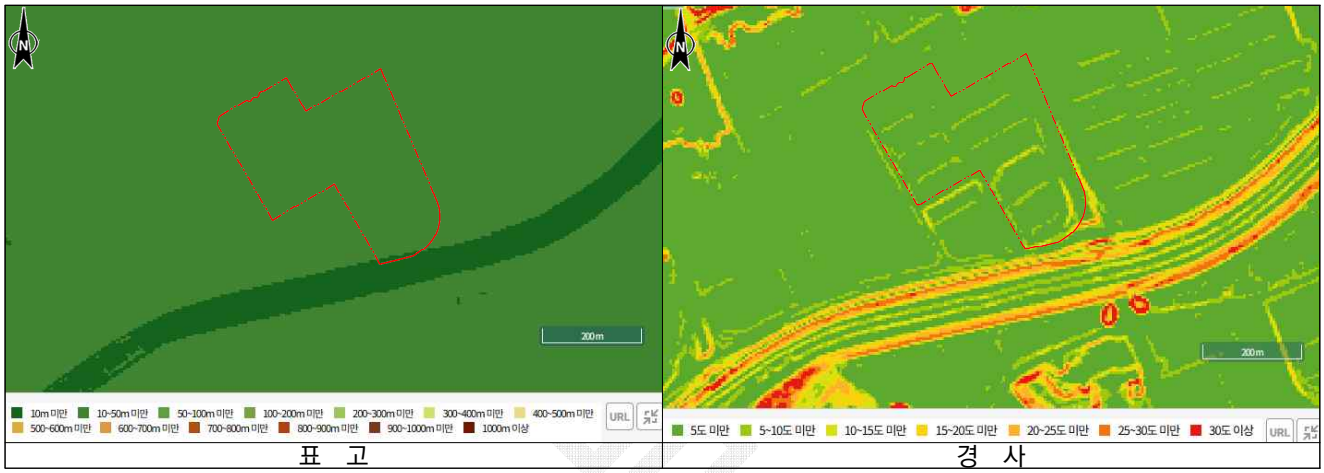


표 고 | 경 사

- 사업대상지 및 주변지역의 주요 지질현황을 파악하기 위하여 한국지질자원연구원「수치 지질도(1/50,000)」를 기본으로 지질 개황을 조사하였음
- 사업대상지는 현생누대 신생대 제4기 충적층으로 역, 사, 점토가 분포하는 것으로 조사됨

〈 지질도 〉



나) 영향예측

• 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지는 시가화지역으로 평탄한 지대에 위치하므로 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨

• 토공량

- 대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

• 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

다) 저감방안

• 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

• 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

• 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울특별시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함

- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

3) 물순환

가) 현황

• 물순환 현황도

- 물순환 현황도 상 사업대상지는 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지로 조사됨

• 불투수토양포장 현황도

- 불투수토양포장 현황도상 사업대상지는 50%이상 ~ 70%미만으로 조사됨

〈 물순환 현황도 및 불투수토양포장 현황도 〉



물순환 현황도 | 불투수토양포장 현황도

나) 영향예측

• 공사시

- 향후 사업대상지 공사시 지표면이 나지 형태로 변화가 예상되어, 공사시 강우로 인하여 지표면의 토사가 유출될 것으로 예상됨

- 공사시 우수유출량 산정을 위해 일반적으로 사용빈도가 가장 높은 합리식을 적용하여 산정함

〈 합리식 〉

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \left(m^3 / sec \right)$$

- 유출계수는 사업대상지 전체가 일시에 나지화 되는 것으로 가정하여 공정별 기초유출계수의 표준치 '공지'의 유출계수 최대값 0.3을 적용함

〈 공종별 기초유출계수의 표준치 〉

공 종 별	유 출 계 수	공 종 별	유 출 계 수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔디수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경가사 급한 산지	0.40~0.60

※ 자료 : 2040 하수도정비기본계획 보고서, 2024. 12, 서울특별시

- 강우강도(I)는 「도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부」를 참고하였으며, 강우강도 적용시 사업대상지가 위치하는 서울지점의 자료를 활용하였으며, 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 “인구밀도가 큰 지역” 5분을 적용하여 221.5mm/hr를 적용함

〈 유입시간의 표준값 〉

국내에 일반적으로 사용되고 있는 유입시간		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 하수도가 완비된 밀집지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
간선오수관로	5분	비교적 경사도가 적은 발전지구	10~15분
지선하수관로	7~10분		
평균	7분	평지의 주택지구	20~30분

※ 자료 : 2040 하수도정비기본계획 보고서, 2024. 12, 서울특별시

〈 서울지점의 확률강우강도 〉

ARI(yr)	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4	36.7	31.7
3	148.8	108.7	92	82.1	70.1	62.5	57	52.7	43.9	38
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62	51.8	45.1
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9	53.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5	62.3
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77	67.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84	73.3
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5	88.5	77.3
80	251.4	190.3	166.2	152.1	134.6	122.9	113.9	106.6	90.3	78.9

※ 자료 : 도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부

- 따라서, 사업대상지 공사시 우수유출량 산정결과, 1,371㎥/sec로 산정됨

〈 우수유출량 산정결과 〉

구 분	배수유역면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	7.4269	0.3	221.5	1.371

- 또한, 사업대상지 공사시 토사유출량 및 SS유출농도 산정을 위해 토사유출원단위, 토사단위중량, 우수유출량(30년 빈도)을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 15.87ton/일, SS유출농도 133.98mg/L로 산정됨

〈 토사유출량 및 SS유출농도 산정시 적용계수 〉

구 분	배수유역면적 (ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·년)	토사단위중량 (ton/㎥)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	7.4269	300	2.6	1.371

〈 토사유출량 및 SS유출농도 산정식 〉

◉ 토사유출량(ton/일) = $\frac{\text{면적(ha)} \times \text{토사유출원단위(㎥/ha·년)} \times \text{토사단위중량(ton/㎥)}}{\text{365(일/년)}}$

◉ SS유출농도(mg/L) = $\frac{\text{토사유출량(ton/일)} \times 10^{9}\text{(mg/ton)}}{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times \text{86,400(sec/일)} \times 10^{3}\text{(L/㎥)}}$

〈 토사유출량 및 SS유출농도 산정결과(30년 빈도) 〉

구 분	토사유출량(ton/일)	SS유출농도(mg/L)
사업대상지	15.87	133.98

- 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지 내 건축물 공사시 예상되는 총 직접노무비 산정이 어려워 유사사업을 참고하여 투입인원을 산정한 결과, 29인으로 산정되며, 오수발생량을 산정한 결과, 약 3.96㎥/일로 예측됨
- 현장사무실 내 식당 오수발생량 산정시 상주인원은 3급식, 비상주인원은 1급식으로 가정함

〈 공사시 투입인원 산출결과 〉

구 분	현장사무소 면적(㎡)			숙 소(㎡)	합 계
	감리, 감독자	수 급 자	소 계		
면적(㎡)②	150	200	350	180	530
투입인원(인)	11①	15	26	14	29

산정식 : n = 0.075 × 현장사무소 면적(㎡)③

※ 자료 : 1) ② 현장사무소 규모의 경우, 「2025 건설공사 표준품셈, 2024. 12, 국토교통부·한국건설기술연구원」참고
2) ③ 산정식의 경우, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호」참고

주) ① 감리, 감독자 인원(11인)은 상주인원으로서 숙소인원(14인)에 이미 포함되어 있으므로 전체 인원수 산정시 제외

〈 공사시 현장투입인력 오수발생량 산정 〉

구 분		투입인력 (인)	원단위	발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	부하량 (㎏/일)	비 고
합계		29①	-	3.96	-	0.74	-
식당	소계	29	-	0.86	-	0.29	-
	상주	14	15L/인·급식	0.63	330	0.21	3급식
	비상주	15	15L/인·급식	0.23	330	0.08	1급식
작업소		350㎡	5.0L/㎡	1.75	100	0.18	제조업소
숙소		180㎡	7.5L/㎡	1.35	200	0.27	다중주택

※ 자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호

주) ① 작업소 인원 및 숙소 인원은 투입인력을 활동장소에 따라 분류한 것이므로 총 현장투입인력은 상주인원 + 비상주인원임

• 운영시

- 운영시 사업대상지 내 계획인구로 인한 급수 및 오수가 발생할 것으로 예상됨에 따라 적절한 저감 방안이 요구됨
- 또한, 강우시 사업대상지 내 비점오염원에 의한 비점오염물질이 발생이 예상됨에 따라 적절한 저감 방안이 요구됨

다) 저감방안

• 공사시

- 토공사시 토사유출 영향을 최소화하기 위해 가능한 우기를 피해 공사를 시행토록 할 계획임
- 또한, 공사진행에 따라 가배수로 및 침사지, 비닐덮개 등을 설치하여 주변 관거 등에 토사가 직접 유입되지 않토록 할 계획임
- 침사지는 임시침사지로 계획하되, 강우 전·후 점검을 통해 퇴적된 토사를 주기적으로 준설하여 침사지 기능을 항상 유지토록 할 계획임

〈 가배수로 및 침사시 설치사진(예시) 〉



- 앞서, 공사시 30년 빈도 우수유출량, 입자의 침전속도(0.021m/sec), 여유율 20%를 고려하여 침사지 면적을 산정하고, 유효수심(1.5m)를 고려하여 침사지 용량을 예측한 결과, 침사지 면적 78.34㎡, 침사지 용량 117.51㎥로 산정됨
- 다만, 침사지 규모 및 위치는 현장여건에 따라 변경될 수 있음

〈 침사지 면적 및 용량 산정식 〉

◉ 침사지 면적(㎡) =	우수유출량(㎥/sec) ÷ 입자의 침전속도(m/sec) × 1.2(여유율 20%)
◉ 침사지 용량(㎥) =	침사지 면적(㎡) × 유효수심(m)

〈 침사지 규모 〉

구 분	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)	입자의 침전속도 (m/sec)	여유율	침사지 면적 (㎡)	유효수심 (m)	침사지 용량 (㎥)
사업대상지	1.371	0.021	20%	78.34	1.5	117.51

- 공사시 투입인력에 의한 발생되는 오수(약 3.96㎥/일)는 이동식화장실(간이화장실) 설치 및 주변 시설이용 등 현장여건을 고려하여 계획토록하고, 발생오수는 전량 위탁처리 할 계획임

• 운영시

- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 우수에 대하여 기존우수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획이며, 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고, 저감효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임
- 도시의 과밀개발과 불투수포장 면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련토록 할 계획임

〈 생태면적률 기준 〉

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

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

- 운영시 상수의 경우, 공급은 경제적이고 효율적인 상수원의 확보와 충분한 공급을 위해 기존의 배수지에서 공급되고 있는 주변의 상수관거에서 공급받을 계획임
- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 오수에 대하여 기존오수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획임

4) 수질

가) 현황

• 상수원보호구역

- 서울특별시에는 총 1개소의 상수원보호구역이 지정·관리되고 있으며, 사업대상지 북동측으로 약 4.2km 이격하여 있음

〈 상수원보호구역 지정현황 〉

보호 구역명	보호구역 (개소)	지정면적 (㎢)	소재지	이격거리	최초지정일
잠 실	1	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	4.2km	1995.03.20

※ 자료 : 상수원보호구역 지정현황, 2024, 환경부

• 습지보호구역 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구에는 습지보호구역이 없는 것으로 조사됨

• 수변구역 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구에는 수변구역이 없는 것으로 조사됨

• 수질보전 특별대책지역 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구에는 수질보전 특별대책지역이 없는 것으로 조사됨

• 생태·경관보전지역

- 서울특별시에는 총 18개소의 생태·경관보전지역이 지정되어 있으며, 강남구에는 탄천 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 생태·경관보전지역 지정현황 〉

지역명	위 치	면 적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄 천	송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심 속의 철새도래지	2002.04.15
진관동	은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	강동구 624-1 일대	0.127	도시지역의 하천습지	2002.12.30
고덕동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산 115-1 일대	0.132	생물다양성 풍부	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283	도심속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 자료 :생태 · 경관보전지역 지정현황(2024.12월 기준), 2025, 환경부

• 하천 현황

- 사업대상지 남측으로 약 75m 이격하여 양재천(지방하천), 북동측으로 1.2km 이격하여 탄천(지방하천)이 위치하는 것으로 조사됨

〈 하천 현황 〉

하천명	본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
탄천	한강	-	-	-	-	기점 : 경기도 용인시 기흥구 창덕동 덕수보 종점 : 서울시 강남구 청담동 한강 합류점	35.46	302.38
양재천	한강	탄천	양재천	-	-	기점 : 경기도 과천시 별양동 복개종점 종점 : 서울특별시 강남구 대치동 탄천 합류점	16.33	57.12

※ 자료 : 하천관리지리정보시스템(http://river.go.kr)

〈 수계도 및 수질측정망 위치도 〉



• 지표수질 현황

- 환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업 대상지를 기준으로 상·하류의 조사를 위해 수질측정망 '탄천6' 및 '양재천2'에 대한 지표수질을 조사함
- 수질측정망을 활용한 2024년 기준 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경 기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '탄천6' Ia(매우좋음)~IV(약간나쁨)등급, '양재천2' Ib(좋음)~III(보통)등급인 것으로 조사됨

〈 수질측정망 조사결과(2024년) 〉

측정망	조사 일시	pH (-)	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)	총대장균군 (군수/100mL)
탄천6	1월	6.8	9.5	2.1	6.8	5.2	8.157	0.066	3.9	52000
	2월	7.1	9.9	3.4	7	6.4	9.368	0.095	4.6	78000
	3월	7.2	9.9	5.2	6.8	6.4	6.631	0.067	5.2	22000
	4월	6.9	7.3	4.8	6.4	8.4	7.312	0.111	5.4	150000
	5월	7	8.3	2.9	7	8.7	6.911	0.092	5.2	37000
	6월	7	7.4	1.9	5.6	38.3	6.383	0.081	4.1	13000
	7월	6.7	6.7	1.6	4.8	12.9	4.951	0.099	3.7	51000
	8월	7	7.9	2.4	4.9	4.3	5.137	0.067	3.7	23000
	9월	7.1	6.6	2.1	5.6	4	6.086	0.069	4.2	31000
	10월	7.3	8.2	0.7	5.4	2.9	7.317	0.079	3.6	26000
	11월	7	9	1.8	6.1	22.8	7.758	0.077	3.9	21000
	12월	7.4	10.2	1.3	6.4	3	8.115	0.08	3.6	57000
양재천2	1월	7.3	11.9	2.3	5.1	8.6	6.447	0.087	2.8	60000
	2월	7.3	12.6	1.5	4.2	5.7	6.454	0.063	3	5000
	3월	7.4	10.9	3.2	3.8	8.2	4.509	0.062	2.9	110000
	4월	7.2	10.3	2	5	19.7	4.808	0.04	3.1	34000
	5월	7.4	7.9	2.2	7.1	14.5	5.665	0.093	4.2	19000
	6월	7.6	9.7	1.5	4.9	12.2	4.509	0.09	3.5	2600
	7월	6.9	8	1	3.2	10.5	3.907	0.076	2.5	43000
	8월	7.5	8.5	0.9	3.9	8.4	4.546	0.064	2.8	6700
	9월	7.9	8.7	1	4.7	7.3	4.115	0.074	3.1	3900
	10월	7.9	9.6	0.3	3.4	10.5	5.242	0.066	2.7	14000
	11월	7.8	11.2	1.6	3.6	3	5.902	0.058	2.8	24000
	12월	7.8	13.2	1.1	4.1	12.1	5.782	0.048	2.8	23000

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

〈 하천 생활환경 기준 〉

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

※ 비고: 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 해당 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 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음

※ 자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

• 지하수질 현황

- 「2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 서울특별시 강남구 지하수질 측정망 4개소에 대한 지하수질을 조사한 결과, 측정망 4개소 모두 「지하수법 시행규칙」 [별표9]에 제시된 지하수(생활용수) 기준에 따른 지하수 수질기준을 만족하는 것으로 조사되었음

〈 지하수질 측정망 지점 〉

지점코드	측정소 위치	용 도	음용여부	비 고
A-23-a-1-01	서울특별시 강남구 청담동	생 활	비음용	-
A-23-d-1-01	서울특별시 강남구 일원동	생 활	비음용	-
A-23-f-1-01	서울특별시 강남구 삼성동	생 활	비음용	-
A-23-h-1-01	서울특별시 강남구 삼성동	생 활	비음용	-

※ 자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

〈 지하수질 측정망 조사결과 〉

지점코드		pH	총대장균군 (군수/100mL)	NO_3-N (mg/L)	Cl^- (mg/L)	Cr (mg/L)
A-23-a-1-01	상반기	7.2	불검출	2.0	47.8	불검출
	하반기	미채수	미채수	미채수	미채수	미채수
A-23-d-1-01	상반기	미채수	미채수	미채수	미채수	미채수
	하반기	7.4	불검출	0.3	불검출	불검출
A-23-f-1-01	상반기	7.2	10	0.4	54.3	0.006
	하반기	7.4	불검출	0.6	81.0	불검출
A-23-h-1-01	상반기	7.4	불검출	0.3	84.0	0.003
	하반기	미채수	미채수	미채수	미채수	미채수
기준치(일반지역)		5.8~8.5	5,000 이하	20 이하	250 이하	0.05 이하

※ 자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

주) Cd, As, CN, Hg, 다이아지논, 파라티온, 페놀, 납, 1.1.1-TCE, PCE, TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌은 미불검출

〈 지하수의 수질기준(제41조 관련) 〉

(단위 : mg/L)

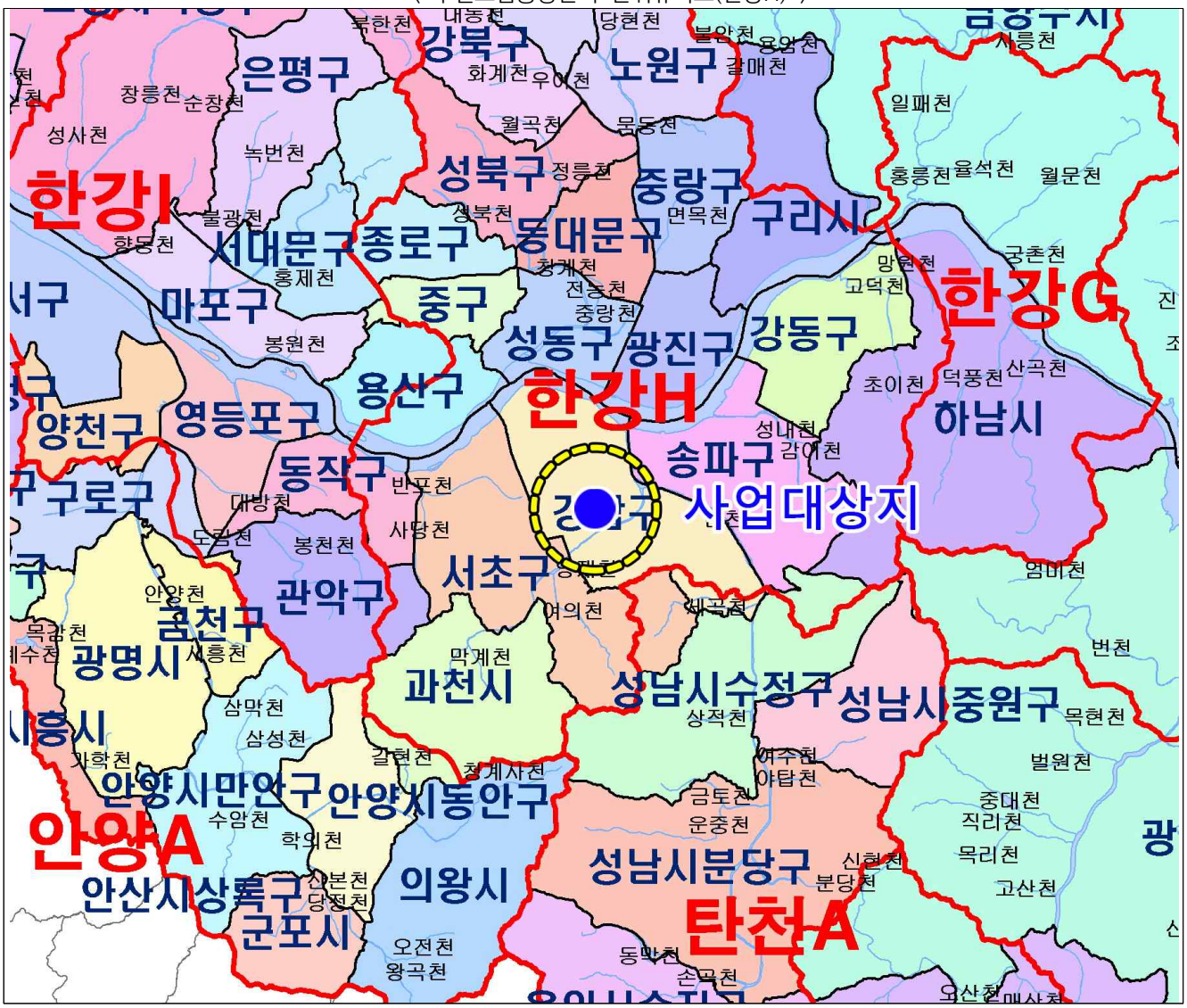
항목 \ 이용목적별		생활용수	농 · 어업용수	공업용수
일반오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8 ~ 8.5	6.0 ~ 8.5	5.0 ~ 9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논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

※ 자료 : 지하수법 시행규칙」[별표9]

• 수질오염물질 총량관리지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강남구 대치동 506 일대는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강H에 포함됨

〈 수질오염총량관리 단위유역도(한강H) 〉



나) 영향예측 및 저감방안

• 향후 사업시행으로 인한 비점오염물질이 발생하여 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고 현장여건, 토지이용, 처리효율 등을 고려하여 사업대상지 내 영향이 예상되는 지역을 대상으로 적절한 비점오염 저감시설을 설치하여 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 할 계획임

5) 바람 및 열

가) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초 자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2015~2024) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.6℃, 상대습도 61.8%, 강수량 1,271.6㎜, 일조시간 2,404.2hr, 풍속 2.3m/s, 최대풍속 9.8m/s로 조사됨

〈 서울기상대 기상개황 〉

구분 / 년도	기온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
2024	14.9	66.0	1,311.4	2,231.9	2.3	9.1
평 균	13.6	61.8	1,271.6	2,404.2	2.3	9.8

※ 자료 : 기상청 기상자료 개방포털(http://data.kma.go.kr/)

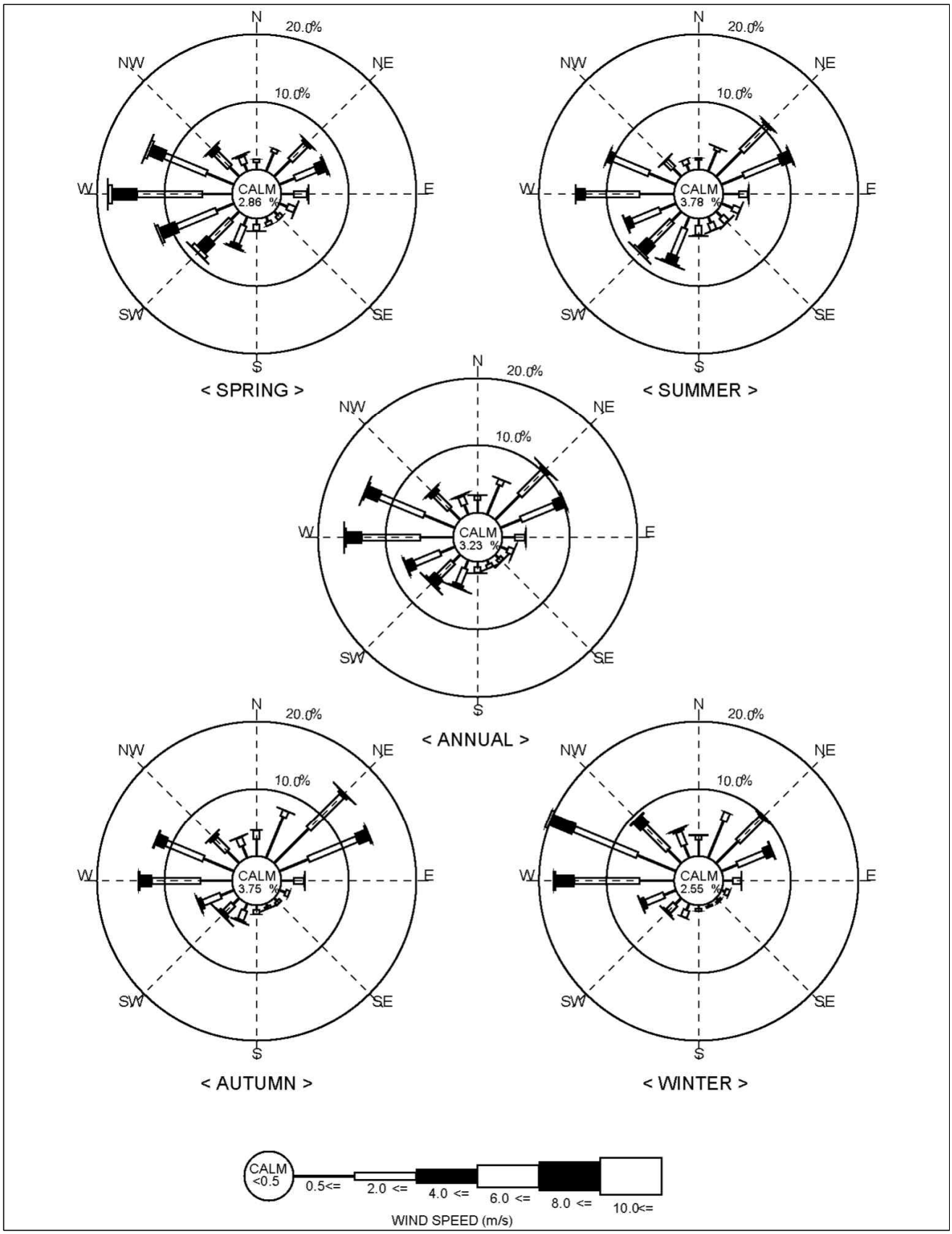
- 평균풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 3월이 2.7m/s로 가장 높았고 10~11월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

〈 월별 풍속 〉

구 분	평 균	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울	2.3	2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.6
		2.5			2.3			2.1			2.4		

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

〈 바람장미도 〉


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.86 %
< SPRING >
CALM
3.78 %
< SUMMER >
CALM
3.23 %
< ANNUAL >
CALM
3.75 %
< AUTUMN >
CALM
2.55 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

• 바람

- 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도 상 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사됨

• 열 환경

- 사업대상지는 열 환경 공간유형도 상 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사됨

〈 바람 및 열환경 현황 〉



바람기능 공간유형도 | 열환경 공간유형도

나) 영향예측

• 본 사업대상지는 시가지화지역으로 양재천, 늘벗공원, 개포서근린공원, 래미안대치팰리스공원, 한티근린공원 등이 위치하고 있으며, 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등의 조성으로 법적 기준을 만족토록 할 계획임

다) 저감방안

• 바람

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하며 바람기능 공간유형도상 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 사업시행 시 투수포장을 최대한 확보할 계획이며, 주변에 위치한 조경 및 공원녹지 등 인근 녹지를 연계한 녹지계획을 수립하여 단지 내부로 최대 바람이 유입될 수 있는 건축설계를 검토하여 반영하도록 하겠음

- 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치계획 수립 및 조경녹지 조성 등을 통해 주변 녹지와 연결하여 도심으로 찬공기가 확실될 수 있도록 조성할 계획임

• 열 환경

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 주변으로 주거시설이 밀집한 지역으로 이루어져 있어 계획 시행 시 사업대상지 내 투수포장을 최대한 확보할 계획임
- 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물에 옥상녹화 등을 적용을 고려할 계획임
- 열환경 개선효과가 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감효과가 있는 수종을 식재하여 보행환경 개선을 할 계획임

〈 열환경 개선효과가 있는 수종 〉

구 분	열환경 개선효과 수종
초 본	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등
관 목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교 목	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등

※ 자료 : 2015, 국토교통과학기술진흥원/ 2014, 농촌진흥청

6) 대기질

가) 현황

• 대기관리권역 지정현황

- 본 사업대상지가 위치한 서울특별시의 대기관리권역 지정현황을 조사한 결과, 대기관리권역 지정현황에 해당하는 것으로 조사됨

〈 대기관리권역 지정현황 〉

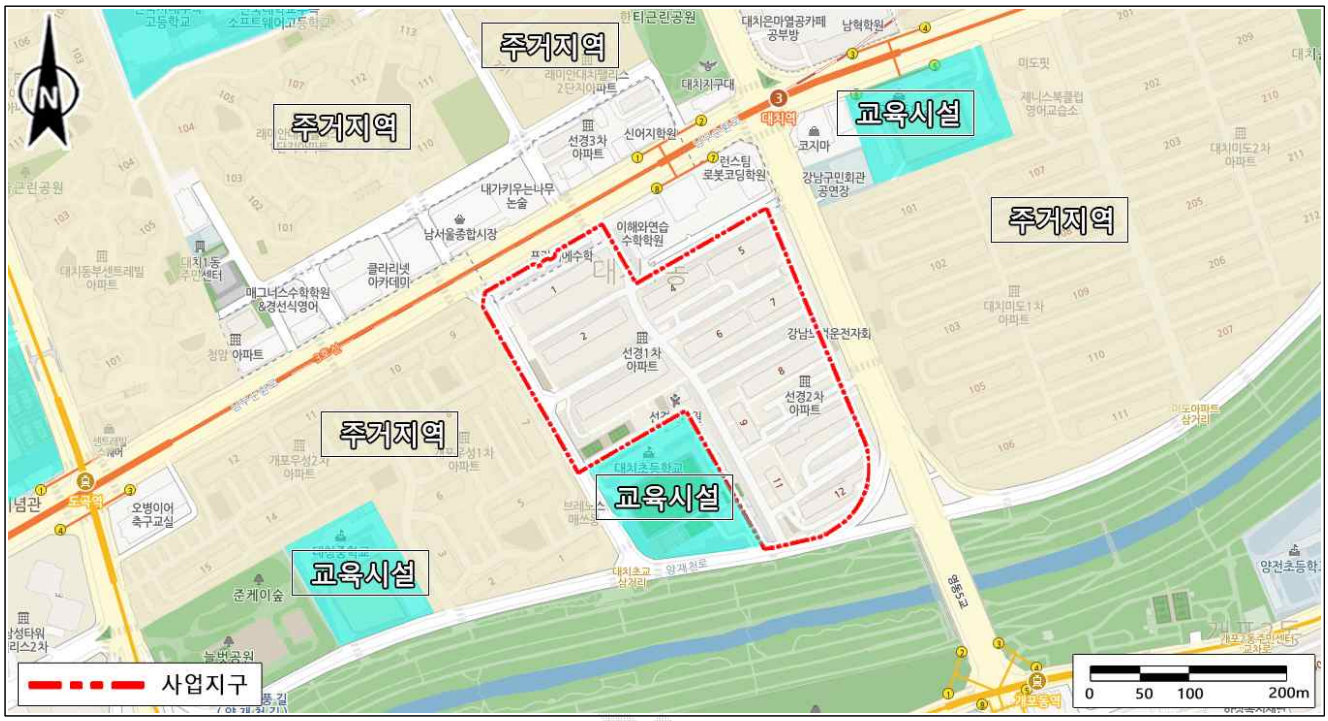
권 역	지 역 구 분	지 역 범 위
수도권	서울특별시	전 지역
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)를 제외한 지역
	경기도	수원시, 고양시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 안양시, 화성시, 평택시, 의정부시, 시흥시, 파주시, 김포시, 광명시, 광주시, 군포시, 오산시, 이천시, 양주시, 안성시, 구리시, 포천시, 의왕시, 하남시, 여주시, 동두천시, 과천시

※ 자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 제2조 관련 [별표1]

• 주변지역 현황 및 시설물(오염원) 분포 현황

- 사업대상지 주변으로 주거시설 및 교육시설 등이 혼재하여 위치하고 있으며, 별도의 오염원 분포 시설물은 없는 것으로 확인됨

〈 주변지역 현황도 〉



- 대기질 현황
  - 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망은 북동측으로 약 3.0km 이격하여 강남구 측정소(서울 강남구 학동로 426)가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2024년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

〈 대기질 측정소 조사결과(강남구 측정소) 〉

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	O_3 (ppm)	SO_2 (ppm)	CO (ppm)
2025년	1월	36	25	0.019	0.028	0.508	0.003
	2월	32	22	0.024	0.026	0.458	0.002
	3월	47	22	0.036	0.022	0.377	0.002
	4월	49	24	0.045	0.024	0.400	0.003
	5월	29	16	0.046	0.018	0.328	0.003
	6월	30	20	0.050	0.018	0.334	0.003
	7월	21	14	0.034	0.016	0.289	0.002
	8월	27	19	0.045	0.013	0.310	0.002
	9월	17	11	0.033	0.013	0.310	0.002
	10월	22	13	0.024	0.020	0.362	0.002
	11월	27	16	0.021	0.024	0.399	0.003
	10월	33	19	0.019	0.023	0.450	0.003
평 균		31	18	0.033	0.020	0.377	0.003
환경정책 기본법		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr
서울특별시 대기환경기준		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr

※ 자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

나) 영향예측

• 공사시

- 향후 도시관리계획 수립 후 사업대상지 내 단위개발계획 시행 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 및 이동에 따른 오염물질(PM-10, PM-2.5, NO_2 등) 발생 등으로 대기오염물질 농도 증가가 예상되며, 주거시설 등의 대기환경에 영향이 예상됨에 따라 영향예측을 수행함
- 현 단계에서는 공사시 발생하는 토공 물량이 정해지지 않아 건설장비(백호우), 운반장비(덤프트럭) 투입 대수는 각 1대씩으로 가정함

(1) 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0052g/sec, PM-2.5 0.0046g/sec, NO_2 0.0952g/sec로 산정됨

〈 건설장비(백호우) 오염물질 배출계수 〉

장비명	출력구간(P)	적용연식	배출계수(g/kWh)		
			PM-10	PM-2.5	NOx
백호우 (굴삭기)	75≤P[130	2009년 1월 이후	0.190	0.175	3.540

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
주) PM-2.5는 PM-10 기준 92% 분율로 배출계수를 적용

〈 건설장비(백호우) 배출량 〉

구 분	대수 (대)	정격출력 (kW)	출력비율	배출계수(g/kWh)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
백호우	2	100.8	0.48	0.190	0.175	3.540	0.0052	0.0046	0.0952
산정식	건설기계 배출량(E) = ΣN x HP x LF x EF E:배출량(kg/년), N:보유대수(대), HP:평균정격출력(kW), LF:평균출력비율(0.48), EF:배출계수(kg/kWh-대)								
산정과정	PM-10	2대 × 100.8kW × 0.48 × 0.190g/kWh = 9.1930g/hr = 0.0052g/sec							
	PM-2.5	2대 × 100.8kW × 0.48 × 0.175g/kWh = 8.4672g/hr = 0.0046g/sec							
	NO_2	2대 × 100.8kW × 0.48 × 3.540g/kWh = 171.2793g/hr = 0.0952g/sec							

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
주) $NO_X \rightarrow NO_2$ 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

(2) 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0020g/sec, PM-2.5 0.0018g/sec, NO_2 0.3054g/sec로 산정됨

〈 덤프트럭 오염물질 배출계수 〉

장비명	배출계수(g/km)				비고(연식)
덤프트럭	PM-10	0.2125×V(-0.4650)	V : 평균차속 k : 먼지분율(0.92)	0.0528	2010.10~ 2014
	PM-2.5	k×0.2125×V(-0.4650)		0.0485	
	NOx	40.3729×V(-0.5386)		8.0418	

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
주) 평균차속(V)는 장내 이동속도를 고려하여 20km/hr로 설정

〈 덤프트럭 오염물질 배출량 〉

구 분	투입대수(대)	연료사용량(L/hr)	1L당 운행거리(km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
덤프트럭	2	15.9	4.3	0.0528	0.0485	8.0418	0.0020	0.0018	0.3054
산정식	덤프트럭 배출량(E) = 투입대수(대) x 연료사용량(L/hr) x 운행거리(km/L) x 배출계수(g/km)								
산정과정	PM-10	2대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0528g/km = 3.6078g/hr = 0.0020g/sec							
	PM-2.5	2대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0485g/km = 3.3159g/hr = 0.0018g/sec							
	NO_2	2대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.3054g/sec							

※ 자료 : 1) 2024 건설공사 표준품셈, 2023. 한국건설기술연구원
2) 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
3) 2013년 자동차 연비 자기인증적합조사 결과 발표, 2014, 국토교통부 (현대 트라고엑시언트 적용)
주) NO_X→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

(3) 공사시 총 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비 및 덤프트럭 가동에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10의 경우 0.0072g/sec, PM-2.5의 경우 0.0064g/sec, NO_2의 경우 0.4006g/sec로 예측됨

〈 공사시 오염물질 배출량 산정결과 〉

(단위 : g/sec)

구 분		건설장비 가동에 의한 배출량	덤프트럭 가동에 의한 배출량	총 배출량
공사시	PM-10	0.0052	0.0020	0.0072
	PM-2.5	0.0046	0.0018	0.0064
	NO2	0.0952	0.3054	0.4006

• 운영시

- 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향이 다소 증가할 것으로 예상됨에 따라 녹지조성, 에너지 절약계획 등 적정 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

다) 저감방안

• 공사시

- 「대기환경보전법」제43조, 동법 시행규칙 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 공사시 사업대상인근의 비산먼지 발생을 억제하기 위하여 주기적인 세륜·세차시설, 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책 수립으로 민원발생 최소화하겠음

(1) 공정별 대기오염 물질 저감계획

- 사업대상지 내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

〈 공정별 발생원 및 저감대책 〉

공 정	발생원	저 감 대 책
철거전	사전준비	· 건물 철거전 사업대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	· 구조물 파쇄면에 고압살수 실시 · 관련 규정에 의거 석면 처리 · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	· 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 · 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 · 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 · 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 · 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	· 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) · 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 · 차량 진출시 세륜세차시설 이용 · 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

(2) 주기적인 살수 실시

- 살수효과 : 미국 EPA 자료에 의하면 1일 2회의 살수로 비산먼지 발생량의 약 50% 이상 저감효과가 있음(자료 : 대기오염배출계수(Ⅱ), 1993, 환경처)
- 살수구간 : 공사시 차량 주 진입로 및 작업구간 등
- 살수횟수 : 살수량은 1회당 300~400cc/㎡ 정도로 하며 풍속, 일조시간 등을 고려하여 살수횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 최소화 할 계획임

〈 살수차량 운영계획 〉

구 분	내 용	
종류/적재량	16㎘ 탱크로리 / 13.6톤	
살수량	300~400cc/㎡·회	
살수횟수	1일 2회이상 주기적인 살수	
운행지역	사업대상지 내 공사현장 및 인접도로	

(3) 세륜세차시설 설치

- 설치위치 : 공사시 토량 이동 및 연계도로 상황을 고려하여 공사차량 주요 진·출입로에 설치 (현장여건에 따라 설치위치 조정)
- 설치규격 :「대기환경보전법 시행규칙」제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 설치토록 함

〈 세륜·세차시설 설치기준 〉

구 분	내 용
세륜시설	수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 수조의 깊이 : 20cm이상 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 차량은 수조내에서 3회이상 전·후진 통과
세차시설	살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 수압 : 3㎏/㎠이상

(4) 친환경 건설기계 사용

- 공사시 건설장비의 노후에 따른 대기오염무질 배출을 살펴본 결과, 모델이 신형에 가까울수록 오염물질을 적게 배출하는 경향을 나타냄
- 공사장 내 건설기계는 대기오염물질 배출허용기준을 만족하는 친환경 건설기계를 사용토록 하겠음

(5) 공사차량 속도규제

- 사업대상지 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 저감할 수 있음
- 토량 운반차량에 대해서는 차량덮개를 설치 후 운행하여야 함

(6) 비산방진막 설치

- 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 필요 시 방진막을 설치토록 하겠음

(7) 기타 저감대책

- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하며 적재함에 덮개를 설치
- 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
- 토사 야적시 방진덮개 설치
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 공사차량에 의한 도로변에 침적된 먼지의 경우 사업대상지 외부 살수 운영 및 인력에 의한 청소로 인해 재비산 방지

• 운영시

- 현재 단계에서는 개발계획이 수립되지 않아 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립 시 본 사업으로 인한 대기질 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 내 대기오염물질 정화 등의 효과를 가진 수종을 식재토록 계획하겠음

〈 대기오염물질 정화 수종 〉

구 분	상 록	낙 엽
우 수	가문비나무, 곰솔, 구상나무, 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 주목, 회양목, 버지니아소나무, 삼나무, 편백, 향나무, 화백, 눈향나무, 비자나무 등	갈참나무, 느티나무, 낙우송, 덜꿩나무, 병꽃나무, 산철쭉, 참조팝나무, 해당화, 국수나무, 고광나무, 자귀나무, 밤나무, 쉬나무, 낙우송 등
양 호	가시나무, 녹나무, 담팥수, 동백나무, 금목서, 호랑가시나무, 소철, 식나무 등	단풍나무, 고추나무, 괴불나무, 대왕참나무, 마가목, 뽕나무, 산사나무, 상수리나무, 아그배나무, 왕벚나무, 이팝나무, 채진목, 팥배나무, 조팝나무, 황매화 등
권 장	까마귀쪽나무, 후피향나무, 백량금, 사철나무, 은목서, 팔손이, 치자나무 등	나래회나무, 안개나무, 산수유 화살나무, 풍년화, 호두나무, 눈향나무 등

※ 자료 : 미세먼지 저감능력이 높은 수종(2023.01), 국립산림과학원

7) 온실가스

가) 현황

• 국가 온실가스 배출량

- 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6백만tonCO2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1백만 tonCO2eq에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

〈 국가연도별 온실가스 배출량 및 증감률 〉

(단위 : 백만tonCO2eq)

구 분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
												1990년 대비	전년 대비
CO_2	배출량	252.0	384.3	443.7	498.2	594.4	633.0	663.0	641.8	598.0	617.8	145.2	3.3
	비중(%)	86.3	88.6	88.3	88.7	90.7	91.6	91.4	91.8	91.4	91.3		
CH_4	배출량	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.0	27.3	-9.8	0.8
	비중(%)	10.4	6.7	5.5	4.9	4.2	4.0	3.9	3.9	4.1	4.0		
N_2O	배출량	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	14.3	14.2	14.3	14.8	69.6	3.7
	비중(%)	3.0	3.2	3.5	3.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.2	2.2		
HFCs	배출량	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
	비중(%)	0.3	1.2	1.7	1.2	1.2	1.1	1.3	1.0	1.0	1.2		
PFCs	배출량	NO, NE	0.063	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
	비중(%)	-	0.01	0.4	0.5	0.3	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5		
SF_6	배출량	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
	비중(%)	0.1	0.3	0.6	0.8	1.5	1.2	1.0	0.9	0.8	0.8		
총배출량 (LULUCF 제외)		292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4
비중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

주 : 1) PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산

2) LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석을 참고한다

3) NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우

4) NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

• 서울특별시 온실가스 배출량(직접배출 기준)

- 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량(직접배출 기준)은 20,727천tonCO₂eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO₂eq, 2021년 21,475천tonCO₂eq로 점차 감소한 것으로 조사되었음

〈 서울특별시 온실가스별 배출량(직접배출 기준) 〉

(단위 : 천tonCO₂eq)

구 분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.22	19,154	89.19	18,565	89.60
CH_4	2,374	7.87	749	3.49	622	3.00
N_2O	505	1.67	234	1.09	229	1.10
HFCs	958	3.18	1,327	6.18	1,304	6.30
SF_6	18	0.06	11	0.05	7	0.00
합계	30,171	100.00	21,475	100.00	20,727	100.00

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

• 서울특별시 용도별 전력 사용량

- 서울특별시 2023년 전력 사용량은 49,218,956MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 사용되는 것으로 조사됨

〈 서울특별시 전력사용량 〉

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
2023	49,218,956 (100.0%)	14,692,966 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

• 서울특별시 가스공급량

- 서울특별시 2023년 가스 공급량은 도시가스 3,948,951천㎥, 프로판 110,699ton, 부탄 425,666ton으로 조사됨

〈 서울특별시 가스공급량 〉

(단위 : 개소)

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량(1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	1,004.518	83	471,887
2021	5	4,603,447	80	130,981	80	458,785
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

• 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

- 서울특별시의 배출원별 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 전체적으로 경제침체와 회복에 따라 배출량은 증감 경향을 보이는 것으로 조사되었음

〈 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량 〉

(단위 : ton/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	1인당 에너지 소비량(TOE/인)	1인당 CO_2 (ton/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

※ 자료 : 서울시 온실가스 저감목표 수립 및 이행계획 평가, 2006, 서울시정개발연구원

나) 영향예측

• 연료사용량 예측

- 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 「집단에너지사업계획서 작성기준(2024. 10. 30)」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 2,942.04천N㎥/년으로 예측됨

(1) 난방면적 산정

〈 용도별 난방면적 비율 〉

구 분	세부내역	난방면적비(%)	비고
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80	공동주택
상업시설	근린·일반·중심상업,주상복합(주거제외) 등	70	부대복리시설, 근린생활시설 적용
업무시설	업무시설, 도시지원시설 등	84	-
교육연구	학교, 교육원, 직업훈련소	89	-
공용의청사 및 공공시설	공공청사, 우체국, 경찰서, 소방서 등	84	-
의료시설	병원	96	-
복지시설	노유자 시설 등	100	-
열공급설비	열공급설비	84	-

〈 난방·급탕 면적산정 〉

구 분			세대수	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)	비고
사업 대상지	공동 주택	75㎡ 초과	1,208	185,757.57	80	148,614.06	난방면적 60 초과
		56~75㎡ 이하	378	30,432.80		24,346.24	난방면적 45~60 이하
	근린생활시설		-	3,740.00	70	2,618.00	-
	부대복리시설		-	6,022.00		4,215.40	-
	지하주차장		-	159,352.72	-	-	-
	합계		1,586	385,315.09	-	179,793.70	-

(2) 난방, 급탕 연료사용량 산정

〈 주택의 단위난방부하 〉

구 분	난방면적(㎡)	단위난방면적비(kcal/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아파트	60 초과	55.0	53.0	49.0	45.0
	45~60 이하	57.7	55.6	51.4	47.2
	33~45 이하	58.8	56.7	52.4	48.1
	33 이하	60.5	58.3	53.9	49.5
연립주택	85 초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85 이하	46.9	42.8	39.5	36.8
단독주택	60 초과	67.1	64.7	59.8	54.9
	60 이하	66.3	63.9	59.0	54.2

※ 자료 : 에너지사용계획 수립 및 협의절차 등에 관한 규정 [별표2](산업통상자원부 고시, 제2023-6, 2023. 01. 04)

주) A : 대전·춘천지역, B : 수원·청주지역, C : 서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역,
D:부산·양산·김해·운산·여수·목포지역, 상가 이외의 지역은 인근지역으로 적용, 제주도는 따로 정함

〈 건축물의 단위난방부하 및 급탕부하(kcal/㎡·hr) 〉

건물용도	단위난방부하		단위급탕부하	비고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 [주택의 단위난방부하] 참고
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	병원급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	-
숙박시설	89	110	45	-
판매시설	98	120	5	-

※ 자료 : 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1](산업통상자원부고시 제2024-170, 2024. 10. 30)

주 : 1) A. 라디에이타, 콘벡타류 및 휀코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용

2) B. 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

〈 용도별 평균부하율 〉

건물용도	주택	업무시설	상업시설	문화시설
평균부하율	30%	8%	15%	10%

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)

주 : 1) 평균부하율은 전문가 자문을 통해 마련된 수치이며, 제시된 용도 이외의 경우에는 유사한 용도의 평균부하율 적용, 이 외 별도 최신 연구자료 등이 있는 경우 근거를 제시하고 해당 기준 적용 가능

2) 8,760시간/년 × 평균부하율 대신 연간 난방 예상가동시간 적용 가능

〈 난방·급탕 연료사용량 〉

구 분			난방면적 (㎡)	단위부하(kcal/㎡·hr)			평균 부하율(%)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
				난방	급탕	계			
사업 대상지	공동 주택	60㎡ 초과	148,614.06	49	15	64	30	24,995.70	2,452.96
				공동주택			주택		
		45~60㎡ 이하	24,346.24	51.4	15	66.4	30	4,248.40	416.92
				공동주택			주택		
	부대복리시설		4,215.40	110	5	115	15	395.61	38.82
				근린생활시설			상업시설		
	근린생활시설		2,618.00	110	5	115	15	339.73	33.34
				근린생활시설			상업시설		
	지하주차장		-	-			-	-	-
	합계			-			-	29,979.44	2,942.04

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단

주 : 1) 연간열부하(Gcal/년) = 난방면적 × (단위난방부하+단위급탕부하) × 8,760시간/년 × 평균부하율 × 10-6

2) 연료사용량(천N㎥/년) = 연간열부하(Gcal/년) ÷ 연료의 총발열량(LNG발열량 10,190kcal/N㎥) × 103

3) 연료의 총 발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

(3) 취사용 연료사용량 산정

- 사업시행시 취사용 연료사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단」에 의하여 산정한 결과, 연료사용량은 29,958.28천N㎥/년으로 예측됨

〈 취사용 단위연료부하(Mcal/㎥·년) 〉

구 분		연면적당 취사용 연료	비고
업무용 건물	일반빌딩	2.84	-
	공공빌딩	4.20	-
상업용 건물	백화점	11.79	-
	상가	17.71	부대복리시설, 근린생활시설 적용
교육용 건물	학교	10.70	-
	연구소	24.17	-
호텔		51.04	-
병원		19.64	-
전화국		0.56	-
단독주택		1,486.80(Mcal/세대·년)	-
공동주택		1,411.20(Mcal/세대·년)	공동주택 적용

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단
주) 1kWh =2,300kcal 기준

〈 취사용 열수요 〉

구 분		연면적(㎡)	연면적 당 취사용 연료부하 (Mcal/세대·년),Mcal/㎡·년)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
사업 대상지	공동주택	216,200.38	1,411.20	305,101.97	29,941.31
	부대복리시설	6,022.00	17.71	106.65	10.47
	근린생활시설	3,740.00	17.71	66.24	6.50
	지하주차장	159,352.72	-	-	-
	합계	385,315.09	-	305,274.86	29,958.28

※ 자료 : 1) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)
2) 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

주 : 1) 연간열부하(Gcal/년) = 연면적(㎡) × 연면적 당 취사용 연료부하(Mcal/세대·년),Mcal/㎡·년) × 10-3
2) 연료사용량(천N㎥/년) = 연간열부하(Gcal/년) ÷ 연료의 총발열량(LNG발열량 10,190kcal/N㎥) × 103
3) 연료의 총발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

(4) 연료사용량 산정

- 사업시행시 연료사용량 산정결과, 총 32,900.32천N㎥/년으로 예측됨

〈 사업시행에 따른 연료사용량 〉

구 분	난방 및 급탕시	취사시	합계
연료사용량(천N㎥/년)	2,942.04	29,958.28	32,900.32

• 전력사용량 예측

- 사업시행 후 전력사용량을 산정한 결과 20,939.76MWh/년으로 산정됨
- 전력사용량 산정은 한국에너지공단 「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단」에 제시된 단위전력부하 및 수용률을 기준으로 산정
- 전력사용에 따른 전력 온실가스 배출원단위는 환경부 「공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침」에 제시된 배출원단위 사용

〈 건축물의 단위전력부하 및 수용률 〉

구 분	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	비고
단독주택	30	35	-
공동주택	30	35	공동주택 적용
근린생활시설	95	86	부대복리시설, 근린생활시설 적용
상업시설	95	86	-
업무시설	100	50	-
공용의청사	100	50	-
학교	40	40	-
종교시설	40	50	-
사회체육시설	15	40	-
폐기물처리시설	8kVA/ton	70	-

〈 건축물의 단위전력부하 및 수용률 〉

구 분	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	비고
집단에너지공급시설	3.8kVA/ton	50	보일러용량(t/h) 기준
수도시설	100	40	-
주유소	100	40	-
자동차관련시설	100	50	-
도로, 주차장, 광장 등	0.25	100	지하주차장 적용

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단

〈 사업시행 후 전력사용량 〉

구 분		연면적(㎡)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전력사용량(MWh/년)
사업 대상지	공동주택	216,200.38	30	35	1.3	15,297.01
			공동주택			
	부대복리시설	6,022.00	95	86	1.3	3,315.31
			근린생활시설			
	근린생활시설	3,740.00	95	86	1.3	2,058.99
			근린생활시설			
	지하주차장	159,352.72	0.25	100	1.3	268.45
			주차장			
	합계	385,315.09	-		-	20,939.76

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)

주 : 1) 전력사용량(MWh/년) = 연면적 × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 106

2) 부등률 기준 : 1.3(한전내부규정, 자문결과 등 반영)

• 연료 및 전력사용에 따른 온실가스 배출량

(1) 연료사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료사용에 따른 발생량을 산정한 결과 74,684.95tonCO_2eq/년으로 산정됨

〈 연료사용시 온실가스 배출계수 및 배출량 〉

구 분		연료사용량 (천N㎥/년)	순발열량 (MJ//Nm2)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
사업 대상지	CO_2	32,900.32	38.5	56,100	1.00	71,059.76
	CH_4			92	21	2,447.19
	N_2O			3	310	1,178.00
	합계	-	-	-	-	74,684.95

※ 자료 : 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법

주 : 1) 순 발열량(38.5MJ/Nm) : 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

2) 온실가스 배출량(tonCO2eq/년) = 연료사용량(천Nm2/년) × 순발열량(MJ/Nm) × 배출계수(kg(CO2/CH4/N20)/TJ) × 10-6 × 지구온난화지수

(2) 전력사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과 9,997.58tonCO_2eq/년으로 산정됨

〈 전력사용시 온실가스 배출계수 및 배출량 〉

구 분		전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO_2/MWh)	발생량 (ton/년)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)
사업 대상지	CO_2	20,939.76	0.4747	9,940.10	1	9,940.10
	CH_4		0.0000036	0.08	21	1.68
	N_2O		0.0000085	0.05	310	55.80
	합계	-	-	9,940.36	-	9,997.58

※ 자료 : 1) 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법
2) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)(전력배출계수 : 0.4747(tCO2/MWh)
주 : 1) 발생량(ton/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO2/MWh)
2) 온실가스 배출량(tonCO2eq/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(t(CO2/CH4/N20)/MWh) × 지구온난화지수

• 총 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료 및 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 총 84,682.53tonCO_2eq/년으로 산정됨

〈 사업시행에 따른 온실가스 총 배출량 〉

구 분	연료사용	전력사용	합계
온실가스 배출량 ($tonCO_2eq$/년)	74,684.95	9,997.58	84,682.53

다) 저감방안

- 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재 계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 할 계획임
- 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구를 사용할 계획임
- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감할 계획임
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료를 사용할 계획임
- 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

8) 친환경적 자원순환

가) 현황

• 생활폐기물 발생현황

- 서울특별시 강남구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사 결과, 서울특별시 강남구는 전 지역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈 생활폐기물 관리구역 현황 〉

구 분	전체 행정구역		생활폐기물 관리구역		비 고
	면적(㎢)	인구(인)	면적(㎢)	인구(인)	
강남구	39.50	550,282	39.50	550,282	-

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 생활폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 강남구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 서울특별시 강남구의 생활폐기물(가정) 발생량은 237,594.4톤/년으로 재활용 141,078.6톤/년(59.38%), 소각 81,886.3톤/년(34.46%), 매립 14,629.5톤/년(6.16%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 생활폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질 재활용	에너지 회수			
총 계			237,594.4	141,078.6	131,430.7	9,647.9	81,886.3	14,629.5	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소 계		103,191.1	6,675.3	0.0	6,675.3	81,886.3	14,629.5	0.0
	가연성	소 계	94,336.7	6,675.3	0.0	6,675.3	75,058.8	12,602.6	0.0
		폐지류	23,962.4	0.0	0.0	0.0	19,931.4	4,031.0	0.0
		폐합성수지류	33,823.6	0.0	0.0	0.0	30,277.6	3,546.0	0.0
		폐고무류	709.8	0.0	0.0	0.0	590.4	119.4	0.0
		폐섬유류	1,416.7	0.0	0.0	0.0	1,178.4	238.3	0.0
		음식물류 폐기물	3,216.4	0.0	0.0	0.0	2,675.3	541.1	0.0
		폐목재류	7,381.8	6,675.3	0.0	6,675.3	587.7	118.8	0.0
		기타	23,826.0	0.0	0.0	0.0	19,818.0	4,008.0	0.0
	불연성	소계	8,786.6	0.0	0.0	0.0	6,771.1	2,015.5	0.0
		폐금속류	2,824.1	0.0	0.0	0.0	2,349.0	475.1	0.0
		폐유리류	2,610.6	0.0	0.0	0.0	2,171.4	439.2	0.0
		폐토사류	737.7	0.0	0.0	0.0	199.1	538.6	0.0
		폐타일 및 도자기류	172.8	0.0	0.0	0.0	143.7	29.1	0.0
		연탄재	147.6	0.0	0.0	0.0	0.0	147.6	0.0
		기타	2,293.8	0.0	0.0	0.0	1,907.9	385.9	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장 생활폐기물)	67.8	0.0	0.0	0.0	56.4	11.4	0.0
	기타(배출불명등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
재활용 가능 자원 분리 배출	소계		57,093.4	57,093.4	54,120.8	2,972.6	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	24,250.1	24,250.1	24,250.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	고철류		2,411.6	2,411.6	2,411.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	금속캔		1,491.6	1,491.6	1,491.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	4,815.4	4,815.4	4,815.4	0.0	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	777.6	777.6	777.6	0.0	0.0	0.0	0.0
		PET병	2,503.5	2,503.5	2,503.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	5,913.2	5,913.2	5,913.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		2,782.1	2,782.1	2,782.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐의류		1,068.6	1,068.6	1,068.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		25.2	25.2	25.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		41.4	41.4	41.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	영농폐기물	농약용기류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐비닐	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		1,478.5	1,478.5	1,478.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		562.0	562.0	562.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		8,972.6	8,972.6	6,000.0	2,972.6	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			77,309.9	77,309.9	77,309.9	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 강남구의 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 23,830.1 톤/년이며, 재활용 20,358.1톤/년(75.47%), 소각 3,210.4톤/년(2.17%), 기타 261.6 톤/년(22.36%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소 각	매 립	기 타
					소 계	물질 재활용	에너지 회수			
총 계				23,830.1	20,358.1	15,694.5	4,663.6	3,210.4	0.0	261.6
종량제 방식 등 혼합 배출	소 계			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	가연성	소 계		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		음식물류 폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐목재류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기 타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	불연성	소 계		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연탄재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기 타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소 계			15,268.7	11,918.9	7,255.3	4,663.6	3,210.4	0.0	139.3
	가연성	소 계		14,842.2	11,593.3	6,929.7	4,663.6	3,180.4	0.0	68.6
		폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기 타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		11,840.5	9,203.2	4,713.1	4,490.1	2,568.8	0.0	68.6
		폐고무류		71.5	71.5	71.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기 타	329.0	0.0	0.0	0.0	329.0	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		2,577.8	2,295.2	2,121.7	173.5	282.7	0.0	0.0
		폐식용유		23.5	23.5	23.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		유기성오니류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	불연성	소 계		221.1	120.3	120.3	0.0	30.0	0.0	70.8
		폐금속류	금속캔류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			고 철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기 타	30.0	0.0	0.0	0.0	30.0	0.0	0.0
		폐유리류		23.8	23.8	23.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		70.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	70.8
		폐타일 및 폐도자기조각		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연소잔재물(연탄재 등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐전지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		무기성오니류		96.5	96.5	96.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			19.1	19.1	19.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	기 타			186.3	186.3	186.3	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				8,561.5	8,439.2	8,439.2	0.0	0.0	0.0	122.3

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 강남구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 154,302.7톤/년이며, 재활용 62,105.3톤/년(40.25%), 소각 869.5톤/년(0.56%), 매립 8.1톤/년(0.01%), 기타 91,319.8톤/년(59.18%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질재활용	에너지회수			
총 계			154,302.7	62,105.3	59,132.7	2,972.6	869.5	8.1	91,319.8
가연성	소 계		121,015.9	31,218.6	28,246.1	2,972.6	86.4	0.0	89,710.9
	폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류		500.1	500.1	500.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		32.1	0.0	0.0	0.0	32.1	0.0	0.0
	폐합성수지류		6,516.5	6,516.5	3,544.0	2,972.6	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		27.5	27.5	27.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		18.5	18.5	18.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성 오니류	폐수처리오니	54.3	0.0	0.0	0.0	54.3	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	113,837.5	24,126.6	24,126.6	0.0	0.0	0.0	89,710.9
	동식물성잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기 타		29.4	29.4	29.4	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	소 계		33,286.8	30,886.6	30,886.6	0.0	783.1	8.1	1,609.0
	광재류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연소잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재		28,116.3	28,116.3	28,116.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	분진류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사		1.9	1.9	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류	고 철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		비 철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석재폐콘크리트류		1,609.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1,609.0
	폐석고및폐석회		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제및폐흡수제		5.9	5.9	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	유리도자기편류		8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	8.1	0.0
	무기성 오니류	폐수처리오니	270.3	270.0	270.0	0.0	0.3	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	3,251.9	2,469.2	2,469.2	0.0	782.8	0.0	0.0
	기 타		23.3	23.3	23.3	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 건설폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 강남구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 강남구의 건설폐기물 발생량은 826,992.8톤/년이며, 재활용 824,870.7 톤/년(99.74%), 소각 2,122.0톤/년(0.26%)으로 처리되는 것으로 조사됨

〈 건설폐기물 발생 및 처리현황 〉

폐기물 종류			발생량 (ton/년)	총 계(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질 재활용	에너지 회수			
총 계			826,992.8	824,870.7	823,862.3	1,008.4	2,122.0	0.0	0.0
가연성	폐목재		2,659.5	2,596.2	1,621.0	975.2	63.3	0.0	0.0
	폐합성수지류		4,501.5	2,488.5	2,455.2	33.2	2,013.0	0.0	0.0
	폐섬유		45.7	0.0	0.0	0.0	45.7	0.0	0.0
	폐벽지		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	425,016.9	425,016.9	425,016.9	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	103,612.1	103,612.1	103,612.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	1,482.1	1,482.1	1,482.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	526.8	526.8	526.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	16,994.9	16,994.9	16,994.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설오니		11,516.9	11,516.9	11,516.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐타일 및 폐도자기		88.8	88.8	88.8	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		878.4	878.4	878.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		259,669.3	259,669.3	259,669.3	0.0	0.0	0.0	0.0
기 타			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐 기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 강남구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 강남구의 지정폐기물 발생량은 10,711.9톤/년으로 재활용 1,130.1톤/년(10.55%), 소각 140.3톤/년(1.31%), 매립 9,349.6톤/년(87.28%), 기타 91.8톤/년(0.86%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	총 계(ton/년)					
			재활용			소 각	매 립	기 타
			소 계	물질재활용	에너지회수			
강남구	소 계	10,711.9	1,130.1	636.2	493.9	140.3	9,349.6	91.8
	공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	광 재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타 폐유기용제	83.1	12.2	0.0	12.2	70.9	0.0	0.0
	분 진	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재	9,001.1	0.0	0.0	0.0	0.0	9,001.1	0.0
	수은폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	안정화 또는 고형화처리물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	천연방사성제품폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐내화물 및 폐도자기조각	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐농약	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐 산	383.8	383.7	383.7	0.0	0.0	0.0	0.1
	폐석면	430.9	0.0	0.0	0.0	0.0	348.6	82.3
	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐알칼리	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐 유	792.8	734.2	252.5	481.7	58.7	0.0	0.0
	폐유독물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	10.5	0.0	0.0	0.0	10.5	0.0	0.0
	폐합성고무	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제 및 폐흡수제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	할로겐족유기용제	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	9.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.4

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 공공소각시설 현황

- 강남구의 소각시설 현황 조사결과, 강남구 내 공공소각시설은 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 폐기물 공공소각시설 현황 〉

구 분	시설명	소 재 지	허가(승인)일	시설용량(ton/일)	1일평균가동시간(시간)	2023년 처리량(ton/년)
강남구	강남자원회수시설	남부순환로 3318	1995.04.05	900	24	235,024.9

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

• 매립시설 현황

- 강남구의 매립시설 현황 조사결과,강남구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

• 기타처리시설 현황

- 강남구의 폐기물 공공기타(소각, 매립 제외)시설 조사결과, 강남구 내 폐기물 공공기타시설은 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 폐기물 공공기타시설 현황 〉

구 분	시설명	소 재 지	허가(승인)일	시설용량(ton/일)	1일평균가동시간(시간)	2023년 처리량(ton/년)
강남구	강남환경자원센터	헌릉로 745길 49(율현동)	2013.07.18	80.0	8	31,605.1

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

나) 영향예측 및 저감방안

• 공사시

- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임
- 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 성상별로 분리수거한 후 재활용 가능한 폐기물은 재활용하고, 그 외 폐기물은 지자체 폐기물조례 및 폐기물처리방침에 따라 처리
- 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 처리할 계획임
- 배출자는 공사현장에서 건설폐기물을 보관해야 하는 경우 적정하게 보관될 수 있도록 분류체계에 따라 보관시설을 설치하여야 함
- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

• 운영시

- 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 강남구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임
- 운영시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

8) 소음 및 진동

가) 현황

• 본 대상지는 서울특별시 강남구 대치동 506 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(삼성로, 남부순환로, 양재천로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

• 강남구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음

• 소음측정망 : 서울특별시 강남구 대치동

〈 환경소음측정망 측정 데이터 〉

측정지점	지 역	측정연도	분 기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평 균	1회	2회	평 균
렉슬(아)306동 뒤	일반	2024	1/4	65.7	58.3	55.1	55.2	59.0	49.2	43.8	47.0
			2/4	52.9	54.8	52.5	50.6	53.0	47.5	41.7	45.0
			3/4	48.7	49.2	49.6	46.7	49.0	44.6	40.1	42.0
			4/4	54.8	53.5	54.8	53.6	54.0	51.9	52.7	52.0
대치1동주민센터	일반	2024	1/4	55.2	55.6	55.8	56.0	56.0	51.2	46.7	49.0
			2/4	58.3	58.4	56.9	55.5	57.0	58.1	44.6	51.0
			3/4	62.3	61.4	62.8	62.4	62.0	55.8	52.2	54.0
			4/4	45.9	50.3	65.4	56.1	54.0	49.5	45.2	47.0
중대부고 앞	일반	2024	1/4	58.5	64.0	62.0	54.6	60.0	53.1	50.2	52.0
			2/4	56.0	57.4	55.1	52.1	55.0	50.4	45.6	48.0
			3/4	61.4	65.2	67.5	60.8	64.0	58.9	56.1	58.0
			4/4	56.7	54.8	56.6	54.3	56.0	52.5	47.9	50.0
숙명여고 앞	도로	2024	1/4	72.6	73.5	72.7	73.7	73.0	73.6	69.7	72.0
			2/4	73.3	74.2	73.5	74.2	74.0	72.6	68.6	71.0
			3/4	69.3	72.4	73.0	72.2	72.0	71.9	69.0	70.0
			4/4	70.7	72.1	73.4	74.2	73.0	71.4	75.4	73.0
대도초등학교 앞	도로	2024	1/4	79.2	76.0	75.2	72.7	76.0	71.5	63.2	67.0
			2/4	72.9	74.9	73.2	72.6	73.0	71.3	63.5	67.0
			3/4	71.0	71.4	71.7	73.3	72.0	69.8	62.7	66.0
			4/4	72.1	73.8	71.5	73.3	73.0	72.5	62.7	68.0

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

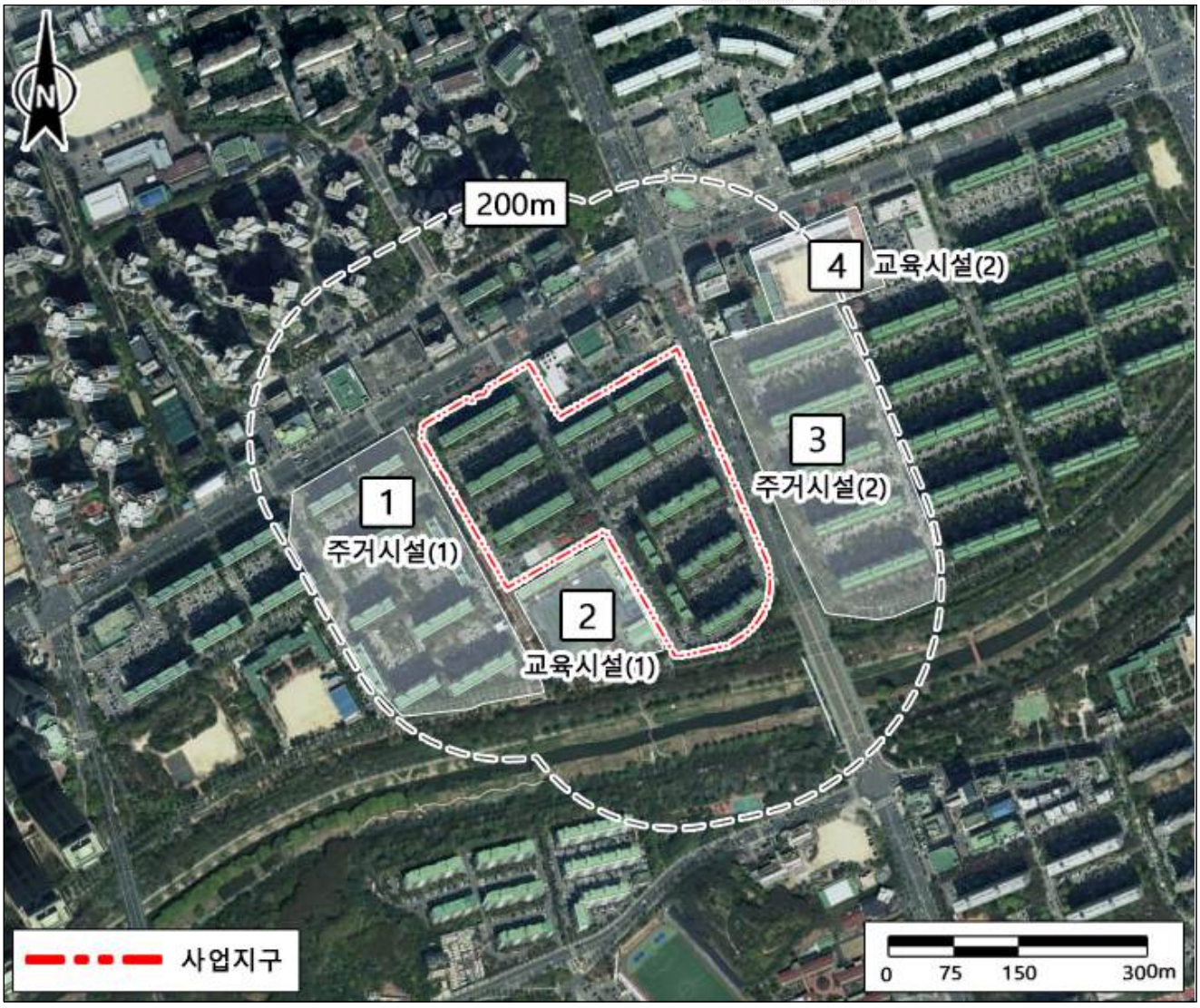
나) 정온시설 분포 현황

• 본 사업대상지 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사결과 사업대상지 인근으로 주거시설 및 교육시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨

〈 정온시설 현황 〉

구 분		이격거리	용도지역	비 고
1	주거시설(1)	27.4m	일반주거지역	-
2	교육시설(1)	7.0m	일반주거지역	교육시설
3	주거시설(2)	62.0m	일반주거지역	-
4	교육시설(2)	114.7m	일반주거지역	교육시설

〈 정온시설 분포현황도 〉



나) 영향예측

• 공사시

(1) 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향예측

- 계획시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 학교보건법(교육시설)이 55dB(A), 생활소음규제기준(주거시설)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 74~234m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

〈 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 〉

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					25m	74m	125m	234m	300m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	78.8	74.3	64.9	60.4	54.9	52.8
	백 호 우	76.5	1						

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

주) 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

(2) 건설장비에 의한 정온시설 예측소음

- 공사시 건설장비 투입에 따른 인근 정온시설에 미치는 영향을 검토한 결과 사업대상지와 인접한 정온시설에서 소음 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음
- 이에 따라, 공사시 소음목표기준을 초과하는 정온시설에 대하여 저감대책 수립이 요구됨

〈 공사시 정온시설 예측소음도 〉

구 분	정온시설	이격거리	예측소음도[dB(A)]	목표기준[dB(A)]
1	주거시설(1)	27.4m	71.4	65.0
2	교육시설(1)	7.0m	83.2	55.0
3	주거시설(2)	62.0m	64.3	65.0
4	교육시설(2)	114.7m	58.9	55.0

주 : 1) 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

2) ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

• 운영시

- 운영시 주 소음발생원은 방문·이용객의 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것으로 예상됨

다) 저감방안

• 공사시

(1) 일반적인 소음·진동 저감방안

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

(2) 가설방음판넬 설치

- 소음목표기준을 초과하는 사업대상지 인근 정온시설에 대하여 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획이며, 가설방음판넬 설치 후 목표기준을 초과할 경우 이동식 방음벽을 설치하여 소음을 저감하도록 하겠음

〈 가설방음판넬 설치 후 예측소음도 〉

구 분	정온시설	저감대책	이격거리	예측소음도[dB(A)]		목표기준 [dB(A)]
				저감 전	저감 후	
1	주거시설(1)	가설방음판넬 H=10.0m	27.4m	71.4	58.3	65.0
2	교육시설(1)		7.0m	83.2	71.4	55.0
3	주거시설(2)		62.0m	64.3	54.5	65.0
4	교육시설(2)		114.7m	58.9	49.2	55.0

주 : 1) 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

2) ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

〈 공기주입형 이동식방음벽(예시) 〉



• 운영시

- 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

〈 운영시 저감대책 〉

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태	교통흐름의 조절 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	방음벽 설치 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	배치 및 건축계 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 건축공간의 흡음설계	특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 도로 일정거리 내 토지용도 제한 녹지공간 확보