공람도서

도시관리계획[수서택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역 15 세부개발계획] 결정(변경)(안) 및 청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026. 05.

강남구

- 목 차 -

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요 ····· 10
   가. 계획의 배경 및 목적
   나. 계획의 범위
   다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

2. 현황분석 ····· 12
   가. 주변지역 현황
   나. 정비사업 구역 현황
   다. 상위 및 관련계획 검토
   라. 관련법규 검토
   마. 잠재력 및 개발전망 분석
   바. 종합분석

3. 계획의 기본구상 ····· 28
   가. 기본방향
   나. 주요 계획지표 설정
   다. 개발 기본구상

4. 부문별 정비계획 ····· 36
   가. 계획의 수립방향
   나. 정비사업의 시행에 관한 계획
   다. 토지이용에 관한 계획
   라. 용도지역·지구에 관한 계획
   마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획
   바. 공동이용시설 설치계획
   사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
   아. 건축물에 관한 계획
   자. 교통 및 동선처리계획
   차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
   카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

타. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획
파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항
하. 세입자 주거대책
거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항
너. 가구 및 획지에 관한 계획
더. 공공주택 건설에 관한 계획
러. 주민의 소득원 개발에 관한 사항
머. 환경성 검토 결과
버. 기존 수목의 현황 및 활용계획
서. 인구 및 주택의 수용계획
어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안
저. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
처. 정비계획 결정도

도 면 **토지이용계획(안)도**
정비구역 결정(안)도
용도지역·지구·구역 결정(기정/변경(안))도
정비기반시설 결정(기정/변경(안))도
정비계획 결정(안)도

Ⅱ. 기초조사 · 확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 64
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 64
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 73
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 74
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 74
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 74
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 75
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황 ····· 76
9. 기존 수목의 현황 ····· 77
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 78
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 79
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 80
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 80
14. 기초조사 현황도 ····· 81

Ⅲ. 건축계획

1. 건축계획(안) ····· 81
가. 건축개요
나. 건축배치도
다. 건축계획도면

도 면 건축개요
단지배치도
대지 종·횡단면도
스카이라인 계획도

Ⅳ. 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음 ····· 94
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경 ····· 94
3. 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경 ····· 101
4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경 ····· 106
5. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음 ····· 109
6. 지구단위계획 결정(변경)도 ····· 109

도 면 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음
용도지역·지구·구역 결정도 : 기정 / 변경(안)
도시기반시설 결정도 : 기정 / 변경(안)
획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 기정 / 변경(안)
특별계획구역 결정도 : 변경없음
특별계획구역 15 세부지침도 : 기정 / 변경(안)

Ⅴ. 별첨자료

1 토지 및 건축물조서

2 교통성 검토서

도 면 교통처리계획도

3 경관성 검토서

4 환경성 검토서

5 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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

I

정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

2. 현황분석

3. 계획의 기본구상

4. 부문별 정비계획

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 배경

- 청솔빌리지아파트는 1993년 준공된 아파트로써 33년이 지난 현재 건축물 및 시설의 노후화에 따른 생활의 불편과 안전의 문제가 발생하고 있음.
- 이러한 주거환경의 문제점을 개선하고 쾌적한 정주환경을 조성하고자 정비계획을 통한 재건축을 진행하고자 함.

2) 목적

- 주민 생활환경 개선과 바람직한 정주공간 확보를 위한 공간계획
- 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 공간계획
- 체계적이고 합리적인 도시 공간계획
- 주거환경 개선 및 경제성 확보

나. 계획의 범위

공간	• 위치 : 서울특별시 강남구 일원동 739 청솔빌리지아파트 • 면적 : 25,386.7㎡	
시간	• 목표연도 : 구역지정 고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가	
내용	• 현황조사 및 여건분석, 기본구상, 토지이용계획, 부문별계획 등	

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 수서택지개발지구 지구단위계획 관련

1989. 03. 21.	• 수서택지개발지구 택지개발예정지구 지정 (건설부 제1989-123호)
1990. 01. 23.	• 수서택지개발지구 택지개발 계획 승인 (건설부 제1990-25호)
1996. 07. 27.	• 수서택지개발지구 지구단위계획구역 결정 (서고 제1996-207호)
2012. 03. 02.	• 수서택지개발지구 제1종 지구단위계획 결정(변경(재정비)) 및 지형도면 고시 (서고 제2012-44호)
2025. 08. 07.	• 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 (서고 제2025-429호)

2) 일원동 청솔빌리지아파트 정비계획 관련

1993. 12. 13.	• 일원동 청솔빌리지아파트 사용승인 (33년 경과)
2025. 03. 12.	• 정밀 안전진단 통과 : “D”등급인 조건부재건축 결정
2025. 08. 29.	• 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (동의율 : 63.9%)
2025. 10. 14.	• 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 1차
2026. 04. 21.	• 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 2차

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

광역적	• 대상지는 강남구의 남동측에 위치하고 있으며, 동부간선도로를 통하여 성남시, 양재대로를 통한 송파구, 서초구 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임.
지역적	• 대상지 남측으로 대모산근린공원이 위치하고 있어 자연환경이 양호한 지역임. • 대상지 주변으로 단독주택 및 공동주택 주거지가 형성되어 있음.
토지이용현황	• 대상지는 노후한 공동주택지로 재건축사업이 필요한 지역임.
교통현황	• 대상지 2.5km내 지하철 3호선인 일원역, 수인분당선인 대모산입구역이 위치하고 있음. • 북측으로 광평로10길, 북서측으로 광평로가 위치하고 있어 교통여건이 양호한 지역임.

[위치도]



나. 정비사업 구역 현황

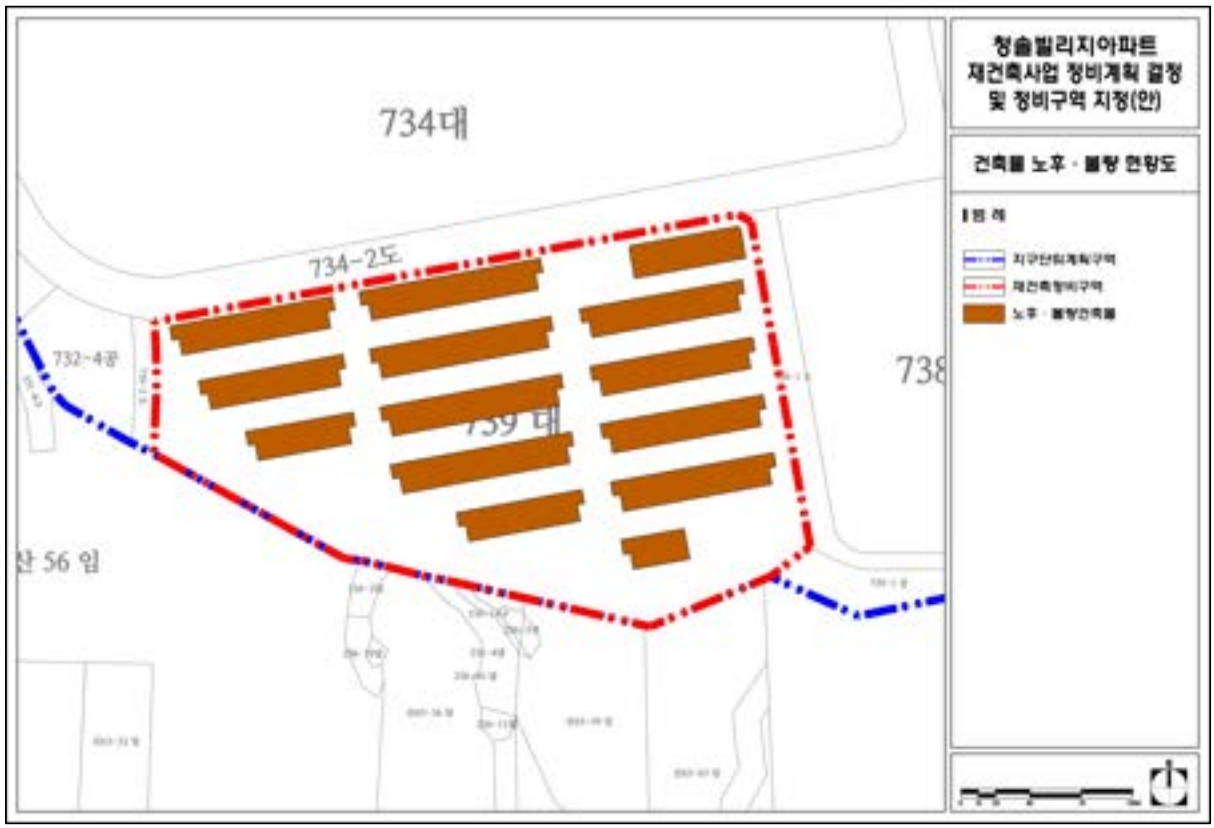
<table>
<tr><td rowspan="2">도시 관리 계획 사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모(㎡)</td><td>종류</td><td>규모(㎡)</td></tr>
<tr><td>제1종일반 주거지역 : 25,386.7㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 현황</td><td>구분</td><td>계</td><td colspan="2">사유지</td><td>국·공유지</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>25,386.7</td><td colspan="2">25,386.7</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>1</td><td colspan="2">1</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별허가유무</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>14</td><td>14</td><td>-</td><td>13</td><td>13</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>호수</td><td>113</td><td>113</td><td>-</td><td>97</td><td>97</td><td>-</td><td>16</td><td>16</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구(호)</td><td colspan="3">거주인구(인)주)</td><td colspan="5">권리자(인)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지, 건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>291</td><td>138</td><td>153</td><td>661</td><td>313</td><td>348</td><td>324</td><td>324</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

주) 인구 : 세대수 × 2.27(강남구 세대당 인구수/강남구청 홈페이지 2026년 1월 통계자료), 비주거는 미적용

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량 비율(%) (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형		
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수
구조별	합 계	100(14/14)	14	14	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	100(14/14)	14	14	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100(14/14)	14	14	-
	10년 미만	-	-	-	-
	10년이상 ~ 19년이하	-	-	-	-
	20년이상 ~ 29년이하	-	-	-	-
	30년이상 ~ 39년이하	100(14/14)	14	14	-
	40년 이상	-	-	-	-
	'85.6.30. 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-
허가별	합 계	100(14/14)	14	14	-
	유허가	100(14/14)	14	14	-
	무허가	-	-	-	-

[건축물 노후·불량 현황도]



2) 호수밀도 현황 : 해당사항 없음

호수밀도 (호수/ha)	구역면적(㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
44.51	25,386.7	113	-	97	16	-

3) 주택접도율 현황 : 해당사항 없음

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100	14동	14동	-

4) 과소필지 등 현황 : 해당사항 없음

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	1	25,386.7	-	-	-
일반토지	1	25,386.7	-	-	-
정비기반 시설토지	-	-	-	-	-

- 이하 여백 -

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시도시기본계획

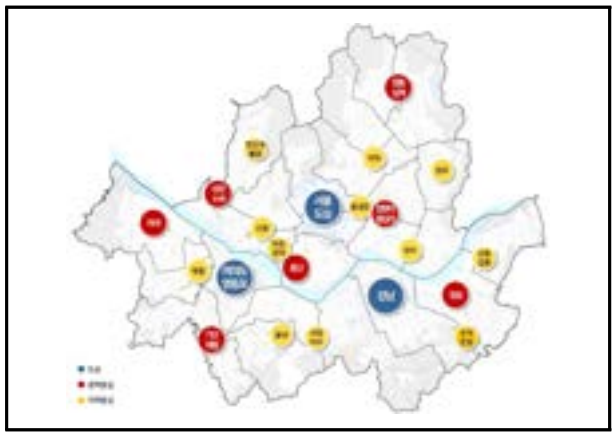
① 생활권 구분 및 중심지 체계

생활권 구분	중심지 체계	
• 도심권과 4개 대생활권으로 구분 • 대상지 해당 생활권 : 동남생활권 (서초구, 강남구, 송파구, 강동구)	• 3도심 7광역중심 12지역중심 • 동남생활권	
	발전 방향	"글로벌 경쟁력 강화 및 주거지의 계획적 관리 도모"

[생활권 구분도]



[서울시 중심지 체계도]



② 동남생활권 분야별 계획과제

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

③ 동남생활권 주거환경

■ **지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도**

- 재건축사업이 지역 내 주택시장에 미치는 파급효과를 면밀히 검토하고 필요시 정비사업의 규모, 시기 조절 등을 계획적으로 조정하여 지역 내 주거 안정성을 최대한 확보한다.
- 내구연한에 도달한 공공임대주택 단지를 순차적으로 재건축하고 지역에 필요한 생활 SOC를 도입하여 지역커뮤니티 거점으로 육성한다.

■ **저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진**

- 양호한 저층주거지는 지역 특성을 유지하면서 노후 주거환경이 개선되도록 이면도로 정비, 주차장 및 공원·녹지 확충 등을 추진하고 상업·업무 등이 과도하게 유입되어 주거환경이 악화되고 있는 용도혼재지역에 대한 관리방안을 마련한다.
- 무허가 건축물 밀집지역 등은 주거환경 개선과 저지대 수해, 산사태 등 자연재해, 각종 재난, 범죄에 대한 선제적 대응 방안을 마련한다.

■ **수변 네트워크와 연계한 주거지 관리**

- 한강변, 탄천변, 양재천변 등 지천변 주거지역에 대해 수변 네트워크 조성을 위한 종합적인 관리방안을 마련하고 주거지역과 수변 간 원활한 통경축 및 접근로를 확보한다.

[서울시 동남권 발전구상]



2) 2030 서울생활권계획

수서·세곡생활권	
미래상	**"광역교통 중심의 자연속 힐링 쉼터 수서·세곡생활권"**

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

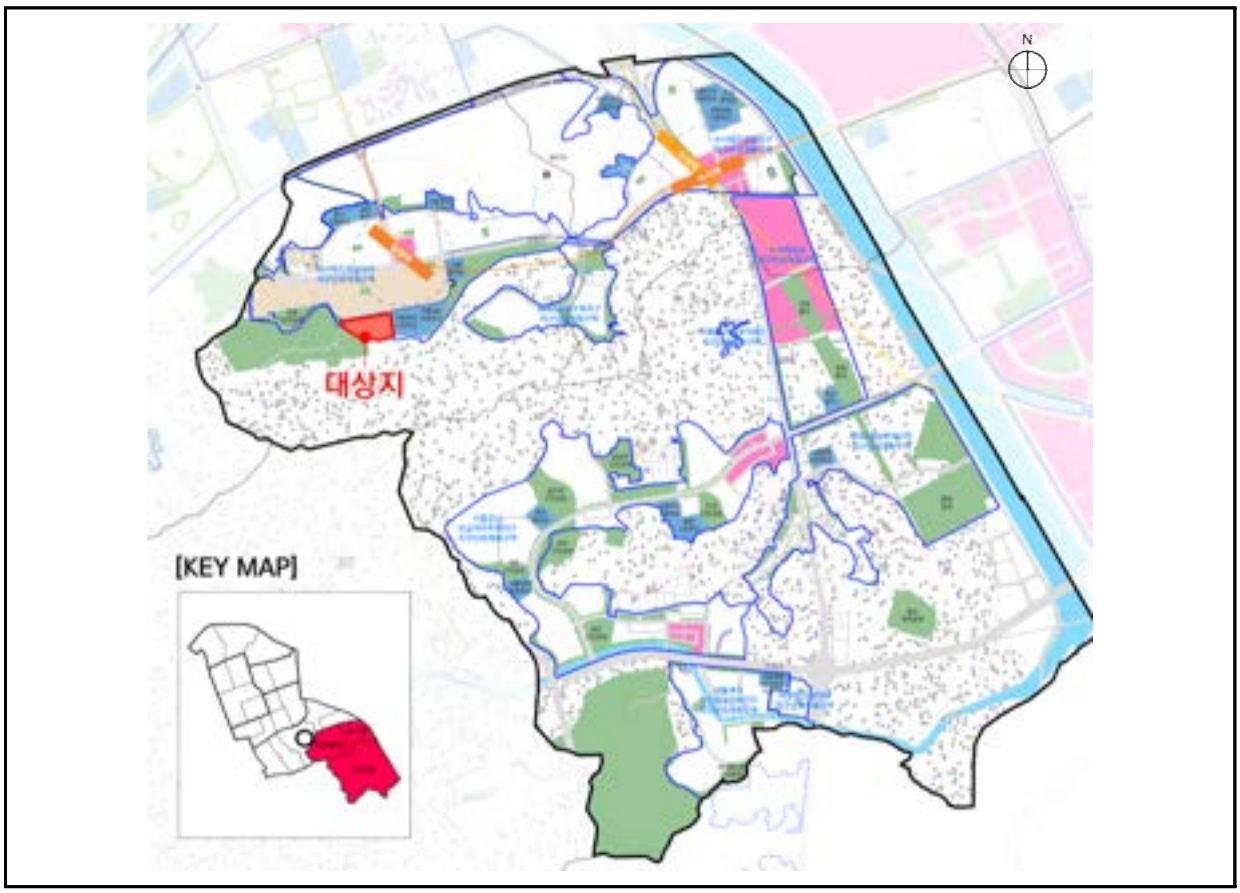


3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 - 주거환경정비사업 부문

① 강남구 수서·세곡 지역생활권계획 관리방향

- 양재천 및 탄천변주거지역은 수변공간자원을 지역주민이 골고루 향유 할 수 있도록 서울 기본경관계획을 준용하고 보행로 환경개선
- 일원동 주변의 기존 아파트 단지의 특성상 안정적인 거주환경의 유지 및 보행중심의 생활가로 체계 관리
- 수서 SRT 및 세곡, 강남 보금자리 등 신규 개발과 기존주거지와 조화를 고려한 계획 유도

주거환경 관리	• 녹지지역내 집단취락지구및 제1종전용주거지역 보전 및 관리 • 양호한 중저층주거지 및 초고층 주거지의 관리 • 대규모 주거지개발(세곡/세곡2/강남보금자리등)에 따른 주거환경 변화대응 • 대모산변산면재해에대한 조사와 함께 위험지역의 개발을 제어 • 다양한 공공임대 주택 및 소형주택 공급을 확대
생활기반 시설	• 구배수시설등 침수관련 안전시설 확충 • 생활권내 주차장 확충 • 대중교통수단 연계체계 구축 및 환승교통체계확립
생활가로	• 대청역주변 근린생활가로 관리
특성관리	• 탄천변다양하고 활력 있는 수변경관 형성 • 대모산으로의 조망 및 지형적 특성과의 조화 도모



4) 서울특별시 기본경관계획

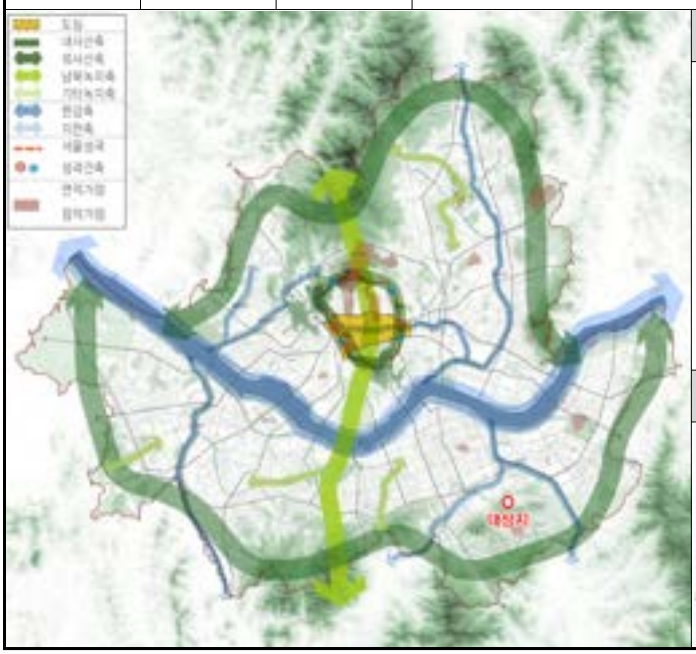
① 배경 및 목적

목표	• 서울의 자연·지형 특성을 보존하고 자연녹지를 향유할 수 있는 녹색 도시

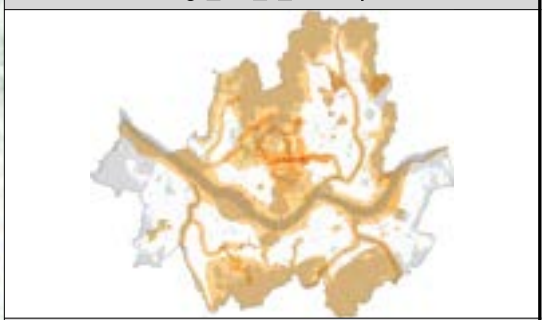
산·구릉지 자연경관 보호 및 회복	
주요산 주변 경관특성 보존 및 회복	주요산 주변 시계지역 경관유도지침 운영
	주요산 접근로/등산로 경관개선 및 환경정비
환상 및 남북녹지축 조성	녹지연결사업 및 장기 계획으로 환상녹지축의 지속적 조성
	대규모 녹지조성사업과 연계한 남북녹지축 지속적 조성
시가지 내에 풍부한 녹지 확충	
거점녹지 연계 그린네트워크 조성	그린네트워크 기본계획 및 사업추진
유휴공간 및 기능저하 시설을 활용한 녹지확충	옥상녹화
	도로공간 및 철도변 녹화
	대학·공공시설 외부공간 녹화 및 개방
	기능저하 및 이전예정시설 녹화
기존 도시자연공원 재정비	노후공원 시설개선 및 주제공원으로 재정비

② 주요 부문별 계획 내용

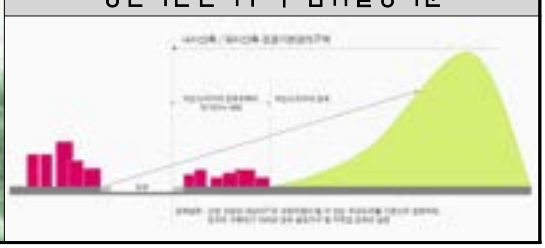
경관관리단계			경관기본관리구역	구역설정기준
경관축	자연녹지축	외사산축	[구룡산 ~ 대모산축]에 인접	자연녹지지역 경계로부터 약 500m 내외 범위에서 도로·용도지구 및 지적을 경계로 설정



경관기본관리구역



경관기본관리구역 범위설정기준



5) 수서택지개발지구 지구단위계획

① 배경 및 목표

배경	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제34조에 의한 지구단위계획 재정비 • 택지개발지구 및 주변지역을 포함하여 상위계획 및 도시적 맥락을 고려한 지구단위계획 재정비를 통한 통합적·광역적 도시관리계획 틀 마련 • 시민 생활패턴 및 공간적 여건 변화 등 미래 주거문화 변화에 대응하는 지구단위계획 재정비 • 택지개발지구의 종합적인 마스터플랜을 마련하고 재건축 시기가 도래한 개발 단지의 재건축 정비기준 제시 • 수서택지개발지구의 삶의 질 향상을 위한 택지로의 재창조 계획 마련

목표	• 지속가능한 주거지 조성 • 수서역일대 장소성강화 • 자연경관과 조화로운 주거지 특화

② 사업의 내용

구역명	• 수서택지개발지구 지구단위계획구역
위치	• 강남구 수서동, 일원동 일대
사업면적	• 1,335,246.0㎡



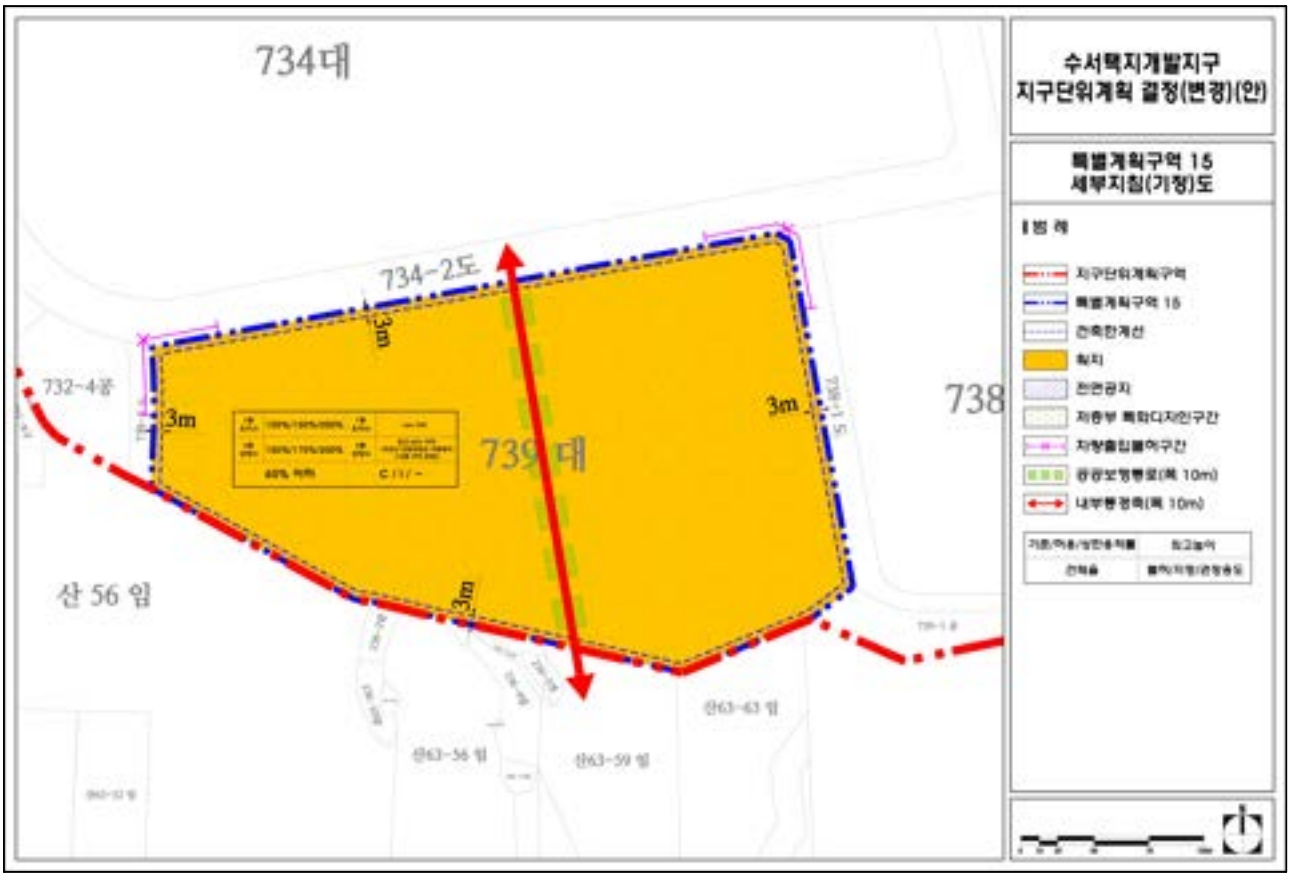
③ 특별계획구역 15 주요 계획 내용

■ 특별계획구역 15 계획지침 (서울특별시고시 제2025-429호, '2025.08.07.)

구분			내 용		비고
위치			• 서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대		
구역면적			• 25,386.7㎡		
용도지역·지구			• 제1종일반주거지역 ※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지)		
공공시설 등 계획		1종 유지시	-	• 지역필요시설은 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 결정하되 공영주차장 설치를 우선 검토	
		2종 상향시	• 공공기여 10%		
용도계획	지정용도	1종 유지시	• 아파트 및 부대복리시설		
		2종 상향시			
	불허용도		• 교육환경보호구역 내 금지업소		
건축물 밀도	건폐율		• 60% 이하		
	용적률 (기준/허용/상한)	1종 유지시	• 기준 / 허용 / 상한용적률 : 150% / 150% / 200%		
		2종 상향시	• 기준 / 허용 / 상한용적률 : 150% / 170% / 200%		
	높이	1종 유지시	• 16m 이하		
		2종 상향시	• 최고 60m 이하 - 대모산 인전부분은 저층배치(15층 이하) 권장		
건축선	건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 광평로10길변 건축한계선 3m		
대지내 공지	공공보행통로		• 단지 내 공공보행통로 지정 (폭 10m)		
건축물 형태 및 배치			• 대모산 연접부 저층배치 특화구간 • 대모산 조망을 위한 통경구간 조성(내부통경축, 폭 10m)		
커뮤니티시설 등배치			• 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치		
교통처리	차량출입불허구간		• 가각부 대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성		
	주차출입구		• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성		
기타			• 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장		

주 : 세부개발계획(정비계획) 수립 시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경 시 변경된 사항을 따른다.

[특별계획구역 15 세부지침도]



- 이하 여백 -

라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용	비고
■「도시 및 주거환경정비법 시행령」제7조 제1항 관련 (별표1의 3호) - 정비계획의 입안대상지역	3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역	- 기존 291세대 - 부지면적 25,386.7㎡ - 안전진단결과 : ("D"등급 조건부 재건축)
■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조 - 정비계획의 입안 제안	① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. ③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.	- 동의율 : 63.9% (207명/324명) - 동의 토지면적 : 67.6% (17,165.4㎡/25,386.7㎡)

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구분	잠재력
입지여건	• 대상지는 수서택지개발지구 내 위치한 노후한 공동주택지로 재건축사업이 필요함. • 대상지 주변으로 다수의 공동주택 및 단독주택 주거지가 형성되어 있음. • 대상지 2km 내 삼성서울병원이 위치하여 의료시설로의 접근성이 편리함.
교통여건	• 대상지 2.5km 내 지하철 3호선인 일원역 및 수인분당선인 대모산입구역이 위치함. • 북측으로 광평로10길이 위치하여 교통 여건이 양호한 지역임.
자연환경여건	• 대상지 반경 500m 내 일원장미공원, 한솔근린공원, 대모산 근린공원, 대모산 도시자연공원 등이 위치하여 자연환경이 우수한 지역임.
개발여건	• 대상지는 수서택지개발지구내 위치하여 재건축 시기 도래에 따른 주변 재건축사업이 원할한 지역에 속함.

2) 개발전망

구분	개발전망
사업시행후	• 본 사업대상지는 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후된 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료 시 현재 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 주거환경이 뛰어난 주거단지를 형성할 것으로 전망

바. 종합분석

구분	현황	계획방향
상위 및 관련계획	• 2040 서울도시기본계획상 동남생활권에 포함되며, 기본계획상 노후아파트 재건축사업에 대하여 계획적인 관리가 필요한 지역으로 검토됨. • 2030 도시 및 주거환경정비기본계획상 수서·세곡 주거생활권 계획에 포함되어 있으며 대상지 주변의 자연환경과의 조화, 생활가로 관리를 중점적으로 계획할 것을 제시 • 수서택지 지구단위계획상 대상지는 '특별계획구역 15'으로 지정되어 있음.	• 노후아파트의 재건축사업의 합리적인 추진 및 양호한 주거환경 보호를 위한 관리체계에 부합하는 계획 마련 • 상위계획에 부합하는 계획을 통하여 노후주택지에 대하여 체계적인 계획 수립 • 수서택지개발지구 지구단위계획 '특별계획구역 15의 계획내용을 적용한 체계적인 계획 수립
입지여건	• 양재대로, 영동대로, 삼성로, 광평로와 같은 간선도로로부터 접근성이 뛰어남. • 대상지 주변으로 일원 개나리공원 대모산 근린공원, 한솔 근린공원, 대모산 도시자연공원 외 다수의 근린공원이 위치하여 자연환경이 양호한 지역임. • 대상지는 주변 서울로봇고등학교, 대모초등학교, 중산고등학교, 밀알학교 등이 인접하여 교육환경이 우수하며, 삼성서울병원, 서울시립수서 청소년센터 등 배후 수요가 충분한 지역임.	• 간선도로를 활용할 수 있는 교통체계 마련 • 자연환경을 고려한 계획을 통하여 양호한 경관이 형성을 위해 주변 보행 및 통경축이 확보되도록 정비계획 수립 • 구역과 주변지역 및 시설들간의 보행연계성 강화와 양호한 보행환경 조성을 위해 녹지축 연계, 보행동선 계획 등을 수립
대상지 토지·건축물 현황	• 대상지 내 공동주택 건축물은 모두 사용년수가 33년 된 노후불량 건축물임. • 대상지는 노후한 공동주택지이며, 공원, 주차장 등 기반시설이 열악한 지역임. • 대상지는 대모산과 연접한 경사 지형의 주거단지를 형성하고 있음.	• 노후불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 및 도심기능 제고 • 재건축정비사업을 통하여 기반시설 확충 및 토지이용 효율성 제고 • 경사 지형을 활용하여 자연환경과 조화를 이루는 정주공간 마련

[현황종합분석도]

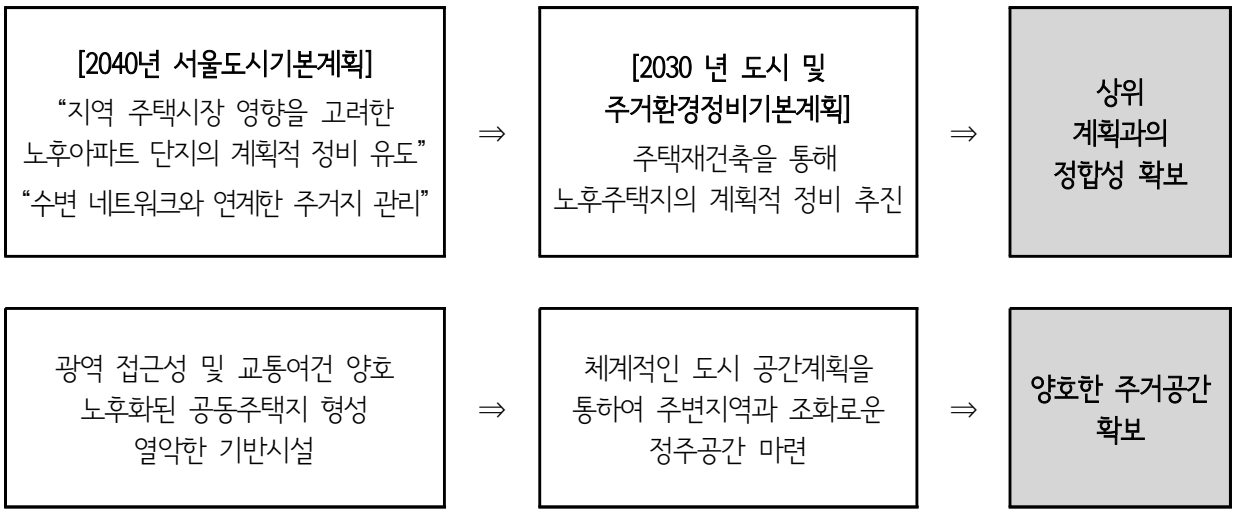


- 이하 여백 -

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표



2) 계획의 방향

상위계획과의 정합성 확보	• 기성시가지의 계획적인 관리방안 마련 • 친환경 경관관리 및 다양한 문화활동 촉진 • 주택재건축을 통한 노후주택지의 계획적 정비 추진 • 체계적인 주거지의 관리의 관점에서 주택재건축 추진 • 생활환경의 질적개선 요구에 부응한 친환경적 도시계획의 구현 • 도시발전에 기여하는 양질의 주택공급과 일정수준의 주거환경 확보 • 주택재건축에 대한 공공의 역할 강화로 도시의 건전한 발전 유도
양호한 주거공간 확보	• 간선도로와 연계된 교통체계 마련 • 자연환경을 고려한 계획을 통하여 양호한 경관이 형성되도록 유도 • 대상지와 주변지역 및 시설간 보행연계성 강화 및 쾌적한 보행환경 조성 • 노후불량건축물 개선으로 도시 미관 향상 및 도심기능 제고 • 재건축정비사업을 통하여 기반시설 확충 및 토지이용효율성 제고 • 지형을 활용한 양호한 정주공간 마련

나. 주요 계획지표 설정

1) 거주현황

- 사업대상지는 공동주택 13동에 291세대가 거주중이며, 근린생활시설 1동에 52호의 상가가 입주
- 공동주택 규모별 거주현황은 전용면적 59.75㎡(291세대)로 구성되어 있음.

유형별 주택호수		거주 가구수[주1)]			구역내 거주 인구수[주2)]			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	291	291	138	153	661	313	348	
주 거 용	291	291	138	153	661	313	348	
비주거용	-	-	-	-	-	-	-	

주1) 가구수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

주2) 인구 : 세대수 × 2.27(강남구 세대당 인구수/강남구청 홈페이지 2026년 1월 통계자료), 비주거는 미적용

2) 규모별, 유형별 거주현황

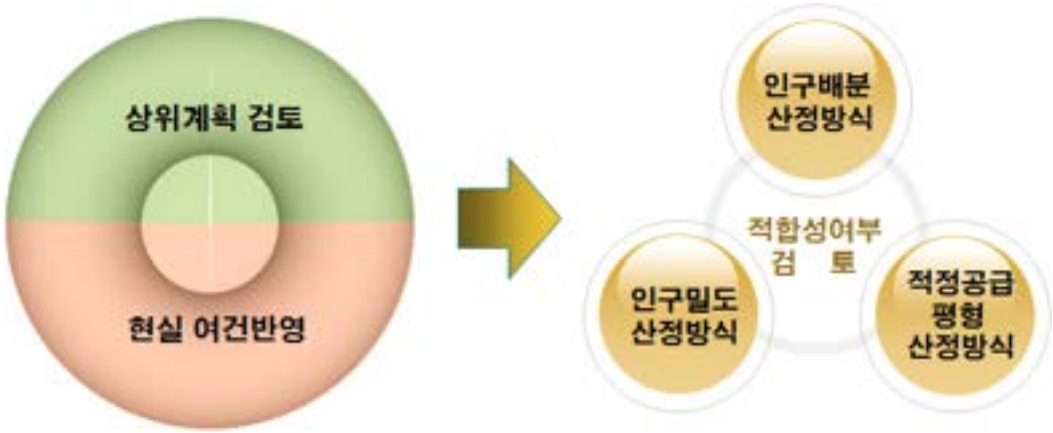
구 분		계	단독주택(동)				공동주택(동)				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		13 (291)	-	-	-	-	13 (291)	-	13 (291)	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	13 (291)	-	-	-	-	13 (291)	-	13 (291)	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과~ 135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) ( )는 세대수

3) 지표설정

① 기본방향

- 상위계획 및 관련계획을 반영한 인구 및 가구수 검토
- 서울시 도시기본계획의 동남생활권(송파구, 강남구, 강동구)내 인구배분(1,148,827인) 및 총밀도, 순밀도 적용



- 실질적으로 분양되는 적정 평형수로 가구 및 인구수를 산정하고 각 관련계획과의 부합여부 검토

② 계획지표 설정 기준

- 주택규모(평형)별 배분

구 분	공동주택(전용면적)	비고
	85㎡ 이하	
세대수 기준	60% 이상	

- 용적률 : 기준 150%, 허용 170%, 상한 190.15%, 법적상한 200%
- 인 구 : 913인 (세대당 2.27인 기준)[2026년 1월 강남구청 통계자료 적용]
- 세대수 : 402세대 (공공주택 포함)

[세대별 면적표]

타 입	전용면적(㎡)	세대수	구성비(%)	비고
합 계	-	402	100.0	
60㎡ 이하	소 계	68	16.9	
	59.95	68		
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	소 계	207	51.5	
	74.95	68		
	84.90	139		
85㎡ 초과	소 계	127	31.6	
	99.90	67		
	114.90	60		

4) 계획인구 및 가구수

① 계획대상지 지표산정

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
계획대상지	661	913	증) 252	291	402 (공공주택포함)	증) 111

- 인 구 : 913인 (세대당 2.27인 기준)[2026년 1월 강남구청 통계자료 적용]

- 이하 여백 -

다. 개발 기본구상

1) 토지이용계획 구상

① 기본방향

- 수서택지개발 지구단위계획 결정사항 및 대상지의 주변지역 여건을 고려한 토지이용 구상
- 주민이용 편의 및 접근성을 고려한 기반시설 위치 및 적정규모 계획

② 기본구상

- 지구단위계획 지침을 준용하여 단지내 통경구간 확보(폭 10m)
- 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적으로 대응하기 위해 사회복지시설(노인의료복지시설) 계획

[토지이용구상도]



2) 건축계획 구상

① 기본방향

- 단지내 곳곳에 주민들의 휴식 및 여가공간으로 사용할 수 있는 광장 및 휴게공간 조성
- 대상지 각 변을 각각 가로지르는 보행도로를 중심으로 단지를 구분하고 각각의 중심을 주변으로 건축물을 배치

② 기본구상

- 수서택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역 지침을 고려한 단지 내 통경축(폭 10m) 확보
- 대모산으로의 열린 조망 및 가로경관의 개방감 확보
- 대상지 북측 광평로10길과 연계될 수 있도록 단지 내를 관통하는 보행도로를 계획하여 주민이용시설을 배치하고 개방감을 확보하여 각각의 공간별로 쾌적한 주거공간을 확보

[건축계획 구상도]



3) 오픈스페이스 구상

① 기본방향

- 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 녹지공간, 휴게공간 등 오픈스페이스를 확보하고 보행축으로 상호간에 연계성을 부여

② 기본구상

- 주요 보행동선에 광장, 휴게공간, 어린이놀이터 등과 같은 휴게공간을 조성하여 주민들을 위한 여가공간 제공
- 지역주민들이 이용할 수 있는 공원 및 산책로와 연계가능한 연결로 및 녹지공간 조성

[오픈스페이스 구상도]



4) 교통처리계획 구상

① 기본방향

- 교통체계 및 교통흐름에 지장이 없도록 교통계획
- 보행자를 고려한 보행네트워크 체계 구축

② 기본구상

- 차량동선과 보행동선을 분리하여 보행 안전성을 확보
- 단지 내 보행 네트워크가 형성되도록 계획하고 필요시 비상차로로 이용하도록 계획

[교통처리계획 및 보행도로 구상도]



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

1) 계획의 목표

- 노후된 공동주택단지 정비를 통해 주거환경의 쾌적성 및 도시환경 재고
- 주변 환경과 조화되고 환경친화적인 공동주택단지 조성
- 토지이용의 합리화와 기능 및 미관 증진 도모

2) 수립방향

- **도시생활환경의 질적 개선 제고**

  - 도시 및 주거환경 정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적 환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축 정비계획 수립

- **효율적 토지이용·동선계획 수립**

  - 주변 지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 통해 공동주택 재건축 사업을 추진
  - 과거에 수립한 아파트 계획을 현실에 맞게 합리적이고 체계적인 토지이용계획을 재수립 함으로써 지역개발효과 도모

- **주변 경관 향상 및 도시계획시설 확보**

  - 도시계획시설(사회복지시설)의 기부채납으로 주거환경개선을 통한 삶의 질 높임
  - 급속히 개발되고 있는 주변 지역의 개발에 부응하고, 계획적인 경관계획수립을 유도

- 이하 여백 -

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	청솔빌리지아파트 재건축사업	강남구 일원동 739	25,386.7	-	25,386.7	
시행 방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**		**정비사업시행으로 증가예상 세대수**		**비고**
재건축 정비 사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가	가칭) 청솔빌리지아파트 재건축사업조합		기존세대수 : 291 계획세대수 : 402 증) 111세대		

[정비구역 결정(안)도]

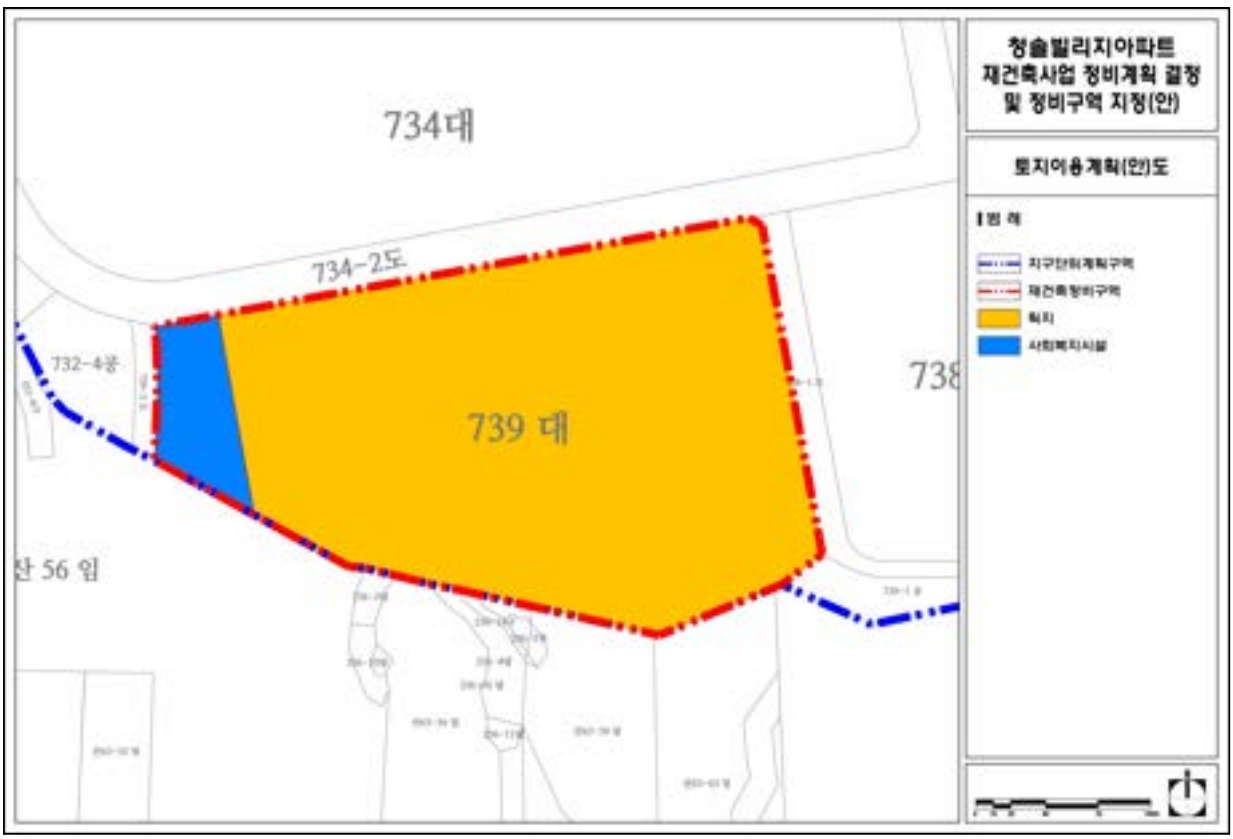


다. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		25,386.7	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,700.0 (2,557.7)	6.7 (10.1)	
	사회복지시설	1,700.0 (2,557.7)	6.7 (10.1)	실버케어센터 연면적 : 3,800.0㎡
획지	소계	23,686.7	93.3	
	공동주택	23,686.7	93.3	

※ ( )는 건축물 환산부지 면적을 포함한 면적임.

[토지이용계획(안)도]



라. 용도지역·지구·구역에 관한 계획

1) 용도지역(변경)

■ 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	25,386.7	-	25,386.7	100.0
일반주거지역	25,386.7	-	25,386.7	100.0
제1종일반주거지역	25,386.7	감) 25,386.7	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 25,386.7	25,386.7	100.0

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

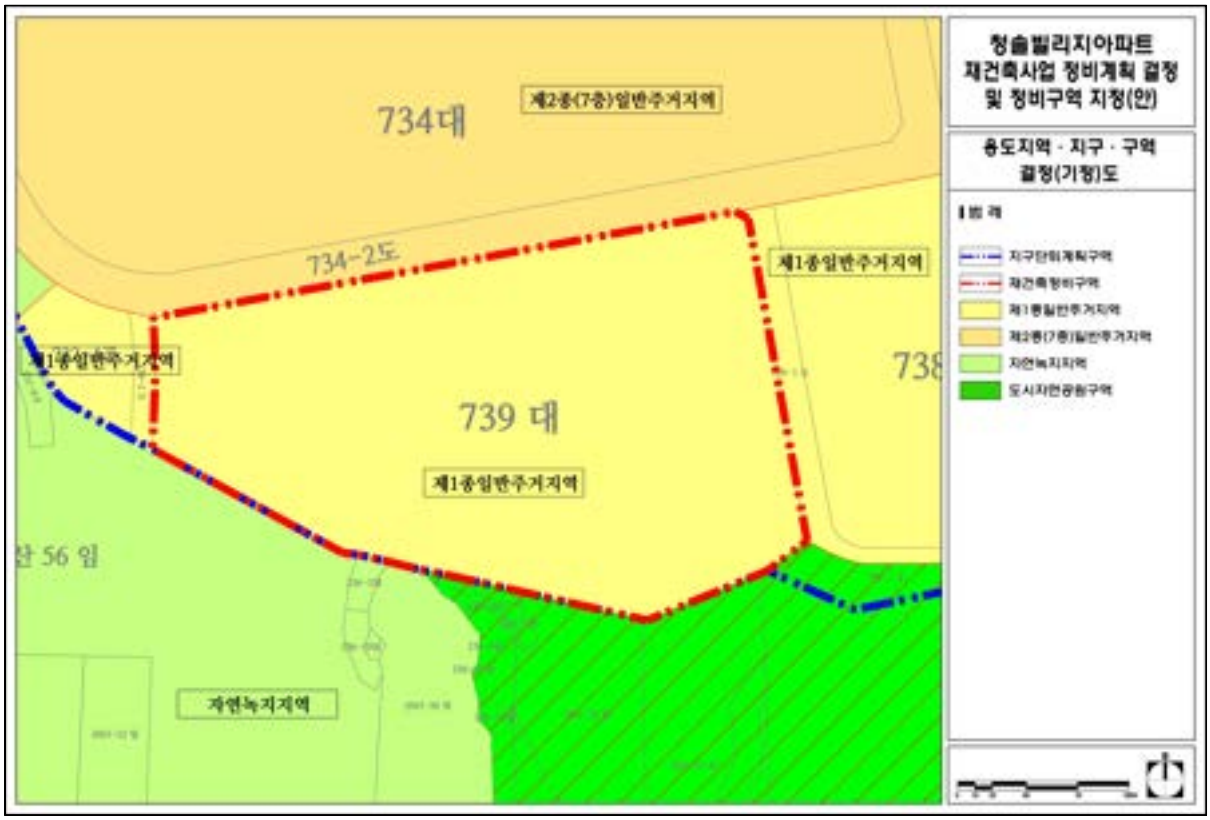
도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	일원동 739번지	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	25,386.7	• 청솔빌리지아파트 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 : 해당사항 없음

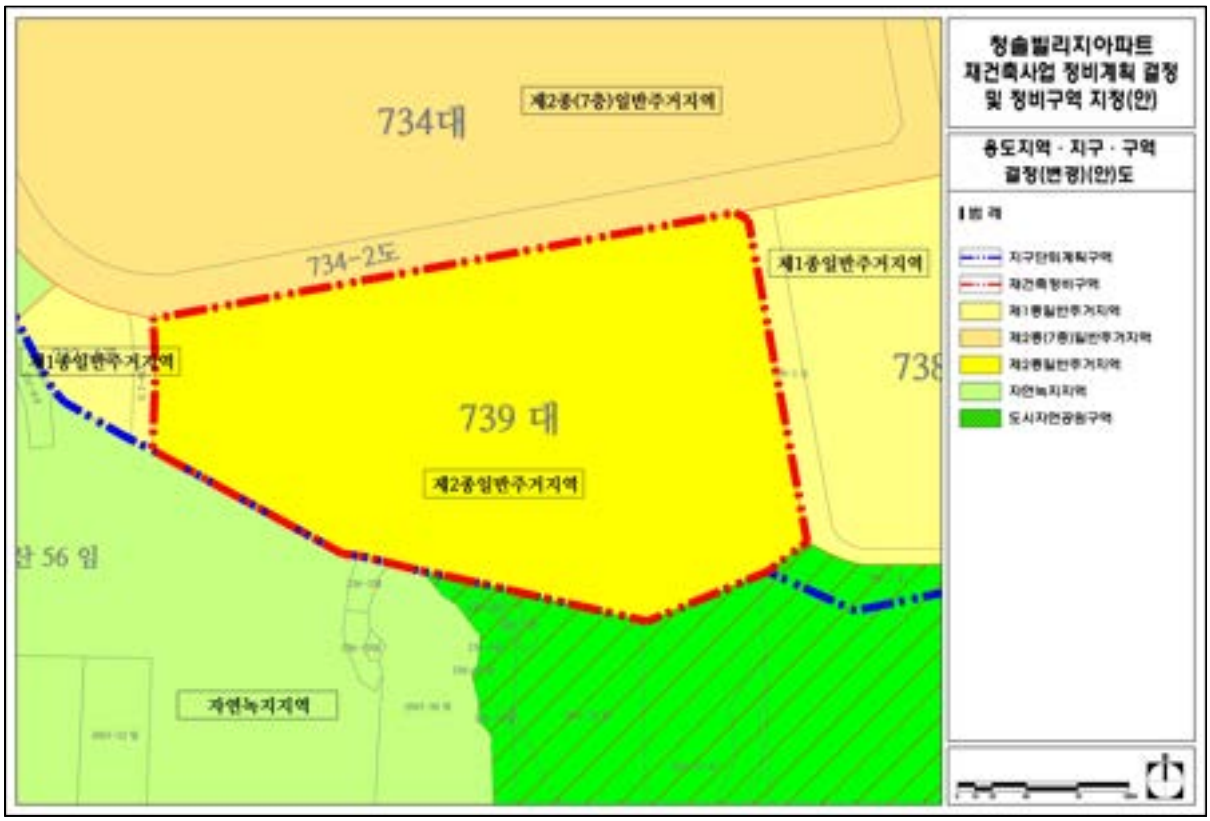
3) 용도구역 : 해당사항 없음

- 이하 여백 -

[용도지역·지구·구역 결정(기정)도]



[용도지역·지구·구역 결정(변경)(안)도]



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

1) 공공·문화체육시설

① 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	일원동 739	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 1,700㎡	• 초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위해 노인의료복지시설 신설

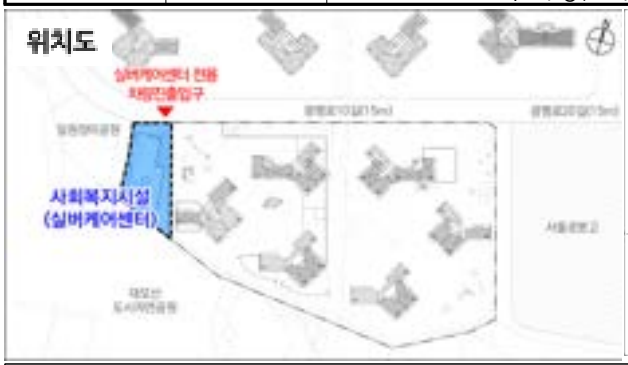
■ 사회복지시설 건폐율·용적률 및 높이 결정(변경)(안)조서

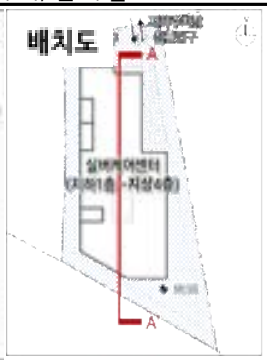
구분	위치	건폐율	용적률	높이	비고
신설	일원동 739	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

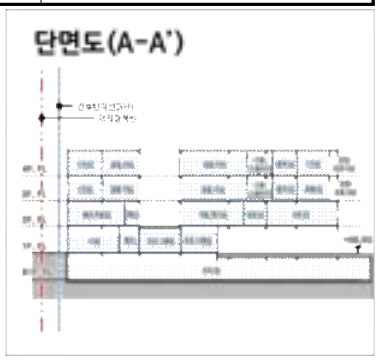
- 이하 여백 -

■ 사회복지시설 세부계획(안)

구분		계획(안)	비고
시설구분		노인의료복지시설(실버케어센터)	
부지면적		1,700.0㎡	
건폐율		44.86%	
용적률		173.37%	
규모		지하1층 ~ 지상4층	
건축면적		762.65㎡	
연면적	전체	3,800.00㎡	
	지상	2,947.25㎡	
	지하	852.75㎡	
운영주체		서울시	
수용인원		약 80명	
이용계획	1F ~ 4F	노인의료복지시설(실버케어센터)	
	B1F	주차장, 기계/전기실	



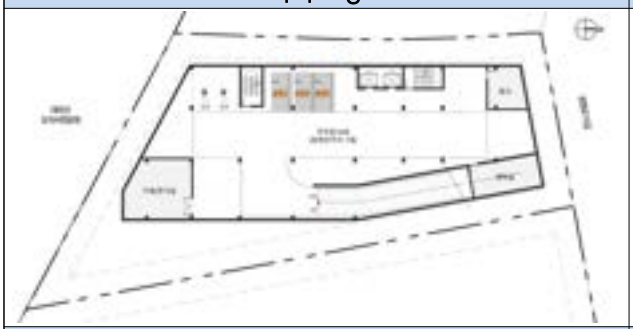




- 부지면적 : 1,700.00㎡
- 연면적 : 3,800.00㎡
- 층수 : 지하 1층 ~ 지상 4층

- 층별면적
  - 지하 1층 : 825.75㎡
  - 지상1층 : 749.03㎡
  - 지상 2층 : 739.18㎡
  - 지상3,4층 : 729.52㎡

지하 1층



지상 1층



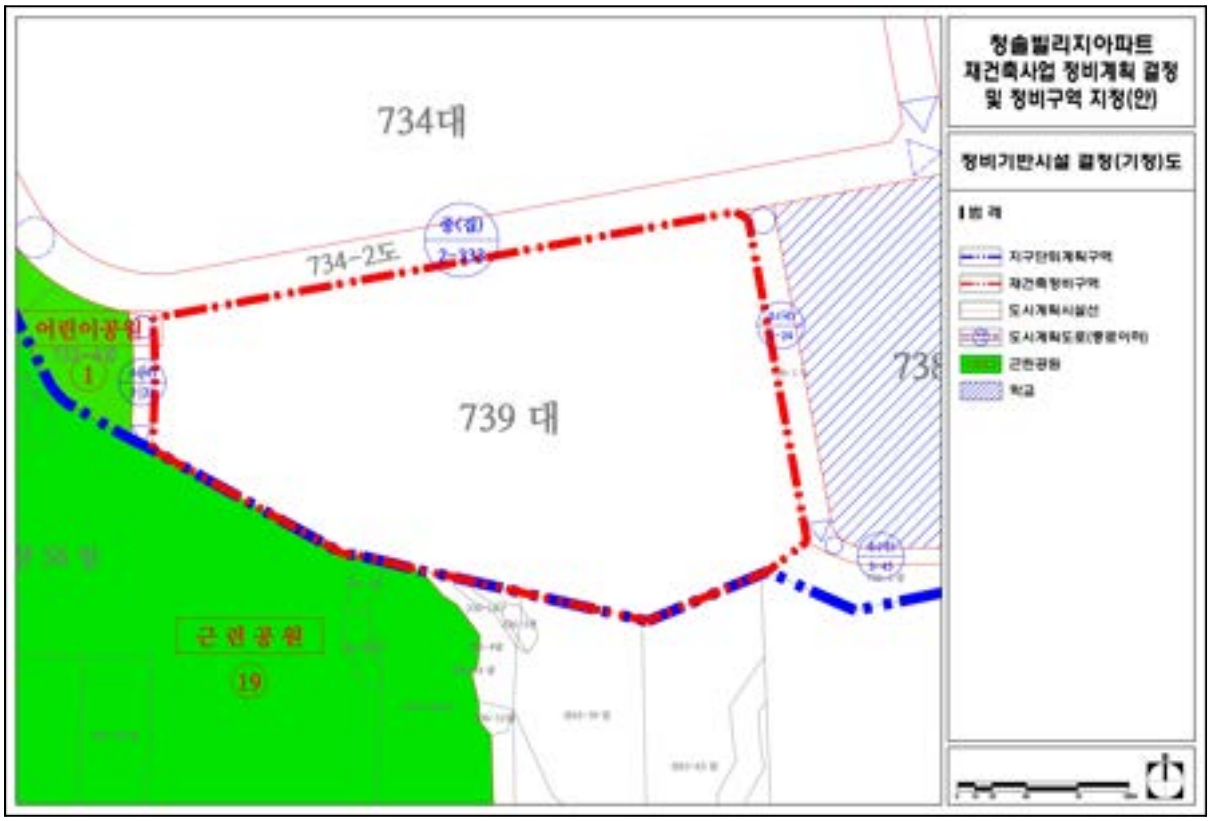
지상 2층



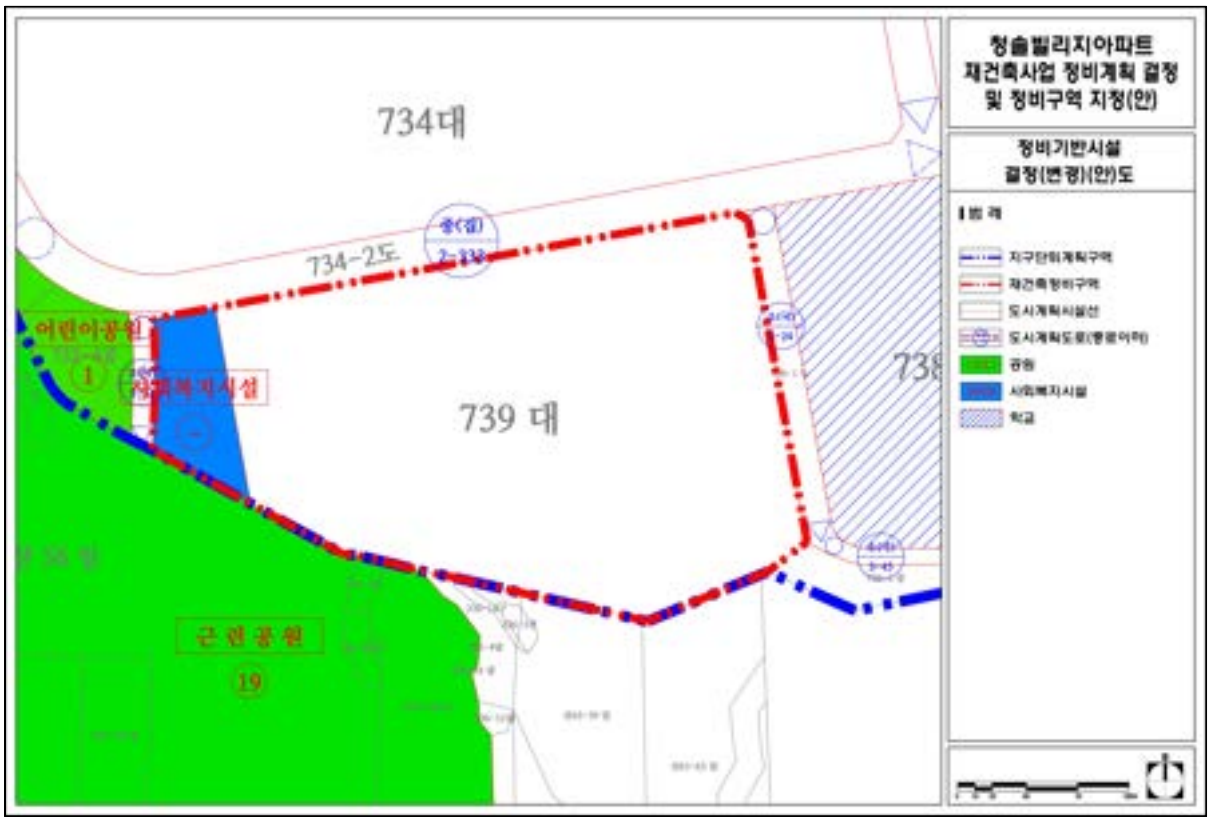
지상 3,4층



[정비기반시설 결정(기정)도]



[정비기반시설 결정(변경)(안)도]



바. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	근린생활시설	도면참조	-	증) 830	830	-
	관리사무소	〃	-	증) 180	180	**주택건설기준등에 관한 규정 제28조** - 50세대이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능 - 10+(402-50)×0.05=27.6㎡
	주민공동시설	〃	-	증) 3,093	3,093	**서울시 주택조례 제8조의4** - 1,000세대 미만의 경우, (세대수×2.5) ×1.25 이상 확보 - 이상의 면적은 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등 각 시설별로 전용되는 면적의 합으로 산정함. - (402×2.5)×1.25=1,256.25㎡
	경로당	〃	-	증) 308	308	**서울시 주택조례 별표1** - 150~300세대 미만 : 99㎡이상 - **300~500세대 미만 : 198㎡이상** - 500~1,000세대 미만 : 330㎡이상 - 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 - 1,500~2,000세대 미만 : 725㎡이상 - 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
	어린이집	〃	-	증) 440	440	**서울시 주택조례 별표1** - **300~500세대 미만 : 198㎡이상** - 500~1,000세대 미만 : 330㎡이상 - 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 - 1,000~2,000세대 미만 : 725㎡이상 - 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
	작은도서관	〃	-	증) 150	173	**서울시 주택조례 별표1** - **300~500세대 미만 : 108㎡이상** - 500~1,000세대 미만 : 158㎡이상 - 1,000~1,500세대 미만 : 203㎡이상 - 1,000~1,500세대 미만 : 298㎡이상 - 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1㎡를 더한 면적 이상 - 건물 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 불포함
	주민공동시설	〃	-	증) 500	500	-
	다함께돌봄센터	〃	-	증) 272	272	-
	주민운동시설	〃	-	증) 700	700	**주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2** - 500세대이상의 경우 설치
	어린이놀이터	〃	-	증) 700	700	**주민공동시설 설치총량제 운용 가이드라인** - 300~1,000세대 미만 : 200㎡+(세대수×1㎡) - 200㎡+(402×1㎡) = 602㎡

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	청솔빌리지 아파트 재건축 정비구역	25,386.7	-	-	강남구 일원동 739번지	14	-	-	14	-	

아. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)/최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한(정비계획)	법적상한		
신설	청솔빌리지 아파트 재건축 정비구역	25,386.7	획지 1	23,686.7	일원동 739번지	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	190.15%	200%	60m이하/20층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구분		세대수(공공주택)	비율(%)	비고
계		402(14)	100.0(3.5)	-
60㎡ 미만	59.95	68(14)	16.9(3.5)	-
60㎡ 이상 ~85㎡ 이하	74.95	68	51.5	-
	84.90	139		
85㎡ 초과	99.90	67	31.6	-
	114.90	60		

※ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 주택수에서 차지하는 비율 : 68.4%

심의완화 사항

- 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
  - 상한(정비계획) 용적률(190.15%) → 법적상한용적률(200%)

건축물의 건축선에 관한 계획

- 광평로10길변 건축한계선 3m
- 대지경계선에서부터 3m

기타사항

- 대모산 연접부 저층배치 특화구간
- 대모산 조망을 위한 통경구간 조성(내부통경축, 폭 10m)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

1) 개발가능(상한) 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
기반시설
국·공유지</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>25,386.7㎡</td><td>23,686.7㎡</td><td>2,557.7㎡</td><td>1,700.0㎡</td><td>857.7㎡</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적</td><td colspan="6">• 순부담 면적 : 정비기반시설 면적 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적
= 2,557.7㎡ - 0㎡ = 2,557.7㎡(10.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 150%</td><td></td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 : 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%)
= 150% + 20% = 170%
• 허용용적률 인센티브 = 20%
(돌봄시설 5% + 층간소음해소 5% + 우수디자인+장수명주택 10%)

※ 사업성 보정계수 (해당사항 없음)
1) 공시지가 : 서울시 평균 공시지가(8,043,979원/㎡_2025년 평균기준) / 대상지 평균공시지가(8,372,000원/㎡_2025.1 기준) = 0.87 ∴1이하는 1로 산정
2) 대지면적 2만 미만 단지 : 해당없음
3) 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급도 불가능한 단지 : 해당없음</td><td></td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1.0 × α건축물)}
= 170% x {1 + (1.3 x 0.88235 x 0.07177) + (1.0 × 0.03621)}
= 190.15%

※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 150% ÷ 170% = 0.88235

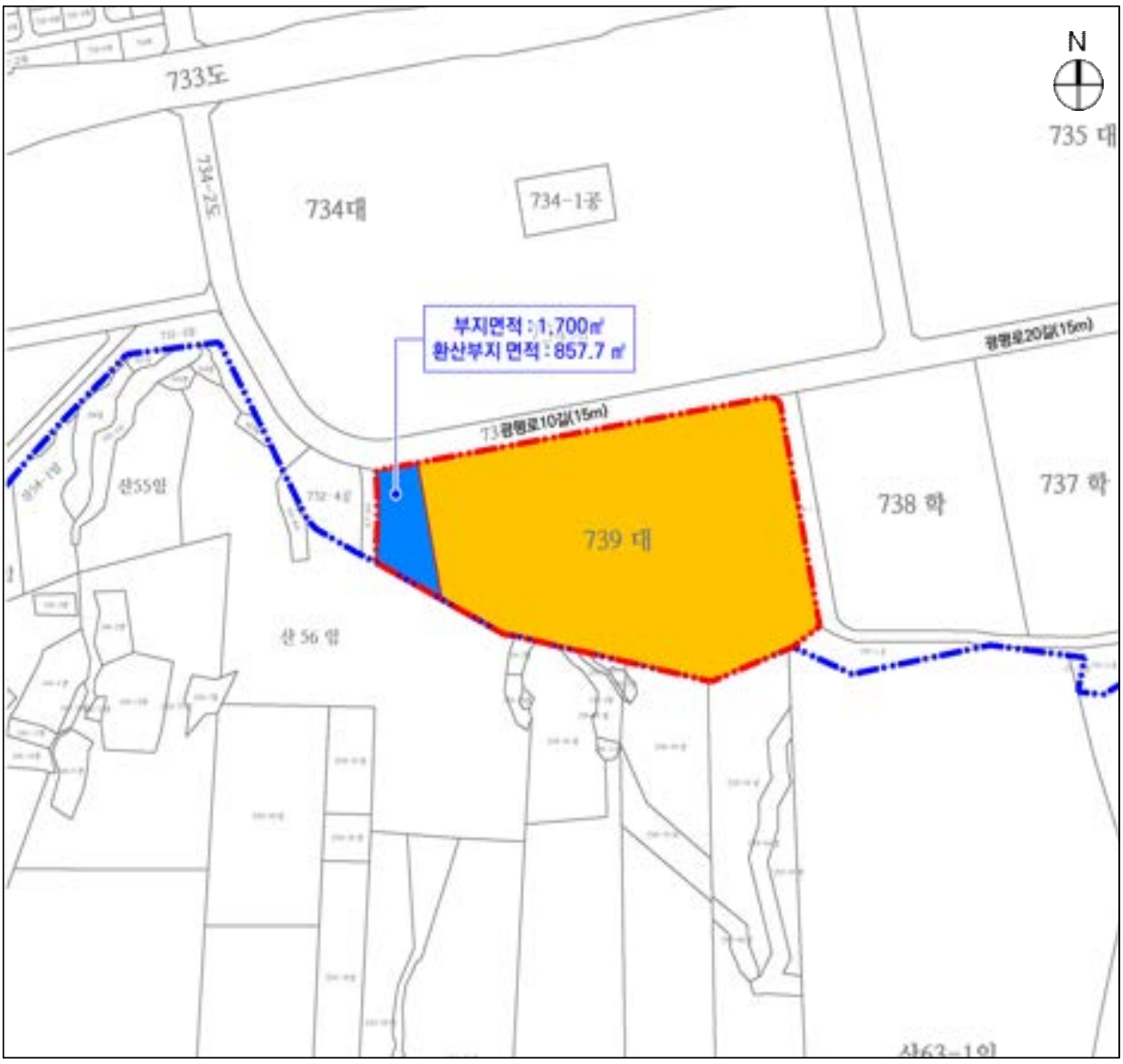
※ α토지 = 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적
/ 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적
= 1,700.0㎡ / 23,686.7㎡ = 0.07177

※ α건축물 = 건축물 환산부지 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적
= 857.7㎡ / 23,686.7㎡ = 0.03621</td><td></td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 : 200%
= 상한(정비계획)용적률 190.15% + 초과용적률 9.85%
※ 초과용적률의 1/2은 국민주택규모 주택 건설
※ 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</td><td></td></tr>
<tr><td>공공주택
(국민주택규모 주택)
건립용적률</td><td colspan="6">• 공공주택 건립용적률 : 4.925%
= (200% - 190.15%) × 0.5 = 4.925%</td><td></td></tr>
</table>

2) 용적률 인센티브 대상 면적

구 분	합계	사회복지시설	
		토지	건축물(환산부지)
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	2,557.7	1,700.0	857.7
새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지(㎡)	-	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지(㎡)	-	-	-
순부담면적(㎡)	2,557.7 (10.1%)		

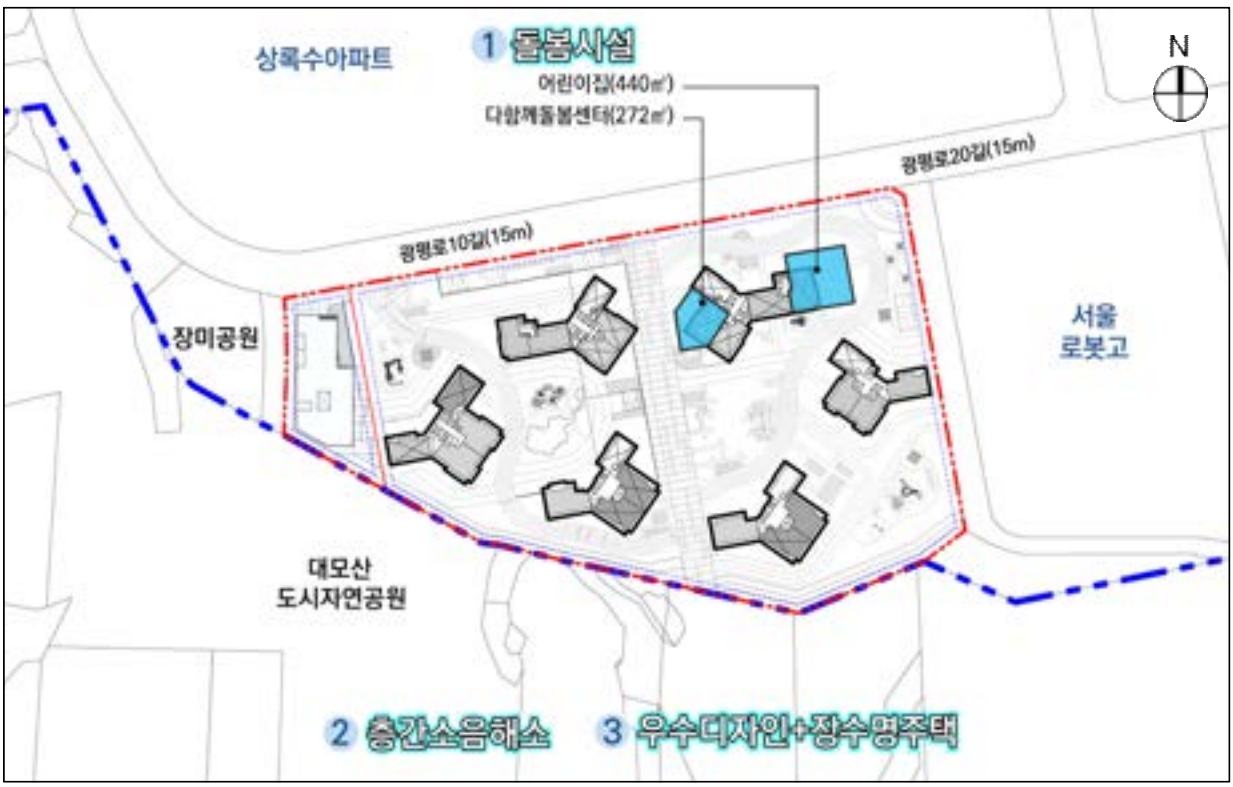
[순부담 계획]



3) 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a) = 150%×[{(440㎡-198㎡)+(272.0㎡-66㎡)}/1,256.3㎡]×0.1=5.3% * 국공립어린이집 440㎡ + 다함께돌봄센터 272㎡ * a = 0.1 이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	5%
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - **1등급 5%**, 2등급 3%	5%p 이내	5%
환경 친화 안전한 주거지 조성	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	10%
합 계		**최대 20% 이내**		**20% 적용**

[허용용적률 인센티브 계획]



자. 교통 및 동선처리계획

1) 기본방향

- 대상지의 개발에 따른 주변 도로의 교통소통 저해 방지
- 대상지 내 원활한 차량 소통 및 보행자 위주의 동선체계 구축

2) 차량동선계획

- 진출입 차량으로 인한 인접도로의 교통흐름 저해 방지 및 대상지 인접도로를 통행하는 보행자의 안전성 확보를 위하여 대지의 가각부는 차량출입불허구간 계획

3) 보행동선계획

- 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보
- 대상지 내 각종 커뮤니티 시설(주민공동시설, 경로당, 어린이집 등)과 주거동과의 유기적인 연계 체계 구축

4) 주차계획

- 보행위주의 동선체계 및 여유공간 확보를 위하여 단지 내 주차수요 대부분을 지하주차장에서 수용

■ 교통처리계획

구 분	계 획 내 용	비 고
차량동선계획	• 가각부 대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
보행동선계획	• 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 • 대상지 내 각종 커뮤니티시설과 주거동과의 유기적인 연계 체계 구축	
주차계획	• 주차장법 및 서울시 주차장 조례의 기준이상 주차면수 확보 • 보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 주차수요 대부분을 지하주차장에서 수용	

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용
환경보전	■ 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 ■ 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 ■ 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 ■ 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 ■ 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
재난방지	■ 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 ■ 지구내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 ■ 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생 시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 ■ 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행 ■ 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축

- 이하 여백 -

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

• 대상지 주변으로 서울로봇고등학교, 대모초등학교, 대왕중학교 등 교육시설이 위치하고 있음.

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육환경 보호</td><td>계획시</td><td>- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보</td><td></td></tr>
<tr><td>공사시</td><td>■ 생활소음·진동의 규제
-「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제
- 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립

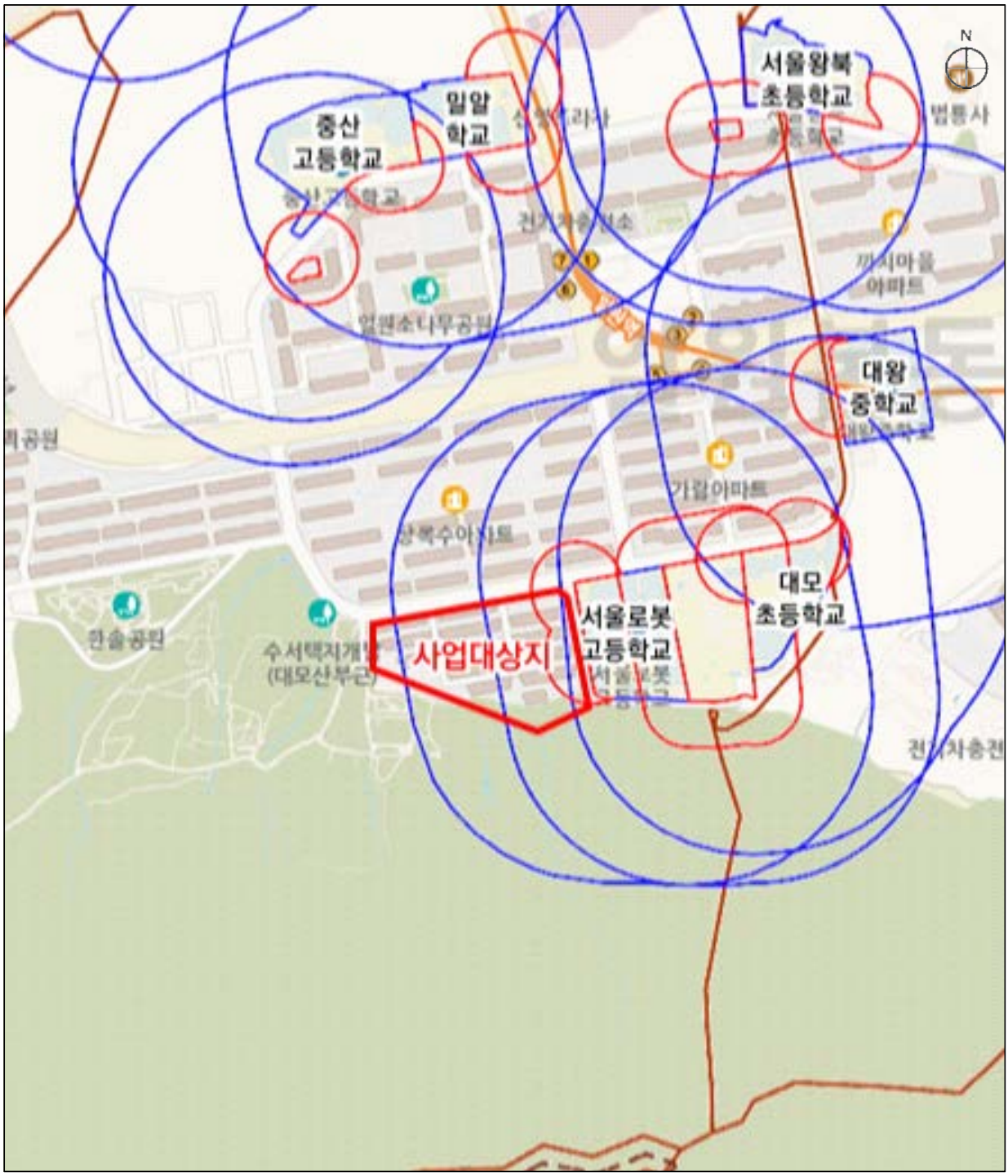
■ 생활소음·진동의 규제기준
- 생활소음 규제기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>아침, 저녁
(05:00~07:00,
18:00~22:00)</th><th>주간
(07:00~18:00)</th><th>야간
(22:00~05:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr>
</table>
주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]
비고)「초·중등교육법」 및「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함

- 생활진동 규제기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>주간
(06:00~22:00)</th><th>심야
(22:00~06:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr>
</table>
주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

■ 소음·진동 발생 저감대책
- 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정
· 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용
- 전달경로에서의 방지대책
· 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임.
- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
· 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임.</td><td></td></tr>
</table>

[대상지 주변 교육시설 현황]

구분	교육시설	비고
반경 1km	밀알학교, 대모초, 왕북초, 대왕중, 중산고, 서울로봇고	-



타. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

• 해당사항 없음

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
14	13	1	14	13	1

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수[주1]			구역내 거주 인구수[주2]			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	291	291	138	153	661	313	348	
주 거 용	291	291	138	153	661	313	348	
비주거용	-	-	-	-	-	-	-	

주1) 가구수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

주2) 인구 : 세대수 × 2.27(강남구 세대당 인구수/강남구청 홈페이지 2026년 1월 통계자료), 비주거는 미적용

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택(동)				공동주택(동)				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		13 (291)	-	-	-	-	13 (291)	-	13 (291)	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		13 (291)	-	-	-	-	13 (291)	-	13 (291)	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과~ 135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) ( )는 세대수

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	공공주택	비 고
합 계		402	291	97	14	-
60㎡ 이하	소 계	68	7	47	14	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	68	7	47	14	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		207	166	41	-	-
85㎡초과		127	118	9	-	-

주) 조합원분양 합계는 공동주택소유 조합원 기준이며, 면적별 배분은 관리처분 및 선호도에 따라 변경될 수 있음.

하. 세입자 주거대책

1) 주거세입자 대책

① 주거세입자 현황

- 전체 291가구 중 세입자 약 153가구 (전체 가구수의 52.6%)

② 재정착이 가능한 주택규모 공급

- 전체 계획 세대수 중 국민주택규모(85㎡이하) 이하로 계획한 세대수는 275세대(68.4%) 계획한 사항으로서 지역주민들의 재정착률은 높을 것으로 예상됨.

구분(전용면적)	계	분양주택	공공주택
계	402(100.0%)	388(96.5%)	14(3.5%)
85㎡이하	275	261	14
85㎡초과	127	127	-

③ 공공주택 확보

- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조 제3항에 따라 공공주택 14세대 건립

구 분		계(분양주택포함)	분양주택	공공주택
재건축	합 계	402	388	14
	60㎡이하	68	54	14
	60㎡초과~85㎡이하	207	207	-
	85㎡ 초과	127	127	-

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 개념

- CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방)
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적정한 표시, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

2) CPTED 적용방안

구 분	내 용
공동주택 주·부 출입구	• 단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치 • 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV설치 • 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치
주동출입구	• 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 • 경비실이 없는 주종에서는 자동 방범키와 CCTV 설치
경 비 실	• 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 • 방법시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축 • 위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 선정
담 장	• 공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등을 거주자의 영역감 증진 • 단지경계 울타리(수목울타리 포함)에는 일정한 간격으로 진입금지, 단지전용공간 등의 표지판 설치 • 단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치
건 축 물	• 편복도 방향 창문에는 방법창과 안전잠금장치 등으로 외부침입 대비 • 외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 벼면 홈 또는 도출물이 없도록 계획
단지내 부대복리시설	• 어린이 놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV 설치 • 단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리

구 분	내 용
주 차 장	• 주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치 • 지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치 • 자하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치 • 방문자 주차장 별도 설치·운영 • 장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치
승 강 기	• CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux 이상이 되도록 계획 • 정전이 비상 조명의 경우 램프중심으로부터 2미터 이상 조도가 1Lux 이상으로 하고, 정전 시 30분 이상 규정된 조도를 유지할 수 있는 축전지를 설치 • 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치
복도 및 계단	• 긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치 • 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기 창문 설치
조 경	• 주동 앞 정원의 관목은 주거침입에 이용되지 않도록 주종과 주된 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재 및 관리 • 지하주차장 출입구 좌우 3미터 구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양 • 조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재
벤치 및 파고라	• 유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장

너. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합 계		23,686.7	일원동 739번지	23,686.7	공동주택용지
1	획 지 1	23,686.7	일원동 739번지	23,686.7	공동주택용지

더. 공공주택 건설에 관한 계획

1) 공공주택 건설 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것이다.
- 본 정비구역의 건축계획상 법적상한용적률은 200%이며 상한(정비계획)용적률 190.15%로 법적상한용적률에서 상한(정비계획)용적률을 뺀 용적률의 1/2인 4.925%이상을 공공주택으로 건설하고자 한다.
- 공동주택 단지 내에 공공주택을 14세대 계획하고자 한다.

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수		세대규모		연면적	검토
					전용	공급		
강남구 일원동 739번지	23,686.7	6동	합 계	14	-	-	1,166.90	적합 1,166.90㎡ > 1,166.57㎡
			60㎡이하	14	59.95	83.35	1,166.90	

주1) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준.

주2) 기준 연면적 = 상한(정비계획)용적률에서 법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
= 23,686.7㎡ x 4.925% = 1,166.57㎡

계획 연면적 = 세대당 공급면적 x 세대수 = (83.35㎡x14세대) = 1,166.9㎡

러. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

머. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 대부분 5등급, 일부 2등급 · 개별비오톱 대부분 평가제외, 일부 2등급 · 생태 · 자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동 · 식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 생물서식공간 확보
녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	-	-	· 법적기준 및 녹지 연결성을 고려한 녹지계획 수립
토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 -표고 : 평균 약 66.5m -경사 : 평균 약 4.2° · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립
물순환	자연물순환 유지	-	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30% 확보할 계획임 · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정임
수질	수질오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등
바람 · 열	기후변화 대응	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
대기질	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜 · 측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토
온실가스 · 에너지	기후변화대응, 에너지절약/ 효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입
자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용
일조	일조 침해 최소화	○	· 사업시행으로 인해 수인한도 불만족 지점 발생 예상	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

1) 기존 수목의 활용방안

가) 기본방향

- 철거 및 착공 시 현지조사 시점에 활용이 가능한 녹지, 수목을 선정하되 수목상태, 수목의 군집형성 여부 등을 바탕으로 판단하도록 함.

나) 기존 수목의 활용계획

- 본 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상 선정
- 조사결과 은행나무, 느티나무, 마로니에, 단풍나무, 포플러 등 조경수로써 선형 녹지 상태로 분포하고 있음. 본 구역은 탄소저감 대책의 방안으로 환경정화 수종을 우선적으로 구역 내 녹지 등에 식재할 예정이므로 이에 적합한 수종을 선정하여 우선적으로 선별하되, 사업시행시 조경수로써 활용가능성을 판단하고 가능한 이식 후 재식하는 방안 검토
- 이식하게 될 경우, 장소는 서울시, 강남구 공원과와 협의하여 근처 근린공원을 활용하며, 재식이 가능한 조경수에 대하여는 본 계획에서 단지내 조경수로 활용하는 방안 검토

서. 인구 및 주택의 수용계획

구 분		세대수	인구수	비 고
재건축	합 계	402	913	-
	60㎡이하	68	154	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	207	470	-
	85㎡ 초과	127	289	-

※ 세대당 2.27인 기준 [강남구청 홈페이지 2026년 1월 통계자료], 비주거는 미적용

어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

처. 정비계획 결정도

1) 토지이용계획(안)도

2) 정비구역 결정(안)도

3) 용도지역·지구·구역 결정(기정/변경(안))도

4) 정비기반시설 결정(기정/변경(안))도

5) 정비계획 결정(안)도

- 이하 여백 -

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

토지이용계획(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 지적선
- 획지
- 사회복지시설

734대

734-2도

732-4공

739-2 도

351-8구

739 대

738-1 도

738

739-1 공

산 56 임

236-2답

236-14구

236-3천

236-10답

236-4답

236-16 답

산63-56 임

236-11답

산63-59 임

산63-52 임

산63-63 임

0 10 20 40 70 100m

N

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정(안)도

734대

734-2도

732-4공

739-2 도

351-8구

738-1 도

738

재건축정비구역

739 대

739-1 공

산 56 임

236-2답

236-14구

236-3전

236-10답

236-4답

236-16 답

산63-56 임

236-11답

산63-59 임

산63-52 임

산63-63 임

범 례

지구단위계획구역

재건축정비구역

0 10 20 40 70 100m

N

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 · 지구 · 구역 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종(7층)일반주거지역
- 자연녹지지역
- 도시자연공원구역

734대

제2종(7층)일반주거지역

734-2도

제1종일반주거지역

732-4공

제1종일반주거지역

351-8구

739-2도

738-1도

738

739 대

제1종일반주거지역

산 56 임

236-2답

236-10답

236-4답

산63-56 임

자연녹지지역

산63-52 임

산63-59 임

산63-63 임

736-1 공

0 10 20 40 70 100m

N

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 · 지구 · 구역 결정(변경)(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종(7층)일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 도시자연공원구역

734대

제2종(7층)일반주거지역

734-2도

제1종일반주거지역

738

738-1 도

732-4공

제1종일반주거지역

739-2 도

351-8구

739 대

제2종일반주거지역

산 56 임

236-2답

236-10답

236-4답

산63-56 임

자연녹지지역

산63-52 임

산63-59 임

산63-63 임

0 10 20 40 70 100m

N

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비기반시설 결정(기정)도

734대

734-2도

중(집) 2-333

어린이공원

732-4공

1

소(국) 2-32

739 대

738

소(국) 1-24

738-1 도

소(국) 3-45

739-1 공

산 56 임

근 린 공 원

19

236-2답

236-14구

236-3전

236-4답

236-10답

236-16 답

236-11답

산63-56 임

산63-59 임

산63-63 임

산63-52 임

범 례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(중로이하)
- 근린공원
- 학교

0 10 20 40 70 100m

N

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비기반시설 결정(변경)(안)도

734대

734-2도

중(집) 2-333

어린이공원 732-4공 1

소(국) 2-12

사회복지시설

739 대

소(국) 1-24

738-1 도

738

소(국) 3-45

739-1 공

산 56 임

근 린 공 원 19

236-2답

236-14구

236-3전

236-4답

236-10답

236-16 답

236-11답

산63-56 임

산63-59 임

산63-63 임

산63-52 임

범 례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 사회복지시설
- 학교

0 10 20 40 70 100m

N

청솔빌리지아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정(안)도

734대

734-2도

중(집) 2-333

150% / 170% (190.15% / 200%)	최고 20층 이하 (60m 이하)
60% 이하	공동주택 및 부대복리시설

어린이공원 732-4공 ①

사회복지시설 ⑤

근린공원 ⑲

소(국) 2-12

소(국) 1-24

소(국) 3-45

3m

739 대

738

산 56 임

범 례

- 지구단위계획구역
- 재건축정비구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 도시계획도로(중로이하)
- 획지
- 사회복지시설
- 공원
- 전면공지
- 도시자연공원구역
- 학교
- 저층부특화디자인구간
- 차량출입불허구간
- 내부통경축(폭 10m)

기준/허용 상한/법적상한용적률	최고층수(높이)
건폐율	허용용도

0 10 20 40 70 100m

N

Ⅱ

기초조사 · 확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등 소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전체인구주)		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	291	661	138	313	153	348	260.4	44.51
산 업	계		제조업		판매업		서비스업	기타
	52		-		52		-	-

주) 인구 : 세대당 2.27인 기준 [강남구청 홈페이지 2026년 1월 통계자료], 비주거는 미적용

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전 체 토 지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	1	1	-	-	-	-	
	면적(㎡)	25,386.7	25,386.7	-	-	-	-	

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	계	14	14	100.0%	38.2	7,646.24	29,001.72
		철근,철골,철골철근콘크리트 및 강구조	14	14	100.0%	-	7,646.24	29,001.72
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-	-
	용도별	계	14	14	100.0%	38.2	7,646.24	29,001.72
		주거용	13	13	92.9%	-	7,164.20	27,548.4
		근린생활	1	1	7.1%	-	482.04	1,453.32
		기타	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	계	14	14	100.0%	38.2	7,646.24	29,001.72
		20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20년 이상 ~29년 이하	-	-	-	-	-	-
		30년 이상 ~ 39년 이하	14	14	100.0%	-	7,646.24	29,001.72
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	계	14	14	100.0%	38.2	7,646.24	29,001.72
		60미만	-	-	-	-	-	-
		60이상~115미만	-	-	-	-	-	-
		115이상~297미만	-	-	-	-	-	-
		297이상	13	13	92.9%	-	7,164.20	27,548.4
		기타(상가)	1	1	7.1%	-	482.04	1,453.32

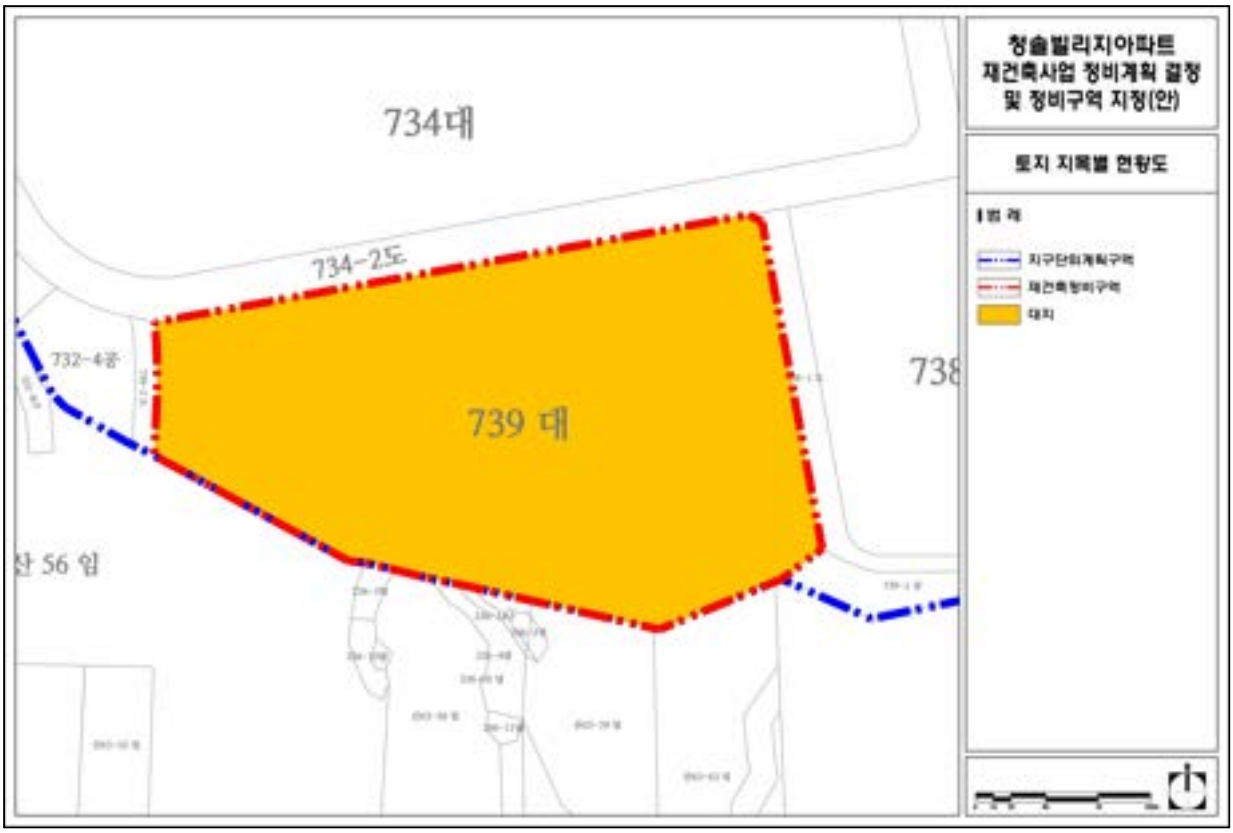
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지는 대지 1개의 필지로 구성되어 있으며 대지가 100.0%를 차지하고 있음.

구 분	합 계	대 지	기타(공원)
면적(㎡)	25,386.7	25,386.7	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
필지수	1	1	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

[토지 지목별 현황도]

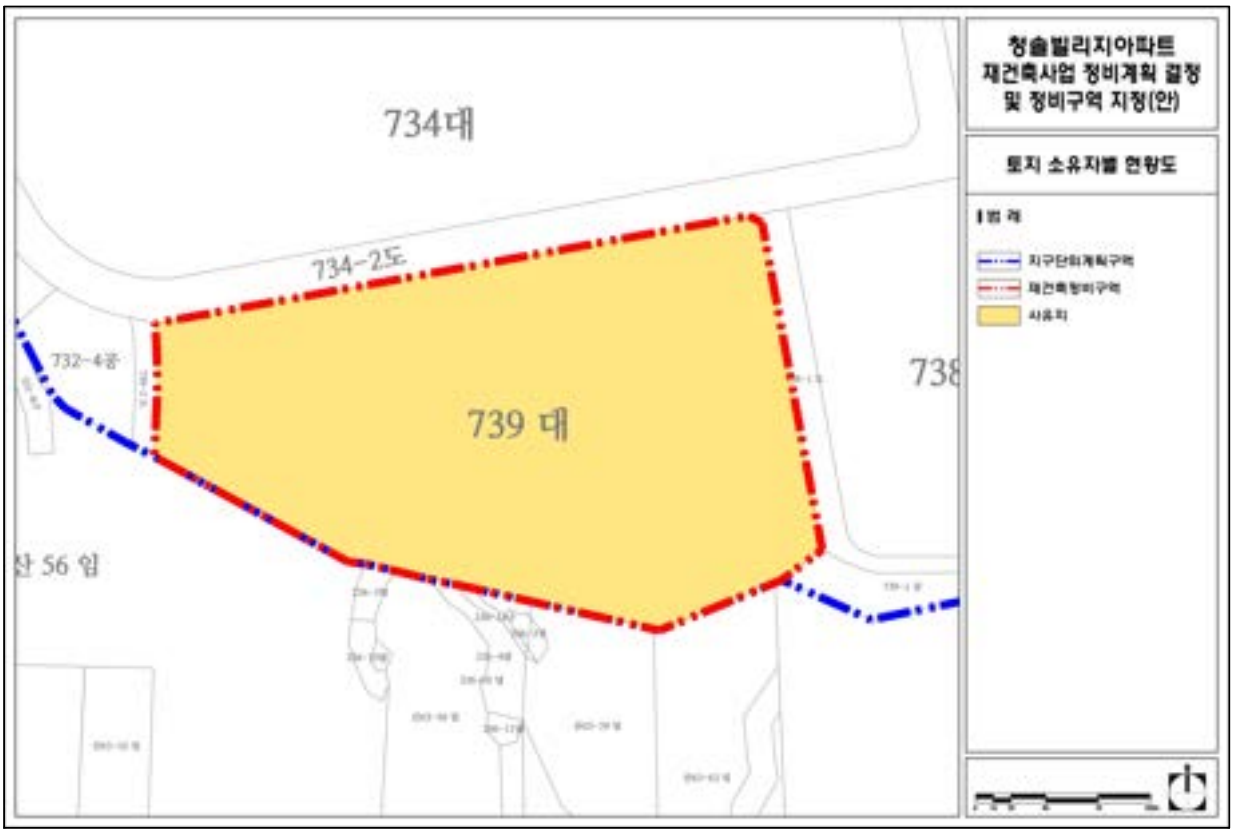


2) 토지의 소유자별 현황

- 대상지는 대지 1개의 필지로 구성되어 있으며 사유지가 100.0%를 차지하고 있음.

구 분	합 계	사유지	국공유지
면적(㎡)	25,386.7	25,386.7	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
필지수	1	1	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

[토지 소유자별 현황도]



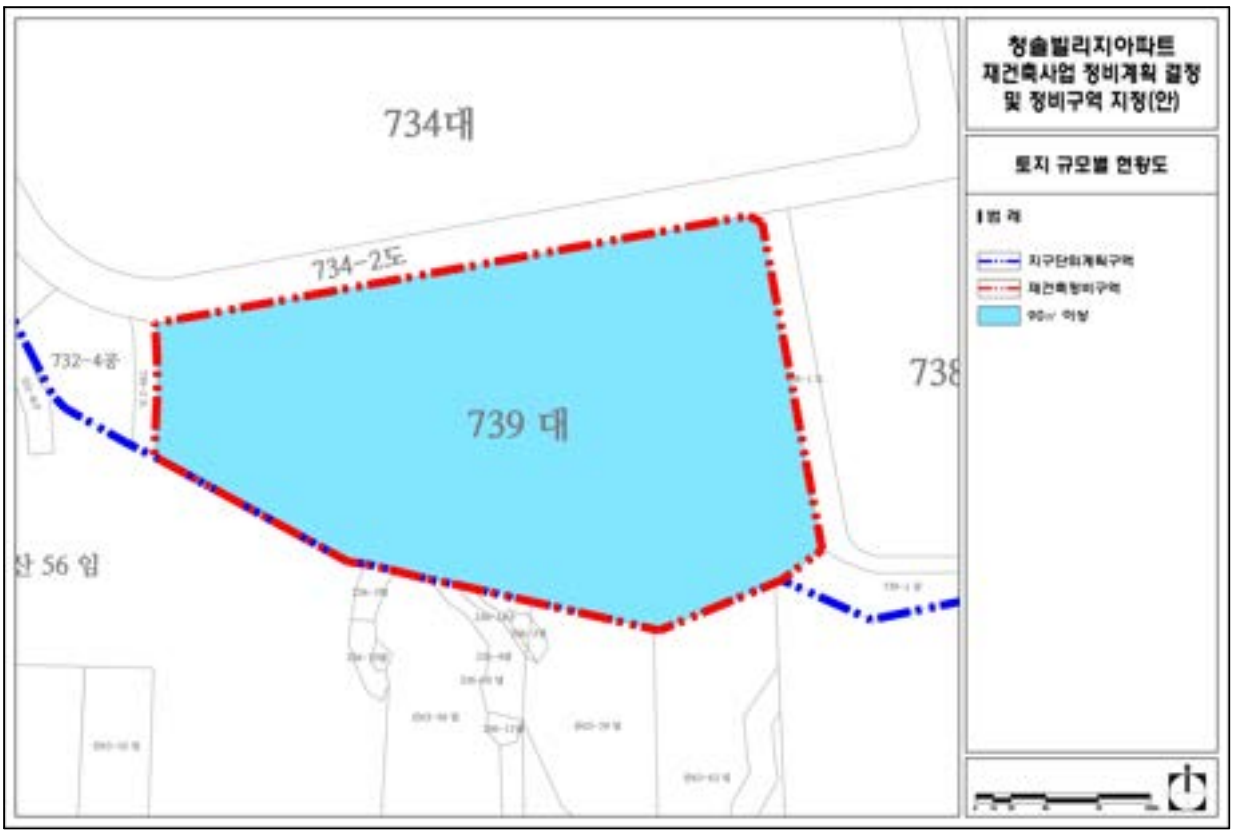
- 이하 여백 -

3) 토지 규모별 현황

- 대상지는 토지 규모 면적 25,386.7㎡로 1개의 필지로 구성되어 있으며, 전부 90.0㎡이상의 규모를 차지하고 있음.

구 분	합 계	30㎡ 미만	30㎡~90㎡ 미만	90㎡ 이상
면적(㎡)	25,386.7	-	-	25,386.7
구성비(%)	100.0	-	-	100.0
필지수	1	-	-	1
구성비(%)	100.0	-	-	100.0

[토지 규모별 현황도]



- 이하 여백 -

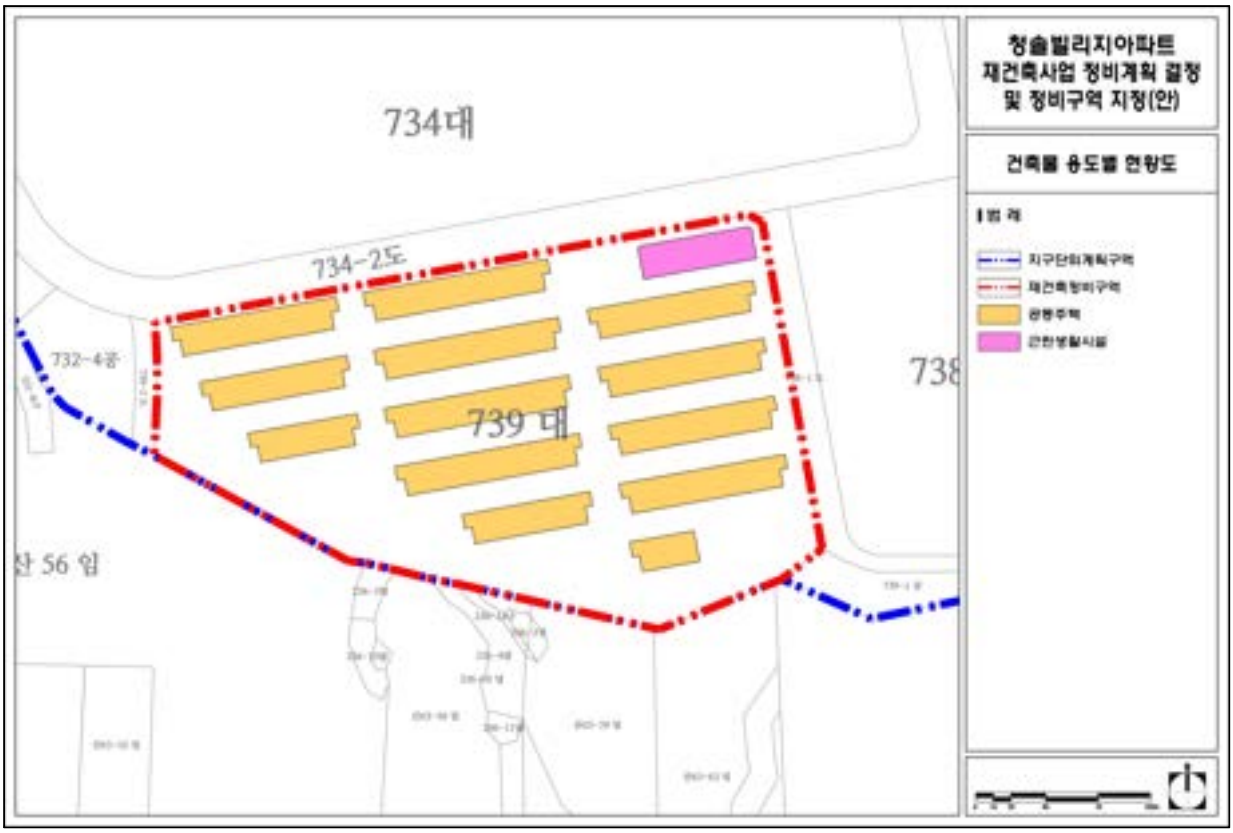
나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 대상지 용도별 현황은 공동주택이 13동으로 전체의 92.9%, 근린생활시설이 1동으로 7.1%, 차지함.

구 분	합 계	공동주택	근린생활시설	비고
동수	14	13	1	-
비율(%)	100.0	92.9	7.1	-

[건축물 용도별 현황도]



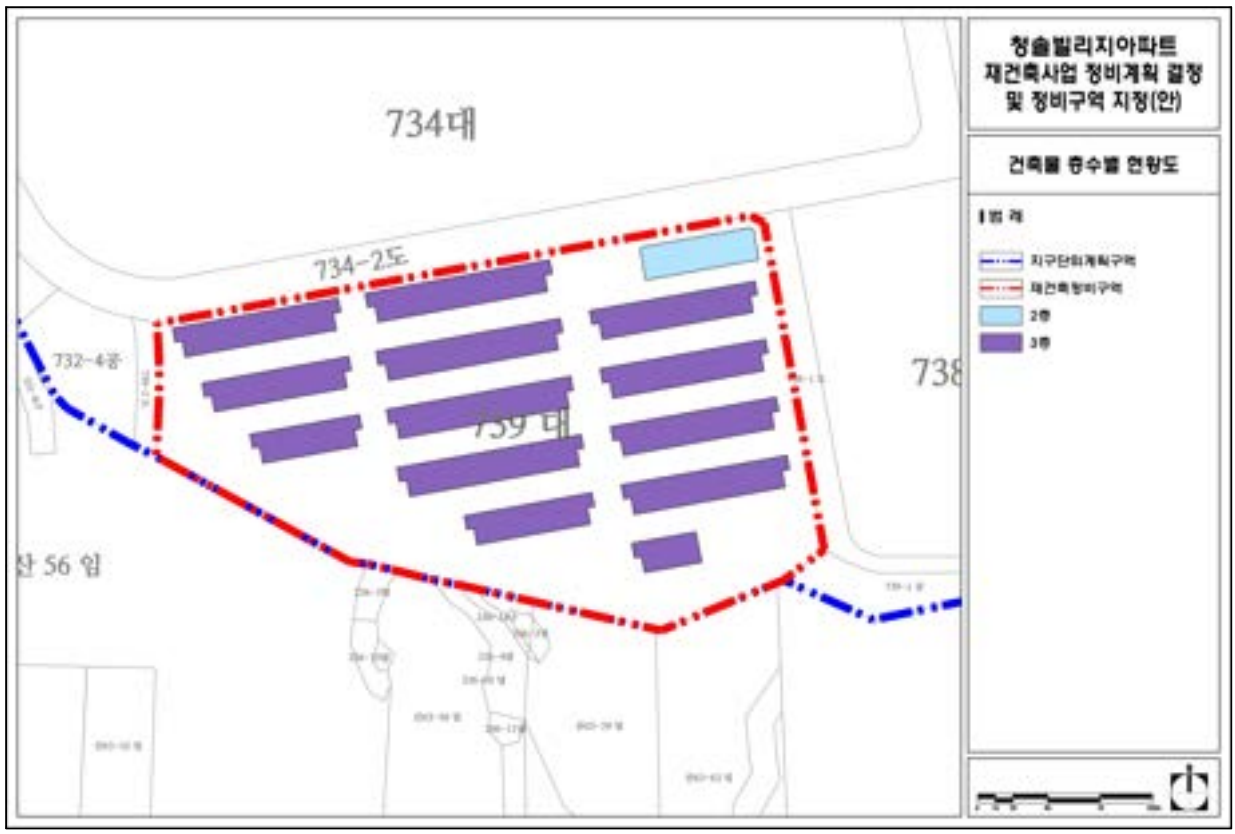
- 이하 여백 -

2) 건축물 층수별 현황

- 대상지 층수별 현황은 아파트 13동은 3층, 근린생활시설 1동은 2층으로 이루어져 있음.

구 분	합 계	2층	3층	비고
동수	14	1	13	-
비율(%)	100.0	7.1	92.9	-

[건축물 층수별 현황도]



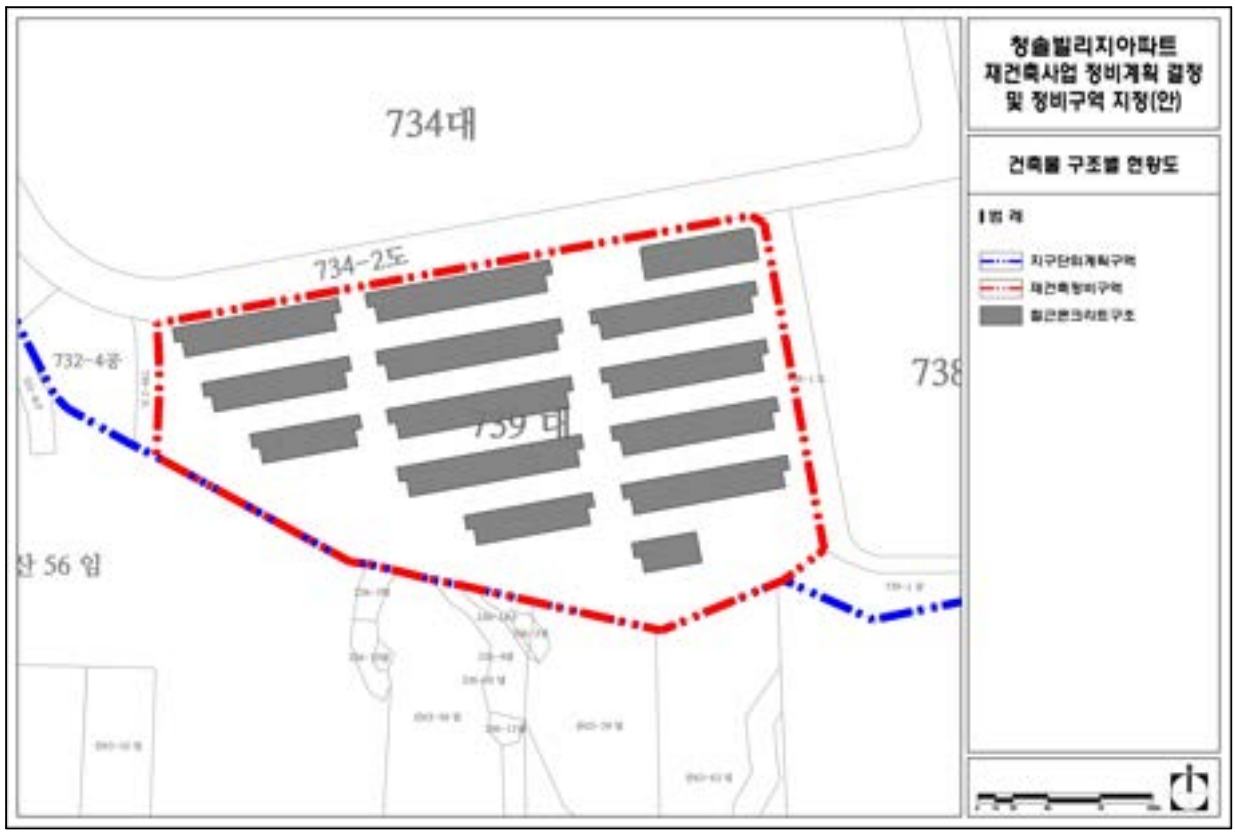
- 이하 여백 -

3) 건축물 구조별 현황

- 대상지 구조별 현황은 철근콘크리트구조가 14동으로 100.0%를 차지함.

구 분	합 계	연와조	세멘벽돌조	목조	철근콘크리트조	기타
동수	14	-	-	-	14	-
비율(%)	100.0	-	-	-	100.0	-

[건축물 구조별 현황도]



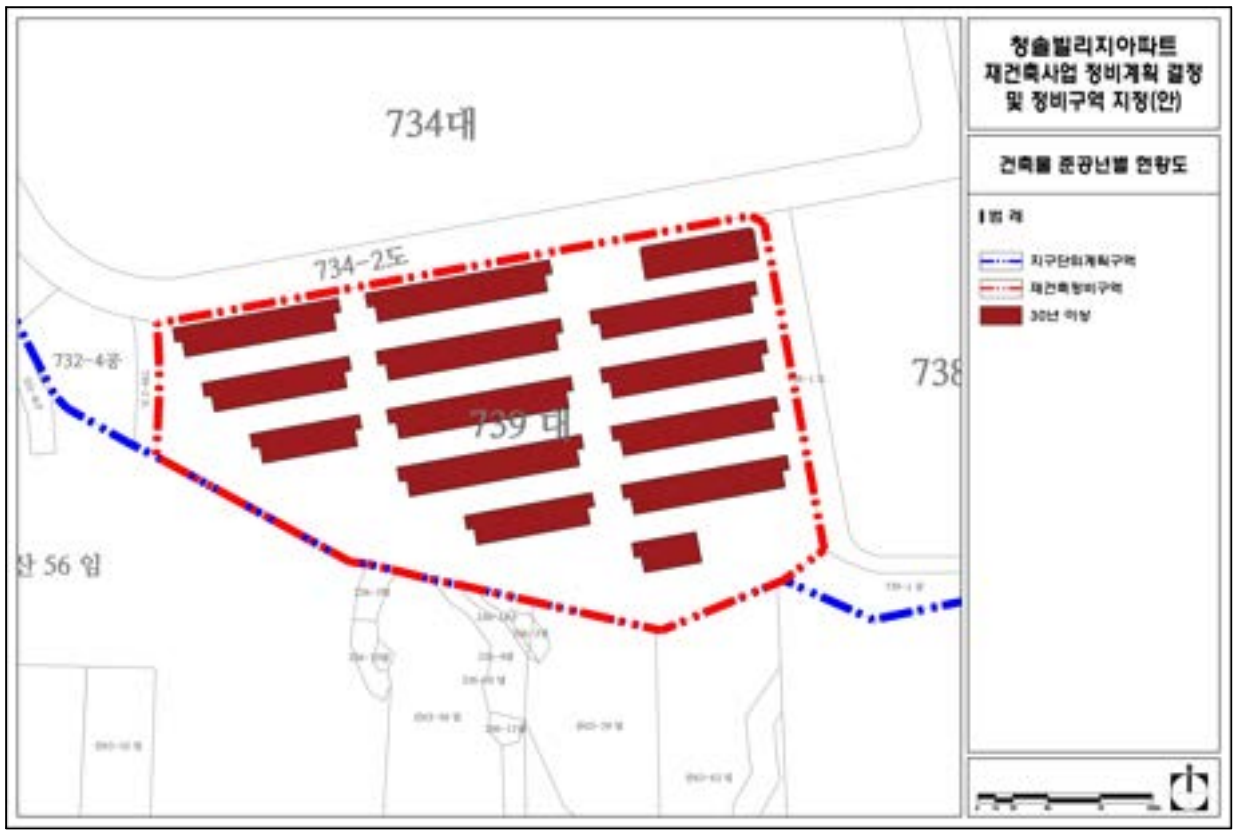
- 이하 여백 -

4) 건축물 준공년도별 현황

- 대상지 준공년도별 현황은 모두 30년 이상에 해당하여 100.0%를 차지함.

구 분	합 계	10년미만	10~20년미만	20~30년미만	30년이상	비고
동수	14	-	-	-	14	-
비율(%)	100.0	-	-	-	100.0	-

[건축물 준공년도별 현황도]



- 이하 여백 -

5) 건축물 허가 유무별 현황

- 대상지 허가 유무별 현황은 모두 허가 건축물에 해당하여 100.0%를 차지함.

구 분	합 계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수	14	14	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-

[건축물 허가 유무별 현황도]

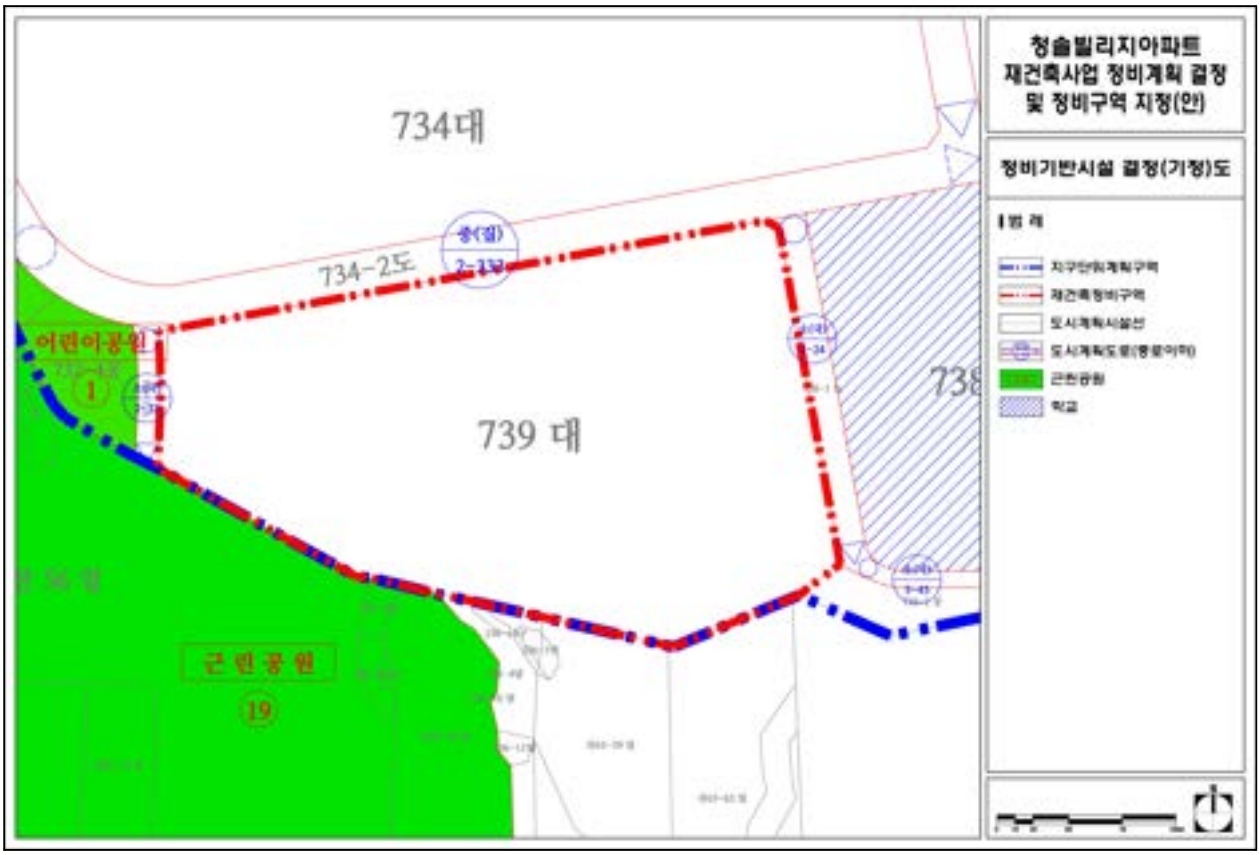


- 이하 여백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

- 현재 대상지 내 도시계획시설 및 정비기반시설 미설치

[정비기반시설 결정(기정)도]



- 이하 여백 -

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

구 분	토지	건축물					
공급 / 전용(㎡)	공시지가 (만원)	매매가 (만원)		전세가 (만원)		월세가 (만원)	
		하한가	상한가	하한가	상한가	최저가	최고가
82.93 / 59.75	837	112,000	258,000	25,000	65,000	28,500/30	10,000/190

※ 공시지가 - 2025. 공시지가 기준
매매가, 전세가, 월세가 - 2025년 국토교통부 실거래가 기준

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

현황	• 대상지는 건축물 정밀안전진단결과 “D”등급인 조건부 재건축으로 사업이 타당한 것으로 판정된 지역으로서, • 전체 토지 등 건축물소유자 324명 중 동의자 수 207명, 동의율 63.9%로 재건축사업에 동의하였음.
정비사업 예정시기	• 주민의견을 반영하여 정비계획 및 정비구역을 수립하고「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제9호, 동법 조례 제8조 제2항 제4호에 의거 • 구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가를 득하는 것을 목표로 사업을 진행하고자 함.
정비사업 시행방법	• 「도시 및 주거환경정비법」제23조 제3항에 의거 재건축사업은 동법 제74조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법을 준용함.

- 이하 여백 -

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 정비구역내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 - 해당사항 없음

나. 지역유래

1) 동유래

- 서울 강남구 일원동의 지명은 옛날 이 마을에 있던 '일원(逸院)'이라는 서원에서 유래했거나, 사방이 대모산으로 둘러싸여 편안하고 숨겨진 마을이라는 뜻에서 비롯되었다는 두 가지 설이 있다.

2) 동연혁

- 일제강점기 때 일원리로 광주군 대왕면에 속해있었다. 1963년 서울특별시 성동구로 편입되었다. 편입 당시 일원동과 수서동을 합친 원서동사무소가 행정을 담당했다. 1970년에 일원동으로 개칭되었고 1975년에 강남구가 성동구로부터 분리 신설되면서 일원동은 지금의 강남구에 편입된다. 일원동이라는 단일 행정동이었으나 1992년 수서동·일원본동·일원1동·일원2동으로 한꺼번에 분동되었다. 2022년 12월 23일에 일원2동이 개포3동으로 동명이 변경되었다. 일원본동에는 법정동 수서동의 일부가 포함된다.

- 이하 여백 -

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황

가. 토지등소유자(50% 이상)

구 분	토지등소유자			
관리유형	계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	324	324	-	-
동의자수	207	207	-	-
동의율(%)	63.9	63.9	-	-

나. 토지면적(1/2이상)

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계	67.6	25,386.7	25,386.7	-	17,165.4	17,165.4	-
사유지	67.6	25,386.7	25,386.7	-	17,165.4	17,165.4	-
국공유지	-	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-

- 이하 여백 -

9. 기존 수목의 현황

가. 기존 수목의 활용방안

1) 기본방향

- 철거 및 착공 시 현지조사 시점에 활용이 가능한 녹지, 수목을 선정하되 수목상태, 수목의 군집형성 여부 등을 바탕으로 판단하도록 함.

2) 기존 수목의 활용계획

- 본 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상 선정
- 조사결과 아까시나무, 기타참나무류 등 조경수로써 선형 녹지 상태로 분포하고 있음. 본 구역은 탄소저감 대책의 방안으로 환경정화 수종을 우선적으로 구역 내 녹지 등에 식재할 예정이므로 이에 적합한 수종을 선정하여 우선적으로 선별하되, 사업시행시 조경수로써 활용 가능성을 판단하고 가능한 이식 후 재식하는 방안 검토
- 이식하게 될 경우, 장소는 서울시, 강남구 공원과와 협의하여 근처 근린공원을 활용하며, 재식이 가능한 조경수에 대하여는 본 계획에서 단지 내 조경수로 활용하는 방안 검토

- 이하 여백 -

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 현재 토지등소유자의 63.9%의 동의율로 구역지정에 대하여 주민동의를 보이며, 지속적으로 동의서를 징구하고 있음.
- 재건축 정비사업시 세입자에 대한 의견수렴은 해당사항 없으나, 공공주택 계획은 수립하였음.

가. 토지등소유자(50%이상)

구 분	토지등소유자			
관리유형	계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	324	324	-	-
동의자수	207	207	-	-
동의율(%)	63.9	63.9	-	-

나. 토지면적(1/2이상)

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계	67.6	25,386.7	25,386.7	-	17,165.4	17,165.4	-
사유지	67.6	25,386.7	25,386.7	-	17,165.4	17,165.4	-
국공유지	-	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-

- 이하 여백 -

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 토지등소유자의 분양희망 주택규모

- 주민설문조사 기간 : 2025.03. ~ 2025.05.
- 응답률 : 61.2% (178인 / 291인(상가제외))
- 아파트 현황 전용면적은 59.75㎡이며, 주민설문조사 결과를 반영하여 조합원 평형별 배분계획을 수립

[선호 평형 주민설문조사 결과]

전용면적 (평형)	비율(%)	
합계	100.0	
59㎡(25평형)	2.4	
74㎡(30평형)	16.2	
84㎡(34평형)	40.9	
99㎡(40평형)	21.3	
114㎡(45평형)	14.4	
114㎡(45평형)(세대분리)	4.8	

[조합원 규모별 배분계획]

전용면적 (평형)	배분계획(세대수)	구성비(%)
합계	291	100.0
59㎡(25평형)	7	2.4
74㎡(30평형)	47	16.2
84㎡(34평형)	119	40.9
99㎡(40평형)	62	21.3
114㎡(45평형)	56	19.2

나. 자금부담 의사

- 정비구역 지정 및 정비계획(안) 신청을 위해 토지등소유자에게 희망하는 평형에 대한 의견을 받아 정비계획(안)을 토대로 추정분담금을 산정하였으며, 추정분담금 검증위원회를 통해 의결된 내용으로 주민공람을 실시하여 의견을 수렴하겠음.

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

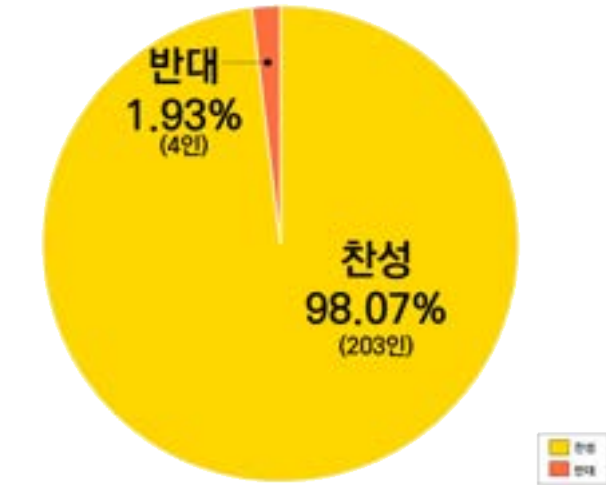
- 향후 조합설립 이후 세입자의 임대주택 입주 여부 및 입주희망 임대주택 규모에 대해서 조사를 실시하겠음.

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 조사 기간 : 2025.05. ~ 2025.08.
- 응답률 : 71.1% (207인 / 291인(상가제외))
- 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견조사 결과 응답률은 71.1%(207인/291인)였으며, 응답한 인의 의견 중 찬성의견 98.07%(203인), 반대의견 1.93%(4인)의 결과를 보임.

[조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견조사 결과]

구분	비율(%)
합계	100.0
찬성	98.07
반대	1.93



- 이하 여백 -

14. 기초조사 현황도

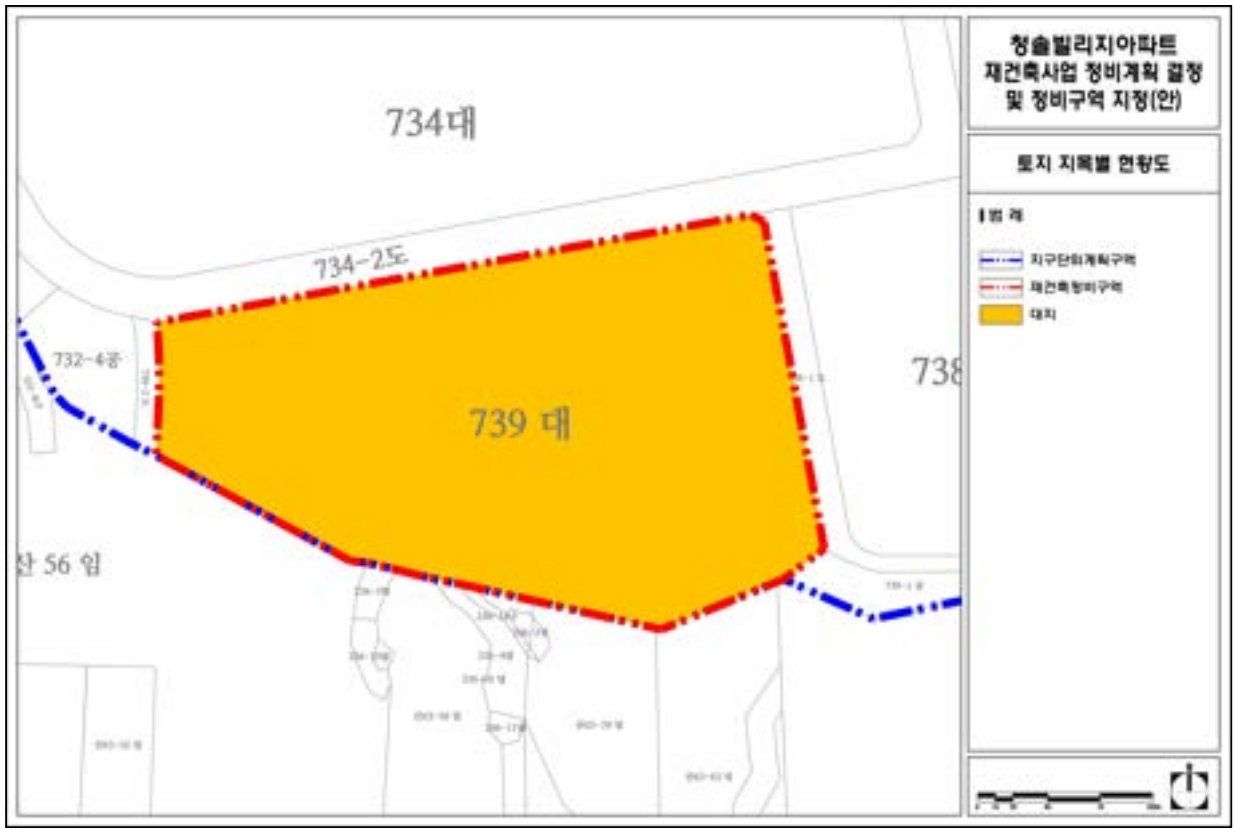
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지는 대지 1개의 필지로 구성되어 있으며 대지가 100.0%를 차지하고 있음.

구 분	합 계	대 지	기타(공원)
면적(㎡)	25,386.7	25,386.7	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
필지수	1	1	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

[토지 지목별 현황도]



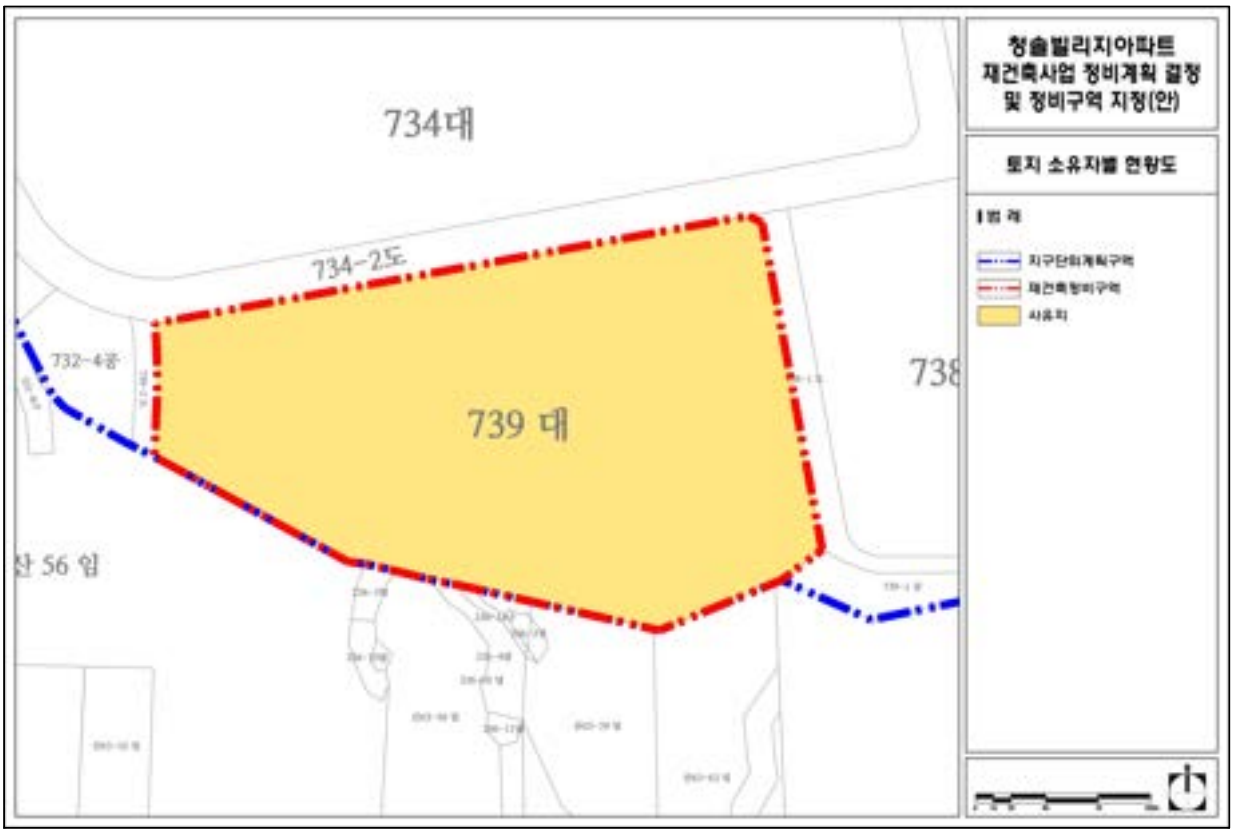
- 이하 여백 -

2) 토지의 소유자별 현황

• 대상지는 대지 1개의 필지로 구성되어 있으며 사유지가 100.0%를 차지하고 있음.

구 분	합 계	사유지	국공유지
면적(㎡)	25,386.7	25,386.7	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
필지수	1	1	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

[토지 소유자별 현황도]



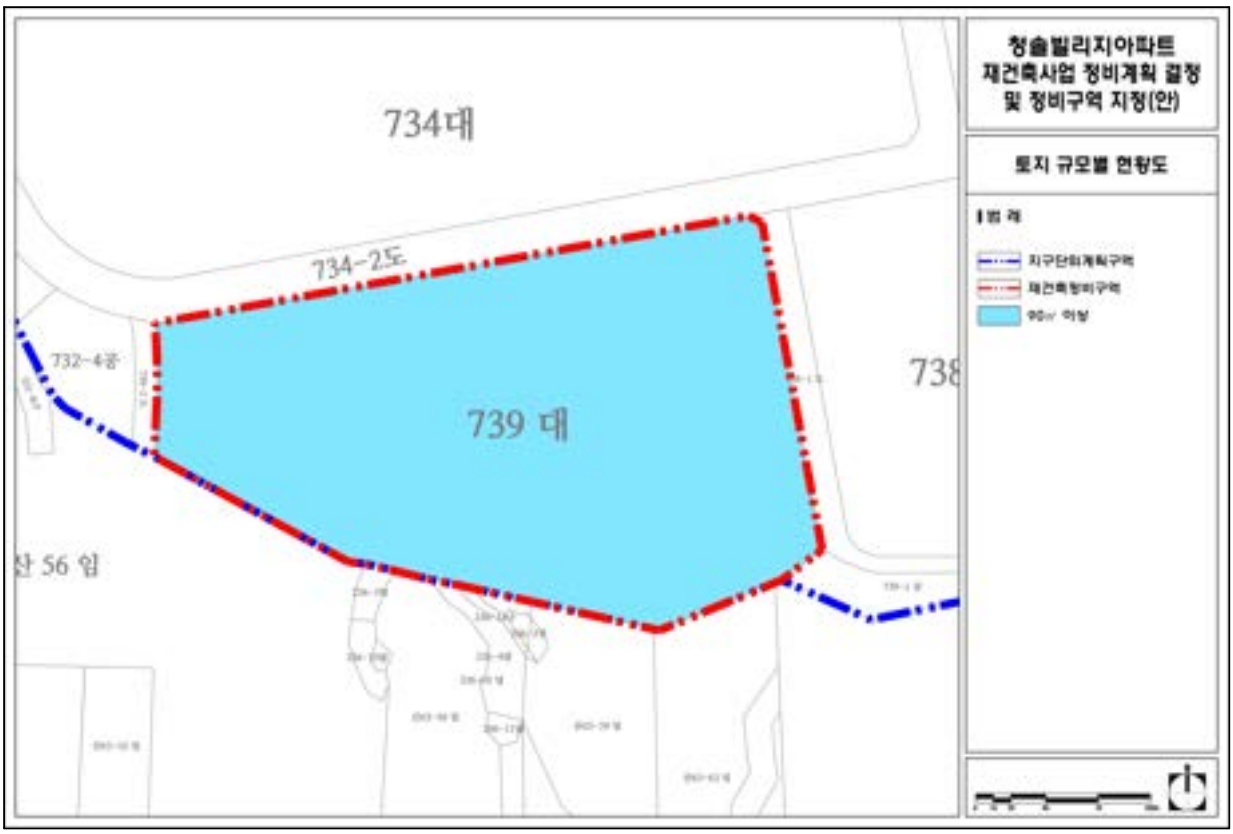
- 이하 여백 -

3) 토지 규모별 현황

- 대상지는 토지 규모 면적 25,386.7㎡로 1개의 필지로 구성되어 있으며, 전부 90.0㎡이상의 규모를 차지하고 있음.

구 분	합 계	30㎡미만	30㎡~90㎡미만	90㎡이상
면적(㎡)	25,386.7	-	-	25,386.7
구성비(%)	100.0	-	-	100.0
필지수	1	-	-	1
구성비(%)	100.0	-	-	100.0

[토지 규모별 현황도]



- 이하 여백 -

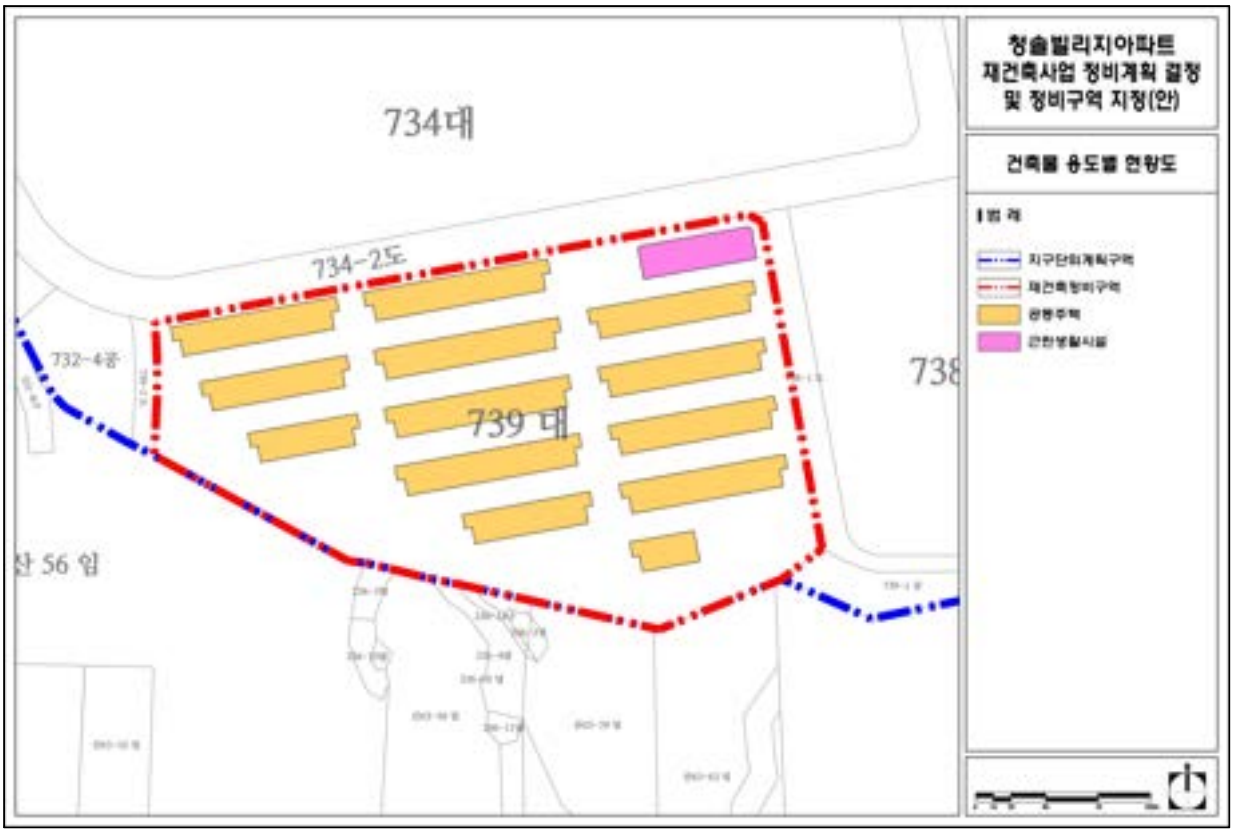
나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 대상지 용도별 현황은 공동주택이 13동으로 전체의 92.9%, 근린생활시설이 1동으로 7.1%, 차지함.

구 분	합 계	공동주택	근린생활시설	비고
동수	14	13	1	-
비율(%)	100.0	92.9	7.1	-

[건축물 용도별 현황도]



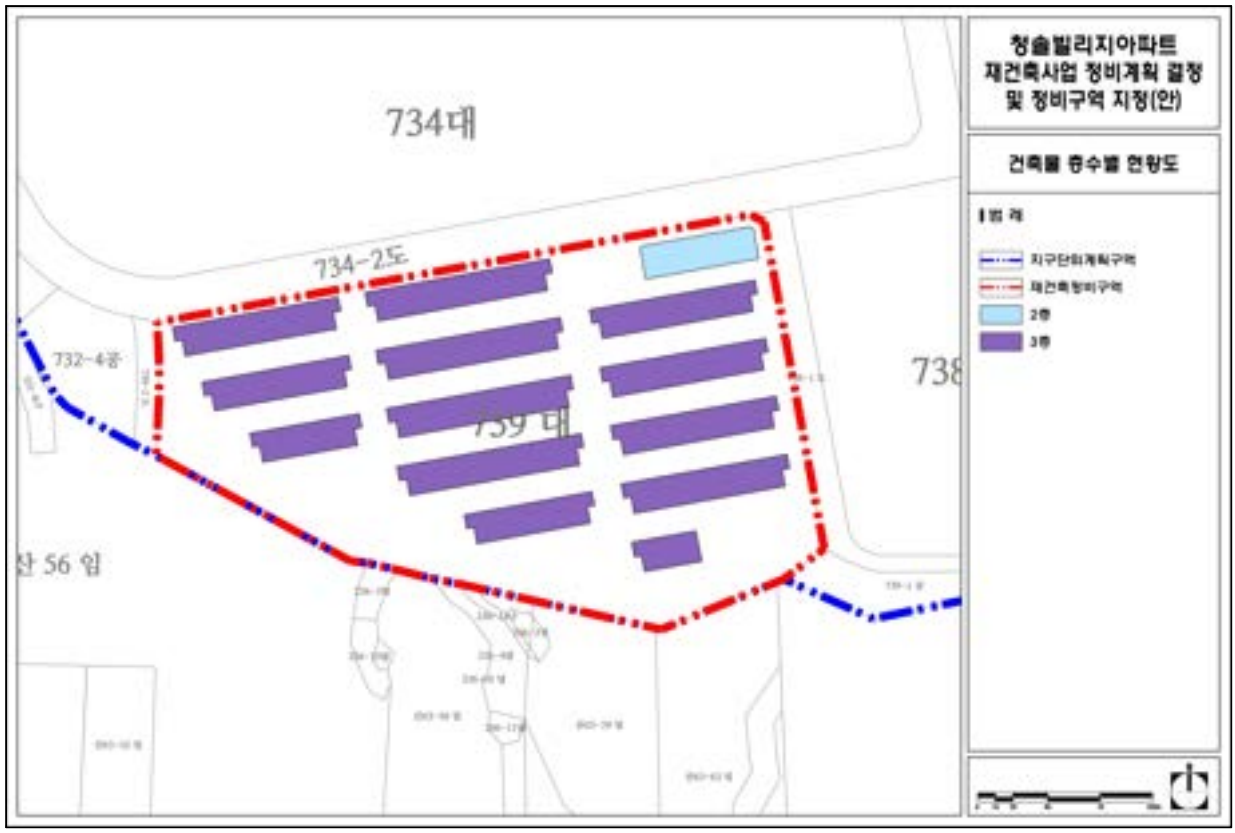
- 이하 여백 -

2) 건축물 층수별 현황

- 대상지 층수별 현황은 아파트 13동은 3층, 근린생활시설 1동은 2층으로 이루어져 있음.

구 분	합 계	2층	3층	비고
동수	14	1	13	-
비율(%)	100.0	7.1	92.9	-

[건축물 층수별 현황도]



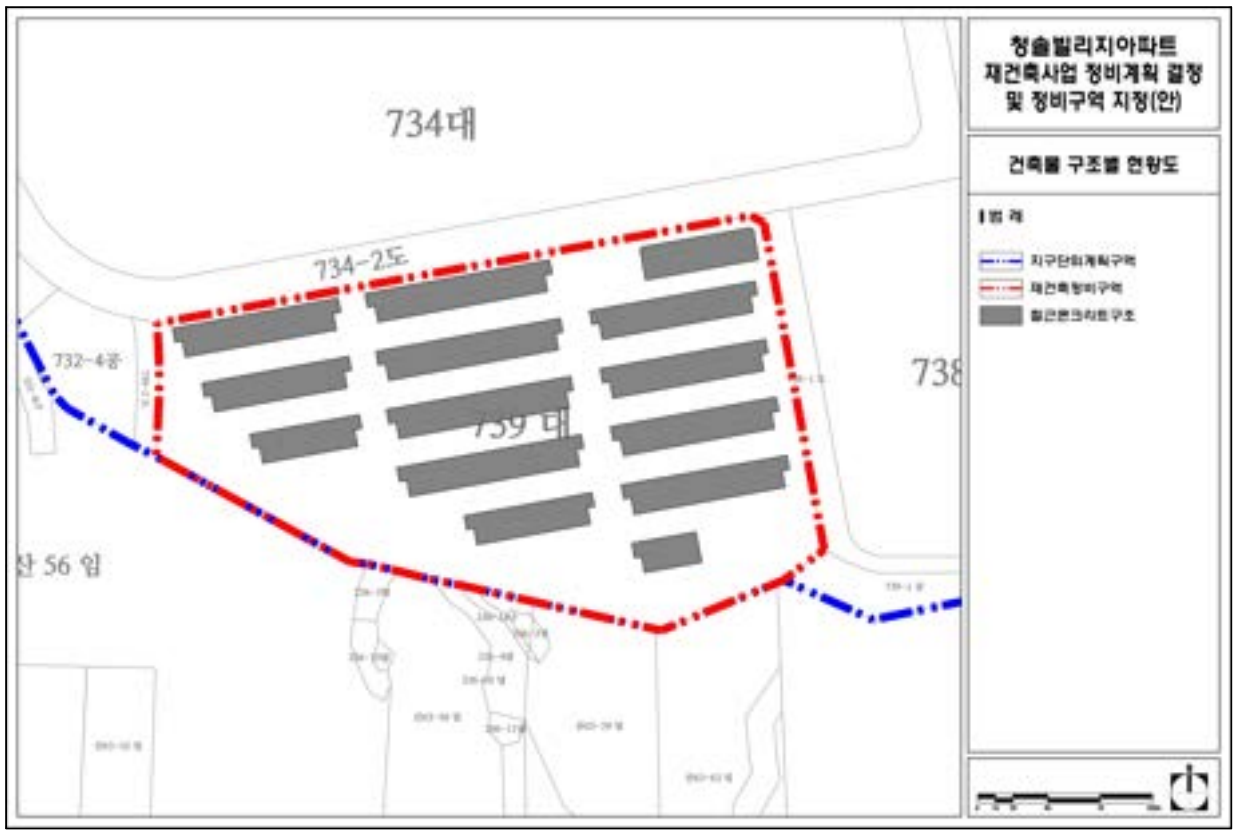
- 이하 여백 -

3) 건축물 구조별 현황

- 대상지 구조별 현황은 철근콘크리트구조가 14동으로 100.0%를 차지함.

구 분	합 계	연와조	세멘벽돌조	목조	철근콘크리트조	기타
동수	14	-	-	-	14	-
비율(%)	100.0	-	-	-	100.0	-

[건축물 구조별 현황도]



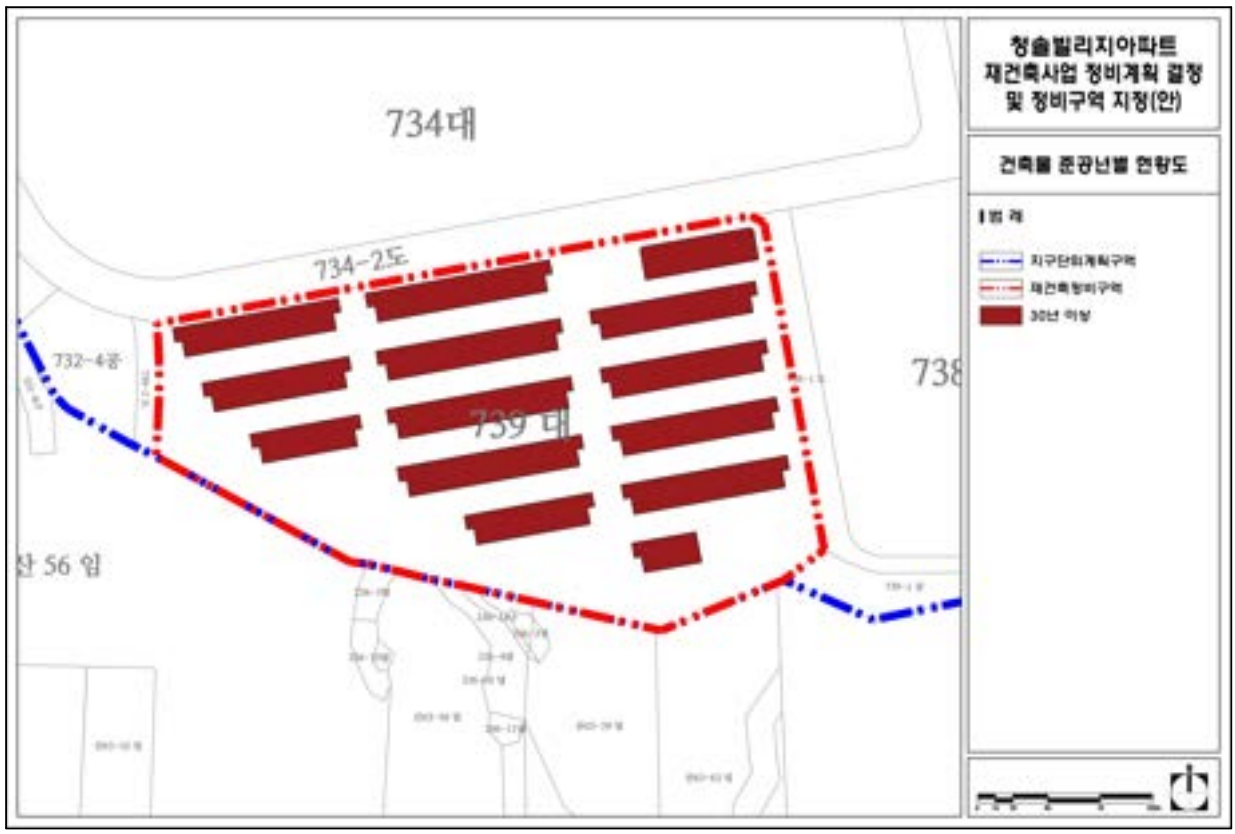
- 이하 여백 -

4) 건축물 준공년도별 현황

- 대상지 준공년도별 현황은 모두 30년 이상에 해당하여 100.0%를 차지함.

구 분	합 계	10년미만	10~20년미만	20~30년미만	30년이상	비고
동수	14	-	-	-	14	-
비율(%)	100.0	-	-	-	100.0	-

[건축물 준공년도별 현황도]



- 이하 여백 -

5) 건축물 허가 유무별 현황

- 대상지 허가 유무별 현황은 모두 허가 건축물에 해당하여 100.0%를 차지함.

구 분	합 계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수	14	14	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-

[건축물 허가 유무별 현황도]



- 이하 여백 -

Ⅲ

건축계획

1. 건축계획(안)

1. 건축계획(안)

가. 건축개요

구 분		내 용	비 고
대 지 위 치		서울특별시 강남구 일원동 739번지	-
대지면적	사업구역면적	25,386.70㎡	-
	공공용지 제공면적	1,700.00㎡	-
	계획대지면적	23,686.70㎡	-
건 물 용 도		공동주택 및 부대복리시설	-
건 축 면 적		5,740.57㎡	-
연 면 적	전 체	75,851.84㎡	-
	지 상	47,372.64㎡(용적률산정 47,372.64㎡)	
	지 하	28,479.20㎡	
건폐율 / 용적률		24.24% / 200%	
세대수		402세대(공공주택 14세대)	
규 모		지하3층, 지상20층	
주차대수		690대(법정주차 495대)	세대당 1.7대

나. 건축배치도



구분	세대수(세대)		
	전체	분양	공공주택
59㎡	68	54	14
74㎡	68	68	-
84㎡	139	139	-
99㎡	67	67	-
114㎡	60	60	-
합계	402	388	14

다. 건축계획도면

- 건축개요
- 단지배치도
- 주민공동시설 계획도
- 동선계획도
- 대지조성계획도
- 생태면적도
- 대지 종·횡단면도
- 스카이라인 계획도

- 이하 여백 -

일원동 청솔빌리지아파트 재건축정비사업

■ 설계개요

사 업 명		일원동 739번지 일대(청솔빌리지아파트) 재건축정비사업					
대 지 위 치		서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대					
용 도 지 구		도시지역, 제2종일반주거지역(종상향),지구단위계획구역(수서택지개발지구)					
대 지 면 적	사업구역면적	25,386.70㎡	(7,679.48평)	제외부지 면적 상세	녹지	.00㎡	(.00평)
	계획대지면적	23,686.70㎡	(7,165.23평)		실버케어센터	1,700.00㎡	(514.25평)
	제외부지면적	1,700.00㎡	(514.25평)				
용 적 율		200.00%		(법정 : 150% 이하, 상한 : 200% 이하)			
건 폐 율		24.24%		(법정 : 60% 이하)			
건 축 규 모		지하3층, 지상20층					
조 경 면 적	법 정	23,686.70㎡		X 15%	3,553.01 ㎡		(1,074.78평)
	계 획	5,000.00㎡			(1,512.50평)		
건 축 구 조		철근콘크리트 구조					

구 분		아파트및 부대시설			근린생활시설	계
		아 파 트	부대시설	소 계		
연면적	지상층	**46,139.64㎡**	1,233.00㎡	**47,372.64㎡**	.00㎡	**47,372.64㎡**
	지하층	**25,969.20㎡**	1,680.00㎡	**27,649.20㎡**	830.00㎡	**28,479.20㎡**
	소 계	**72,108.84㎡**	2,913.00㎡	**75,021.84㎡**	830.00㎡	**75,851.84㎡**
용적율산정용 연면적		47,372.64㎡				
건 축 면 적		5,740.57㎡				

구 분		법정기준				계 획		
주차대수	아파트	조례		85이하 1/75	279.7대	지 상		**683대**
				85초과 1/65	209.0대	지 하	**683대**	
	근린생활시설	시설면적 134㎡/대			6.2대	지 하	**6대**	**6대**
		계			495대	계획대수 세대당 1.70 대		**690대**

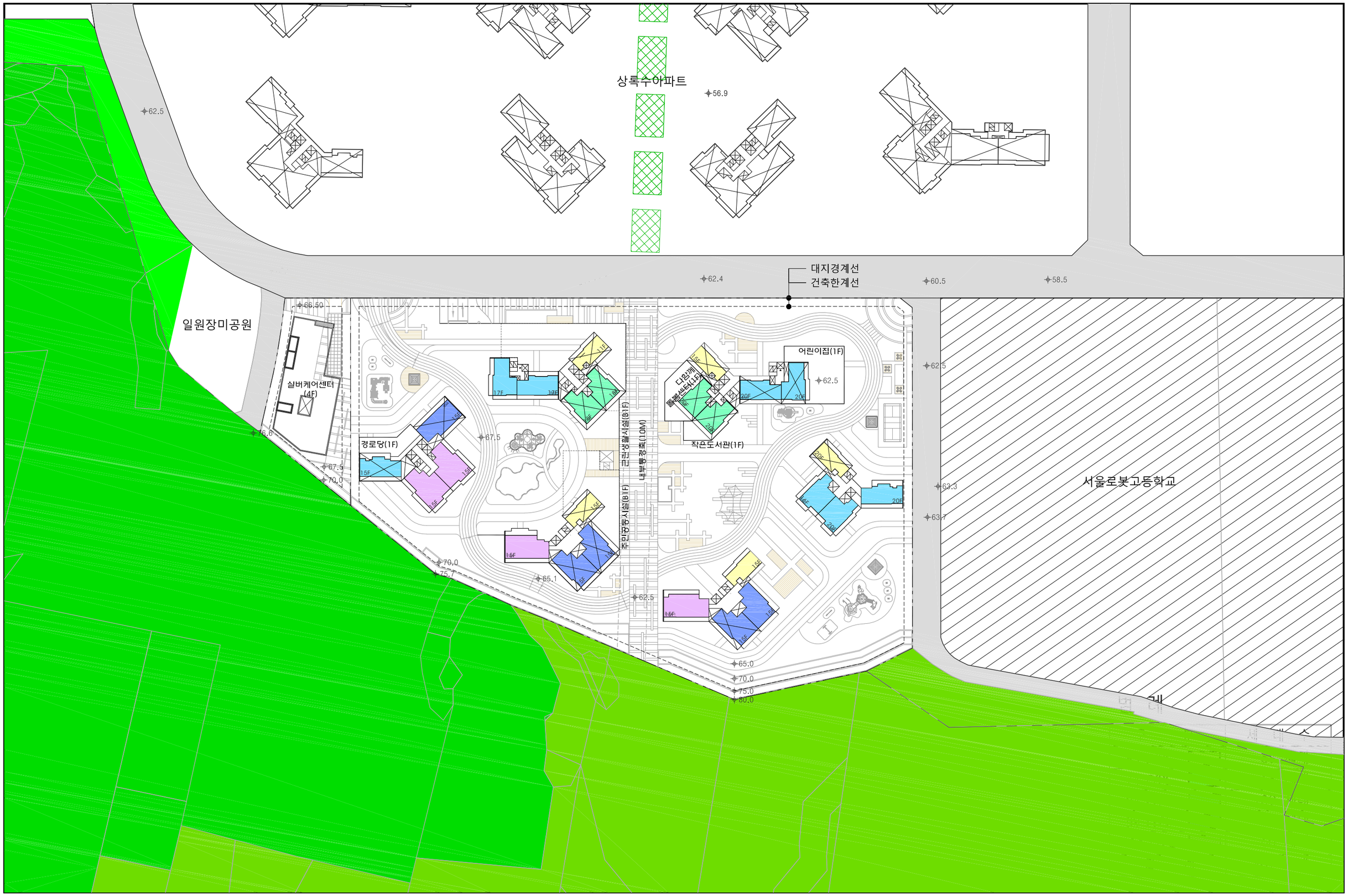
■부대시설면적표

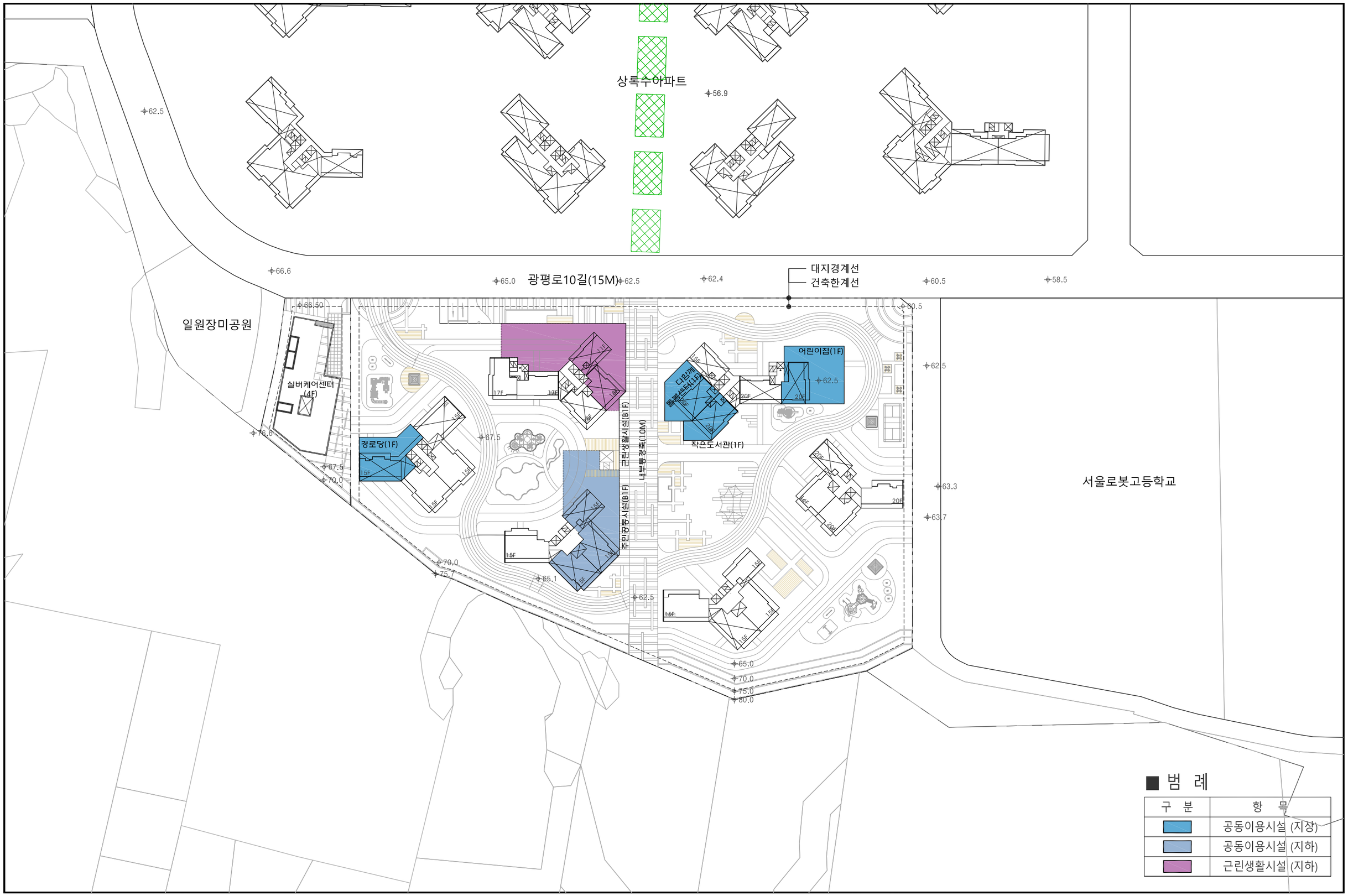
구 분		법 정 기 준		계획면적	비 고
진 입 도 로		300세대 이상 500세대 미만	12m이상	14, 10, 8m 도로	
단지내도로		공동주택을 건설하는 주택단지	7m이상	7m 도로	폭1.5M 인도포함
관리사무소		10㎡+(세대수-50) x 0.05㎡이상	27.60㎡ 이상	180.00㎡	방재,MDF포함
주민공동시설	경 로 당	[총량제 기준] 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 필수	서울시 주택조례 : 300~500세대 미만 198.00㎡ 이상	308.00㎡	지상층
	어 린 이 집		서울시 주택조례 : 300~500세대 미만 198.00㎡ 이상	440.00㎡	지상층
	작은 도서관		서울시 주택조례 : 300~500세대 미만 108.00㎡ 이상	173.00㎡	지상층
	어린이놀이터		300세대 이상 1천세대 미만 : 200㎡+(세대수*1㎡)이상 602.00㎡ 이상	700.00㎡	옥외시설
	다함께돌봄센터		66㎡이상 66㎡이상	272.00㎡	지상층
	주민운동시설			700.00㎡	옥외시설
	주민공동시설			500.00㎡	지하층
시설 합계		100세대 이상 1,000세대 미만 : {(세대수 x 2.5㎡)} x 1.25	1256.25㎡ 이상	3,093.00㎡	
경 비 실				40.00㎡	지상층
전기 / 기계실				1,000.00㎡	지하층
정 화 조		오수처리시설 또는 정화조 설치			
근린생활시설				830.00㎡	지하층
비고		* 상기(안)은 계획안이므로 협의 및 인,허가시 변경될 수 있음			

■세대별면적표

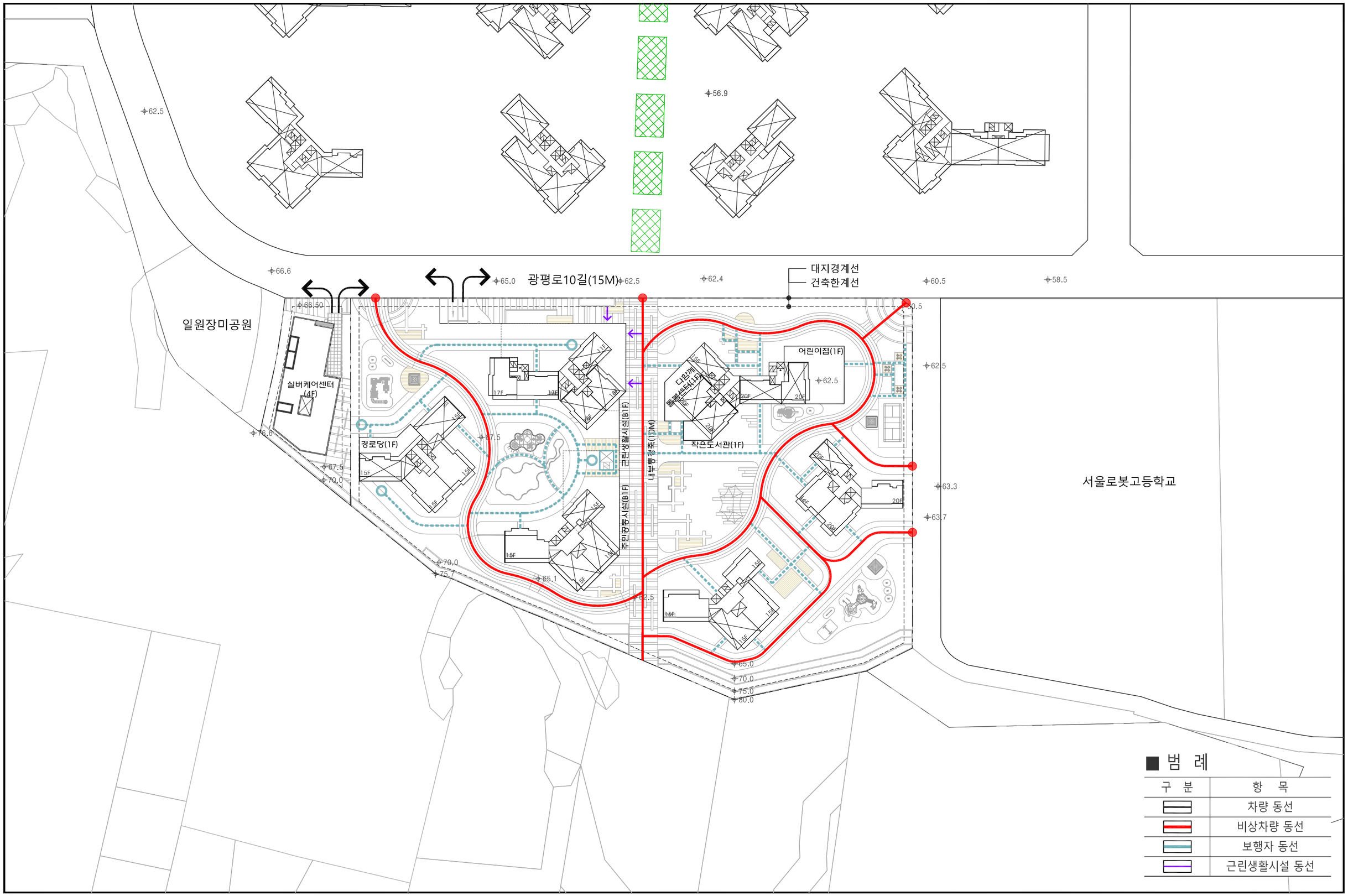
TYPE	세대수				전용면적	주거공용면적			공 급 면 적	기타공용면적				공급+기타공용면적	주 차 장	계약면적	비 고
	임대	조합원분양	민간분양	소계		계단실	벽체공용	소계		주민복지시설	기계,전기실	기 타	소 계				
59	14	7	47	68	59.9500	17.3500	6.0500	23.4000	83.3500 (25.21평)	3.3182	1.7345	-	5.0527	88.4027 (26.74평)	45.0457	133.4484 (40.37평)	16.92%
74	-	47	21	68	74.9500	18.0000	7.5000	25.5000	100.4500 (30.39평)	4.1485	2.1685	-	6.3170	106.7670 (32.30평)	56.3165	163.0835 (49.33평)	16.92%
84	-	119	20	139	84.9000	18.5000	8.6000	27.1000	112.0000 (33.88평)	4.6992	2.4564	-	7.1556	119.1556 (36.04평)	63.7929	182.9485 (55.34평)	34.58%
99	-	62	5	67	99.9000	20.5000	13.3200	33.8200	133.7200 (40.45평)	5.5295	2.8904	-	8.4199	142.1399 (43.00평)	75.0637	217.2036 (65.70평)	16.67%
114	-	56	4	60	114.9000	22.0000	15.0000	37.0000	151.9000 (45.95평)	6.3597	3.3244	-	9.6841	161.5841 (48.88평)	86.3345	247.9186 (75.00평)	14.93%
계	14	291	97	402	34,561.60	7,668.80	3,909.24	11,578.0400	46,139.64 (13,957.24평)	1,913.00	1,000.00	-	2,913.00	49,052.64 (14,838.42평)	25,969.2000	75,021.84 (22,694.11평)	100.00%
				402													

*상기(안)은 계획안이므로 협의 및 인,허가시 변경될수있음.


상록수아파트
62.5
56.9
62.4
대지경계선
건축한계선
60.5
58.5
일원장미공원
66.50
실버케어센터
(4F)
76.6
67.5
67.5
70.0
경로당(1F)
15F
15F
17F
17F
15F
15F
15



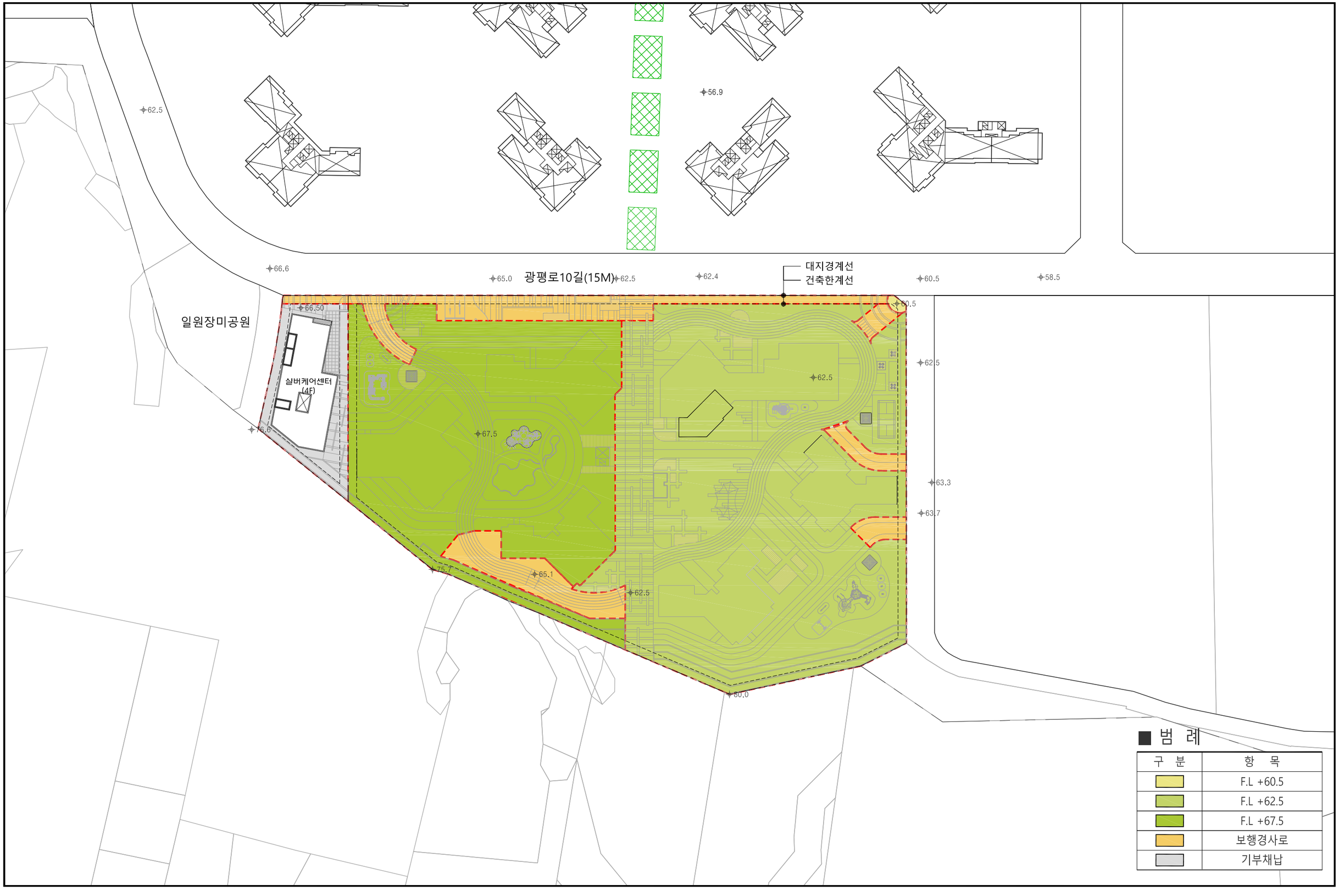
일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 주민공동시설 계획도	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)



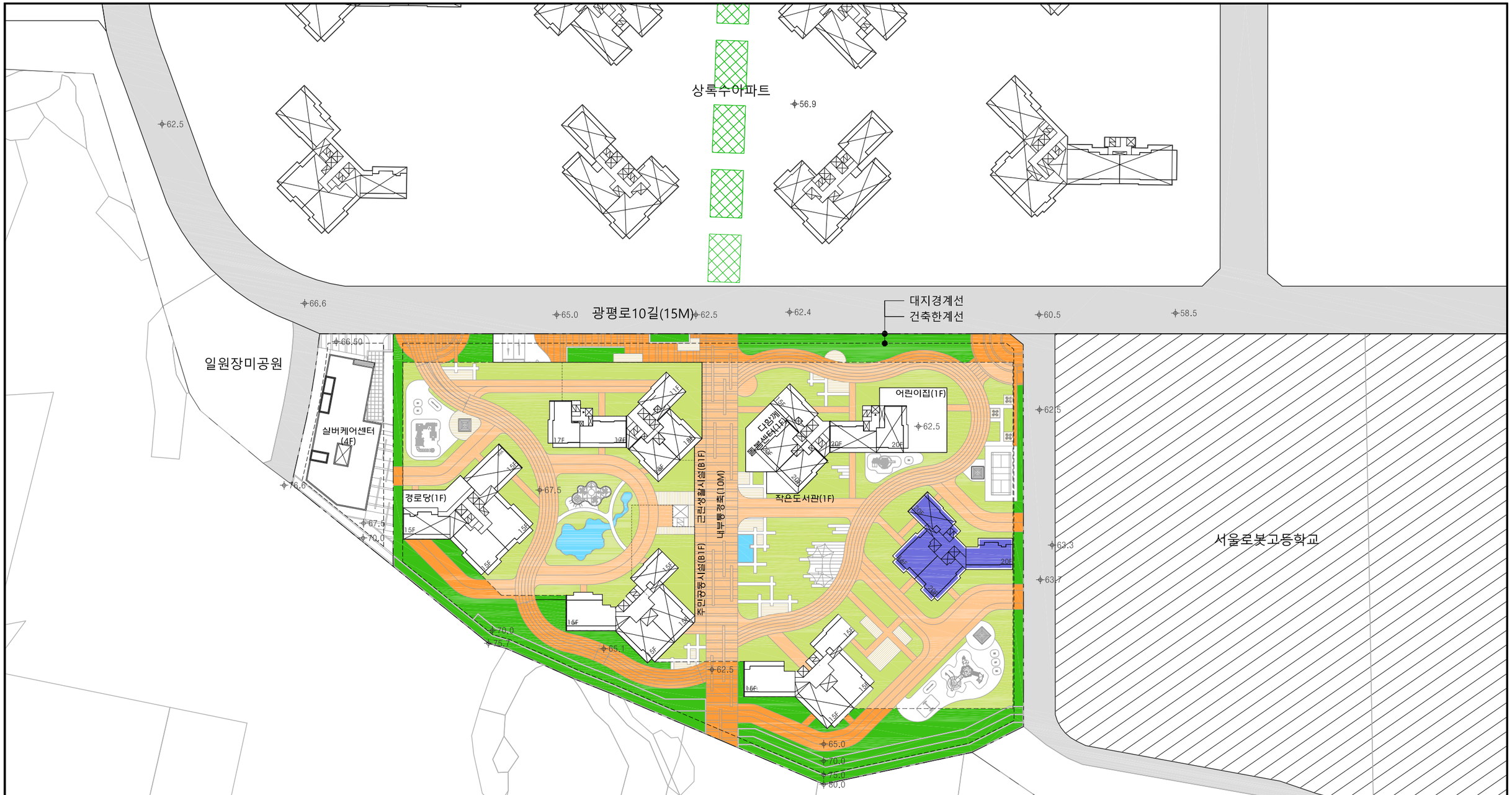
■ 범 례

구 분	항 목
	차량 동선
	비상차량 동선
	보행자 동선
	근린생활시설 동선

일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 동선계획도	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)



일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 대지조성계획도	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)



생태면적구적표

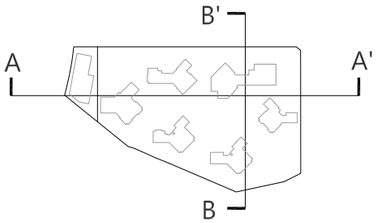
(단위:m²)

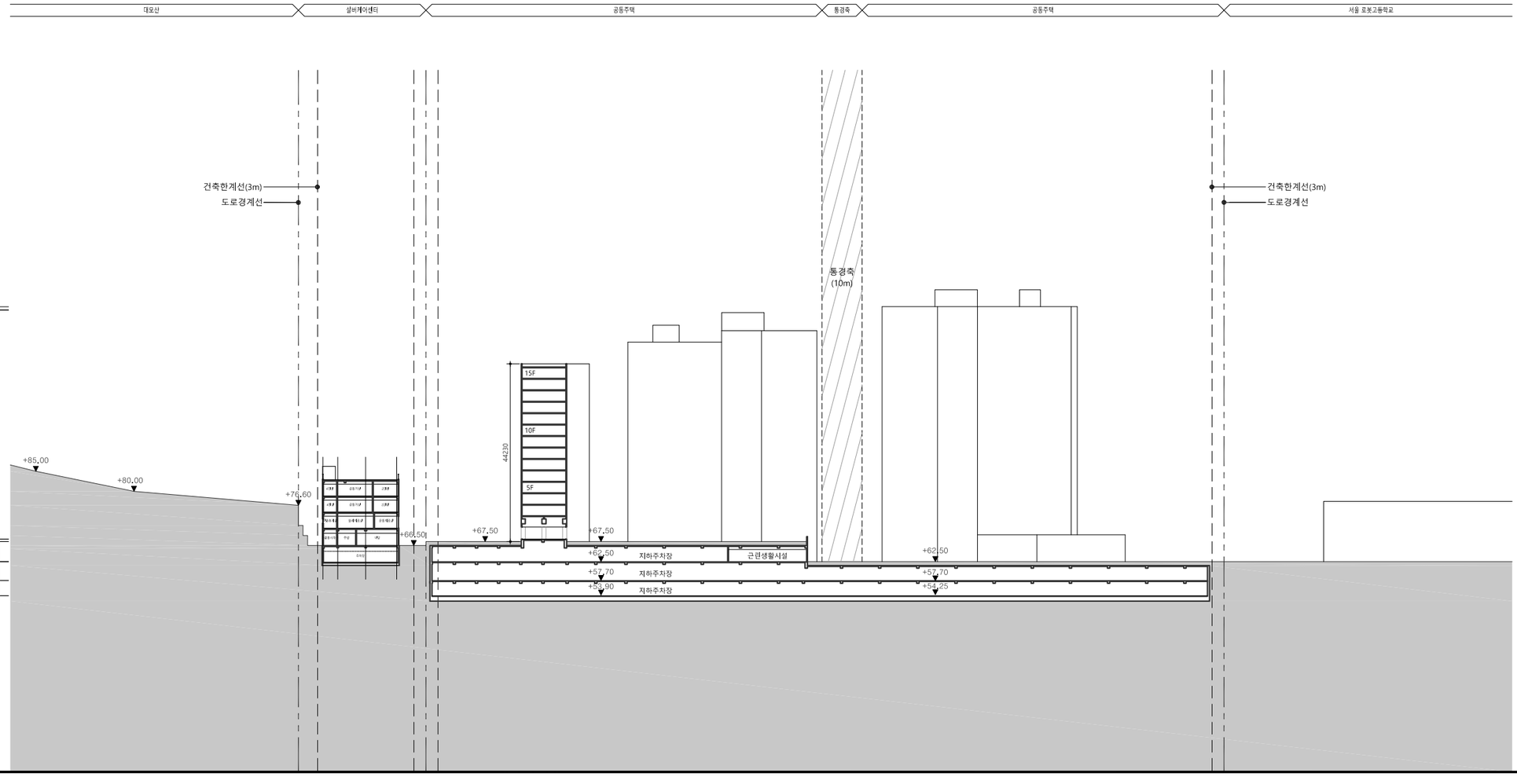
구분	공간유형	가중치	산출면적	환산면적	비고
	자연지반녹지	1.0	3358.16	3358.16	
	인공지반녹지(토심90이상)	0.7	5218.79	3653.15	
	수공간	0.35	182.25	63.78	
	투수포장(자연지반)	0.2	2136.03	427.20	
	투수포장(인공지반)	0.14	5426.76	759.74	
	저류/침투시설 연계면	0.1	300.00	30.00	
합계				8292.03	
생태면적률		8,292.03 / 23,686.70m² X 100 = 35.00%			

※ NOTE : 상기면적은 AUTO CAD 의한 산출임

	NAME OF DRAWING (도면명)	SCALE (축척)	DRAWING NO. (도면번호)
일원동 청솔빌리지아파트	생태면적도	1:1,200	

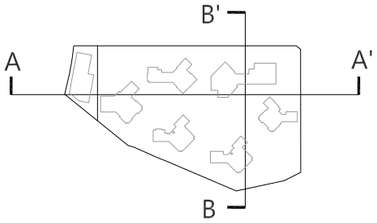
KEYMAP

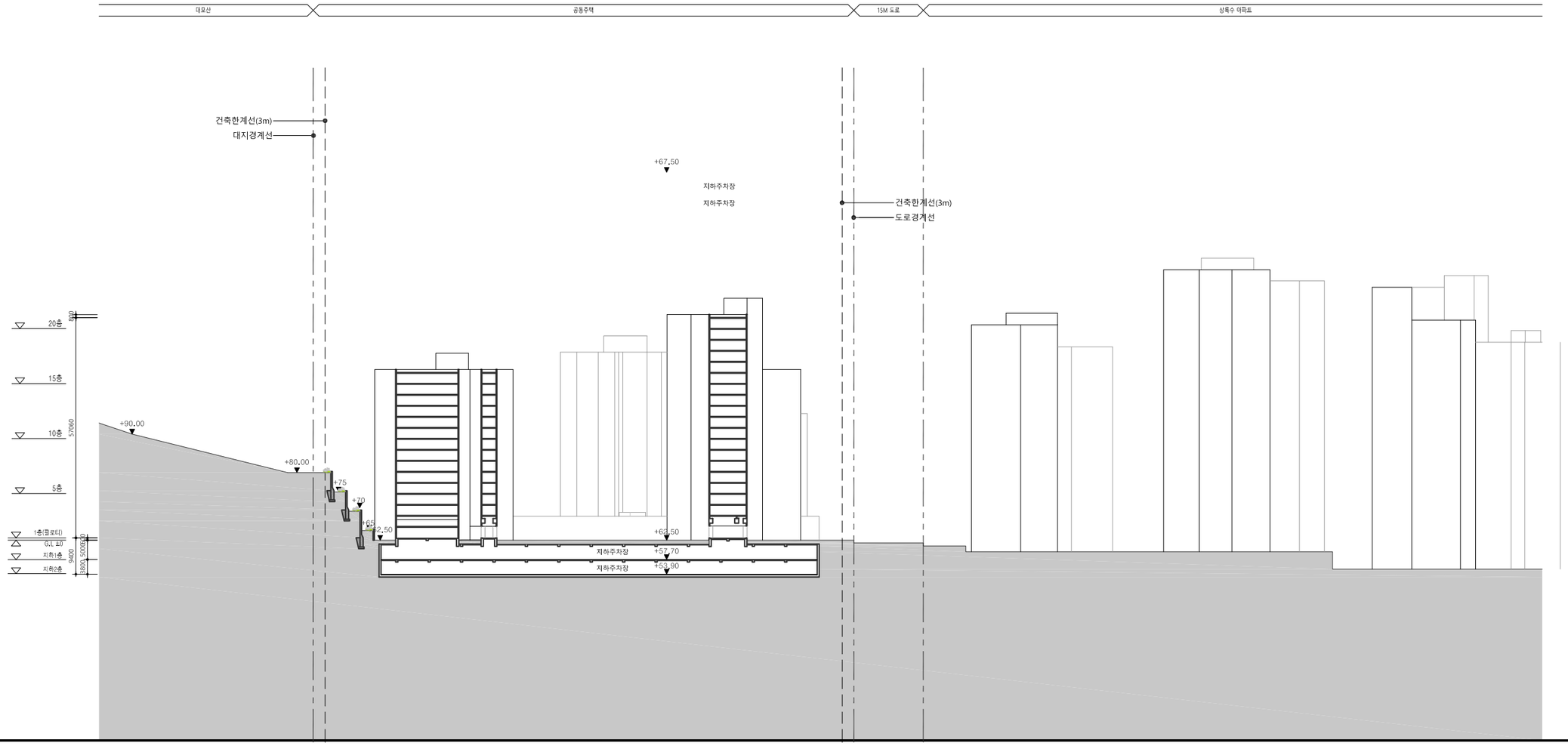




일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 대지종단면도(A-A')	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)

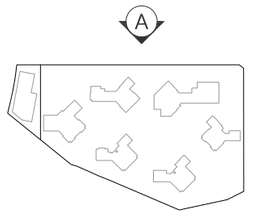
KEYMAP

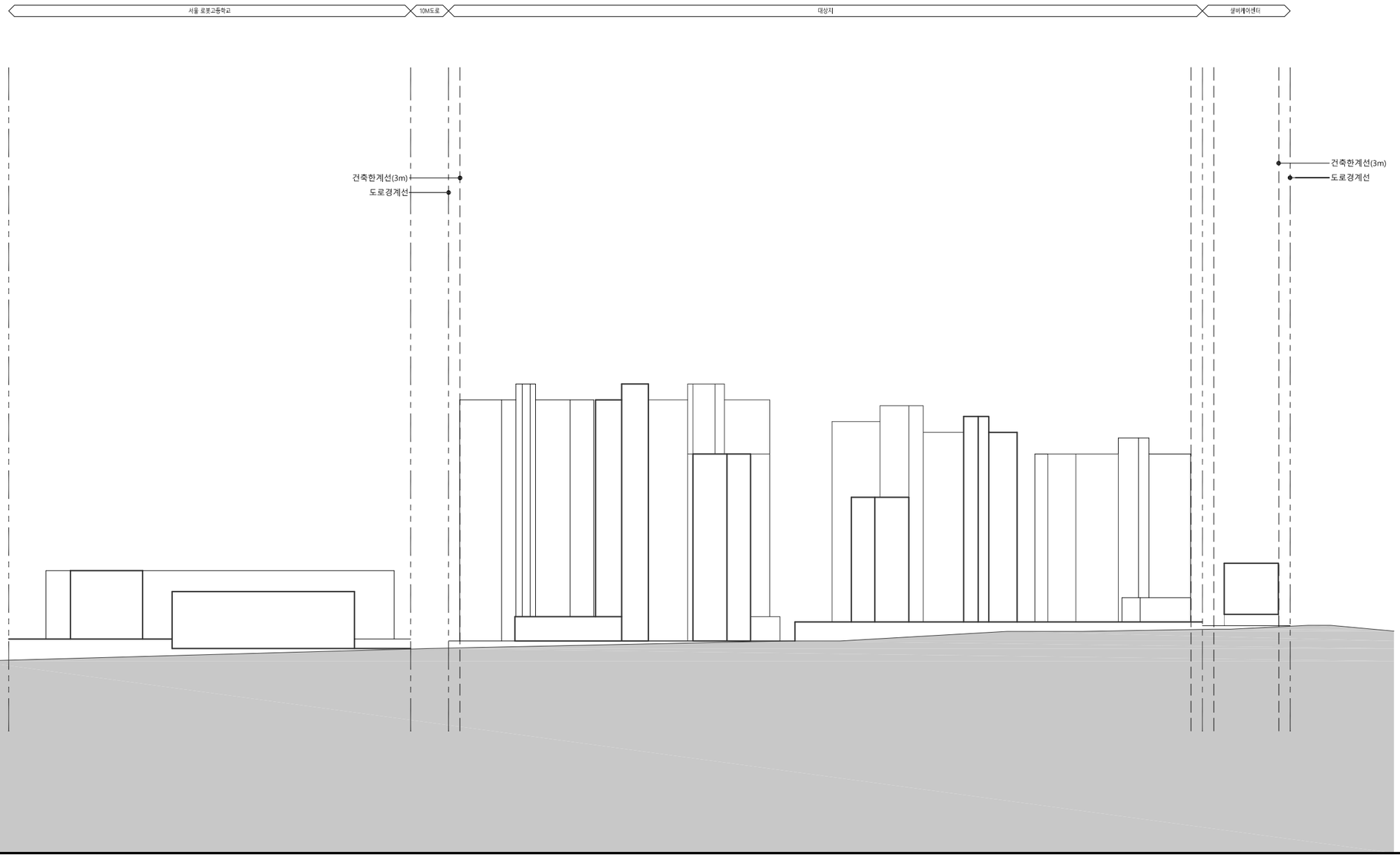




일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 대지종단면도(B-B')	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)

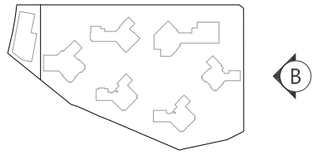
KEYMAP

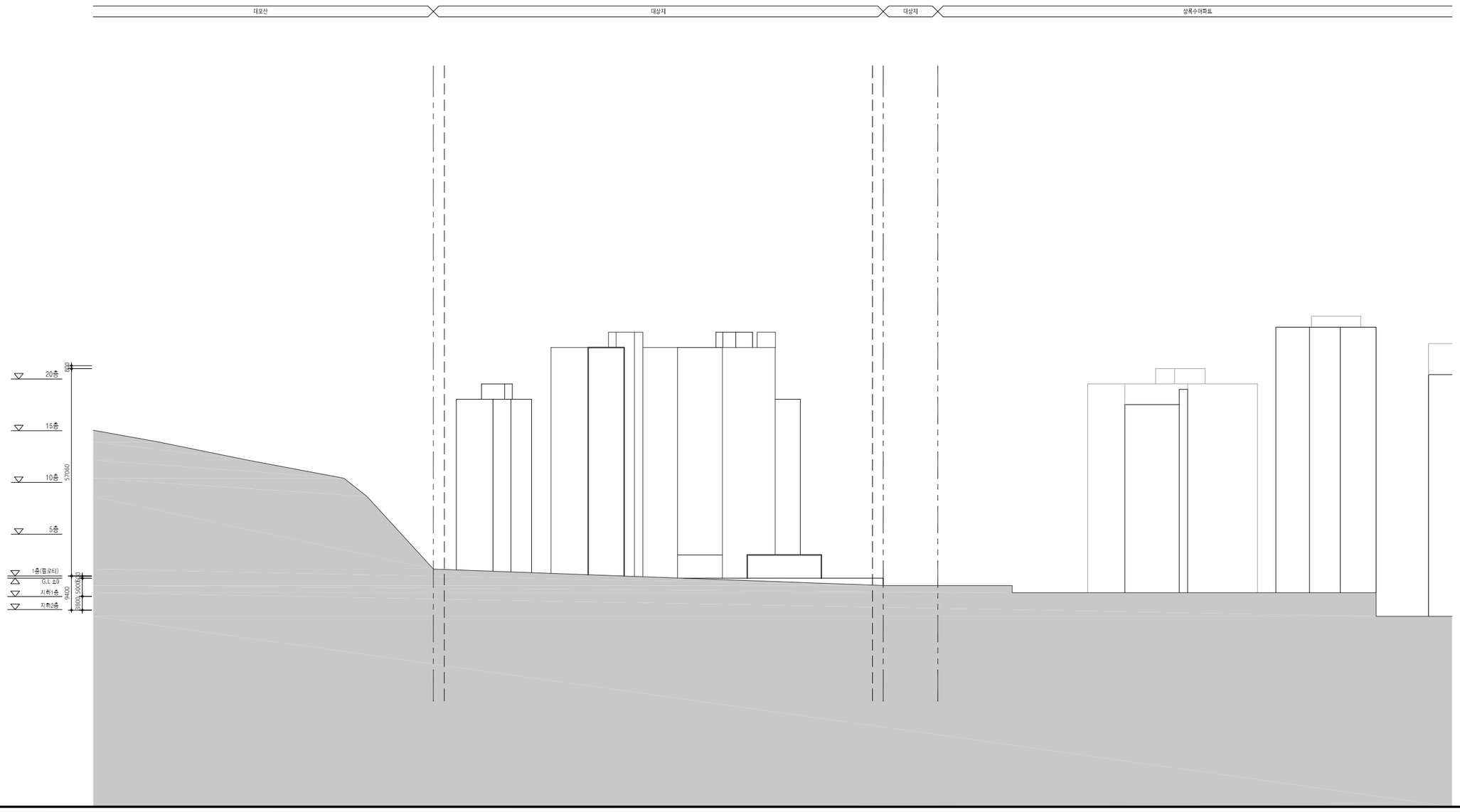




일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 스카이라인 계획도(A)	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)

KEYMAP





일원동 청솔빌리지아파트	NAME OF DRAWING (도면명) 스카이라인 계획도(B)	SCALE (축척) 1:1,200	DRAWING NO. (도면번호)

Ⅳ

수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

5. 지구단위계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	수서택지개발지구 지구단위계획구역	서울특별시 강남구 수서동, 일원동 일원	1,335,246.0 (25,386.7)	-

※ ( )는 일원동 청솔빌리지아파트 재건축사업을 위한 특별계획구역 ⑮구역 면적임.

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 토지이용에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		1,335,246.0	-	1,335,246.0	100.0	
일반 주거 지역	소계	1,205,879.0	-	1,205,879.0	90.3	
	제1종일반주거지역	337,243.9	감) 25,386.7	311,857.2	23.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	292,585.3	-	292,585.3	21.8	
	제2종일반주거지역	55,658.3	증) 25,386.7	81,045.0	6.1	
	제3종일반주거지역	520,391.5	-	520,391.5	39.0	
일반상업지역		42,747.4	-	42,747.4	3.2	
자연녹지지역		86,619.6	-	86,619.6	6.5	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	일원동 739번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	25,386.7	• 청솔빌리지아파트 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3) 용도구역 결정조서 : 변경없음

- 생 략 -

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경없음

- 생 략 -

2) 공간시설 : 변경없음

- 생 략 -

3) 공공 · 문화체육시설(변경)

① 공공청사 : 변경없음

- 생 략 -

② 학교 : 변경없음

- 생 략 -

③ 사회복지시설(변경)

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	수서동 741	4,374.9	-	4,374.9	건고26 (90.2.2)	
기정	②	사회복지시설	수서동 745-2	795.8	-	795.8	건고26 (90.2.2)	
기정	③	사회복지시설	수서동 721	3,079.7	-	3,079.7	건고26 (90.2.2)	
신설	-	사회복지시설	일원동 739	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	

■ 사회복지시설 건폐율 · 용적률 및 높이 결정(변경)(안) 조서

구분	위치	건폐율	용적률	높이	비고
기정	수서동 741	50% 이하	250% 이하	10층 이하	제3종일반주거지역
기정	수서동 745-2	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	수서동 721	50% 이하	250% 이하	10층 이하	제3종일반주거지역
신설	일원동 739	60% 이하	150% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 1,700㎡	• 초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위해 노인의료복지시설 신설

④ 연구시설 : 변경없음

- 생 략 -

⑤ 체육시설 : 변경없음

- 생 략 -

4) 기타 도시계획시설 : 변경없음

- 생 략 -

- 이하 여백 -

3. 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 사항(변경)

1) 최대개발규모 : 변경없음

- 생 략 -

2) 가구 및 획지계획(변경)

① 가구 및 획지 결정(변경)(안) 조서

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL1	441.7	일원동 729	210.6	• 단독개발
			일원동 729-1	231.1	
기정	BL2	717.1	일원동 729-3	224.0	• 단독개발
			일원동 729-4	159.9	
			일원동 729-5	166.9	
			일원동 729-6	166.3	
기정	BL3	658.2	일원동 729-8	164.9	• 단독개발
			일원동 729-9	166.7	
			일원동 729-10	162.8	
			일원동 729-11	163.8	
기정	BL4	450.0	일원동 730	450.0	• 단독개발
기정	BL5	2,320.3	일원동 728	223.9	• 단독개발
			일원동 728-1	231.7	
			일원동 728-2	229.2	
			일원동 728-3	229.7	
			일원동 728-4	234.1	
			일원동 728-5	236.1	
			일원동 728-6	232.8	
			일원동 728-7	232.9	
			일원동 728-8	231.6	
			일원동 728-9	238.3	
기정	BL6	1,859.7	일원동 727	236.0	• 단독개발
			일원동 727-1	232.9	
			일원동 727-2	231.6	
			일원동 727-3	228.8	
			일원동 727-4	231.1	
			일원동 727-5	233.0	
			일원동 727-6	233.5	
			일원동 727-7	232.8	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL7	2,054.6	일원동 725	267.8	• 단독개발
			일원동 725-1	230.3	
			일원동 725-2	227.8	
			일원동 725-3	229.8	
			일원동 725-4	233.1	
			일원동 725-5	230.2	
			일원동 725-6	233.4	
			일원동 725-7	231.4	
			일원동 725-8	170.8	
기정	BL8	1,859.2	일원동 726	232.3	• 단독개발
			일원동 726-1	231.0	
			일원동 726-2	232.7	
			일원동 726-3	232.3	
			일원동 726-4	229.6	
			일원동 726-5	232.9	
			일원동 726-6	232.3	
			일원동 726-7	236.1	
기정	BL9	1,733.4	일원동 724	162.9	• 단독개발
			일원동 724-1	233.1	
			일원동 724-2	227.9	
			일원동 724-3	228.5	
			일원동 724-4	229.6	
			일원동 724-5	229.8	
			일원동 724-6	229.4	
			일원동 724-7	192.2	
기정	BL10	1,865.5	일원동 723	233.9	• 단독개발
			일원동 723-1	234.5	
			일원동 723-2	225.0	
			일원동 723-3	238.3	
			일원동 723-4	234.0	
			일원동 723-5	233.4	
			일원동 723-6	230.7	
			일원동 723-7	235.7	
기정	BL11	1,963.5	일원동 720	331.0	• 단독개발
			일원동 720-1	244.9	
			일원동 720-2	230.1	
			일원동 720-3	230.0	
			일원동 720-4	229.1	
			일원동 720-5	235.4	
			일원동 720-6	231.6	
			일원동 720-7	231.4	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL12	1,694.0	일원동 721	231.3	• 단독개발
			일원동 721-1	229.9	
			일원동 721-2	230.9	
			일원동 721-3	230.6	
			일원동 721-4	227.6	
			일원동 721-5	157.6	
			일원동 721-6	158.1	
			일원동 721-7	228.0	
기정	BL13	714.9	일원동 722	384.2	• 단독개발
			일원동 722-1	330.7	
기정	BL14	47,768.7	일원동 731	47,768.7	• 특별계획구역16
기정	BL15	742.9	일원동 732-1	742.9	• 단독개발
기정	BL16	24,542.0	일원동 714	14,709.6	• 단독개발
			일원동 713	9,832.4	
기정	BL17	66,545.9	일원동 719	33,298.3	• 특별계획구역12
			일원동 718	33,247.6	• 특별계획구역11
기정	BL18	61,562.8	일원동 734	61,562.8	• 특별계획구역14
기정	BL19	25,386.7	일원동 739	25,386.7	• 특별계획구역15
변경	BL19	23,686.7	일원동 739	23,686.7	• 특별계획구역15
기정	BL20	970.0	일원동 715-1	970.0	• 단독개발
기정	BL21	34,776.6	일원동 716	34,776.6	• 특별계획구역10
기정	BL22	11,169.9	일원동 717	11,169.9	• 단독개발
기정	BL23	41,681.3	일원동 735	39,946.3	• 특별계획구역13
			일원동 735-2	161.5	• 단독개발
			일원동 735-3	997.8	
			일원동 735-4	575.7	
기정	BL24	35,876.5	일원동 738	13,612.8	• 단독개발
			일원동 737	12,291.6	
			일원동 736	9,972.1	
기정	BL25	10,708.0	수서동 745	10,708.0	• 단독개발
기정	BL26	795.8	수서동 745-2	795.8	• 단독개발
기정	BL27	68,244.7	수서동 746	36,629.8	• 특별계획구역9
			수서동 747	31,614.9	• 특별계획구역8
기정	BL28	11,379.0	수서동 750	10,650.4	• 단독개발
			수서동 750-1	728.6	
기정	BL29	9,162.2	수서동 744	4,099.1	• 단독개발
			수서동 743	4,401.5	
			수서동 743-1	661.6	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL30	2,271.8	수서동 742	168.7	• 단독개발
			수서동 742-1	169.0	
			수서동 742-3	201.7	
			수서동 742-4	201.0	
			수서동 742-7	200.8	
			수서동 742-6	200.9	
			수서동 742-5	201.1	
			수서동 742-9	333.5	
			수서동 742-10	200.2	
			수서동 742-11	197.3	
			수서동 742-12	197.6	
기정	BL31	5,026.4	수서동 741-1	651.5	• 단독개발
			수서동 741	4,374.9	
기정	BL32	19,490.7	수서동 738	14,805.8	• 특별계획구역7
			수서동 739	2,753.3	• 단독개발
			수서동 739-1	1,249.8	
			수서동 738-1	681.8	
기정	BL33	12,102.7	수서동 737	12,102.7	• 특별계획구역17
기정	BL34	31,684.6	수서동 736	31,684.6	• 특별계획구역6
기정	BL35	30,592.0	수서동 732	19,954.5	• 단독개발
			수서동 733	10,637.5	
기정	BL36	10,358.4	수서동 730	5,949.5	• 단독개발
			수서동 731	4,408.9	
기정	BL37	661.1	수서동 733-2	661.1	• 단독개발
기정	BL38	5,016.8	수서동 734	4,972.1	• 공동개발(권장):734-1
			수서동 734-1	44.7	• 공동개발(권장):734
기정	BL39	95,808.1	일원동 711	80,844.0	• 단독개발
			일원동 711-1	2,801.7	
			일원동 712	10,352.4	
			일원동 712-1	505.9	
			일원동 712-2	152.0	
			일원동 712-3	1,152.1	
기정	BL40	78,288.5	수서동 707	54,319.1	• 특별계획구역2
			수서동 708	23,969.4	• 특별계획구역3
기정	BL41	66,366.4	수서동 709	9,471.4	• 단독개발
			수서동 710	10,848.1	
			수서동 711	18,923.6	
			수서동 712	27,123.3	• 특별계획구역4
기정	BL42	5,421.9	수서동 713	5,421.9	• 단독개발

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL43	3,440.1	수서동 714	1,001.8	• 단독개발
			수서동 714-1	350.8	
			수서동 714-2	350.6	
			수서동 714-3	517.8	
			수서동 714-6	350.7	
			수서동 714-5	350.6	
			수서동 714-4	517.8	
기정	BL44	3,433.0	수서동 717	516.9	• 단독개발
			수서동 717-1	357.0	
			수서동 717-2	343.1	
			수서동 717-3	1,001.0	
			수서동 717-6	517.2	
			수서동 717-4	697.8	
기정	BL45	3,485.8	수서동 715	1,121.6	• 단독개발
			수서동 715-1	989.7	
			수서동 715-2	990.3	
			수서동 715-3	384.2	
기정	BL46	3,724.9	수서동 716	3,724.9	• 단독개발
기정	BL47	5,077.0	수서동 718-1	170.8	• 단독개발
			수서동 718-2	1,051.4	
			수서동 718-3	550.3	
			수서동 718	3,304.5	
기정	BL48	6,265.7	수서동 724	6,265.7	• 단독개발
기정	BL49	3,148.3	수서동 725	1,983.5	• 단독개발
			수서동 725-1	398.9	
			수서동 725-2	365.6	
			수서동 725-3	400.3	
기정	BL50	2,657.8	수서동 726	663.2	• 단독개발
			수서동 726-1	332.4	
			수서동 726-4	332.3	
			수서동 726-2	332.6	
			수서동 726-3	332.5	
			수서동 726-5	664.8	
기정	BL51	29,968.8	수서동 723	29,968.8	• 특별계획구역5
기정	BL52	5,064.7	수서동 721	3,079.7	• 단독개발
			수서동 721-1	1,985.0	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

- 생 략 -

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

- 생 략 -

4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 특별계획구역 결정(변경없음)

1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	일원동 711 일대	80,844.0	-	80,844.0	수서1단지
기정	특별계획구역 2	수서동 707 일대	55,819.5	-	55,819.5	수서주공1단지
기정	특별계획구역 3	수서동 708 일대	27,562.9	-	27,562.9	수서삼익
기정	특별계획구역 4	수서동 712 일대	27,123.3	-	27,123.3	수서한아름
기정	특별계획구역 5	수서동 723 일대	31,468.9	-	31,468.9	수서6단지
기정	특별계획구역 6	수서동 736 일대	33,184.8	-	33,184.8	신동아
기정	특별계획구역 7	수서동 738 일대	14,805.8	-	14,805.8	수서동익
기정	특별계획구역 8	수서동 747 일대	32,365.0	-	32,365.0	수서삼성
기정	특별계획구역 9	수서동 746 일대	37,379.9	-	37,379.9	까치마을
기정	특별계획구역 10	일원동 716 일대	34,776.6	-	34,776.6	목련타운
기정	특별계획구역 11	일원동 718 일대	33,997.9	-	33,997.9	샘터마을
기정	특별계획구역 12	일원동 719 일대	34,048.6	-	34,048.6	푸른마을
기정	특별계획구역 13	일원동 735 일대	41,144.7	-	41,144.7	일원가람
기정	특별계획구역 14	일원동 734 일대	63,063.2	-	63,063.2	상록수
기정	특별계획구역 15	일원동 739 일대	25,386.2	-	25,386.2	청솔빌리지
기정	특별계획구역 16	일원동 731 일대	47,768.7	-	47,768.7	한솔마을
기정	특별계획구역 17	수서동 737 일대	12,102.7	-	12,102.7	-

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 특별계획구역 15 - 청솔빌리지(기정)

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="2">• 서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">구역면적</td><td colspan="2">• 25,386.7㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역·지구</td><td colspan="2">• 제1종일반주거지역
※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">공공시설 등 계획</td><td>1종 유지시</td><td>-</td><td rowspan="2">• 지역필요시설은 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 결정하되 공영주차장 설치를 우선검토</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td><td>• 공공기여 10%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td rowspan="2">지정용도</td><td>1종 유지시</td><td colspan="2" rowspan="2">• 아파트 및 부대복리시설</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td></tr>
<tr><td colspan="2">불허용도</td><td colspan="2">• 교육환경보호구역 내 금지업소</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 밀도</td><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">• 60% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률 (기준/허용/상한)</td><td>1종 유지시</td><td colspan="2">• 기준 / 허용 / 상한용적률 : 150% / 150% / 200%</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td><td colspan="2">• 기준 / 허용 / 상한용적률 : 150% / 170% / 200%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">높이</td><td>1종 유지시</td><td colspan="2">• 16m 이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td><td colspan="2">• 최고 60m 이하
- 대모산 인접부분은 저층배치(15층 이하)권장</td></tr>
<tr><td>건축선</td><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="2">• 대지경계선으로부터 3m
• 광평로10길변 건축한계선 3m</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td colspan="2">• 단지 내 공공보행통로 지정 (폭 10m)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물 형태 및 배치</td><td colspan="2">• 대모산 연접부 저층배치 특화구간
• 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부통경축, 폭 10m)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">커뮤니티시설 등 배치</td><td colspan="2">• 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">교통처리</td><td colspan="2">차량출입불허구간</td><td colspan="2">• 광평로변 및 가각부 대지의 차량출입불허구간 설정
• 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">주차출입구</td><td colspan="2">• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타</td><td colspan="2">• 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장</td><td></td></tr>
</table>

주) 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 15 - 청솔빌리지(변경)

구분		내 용	비고
위치		• 서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대	
구역면적		• 25,386.7㎡	
용도지역·지구		• 제1종주거지역 → 제2종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공공기여 10% • 사회복지시설 1개소 신설 (공공기여 10.1%) - 대지면적 : 1,700.0㎡ - 건축연면적 : 3,800.0㎡ - 건축규모 : 지하1층 ~ 지상4층	
용도계획	지정용도	• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	
	불허용도	• 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	• 기준 / 허용 / 상한용적률 : 150% / 170% / 200% ※ 도시 및 주거환경정비기본계획에서 정하는 용적률 체계 적용	
	높이	• 최고 60m 이하 - 대모산 인접부분은 저층배치(15층 이하)권장	
건축선	건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m • 광평로10길변 건축한계선 3m	
대지내 공지	공공보행통로	-	
건축물 형태 및 배치		• 대모산 연접부 저층배치 특화구간 • 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부통경축, 폭 10m)	
커뮤니티시설 등 배치		• 개방형 커뮤니티시설은 광평로10길변으로 배치	
교통처리	차량출입불허구간	• 광평로변 및 가각부 대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타		• 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

주) 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

5. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

6. 지구단위계획 결정(변경)도

가. 관계도면 - 붙임

- 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음
- 용도지역·지구·구역 결정도 : 기정 / 변경(안)
- 도시계획시설 결정도 : 기정 / 변경(안)
- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 기정 / 변경(안)
- 특별계획구역 결정도 : 변경없음
- 특별계획구역 15 세부지침도 : 기정 / 변경(안)

- 이하 여백 -

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

지구단위계획구역 결정도

범 례

지구단위계획구역

N

S = None

0 100 200 500m



수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 · 구역 결정(기정)도

범 례

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

N

S = None

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 · 구역 결정(변경)(안)도

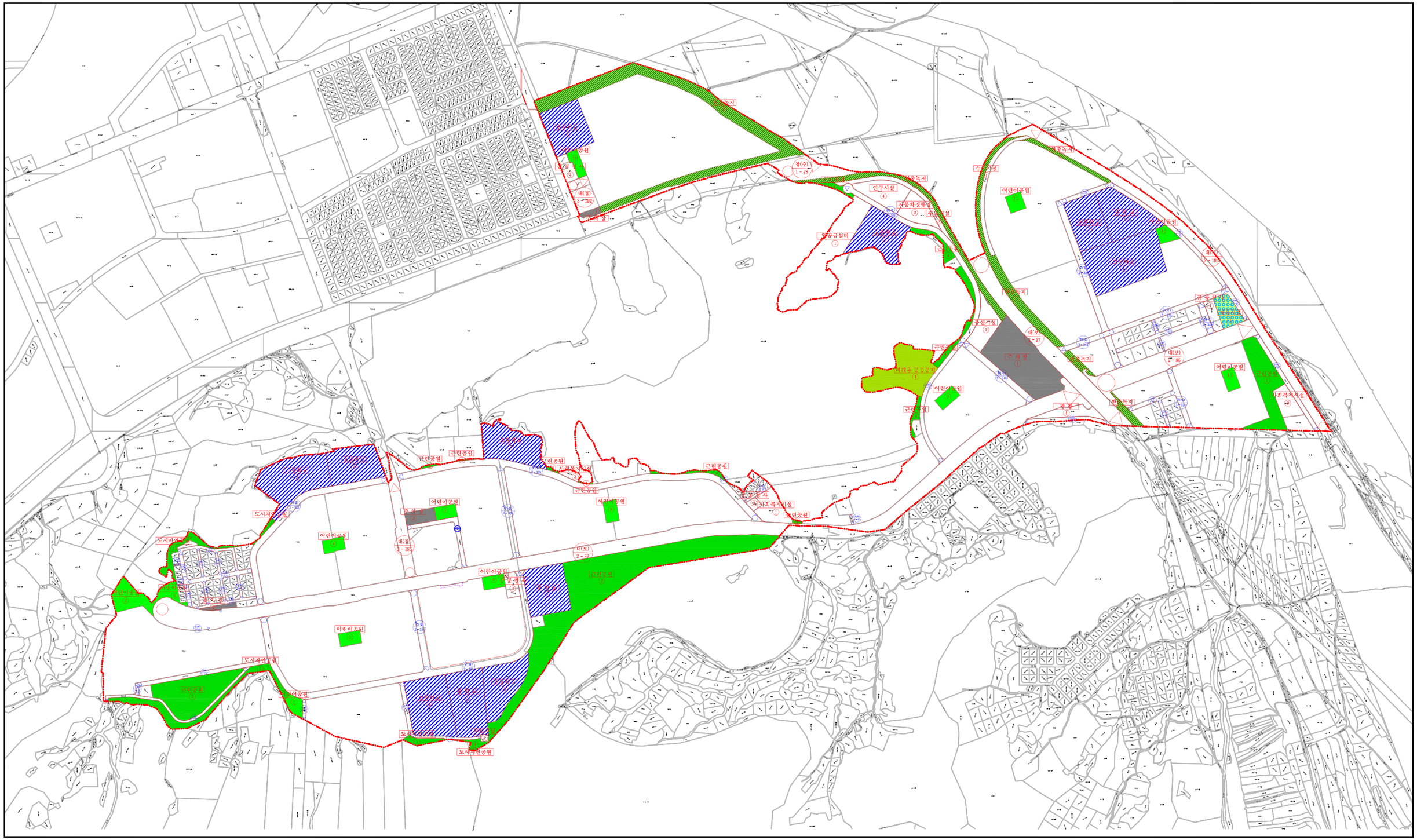
범 례

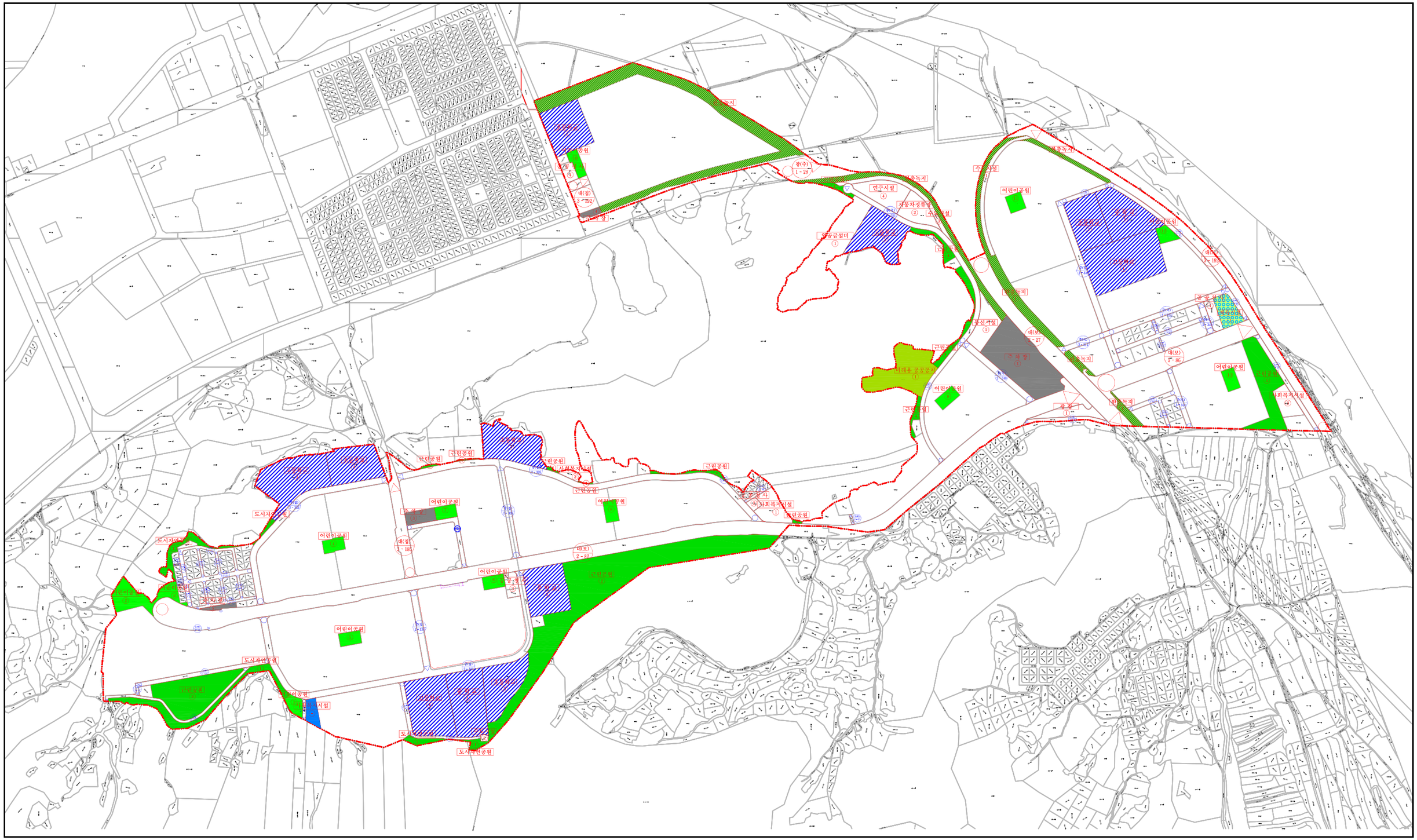
- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 도시자연공원구역

N

S = None

0 100 200 500m


근린공원
어린이공원
도시자연공원
연구시설
주차장
광장
녹지
학교
공공청사
사회복지시설
공공공지
주거용 공공공지
공공공지
공공공지



수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

도시기반시설 결정(변경)(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 공원
- 학교
- 녹지
- 주차장
- 체육시설
- 도시계획도로 (광로)
- 도시계획도로 (대로)
- 도시계획도로 (중로)
- 도시계획도로 (소로)
- 기타도시계획시설
- 사회복지시설
- 입체적 도시계획시설(철도)

N

S = None

0 100 200 500m

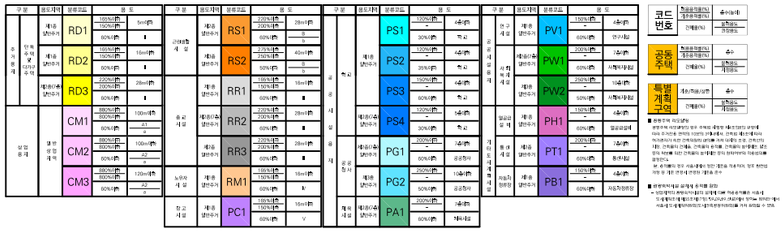
수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

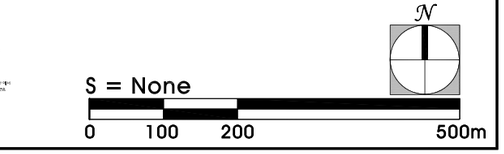
획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 가구번호 (BL1)
- 도면번호 (RA1)
- 건축한계선
- 공동개발(권장)
- 공개공지
- 쌈지형공지
- 최대개발규모 2,500㎡
- 전면공지
- 차량출입불허구간
- 고층부탑상형
- 공공보행통로

구분	도면표시	계획내용
지정용도	I	공동주택 및 부대복리시설
	II	단독주택 및 다가구주택
	III	종교시설
	IV	보육시설 및 노인복지시설
	V	창고시설
불허용도	A1 상업지역 (일원역일원)	· 단독주택 및 공동주택 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 · 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 · 장례식장 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 숙박시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) · 묘지 및 장례시설의 입체장 중 매장 및 화장 발폐소, 마관 전환부료소 그 밖에 이와 유사한 용도 · 학교환경위생정화구역내 금지업소
	A2 상업지역 (수서역일원)	· 단독주택 및 공동주택 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 · 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 · 장례식장 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 숙박시설 · 공수시설 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) · 묘지 및 장례시설의 입체장 중 매장 및 화장 발폐소, 마관 전환부료소 그 밖에 이와 유사한 용도 · 학교환경위생정화구역내 금지업소
	B 일반주거지역 (근린생활시설)	· 단독주택 및 공동주택 · 의료시설 중 정신병원 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 동물 및 식물관련시설 · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) · 학교환경위생정화구역내 금지업소
	C 일반주거지역 (공동주택지내 부대복리시설)	· 학교환경위생정화구역내 금지업소
권장용도	a (상업지역 전면부)	· 업무시설(단, 오피스텔 제외) · 판매시설 - 의료시설(단, 정신병원,격리병원 제외) · 운동 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 노유자시설 중 아동관련시설
	b (상업지역 이면부)	· 판매시설 - 의료시설(단, 정신병원,격리병원 제외) · 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설
	c (일반주거지역-근린생활시설)	· 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설





수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 가구번호 (BL1)
- 도면번호 (RA1)
- 건축한계선
- 공동개발(권장)
- 공개공지
- 쌈지형공지
- 최대개발규모 2,500㎡
- 전면공지
- 차량출입불허구간
- 고층부탑상형
- 공공보행통로

구분	도면표시	계획내용
지정사항	I	공동주택 및 부대복리시설
	II	단독주택 및 다가구주택
	III	종교시설
	IV	보육시설 및 노인복지시설
	V	창고시설
불어사항	A1 상업지역 (일원역일원)	· 단독주택 및 공동주택 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 · 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 · 장례식장 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 숙박시설 · 위락시설 · 공수시설 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) · 묘화 및 석회시설의 집행장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 · 학교환경위생정화구역내 금지업소
	A2 상업지역 (수서역일원)	· 단독주택 및 공동주택 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 · 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 · 장례식장 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 숙박시설 · 위락시설 · 공수시설 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) · 묘화 및 석회시설의 집행장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 · 학교환경위생정화구역내 금지업소
	B 일반주거지역 (근린생활시설)	· 단독주택 및 공동주택 · 의료시설 중 정신병원 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 묘포 및 석물관리시설 · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) · 학교환경위생정화구역내 금지업소
	C 일반주거지역 (공동주택지내 부대복리시설)	· 학교환경위생정화구역내 금지업소
권장사항	a (상업지역 전면부)	· 업무시설(단, 오피스텔 제외) · 판매시설 - 의료시설(단, 정신병원,격리병원 제외) · 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 노유자시설 중 아동관련시설
	b (상업지역 이면부)	· 판매시설 - 의료시설(단, 정신병원,격리병원 제외) · 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설
	c (일반주거지역-근린생활시설)	· 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설

구분	용도지역	블록코드	용 도	
주거용	제2종일반주거지역	RD1	100%이하 / 150%이하	5층이하
		RD2	200%이하 / 250%이하	15층이하
	제3종일반주거지역	RD3	200%이하 / 250%이하	25층이하
상업용	중심상업지역	CM1	800%이하 / 1000%이하	100m이하 A1
		CM2	800%이하 / 1000%이하	100m이하 A2
		CM3	800%이하 / 1000%이하	120m이하 A2

구분	용도지역	블록코드	용 도	
준주거용	준주거지역	RS1	200%이하 / 250%이하	25층이하
		RS2	200%이하 / 250%이하	40층이하
		RR1	150%이하 / 200%이하	15층이하
		RR2	200%이하 / 250%이하	25층이하
		RR3	200%이하 / 250%이하	25층이하
노유자용	제2종일반주거지역	RM1	150%이하 / 200%이하	15층이하
창고용	제2종일반주거지역	PC1	150%이하 / 200%이하	15층이하 V

구분	용도지역	블록코드	용 도	
업무용	제2종일반주거지역	PS1	120%이하	4층이하
		PS2	150%이하	4층이하
		PS3	150%이하	4층이하
	제3종일반주거지역	PS4	200%이하	4층이하
판매용	제2종일반주거지역	PG1	200%이하	4층이하
		PG2	250%이하	15층이하
숙박용	제2종일반주거지역	PA1	200%이하	4층이하

구분	용도지역	블록코드	용 도	
문화집회용	제2종일반주거지역	PV1	150%이하	4층이하
	제3종일반주거지역	PW1	200%이하	12층이하
		PW2	250%이하	15층이하
위락용	제2종일반주거지역	PH1	150%이하	4층이하
묘지관련시설	제2종일반주거지역	PT1	200%이하	8층이하
동식물관련시설	제2종일반주거지역	PB1	150%이하	4층이하

코드번호	특별계획구역	숫자(m)
	전체(m)	숫자(m)
공동주택	특별계획구역	숫자
	전체(m)	숫자(m)
특별계획구역	전체(m)	숫자

S = None

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획
결정(변경)(안)

특별계획구역 결정도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역

N

S = None

0 100 200 500m

수서택지개발지구
지구단위계획 결정(변경)(안)

특별계획구역 15
세부지침(기정)도

734대

734-2도

732-4공

739-2도

738+1도

738

739대

739-1 공

산 56 임

산63-52 임

산63-56 임

산63-59 임

산63-63 임

236-2답

236-14구

236-3전

236-4답

236-9답

236-10답

236-11답

3m

3m

3m

3m

특별계획구역 15

1종 유지시	150%/150%/200%	1종 유지시	16m 이하
2종 상향시	150%/170%/200%	2종 상향시	최고 60m 이하 (대모산 인접부분은 저층배치 (15층 이하 권장))
60% 이하		C / I / –	

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역 15
- 건축한계선
- 획지
- 전면공지
- 저층부특화디자인구간
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로(폭 10m)
- 내부통경축(폭 10m)

기준/허용/상한용적률	최고높이
건폐율	불허/지정/권장용도

N

0 10 20 40 70 100m

734대

734-2도

3m

3m

3m

3m

732-4공

739-2 도

738+1 도

738

특별계획구역 15

150% / 170% / 200%	60m 이하
60% 이하	C / I / -

739 대

산 56 임

236-2답

236-14구

236-3전

236-4답

236-9답

236-10답

236-11답

739-1 공

산63-63 임

산63-56 임

산63-59 임

산63-52 임

수서택지개발지구
지구단위계획 결정(변경)(안)

특별계획구역 15
세부지침(변경)(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역 15
- 건축한계선
- 획지
- 사회복지시설
- 전면공지
- 저층부특화디자인구간
- 차량출입불허구간
- 내부통경축(폭 10m)

기준/허용/상한용적률	최고높이
건폐율	불허/지정/권장용도

N

0 10 20 40 70 100m

V

별첨자료

1 토지 및 건축물조서

2 교통성 검토서

3 경관성 검토서

4 환경성 검토서

5 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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

1 토지 및 건축물조서

1. 토지조서

2. 건축물조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유주	용도
			지 적	편 입					
계			25,386.7	25,386.7					
1	739	대	25,386.7	25,386.7	제1일반 주거지역	수서택지개발지구 지구단위계획구역 (특별계획구역 15)	-	사유지	공동주택 및 근린생활시설

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)				노후불량여부	비고
								건축면적	연면적	층수 (지하/지상)			
합계				14	97	291	-	7,646.24	29,001.72	-	-	-	-
1	739	공동주택	철근콘크리트조	1	8	24	1993	589.96	2,268.42	1	3	불량	101동
2	739	공동주택	철근콘크리트조	1	8	24	1993	589.96	2,268.42	1	3	불량	102동
3	739	공동주택	철근콘크리트조	1	8	24	1993	589.96	2,268.42	1	3	불량	103동
4	739	공동주택	철근콘크리트조	1	8	24	1993	589.96	2,268.42	1	3	불량	104동
5	739	공동주택	철근콘크리트조	1	3	9	1993	224.88	865.26	1	3	불량	105동
6	739	공동주택	철근콘크리트조	1	6	18	1993	449.76	1,730.52	1	3	불량	106동
7	739	공동주택	철근콘크리트조	1	9	27	1993	660.06	2,537.37	1	3	불량	107동
8	739	공동주택	철근콘크리트조	1	9	27	1993	660.06	2,537.37	1	3	불량	108동
9	739	공동주택	철근콘크리트조	1	9	27	1993	660.06	2,537.37	1	3	불량	109동
10	739	공동주택	철근콘크리트조	1	9	27	1993	660.06	2,537.37	1	3	불량	110동
11	739	공동주택	철근콘크리트조	1	8	24	1993	589.96	2,268.42	1	3	불량	111동
12	739	공동주택	철근콘크리트조	1	7	21	1993	519.86	1,999.47	1	3	불량	112동
13	739	공동주택	철근콘크리트조	1	5	15	1993	379.66	1,461.57	1	3	불량	113동
14	739	근린생활시설	철근콘크리트조	1	-	-	1993	482.04	1,453.32	1	2	불량	상가

※ 공동주택수 : 13개동(291세대)
호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

2 교통성 검토서

[목 차]

1. 사업의 개요 ····· 3

1.1 사업지 위치 ····· 3

1.2 사업개요 ····· 4

1.3 건축계획 ····· 5

1.4 과업의 범위 ····· 6

2. 교통환경조사 분석 ····· 7

2.1 교통현황 조사 ····· 7

2.2 교통현황 분석 ····· 14

2.3 토지이용현황 ····· 40

2.4 주변지역 개발계획 ····· 41

3. 사업지 및 주변지역의 장래교통수요예측 ····· 49

3.1 사업미시행시 교통수요예측 ····· 49

3.2 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 및 서비스수준 분석 ····· 54

3.3 사업시행시 교통수요 예측 ····· 56

3.4 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 서비스수준 분석 ····· 69

3.5 주차수요예측 ····· 72

4. 교통처리대책 수립 ····· 76

4.1 과업수행에 따른 교통영향분석 ····· 76

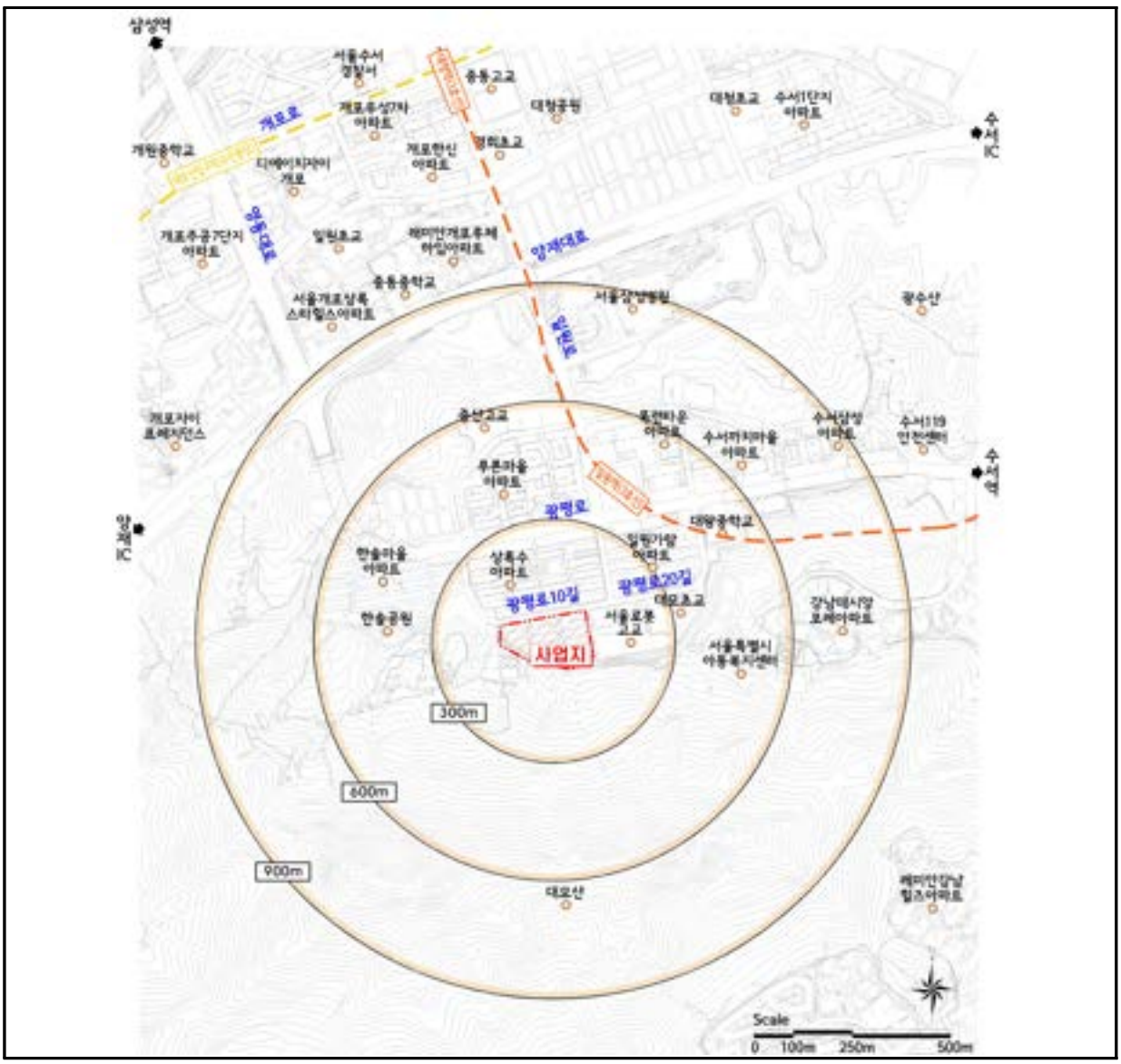
4.2 교통처리계획 수립 ····· 80

1. 사업의 개요

1.1 사업지 위치

○ 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 강남구 일원동 739번지에 위치하고 있으며, 지역 · 지구상 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(수서택지개발지구)으로 지정되어 있다.

○ 본 사업지 주변 가로망현황을 살펴보면, 북측으로 광평로(폭 30~40m, 6~10차로), 양재대로(폭 30～45m, 8～9차로)가 동서방향으로 위치하고 있으며, 영동대로(폭 50~73m, 8~10차로), 일원로(폭 15~33m, 2~6차로가) 남북방향으로 위치하고 있다.



[사업지 위치도]

1.2 사업개요

○ 본 과업은 서울특별시 강남구 일원동 739번지에 부지면적 25,386.70㎡(실사용 대지면적 23,686.70㎡)에 연면적 75,851.84㎡ 규모의 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로 구체적인 내용은 다음과 같다.

[사업개요]

구 분				내 용						
사 업 명				일원동 739번지 일대(청솔빌리지아파트) 재건축정비사업						
사 업 지 위 치				서울특별시 강남구 일원동 739번지						
사 업 기 간				2025년～2036년						
지 역 지 구				도시지역, 제2종일반주거지역(종상향), 지구단위계획구역(수서택지개발지구)						
사업부지 계획내용	규 모			지하3층/지상20층						
	용 도			공동주택(402세대) 및 부대복리시설						
	사업부지면적	전체사업부지면적		25,386.70㎡						
		제외부지면적	실버케어센터	1,700.00㎡						
		실사용대지면적		23,686.70㎡						
	건 축 면 적			5,740.57㎡						
	연면적	지상층		47,372.64㎡						
		지하층		28,479.20㎡						
		합 계		75,851.84㎡						
	건 폐 율			24.24%(법정 60%이하)						
	용 적 율			200.00%(법적상한용적율 200.00%)						
	주차시설	법 정 주 차		495대						
		주 차 수 요		480대(2037년, 원단위법)						
		계획 주차		향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보						
구 분				승용차		택시		합계		
				유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
2037년 순수 발생교통량	1일 발생량(대/일)			167	167	23	23	190	190	380
	사업지 첨두시(대/시)			9	46	2	5	11	51	62
	주변가로 첨두시(대/시)			9	46	2	5	11	51	62
차량진출입구수				1개소						

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시 08:00~09:00시임.

1.3 건축계획

[공동주택 면적개요]

(단위 : ㎡)

구분	세대수(세대)				전용면적	주거공용	공급면적	기타공용	지하 주차장	계약면적
	임대	조합	분양	합계						
59 타입	14	7	47	68	59.9500	23.4000	83.3500	5.0527	45.0457	133.4484
74 타입	-	47	21	68	74.9500	25.5000	100.4500	6.3170	56.3165	163.0835
84 타입	-	119	20	139	84.9000	27.1000	112.0000	7.1556	63.7929	182.9485
99 타입	-	62	5	67	99.9000	33.8200	133.7200	8.4199	75.0637	217.2036
114 타입	-	56	4	60	114.9000	37.0000	151.9000	9.6841	86.3345	247.9186
합 계	14	291	97	402	34,561.6000	11,578.0400	46,139.6400	2,913.0000	25,969.2000	75,021.8400

[부대복리시설 개요]

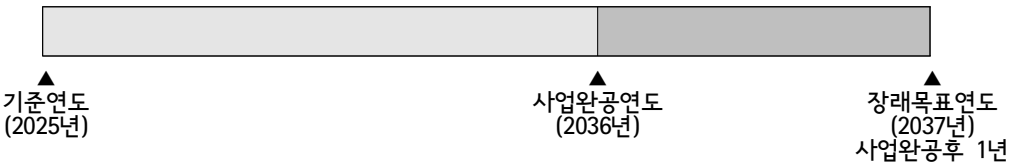
구 분		법 정 기 준		계 획 면 적	비 고
진 입 도 로		300세대 이상 500세대 미만	12m이상	14, 10, 8m 도로	-
단지내도로		공동주택을 건설하는 주택단지	7m이상	7m 도로	폭1.5M 인도포함
관리사무소		10㎡+(세대수-50)x 0.05㎡ 이상	27.60㎡ 이상	180.00㎡	방재, MDF포함
주민공동시설	경 로 당	[총량제 기준] 300세대이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 필수 / 서울시 주택조례 : 300~500세대 미만	198.00㎡ 이상	308.00㎡	지상층
	어 린 이 집	서울시 주택조례 : 300~500세대 미만	198.00㎡ 이상	440.00㎡	지상층
	작은 도서관	서울시 주택조례 : 300~500세대 미만	108.00㎡ 이상	173.00㎡	지하층
	어린이놀이터	300세대 이상 1천세대 미만 : 200㎡+(세대수*1㎡)이상	602.00㎡ 이상	700.00㎡	옥외시설
	다함께돌봄센터	66㎡이상	66㎡이상	272.00㎡	지상층
	주민운동시설	-	-	700.00㎡	옥외시설
	주민공동시설	-	-	500.00㎡	지하층
	시설합계	100세대 이상 1000세대 미만 : {(세대수x2.5㎡)} X 1.25	1,256.25㎡이상	3,093.00㎡	-
경 비 실		-	-	40.00㎡	지상층
전기 / 기계실		-	-	1,000.00㎡	-
정 화 조		오수처리시설 또는 정화조 설치	-	-	-
근린생활시설		-	-	830.00㎡	지하층

1.4 과업의 범위

가. 시간적 범위

○ 사업의 시행으로 인한 직접적인 교통영향은 사업이 완공된 후부터 나타나게 되나 이용인구가 매년 변화됨으로서 사업시행으로 인한 한계효과는 단기 혹은 장기적인 관점에 따라 달라지게 된다. 따라서 교통영향검토 수립에 있어서는 단기적인 관점에서의 분석과 아울러 장기적인 관점에서의 교통수요에 대한 분석이 반드시 필요하다.

○ 본 과업의 장래목표연도는 2025년을 기준연도로 하여 사업완료(2036년) 1년 후인 2037년을 장래목표연도로 설정하였다.



나. 내용적 범위

○ 본 과업의 내용적 범위는 다음과 설정하여 수행하였다.

[과업의 내용적 범위]

주 요 항 목	주 요 내 용
1. 서 론	○ 사업의 개요 ○ 과업의 범위(시간적 · 내용적 범위)
2. 교통환경조사 분석	○ 교통현황조사 ○ 교통현황분석 ○ 토지이용계획 및 주변개발계획
3. 사업지 및 주변지역의 장래교통수요 예측	○ 사업미시행시 교통수요 예측 ○ 사업시행시 교통수요 예측 ○ 장래 주변 교통량 및 서비스수준 분석 ○ 주차수요예측
4. 교통처리대책 수립	○ 과업수행에 따른 교통영향분석 ○ 교통처리계획 수립

2. 교통환경조사 분석

2.1 교통현황 조사

가. 조사개요

○ 본 과업에서는 과업 수행에 필요한 자료들의 수집과 교통특성 파악을 위해 다음과 같은 조사항목을 설정하였다.

[교통현황 조사개요]

구 분	내 용
조 사 시 점	○ 2025년 6월
조 사 내 용	○ 교차로교통량 조사(3개소) : 각 방향별 시간대별 교통량 조사 ○ 가로교통량 조사(2개지점) : 각 방향별 시간대별 진행교통량 조사
조 사 방 법	○ 본사 직원에 의한 현장 조사

나. 사업지 주변 가로망 및 동선체계 현황

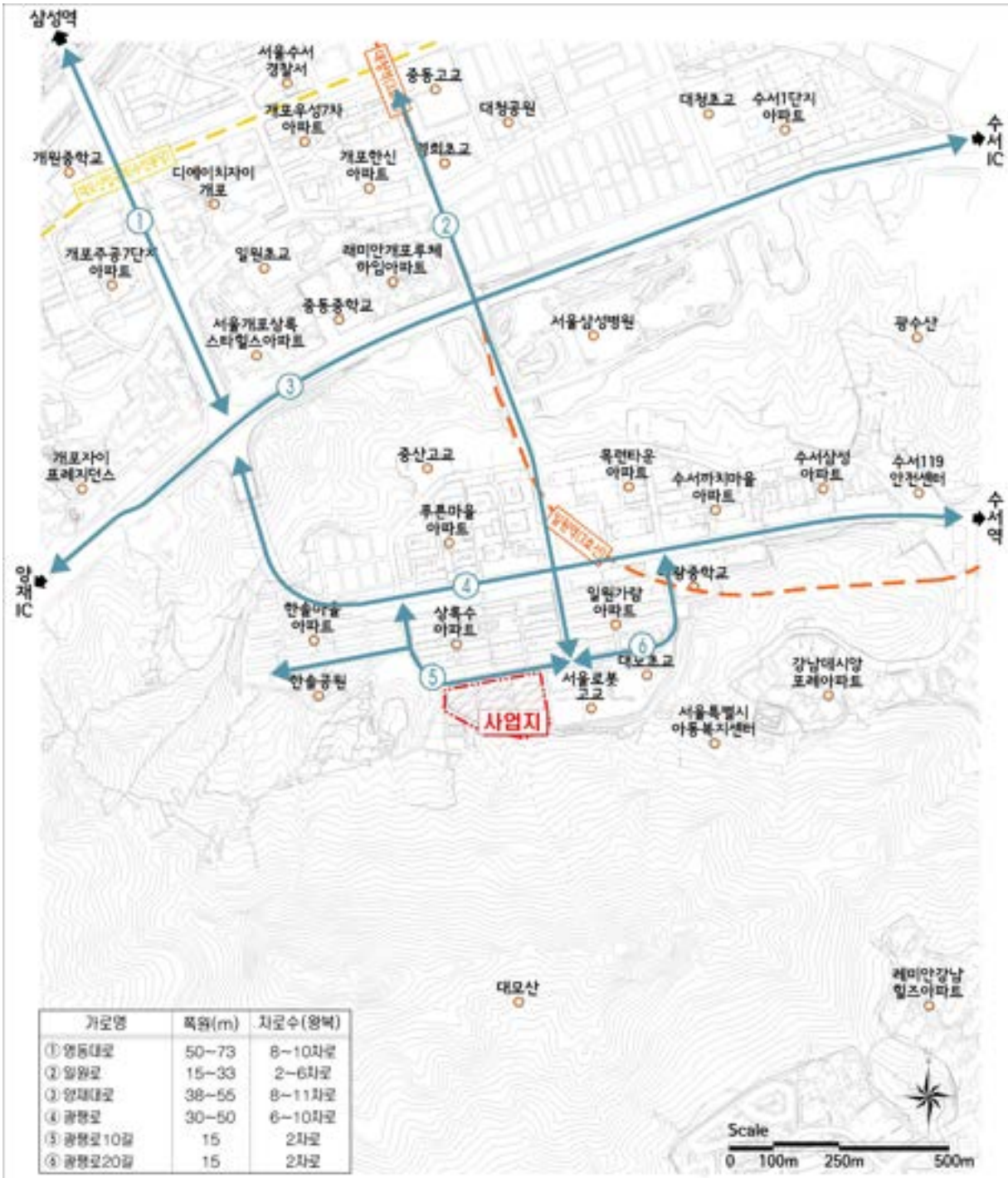
(1) 가로망 현황

○ 본 사업지 주변 가로망현황을 살펴보면, 북측으로 광평로(폭 30~40m, 6~10차로), 양재대로(폭 30～45m, 8～9차로)가 동서방향으로 위치하고 있으며, 영동대로(폭 50~73m, 8~10차로), 일원로(폭 15~33m, 2~6차로가) 남북방향으로 위치하고 있다.

○ 본 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같다.

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원 (m)	차로수(왕복)
① 영동대로	50	8
② 일원로	25~28	2~5
③ 양재대로	30~45	8~9
④ 광평로	30~40	6~10
⑤ 광평로10길	15	2
⑥ 광평로20길	15	2



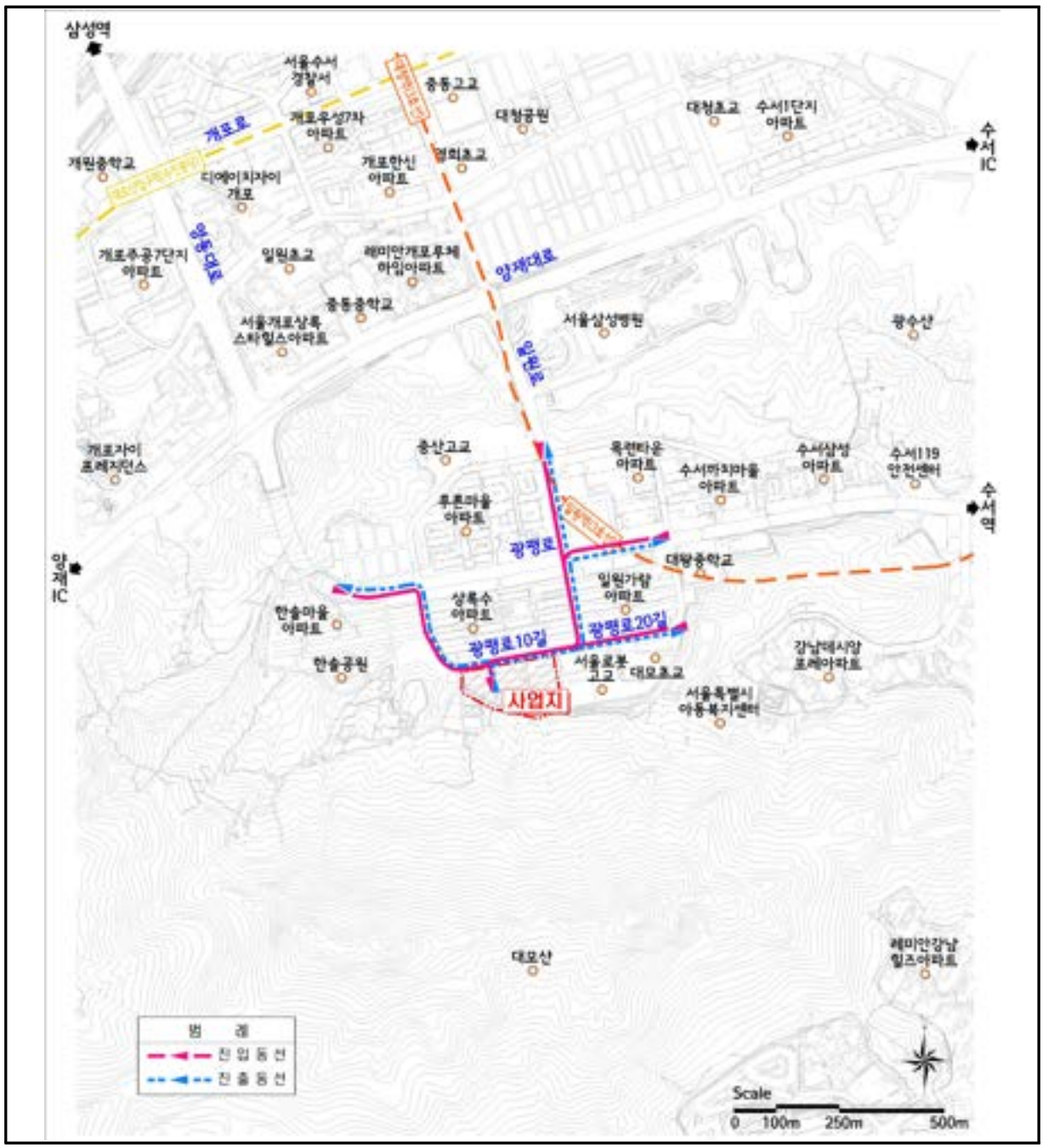
가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 양동대로	50~73	8~10차로
② 일원로	15~33	2~6차로
③ 양재대로	38~55	8~11차로
④ 광평로	30~50	6~10차로
⑤ 광평로10길	15	2차로
⑥ 광평로20길	15	2차로

[사업지 주변지역 가로망 현황도]

(2) 동선체계 현황

○ 본 사업지로의 차량 진출입 동선을 살펴보면, 북측 광평로(폭 30~40m, 6~10차로)를 경유하여, 사업지 북측 광평로10길(폭 15m, 2차로)을 통해 진출입하도록 계획하였다.

○ 사업지 주변 지역의 주요 진·출입 동선체계현황을 살펴보면 다음과 같다.

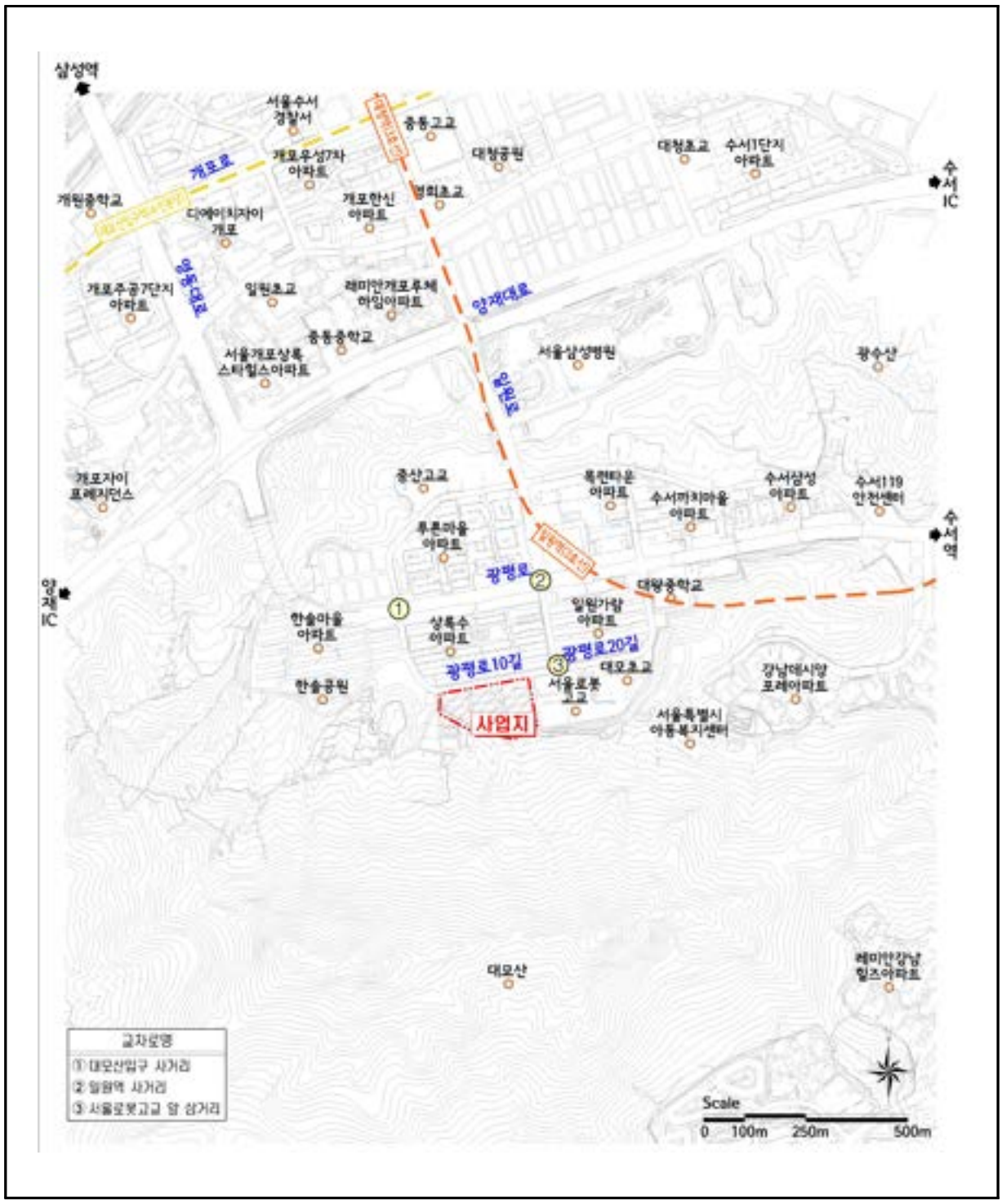


[사업지 진출입 동선체계]

다. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 과업에서는 사업시행시 직·간접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였다.

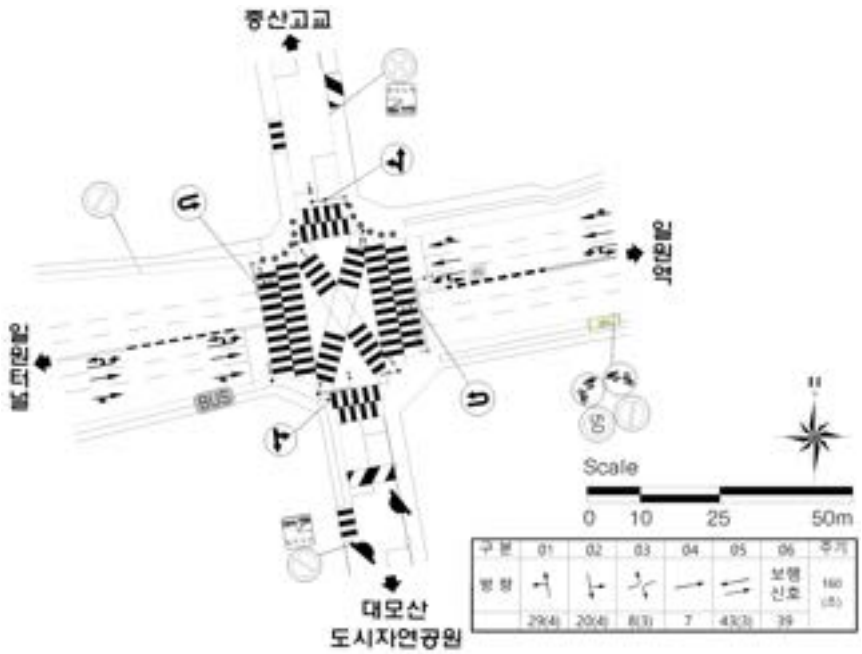
○ 본 과업의 분석대상 4개 교차로는 4지교차로 2개소, 3지교차로 1개소로 조사되었다.



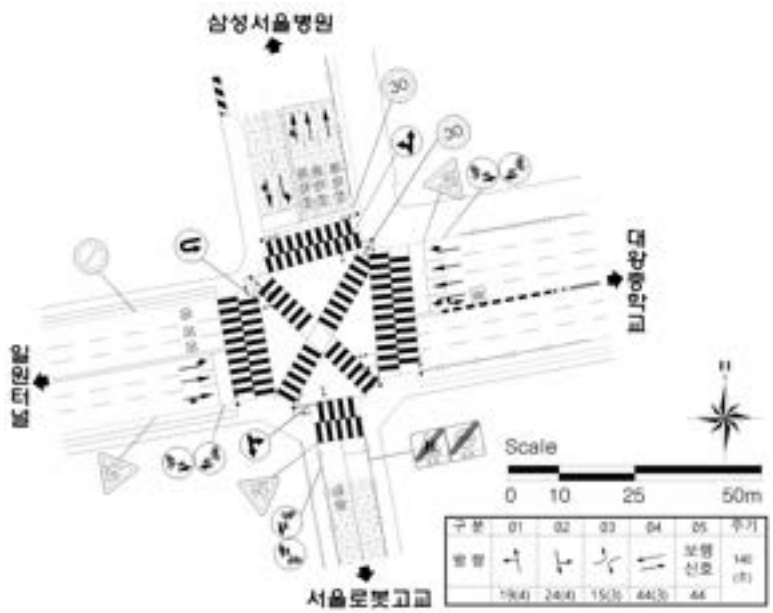
[분석대상 교차로 위치도(KEY-MAP)]

○ 사업지 주변의 교차로 운영과 분석대상 교차로의 기하구조현황은 다음과 같다.

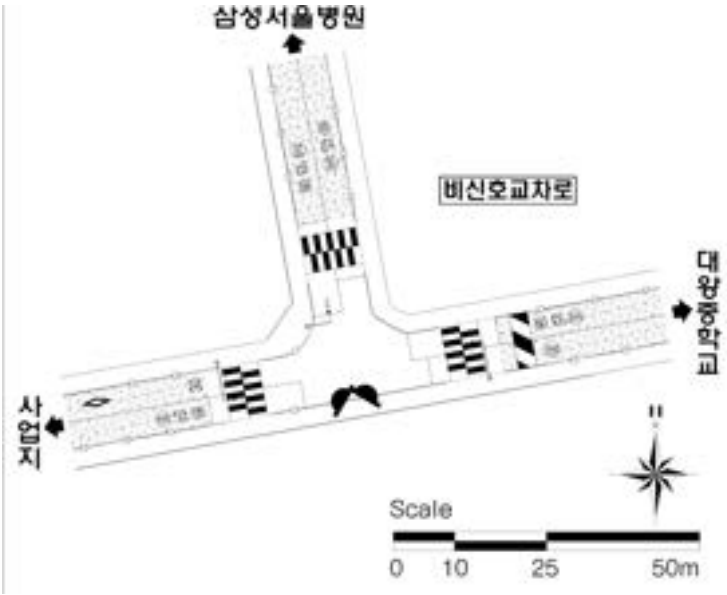
① 대모산입구 사거리



② 일원역 사거리



③ 서울로봇고교 앞 삼거리



- 이하 여백 -

라. 주변가로 및 교차로 교통량 현황

○ 사업지 주변지역 가로구간 및 교차로의 첨두시 교통량 현황은 다음과 같다.



[첨두시 주변지역 가로 및 교차로 교통량(08:00~09:00, pcu/h)]

2.2 교통현황 분석

가. 가로구간 서비스수준 분석

(1) 가로구간 서비스수준 분석방법

○ 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 과업에서는『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 분석하였다.

○ 따라서, 본 과업에서는 가로구간 서비스수준의 분석을 위하여『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로구간의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정을 다음에 나타내었다.



[간선도로 서비스수준 분석과정]

▫ 1단계 — 분석대상 간선도로의 설정

○ 서비스수준 평가 준비작업으로 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통조건에 관한 모든 자료를 조사·수집한다. 또한 분석하여야 할 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가 여부도 검토한다.

▫ 2단계 — 간선도로 유형 및 자유속도 결정

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 간선도로는 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 세부적으로 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다.

○ 한편, 자유속도를 결정함에 있어서는 도로를 고규격과 중간규격, 저규격으로 구분하고, 도로의 설계속도를 고려하여 자유속도를 결정하였다.

○ 따라서 본 과업에서는 위의 방법 중 첫번째 방법을 이용하여 간선도로의 유형을 결정하였으며, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로의 등급설정 기준과 자유속도를 살펴보면 다음과 같다.

[간선도로 유형 설정]

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-3>, p533

[도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형]

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-4>, p534

[자유속도]

(단위 : kph)

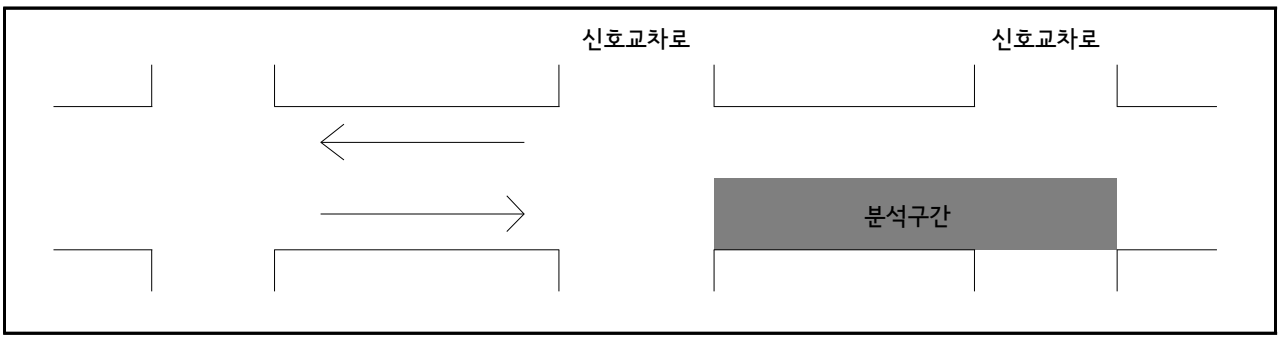
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	80	80
중 간 규 격	80	70
저 규 격	70	60

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-2>, p533

□ 3단계 — 간선도로 분석구간별 분류

○ 도로의 분석 기본단위는 구간으로서, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말하며, 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석한다.

○ 한편, 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로의 구간설정개념을 도식화하면 다음과 같다.



[양방 통행도로의 분석구간 개념도]

□ 4단계 — 순행시간 산정

○ 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 된다. 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 진입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 된다. 이때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖는다.

○ 간선도로에서 실제 순행속도에 영향을 주는 요소는 토지이용, 기하구조 등 여러 가지가 있으나, 본 과업에서는 구간길이와 노변마찰만 고려하였으며, km당 구간 순행시간을 살펴보면 다음 표와 같다.

[km당 구간 순행시간]

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-5>, p536

[노변마찰 정도 설정 기준]

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-6>, p536

□ 5단계 — 교차로 제어지체 산정

○ 전체 간선도로 또는 구간속도를 계산하기 위해서는 각 교차로의 지체가 필요하다. 간선도로 기능은 직진교통류의 원활한 처리에 있으므로, 직진교통류가 사용하는 주요 차로그룹에 의하여 간선도로의 특징이 규정지어진다. 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균제어지체이다. 차량당 평균제어지체는 연동 보정된 균일 제어지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체와 추가지체로 나누어지며, 계산식은 다음과 같다.

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(spv)

○ 일반적으로 사용자들은 전체 분석구간 중 각 개별 교차로를 분석하기 위하여 필요한 모든 자료들을 정리하여 이용해야 한다. 차량당 평균제어지체를 구하는 각 지체별 산정식은 다음과 같다.

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

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

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

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

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

여기서 T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간중 해당차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

○ 이 때, 추가지체 d3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

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

○ 여기서 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동 보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 한다. 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며, 그 값은 다음 표에 있는 값을 적용한다.

○ 이때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 한다.

[신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)]

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

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-7>, p539

○ 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋 차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두 가지 방법으로 나누어지는데 후자의 경우가 더 정확한 값을 가진다. 우선 통행시간과 옵셋 차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음의 표를 통하여 구한다. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋 차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산한다.

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

여기서, TVO = 옵셋 편의율

T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향

C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)

$offset$ = 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

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

[고정신호 연동계수 (PF)]

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

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-8>, p541

□ 6단계 — 평균통행속도 산정

○ 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 평균제어지체를 알아야 한다.

○ 평균통행속도의 산정식은 다음과 같다.

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

여기서, 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부구간의 연장(Km)
Km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 Km당 총 순행시간(sec/km)
교차로평균제어지체 = 연동계수 및 신호교차로간 보행자 횡단 신호로 보정된 균일제어지체와 증분지체, 추가지체의 합
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

□ 7단계 — 서비스수준 평가

○ 일반적인 간선도로의 서비스수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있다. 또한 서비스수준 결정은 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 모두 고려하여야 한다.

○ 각 도로유형에 따른 간선도로 서비스수준은 다음 표와 같다.

[간선도로의 서비스수준 기준]

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-10>, p547

(2) 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 간선도로의 기능은 직진교통류의 원활한 처리에 있으므로, 직진교통류가 사용하는 주요 차선그룹에 의해 간선도로 특징이 규정되어 진다. 따라서 간선도로의 평균지체시간은 각 진입부의 직진지체를 사용하였다.

○ 한편, 본 과업에서는 분석대상 교차로로 정한 사업지 주변지역 가로의 서비스수준 분석을 수행하기 위하여 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 산식에 의하여 분석을 행하였다.

○ 본 과업대상 가로구간의 서비스수준을 분석한 결과는 다음과 같다.

[가로구간 서비스수준 분석결과(08:00~09:00)]

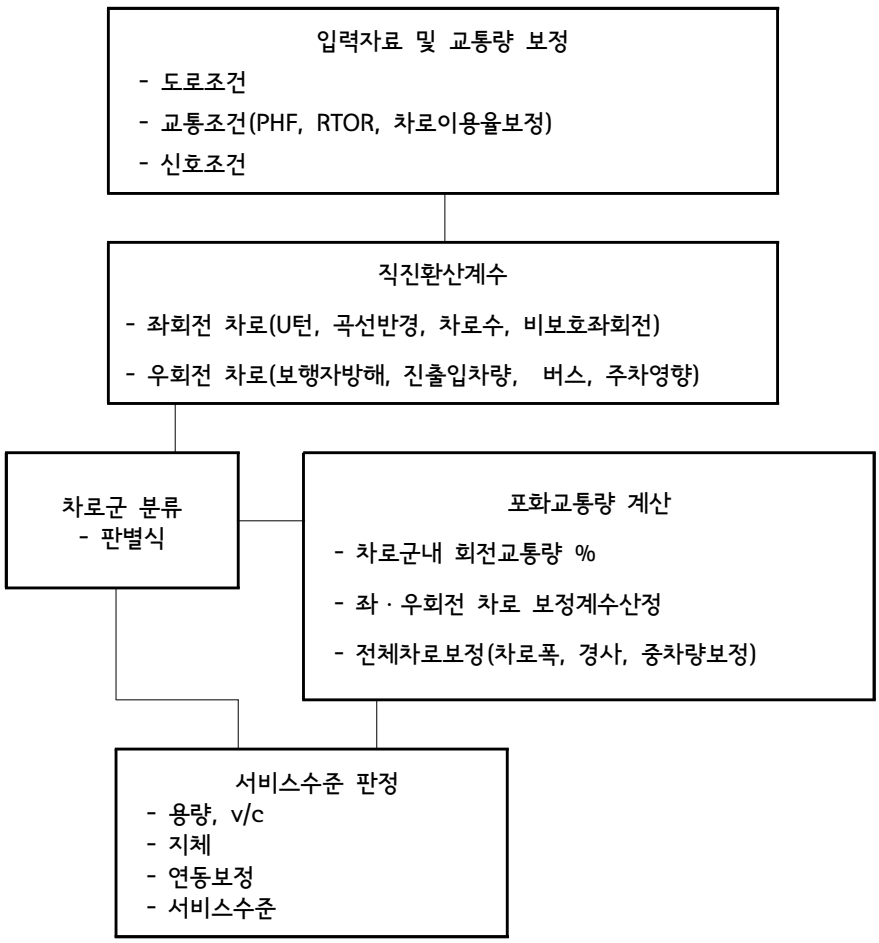
조 사 구 간		거리 (km)	도로 유형	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
광평로	1 → 2	0.662	III	36.1	C
	2 → 1			35.3	C
일직로	2 → 3	0.355	III	23.2	D
	3 → 2			20.4	D

- 이하 여백 -

나. 교차로 서비스수준 분석

(1) 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로의 분석에 포함되는 요소는 교차로의 기하구조, 교통조건, 신호운영조건 및 서비스수준이며, 이들 중 3개의 조건이 주어지면 나머지 한 조건을 구할 수 있다. 이 조합의 구성에 따라 운영분석, 설계분석, 계획분석으로 구분한다. 계획분석은 개략적인 조건들을 사용한다.
- 운영분석(operational analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석이다.
- 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 평균제어지체로서 본 과업에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 분석방법을 사용하여 서비스수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산절차와 입력자료는 다음과 같다.



[신호교차로 분석과정]

▫ 1단계 — 입력자료 및 교통량 보정

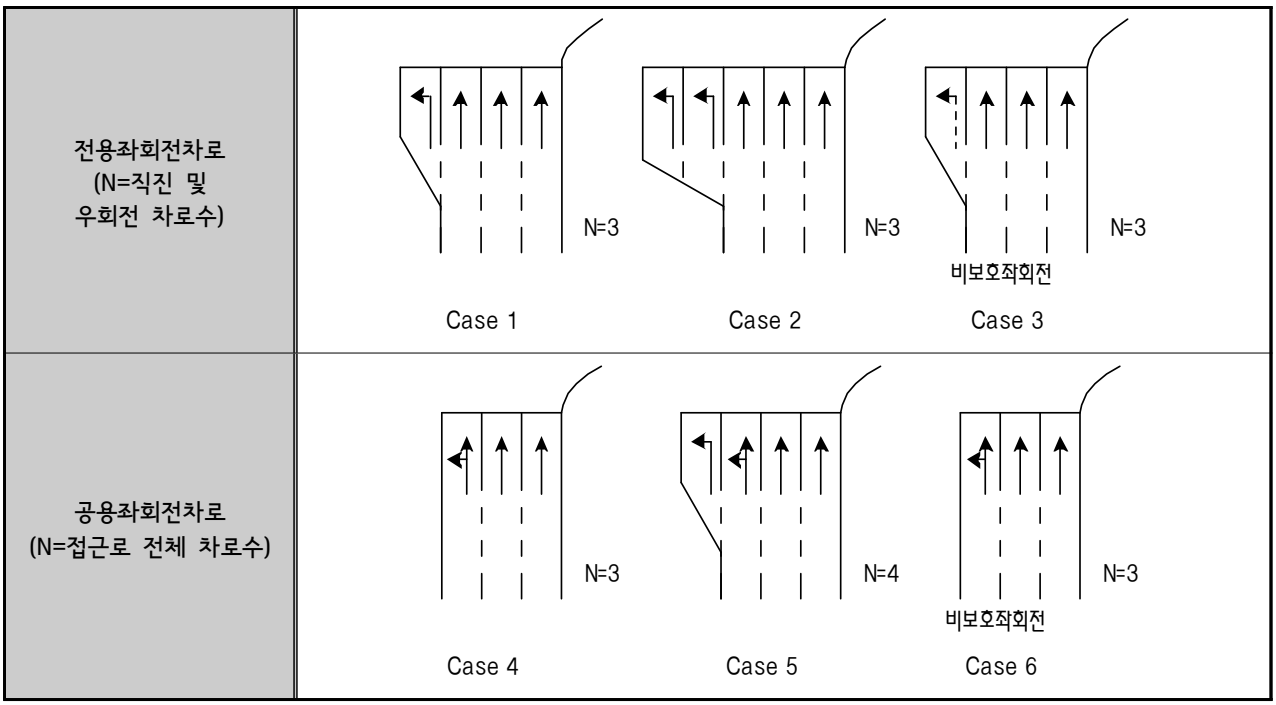
① 입력자료

- 교차로 조건, 교통량 및 신호조건에 관한 자료를 준비한다. 분석대상이 현재의 교차로이면 현장관측으로부터 자료를 얻을 수 있다.
- 장래의 조건하에서 분석한다면, 예측 또는 제안된 교통량 및 교차로 조건, 신호시간을 사용한다

[신호운영과 좌회전 차로별 구분]

신호운영 \ 좌회전차로	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

주 : 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-4>, p222



주 : 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <그림 8-4>, p223

[교차로 구조와 좌회전 CASE 구분]

② 교통량 보정

○ 일반적인 교통분석은 일정한 시간에 대해서 실시되는 것이 기본이며, 이중에서도 첨두시간대의 분석이 상당히 중요한 의미를 가진다. 왜냐하면 첨두시간대의 교통혼잡을 처리하지 못하고 정체가 발생하는 경우 이러한 혼잡상황은 대부분 그 시간대에만 영향을 주는 것이 아니고 몇 시간에 걸쳐 도로시설의 효율성을 저하시키기 때문이다.

○ 통상적으로 교차로 상에서 조사된 교통량은 일정한 시간동안 한 지점을 통과한 교통량을 의미한다. 그러나 교차로와 같은 단속류 시설의 경우 시설이 혼잡하여 차량의 대기행렬이 발생하게 되고 정상적인 진행이 방해를 받기 때문에 통과 교통량은 접근교통량 또는 수요 교통량에 비해 적게 된다. 이 경우는 수요 교통량 또는 접근교통량이 분석대상이 되어야 한다.

○ 따라서 본 과업에서는 승용차 환산계수를 적용한 각 시간당 교통량을 해당시간의 첨두시간 계수 및 차로 이용률 계수, 우회전 보정계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하기로 하였다.

$$Vp = \frac{V_H}{PHF}$$

여기서, VP = 첨두 시간교통류율(vph)

VH = 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

$$PHF = \frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$$, 첨두시간계수

V15 = 15분 단위교통량 중 최대 교통량

○ 이 값을 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 교통량 보정 방법에 의하여 차로 이용률 계수를 적용하여 좌회전 및 직진 교통량을 보정하였으며, 우회전 보정계수를 이용하여 우회전 교통량을 보정하였다. 보정 방법은 다음 식에 의하여 산정하였다.

$$V = Vp \times F_U$$

여기서, V = 보정된 교통량(vph)

Vp = 첨두 시간교통류율(vph)

F_U = 차로이용률 계수

[차로이용률 계수(F_U)]

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

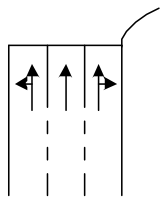
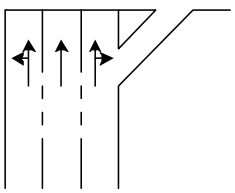
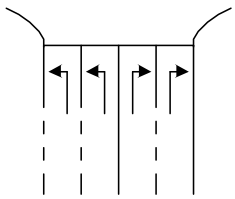
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-5>, p225

$$V_R = V_{RO} \times F_R$$

여기서, V_R = RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

V_{RO} = 총 우회전 교통량(vph)

F_R = 우회전 교통량 보정계수

공용 우회전 차로		전용 우회전 차로
도류화 되지 않은 차로	도류화된 차로	
		

[우회전 차로의 구분]

[우회전 교통량 보정계수(F_R)]

우회전 차로 구분		F_R
4갈래 교차로	도류화 되지 않은 공용우회전 차로 도류화가 된 공용우회전 차로	0.5 0.4
3갈래 교차로	모든 우회전 차로	0.5

주 : V_R : 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량
V_{RO} : 총 우회전 교통량

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-6>, p226

□ 2단계 — 회전 및 노변차로의 직진환산계수

○ 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소한다. 내부마찰이란 차량 상호간 또는 횡단보행자와의 간섭, 또는 도로조건으로 인한 포화차두시간의 증가를 말하며, 외부마찰이란 도로변의 버스 정차, 주차활동, 이면도로의 진출입차량으로 인한 포화차두시간의 증가를 말한다. 따라서 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받는다. 우회전이 없거나 금지된 접근로는 외부마찰만 받는다.

○ 이 직진환산계수를 사용하면 각 이동류의 교통량을 포화차두시간의 누적인 차로이용율로 나타낼 수 있고 이를 비교하여 차로군 분류를 할 수 있다.

[좌회전 자체의 직진환산계수(E_1)]

좌회전 차로 / 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌 동시신호			1.00	1.02 *
비보호좌회전신호	E_{13} 공식 **		E_{16} 공식 ***	

주 : * 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽차로가 공용이면 두차로 모두 공용으로 간주
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-7>, p227

$$** \quad E_{13} = \frac{2200}{V_o P} + \frac{2200(1 - g/c)V_o}{(2200N - V_o)V_L}$$

$$*** \quad E_{16} = \frac{2200}{V_o P} + \frac{1}{V_L}\left[\frac{2200(1 - g/c)V_o}{2200N - V_o} - \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L}\right]$$

여기서, P = 대향직진 한 gap당 비보호좌회전 할 수 있는 평균 차량대수

V_O = 대향직진 교통량(vph)

N = 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)

V_L = 좌회전 교통량(vph)

V_{TH} = 직진 교통량(vph)

c = 주기(초)

g/c = 유효 녹색시간비

[대향직진 교통량별 한 gap당 비보호좌회전 가능대수]

V_O	100	200	400	600	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800
P	14.1	6.35	2.57	1.39	0.84	0.54	0.37	0.25	0.18	0.13

주 : 보간법을 사용할 것
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-8>, p228

[좌회전 곡선반경별 직진환산계수(E_P)]

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-9>, p228

[U턴(%)별 좌회전의 직진환산계수 - 좌회전차로 1개(E_{U1})]

U턴 % *	0	10	20	30	40	50	60
E_{U1}	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

주 : * 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율이며, 사이 값은 보간법을 이용할 것
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-10>, p229

[U턴(%)별 좌회전의 직진환산계수 - 좌회전차로 2개(E_{U2})]

U턴 % *	0	10	20	30
E_{U1}	1.00	1.17	1.30	1.48

주 : * 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율이며, 사이 값은 보간법을 이용할 것
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-11>, p229

□ 3단계 — 차로군 분류

○ 신호교차로 용량분석은 접근로별, 차로군(lane group)별로 구분하여 실시하며, 차로군은 이동류의 교통량 분포에 따라 달라진다. 즉 서로 다른 현시에 진행하는 이동류는 별개의 차로군을 형성한다. 또 같은 현시에 진행하는 서로 다른 이동류의 경우, 교통량비(flow ratio: v/s) 또는 v/c비가 다르면 별개의 차로군으로 분류한다. 반대로 좌회전 또는 우회전 차로를 직진이 공용함으로서 교통량비에 관해서 직진차로와 평행상태를 나타내면 이 좌회전 또는 우회전 이동류는 직진과 함께 같은 차로군을 형성하며 통합해서 분석한다.

□ 4단계 — 포화교통량 산정

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

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

여기서, S_i = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i = i 차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w = 차로폭 보정계수
f_g = 접근로 경사 보정계수
f_{HV} = 중차량 보정계수

[차로폭 보정계수(f_w)]

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-15>, p248

[경사 보정계수(f_g)]

경사(%)	≤0	+3	≥+6
f_g	1.00	0.96	0.93

주 : 보간법을 사용할 것
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-16>, p248

□ 5단계 — 서비스수준 결정

○ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터이다. 특히 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF, FFF 등 8개의 등급으로 나타낸다.

○ 특히 현재 우리나라 대도시권의 교차로 서비스수준이 대다수 "F"로 분석되는 상황에서 "F" 수준의 범위를 세분화할 필요가 있는 것으로 판단된다.

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균접근지체(Average approach delay)모형 등이 있다.

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같다.

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

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

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

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음 그림과 같다.

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

$0 < Q_b < (1-X)cT$

② 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉,

$0 < (1-X)cT < Q_b$

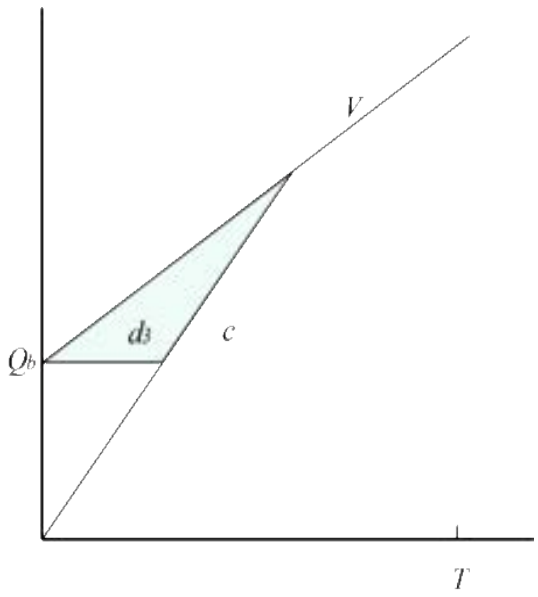
③ 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,

$(1-X)cT < 0 < Q_b$

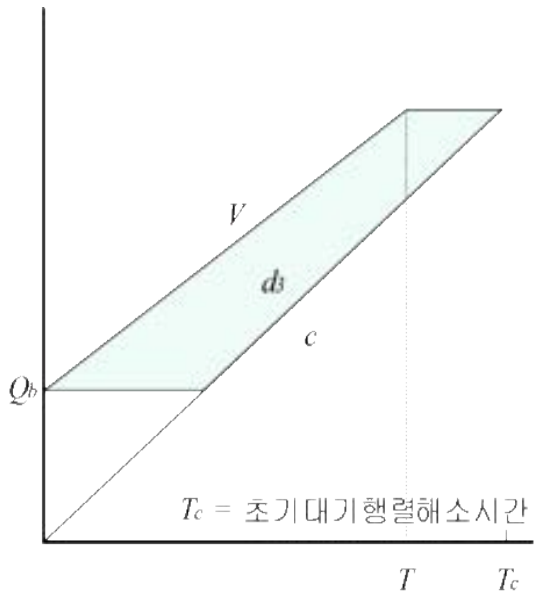
○ 추가지체는 분석 전 과포화로 인한 초기 대기행렬 때문에 발생하는데 이때 추가지체를 결정하는 초기 대기차량(Q_b)는 현장에서 차로군별로 관측하여야 한다.

○ 한편 기존 교차로의 장래에 대한 분석 및 계획 분석시 장래의 대기차량을 알 수 없기 때문에 본과업에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 V/c비에 따른 현재 초기대기차량 대수를 적용하여 분석토록 하였다.

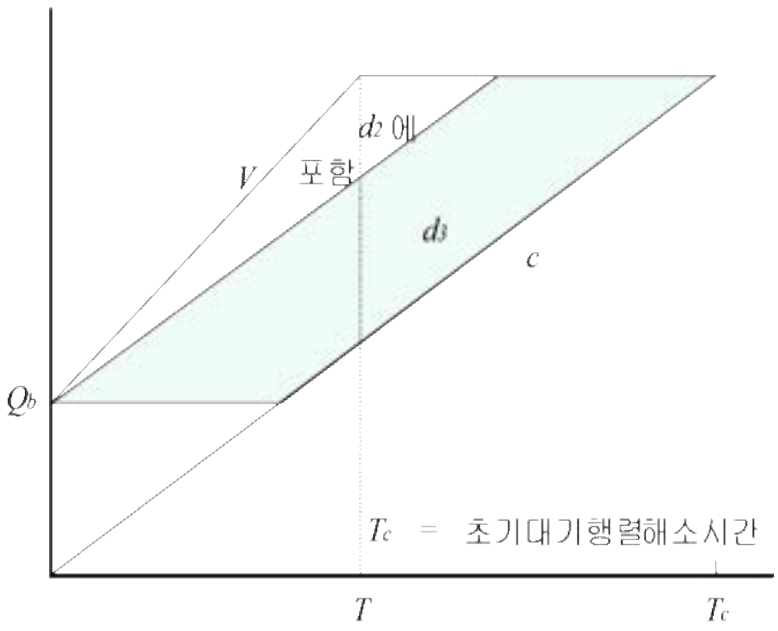
- 장래 V/c비가 1.0이상이거나 현재 V/c비보다 큰 차로군 : 현재의 초기차량대수 적용
- 장래 V/c비가 1.0미만이고 현재 V/c비 이하일 경우 : 초기차량 대수는 없는 것으로 적용



유형 Ⅰ (0 < Q_b < (1-X)cT)



유형 Ⅱ (0 < (1-X)cT < Q_b)



유형 Ⅲ ((1-X)cT < 0 < Q_b)

[추가지체(d3)의 모형]

○ 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정한다.

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

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

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

여기서
- d_1 = 초기 차량 대수(대)
- Q_b = 균일지체(초/대)
- C = 주기(초)
- g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
- X = 해당 차로군의 포화도
- R = 적색신호 시간(초)
- y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)
- T = 분석기간 길이(시간)
- S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

○ 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정한다.

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

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

○ 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정한다.

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

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

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

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

○ 본 과업에서 교차로의 서비스수준 분석은『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』에 따라『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 신호교차로의 효과척도인 평균제어지체시간을 기준으로 서비스수준을 산정하였다.

○『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같다.

[신호교차로의 서비스수준 평가기준]

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-2>, p218

- 이하 여백 -

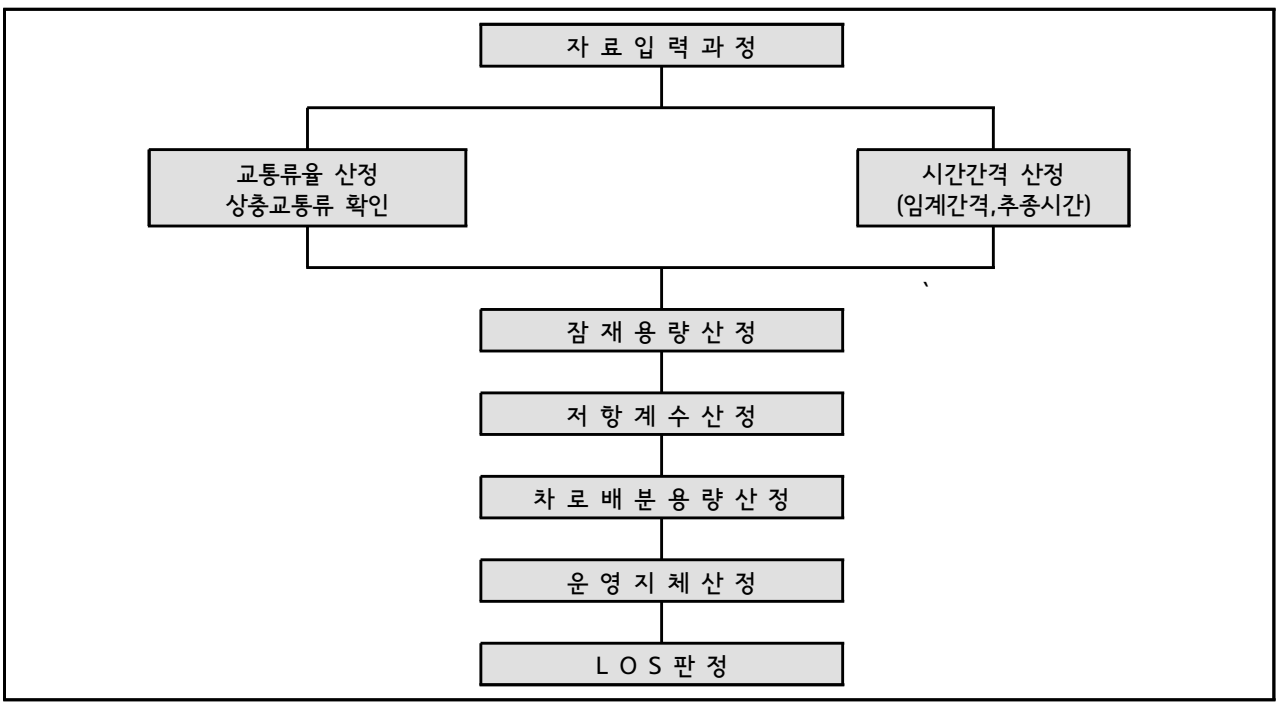
다. 비신호 교차로 분석 방법

○ 비신호교차로는 운영방식에 따라 무통제 교차로, 양방향정지 교차로, 전방향정지 교차로, 로터리식 교차로 네 가지 종류로 나누어지며, 국내의 경우 대부분이 양방향정지 또는 무통제교차로의 형태를 가진다.

- 무통제 교차로 : 비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에서 동등하게. 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로
- 양방향정지 교차로 : 비신호교차로에서 주도로의 차량이 통행을 완료할 때까지의 시간간격동안 부도로에서 진입하는 모든 차량과 주도로에서 좌회전하는 차량이 기다려야하는 교통통제 기법을 이용하는 교차로
- 전방향정지 교차로 : 모든 접근로에서 정지표지가 있는 교차로에서 접근하는 모든 차량이 정지선에서 정지한 후, 먼저 도착한 차량이 우선적으로 통과하는 교차로
- 로터리식 교차로 : 교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로

○ 이 중 양방향정지 교차로는 서비스수준을 나타내는 효과척도로 평균운영지체, 무통제교차로는 방향별 교차로 진입교통량과 시간당 상충횟수를 사용한다.

○ 본 과업에서는 비신호교차로에 대한 교차로 지체도 파악에 따른 서비스수준 분석을 위하여『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 양방향정지 교차로 분석방법을 이용하였다.



[비신호(양방향정지) 교차로의 서비스수준 분석과정도]

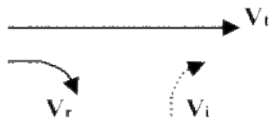
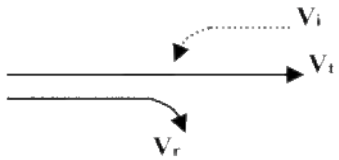
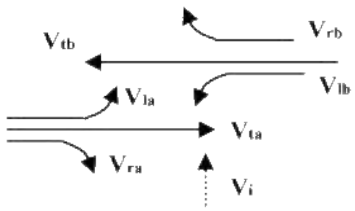
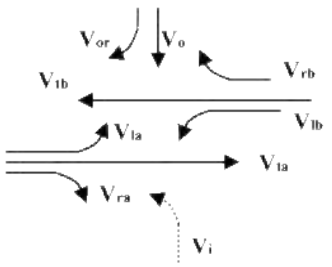
□ 1단계 - 자료입력 과정

○ 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구하며, 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용한다.

□ 2단계 - 상충교통류의 계산

○ 상충교통류 산정은 진입 차로별, 각 이동류별 특성에 따라 다른 방법으로 산정하게 되며, 각 이동류에 대한 상충교통류의 산정은 다음 식에 따라 산정한다.

○ 이때 주교통류라 함은 주도로의 직진 및 우회전으로 이들 교통류는 부도로의 흐름에 영향을 받지 않으며, 이들에 의해 기타 교통류들이 제약을 받는다는 전제가 선행된다.

주 이동류	상충교통류, Vci	형 태
1. 우회전(부도로)	$1/2\ (V_r)^{**} + V_t^*$	
2. 좌회전(주도로)	$V_r{}^{***} + V_t$	
3. 직 진(부도로)	$1/2(V_{ra})^{**} + V_{ta} + V_{la} + V_{rb} + V_{tb} + V_{lb}$	
4. 좌회전(부도로)	$1/2(V_{ra})^{**} + V_{ta} + V_{la} + V_{rb} + V_{tb} + V_{lb} + V_o + V_{or}$	

주 : V_i = 상충교통류를 산정하기 위해 기준이 되는 이동류 i(vph)
V_{ri} = 접근로 i에 대한 우회전 상충교통량(vph)
V_{ti} = 접근로 i에 대한 직진 상충교통량(vph)
V_{li} = 접근로 i에 대한 좌회전 상충교통량(vph)
* V_t는 우측방향 차로의 교통량을 말함.
** 주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 V_r 또는 V_{ra}를 상충에서 배제함.
*** 부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양보로 제어가 되는 곳에서는 V_r(유형 2), V_{ra}, 및 V_{rb}(유형 4)는 상충에서 배제한다. Vrb는 주도로가 차로가 다차로인 경우 상충에서 배제됨.

[상충교통류의 정의 및 계산식]

□ 3단계 - 임계간격 및 추종시간 산정

○ 임계간격 및 추종시간은 잠재용량을 구하기 위하여 필요한 값으로 교차로 형태에 따라 산정방법이 상이하므로, 도로용량편람에서는 주도로 편도1차로, 부도로 편도1차로(1×1)의 교차로와 주도로 편도2차로, 부도로 편도1차로(2×1)의 교차로로 구분하며 다음 표를 이용하여 그 값을 산출한다.

[양방향정지 교차로의 임계간격과 추종시간]

(단위 : 초)

구 분	임계간격				추종시간			
	주방향	부방향			주방향	부방향		
	좌회전	좌회전	직진	우회전	좌회전	좌회전	직진	우회전
1×1형태	4.2	4.6	4.5	3.7	2.5	3.0	2.7	2.8
2×1형태	4.9	5.2	5.4	4.4	2.5	3.0	2.7	2.8

□ 4단계 - 이동류의 잠재용량 산정

○ 전 단계에서 정해진 방향별 교통량, 상충교통류율, 임계간격, 추종시간 등을 이용하여 이동류의 잠재용량을 산정하는 것으로 다음 식에 의하여 산정한다.

$$c_{p,x} = v_{c,x}\frac{e^{-v_{c,x}t_{c,x}/3600}}{1-e^{-v_{c,x}t_{f,x}/3600}}$$

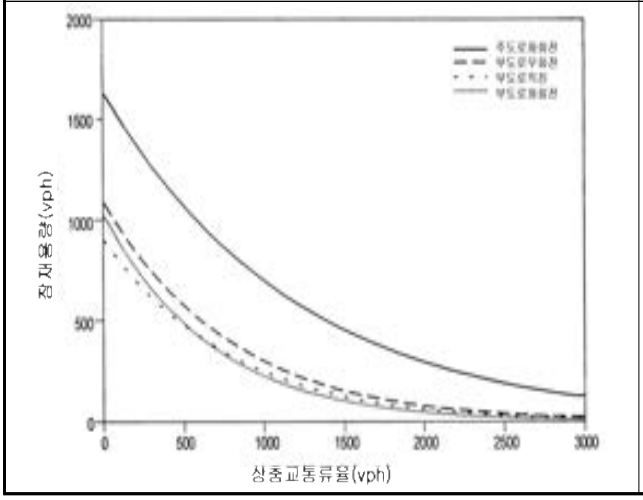
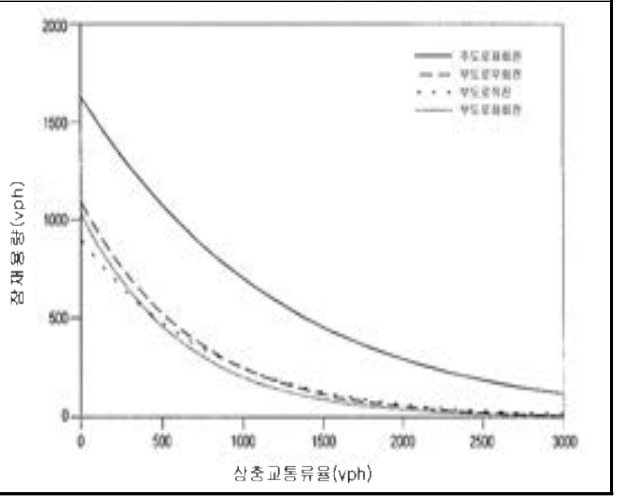
여기서, $c_{p,x}$ = 이동류 x의 잠재용량(pcph)

$V_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 상충교통류

$t_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 임계간격

$t_{f,x}$ = 이동류 x에 대한 추종시간

[상충교통량과 임계간격 크기에 다른 잠재용량]

2차로 주도로	4차로 주도로
	

□ 5단계 - 저항계수 산정

○ 저항계수란 비신호교차로에서 주도로상의 좌회전 대기차량이 대향직진 차량간의 대기에 의하여 발생하는 용량의 손실을 고려하기 위한 것으로, 우선권이 있는 교통류가 많으면, 낮은 우선권을 가지는 차량의 대기시간이 길어짐으로 이동류의 잠재용량은 낮아지게 된다.

- 주도로 좌회전은 부도로 상에서의 직진 및 좌회전에 영향을 줌.
- 부도로 상에서의 직진은 부도로 상의 대향 좌회전에 영향을 줌.

○ 저항계수를 산정하려면 수용에 따른 용량비를 구하고, 그 값을 아래 식에 대입하여 저항계수 값을 산정한다.

수요에 따른 용량비 = (v_i / c_{pi})

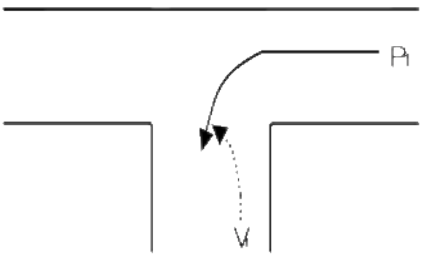
여기서, c_{pi} = 이동류 i에 대한 잠재용량

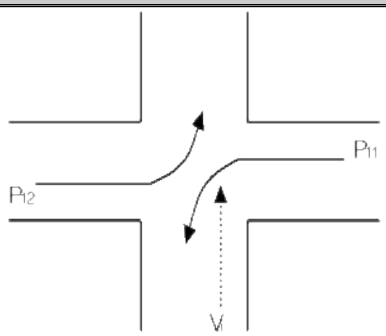
v_i = 이동류 i의 교통량

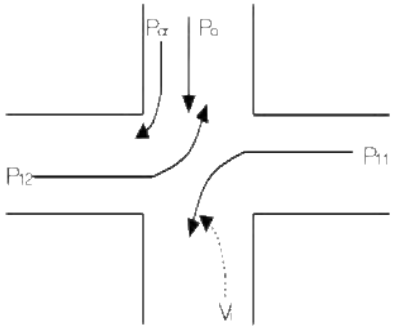
c = 이동류 i의 이동용량

○ 통행저항 계산식에서 P_i는 각 방해이동류에 대한 방해계수를 의미함.

[통행저항 계산식]

<table>
<tr><th>① T형 교차로의 부도로 좌회전</th><th>② 4지 교차로의 부도로 직진</th></tr>
<tr><td>

$C_{mi} = C_{\pi} \times P_1$</td><td>

$C_{mi} = C_{\pi} \times P_{11} \times P_{12}$</td></tr>
<tr><th colspan="2">③ 4지 교차로의 부도로 좌회전</th></tr>
<tr><td colspan="2">

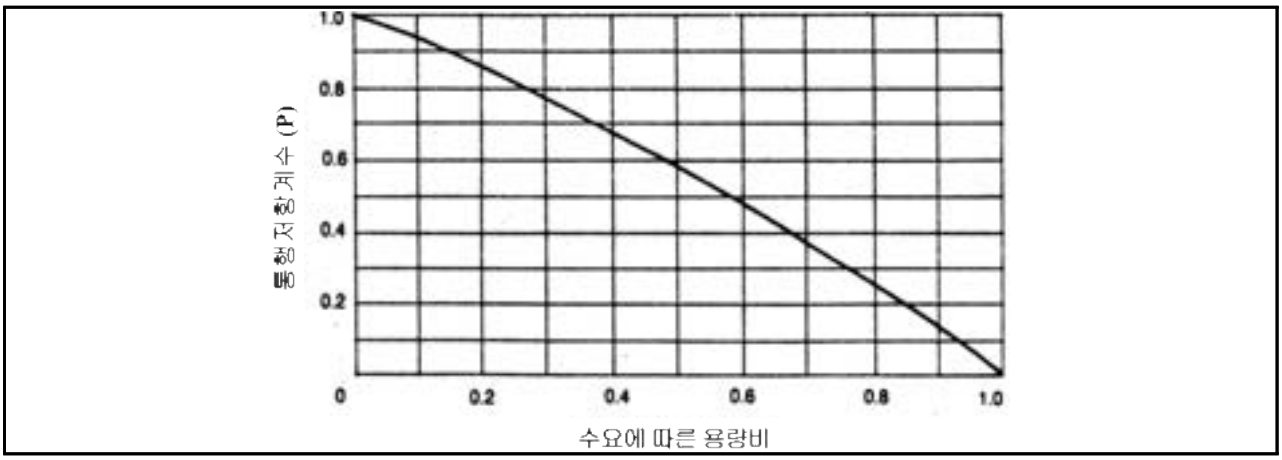
$C_{mi} = C_{\pi} \times P_{11} \times P_{12} \times P_o \times P_{or}$</td></tr>
</table>

○ 용량과 통행저항계수는 아래의 식으로 구하며 관계는 아래의 그림과 같다.

$$y = -0.04\ x^2 - 0.64\ x + 1$$

여기서, y = 통행저항계수

x = 수요에 따른 용량비



[용량에 따른 통행저항계수]

□ 6단계 - 차로배분 용량 산정

○ 공유 차로의 경우에는 다음 식을 사용하여 실제용량을 결정한다.

$$C_{sh} = \frac{V_l + V_t + V_r}{(V_l / C_{ml}) + (V_t / C_{mt}) + (V_r / C_{mr})}$$

여기서, C_{sh} = 배분된 차로의 용량(pcph)

V_l = 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcph)

V_t = 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcph)

V_r = 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcph)

C_{ml} = 차로에 배분된 좌회전 이동 용량(pcph)

C_{mt} = 차로에 배분된 직진 이동 용량(pcph)

C_{mr} = 차로에 배분된 우회전 이동 용량(pcph)

□ 7단계 - 운영지체 산정

○ 각 이동류에 대한 교통류율과 용량 값을 가지고 각 이동류에 대한 운영지체의 값을 구한다.

$$d = \frac{3600}{c_{m,x}} + 900\,T\left[\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1 + \sqrt{\left(\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{c_{m,x}}\right)\left(\frac{v_x}{c_{m,x}}\right)}{450\,T}}\right] + 5$$

여기서, d = 운영지체(초/대)

$c_{m,x}$ = 이동류 x에 용량 (vph)

v_x = 이동류 x에 대한 교통류율 (vph)

T = 분석 시간 주기(h) (T = 0.25는 분석시간이 15분을 의미함)

□ 8단계 - 서비스수준 판정

○ 서비스수준은 교차로의 운영지체 값에 의하여 결정된다. 여기에서, 비신호 교차로의 교통류 특성을 감안할 때 서비스수준 E상태를 용량 상태라고 정의할 수는 없다.

[비신호(양방향정지) 교차로의 서비스수준 평가기준]

서비스수준	평균운영지체(초/대)	운 영 상 태
A	≤10	약간 또는 지체 없음
B	≤15	짧은 교통지체
C	≤25	평균적 교통지체
D	≤35	긴 교통지체
E	≤50	매우 긴 교통지체
F	〉50	-

자료 : 도로용량편람, 국토교통부, 2013, p.470

(3) 교차로 서비스수준 분석결과

○ 본 과업에서는 분석대상 교차로로 정한 사업지 주변지역 3개의 교차로의 서비스수준 분석을 수행하기 위하여 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 산식에 의하여 분석을 행하였다.

○ 한편, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』과 『경기도 교통영향평가 지침, 2023.1.1, 경기도』에서 제시하는 기준을 적용하였다.

[사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과(08:00~09:00)]

교 차 로 명	교통량 (pcu/h)	평균제어지체(초/대)/ 평균운영지체(초/대)	서비스 수준
① 대모산입구 사거리	1,315	51.79	D
② 일원역 사거리	1,384	49.70	C
③ 서울로봇고교 앞 삼거리*	194	7.90	A

주 : *는 비신호 교차로임.

2.3 토지이용현황

가. 강남구 지목별 지정현황

○ 본 사업지가 속한 강남구의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 전체면적 39,497,639.7㎡중 대지가 16,318,572.7㎡로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 도로 6,779,183.0㎡, 임야 6,022,886.0㎡ 등의 순서로 차지하고 있다.

○ 강남구의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 다음과 같다.

[강남구 지목별 토지이용현황]

구 분	합 계	전	답	하천	임야	대지	학교	도로	기타
면적(㎡)	39,497,639.7	629,555.1	703,793.4	4,008,403.9	6,022,886.0	16,318,572.7	1,489,685.4	6,779,183.0	3,545,560.2
구성비(%)	100.00%	1.59%	1.78%	10.15%	15.25%	41.32%	3.77%	17.16%	8.98%

자료 : KOSIS 국가통계포털, https://kosis.kr』, 2025.11

나. 강남구 용도지역별 지정현황

○ 본 사업지가 속한 강남구의 용도지역 지정현황을 살펴보면, 총면적 39,497,452㎡중 주거지역이 24,189,066㎡로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 녹지지역 13,631,009㎡, 상업지역 1,677,377㎡를 차지하고 있다.

○ 강남구의 용도지역별 지정현황을 살펴보면, 다음과 같다.

[강남구 용도별 토지이용현황]

구분	합계	주거지역				상업지역	녹지지역
		전용주거	일반주거	준주거	소계		
면적(㎡)	39,497,452	614,211	23,277,223	297,632	24,189,066	1,677,377	13,631,009
구성비(%)	100.0%	1.6%	58.9%	0.8%	61.2%	4.2%	34.5%

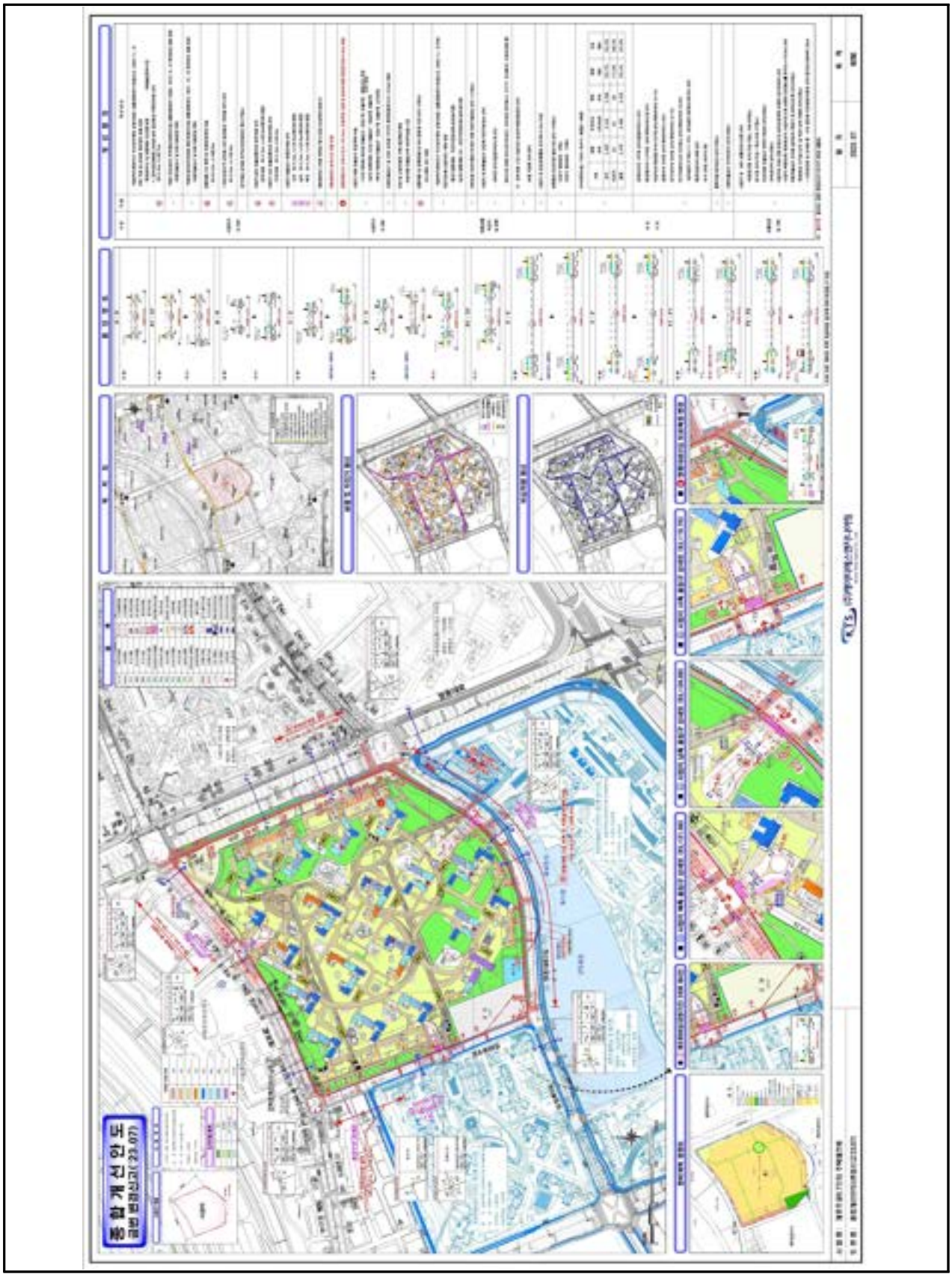
자료 : KOSIS 국가통계포털, https://kosis.kr』, 2025.11

2.4 주변지역 개발계획

가. 개포6·7단지아파트 재건축정비사업

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td colspan="2">인·허가 관련법규</td><td colspan="7">「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="7">개포6·7단지아파트 재건축정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지위치</td><td colspan="7">서울특별시 강남구 개포로 516 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="7">제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도</td><td colspan="7">공동주택, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td colspan="7">~2029년</td></tr>
<tr><td colspan="2">규모</td><td colspan="7">지하5층 ~ 지상35층, 21개동</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td colspan="7">2,840세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">진출입구수</td><td colspan="7">3개소</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축
규모</td><td>대지면적</td><td colspan="7">116,684.10㎡(구역 외 면적 :13,351.00㎡ / 실사용 면적 : 103,333.10㎡)</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="7">22,226.96㎡</td></tr>
<tr><td>연 면 적</td><td colspan="7">560,862.64㎡(지상 : 310,957.17㎡, 지하 : 249,905.47㎡)</td></tr>
<tr><td>건 폐 율</td><td colspan="7">21.51%</td></tr>
<tr><td>용 적 율</td><td colspan="7">299.98%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
계획</td><td>법정주차(대)
주차수요(대)
(2030년)
계획주차(대)</td><td colspan="7">
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차</th><th>주차수요</th><th>계획주차</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거</td><td>3,455</td><td>3,442</td><td>5,309</td><td>153.7%</td><td>154.2%</td></tr>
<tr><td>비주거</td><td>23</td><td>24</td><td>26</td><td>113.0%</td><td>108.3%</td></tr>
<tr><td>계</td><td>3,478</td><td>3,466</td><td>5,335</td><td>153.4%</td><td>154.0%</td></tr>
</table>
• 세대당 1.88대
• 자주식 100%
• 확장형주차 4,278대(계획주차의 80.2%)
• 여성우선주차(확장형) 537대(계획주차의 10.1%)
• 장애인주차 167대(법정주차의 4.8%)
• 경형주차 245대(계획주차의 4.6%)
• 전기차주차 645대(계획주차의 12.1%)
• 전기충전시설 543개소(계획주차의 10.2%)
- 급속 61개소(11.2%), 완속 482개소(88.8%)
• 조업주차 29대
</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">발생교통량
(대/시, 대/일)</td><td colspan="3">2030년</td><td colspan="3">2034년</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업지
첨두시</td><td>사업미시행시</td><td>88</td><td>269</td><td>357</td><td>87</td><td>263</td><td>350</td></tr>
<tr><td>사업시행시</td><td>192</td><td>948</td><td>1,140</td><td>188</td><td>945</td><td>1,133</td></tr>
<tr><td>순수발생교통량</td><td>104</td><td>679</td><td>783</td><td>101</td><td>682</td><td>783</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주변가로
첨두시</td><td>사업미시행시</td><td>182</td><td>147</td><td>329</td><td>178</td><td>143</td><td>321</td></tr>
<tr><td>사업시행시</td><td>393</td><td>226</td><td>619</td><td>390</td><td>223</td><td>613</td></tr>
<tr><td>순수발생교통량</td><td>211</td><td>79</td><td>290</td><td>212</td><td>80</td><td>292</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1일
발생량</td><td>사업미시행시</td><td>3,021</td><td>3,021</td><td>6,042</td><td>3,002</td><td>3,002</td><td>6,004</td></tr>
<tr><td>사업시행시</td><td>4,486</td><td>4,486</td><td>8,972</td><td>4,457</td><td>4,457</td><td>8,914</td></tr>
<tr><td>순수발생교통량</td><td>1,465</td><td>1,465</td><td>2,930</td><td>1,455</td><td>1,455</td><td>2,910</td></tr>
</table>

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임
자료 : 개포6·7단지아파트 재건축정비사업 교통영향평가(교통개선대책 변경사항신고서), 2023.7, (주)KTS엔지니어링



[개포6·7단지아파트 재건축정비사업 종합개선안도]

나. 일원개포한신아파트 주택재건축정비사업

구 분			사 업 개 요					
사 업 명			일원개포한신아파트 주택재건축정비사업					
사 업 지 위 치			서울특별시 강남구 일원동 615-1번지 일원					
사 업 관 련 법			「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축정비사업					
지 역 지 구			제3종 일반주거지역					
사 업 기 간			2019년~2030년					
규 모			지하3층~지상35층					
주 용 도			공동주택(483세대) 및 부대복리시설					
대 지 면 적			20,876.00㎡(실사용면적 18,499.40㎡)					
건 축 면 적			4,502.62㎡					
연 면 적		지상층	55,484.71㎡					
		지하층	44,017.37㎡					
		합 계	99,502.08㎡					
건 폐 율			23.34%					
용 적 율			299.93%					
주차계획	법정 주차		577대					
	주차 수요		610대(원단위법, 2031년)					
	계획 주차		852대 - 일반주차(2.5X5.0) 4대 - 평행주차(2.0X6.0) 4대 - 확장형주차(2.6X5.2) 607대 - 가족배려주차(확장)(2.6X5.2) 88대 - 경형주차(2.0X3.6) 58대 - 장애인용주차(3.3X5.0) 27대 - 전기차주차(완속)(2.5X5.0) 2대 - 전기차주차(완속)(2.6X5.2) 34대 - 전기차주차(급속)(2.5X5.0) 1대 - 전기차주차(급속)(2.6X5.2) 15대 - 저공해주차(일반)(2.5X5.0) 2대 - 조업주차(2.6X5.5) 10대 - 100% 자주식					
		법정대비	147.7%					
		수요대비	139.7%					

구 분		2031년					
		승용차		택시		합계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출
기존 사업지 (Ⓐ)	1일 발생량(pcu/일)	695	695	146	146	841	841
	사업지 및 주변가로 첨두시(pcu/h)	30	143	6	25	36	168
전체 발생교통량 (Ⓑ)	1일 발생량(pcu/일)	963	963	201	201	1,164	1,164
	사업지 및 주변가로 첨두시(pcu/h)	45	192	9	34	54	226
순수 발생교통량 (Ⓑ-Ⓐ)	1일 발생량(pcu/일)	268	268	55	55	323	323
	사업지 및 주변가로 첨두시(pcu/h)	15	49	3	9	18	58
차량진출입구수		1개소					

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.
자료 : 일원개포한신아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(3차변경심의/약식), 2025.11, (주)신한이엔씨



[일원개포한신아파트 주택재건축정비사업 종합개선안도 – 단기안]

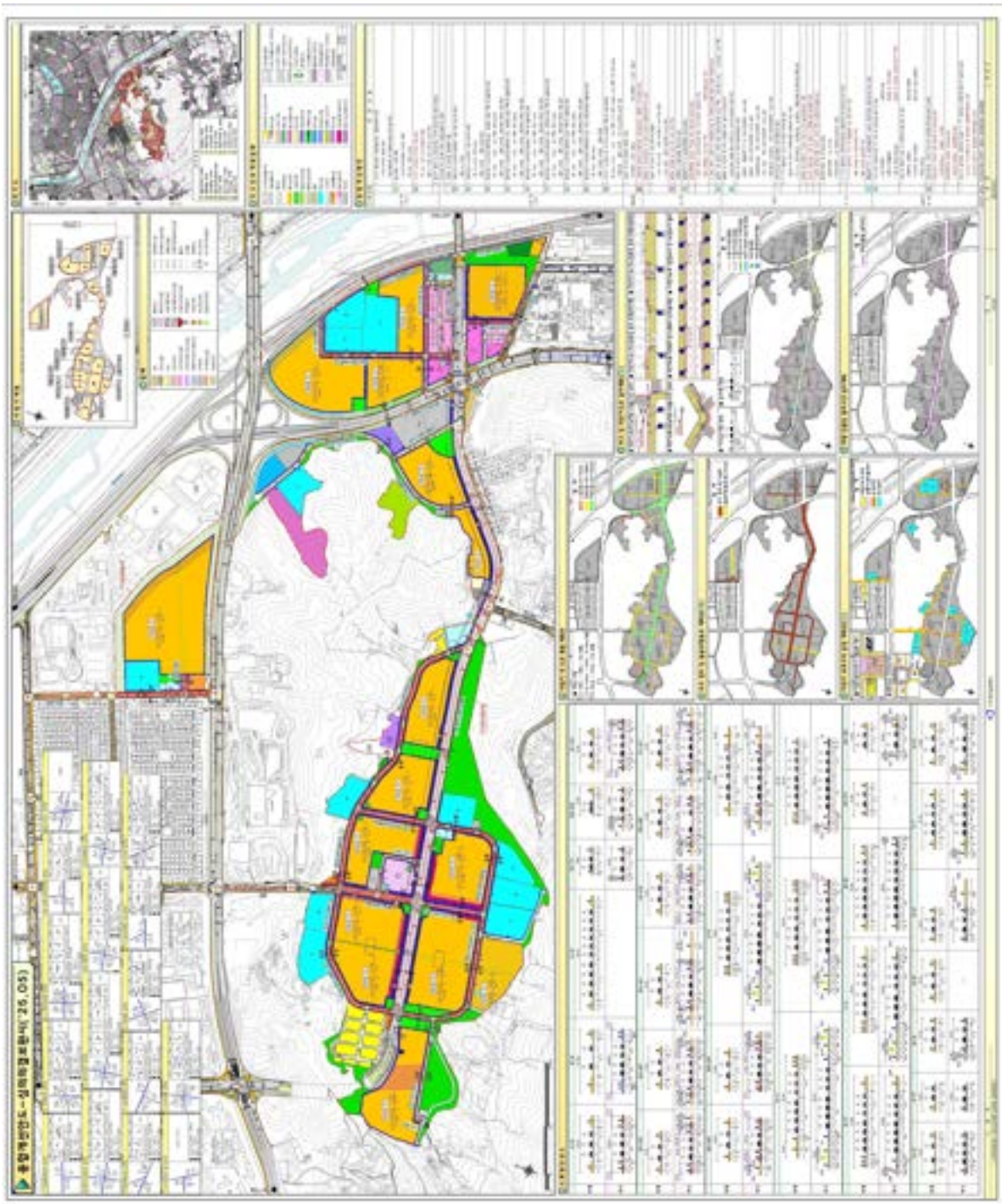


[일원개포한신아파트 주택재건축정비사업 종합개선안도 - 장기안]

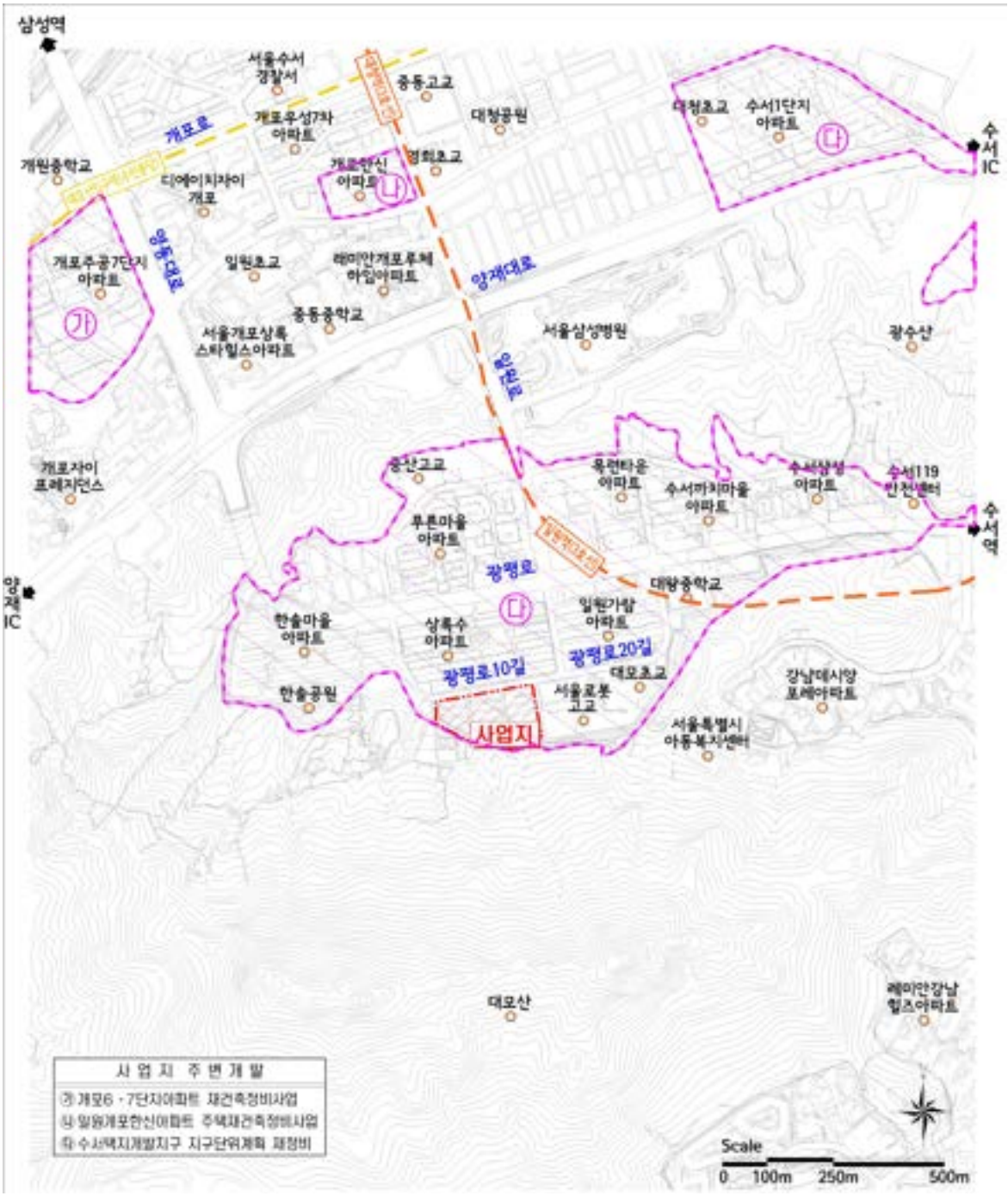
다. 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비

구 분			사 업 개 요				
일반 개요	사 업 명		수서택지개발지구 지구단위계획 재정비				
	위 치		서울특별시 강남구 수서동 및 일원동 일대				
	사 업 기 간		2024년~2035년				
	지 역 · 지 구		일반주거지역(제1종, 제2종, 제3종), 일반상업지역, 자연녹지지역				
	평가대상판단		도시지역 내 지구단위계획 결정, 평가대상 13.4배				
	인허가근거법		국토의 계획 및 이용에 관한 법률				
계획 용적률	구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
	제1종일반주거지역		150%	165%	법적용적률2배이하		
	제2종일반주거지역		200%	220%	법적용적률2배이하		
	제3종	일반주거지역	250%	275%	법적용적률2배이하		
		특별계획구역	210%	230%	250%		
	일반상업지역		800%	880%	법적용적률2배이하		
사업 규모	일반 주거지역	구분	제1종	제2종 (7층이하)	제2종	제3종 (특계포함)	합계
		면적	337,243.9㎡	332,531.6㎡	15,712.0㎡	520,391.5㎡	1,205.879.0㎡
	일반상업지역		42,747.4㎡				
	자연녹지지역		86,619.6㎡				
	합계		1,335.246.0㎡				
주차 계획	법정주차대수		22,811대				
	주 차 수 요		25,889대(2040년 기준, 원단위법)				
	주 차 확 보 대 수		개별필지 개발시 계획주차대수는 법정주차 및 주차수요 이상 확보				
교통 수요 (대/시, 대/일)	구 분		2036년			2040년	
			유입	유출	합계	유입	유출	합계
	첨두시	현황발생량	629	2,742	3,371	629	2,742	3,371
		계획발생량	1,242	3,762	5,004	1,242	3,762	5,004
		순수발생량	613	1,020	1,633	613	1,020	1,633
	1일	현황발생량	15,246	15,246	30,492	15,256	15,256	30,512
		계획발생량	23,357	23,357	46,714	23,368	23,368	46,736
		순수발생량	8,111	8,111	16,222	8,112	8,112	16,224

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.
자료 : 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(심의의결보완서), 2025.5, ㈜한솔알앤디



[수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 종합개선안도]



[사업지 주변 개발계획 위치도]

3. 사업지 및 주변지역의 장래교통수요예측

3.1 사업미시행시 교통수요예측

가. 서울특별시 도시교통지표 분석

(1) 인구 및 세대수

○ 서울특별시의 인구추이를 살펴보면, 2018년 10,049,607인에서 2022년 9,667,669인으로 연평균 0.96%의 감소를 보이고 있으며, 세대수는 2018년 4,263,868세대에서 2022년 4,446,296세대로 연평균 1.05%의 증가를 보이는 것으로 나타났다.

○ 또한, 핵가족화의 영향으로 세대당 인구는 2018년 2.29인/세대에서 2022년 2.12인/세대로 연평균 1.91% 감소하는 것으로 나타났다.

[서울특별시 인구 및 세대수 추이]

구분	면적(㎢)	세대수(세대)	인구(인)			인구밀도(인/㎢)	세대당인구(인/세대)
			남	여	계		
2018년	605.24	4,263,868	4,910,849	5,138,758	10,049,607	16,604	2.29
2019년	605.24	4,327,605	4,877,725	5,133,258	10,010,983	16,541	2.25
2020년	605.23	4,417,954	4,816,522	5,094,566	9,911,088	16,376	2.19
2021년	605.24	4,426,007	4,721,977	5,014,050	9,736,027	16,086	2.15
2022년	605.21	4,446,296	4,675,560	4,992,109	9,667,669	15,974	2.12
연평균증가율(%)	-	+1.05%	-1.22%	-0.72%	-0.96%	-0.96%	-1.91%

자료 : 제63회 2023 서울통계연보 『http://www.seoul.go.kr』, 2025.11

(2) 자동차 등록대수

○ 서울특별시의 연도별 자동차 등록대수 추이를 살펴보면, 2018년 3,124,651대에서 2022년 3,193,351대로 연평균 0.55%의 증가를 보이는 것으로 나타났다.

[표 3-2] 서울특별시 자동차 등록대수 추이

(단위 : 대)

구분	승용차(대)	승합차(대)	화물차(대)	특수차(대)	합계(대)
2018년	2,658,637	120,780	337,241	7,993	3,124,651
2019년	2,670,803	114,310	330,840	8,204	3,124,157
2020년	2,711,984	106,504	329,943	8,930	3,157,361
2021년	2,740,044	100,403	326,425	9,871	3,176,743
2022년	2,763,730	96,085	322,706	10,830	3,193,351
연평균증가율(%)	+0.97%	-5.56%	-1.10%	+7.89%	+0.55%

자료 : 제63회 2023 서울통계연보 『http://www.seoul.go.kr』, 2025.11

나. 서울특별시 사회경제지표 및 통행량 전망

(1) 장래 인구 예측 전망

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 장래 인구는 2025년 9,248,418인에서 2037년 8,770,488인으로 -0.44%(2025년~2037년)의 연평균증가율을 보였다.

[서울특별시 장래 인구 예측]

(단위 : 인)

구 분	2019년	2025년	2030년	2035년	2037년*	연평균증가율 `25~`37
인구	9,535,732	9,248,418	9,051,693	8,849,929	8,770,488	-0.44%

자료 :『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

(2) 장래 목적별 통행량 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 장래 총목적통행량은 2025년 24,042,041통행/일에서 본 과업의 장래목표연도인 2037년 22,011,417통행/일로 -0.73%(2025년~2037년)의 연평균증가율을 보였다.

○ 한편, 본 과업의 장래목표연도인 2037년 목적별 통행량은 통근 10,431,585통행/일, 기타(가정기반) 4,421,432통행/일, 업무 1,904,771통행/일, 쇼핑(가정기반) 1,678,051통행/일, 통학 1,631,244통행/일, 기타(비가정기반) 1,149,781통행/일, 학원 567,419통행/일, 쇼핑(비가정기반) 227,135통행/일 등의 순으로 전망되었다.

[서울특별시 목적통행 예측결과]

(단위 : 통행/일)

구분		2019년	2025년	2030년	2035년	2037년*	연평균증가율 `25~`37
가정 기반	통근	11,219,550	11,516,680	11,162,186	10,635,306	10,431,585	-0.82%
	통학	2,603,204	2,036,783	1,830,494	1,685,849	1,631,244	-1.83%
	학원	879,170	712,988	644,571	588,468	567,419	-1.89%
	쇼핑	1,589,085	1,647,033	1,669,379	1,675,569	1,678,051	0.16%
	기타	4,615,564	4,664,554	4,593,428	4,469,906	4,421,432	-0.45%
	소계	20,906,573	20,578,038	19,900,058	19,055,098	18,729,731	-0.78%
비가정 기반	업무	1,811,549	1,989,320	1,979,483	1,925,825	1,904,771	-0.36%
	쇼핑	233,381	242,595	235,980	229,628	227,135	-0.55%
	기타	1,196,332	1,232,087	1,199,524	1,163,779	1,149,781	-0.57%
	소계	3,241,262	3,464,002	3,414,987	3,319,232	3,281,686	-0.45%
계		24,147,836	24,042,041	23,315,045	22,374,330	22,011,417	-0.73%

자료 :『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

(3) 장래 수단별 통행량 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 장래 총수단통행량은 2025년 29,760,000통행/일에서 본 과업의 장래목표연도인 2037년 28,186,333통행/일로 -0.46%(2025년~2037년)의 연평균증가율을 보였다.

○ 한편, 본 과업의 장래목표연도인 2037년 수단별 통행량은 승용차 7,316,955통행/일, 도보/자전거 6,244,083통행/일, 지하철 5,403,444통행/일, 버스 3,560,761통행/일, 버스+지하철 2,536,387통행/일, 택시 1,670,405통행/일, 기타 1,454,298통행/일 등의 순으로 전망되었다.

[서울특별시 수단통행 예측결과]

(단위 : 통행/일)

구분	2019년	2025년	2030년	2035년	2037년*	연평균증가율 `25~`37
승용차	7,710,000	7,760,000	7,540,000	7,380,000	7,316,955	-0.49%
택시	1,770,000	1,800,000	1,740,000	1,690,000	1,670,405	-0.62%
버스	3,680,000	3,760,000	3,700,000	3,600,000	3,560,761	-0.45%
지하철	4,970,000	5,560,000	5,640,000	5,470,000	5,403,444	-0.24%
버스+지하철	2,280,000	2,570,000	2,620,000	2,560,000	2,536,387	-0.11%
도보/자전거	7,150,000	6,780,000	6,550,000	6,330,000	6,244,083	-0.68%
기타	1,510,000	1,550,000	1,510,000	1,470,000	1,454,298	-0.53%
합계	29,050,000	29,760,000	29,320,000	28,500,000	28,186,333	-0.46%

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

(4) 장래 교통지표 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 1인당 목적통행횟수를 살펴보면 2037년 2.51회/일, 1인당 수단통행횟수를 살펴보면 2037년 3.21회/일로 예측되었다.

[서울특별시 장래 교통지표 예측결과 종합]

구분	2019년	2025년	2030년	2035년	2037년*	연평균증가율 `25~`37
인구(인)	9,535,732	9,248,418	9,051,693	8,849,929	8,770,488	-0.44%
목적통행(통행/일)	24,147,836	24,042,041	23,315,045	22,374,330	22,011,417	-0.73%
수단통행(통행/일)	29,050,000	29,760,000	29,320,000	28,500,000	28,186,333	-0.46%
1인당 목적통행(회/일)	2.53	2.60	2.58	2.53	2.51	-
1인당 수단통행(회/일)	3.05	3.22	3.24	3.22	3.21	-

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

다. 교통량 자연증가율 예측

○ 본 사업지 주변의 장래 교통량은 본 사업이 시행되지 않더라도 자동차 보유대수의 증가와 개인통행량의 증가, 주변지역의 개발, 교통체계의 변화 등으로 인하여 크게 변화할 것으로 판단된다.

○ 따라서, 본 과업에서는 장래 교통수요를 타당성 있게 예측분석하기 위하여 다음과 같은 과정을 통하여 장래 사업미시행시 교통수요를 예측하였다.

○ 본 과업에서 본 사업시행과 무관하게 발생하게 될 교통량의 자연증가량을 예측하기 위해 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 인구, 자동차보유대수, 목적별 통행량, 수단별 통행량을 고려하였을 때, 일반적인 도시성장지표 보다는 차량이용의 통행특성이 고려되어 있는 수단별 통행량 연평균증가율을 적용하였다.

○ 따라서, 본 과업에서는 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균증가율을 본 과업의 장래목표연도에 맞게 보정한 -0.46%(2025년～2037년)를 적용하였다.

[자연증가율 적용치]

구 분	연평균증가율	적용여부
	`25～`37	
인 구	-0.44%	×
목 적 통 행 증 가 율	-0.73%	×
수 단 통 행 증 가 율	-0.46%	○

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

나. 인접지역 개발에 따른 유발교통량 예측

○ 사업미시행시 교통수요 예측에서는 사업지 주변지역의 개발계획으로 인한 발생교통량이 장래 주변의 교통여건에 영향을 미칠 것으로 예상되므로, 자연증가 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되는 주요 개발계획을 검토하여 그에 따른 유발교통량을 반영하여야 한다.

○ 현재 본 사업지 주변으로 진행 또는 계획 중인 사업으로는 『개포6·7단지아파트 재건축정비사업 교통영향평가(교통개선대책 변경사항신고서), 2023.7, (주)KTS엔지니어링』, 『일원개포한신아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(3차변경심의/약식), 2025.11, ㈜신한이엔씨』, 『수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(심의의결보완서), 2025.5, ㈜한솔알앤디』 등이 있어 장래 본 사업의 시행과 무관하게 발생되는 인접지역의 개발에 따른 발생교통량을 고려하여 사업미시행시 주변가로 및 교차로 통행량을 예측하였다.

○ 또한, 개발계획에 따른 발생교통량은 본 과업의 장래목표연도에 맞게 보정하였으며, 사업의 장래목표연도 주변가로 첨두시 발생교통량 예측결과는 다음과 같다.

[인접지역개발에 따른 발생교통량 예측결과]

(단위 : pcu/h)

구 분	2037년		
	유입	유출	합계
2) 개포6·7단지아파트 재건축정비사업	186	937	1,123
3) 일원개포한신아파트 주택재건축정비사업	53	221	274
4) 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비	1,130	3,422	4,552

주 : 각 개발사업 발생교통량을 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 : 1) 개포6·7단지아파트 재건축정비사업 교통영향평가(교통개선대책 변경사항신고서), 2023.7, (주)KTS엔지니어링
2) 일원개포한신아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(3차변경심의/약식), 2025.11, ㈜신한이엔씨
3) 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(심의의결보완서), 2025.5, ㈜한솔알앤디

3.2 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 및 서비스수준 분석

가. 가로 및 교차로 교통량



[2037년 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 (08:00~09:00, pcu/h)]

나. 사업미시행시 서비스수준 분석

○ 사업미시행시 사업지 주변가로구간의 서비스수준을 분석한 결과, 사업지 장래 장래 목표연도 2037년의 사업지 주변 가로구간의 평균통행속도는 19.0㎞/h～34.6㎞/h, 서비스 수준은 'C'～'E'로 분석되었다.

○ 사업미시행시 사업지 주변가로의 분석결과는 다음과 같다.

[2037년 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석(08:00～09:00)]

조 사 구 간			평균통행속도 (km/h)	서비스수준
광평로	1	→ 2	34.6	C
	2	→ 1	28.0	D
일직로	2	→ 3	23.0	D
	3	→ 2	19.0	E

○ 사업미시행시 사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과, 장래목표연도인 2037년 사업지 주변교차로의 평균제어지체는 57.94초/대～61.62초/대, 평균운영지체는 8.15초/대, 서비스 수준은 'A'～'D'로 분석되었다.

○ 사업미시행시 사업지주변 교차로의 서비스 수준 분석결과는 다음과 같다.

[2037년 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(08:00～09:00)]

교 차 로 명	교통량 (pcu/h)	평균제어지체(초/대)/ 평균운영지체(초/대)	서비스 수준
① 대모산입구 사거리	2,069	61.62	D
② 일원역 사거리	2,079	57.94	D
③ 서울로봇고교 앞 삼거리*	314	8.15	A

주 : *는 비신호 교차로임.

3.3 사업시행시 교통수요 예측

가. 통행발생(Trip Generation)

○ 본 사업시행에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구의 예측이 선행되어야 하며, 그 방법으로는 기존 유사시설에 대한 상주/상근인구, 방문/이용인구 원단위 자료를 비교·분석하여 도출하고, 이를 본 사업의 시설별 계획에 적용하여 장래 활동인구를 예측할 수 있다.

나. 사업개요

○ 본 과업은 서울특별시 강남구 일원동 739번지에 부지면적 25,386.70㎡(실사용 대지면적 23,686.70㎡)에 연면적 75,851.84㎡ 규모의 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로 그 내용은 다음과 같다.

[사업시행시 변경 개요]

기존 사업지			주택재건축 사업시행시		
구분		세대수/연면적	구분		세대수/연면적
공동주택	주거2	291세대	공동주택	주거2	68세대
				주거3	207세대
				주거4	127세대
	합계	291세대		합계	402세대
근린생활시설		1,453.32㎡	근린생활시설		830.00㎡

다. 활동인구 추정

(1) 활동인구 원단위 예측

○ 본 사업지의 활동인구는 상주인구와 방문인구로 나눌 수 있으며, 상주/상근인구와 방문/이용인구의 원단위산정은 문헌조사자료를 적용하였다.

[활동인구 원단위 추정]

구 분			세대수(세대) /연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1000㎡)	
				상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	주거2	가락 우성1차 아파트 1)	219	3.39	1.01
		래미안송파파인탑아파트 2)	171	3.60	1.04
		삼익그린맨션2차 3)	495	3.03	1.00
		적 용 치	-	3.23	1.01
	주거3	래미안송파파인탑아파트 2)	444	3.80	1.07
		한양3차아파트 4)	84	3.22	0.50
		미륭아파트 5)	255	3.75	1.00
		적 용 치	-	3.72	0.98
	주거4	한양 1·2차아파트 1)	240	4.03	1.17
		래미안송파파인탑아파트 2)	179	4.12	1.16
		강동현대홈타운 6)	100	3.80	1.33
		적 용 치	-	4.02	1.19
근린생활시설		가락극동아파트 7)	2,556.23	33.14	326.80
		미륭아파트 7)	1,021.34	32.00	318.49
		래미안파크팰리스 7)	1,901.25	32.61	329.45
		적 용 치	-	32.74	326.17

주 : 문헌자료상의 원단위는 본 과업 기준연도(2025년)에 맞추어 보정한 수치임
자료 : 1) 가락아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023. 4, ㈜상상이앤씨
2) 가락미륭아파트 재건축사업 교통영향평가, 2022. 4, ㈜우리종합기술
3) 문정시영아파트 리모델링사업 교통영향평가, 2023. 2, ㈜우리종합기술
4) 한양3차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022. 10, (주)내일이엔시
5) 가락1차현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021. 8, (주)세종코퍼레이션
6) 삼익파크아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021. 8, ㈜우리종합기술
7) 가락극동아파트 재건축정비사업, 2023. 2. ㈜내일이엔시

(2) 사업지 1일 활동인구 산정

○ 문헌조사를 통하여 도출된 시설별 활동인구 원단위를 토대로 기준연도인 2025년 사업지 1일 활동인구를 추정하였다.

○ 추정된 활동인구는 다음과 같다.

[1일 활동인구 산정 - 기존사업부지]

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	291	3.23	1.01	940	293	1,233
	소계	291	-	-	940	293	1,233
근린생활시설		1,453.32	32.74	326.17	48	474	522
합 계		-	-	-	988	767	1,755

[1일 활동인구 산정 - 사업시행시]

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	68	3.23	1.01	220	69	289
	주거3	207	3.72	0.98	770	204	974
	주거4	127	4.02	1.19	510	152	662
	소계	402	-	-	1,500	425	1,925
근린생활시설		830.00	32.74	326.17	27	271	298
합 계		-	-	-	1,527	696	2,223

(3) 장래목표연도 1일 총 활동인구 예측

○ 본 과업에서 활동인구의 장래목표연도에 따른 증가는 상주/상근인구의 경우 장래 건물의 추가적인 증축이 없다는 전제하에 장래목표연도의 값을 동일하다고 전제하였으며, 방문/이용인구의 경우 통행수요의 탄력적 적용을 위해 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하는 목적통행 증가율('25~37' : -0.73%)을 적용하여 예측하였다.

[장래 사업지 활동인구 예측(2037년) - 기존사업부지]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	291	940	268	1,208
	소계	291	940	268	1,208
근린생활시설		1,453.32	44	434	478
합 계		-	984	702	1,686

[장래 사업지 활동인구 예측(2037년) - 사업시행시]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	68	220	63	283
	주거3	207	770	187	957
	주거4	127	510	139	649
	소계	402	1,500	389	1,889
근린생활시설		830.00	27	248	275
합 계		-	1,527	637	2,164

라. 장래목표연도 총 통행량 예측

○ 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량을 예측함에 있어 공동주택의 상주인구에 대해서는 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 장래목표연도의 1인당 목적통행(2037년 2.51통행/인)을 적용하였으며, 공동주택 방문인구의 경우 통행특성을 고려하여 1인당 2.0통행/인을 적용하여 장래목표연도 통행량을 예측하였다.

[사업지 장래목표연도 1일 총 통행량 예측(2037년) - 기존사업부지]

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	291	2,359	536	2,895
	소계	291	2,359	536	2,895
근린생활시설		1,453.32	88	868	956
합 계		-	2,447	1,404	3,851

[사업지 장래목표연도 1일 총 통행량 예측(2037년) - 사업시행시]

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	68	552	126	678
	주거3	207	1,933	374	2,307
	주거4	127	1,280	278	1,558
	소계	402	3,765	778	4,543
근린생활시설		830.00	54	496	550
합 계		-	3,819	1,274	5,093

마. 상주인구의 목적통행분포

○ 본 사업지인 공동주택에서 유발되는 통행량을 목적별로 구분하면 상주인구의 통근, 통학, 기타통행과 방문인구의 통행으로 구분할 수 있다.

○ 본 사업지의 목적통행별 분포는『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 2025년 목적통행을 토대로 예측하였으며, 그 내용은 다음과 같음.

[상주인구 목적통행별 분포]

구 분	통근통행	통학통행	기타통행	합 계
통행비율(%)	63.2	11.2	25.6	100.0

주 :『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

바. 활동인구의 시간대별 유출입 분포 예측

○ 활동인구의 유출입 분포는 일반적으로 시설의 특성 및 지역여건에 따라 상이하게 나타나며, 본 과업에서는 유사시설 조사자료를 기초로 유출입 분포비를 추정하였다.

[시간대별 유출입 분포]

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	0.0	6.0	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	4.2	0.0	0.0	0.0
07:00~08:00	0.0	38.4	0.0	14.3	0.0	4.2	0.0	0.0	23.8	0.0	0.9	0.6
08:00~09:00	0.0	38.8	0.0	61.5	0.0	1.4	2.8	0.0	38.1	0.0	2.3	1.9
09:00~10:00	0.0	11.2	0.0	16.5	0.0	14.1	0.0	0.0	19.7	0.0	4.8	4.2
10:00~11:00	0.0	1.9	0.0	3.3	4.3	26.8	16.7	2.9	10.6	0.0	6.7	6.1
11:00~12:00	0.0	1.1	0.0	1.1	0.0	11.3	16.7	2.9	3.6	0.0	7.9	7.0
12:00~13:00	0.0	0.4	0.0	0.0	5.7	4.2	5.6	2.9	0.0	0.0	8.4	8.8
13:00~14:00	0.0	1.1	5.5	1.1	2.9	8.5	11.1	11.4	0.0	0.0	9.3	9.1
14:00~15:00	0.4	0.4	16.5	0.0	11.4	15.5	13.9	0.0	0.0	0.0	9.3	9.4
15:00~16:00	0.7	0.0	16.5	0.0	17.1	7.0	5.6	2.9	0.0	0.0	8.6	8.6
16:00~17:00	1.1	0.0	17.6	0.0	18.6	1.4	2.7	8.6	0.0	0.7	9.6	9.5
17:00~18:00	7.9	0.7	14.3	0.0	15.7	5.6	2.7	0.0	0.0	8.6	9.3	9.2
18:00~19:00	26.2	0.0	16.5	0.0	14.3	0.0	13.9	20.0	0.0	16.4	8.8	8.6
19:00~20:00	41.6	0.0	4.4	0.0	5.7	0.0	8.3	14.3	0.0	23.5	8.0	8.7
20:00~21:00	12.0	0.0	3.3	0.0	1.4	0.0	0.0	31.3	0.0	34.3	4.1	6.0
21:00이후	10.1	0.0	5.4	0.0	2.9	0.0	0.0	2.8	0.0	16.5	2.0	2.3
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 문헌조사자료

[사업지 시간대별 유출입 통행량 예측(2037년) - 기존사업부지]

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	0	51	0	13	16	1	0	0	3	0	0	0
07:00~08:00	7	187	0	37	26	2	6	0	8	0	3	5
08:00~09:00	28	280	0	50	32	6	21	1	16	0	5	8
09:00~10:00	0	143	0	22	23	23	30	10	12	0	14	10
10:00~11:00	0	52	0	8	14	27	21	14	5	0	21	16
11:00~12:00	0	12	0	1	12	27	23	20	0	0	31	28
12:00~13:00	0	0	0	1	20	21	23	15	0	0	36	36
13:00~14:00	0	0	6	0	19	20	20	17	0	0	39	39
14:00~15:00	0	0	9	0	24	22	27	25	0	0	39	36
15:00~16:00	12	0	15	0	31	29	35	28	0	0	41	41
16:00~17:00	34	0	18	0	23	31	23	31	0	0	44	41
17:00~18:00	81	0	23	0	20	29	15	28	0	3	44	44
18:00~19:00	143	1	19	0	13	24	9	24	0	8	41	44
19:00~20:00	182	20	18	0	12	18	8	22	0	10	41	46
20:00~21:00	136	0	12	0	10	13	5	16	0	13	27	29
21:00이후	123	0	12	0	7	9	2	17	0	10	8	11
계	746	746	132	132	302	302	268	268	44	44	434	434

[사업지 시간대별 유출입 통행량 예측(2037년) - 사업시행시]

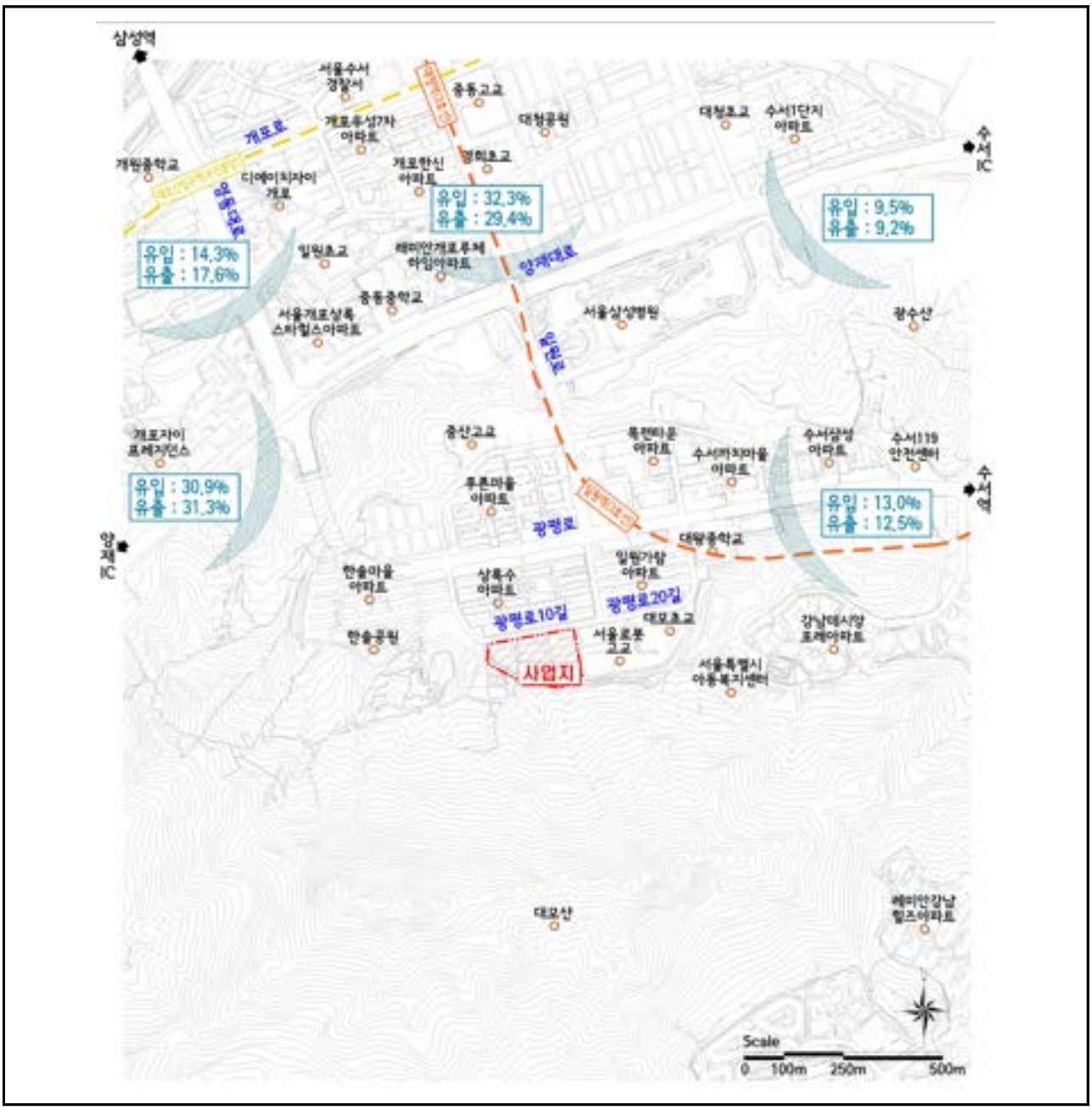
(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	0	82	0	20	26	1	0	0	2	0	0	0
07:00~08:00	12	299	0	59	41	3	8	0	5	0	1	3
08:00~09:00	45	447	0	80	52	9	31	2	10	0	3	4
09:00~10:00	0	229	0	36	37	37	44	15	7	0	8	6
10:00~11:00	0	81	0	12	22	43	31	20	3	0	12	9
11:00~12:00	0	19	0	2	19	44	34	29	0	0	18	16
12:00~13:00	0	0	0	1	32	33	33	21	0	0	21	21
13:00~14:00	0	0	10	0	31	31	30	25	0	0	22	22
14:00~15:00	0	0	15	0	38	36	39	36	0	0	22	21
15:00~16:00	19	0	25	0	49	47	50	41	0	0	24	24
16:00~17:00	55	0	28	0	37	50	32	45	0	0	25	24
17:00~18:00	130	0	37	0	32	47	22	40	0	2	25	25
18:00~19:00	228	1	31	0	21	38	13	35	0	5	24	25
19:00~20:00	290	32	28	0	20	28	11	32	0	6	24	27
20:00~21:00	217	0	20	0	15	21	8	23	0	8	15	16
21:00이후	194	0	16	0	10	14	3	25	0	6	4	5
계	1,190	1,190	210	210	482	482	389	389	27	27	248	248

사. 통행분포(Trip Distribution)

○ 분포교통량의 예측은 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 집중의 통행단(trip-end)을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계이다. 이 연결에 있어서는 어떤 죤에서 발행하는 통행이 어느 죤으로 흡수되는가 하는 사람의 교통행태를 simulation한 형태로 모델화할 필요가 있으며, 이것을 분포모델이라 한다.

○ 본 과업에서는 장래 본 사업으로 인하여 유발되는 유발교통량을 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편이도를 고려하여 배분비율을 조정하였다.



[방향별 유출입 분포도]

아. 교통수단분담(Modal Split)

(1) 교통수단분담율 예측

○ 교통수단의 선택과정은 발생교통량을 차량교통량으로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담율과 재차인원이 필요하며, 이러한 변수를 환산하기 위하여 현재의 수단분담율 및 재차인원이 추정되어야 한다.

○ 한편, 본 과업에서는 유사시설의 문헌조사자료를 이용하여 교통수단분담율을 도출하였으며, 추정된 수단분담율은 다음과 같다.

[유사시설의 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구분			승용차	택시	버스	도시철도	도보및기타	계
공동주택	상주인구	통근	33.6	4.4	21.6	32.3	8.1	100.0
		통학	3.4	2.4	25.3	20.9	48.0	100.0
		기타	21.2	7.5	16.4	15.7	39.2	100.0
	방문인구		26.8	7.7	25.4	28.2	11.9	100.0
근린생활시설	상근인구		29.4	5.9	23.5	29.4	11.8	100.0
	이용인구		25.0	4.8	17.3	20.2	32.7	100.0

주 : 문헌조사 자료

○ 본 사업지의 장래목표연도 교통수단분담율은 문헌조사자료에서 얻은 교통수단분담율을 기준으로 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 교통수단별 분담율의 연평균증가율을 적용하여 백분율로 환산하여 구하였다.

○ 교통수단별 분담율의 연평균증가율을 적용한 사업지 장래목표연도 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같다.

[장래목표연도 교통수단분담율 예측(2037년)]

(단위 : %)

구분			승용차	택시	버스	도시철도	도보및기타	계
공동주택	상주인구	통근	33.3	4.3	21.5	33.0	7.9	100.0
		통학	3.4	2.4	25.5	21.6	47.2	100.0
		기타	21.3	7.4	16.5	16.2	38.6	100.0
	방문인구		26.6	7.5	25.4	28.9	11.6	100.0
근린생활시설	상근인구		29.2	5.8	23.5	30.1	11.5	100.0
	이용인구		25.0	4.7	17.4	20.8	32.1	100.0

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

(2) 시간대별 · 수단별 총 통행량 예측

○ 이상의 각 장래목표연도 교통수단별 분담율과 앞에서 예측된 시간대별 활동인구를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 활동인구를 추정한 결과는 다음과 같다.

[시간대별 · 수단별 사업지 유출입 통행량(2037년) - 기존사업부지]

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	4	18	1	3	4	14	4	20	6	10	19	65
07:00-08:00	12	65	4	9	10	52	12	71	12	34	50	231
08:00-09:00	27	98	6	14	22	76	27	106	20	51	102	345
09:00-10:00	18	58	6	10	17	45	20	61	18	34	79	208
10:00-11:00	13	30	5	6	14	25	16	32	13	24	61	117
11:00-12:00	14	20	5	6	15	18	18	22	14	22	66	88
12:00-13:00	16	14	5	5	17	16	21	19	20	19	79	73
13:00-14:00	17	16	5	5	19	17	21	19	22	19	84	76
14:00-15:00	20	17	6	6	22	18	25	22	26	20	99	83
15:00-16:00	27	21	8	6	30	21	34	25	35	25	134	98
16:00-17:00	31	22	8	7	32	22	38	26	33	26	142	103
17:00-18:00	44	22	10	7	40	23	52	27	37	25	183	104
18:00-19:00	60	22	10	7	49	22	69	27	37	23	225	101
19:00-20:00	73	26	12	7	57	26	80	33	39	24	261	116
20:00-21:00	54	15	9	5	41	16	58	20	28	15	190	71
21:00이후	44	10	6	3	33	11	48	13	21	10	152	47
계	474	474	106	106	422	422	543	543	381	381	1,926	1,926

[시간대별 · 수단별 사업지 유출입 통행량(2037년) - 사업시행시]

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	7	28	2	4	4	23	5	32	10	16	28	103
07:00-08:00	17	103	4	14	12	80	15	113	19	54	67	364
08:00-09:00	38	155	9	22	29	119	36	168	29	78	141	542
09:00-10:00	24	91	7	15	20	69	23	95	22	53	96	323
10:00-11:00	17	44	5	8	14	35	16	44	16	34	68	165
11:00-12:00	17	27	5	8	15	22	17	25	17	28	71	110
12:00-13:00	21	18	6	5	18	14	18	16	23	23	86	76
13:00-14:00	20	18	6	6	19	15	21	17	27	22	93	78
14:00-15:00	24	22	7	7	24	19	26	20	33	25	114	93
15:00-16:00	37	27	10	8	35	22	39	24	46	31	167	112
16:00-17:00	42	29	9	8	38	24	44	26	44	32	177	119
17:00-18:00	63	28	11	7	53	23	67	25	52	31	246	114
18:00-19:00	91	26	14	6	68	21	94	24	50	27	317	104
19:00-20:00	111	34	16	8	80	26	113	31	53	26	373	125
20:00-21:00	82	17	13	4	59	14	83	16	38	17	275	68
21:00이후	69	13	10	4	49	11	71	12	28	10	227	50
계	680	680	134	134	537	537	688	688	507	507	2,546	2,546

자. 교통수단별 발생교통량예측

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 과업에서 평균재차인원의 산정은 유사시설의 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

○ 한편, 대중교통수단의 경우 사업지 이용자의 이용유무와는 상관없이 정규노선을 운행하기 때문에 단순한 접근수단으로서 사업시행에 따른 발생교통량과는 무관하므로 본 과업에서는 승용차, 택시에 대해서만 유발 교통량을 산출하였다.

[차종별 평균재차인원]

(단위 : 인/대)

구 분	승용차	택시	비고
공동주택	1.22	1.47	대중교통 및 기타수단은 발생교통량에서 제외
근린생활시설	1.59	1.55	

주 : 문헌조사 자료

[사업지 시간대별 발생교통량 예측(2037년) - 기존사업부지(Ⓐ)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시이전	3	15	1	2	4	17	21
07:00-08:00	9	53	3	6	12	59	71
08:00-09:00	22	81	4	10	26	91	117
09:00-10:00	15	47	4	7	19	54	73
10:00-11:00	11	24	3	4	14	28	42
11:00-12:00	11	16	3	4	14	20	34
12:00-13:00	12	11	3	3	15	14	29
13:00-14:00	13	12	3	3	16	15	31
14:00-15:00	16	13	4	4	20	17	37
15:00-16:00	21	16	5	4	26	20	46
16:00-17:00	25	17	5	4	30	21	51
17:00-18:00	36	17	7	5	43	22	65
18:00-19:00	48	17	6	4	54	21	75
19:00-20:00	59	20	8	5	67	25	92
20:00-21:00	44	12	6	3	50	15	65
21:00이후	35	9	5	2	40	11	51
계	380	380	70	70	450	450	900

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[사업지 시간대별 발생교통량 예측(2037년) - 사업시행시(Ⓑ)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시이전	6	23	1	3	7	26	33
07:00-08:00	13	85	3	10	16	95	111
08:00-09:00	31	127	6	15	37	142	179
09:00-10:00	19	74	5	10	24	84	108
10:00-11:00	14	35	4	5	18	40	58
11:00-12:00	14	22	4	5	18	27	45
12:00-13:00	16	14	4	4	20	18	38
13:00-14:00	15	14	4	4	19	18	37
14:00-15:00	19	17	5	4	24	21	45
15:00-16:00	29	21	7	6	36	27	63
16:00-17:00	34	23	6	6	40	29	69
17:00-18:00	51	21	8	5	59	26	85
18:00-19:00	74	20	10	4	84	24	108
19:00-20:00	90	26	11	5	101	31	132
20:00-21:00	66	14	9	4	75	18	93
21:00이후	56	11	6	3	62	14	76
계	547	547	93	93	640	640	1,280

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[사업지 시간대별 발생교통량 예측(2037년) - 순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시이전	3	8	0	1	3	9	12
07:00-08:00	4	32	0	4	4	36	40
08:00-09:00	9	46	2	5	11	51	62
09:00-10:00	4	27	1	3	5	30	35
10:00-11:00	3	11	1	1	4	12	16
11:00-12:00	3	6	1	1	4	7	11
12:00-13:00	4	3	1	1	5	4	9
13:00-14:00	2	2	1	1	3	3	6
14:00-15:00	3	4	1	0	4	4	8
15:00-16:00	8	5	2	2	10	7	17
16:00-17:00	9	6	1	2	10	8	18
17:00-18:00	15	4	1	0	16	4	20
18:00-19:00	26	3	4	0	30	3	33
19:00-20:00	31	6	3	0	34	6	40
20:00-21:00	22	2	3	1	25	3	28
21:00이후	21	2	1	1	22	3	25
계	167	167	23	23	190	190	380

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[발생교통량 예측결과 종합(2037년)]

구 분		승용차		택시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
기존 사업부지 발생교통량 (Ⓐ)	1일 발생량	380	380	70	70	450	450	900
	사업지 첨두시(08시~09시)	22	81	4	10	26	91	117
	주변가로 첨두시(08시~09시)	22	81	4	10	26	91	117
사업시행시 발생교통량 (Ⓑ)	1일 발생량	547	547	93	93	640	640	1,280
	사업지 첨두시(08시~09시)	31	127	6	15	37	142	179
	주변가로 첨두시(08시~09시)	31	127	6	15	37	142	179
순수 발생교통량 (Ⓑ-Ⓐ)	1일 발생량	167	167	23	23	190	190	380
	사업지 첨두시(08시~09시)	9	46	2	5	11	51	62
	주변가로 첨두시(08시~09시)	9	46	2	5	11	51	62

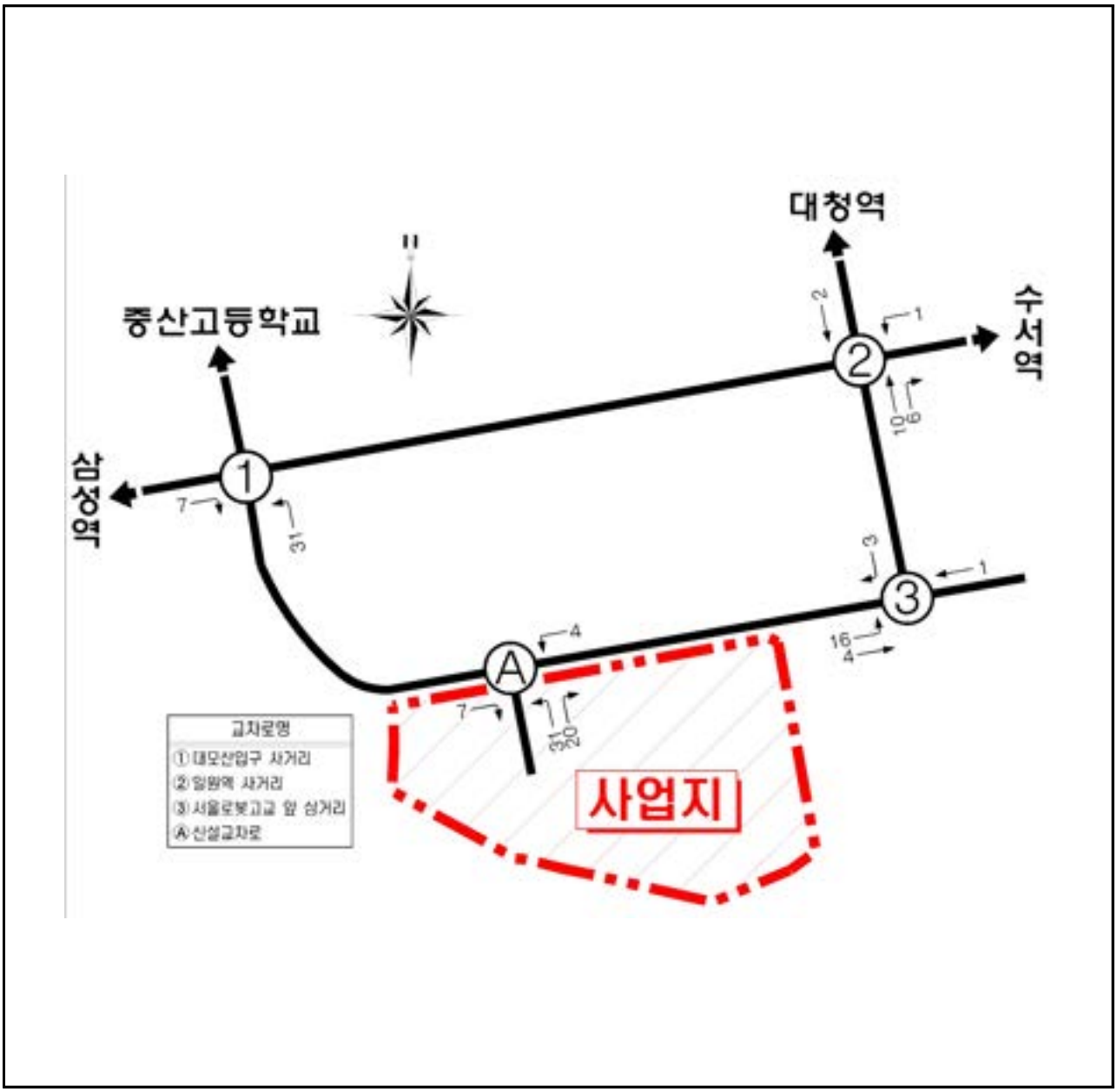
- 이하 여백 -

3.4 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 서비스수준 분석

가. 장래목표연도 배분량도

○ 본 사업지로의 차량 진출입 동선을 살펴보면, 동측으로 광평로20길(폭 15m, 2차로)이 남북방향으로 위치하고 있으며, 북측으로 양재대로(폭 30~45m, 8~9차로) 및 광평로(폭 30~50m, 6~10차로)를 경유하여, 사업지 북측 광평로10길(폭 15m, 2차로)을 통해 진출입하도록 계획하였다.

○ 장래 사업시행시 본 사업지 유발교통량의 방향별 배분량도는 다음과 같다.



[장래목표연도 배분량도(2037년)]

나. 가로 및 교차로 교통량



[2037년 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 (08:00~09:00, pcu/h)]

다. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석

○ 사업시행시 사업지 주변가로구간의 서비스수준을 분석한 결과, 사업지 장래목표연도 2036년의 사업지 주변 가로구간의 평균통행속도는 18.8㎞/h~34.6㎞/h, 서비스 수준은 'C'~'E'로 분석되었다.

○ 사업시행시 사업지 주변가로의 분석결과는 다음과 같다.

[2037년 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석(08:00~09:00)]

조 사 구 간			평균통행속도 (km/h)	서비스수준
광평로	1	→ 2	34.6	C
	2	→ 1	28.0	D
일직로	2	→ 3	23.0	D
	3	→ 2	18.8	E

○ 사업시행시 사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과, 장래목표연도인 2036년 사업지 주변 신호교차로의 평균제어지체는 58.15초/대~62.34초/대, 평균운영지체는 8.18초/대~8.70초/대, 서비스 수준은 'A'~'D'로 분석되었다.

○ 사업시행시 사업지주변 교차로의 서비스 수준 분석결과는 다음과 같다.

[2037년 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(08:00~09:00)]

교 차 로 명	교통량 (pcu/h)	평균제어지체(초/대)/ 평균운영지체(초/대)	서비스 수준
① 대모산입구 사거리	2,107	62.34	D
② 일원역 사거리	2,098	58.15	D
③ 서울로봇고교 앞 삼거리*	338	8.18	A
Ⓐ 신설교차로*	359	8.70	A

주 : *는 비신호 교차로임.

3.5 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

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

○ 본 사업은 서울특별시 강남구 일원동 731번지에 위치하여 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로서 법정주차대수를 산정함에 있어 공동주택의 경우 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21, 국토교통부』 제27조 제①항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.7.14, 서울특별시』에 근거하여 산정하였으며, 근린생활시설의 경우 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.7.14, 서울특별시』의 부설주차장 설치기준을 토대로 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였다.

[법정주차 설치 기준]

[공동주택]

주택규모(전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85㎡이하	1/75㎡	1/85㎡	1/95㎡	1/110㎡
85㎡초과	1/65㎡	1/70㎡	1/75㎡	1/85㎡
■ 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.				

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21, 국토교통부』

[공동주택, 근린생활시설]

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

자료 : 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.7.14, 서울특별시』

[법정주차대수 산정결과]

구분		전용면적(㎡)	세대수(세대)	주차산정 면적(㎡)	연면적기준		세대수기준		적용치(대)
					설치기준	법정주차(대)	설치기준	법정주차(대)	
공동주택(분양, 임대 포함)	59타입	59.95	68	4,076.60	75	54.35	세대당0.8대	54.40	54.40
	74타입	74.95	68	5,096.60	75	67.95	세대당1.0대	68.00	68.00
	84타입	84.90	139	11,801.10	75	157.35	세대당1.0대	139.00	157.35
	99타입	99.90	67	6,693.30	65	102.97	세대당1.0대	67.00	102.97
	114타입	114.90	60	6,894.00	65	106.06	세대당1.0대	60.00	106.06
공동주택 합계		-	402	34,561.60	-	488.69	-	388.40	488.78≒489
근린생활시설		-	-	830.00	134	6.19	-	-	6.19≒6
합 계		-	-	-	-	-	-	-	495

주 : 연면적 중 주차장 면적은 법정주차대수 산정에서 제외함.

나. 주차수요예측

○ 주차발생 원단위법은 주차발생원단위, 주차이용효율, 용도별 면적 등 적용변수가 비교적 간단한 기법으로써, 주차수요의 발생을 건물에 의존하여 각 건물의 용도에 따라 주차수요량을 산출하고, 이것을 용도별 주차발생 원단위화하여 장래의 용도별 건축연면적에 적용하여 주차수요를 구하는 방법이다.

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

○ 주차발생에 영향을 미치는 변수로는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생원단위와 주차이용효율이다.

○ 본 과업에서 주차원단위 산정은 유사시설 문헌조사자료에 의한 원단위를 가중 평균하여 적용하였다.

[유사시설의 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대)/연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1000㎡)
공동주택	주거2	가락 우성1차 아파트 1)	219	1.08
		래미안송파파인탑아파트 2)	171	1.18
		삼익그린맨션2차 3)	495	1.01
		적 용 치	-	1.06
	주거3	래미안송파파인탑아파트 2)	444	1.21
		한양3차아파트 4)	84	1.25
		미륭아파트 5)	255	1.20
		적 용 치	-	1.22
	주거4	한양 1·2차아파트 1)	240	1.39
		래미안송파파인탑아파트 2)	179	1.47
		강동현대홈타운 6)	100	1.36
		적 용 치	-	1.41
근린생활시설		가락극동아파트 7)	2,556.23	6.99
		미륭아파트 7)	1,021.34	6.93
		래미안파크팰리스 7)	1,901.25	6.87
		적 용 치	-	6.94

주 : 문헌자료상의 원단위는 본 과업 기준연도(2025년)에 맞추어 보정한 수치임
자료 : 1) 가락아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023. 4, ㈜상상이앤씨
2) 가락미륭아파트 재건축사업 교통영향평가, 2022. 4, ㈜우리종합기술
3) 문정시영아파트 리모델링사업 교통영향평가, 2023. 2, ㈜우리종합기술
4) 한양3차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022. 10, (주)내일이엔시
5) 가락1차현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021. 8, (주)세종코퍼레이션
6) 삼익파크아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021. 8, ㈜우리종합기술
7) 가락극동아파트 재건축정비사업, 2023. 2. ㈜내일이엔시

○ 또한 주차발생 원단위의 증가율은 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 승용차증가율('25~37' : -0.49%)을 적용하여 장래 본 사업지의 장래목표연도 주차수요를 예측하였다.

[원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1000㎡)	주차 이용효율	주차수요(대)
			2037년		2037년
공동 주택	주거2	68	1.00	1.00	68.14
	주거3	207	1.15	1.00	237.12
	주거4	127	1.33	1.00	168.58
	소계	402	-	-	473.83≒474
근린생활시설		830.00	6.54	0.85	6.39≒6
합계		-	-	-	480

다. 주차수요 종합검토

○ 본 사업지의 주차수요는 원단위법을 적용하여 장래 주차수요를 추정하였으며, 주차수요 산정결과 원단위법에 의한 주차수요와 법정주차대수와의 비교를 통해 본 과업의 지표로 설정하였다.

○ 본 과업의 법정주차대수와 원단위법에 의한 주차수요를 산정한 결과 본 사업의 법정주차대수는 495대, 주차수요는 480대(원단위법, 2037년)로 향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보해야할 것으로 판단된다.

[주차수요 종합검토]

(단위 : 대)

구 분	법정주차	주차수요(원단위법)	분석지표 (A)
2037년	495	480	495
향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보			

4. 교통처리대책 수립

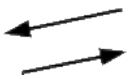
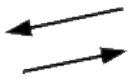
4.1 과업수행에 따른 교통영향분석

가. 주변가로 및 교차로

○ 사업지 주변 분석대상 가로 및 교차로에 대한 장래목표연도의 사업미시행시, 사업시행시 서비스수준을 분석한 결과, 본 과업의 최종목표연도인 2036년의 경우 교통량의 자연증가 및 본 사업시행으로 인해 전반적인 서비스수준이 다소 악화되는 구간과 서비스수준이 “E” 이상으로서 교차로 소통상에 문제점이 있을 것으로 예상된나, 소통상태 변화는 교통량의 증가에 따른 영향도 있지만 현재의 기하구조 및 방향별 교통량에 대해 적합하게 조정되어 있는 신호주기 및 현시를 장래에도 동일하게 적용하였기 때문에 나타나는 물리적인 불합리한 요인도 작용하는 것으로 판단됨으로, 장래 변화되는 교통량에 적절한 대응이 필요한 것으로 판단된다.

○ 따라서, 본 과업 범위 내에서 사업시행시 주변가로 및 교차로 소통을 증진시키기 위한 분석대상 교차로의 기하구조 개선 및 신호체계 최적화, 그리고 주변도로의 차로 운영방안 등 각종 교통처리대책이 수립되어져야 할 것이다.

[최적신호주기 및 신호현시 운영방안]

구 분	신 호 현 시						최적 주기(초)
	Ø1	Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	Ø6	
① 대모산입구 사거리						보행 신호	160초
	28(3)	15(3)	15(3)	7	44(3)	39	
② 일원역 사거리					보행 신호	-	160초
	15(3)	20(3)	22(3)	47(3)	44		

주 : 위쪽(↑)을 북방향으로 기준

○ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 장래목표연도로 미시행시와 시행시의 가로교통량을 비교하여 보면 각 가로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있다.

○ 본 사업지 주변가로 및 교차로에 대하여 사업시행시와 개선안이행시의 평균통행속도 및 평균제어지체를 비교·검토한 결과는 다음과 같다.

[개선안이행시 주변가로 서비스수준 변화 분석(08:00~09:00)]

조사구간		2037년 사업시행시		2037년 개선안이행시		증감	서비스 수준 변화
		평균통행속도 (km/h)(Ⓐ)	서비스 수 준	평균통행속도 (km/h)(Ⓑ)	서비스 수 준	Ⓑ-Ⓐ (km/h)	
광명로	1 → 2	34.6	C	37.0	C	+2.4	C → C
	2 → 1	28.0	D	35.8	C	+7.8	D → C
일직로	2 → 3	23.0	D	23.0	D	-	D → D
	3 → 2	18.8	E	18.8	E	-	E → E

[개선안이행시 주변교차로 서비스수준 변화 분석(08:00~09:00)]

교 차 로 명	2037년 사업시행시		2037년 개선안이행시		증 감	서비스 수 준 변 화
	평균제어지체 (초/대)/ 평균운영지체 (초/대)(Ⓐ)	서비스 수준	평균제어지체 (초/대)/ 평균운영지체 (초/대)(Ⓑ)	서비스 수준	Ⓑ-Ⓐ (초/대)	
① 대모산입구 사거리	62.34	D	54.49	D	-7.85	D → D
② 일원역 사거리	58.15	D	55.00	D	-3.15	D → D
③ 서울로봇고교 앞 삼거리*	8.18	A	8.18	A	-	A → A
Ⓐ 신설교차로*	8.70	A	8.70	A	-	A → A

주 : *는 비신호 교차로임.

○ 본 사업지 주변지역 개발계획 내용을 반영토록 하였다.

► **사업지 주변지역 개발계획 내용 반영**

- **수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.5, ㈜한솔알앤디**

○ 본 사업지 동측도로상 용량 확보를 통한 차량의 원활한 통행을 위하여 노상주차를 삭제하였다.

► **사업지 동측도로상 노상주차장 삭제**

나. 사업지 진·출입 동선체계

○ 본 사업지 주변지역의 가로망을 살펴보면, 북측으로 광평로(폭 30~40m, 6~10차로), 양재대로(폭 30～45m, 8～9차로)가 동서방향으로 위치하고 있으며, 영동대로(폭 50~73m, 8~10차로), 일원로(폭 15~33m, 2~6차로가) 남북방향으로 위치하고 있어 방향별 접근성은 비교적 양호할 것으로 판단된다.

○ 또한, 본 사업지로의 차량 진출입 동선을 살펴보면, 북측 광평로(폭 30~40m, 6~10차로)를 경유하여, 사업지 북측 광평로10길(폭 15m, 2차로)을 통해 진출입하도록 계획하였다.

○ 이에 따라, 본 사업지의 차량진출입구는 북측 광평로10길상 1개소를 계획하고, 주변가로와 주변지역 개발부지 차량진출입구와 최대한 정형화되도록 설치하였으며, 신호교차로로 운영되도록 계획하여 방향별 접근성을 확보하였다.

► 사업지 차량진출입구 운영계획 수립

· 교차로신설

· 진입 2개차로, 진출 2개차로

· 비신호교차로 운영

○ 또한, 사업지 진출입구 차량 회전부분의 가각을 정비하여 차량의 진출입시 원활한 통행 및 안전사고 예방으로 운전자의 편의를 도모하였다.

► 차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보

- 이하 여백 -

다. 대중교통 및 보행

○ 본 사업지 주변도로 중 북측 광평로10길상 양측으로 보도가 설치되어 있으며, 본 사업시행시 사업지내 전면공지를 통해 보행공간을 추가 확보하여 보행안전이 확보될 수 있도록 계획하여 보행상 큰 문제점은 없을 것으로 판단된다.

○ 또한, 본 사업지 북측 광평로상 버스정류장이 동측으로 지하철 일원역(3호선)이 도보권내에 위치하고 있어 대중교통을 이용한 본 사업지로의 접근성은 양호한 것으로 판단된다.

○ 본 사업지 차량 진출입구부 형성지점 및 보행동선 단절부에 보행횡단시설을 설치하여 유출입 차량으로부터 보행자의 안전을 도모하였다.

► **사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보**

- 일반형 횡단보도 설치

○ 본 사업지 자전거 이용객을 위해 사업지 주변 자전거보행자겸용도로를 설치하였으며, 사업지 내부에 자전거보관소를 설치하여 이용객의 편의를 도모하였다.

► **사업지 주변 자전거보행자겸용도로 설치**

► **자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치**
(자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)

라. 사업지 주차수요 검토

○ 본 과업의 법정주차대수와 원단위법에 의한 주차수요를 산정한 결과 본 사업의 법정주차대수는 495대, 주차수요는 480대(원단위법, 2037년)로 향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보해야할 것으로 판단된다.

[주차수요 종합검토]

(단위 : 대)

구 분	법정주차	주차수요(원단위법)	분석지표 (A)
2037년	495	480	495
향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보			

마. 교통안전 시설 검토

► **사업지 내외부 교통안전시설물 설치**

- **주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치**
- **주차 안내표지판 설치**
- **사업지 내·외부교통안전표지판 및 노면표시 설치**

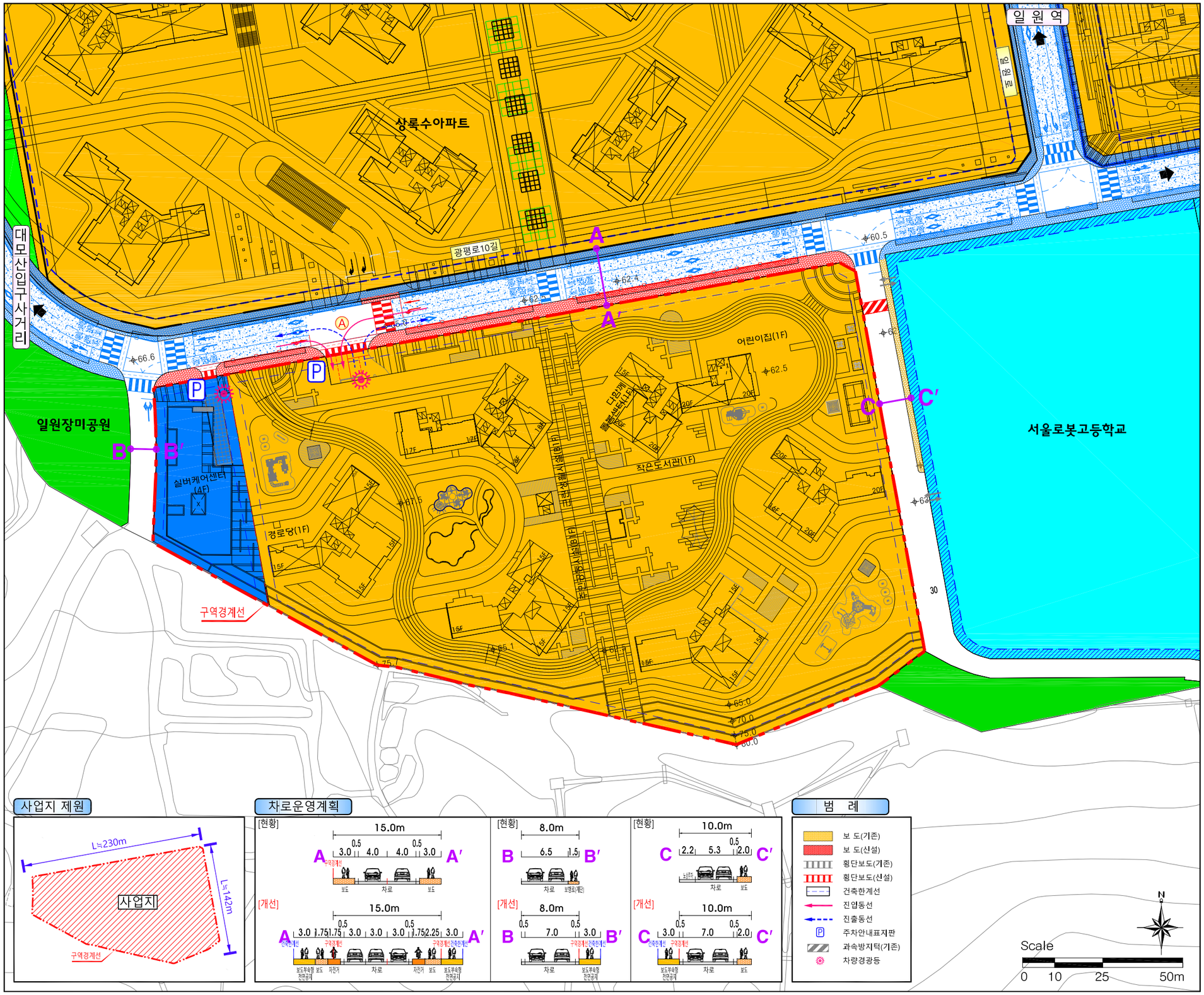
4.2 교통처리계획 수립

[종합개선방안]

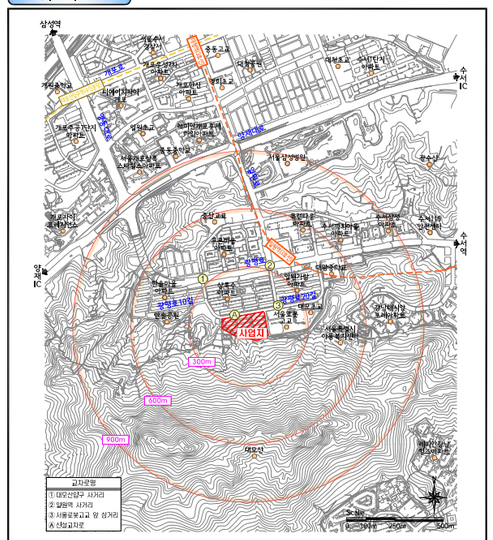
구 분	지점	개 선 방 안	개 선 효 과
주변 가로 및 교차로	-	•사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 - 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.5, (주)한솔알앤디	교차로 및 가로 소통능력 향상
	-	•사업지 동측도로상 노상주차장 삭제	
진출입 동선	Ⓐ	•사업지 차량진출입구 운영계획 수립 · 교차로 신설 · 진입 2개차로, 진출 2개차로 · 비신호교차로 운영	원활한 진출입동선 확보
	-	•차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보	
대중교통·자전거·보행	-	•사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 설치	보행자 동선 연속성 확보
	-	•사업지 주변 자전거보행자겸용도로 설치	
	-	•자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)	자전거 이용자 편의 도모
주차 시설	-	•법정주차대수 : 495대 •주차수요대수 : 480대(2037년, 원단위법) •향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)	주차장 이용자 편의 도모
교통안전 및 기타	-	•사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 사업지 내·외부교통안전표지판 및 노면표시 설치	교통안전 도모

주 : 교통처리계획도 참조

교통처리계획도



위 치 도



개 선 안

구분	지점	개 선 안
가로 및 교 차 로	-	·사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 - 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.5, (주)한솔알앤디 ·사업지 동측도로상 노상주차장 삭제
진 출 입 동 선	Ⓐ	·사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 교차로 신설 - 진입 2개차로, 진출 2개차로 - 비신호교차로 운영 ·차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보
대중교통 자 전 거 보 행	-	·사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 설치 ·사업지 주변 자전거보행자겸용도로 설치 ·자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)
주 차 시 설	-	·법정주차대수 : 495대 ·주차수요대수 : 480대(2037년, 원단위법) ·향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)
교통안전 및 기타	-	·사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(별) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 사업지 내・외부교통안전표지판 및 노면표시 설치

사업지 제원

차로운영계획

범 례

3 경관성 검토서

목 차

1. 검토의 개요

1.1 사업의 명칭 ····· 3
1.2 검토의 목적 ····· 3
1.3 검토의 범위 ····· 3
1.4 검토 수행 절차 ····· 5

2. 관련법규 및 상위계획분석

2.1 경관의 개념 검토 ····· 6
2.2 관련법규 검토 ····· 11
2.3 경관관련 상위계획 검토 ····· 15

3. 경관현황분석

3.1 서울시 일반현황분석 ····· 19
3.2 사업대상지 주변 경관현황분석 ····· 22
3.3 경관현황 종합분석 ····· 24
3.4 계획과제 도출 ····· 25

4. 경관분석결과

4.1 조망점 선정 ····· 26
4.2 경관시뮬레이션 분석방법 ····· 27
4.3 경관변화 예측 시뮬레이션 ····· 29
4.4 조망영향 분석 ····· 38

5. 저감방안

5.1 경관영향 저감방안 ····· 39
5.2 건축물 계획 ····· 41
5.3 공원 및 녹지계획 ····· 46

1. 검토의 개요

1.1 사업의 명칭

- 일원동 739번지 일대(청솔빌리지아파트) 재건축정비사업

1.2 검토의 목적

- 청솔아파트 재건축 정비구역으로 지정하면서 발생하는 경관적 변화를 예측하고, 경관적으로 문제되는 부분의 저감방안을 도출하기 위함
- 인접한 자연경관자원과의 연계 및 주변 주거지역과의 조화를 유지하기 위해 상위계획 검토를 통한 서울시(강남구)의 발전방향과 부합하는 검토방안 수립
- 재건축 정비사업에 따른 개발계획 후 경관적 변화를 예측하고, 저감방안을 마련하여 부정적인 경관 영향을 최소화

1.3 검토의 범위

1.3.1. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대
- 면　　적 : 25,386.7㎡

1.3.2. 내용적 범위

구분	과업내용
상위계획분석	· 관련 계획 및 법령 검토
경관현황분석	· 사업대상지 경관현황분석 및 경관자원 자료조사
조망분석	· 조망점 선정 및 가시지역분석 · 경관영향 시뮬레이션 분석
경관영향 저감방안	· 경관영향 저감방안 계획 · 건축물 및 외부공간, 가로경관 등의 저감방안 계획

1.3.3 위치도



1.3.4 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		25,386.7	100.0	
정비기반시설 등	소계	1,700.0 (2,557.7)	6.7 (10.1)	실버케어센터 연면적 : 3,800㎡
	사회복지시설	1,700.0 (2,557.7)	6.7 (10.1)	
획지	소계	23,686.7	93.3	
	공동주택	23,686.7	93.3	

※( )는 건축물 환산부지 면적을 포함한 면적임



1.4 검토수행절차

- 첫째, 경관관련 법규 및 계획 검토 후 경관이론에 의한 경관현황 조사·분석을 실시하여 경관검토의 방향 설정
- 둘째, 지구단위계획구역(안)의 용도지역·지구, 진행중인 정비계획, 도시계획시설 등의 내용 검토를 통한 검토대상 설정
- 셋째, 설정된 대상별 경관 검토내용(저감방안 등) 작성
- 넷째, 항목별 경관검토 내용을 바탕으로 주택재건축 정비계획 보완



2. 관련법규 및 상위계획 분석

2.1 경관의 개념검토

2.1.1 경관 관련용어 및 개념

용어	개념
경 관 시뮬레이션	◦ 특정 개발사업이 주변경관에 미치는 영향을 평가하기 위해 실험적으로 만들어내는 모의경관으로서 이를 위해 모형제작, 사진합성, 컴퓨터이미지합성, 가상 동영상 등이 활용
경관시설	◦ 심미성, 인지성, 자연성, 향토성, 특이성 등 경관의 가치를 향상시키기 위해 인위적으로 설치하는 구조물 또는 자연소재
자연경관	◦ 자연 환경적 측면에서 시각적·심미적인 가치를 가지는 지역·지형 및 이에 부속된 자연요소 또는 사물이 복합적으로 어우러진 자연의 경치(법 제2조제10호의 규정)
경관자원	◦ 경관을 구성하는 물리적 요소 중 심미성, 역사성, 향토성, 특이성, 자연성 등에 의해 보존 혹은 이용할 가치가 있는 시각대상
조망(view)	◦ 관찰자와 일정한 거리를 두고 한눈에 바라다 보이는 대상물과 그 주변 환경
조망점	◦ 조망대상을 바라다 볼 수 있는 지점
조망대상 (view object)	◦ 조망점에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소 중 일정한 기준에 의해서 조망될 가치가 있는 조망요소 또는 특정한 목적에 의해 지정된 요소
가시권	◦ 특정 조망점에서 보이는 대상지역의 시각적 범위
가시성	◦ 대표적인 경관들을 전략적 위치에서 잘 보이게 하는 것
가시율	◦ 특정의 조망지점에서 보여야 할 조망대상의 실제 입면적과 보이는 입면적의 비율
경관축	◦ 조망경관의 보존 및 개방감 확보를 위해 공원녹지, 하천, 도로, 광장, 공개대지, 농경지, 건물사이 개방공간 등에 의해 설정된 일정폭을 지닌 선형의 공간축을 말하는 것으로, 개념적으로 통경축과 조망축으로 구분 ◦ 통경축 : 일반적으로 인공시설이 밀집되어 일정 거리의 개방 가시권 확보가 어려운 지역에서 개방감을 높이기 위해 설정한 선형의 개방공간 ◦ 조망축 : 산림, 하천, 특이지형, 역사건조물, Landmark, 조형적 건축 · 구조물 등 조망가치가 있는 특정 경관에 대한 가시권을 보호하기 위해 설정한 직선형태의 개방공간
Sky-line	◦ 지형·지물의 윤곽선이 하늘과 맞닿아 드러난 선
시각회랑 (visual corridor)	◦ 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선
비스타 (Vista)	◦ 특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함
경관영향 저감방안	◦ 경관영향 저감방안 계획 ◦ 건축물 및 외부공간, 가로경관 등의 저감방안 계획

용어	개념
비스타 (Vista)	◦ 특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함
파노라마 (Panorama)	◦ 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	◦ 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 넓은 시야 확보 ◦ 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	◦ 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타남
위압경관	◦ 규모나 높이가 주변 건물보다 지나치게 크거나 높아 주변경관과 조화를 이루지 못하는 경우
잠식경관	◦ 잘못된 건물 입지와 규모로 나타나는 경관의 훼손
획일경관	◦ 형태, 배치 등이 획일적이어서 단조롭게 개성 없는 경관
차폐경관	◦ 경관대상으로의 조망을 차폐하는 경우
차 폐 율	◦ 특정 조망점에서 보여야 할 조망대상의 전체 입면적 중 가시면적을 제외하고 인공물 등에 의해 차폐된 면적의 비율

2.1.2 경관시뮬레이션 작성원칙

구분	기준사항
정확성	◦ 조 망 점 : 반드시 눈높이(eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성 ◦ 조 망 축 : 대상지와 인접한 주요 도로 등에서 바라보는 경관 중심으로 작성 ◦ 조망거리 : 근경 · 중경 · 원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시
객관성	◦ 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소(산 · 하천 · 문화재 등)를 중심으로 표현 ◦ 위치에 따른 변화를 파악할 수 있도록 다양한 위치에서 사실적 조망점 선정 ◦ 조망점 뿐만 아니라 주요 경관요소에서 계획대상지를 바라보는 경관을 포함하여 표현
일관성	◦ 대상지 주변지역과의 스카이라인 연계가 충분히 파악되도록 표현 ◦ 대상지 주변 기개발지 및 개발계획을 함께 표시하여 현황 종합분석도 제시

2.1.3 경관시뮬레이션 기준

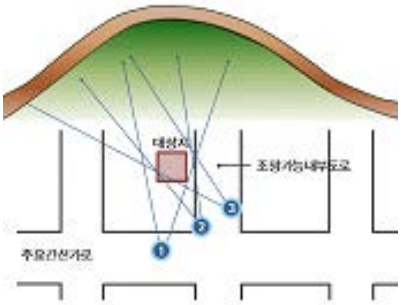
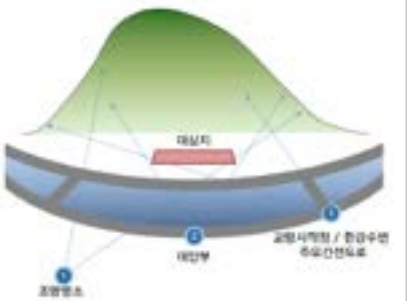
구분	기준사항
기준1	◦ 중요한 경관요소를 중심 배경으로 조망대상 선정 - 주요 경관대상 : 주요 산· 하천· 구릉지, 성곽, 문화재, 랜드마크, 도시명소 등 경관상 보호가 필요한 요소 - 경관 요소 : 상징성, 장소성, 인지성 · 상징성 : 대표성과 가치를 지닌 요소 · 장소성 : 많은 사람들이 이용하는 장소 · 인지성 : 긍정적 이미지의 인지도 높은 곳
기준2	◦ 실제 많은 사람들이 이용하고 장소성이 있는 지점에 조망점 선정 - 대상지 전체를 파악할 수 있는 지점 - 접근성 좋고 조망을 즐길 수 있는 곳 - 다양한 방향에서 3개소 이상 선정 - 간선도로변으로부터 2개소 이상 선정 - 한강변에 위치한 경우 한강 건너편 - 대상지로 접근하는 이동경로(양방향) - 주변의 역사 문화재 등 주요 경관대상
기준3	◦ 반드시 눈높이(eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성 - 사람의 보행 눈높이를 기준으로 작성 - 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시 - 조망점의 위치, 관측거리 및 높이 제시
기준4	◦ 근경 · 중경 · 원경을 기준으로 주변 500m 이내 범위에서 경관분석 - 근경 · 중경 · 원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시 - 대상지 주변 500m 이내 범위에서 경관분석 및 개발계획 표현 · 근 경 : 100m 이내 · 중 경 : 100~200m 이내 · 원 경 : 200~500m 이내, 500m 이상

2.1.4 주요 조망대상 선정

- 대표성을 가지거나 중요한 가치를 지닌 상징적인 장소
- 공간의 성격 및 기능적 측면에서 많은 사람들에 의하여 이용되는 곳
- 많은 사람들이 알고 있으며 긍정적 이미지가 형성되어 있어 인지도가 높은 곳
- 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정
- 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시
- 주변에 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점 선정

< 주요 조망대상 및 예시 >

구분	주요대상	세부대상 예시
자연경관	구릉지 녹지	◦ 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산), 외사산(북한산, 아차산, 관악산) 등 주요 산 ◦ 서울숲, 어린이대공원, 근린공원 등
	하천	◦ 한강 및 연접부 ◦ 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천, 청계천 등 지천 및 연접부
역사문화경관	문화제	◦ 고궁, 왕릉 등의 지정문화재 ◦ 근 현대문화유산 등 보존가치가 있는 대상
	성곽	◦ 한양도성, 숭례문, 흥인지문 등
도시경관	도시명소	◦ 성곽마을, 한옥마을, 대학문화거리 등
	랜드마크	◦ 상징가로, 시청광장, DDP, 남산타워 등


2.1.5 조망점 높이 설정

- 조망점 높이 기준은 사람의 보행 눈높이를 기준으로 작성하고 특히 진입로의 위치에서는 건축물에 대한 시각적 가시가 가능하도록 조망점 선정
- 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시하고 그 조망점의 위치 및 높이를 표시
- 예) 눈높이 조망점은 반드시 제시하고 필요한 경우 눈높이에서 30m, 50m, 100m 등에서 바라본 높이 제시
- 대상지를 바라본 조망점에서 대상지와의 관측 거리를 표시

< 조망 높이에 따른 시뮬레이션 예시 >

조망점 높이 : 0m	조망점 높이 : 50m	조망점 높이 : 100m	조망점 높이 : 150m
			

◦ 조망점의 높이가 올라 갈수록 주변의 위요된 지형 속에 들어가게 되므로, 실질적으로 눈높이에서의 시각적 특성이 가장 중요함

2.1.6 조망거리 및 범위 설정

- 대상지와 조망점의 거리를 현저히 멀게 설정하여 개발에 따른 경관상의 변화가 미미해 보이도록 표현하는 문제를 개선하고자 500m 이내를 기준으로 설정
- 대상지 주변 경관자원, 기개발지 및 개발계획을 함께 표시한 현황종합분석도 제시
- 지점별 레벨차이로 인한 왜곡 방지를 위해 대상지 내부 및 내·외부의 표고차이가 현격한 경우 최고·최저 표고 등을 충분히 제시
- 대상지 주변 지역과의 스카이라인 연계가 충분히 파악되도록 표현

※ 조망점 거리산정

구 분	근 경	중 경	원 경
경관내용	◦ 경관대상의 세부적 요소의형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	◦ 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	◦ 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	◦ 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	◦ 가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관범위	◦ 도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관범위
경관거리	100m 이내	100m ~ 200m 이내	200m ~ 500m이내, 500m 이상

※ 조망점 선정대상

구분	주요대상	세부대상
자연경관	산림	○대모산, 광수산
	공원	○한솔근린공원, 대청근린공원, 개포공원, 대모산도시자연공원
문화경관	문화	○일원본동주민센터, 서울시립수서청소년센터
	역사	○전주이씨 광평대군파묘역
도시경관	시설	○일원역, 대모산입구역, 서울로봇고등학교, 대모초등학교
	도로	○광평로, 양재대로, 영동대로

2.2 관련법규 검토

2.2.1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

2.2.1.1 광역도시계획

- 광역도시계획의 내용 중 경관계획에 관한 사항이 포함됨 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제12조)
- 광역계획권 전체의 경관적 이미지와 특징 분석, 경관중점지역 선별 및 경관유형 구분, 자연경관요소 및 시설물 조사, 도시경관에 대한 정책방향제시, 다른 지역과의 차별화 방안모색 등을 계획함 (광역도시계획수립지침 제3장, 제4절, 3-4-7 경관계획)

2.2.1.2 도시·군기본계획

- 도시·군기본계획의 내용 중 경관관리에 관한 사항이 포함됨 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제19조)
- 현황분석, 기본구상, 경관관리대상지역, 경관지침 제시, 경관관리구상도면으로 구성된 경관계획이 수립됨(도시기본계획수립지침 제5장 부문별 수립기준, 제8절 경관 및 미관)
- 경관관리를 위해 경관관리대상지역을 설정하고 대상지역별 관리전략을 제시함 (도시기본계획수립지침 제5장 부문별 수립기준, 제8절 경관 및 미관)

2.2.1.3 도시·군관리계획

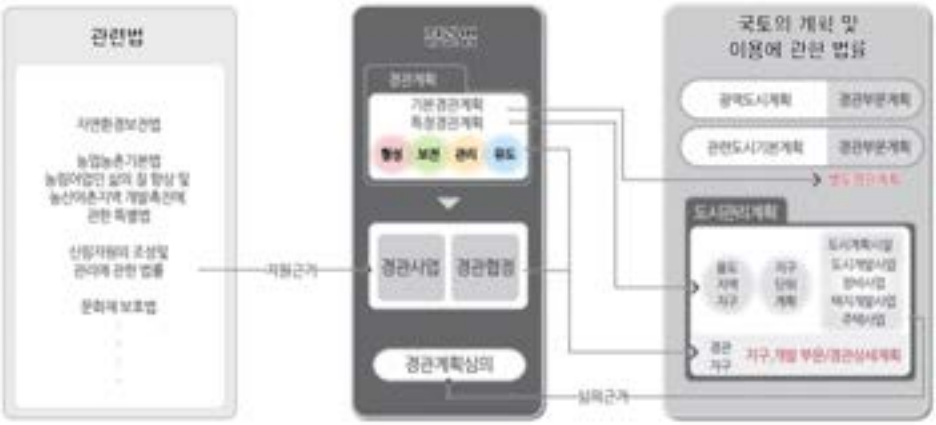
- 도시·군기본계획이 수립되어 있는 경우에는 도시·군관리계획에서 별도의 경관계획을 수립하지 않음 (도시관리계획 수립지침, 제6편 경관과 안전계획, 제1장 경관계획)
- 경관지구·미관지구·보존지구 등의 지정을 통하여 경관을 관리하고, 경관의 보존과 관련되는 공원·녹지 등을 도시계획시설로 결정할 수 있음(도시관리계획 수립지침, 제6편 경관과 안전계획, 제1장 경관계획)
- 경관지침으로서 건축선지정·건폐율 및 용적률·건축물의 높이제한 등을 도시·군관리계획에 반영함(도시관리계획 수립지침, 제6편 경관과 안전계획, 제1장 경관계획)
- 경관을 중점적으로 관리할 지역에 대해서는 지구단위계획을 수립하여 경관계획을 수립하도록 그 대상구역을 결정함(도시관리계획 수립지침, 제6편 경관과 안전계획, 제1장 경관계획)

2.2.1.4 지구단위계획

- 지구단위계획의 내용으로 경관계획이 포함되어 있음(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조)
- 일부 지역에 대해서는 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙으로 하고 있음(지구단위계획수립지침 제3장, 부문별 계획수립 기준 제16절 경관)
- 경관상세계획에서는 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물, 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역, 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상, 기타 공원·녹지조성계획 등이 계획지침으로 작성됨(지구단위계획수립지침, 제3장 부문별 계획수립 기준, 제16절 경관)

2.2.2 경관법

- 제3조 경관관리의 기본원칙 : 경관은 다음의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 함
  - 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민들의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 수 있도록 관리할 것
  - 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 · 균형을 이루도록 할 것
  - 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성 있는 요소를 가지도록 유도할 것
  - 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것
  - 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 향유할 수 있도록 할 것



〈그림-1〉 경관법의 위상

- 제27조(개발사업의 경관심의)

① 도시개발법 제2조1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따라 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.

③ 대통령령으로 정한 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 주변 지역의 경관현황에 관한 사항
3. 경관 구조의 설정에 관한 사항

4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 옥외광고물 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축법 제 71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

2.2.3 서울특별시 경관조례

- 제24조(건축물의 경관심의 대상 등)

① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 경관지구(시가지 · 특화경관지구를 제외한다)의 건축물로서 높이 4층 또는 16미터 초과, 건폐율 40퍼센트를 초과하여 건축하는 건축물

2. 중점경관관리구역의 건축물로서 법 제9조제1항제4호에 따라 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물

3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 「건축법」 제11조에 따른 허가(협의)대상 건축물

4. 제1호에서 제3호까지의 건축물에 해당하지 않는 건축물로서 「건축법 시행령」 제2조제17호 가목 및 나목에 해당하는 건축물

② 영 제22조제2호가목에 따른 건축위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.

1. 제1항 제1호, 제2호 및 제4호의 건축물은 「서울특별시 건축조례」 제7조(기능 및 절차 등)를 준용하여 시 또는 구 건축위원회에서 심의한다.

2. 제1항 제3호의 건축물은 5층 이상 또는 연면적의 합계가 1,000㎡이상인 경우에는 시 건축위원회에서 심의하고, 그 미만인 경우에는 구 건축위원회에서 심의한다.

3. 제2호에도 불구하고 시장(산하기관장을 포함한다)이 시행하는 사업인 경우에는 시 건축위원회에서 심의한다.

③ 제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 경관위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것

나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 입면면적 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것

2. 영 제22조제2호에 따른 경관과 관련된 위원회의 심의 결과를 반영하기 위하여 변경하는 경우

- 제25조(경관과 관련된 위원회)

① 영 제22조제2호사목에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 위원회"란 다음 각 호의 위원회를 말한다. <개정 2016.3.24., 2019.3.28., 2023.10.4.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 및 같은 법 시행령 제25조제2항에 따라 서울특별시에 두는 도시 · 건축공동위원회
2. 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제21조에 따른 도시재정비위원회
3. 「서울특별시 공공디자인 진흥 조례」제8조에 따른 공공디자인 진흥위원회
4. 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」제14조에 따른 공공주택통합심의위원회

② 영 제22조제2호 및 제25조제1항에 따른 경관과 관련된 위원회는 다음 각 호와 같이 법 제30조에 따른 경관위원회의 기능을 수행한다. <개정 2015.7.30., 2016.3.24., 2017.1.5., 2019.3.28., 2023.10.4., 2025.9.29.>

1. 도시 · 건축공동위원회

가. 법 제30조제1항제1호부터 제4호까지, 제8호 및 법 제30조제2항에 해당하는 사항

나. 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업중 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업

2. 공공디자인 진흥위원회 : 법 제30조제1항제5호에 해당하는 사항
3. 도시계획위원회 : 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업
4. 도시재정비위원회 : 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업
5. 건축위원회 : 법 제30조제1항제7호
6. 도시공원위원회 : 법 제30조제1항제7호 중 도시공원내 건축물
7. 공공주택통합심의위원회 : 법 제30조제1항제6호 및 제7호에 해당하는 사항 중 「공공주택특별법」제2조제3호에 따른 공공주택사업
8. 산업단지계획심의위원회 : 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업 중「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조제9호에 따른 산업단지 개발사업

※ 법규검토

관련법규 종합검토	
해당 내용	◦ 사업대상지는 도시지역에서 시행하는 개발사업(25,386.7㎡)으로 경관법 시행령 제19조 1항의 기준에 따라 30,000㎡ 이하이나 중점경관관리구역에 해당하므로 경관심의 대상임. ◦ 사업대상지는 개발사업으로 건축되는 연면적의 합계가 72,108.84㎡이므로 경관법 시행령 제20조1항의 기준에 따라 사전경관계획 수립 대상에는 해당하지 않음.

2.3 경관관련 상위계획 검토

2.3.1 서울특별시 기본경관계획

2.3.1.1 경관미래상

- 시민참여를 기반으로 2030 도시기본계획의 경관부문 목표 및 전략에서 제시하는 원칙을 반영
- 후손에게 물려줄 자산을 위한 초석으로서 자연환경과 역사문화보존, 주변과 조화를 이루는 경관형성을 위한 방향성을 제시하고 있으며 이를 토대로 미래상을 설정하였음

2.3.1.2 경관계획의 목표

- 자연과 역사, 그리고 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별로 목표를 다음과 같이 설정함

  1. 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
  2. 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관
  3. 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관
  4. 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관

2.3.1.3 추진전략

- 서울시 경관 미래상에 따른 경관유형별 목표인 친근한 자연녹지경관, 새로운 수변경관, 다채로운 역사문화경관, 활력 있는 시가지를 실현하기 위하여 장·단기적으로 추진하여야 할 12개의 전략을 마련함

※ 경관 목표 및 추진전략

자연녹지	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
	추진전략 01. 산 주변 구릉지 경관특성 관리 추진전략 02. 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 추진전략 03. 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변공간
	추진전략 04. 자연성과 조화되는 새로운 수변경관 형성 추진전략 05. 통경과 상징성을 고려한 열린 수변공간 조성 추진전략 06. 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	도심의 옛 모습 관리와 역사문화자원을 활용한 역사문화경관 강화
	추진전략 07. 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 추진전략 08. 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 추진전략 09. 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성
	추진전략 10. 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략 11. 가로경관의 질 향상 및 특화 추진전략 12. 시가지 내 구릉저층 주거지의 경관특성 관리

2.3.1.4 경관구조

- 서울다움을 나타내는 서울의 기본적인 경관구조(경관골격)를 지속적으로 유지하고, 가꾸고 만들어가기 위해, 서울시 차원에서 필요한 지역을 경관관리단위로 설정함
- 경관관리단위는 면적인 경관권역, 선적인 경관축, 점적인 경관거점으로 각각 구분함

서울시 경관계획 경관구조		
경관권역	경관축	경관거점
		

※ 서울시 경관계획 경관구조

자연녹지축 : 외사산축

설정 내용

◦ 구룡 · 대모산 주변 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산

- 구룡산-달터공원-양재천으로 이어지는 보행녹지 네트워크를 정비하여 자연녹지경관과 수변경관을 연결하는 녹지 네트워크를 조성
- 시가지로 녹지네트워크를 확산하고, 가로변 공개공지 및 유휴공간을 활용한 소공원 조성 등을 통해 쾌적한 보행환경을 조성

◦ 대규모 개발사업 경관관리 및 개발제한구역 자연성 유지

- 규모 재개발·재건축 등 개발사업 및 건축물 조성시 배후산 조망과 지형·지세를 보호하고 녹지축을 연계하는 규모와 배치계획을 유도

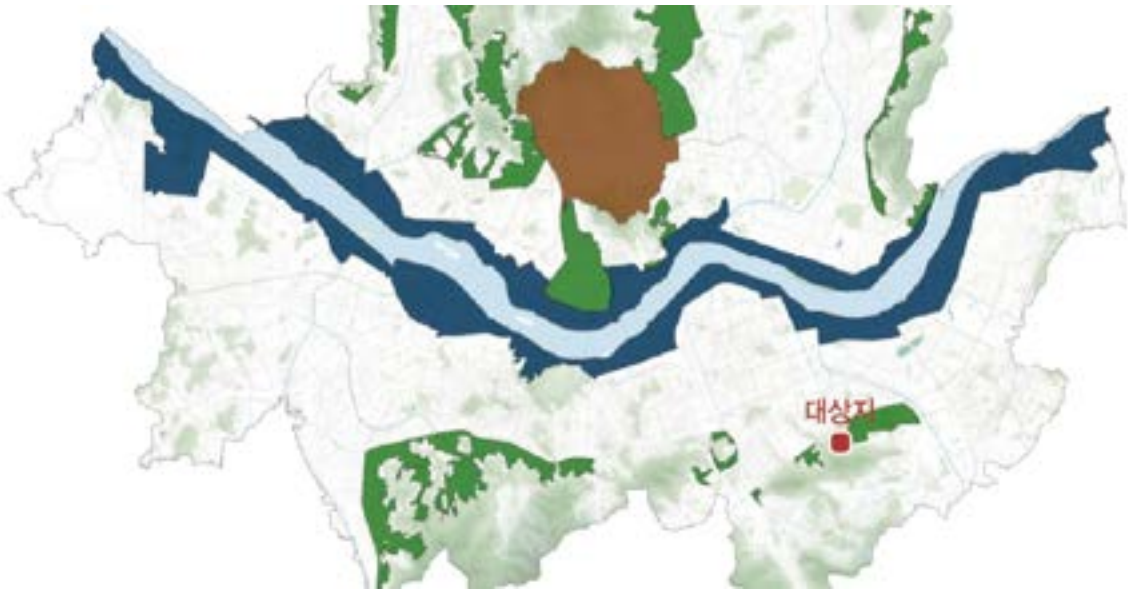
◦ 조망점 및 조망축의 열린 조망 형성과 배후산 조망보호

- 구룡·대모산이 조망되는 주요지점 및 가로에서의 개발에 따른 차폐감을 최소화하여 조망경관을 배려하도록 유도하고, 양호한 조망을 보유하는 경우 조망공간 조성 등 조망기회를 제고하는 계획

2.3.1.5 중점경관관리구역

- 역사도심권역, 자연녹지축, 수변축 등 서울의 주요 경관구조이면서 경관적 중요성이 높은 지역 중 중점관리가 필요한 지역에 대하여 역사도심, 한강변, 주요산 중점경관 관리구역을 설정함
- 중점경관관리구역의 총면적은 113.27㎢로 서울시 전체 면적의 약 18%에 해당함
- 대상지는 대모산자락에 위치하면서 주요산 주변 중점경관관리구역에 포함됨

〈표-1〉 서울시 중점경관관리구역

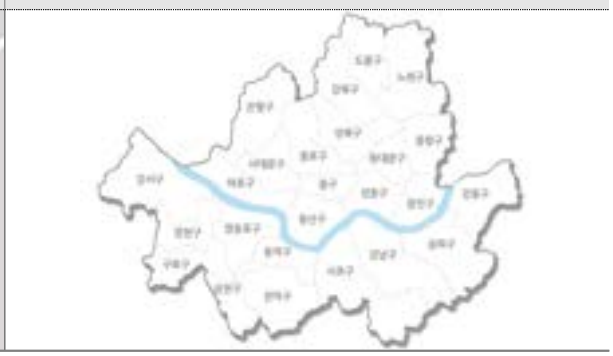
대상 및 범위		
역사도심 중점경관관리구역	한강변 중점경관관리구역	주요산 주변 중점경관관리구역
한양도성 전체지역기준, 성곽의 내외부	한강변 관리 기본계획에서 정한 관리범위를 준용하여 설정	자연녹지축 경관기본관리구역을 기준으로 높이규제가 있는 지역 및 경관훼손우려가 낮은 지역은 제외
사업대상지 해당구역		
주요산 주변 중점경관관리구역		
		
설정 내용		
◦ 주요산 주변 구릉지의 지형·지세 보호 - 관리구역 내 건축물은 고유의 지형·지세를 적극적으로 활용하여계단형, 테라스형 등 원지형의 흐름에 최대한 순응하는 배치계획을 유도하고 주변대지 및 도로와의 고저차를 최소화 ◦ 주요산 녹지축과 연계한 자연녹지경관 형성 - 주요산에 연접하여 단지를 조성하는 경우, 단지 내 외부공간에 주요산 주변지역으로 연계되는 녹지축을 형성하고 녹지축 형성구간에 수목 등 풍부한 식재를 계획 ◦ 주요산 주변 구릉지의 지형·지세 보호 - 저층주거지역으로 차폐감과 위압감 발생을 최소화하기 위해단지 경계부에 중·저층을 계획을 유도하여 저층주거지역으로점차 낮아지는 스카이라인 계획을 유도		

3. 경관현황분석

3.1 서울시 일반현황분석

3.1.1 입지현황

- 서울시는 대한민국의 수도로 25개의 자치구로 구성되어 있음
- 행정경계를 중심으로 북쪽으로는 북한산, 도봉산, 동북쪽으로는 수락산, 불암산, 남쪽으로는 관악산과 청계산이 경기도와 경계를 이루며, 이 산 사이를 한강이 동서로 흐르고 있음, 그리고 이들 산지 사이를 한강의 지류인 청계천, 중랑천, 불광천, 안양천, 탄천, 양재천 등이 흐르고 있음

서울시 광역적위치	서울시 행정지도
	

〈그림-2〉 서울특별시 위치도 및 행정구역도

3.1.2 인문환경 현황

- 사방으로 이어지는 고속도로로 경부고속도로, 서해안고속도로가 남쪽으로 이어져 있으며, 시 외곽에 서울순환고속도로가 둘러싸고 있음 내부의 주요도로로는 테헤란로, 세종대로, 종로, 강남대로 등이 위치함

서울외곽순환도로	경부고속도로	테헤란로
		

〈그림-3〉 서울시 주요 인문경관

3.1.3 자연환경 현황

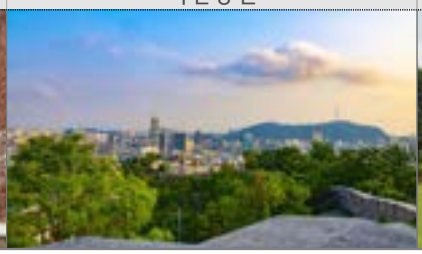
- 국립공원으로 지정된 북한산을 최고점으로 도봉산, 인왕산, 관악산 등 500M내외의 산과 구릉이 자연성벽과 같이 둘러싸고 있는 분지형태임
- 남쪽의 외곽에 청계산과 구룡산, 우면산 등이 위치하고 있으며 동부에는 불암산, 수락산 아차산 등의 산지가 위치하고 있음
- 한강하류가 동에서 서로 중심을 관통하며 흐르고 있음

북한산	도봉산	한강
		

〈그림-4〉 서울시 주요 자연경관

3.1.4 관광 및 문화재 현황

- 서울시의 문화재는 총1,481개로 국가지정문화재 874개, 시지정문화재 411개, 등록문화재 143개, 문화재자료가 53개 지정되어 있음
- 대상지가 위치하고 있는 동대문구에는 국가지정문화재 11개, 시지정문화재 2개, 등록문화재가 2개로 총 15개의 문화재가 위치하고 있음

경복궁	종묘	창덕궁
		
북촌한옥마을	낙산공원	의릉
		

〈그림-5〉 서울시 주요 관광자원

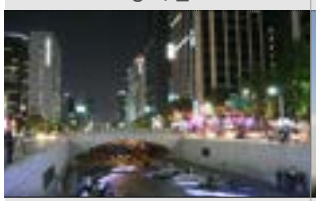
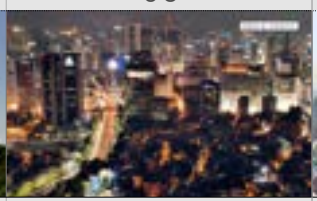
3.1.5 도시이미지 현황

〈표-2〉 서울시 도시이미지

시휘장	캐릭터 : 해치	브랜드마크
		
서울의 산과 해 한강을 나타내면서 전체적으로는 신명나는 사람의 모습을 형상화	정의를 지키고 재앙을 물리치며 안전을 지켜주는 수호자	한글의 이응과 영문의'O'가 공존하여 서울과 세계의 공존을 표현
시화 : 개나리	시목 : 은행나무	시조 : 까치
		
서울의 기후와 풍토에 가장 적합한 꽃으로 이른봄 일제히 피며 서울시민의 협동정신을 표현함	도시공해와 병충해에 강해 수명이 긴 나무로 수도서울의 무한한 발전을 보여줌	전래설화에서 다리를 놓아주거나 좋은 소식을 전해주는 길조로 등장

3.1.6 주요 조망명소

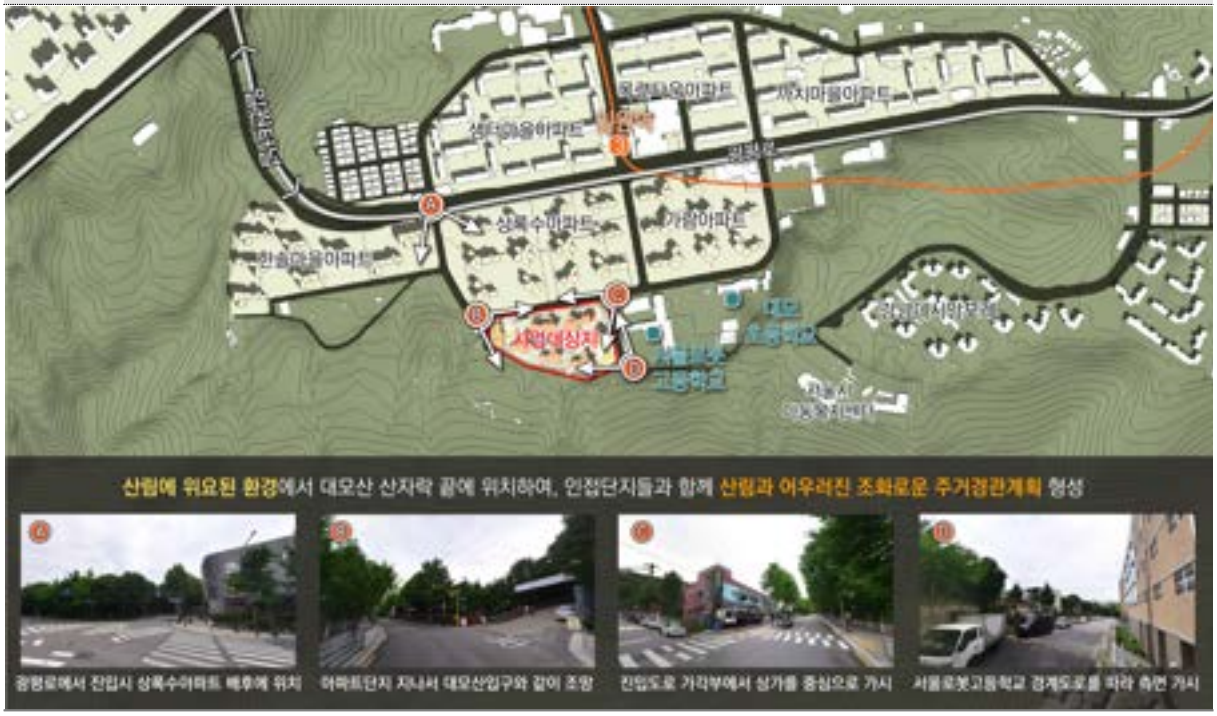
- 서울시의 대표 조망명소

청계천	N서울타워	명동	동대문
			
문화역서울284	도산공원	예술의전당	롯데월드타워
			

〈그림-6〉 서울시 조망명소

3.2 사업대상지 주변 경관현황 분석

주변 경관현황



3.2.1 자연경관

- 서울시 경관계획의 중점경관관리구역에 속하는 대모산 일대 주변에 산림공원이 여러 곳 위치하며, 시가지에서 산림과 함께 조망됨
- 대상지 주변으로 대모산을 향한 등산로 입구가 다양한 위치에서 연결되며, 등산로에서 대상지 주변 시가지를 바라보는 다양한 시점이 생기면서 조망 검토가 필요

대모산	대모산 등산로
	

3.2.2 시가지 및 인공경관

- 사업대상지 주변은 저층 아파트 위주로 분포되어 있으며, 대상지를 포함한 일대가 수서택지개발지구로 지정되어 있어 향후 고층 주거지로 변모할 예정임
- 서울로봇고등학교, 대모초등학교, 중산고등학교, 대왕중학교 등 다수의 교육시설이 위치하고 있음

- 사업대상지 주변으로 약350m 거리에 일원역(3호선)이 위치해 있어 대중교통 이용이 편리하며, 진입부의 광평로를 따라 시가지와 연결되며, 양재대로의 개방된 도로를 따라 대상지와 개발되는 주변 일대가 연속적으로 조망되어 도시 스케일을 형성하는데 영향을 끼칠 수 있음
- 대상지와 접한 단지(상록수, 샘터마을, 가람아파트, 청솔빌리지 등)이 동시에 재건축을 진행하면서, 고층의 단지들이 밀집되어 유사한 고층 규모로 조성되면서 도시경관에서 균형있는 도시 스케일의 스카이라인이 형성될 예정

수서택지개발지구	서울로봇고등학교
	
일원역	광평로
	

3.2.3 역사·문화경관

- 사업대상지의 동측에는 유형문화재인 전주이씨 광평대군파묘역이 위치하고, 공간이자 다양한 문화예술공연이 열리는 강동아트센터가 위치하고 있음

전주이씨 광평대군파묘역	서울시립수서청소년센터
	

3.3 경관현황 종합분석

- 사업대상지를 중심으로 재건축 예정인 공동주택단지들이 연속적으로 위요하면서 유사한 규모의 고층 도시스케일이 새롭게 형성될 예정이며, 주변으로도 기조성된 고층주거지가 대상지와 연접하면서 직접적인 경관 변화가 클 것으로 예상
- 사업대상지 주변으로 대모산 및 근린공원이 위치하고, 특히 대모산은 대표적인 자연경관으로서 주변이 중점경관관리구역으로 지정되어 있어 대상지도 포함됨에 따라 지침을 검토하여 반영
- 인근에 주요 대로가 위치하여 대상지가 조망됨에 따라 배후 산림경관과 함께 조망성 검토 필요
- 개발예정인 주변 주거단지와 조화로운 색채 및 높이·배치계획을 수립하고, 학교,공원, 역사지 등 다수의 이동 인구를 고려한 조망성 및 경관이미지를 고려하여 사업대상지 조성



<그림-7> 경관현황 종합도

3.4 계획과제 도출

- 상위계획 및 경관자원분석을 통해 향후 경관계획의 주요 계획과제를 도출하여 상위계획과의 정합성 및 주변 경관자원과의 조화로운 경관 형성 유도

구분		계획과제
서울시 경관계획	추진전략	○자연녹지 경관 확산을 위해 대상지내 녹시율 확보 ○가로경관의 질 향상을 위해 보행공간 개방감 확보
	역사문화경관거점 인접	○주요 역사지 내 열린 공간에서의 가시성을 고려하여 색채, 스카이라인 등 시각적인 부담감 최소화
지형	표고 및 경사	○대상지가 대부분 경사지이므로 최대한 옹벽 노출을 지양하고, 개방적인 배치 고려
자연경관 자원	대모산	○배후 산림과의 조화를 도모
역사 문화경관	전주이씨 광평대군 파묘역	○주요 문화지 내 열린 공간에서의 가시성을 고려하여 색채, 스카이라인 등 시각적인 부담감 최소화
		○주변보다 높은 지형적 특성을 고려하여 높은 조망성을 고려하여 노출되는 입면 전체의 미관 향상
인문경관 자원	고등학교 등	○학교 진입부나 운동장에서의 위압감없는 건축물 계획
	일원역 등 역세권사거리	○구시가지를 고려한 안정감있는 스카이라인 형성과 이질적 경관 완화 및 연계성 확보
	주변 경계부 시설	○가로변을 따라 데크층이 형성되면서 상가 구역이 형성됨에 따라 경계부에 보행공간 확보 조성
	양재대로 등 간선도로	○대로의 축에 따라 시퀀스 조망 형성
	광평로 등 인접 도로	○인접 외소한 도로 환경을 고려하여 충분한 가로공간 확보 ○주변 상업시설 등과 연계하여 거리 활성화 유도
	샘터마을 상록수아파트 가람, 목련타운아파트 재건축사업	○인접하여 진행중인 개발사업과 통합된 도시공간으로의 기능 부여 및 연계성있는 경관계획 형성 구상 ○주변에서 대상지 및 주변 단지 전체가 올려다보이는 특성에 따라 조화로운 규모 및 이미지 부여

4. 경관분석결과

4.1 조망점 선정

4.1.1 조망점 선정기준

- 사업대상지 주변으로 위치하고 있는 주거 및 상업시설 등의 인공경관이 주요 경관요소로서 이를 중심으로 조망대상을 선정함
- 본 사업대상지 주변으로 사실상 다양한 조망점을 선정하기에 어려움이 있어 다수가 조망가능한 지점, 사업대상지와 주요 경관요소가 조망되기 쉬운 지점을 조망점으로 선정함
- 조망점은 대상지의 근경(100m이내) · 중경(100m~200m이내) · 원경(200m~500m이내, 500m이상)으로 구분하여 선정하되, 지역적 특성에 따라 동일하게 적용할 수 없는 점을 고려하여 많은 사람들이 이용하는 도로를 기본으로 하며 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소를 조망점으로 선정함

4.1.2 조망점 선정

※ 조망점 위치 및 선정사유

번호	조망위치	이격거리	선정사유	거리	조망
VP01	대모산입구	30m	대상지에 접한 교차로	근경	조망
VP02	대모산도시자연공원	95m	대모산에 위치한 주요 공원	근경	조망
VP03	서울로봇고 삼거리	20m	대상지 인근에 위치한 주요 교육시설	근경	조망
VP04	대상지 진입부	10m	대상지로의 정문 주출입구	근경	조망
VP05	대모산입구 사거리	190m	대모산 산책로 입구에서의 교차로	중경	조망
VP06	일원역교차로	200m	지역내 주요 교통거점	중경	비조망
VP07	대모초등학교 입구	270m	대상지 인근에 위치한 주요 교육시설	원경	조망
VP08	일원터널 사거리	800m	진입도로 주요 관문인 터널 초입부	원경	비조망
VP09	삼성서울병원입구	610m	강남구에서의 대표 의료시설	원경	비조망

4.2 경관시뮬레이션 분석방법

- 1:5,000 수치지형도에 컴퓨터 툴(3D MAX, Photoshop)을 활용하여 사진합성 함
- 경관시뮬레이션을 작성하기 위하여 「경관평가기법 개발에 관한 연구, 2000. 1, KEI」의 경관평가기법을 토대로 사전작업, 현장작업, 컴퓨터 작업의 3단계로 구분하여 실시하였으며, 제작과정은 다음과 같음

  - 사전작업 : 문헌에 의한 지역경관의 특성파악, 후보 조망점의 선정, 기존 지형의 지형모델 작성과 가시권 분석

  - 현장작업 : 시각환경조사, 현황사진촬영, 사진촬영과 관련된 수치자료의 기록

  - 컴퓨터 작업 : 조망지형의 모델링, 지형모델링과 현황 촬영사진과의 뷰(View)의 일치작업, 사업계획의 모델링(변경되는 지형도 모델링), 경관시뮬레이션 작성

  · 사람 눈높이(eye-level : 1.6m)에 맞는 3D상에서의 카메라 설정

  · 지형모델링을 통한 와이어메쉬(mesh)로 와이어프레임 작성

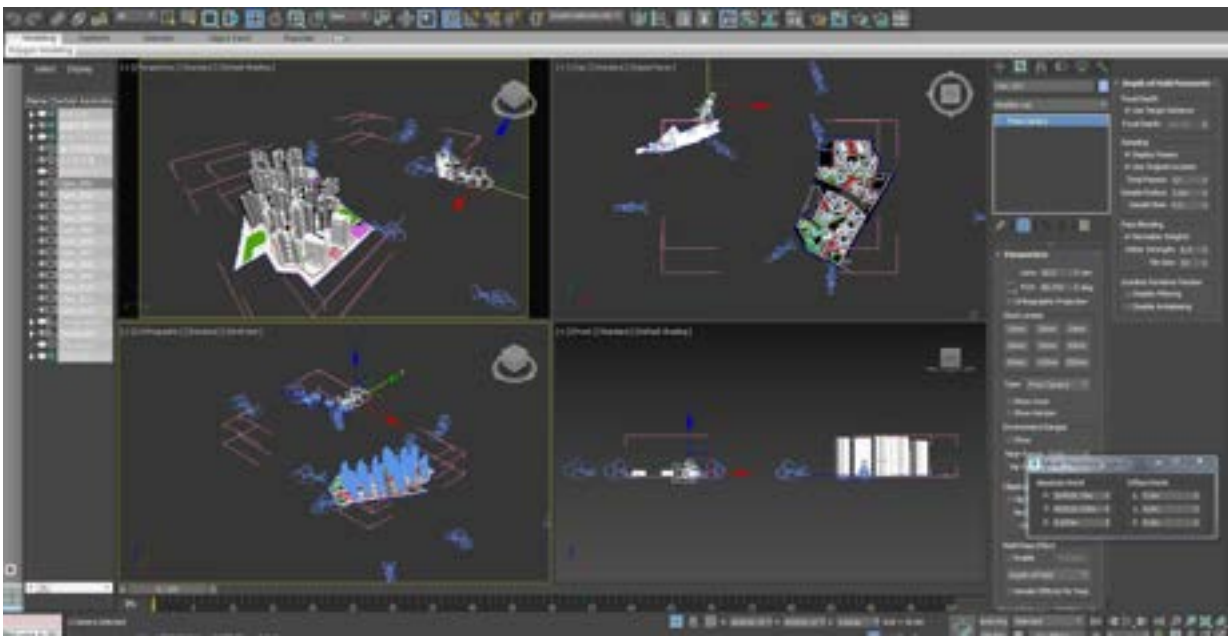


<그림-8> 경관시뮬레이션 작성과정



<그림-9> 컴퓨터그래픽을 통한 경관시뮬레이션 작성과정

- 우수한 경관의 훼손을 막고 종합적이고 체계적인 경관평가를 위해서는 일련의 경관평가과정을 명확히 할 필요가 있으므로 현황조사를 바탕으로 선정된 주요 조망점에서 사업대상지를 중심으로 경관 변화를 시각적으로 표현
- 본 사업대상지가 위치하는 지역을 조사대상 지역으로 설정하여 사업시행 후에 따른 경관 화를 분석함



<그림-10> 3D MAX를 통한 모델링과정 예시

4.3 경관변화 예측 시뮬레이션

VP01 : 조망점1 경관영향 예측

위 치 : 대모산입구 교차로	TM좌 표	X : 204,931 Y : 455,537	이격거리: 30m 시 거 리: 근 경 표 고: 32m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○대상지 인근 교차로로 차량통행과 보행량이 많은 지점

○대상지 북동측에서 바라본 근경 조망으로 가로수 위로 대상지가 전체 조망됨에 따라, 가로변 위압감 완화를 위한 입면계획 및 배치를 통한 개방감 확보 필요

VP02 : 조망점2 경관영향 예측

위 치 : 대모산 도시자연공원	TM좌 표	X : 204,931 Y : 455,537	이격거리: 95m 시 거 리: 근 경 표 고: 52m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○대모산등산로와 연결되는 공원으로 이용객이 많은 지점

○등산로를 따라 주변 식재들로 인해 대부분 차폐되어 극히 주동 일부만 조망 될 것으로 예상되고, 입면에 대한 시각적 위압감 완화를 고려한 색채계획 필요

VP03 : 조망점3 경관영향 예측

위 치 : 서울로봇고 삼거리	TM좌 표	X :	204,931	이격거리: 20m
		Y :	455,537	시 거 리: 근 경
				표 고: 34m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○주요 간선도로 이용과 주변 주거시설의 주민들의 이동 및 통행량이 많은 것으로 예상되는 지점

○대상지의 가각부의 오픈된 배치를 통해 가로변 개방감을 확보하고, 배후 대모산을 향한 통경을 확보하여 시가지 경관의 향상 도모

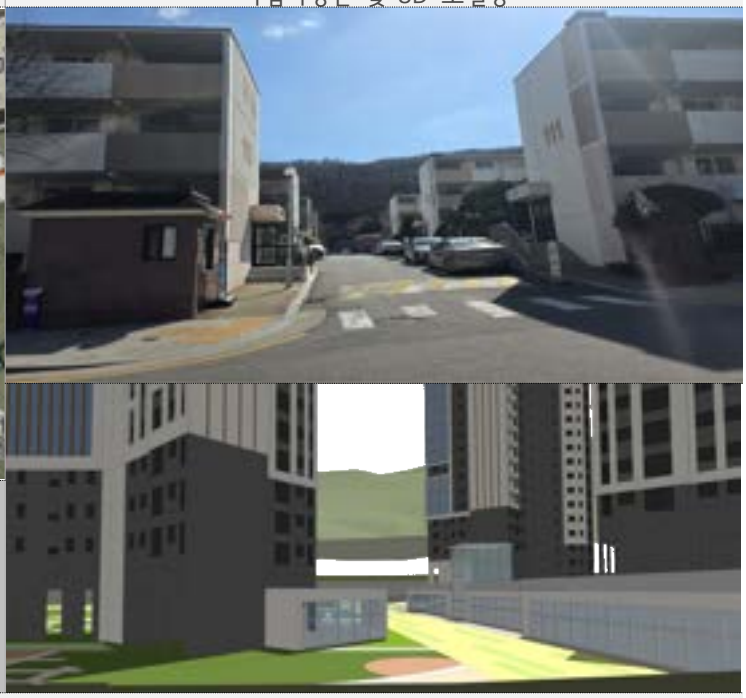
VP04 : 조망점4 경관영향 예측

위 치 : 대상지 진입부	TM좌 표	X :	204,931	이격거리: 10m
		Y :	455,537	시 거 리: 근 경
				표 고: 32m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링



사업시행 후 경관시뮬레이션

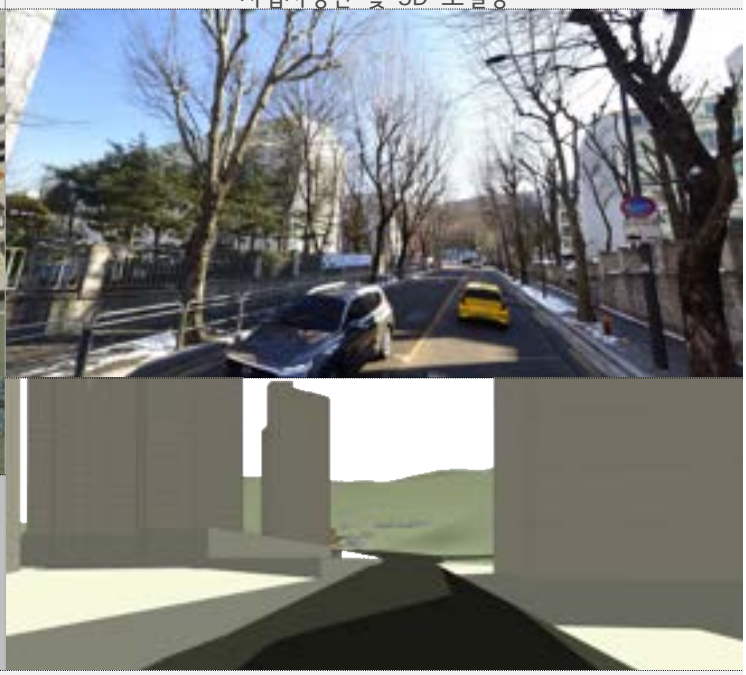


○현재 대상지의 주출입구로서 주민들의 이동 및 차량 통행량이 가장 많은 지점

○주출입구 위치는 약간 옮겨질 예정이나 기존의 진입부의 대모산 조망성을 반영하여 통경축을 확보하고 노출되는 단차 부위는 차폐감이 없도록 투시율 높은 재료나 자연소재 계획 필요

VP05 : 조망점5 경관영향 예측

위 치 : 대모산입구 사거리	TM좌 표	X :	204,931	이격거리: 190m
		Y :	455,537	시 거 리: 중 경
				표 고: 32m

키맵	사업시행전 및 3D 모델링
	

사업시행 후 경관시뮬레이션



○조망점 주변 역세권 및 주거시설이 인접하여 이용자의 통행량이 많을 것으로 예상되는 지점

○대상지가 전면의 상록수 아파트에 차폐되어 거의 비가시됨에 따라 경관영향 미미함

VP06 : 조망점6 경관영향 예측

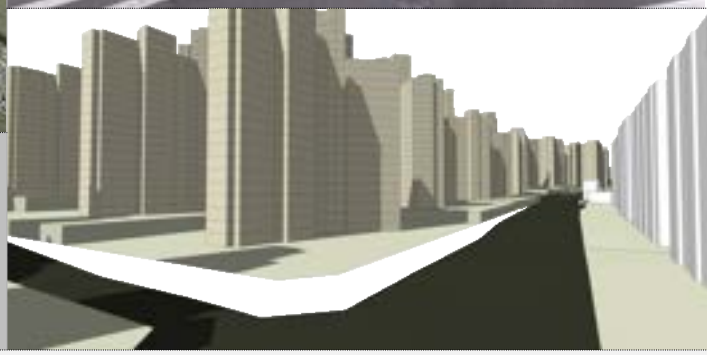
위 치 : 일원역 교차로	TM좌 표	X :	204,931	이격거리: 200m
		Y :	455,537	시 거 리: 중 경
				표 고: 32m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○역주변 주거지 주민들 및 차량의 통행량이 많을 것으로 예상되는 지점

○전면에 대상지와 동일한 시기로 계획중인 상록수 아파트가 조성되면 대상지를 완전히 차폐할 것으로 예상됨

VP07 : 조망점7 경관영향 예측

위 치 : 대모초등학교 입구	TM좌 표	X : 204,931 Y : 455,537	이격거리: 270m 시 거 리: 원 경 표 고: 32m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○광평로 진입구간 및 초등학교 입구 근처로 차량통행과 보행량이 많은 지점

○전면의 학교 건물로 인해 대부분 차폐되며, 결절부에 위치한 주동의 상층부 일부만 조망됨에 따라 인지성을 부여할 특화디자인 및 야간경관 적용 필요

VP08 : 조망점8 경관영향 예측

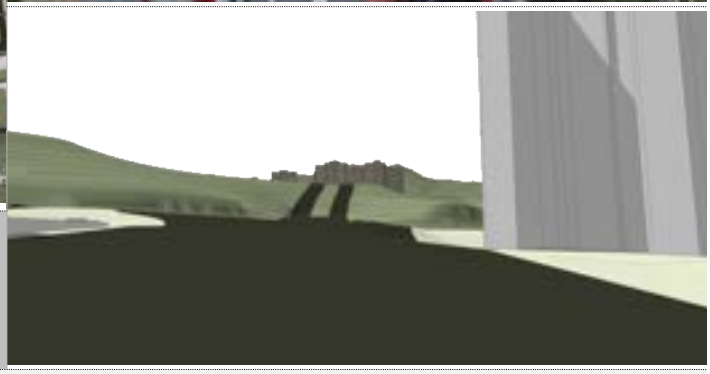
위 치 : 일원터널 사거리	TM좌 표	X : 204,931 Y : 455,537	이격거리: 800m 시 거 리: 원 경 표 고: 30m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○일원터널 진입 전 사거리로 일원동 시가지의 진출입을 위한 차량통행량이 많은 지점

○전면의 지형으로 인해 완전히 차폐되어 경관영향이 없으며 유사한 시기로 인근에 조성중인 한솔마을아파트 상층부만 노출될 것으로 예상됨

VP09 : 조망점9 경관영향 예측

위 치 : 삼성서울병원 입구	TM좌 표	X :	204,931	이격거리: 610m
		Y :	455,537	시 거 리: 원 경
				표 고: 27m

키맵



사업시행전 및 3D 모델링





사업시행 후 경관시뮬레이션



○대표적인 의료시설로 병원을 이용하는 차량과 보행량이 많은 지점

○대상지 북측에서 바라본 원경 조망으로 전면의 지형로 인해 전체 차폐되어 경관적 영향은 없을 것으로 예상됨

4.4 조망영향 분석

대모산과 함께 조망	인접 개발지 연계	역사, 문화 및 주요 행정, 교통시설
• 일원동, 개포동의 시가지 및 양재대로, 영동대로에서 대상지가 대모산과 함께 일부 조망됨에 따라 조화와 연계성 검토 필요 • 배후 산림 능선과 조화로운 스카이라인 형성 • 등산로 입구와의 연결성 확보와 산림과 연접한 특성에 따라 자연친화적인 공간 및 요소 다수 도입	• 대상지와 인접하여 개발중인 상록수아파트, 가람아파트, 청솔빌리지 등 재건축 정비구역 건축계획의 연계적 활용으로 도시 자족성 확보 필요 • 스카이라인 및 저층부(기단부), 가로변의 연속성을 고려 • 연속적인 생활공간 구축 및 통일성 있는 마감재나 색채 사용으로 조화로운 주거이미지 창출	• 동측 광수산의 전주이씨 광평대군파묘역이 위치하면서 역사자원 연계 및 조망성 검토 • 시가지 중심에 위치한 일원역과 일원터널 사이에서의 가로 연속성 및 개방감 확보 • 대상지와 주변 단지는 북측 시가지와 지형적 특성에 의해 이격되면서, 초입부의 위치를 고려하여 관문적 이미지 형성 필요
		
		
자연경관과 함께 조망 자연친화적환경 조성 등산로와와 연결성 확보 ▼ 풍요로운 경관	개발 단지간의 스카이라인, 그리고 통경축, 연속되는 생활공간 ▼ 연결하는 경관	역사자원과의 연계, 연속성있는 가로환경, 초입부에서의 관문적 특성 ▼ 조명되는 경관

5. 저감방안

5.1 경관영향 저감방안

- 본 사업대상지의 현장 여건 및 주변현황, 사업시행 후 경관에 미치는 영향을 예측, 종합하고 주요 조망 지점 및 경관자원과 인접된 위치적 특성을 고려하여 경관에 미치는 영향에 대하여 저감방안을 수립함

※ 도시경관 유형별 훼손여부의 판단기준 및 저감방안

경관유형		훼손여부 판단	저감 방안
스카이라인		주요 조망점에서 7부 능선이상 조망 여부	건축물 고도규제
산림 녹지경관	자연녹지	주요 조망점에서 경관자원 조망 여부 (보존녹지, 바위, 봉우리, 폭포 등)	조망축 확보
	도시녹지	주요 조망점에서 조망되는 도시지역 내의 녹지	조망축 확보
수경관	하천경관	연속적 경관 고려 여부	조망축 확보 (하천 내부 조망점)
	해안 및 도서	주변 지역에서 해안 및 도서 조망 여부	건축물 고도규제
	호수 및 습지	내부 조망점에서 외부 경관변화 고려	주변 건축물 고도규제 (앙각규제)
농촌경관		기존 경관과의 조화성 여부	색채, 형태, 규모 등의 조화성
역사문화경관		주변의 위압적 경관 형성 여부	역사문화경관 주변 자연경관과의 조화
생태경관		내부 조망점에서 외부 경관변화 고려	주변 건축물 고도규제(앙각규제)

- 기존 경관의 다각적 측면에서의 조화성 여부를 고려하여 경관의 계획방향을 제시함

※ 도시경관 요소별 고려사항

구 분	고려사항		비 고
	유 형	세부사항	
형태	2차원적 형태, 3차원적 형태	기하학적 형태, 복잡성, 방향성 (수직, 수평)	조망위치, 조명 등
색채	색상, 명도, 채도	-	거리, 기상조건, 조명위치, 관찰시간대, 계절 등
규모 및 높이	절대적 규모, 상대적 규모	-	거리, 위요감, 조망위치, 기상조건 등

- 사업대상지의 사업시행 시 경관변화 및 영향 예측 분석결과 근경, 중경 범위에 위치한 조망점에서 경관변화 및 영향이 있고, 원경에서의 경관변화가 적을 것으로 예상됨

- 따라서 사업대상지와 주변 지역의 경관특성을 고려하고, 사업시행 후 경관적 변화 및 영향을 최소화하고건축물 배치와 형태, 통경축 및 녹시율 증대를 위한 조경식재 계획을 통한 경관영향 저감방안 수립

  - 건축물의 배치 및 형태(건축물 배치, 색채와 재질) 계획에 있어서 주변여건을 고려하여 조화를 이루도록 유도

  - 녹지 및 오픈스페이스 계획을 통한 저감 방안 (근린공원 조성, 다양한 식재, 조경계획 등)

※ 요소별 경관영향 저감방안

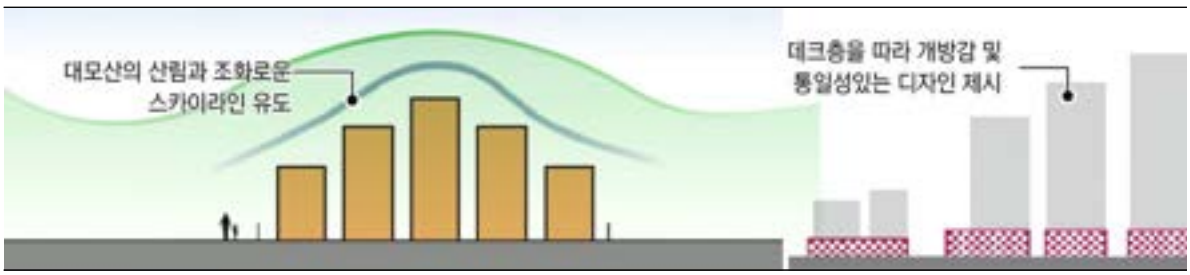
요소		저감 방안
건축물	배치	○대모산자락에 위치한 지형적 특성를 고려하여 주동의 이격거리 및 방향 등을 고려한 배치를 통해 주변의 조망성 고려 및 쾌적한 공간 활용성 제시 ○주변 시가지 및 단지 간의 시각축 확보를 위한 개방감 형성
	스카이라인	○개발중인 상록수아파트, 한솔아파트, 가람아파트 등의 규모를 고려하여 연속적인 스카이라인 형성 ○대모산의 능선을 고려한 스카이라인 조화 도모
	색채 및 재질	○명도 및 채도의 톤온톤(Tone on Tone)배색으로 차분하면서도 입체감 있는 색채 적용 ○석재 및 목재 등 자연소재를 활용하여 질감과 색상의 자연친화적 이미지 연출 ○보행로 및 오픈스페이스의 시설물은 목재와 스틸계열을 활용한 친환경적인 제품을 우선 적용하며 내구성을 갖추도록 하며 바닥재 등은 투수성 있는 자연소재를 적극적으로 활용하여 마감
조경 및 외부공간	동선	○효율적인 차량동선 및 보행로 배치 ○보행로의 비중을 높이고 오픈스페이스 지침에 따라 접근성을 위계화 하여 동선 구축
	녹지축	○단지 내 도로 및 보행로를 따라 녹지축 조성 ○동선에 따라 테마가 있는 식재계획으로 단지 내에서 계절감과 시각적 변화가 느껴지도록 고려하며 각종 초화류를 활용한 화사한 분위기 연출
	옹벽 및 사면처리	○옹벽 구간은 경사도를 완만히 조성하고 소단의 너비를 최대한 확보하여 식재를 통해 위압·차폐감과 시각적 황폐감을 저감 ○거푸집 또는 목재 등 자연 소재를 혼용하여 외장을 미려하게 마감 ○사면발생구간은 자연표토복원 등 친환경적 공법을 적용하고 본래의 자연환경 상태로 복원하는데 중점을 둠

5.2 건축물 계획

5.2.1 경관 기본방향

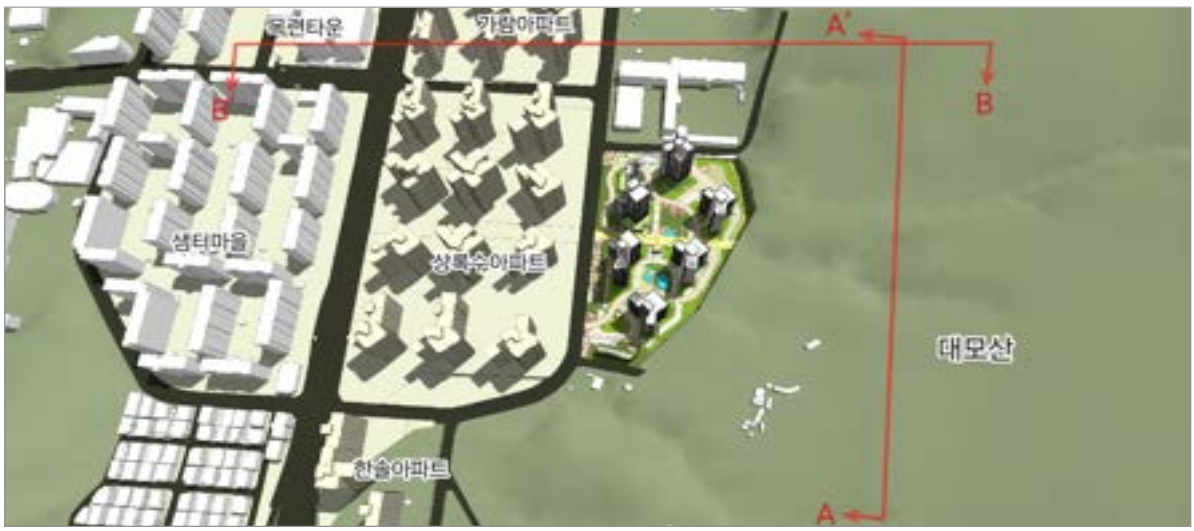
- 주변이 대모산으로 둘러쌓인 지형을 고려하여 주동 간의 높이와 색채, 재질에 자연스러운 변화감을 부여하고 가각부에서의 인지성을 고려한 디자인 제시
- 인접하여 개발중인 상록수아파트, 가람아파트, 샘터마을아파트 등의 배치 및 규모를 고려하여 계획하고 연계성있게 조성
- 주요 결절부에서의 개방감있는 진입공간 조성 및 입구성을 고려한 시설과 기단부 입면 특화
- 보행통로변의 데크층의 개방성과 이용성을 고려한 배치 및 입면 계획 수립
- 휴먼스케일과 주변 환경 특성을 고려한 친환경적인 가로경관 및 일체감있는 보행환경 조성





5.2.2 스카이라인계획

- 개발중인 상록수아파트, 가람아파트, 샘터마을아파트 등과 나란히 접해있어 고층의 도시스케일이 연속되는 지역으로 사업시행 후 서로 연계되어 리드미컬한 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획
- 대모산과 연접해 점차 높아지는 지형을 고려하여 그에 순응하는 높이 조성



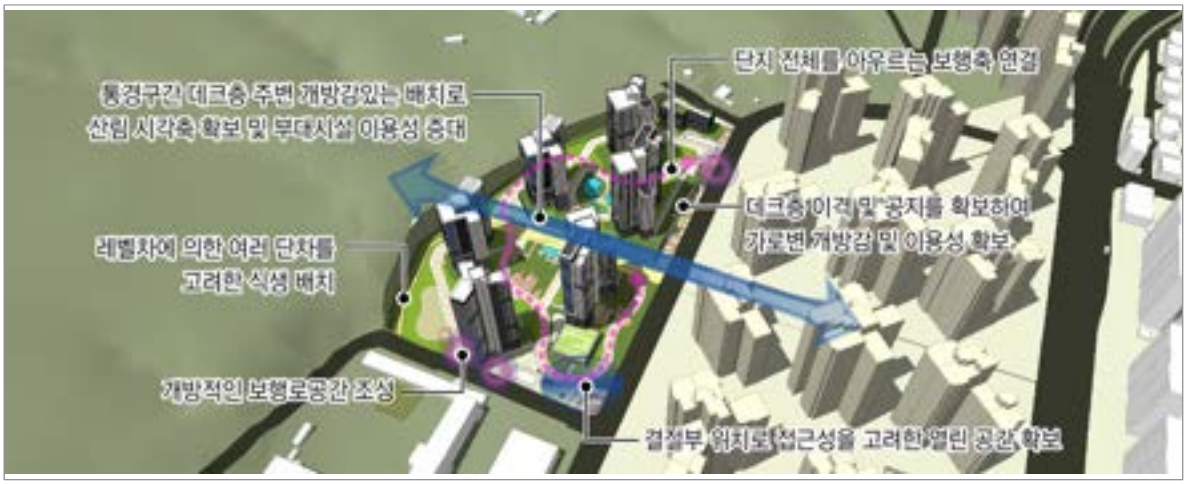




5.2.3 건축물 배치 및 형태

- 교차로에서 부각되는 주동은 지표동으로 부각시키고 가각부는 개방적으로 조성하여 입구성 확보
- 저층단지와 대모산과의 열린 조망을 위한 통경축 확보 및 진입부 중심으로 개방된 오픈스페이스 확보를 위한 열린 배치 조성
- 대상지 데크층 형성에 따른 위압감 저감을 위하여 가로변에 열린 공간을 최대한 확보하고, 가로변 데크층은 부대시설 등으로 활용하여 투명소재 사용으로 시각적 개방감 확보
- 대모산 경계부는 충분한 녹음과 자연친화적인 공간으로 완충하고, 등산로를 위한 개방적인 보행 진입부를 조성하여 보행축을 통해 외부도로와 연계

통경을 고려한 열린 배치	가각부 오픈스페이스	상징성 있는 가로형성, 보행활성화
		





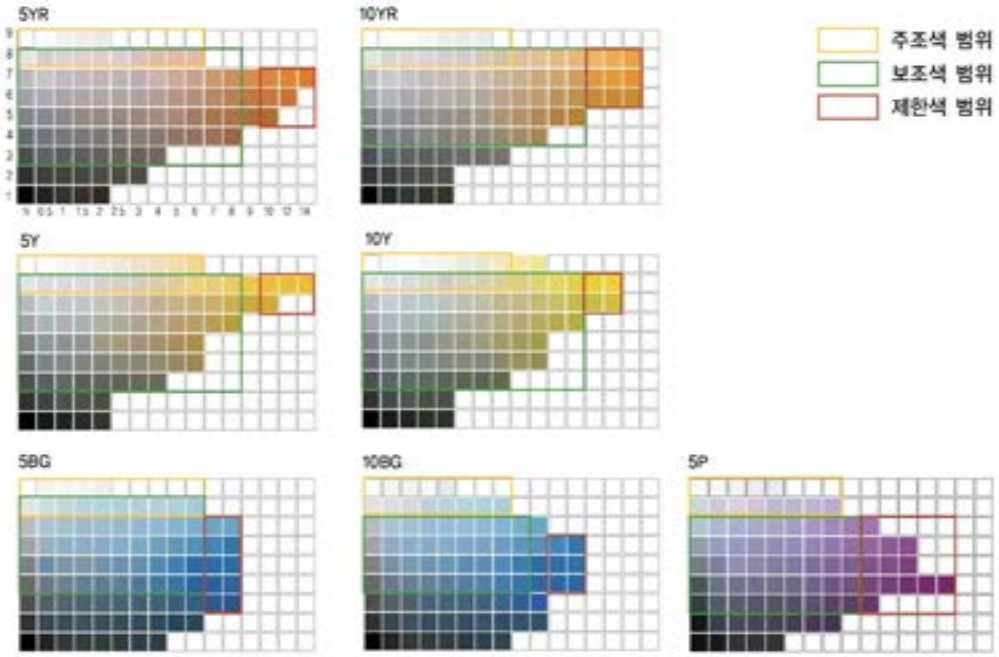
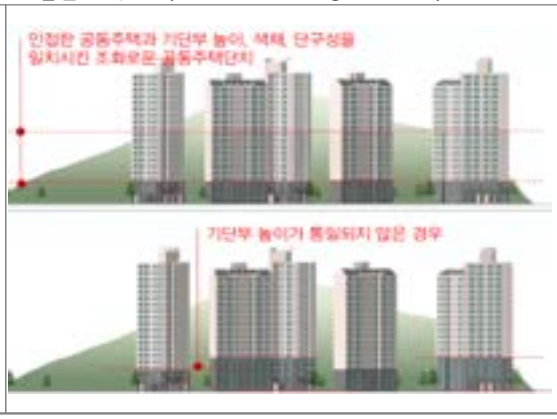
5.2.4 건축물 색채

- 서울상징색 적용 가이드라인과 서울색정립 및 체계화보고서에서 자연녹지경관에 부합하는 계획
- 다양성이 보여지는 공간으로 주변 공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출
- 자연소재 사용을 적극 권장하며, 서울상징색의 사용은 포인트로 느껴지도록 작은 면적에 사용
- 동일조화, 유사조화, 무채색조화 등 배색조화를 고려하고 권장배색의 사용

※ 서울색 정립 및 체계화보고서

구분	내 용
사용가능한 색채범위	○다양한 계열의 색상을 허용하되 고명도, 고채도의 색상에 대해 부분적으로 제한 ○옥외광고물 색채는 옥외광고물디자인 가이드라인에 준한다 ○다양한 색상을 자유롭게 선택하되, 조화관계는 명확히 느껴지도록 계획 (무채색조화, 톤조화, 색상조화)
제한사항	○건축물의 면적중 가장 적은 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하 므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용 ○도로가 아닌 건축자재의 경우 색채사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있으나 광택이 강한 소재의 경우 광택으로 인해 중저채도의 자연녹지경관의 색이 묻힐 수 있으므로 사용 제한 ○건축물의 자체가 주변 경관에서 랜드마크 혹은 서울을 상징하거나 기념비적인 성격이 강한 건축물인 경우에는 색채사용에 있어서 제한을 두지 않음
색채분포 및 이미지스케일	

※ 시가지경관 권장색채 사용범위

구분	적용
색채적용 기본방향	○시가지의 경관 특성을 보존하고 향유할 수 있는 색채 ○다양한 색채를 적용하여 도시경관을 돋보이게 할 수 있는 색채이미지 지향
권장재료	○다양한 소재의 외장재, 석재, 목재, 유리사용
권장배색	○동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	○주조색 - 명도 8이상, 채도 7이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열 ○보조색 - 명도 2~9, 채도 9이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열 ○강조색 - 원색제한 
연속성/통일성	○주변 경관(도시/자연/아파트)의 색채 이미지와 연속성 및 통일성이 형성되도록 계획
입면	○기단부와 상층부를 구분할 수 있으며, 15층 이상은 필수적으로 기단부·중층·상층으로 구분 ○입면 색채 및 재료 변화를 최소화하고, 그래픽 패턴 적용 지양
기단부	○석재와 같은 자연친화형 외장재를 사용하여 재료 고유의 색채이미지가 나타나도록 연출
동 출입구	○건축물 입면의 색상과 유사계열 색을 사용하여 돌출되지 않도록 계획
지붕/옥상	○지붕과 옥상은 입면과 유사색으로 연출하되 입면의 주조색보다 저채도·저명도로 계획
적용예시	 

5.3 공원 및 녹지계획

5.3.1 공원 및 녹지계획

- 대상지내 조경은 보행로를 따라 녹지축을 조성하고자 대모산의 등산로를 잇는 조경을 형성하고 경계부와 연결하여 인근 주민들을 위한 그린네트워크로서의 역할을 수행할 수 있도록 조성
- 지형 및 식생을 고려하고 계절감이 풍부한 식재를 계획하여 변화감있는 경관을 형성하며 가로별 개성을 부여
- 대상지 내 녹지축과 주변을 고려한 그린네트워크를 구현하기 위해 녹지면적이 풍부한 외부경관을 지향하며, 주민들을 위한 충분한 휴식공간 제공

도시속 풍부한 숲과 휴식을 제공하는 조경공간 조성



- 구시가지와 아파트단지 경계부에 풍성한 녹지를 배치하여 지구 내 녹지율을 높이고 시각적으로 편안한 가로경관 유도
- 사업대상지에 미치는 소음 및 공해 등 경관영향 저감을 위하여 가로수같은 높은 수고의 식재 조성

경계부에 충분한 면적과 높이의 식재 조성

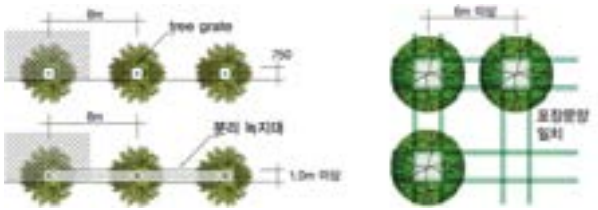
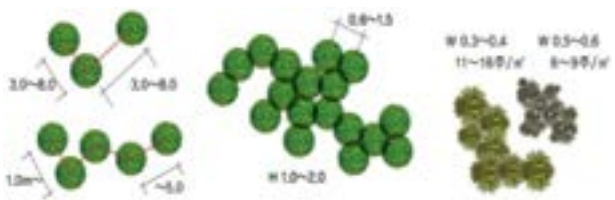


5.3.2 식재계획

- 녹화공간에 대한 식재는 공간의 특성을 고려하여 적합한 수종을 식재
- 기존 자연환경을 복원하고 단지 내외부의 녹지와 연계하여 생태적으로 안정된 식생환경을 형성할 수 있도록 기존 수목과 동일한 수종을 적극적으로 활용
- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 경관의 변화를 체험할 수 있도록 수종 배치

※ 수목의 수고(樹高)별 특성

구 분	수 고(m)	특 성
대교목	8	경관의 지표물(landmark)역할
교 목	2.5	수목식재로 경관상의 풍요로움 제공
관 목	1	공간의 분할 및 위요효과 제공
자 피	2.5	청결감, 계절감

가로수	경관식재
	
차폐식재	지표식재
	

5.3.3 옹벽 및 사면계획

- 사업대상지 내 옹벽이나 사면 발생시 인공적이고 위압적인 차폐경관이 형성되지 않도록 고려
- 단차에서 발생하는 경관적 영향을 억제 및 최소화하기 위하여 사면 안전성을 확보할 수 있는 범위 내에서 식생공법을 적용토록 계획함
- 옹벽은 경사를 완만히 적용하고 소단 너비를 최대한 확보하여 사철나무 및 계절수 등을 활용하여 자연과 조화를 이루도록 함
- 발생 사면에 대해서는 가급적 주변지역과 빠른 시간 내에 조화될 수 있는 식생으로 사면녹화를 시행토록 하여 주변 경관과의 단절을 최소화하고 사면을 안정시켜 친자연적인

4 환경성 검토서

목 차

1 환경성검토 스코핑보고서 ····· 3

2 환경성검토 총괄표 ····· 9

3 항목별 검토결과 ····· 10

1. 비오톱 및 동·식물상 ····· 10
2. 녹지네트워크 ····· 17
3. 토양 ····· 19
4. 지형·지질 ····· 24
5. 물순환 ····· 26
6. 수질 ····· 29
7. 바람 · 열 ····· 43
8. 대기질 ····· 54
9. 온실가스 · 에너지 ····· 65
10. 자원순환 ····· 71
11. 소음·진동 ····· 75
12. 일조 ····· 81

1 환경성검토 스코핑 보고서

가. 사업개요

- 사 업 명 : 일원동 739번지 일대(청솔빌리지아파트) 재건축정비사업
- 위　　치 : 서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대
- 지역/지구 : 도시지역, 제2종일반주거지역(종상향),지구단위계획구역(수서택지개발지구)
- 주 용도 : 공동주택(아파트 및 부대시설) 및 근린생활시설

< 위 치 도 >



< 건 축 개 요 >

지역지구		도시지역, 제2종일반주거지역(종상향),지구단위계획구역(수서택지개발지구)
대지면적	사업구역면적	25,386.70㎡
	제외면적	1,700.00㎡ (녹지, 실버케어센터)
	계획대지면적	23,686.70㎡
건축면적		5,740.57㎡
건폐율		24.24% (법정 : 60% 이하)
연면적	지상층	47,372.64㎡
	지하층	28,479.20㎡
	총면적	75,851.84㎡
용적률		200.00%
주요 용도		공동주택(아파트 및 부대복리시설) 및 근린생활시설
규 모		지하 3층 ~ 지상 20층
세대수		402세대
주차대수		690대

< 배 치 도 >



나. 서울시 환경영향평가 대상여부 검토

- 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조 및 제13조 환경영향평가 대상사업의 범위와 평가서 제출시기 및 협의 요청 시기[별표1]을 검토한 결과, 본 계획구역은 서울시 환경영향평가 대상에 해당하지 않는 것으로 조사됨.

구 분	대상사업의 범위	평가서제출시기 및 협의요청시기	비고
1. 도시의 개발	가. 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조제2항에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업 중 사업면적이 7만5천㎡ 이상 25만㎡ 미만인 것	○ 「도시개발법」 제17조제2항에 따른 실시계획의 인가 전 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조에 따른 지구계획 승인 전	
	나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 전, 지방자치단체가 시행하는 경우에는 사업시행계획인가의 고시 전	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시계획시설사업 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설에 관한 사업 1) 유통업무설비로서 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것 2) 주차장시설로서 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것 3) 시장으로서 사업면적이 7만5천㎡ 이상 15만㎡ 미만인 것	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가 전	
	라. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 전	
	마. 「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업 또는 「공공주택 특별법」 제2조제3호 가목에 따른 공공주택지구조성사업 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인 전 또는 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전	
	바. 「유통산업발전법」 제2조제16호에 따른 공동집배송센터 조성사업 중 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것	○ 「유통산업발전법」 제29조제1항에 따른 공동집배송센터의 지정 전	
	사. 「여객자동차 운수사업법」 제2조제5호에 따른 여객자동차터미널 설치공사 중 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것	○ 「여객자동차 운수사업법」 제38조제1항에 따른 공사시행의 인가 전	
	아. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 물류터미널 또는 제9호에 따른 물류단지개발사업 중 사업면적이 10만㎡ 이상 20만㎡ 미만인 것	○ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제28조제1항에 따른 인가 또는 승인 전	
	자. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축으로서 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 것	○ 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 전	

<비고>

1. 대상사업의 범위란 중 사업규모는 평가서제출시기 및 협의요청시기란 중 승인등을 받고자 하는 사업의 규모를 말한다.
2. 다른 법령에 따라 승인등을 받은 것으로 의제되는 사업으로서 대상사업의 범위에 해당되는 경우에는 환경영향평가를 실시하여야 하는 사업으로 본다.
3. 하나의 사업이 둘 이상의 대상사업의 범위에 해당되는 경우 최소사업 규모를 기준으로 하여 판단하며, 평가서의 제출시기 또는 협의요청시기는 가장 먼저 승인등을 받고자 하는 시기로 한다.
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업에 대하여는 그 사업 전체에 대하여 환경영향평가를 실시하여야 한다.
   가. 같은 사업자가 같은 영향권역에서 같은 종류의 사업을 시행하는 경우 각 사업 규모의 합이 평가대상규모에 달한 때
   나. 사업 승인등의 당시에 평가대상사업에 해당되나 평가대상 규모 미만이어서 환경영향평가를 실시하지 아니한 사업이 같은 영향권역에서 사업계획의 변경으로 사업규모가 평가대상규모에 이르거나, 해당 사업규모가 신규로 승인등이 된 사업규모(사업자가 같은 경우만 해당한다)와의 합이 평가대상규모에 이른 때. 다만, 사업의 인가 · 허가 · 승인 등이 이루어진 후에 별표 1의 개정으로 평가대상규모의 기준이 강화된 경우로서 그 개정당시에 해당 개정규정에 따른 평가대상규모에 해당하는 사업의 경우에는 같은 영향권역에서 사업계획의 변경 또는 신규허가 등으로 증가되는 사업의 규모가 15퍼센트 이상이거나 증가되는 사업의 규모가 평가대상규모 이상인 때
   다. 사업의 승인등의 당시에 평가대상사업에 해당되지 아니하여 영향평가를 실시하지 아니한 사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때
      1) 사업의 승인등이 이루어진 후 별표 1의 개정으로 평가대상사업에 해당하게 된 사업으로서 그 개정당시에 해당 개정규정에 따른 평가대상 규모 미만에 해당하는 사업이 같은 영향권역에서 사업계획의 변경으로 사업규모가 평가대상규모에 이르거나 해당 사업규모가 신규로 허가 등이 된 사업규모(사업자가 같은 경우만 해당한다)와의 합이 평가대상규모에 이른 때
      2) 사업의 승인등이 이루어진 후 별표 1의 개정으로 평가대상 사업에 해당하게 된 사업으로서 그 개정당시 해당 개정규정에 따른 평가대상규모에 해당하는 사업이 같은영향권역에서 사업계획의 변경 또는 신규허가 등으로 증가되는 사업의 규모가 해당 사업의 승인등의 당시 규모보다 15퍼센트 이상이거나 증가되는 사업규모가 평가대상규모 이상인 때
   라. 이 조례에 따른 영향평가 대상사업이나 이 조례 시행 이전에 승인등을 받아 영향평가를 실시하지 아니한 사업이 동일영향권역에서 사업계획의 변경 또는 신규허가 등으로 증가되는 사업의 규모가 15퍼센트 이상이거나 증가되는 사업의 규모가 평가대상규모 이상인 때. 다만, 위 표 제1호자목에 해당하는 건축물 중 「초 · 중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 증가되는 사업의 규모가 30퍼센트 이상이거나 증가되는 사업의 규모가 평가대상규모 이상인 때로 한다.
5. 이 조례에 따른 영향평가를 실시한 사업으로서 사업계획등의 변경으로 인하여 전체 사업규모가 「환경영향평가법 시행령」 별표 3에 따른 영향평가 대상사업의 규모에 달하는 경우에는 법령에 따른다.
6. 법 제22조에 따라 환경영향평가를 협의한 사업의 경우 위 표 제1호자목에도 불구하고 환경영향평가 대상사업에서 제외한다.

자료 : 서울특별시 환경영향평가 조례 제4조 및 제13조 환경영향평가 대상사업의 범위와 평가서 제출시기 및 협의요청시기[별표1]

다. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	▲	○
	동·식물상	▲	△
	녹지네트워크	-	△
생활환경	토 양	▲	-
	지형·지질	▲	-
	물순환	◆	○
	수질	▲	▲
	바람, 열	▲	△
	대기질	◆	▲
	악 취	-	-
	온실가스	-	▲
	에너지	-	▲
	자원순환	▲	▲
	소음·진동	◆	▲
	일조	-	▲
범 례	◎ : 개발후 상당히 좋아진다 ○ : 개발후 비교적 긍정적이다 △ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다	▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발후 악영향이 다소 있다 ● : 개발후 악영향이 크다	

라. 검토항목 및 범위 설정

■ 검토항목

- 기본 검토항목 : 물순환, 비오톱
- 선택 검토항목 : 비오톱, 동·식물상, 녹지네트워크, 토양, 지형·지질, 물순환, 수질, 바람, 열, 대기질, 온실가스·에너지, 자원순환, 소음·진동, 일조

검토항목		검토방법	범 위
자연생태환경	비오톱	도시생태현황도 및 현장조사	계획구역 및 주변지역
	동·식물상	현장 및 문헌조사	계획구역 및 주변지역
	녹지네트워크	도시계획 관련자료	계획구역 및 주변지역
생활환경	토 양	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	지형·지질	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	물순환	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	수질	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역 및 주변지역
	바람, 열	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	대기질	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	온실가스 · 에너지	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	자원순환	도시계획 관련자료 및 통계자료	계획구역
	소음·진동	도시계획 관련자료	계획구역 및 주변지역
	일조	도시계획 관련자료	계획구역

2 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 대부분 5등급, 일부 2등급 · 개별비오톱 대부분 평가제외, 일부 2등급 · 생태 · 자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동 · 식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	-	-	· 법적기준 및 녹지 연결성을 고려한 녹지계획 수립	
3. 토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 -표고 : 평균 약 66.5m -경사 : 평균 약 4.2° · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	-	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30% 확보할 계획임 · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정임	
6. 수질	수질오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등	
7. 바람 · 열	기후변화 대응	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
8. 대기질	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜 · 측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토	
9. 온실가스 · 에너지	기후변화대응, 에너지절약/ 효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용	
12. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업시행으로 인해 수인한도 불만족 지점 발생 예상	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	

3 항목별 검토결과

1. 비오톱 및 동·식물상

가. 방법

1) 비오톱

■ 개별비오톱 평가등급

• 개별비오톱은 도로, 평가제외지, 하천 등의 비오톱을 제외한 자연형 비오톱 및 근자연형 비오톱을 3등급화 하여 구분

< 개별비오톱 평가등급 >

평가등급	기준	비고
1등급	· 특별히 보호가치가 있는 비오톱(보전)	· 자연형 비오톱 : 인위적 영향을 다소 받은 자연경관 포함(하천 및 습지(3개), 산림 비오톱(5개)) · 근자연형 비오톱 : 인위적으로 조성되었으나, 토양포장도가 낮은 비오톱 유형으로 생물이 살아가기에 적합한 비오톱(공업 및 도시기반시설지(2개), 조경녹지(7개), 하천 및 습지(2개), 경작지(4개), 산림(4개), 유휴지(1개))
2등급	· 보호할 가치가 있는 비오톱(보호 및 복원)	
3등급	· 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱(복원)	

■ 비오톱 유형구분

• 도시지역의 비오톱 유형화는 식물상과 식생, 동물상은 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 토양피복도, 경관상의 특징적 요소 등을 고려 9개 비오톱으로 분류

< 비오톱 유형구분 >

유형 구분 분류	
주거지 비오톱	단독주택지, 공동주택지, 전통취락지
상업 및 업무지 비오톱	상업지, 업무지, 혼합지
공업지 및 도시기반 시설지 비오톱	하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 농·수산물시장, 학교, 연구소, 병원, 행정기관 등
교통시설 비오톱	도로, 철도, 공항 등
조경녹지 비오톱	도시공원, 고궁, 묘지, 식물원 등
하천 및 습지 비오톱	연못, 하천, 계곡수, 습지
경작지 비오톱	논, 밭, 과수원, 방목지, 시설경작지, 묘포장
산림지 비오톱	인공조림지, 자연림, 초본식생지, 벌채지, 암석노출지 등
유휴지 비오톱	도시유휴지

■ 비오톱 유형 및 평가등급 구분기준

• 비오톱 유형의 평가를 위한 평가기준은 서식지 기능, 지형특성, 비오톱 유형가치 및 면적, 비오톱 유형 희귀도로 하여 5개 등급으로 분류

< 비오톱 유형 및 평가등급 구분기준 >

평가등급	기 준	비오톱 유형
1등급 (11개 유형)	· 대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 - 습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림비오톱이 대부분 포함됨	· 묘지, 고궁, 습지. 하천변 자연녹지, 인공림으로서 외래종 낙엽활엽수림, 인공림으로서 참나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림, 초본식생지
2등급 (16개 유형)	· 대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 - 조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등	· 5~10층의 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 공동주택지, 매립이 완료된 쓰레기 매립지(난지도), 1ha미만의 조경수목식재지, 1ha이상의 조경수목 식재지, 골프장, 식물원, 문화유적지, 하천변 인공녹지, 하천경작지, 하상노출지, 논, 밭, 과수원, 묘포장, 벌채지 및 나지, 암석노출지
3등급 (24개 유형)	· 대상지 일부 지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지 이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등	· 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 단독주택지, 11층 이하의 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 공동주택지, 불투수포장비율이 70%미만인 혼합지, 농수산물시장, 기타 폐기물 관련시설, 1ha미만의 공공시설, 건설현장지역, 야적장, 특수지역, 불투수포장비율이 낮은 (70%미만)공업지, 하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 발전소 및 변전소, 자원회수시설, 불투수포장비율이 낮은 (70%미만) 철도 및 관련시설지, 큰 주차장, 공항지역, 하천변나지 및 포장지, 시설물이 있는 경작지, 소규모 체육시설, 도시유휴지
4등급 (6개 유형)	· 대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 공동주택지 등	· 5~10층의 불투수포장비율이 높은 (70%이상)공동주택지, 11층 이상의 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 공동주택지, 6~10층의 상업 및 업무지, 11층 이상의 상업 및 업무지, 1ha이상의 공공시설, 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 철도 및 관련 시설지
5등급 (4개 유형)	· 부분적으로 개선이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등	· 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 공동주택지, 5층 이하의 상업 및 업무지, 불투수포장비율이 70%이상인 혼합지, 불투수포장비율이 높은 (70%이상) 공업지

2) 동 · 식물상

■ 식물상 및 식생

- 계획구역의 주요 식물상 및 식생 조사, 도시생태현황도 참고

■ 동물상

- 계획구역의 동물상 분포 조사

■ 생태·자연도

- 생태·자연도는 전국의 자연환경조사 결과를 기초로 “식생, 멸종위기 야생생물, 습지, 지형” 항목을 기준으로 평가하여 1~3등급 권역 및 별도관리지역으로 자연환경을 구분한 것으로 환경부의 생태·자연도 환경공간정보서비스를 참고하였음.

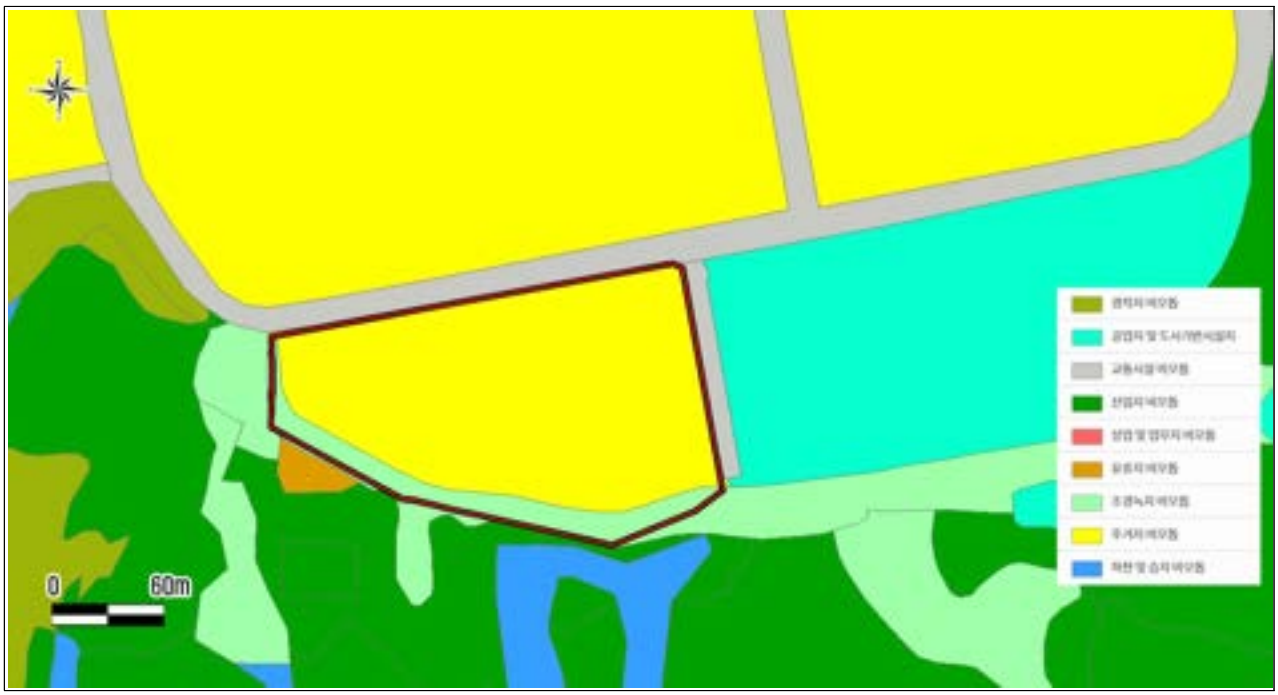
나. 현황

1) 비오톱

■ 비오톱유형 현황

- 도시지역의 식물상과 식생, 동물상, 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 토양피복도, 경관상의 특징적 요소 등을 고려한 결과, 본 계획구역이 속한 지역은 대부분 주거지 비오톱이며, 일부 조경녹지 비오톱으로 조사됨.

< 비오톱 유형도 >



• 비오톱 유형 평가 등급 조사결과, 계획구역 남측으로 2등급지역이 위치하는 것으로 조사되었으며, 대부분은 5등급으로 위치하는 것으로 조사됨.

< 비오톱 유형 평가도 >



■ 개별비오톱

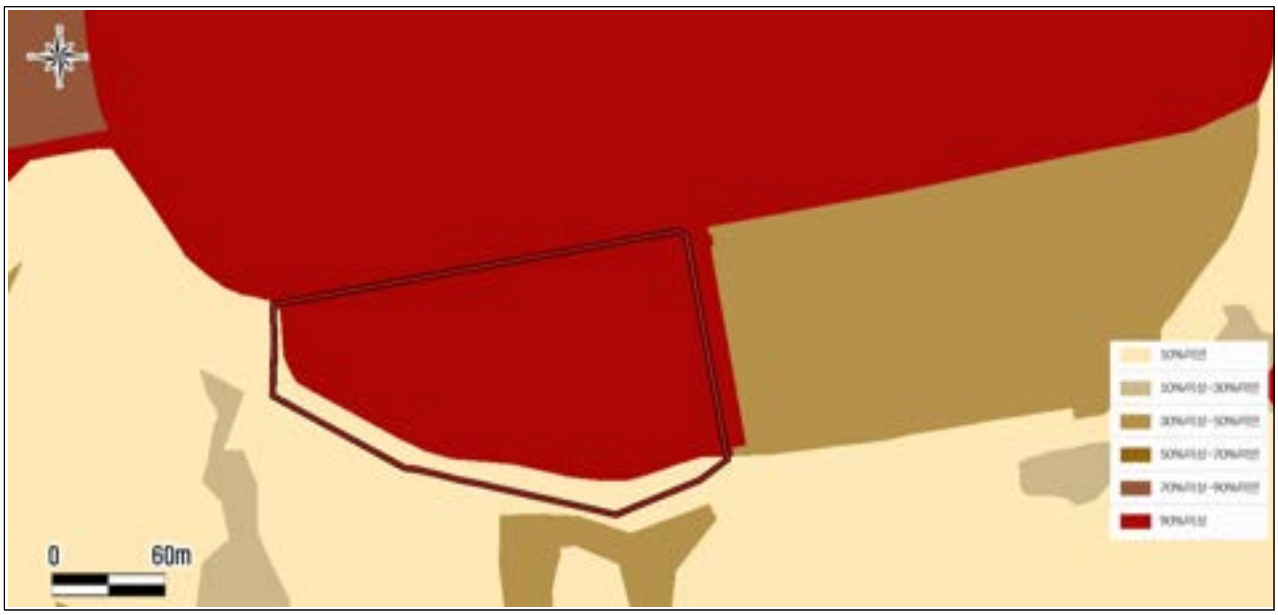
• 개별비오톱 조사결과, 남측 일부지역이 2등급에 해당하며, 그 외 대부분이 평가제외 지역으로 조사됨.

< 개별비오톱 >



- 불투수토양포장 현황 조사한 결과, 대부분 90% 이상에 해당하며, 일부지역이 10% 미만 지역으로 조사됨.

< 불투수토양포장 현황도 >



2) 식물상 및 식생

■ 식물상

- 계획구역은 도심지 내 시가화지역으로 서측에 일부 아까시나무림이 위치하나 녹지공간이 매우 부족하고, 보호수는 분포하지 않는 않는 것으로 조사됨.

■ 식생

- 서울시 도시생태현황도의 현존식생도 조사결과, 계획구역 내에 특이식생은 분포하지 않으며, 서측 일부지역이 조경수목식재지(식생보전Ⅳ등급), 시가화지역(식생보전Ⅴ등급)으로 구분되어 있는 것으로 조사됨.

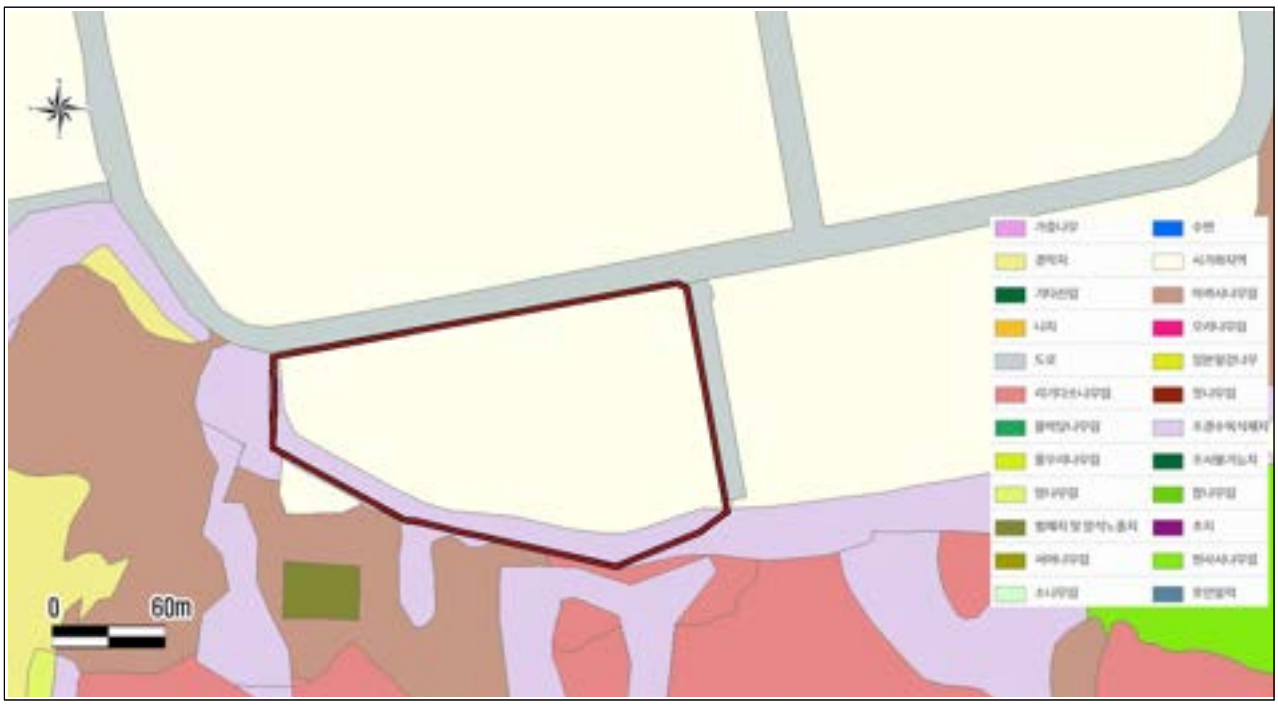
■ 생태 · 자연도

- 계획구역 내 생태 · 자연도는 전체지역이 3등급 권역으로 조사되었으며, 주변지역의 경우 2등급 또는 3등급 권역으로 조사됨.

3) 동물상

- 계획구역은 도심지 내 시가화지역으로 인간간섭에 적응한 참새, 까치, 고양이 등을 제외하고 야생동물의 분포가 희박한 것으로 조사됨.

< 현존식생도 >


0
60m

< 생태 · 자연도 >


110동
105동
209동
104동
208동
103동
207동
102동
206동
101동
107동
111동
109동
112동
108동
113동
103동
104동
105동
0
60m

다. 영향예측

■ 비오톱

- 자연계의 순환체계를 전제하지 않은 독립적, 단독적 공간구성은 기존 계획구역의 생태적 잠재력을 살리지 못하는 결과를 초래하고 계획구역 내 자연 자원의 파괴와 지역생태계의 교란을 유발할 수 있음.
- 시설조성에 있어 생태적인 풍요로움은 기존 자연 자원의 철저한 보전과 개발전 생태질서의 복원을 통해서만 가능하므로 현재 비오톱 및 서식지의 보전과 향후 생물서식처의 복원, 공간확보 등에 따른 계획 수립이 요구됨.

■ 식물상 및 식생

- 계획구역 내 적절한 조경계획을 수립함으로써 조경식재가 이루어져 녹지면적 증가가 예상되며, 조경녹지의 확보로 녹지율을 증가시켜 주민들의 휴식공간으로서의 역할을 담당할 수 있을 것으로 판단됨.

■ 동물상

- 사업시행시 동물상에 대한 영향은 미미할 것으로 예상되나, 공사 차량, 장비운영 등에 의한 소음·진동과 같은 교란 요인이 발생할 것으로 예상됨.

라. 저감방안

■ 비오톱

- 계획구역은 일부 조경 공간에 의한 녹지를 갖추고 있으나 생태계 권역을 형성하지 못하고 있으므로 조경 및 녹지 계획을 통해 생물서식공간을 확보할 계획임.
- 비오톱 고립화 방지를 위하여 계획구역 내 조경공간 등을 분산배치할 계획이며, 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성할 계획임.
- 계획구역 내 녹지는 주변 산림과 서로 조화를 이루어 시민들에게 질 높은 녹색환경의 제공뿐만이 아니라 생물들의 서식처로서의 기능을 유지할 수 있는 공간을 확보할 수 있을 것으로 판단됨.

■ 식물상 및 식생

- 본 계획구역에 적절한 조경계획수립으로 보다 효율적이고 생산성 있는 자연보전적 저감방안을 수립할 계획이며, 지구내 조경면적은 관련법(서울특별시 건축조례 24조)에서 정하는 규모이상 녹지를 확보할 계획임.

■ 환경친화적인 조경계획수립

- 주변 자연환경과 조화될 수 있는 향토수종을 위주로 다층식재 계획 수립
- 활용가능한 이식수목의 적극적 활용
- 녹음 및 경관식재로 쾌적한 주거단지 조성
- 조경수목 선정시 일반적인 조건
  - 기온·토성·수분 및 기상변화 등에 적응성의 폭이 넓은 수종
  - 미적 가치를 지니고 있으며 수명이 가급적 긴 것
  - 생산 및 공급이 용이하면서 가격이 저렴한 것
  - 전정, 병충해 방제 등의 관리요구도 낮으며, 용이한 것

■ 동물상

- 사업시행시 소음·진동 저감방안으로 공사장비 적정투입, 저소음·저진동 장비 투입 등으로 동물상에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

2. 녹지네트워크

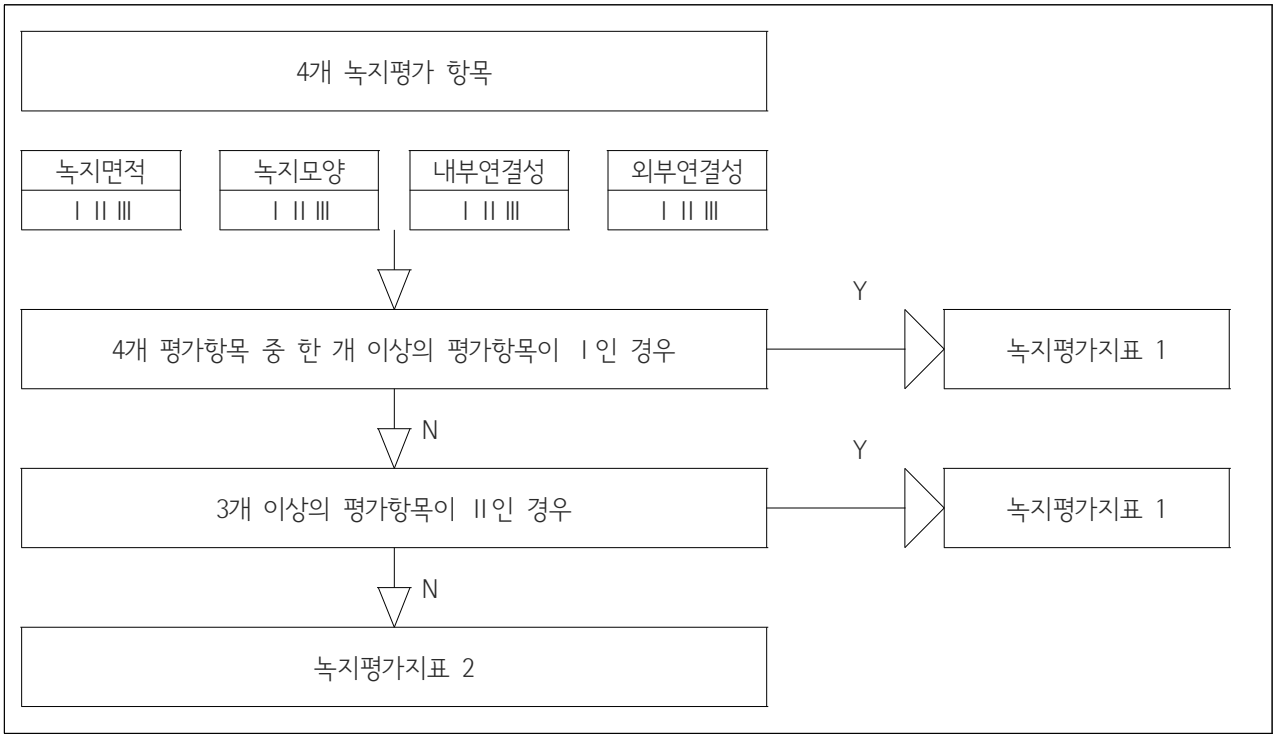
가. 현황

■ 녹지평가지표 산정

- 녹지평가지표 산정 방법은 다음과 같음.

항목세분		산정식	가치기준	평가기준
녹지면적		· 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 · 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	· 50%이상
			Ⅱ	· 44%이상~50%미만
			Ⅲ	· 44%미만
녹지모양		· 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 · 조각모양지수(Shape Index) = L/(2 $\sqrt{\pi S}$) (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	· 1.67미만
			Ⅱ	· 1.67이상~1.72미만
			Ⅲ	· 1.72이상
녹지의 연결성	내부	· 계획구역내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 · 일정거리(1.5~5.0m) 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	· 2개 이상
			Ⅱ	· 1개
			Ⅲ	· 없음
	외부	· 계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 · 녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	· 2개이상
			Ⅱ	· 1개
			Ⅲ	· 없음

■ 녹지평가지표 매트릭스



자료 : 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구, 2004, 시정개발연구원

■ 녹지평가지표1

- 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함.

■ 녹지평가지표2

- 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회 심의를 통과하여 조정할 수 있도록 함.

나. 영향예측 및 저감방안

- 계획구역 내 녹지공간 조성 시 법적기준 및 환경성, 녹지면적, 모양, 녹지의 연결성 등을 고려하여 녹지평가지표1을 달성하고, 녹지계획 수립 시 다양한 조경수목 식재 및 녹지조성을 계획하여 충분한 녹지공간 확보, 녹지 연결성을 확보하겠음.

3. 토양

가. 현황

■ 계획구역

- 현재 계획구역 내 토양오염관리대상시설 등의 다음 해당 시설은 설치되어 있지 않은 것으로 조사됨.
  - 특정토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등)
  - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정)
  - 기타(난방유 저장탱크 등)

■ 주변지역

- 환경부 토양지하수정보시스템(https://sgis.nier.go.kr)을 통해 계획구역 및 주변지역의 토양오염 현황을 조사하였고, 서울특별시 강남구에는 총 2개의 토양측정망 기초자료와 10개의 토양오염 실태조사 자료가 존재하는 것을 확인함.
- 서울특별시 강남구의 토양측정망 기초자료 및 토양오염 실태조사 자료 조사결과, 계획구역 주변지역의 토양오염도는 모두 우려기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨.

< 서울특별시 강남구 토양측정망 기초자료 >

구 분	연도	조사지점(번호)	고유명칭	측정목적별 분류	주소	지목별 분류	면적(㎡)
지점 1	2023	SA-②-189	언주강남	배경농도지점(사람활동)	도곡동 922	학교용지	9,979
지점 2	2023	SK-②-126	강남일원	배경농도지점(사람활동)	일원동 741	대지(1지역)	31,498.8

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)													
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni	불소	유기인	PCBs	CN	페놀류	벤젠
지점 1	0.37	23.7	7.96	0.03	15.2	0	121.8	30.8	-	-	-	0	-	-
지점 2	0.15	22.6	0	0.02	10.8	0	87.7	30.4	333	-	-	0	-	-

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)								
	톨루엔	에틸벤젠	크실렌	TPH	TCE	PCE	벤조(a)피렌	1,2-디클로로에탄	pH
지점 1	-	-	-	-	-	-	-	-	6.7
지점 2	-	-	-	-	-	-	-	-	7.9

주) '-'의 경우 불검출 및 미조사

< 서울특별시 강남구 토양오염 실태조사 자료 >

구 분	연도	조사지역 종류	지점명칭	지목	지역구분	면적(㎡)	시료번호
지점 1	2024	교통관련시설지역	케이엠원(법인택시 차고지)	주차장	3지역	4,408.9	191-1-1
지점 2	2024	교통관련시설지역	리치모터스	잡종지	3지역	577.5	192-1-1
지점 3	2024	철도관련 시설 및 철도 폐침목 사용지역	서울교통공사 수서차량사업소	철도용지	2지역	68,226	186-1-1
지점 4	2024	사고·민원 등 발생지역	TKP	국방·군사시설	2지역	250	183-1-1
지점 5	2024	사고·민원 등 발생지역	TKP	국방·군사시설	3지역	16,827	184-1-1
지점 6	2024	사고·민원 등 발생지역	TKP	국방·군사시설	3지역	60,681.2	185-1-1
지점 7	2024	사고·민원 등 발생지역	수서동 주공아파트 112동 뒤쪽 나대지	대지(주거용)	1지역	54,319.1	190-1-1
지점 8	2024	어린이 놀이시설지역	수서초등학교(놀이시설)	학교용지	1지역	9,471.4	187-1-1
지점 9	2024	어린이 놀이시설지역	대모초등학교(놀이시설)	학교용지	1지역	9,972.1	188-1-1
지점 10	2024	어린이 놀이시설지역	일원새싹어린이공원	공원	1지역	1,500.2	189-1-1

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)													
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni	F	유기인	PCBs	CN	페놀류	벤젠
지점 1	0.15	31.5	0	0.03	21.4	0	116.4	24.2	-	-	-	-	0.02	0
지점 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
지점 3	0.24	51.4	0	0.02	22.9	0	117.9	50.8	-	-	-	-	0.03	0
지점 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
지점 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
지점 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
지점 7	0.32	31.3	3.72	0.02	48.7	0	129.8	26.7	259	-	0	0	0.04	0
지점 8	0	33.9	0	0	8.5	0	88	26.9	-	-	-	-	-	-
지점 9	0.18	20.9	5.28	0.02	22.9	0	94.4	14.5	-	-	-	-	-	-
지점 10	0	16.4	0	0	18	0	93.2	15.3	-	-	-	-	-	-

구 분	오염물질 농도 (mg/kg, 다이옥신의 경우 pg-TEQ/g)									
	톨루엔	에틸벤젠	크실렌	TPH	TCE	PCE	벤조(a)피렌	1,2-디클로로에탄	다이옥신	pH
지점 1	0	0	0	0	0	0	-	0	-	8.9
지점 2	0	0	0	144	0	0	-	0	-	7
지점 3	0	0	0	0	0	0	0.007	0	-	6.3
지점 4	0	0	0	53	0	0	-	0	-	7.3
지점 5	0	0	0	144	0	0	-	0	-	7
지점 6	0	0	0	0	0	0	-	0	-	5.8
지점 7	0	0	0	57	0	0	-	0	-	7.9
지점 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.2
지점 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
지점 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.4

주) '-'의 경우 불검출 및 미조사

< 토양오염 우려기준 >

물 질	오염 기준 (단위: mg/kg, 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)		
	1지역	2지역	3지역
카드뮴	4	10	60
구리	150	500	2,000
비소	25	50	200
수은	4	10	20
납	200	400	700
6가크롬	5	15	40
아연	300	600	2,000
니켈	100	20	500
불소	800	1,300	2,000
유기인화합물	10	10	30
폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12
시안	2	2	120
페놀	4	4	20
벤젠	1	1	3
톨루엔	20	20	60
에틸벤젠	50	50	340
크실렌	15	15	45
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25
벤조(a)피렌	0.7	2	7
1,2-디클로로에탄	5	7	70
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표3]

나. 영향예측

■ 지장물 철거에 의한 토양오염

- 계획구역 공사에 따라 지장물이 발생하는 바, 철거 전 「폐기물관리법」에 따라 적정하게 수거·처리하지 아니하고 철거되는 경우와 무분별한 철거로 인한 비산먼지의 과다발생, 발생 건설폐기물의 무단방치 등으로 인해 인근 토양의 오염이 발생할 우려가 있음.
- 폐기물 야적장은 폐기물의 분류적치 등을 위하여 반드시 필요한 시설로 야적 폐기물이 조속히 처리되지 않고 장기간 방치될 경우와 외부로부터 강우가 흘러 들어갈 경우 인근 토양의 오염이 발생할 우려가 있음.

■ 폐유에 의한 토양오염

- 공사시 투입되는 장비의 노후화와 정비 등에 의한 연료 · 윤활유의 유출과 엔진오일과 기타 잡유의 교체 및 폐유저장소의 미관리로 인하여 폐유가 인근 하천 및 토양 등으로 유출될 시 토양오염이 우려됨.

■ 생활폐기물 및 분뇨에 의한 토양오염

- 공사시 투입되는 인부에 의해 발생하는 생활폐기물, 분뇨는 숙소 및 현장사무소 주변 등을 중심으로 집중 발생할 것으로 예상되며, 체계적으로 관리되지 않고 무단 소각되거나 투기될 경우 토양오염이 우려됨.

다. 저감방안

■ 지장물 철거시 처리대책

- 공사시 발생하는 각종 폐기물을 친환경적으로 적정처리하기 위해 종류 및 성상별로 분리배출하고 폐기물이 흩날리거나 흘러내리지 않도록 덮개 등을 설치하며, 야적시 한계목표를 정하고 외부로부터 지표수가 흘러 들어가지 않도록 배수로 등을 설치하여 임시보관 후 조속한 시일 내에 처리할 것임.
- 지장물 철거시 액체성 폐기물(화장실 분뇨 등)은 철거 전 전량 위탁처리토록 할 계획임.
- 한편, 예상하지 못한 토양오염 발견시 우려기준을 넘을 가능성이 크다고 판단되는 지역의 토양오염도 검사결과가 우려기준을 초과한다면 토양정밀조사부터 최종 정화검증까지의 정화사업 추진절차에 따라 적법 처리할 것임.
- 토양의 정화를 위하여 생물학적 분해법, 퇴비화법, 토양경작법 등의 생물학적처리방법과 토양세정법, 토양세척법, 산화/환원법 등의 물리·화학적 처리방법, 열탈착법 및 열분해법 등의 열적처리방법 등을 검토하여 현장여건에 맞는 방법을 선택·적용할 것임.

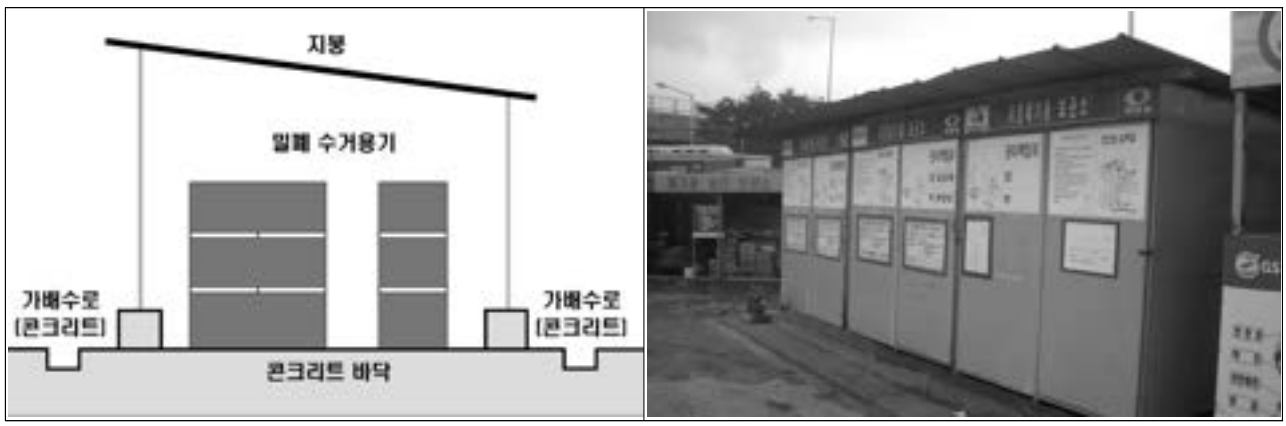
■ 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우

- 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따라 오염토양을 적법하게 처리하겠음.

■ 폐유 처리대책

- 폐유로 인한 2차 오염 최소화를 위해 장비의 오일 교환 및 세척은 가급적 차량정비업소를 통해 실시할 것임.
- 이동불가 장비 등 부득이하게 현장에서 폐유가 발생할 경우 현장 내 지정장소를 이용하도록 할 것임.
- 공사지역 내 지도·감독이 용이한 장소에 전용 수거용기를 비치한 폐유저장소를 설치하여 발생 폐유류를 전량 수거토록 할 것임.
- 보관 중인 폐유가 흘러나오지 않도록 보관시설(용기)은 폐유에 부식되거나 파손되지 아니하는 재질로 선택하고, 적재무게에 견딜 수 있으며 물이 스며들지 않도록 시멘트·아스팔트 등으로 바닥을 포장해 지붕과 벽면을 설치할 것임.
- 발생 폐유를 임시 보관 후 「폐기물관리법 제25조」에 의거 인근의 허가받은 처리업체를 통해 전량 위탁처리하여 무단투기를 방지할 것임.

< 폐유저장시설 개요도(설치 예) >



■ 생활폐기물 및 분뇨 처리대책

- 투입인부에 의한 발생하는 생활폐기물은 숙소 및 현장사무소를 중심으로 발생할 것으로 예상되는 바, 발생지역 내 적정장소에 분리수거함을 설치하여 무단투기를 방지토록 할 것이며, 정기적으로 폐기물 처리업체를 통하여 전량 위탁처리토록 할 계획임.
- 또한, 현장사무소 인근 장소에 이동식 간이화장실을 설치하여 인부에 의한 분뇨의 무단투기를 방지토록 할 것이며, 일정용량이 되면 위생적으로 처리하기 위해 정기적으로 위탁처리 할 것임.

4. 지형·지질

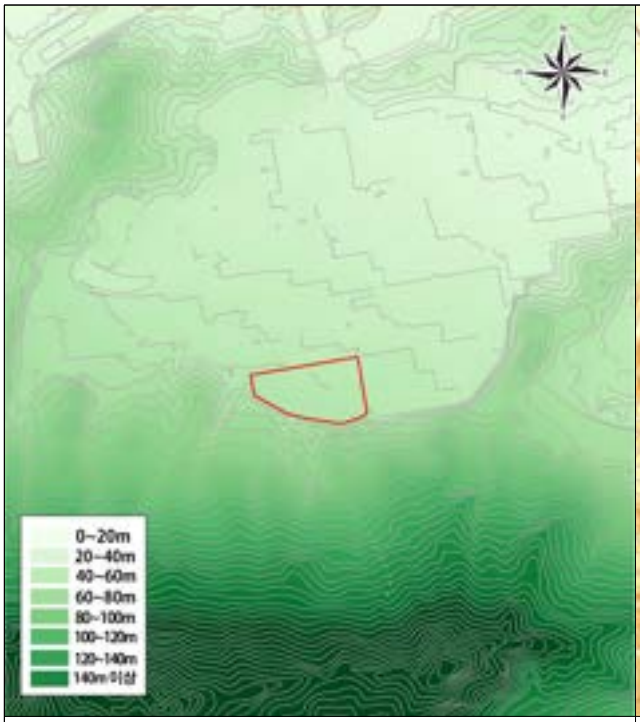
■ 지형 현황

- 본 계획구역이 위치한 강남구는 동측으로 송파구, 서측으로 서초구, 남측으로 경기도 성남시와 접하며 북측으로는 한강이 지나고 있음.

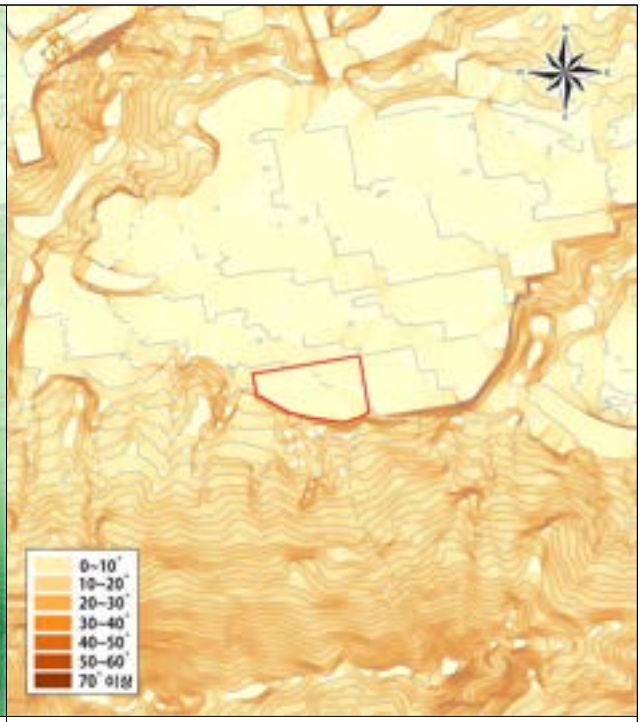
■ 표고 및 경사현황

- 계획구역의 표고는 60~70m가 99.5%를 이루고 있으며, 경사는 10°이하가 98.5%를 이루고 있음.
- 계획구역의 최저표고는 60.4m, 최고표고는 70.7m, 표고차 10.3m인 것으로 조사됨.
- 계획구역의 평균경사도는 4.2°로 평탄한 지형을 이루고 있어 특별한 지형형태를 보이지 않음.

< 표고 및 경사분석도 >



표고분석도

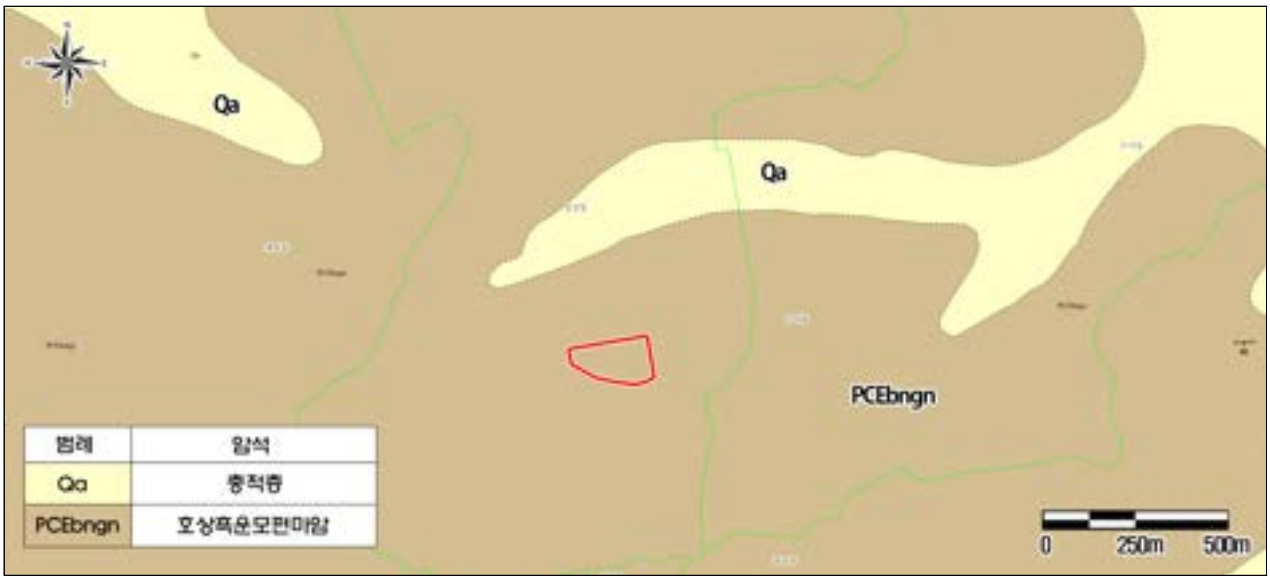


경사분석도

■ 지질 현황

- 본 계획구역이 분포하고 있는 지질은 「한국지질자원연구원」에서 발간한 지질도 둔전도폭(1:50,000)를 이용하여 조사하였으며, 계획구역은 선캄브리아시대 호상흑운모편마암으로 구성되어 있는 것으로 조사됨.

< 계획구역 및 주변지역 지질도 >



나. 영향예측

- 계획구역은 경사도가 완만한 지형으로 이루어져 있어 절·성토 및 지형변동 등 물리적 변호는 크지 않을 것으로 판단되며, 공사시 기초터파기를 제외한 대규모의 절·성토의 발생 및 그에 따른 사면의 발생은 미미할 것으로 판단됨.
- 공사중 강우시 토사유출이 예상되며, 주차장 등 지하시설물계획에 따른 굴착공사시 지하수 유출이 예상됨.

다. 저감방안

■ 토공계획

- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐·천막 등을 덮어 토사가 유실되지 않도록 함.
- 계획구역은 공사시 지하 터파기 공사가 불가피하며, 발생 토공량은 최대한 유용후 최소량만 주변 공사장 및 적정 사토장에 공급 · 처리할 것임.

■ 지형변화 최소화

- 현지형을 최대한 이용할 것이며, 공사로 인한 지반안정화 대책을 수립할 것임.
- 계획구역 내 절 · 성토 비율은 법적기준에 적정토록 계획할 것이며, 주변지역과의 단절을 방지하기 위한 지형변동비율은 30%미만으로 계획하여 지형변동비율 법적기준을 준수하고, 지형변동으로 인한 영향을 최소화 할 것임.

■ 지하수위 보전

- 지하수위 보전을 위해 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공을 실시할 것임.
  - 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 현장여건을 고려한 흙막이공법을 실시 후 공사 시행
  - 세부계획 수립시 지하수유출이 최소화될 수 있도록 계획
- 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음.

  ※ 주요내용
  - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p.5~17)
  - 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정
  - 지하수위 일 변화량이 0.5m 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~15)
- 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)하겠음.
- 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의하겠음.

5. 물순환

가. 현황

■ 건축유형에 따른 생태면적률 기준

- 공동주택인 경우 30%이상 확보

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

■ 생태면적률 산정식

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체 면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적})+\Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체 면적}} \times 100$$

■ 공간유형 구분 및 가중치

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

식재유형	개체당 환산면적	가중치	세부기준	비고
0.3≤H<1.5	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5≤H<4.0	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4.0	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5cm 또는 R≥6cm 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 인정	대교목류로서 조경기준(국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
			낙엽교목으로 B≥12cm 또는 R≥15cm 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
H≥5.0	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18cm 또는 R≥20cm 이거나, 상록교목으로 W≥3m인 경우 교목을 4주 인정	
			낙엽교목으로 B≥25cm 또는 R≥30cm 이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	

주) H : 수고(m), B : 흉고직경(㎝), R : 근원직경(㎝), W : 수관폭(m)

나. 영향예측 및 저감방안

- 계획구역 내 생태면적률은 「서울특별시 도시계획 조례」의 건축유형에 따른 생태면적률 기준인 30% 이상 확보될 수 있도록 녹지 조성 및 토양 포장면적 최소화 등 계획을 수립할 것임.
- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지 등)조성을 통해 도심지 내 생물다양성을 확보토록 할 계획임.

1) 빗물관리시설 계획

- 계획구역 세부개발계획 수립시 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조 및 제9조에 해당되어 저영향개발 사전협의 대상이며, 「환경영향평가시 저영향개발(LID) 기법 적용 매뉴얼」에 따라 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리 시설을 설치할 계획임.

< 저영향개발(LID)기법 종류 >

구 분		시 설 개 요
저류형시설	저류지	· 강우유출수의 집수, 저류 및 배수를 조절하는 저류시설의 하나로, 강우유출수를 저류시킨 후 중력침전 및 생물학적 과정으로 오염물질을 저감하는 시설
인공습지	인공습지	· 침전, 여과, 흡착, 미생물 분해, 식생 식물에 의한 정화 등 자연상태의 습지가 보유하고 있는 정화능력을 인위적으로 향상시켜 비점오염물질을 저감시키는 시설
침투형시설	투수성 포장	· 강우유출수 내 오염물질을 직접 포장체를 통해 하부 지층으로 침투시켜 제거하는 시설로, 침투수의 일시저류기능을 하는 자갈층과 토양층 및 섬유여과층으로 구성
	투수블럭	· 하중이 크지 않은 도로에 불투수성 포장 대신 빗물이 땅으로 침투될 수 있도록 투수성 블록을 설치하여 자연의 물순환 기능을 회복할 수 있도록 하는 공법
	침투도랑	· 자갈 등으로 채워진 도랑형태의 처리시설로 강우유출수가 도랑을 통해 유하하는 동안 침투에 의해 오염물질을 처리하는 시설
	침투통	· 투수성을 가지는 통 본체와 주변을 쇄석으로 충전하여 집수한 빗물을 측면 및 바닥에서 땅속으로 침투시키는 시설
	침투트렌치/침투관	· 굴착한 도랑에 쇄석을 충전하고 그 중심에 침투통과 연결되는 유공관을 설치하여 빗물을 통하게 하며, 쇄석의 측면 및 저면으로부터 땅속으로 침투시키는 시설
	침투측구	· 침투측구는 측구 주변을 쇄석으로 충전하고 빗물을 측면 및 바닥을 통하여 땅 속으로 침투시키는 시설
	침투저류지	· 투수성 토양으로 시공된 우수 저장시설로 강우유출수를 얕은 수심의 저류지에 차집하여 임시저장 및 침투를 통해 오염물질을 제거하도록 설계된 시설
식생형시설	수목여과박스(침투화분)	· 식물이 식재된 토양층과 그 하부를 자갈로 충전하여 채운 구조로, 강우유출수를 식재토양층과 지하로 침투시키는 시설
	식생수로	· 식생으로 덮힌 개수로를 통해 강우유출수를 이송시키는 시설로 식생에 의한 여과, 토양으로의 침투 등의 기작으로 강우유출수 내 오염물질을 제거하는 시설
	식생여과대	· 강우유출수가 조밀한 식생으로 조성된 여과대면을 균등하게 흐르며 유출속도가 감소되고, 식생에 의한 여과 및 토양으로의 침투 기작으로 강우유출수 내 오염물질을 제거하는 시설로서 완충지대라고도 함.

자료 : 「환경영향평가시 저영향개발(LID) 기법 적용 매뉴얼, 2013, 환경부

6. 수질

가. 현황

1) 하천 현황

- 계획구역 인근 하천을 살펴본 결과, 동측으로 탄천(지방하천), 서측으로 양재천(지방하천)이 위치하고 있으며, 양재천은 지방하천인 탄천에 유입되어 북측으로 유하 후 최종 한강에 유입하는 것으로 조사됨.

< 계획구역 인근 하천 현황 >

하천명	유수의 계통(수계)			하천 등급	하천의 구간		유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)
	본류	지류			시 점	종 점		
		제1	제2					
한강	한강	-	-	국가	강원 정선 여량 송천 합류점	경기 김포 월곶 용강리 유도	489.7	*34,267.70 23,076.80
탄천	한강	탄천	-	지방	경기 용인 기흥 청적동 BOX교	서울 송파 삼성 111-24, 한강(국가)합류점	32.55	303.07
양재천	한강	탄천	양재천	지방	경기 과천 별양 복개종점	서울 강남 대치 74-4 탄천(지방)합류점	16.60	60.24

자료 : 2023 한국하천일람, 2023.12.31. 기준, 2024, 하천정보관리시스템

주) *표시는 북한면적을 포함한 것임

< 하천현황 >



2) 상수원보호구역 현황

- 상수원보호구역 조사결과, 강남구에는 상수원보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

3) 수변구역 현황

- 수변구역 조사결과, 강남구에는 수변구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

4) 습지보호지역 및 람사르습지 현황

- 습지보호지역 및 람사르습지 조사결과, 강남구에는 습지보호지역 및 람사르습지가 위치하지 않는 것으로 조사됨.

5) 상수원 수질보전 특별대책지역 현황

- 상수원 수질보전 특별대책지역 조사결과, 강남구에는 상수원 수질보전 특별대책지역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

- 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정 현황 조사결과, 본 계획구역이 위치한 강남구는 전역이 “나” 지역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨.

< 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황 >

구 분	“청정” 지역	“가” 지역	“나” 지역
강남구	-	-	전 역

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

7) 취·정수장 현황

- 취·정수장 조사결과, 강남구에는 취수시설 및 정수시설은 위치하지 않으나, 강동구에 위치한 암사정수장으로부터 급수를 공급받는 것으로 조사됨.

< 정수장 현황 >

정수장명	소재지주소	설계시설 용량(㎥/일)	일평균생산량 (㎥/일)	관련 취수장	급수지역
(광역)암사	경기도 강동구	1,600,000	882,422	암사	강동구 등 9개구 119개동

자료 : 2024 상수도통계, 2025, 기후에너지환경부

8) 공공하수처리시설 현황

- 공공하수처리시설 조사결과, 강남구에는 공공하수처리시설(500㎥/일 이상)이 1개소 위치하는 것으로 조사됨.

< 공공하수처리시설 현황 >

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	방류량 (㎥/일)	처리방법	방류수역	
					수계	지류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	741,285.5	표준활성슬러지법, MLE,가압부상	한강	탄천

자료 : 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

9) 수질오염총량관리 현황

- 수질오염총량관리지역 조사결과, 계획구역이 위치한 강남구 일원동 731번지 일원은 수질오염총량관리지역 단위유역 “한강H”에 해당하는 것으로 조사되었으며, 「오염총량관리 기본방침(기후에너지환경부훈령 제4호)」 제27조제1호 및 제28조제1항에 의거하여 지역개발사업 부하량 할당 대상에 해당되므로 추후 관계부서와 협의하여 배출량을 할당 받을 계획임.

< 단위유역 및 대상지역 >

구간명	목표수질 설정 수계구간 및 그 영향을 주는 유역	시·도 경계
한강H	한강 수계구간 중 왕숙천 합류점 후부터 한강대교 지점까지 전구간 및 유역	-

자료: 한강수계 목표수질 설정 수계구간 및 유역, 환경부고시 제2020-185호, 2020, 기후에너지환경부

< 오염총량관리 기본방침 >

제27조(관리대상 지역개발사업) 제2조제18호에 따른 지역개발사업은 다음 각 호와 같다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조에 따른 관계기관 협의사업(「환경영향평가법시행령」별표2 비고란 제3호가목에 해당하는 계획은 제외한다.), 「농어촌정비법」에 따른 농어촌생활환경정비사업(집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업), **「건축법」제2조에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업, 30세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일건축물로 건축하는 사업**, 「수도권정비계획법 시행령」제3조제4호에서 정의하고 있는 업무용 건축물, 판매용 건축물, 복합 건축물을 건축하는 사업

자료: 오염총량관리 기본방침, 기후에너지환경부훈령 제4호, 2025, 기후에너지환경부

10) 중수도설치대상 현황

- 중수도설치대상 현황 조사결과, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례(서울특별시조례 제8971호)」 제6조 제1항 및 제2항에 의거하여 본 계획구역은 중수도 설치대상에 해당되지 않는 것으로 검토됨.

< 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 >

제6조(중수도의 설치·관리)

① 시장은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제9조제2항에 해당하는 자가 연면적 6만제곱미터 이상인 시설물을 신축(증축·개축 또는 재축하는 경우를 포함한다. 이하 이조에서는 같다)하는 경우 다음 각 호의 사항에 대해 중수도를 설치·운영하여야 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호가목에 따른 도매시장
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호에 따른 의료시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호나목에 따른 교육원, 같은 호 마목에 따른 연구소 및 같은 호 바목에 따른 도서관

② 시장은 법 제9조 및 제1항에 따른 중수도 설치·운영 대상을 제외하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물을 신축하는 자에게 중수도 설치·운영을 권장하여야 한다.

1. 연면적이 3만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제15에 따른 숙박시설
2. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설
3. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설
4. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제8호에 따른 운수시설
5. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제9호에 따른 의료시설
6. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
7. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설
8. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제16호에 따른 위락시설
9. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제18호다목에 따른 물류터미널
10. 연면적이 5만제곱미터 이상인 시설물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제24호가목에 따른 방송국, 같은 호 나목에 따른 전신전화국

자료: 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례, 서울특별시조례 제8971호, 2023, 서울특별시

11) 상수도 현황

- 강남구의 상수도 보급률은 100.0%이며, 2024년 급수량은 227,539㎥/일, 1일 1인당 급수량은 404L로 조사됨.

< 상수도 이용현황 >

구분	총인구(명)	급수인구(명)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1일1인당 급수량(L)
강남구	563,215	563,215	100.0	227,539	404

자료 : 제40회 통계연보, 2025, 강남구

12) 하수도 현황

- 강남구의 하수처리인구는 563,215명으로 하수도 보급률은 100.0%인 것으로 조사됨.

< 하수처리현황 >

구분	총인구(명)	하수처리인구(명)	하수도 보급률(%)	비고
강남구	563,215	563,215	100.0	-

자료 : 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

13) 수질 현황

■ 하천수질, 지하수질 측정망

• 물환경정보시스템(http://www.nier.go.kr/) 및 국가지하수정보센터(http://wwwgims.go.kr)을 통해 계획구역 인근에 위치한 하천수질 및 지하수질의 측정망 현황을 파악함.

< 하천수질 측정망 위치 >



< 지하수질 측정망 위치 >



■ 하천수질 현황

• 물환경정보시스템(http://www.nier.go.kr/)을 통해 계획구역 인근에 위치한 탄천6 및 양재천2 측정망의 하천수질 현황을 파악한 결과, 탄천은 BOD 1.3~4.0㎎/L, DO 6.4~10.9㎎/L, TOC 2.4~5.0㎎/L COD 2.9~8.6㎎/L, T-P 0.070~0.116㎎/L, 양재천은 BOD 0.7~1.7㎎/L, DO 7.9~13.8㎎/L, TOC 1.9~3.4㎎/L, COD 2.2~6.2㎎/L, T-P 0.026~0.089㎎/L로 조사되었으며, 탄천의 수질생활환경기준(BOD 기준)은 Ⅰb(좋음)~Ⅲ(보통) 등급을 나타냈으며, 양재천의 수질생활환경기준(BOD 기준)은 Ⅰa(매우좋음)~Ⅰb(좋음) 등급을 나타냄.

< 계획구역 인근 하천수질 현황 >

항목 \ 지점		탄천6	양재천2	기 준(등급)						
				Ⅰa	Ⅰb	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
BOD	(㎎/L)	1.3~4.0	0.7~1.7	1	2	3	5	8	10	10
DO	(㎎/L)	6.4~10.9	7.9~13.8	7.5	5	5	5	2	2	2
TOC	(㎎/L)	2.4~5.0	1.9~3.4	2	3	4	5	6	8	8
COD	(㎎/L)	2.9~8.6	2.2~6.2	2	4	5	7	9	11	11
T-P	(㎎/L)	0.070~0.116	0.026~0.089	0.02	0.04	0.1	0.2	0.3	0.5	0.5

자료 : 물환경정보시스템(http://www.nier.go.kr/)

< 수질 및 수생태계 환경기준 >

(1) 사람의 건강보호 기준			
항 목	기 준 값 (㎎/L)	항 목	기 준 값 (㎎/L)
카드뮴 (Cd)	0.005 이하	1,2-디클로로에탄	0.03 이하
비소 (As)	0.05 이하	테트라클로로에틸렌(PCE)	0.04 이하
시안 (CN)	검출되어서는 안 됨	디클로로메탄	0.02 이하
수은 (Hg)	검출되어서는 안 됨	벤 젠	0.01 이하
유 기 인	검출되어서는 안 됨	클로로포름	0.08 이하
폴리크로리네이티드비페닐(PCB)	검출되어서는 안 됨	디에틸헥실프탈레이트(DEHP)	0.008이하
납 (Pb)	0.05 이하	안 티 몬	0.02 이하
6가크롬(Cr6+)	0.05 이하	1,4-다이옥세인	0.05 이하
음이온계면활성제(ABS)	0.5 이하	포름알데히드	0.5 이하
사염화탄소	0.004이하	헥사클로로벤젠	0.00004 이하

< 수질 및 수생태계 환경기준(표계속) >

(2) 생활환경 기준

등 급		상태 (캐릭터)	기준								
			수소이온농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유물질량 (SS) (㎎/L)	용존산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군(군수/100mL)	
										총 대장균	분원성 대장균
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	쓰레기등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

비고 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태
가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.
나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.
다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.
라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.
마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.
바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.
사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.
아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.
자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.
4. 화학적 산소요구량(COD) 기준은 2015년 12월 31일까지 적용한다.

자료: 환경정책기본법 시행령 [별표1]

■ 지하수질 현황

- 국가지하수정보센터(http://wwwgims.go.kr)를 이용하여 지하수 이용 및 개발된 시설물을 조사한 결과, 계획구역 내 지하수 이용시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨.
- 계획구역 인근 지하수질 측정망 자료(강남일원 A-23-d)를 확인하여 지하수질 현황을 파악한 결과, pH 6.7~8.2, 대장균 40군수/100mL, NO_3-N 0.5~6.4㎎/L, Cl^- 34.0~38.0㎎/L, 그 외 항목은 불검출로 조사되었으며, 전 항목 지하수 수질기준(생활용수 및 농·어업용수)을 만족하는 것으로 나타남.

< 계획구역 인근 지하수질현황 >

항목 \ 지점		강남일원 (A-23-d)		지하수수질기준	
		상반기	하반기	생활용수	농 · 어업용수
pH	(-)	8.2	6.7	5.8~8.5	6.0~8.5
대장균	(군수/100mL)	불검출	40	5,000 이하 (군수/100mL)	-
NO_3-N	(㎎/L)	0.5	6.4	20 이하	20 이하
Cl-	(㎎/L)	34.0	38.0	250 이하	250 이하
Cd	(㎎/L)	불검출	불검출	0.01 이하	0.01 이하
As	(㎎/L)	불검출	불검출	0.05 이하	0.05 이하
CN	(㎎/L)	불검출	불검출	0.01 이하	0.01 이하
Hg	(㎎/L)	불검출	불검출	0.001 이하	0.001 이하
페놀	(㎎/L)	불검출	불검출	0.005 이하	0.005 이하
Pb	(㎎/L)	불검출	불검출	0.1 이하	0.1 이하
TCE	(㎎/L)	불검출	불검출	0.03 이하	0.03 이하
1.1.1.-TCE	(㎎/L)	불검출	불검출	0.01 이하	0.01 이하
벤젠	(㎎/L)	불검출	불검출	0.015 이하	-
톨루엔	(㎎/L)	불검출	불검출	1 이하	-
에틸벤젠	(㎎/L)	불검출	불검출	0.45 이하	-
크실렌	(㎎/L)	불검출	불검출	0.75 이하	-

자료 : 국가지하수정보센터(http://wwwgims.go.kr)

< 지하수질 수질기준 >

항목 \ 이용목적별		생활용수	농·어업용수	공업용수
일반 오염 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
특정 유해 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
	페놀	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	-	-

비고
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 염소이온기준을 적용하지 아니할 수 있다.
   가. 어업용수
   나. 지하수의 이용 목적상 염소이온의 농도가 인체에 해가 되지 아니하는 경우
   다. 해수침입 등으로 인하여 일시적으로 염소이온 농도가 증가한 경우
2. 농·어업용수 및 공업용수가 생활용수의 목적으로도 이용되는 경우에는 생활용수의 수질기준을 적용한다.

자료 : 지하수의 수질보전 등에 관한 규칙 [별표 4]

나. 영향예측

1) 공사시

■ 우수유출량

• 계획시행으로 인하여 계획구역 내 우수유출량 변화 예상

- 우수유출량 산정식 : 합리식 적용
- 우수유출량 Q= $\frac{1}{360}$ C·I·A (C:유출계수, I:강우강도(㎜/hr), 배수구역면적(ha))
- 강우강도 : 우수유출량 산정을 위하여 「강우분석 확률강우량(지역빈도해석), 국가수자원관리종합정보시스템」에 의거 계획구역과 인접한 서울시(대곡교)(10184100)의 강우강도 중 지속시간 10분, 10년 빈도의 강우강도 205.8㎜/hr를 적용함.

< 강우강도 적용식 >

전대수다항식형 : $\ln(I) = a + bln(t_h) + bln(t_h)^2 + cln(t_h)^3 + dln(t_h)^4 + eln(t_h)^5 + gln(t_h)^6$

I(t): 강우지속기간에 따른 강우강도(㎜/hr), t는 강우지속기간(min), t_h 는 강우지속기간(hr) , a·b·c·d·e·f·g·n 등은 회귀상수이다.

- 유출계수 : 본 계획구역의 유출계수는 표면형태별과 토지이용별, 용도별 기초 유출계수의 표준값을 검토하여 공사시 유출계수는 나지의 평균치인 0.3를 적용함.

< 공종별 유출계수 >

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	잔디, 수림이 많은 공원	0.05-0.25
기 타 불 투 수 면	0.75-0.85	구배가 완만한 산지	0.20-0.40
수 면	1.00	구배가 급한 산지	0.40-0.60

자료 : 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

• 본 대상지 사업면적을 대상으로 서울특별시의 강우강도 및 지역특성을 감안한 유출계수를 적용하여 우수유출량을 산정한 결과, 0.4354㎥/sec로 예측됨.

< 공사시 우수유출량 산정결과 >

구 분	면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
배수구역	2.53867	0.3	205.8	0.4354

■ 토사유출량

- 강우시 토사가 하천으로 유입되어 부유물질(SS) 농도의 증가로 계획구역과 인접한 지역에 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상됨.
- 토사유출량 원단위 : 공사시 절·성토에 의해서 파헤쳐지는 지역을 나지로 간주하여 원단위를 평균값치인 300㎥/년·ha를 적용하여 산정
- 강우시 계획구역 내에서 발생하는 토사유출량을 산정한 결과, 18.35ton/일로 예측됨.

< 계획구역 내 토사유출량 >

구 분	면적(ha)	원단위(㎥/년·ha)	강우일수(일)	토사비중(ton/㎥)	토사유출량(ton/일)
배수구역	2.53867	300	110	2.65	18.35

주) 강우일수는 통계연보(2024년) 상 제시된 일수를 적용함.

■ 공사시 오수발생량

- 공사시 투입인원은 「건설공사표준품셈, 2026, 국토교통부·한국건설기술연구원」에서 제시된 공사금액에 따른 현장사무소 규모 기준 중 공사금액 300~500억을 고려하여 73인으로 가정함.
- 예상투입인원 산정은「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부」에서 제시된 인원산정기준식에 의거하여 산정하였으며, 상주인원은 15인, 비상주인원은 58인으로 산정됨.
- 작업인부 오수량 및 오염부하량 결과, 오수발생량은 16.10㎥/일, BOD 부하농도는 2.27㎏/일로 산정됨.

< 현장사무소 규모 기준 예상투입인원 산정 >

공사금액	현장사무소규모(A)			예상공사인원(N)			
	현장사무실(㎡)		숙소(㎡)	현장사무실(인)			숙소(인)
	감독 감리자	수급자		감독 감리자	수급자	계	
1.5억미만	40	50	60	3	4	7	2
1.5억~3억	60	75	70	5	6	11	3
3억~9억	80	100	80	6	8	14	3
9억~30억	100	130	100	8	10	18	4
30억~90억	150	200	180	12	15	27	7
90억~150억	200	300	260	15	23	38	10
150억~300억	260	440	360	20	33	53	14
300억~500억	**280**	**490**	**400**	**21**	**37**	**58**	**15**
500억 이상	300	520	420	23	39	62	16
인원산정기준식	-	-	-	N=0.075A	N=0.075A		N=0.038A

자료 : 1. 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조의 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부

2. 건설공사표준품셈, 2026, 국토교통부·한국건설기술연구원

< 작업인부 오수량 및 오염부하량 산정 >

구 분			원 단 위	발 생 량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	BOD부하량 (㎏/일)
현장사무실		770㎡	15ℓ/㎡·일	11.55	100	1.16
식당	비상주인원	58인	15ℓ/인× 1식	0.87	330	0.29
	상주인원	15인	15ℓ/인× 3식	0.68	330	0.22
숙소		400㎡	7.5ℓ/㎡·일	3.00	200	0.60
계			-	16.10	-	2.27

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조의 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부

2) 운영시

■ 오수량 산정

- 계획구역의 오수량은 「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부」의 원단위를 이용하였으며, 산정결과 216.4㎥/일로 산정됨.

< 오수량 산정 >

구 분		계획인구[1] 연면적	오수발생량		
			원단위	발생량(㎥/일)	합계(㎥/일)
공동주택		913인(402세대)	200L/인·일	182.6	216.4
복리시설 (실내)	경로당	308.0	12	3.7	
	어린이집	440.0	6	2.6	
	작은도서관	173.0	15	2.6	
	다함께돌봄센터	272.0	6	1.6	
	주민공동시설	500.0	15	7.5	
	근린생활시설	830.0	15	12.5	
부대시설	관리사무소	180.0	15	2.7	
	경비실	40.0	15	0.6	

주) 계획인구는 서울시 강남구 세대당 인구수 2.27인/세대를 적용

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조의 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호, 2025, 기후에너지환경부

■ 급수량 산정

- 계획구역 급수량의 경우 상기에 산정된 오수량을 기준으로, 「오염총량관리기술지침, 2022, 국립환경과학원」에 제시된 오수발생량 산정식을 이용하여 역산한 결과 245.8㎥/일로 산정됨.

< 계획 급수량 >

※ 가정인구사용유량 = (오수발생량 - (1 - 0.88) × 0.00115 × 가정인구수) / 0.88
= (182.6㎥/일 - (1-0.88) × 0.00115 × 913인) / 0.88 = **207.4㎥/일**
※ 영업인구사용유량 = [(오수발생량) / (0.006 + 0.88 × (1 - 0.006))]
= [(33.8㎥/일) / (0.006 + 0.88 × (1 - 0.006))] = **38.4㎥/일**

다. 저감방안

1) 공사시

■ 공사시 토사유출방지계획

- 「물환경보전법」에 의거 사업시행시 해당 강우량을 고려하여 강우시 토사유출 저감대책(갈수기 공사시행, 침사지 및 가배수로 설치, 침사지 유지관리계획, 오탁방지막 설치, 비탈면 보호시설 설치 등)을 수립하여 토사 유출영향을 최소화 할 계획임.
- 본 사업의 주 토공사는 가능한 우기를 피하여 공사토록 계획
- 경계부 나지는 외부로의 토사유출을 방지하기 위해 강우시 비닐덮개 등을 포설
- 가배수로 및 침사지 설치는 토공사 개시전에 조기 설치하여 발생되는 토사가 직접 하류하천 및 인근 주거지로 유출되지 않도록 계획
- 계획구역 내 침사지 설치는 공사계획에 따라 하류 저류지역에 적정용량의 침사지를 분산 설치
- 침사지 용량 산정 : 침사지면적(24.9㎡), 침사지 용량(37.3㎡)
- 단, 침사지 설치는 현장여건을 고려하여 설치하며, 설치하지 못할 경우 계획구역 외부 배수계획을 수립하여 토사의 외부유출을 방지토록 할 것임

• 침사지 면적 및 용량 산정
- 침사지 면적(㎡) = 우수유출량(㎥/sec) ÷ 수면적 부하(㎥/㎡·일)× 1.2
- 침사지 용량(㎥) = 침사지면적(㎡) × 1.5m(깊이)
- 지구내 우수 유출구역에 따라 분산 배치
- 배수구역: 침사지 면적 24.9㎡, 침사지 용량 37.3㎥

2) 운영시

■ 상수공급계획

- 본 계획구역의 상수공급은 서울시 급수구역상 강남구 내 계획구역을 관할하는 암사아리수 정수센터의 관망을 통해 본 사업구역 급수관망에 연결하여 공급토록 함.

■ 우·오수 처리계획

- 하수배제방식은 우·오수 완전분류식 관거체계를 채택
- 우수배수는 지구 주변 도로망을 고려하여 소 유역별로 인근 도로에 매설된 우수관로에 연결하여 지구외로 배수
- 오수배수계통은 지구 내 오수전량을 계획구역 인근의 기존 하수관거에 연결하여 탄천물재생센터로 이송, 처리되도록 계획

< 서울특별시 급수구역 현황 >



< 서울특별시 하수처리구역도 >



7. 바람, 열

가. 현황

1) 기상개황

- 계획구역 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상관측소의 최근 10년간(2014년~2023년) 기상통계자료를 분석함.

<기상대 위치 및 관측제원>

관측지점	지점번호	위 치		관측제원				
		북 위 Lat.(N)	동 경 Long(E)	H (m)	Hb (m)	ht (m)	ha (m)	hr (m)
서 울	108	37°34′	126°57′	85.8	87.3	1.8	10.0	0.6

주) H : 노장의 해발 높이, Hb : 수은기압계의 해발 높이, ht : 온도계의 지상 높이
ha : 풍속계의 지상 높이, hr : 우량계의 지상 높이

■ 연평균 기상개황(2014년~2023년)

- 서울기상관측소의 최근 10년간 기상현황을 분석한 결과 연평균 기온은 13.4℃, 연평균 강수량은 1,221.3㎜, 연평균 풍속은 2.3㎧, 연평균 습도는 61.3%, 연평균 일조시간은 2,429.5hr로 조사됨.

<연평균 기상개황>

구 분	기온(℃)			강수량 (mm)	평균풍속 (m/s)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)
	평균	최고	최저				
2014년	13.3	18.3	9.3	808.9	2.7	62.9	2,432.3
2015년	13.6	18.7	9.3	792.1	2.7	59.8	2,579.3
2016년	13.6	18.6	9.4	991.7	2.3	59.1	2,497.8
2017년	13.0	18.1	8.8	1,233.2	2.2	57.7	2,621.8
2018년	12.9	17.9	8.8	1,284.1	1.7	57.4	2,609.1
2019년	13.5	18.5	9.3	891.9	2.0	56.7	2,545.6
2020년	13.2	17.8	9.4	1,651.1	2.4	63.2	2,263.7
2021년	13.7	18.4	9.6	1,186.5	2.3	65.5	2,196.1
2022년	13.2	18.0	9.2	1,775.1	2.4	64.4	2,325.2
2023년	14.0	18.7	10.0	1,598.8	2.3	66.6	2,224.0
평균(전년)	13.4	18.3	9.3	1,221.3	2.3	61.3	2,429.5

■ 월별 풍속 · 풍향

- 서울기상대의 10년간 기상자료를 조사한 결과 평균풍속은 2.3m/sec이며, 봄철 풍속이 2.5m/sec로 가장 빠른 것으로 나타남.
- 주풍향은 서(W)풍으로 빈도는 16.1%이고, 최대풍속은 여름철 남남서(SSW)풍의 10.5㎧로 조사됨.

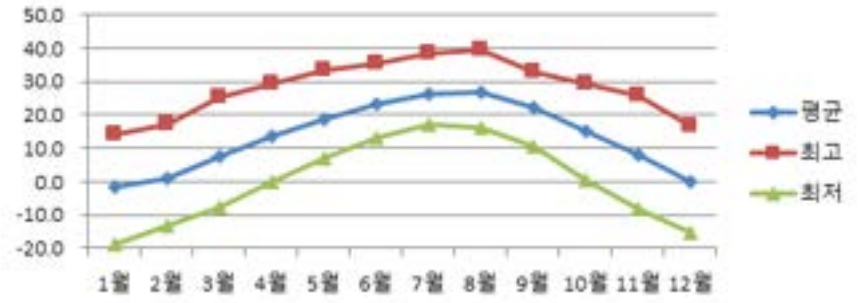
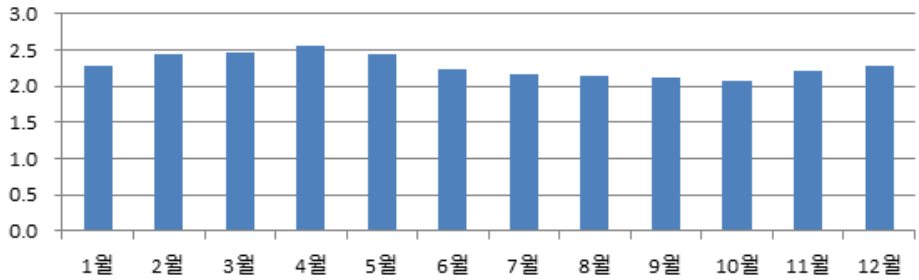
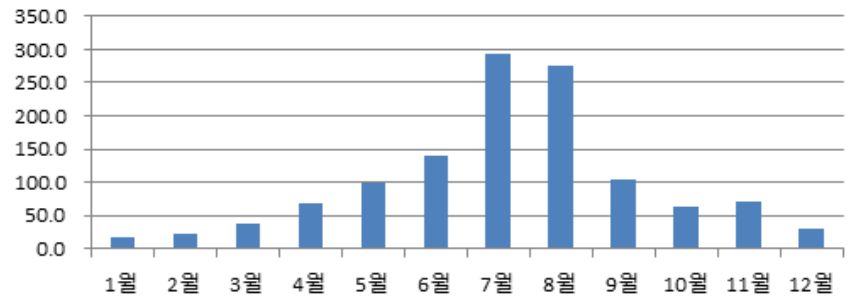
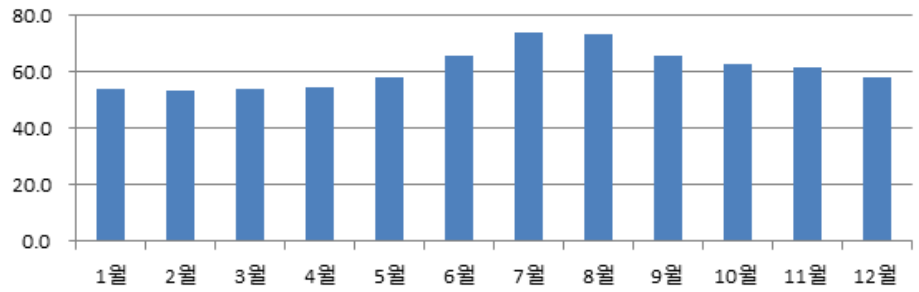
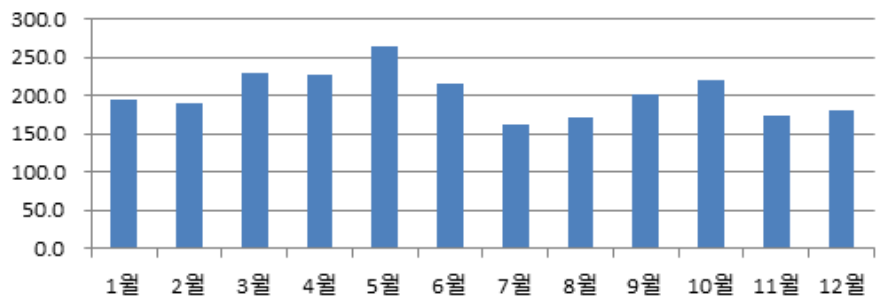
<월별 및 계절별 풍속>

구 분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 월
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
풍속 (m/sec)	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3	2.5	2.3
	2.5			2.2			2.1			2.3			

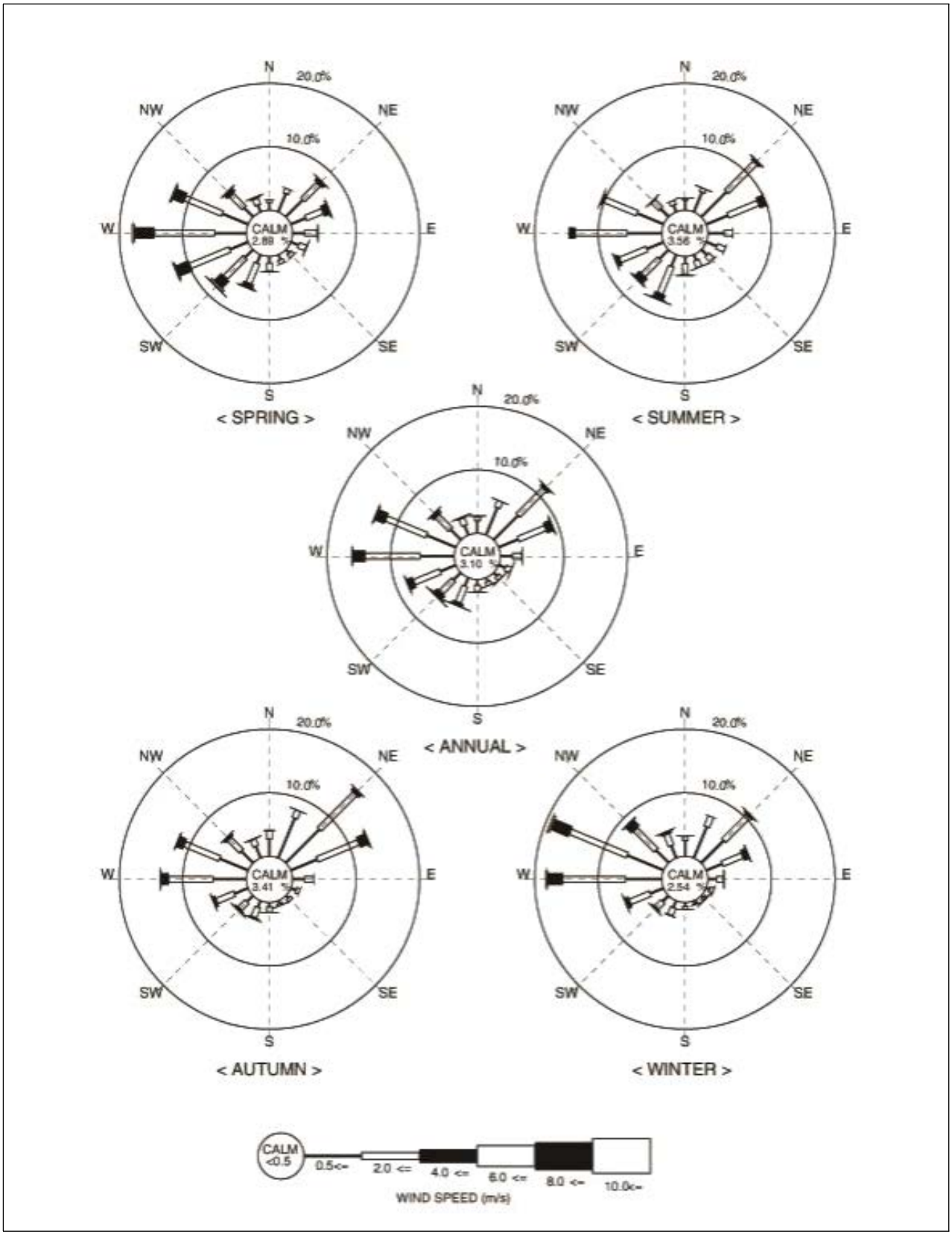
<풍향별 관측빈도>

구 분	봄		여 름		가 을		겨 울		년 간	
	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)	빈 도 (%)	풍 속 (㎧)
N	1.6	4.8	1.9	7.6	4.1	5.6	3.2	7.1	2.7	7.6
NNE	3.9	4.5	4.0	6.3	8.1	6.0	7.1	5.7	5.8	6.3
NE	7.9	9.2	11.6	7.9	16.1	7.0	10.8	8.0	11.8	9.2
ENE	6.5	8.3	10.0	6.9	13.1	8.1	7.0	7.5	9.1	8.3
E	4.0	7.3	4.0	5.0	3.4	5.9	2.5	6.0	3.5	7.3
ESE	2.6	6.0	3.2	5.2	1.5	9.1	1.2	5.3	2.1	9.1
SE	1.5	5.7	2.5	5.0	1.1	7.9	0.9	8.9	1.5	8.9
SSE	1.5	5.2	2.2	6.9	0.8	7.9	0.7	5.9	1.3	7.9
S	2.5	7.7	3.1	8.6	1.6	6.6	1.2	7.3	2.1	8.6
SSW	5.7	8.3	7.7	10.5	3.1	7.8	2.6	5.9	4.8	10.5
SW	8.3	10.0	6.9	8.3	3.4	8.0	3.0	6.2	5.4	10.0
WSW	12.3	8.2	8.1	7.3	5.9	7.0	6.5	8.0	8.2	8.2
W	18.4	8.5	14.7	5.8	13.6	8.0	18.3	9.5	16.1	9.5
WNW	13.4	8.2	10.5	8.1	12.0	7.4	19.3	8.5	13.6	8.5
NW	5.7	7.6	3.6	6.7	5.8	7.7	8.9	7.8	6.0	7.8
NNW	2.5	6.6	1.9	5.5	3.2	6.6	4.4	8.4	3.0	8.4
CALM	2.9	-	3.6	-	3.4	-	2.5	-	3.1	-

■ 기상개황도

기온 (℃)	
평균 풍속 (㎧)	
강수량 (㎜)	
상대 습도 (%)	
일조 시간 (hr)	

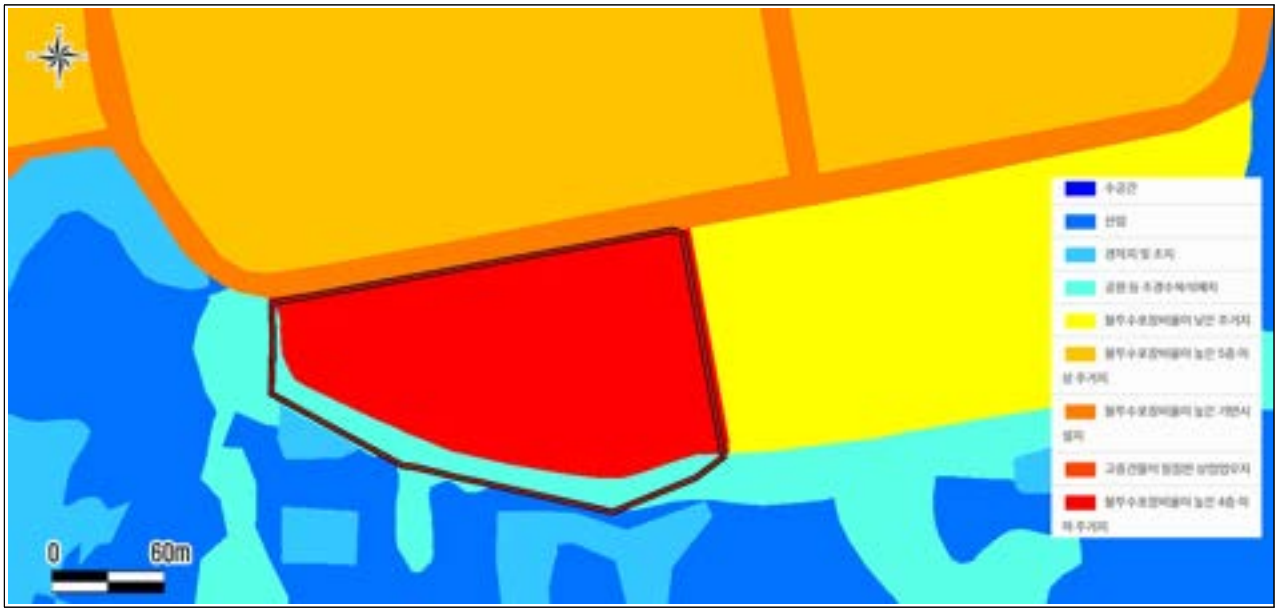
< 바람장미도(주풍향 : 서(W)풍) >



2) 기후환경 공간유형도

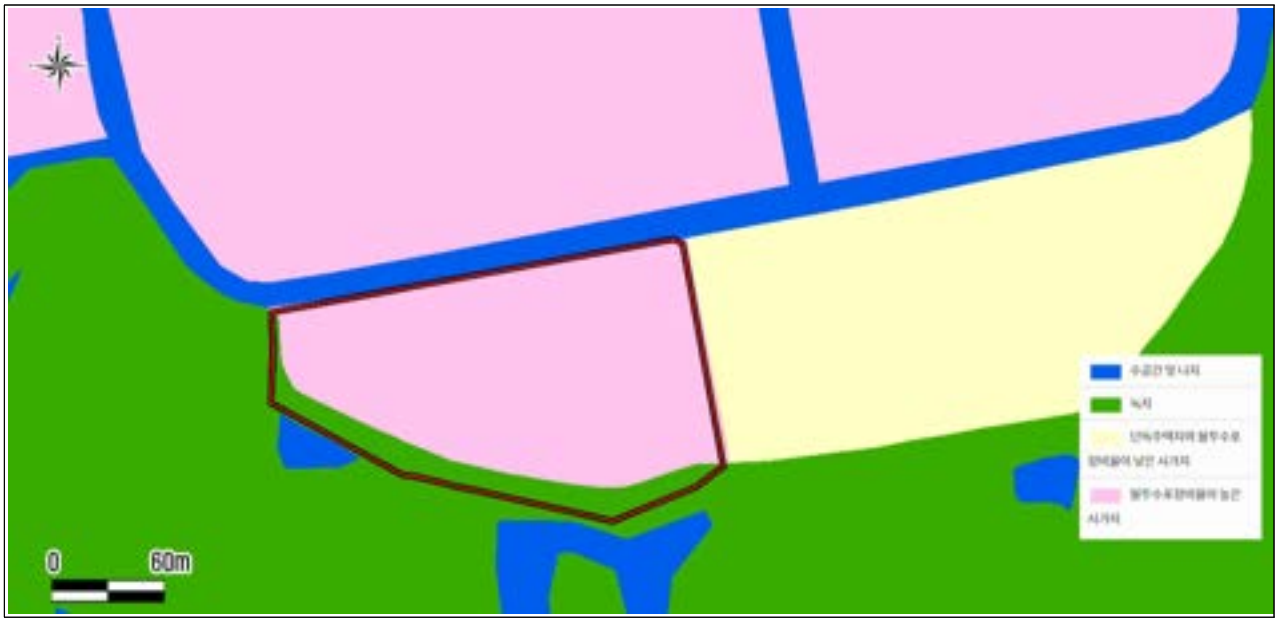
■ 열환경 공간유형도

- 계획구역은 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 공원 등 조경수목식재지 지역으로 조사됨.



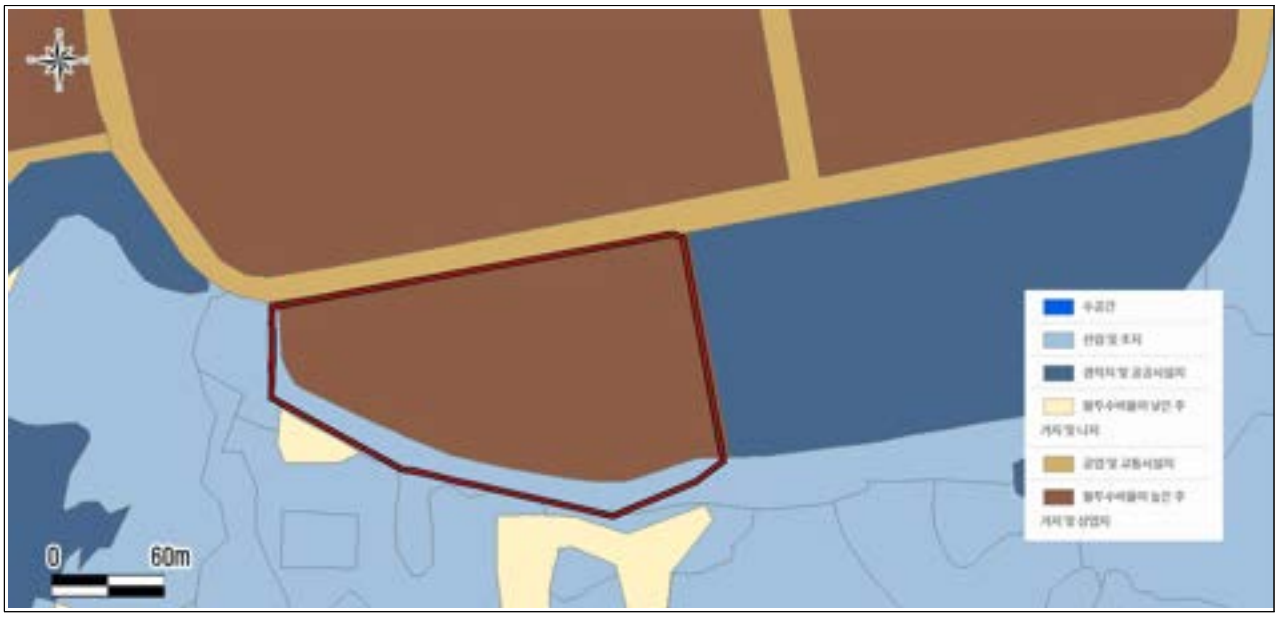
■ 바람기능 공간유형도

- 계획구역은 불투수포장비율이 높은 시가지, 녹지 지역으로 조사됨.



■ 물환경 공간유형도

• 계획구역은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 산림 및 초지 지역으로 조사됨.

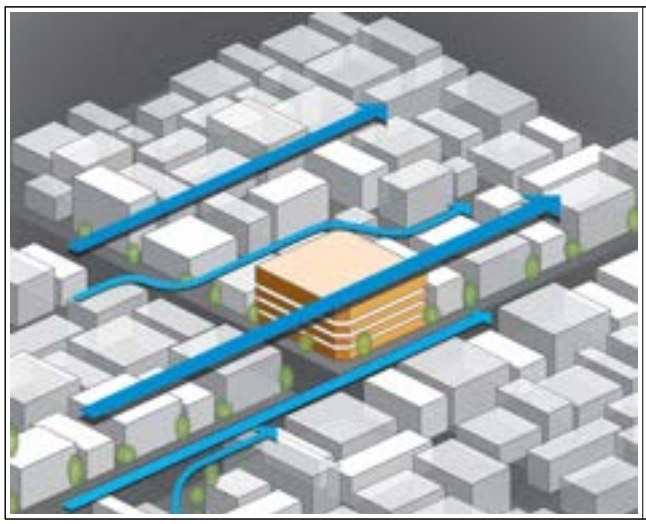


나. 영향예측

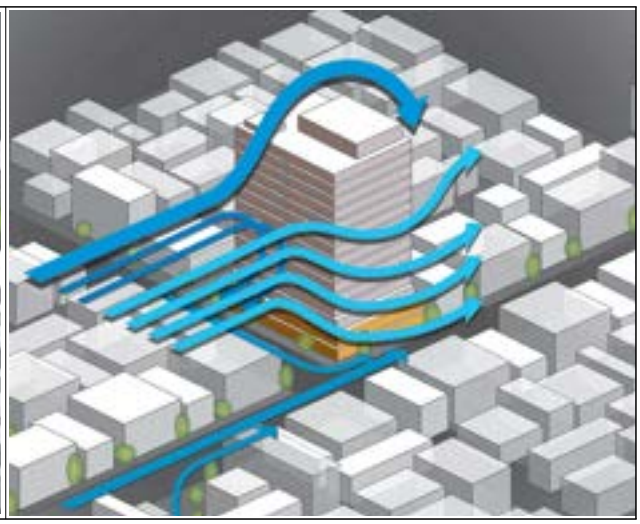
■ 도시지역의 바람

• 일반적인 주택지 혹은 시가지에서는 건축물의 높이나 크기가 거의 같으며, 이러한 지역에서의 바람은 도로를 따라서 조금 강해지는 정도이고, 주택지나 시가지 상공의 바람은 그대로 건물 위를 스쳐버리며, 지상에서는 다소 흩어진 저풍속의 바람이 부는 정도이나 주위의 건물보다 눈에 띄게 고층건물에서는 풍하측 방향으로 바람 영향을 일으킬 수 있음.

<일반적인 시가지의 바람>



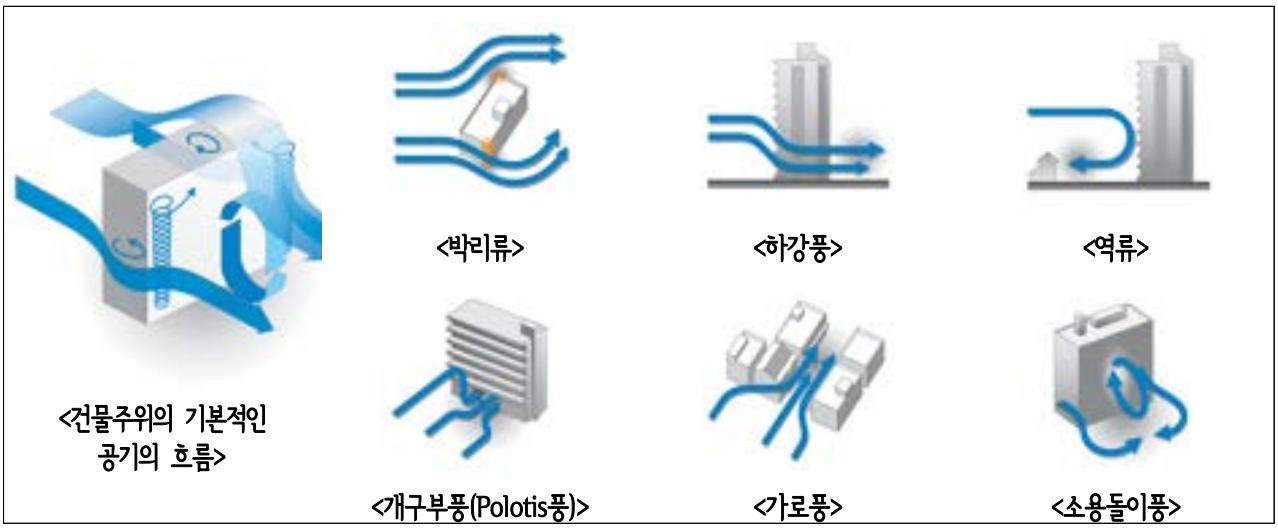
<고층건물의 영향을 받는 바람>



■ 빌딩풍의 종류

- 본 계획구역 건축물 조성에 따라 영향이 예상되는 빌딩풍의 종류는 건물을 타고 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빨라지는 박리류 등이 있음.
- 한편, 이러한 흐름의 변화에 따라 풍속이 증가되는 범위는 과거의 풍동실험결과 및 기타 문헌자료 조사결과를 참고하여 추정할 수 있음.

< 빌딩풍의 종류 >



< 빌딩풍의 종류 >

구 분	내 용
박리류	건물의 벽면을 따라 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빠르게 변하는 흐름
하강풍	건물의 벽면을 따라 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빠르게 변하는 흐름
역류	건물에 부딪혀 아래로 향한 바람이 지면에 도달하여 지면을 따라 상공의 바람과 반대방향으로 향하는 흐름
골짜기바람	건물사이 공간으로 박리류 및 하강풍이 겹쳐서 유속이 빨라지는 흐름
개구부풍	건물의 아래층에 개구부가 있을 경우 건물의 풍상측과 풍하측이 하나로 연결되어 빠르게 개구부를 통과하는 흐름
가로풍	가로나 도로를 따라서 불어오는 흐름

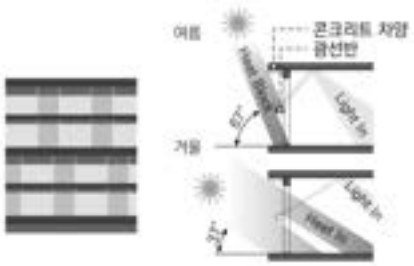
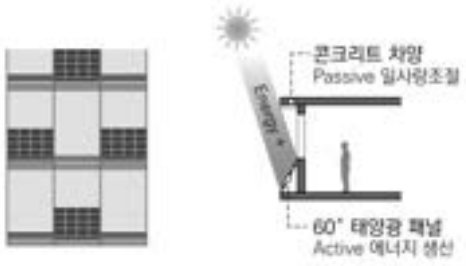
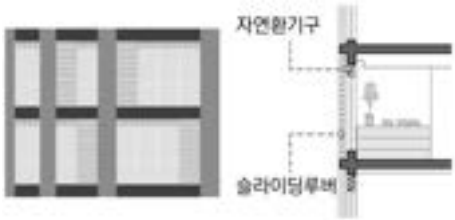
■ 바람의 영향 및 건물 건설후 주요 바람흐름 (정성적 예측)

- 계획구역 내 건축물에 의해 하강기류의 바람이 주를 이룰 것으로 판단되나, 서울시의 주풍향은 W(서풍)으로 저층의 인접시설물에 대한 바람의 차단은 거의 없을 것으로 예상됨.
- 계획구역 내 건축물 인근에서 소용돌이풍이 일부 발생될 것으로 예상되나, 건축물을 가능한 탑상형 및 바람길을 고려한 토지이용계획으로 발생의 정도는 심하지 않을 것으로 판단됨.

다. 저감방안

- 계획구역내 신축건물의 풍향을 고려한 건축물 배치 및 계획구역 주변의 녹지 등을 계획, 충분한 녹지공간 및 오픈스페이스를 조성, 영향을 최소화하도록 하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 보여짐.
- 주택단지 내부는 케노피, 광장, 어린이놀이터, 휴게시설 등을 조성하여 바람길의 원활한 소통이 이루어지도록 계획
- 탑상형의 건물배치로 건물자체에 주어지는 풍압을 저감
- 평면 형상에 의한 대책으로 건물의 평면형상을 변화시켜 박리류, 하강류 등에 의한 풍속증가 영역을 저감
- 건물 모서리 부분을 가급적 잘라내거나 둥글게 마무리하도록 하여 건물풍의 발생에 의한 풍속 증가영역을 저감
- 기상특성 고려 환경친화적 설계 방안을 고려하도록 함
  - 슬라브돌출 콘크리트 차양 + 광선반
  - 각 세대 태양광 패널 + 슬라브돌출 콘크리트 차양
  - 저층 요철형 가든 파사드
  - 외부 블라인드 + 자연환기구
  - 실내외 미세먼지 센서 적용, 외부 미세먼지 농도가 낮을 때, 환기알림
  - 환기 시, 미세먼지 정체구간 최소화를 위한 맞통풍 효율 향상 평면 계획
  - 출입구에 이중문 및 에어샤워 설치
  - 엘리베이터 공기청정기 및 착탈식 흡착 마감재 적용
  - 환기유닛 HEPA 필터 적용
  - 실내 흡착자재, 흡착식물 도입
  - 환기+주방후드 연동 미세먼지 저감 환기 시스템 도입
  - 미세먼지 발생 요리를 위한 별도의 주방 구획
  - 외부 미스트 분수 시스템 적용으로 외부 호흡기 레벨의 미세먼지 제거
  - 주 이동공간에 미세먼지 알림장치 설치
  - 외부 미세먼지 흡착 조경 식재 적용
  - 열환경 저감을 위한 세부 저감방안을 수립하였음.
  - 쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 투수포장
  - 교목2열식재
- 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원, 하천 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원할하게 하는 건축설계를 검토하였음.

< 기상특성 고려 환경친화적 설계 방안 예시 >

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>슬라브돌출 콘크리트 차양 + 광선반</td><td>각 세대 태양광 패널 + 슬라브돌출 콘크리트 차양</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>저층 요철형 가든 파사드</td><td>외부 블라인드 + 자연환기구</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

• 본 계획구역의 규모 및 주변 현황, 건축배치를 고려할 때 바람길 및 기상에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

• 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도(2021.01, 서울특별시)에서는

바람정체 현상 최소화를 위해 다음과 같이 공간위계별 도시계획기법을 제시하고 있음.

< 바람기능 관련 계획기법 목록 및 세부가이드라인 >

구 분		내 용
바람 기능	도시 및 생활권	① 산림 인접지역 개발 시 통풍면적비 확보 ② 도심 내 바람길 확보를 위한 토지이용계획 - 주풍향을 고려한 오픈스페이스 배치 및 토지이용계획 마련 - 바람통로를 확보할 수 있도록 저지대 등 자연지형을 고려한 지역 개발 ③ 바람기능을 고려한 도심숲 조성 ④ 바람의 흐름을 막지 않는 건축 및 식재 계획 - 자연 스카이라인과 조화를 이루는 도심지 스카이라인 조성 - 도로와 건축물 간 적정 비율을 고려한 도시공간 설계
	지구단위	① 주풍향과 공간 특성을 고려한 가로수 식재 ② 미세먼지 저감 우수 수종을 활용한 완충녹지 및 가로녹지 조성 ③ 바람정체지역 내 필로티형 저층 주거지의 대기환경 개선 ④ 기후환경 취약계층 이용시설 배치 시 미세먼지 완충거리를 고려 ⑤ 미세먼지 집중관리지역 대상 미세먼지 저감형 교통환경 조성 - 기후대응형/지붕녹화 버스정류장 - 미세먼지 저감형 버스 확충 - 미세먼지 저감형 벤치 설치 ⑥ 교통 기반시설 대상 대기오염물질 제거 기능을 갖는 소재 적용 ⑦ 바람자원이 풍부한 지역에 소형 풍력 발전 시스템 도입
	건축물	① 바람을 고려한 건물 디자인 - 빌딩풍을 에너지원으로 사용하는 건축물 설계 - 바람이 통과하는 건축물 설계 ② 외부 오염물질의 유입을 차단하는 건물 설계 ③ 건물의 입지적 특성 및 바람기능을 고려한 건물 외벽 개선사업 추진 ④ 대기오염 정화 기능이 있는 건물 외벽 소재 적용

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도, 2021.01, 서울특별시



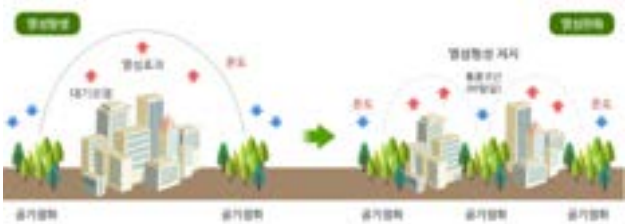
찬공기 유입을 위한 바람통로(예시)

• 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도(2021.01, 서울특별시)에서는 이상기온현상으로 인해 발생할 수 있는 영향을 최소화할 수 있도록 다음과 같이 공간위계별 도시계획기법을 제시하고 있음.

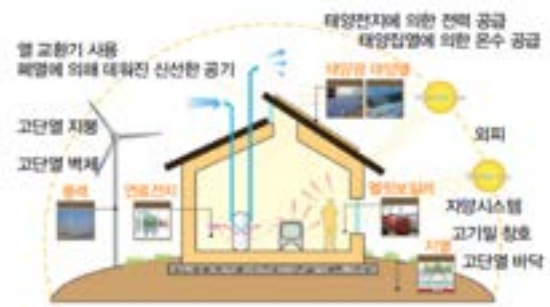
< 열환경관련 계획기법 목록 및 세부가이드라인 >

구 분		내 용
열환경	도시 및 생활권	① 열환경 관리지역 설정 ② 주변 오픈스페이스와의 연결성을 고려한 도심숲 조성 ③ 열환경을 개선하는 녹지 조성 ④ 지속적인 폭염 및 건조환경으로 인한 산불에 대비한 산림 연접지역 개발 ⑤ 극한기후에 대비한 지하도시 계획
	지구단위	① 산림, 하천 등 자연으로부터 자연풍이 유입될 수 있도록 건물 높이 및 배치 ② '쿨존(Cool zone)' 조성 ③ 열환경 관리지역을 중심으로 쾌적한 보행 동선 확보 - 자연 차광막 조성 - 태양광 캐노피, 회랑형 보행로 등 대규모의 보행로 캐노피 조성 - 도로폭 및 도로구조를 고려한 골목길 디자인 적용 - 유동인구가 많은 건물 주변 보행로를 중심으로 쿨링시설 조성 ④ 열환경 관리지역을 중심으로 기후대응형 도로 조성 - 기후도로(차도) 조성 - 노인정, 학교 등 열환경 취약인구가 이용하는 공용 공간 중심으로 차열포장 ⑤ 지하철 유출수를 활용한 기후변화 대응 계획기법 적용 ⑥ 기후변화 대응형 주차장 조성 ⑦ 폭염으로 인한 교통시설 피해 최소화 전략 마련 - 철도레일(도로) 주변 열환경 개선 - 태양광 패널 도로 확대 적용 - 고가도로 하부 공간을 활용한 기후변화 대응 ⑧ 집단에너지 공급망 및 신재생에너지 생산 확대
	건축물	① 도시열섬현상 저감형 건물 외벽 조성 ② 기후환경을 고려한 건축물간 인동간격 확보 ③ (신규 건물 중심) 제로에너지 건축물 확대 적용 ④ (기존 건물 중심) 건물 에너지 효율 확보 ⑤ 차폐도가 낮은 고층건물 외장재 선정 ⑥ 저층 주거 밀집지역을 중심으로 열발산시설(에어컨 실외기) 설비 기준 적용 ⑦ 팝업형(pop-up, 이동형) 기후변화 대응형 구조물 설치

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도, 2021.01, 서울특별시



바람길 확보를 통한 열환경 개선 개념



제로에너지빌딩 개념

8. 대기질

가. 현황

1) 대기질 현황

- 계획구역과 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 북서측으로 약 4.9㎞ 이격하여 강남구 측정소가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2024년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, PM-2.5를 제외한 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨.

< 측정망 주소 >

측정소명	주소	비고
강남구	강남구 학동로 426 (삼성동) 강남구청 별관 1동	-

자료 : 에어코리아 (https://www.airkorea.or.kr)

< 대기질 조사결과(강남구 측정소) >

구분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
2024년	1월	36	25	0.0028	0.0281	0.51	0.0185
	2월	32	22	0.0023	0.0256	0.46	0.0242
	3월	47	22	0.0024	0.0221	0.38	0.0359
	4월	49	24	0.0027	0.0236	0.40	0.0447
	5월	29	16	0.0027	0.0178	0.33	0.0461
	6월	31	20	0.0029	0.0183	0.33	0.0505
	7월	21	14	0.0022*	0.0165*	0.29	0.0329
	8월	27	19	0.0024	0.0136	0.31	0.0452
	9월	17	11	0.0023	0.0134	0.31	0.0335
	10월	22	12	0.0023	0.0197	0.36	0.0236
	11월	27	16	0.0026	0.0237	0.40	0.0209
	12월	33	19	0.0026	0.0231	0.45	0.0186
	평균	31	18	0.0025	0.0206	0.38	0.0328
환경기준	국가	50이하 (연간)	15이하 (연간)	0.02이하 (연간)	0.03이하 (연간)	9이하 (8hr)	0.06이하 (8hr)

주) *농도값* 은 유효 측정 처리 비율 75% 미만인 값

자료 : 에어코리아 (https://www.airkorea.or.kr)

나. 영향예측

1) 공사시

- 공사시 투입되는 장비의 가동시 연료사용에 따른 배기가스 발생, 공사중 비산먼지 발생 등.
- 사업시행시 대기오염물질 발생이 가장 큰 공종은 공동주택의 건축을 위한 부지정지시로 판단되나 현 단계에서는 정지공시 발생토량의 미산정으로, 추후 세부계획 수립시 재산정함.

■ 오염물질 배출량 산정

- 각 투입장비 가동시 오염물질 배출량 : PM-10 0.0673g/sec, NO_2 0.4088g/sec로 산출

< 장비가동시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

장 비 명	투입대수 (대)	연료사용량 (ℓ/hr)	대기오염물질 배출계수		오염물질배출량(g/sec)			
			TSP	NOx	TSP	PM-10	NOx	NO_2
불 도 저	1	25.0	1.77	53.90	0.0123	0.0118	0.3743	0.1325
백 호 우	2	39.0	3.61	44.10	0.0391	0.0375	0.4778	0.1691
덤 프 트 럭	2	31.8	2.12	34.29	0.0187	0.0180	0.3029	0.1072
합 계	5	95.8	-	-	0.0701	0.0673	1.1550	0.4088

주) PM-10/TSP 분율은 96%, NO_2/NOx 분율은 35.4%를 적용

- 덤프트럭 운행시 오염물질 배출량 : 0.0687g/sec, 기타장비 이동에 따른 오염물질 배출량 : 0.6389g/sec

< 덤프트럭 이동시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

구분	투입대수 (대)	1일 운반거리 (㎞/일)	오염물질 배출계수 (kg/VKT)	비산먼지 발생량 (g/sec)
덤프트럭	2	2.0	0.9898	0.0687

< 기타장비 운행시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

구분	투입대수 (대)	일 토공량 (ton/일)	오염물질 배출계수 (kg/ton)	비산먼지 발생량 (g/sec)
기타장비	3	80	0.230	0.6389

주) 일 토공량은 공사규모 등을 고려하여 가정하였으며, 추후 세부계획 수립 시 재예측, 토석의 밀도는 1.65ton/㎥(습윤밀도)

■ 공사시 총 오염물질 발생량 산정

• PM-10 : 0.7749g/sec, NO_2 : 0.4088g/sec

< 장비가동시 대기오염물질 배출량 산정결과 >

구 분	PM-10(g/sec)	NO_2(g/sec)
공사장비 가동시 연료사용	0.0673	0.4088
덤프트럭 이동시	0.0687	-
기타장비 운영시	0.6389	-
합 계	0.7749	0.4088

2) 운영시

• 본 계획구역 운영시 난방 및 취사시 사용연료는 청정연료인 LNG 사용을 가정하여 시설별 난방부하량과 연료사용량을 산출함.

< 난방용 연료사용량 >

구분	연면적 (㎡)	난방 면적률 (%)	난방면적 (㎡)	열부하원단위 (kcal/㎡·hr)		최대 열부하량 (Kcal/hr)	연료사용량	
				난방	급탕		(Nm³/hr)	(Nm³/년)
공동주택	72,108.8	80	57,687.0	49	15	3,691,968.0	362.3	1,565,136.0
부대시설	2,913.0	84	2,446.9	115	7	298,521.8	29.3	126,576.0
근린생활시설	830.0	70	581.0	110	5	66,815.0	6.6	28,512.0
합계	75,851.8	-	60,714.9	-	-	4,057,304.8	398.2	1,720,224.0

주) 1. 공동주택 연면적은 전용면적을 적용함

2. 부대시설은 관리사무소, 경로당, 어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 주민공동시설, 경비실, 기계/전기실을 적용함

3. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함

4. 난방기간은 6개월(24시간/일)로 가정하여 산정함

자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단

2. 집단에너지 사용계획서 작성기준(산업통상자우너부 고시 제2018-202호)

3. 에너지법 시행규칙 [별표]

< 취사용 연료사용량 >

구 분	연면적 및 세대수		원단위		연료사용량	
		단위			(Nm³/년)	(Nm³/hr)
공동주택	402	세대	1,411.20	Mcal/세대·년	55,672.5	38.1
부대시설	2,913.0	(㎡)	2.84	Mcal/㎡·년	811.9	0.6
근린생활시설	830.0	(㎡)	17.71	Mcal/㎡·년	1,442.5	1.0
합 계	-		-	-	57,926.9	39.7

주) 1. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함

2. 일 취사시간은 4시간으로 적용

자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 에너지법 시행규칙 [별표]

■ 운영시 총 오염물질 발생량 산정

• 연료사용에 따른 오염물질 배출량은 다음과 같음.

< 오염물질 총발생량 추정 >

연료사용량 (Nm³/hr)	배출계수(kg/천m³)				오염물질 배출량(g/sec)			
	PM-10	PM-2.5	NOx	CO	PM-10	PM-2.5	NO_2	CO
631.6	0.03	0.03	3.7	1.344	0.0036	0.0036	0.3375	0.1635

주) 1. 배출계수는 비산업연소부문 주거용시설 1,2,3종 보일러 LNG 적용함.
2. NO_2/NOx 비율은 0.75를 적용(Evaluation Of Bias In Aermod-Pvmrm, 2005.6, MACTEC)

자료 : 대기오염물질 배출계수(2012년 대기오염물질 배출량 기준), 2015.02, 국립환경과학원

나. 저감방안

1) 공사시

• 공사차량 및 장비 관리, 세륜·세차시설, 방진망설치, 대상지 내 살수실시, 풍속에 따른 공사진행여부 판단 등 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행함.

< 공사단계별 저감대책 수립내용 >

저감대책 / 단계별	차 량 속도제한	차량적재함 덮개 사용	세륜·세차 시 설	살 수	방진망설치
공사초기단계	◎	◎	◎	◎	◎
공사중기단계	◎	◎	◎	△	◎
공사말기단계	◎	◎	◎	△	◎
비 고					

■ 공사차량 관리

• 공사차량의 속도는 공사지역에서의 차량속도를 20㎞/hr이하로 운행토록 하여 오염물질 발생 최소화 함.

< 비포장도로에서의 비산먼지 제거효과 >

저감방법	저감효과(%)
속도조절 - 30mile/hr(48㎞/hr) - 20mile/hr(32㎞/hr) - 10mile/hr(16㎞/hr)	 25 65 80

■ 주기적인 살수

• 공사관계차량의 주 통행도로 및 공사장 등의 공사시행구간에 주기적인 살수(1일 3회 이상)를 실시하고, 풍속 및 일조시간 등을 고려하여 살수 횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 저감함.

< 살수차량 운영계획 >

규 모	대 수 (대)	살수회수 (회/일)	살수량 (mL/㎡)	운 행 지 역
살 수 차	1	3회 이상(수시)	300~400	공사장 및 진입도로 (주 통행도로포함)

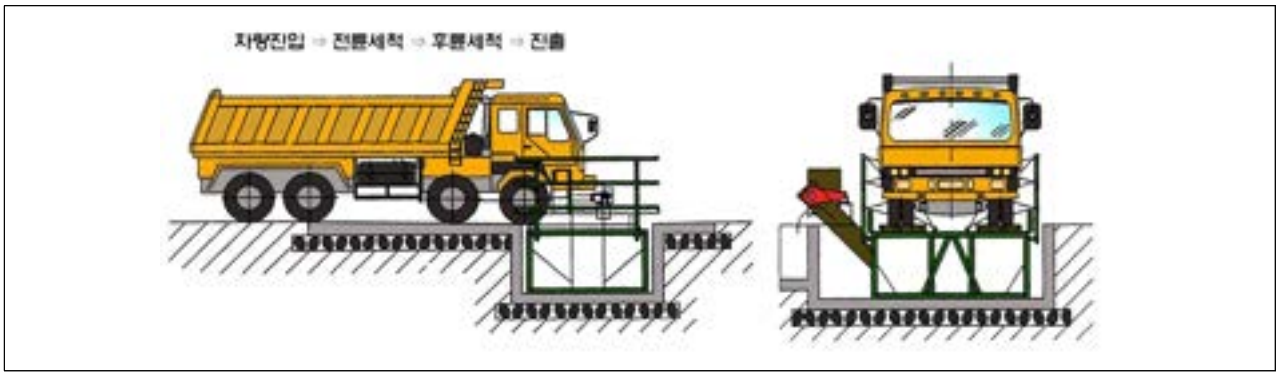
■ 세륜 · 측면살수시설 설치

• 계획구역의 출입구에 세륜시설 및 측면살수시설을 설치하며 대기환경보전법 제43조제1항 및 동법 시행규칙 제58조제4항의『비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준』에 의거하여 설치·관리함.

< 세륜 · 측면살수시설 설치 및 조치에 관한 기준 >

구 분	설치기준
자동식 세륜시설	◦금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법으로 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설
수조를 이용한 세륜시설	◦수조의 넓이 : 운반차량의 1.2배 이상 ◦수조의 깊이 : 20cm이상 ◦수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배 이상 ◦수조수 순환을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘려 보낼 수 있는 시설을 설치할 것
측면 살수시설	◦살수높이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단까지 ◦살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦살 수 압 : 3㎏f/㎠이상

< 자동식 세륜시설 설치 예시도 >



■ 방진망의 설치

- 계획구역 경계에 방진망(가설방음판넬 상단)을 설치, 주변지역의 영향을 최소화함.

■ 기타 저감방안

- 건설장비 사용시 노후건설장비의 사용 자제
- 친환경 건설기계 사용(Euro5, Tier3 이상)
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 강풍주의보 등 강풍 발생 시에는 탄력적으로 작업강도를 조정
- 공사장 및 주 통행도로 주변 수시살수 및 청소
- 현장관리인력을 배치하여 공사차량의 철저한 관리

■ 미세먼지 비상저감조치

- 공사시 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」 제18조 1항에 따라 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행시, 공사현장에 해당하는 법적사항을 준수하여 이행할 계획임.

< 미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법 >

제18조(고농도 미세먼지 비상저감조치)
① 시·도지사는 기후에너지환경부장관이 정하는 기간 동안 초미세먼지 예측 농도가 기후에너지환경부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 미세먼지를 줄이기 위한 다음 각 호의 비상저감조치를 시행할 수 있다. 다만, 기후에너지환경부장관은 2개 이상의 시·도에 광역적으로 비상저감조치가 필요한 경우에는 해당 시·도지사에게 비상저감조치 시행을 요청할 수 있고, 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
1. 대통령령으로 정하는 영업용 등 자동차를 제외한 자동차의 운행 제한
2. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설 중 환경부령으로 정하는 시설의 가동시간 변경, 가동률 조정 또는 같은 법 제2조제12호에 따른 대기오염방지시설의 효율 개선
3. 비산먼지 발생사업 중 건설공사장의 공사시간 변경·조정
4. 그 밖에 비상저감조치와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항
② 시·도지사는 제1항에 따른 비상저감조치를 시행할 때 관련 기관의 장 또는 사업자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 휴업, 탄력적 근무제도 등을 권고할 수 있다.
③ 제1항에 따라 비상저감조치를 요구받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
④ 제1항에 따른 비상저감조치의 대상지역, 발령의 기준·기간·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 제1항제1호에 해당하는 자동차 운행 제한의 방법·대상지역·대상차량·발령시간·발령절차 등에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

< 공사장 운영 단축·조정 가이드라인 >

시서분류	제한내용
건축물·토목·조경공사 등	① 비산먼지 발생 억제 강화 작업 중 야적물질 방진덮개 복포 / 살수량 증대 덤프트럭 덮개 밀폐화 / 공사장 내 통행도로 살수 강화(예) 일1→3회) 공사장 내 통행차량 속도 감소 / 공사장 인근 도로 물청소 운영 단축·조정(예) 출·퇴근시간 실내작업) / 비산먼지 다량 발생공정* 자제 * 도장, 연마, 뿜칠, 건축물해체, 채광·채취, 조쇄·분쇄, 성토·절토 등
	② 건설기계 최신 건설기계 우선 사용 / 노후 건설기계 운영 자제 / 저공해 조치된 건설기계 사용

자료 : 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행 지침(2019.2), 환경부

■ 미세먼지 및 오존 대응매뉴얼 준수

• 공사시 「영유아·학생·어르신·옥외근로자 등 취약계층 보호를 위한 고농도 미세먼지·오존 대응매뉴얼」을 준수하여조업조정 및 근로자 보호 조치를 이행할 계획임.

< 고농도 미세먼지 대응요령(옥외작업자) >

단계	예보등급	대응요령
사전준비 PM10 81 이상 또는 PM2.5 36 이상 * 중점 대응시기 : 겨울·봄	나쁨	• 민감군 사전확인 - 만성 폐질환자, 심장질환자, 고령자, 임산부 등 • 비상연락망 구축 • 미세먼지 대응요령 및 마스크 착용 교육 • 마스크 비치 및 휴식공간 확보 • 미세먼지 예보 및 농도 수시 확인 - TV, 라디오, 인터넷(에어코리아), 모바일앱(우리동네대기정보) < 추가 권장사항 > • 업무 담당자는 대응요령을 숙지할 수 있도록 평시에 교육 • 민감군에 대해서는 가급적 평시에 사전확인 • 미세먼지 “나쁨” 또는 비상저감조치 시행시 민감군과 장시간 작업자는 필요에 따라 마스크를 착용할 수 있도록 조치하고, 민감군에 대해서는 휴식시간 추가 배정을 검토 ※ 마스크 착용시 호흡이 불편한 경우 착용을 중지하고 의사 등 전문가 상담
주의보 PM10 150이상 또는 PM2.5 75이상 * 2시간 이상 지속시 주의보 발령	매우 나쁨	• 미세먼지 농도 또는 주의보 발령 사실 및 조치사항 전파 • 마스크 지급 및 착용 ※ 마스크 착용시 호흡이 불편한 경우 착용을 중지하고 의사 등 전문가 상담 • 평소보다 자주 휴식 • 민감군, 중작업자에게 휴식시간 추가 배정
경보 PM10 300이상 또는 PM2.5 150이상 * 2시간 이상 지속시 경보 발령		• 미세먼지 농도 또는 경보 발령 사실 및 조치사항 전파 • 마스크 지급 및 착용 ※ 마스크 착용시 호흡이 불편한 경우 착용을 중지하고 의사 등 전문가 상담 • 평소보다 더욱 자주 휴식 • 민감군, 중작업자는 실외작업 제한 < 추가 권장사항 > • 경보상황 지속 또는 악화시 조업시간 단축 등 작업 조정 • 황사경보 발령시 실외작업 중단 및 사업장 안전·작업자 건강 확인

주) 1. 이상 징후자에 대해서는 작업을 중단하고 휴식하거나 의사의 진료를 받도록 조치

2. 각 단계별 조치는 이전 단계의 필요한 조치를 포함

3. 한파 등이 동반되는 경우 추가 휴식시간을 부여하는 등 부가적 조치 검토

< 고농도 오존 대응 요령 >

단계	대응요령
사전준비 고농도 오존발생 시기 (4.15~10.15)	• 민감군 사전확인 및 건강상태 확인 - 만성 폐질환자, 심장질환자, 고령자, 임산부 등 ※ 민감군은 "보통" 농도(0.031~0.09 ppm)에서도 건강상태에 따라 주의 필요 • 비상연락망 구축 • 업무 담당자에게 오존 대응요령 교육 • 휴식공간 확보 및 실외작업 조정 계획 수립 • 오존 예보 및 농도 수시 확인 - TV, 라디오, 인터넷(에어코리아), 모바일앱(우리동네대기정보)
나쁨 0.09 ppm 초과	• 오존 대응요령 교육(당일 "나쁨"이 예보된 경우 포함) • 민감군 건강상태 수시 확인 • 민감군, 중작업자는 평소보다 자주 실내에서 휴식을 권장 • 작업장 내 주유, 도장, 유기용제 사용 등 자제
주의보 (매우나쁨) 0.12 ppm 이상 * 매우나쁨 : 0.15 ppm 초과	• 주의보 발령 사실 및 조치사항 알림 • 작업자 건강상태 수시 확인 • 평소보다 자주 실내에서 휴식 • 민감군은 실외작업 최소화·중지, 중작업자에게 휴식시간 추가 배정 • 실외작업 축소, 실내작업 전환(또는 조업시간 조정) • 작업장 내 주유, 도장, 유기용제 사용, 차량 운행 등 감축
경보 0.3 ppm 이상 * 중대경보 0.5 ppm 이상	• 경보 발령 사실 알림, 실외작업 중지 및 실내 대피 • 작업자 건강상태 확인 • 연료사용량 감축 및 조업시간 단축 • 주유, 도장, 시너 사용, 차량 운행 등 제한 • 중대경보 발령시 임시휴업 등 적극적 위험회피 조치

주) 1. 이상 징후자에 대해서는 작업을 중단하고 휴식하거나 의사의 진료를 받도록 조치
2. 각 단계별 조치는 이전 단계의 필요한 조치를 포함
3. 폭염 등이 동반되는 경우 추가 휴식시간을 부여하는 등 부가적 조치 검토

■ 미세먼지 계절관리제 시행계획 준수

• 공사시 「제3차 미세먼지 계절관리제 시행계획」을 준수하여 공사장 비산먼지 저감 조치를 이행할 계획임.

- 환경전담자 고정배치, 인근 도로 청소 추가, 가설도로 포장, 풍속계 설치 등
- 생활시설·주거지 근접 공사장 미세먼지 농도 실시간 공개

2) 운영시

■ 건물의 단열시공

- 건물시공시 바닥, 벽, 천정을 단열시공하고 단열이 미흡한 부분에 대한 단열을 강화하여 외기공기 유입에 따른 열손실을 방지토록 하고, 난방용 보일러는 고효율 제품을 사용하여 난방효율 상승으로 인한 에너지 절약은 물론 난방시설 가동에 따른 배출가스 증가를 최소화함.

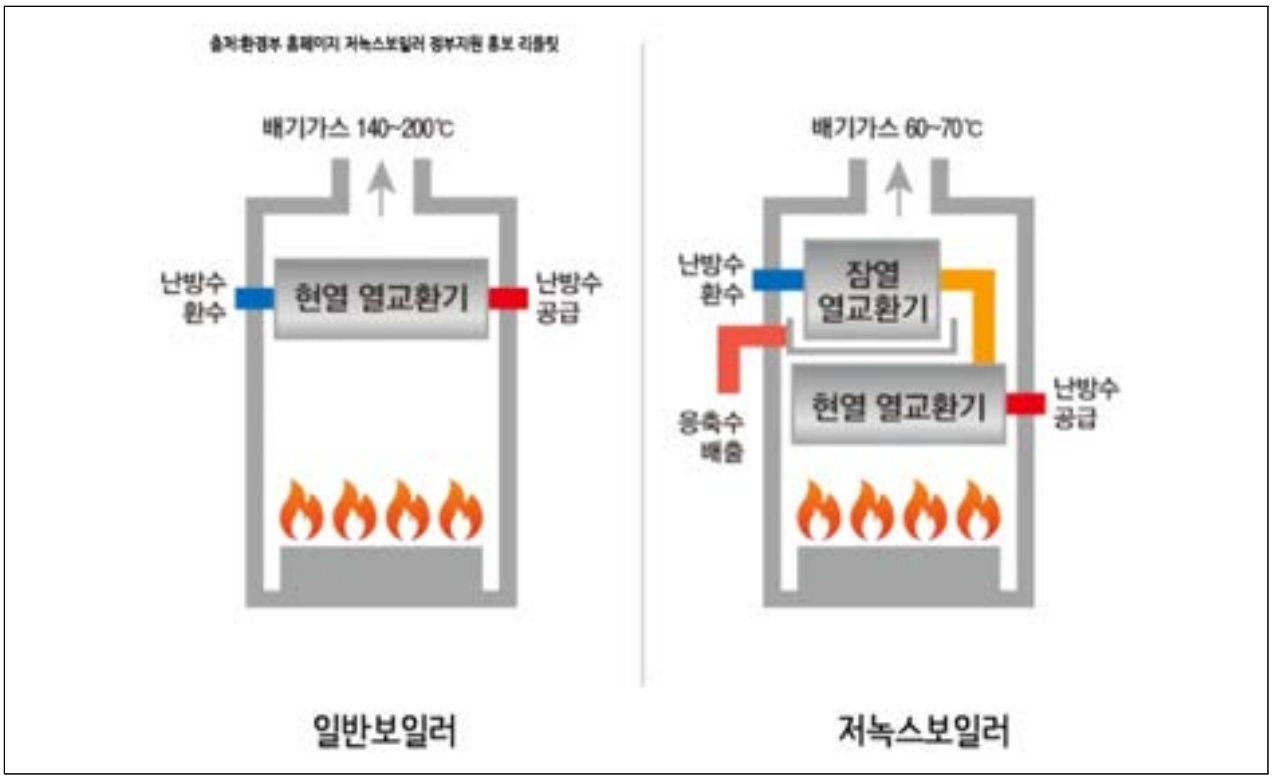
■ 냉·난방시 적정온도 유지

- 여름철의 실내적정온도는 26~28℃이고, 겨울철의 경우 18~20℃이므로 실내적정온도를 유지하여 냉·난방시 연료 사용량을 최소화하며, 보일러나 에어콘의 주기적인 청소를 실시하여 연소효율 및 냉방효율을 높이도록 강구함.

■ 친환경보일러 설치 운영 계획

- 지역난방 고시지역인지 확인하여 저탄소 에너지원인 지역난방을 이용한 설비시스템을 구성함.
- 오존층 보호 및 대기오염물질 저감효과가 큰 저녹스버너 또는 환경표지인증을 받은 보일러 적용함.

< 친환경보일러 예시 >



■ 단지내 녹지의 조성

• 주변과 조화로운 녹지조성계획을 수립하여 전체적으로 환경 친화적인 공간구성을 계획하며 주차장 및 도로주변 가로수에는 차폐기능을 가지며 자동차 배기가스에 강한 수종을 선택하여 식재토록 함.

- 기온, 습도 조절에 의한 기상완화에 도움을 주며, 방풍, 방화의 차단기능과 도시미관을 아름답게 하는 조경기능, 지역주민들의 정신적 안정에 기여
- 야생동식물의 보호, 재해방지효과 기능 등이 다양

< 환경정화수 선정시 고려사항 >

고려사항	내 용
식재지역의 오염상태	식재지역의 오염정도 외에 오염발생의 빈도를 고려한다.
기후·풍토에 대한 적응력	식재지역의 기온, 습도, 광량 등 기후조건과 토양의 습도, 양분 등 토양조건에 적응력이 높아야 생장상태, 생산량 등이 뛰어나 최적의 정화능력이 유지된다.
주변 생태계와의 조화	환경보전림이나 광범위한 공원변의 잠재식생을 고려하지 않으면, 경쟁,번식 등에서 불리한 영향을 받을 수 있다.
식재공간의 확보 가능성	식재공간은 식재 후 정상적인 성장을 보장하기 위해서 충분히 검토되어야 한다. 즉, 지상부의 전선, 신호등, 간판, 안내·홍보판 등과 지하부의 건물 기초부분, 전화선 통로, 상하수도관 등은 뿌리의 활착과 나무가지의 퍼짐에 영향을 줄 뿐만 아니라, 각 건물과 시설 등의 기능유지에도 영향을 줄 수 있다.
사후관리 가능성	환경정화수를 식재한 후 나무 주변에 안전망과 보호판 설치, 적절한 가지치기, 비료주기, 소독작업 등 사후관리가 지속적으로 이루어지지 않으면 환경정화수 식재목표를 달성할 수 없다.
주변환경과의 조화	환경정화수는 대부분 도시, 공단 등 생활환경에 식재될 수 있으며 생활환경에는 관공서, 회사, 병원, 도로, 주차장, 백화점, 상점, 그리고 신호등, 간판, 전선 등 각종 안내판과 시설들이 있다. 환경정화수는 이러한 건물과 시설들의 기능에 방해가 되지 않도록 조화를 이루어야 한다.
지역주민의 선호도	지역사회에 식재된 나무들은 그 지역사회의 이미지를 가장 먼저 나타내는 기능을 한다. 각 지역사회의 고유한 전통이나 기능들로 인해 그 곳 주민이나 생활인들이 선호하는 나무들이 있을 수 있다. 이를 고려한다면, 식재후 환경정화수 관리·보호 등에 큰 도움을 기대할 수도 있다.

< 미세먼지 저감 효과가 우수한 조경수종(산림청 보도자료, 2018.11.26.)>

구분		미세먼지 저감 효과 우수 수종*
상록	교목	곰솔(조형), 구상나무, 금송, 나한송, 독일가문비, 백송, 삼나무, 서양측백, 섬잣나무, 소나무, 스트로브잣나무, 실편백, 잣나무, 전나무(젓나무), 주목, 측백나무, 카이즈카향아무(가이즈까향나무), 편백, 편백(황금), 향나무(둥근향), 화백
	관목	눈향나무, 옥향, 황금측백
낙엽	교목	갈참나무, 낙우송, 느티나무, 메타세쿼이아, 버즘나무(프라타너스)
	아교목	자귀나무
	관목	고광나무(3가지), 국수나무, 덜꿩나무, 만ㅊ첩산철쭉(겹철쭉), 말발도리, 병꽃나무, 분꽃나무, 산철쭉, 자귀나무
지표면 피복		눈주목, 눈향나무

주) *산림청(2018)에서 제시한 미세먼지 저감 효과가 있는 수종 중 “우수” 수종만 제시함

■ 친환경도료 사용계획

• 건축물 신축 및 유지보수(도색) 등 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료를 사용하겠음.

< 환경표지 인증 개요 >

구분	내용
사업개요	사업목적 : 친환경 제품에 대한 자발적 기업 생산 및 소비 활성화를 위한 환경표지인증제도 운영 사업기간 : 1992년~현재 법적근거 : 환경기술 및 환경산업 지원법 「환경기술 및 환경산업 지원법」제17조(환경표지의 인증) 환경부 고시 : 환경표지 인증심사 신청수수료 및 사용료, 환경표지대상제품 및 인증기준 
주요내용	사업내용 : 환경표지인증은 같은 용도의 제품에 비해 '환경성'을 개선한 제품에 인증 부여 인증기관(운영기관) : 환경부(한국환경산업기술원) 인증대상 : 「환경표지대상제품 및 인증기준」 고시 [별표 1] 및 [별표 2]에 따른 대상 제품 ※ 사무용 기기·가구 및 사무용품, 주택·건설용 자재·재료 및 설비, 개인용품 및 가정용품, 가정용 기기·가구 등 인증현황 : 환경표지 홈페이지 확인가능
인증절차	
인증혜택	인증 제품 판매 판로의 다각화 지원 - 정부포상 제도에 추천 - 인증제품 홍보 및 유통판매처 개척지원 - 공공기관의 의무구매 - 지자체 및 정부 운영제도에서 인증제품 사용 혜택 - 조달청 우수제품 등록 지원

자료 : 한국환경산업기술원(https://www.keiti.re.kr)

9. 온실가스·에너지

가. 현황

1) 국가 온실가스 배출량

- 2022년도 국가 온실가스 총 배출량은 724.3 백만tonCO_2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 310.6백만tonCO_2eq에 비해 약 133.2% 증가한 것으로 조사됨.

< 국가 온실가스별 배출량 >

(단위 : 백만톤 CO_2eq)

구분	1990	2000	2010	2018	2021	2022	증감율(%)	
							1990년대비	전년대비
CO_2	256.2	462.6	618.0	701.1	652.5	635.8	148.2	-2.6
CH_4	46.8	44.6	40.6	37.2	35.3	35.2	-24.9	-0.5
N_2O	6.3	14.9	10.6	10.9	10.8	10.7	68.9	-0.9
HFC_S	1.0	6.0	7.6	23.6	30.3	32.9	3,062.5	8.8
PFC_S	IE,NE,NO	2.5	2.5	3.9	4.7	4.1	116.6	-14.4
SF_6	0.2	2.8	10.0	6.3	5.5	4.0	2,243.3	-28.4
NF_3	IE,NO	IE,NO	0.4	1.0	1.8	1.7	359.7	-7.7
총배출량 (LULUCF 제외)	310.6	533.5	689.8	783.9	741.0	724.3	133.2	-2.3

자료 : 2024 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2025, 온실가스종합정보센터

2) 서울특별시 온실가스 배출량

- 2022년도 기준 서울특별시 온실기스 총 배출량은 20,727천tonCO_2eq이며, 이는 2005년도 총 배출량 30,170천tonCO_2eq에서 점차 감소한 것으로 조사됨.

< 서울특별시 온실가스별 배출량 >

(단위 : 천tonCO_2eq)

구분	2005년		20021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.2	19,154	89.2	18,565	89.6
CH_4	2,374	7.9	749	3.5	622	3.0
N_2O	505	1.7	234	1.1	229	1.1
HFC_S	958	3.2	1,327	6.2	1,304	6.3
SF_6	18	0.1	11	0.1	7	0.0
합계	30,170	100.0	21,476	100.0	20,727	100.0

자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년도분), 2024, 서울시탄소중립지원센터

3) 서울특별시 용도별 전력사용량

- 서울특별시 2024년 전력사용량은 50,351,994MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.5%로 가장 많았으며, 가정용 30.5%, 공공용 7.6%, 산업용 2.7% 순으로 사용되는 것으로 조사됨.

< 서울특별시 전력사용량 >

(단위 : MWh)

구분	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용	합계
2020	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810	45,787,926
2021	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291	47,295,805
2022	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863	48,788,677
2023	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788	49,218,956
2024	15,336,443	3,830,364	29,813,740	1,371,447	50,351,994

자료 : 제65회 2025 서울통계연보(2024년 기준), 2026

나. 영향예측

1) 운영시

■ 연료사용량 변화

- 사업시행 후 계획구역내 난방을 포괄하는 에너지 사용은 청정연료인 LNG를 공급받아 사용토록 계획하고 있으며, 계획구역내 에너지 사용량을 산정한 결과 연간 약 437.9N㎥/hr을 사용할 것으로 예측됨.

< 사업시행에 따른 난방면적 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적률(%)	난방면적(㎡)
공동주택	72,108.8	80	57,687.0
부대시설	2,913.0	84	2,446.9
근린생활시설	830.0	70	581.0
합계	75,851.8	-	60,714.9

주) 연면적은 전용면적을 기준으로 함.

자료 : 집단에너지 사용계획서 작성기준(산업통상자우너부 고시 제2018-202호)

< 난방용 연료사용량 >

구분	연면적 (㎡)	난방 면적률 (%)	난방면적 (㎡)	열부하원단위 (kcal/㎡·hr)		최대 열부하량 (Kcal/hr)	연료사용량	
				난방	급탕		(Nm³/hr)	(Nm³/년)
공동주택	72,108.8	80	57,687.0	49	15	3,691,968.0	362.3	1,565,136.0
부대시설	2,913.0	84	2,446.9	115	7	298,521.8	29.3	126,576.0
근린생활시설	830.0	70	581.0	110	5	66,815.0	6.6	28,512.0
합계	75,851.8	-	60,714.9	-	-	4,057,304.8	398.2	1,720,224.0

주) 1. 공동주택 연면적은 전용면적을 적용함
2. 부대시설은 관리사무소, 경로당, 어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 주민공동시설, 경비실, 기계/전기실을 적용함
3. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함
4. 난방기간은 6개월(24시간/일)로 가정하여 산정함

자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 집단에너지 사용계획서 작성기준(산업통상자우너부 고시 제2018-202호)
3. 에너지법 시행규칙 [별표]

< 취사용 연료사용량 >

구 분	연면적 및 세대수		원단위		연료사용량	
		단위			(Nm³/년)	(Nm³/hr)
공동주택	420	세대	1,411.20	Mcal/세대·년	55,672.5	38.1
부대시설	2,913.0	(㎡)	2.84	Mcal/㎡·년	811.9	0.6
근린생활시설	830.0	(㎡)	17.71	Mcal/㎡·년	1,442.5	1.0
합 계	-		-	-	57,926.9	39.7

주) 1. LNG 발열량은 도시가스(LNG) 총발열량 10,190kcal/Nm³을 적용함
2. 일 취사시간은 4시간으로 적용

자료 : 1. 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2023.02.28.), 한국에너지공단
2. 에너지법 시행규칙 [별표]

■ 전력사용량 변화

• 사업시행 후 계획구역내 전력 사용량을 산정한 결과 연간 약 6,540.4MWh/년을 사용할 것으로 예측됨.

< 전력사용량 >

구 분	연면적 (㎡)	단위전력부하 (VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전력사용량 (MWh/년)
공동주택	72,108.8	30	35	1.3	5,102.0
부대시설	2,913.0	100	50	1.3	981.5
근린생활시설	830.0	95	86	1.3	456.9
합 계	75,851.8	-	-	-	6,540.4

주) 1. 전력사용량(MWh/년) = 연면적(㎡) × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
2. 부등률 기준 : 1.3 (한전내부규정)

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025, 서울특별시

■ 연료사용에 따른 온실가스 배출량

• 연료사용에 따른 온실가스 배출량은 3,849.8tonCO_2eq/년으로 산정됨.

< 연료사용에 따른 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (N㎥/년)	순발열량 (MJ/N㎥)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
계획구역	CO_2	1,778,150.9	38.5	56,100	1	3,840.5
	CH_4			5	21	7.2
	N_2O			0.1	310	2.1
	합계	-	-	-	-	3,849.8

주) 1. 순발열량 : 38.5MJ/N㎥ : 에너지법 시행규칙 제5조1항 관련 [별표 1]
2. 온실가스배출량(tonCO_2eq/년) : 연료사용량(N㎥/년) × 순발열량(MJ/N㎥) × 배출계수(kg/TJ) × 지구온난화지수 ÷ 10^9
자료 : 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09., 환경부

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량

• 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과, 3,104.7tonCO_2eq/년으로 산정됨.

< 전력사용에 따른 온실가스 배출량 >

구 분	전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO_2/MWh)	지구온난화지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
계획구역	6,540.4	0.4747	1	3,104.7

주) 1. 온실가스배출량(tonCO_2eq/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2/MWh) × 지구온난화지수
2. 전력 배출계수 : 0.4747(tCO_2/MWh)
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025, 서울특별시

나. 저감방안

1) 연료사용기본계획

- 서울시는 청정연료인 LNG 및 저황유를 사용하여 계획구역 운영시 LNG를 사용, 온실가스배출량을 최소화
- “서울특별시 에너지기본조례”에 준한 고효율제품 및 환경표지인증제품의 도입
- “건축물 열손실 방지 및 에너지절약 계획서” 및 “연도별 에너지 절감목표설정 및 관리계획서” 제출
- 이산화탄소 배출저감을 위한 “자발적 협약”(에너지 이용합리화법 제28조)의 이행 및 준수

2) 에너지절약 방안 및 기대효과

- 에너지 소비절약형 건물로 유도 - 건물의 에너지 소비절약형 건물의 유도방안으로 도입 가능한 에너지절약 시스템을 건축물 실시설계시 충분히 검토, 에너지 과다사용으로 인한 주변 대기질에 미치는 온실가스배출 최소화

< 에너지절약 방안 및 기대효과 >

구 분	에너지절약 방안	기대효과
열부하감소	-외기냉방 제거(엔탈피 제어)	-외기 취입에 의한 냉방전력 절감
	-최소 외기 유입 조절	-재실인원의 CO_2 농도에 의한 외기량 제어
	-예냉, 예열시 공기유입 조절	-냉난방시 예열, 예냉부하 경감
	-야간 자연환기 이용	-외기에 의한 냉방부하 경감
	-무누출 댐퍼 사용	-냉난방 및 동력부하 감소
수송시스템에 대한 동력감소	-펌프 대수조절(대수분할)	-펌프의 고효율 운전 도모
	-고효율 전동기 사용	-동력부하 감소
	-덕트시스템의 저항 감소	-동력부하 감소
	-배관시스템의 저항 감소	-동력부하 감소
	-고효율 여과 장치	-실내청정도 향상 및 전력절감
효율증대	-냉동기의 냉수온도 상향조정	-냉수온도 1℃에 3~4% 전력 절감
	-냉수 순환 조절	-펌프 소비전력 절감
공기에너지감소	-환기	-실내공기의 청정도 유지 및 부하감소
	-공기조화된 공기의 2단 활용	-실내공기의 청정도 유지 및 부하감소
위생 시스템 에너지절감	-저층부 직수 공급	-펌프동력 절감
	-절수형 위생기구 사용	-절수형 위생기구 설치로 수자원 절감
에너지공급설비	-건물 자동제어 시스템 채택	-건물 자동제어 채택시 에너지 20% 절감가능

3) 서울시 녹색건축물 설계 기준의 반영

- 「건축물 에너지절약설계기준」 적용 대상인 신축, 증축, 전부 개축, 전부 재축, 이전의 경우인 건축물

< 녹색건축물 설계 기준 >

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">평가내용</th><th colspan="12">적용기준</th></tr>
<tr><th>대상</th><th colspan="5">주거</th><th colspan="5">비주거</th></tr>
<tr><td rowspan="3">환경성능</td><td rowspan="3">녹색건축인증</td><td>[가]</td><td colspan="10">우수(그린2등급) 이상</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td colspan="10">우량(그린3등급) 이상</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td colspan="10">일반(그린4등급) 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지 성능</td><td rowspan="3">건축물 에너지
효율등급 인증</td><td>[가]</td><td colspan="10">1++등급 이상</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td colspan="10">1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td colspan="10">1등급 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지
관리</td><td rowspan="3">에너지 모니터링
및 데이터 분석
①세대별 에너지원별
모니터링1)기능
②공용부분 에너지원별
모니터링 기능
③데이터 분석 기능
④동별 에너지원별
모니터링 기능
⑤동별 5종 이상 에너지
용도별2) 모니터링 기능
⑥BEMS 설치</td><td>[가]</td><td colspan="5">① + ② + ③</td><td colspan="5">③ + ④ + ⑤ + ⑥</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td colspan="5">① + ②</td><td colspan="5">③ + ④ + ⑤</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td colspan="5">①</td><td colspan="5">③ + ④</td></tr>
<tr><td rowspan="7">신재생
에너지</td><td rowspan="7">신재생에너지
의무설치3),4)</td><td colspan="2">년</td><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공</td><td>32%</td><td>34%</td><td>34%</td><td>36%</td><td>36%</td><td>32%</td><td>34%</td><td>34%</td><td>36%</td><td>36%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">민간</td><td>[가]</td><td>10%</td><td>10.5%</td><td>11%</td><td>11.5%</td><td>12%</td><td>14%</td><td>14.5%</td><td>15%</td><td>15.5%</td><td>16%</td></tr>
<tr><td>[나]</td><td>9.5%</td><td>10%</td><td>10.5%</td><td>11%</td><td>11.5%</td><td>13%</td><td>13.5%</td><td>14%</td><td>14.5%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>[다]</td><td>9%</td><td>9.5%</td><td>10%</td><td>10.5%</td><td>11%</td><td>12%</td><td>12.5%</td><td>13%</td><td>13.5%</td><td>14%</td></tr>
<tr><td colspan="12">1) 에너지원별 모니터링은 건물에 사용되는 모든 에너지(전기, 가스, 지역냉난방, 수도 등)를 대상으로 한다.
2) 5종 선택 : [필수 3] 난방, 냉방, 급탕 / [선택 2] 공조용 팬, 펌프(열원용, 급탕용, 급수용), 전등, 전열, 엘리베이터
3) 산출방식은 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부고시) 및 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단 신·재생에너지센터고시)을 따르되 공동주택은 용도별 단위에너지사용량을 230kWh/㎡y로 반영한다. 또한 [별표1]에 따른 대체 비율은 의무설치 비율의 최대 50% 미만까지 인정한다.
4) 연면적의 합계 3만㎡이상 비주거 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치하거나, 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열 · 수열로 설치하여야 한다. 단, 시장이 설치부지가 부족하거나 지하에 지장물이 있는 등 현장 여건상 의무기준 준수가 불가하다고 인정하는 경우, 지열 · 수열 의무설치 비율을 완화하거나 면제할 수 있다.
5)태양광 설비는 별표2의 설치기준을 따른다.
6)지열 · 수열 설비는 별표3의 설치기준을 따른다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">에너지성능
(A 또는 B
선택)</td><td>건축물 에너지
효율등급(A)</td><td rowspan="2">[라]</td><td colspan="10">2등급 이상</td></tr>
<tr><td>EPI1) 기준
(B)</td><td colspan="10">건축부문
1번(거실의 외벽단열) 0.8점 이상, 2번(지붕단열) 0.8점 이상,
3번(바닥단열) 0.8점 이상, 5번(창 및 문의 기밀성능) 0.9점 이상 각 충족
기계설비부문
1번(난방) 0.9점 이상, 2번(냉방) 0.9점 이상2) 각 충족</td></tr>
<tr><td colspan="12">1) 건축물의 에너지절약설계기준에 따른 에너지성능지표(EPI)이며, EPI의 점수 및 내용은 [별표4]을 따른다.
2) 기계설비부문 1번(난방), 2번(냉방) 설비 평가는 다음의 경우 평가에서 제외한다.
-기계설비부문 1번 : 전체 난방 용량의 80% 이상을 축열식 전기 난방, 지역 난방, 소형가스 열병합 난방, 소각로 활용 폐열시스템으로 채택한 경우
-기계설비부문 2번 : 전체 냉방 용량의 80% 이상을 축냉식 전기 냉방, 가스 및 유류이용 냉방(단, 가스히트펌프 방식은 제외), 지역냉방 또는 소형 열병합 냉방으로 채택한 경우
-기계설비부문 1번 및 2번 : 입주자 공사분으로 건축물 사용승인시까지 냉방 또는 난방 설비를 신설하거나 교체하지 않는 경우</td></tr>
</table>

10. 자원순환

가. 영향예측

1) 공사시

■ 작업인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨의 발생

- 생활폐기물 : 57.2kg/일
- 분뇨 : 94.2ℓ/일

< 공사시 생활폐기물 및 분뇨 발생량 >

구 분	인원수 (인)	생활폐기물		분뇨	
		발생원단위(kg/인 · 일)	발생량(kg/일)	발생원단위(ℓ/인 · 일)	발생량(ℓ/일)
비상주인원	58	0.65	37.7	1.07	62.1
상주인원	15	1.30	19.5	2.14	32.1
계	73	-	57.2	-	94.2

주) 강남구 생활폐기물 발생량 237,373.3톤/년, 사업장비배출시설계폐기물 발생량 29,441.8톤/년, 분뇨 발생량 1,204㎥/일 및 강남구 인구 2024년 기준 563,215인 적용
비상주인원은 작업시간(8시간)을 고려하여 발생원단위의 50% 적용
자료 : 1. 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부·한국환경공단
2. 제40회 통계연보, 2024, 강남구

■ 투입장비 가동에 따른 지정폐기물(폐유)의 발생

- 폐유 : 19.8ℓ/일

< 폐유 발생량 >

투 입 장 비 명	규 격	투입대수	연료사용량(ℓ/hr·대)	잡품비(%)	폐유발생량(ℓ/일)
불 도 져	19ton	1	25.0	16	3.2
백 호 우	1.0㎥	2	19.5	22	6.9
덤 프 트 럭	15ton	2	15.9	38	9.7
합 계	-	5	-	-	19.8
※폐유 발생량 = 연료사용량 × 투입대수 × 1일작업시간(8hr) × 잡품비 × 10%					

자료 : 건설공사 표준품셈, 2026, 국토교통부·한국건설기술연구원

■ 지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생

- 계획구역 내 위치하는 건축물 철거로 인한 건설폐기물의 발생

2) 운영시

■ 사업시행으로 인한 생활폐기물 및 분뇨의 발생(공동주택에 의한 발생량만을 고려)

- 생활폐기물 : 1,186.9㎏/일
- 분뇨 : 1,953.8ℓ/일

< 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생량 >

구 분	인원수 (인)	생활폐기물		분뇨	
		발생원단위(kg/인 · 일)	발생량(kg/일)	발생원단위(ℓ/인 · 일)	발생량(ℓ/일)
공동주택	913	1.30	1,186.9	2.14	1,953.8

자료 : 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부·한국환경공단

나. 저감방안

1) 공사시

■ 생활폐기물 및 분뇨 처리

- 공사시 투입인부에 의해 발생하는 생활폐기물은 현장사무소를 중심으로 발생할 것이 예상되는 바, 눈에 띄는 적정장소에 종류·성상별 분리수거함을 설치하여 무단투기를 방지하고 재활용을 용이케 한 후, 폐기물처리계획에 따라 정기적으로 폐기물 처리업체를 통하여 위탁처리토록 할 것임.
- 분뇨는 이동식 간이화장실을 설치하여 공사장 작업인부에 의한 분뇨의 무단투기를 방지토록 할 것이며, 일정 용량이 되면 수거차량을 이용하여 분뇨처리장으로 이송 후 위생적으로 처리할 것임.
- 발생하는 폐기물의 종류 및 발생량 등을 종합하여 재활용이 가능한 자원은 최대한 분리배출함으로써 최종 폐기되는 폐기물량을 최소화하겠음.(자원재활용법 제12조의 3 및 제13조)
  - 폐기물관리법 제2조 및 동법 시행령 제2조에 해당하는 사업장에서 발생한 모든 폐기물을 적절한 처리기준과 방법에 따라 처리
- 사업장에서 배출되는 폐기물의 지정폐기물 해당여부를 미리 확인하고, 폐기물이 발생한 날부터 1개월 이내 사업장폐기물 배출자 신고를 준수할 것임.(폐기물관리법 제17조 및 시행규칙 제18조)
  - 배출시설을 설치·운영하는 사업장에서 1일 평균 100㎏ 이상 배출 시
  - 폐기물을 1일 평균 300kg 이상 배출 시
  - 일련의 공사(건설공사 제외) 또는 작업으로 인해 5톤 이상 배출 시

■ 지정폐기물 처리

- 폐유는 차량정비업소를 통한 장비오일교환과 세척을 실시할 것이며, 고장 등으로 인해 부득이하게 현장에서 폐유가 발생할 경우는 폐유저장소에서 일괄 수집 후 위탁처리 할 것임.
- 폐석면 발생 시 지정폐기물 신고 및 처리(폐기물관리법 제17조 제5항)를 시행하겠음.

■ 건설폐기물 처리

- 건설폐기물은 재활용 처리를 원칙으로 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제5조에 의거하여 처리대책을 수립하고, 「동법 제6조」에 의거하여 종류·성상별로 분리배출하여 최대한 재활용 처리하도록 할 계획임.
- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 시행령 제6조의2에 따른 500㎡ 이상 건축물 철거 공사로서 건설폐기물의 재활용률을 높이기 위해 건설폐기물 14종을 우선 분별 해체한 후 철거하여야 함. 분별 해체시 공사금액, 기간 및 재활용에 필요한 사항을 공사 시방서 등 계약서류에 명시하겠음(건설폐기물 14종 : 폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐블록, 폐기와, 폐목재, 폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지, 폐금속류, 폐유리, 폐타일 및 폐도자기, 폐보드류, 폐판넬).
- 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 '건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률, 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침' 등 관련 법규에 따라 철저히 분리배출·운반·처리하겠음
  - 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행규칙 별표1」에 의거 불연성폐기물(폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐블럭, 폐기와, 건설오니, 폐금속류, 폐유리, 폐타일 및 폐도자기)과 가연성폐기물(폐목재, 폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지), 그 밖의 건설폐기물(폐보드류, 폐판넬)로 구분하여 재활용 및 소각 가능성 또는 매립 필요성 여부에 따라 종류별로 배출, 수집·운반, 보관
- 혼합건설폐기물은 분리선별 강화하여 배출을 최소화하며, 발생된 혼합건설폐기물은 중간처리업체로 운반하여 최대한 재활용하겠음.
  - 혼합건설폐기물 : 『건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률』 시행령 [별표1]
    · 둘 이상의 건설폐기물이 혼합된 것을 말하되, 다음의 기준에 맞게 혼합된 경우로 한정
    · 불연성 건설폐기물에 가연성 건설폐기물과 그 밖의 건설폐기물이 혼합된 상태로 불연성 건설폐기물을 제외한 건설폐기물의 함량이 중량기준으로 5퍼센트 이하일 것
    · 불연성 건설폐기물을 제외한 가연성 건설폐기물과 그 밖의 건설폐기물이 혼합된 상태로 가연성 건설폐기물의 함량이 중량기준으로 5퍼센트 이하일 것

- 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제35조(순환골재의 품질기준 등) 및 제 38조에 따른 순환골재 등의 사용을 현장여건에 따라 적극 사용할 수 있도록 고려하겠음.
  - 순환골재 의무 사용 대상 건설공사: 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 발주하는 건설폐기물법 시행령 제5조 및 서울시 건설폐기물 재활용촉진에 관한 조례 제4조 및 제5조의 건설공사를 말하며, 순환골재 및 순환골재 재활용제품을 의무사용 용도에 따라 사용하여야 함
  - 의무 사용 용도 : 도로 보조기층용, 기초다짐용 및 채움용, 매립시설 복토용, 아스팔트콘크리트 포장용(순환골재 등 의무 사용공사의 순환골재·순환 골재 재활용제품 중 사용 용도 및 의무사용량에 관한 고시 의거)

2) 운영시

■ 생활폐기물 처리

- 본 계획구역에서 발생하는 생활폐기물의 감량 및 재활용품의 원활한 수거를 유도하기 위해 소정의 장소에 수집·집적할 수 있도록 계획하여 발생원으로부터 직접 분리수거가 이뤄지도록 한 후 성상별(가연성(음식물쓰레기), 불연성, 재활용품)로 안정적이고 효율적인 처리를 위해 전량 위탁처리 할 것임.
- 음식물쓰레기 수집·운반 및 재활용 촉진을 위해 음식물쓰레기는 자원화 또는 적정처리 할 수 있도록 물기를 제거하여 별도의 장소에 배출케 하고, 이때 악취가 나거나 쥐·모기·파리 등 해충이 생기지 아니하도록 위생적으로 관리할 계획임.
- 모든 발생되는 폐기물은 발생량의 최소화 및 4R(Reduce, Reuse, Repair, Recycle)을 근간으로 하는 친환경적 자원순환이 이루어질수 있도록 배려 하여야 함.

11. 소음·진동

가. 현황

1) 계획구역 및 주변 현황조사

- 본 사업은 주택단지를 재건축하는 사업으로, 계획구역의 사업내용 중 생활소음·진동 및 교통소음·진동 등을 야기할 시설, 소음·진동 배출시설은 계획되어 있지 않은 것으로 조사됨.
- 계획구역 동측으로 동부간선도로(고속국도)가 1.7km 이격되어 위치하고 있음.
- 계획구역 남측으로 서울공항이 약 3.0km 이상 이격되어 위치하고 있지만, 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」에 따른 소음대책지역에 해당되지 않은 것으로 조사됨.

2) 정온시설 현황조사

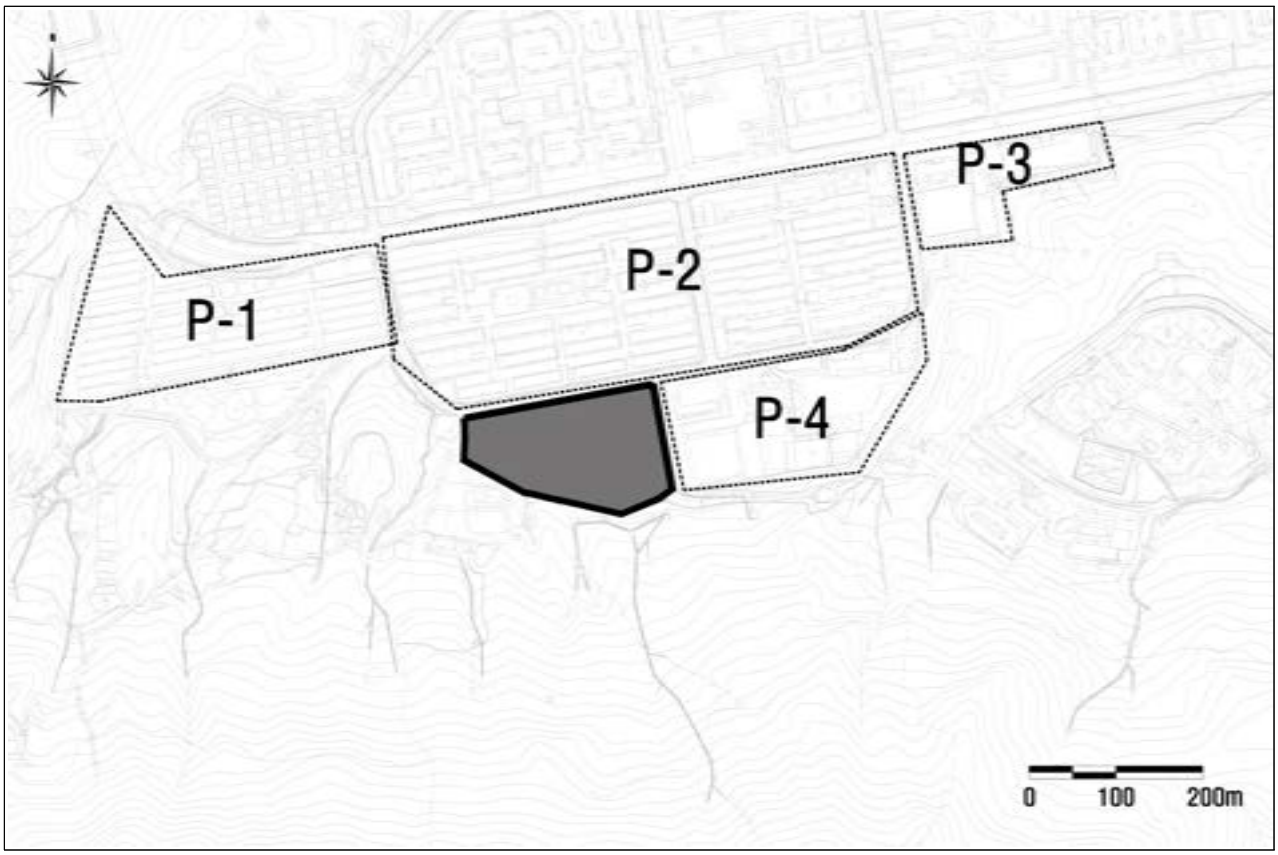
- 계획구역 주변으로 주거시설, 학교 등 총 4개소의 정온시설이 분포하는 것으로 조사됨.
- 한편, 주변 소음원으로 계획구역 북측으로 광평로가 위치하고 있고, 서측으로 양재대로가 위치하여 소음이 발생되고 있음.

< 정온시설 분포현황 >

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리(m)	비고
P - 1	주거시설1	140	
P - 2	주거시설2	25	
P - 3	학교1	365	
P - 4	학교2	25	

주) 공사구간과의 이격거리는 투입장비의 작업반경 등을 고려하여 표시함(+10m)

< 정온시설 분포현황도 >



나. 영향예측

1) 공사시 소음 목표기준

- 공사시 소음 적용기준은 「소음·진동관리법」에서 고시하는 “생활소음규제기준”에 의거 주거시설은 65㏈(A)을 목표기준 설정함.
- 교육시설의 경우 학교보건법에 따라 교사내 소음허용 목표치인 주간55㏈(A)로 목표기준 설정함.

2) 공사시 소음 영향예측

- 건설장비에 의한 공사장 소음은 장비가동시 발생되는 장비의 엔진음, 마찰음, 충격음 등에 의해 발생될 수 있으며, 공사시 주요 공종별 투입장비를 토대로 소음예측을 실시한 결과, 주거지역 기준으로 철거 공사시 약 50m, 부지정지 공사시 약 69m, 구조물 공사시 약 68m의 지역에서 “생활소음규제기준, 공사장, 65㏈(A)”을 만족하는 것으로 예측됨.
- 한편, **건설장비 투입에 의한 소음예측은 합성소음도가 가장 높은 부지정지 공사시를 기준으로 영향예측을 실시**함.

< 건설장비별 발생소음도 및 이격거리별 소음도 >

구 분	장 비 명	투입대수 (대)	소음도 (dB(A))	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 소음도(dB(A))				
					50m	68m	69m	90m	110m
철거공사	압쇄기	1	65.9	75.4	64.9	62.3	62.2	59.8	58.1
	덤프트럭	1	74.9						
부지정지	불도저	1	73.1	78.2	67.7	65.1	64.9	62.6	60.9
	백호우	1	71.7						
	덤프트럭	1	74.9						
구조물공사	크레인	1	70.1	78.0	67.5	64.9	64.8	62.4	60.7
	콘크리트펌프카	1	73.5						
	덤프트럭	1	74.9						

주) 장비당 소음도는 15m 이격지점에서의 대수평균 소음도임.

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

- 공사시 주변지역 소음예측결과 50.5~73.8dB(A)로 P-2, 4지점에서 소음목표기준을 상회 하는 것으로 예측됨.

< 공사시 소음예측결과 >

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리 (m)	예측소음도 (dB(A))	소음목표기준 (dB(A))
P - 1	주거시설1	140	58.8	65
P - 2	주거시설2	25	73.8	65
P - 3	학교1	365	50.5	55
P - 4	학교2	25	73.8	55

3) 공사시 진동 목표기준

- 진동 목표기준을 용도지역별 생활진동규제기준을 적용하여 주거시설 주간 기준 65dB(V)로 설정함.

4) 공사시 진동 영향예측

- 공사시 건설장비 운영에 따른 합성진동도 및 거리별 진동도는 다음과 같으며, 건설장비 투입에 의한 진동예측은 합성진동도가 가장 높은 부지정지 공사시를 기준으로 영향예측을 실시함.

< 건설장비별 발생진동도 및 이격거리별 진동도 >

구 분	장 비 명	투입대수 (대)	진동도 (dB(V))	합성진동도 (dB(V))	이격거리별 진동도(dB(V))				
					10m	20m	40m	60m	80m
철거공사	압쇄기	1	39.9	40.8	53.5	48.7	43.8	40.9	38.9
	덤프트럭	1	33.3						
부지정지	불도저	1	55.4	55.5	53.5	48.6	43.7	40.9	38.8
	백호우	1	39.9						
	덤프트럭	1	33.3						
구조물공사	크레인	1	31.4	39.9	37.9	33.0	28.1	25.3	23.2
	콘크리트펌프카	1	33.3						
	덤프트럭	1	33.3						

주) 장비별진동도는 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임.

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

- 공사시 주변지역 진동예측결과 28.2~47.0dB(V)로 예측되어 전지점에서 진동목표기준을 만족하는 것으로 예측됨.

< 공사시 진동예측결과 >

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리 (m)	예측진동도 (dB(V))	진동목표기준 (dB(V))
P - 1	주거시설1	140	34.9	65
P - 2	주거시설2	25	47.0	65
P - 3	학교1	365	28.2	65
P - 4	학교2	25	47.0	65

5) 운영시 소음·진동

- 운영시 계획구역 계획구역 북측으로 광평로가 위치하고 있고, 서측으로 양재대로가 위치하여 주변 도로에 의한 도로교통소음으로 인한 영향이 예상되며 소음목표기준인 도로변지역 “가” 및 “나” 지역의 주간 65㏈(A), 야간 55㏈(A)을 만족할 수 있도록 추가적인 대책이 요구됨.

다. 저감방안

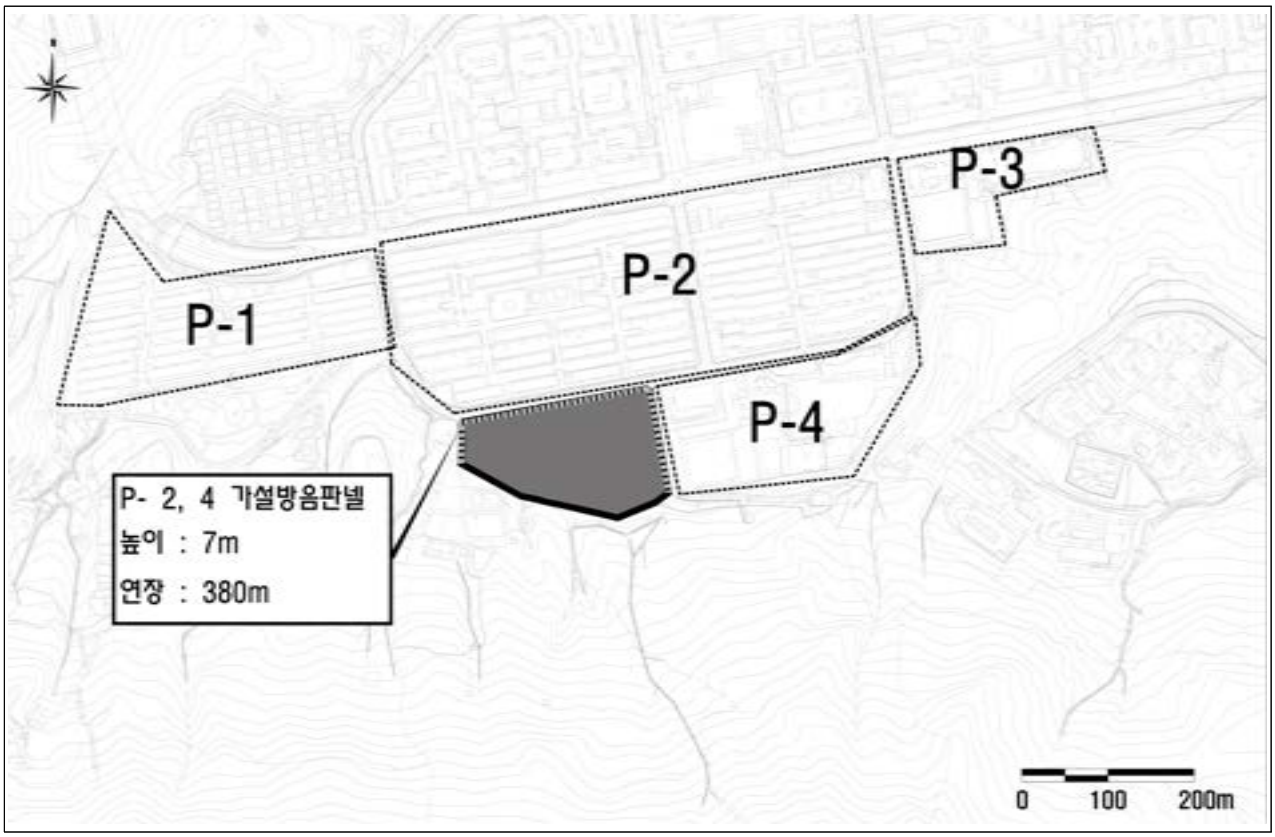
1) 공사시

- 소음에 대한 일반적인 저감대책으로 환경부에서 제시한 『건설공사장 소음관리 요령(2003, 9)』을 준수하여 발생음원을 최소화하여 시행토록 함.
- 야간작업을 제한하고 주간(08 : 00~18 : 00)에만 실시
- 공사장비의 운행속도 제한(20㎞/hr이하) 및 공사장비의 집중투입을 억제
- 소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있는 경우에는 사전에 주변 지역주민에게 알려 협조를 요청
- 가설방음판넬 설치 후에도 예측소음도가 초과하는 지점에 저소음장비투입을 시행한 것으로 가정하여 예측한 결과 소음목표기준을 만족하는 것으로 예측됨.

< 가설방음판넬 설치지역 및 저감소음도 >

구 분		가설방음판넬		예측소음도 (dB(A))				소음목표 기준(dB(A))
		높이(m)	연장(m)	저감전	감쇠치	저감후	저소음장비 투입	
P - 2	주거시설2	7	380	73.8	13.1	60.7	50.7	65
P - 4	학교1			73.8	13.1	60.7	50.7	55

< 가설방음판넬 설치 위치도 >



2) 운영시

- 건축물 배치에 대한 대응으로서 계획수립시 소음·진동환경을 고려하여 도로변에는 소음으로 인한 영향이 적은 시설물(상업시설 등)을 배치하여 차음역할을 할 수 있도록 계획을 수립함.
- 사업의 특성상 교통소음이 발생하더라도 방음벽 등의 인공구조물 활용한 소음저감은 불가할 것으로 판단되며, 차음성능이 우수한 창호 등을 사용하여 정온한 실내환경을 유도.
- 또한 건축물 배치시 도로변으로부터 최대한 이격하여 교통소음의 직접적인 전달을 최소화하고 주변도로와 인접한 부지경계선에는 다양한 식재공간 및 가로수 식재 등을 계획하여 소음원과의 이격거리를 확보.

< 방음시설 설치사진(예시) >

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>도로변 상업시설 배치</td><td>차음성능이 우수한 창호 사용</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부지경계선 다양한 식재 조성</td></tr>
</table>

12. 일조

가. 현황

- 계획구역에는 청솔빌리지아파트가 분포하는 것으로 조사되었고, 주변으로 주거시설, 상업 및 업무시설, 교육시설 등이 입지하고 있는 것으로 조사됨.
- 서울기상관측소의 최근 10년간(2014~2023년) 월별 일조시간 조사결과, 7월에 162.13hr로 가장 짧고, 5월에 264.11hr로 가장 긴 것으로 조사됨.

< 월별 일조시간 >

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
일조시간(hr)	195.29	191.03	229.60	227.40	264.11	214.82	162.13	170.96	200.76	219.65	172.91	180.83	2,429.5

나. 영향예측

1) 검토기준

- 동지일을 기준으로 직사일광을 받을 수 있는 시간인 09시부터 15시 사이의 6시간 중 계속하여 2시간 이상 확보될 수 있는지(건축법 시행령 제86조), 또는 08시부터 16시 사이의 8시간 중 간헐적으로 확보되는 일조시간의 총합이 4시간이 되는지(서울고법 판례)의 여부를 검토함.

< 일조권 관련 법령 및 권고기준 >

구 분	일조권 관련 법령 및 권고기준
건축법 시행령 제86조	ㅇ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 - 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 2시간 이상 연속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 확보
서울고법 판례	ㅇ 1996.3.29 선고 94나11806 판결 - 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다

2) 예측범위

- 우리나라의 지리적 특성상 구조물에 의해 생성되는 일영의 하루 중 움직임은 북서→북→북동으로 이동하게 되며, 남측에는 일영이 발생하지 않아 일조장해 지역은 일영을 발생시키는 건축물의 북측지역에 국한됨.
- 일조장해가 예상되는 주변 교육시설 및 주거시설을 대상으로 일영발생을 예측하였고, 계획구역의 공동주택 건축물 최고 층수는 지상 20층으로 계획함.

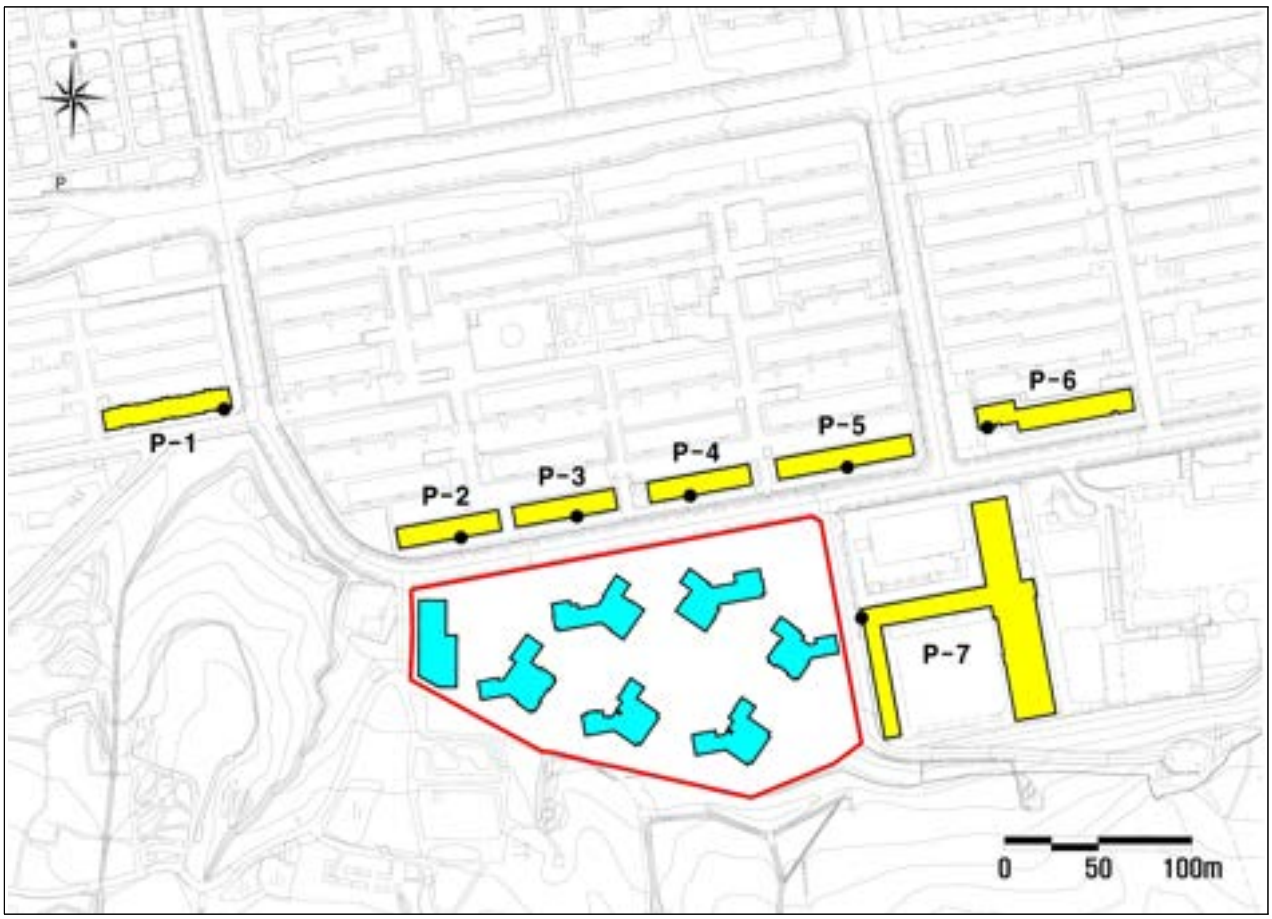
< 계획구역 위치 >

위 치	계획 최고층수	위 도	경 도	비 고
서울특별시 강남구 일원동 739 일대	지상 20층	37° 28′ 50“	127° 04′ 57“	

< 일영발생 예측지점 >

구 분	예측지점	시설구분	위 치	비 고
P-1	예측지점 1	주거시설 1	북서측	한솔마을아파트 307동 (5F)
P-2	예측지점 2	주거시설 2	북측	상록수아파트 101동 (5F)
P-3	예측지점 3	주거시설 3	북측	상록수아파트 107동 (5F)
P-4	예측지점 4	주거시설 4	북측	상록수아파트 201동 (5F)
P-5	예측지점 5	주거시설 5	북측	상록수아파트 206동 (5F)
P-6	예측지점 6	주거시설 6	북동측	일원가람아파트 101동 (5F)
P-7	예측지점 7	교육시설 1	동측	서울로봇고등학교 (5F)

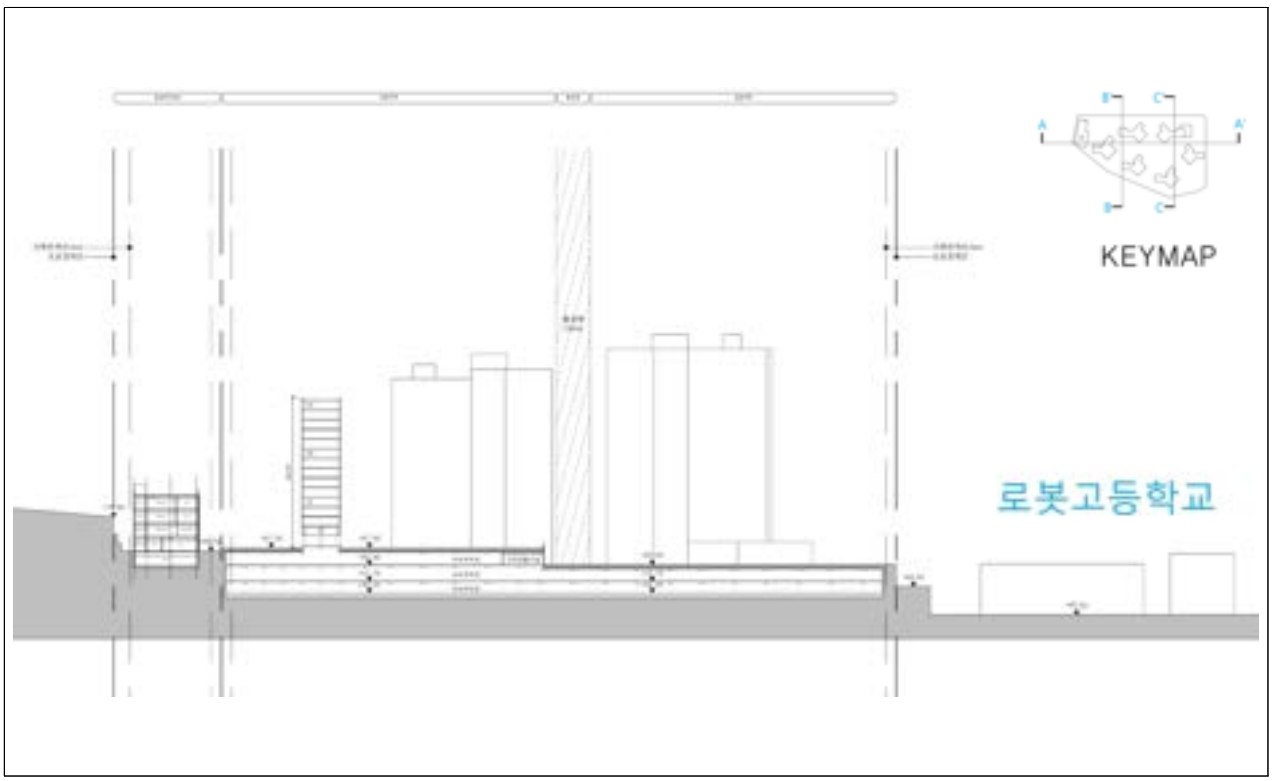
< 일영발생 예측지점도 >



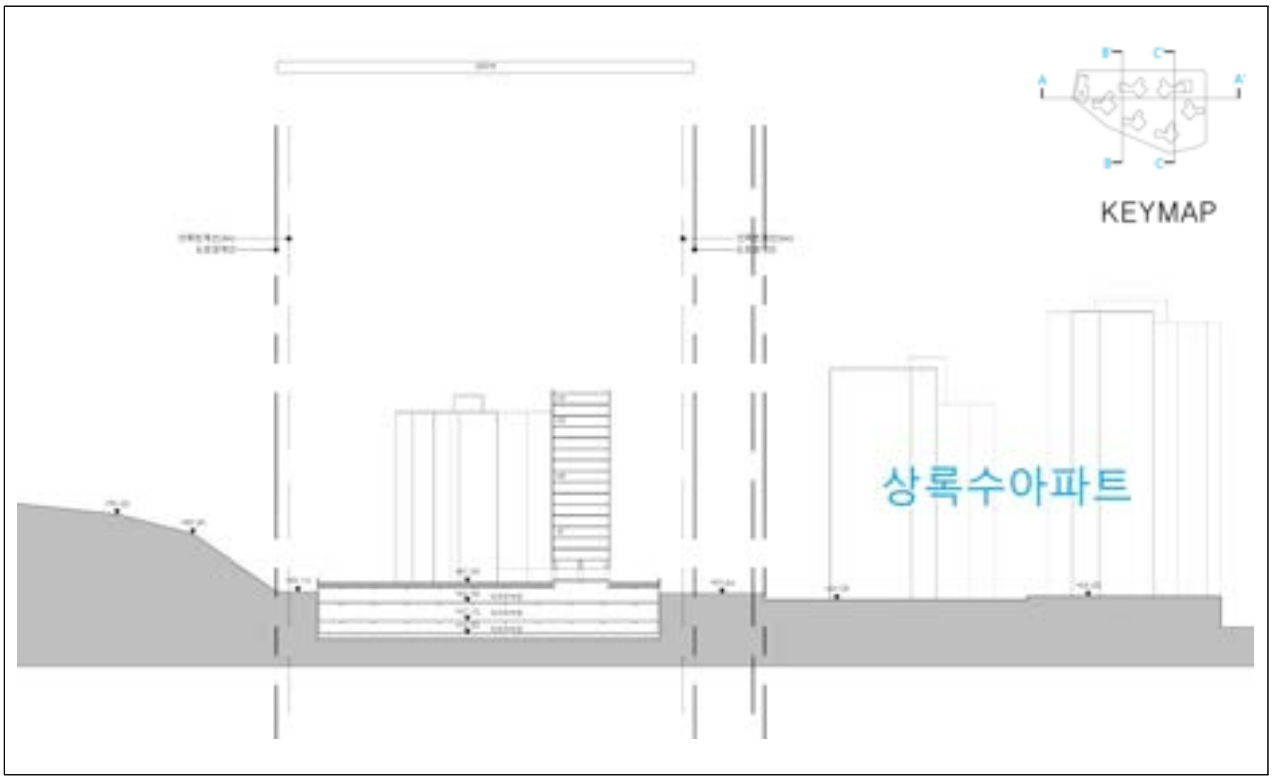
< 배치도 >



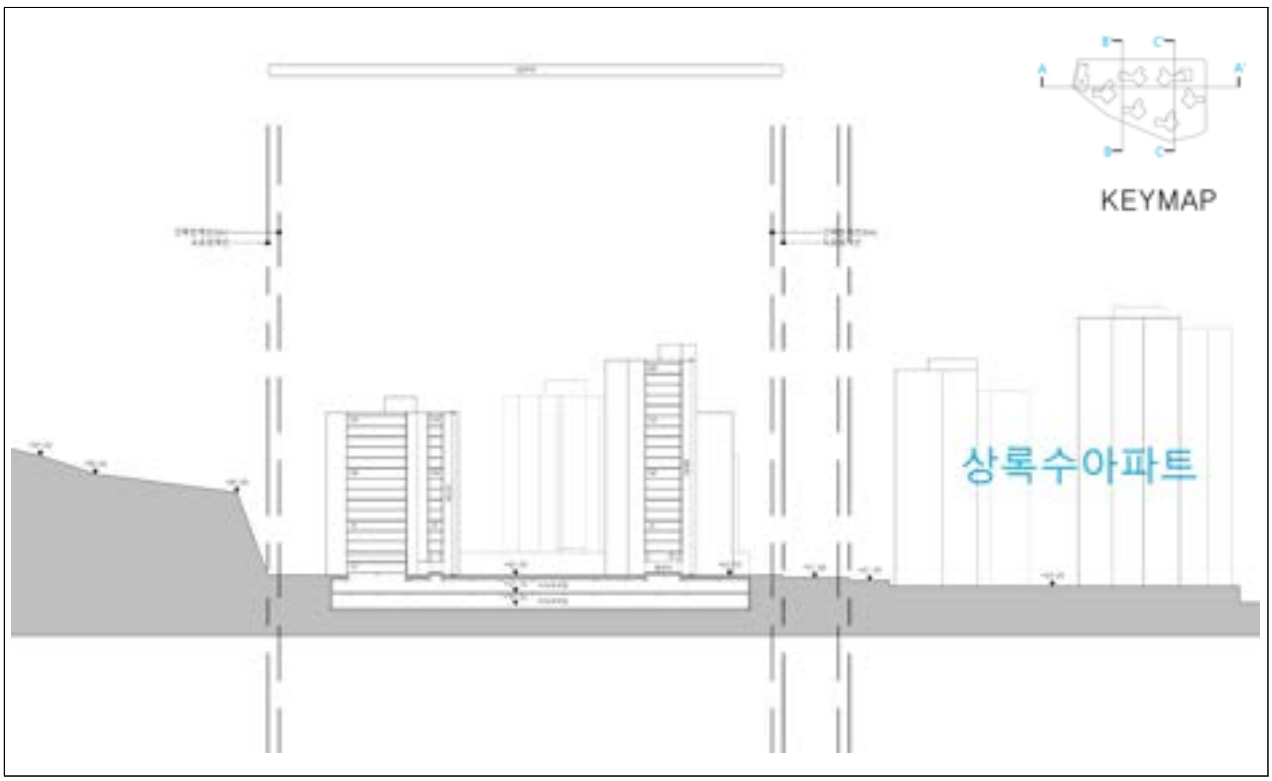
< 단면도(A-A') >



< 단면도(B-B') >



< 단면도(C-C') >



3) 예측방법

- 그림자 길이는 영향대상 지역의 위·경도, 계획고, 태양방위각 및 고도각 등에 의해 계산되는 일영계수(그림자 길이)와 등시간 등에 의해 영향을 받음.
- 본 예측에서는 영향대상지역의 조건에 따라 일영계수 및 동시간이 자동으로 분석되는 일영예측모델 프로그램 (Sunlight-V1.0)을 이용하여 분석하였으며 예측식은 다음과 같음.

< Sunlight-V1.0 이론식 >

■태양의 고도(수평면상을 기준)

$\sin h = \sin\delta \cdot \sin\varphi + \cos\delta \cdot \cos\varphi \cdot \cos t$

■태양 방위각

$\sin A = \cos\delta \cdot \cos t / \cos h$

■음영길이

$QB = PQ / \tan h$

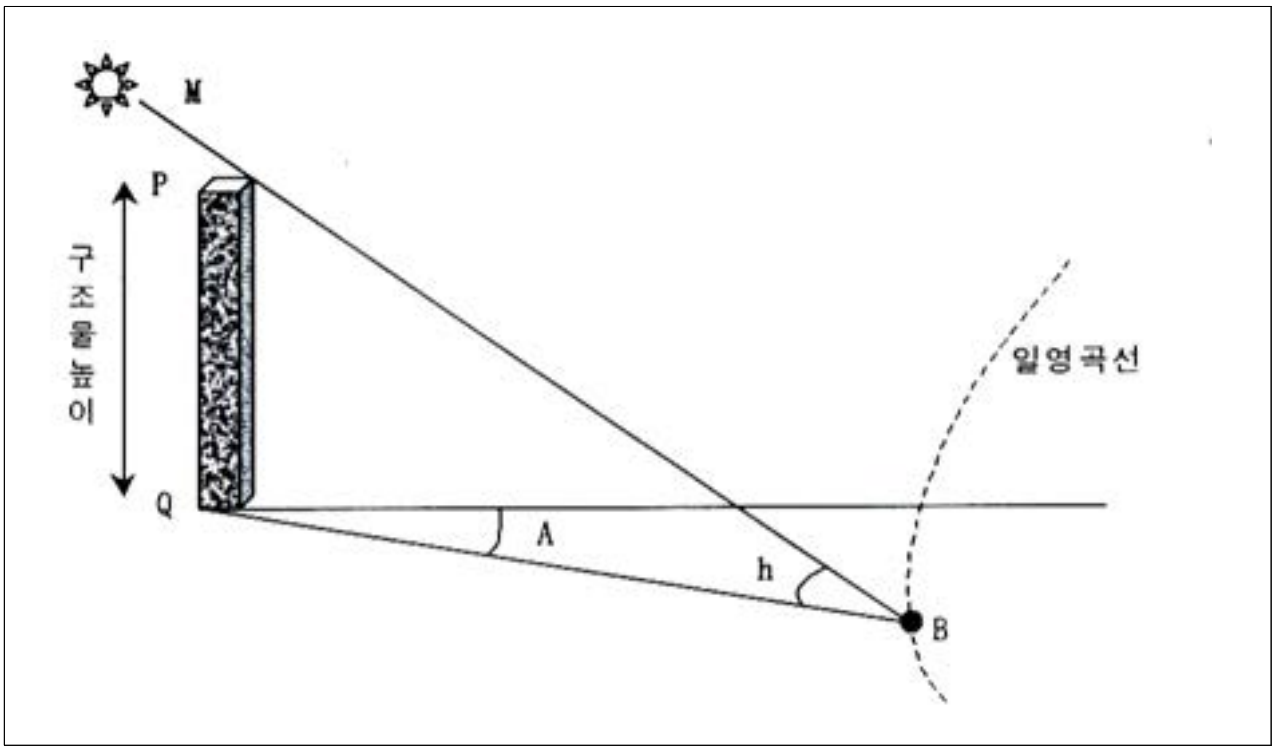
h = 태양의 고도(°)　　A = 태양의 방위각(°)

δ = 태양의 적위 (동지날 기준 -23°45′)　　φ = 관측점의 위도(°)

t = 진태양시 (12시 기준 1시간당 15°의 비율)　　QB = 그림자 길이(m)

PQ = 건물높이(m)

< 태양위치에 따른 일영곡선도 >



4) 예측결과

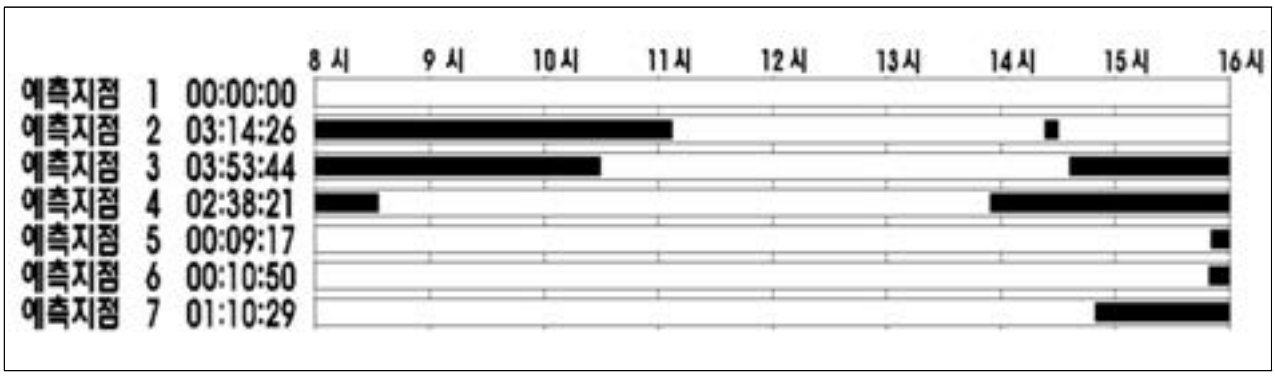
■ 현재(사업시행 전)

• 사업시행 전 계획구역 주변 예측지점에 대한 일조분석 결과, 모든 지점에서 수인한도를 만족하는 것으로 예측됨.

< 수인한도 분석결과 (사업시행 전) >

구 분	예측지점	총 일영발생 시간 (08~16시)	일조 확보 시간				수인한도 만족여부
			총 일조시간		연속 일조시간		
			08~16시	4시간 이상	09~15시	2시간 이상	
P-1	예측지점 1	0:00:00	8:00:00	○	6:00:00	○	○
P-2	예측지점 2	3:14:26	4:45:34	○	3:15:41	○	○
P-3	예측지점 3	3:53:44	4:06:16	○	4:06:16	○	○
P-4	예측지점 4	2:38:21	5:21:39	○	4:54:33	○	○
P-5	예측지점 5	0:09:17	7:50:43	○	6:00:00	○	○
P-6	예측지점 6	0:10:50	7:49:10	○	6:00:00	○	○
P-7	예측지점 7	1:10:29	6:49:31	○	5:49:31	○	○

< 일영차트 (사업시행 전) >



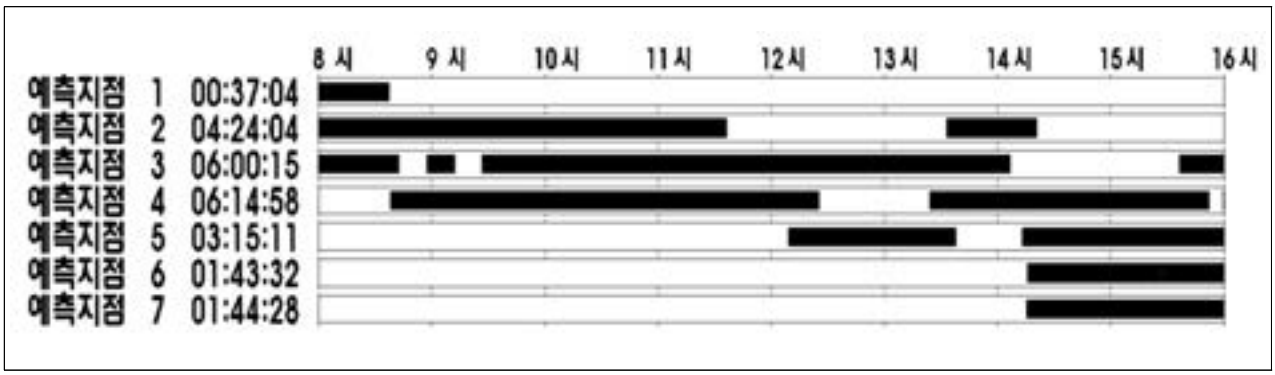
■ 계획안(사업시행 후)

• 사업시행 후 계획구역 주변 예측지점에 대한 일조분석 결과, P-2(주거시설 2 : 상록수아파트 101동), P-3(주거시설 3 : 상록수아파트 107동), P-4(주거시설 4 : 상록수아파트 201동)에서 수인한도(총 일조시간(08시~16시 사이 4시간 이상) 또는연속 일조시간(09시~15시 사이 연속 2시간 이상))를 만족하지 못하는 것으로 예측됨.

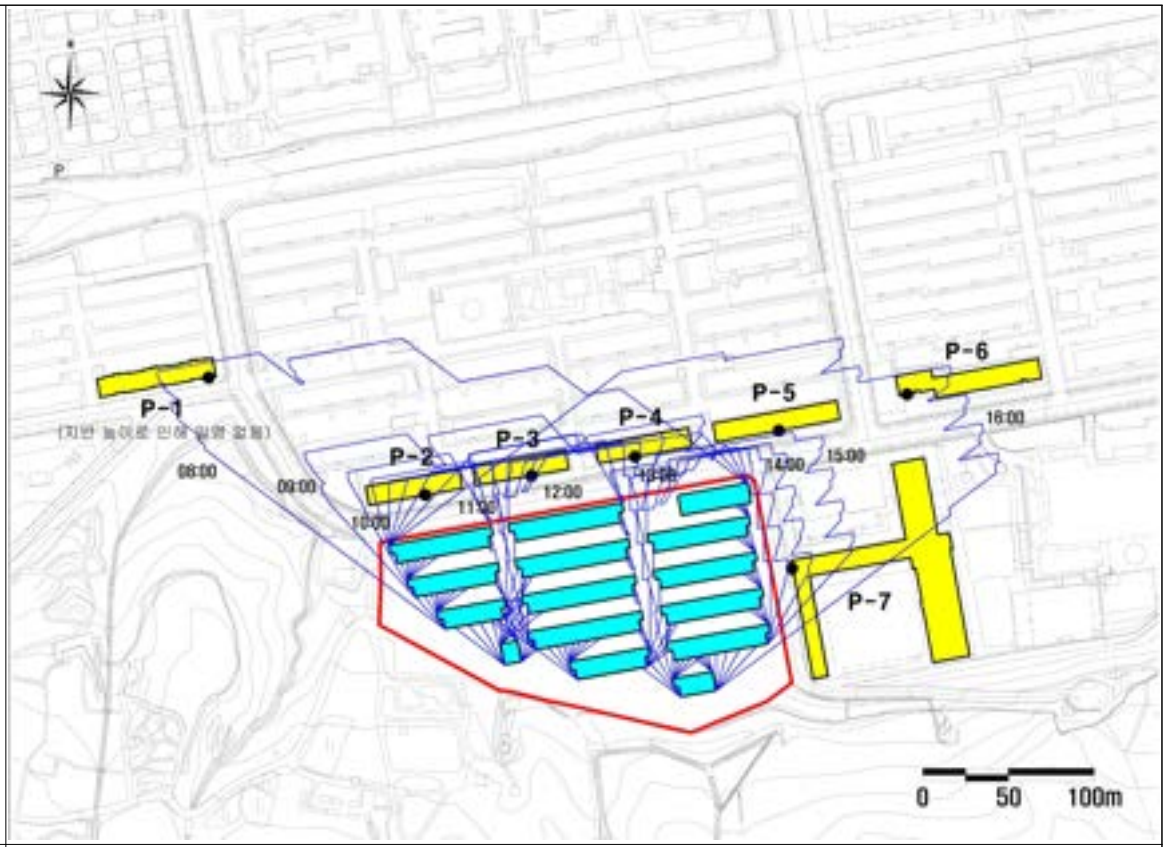
< 수인한도 분석결과 (사업시행 후) >

구 분	예측지점	총 일영발생 시간 (08~16시)	일조 확보 시간				수인한도 만족여부
			총 일조시간		연속 일조시간		
			08~16시	4시간 이상	09~15시	2시간 이상	
P-1	예측지점 1	0:37:04	7:22:56	○	6:00:00	○	○
P-2	예측지점 2	4:24:04	3:35:56	×	1:56:53	×	×
P-3	예측지점 3	6:00:15	1:59:45	×	0:53:34	×	×
P-4	예측지점 4	6:14:58	1:45:02	×	0:58:55	×	×
P-5	예측지점 5	3:15:11	4:44:49	○	3:09:11	○	○
P-6	예측지점 6	1:43:32	6:16:28	○	5:16:02	○	○
P-7	예측지점 7	1:44:28	6:15:32	○	5:15:32	○	○

< 일영차트 (사업시행 후) >



< 일영발생 예측결과 (사업시행 전·후) >

사업 시행 전	
사업 시행 후	

■ 사업시행 전·후 일조시간 비교

- 사업시행 전·후 일조시간 비교 결과, 모든 지점에서 총 일조시간(08시~16시 사이) 및 연속 일조시간(09시~15시 사이)이 감소하는 것으로 예측됨.
- 예측지점 중 P-2(주거시설 2 : 상록수아파트 101동), P-3(주거시설 3 : 상록수아파트 107동), P-4(주거시설 4 : 상록수아파트 201동)의 경우 사업시행 전 수인한도를 만족하는 반면, 사업시행 후 수인한도를 만족하지 못하는 것으로 예측됨.

< 사업시행 전·후 일조시간 비교 >

예측지점	사업시행 전					사업시행 후					변화	
	총 일조시간		연속 일조시간		수인한도 만족여부	총 일조시간		연속 일조시간		수인한도 만족여부	총 일조시간	연속 일조시간
	08~16시	4시간 이상	09~15시	2시간 이상		08~16시	4시간 이상	09~15시	2시간 이상			
P-1	8:00:00	○	6:00:00	○	○	7:22:56	○	6:00:00	○	○	(-)0:37:04	-
P-2	4:45:34	○	3:15:41	○	○	3:35:56	×	1:56:53	×	×	(-)1:09:38	(-)1:18:48
P-3	4:06:16	○	4:06:16	○	○	1:59:45	×	0:53:34	×	×	(-)2:06:31	(-)3:12:42
P-4	5:21:39	○	4:54:33	○	○	1:45:02	×	0:58:55	×	×	(-)3:36:37	(-)3:55:38
P-5	7:50:43	○	6:00:00	○	○	4:44:49	○	3:09:11	○	○	(-)3:05:54	(-)2:50:49
P-6	7:49:10	○	6:00:00	○	○	6:16:28	○	5:16:02	○	○	(-)1:32:42	(-)0:43:58
P-7	6:49:31	○	5:49:31	○	○	6:15:32	○	5:15:32	○	○	(-)0:33:59	(-)0:33:59

- 사업시행으로 인해 3개 지점(P-2 : 상록수아파트 101동, P-3 : 상록수아파트 107동, P-4 : 상록수아파트 201동)에서 수인한도를 만족하지 못하는 것으로 예측됨.

< 사업시행 전·후 일조분석 결과 >

구 분	사업시행 전	사업시행 후	비 고
총 분석지점	7	7	-
수인한도 만족지점	7	4	P-1, 5, 6, 7
수인한도 불만족지점	-	3	P-2, 3, 4

다. 저감방안

- 계획구역 내 입지하는 건축물로 인한 주변지역의 일조권 변화를 최소화하고자 인접한 대지경계선과 건축선과의 이격거리를 충분히 설정토록 계획함.
- 건축물과 인접대지와의 공간에는 조경녹지 등을 계획하여 주변지역의 일조권 확보가 최대화될 수 있도록 계획하고, 주택건설시 관련법규에 제시된 서울특별시 건축 조례에 준하여 일조장해 영향 범위가 최소화되도록 배치계획을 수립하도록 할 계획임.

< 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(서울특별시 건축 조례) >

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.
1. 삭제 <2013. 3. 28.>
2. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상
② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.
1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배
③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. <개정 2015. 10. 8., 2018. 7. 19.>
④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제 <2022. 10. 17.>
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제 <2022. 10. 17.>

5 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 분담금 산정 방법(추정 분담금)

1) 종전자산 추정액

가) 종전자산 추정기준

구 분	내 용
산출기준	• 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제1항 제5호에 따라 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 함이 원칙이나, 사업시행인가고시 이전이므로 용역시점을 기준(2025년 06월)으로 국토교통부 실거래가, KB시세, 한국부동산원 시세 등에 기초한 추정에 의해 산출하였음.
집합건물 (아파트)	• 거래사례비교법에 따라 종전자산 공동주택과 유사한 재건축 예정 공동주택의 거래사례 등을 비교하되, 본건 공동주택 및 유사 공동주택의 평형별 시세(KB시세, 한국부동산원시세, 국토교통부실거래가 등)를 참작하여 타입별 격차를 반영하여 세대별 종전자산가액을 추정함.
집합건물 (근린생활시설)	• 집합건물은 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타가격제요인 등을 종합 참작하여 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용하였음.
기타 참고사항	• 본 종전자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출될 예정임.

나) 종전자산 추정가액 : 약 5,607억

구 분		적 용 산 식						
		단지구성				1세대 가격		
	유형 (전용) (㎡)	세대 수	전유 면적 (㎡)	공급 면적[1] (㎡)	대지권 면적 (㎡)	공급면적단가 (천원/평)	1세대당 가격 (천원)	종전자산 추정액 (천원)
공동주택	59.75	291	59.75	79.81	82.93	84,134	1,875,000	545,625,000
	공동주택 소계							**545,625,000**

1) 공급면적은 KB부동산 등 공급면적 기준으로 표기함.

※ 공동주택 종전자산 추정가액은 아파트 실거래가격, 공동주택공시가격, 감정평가선례 등을 참조하되, 2025년 6월 KB부동산 일반평균가 수준 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.

※ 상기 종전자산추정가액은 토지등소유자별 추정분담금 산출을 위한 개략적인 추정액이며, 세대별 감정평가금액과는 무관함. 종전자산의 감정평가는 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개의 감정평가법인의 감정평가액을 산술평균하여 실시함으로 추정액에서 변경될 수 있음.

구 분		적 용 산 식					
층수		단지구성			1세대 가격		층별 종전자산 추정액 (천원)
		세대수	전유 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	전용 면적단가 (천원/㎡)	1세대당 평균 가격 (천원)	
상가 동	지층	19	356.04	856.154	8,000	149,912	2,848,320
	1층	23	336.60	813.09	25,000	365,870	8,415,000
	2층	10	336.60	813.00	11,250	378,675	3,786,750
근린생활시설 소계							**15,050,070**
종전자산 합계							560,675,070

※ 각 구분건물의 원가적 측면, 경과년수, 이용상황, 구조, 위치에 따른 비교 가능성을 고려하고 인근 유사 거래사례, 감정평가 선례 및 균형 등을 종합적으로 고려하여 추정함.

※ 상가 종전자산추정가액은 토지등소유자별 추정분담금 산출을 위한 개략적인 추정액이며, 종전자산의 감정평가는 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인의 감정평가액을 산술평균하여 실시함으로 추정액에서 변경될 수 있음.

2) 종후자산 추정액

가) 종후자산 추정기준

구 분		내 용
산출기준		• 종후자산의 감정평가기준일은 분양신청기간 만료일을 기준으로 사업비 원가수준 등을 고려하고, 지리적으로 근접하고 준공시기, 단지규모 등이 유사한 공동주택 및 근린생활시설의 실거래가 등을 참작하여 가격을 산정함을 원칙으로함. 다만, 당해 사업구역의 경우 분양가상한제적용 구역으로서 인근 유사 신축아파트 및 최근 분양된 분양가상한제 신축아파트의 분양가 수준, 추이 등을 종합적으로 고려하여 일반분양 주택가액을 추정하였음.
구체적 산출 방법	공동 주택	• 인근의 유사 주택형별 거래사례(실거래가, 분양사례), 부동산 시장동향, 주거환경, 본건 설계 개요 등을 종합적으로 감안하여 추정하였음.
	근린 생활 시설	• 인근의 거래시세(매매사례), 평가선례 등을 참조하고, 유형별 부동산 시장동향 및 추이, 층별, 위치별 효용 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.
기타 참고사항		• 본 종후자산가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종후자산 감정평가는 향후 분양신청 만료일을 기준시점으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출될 예정됨.

▌공동주택(아파트)

구분		적용산식						
	유형(전용)	총 분양 세대수	공급 면적(㎡)	일반 분양		조합원 분양		총 수입 금액(천원)
				일반 분양 세대수	세대당 분양가(천원)	조합원 분양 세대수	세대당 분양가(천원)	
분양 주택	59	68	83.35	47	1,858,000	7	1,672,000	99,030,000
	74	68	100.45	21	2,036,000	47	1,832,000	128,860,000
	84	139	112.00	20	2,270,000	119	2,043,000	288,517,000
	99	67	133.72	5	2,575,000	62	2,317,000	156,529,000
	114	60	151.90	4	2,925,000	56	2,632,000	159,092,000
합계		402	-	97	**200,057,000**	291	**631,971,000**	**832,028,000**

※ 추정 일반분양단가(67,000천원/평)를 평형별 효용격차를 고려하여 배분하였음.
※ 조합원 분양가는 분양원가 등을 고려하여 일반분양가 대비 90%로 결정하였음.

나) 국민주택규모 주택(재건축 임대주택) 매각가액 추정(도시 및 주거환경정비법 제55조)

▌도시 및 주거환경정비법 제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수)

- 사업시행자는 제54조 제4항에 따라 건설한 국민주택규모주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사 등(이하"인수자"라한다)에 공급하여야 한다.
- 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

건축물 매각 수입 : 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」
= 유형별 공급면적(㎡) × 건축물의 ㎡당 조정단가 × 세대수

▌공공건설 임대주택 표준건축비(국토부 23.02.)

단위 : 천원

구분 (주거전용면적기준)	건축비상한가격 (주택공급면적에 적용)		
	6층~10층 이하	11층~20층 이하	21층 이상
40㎡ 이하	1,209.8	1,143.0	1,162.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,226.1	1,154.1	1,173.8
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,188.5	1,119.3	1,139.2
60㎡ 초과	1,192.3	1,118.8	1,138.4

▌국민주택규모 주택(재건축 임대주택) 매각가액 추산

구분		적용산식					
구분	유형 (전용)	임대 주택 건립 세대수	건축물 금액				금액(천원)
			건축물 단가 (천원/㎡)	전용면적 (㎡)	지하층 연면적 (㎡)	세대별 가액(천원)	
국민주택 규모주택	59	14	1,119.3	59.95	45.05	125,058	1,750,812
합계		14	-	-	-	-	**1,750,812**

다) 근린생활시설 분양가 결정기준

▌근린생활시설 매각수입 추산

구분 (공급계획)	층수	계약면적 (㎡)	계약면적당 단가 (원/㎡)	효용비율	총수입(천원)
일반분양	지층	830	13,500	1.00	11,205,000
합계	-	830	-	-	**11,205,000**

※ 인근 및 유사지역 공동주택 단지 내 상가시설 시세수준을 참고하고, 대상 아파트단지 뿐 아니라 인근 재건축단지가 준공된 것을 전제로 인근의 교통시설에 따른 유동인구와의 적합성, 배후지의크기, 근린생활시설의 위치 및 규모, 거래사례 등을 종합적으로 반영하여 평균적인 시세수준을 추정하고, 층별효용 등을 감안하여 해당층의 평균적인 시세수준을 추정하였음.
※ 설계도서상 지층이나 현황 1층이며, 현황을 기준으로 추정하였으며 추후 설계내용이 변경될 경우 변동될 수 있음.

라) 총 수입 추산(분양예정 대지 및 건축물의 추산액)

구 분			금 액(천원)	수입계(천원)
종후자산 (분양예정 건축물의 추산액)	아파트 분양수입	일반분양수입	200,057,000	906,664,337
		조합원분양수입	631,971,000	
		소계	**832,028,000**	
	임대 및 국민규모 주택수입	매각 수입	1,750,812	
		소계	**1,750,812**	
	근린 생활시설	일반분양수입	11,205,000	
		조합원분양수입	-	
		소계	**11,205,000**	
	이주비이자수입		**63,075,945**	
	매출부가세		**-1,395,420**	

마) 총 사업비

구분	금 액 (천원)	비율	비고
공사비	235,371,528	69.31%	건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비 등 (직접공사비 연면적당 9,000,000원/평)
관리비 및 보상비	4,969,076	1.46%	추진위 및 조합운영비, 신탁등기비, 소송비용, 세무, 회계용역비, 현금청산 및 기타사업비 등
설계비	1,835,615	0.54%	건축설계 등
감리비	3,034,074	0.89%	건축, 전기, 소방 등
조사측량비	167,682	0.05%	측량비, 지질조사비, 문화재조사비 등
외주용역비 및 기타사업비	8,934,220	2.63%	환경영향평가, 기타용역비, 정비계획용역비, 광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비, 기타비용 및 분양대행수수료 등
각종 부(분)담금	2,687,906	0.79%	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금, 하수도시설원인자부담금 등
금융비용	65,123,985	19.18%	사업비 대여금 이자 등, 이주비이자 등
제세공과금 등	9,028,098	2.66%	보존등기비, 채권매입비 등
예비비	8,449,838	2.49%	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
소계	**339,602,022**	**100.00%**	-

바) 비례율 추정 결과

$$\text{비례율} = \frac{\text{[사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입(A) - 총사업비(B)]}}{\text{종전의 토지 및 건축물의 총 가액(C)}} \times 100\%$$

(단위 : 천원)

종전자산(C) (비례율 추정용)	총수입(A)	총사업비(B)	비례율
560,675,070	906,664,337	339,602,022	101.14%

※ 추정 건축계획에 따라 산출한 값으로서 건축계획이 구체화됨에 따라 비례율은 변동됨.

비례율 변화표		직접 공사비				
		+10%	+5%	0%	-5%	-10%
일반분양수입	+ 10%	111.91%	113.75%	115.59%	117.43%	119.27%
	+ 5%	104.69%	106.53%	108.37%	110.21%	112.05%
	0%	97.46%	99.30%	101.14%	102.98%	104.82%
	- 5%	90.24%	92.08%	93.92%	95.77%	97.61%
	- 10%	83.01%	84.85%	86.69%	88.53%	90.38%

2. 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 산정

1) 토지등소유자 개별 권리가액 산정 방법

- 토지등소유자 개별 권리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

2) 추정 분담금 (비례율 : 94.65%) 적용 후 기준가액에 따른 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

종전자산 아파트				아파트 조합원 분양가액			추정 분담금	
공급평형	종전자산	비례율	권리가액	주택형	평형	분양가액	평균 분담금	비고
24.1평형	1,875,000	101.14%	1,896,375	59	25	1,672,000	-224,000	환급
				74	30	1,832,000	-64,000	환급
				84	34	2,043,000	147,000	추가분담
				99	40	2,317,000	421,000	추가분담
				114	46	2,632,000	736,000	추가분담

※ 양수는 부담금 발생(조합에 납부), 음의 분담금은 환급금 발생임.

□ 주요사항

주요변수	- 일반분양가 : 67,000,000원/평(공급면적당) - 총 사업비 : 14,801,000원/평(연면적당) (이주비 이자 제외시 : 12,052,000원/평(연면적당)) - 직접공사비 : 9,000,000원/평(연면적당)

	구분 (전용)	일반분양		조합원분양	
		분양단가 (천원/평)	세대당 분양가 (천원)	분양단가 (천원/평)	세대당 분양가 (천원)
분양가	59	73,699	1,858,000	66,327	1,672,000
	74	66,998	2,036,000	60,298	1,832,000
	84	66,998	2,270,000	60,298	2,043,000
	99	63,650	2,575,000	57,283	2,317,000
	114	63,650	2,925,000	57,283	2,632,000

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

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

- 자문일자 : 2025.10.14.
- 자문의견 및 조치계획

연번	협의의견	조치계획	비고
1	• 공공기여시설로 실버케어센터 조성을 검토할 것	• 공공기여시설로 지역필요시설인 실버케어센터를 계획함. - 부지면적 : 1,700㎡, 건축연면적: 3,800㎡	반영 [별첨1]
2	• 공공보행통로는 지역 현황을 고려하여 조성을 재검토하고 통경축만 확보	• 지역 현황을 고려하여 공공보행통로 계획은 제외하고, 단지 내 대모산 조망을 위한 통경구간(내부 통경축, 폭 10m)만 확보토록 계획함.	반영 [별첨2]
3	• 층수를 다양하게 계획하여 단조로운 스카이라인을 지양하고, 주동형태를 정형화할 것	• 다양한 층수 계획을 수립함으로써 입체적이고 리듬감 있는 스카이라인을 조성하고, 주동의 형태는 정형적 디자인을 계획하여 경관의 일체감을 확보함.	반영 [별첨3]
4	• 개방형 시설은 지역 주민 접근성을 고려하여 광평로10길변에 조성	• 지역 주민의 이용편의와 접근성을 고려하여, 광평로 10길변으로 개방형 시설(근린생활시설, 어린이집, 다함께돌봄센터)을 배치함.	반영 [별첨4]
5	• 우기 산사태 등 재해 발생을 고려하여 단지 남측 대모산 연접부 계획	• 남측 대모산 연접부는 계단식 조경석 설치 및 옹벽으로부터 5m이상 이격 배치하여 계획함. - 사업시행계획인가 전 자연재해 방지대책을 수립하여 관계부서와 협의 예정	추후 반영 [별첨5]
6	• 대모산 접근 동선 및 현황을 구체적으로 제시할 것	• 대모산 접근로는 대상지 서측(일원장미공원) 및 동측(로봇고등학교), 한솔근린공원 인근 산책로를 따라 대모산 접근 가능	반영 [별첨6]
7	• 데크 단면도 등 대지조성계획 및 비상차량동선을 구체적으로 제시	• 대지조성계획 및 비상차량동선은 세부 단면 검토를 통해 계획함.	반영 [별첨7]
8	• 단지 동측 노상주차장은 삭제 검토	• 노상주차장(12면)은 주이용자는 청솔빌리지아파트 주민으로 향후 재건축에 따라 수요가 해소될 것으로 예상되어 삭제함.	반영 [별첨8]
9	• 단지 북측 통학로는 어린이 안전을 우선 고려하고, 상록수 단지 주변 보도 및 가로활성화 계획을 참고하여 계획할 것	• 인근 초등학교와 고등학교 통학안전을 위해 광평로10길변으로 안전휀스 등을 계획하고 상록수 단지 재건축 계획과 정합성을 고려하여 보행동선 및 자전거도로, 보도 등의 계획을 조정함	반영 [별첨9]

별첨1	• 공공기여시설로 지역필요시설인 실버케어센터를 계획함. - 부지면적 : 1,700㎡, 건축연면적: 3,800㎡

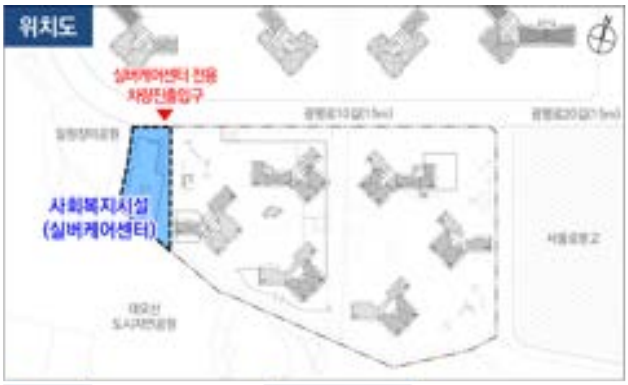
자문의견



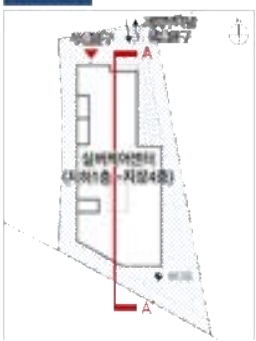
조치계획



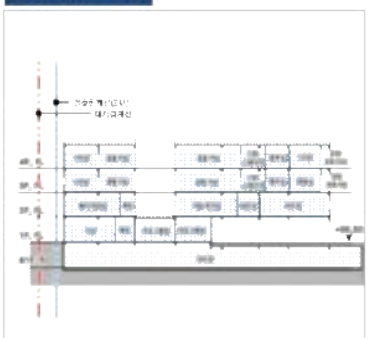
구분		계획(안)
시설구분		노인의료복지시설(실버케어센터)
부지면적		1,700.0㎡
건폐율		44.86%
용적률		173.37%
층수		지하 1층 ~ 지상 4층
건축면적		762.65㎡
연면적	전체	3,800.00㎡
	지상	2,947.25㎡
	지하	852.75㎡
운영주체		서울시
수용인원		약 80명
이용계획	1~4F	노인의료복지시설(실버케어센터)
	B1F	주차장

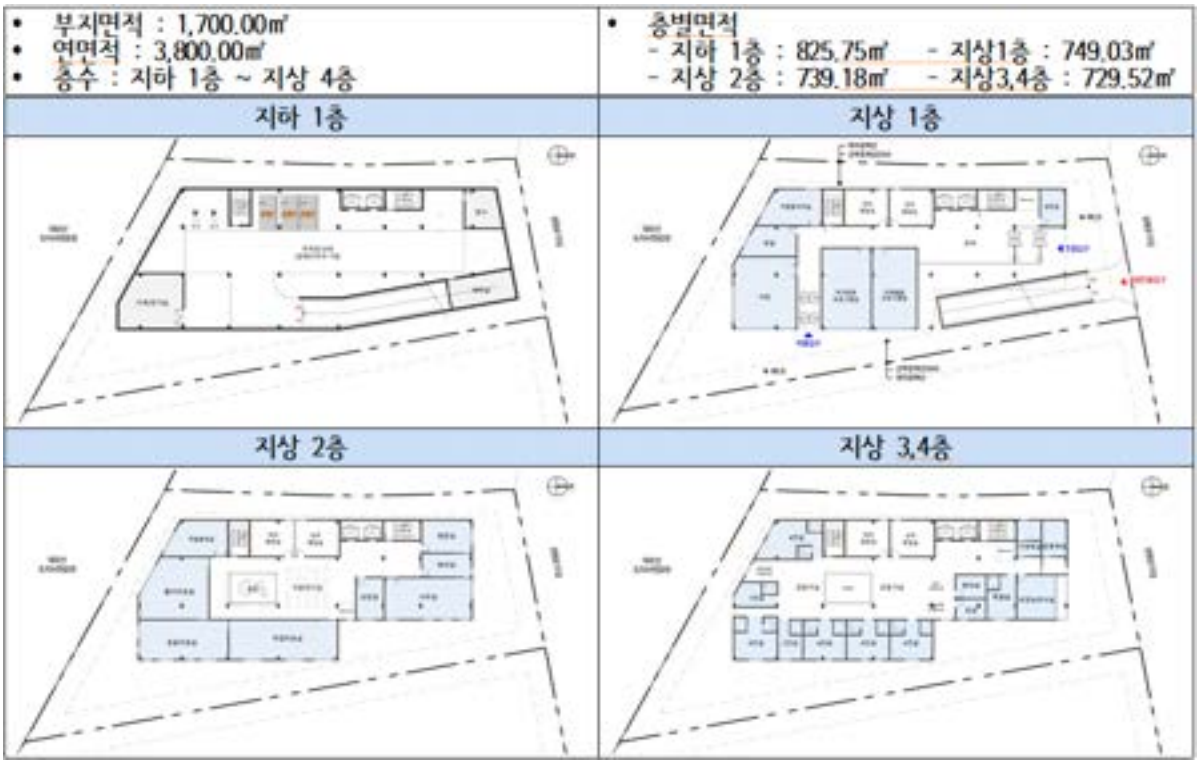


배치도



단면도(A-A')




• 부지면적 : 1,700.00㎡
• 연면적 : 3,800.00㎡
• 층수 : 지하 1층 ~ 지상 4층
• 층별면적
- 지하 1층 : 825.75㎡ - 지상1층 : 749.03㎡
- 지상 2층 : 739.18㎡ - 지상3,4층 : 729.52㎡
지하 1층
지상 1층
지상 2층
지상 3,4층

- 이하 여백 -

별첨2	• 지역 현황을 고려하여 공공보행통로 계획은 제외하고, 단지 내 대모산 조망을 위한 통경구간(내부 통경축, 폭 10m)만 확보토록 계획함.

자문의견	조치계획
	

- 이하 여백 -

별첨3	• 다양한 층수 계획을 수립함으로써 입체적이고 리듬감 있는 스카이라인을 조성하고, 주동의 형태는 정형적 디자인을 계획하여 경관의 일체감을 확보함.

자문의견	조치계획
	

- 이하 여백 -

별첨4	• 지역 주민의 이용편의와 접근성을 고려하여, 광평로 10길변으로 개방형 시설(근린생활시설, 어린이집, 다함께돌봄센터)을 배치함.

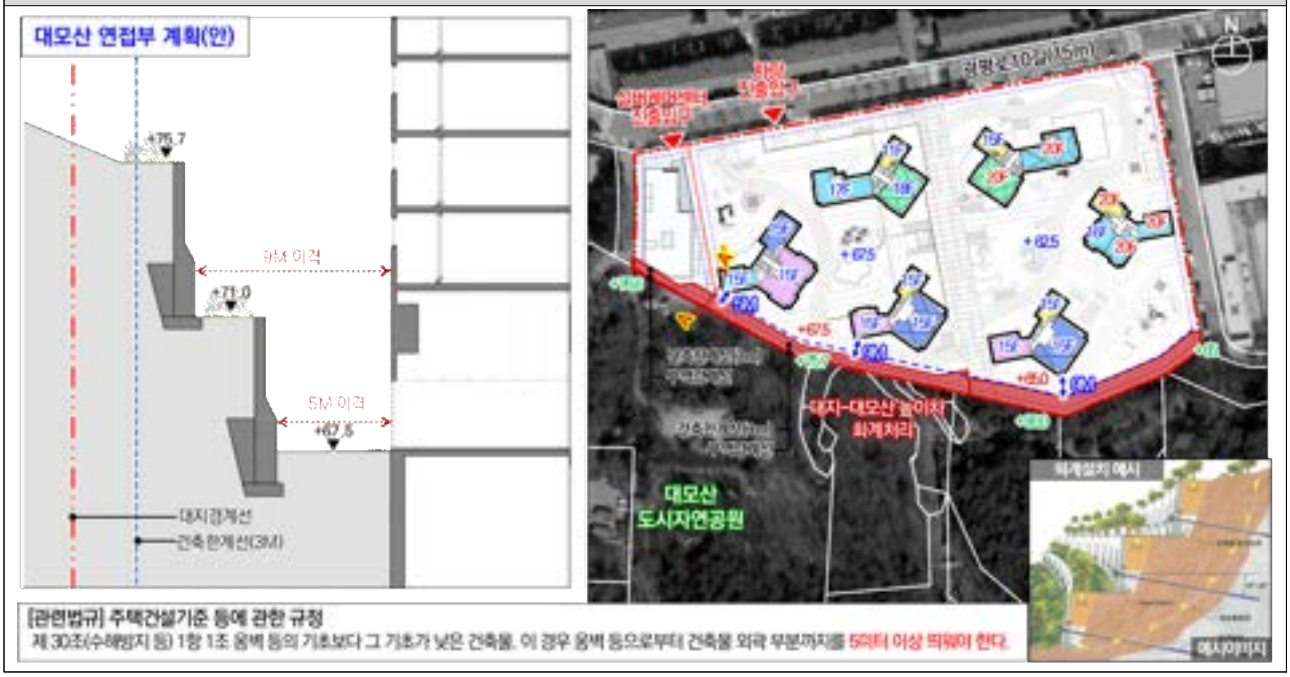
조치계획



- 이하 여백 -

별첨5	• 남측 대모산 연접부는 계단식 조경석 설치 및 옹벽으로부터 5m이상 이격 배치하여 계획함. - 사업시행계획인가 전 자연재해 방지대책을 수립하여 관계부서와 협의 예정

조치계획



- 이하 여백 -

별첨6	• 대모산 접근로는 대상지 서측(일원장미공원) 및 동측(로봇고등학교), 한솔근린공원 인근 산책로를 따라 대모산 접근 가능

조치계획



- 이하 여백 -

별첨7	• 대지조성계획 및 비상차량동선은 세부 단면 검토를 통해 계획함.

조치계획











- 이하 여백 -

별첨8	• 노상주차장(12면)은 주이용자는 청솔빌리지아파트 주민으로 향후 재건축에 따라 수요가 해소될 것으로 예상되어 삭제함

조치계획



- 이하 여백 -

별첨9	• 인근 초등학교와 고등학교 통학안전을 위해 광평로10길변으로 안전휀스 등을 계획하고 상록수 단지 재건축 계획과 정합성을 고려하여 보행동선 및 자전거도로, 보도 등의 계획을 조정함

조치계획



- 이하 여백 -