대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)

강남구공고 제2026-00호 (2026.03.00.)

2026. 03.

강 남 구

목 차

Ⅰ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 2

Ⅱ 기초조사 · 확인 내역서

1 기초조사·확인 내역서 ····· 50

2 토지조서 및 건축물 조서 ····· 63

Ⅲ 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 65

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토 ····· 68

3 현황분석 ····· 78

4 건축계획(안) ····· 84

5 교통처리에 관한 계획(안) ····· 89

6 경관에 관한 계획(안) ····· 90

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 ····· 101

Ⅳ 관련 도면

Ⅴ 교통성검토서

Ⅵ 경관성검토서

Ⅶ 환경성검토서

Ⅷ 첨부자료

1 관련부서 협의의견 및 조치계획

2 신속통합기획 자문결과

3 신속통합기획 가이드라인

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

Ⅰ. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 신청서

1 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

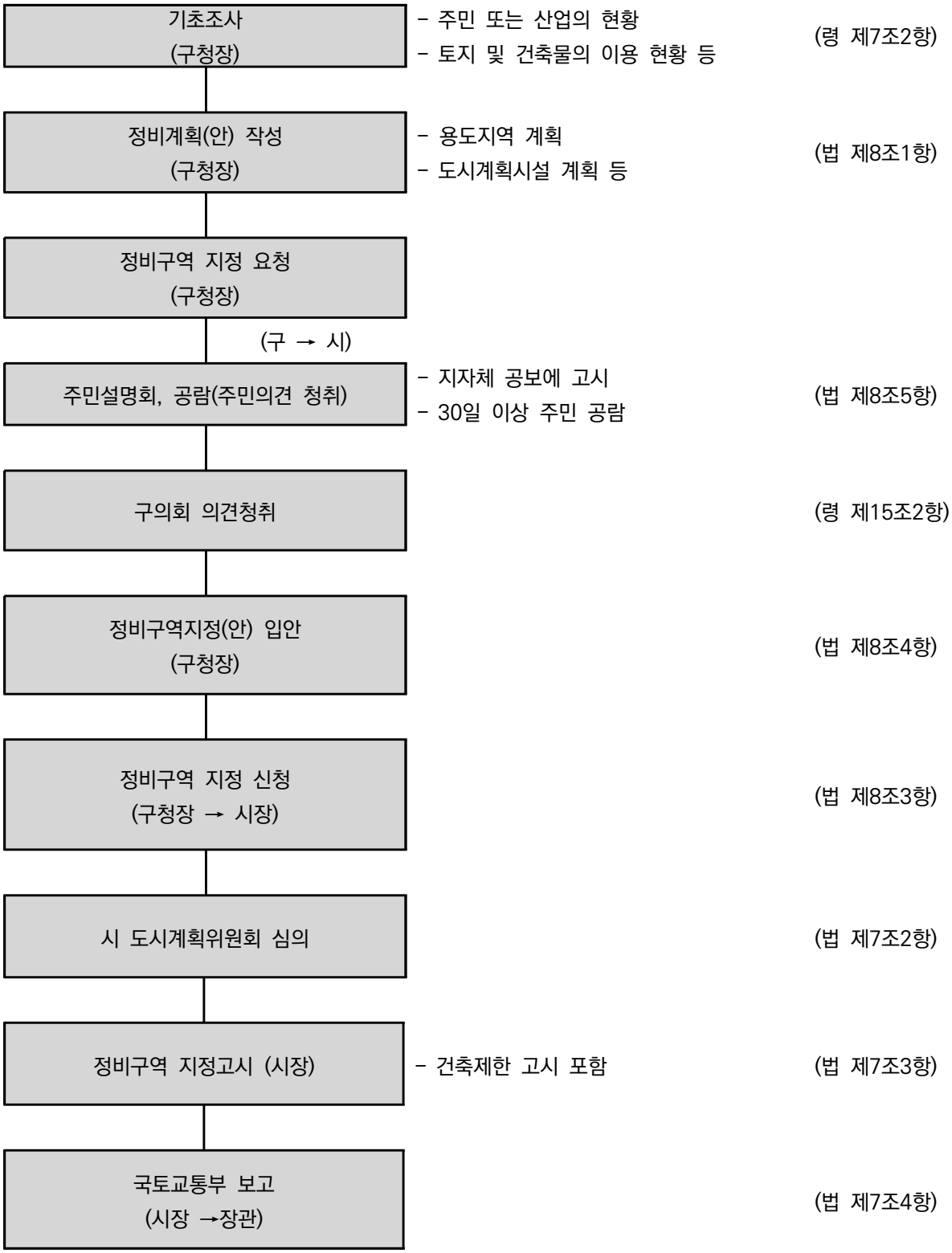
- 대치우성1차아파트(대상지)는 1984년 준공되어 약 40년, 대치쌍용2차아파트(대상지)는 1983년 준공되어 약 41년 되어 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간 및 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상황임
- 또한, 대치우성1차아파트는 안전진단(2012.8.10.) 결과 "D등급"으로 판정되었으며, 대치쌍용2차아파트는 안전진단(2011.2.18.) 결과 "D등급"으로 대상지는 노후·불량주택에 해당되어 같은 법 시행령 제10조 제1항에 따른 별표1의 요건에 해당하는 지역임
- 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거 재건축정비구역으로 지정하고자 함

나. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• 위 치 - 서울특별시 강남구 대치동 63번지 일원 • 면 적 - 54,358.4㎡ • 용도지역 - 제3종일반주거지역 • 세대수 - (우성1차) 476세대 (쌍용2차) 364세대	

다. 과업수행 절차 및 추진현황

1) 과업수행 절차



2) 추진현황

대치우성1차아파트		대치쌍용2차아파트	
1984.01.	• 대치우성1차아파트 준공	1983.11.	
2016.01.26.	• 추진위원회 승인	2014.11.14.	• 추진위원회 승인
2017.01.17.	• 조합설립인가	2015.07.02.	• 조합설립인가
2022.09.08.	• 사업시행계획인가	2017.09.12.	• 사업시행계획인가
2023.10.25.	• 대치우성1차아파트 및 대치쌍용2차아파트 통합재건축 합의		
2023.12.07.	• 조합 임시총회 의결 (통합재건축 관련)	2023.12.09.	• 조합 임시총회 의결 (통합재건축 관련)
2024.07.23.	• 대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축정비사업 정비계획 변경(안) 제출 - 동의율 : 우성1차 77%, 쌍용2차 73%, 우성상가 100%		
2024.08.06. ~ 08.20.	• 1차 관련부서·유관기관 협의		
2024.10.18. ~ 11.22.	• 주민공람 및 2차 관련부서·유관기관 협의		
2024.10.23.	• 주민설명회		
2024.12.19.	• 구의회의견청취 (원안가결)		
2025.12.19.	• 신속통합기획 자문사업 요청 (조합 → 區)		
2025.04.01.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 진행 (市)		
2025.07.08.	• 신속통합기획 제2차 자문회의 진행 (市)		
2025.09.09.	• 신속통합기획 제3차 자문회의 진행 (市)		
2025.11.18.	• 신속통합기획 제4차 자문회의 진행 (市)		
2025.12.18.	• 심의상정 요청 (區		
2026.02.06.	• 제1차 도시계획(수권분과)위원회 (수정가결)		
2026.03.	• 주민재공람공고		

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

위성사진



① 대치우성1차 북측 진입로 (도곡로)



② 대치우성1차 사거리



③ 대상지 서측 (영동대로)



④ 대상지 남측 (현황공원)



⑤ 대치유수지 주차장이용부지 (구역 外)



나. 정비사업 구역 현황

	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
도시관리계획사항	제3종일반주거지역	-	도로	광로3류 (1개소)	-	-
				대로1류 (1개소)		
				대로3류 (1개소)		
				중로2류 (1개소)		
				소로3류 (1개소)		
			공원	소공원 (2개소)		

	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고
				계	국유지	서울시	강남구	
토지현황	필지수	2	2	-	-	-	-	
	면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-	-	-	

	구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
					주거용			비주거용			
			유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
건축물현황	동수	11	11	-	10	10	-	1	1	-	
	호수	863	863	-	840	840	-	23	23	-	

	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축소유자	토지소유자	건축물소유자
거주자 및 권리자 현황	840	516	324	1,907	1,171	736	862	862	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.27 적용(강남구 통계연보 2025)

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			기준 적합여부
			계(동)	구조상 불량동수	구조상 양호동수	
구조별	합 계	100.0	11	11	-	적합
	철골 및 철근 콘크리트 및 강구조	100.0	11	11	-	
	연와/석조/목조	-	-	-	-	
존치 기간별	합 계	100.0	11	11	-	
	정보없음	-	-	-	-	
	20년 미만	-	-	-	-	
	20~30년 미만	-	-	-	-	
	30~40년 미만	100.0	11	11	-	
	40년 이상	-	-	-	-	
허가별	합 계	100.0	11	11	-	
	유허가	100.0	11	11	-	
	무허가	-	-	-	-	

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
12.0	54,358.4	65	-	60	5	-

3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100	11	11	-

4) 과소필지 현황

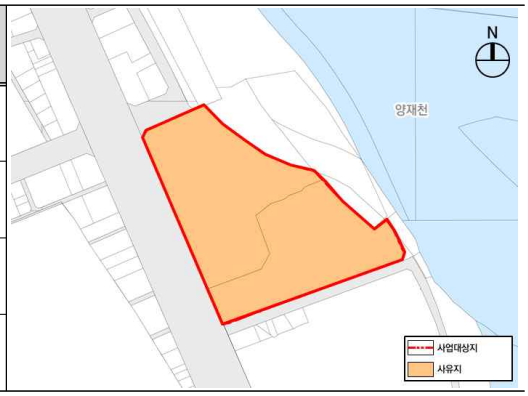
구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	2	54,358.4	-	-	-
일반토지	2	54,358.4	-	-	-
정비기반시설토지	-	-	-	-	-

5) 토지이용현황

가) 소유자별 토지이용현황

- 대상지 내 2개 필지 중 사유지 2개

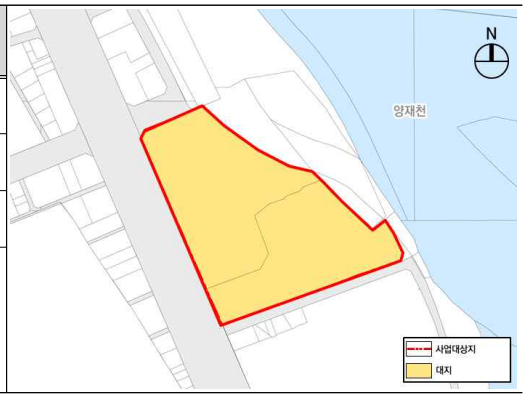
구분	계	사유지	시유지	구유지
필지수(개)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-



나) 지목별 토지이용현황

- 대상지 내 2개 필지 중 대지 2개

구분	계	대지	도로	기타
필지수(개)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-



다) 필지규모별 토지이용현황

- 대상지 내 2개 필지는 90㎡ 이상

구분	계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수(개)	2	-	2
구성비(%)	100.0	-	100.0
면적(㎡)	54,358.4	-	54,358.4
구성비(%)	100.0	-	100.0



6) 건축물현황

가) 구조별 건축물현황

- 대상지 내 11개 동은 철근콘크리트 구조로 이루어져 있음

구분	계	철근콘크리트	조적조
필지수(개)	11	11	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



나) 층수별 건축물현황

- 대상지 내 2층 1개동, 14층 10개동으로 이루어져 있음

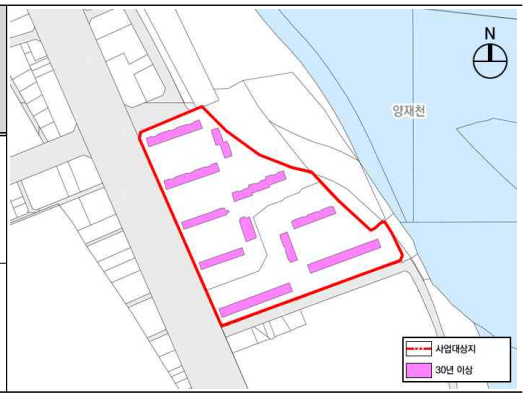
구분	계	2층	14층	비고
필지수(개)	11	1	10	-
구성비(%)	100.0	9.1	90.9	-



다) 경과년수별 건축물현황

- 대상지 내 30년 이상 11개 동으로 이루어져 있음

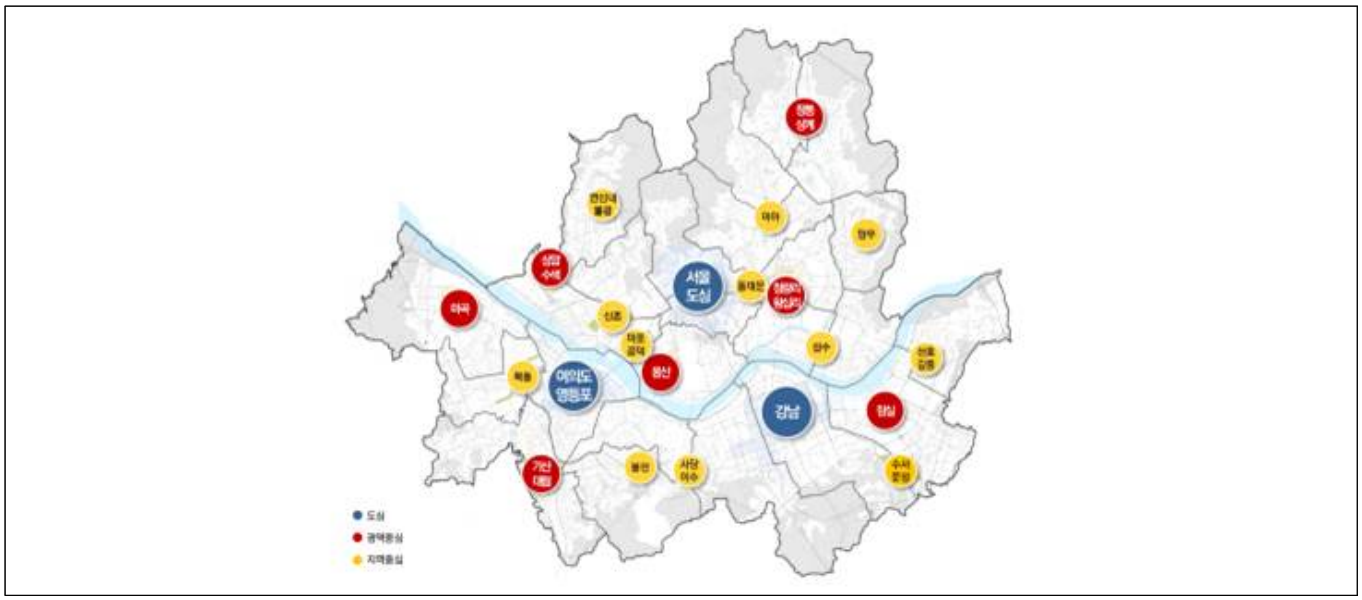
구분	계	30년 미만	30년 이상
필지수(개)	11	-	11
구성비(%)	100.0	-	100.0



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획 (서울플랜)

서울시 중심지 체계



■ 서울의 미래상

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

7대 계획 목표			주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	걸어서 누리는 다양한 일상 "보행일상권 조성"	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30내에서 향유
	2	수변공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물질의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'	서울시의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	미래위기를 준비하는 '탄소중립 안전도시 구축'	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

■ 6개 부문별 목표와 전략

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

■ 주택·정비 부문

4개 목표	**10개 전략**
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효육적인 정비사업 유도	1-1-1 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화 1-1-2 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화 1-1-3 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진 1-1-4 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진 1-1-5 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	1-2-1 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련 1-2-2 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발 1-2-3 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한 스마트주거 기반 마련	1-3-1 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축 1-3-2 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	1-4-1 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성 1-4-2 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리 1-4-3 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

■ 전략 1-1-1 지이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화

- 저이용·유휴지와 기반시설 등 서울시 내 공공자산의 주변 여건을 고려하면서 용도지역 및 용적률 체계를 유연하게 운용하여, 역세권 개발, 유휴시설의 주거 용도 전환 등 다양한 주택 공급 방식을 적용함
  - 단절된 공간을 입체적으로 연결하여 지역 간 교류 활성화 및 새로운 도시공간자산 확보
  - 상업지역의 주거비율 상향, 준주거지역 용적률 상향, 준공업지역 내 공동주택 용적률 완화 등 용도지역 체계의 유연한 운영과 유휴시설의 용도 전환 및 복합화 검토
- 주택공급·재고·관리 등 개별적으로 관리되는 공동주택 데이터를 통합적·효율적으로 활용할 수 있는 주택정보관리 시스템을 구축하여 주택공급 관리계획의 효율성을 제고함

■ 전략 1-1-2 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화

- 다양한 주택 수요에 대응하고 서민의 주거안정을 확보하기 위하여 공공임대주택을 비롯한 역세권 청년주택, 사회주택, 공동체 주택, 리모델링 지원형 안심주택 등 공공지원 민간임대주택 공급을 지속·확대함
  - 각종 민간개발사업의 공공기여로 주택 물량을 확보하고 저밀·저이용 국공유지 활용, 시설의 복합개발이나 용도전환 등으로 건설·매입형 공공임대주택의 비중을 확대
  - 서울 전역에 양질의 공공주택을 균형 있게 공급하기 위해 공공주택 공급물량과 연동한 자치구 지원체계 마련
- 공공주택 공급 시 민간 토지 활용 등 다양한 방식의 민간 참여를 유도하기 위하여 유연한 도시계획체계를 운용하고, 건축제한·주차장설치 완화, 보조금, 융자·세제혜택 등 다양한 지원 및 활성화 방안을 마련함
  - 민간 참여 시, 정책대상의 입주, 저렴한 임대료 부과, 장기 거주 보장 등 공공성 확보 이행 의무를 부과하고 기존·신규 녹지축이 연계되도록 공원·녹지 입지를 유도

■ 전략 1-1-3 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진

- 주택정비형 재개발사업, 재건축사업 등 주거환경 개선을 위한 정비사업 추진 시, 주거공간이 도시 맥락과 어우러지고 주변 지역과 교류하며 소통할 수 있는 구조를 형성함
  - 아파트 재건축 및 리모델링 시 대규모 단지 유지에 따른 공간 단절을 해소하고 아파트단지 경계부 가로공간을 활성화할 수 있도록 기본방침을 마련
- 계획 수립 시, 대기 질 개선을 위해 자연적인 대기 순환을 고려한 시설물·녹지 배치와 건축행위가 이루어지도록 가이드라인을 마련함
- 사업구역과 주변 지역의 생활편의를 증진하며 가로를 활성화할 수 있도록 용적률·높이 인센티브 등을 활용하여 생활SOC와 공공임대상가 등 지역 필요시설 확보 및 가로변 저층부 배치를 유도함
  - 공원·녹지는 주민 접근이 용이하고 기존 녹지축과 연결될 수 있도록 입지 선정
- 공동주택 재건축 시, 서울시 경관기본계획을 반영하고 주변 지역의 주거환경과 지역 경관을 고려하여 적정한 높이를 적용함

■ 전략 1-1-4 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진

- 도심의 특성을 고려하고 도심의 정체성을 유지하도록 지역 여건에 부합한 다양한 정비사업 방식을 적용하여 산업 공간을 조성하고 일자리를 창출하며 미래 산업구조 변화에 대응하는 기반을 마련함
  - 도심 제조업 산업생태계를 고려한 도심 산업 활성화 및 혁신을 도모하는 방식으로 정비사업을 추진
  - 도심에 집적된 귀금속, 인쇄, 패션, 봉제, 기계금속 등 제조업 기반의 특화산업을 활성화하고 집적 효율을 높일 수 있도록 권장 용도, 임대산업시설 확보비율 상향 적용 등 도심 제조업을 유지·지원하는 도시정비형 재개발사업 방식 마련
- 광역중심과 역세권 내 도시정비형 재개발사업 추진 시 주거기능과 생활SOC, 생활편의기능을 확충한 복합개발로 직주근접형 도시환경을 조성함

■ 전략 1-2-1 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안마련

- 현행 기준으로는 파악하기 어려운 열악한 주거실태를 종합적으로 진단할 수 있도록 안전성·보건성·편리성·쾌적성이 반영된 '서울형 적정 주거기준'을 개발함
  - 다양한 가구 특성을 고려하여 주택의 물리적 환경(면적, 방 수, 주택 구조, 채광, 통풍, 설비, 성능 등)과 주변 환경(교통, 공원·녹지, 생활SOC 등 공급 현황 및 접근성·연계성)의 적정성을 파악하는 종합적인 기준 개발
- '서울형 적정 주거기준'에 적합한 주택 신축 및 주거환경 개선을 위한 리모델링 등을 유도할 수 있도록 다양한 지원 방안을 마련하고 확대함

- 이 하 여 백 -

2) 대치·도곡 지역생활권의 특성

가) 대치·도곡 지역생활권 개요

- 면적 : 556ha (강남구 면적의 14.1%)
- 인구 : 144,059 명 (강남구 인구의 25.4%)
- 행정구역 : 대치1동, 대치2동, 대치4동, 도곡1동, 도곡2동

나) 대치·도곡 지역생활권의 특징

- 아파트 중심 주거, 테헤란로 이면 단독·다가구주택 밀집
- 도곡 지구중심의 위치한 생활권으로 강남구 중 인구수, 인구밀도가 가장 높은 지역생활권
- 도곡공원, 탄천, 양재천 등 양호한 자연환경
- 삼성로변 대치동 학원가 특화

다) 대치·도곡 지역생활권의 생활서비스 현황

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

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	부족	부족
분석 종합	분석결과 (참고사항) ▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설, 공원 - 공공체육시설 : 시평균대비 약 6개소 부족하며, 서비스 소외지역이 도심외곽 및 공동주택에 걸쳐 분포하여 다양한 계층이 이용할 수 있는 곳에 시설공급 우선 고려 - 공원 : 도심외곽으로 소외지역 나타나고 있으나 공원의 면적이 시평균 대비 부족하므로, 공공기여 등을 통한 신규공원 확보와 더불어 기존 공원의 활용성 증대 등의 복합적인 고려방안 필요 ▪ 시설이 전무한 청소년복지시설 등 부족한 생활서비스시설 공급은 재건축 정비사업을 통한 공급을 검토하되 소외지역을 고려하여 적절하게 배분될 수 있도록 계획							
수요분석		주민의견분석 : 주민참여 필요시설 요구사항 파악		보행이용분석 : 보행거리내 서비스 소외발생 여부 파악		공급불균형분석 : 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악		

라) 실현전략

(1) 삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위해 국제업무·MICE기능 강화

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

(2) 재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성

- 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리
- 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화 서비스 기능 확충

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

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

(4) 어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성

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



3) 도시관리계획 현황

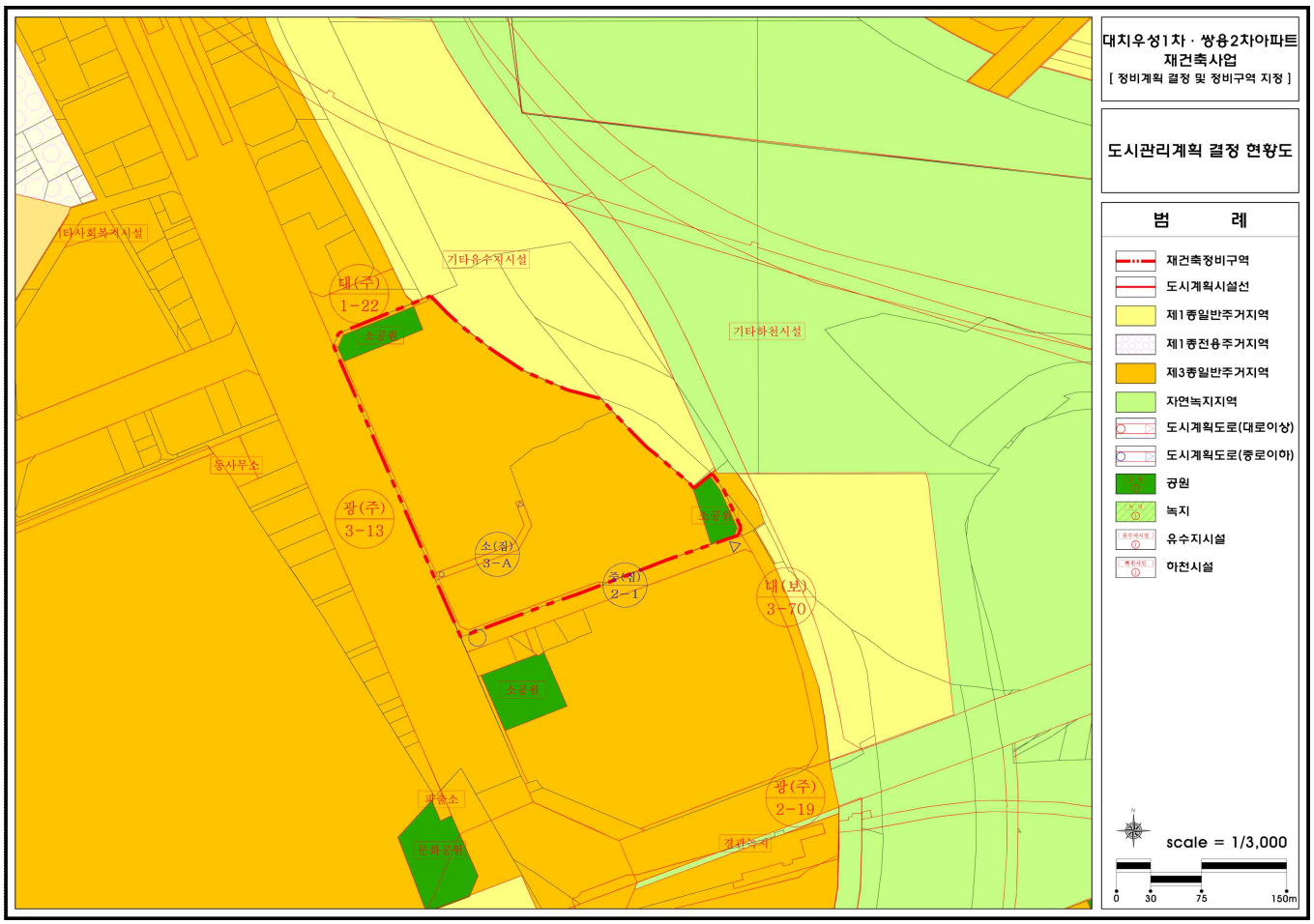
가) 용도지역

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 영동대로(70m), 도곡로(35m), 영동대로50길(15m)이 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음
- 대상지 내 도로 4개소, 소공원 2개소가 위치하여 있음

〈도시관리계획 결정 현황도〉



라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	• 제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고제26조 제1항 제1호및제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하제9조,제11조및제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우제15조 제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. • 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 • 고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만,제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.〈개정 2018. 6. 12.〉 ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.〈개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.〉 ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. • 시행령 제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은법 제8조 제4항및제5항에 따라별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여법 제8조 제1항및제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. • 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
서울시 도시계획조례	• 제54조(용도지역안에서의 건폐율) : 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 • 제55조(용도지역안에서의 용적률) : 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	· 대상지는 강남구에 위치하고 있으며, 송파구와 강남구를 잇는 관문에 위치하여 있으며, 동부간선도로, 영동대로, 남부순화로 등 주요 도로를 통하여 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	· 영동대로, 도곡로, 남부순환로 등 주요간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
지역환경여건	· 대상지 북측으로 대치유수지 체육공원이 위치하며, 동측에 양재천 및 탄천이 위치하고 있어 수변 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	· 대상지 1km내외로 월촌초, 영도초, 경인초, 목원초, 양화초, 신목중 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

개발전망
· 대상지는 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

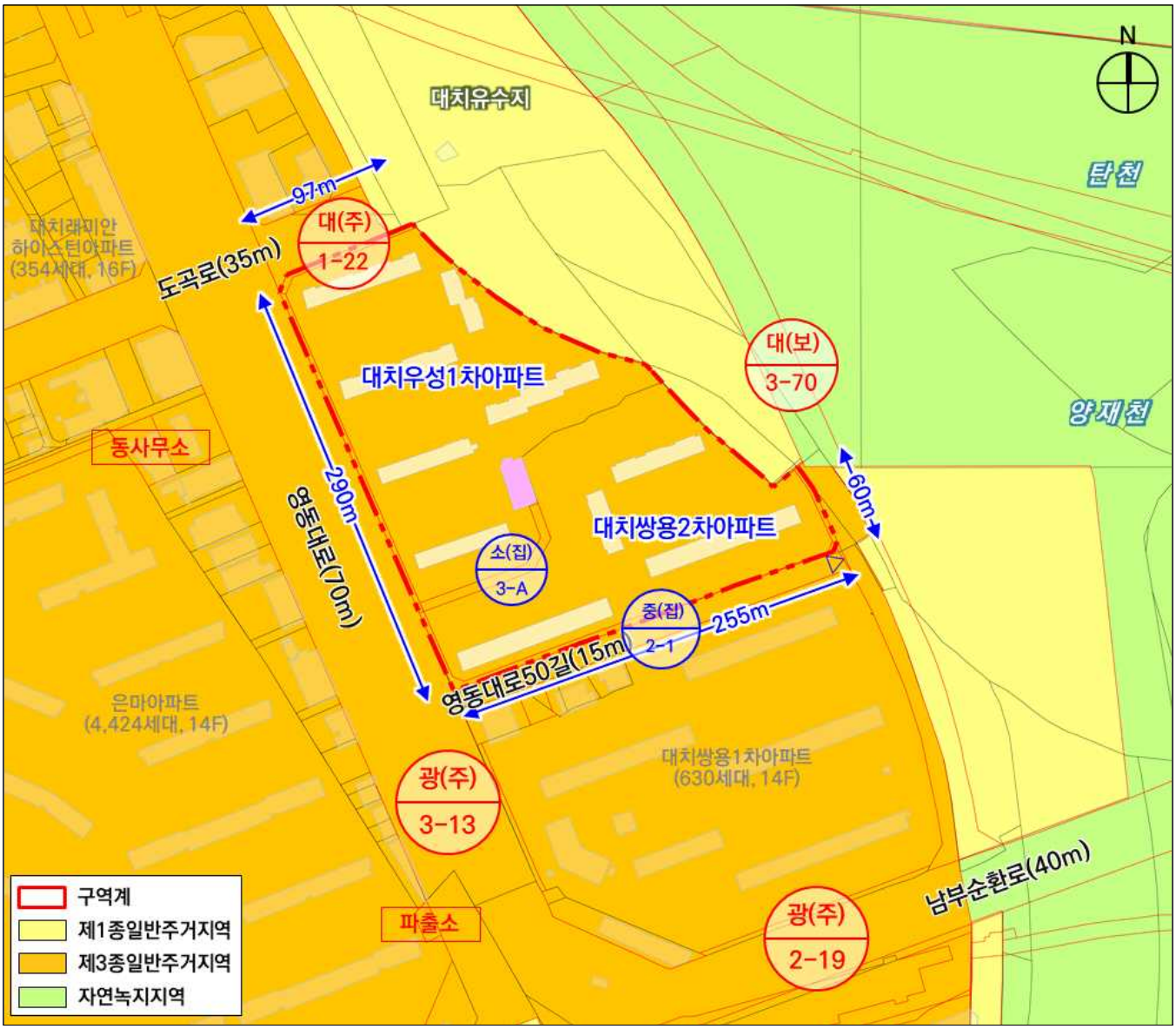
바. 종합분석

1) 현황종합분석

	문제점	개선방안
토지이용	• 강남구에 위치한 대규모 주거지역	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 준공년도 30년 이상 노후불량건축물로 이루어져 있어 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통/주차	• 영동대로, 도곡로, 남부순환로 인접함	• 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관/미관	• 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	• 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
공원/녹지	• 구역 외 대치유수지 위치	• 영동대로변 소공원 배치를 통한 보행환경 개선 및 대치유수지와 연계하는 공공보행통로 개설을 통한 보행녹지 연계

2) 현황종합분석도

- 대상지 반경 500m 내 대치유수지, 양재천 및 탄천이 위치하고 있음
- 대상지 주변으로 대치은마아파트, 대치쌍용1차아파트가 위치하며 주변 개발이 활발하게 이루어지고 있음
- 대상지는 영동대로(70m), 도곡로(35m), 영동대로50길(15m)와 인접하고 있음



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표

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

2) 계획의 방향

- 쾌적한 주거환경조성
  - 지구 내 공원 및 공공시설 등 Open Space 조성
- 지역커뮤니티 활성화
  - 주 동선축 상 Community-Corridor 조성
- 주변환경과의 조화
  - 통경축 확보 및 주변 기능과의 연계
- 정비사업의 실현성 제고
  - 주민설문조사를 통한 수요반영

나. 주요 계획지표 설정

1) 계획 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은「도시 및 주거환경정비법」제10에 근거한 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2024-26호)' 준수

■ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율
- 재건축사업 : 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

구 분		세대수 기준	비 고
재건축사업	60㎡~85㎡이하	60%이상	-
	85㎡초과	40%이하	-

2) 주택규모 배분계획(안)

구 분	세대수			비율	비 고
	계	분양	임대		
합 계	1,324	1,165	159	100.0%	-
60㎡이하	372	213	159	28.1%	85㎡이하 60%이상
60㎡~85㎡이하	423	423	-	31.9%	
85㎡초과	529	529	-	40.0%	85㎡초과 40%이하

3) 개발 기본구상

가) 토지이용구상

- 영동대로변 보행연계 확보를 위한 대치사거리변 소공원 계획
- 양재천 및 대치유수지와의 연계성 확보를 위해 대지내 공공보행통로 6m 계획



4. 부문별 계획

가. 계획의 수립방향

- 대상지는 노후불량 공동주택을 정비하여 도시 미관을 개선하고 쾌적한 주거환경을 조성하고자함
- 기존 대치우성1차·쌍용2차아파트는 개별 사업으로 추진되어 왔으나, 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 대치우성1차 상가부지를 포함하여 통합재건축사업으로 정비계획을 수립하는 사항임

나. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

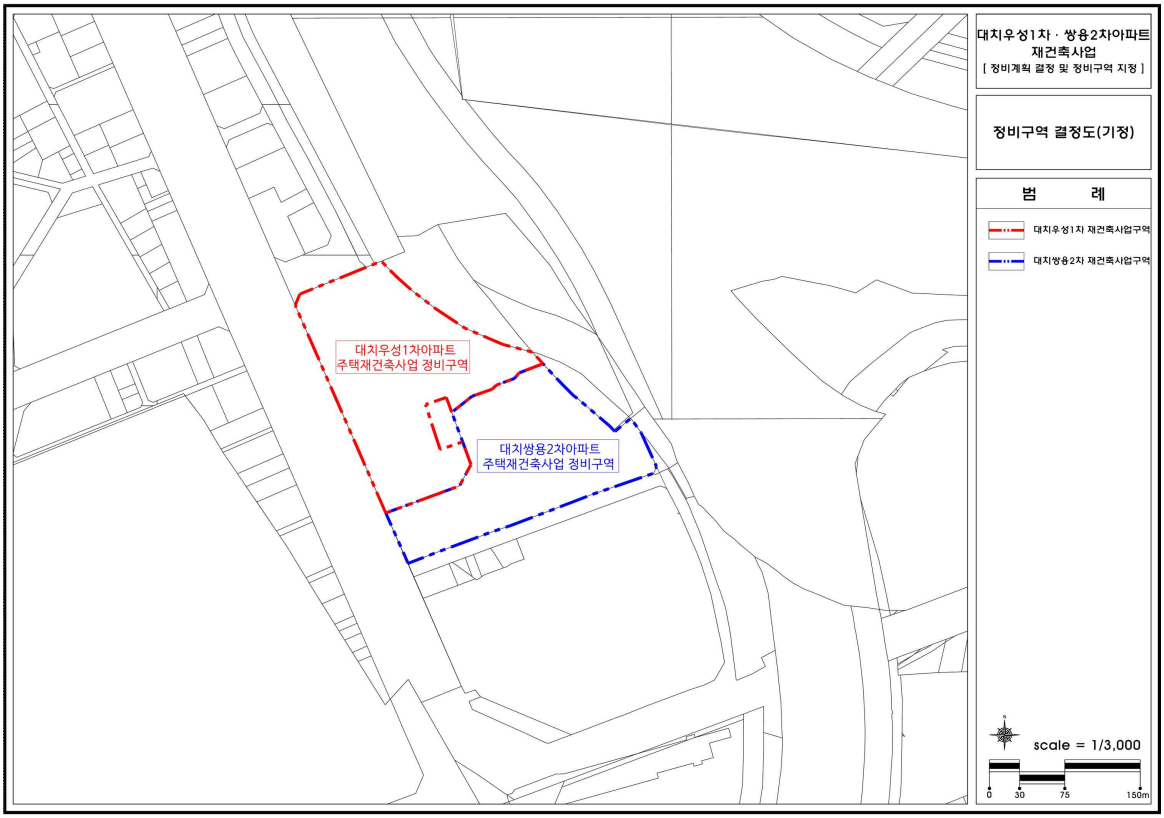
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">정비사업 명칭</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면 적(㎡)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td>대치우성1차아파트
재건축정비사업</td><td rowspan="2">대치우성1차·
쌍용2차아파트
재건축사업</td><td rowspan="2">대치동
63번지 일대</td><td>28,793.0</td><td rowspan="2">증) 1.081.0</td><td rowspan="2">54,358.4</td><td rowspan="2">우성1차상가부지
포함에 따른
정비구역 면적
증가</td></tr>
<tr><td>대치쌍용2차아파트
재건축정비사업</td><td>24,484.4</td></tr>
</table>

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비사업조합	현황) 840세대 계획) 1,324세대	증) 484세대
			대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업조합		
		변경	(가칭)대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축사업조합		

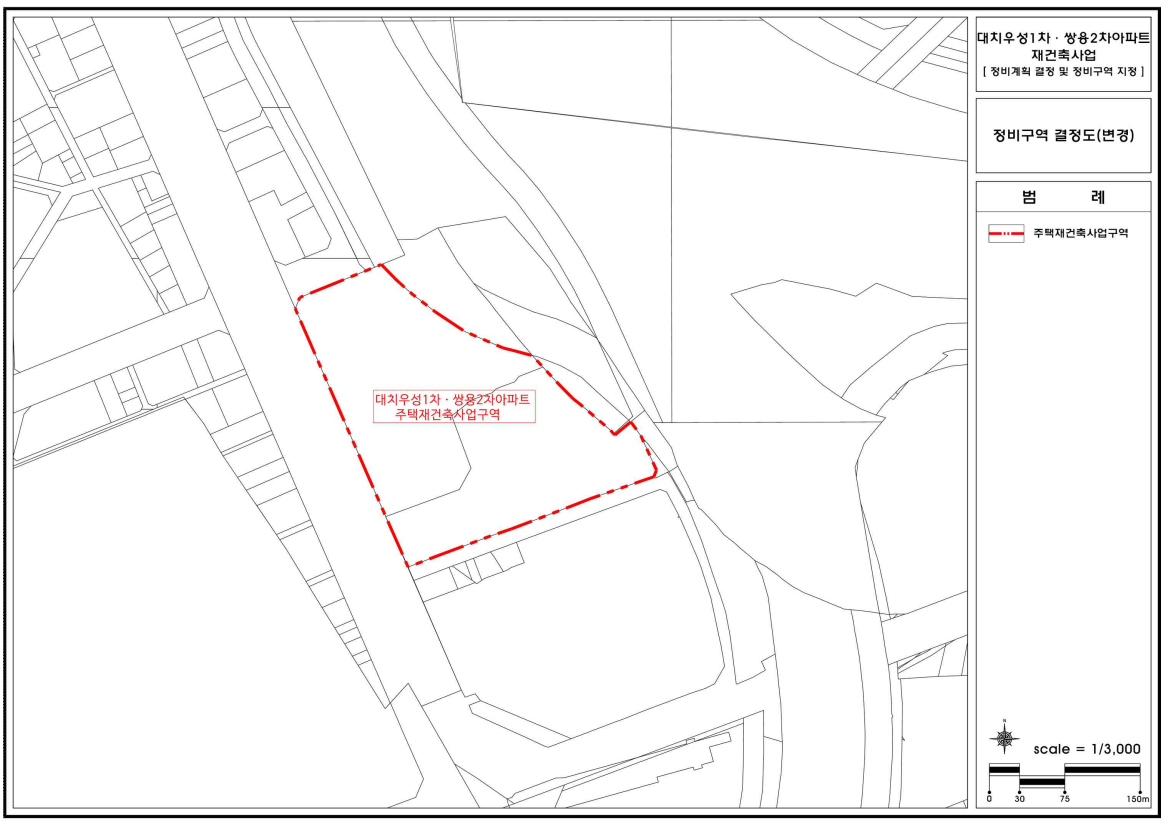
※ 추후 조합설립변경인가 예정

- 이 하 여 백 -

〈정비구역 결정(기정)도〉



〈정비구역 결정(변경)도〉

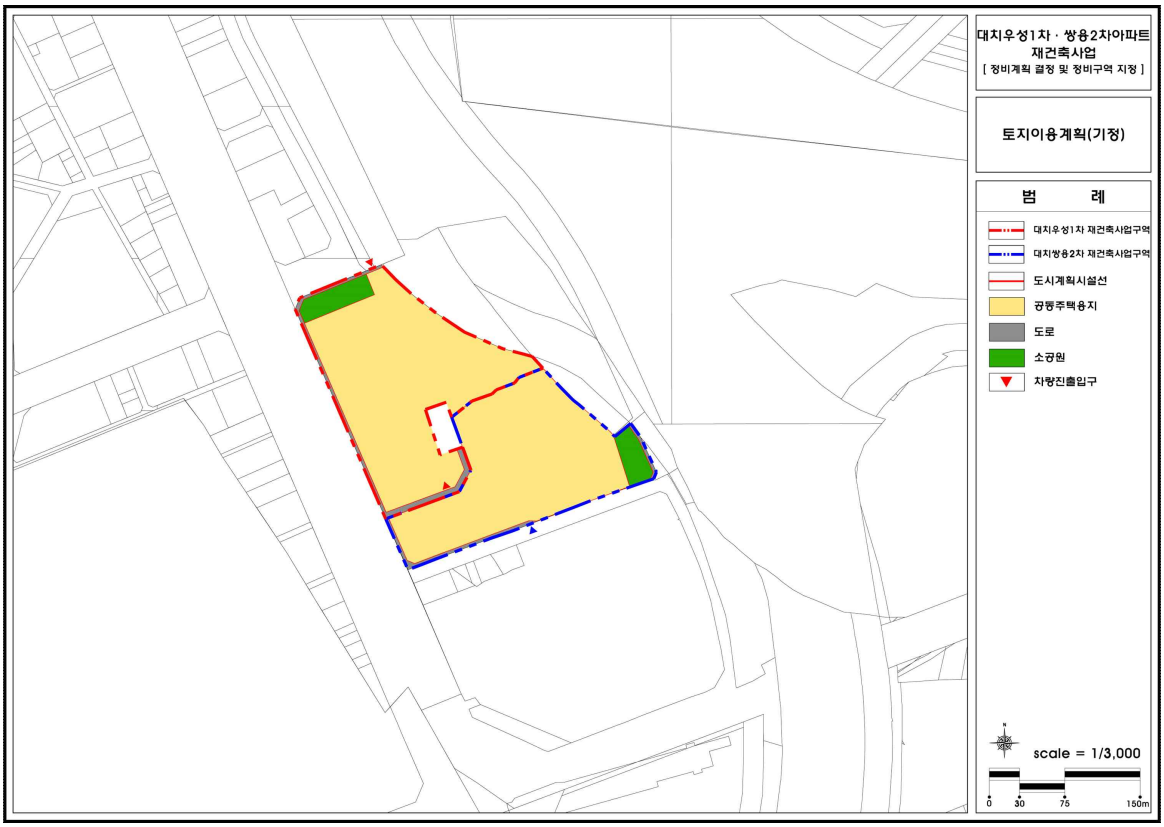


다. 토지이용에 관한 계획(안)

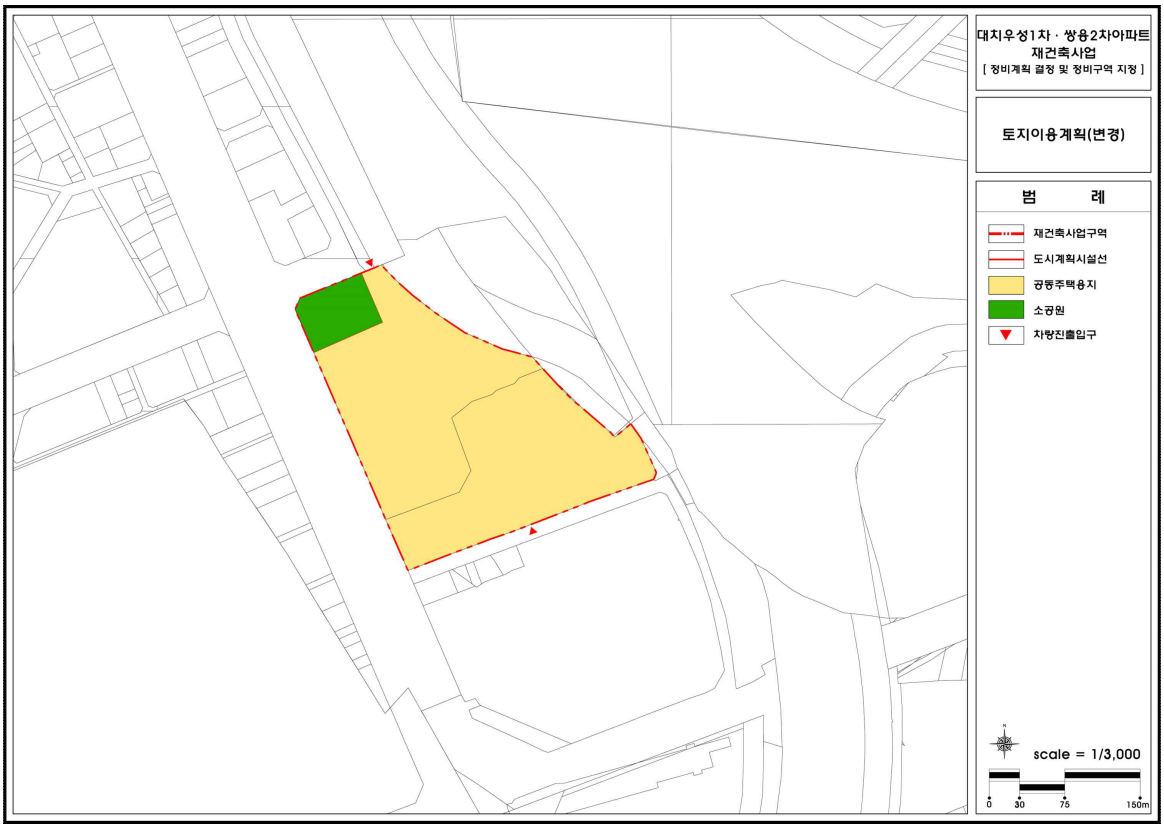
구 분		면 적(㎡)					구성비 (%)	비 고
		기 정			변 경	변경후		
		합계	우성1차	쌍용2차				
합계		53,277.4	28,793.0	24,484.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-
정비 기반 시설등	소 계	5,469.6	3,337.0	2,132.6	감) 1,496.6	3,973.0	73.3	-
	도 로	2,578.4	1,719.0	859.4	감) 2,578.4	-	-	-
	공 원	2,891.2	1,618.0	1,273.2	증) 1,081.8	3,973.0	73.3	소공원
획지	획지1	47,807.8	25,456.0	22,351.8	증) 2,577.6	50,385.4	92.7	공동주택 및 부대복리시설

- 이 하 여 백 -

〈토지이용계획 결정(기정)도〉



〈토지이용계획 결정(변경)도〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 도시의 특성과 지형 조건을 감안하여 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획
- 용도지역은 제3종일반주거지역으로 결정되어 있으며, 용도지역 변경사항은 없음

1) 용도지역에 관한 계획 (변경없음)

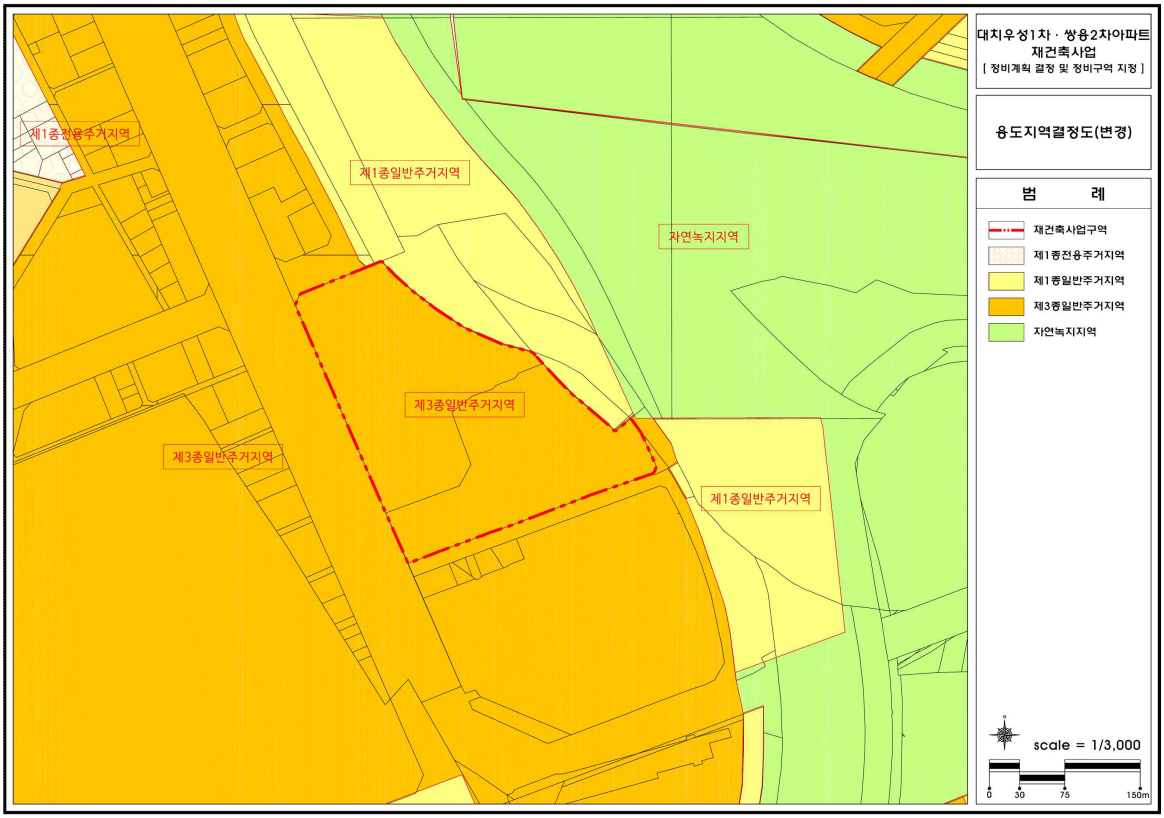
구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-
제3종일반주거지역	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-

※ 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경으로 용도지역 변경사항 없음

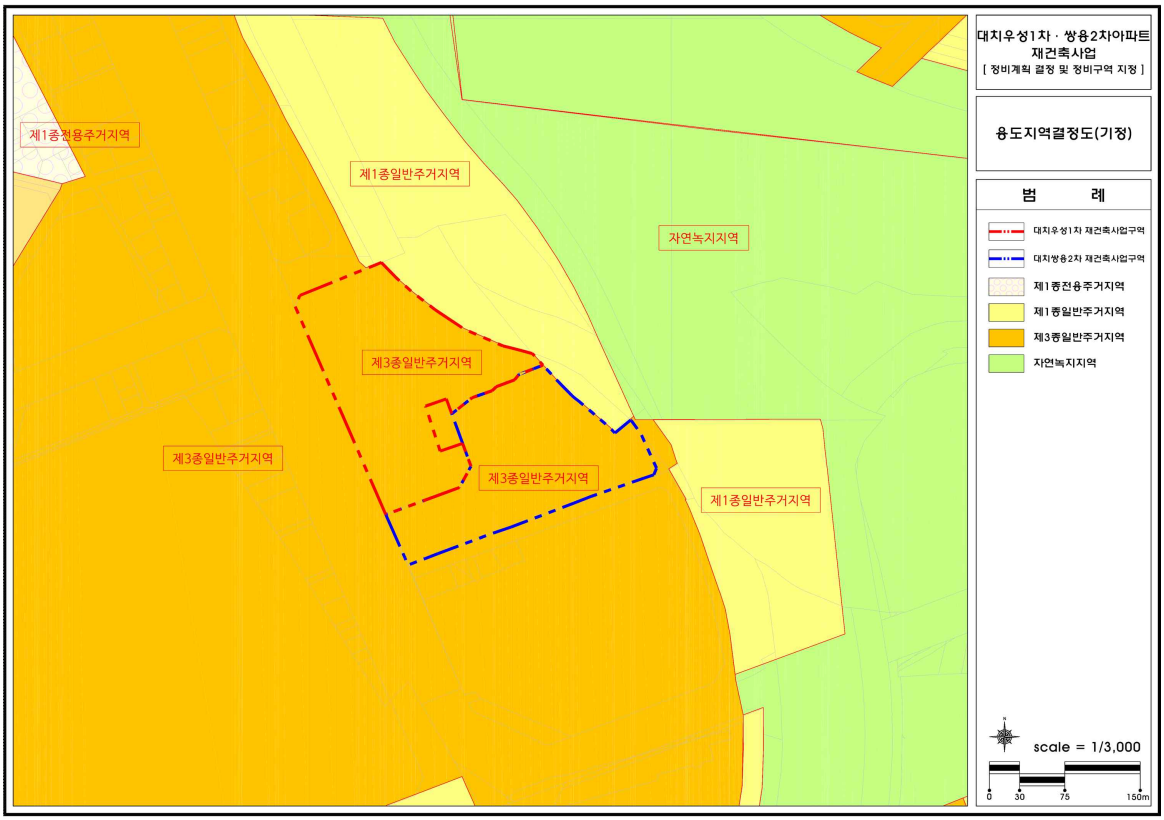
2) 용도지구에 관한 계획 (해당사항 없음)

- 이 하 여 백 -

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)도〉



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

1) 교통시설(변경)(안)

- 도로 결정(변경)(안)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	광로	3	13	70	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	
기정	대로	1	22	35~38	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	대로	1	22	35	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	
폐지	소로	3	A	6	집산도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	'22.4.1 (서고 80)	-
기정	대로	3	70	25~28	-	1,875 (56)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
변경	대로	3	70	25	-	1,875 (37)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
기정	중로	2	(1)	15~18	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	-
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로 1-22	대로 1-22	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로 3-A	-	· 도로 폐지	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제
대로 3-70	대로 3-70	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
중로 2-(1)	중로 2-(1)	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공간시설 변경(안)

- 공원 결정(변경) 조서

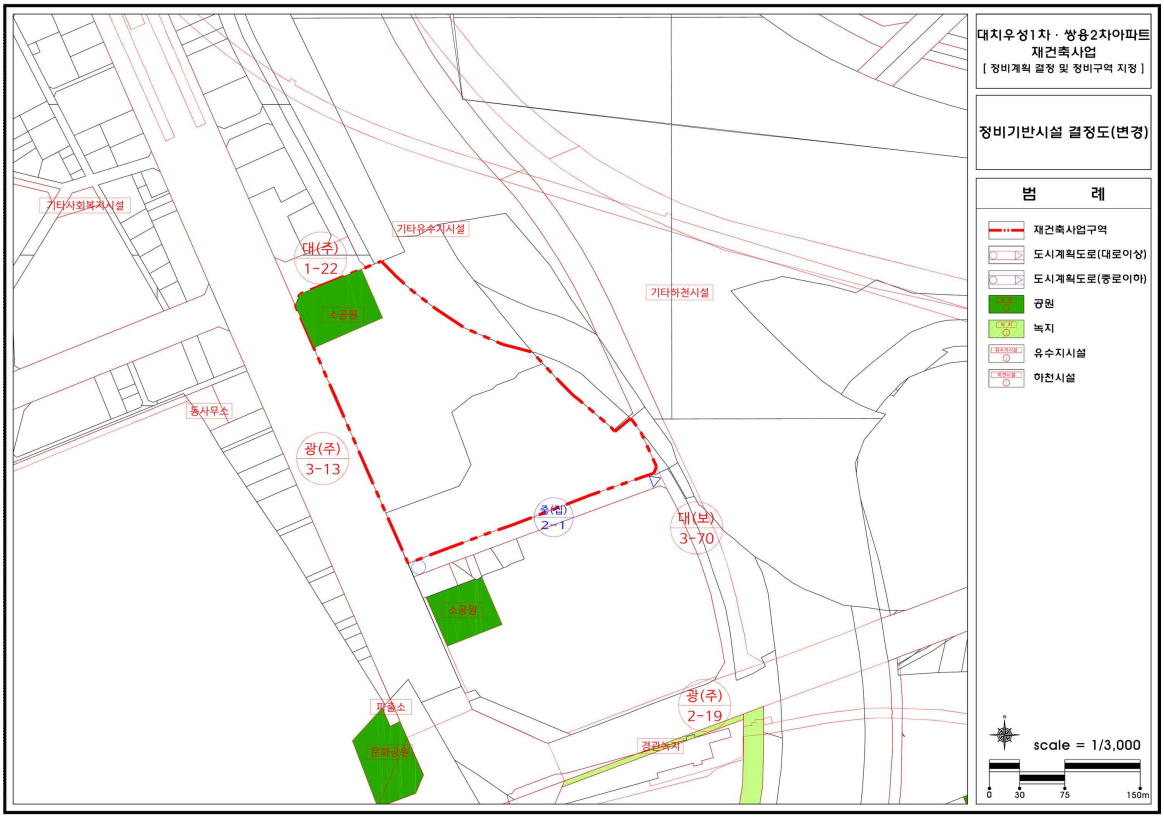
구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	-	'15.6.25 (서고 183)	우성1차
폐지	-	공원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	-	'13.10.4 (서고 326)	쌍용2차
신설	Ⓐ	공원	소공원	대치동 63번지 일원	-	증) 3,973.0	3,973.0	-	-

- 공원 결정(변경) 사유서

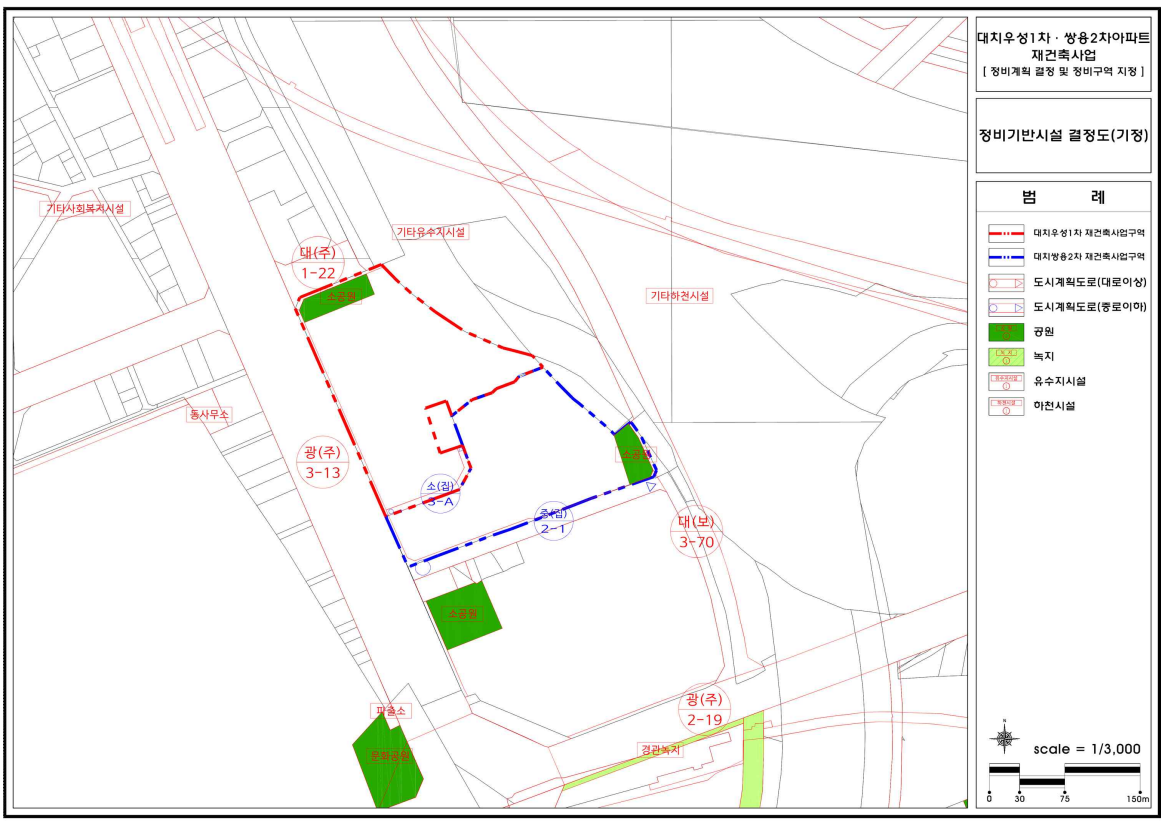
도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	· 폐 지 - 감) 1.618.0㎡	· 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
-	공원	· 폐 지 - 감) 1,273.2㎡	· 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
Ⓐ	공원	· 신 설 - 증) 3,973.0㎡	· 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

3) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)도〉



바. 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	11,986.9	-
주민 공동 시설	계	[500㎡ + (세대수 x 2㎡)] x 1.25	3935.0㎡ 이상	11,377.7	-
	경로당	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	590.0	-
	어린이집	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	590.0	개방형 시설
	작은도서관	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	203.0㎡ 이상	240.0	-
	주민공동시설	-	-	6,796.2	-
	공유오피스	-	-	300.0	개방형 시설
	청소년독서실	-	-	300.0	개방형 시설
	주민운동시설	-	-	661.5	-
	어린이놀이터	[1,000세대이상] 500㎡+세대수X0.7	1,426.8㎡ 이상	1,500.0	-
	다함께 돌봄시설	-	66㎡ 이상	290.0	개방형 시설
	실내어린이 놀이터		-	710.0	개방형 시설
관리사무소		10㎡ + [(총세대수-50) x 0.05㎡]	73.7㎡ 이상	529.2	-
경비실		-	-	80.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비구역	28,793.0	대치동 63번지	6	-	-	6	-	-
	대치쌍용2차아파트 주택재건축정비구역	24,484.4	대치동 65번지	4	-	-	4	-	-
변경	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축정비구역	54,358.4	대치동 63번지 일원	11	-	-	11	-	우성1차 상가동 포함

아. 건축물에 관한 계획(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
기정	대치우성1차 아파트 주택재건축 정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	225% 이하	250% 이하	299.99% 이하	110m 이하 (35층 이하)
	대치쌍용2차 아파트 주택재건축 정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	224% 이하	250% 이하	299.82% 이하	110m 이하 (35층 이하)
변경	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축 정비구역	54,358.4	획지1	50,385.4	대치동 63번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	230% 이하	250% 이하	299.99% 이하	175m 이하 (49층 이하)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

■ 주택공급계획 : 1,272세대

- 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 68.08%
- 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모	계			분양			공공주택		
	소계	우성1차	쌍용2차	소계	우성1차	쌍용2차	소계	우성1차	쌍용2차
계	1,272	712	560	1,116	626	490	156	86	70
60㎡ 이하	363	251	112	207	165	42	156	86	70
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	503	262	241	503	262	241	-	-	-
85㎡ 초과	406	199	207	406	199	207	-	-	-

변경

■ 주택공급계획 : 1,324세대

- 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.05%
- 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수(공공주택)	비율
합 계		1,324(159)	100.0%(12.0%)
85㎡이하	45㎡초과~60㎡이하	372(159)	28.1%(12.0%)
	60㎡초과~85㎡이하	423	31.9%
	소 계	795(159)	60.0%(12.0%)
85㎡초과		529	40.0%

심의완화 사항	기정	우성 1차	• 허용용적률 인센티브 : 20%(녹색건축물 에너지효율등급, 지능형 건축물) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.99%이하 (완화용적률 : 49.99%)
		쌍용 2차	• 허용용적률 인센티브 : 20%(지속가능형 건축구조, 우수디자인, 녹색건축물 에너지효율등급) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.82%이하 (완화용적률 : 49.82%)
	변경		• 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 돌봄시설, 층간소음해소, 친환경건축물, 방재안전) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.99%이하 (완화용적률 : 49.99%)
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	우성 1차	• 건축한계선 - 획지경계선으로부터 3m (단, 상가진출입로변 7m)
		쌍용 2차	• 건축한계선 - 영동대로, 영동대로50길, 구역계 동측변 : 건축한계선 3m
	변경		• 건축한계선 - 영동대로, 영동대로50길 변: 획지선으로부터 6m - 그 외 : 획지선으로부터 3m
기타사항에 관한 계획	기정	우성 1차	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1·2차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 함 - 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭3m이상의 통로를 둘레길 형태로 조성 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함 • 건축선 후퇴공지 - 대지 및 공원 조성 시, 영동대로 및 도곡로변 건축선을 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 보행불편이 없도록 조성함.
		쌍용 2차	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 영동대로50길에서 대치우성1차아파트로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1차아파트, 대치우성1차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
	변경		• 공공보행통로 - 폭원 6m • 건축선 후퇴공지 - 영동대로, 영동대로50길변 : 건축선 후퇴부 6m 보도형 전면공지 - 도곡로변 : 건축선 후퇴부 3m 보도형 전면공지 - 양재천변 : 건축선 후퇴부 3m 둘레길 형태 조성

2) 용적률 산정에 관한 사항

가) 상한용적률 산정

- 용적률 계획(기정)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">토지이용계획(㎡)</td><td>합계</td><td>대지면적</td><td>신설 기반시설</td><td>신설 기반시설내 국공유지</td><td>대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">우성1차</td><td>28,793.0</td><td>25,456.0</td><td>3,337.0</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌍용2차</td><td>24,484.4</td><td>22,351.8</td><td>2,132.6</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설 제공 면적</td><td>우성1차</td><td colspan="5">• 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 3,337.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,337.0㎡</td></tr>
<tr><td>쌍용2차</td><td colspan="5">• 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 2,132.6㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,132.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td rowspan="4">우성1차</td><td>기준</td><td colspan="4">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="4">• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(15%) = 225%</td></tr>
<tr><td>정비계획 (상한)</td><td colspan="4">• 250.0% 이하
• 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α토지
= 225% + 210 × 1.3 × 0.1310 = 260.76%, 250% 적용
α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 3,337㎡ / (28,793-3,337)㎡ = 0.1310</td></tr>
<tr><td>법적 상한</td><td colspan="4">• 299.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">쌍용2차</td><td>기준</td><td colspan="4">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="4">• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%</td></tr>
<tr><td>정비계획 (상한)</td><td colspan="4">• 250.0% 이하
• 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α토지
= 224% + 210 × 1.3 × 0.0954 = 250.04%, 250% 적용
α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 2,132.6㎡ / (24,484.4-2,132.6)㎡ = 0.0954</td></tr>
<tr><td>법적 상한</td><td colspan="4">• 299.82%</td></tr>
</table>

- 용적률 계획(변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획(㎡)</td><td colspan="2">합계</td><td>대지면적</td><td>신설 기반시설</td><td>신설 기반시설내
국공유지</td><td>대지내 용도폐지되는 기존
기반시설·국공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">54,358.4</td><td>50,385.4</td><td>3,973.0</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
제공면적</td><td colspan="6">• 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 3,973.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,973.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준</td><td colspan="5">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="5">• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%</td></tr>
<tr><td>정비
계획
(상한)</td><td colspan="5">• 250.0% 이하
• 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지
= 230% + 210 × 1.3 × 0.1310 = 260.76%, 250% 적용
<table><tr><td>α토지</td><td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 3,337㎡ / (28,793-3,337)㎡ = 0.1310</td></tr><tr><td>α현금·
건축물</td><td>해당없음</td></tr><tr><td>가중치</td><td>= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률
= 230% / 230% = 1</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적
상한</td><td colspan="5">• 299.99%</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

나) 허용용적률 산정

- 허용용적률 인센티브 적용항목 (2030 도시·주거환경정비기본계획)

구 분	인센티브 항목		적용
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	- 주변 가로망연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정)	10%p 이내
	열린단지	- 단면 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시)	-
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5%p 이내
	고령 서비스시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)	-
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	- 에너지효율등급 및 ZEB인증/녹색건축 인증	7.5%p 이내
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택인증	-
	수변친화공간 조성	- 수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성	-
	방재안전	- 화재 소방피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	5%p 이내
기타	역사문화보전	- 지정 및 등록 문화재 보전 옛길 / 물길 등 복원(재현) 등	-
	지역특화	- 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등	-
합 계		최대 20%p 이내	-

- 허용용적률

인센티브 항목		적 용
공공보행통로	- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (a=1이하) - 210% × (370.0㎡ / 50,385.4㎡) × 1= 1.5%	1.5% 적용
돌봄시설	- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (a=0.1이하) - 210% × ((1,590.0㎡-646.0㎡) / 3,935.0㎡) × 0.1 = 5.04% (어린이집 1,200.0㎡ + 다함께돌봄센터 600.0㎡ + 실내어린이놀이터 1,650㎡ = 계획 3,450.0㎡)	5% 적용
층간소음해소	- 2등급 적용	3% 적용
친환경건축물	- ZEB5 적용	5.5% 적용
방재안전	- 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5% 적용
합 계	20% 적용	

※ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정

자. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ -	• 「대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3」개선안 반영 • 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입동선체계 수립 - 교차로 운영 2개소 • 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차시설	- - -	• 계획주차대수 : 2,381대 • 법정주차 : 1,601대 • 주차수요 : 1,729대 - 법정주차대비 148.7% - 주차수요대비 137.7%
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 2개소 - 노면표시 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

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

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

• 대상지 주변 교육시설은 없으며, 대상지 통학구인 대현초교는 약 600m 떨어져 있음



타. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

구 분	구역명	면적(㎡)	사업시행방법	정비사업시행 예정시기
기 정	대치우성1차아파트 주택재건축정비구역	28,793.0	주택재건축 정비사업	구역지정(변경)일로부터 4년이내
	대치쌍용2차아파트 주택재건축정비구역	24,484.4		
변 경	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축사업	54,358.4		
결합사유	구역계의 정형화 및 토지이용의 효율적 계획을 위하여 정비구역 통합			

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
11	10	1	11	11	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	840	516	324	1,907	1,171	736	-
공동주택	840	516	324	1,907	1,171	736	-

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

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

※ 거주인구는 세대당 2.27 적용(강남구 통계연보 2025)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		840	840	840	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	840	840	840	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	840	840	840	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		1,324	1,165	159	-
60㎡ 이하	소계	372	213	159	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	372	213	159	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		423	423	-	-
85㎡ 초과	소계	529	529	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	529	529	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-

하. 세입자 주거대책 : 해당없음

- 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세 입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

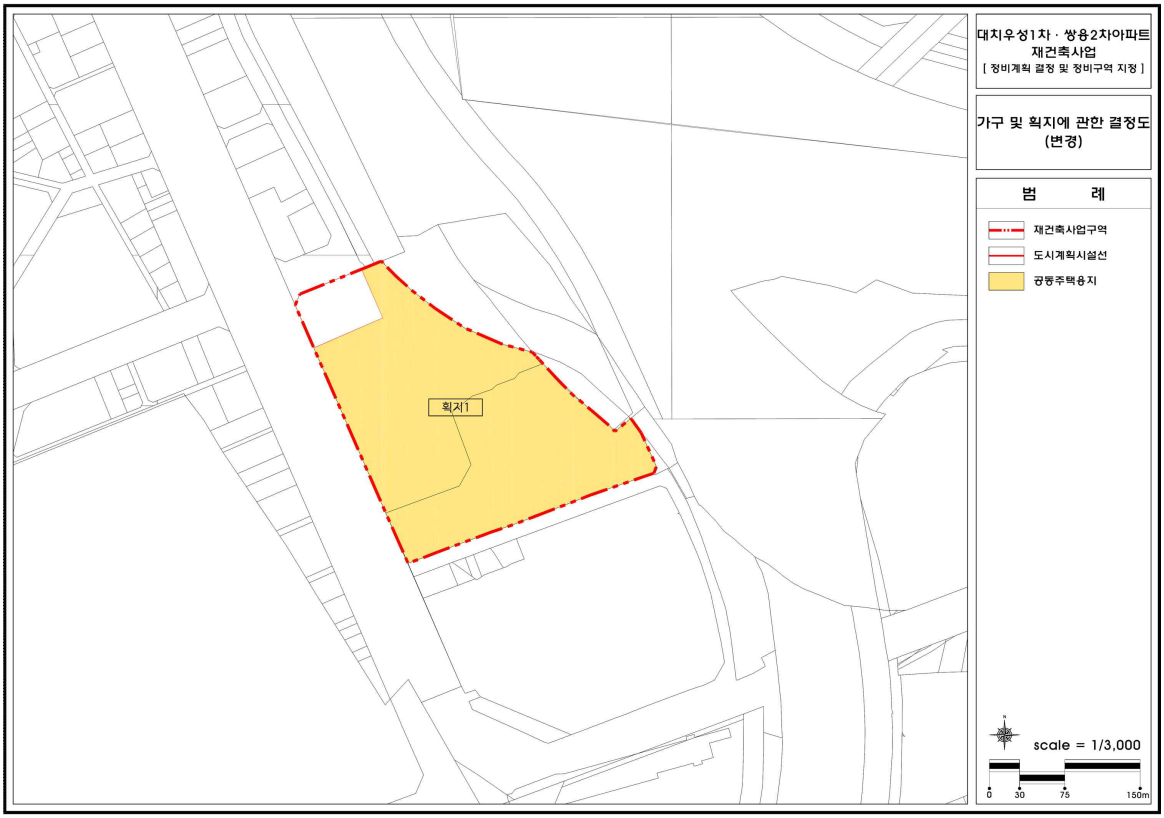
구분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

너. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

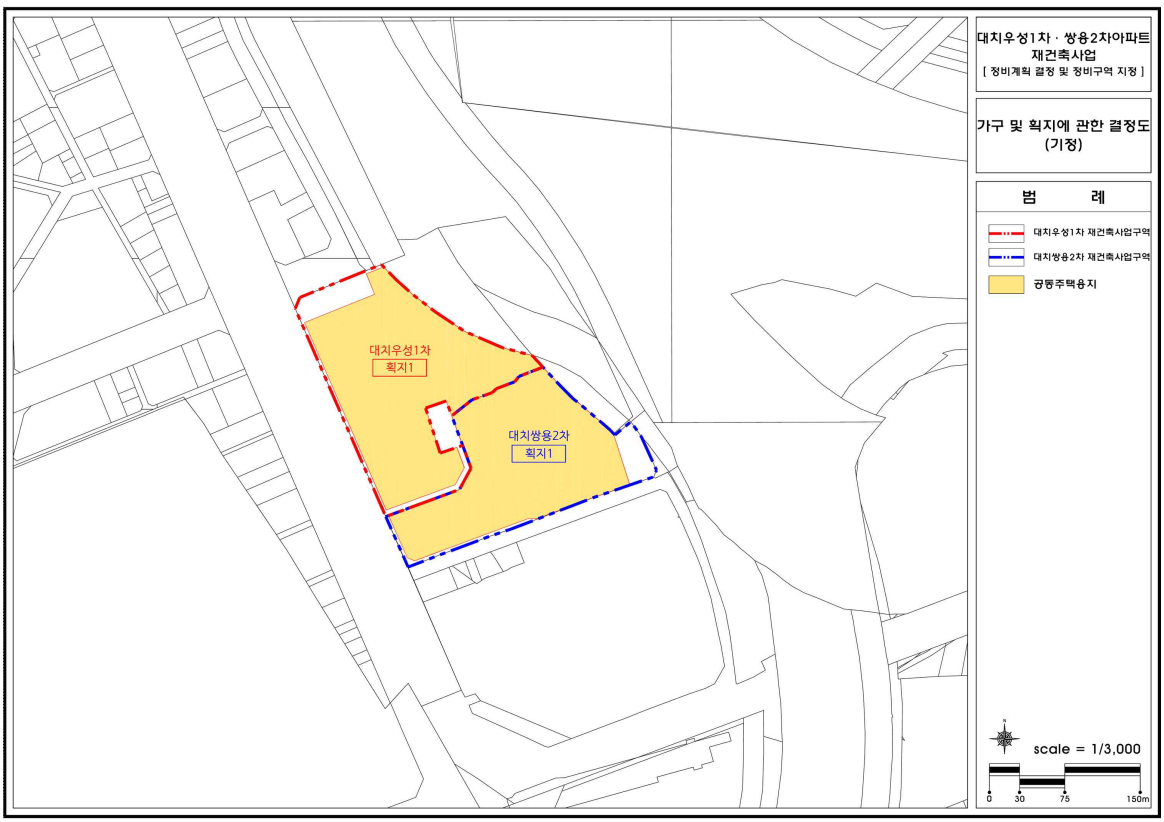
구 분	가구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위치		면 적(㎡)	
기정	①	28,793.0	(우성1차) 획지1	대치동 63번지	25,456.0	공동주택 및 부대복리시설
	①	24,484.4	(쌍용2차) 획지1	대치동 65번지	22,351.8	
변경	①	54,358.4	획지1	대치동 63번지 일대	50,385.4	공동주택 및 부대복리시설

- 이 하 여 백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉



더. 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 관련 법규

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

2) 재건축 공공주택 법정기준 면적산정

구분		내용			
정비계획용적률		• 250.0% 이하			
법적상한용적률		• 299.99% 이하 (건축계획 용적률 299.91%)			
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	• 299.99% - 250.0% = 49.99%			
	증가된 용적률의 50%	• 49.99% × 50% = 24.995% • 50,385.4㎡(획지면적) × 24.995% = 12,593.8㎡			
	의무 연면적	• 12,593.8㎡ 이상			
국민주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적 (비율)
		43.95㎡	66.65㎡	49세대	3,265.9㎡ (30.8%)
		59.95㎡	84.85㎡	110세대	9,333.5㎡ (69.2%)
		∴ 12,599.4㎡ ≥ 12,593.8㎡ (의무연면적)			

※건축위원회 심의 시 최종 결정

2) 기부채납 주택 계획(안) : 해당사항 없음

러. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당사항 없음

머. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 대지면적의 15% 이상의 조경녹지 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	20%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	· 영동대로변 방면 폭 2m(보도높이형) 설치	-
	자전거보관소	○	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치	· 법정주차대수의 20%(477대) 이상 설치	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지 인근: 제3종일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

서. 인구 및 주택의 수용계획(안)

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축정비사업	54,358.4 ㎡	1,324 세대	3,006 인	2.27 인/세대

※ 거주인구는 세대당 2.27 적용(강남구 통계연보 2025)

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 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도 (1/3,000)
2) 용도지역·용도지구 결정도 (기정/변경) (1/3,000)
3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도 (기정/변경) (1/3,000)
4) 정비계획결정도(안) (1/3,000)

※ 첨부

5. 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 81.75%
  ⇒ (27,769억원 - 8,964억원) / 2조3,004억원 × 100 = 81.75%
  - 총 수입 추정 : 27,769억원
  - 총 지출 추정 : 8,964억원
  - 종전자산총액 추정 : 2조3,004억원

개별 종전자산 추정액

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산 시장 동향 등을 고려하여 KB부동산시세 일반평균값을 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트와의 가격균형 등을 고려하여 약식추정함.

구분			전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	건물면적(㎡)	대지지분(㎡)	세대(호)수	형(호)별 평균금액(백만원)	추정금액(백만원)	비고
아파트	우성	31평형	95.27	102.01	-	51.86	224	2,400	537,600	-
		41평형	125.17	133.98	-	68.16	252	2,800	705,600	-
	쌍용	31평형	95.48	102.47	-	54.20	140	2,425	339,500	-
		43평형	132.05	141.71	-	75.12	224	3,050	683,200	
	소계		95,829.72	102,702.04	-	53,207.84	840	-	2,265,900	-
상가	지하층		325.00	-	506.88	384.09	1	9,240	9,240	층별 합계 면적
	1층		228.38	-	400.76	332.94	13	1,249	16,237	
	2층		253.08	-	374.73	363.88	9	999	8,991	
	소계		806.46	-	1,282.37	1,080.91	23	-	34,468	-
종전자산 추정계(1)			96,636.18	-	-	54,288.75	863	-	2,300,368	-
종전자산 추정계(2)			현금청산비율은 0%로 가정						-	-
종전자산 추정계			(1) - (2)						2,300,368	-

추정분담금 산출

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

구분	주택형(전용㎡)	종전자산 가액 예시(백만원)	예상 비례율(%)	예상 권리 가액(백만원)	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)				
					20평형(전용43)	26평형(전용59)	34평형(전용84)	38평형(전용95)	43평형(전용110)
					1,476	1,879	2,253	2,407	2,708
우성 31평형	95.27	2,400	81.75	1,962	-486	-83	291	445	746
우성 41평형	125.17	2,800		2,289	-813	-410	-36	118	419
쌍용 31평형	95.48	2,425		1,982	-506	-103	271	425	726
쌍용 43평형	132.05	3,050		2,493	-1,017	-614	-240	-86	215
우성상가 지층	325.00	9,240		7,554	-6,078	-5,675	-5,301	-5,147	-4,846
우성상가 1층	17.57	1,249		1,021	455	858	1,232	1,386	1,687
우성상가 2층	28.12	999		817	659	1,062	1,436	1,590	1,891

- 예시) 우성 41평형 아파트 소유자가 신축아파트 43평형 분양신청시,419백만원(419,000,000원) 추가분담.
- 상가의 경우, 각 층별 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산정함.

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비구역 결정도(기정)

대치우성1차아파트
주택재건축사업 정비구역

대치쌍용2차아파트
주택재건축사업 정비구역

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역

N

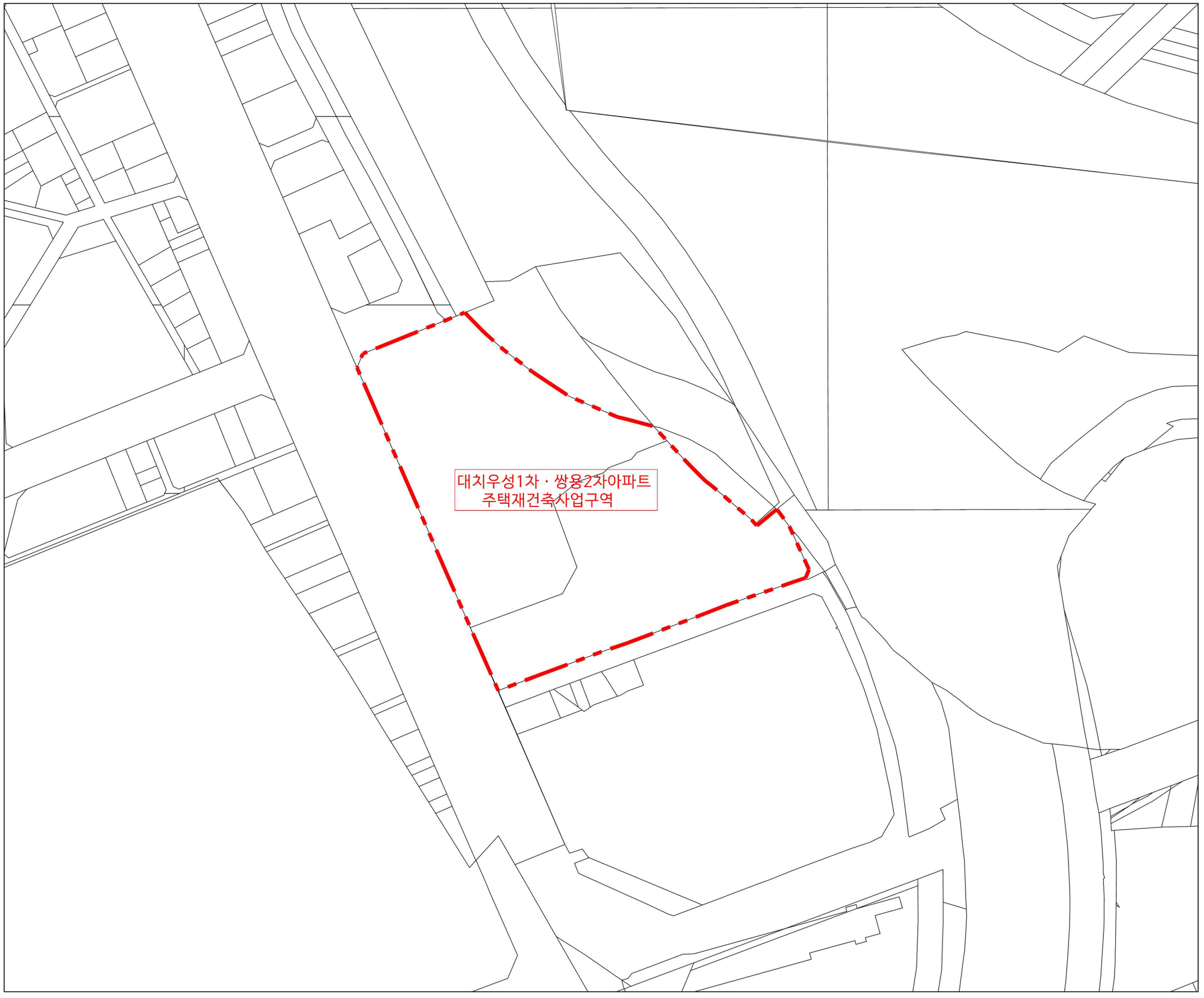
scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비구역 결정도(변경)



범 례

주택재건축사업구역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

용도지역결정도(기정)

제1종전용주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 제1종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

용도지역결정도(변경)

제1종전용주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 재건축사업구역
- 제1종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

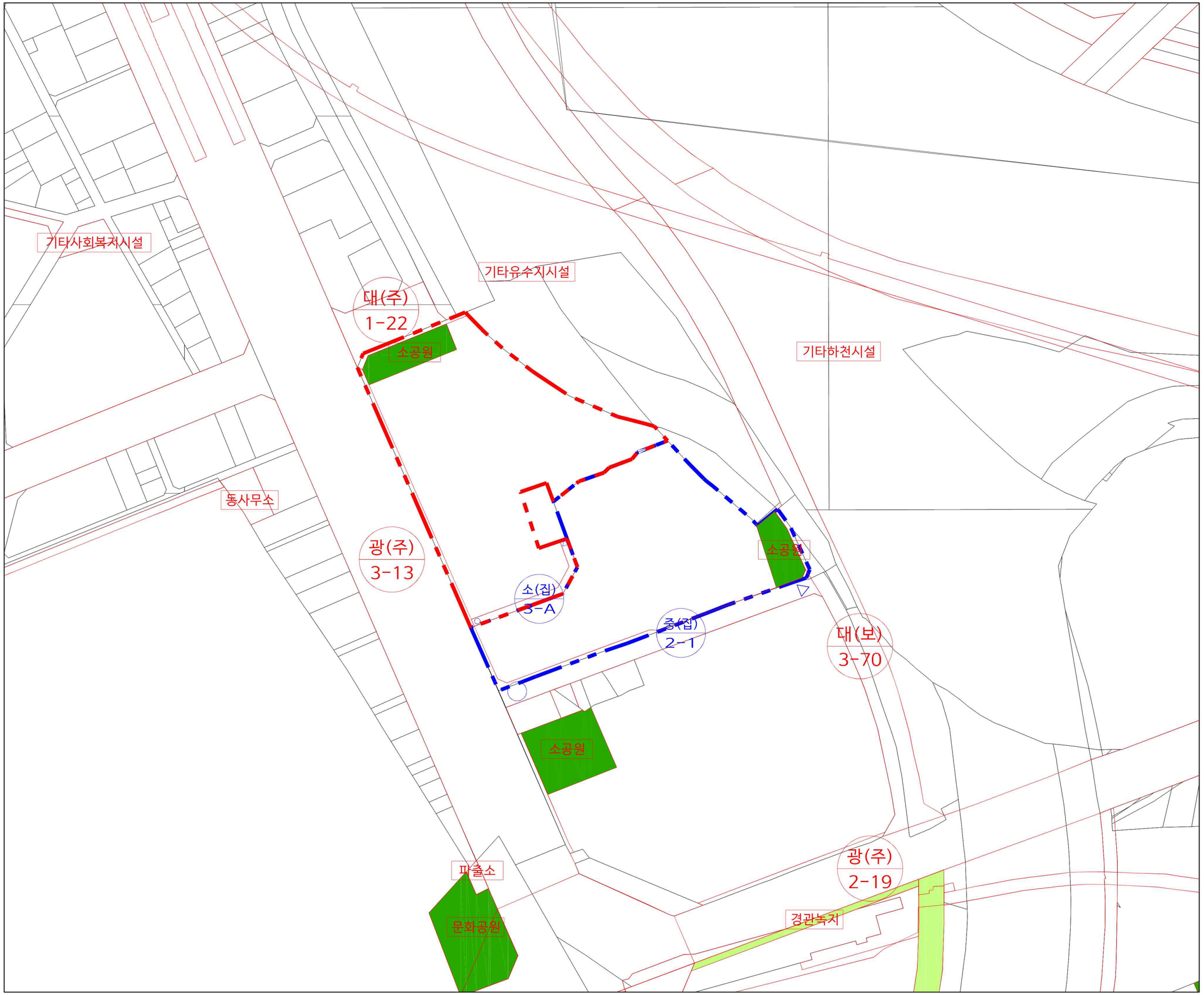
scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비기반시설 결정도(기정)



범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

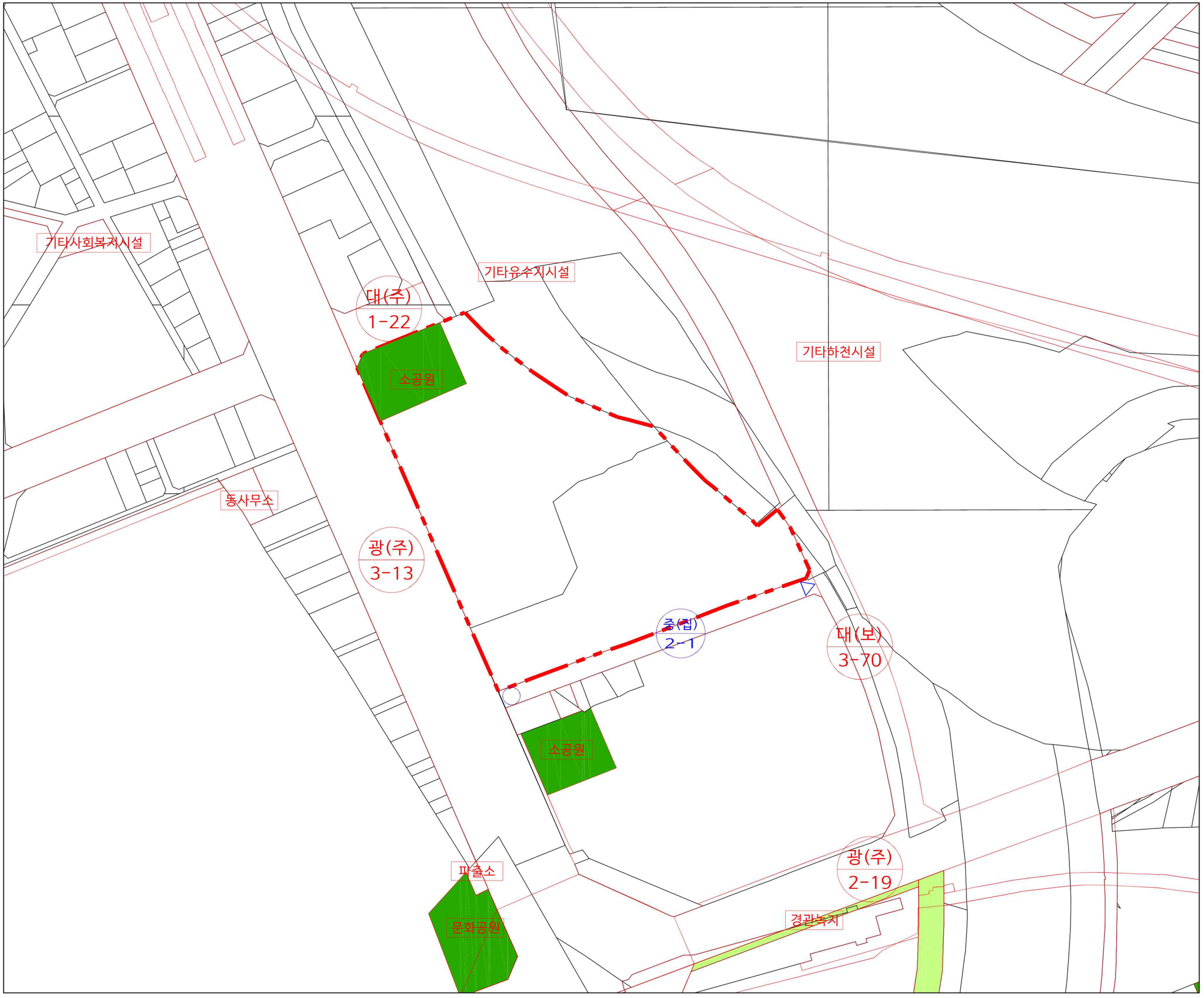
대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비기반시설 결정도(변경)

범 례

- 재건축사업구역
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설



N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비계획결정도(기정)

기타사회복지시설

기타유수지시설

기타하천시설

대(주) 1-22

소공원 1

대치우성1차 획지1

210/225/250/299.99%이하	110이하 (35층이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

대치쌍용2차 획지1

210/224/250/299.82%이하	110m이하 (35층이하)
30%이하	공동주택 및 부대복리시설

소공원 2

동사무소

광(주) 3-13

소(접) 3-A

종(접) 2-1

대(보) 3-70

소공원

광(주) 2-19

파출소

문화공원

경관녹지

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 공동주택용지
- 도로
- 소공원
- 차량진출입구
- 공공보행통로
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설

기준/허용/상한/법상한 용적률	최고높이 (최고층수)
건폐율	주용도

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비계획결정도(변경)

기타사회복지시설

기타유수지시설

기타하천시설

대(주)
1-22

소공원

획지1

210/230/250/ 299.99%이하	175m이하 (49층이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

광(주)
3-13

중(접)
2-1

대(보)
3-70

소공원

동사무소

파출소

문화공원

광(주)
2-19

경관녹지

범 례

- 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 공동주택용지
- 소공원
- 차량진출입구
- 공공보행통로
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설

기준/허용/상한/ 법상한 용적률	최고높이 (최고층수)
건폐율	주용도

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

Ⅱ. 기초조사 · 확인 내역서

1 기초조사·확인 내역서

2 토지조서 및 건축물 조서

1 기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		호수밀도 (세대/ha)	인구밀도 (인/ha)
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	840	1,907	516	1,171	324	736	154.5	351

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	-	-	-
	업체수	-	-	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.27 적용(강남구 통계연보 2025)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지				비고
		합계	대지	도로	기 타	
	필지수	2	2	-	-	-
	면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-	-

건축물	구분			동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
				전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	철근·철근콘크리트조		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
	용도별	소 계		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
		공동주택		10	1	90.9	-	7,033.48	102,776.24
		판매시설		1	1	9.1	-	465.36	1,373.0
	경과년수별	소 계		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
		30년 미만		-	-	-	-	-	-
		30년 이상		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
	층수별	소 계		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
		부대시설	2층 이하	1	1	9.1	-	465.36	1,373.0
		주거동	14층	10	10	90.9	-	7,033.48	102,776.24
	허가별	소 계		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
		허가		11	11	100.0	-	7,498.84	104,149.24
		무허가		-	-	-	-	-	-

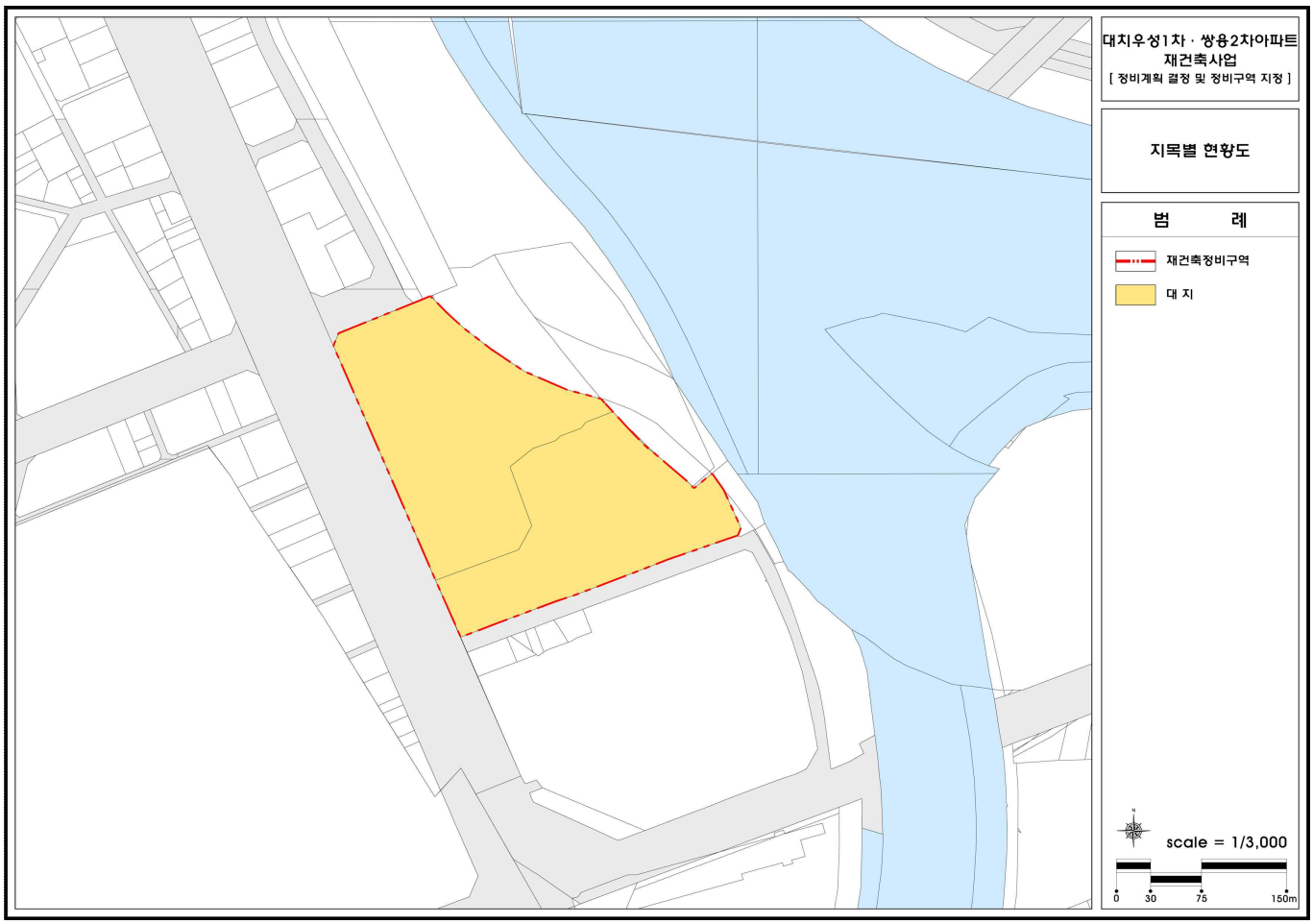
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지 면적 54,358.4㎡ 중 대지가 54,358.4㎡로 100.0%를 차지하고 있음

구분	계	대지	도로	공원	비고
필지수(개)	2	2	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

〈토지 지목별 현황도〉

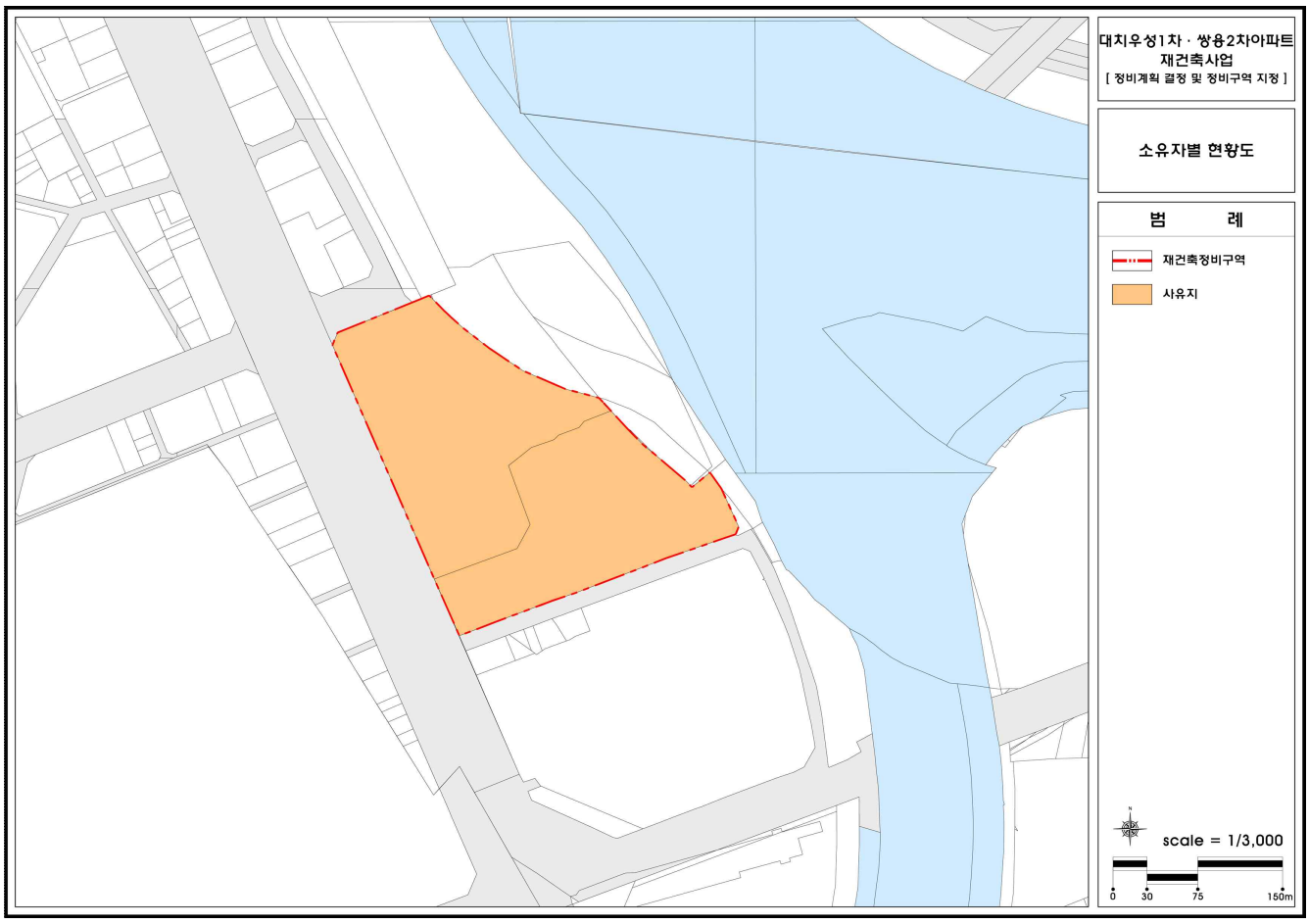


2) 토지 소유자별 현황

- 대상지 면적 54,358.4㎡ 중 사유지가 54,358.4㎡로 100.0%를 차지하고 있음

구분	계	사유지	국·공유지	비고
필지수(개)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

〈토지 소유자별 현황도〉

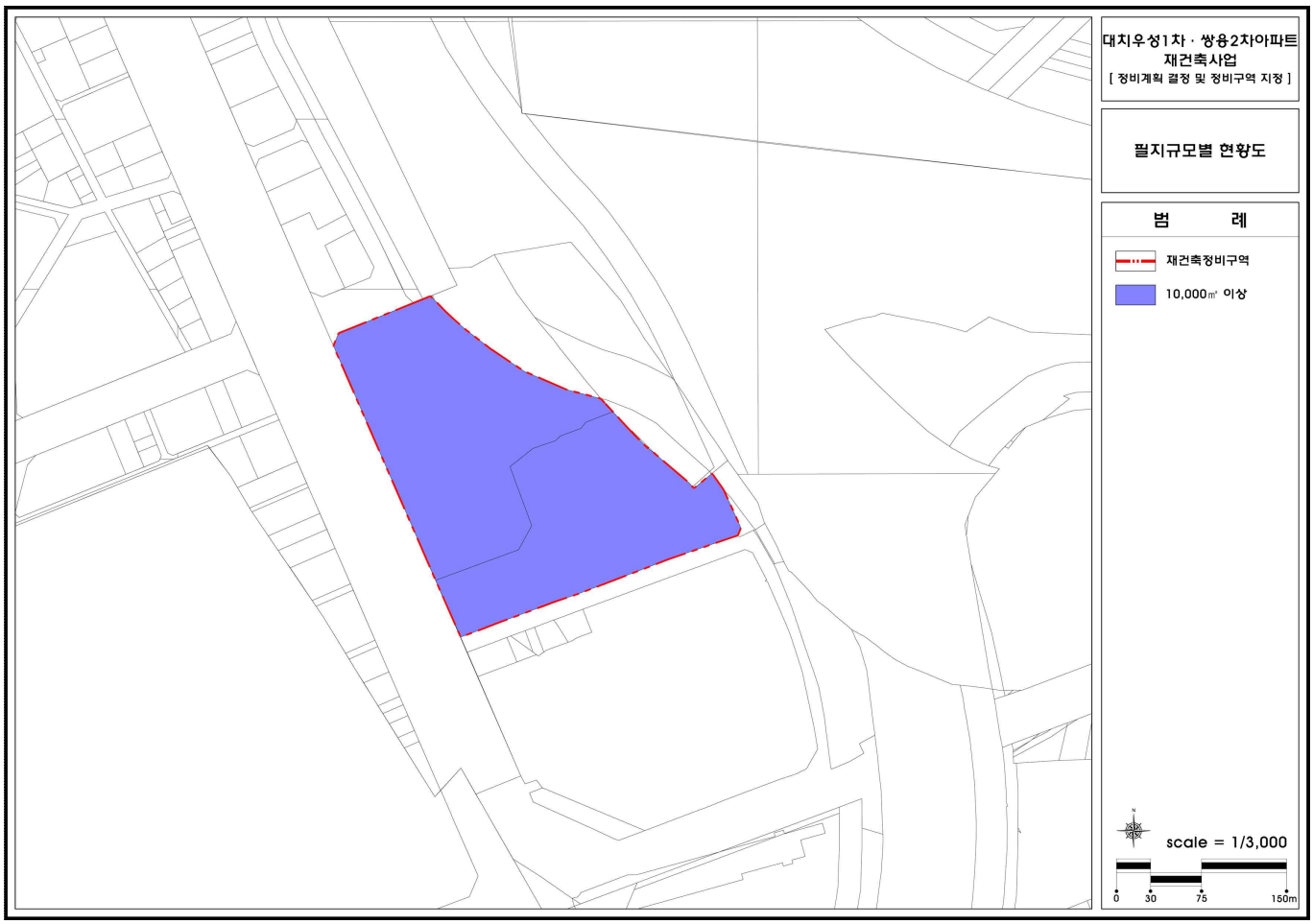


3) 토지 규모별 현황

- 대상지 면적 54,358.4㎡ 중 10,000㎡ 이상이 54,358.4㎡로 100.0%를 차지하고 있음

구분	계	10,000.0㎡ 이상	10,000.0㎡ 미만	비고
필지수(개)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

〈토지 규모별 현황도〉



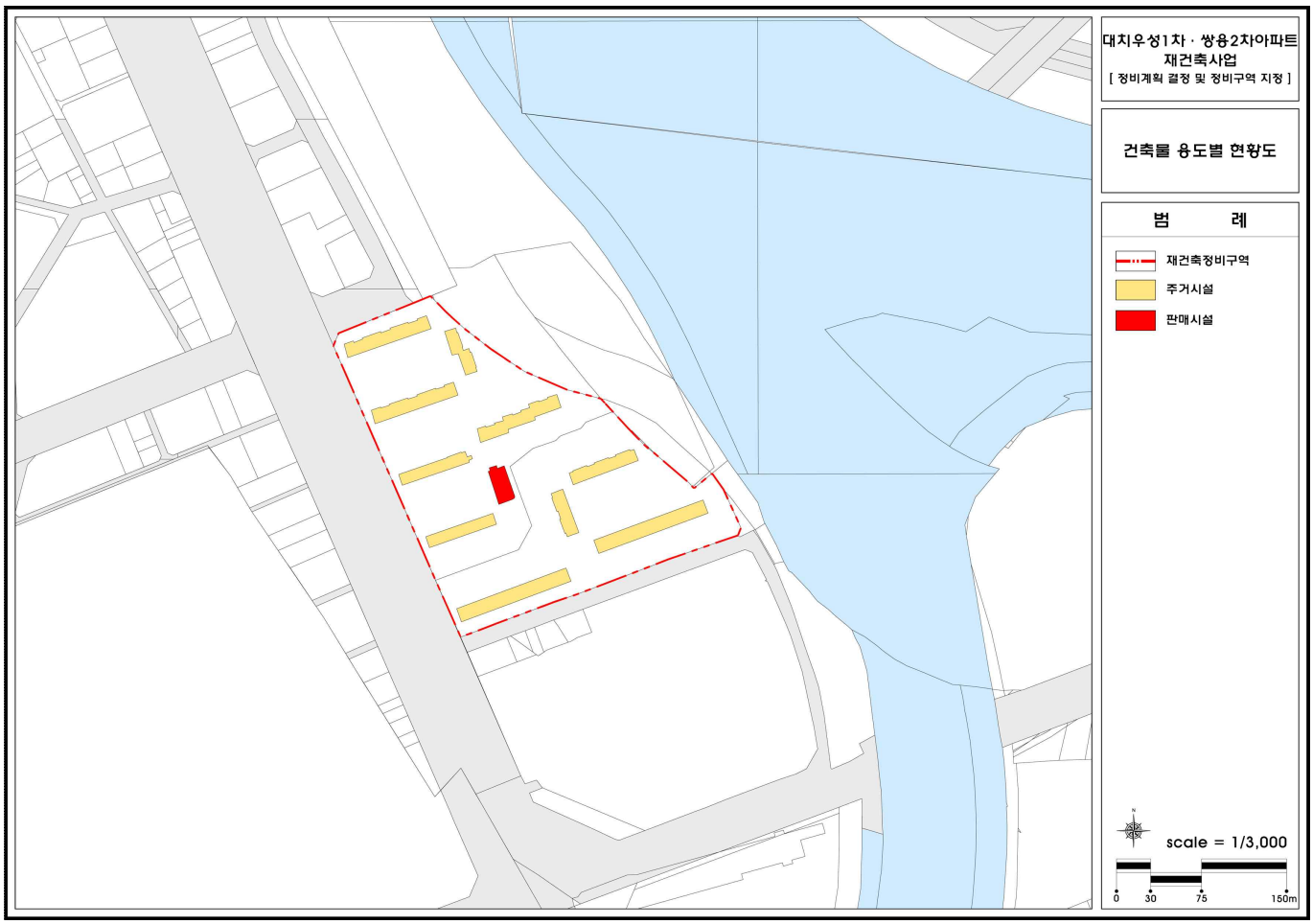
나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 총 11개의 건축물로 구성되며, 공동주택 10개 동(90.9%)으로 대부분이고, 판매시설 1개 동(9.1%)이 있음

구분	계	공동주택	판매시설	비고
동수(동)	11	10	1	-
구성비(%)	100.0	90.9	9.1	-

〈건축물 용도별 현황도〉

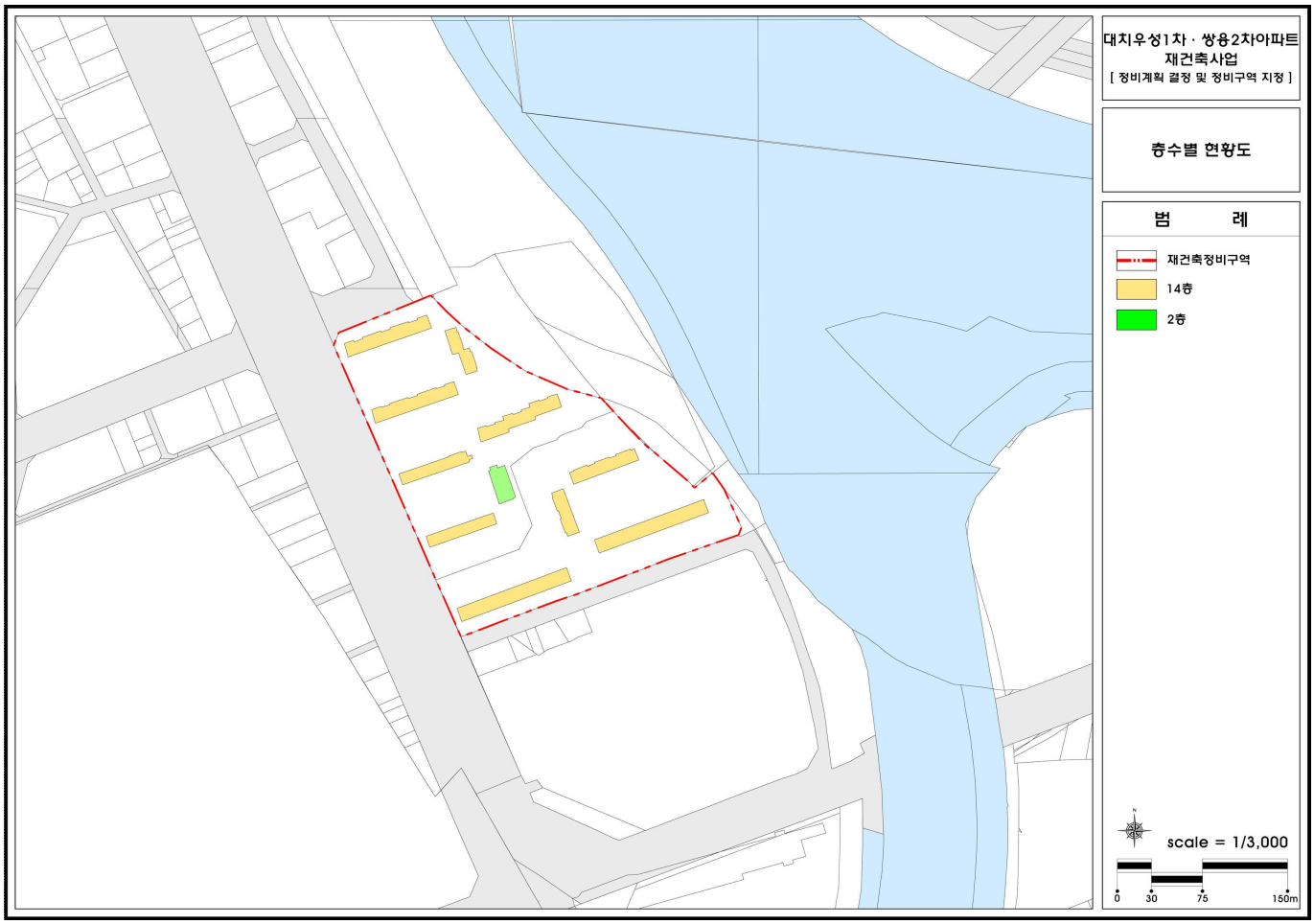


2) 건축물 층수별 현황

- 부대시설은 3층 이하로 총 1개 동, 아파트는 14층 10개 동으로 이루어짐

구분	계	부대시설	주거동	비고
		3층 이하	14층	
동수(동)	11	1	10	-
구성비(%)	100.0	9.1	90.9	-

〈건축물 층수별 현황도〉

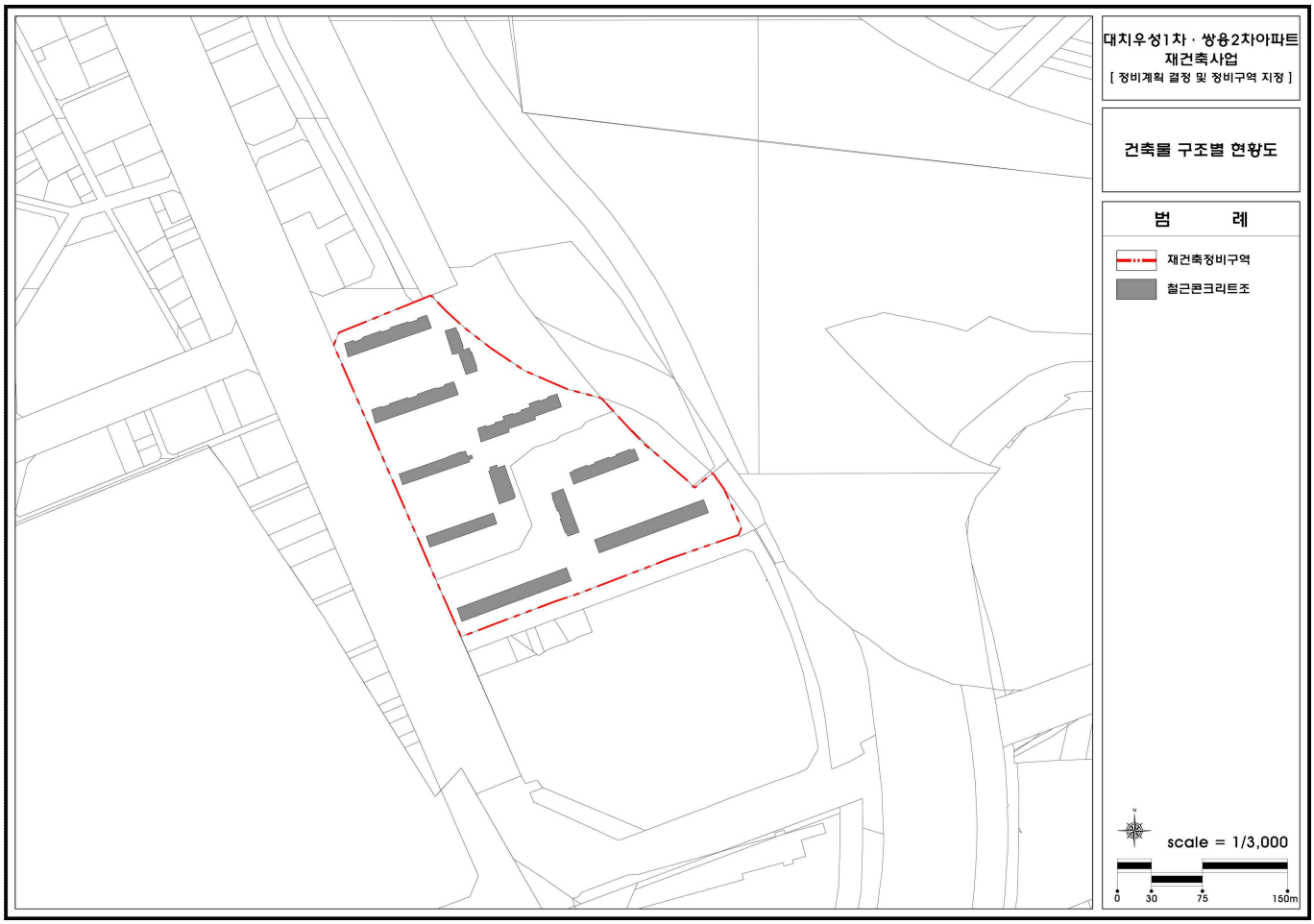


3) 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 철근콘크리트가 11개 동으로 100.0%를 차지하고 있음

구분	계	철근콘크리트조	기타	비고
동수(동)	11	11	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

〈건축물 구조별 현황도〉

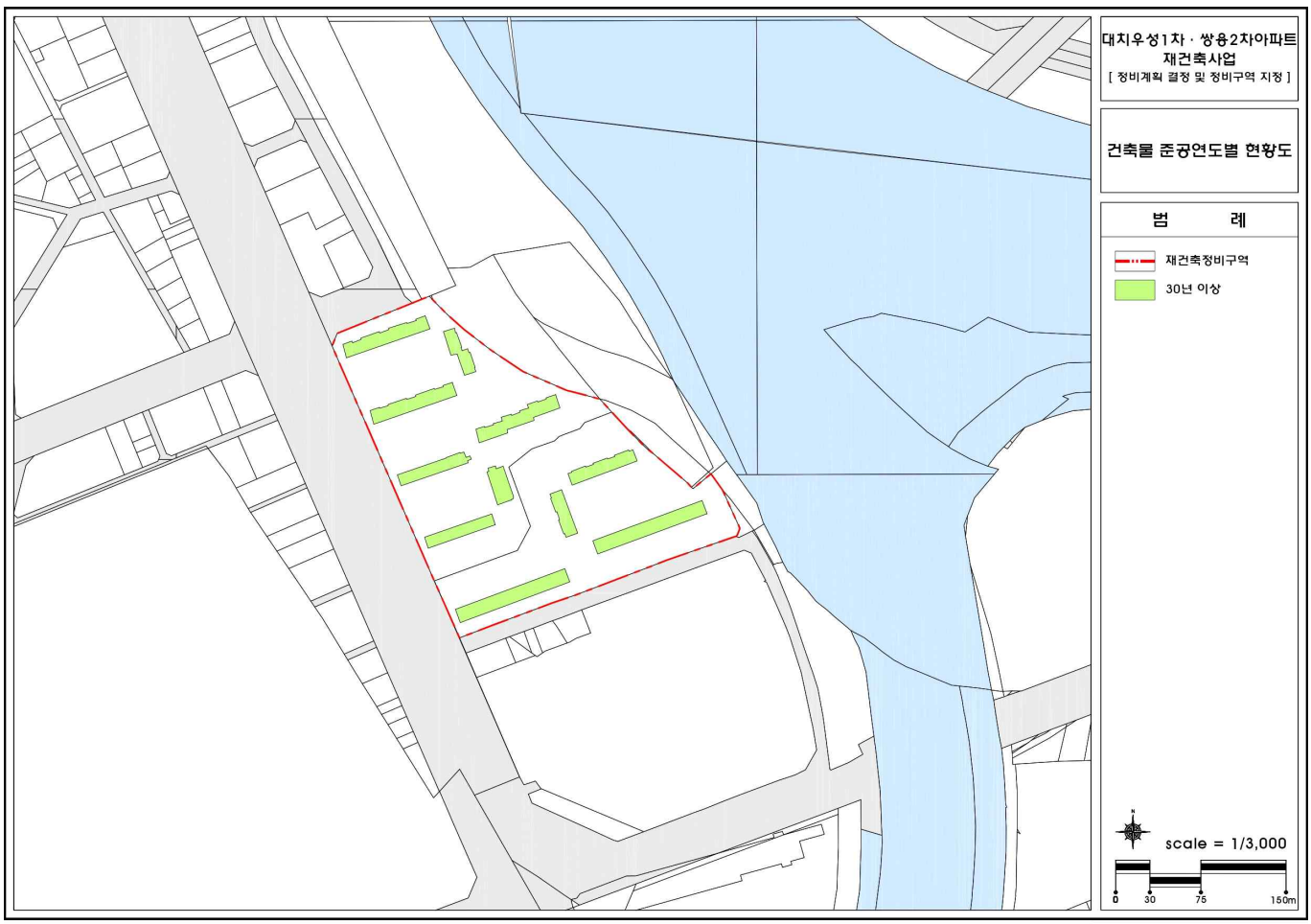


4) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물은 1983년 이후에 준공한 것으로 “30년 이상”에 속한 건축물은 11개 동임

구분	계	30년 미만	30년 이상	비고
동수(동)	11	0	11	-
구성비(%)	100.0	0	100.0	-

〈건축물 준공연도별 현황도〉

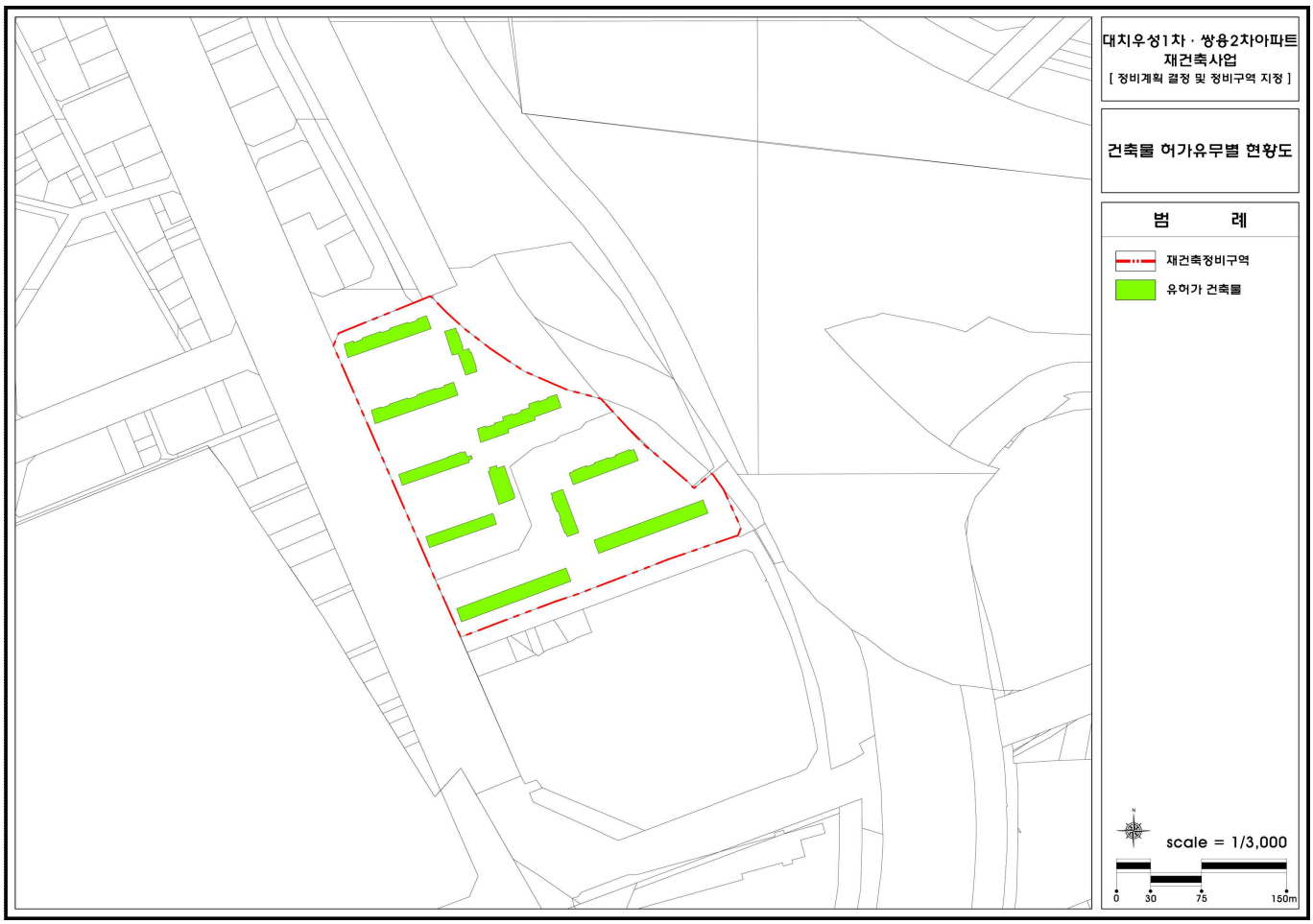


5) 건축물 허가 유무별 현황

- 대상지 내 허가 건축물은 11개 동(100.0%)으로 이루어져 있음

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	11	11	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

〈건축물 허가유무별 현황도〉

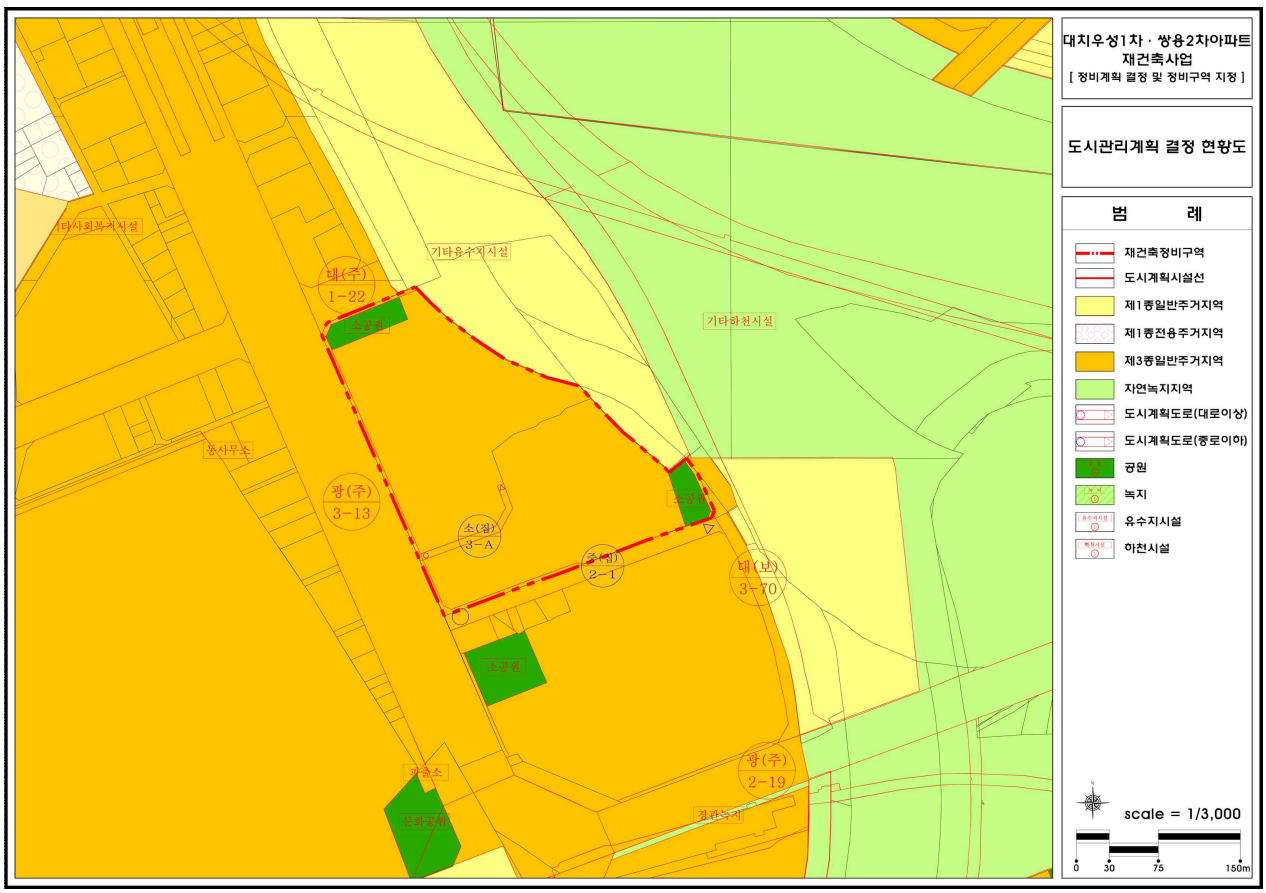


3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세 분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·확장)	최초결정일	설치시설			비고
						설치시기	설치근거	설치기관	
지정	도로	광로	기점: 청담동 영동교 남단 종점 : 광장86호	L=3,630m(280) B=70~73m	1971.04.07	-	-	-	-
		대로	기점 : 역삼동 광호리 종점 : 삼성동 대1-3	L=4,625m(97) B=35~38m	1971.04.07	-	-	-	-
			기점 : 청담동 중로1-136 종점 : 대치동 대로1-22	L=1,875m(56) B=25~28m	1974.09.27	-	-	-	-
		중로	기점 : 광로3-13 종점 : 대로3-70	L=264m(264) B=15~18m	2013.10.04	-	-	-	-
		소로	기점 : 광로3-13 종점 : 대치동 63	L=118m B=6m	2022.04.01	-	-	-	-
	공원	소공원	대치동63번지	A=1,618.0㎡	2015.06.25	-	-	-	-
			대치동63번지	A=1,273.2㎡	2013.10.04	-	-	-	-

※ (　　)는 대상지 내 폭원 및 연장임

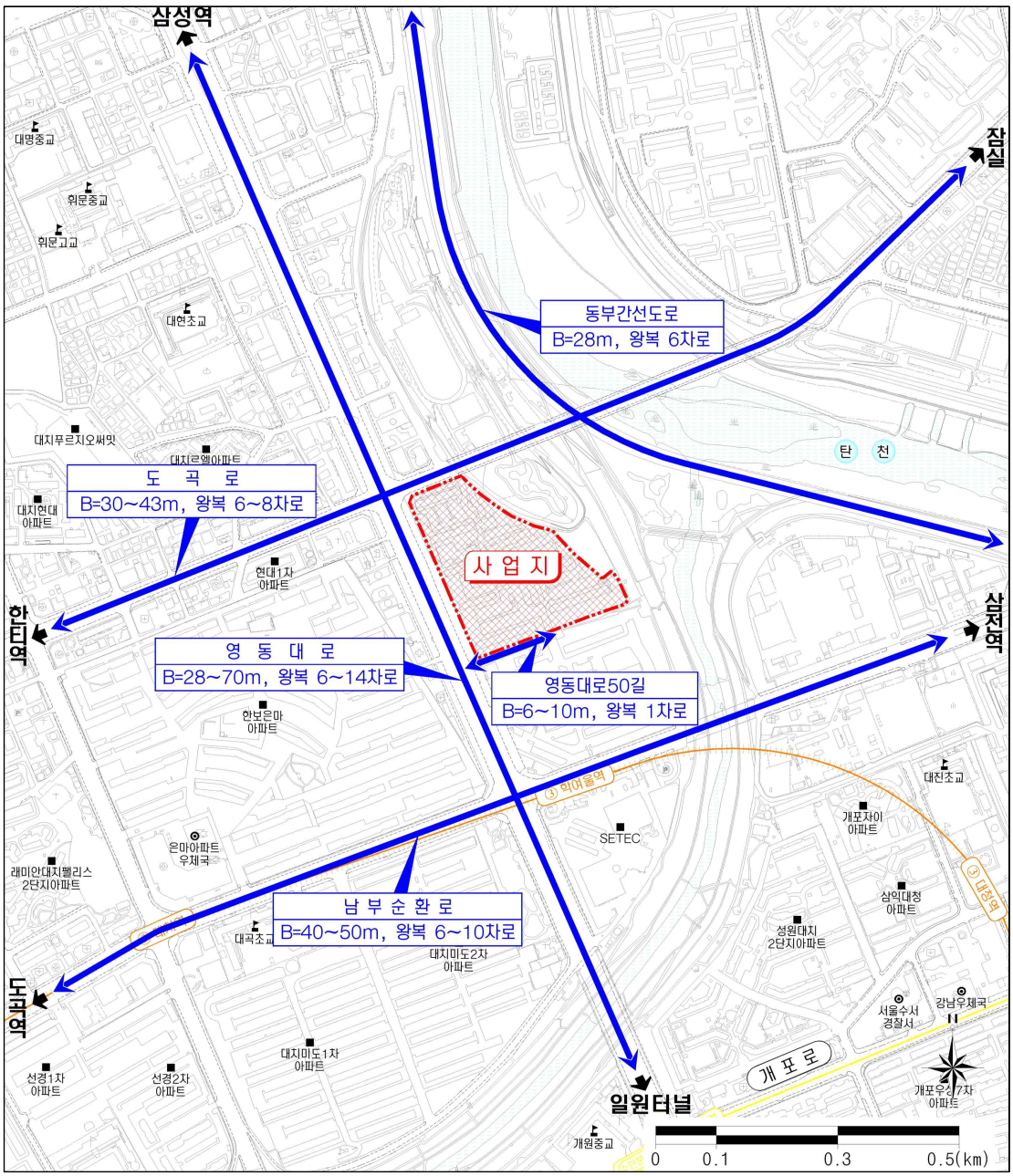
〈도시관리계획 결정 현황도〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

- 북측 동부간선도로(28m, 왕복6차로), 서측 영동대로(28~70m, 왕복6~14차로), 남측 영동대로50길(6~10m, 왕복1차로) 및 남부순환로(40~50m, 왕복6~10차로), 북측 도곡로(30~43m, 왕복6~8차로)와 연접해 위치함
- 또한, 대상지 남측고 동측으로 간선도로가 위치하고 있어 광역교통 입지에 우수함

도로명		폭원(m)	차로수	비 고
동측	동부간선도로	28	왕복 6	보조간선도로
서측	영동대로	28~70	왕복 6~14	보조간선도로
남측	영동대로50길	6~10	왕복 1	집산도로
	남부순환로	40~50	왕복 6~10	주간선도로
북측	도곡로	30~43	왕복 6~8	집산도로



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공시지가 22,560,000원/㎡ (2025년 1월 1일 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
840	516	324

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 : 공람시

1) 시행계획 및 시행방법

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

2) 주민의견

- 주변 정비기반시설은 양호하나 30년 이상된 노후·불량된 공동주택이 밀집되어 있어 주거안전에 위협이 되고 있는 바, 재건축정비사업을 통하여 신속한 재건축 추진을 요구하고 있음

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구분		내 용
유·무형의 문화유적	역사분야	• 해당사항 없음
	고고분야	• 해당사항 없음
	민속분야	• 해당사항 없음
보호수목		• 보호수목 등 보존대상 수목은 없는 것으로 조사됨
지역유래		• 대치동은 조선시대 이곳에 있던 자연부락 8개 마을(한티, 움말, 음달짝, 새말, 능안말, 중간말, 세촌, 아랫말) 중 큰 고개 밑에 있는 가장 큰 한티(또는 한터) 마을을 한자명으로 대치(大峙)라 한데서 비롯되었다. 이들 마을은 옛부터 마을 주위가 쪽박산 (현 영동대로 85길 9 - 대치동 947번지 - 부근) 으로 둘러싸여 답답하였고, 또 잠실 주변과 연계되어 비가 조금만 내려도 탄천과 양재천이 범람하여 농사가 제대로 되지 않았다고 한다. 그래서 옛부터 이곳 주민들은 이 마을을 둘러싼 쪽박산이 없어져야 이 마을이 부자가 된다고 믿었다는 전설이 있다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

가. 토지등소유자

구분	토지등소유자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	862	862	-	-
동의자수(인)	655	655	-	-
동의율(%)	76.0	76.0	-	-

9. 기존 수목의 현황

- 대상지내 분포하는 수목의 대부분이 보존가치가 떨어지는 수목 또는 주택지내 조경수임

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 주민 대부분 정비구역지정에 동의(동의율 76.0%)하며, 조속한 기간 내에 정비사업이 이루어져 안전하고 쾌적한 주거환경을 도모할 수 있기를 희망함

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 대부분 85㎡ 이상의 주택에 입주하기를 희망하며, 재건축사업에 따른 자금부담 의사가 있는 것으로 파악됨

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 일부 세입자의 경우 임대주택에 입주하기를 희망하며, 임대주택에 입주하는 경우 기존 주택규모 정도에 입주하기를 희망하는 것으로 파악됨

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 해당사항 없음

※ 기존 대치우성1차재건축사업조합·대치쌍용2차재건축사업조합 추후 조합설립변경인가 예정

14. 기초조사 현황도

- 토지 및 건축물의 항목별 현황도로 같음

2 토지조서 및 건축물조서

1. 토지조서

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역·지구	도시계획시설	소유주	비고
			공부면적	편입면적				
-	-	-	54,358.4	54,358.4	-	-	-	-
1	대치동 63	대지	29,874.0	29,874.0	제3종일반주거지역	-	일부대지권설정 외 34인	-
2	대치동 65	대지	24,484.4	24,484.4	제3종일반주거지역	-	대지권설정	-

※ 대치쌍용2차아파트(대치동65번지)의 경우, 이전 고시(제2017-99호)에 따른 예정지 측량 결과값을 반영

2. 건축물조서

연번	지번	건축물 용도	건축물 구조	호수/ 세대수	준공년도	규모				비고
						연면적	건축면적	층수		
								지하	지상	
-	-	-	-	-	-	104,149.24	7,498.84	-	-	
1	대치동 63	판매시설	철근콘크리트조	23호	1984-01-27	1,373.0	465.36	1	2	상가
		아파트		84세대	1984-01-27	8,568.84	592.68	1	14	1동
				84세대		8,568.84	592.68	1	14	2동
				84세대		11,254.32	772.08	1	14	3동
				84세대		11,254.32	772.08	1	14	5동
				56세대		5,712.56	395.12	1	14	6동
				84세대		11,254.32	772.08	1	14	7동
2	대치동 65	아파트	철근콘크리트조	112세대	1983-11-30	15,892.8	1,077.68	1	14	7동
				112세대		15,892.8	1,077.68	1	14	8동
				56세대		5,754.0	392.56	1	14	9동
				84세대		8,623.44	588.84	1	14	10동

Ⅲ. 계획설명서

1 계획의 개요
2 상위·관련계획 및 관련법규 검토
3 현황분석
4 건축계획(안)
5 교통처리에 관한 계획(안)
6 경관에 관한 계획(안)
7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

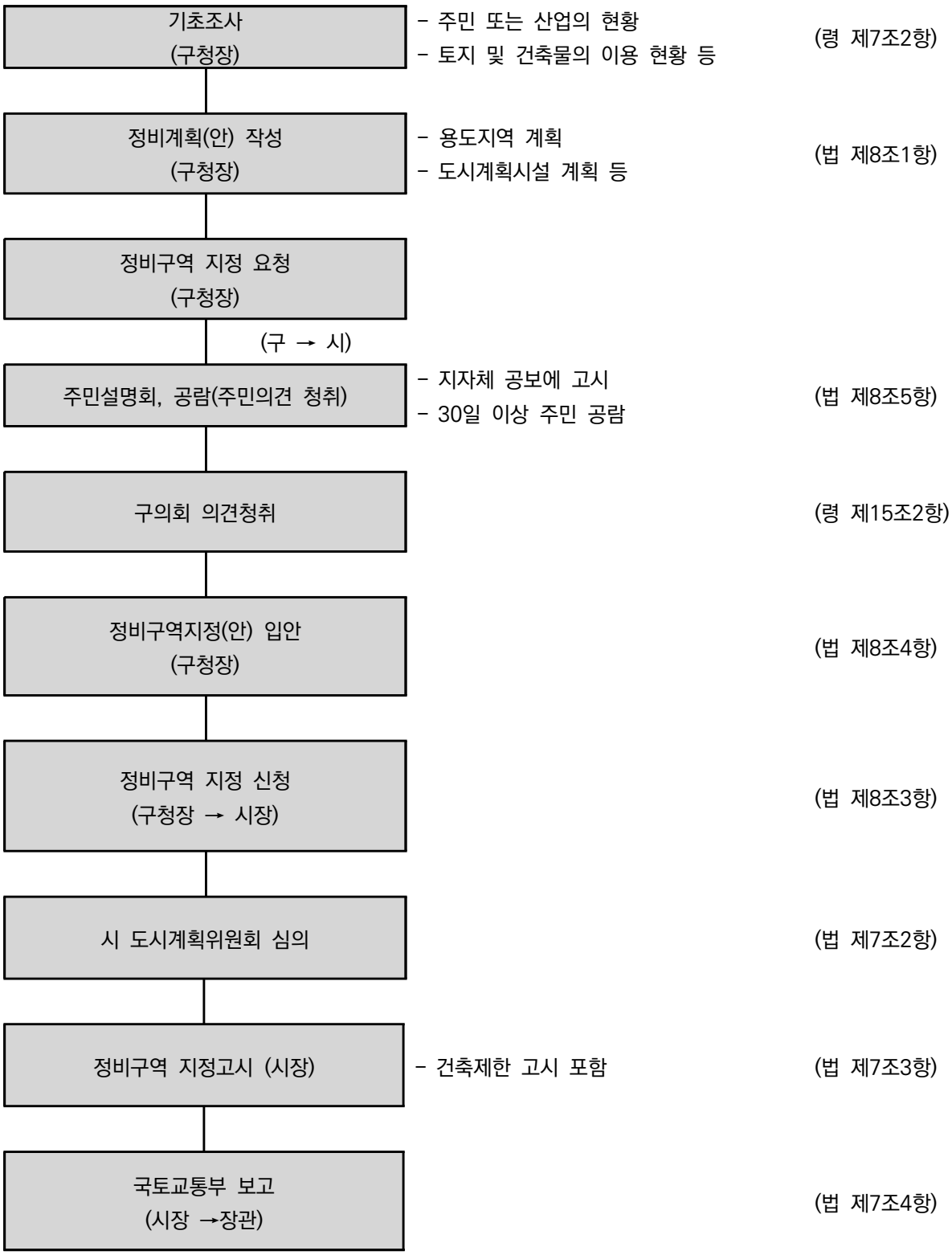
- 대치우성1차아파트(대상지)는 1984년 준공되어 약 40년, 대치쌍용2차아파트(대상지)는 1983년 준공되어 약 41년 되어 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간 및 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상황임
- 또한, 대치우성1차아파트는 안전진단(2012.8.10.) 결과 “D등급”으로 판정되었으며, 대치쌍용2차아파트는 안전진단(2011.2.18.) 결과 “D등급”으로 대상지는 노후·불량주택에 해당되어 같은 법 시행령 제10조 제1항에 따른 별표1의 요건에 해당하는 지역임
- 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거 재건축정비구역으로 지정하고자 함

2. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• 위 치 - 서울특별시 강남구 대치동 63번지 일원 • 면 적 - 54,358.4㎡ • 용도지역 - 제3종일반주거지역 • 세대수 - (우성1차) 476세대 (쌍용2차) 364세대	

3. 과업수행 절차 및 추진현황

가. 과업수행 절차



나. 추진현황

대치우성1차아파트		대치쌍용2차아파트	
1984.01.	• 대치우성1차아파트 준공	1983.11.	
2016.01.26.	• 추진위원회 승인	2014.11.14.	• 추진위원회 승인
2017.01.17.	• 조합설립인가	2015.07.02.	• 조합설립인가
2022.09.08.	• 사업시행계획인가	2017.09.12.	• 사업시행계획인가
2023.10.25.	• 대치우성1차아파트 및 대치쌍용2차아파트 통합재건축 합의		
2023.12.07.	• 조합 임시총회 의결 (통합재건축 관련)	2023.12.09.	• 조합 임시총회 의결 (통합재건축 관련)
2024.07.23.	• 대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축정비사업 정비계획 변경(안) 제출 - 동의율 : 우성1차 77%, 쌍용2차 73%, 우성상가 100%		
2024.08.06. ~ 08.20.	• 1차 관련부서·유관기관 협의		
2024.10.18. ~ 11.22.	• 주민공람 및 2차 관련부서·유관기관 협의		
2024.10.23.	• 주민설명회		
2024.12.19.	• 구의회의견청취 (원안가결)		
2025.12.19.	• 신속통합기획 자문사업 요청 (조합 → 區)		
2025.04.01.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 진행 (市)		
2025.07.08.	• 신속통합기획 제2차 자문회의 진행 (市)		
2025.09.09.	• 신속통합기획 제3차 자문회의 진행 (市)		
2025.11.18.	• 신속통합기획 제4차 자문회의 진행 (市)		
2025.12.18.	• 심의상정 요청 (區		
2026.02.06.	• 제1차 도시계획(수권분과)위원회 (수정가결)		
2026.03.	• 주민재공람공고		

2 상위 및 관련계획 검토

1. 2040 서울 도시기본계획 (서울플랜)

가. 서울도시기본계획 미래상

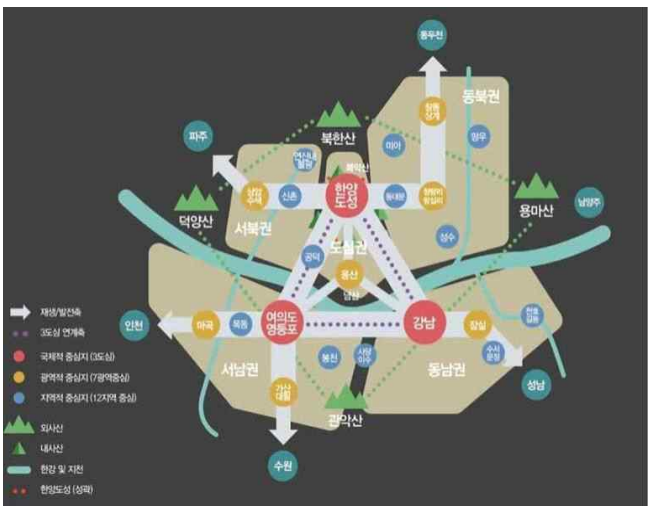
“ 살기 좋은 나의 서울, 세계속의 모두의 서울 ”
○ 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 시민 삶의 질 향상 ○ 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 도시의 경쟁력 강화

나. 7대 목표

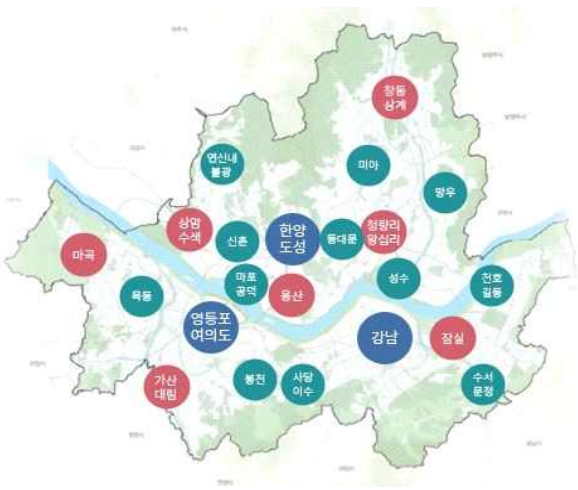
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, 보행일상권 조성	○ 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변공간의 잠재력 발굴, 수변 중심 공간 재변	○ 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출. 기반시설 입체화	○ 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추친
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 중심지 기능 혁신	○ 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, 미래교통 인프라 구축	○ 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, 탄소중립 안전도시 구축	○ 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속 가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, 도시계획 대전환	○ 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

다. 도시공간구조

목 표	전 략
3도심	○ 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 ○ 도시계획체계 유연화로 도심가용지 확보 및 복합 개발 추진 ○ 3도심 간 직결체계 완성을 위한 광역급행철도망 연계 및 도심간 이동수단 다양화
7광역중심	○ 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 ○ 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 ○ 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 ○ 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12지역중심	○ 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 ○ 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53 지구중심 및 역세권	○ 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 ○ 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 ○ 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 ○ 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 ○ 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성



[2040 서울시 공간구조]



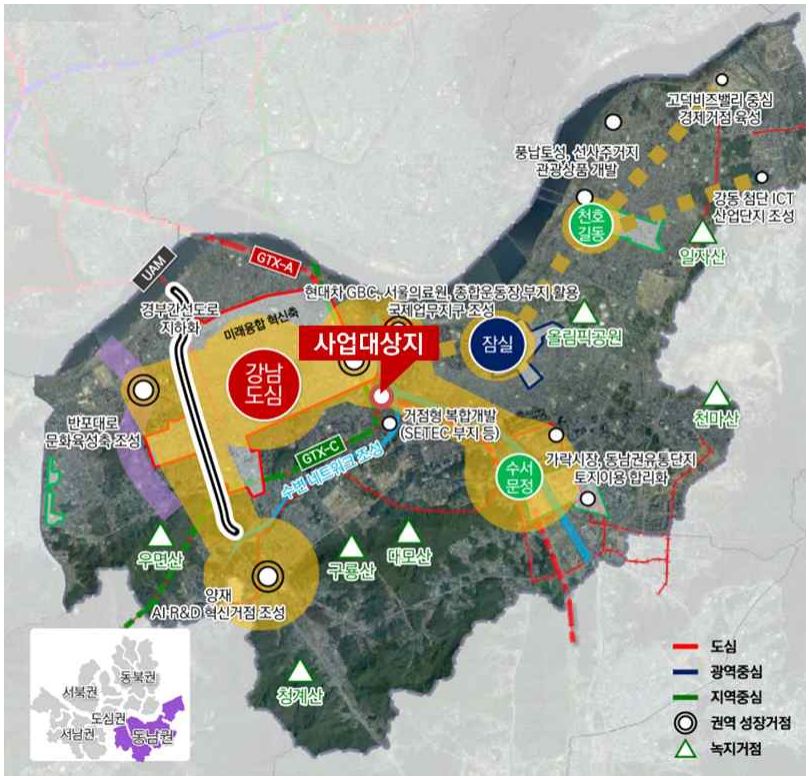
[2040 서울시 중심지 체계]

라. 권역별 구상 - 동남권

〈 생활권 구분 (5개권역) 〉



〈 동남권 발전구상 〉



발전 방향	"글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"

구 분	계획과제
도시 공간	○ 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화 ○ 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축및 새로운 산업거점 육성
주거 환경	○ 주택시장 영향 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도 ○ 저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 ○ 수변네트워크와 연계한 주거지 관리
기반 시설	○ 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충 ○ 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원 녹지	○ 국제교류복합지구와 연계한 친수공간조성 ○ 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성강화
지역 특화	○ 권역 내 역사·문화 콘텐츠강화 및 관광산업과 연계

2. 대치·도곡 지역생활권의 특성

가) 대치·도곡 지역생활권 개요

- 면적 : 556ha (강남구 면적의 14.1%)
- 인구 : 144,059 명 (강남구 인구의 25.4%)
- 행정구역 : 대치1동, 대치2동, 대치4동, 도곡1동, 도곡2동

나) 대치·도곡 지역생활권의 특징

- 아파트 중심 주거, 테헤란로 이면 단독·다가구주택 밀집
- 도곡 지구중심의 위치한 생활권으로 강남구 중 인구수, 인구밀도가 가장 높은 지역생활권
- 도곡공원, 탄천, 양재천 등 양호한 자연환경
- 삼성로변 대치동 학원가 특화

다) 대치·도곡 지역생활권의 생활서비스 현황

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

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	부족	부족
분석 종합	분석결과 (참고사항) ▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설, 공원 - 공공체육시설 : 시평균대비 약 6개소 부족하며, 서비스 소외지역이 도심외곽 및 공동주택에 걸쳐 분포하여 다양한 계층이 이용할 수 있는 곳에 시설공급 우선 고려 - 공원 : 도심외곽으로 소외지역 나타나고 있으나 공원의 면적이 시평균 대비 부족하므로, 공공기여 등을 통한 신규공원 확보와 더불어 기존 공원의 활용성 증대 등의 복합적인 고려방안 필요 ▪ 시설이 전무한 청소년복지시설 등 부족한 생활서비스시설 공급은 재건축 정비사업을 통한 공급을 검토하되 소외지역을 고려하여 적절하게 배분될 수 있도록 계획							
수요분석		■ 주민의견분석 : 주민참여 필요시설요구사항파악		■ 보행이용분석 : 보행거리내 서비스 소외발생여부파악		■ 공급불균형분석 : 서울시 공급수준(시평균값) 대비 부족여부파악		

라) 실현전략

(1) 삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위해 국제업무·MICE기능 강화

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

(2) 재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성

- 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리
- 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화 서비스 기능 확충

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

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

(4) 어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성

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



3. 도시관리계획 현황

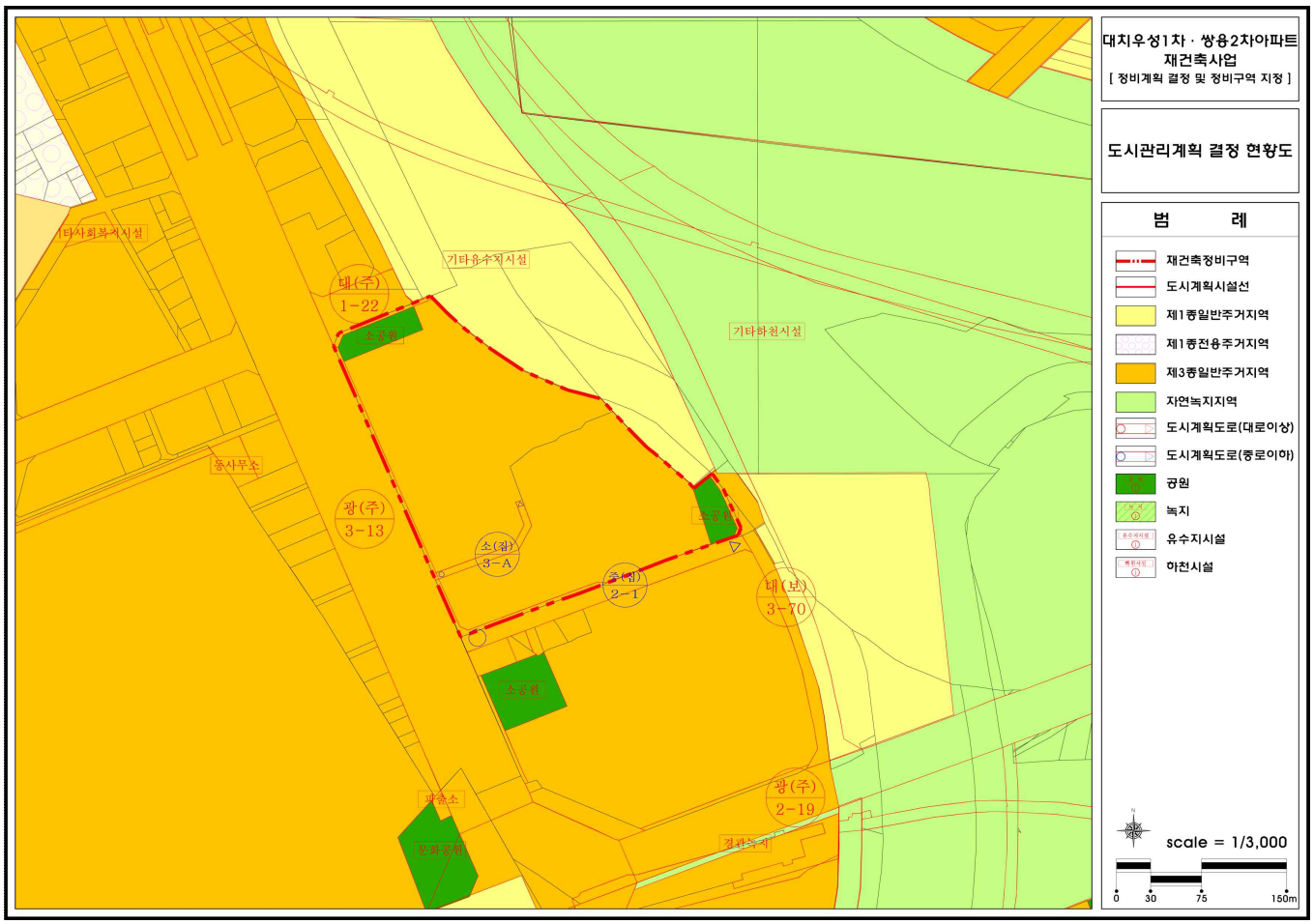
가. 용도지역

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 영동대로(70m), 도곡로(35m), 영동대로50길(15m)이 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음
- 대상지 내 도로 4개소, 소공원 2개소가 위치하여 있음

〈도시관리계획 결정 현황도〉



다. 관련법규 검토

관련법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	• 제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고제26조 제1항 제1호및제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하제9조,제11조및제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우제15조 제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. • 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 • 고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만,제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.〈개정 2018. 6. 12.〉 ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」제8조에 따른다.〈개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.〉 ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. • 시행령 제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은법 제8조 제4항및제5항에 따라별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여법 제8조 제1항및제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. • 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
서울시 도시계획조례	• 제54조(용도지역안에서의 건폐율) : 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 • 제55조(용도지역안에서의 용적률) : 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

라. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	· 대상지는 강남구에 위치하고 있으며, 송파구와 강남구를 잇는 관문에 위치하여 있으며, 동부간선도로, 영동대로, 남부순화로 등 주요 도로를 통하여 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	· 영동대로, 도곡로, 남부순환로 등 주요간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
지역환경여건	· 대상지 북측으로 대치유수지 체육공원이 위치하며, 동측에 양재천 및 탄천이 위치하고 있어 수변 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	· 대상지 1km내외로 월촌초, 영도초, 경인초, 목원초, 양화초, 신목중 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

개발전망
· 대상지는 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

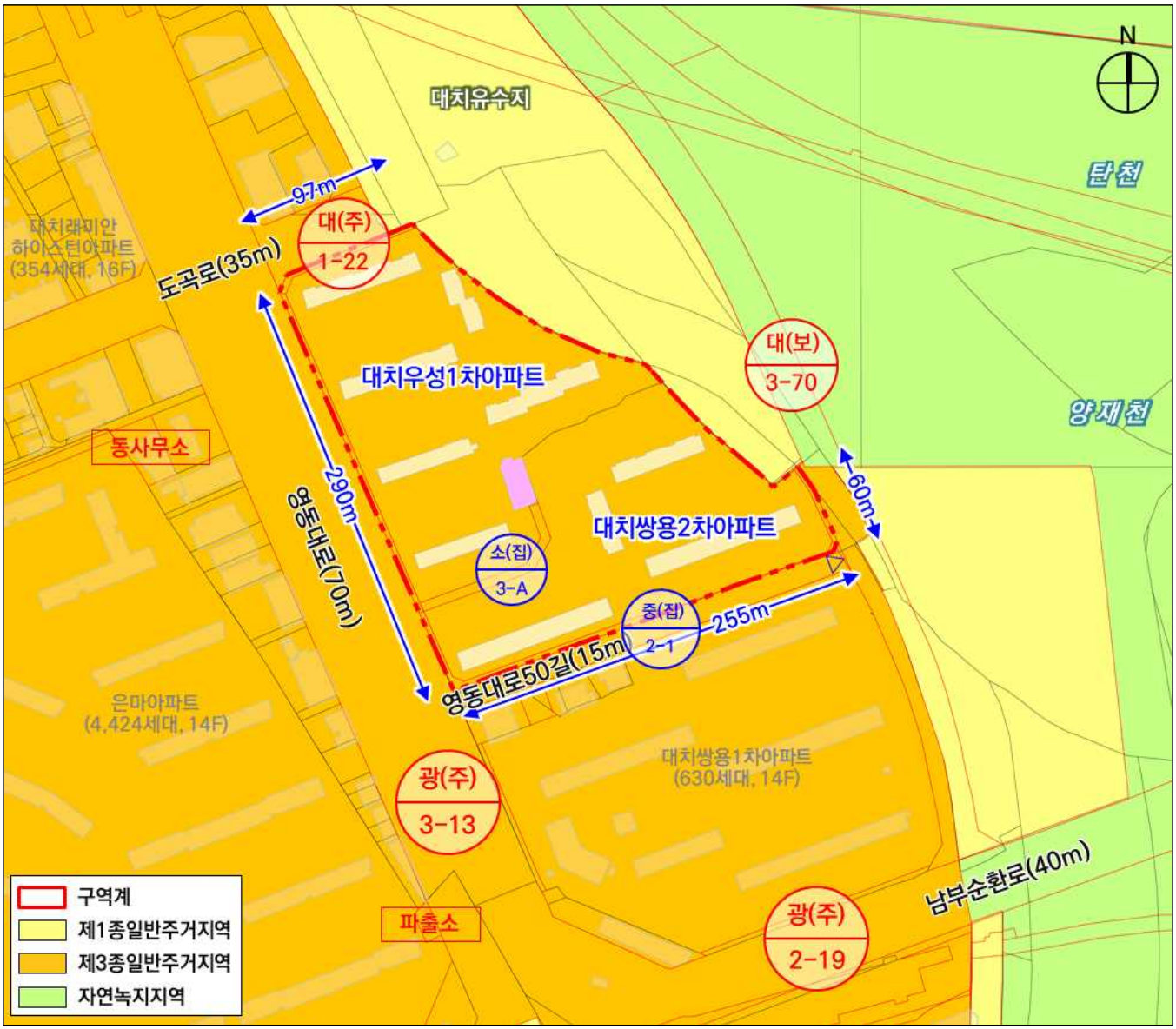
마. 종합분석

1) 현황종합분석

	문제점	개선방안
토지이용	• 강남구에 위치한 대규모 주거지역	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 준공년도 30년 이상 노후불량건축물로 이루어져 있어 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통/주차	• 영동대로, 도곡로, 남부순환로 인접함	• 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관/미관	• 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	• 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
공원/녹지	• 구역 외 대치유수지 위치	• 영동대로변 소공원 배치를 통한 보행환경 개선 및 대치유수지와 연계하는 공공보행통로 개설을 통한 보행녹지 연계

2) 현황종합분석도

- 대상지 반경 500m 내 대치유수지, 양재천 및 탄천이 위치하고 있음
- 대상지 주변으로 대치은마아파트, 대치쌍용1차아파트가 위치하며 주변 개발이 활발하게 이루어지고 있음
- 대상지는 영동대로(70m), 도곡로(35m), 영동대로50길(15m)와 인접하고 있음



3 현황분석

1. 주변지역 현황

위성사진	① 대치우성1차 북측 진입로 (도곡로)
	
② 대치우성1차 사거리	③ 대상지 서측 (영동대로)
	
④ 대상지 남측 (현황공원)	⑤ 대치유수지 주차장이용부지 (구역 外)
	

2. 정비사업 구역 현황

	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
도시관리계획사항	제3종일반주거지역	-	도로	광로3류 (1개소)	-	-
				대로1류 (1개소)		
				대로3류 (1개소)		
				중로2류 (1개소)		
				소로3류 (1개소)		
			공원	소공원 (2개소)		

	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고
				계	국유지	서울시	강남구	
토지현황	필지수	2	2	-	-	-	-	
	면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-	-	-	

	구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
					주거용			비주거용			
			유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
건축물현황	동수	11	11	-	10	10	-	1	1	-	
	호수	863	863	-	840	840	-	23	23	-	

	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축소유자	토지소유자	건축물소유자
거주자 및 권리자 현황	840	516	324	1,907	1,171	736	862	862	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.27 적용(강남구 통계연보 2025)

가. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			기준 적합여부
			계(동)	구조상 불량동수	구조상 양호동수	
구조별	합 계	100.0	11	11	-	적합
	철골 및 철근 콘크리트 및 강구조	100.0	11	11	-	
	연와/석조/목조	-	-	-	-	
존치 기간별	합 계	100.0	11	11	-	
	정보없음	-	-	-	-	
	20년 미만	-	-	-	-	
	20~30년 미만	-	-	-	-	
	30~40년 미만	100.0	11	11	-	
	40년 이상	-	-	-	-	
허가별	합 계	100.0	11	11	-	
	유허가	100.0	11	11	-	
	무허가	-	-	-	-	

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
12.0	54,358.4	65	-	60	5	-

다. 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100	11	11	-

라. 과소필지 현황

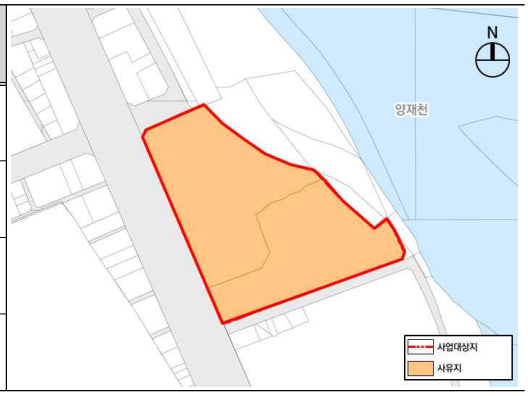
구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	2	54,358.4	-	-	-
일반토지	2	54,358.4	-	-	-
정비기반시설토지	-	-	-	-	-

마. 토지이용현황

1) 소유자별 토지이용현황

- 대상지 내 2개 필지 중 사유지 2개

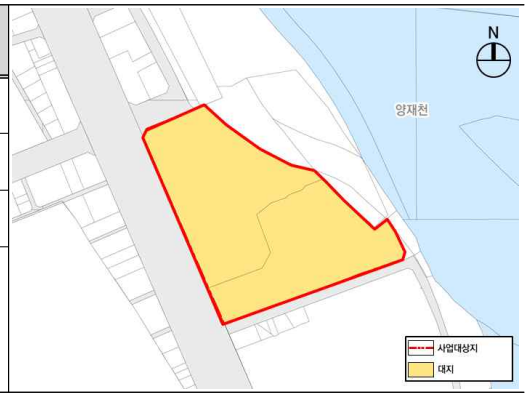
구분	계	사유지	시유지	구유지
필지수(개)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-



2) 지목별 토지이용현황

- 대상지 내 2개 필지 중 대지 2개

구분	계	대지	도로	기타
필지수(개)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
면적(㎡)	54,358.4	54,358.4	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-



3) 필지규모별 토지이용현황

- 대상지 내 2개 필지는 90㎡ 이상

구분	계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수(개)	2	-	2
구성비(%)	100.0	-	100.0
면적(㎡)	54,358.4	-	54,358.4
구성비(%)	100.0	-	100.0



바. 건축물현황

1) 구조별 건축물현황

- 대상지 내 11개 동은 철근콘크리트 구조로 이루어져 있음

구분	계	철근콘크리트	조적조
필지수(개)	11	11	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



2) 층수별 건축물현황

- 대상지 내 2층 1개동, 14층 10개동으로 이루어져 있음

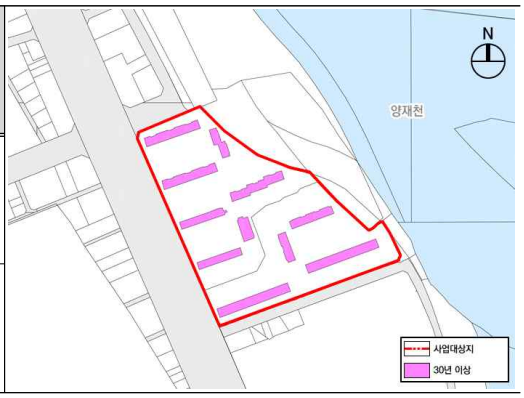
구분	계	2층	14층	비고
필지수(개)	11	1	10	-
구성비(%)	100.0	9.1	90.9	-



3) 경과년수별 건축물현황

- 대상지 내 30년 이상 11개 동으로 이루어져 있음

구분	계	30년 미만	30년 이상
필지수(개)	11	-	11
구성비(%)	100.0	-	100.0



4 건축계획(안)

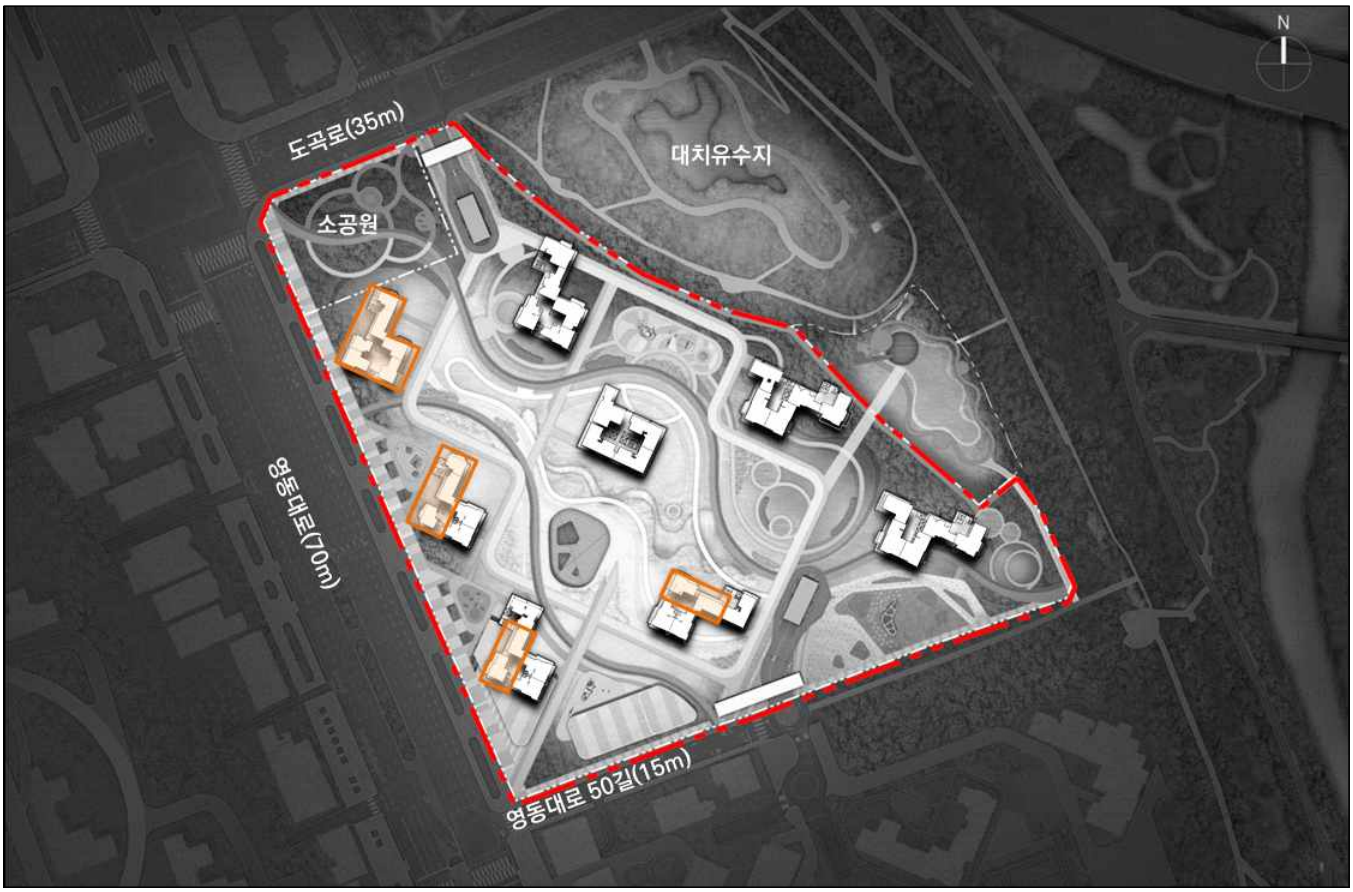
1. 공동주택 건축개요(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td>• 서울특별시 강남구 대치동 63번지 일대</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>구역면적</td><td>• 54,358.40㎡ (16,443.42평)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>• 50,385.40㎡ (15,241.58평)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">도입용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설 등</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td>• 9,749.57㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>지상층연면적</td><td>• 151,822.15㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하층연면적</td><td>• 103,583.40㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계</td><td>• 255,405.55㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 19.35%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준용적률</td><td>• 210%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 230%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 250%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계획용적률</td><td>• 299.91%</td><td>법상한
299.99% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축규모</td><td>• 지하3층, 지상49층</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>• 175m이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td>
<table>
<tr><th>구 분(㎡)</th><th>세대수(공공주택)</th></tr>
<tr><td>43</td><td>100 (49)</td></tr>
<tr><td>59</td><td>272 (110)</td></tr>
<tr><td>84</td><td>423</td></tr>
<tr><td>95</td><td>136</td></tr>
<tr><td>110</td><td>393</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>1,324</td></tr>
</table>
</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차대수</td><td>법정주차대수</td><td>• 1,602대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td>• 2,383대</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">조경면적</td><td>• 15,115.62㎡</td><td>-</td></tr>
</table>

가. 세대수 계획(안)

구 분		합 계	분양세대	공공세대	세대수 비율 (공공세대)	비 고
85㎡이하	43	100	51	49	7.6% (3.7%)	-
	59	272	162	110	20.5% (8.3%)	-
	84	423	423	-	31.9% (0.9%)	-
85㎡초과	95	136	136	-	10.3%	-
	110	393	393	-	29.7%	-
합 계		1,324	1,165	159	100.0% (12.0%)	-

〈공공주택계획(안)〉

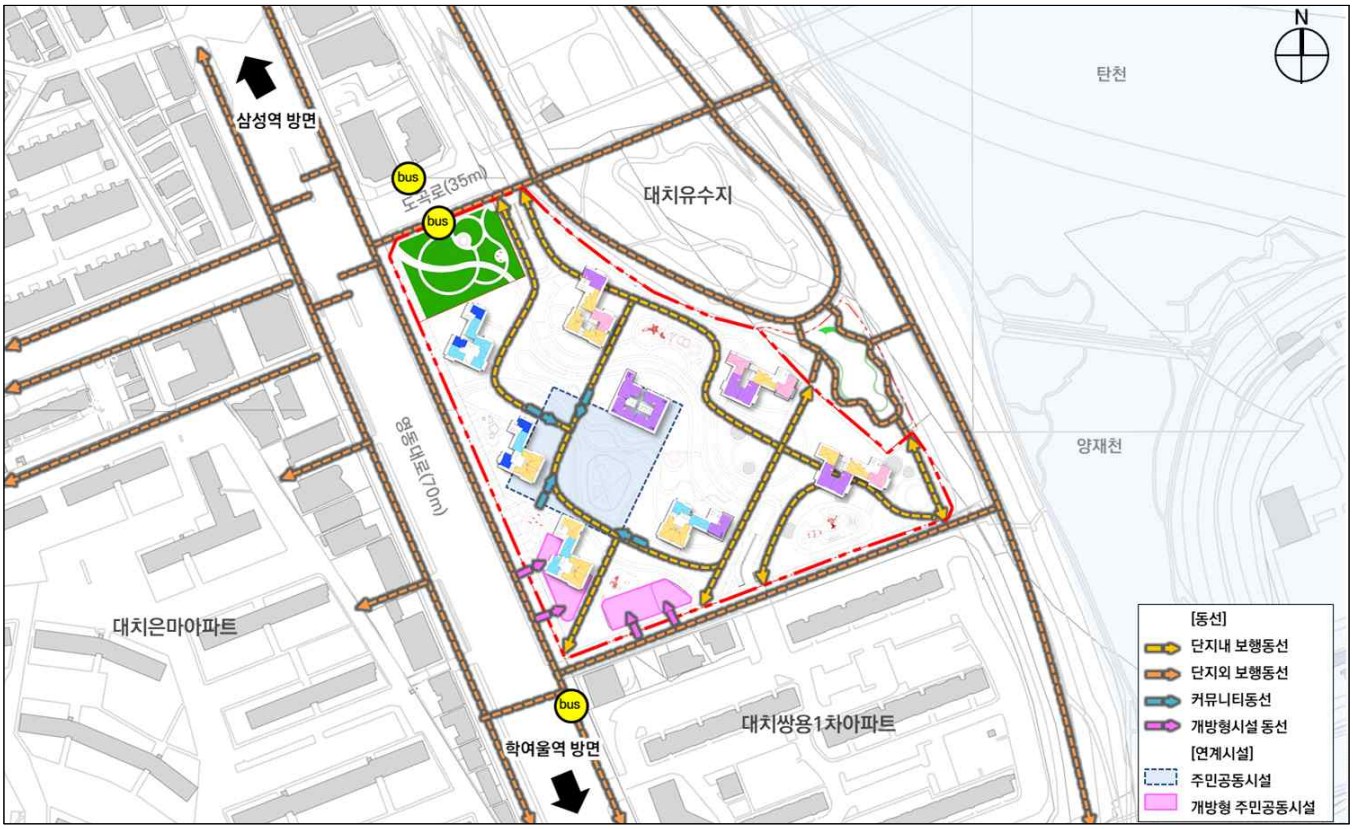


나. 건축도면(안)

〈건축배치도〉



〈보행자동선계획도〉



〈조감도〉





다. 공동이용시설 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	11,986.9	-
주민공동시설	계	[500㎡ + (세대수 x 2㎡)] x 1.25	3935.0㎡ 이상	11,377.7	-
	경로당	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	590.0	-
	어린이집	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	590.0	개방형 시설
	작은도서관	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	203.0㎡ 이상	240.0	-
	주민공동시설	-	-	6,796.2	-
	공유오피스	-	-	300.0	개방형 시설
	청소년독서실	-	-	300.0	개방형 시설
	주민운동시설	-	-	661.5	-
	어린이놀이터	[1,000세대이상] 500㎡+세대수X0.7	1,426.8㎡ 이상	1,500.0	-
	다함께 돌봄시설	-	66㎡ 이상	290.0	개방형 시설
	실내어린이 놀이터		-	710.0	개방형 시설
관리사무소		10㎡ + [(총세대수-50) x 0.05㎡]	73.7㎡ 이상	529.2	-
경비실		-	-	80.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

〈공동이용시설 설치 계획도〉



5 교통처리에 관한 계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ -	• 「대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3」개선안 반영 • 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입동선체계 수립 - 교차로 운영 2개소 • 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차시설	- - -	• 계획주차대수 : 2,381대 • 법정주차 : 1,601대 • 주차수요 : 1,729대 - 법정주차대비 148.7% - 주차수요대비 137.7%
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 2개소 - 노면표시 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

6 경관에 관한 계획(안)

1. 조망점 선정

구분		이격거리(m)	조망위치
근경 (250m 이내)	조망점 1	58	대상지 남측 영동대로
	조망점 2	73	대상지 북서측 대치우성아파트교차로
	조망점 3	131	대상지 북측 탄천2교
	조망점 4	246	대상지 남측 학여울역교차로
중경 (500m 이내)	조망점 5	400	대상지 서측 도곡로
	조망점 6	484	대상지 북서측 영동대로
	조망점 7	468	대상지 남동측 남부순환로
원경 (500m 이상)	조망점 8	727	대상지 남서측 대치역7번출구앞
	조망점 9	987	대상지 북동측 도곡로

주) 이격거리는 대상지 경계를 기준으로 함

■ 조망점 위치도



2. 조망점별 경관 분석

가. 대상지 남측 영동대로

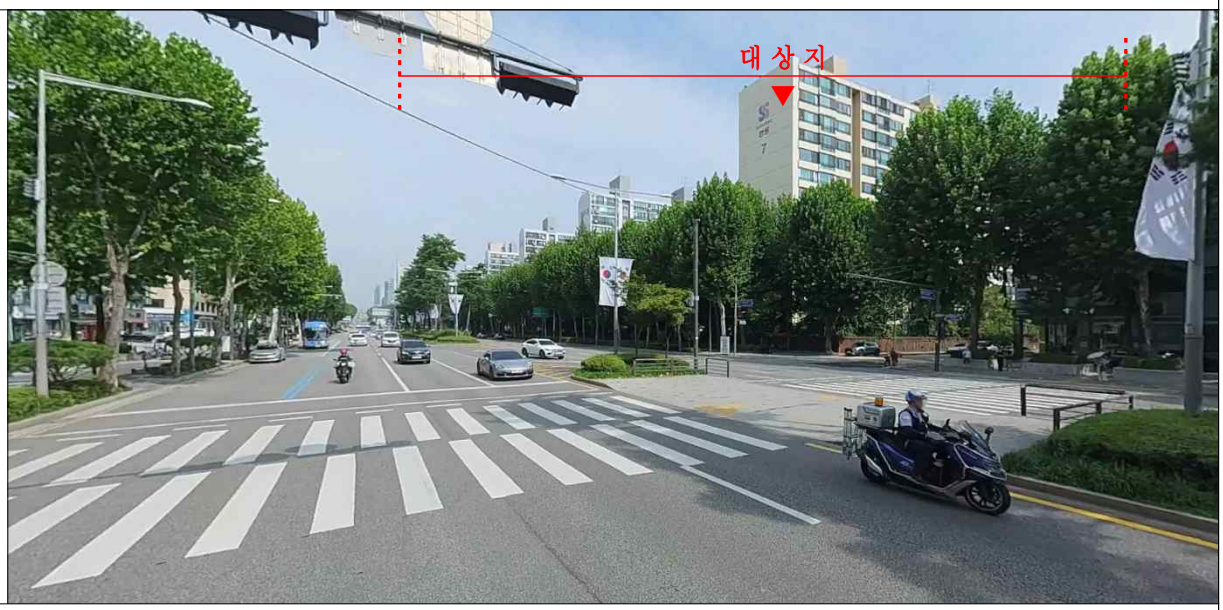
조망점	조망점 1	조망거리	58m	구분	근경

- 대상지의 조망 노출도가 높은 지점으로 경관적 변화가 클 것으로 예상됨
- 대상지 남측면 중층부~상층부 일부가 조망되며 인접한 식재 등으로 저층부가 차폐되어짐
- 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면색채 및 패턴계획을 통한 입면분절계획이 필요할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



나. 대상지 북서측 대치우성아파트교차로

조망점	조망점 2	조망거리	73m	구분	근경

- 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점으로 경관적 변화가 클 것으로 예상됨
- 대상지 북서측 중층부~상층부가 조망되며 인접한 색재 등으로 저충부가 차폐되어짐
- 대상지 건립 후 경관적 변화가 클 것으로 예상되며 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면분절 및 색채계획이 필요할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



다. 대상지 북측 탄천2교

조망점	조망점 3	조망거리	131m	구분	근경

- 대상지의 주요 진입도로로 유동차량이 많을 것으로 예상됨
- 대상지 북측 중층부~상층부가 조망되며 인접한 색재 등으로 저층부가 차폐되어짐
- 대상지 건립 후 경관적 변화가 클 것으로 예상되며 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면분절 및 색채계획이 필요할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



라. 대상지 남측 학여울역교차로

조망점	조망점 4	조망거리	246m	구분	근경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 및 식재 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되어 상층부만 일부 조망되며 주변과 조화로운 경관이 형성될 것으로 판단됨

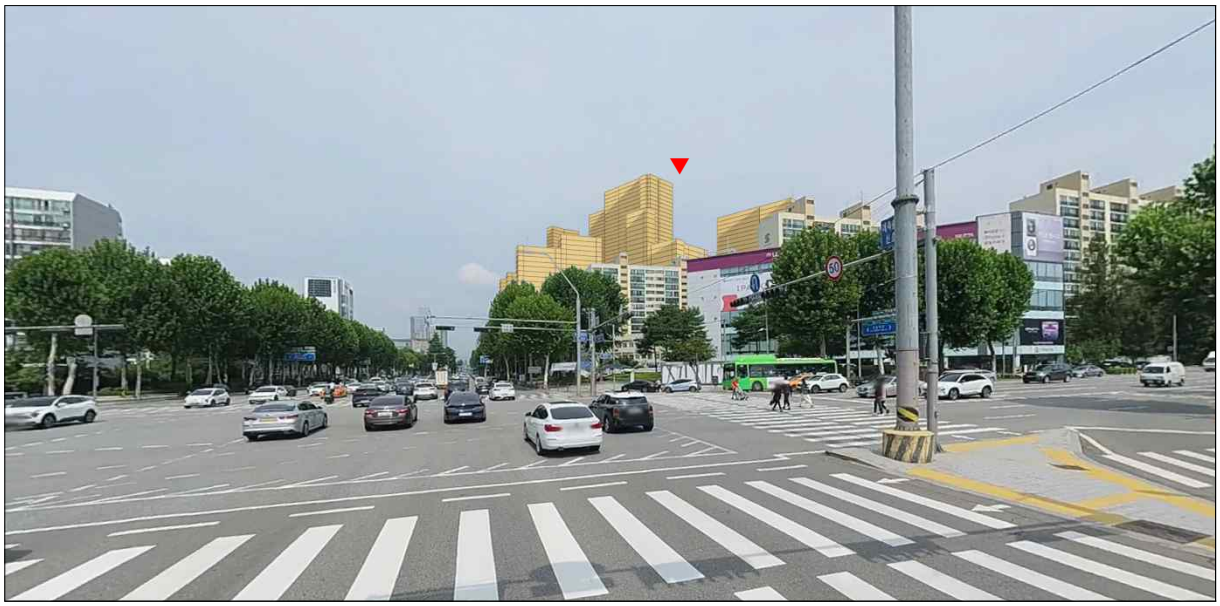
조망위치



사업시행전



사업시행후



마. 대상지 서측 도곡로

조망점	조망점 5	조망거리	400m	구분	중경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망될 것으로 예상되었으나 인접한 건축물 및 식재 등으로 전체 차폐되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

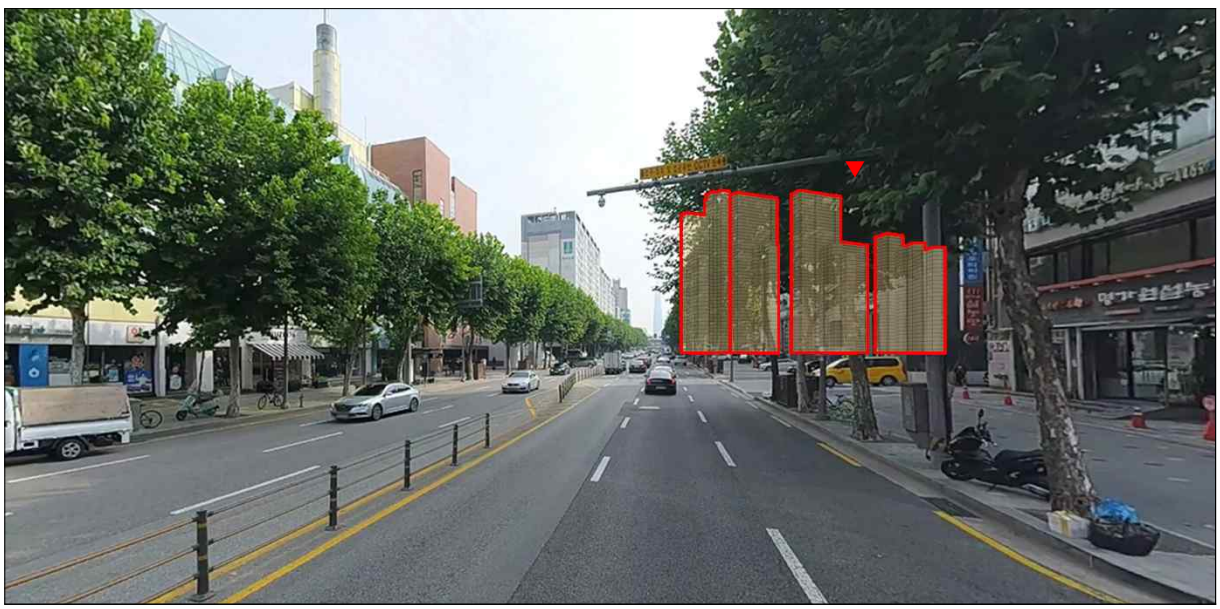
조망위치



사업시행전



사업시행후



바. 대상지 북서측 영동대로

조망점	조망점 6	조망거리	484m	구분	중경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 및 식재 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되어 상층부만 일부 조망되며 주변과 조화로운 경관이 형성될 것으로 판단됨

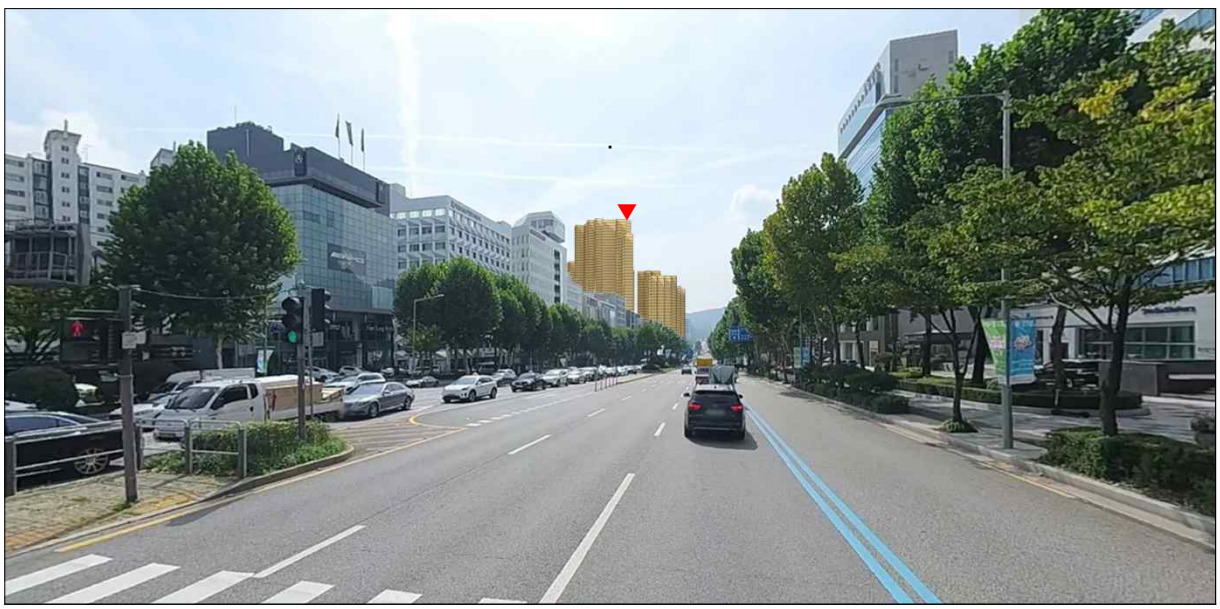
조망위치



사업시행전



사업시행후



사. 대상지 남동측 남부순환로

조망점	조망점 7	조망거리	468m	구분	중경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망될 것으로 예상하였으나 인접한 식재 등으로 전체 차폐되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



아. 대상지 남서측 대치역7번출구앞

조망점	조망점 8	조망거리	727m	구분	원경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되며 상층부 일부만 조망되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후

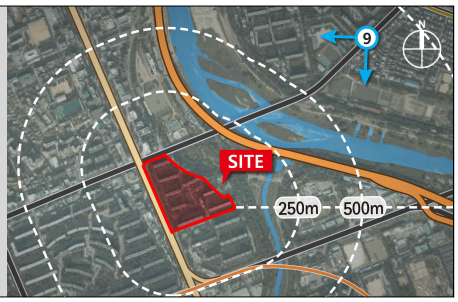


자. 대상지 북동측 도곡로

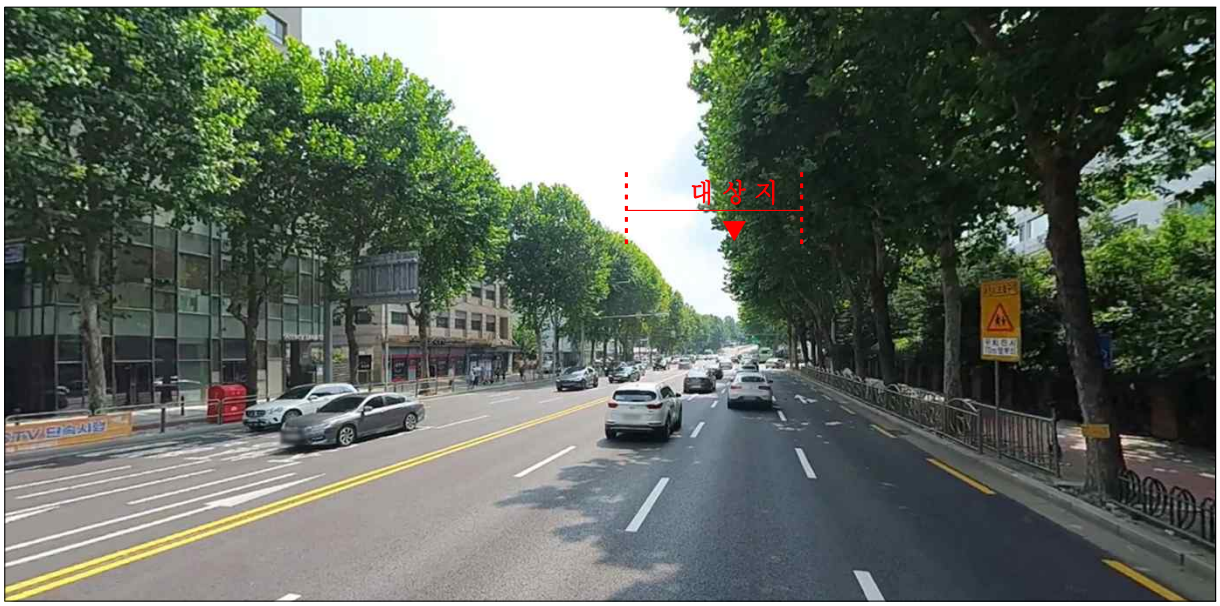
조망점	조망점 9	조망거리	987m	구분	원경

- 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북동측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 및 식재 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되며 상층부 일부만 조망되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전

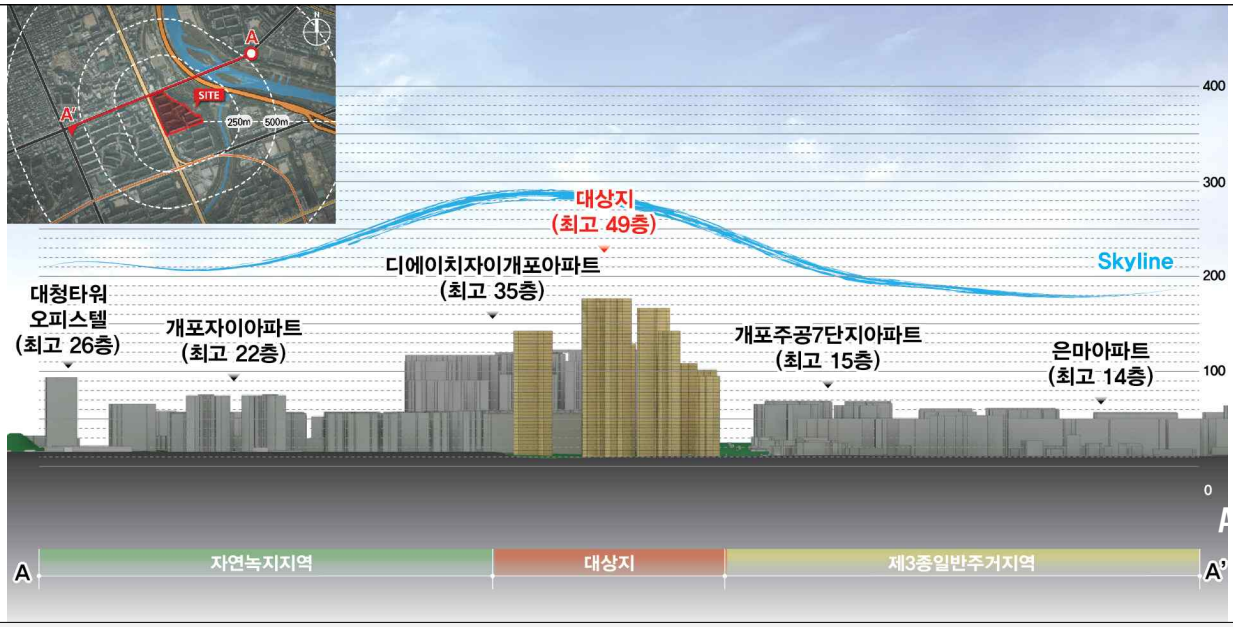


사업시행후



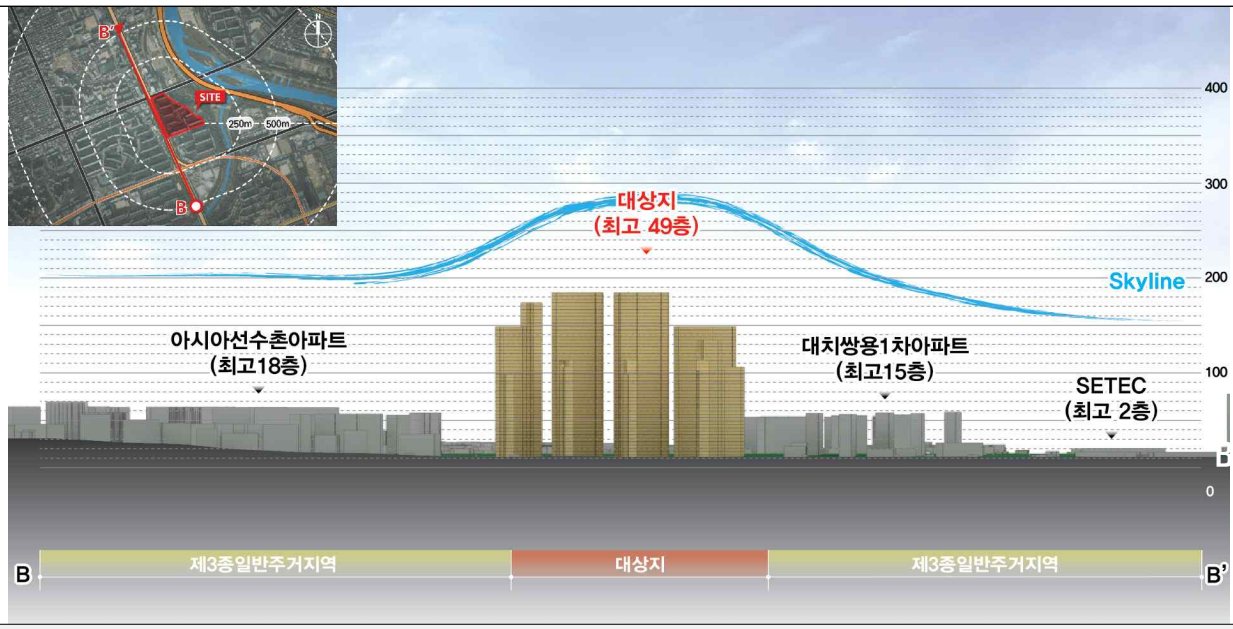
3. 스카이라인 분석

가. 동서측 스카이라인



- 대상지 북측 도곡로를 도로축으로 사업 시행 후 스카이라인을 분석함
- 대상지 주변으로 개포자이아파트(22F), 디에이치자이개포아파트(35F)등 공동주택단지가 분포하여 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

나. 남북측 스카이라인



- 대상지 서측 영동대로를 도로축으로 사업 시행 후 스카이라인을 분석함
- 대상지는 제3종일반주거지역에 위치하며 대상지 주변으로 공동주택 및 업무시설이 분포하여 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추정 비례율 : 81.75%

가. 추정 총수입 : 2,776,915,660천원

(단위 : 천원)

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	분양면적		분양면적 ㎡당 평균분양가 (3.3㎡당 분양가)		세대당 평균분양가	
아파트 조합원 분양	43.95	66.65	7	22,143	73,200	1,476,000	10,330,816
	59.95	84.85	30	22,143	73,200	1,879,000	56,365,007
	84.95	111.85	297	20,147	66,600	2,253,000	669,272,259
	95.95	125.70	136	19,148	63,300	2,407,000	327,338,890
	110.5	141.40	393	19,148	63,300	2,708,000	1,064,058,189
	소 계		863	-			2,127,365,161
아파트 일반분양	43.95	66.65	44	23,323	77,100	1,554,000	68,397,030
	59.95	84.85	132	23,323	77,100	1,979,000	261,222,265
	84.95	111.85	126	21,205	70,100	2,372,000	298,844,185
	소 계		302	-			628,463,480
국민주택 규모주택	43.95	66.65	49	-	-	112,371	5,506,179
	59.95	84.85	110	-	-	141,644	15,580,840
	소 계		159	-			21,087,019
합 계			1324	-			2,776,915,660

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(73,600천원/평), 조합원분양가(64,600천원/평, 평형간 격차율 적용)

※ 분양받을 아파트 가격은 2024년 현재 대치동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 종후자산 감정평가 후 관리처분시 결정됨.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유 유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음.

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

※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임.

나. 추정 총비용 : 896,390,664천원

(단위 : 천원)

구분	항 목	금액	비고
공사비	신축 공사비,(9,000천원/3.3㎡) 매입부가세, 건축물철거비, 정비기반시설 공사비, 지장물 이설비, 미술장식품공사비, 인입공사비 등	746,669,570	9,647천원/3.3㎡
관리비	추진위원회 운영비, 조합운영비, 총회비용, 신탁등기비 등	11,200,342	145천원/3.3㎡
설계비	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 공원 및 소방 설계 등	12,047,568	156천원/3.3㎡
감리비	건축, 전기 감리비 등	15,324,300	198천원/3.3㎡
외주용역비	정비사업전문관리용역비, 감정평가수수료, 기장 세무회계, 친환경 관련, 교육영향평가, 교통영향평가, 환경영향평가 등	51,613,727	667천원/3.3㎡
각종 분담금	학교용지부담금, 상하수도 부담금, 지역난방/도시가스 분담금, 광역교통시설분담금 등	4,729,800	61천원/3.3㎡
제세공과금	보존등기비, 재산세, 채권매입비 등	500,000	6천원/3.3㎡
금융비용	정비사업 유이자대여금 금융비용	11,619,632	150천원/3.3㎡
예비비	-	42,685,725	552천원/3.3㎡
합계	-	896,390,664	

다. 추정 종전자산 총액 : 2,300,368,000천원

(단위 : 천원)

구분		세대(호)수	세대(호)당 평균 금액	종전자산 추정액	비고
우성1차 아파트	31	224	2,400,000	537,600,000	-
	41	252	2,800,000	705,600,000	-
쌍용2차 아파트	31	140	2,425,000	339,500,000	-
	43	224	3,050,000	683,200,000	-
아파트 소계		**840**	**-**	**2,265,900,000**	**-**
상가	지1층	1	9,240,000	9,240,000	-
	1층	13	1,248,977	16,237,000	-
	2층	9	999,000	8,991,000	-
상가 소계		**23**	**-**	**34,468,000**	**-**
합 계		**863**	**-**	**2,300,368,000**	**-**

※ 아파트의 경우 KB부동산 시세(2024.06.10.)의 매매가(일반평균가)를 기준으로 추정함.

※ 상가의 경우 건물면적, 대지지분 등이 상이하여 인근 단지와 유사한 거래사례, 시세 등을 통하여 감정평가기관의 개략적인 산정액으로 추정함.

※ 상기 종전자산 추산액은 향후 사업시행인가일을 기준으로 관리처분계획수립시 2개의 감정평가사가 평가한 금액으로 확정됨.(단, 상가는 3개의 감정평가사가 평가)

라. 추정 비례율 산정

(단위 : 천원)

구분	추정 총수입	추정 총비용	추정 종전자산 추정액	비례율
우성1차, 쌍용2차, 상가 통합	2,776,915,660	896,390,664	2,300,368,000	81.75%

※ 추정 비례율: (추정 총수입 - 추정 총비용) ÷ 추정 종전자산 추정액

마. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	8,100	8,550	9,000	9,450	9,900
분양가 (일반분양 기준)	10.0%	82,500	96.99%	95.41%	93.82%	92.23%	90.65%
	5.0%	78,750	90.96%	89.37%	87.78%	86.20%	84.61%
	0.0%	75,000	84.92%	83.33%	81.75%	80.16%	78.58%
	-5.0%	71,250	78.88%	77.30%	75.71%	74.13%	72.54%
	-10.0%	67,500	72.85%	71.26%	69.68%	68.09%	66.51%

바. 예상 추정분담금

구분	추정 종전 자산가액 (호,천원)	비례율	권리가액	종후자산 공급평형 (공급3.3㎡)	종후자산 주택형 (전용㎡)	조합원분양가	추정 분담금 (천원)
우성1차 31평형	2,400,000	81.75%	1,962,000	20	43	1,476,000	-486,000
				26	59	1,879,000	-83,000
				34	84	2,253,000	291,000
				38	95	2,407,000	445,000
				43	110	2,708,000	746,000
우성1차 41평형	2,800,000	81.75%	2,289,000	20	43	1,476,000	-813,000
				26	59	1,879,000	-410,000
				34	84	2,253,000	-36,000
				38	95	2,407,000	118,000
				43	110	2,708,000	419,000
쌍용2차 31평형	2,425,000	81.75%	1,982,000	20	43	1,476,000	-506,000
				26	59	1,879,000	-103,000
				34	84	2,253,000	271,000
				38	95	2,407,000	425,000
				43	110	2,708,000	726,000
쌍용2차 43평형	3,050,000	81.75%	2,493,000	20	43	1,476,000	-1,017,000
				26	59	1,879,000	-614,000
				34	84	2,253,000	-240,000
				38	95	2,407,000	-86,000
				43	110	2,708,000	215,000

※ 환급금(-), 분담금(+)
※ 추정분담금 = 분양받을 자산의 조합원분양가액 - 권리가액 (추정 종전자산가액 × 비례율)
※ 정확한 추정 분담금은 관리처분시 결정되며, 사업이 진행됨에 따라 추정 분담금은 변경될 수 있음.

Ⅳ. 관련도면

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비구역 결정도(기정)

대치우성1차아파트
주택재건축사업 정비구역

대치쌍용2차아파트
주택재건축사업 정비구역

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역

N

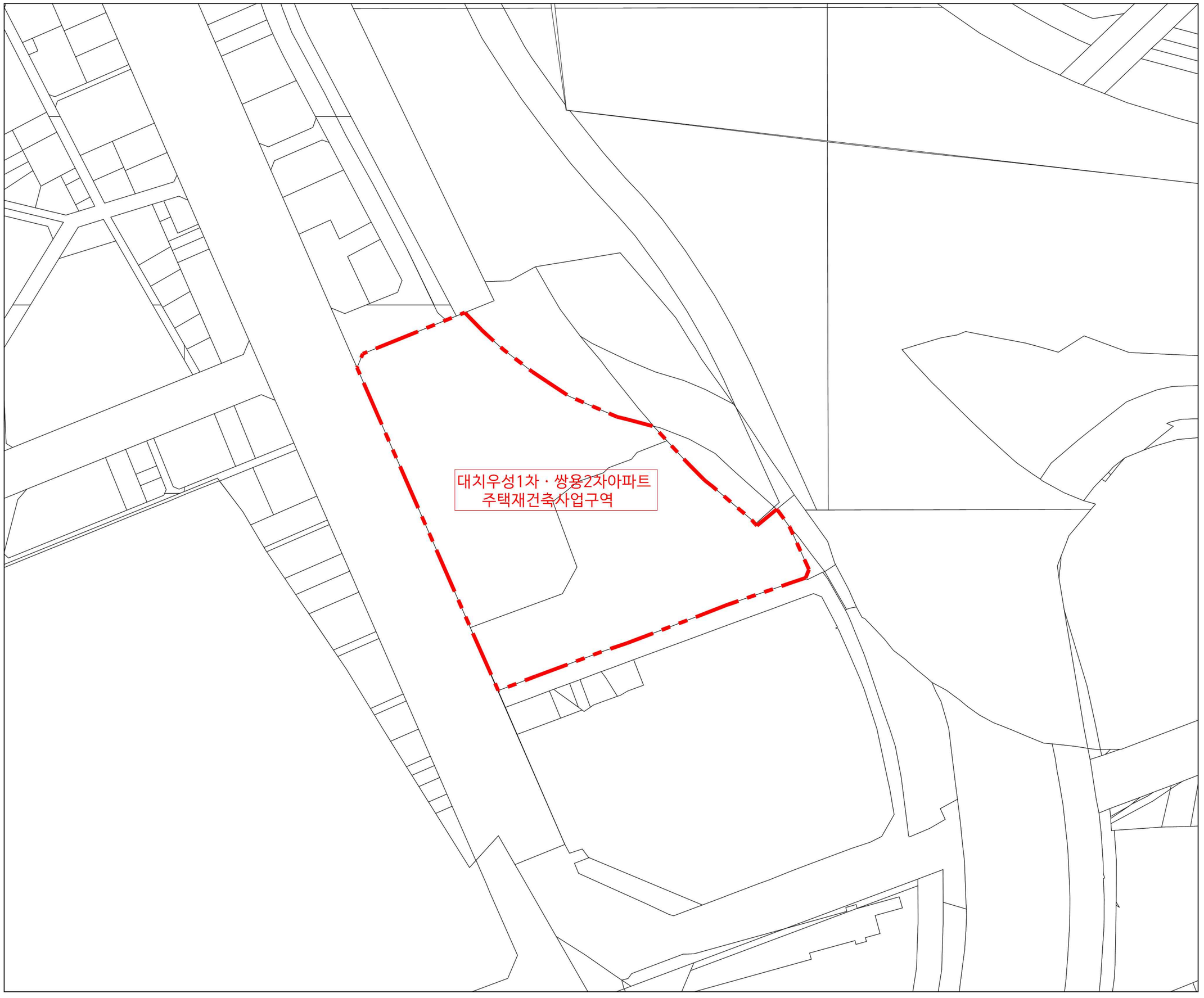
scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비구역 결정도(변경)



범 례

주택재건축사업구역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

용도지역결정도(기정)

제1종전용주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 제1종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

용도지역결정도(변경)

제1종전용주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 재건축사업구역
- 제1종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

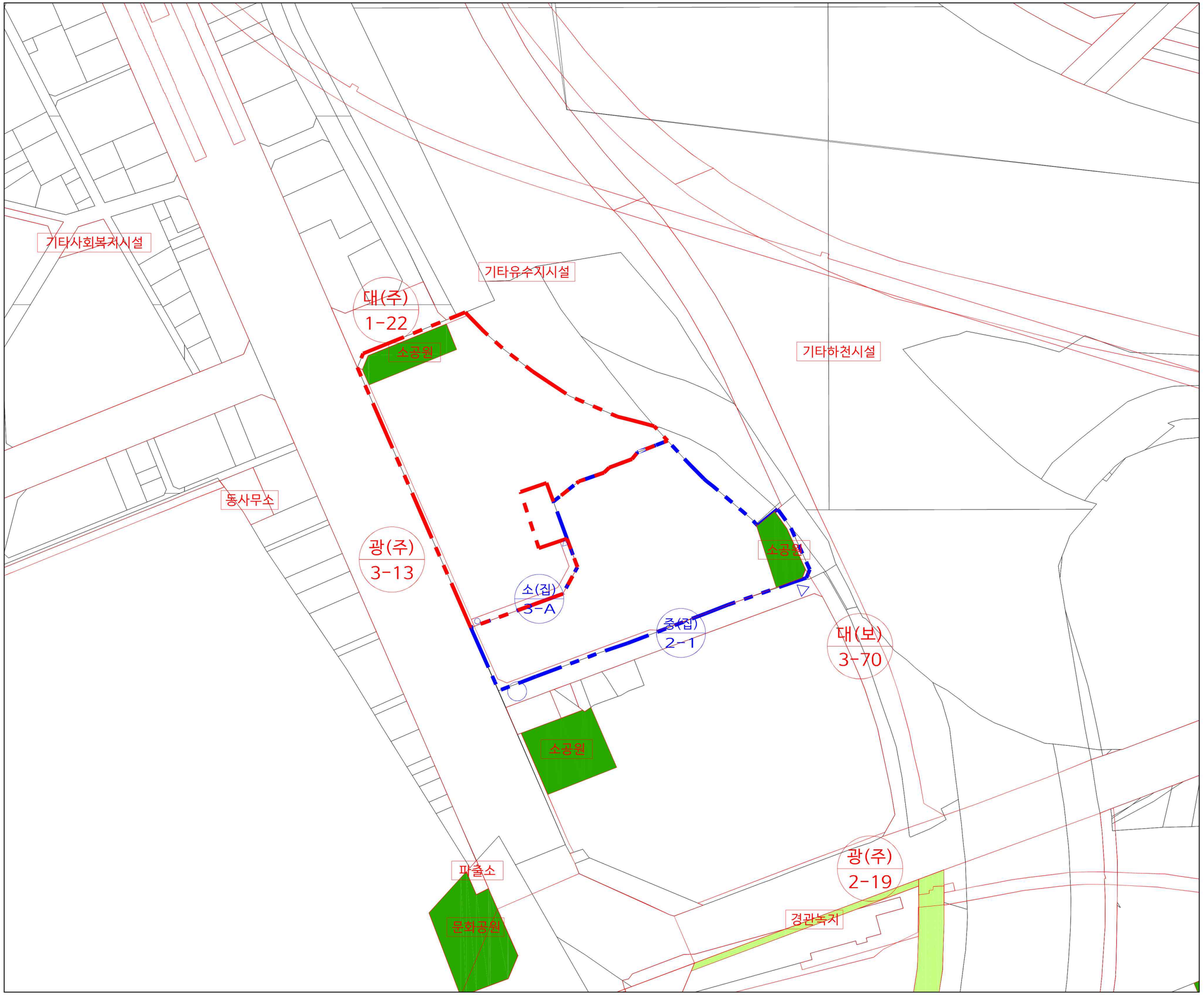
scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비기반시설 결정도(기정)



범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

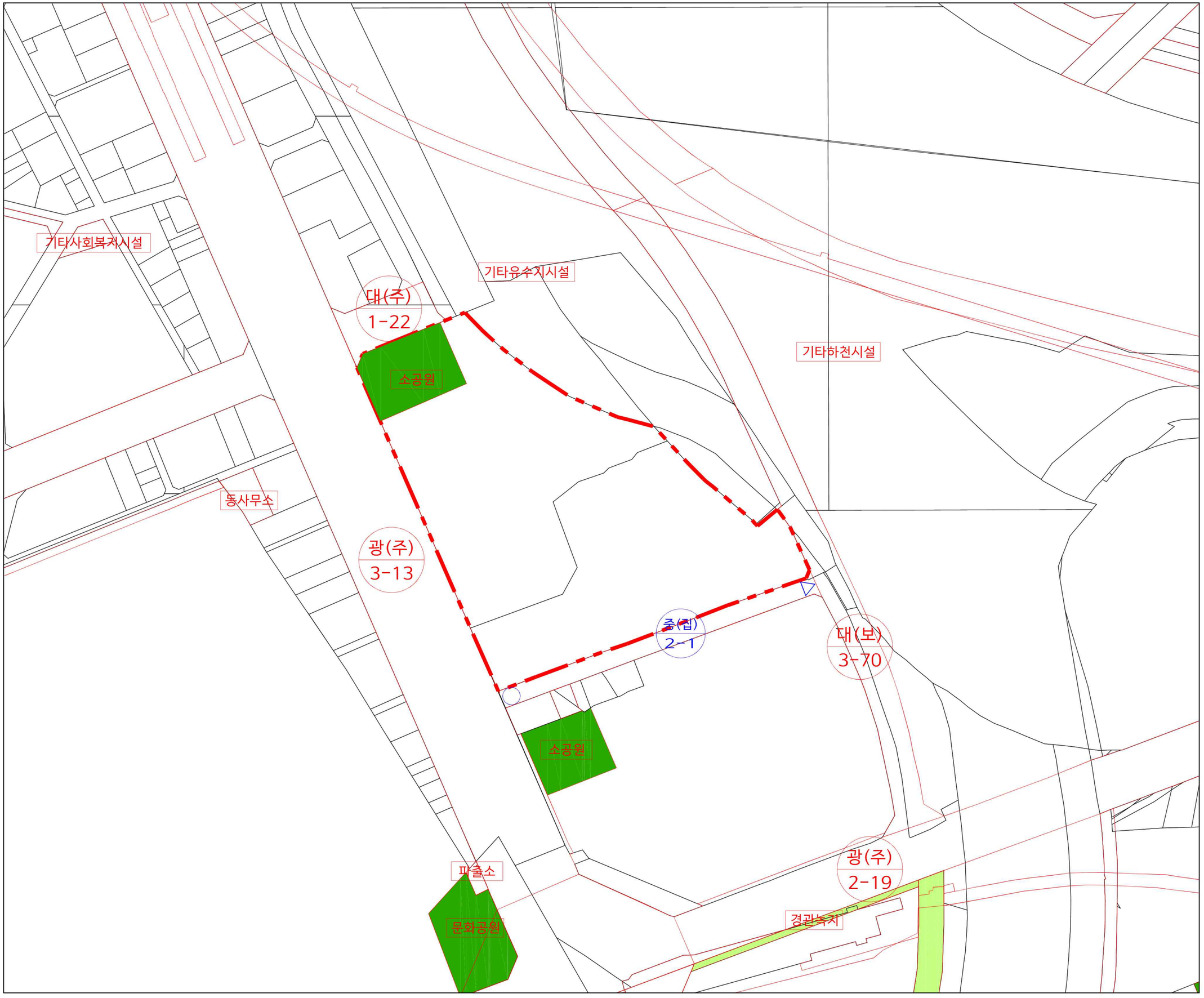
대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비기반시설 결정도(변경)

범 례

- 재건축사업구역
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설



N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

가구 및 획지에 관한 결정도 (기정)

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 공동주택용지

대치우성1차
획지1

대치쌍용2차
획지1

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

가구 및 획지에 관한 결정도 (변경)

획지1

범 례

- 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 공동주택용지

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도 (기정)

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 공동주택용지
- 소공원
- 도로

기준/허용/상한/법상한 용적률	최고높이 (최고층수)
건폐율	주용도

대치우성1차
획지1

210/225/250/299.99%이하	110이하 (35층이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

대치쌍용2차
획지1

210/224/250/299.82%이하	110m이하 (35층이하)
30%이하	공동주택 및 부대복리시설

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도 (변경)

획지1

210/230/250/299.99%이하	175m이하 (49층이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

범 례

- 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 공동주택용지
- 소공원

기준/허용/상한/법상한 용적률	최고높이 (최고층수)
건폐율	주용도

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비계획결정도(기정)

기타사회복지시설

기타유수지시설

기타하천시설

대(주) 1-22

소공원 1

대치우성1차 획지1

210/225/250/299.99%이하	110이하 (35층이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

대치쌍용2차 획지1

210/224/250/299.82%이하	110m이하 (35층이하)
30%이하	공동주택 및 부대복리시설

소공원 2

동사무소

광(주) 3-13

소(접) 3-A

종(접) 2-1

대(보) 3-70

소공원

광(주) 2-19

파출소

문화공원

경관녹지

범 례

- 대치우성1차 재건축사업구역
- 대치쌍용2차 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 공동주택용지
- 도로
- 소공원
- 차량진출입구
- 공공보행통로
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설

기준/허용/상한/법상한 용적률	최고높이 (최고층수)
건폐율	주용도

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축사업

[정비계획 결정 및 정비구역 지정]

정비계획결정도(변경)

기타사회복지시설

기타유수지시설

기타하천시설

대(주)
1-22

소공원

획지1

210/230/250/ 299.99%이하	175m이하 (49층이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

광(주)
3-13

중(접)
2-1

대(보)
3-70

소공원

동사무소

파출소

문화공원

광(주)
2-19

경관녹지

범 례

- 재건축사업구역
- 도시계획시설선
- 건축한계선
- 공동주택용지
- 소공원
- 차량진출입구
- 공공보행통로
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 유수지시설
- 하천시설

기준/허용/상한/ 법상한 용적률	최고높이 (최고층수)
건폐율	주용도

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

Ⅴ. 교통성검토서

1 분석의 개요

1. 분석의 목적

○ 본 분석은 서울특별시 강남구 대치동 대치우성1차 아파트와 대치쌍용2차 아파트에 공동주택 재건축으로 인한 교통량을 예측하고, 시설 입지에 따른 유발교통량이 주변 가로에 미치는 교통영향을 검토하여, 주변가로의 합리적인 교통처리방안을 수립하는데 그 목적이 있음

2. 분석의 범위

가. 시간적 범위

○ 기 준 년 도 : 2024년
○ 완 공 년 도 : 2030년
○ 목 표 년 도 : 2031년(완공 후 1년)

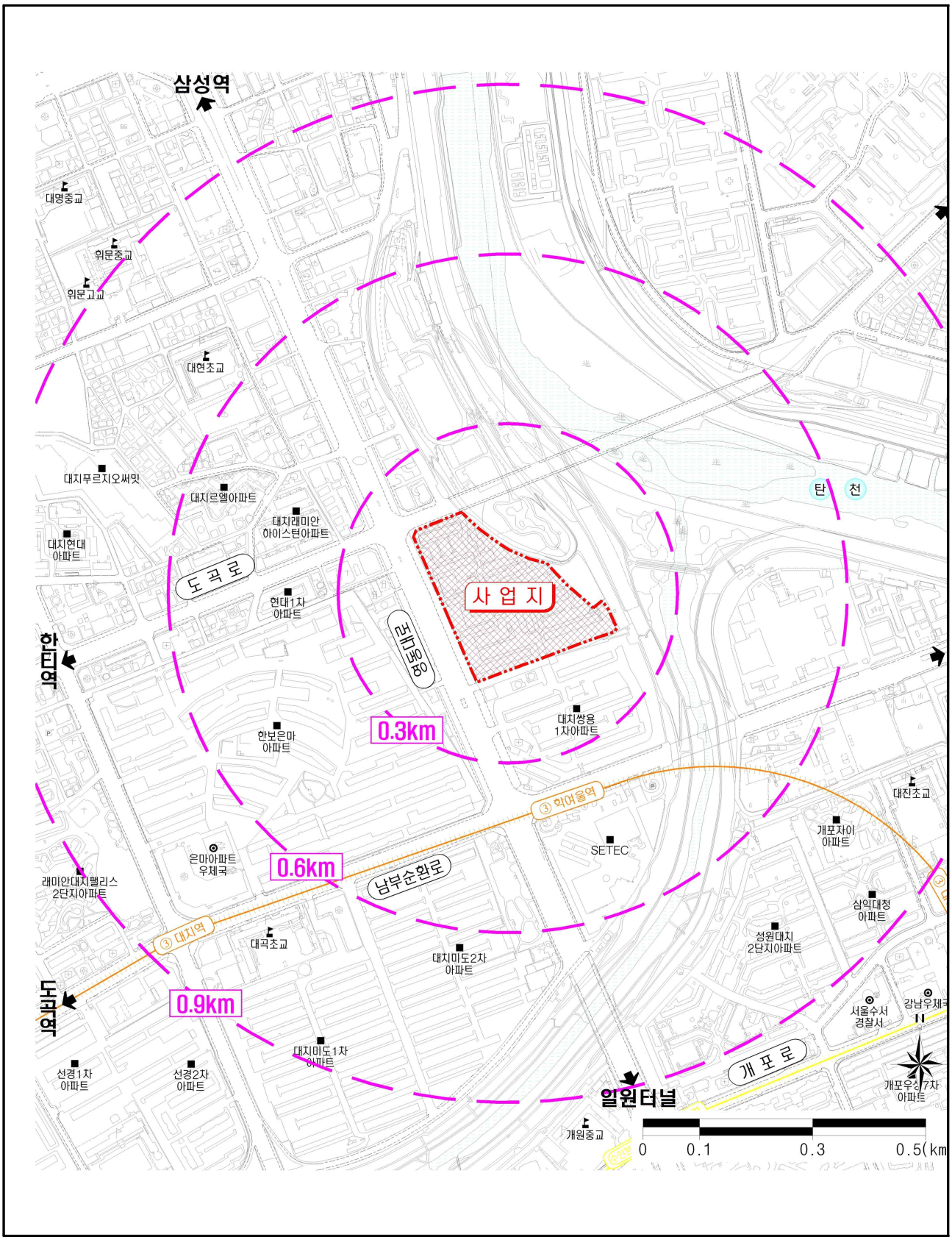
나. 공간적 범위

○ 위　치 : 서울특별시 강남구 대치동 대치우성1차 아파트 및 대치쌍용2차 아파트

다. 분석의 내용적 범위

주 요 항 목	내　　용
1. 서　론	가. 사업의 개요　　나. 위치도 다. 건축계획
2. 교통현황조사 및 분석	가. 사업의 개요　　나. 교통소통 현황 다. 상위계획 검토
3. 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요	가. 도시교통지표 검토　　나. 교통수요 예측 다. 주차수요 예측
4. 개선방안	가. 개선방안

[사업지 위치도]


삼성역
대명중교
휘문중교
휘문고교
대연초교
대치푸르지오써밋
대치르엘아파트
대치래미안
아이스턴아파트
대치현대
아파트
도곡로
현대1차
아파트
한티역
사업지
0.3km
한보은마
아파트
대치쌍용
1차아파트
탄천
대진초교
개포자이
아파트
SETEC
은마아파트
우체국
0.6km
남부순환로
③ 학여울역
래미안대치팰리스
2단지아파트
③ 대치역
대곡초교
대치미도2차
아파트
삼익대청
아파트
성원대치
2단지아파트
도곡역
0.9km
서울수서
경찰서
강남우체국
대치미도1차
아파트
선경1차
아파트
선경2차
아파트
일원터널
개포로
개포우성7차
아파트
개원중교
0
0.1
0.3
0.5(km)

3. 사업의 개요

○ 본 사업지는 서울특별시 강남구 대치동 대치우성1차 아파트 및 대치쌍용2차 아파트이며, 사업개요는 다음과 같음

[사업 개요]

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="7">대치우성1차 및 대치쌍용2차 통합주택재건축</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 지 위 치</td><td colspan="7">서울특별시 강남구 대치동 대치우성1차 및 대치쌍용2차</td></tr>
<tr><td rowspan="3">부지면적</td><td>부 지 면 적</td><td colspan="7">54,358.40㎡</td></tr>
<tr><td>제 외 면 적</td><td colspan="7">3,973.00㎡</td></tr>
<tr><td>대 지 면 적</td><td colspan="7">50,385.40㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축규모</td><td>연 면 적</td><td colspan="7">255,405.55㎡</td></tr>
<tr><td>건 폐 율</td><td colspan="7">19.35%</td></tr>
<tr><td>용 적 율</td><td colspan="7">299.91%</td></tr>
<tr><td>세 대 수</td><td colspan="7">1,324세대</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차규모</td><td>법정주차</td><td colspan="7">1,601대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="7">1,729대</td></tr>
<tr><td>계획주차</td><td colspan="7">2,381대
- 법정대비 148.7%, 수요대비 137.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">발 생 교 통 량</td><td rowspan="3">목표년도</td><td colspan="7">발생교통량(대/시, 대/일)</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td colspan="2">주변가로 및 사업지 첨두시</td><td rowspan="2">2031년</td><td>33</td><td>322</td><td>34</td><td>34</td><td>67</td><td>356</td><td>423</td></tr>
<tr><td colspan="2">1일 발생교통량</td><td>1,371</td><td>1,371</td><td>294</td><td>294</td><td>1,665</td><td>1,665</td><td>3,330</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

4. 건축계획

[배 치 도]


N
양 재 천
유수지체육공원
유수지공원
기부채납공원
SUNKEN
어린이집/다함께 돌봄 센터 1F
청소년독서실 1F
15m 도로
도곡로 (35m 도로)
영동대로 (70m 도로)
BUS
■ 대치우정1차+대치쌍용2차 은마아파트
타입 / 합계 / 비율
전용59 100 7.6%
전용59 272 20.5%
전용84 423 31.9%
전용95 136 10.3%
전용110 393 29.7%
합계 1,324 100%

2 교통환경 조사분석

1. 교통환경 현황

가. 교통환경 조사개요

1) 현황조사 개요

○ 교통영향을 분석하기 위해 사업지 주변의 가로 및 교차로 교통 현황 현장조사를 실시하였음

[현황조사 개요]

조사 항목		조사 내용	조사 범위	비 고
교통량 조사	교차로 교통량	· 요일별·방향별·시간대별 조사 (6시간 조사) - 07:00 ~ 09:00, - 12:00 ~ 14:00, - 17:00 ~ 19:00	분석대상 교차로 (4개소)	방향별 시간대별 6개 차종 구분
	가 로 교통량	· 요일별·방향별·시간대별 조사 (6시간 조사) - 07:00 ~ 09:00, - 12:00 ~ 14:00, - 17:00 ~ 19:00	과업노선 주변 4개소 지정	
주 변 지 역 개발계획조사		· 과업대상 주변 개발계획	공간적 범위	문헌조사

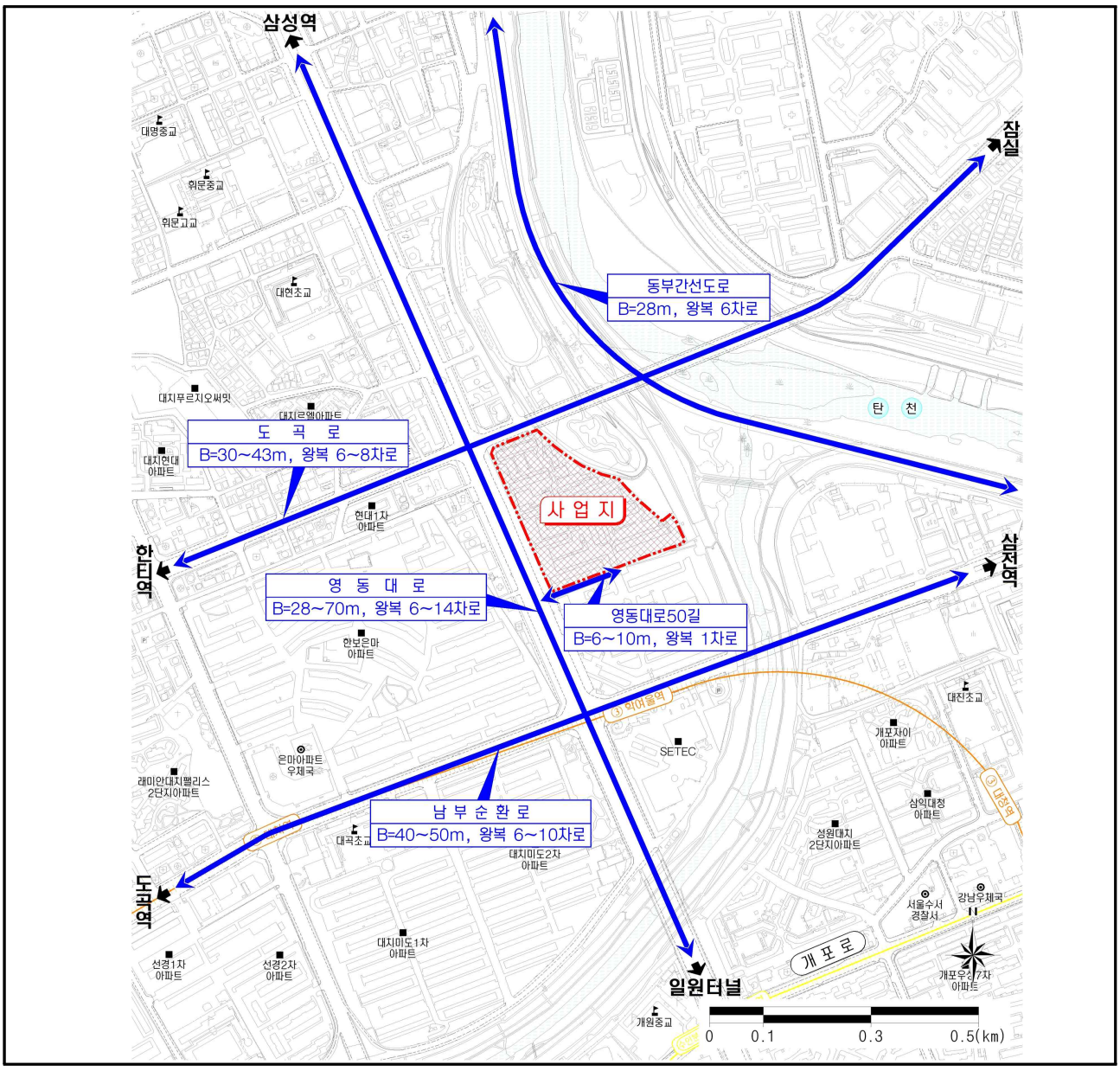
2) 가로망 체계 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 아래와 같음

[사업지 주변 가로망]

구분	도로명	폭원(m)	차로수
동측	동부간선도로	28	왕복 6
서측	영동대로	28~70	왕복 6~14
남측	영동대로50길	6~10	왕복 1
	남부순환로	40~50	왕복 6~10
북측	도곡로	30~43	왕복 6~8

[사업지 주변 가로망 현황도]



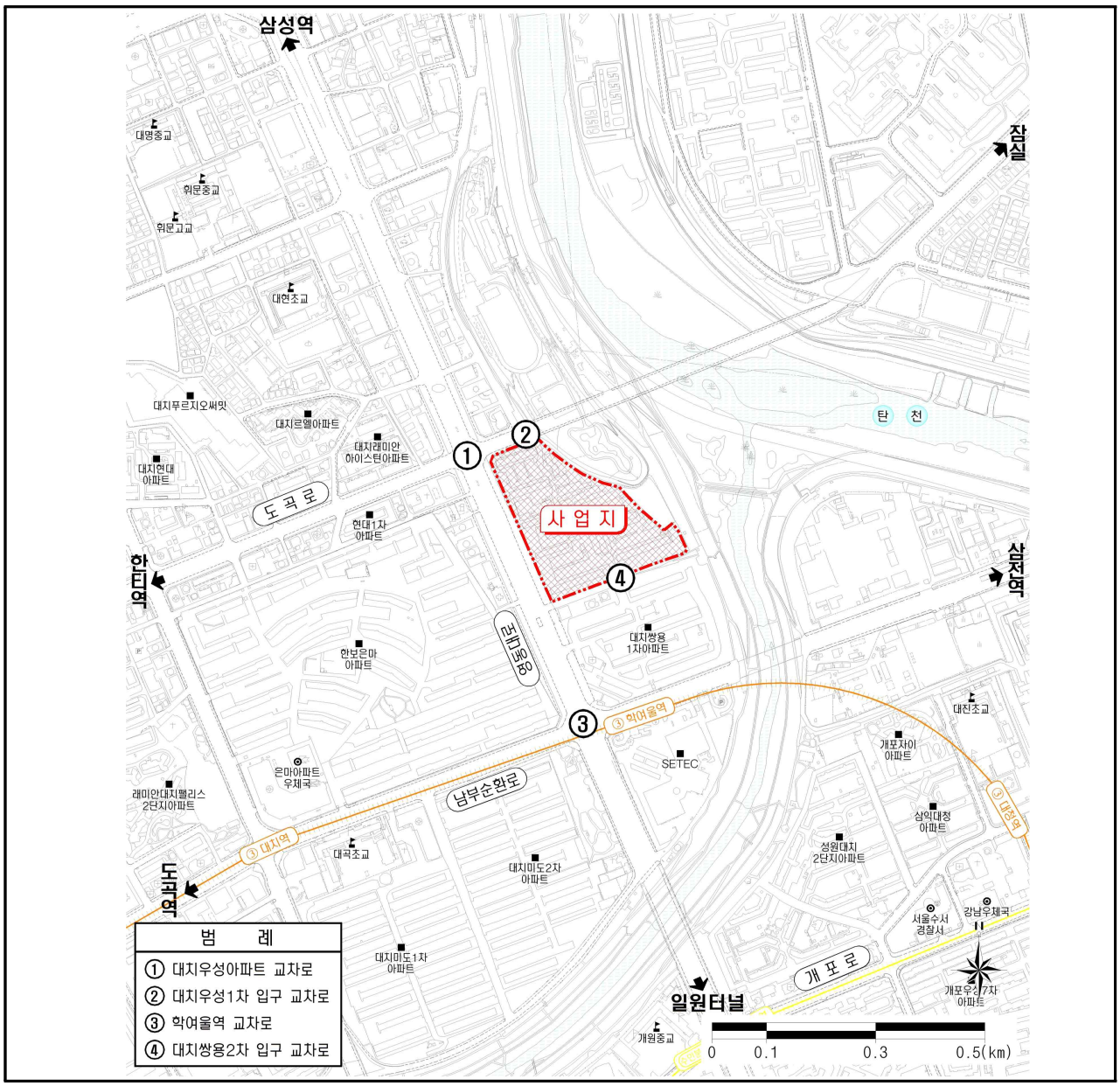
3) 주변 교차로 현황

○ 분석 대상 교차로는 4개소로 1개소는 4지, 3개소는 3지 형태로 운영 중임

[사업지 주변 교차로 기하구조 및 신호체계 현황]

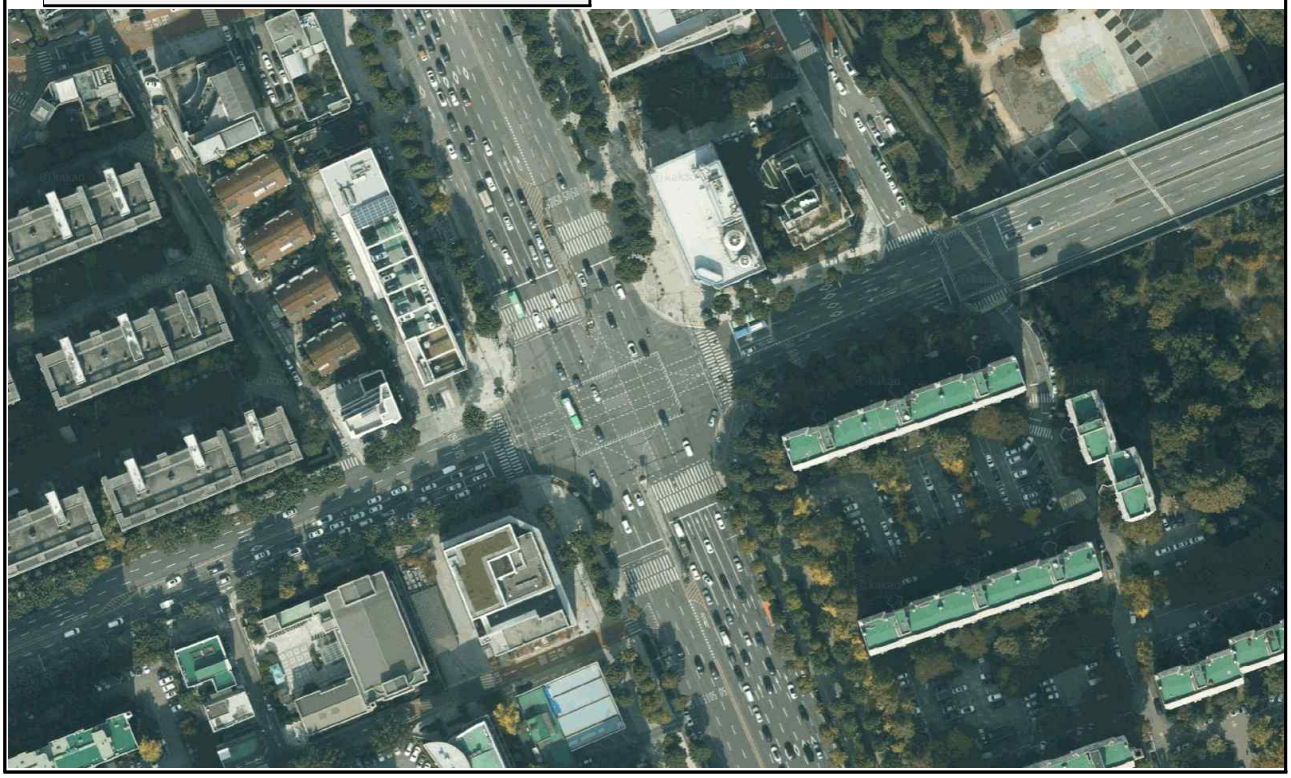
교 차 로 명	형 태	신호등설치여부	도류화여부	현 시 수	신호주기(초)
① 대치우성아파트 교차로	4지	O	-	5	160
② 대치우성1차 입구 교차로	4지	O	-	2	160
③ 학여울역 교차로	4지	O	O	4	160
④ 대치쌍용2차 입구 교차로	3지	-	-	-	비신호(무통제)

[사업지 주변 Key-map]



4) 교차로 기하구조 및 신호체계운영 현황

① 대치우성아파트 교차로



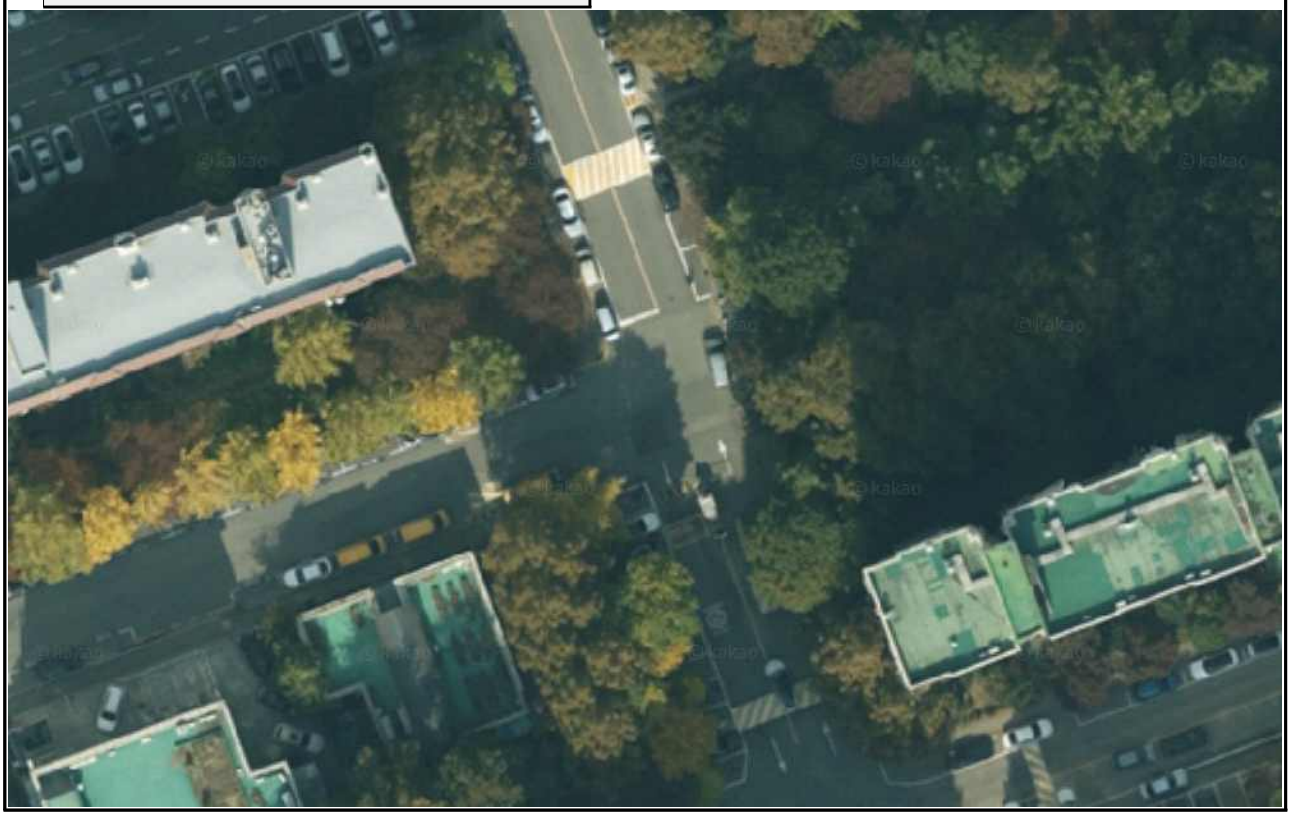
② 대치우성1차 입구 교차로



③ 학여울역 교차로

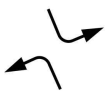
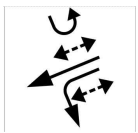
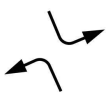
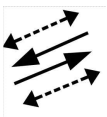
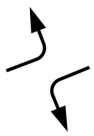


④ 대치쌍용2차 입구 교차로



[신호운영 현황]

(단위 : 초)

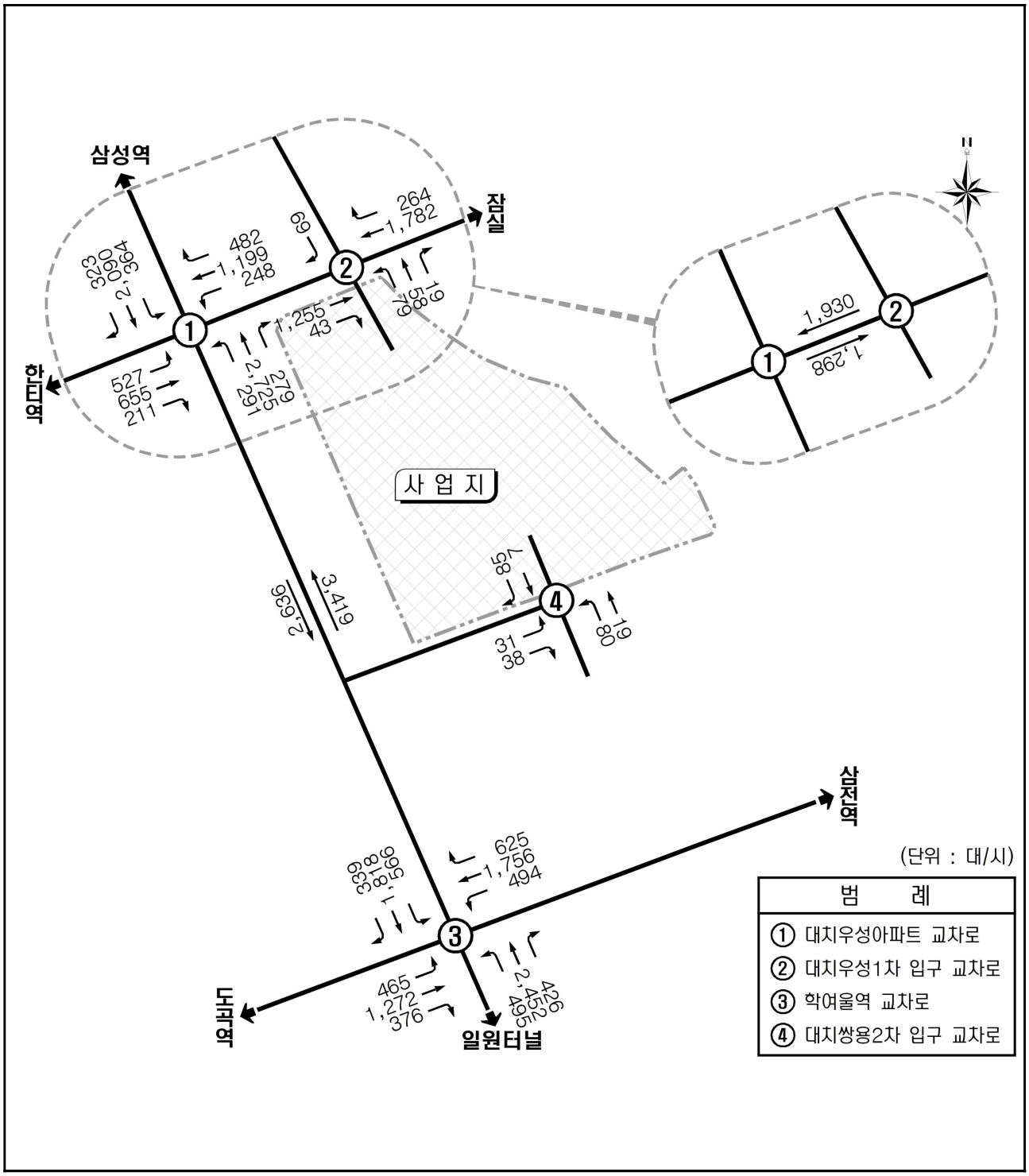
지점	신호현시					주기
	1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	
① 대치우성아파트 교차로						160
	49(4)	8(4)	14(4)	30(4)	39(4)	
② 대치우성1차 입구 교차로			-	-	-	160
	135(3)	19(3)				
③ 학여울역 교차로						160
	49(4)	17(4)	48(4)	30(4)		
④ 대치쌍용2차 입구 교차로	비신호(무통제)					-

2. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통현황

○ 가로 및 교차로 교통량 조사를 분석한 결과, 첨두일은 평일, 차량이 가장 많이 통과하는 첨두시간대는 08:00~09:00시로 분석됨

[현황 가로 및 교차로 교통량(2024년, 대/시)]



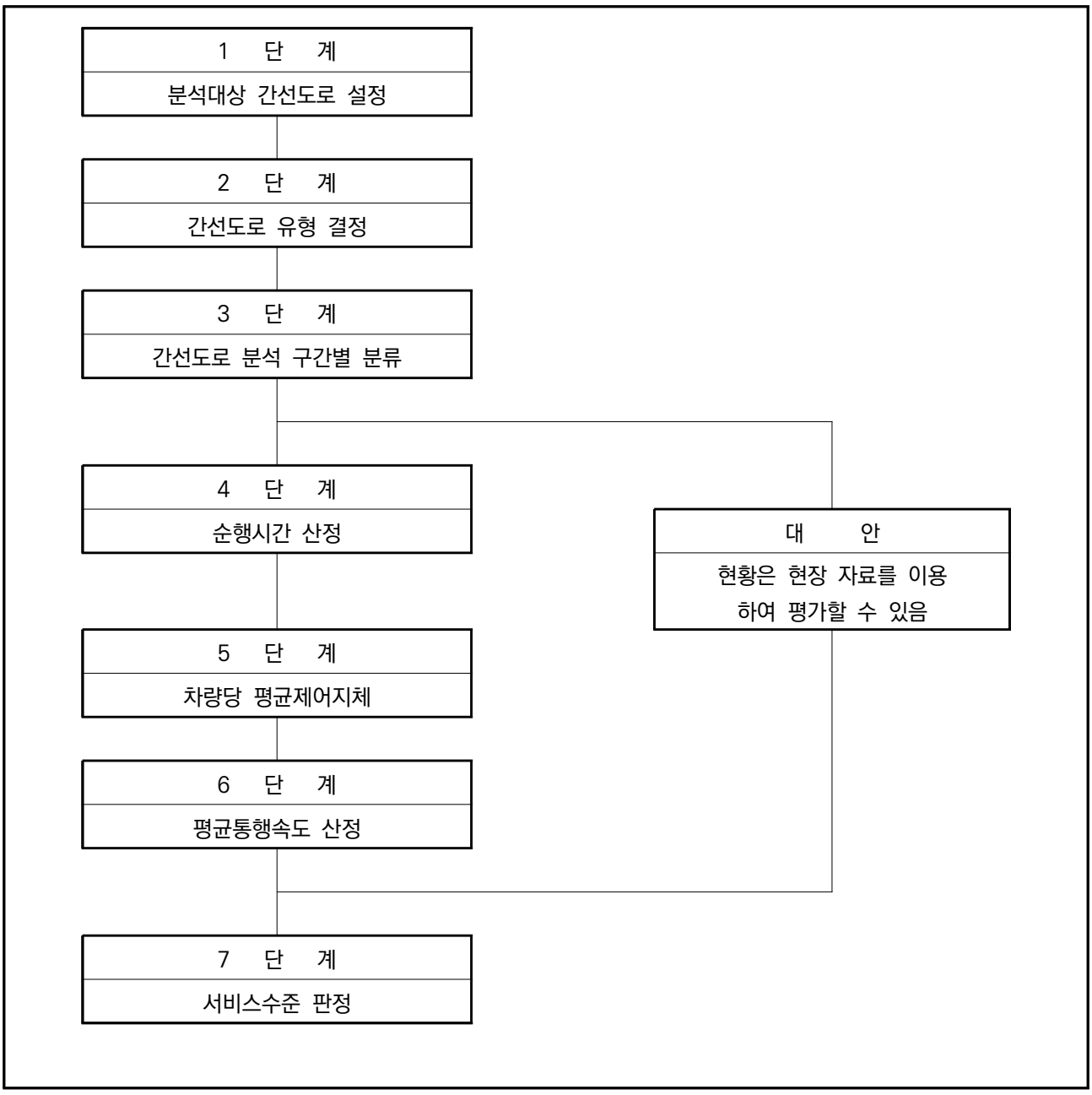
나. 가로교통량 및 서비스수준 분석

○ 본 과업구간은 도시 및 교외간선 구간으로 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 가로구간 서비스수준 분석방법을 이용하여 서비스수준 분석을 수행함

1) 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석

○ 가로 서비스수준 분석은 가로구간 속도조사 결과를 이용하여 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 도시 및 교외 간선도로 분석방법을 적용하여 분석하였음

[간선도로 서비스수준 분석과정]



2) 간선도로의 서비스수준 기준

구 분	간선도로 유형		
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서 비 스 수 준	평균통행속도(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

3) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 평균 통행속도 “18.1~38.7km/h”, 서비스수준 “C~E”로 분석됨

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과(2024년, 현황)]

분 석 구 간		구간 길이 (km)	유형	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
영동대로	① 대치우성아파트 교차로 → ③ 학여울역 교차로	0.5	Ⅱ	2,636	38.7	C
	③ 학여울역 교차로 → ① 대치우성아파트 교차로	0.5	Ⅱ	3,419	33.8	C
도곡로	① 대치우성아파트 교차로 → ② 대치우성1차 입구 교차로	0.2	Ⅲ	1,298	37.1	C
	② 대치우성1차 입구 교차로 → ① 대치우성아파트 교차로	0.2	Ⅲ	1,930	18.1	E

주 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

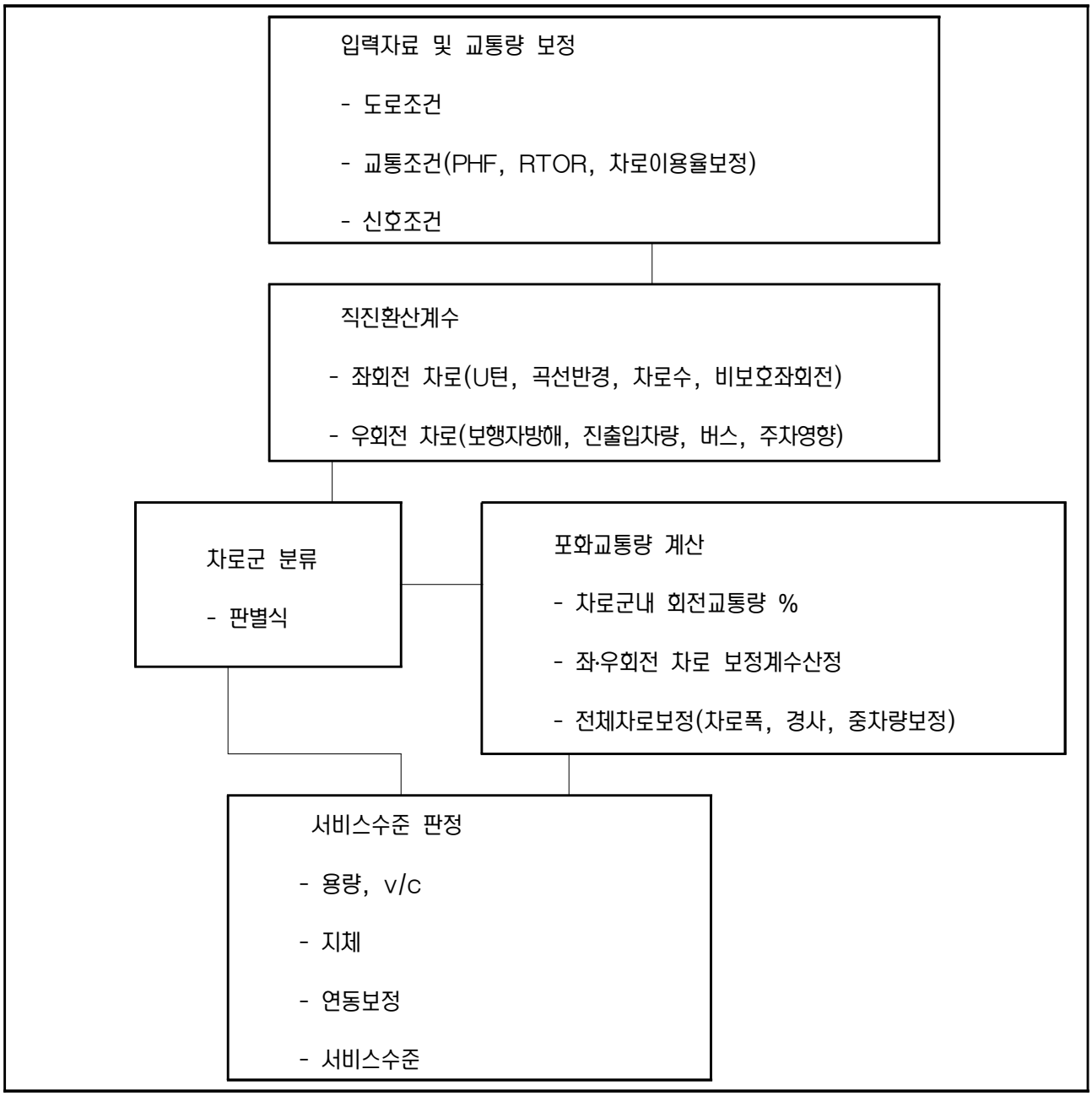
다. 교차로교통량 및 서비스수준 분석

1) 신호교차로 서비스수준 분석 방법

○ 운영분석(Operational Analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스 수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석임

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 제어지체로서 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 분석방법을 사용하여 서비스 수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산절차와 입력자료는 다음과 같음

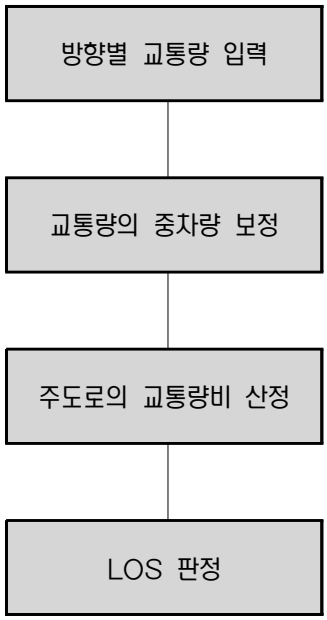
[신호교차로 분석과정]



2) 비신호교차로 서비스수준 분석 방법

○ 무통제 교차로의 용량 및 서비스수준은 총 4단계로 수행되며, 효과척도(M.O.E)는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 교차로의 운영지체 값에 의하여 판정하였음

[무통제 교차로의 분석과정]



[교차로 서비스수준 기준]

LOS	신호교차로	무통제 교차로
	평균제어지체 (초/대)	시간당 상충횟수 (회/시)
A	≤ 15초	≤ 60
B	≤ 30초	≤ 120
C	≤ 50초	≤ 180
D	≤ 70초	≤ 240
E	≤ 100초	≤ 30
F	≤ 220초	-
FF	≤ 340초	
FFF	〉340초	

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변 교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 “6.9~155.3초/대”, 시간당 상충횟수가 “34회/시”, 서비스 수준 “A~F”로 분석됨

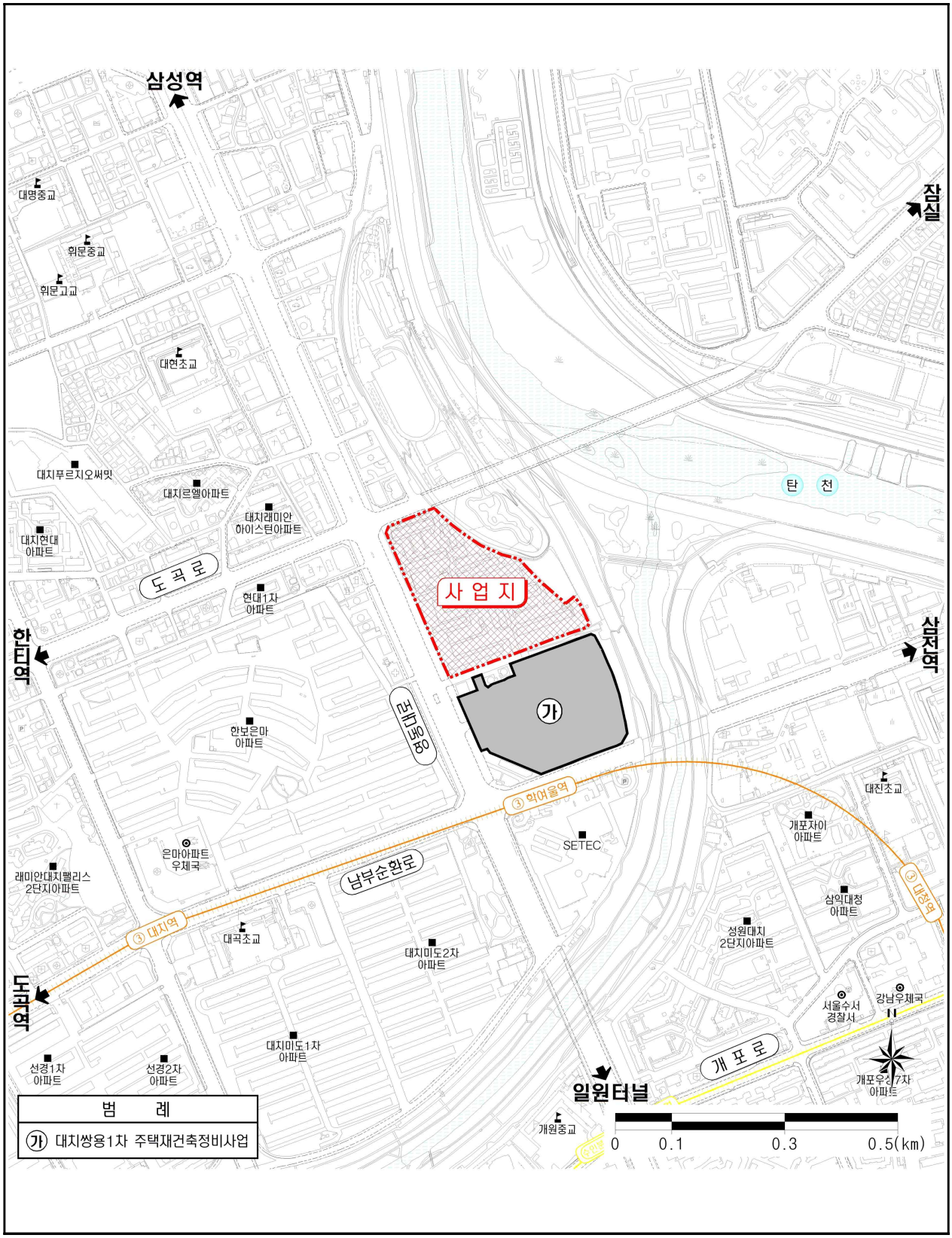
[사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과 (2024년, 현황)]

교 차 로 명	교통량 (대/시)	효과척도		서비스수준 (LOS)
		평균제어지체 (초/대)	시간당 상충횟수 (회/시)	
① 대치우성아파트 교차로	9,394	155.3	-	F
② 대치우성1차 입구 교차로	3,569	6.9	-	A
③ 학여울역 교차로	11,084	154.7	-	F
④ 대치쌍용2차 입구 교차로*	260	-	34	A

주1 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임
주2 : *는 비신호교차로(무통제, 시간당 상충횟수, 회/시)임

3. 주변지역 개발계획

[주변지역 개발계획도]



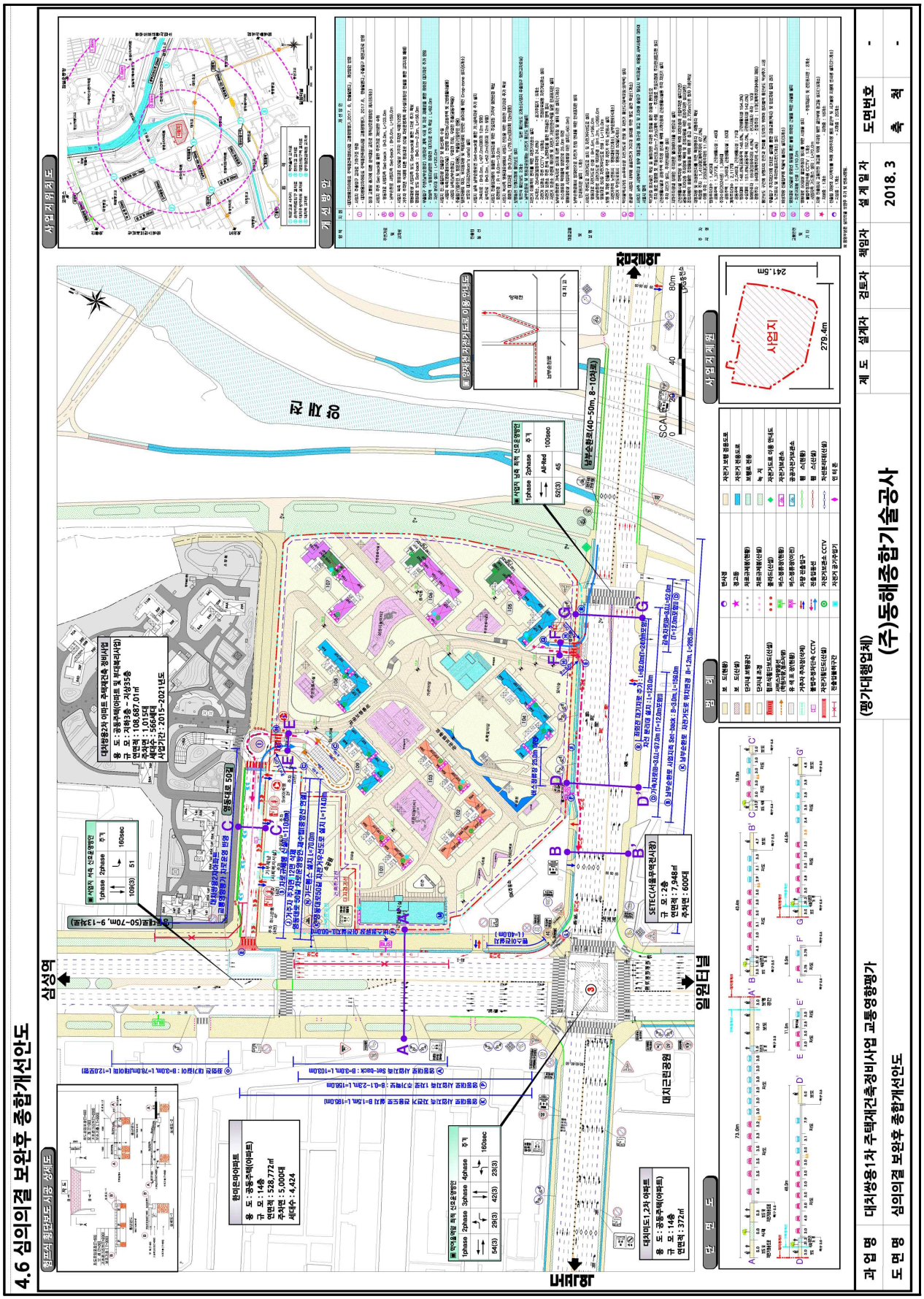
가. 대치쌍용1차아파트 주택재건축정비사업

구 분		내용					
일반개요	사 업 명	대치쌍용1차 주택재건축정비사업					
	사 업 지 위 치	서울특별시 강남구 대치동 66번지 일대					
	관 련 승 인 법	도시교통정비촉진법 제 15조 1항 제11호, 도시교통정비촉진법 시행령 제 13조의 제3항					
건축개요	도 시 계 획 사 항	제3종 일반주거지역, 아파트지구, 일반미관지구					
	사 업 기 간	2017년 ~ 2021년					
	대 지 면 적	47,659.00㎡					
	용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설					
	건 축 면 적	8,667.27㎡					
	건 축 연 면 적	235,866.46㎡ (지상층:131,701.35㎡, 지하층:104,165.11㎡)					
	건 폐 율	22.14%					
	용 적 율	299.97%					
	규 모	지하 4층, 지상 34층 (1,075세대)					
주차시설	법 정 주 차 대 수	1,423대(공동주택:1,377대, 근린생활시설:46대)					
	주차수요	2022년 : 1,385대(공동주택 : 1,335대, 근린생활시설 : 50대) 2024년 : 1,396대(공동주택 : 1,346대, 근린생활시설 : 50대)					
	최종확보대수	계획주차 : 2,117대(공동주택 : 2,046대, 근린생활시설 : 71대) - 법정대비 : 148.8% (공동주택 : 148.6%, 근린생활시설 : 154.3%) - 수요대비 : 151.6%(2024년 기준) (공동주택:152.0%, 근린생활시설:142.0%) - 장애인주차 : 65면포함 (법정주차의 4.6%)					

구 분		주변가로 첨두시 및 사업지 첨두시 08:00~09:00시					
		2022년			2024년		
		유입	유출	합계	유입	유출	합계
전체발생교통량	사업지 및 주변가로첨두시	111	361	472	109	358	467
	1일발생 교통량	1,990	1,990	3,980	1,980	1,980	3,960
순수발생교통량	사업지 및 주변가로첨두시	75	183	258	73	181	254
	1일발생 교통량	1,100	1,100	2,200	1,096	1,096	2,192

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

자료 : 대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3, (주)동해종합기술공사


4.6 심의의결 보완후 종합개선안도
사업지 위치도
기 선 용 안
삼성역
일원터널
양재대로
남부순환로(40~50m, 8~10차로)
대치우성2차 아파트 주택재건축 정비사업
용 도 : 공동주택(아파트 및 부대복리시설)
규 모 : 지하3층 ~ 지상35층
연면적 : 108,687.01㎡
주차면 : 1,015대
세대수 : 566세대
사업기간 : 2015~2021년도
SETEC(사용무역사옥)
규 모 : 2층
연면적 : 7,948㎡
주차면 : 600대
대치아파트
용 도 : 공동주택(아파트)
규 모 : 14층
연면적 : 372㎡
한마은아파트
용 도 : 공동주택(아파트)
규 모 : 14층
연면적 : 528,772㎡
주차면 : 5,000대
세대수 : 4,424
대치어도1,2차 아파트
용 도 : 공동주택(아파트)
규 모 : 14층
연면적 : 372㎡
대치근린공원
범 례
단 면 도
사 업 계 획
사업지
241.5m
279.4m
과 업 명
대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가
(평가대행업체)
(주)동해종합기술공사
제 도
설계자
검토자
책임자
설계일자
2018. 3
도면번호
-
도 면 명
심의의결 보완후 종합개선안도
축 척
-

4. 교통관련계획

가. 제5차 국토종합계획 수정계획, 국토교통부, 2020

○ 국토종합계획은 헌법 121조 2항과 지난 63년에 제정된 국토건설종합계획법에 따라 수립되는 국가의 최상위 국토계획이며, 10년 주기로 수립되는 계획

1) 계획의 비전

○ 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

○ 모두를 위한 국토

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성

○ 함께 누리는 삶터

- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

[계획의 기조 : 목표, 전략]



2) 국토 형성의 기본 목표

○ 어디서나 살기 좋은 균형국토

○ 안전하고 지속가능한 스마트국토

○ 건강하고 활력있는 혁신국토

3) 도로 네트워크 보완 및 효율적 운영

○ 교통특성 변화를 반영하여 기존 국가간선도로망(7 X 9 + 6R) 계획의 개편을 통한 국가 도로네트워크 보완

- 성장에서 성숙으로 변화하는 시대에 맞게 국가간선망을 신규건설 위주에서 유지관리 및 교통수단 간 연계 강화 등 전략적으로 운영
- 도로망의 단절구간 보완 및 연결 강화로 네트워크형·순환형 국가간선망 완성
- 수도권 내 교통혼잡 개선을 위한 수도권 고속도로망 보완 및 완공

○ 국가도로망의 권역별 통합운영관리 체계 구축

- 여객·화물 통행수요가 높은 국가도로망을 중심으로 권역별 교통축 단위의 통합 구축·운영관리 추진을 통한 전략적 국가도로망 관리
- 대도시 간 및 중소도시 간선도로축의 우회율 개선과 속도 개선

○ 국가도로망의 이동 효율성 강화를 위한 도로망 보완

- 국가도로망의 이동성, 접근성, 효율성 제고를 위한 국도 및 국지도 도로망 네트워크의 재편 및 보완
- 국가물류거점시설과 연계되는 도로망의 건설 및 운영, 관리체계 강화

4) 국가 철도망 구축을 통한 이동성 강화와 효율적 운영

○ 국토공간을 통합·다핵·개방형 구조로 변화시키는 철도망 구축

- 권역 간 네트워크 구축 및 국토 균형발전을 위한 X자형 국가철도망 지속 추진
- 수도권 내 고속통행 실현으로 수도권 내 통근시간을 30분대로 단축하여 국민 삶의 질 개선, 도심과 외곽지역 간 통근 불편 해소
- 기존 철도 인프라의 용량 부족 해소, 단절구간 연결과 시설 수준 동일화

○ 국토공간을 보다 빠르고 촘촘한 체계로 연결하는 철도망 구축

- 권역 간 네트워크 구축을 위한 신규 철도망 계획을 수립, 고속철도 서비스 지역 확대 및 낙후철도 고속화 등을 통한 포용 성장 실현
- 수송력 증강 등을 위한 기존 철도 인프라의 용량 부족 해소

○ 국가철도망 구축 효과 극대화를 위한 효율적 철도 운영

- 단절구간 연결 및 단일노선 철도시설 수준을 동일화하고 투자 대비 운영효율을 극대화할 수 있는 신규 연계노선 발굴
- IT 기술을 접목한 철도시설 관리 효율화 추진

○ 유라시아 대륙철도 연결을 위한 남북철도 연계 대비

- 경의선, 동해선 등을 연결하고 국제철도시대에 대비한 거점역사 개발 및 정비방안 검토
- 동아시아 철도공동체 구상 실현을 위한 6개 참여국(중국·러시아·몽골·북한·일본 및 미국)과의 외교적 네트워크 강화

5) 첨단기술을 활용한 인프라 유지관리 고도화

○ 유지관리 신기술을 통한 안전한 SOC 관리체계 구축

- 시설물 점검 결과 등을 통해 얻어진 빅데이터를 활용한 과학적인 SOC 관리체계 마련과 싱크홀 방지 등을 위해 지반정보·지하시설물 정보를 통합한 지하공간통합관리 시스템 고도화
- 노후 SOC 점검·진단 등에 IoT·5G·AI 등 스마트 유지관리 기술을 개발 및 활용하고, 적기 유지관리·보강 실시를 위한 생애주기관리시스템 도입

○ 첨단교통체계 를 통해 기존 교통시설의 활용을 극대화하고 첨단도로와 자동차를 (ITS), IT기술로 결합하여 도로용량을 대폭 확대

- ITS 2008년 8%, 2012년 14%, 2020년 25% 전국 도로 구축비율을 수준까지 제고

○ IoT 기반의 첨단기술을 활용한 노후인프라 개량 및 성능고도화

- 도로, 철도 노후인프라 점검과 관리를 위해 드론, AI 등 신기술을 활용하고, 5G 활용 등을 통한 인프라 정보관리시스템의 고도화

6) 광역대중교통 혁신과 협력·조정을 통한 대도시권 혼잡 해소

○ 대도시권의 급행 광역교통망 구축

- 대도시권의 주요 거점을 30분대에 연결하는 광역철도망을 구축하고, 도로 네트워크 강화를 통한 도로의 간선기능 회복
- 수도권은 광역급행철도(GTX) 3개 노선 및 신안산선, 신분당선 등 광역급행 철도망 구축사업을 추진하고, 신규 급행노선 검토 등을 통해 광역 고속 서비스 범위 확대, 일반 광역철도는 대피선 신설 등을 통한 급행서비스 확대
- 비수도권 역시 광역적 이동수요가 많은 지역을 중심으로 광역철도 운행을 확대하고, 고속화가 필요한 구간 등을 검토
- 수도권 외곽 순환고속도로

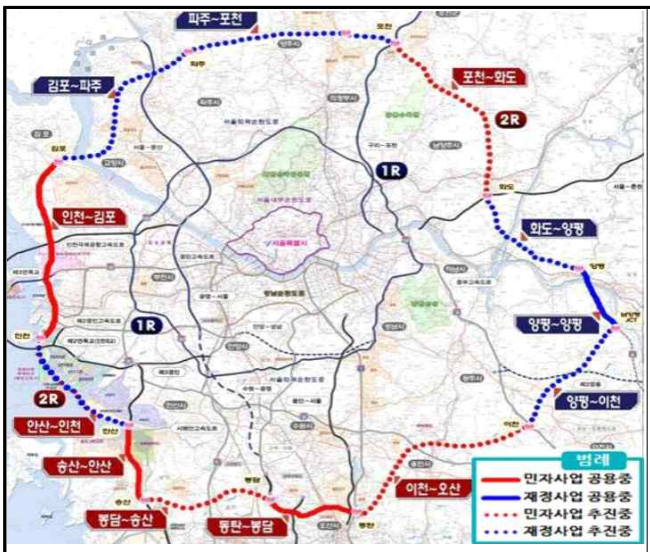
○ 버스·환승 편의 증진 및 공공성 강화망 조기완성으로 도심 교통량 분산을 촉진하고, 주요 간선 상습정체 구간 해소를 위한 대심도 지하도로111) 신설 검토

- 광역버스를 대폭 확대하고 서비스를 향상, 수요자 중심의 빠르고 편리한 연계·환승 시스템 구축, 교통비 부담 경감과 공공성 강화
- M버스 확대, 광역 BRT 구축사업 확대, 고속 BTX112) 도입 등 광역버스를 확대하고, 출퇴근 예약시스템 도입 등 서비스 향상
- 철도, 버스 등 교통수단 간 환승편의 제고를 위해 주요 철도역, 터미널 등에 환승센터를 구축하고, 환승센터 중심으로 대중교통 운행체계를 개선
- 안정적인 광역버스 서비스 제공과 안전 강화를 위한 광역버스 준공영제 도입

○ 지역 특성과 여건을 고려한 협력·조정형 광역교통 거버넌스 구축·운영

- 대도시권 광역교통위원회를 중심으로 국가, 지자체, 민간 등 다양한 주체가 광역교통 문제 해소에 참여할 수 있도록 협력·조정형 거버넌스 체계 구축
- 수도권은 광역급행철도를 간선축으로 철도 중심의 대중교통망을 확충하고, 지방대도시권은 주요 교통축 중심 광역철도서비스 확대와 대중교통 연계를 강화
- 지자체 협력·조정을 통해 광역교통시설에 대한 투자와 대중교통요금체계를 혁신하여 수요에 부합하는 광역교통 서비스를 제공하고, 신규 신도시 조성에 따른 기존 도시의 광역교통 불편 해소를 위한 상생적 교통체계 마련

[광역대중교통 예시]



〈 수도권 순환고속도로망 〉



〈 대심도 지하도로 〉

[수도권 광역교통 구상(2030)]

동북권	동남권	서남권	서북권
			
-광역급행철도망(GTX-B·C) -외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 -S-BRT(왕숙), 환승센터구축 (덕정, 별내역 등)	-외곽지역 빠르게 연결하는 급행간선망(GTX-A) -간선도로 확충 (구리-세종, 오산-용인등) -신시가지를 트램, BRT로 연결	-도심방향 광역급행망 확충 (GTX-B·C, 신안산선) -외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 -S-BRT(부천대장 등), 환승센터 축(부천운동장역 등)	-광역급행철도(GTX-A) -제2순환(김포-양주) 완공, 제1, 2순환망 (서울-문산 등) 연결

[지방 대도시권 광역교통 구상(2030)]

부산울산권	대구권	광주권	대전권
			
-남해-동해 지하고속도로 (사상-해운대) 검토 -양산-울산축 도시철도 및 광역철도 확충 -거점역 환승센터 (울산역, 태화강역) 구축	-대구권 광역철도(구미-경산) 추진 -군위축-경산축 혼잡해소 위한 광역도로 신설 검토 -거점역 환승센터(서대구역) 구축	-외곽순환 고속도로 단절구간(본량-진원) 완공 -광주2호선(시청-광주역시청) 구축 -거점역 환승센터(광주송정역) 구축	-충청권 광역철도 구축 -서울-세종, 세종-청주고속도로 건설 -환승센터(유성터미널)구축 및 세종시 인접도시(공주, 조치원) BRT 연결

3 장래 교통수요 예측

1. 사업미시행시 교통수요 예측

가. 교통수요 추정방법 및 과정

○ 장래 교통수요 예측은 사업미시행시 및 사업시행시의 사업지 내부 및 주변지역에 대한 장래 교통수요를 예측하여 사업시행에 따른 주변지역의 교통소통상태 변화 및 교통체계에 미치는 직·간접적인 영향을 분석한 후 이를 기준으로 합리적인 교통체계를 제시함으로써 교통시설의 효율성을 높이는데 목적이 있음

○ 장래 교통수요 예측은 본 사업의 시행여부와 관계가 없이 변화하는 장래 교통수요를 예측하는 사업미시행시 교통수요 예측과 사업시행에 따라 발생되는 장래 교통수요를 예측하는 사업시행시 교통수요 예측으로 구분할 수 있음

○ 장래 사업지 및 주변지역 교통수요의 변화는 본 사업의 영향권지역을 포함하는 도시전체의 통행행태 변화 즉, 사회・경제 및 교통체계의 변화와 밀접한 관련이 있음

○ 이러한 사회・경제 및 교통체계의 변화는 장래 교통흐름 변화에 직접적인 영향을 미치게 되므로 장래 교통수요 변화예측은 도시전체를 포함하여 거시적인 접근과 미시적인 접근이 동시에 이루어져야 하며, 이들 관련하는 제반사항 등의 상호작용에 따른 수요변화의 분석을 토대로 수행되어져야 함

○ 본 사업의 경우와 같이 영향권 범위가 국한되어 있는 경우 사업지 주변여건 변화를 감안하고 설득력 있는 기존 상위계획 제시자료를 수용하여 장래 교통수요예측을 하는 것이 일반적인 방법이므로 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」를 토대로 장래 교통수요를 예측함

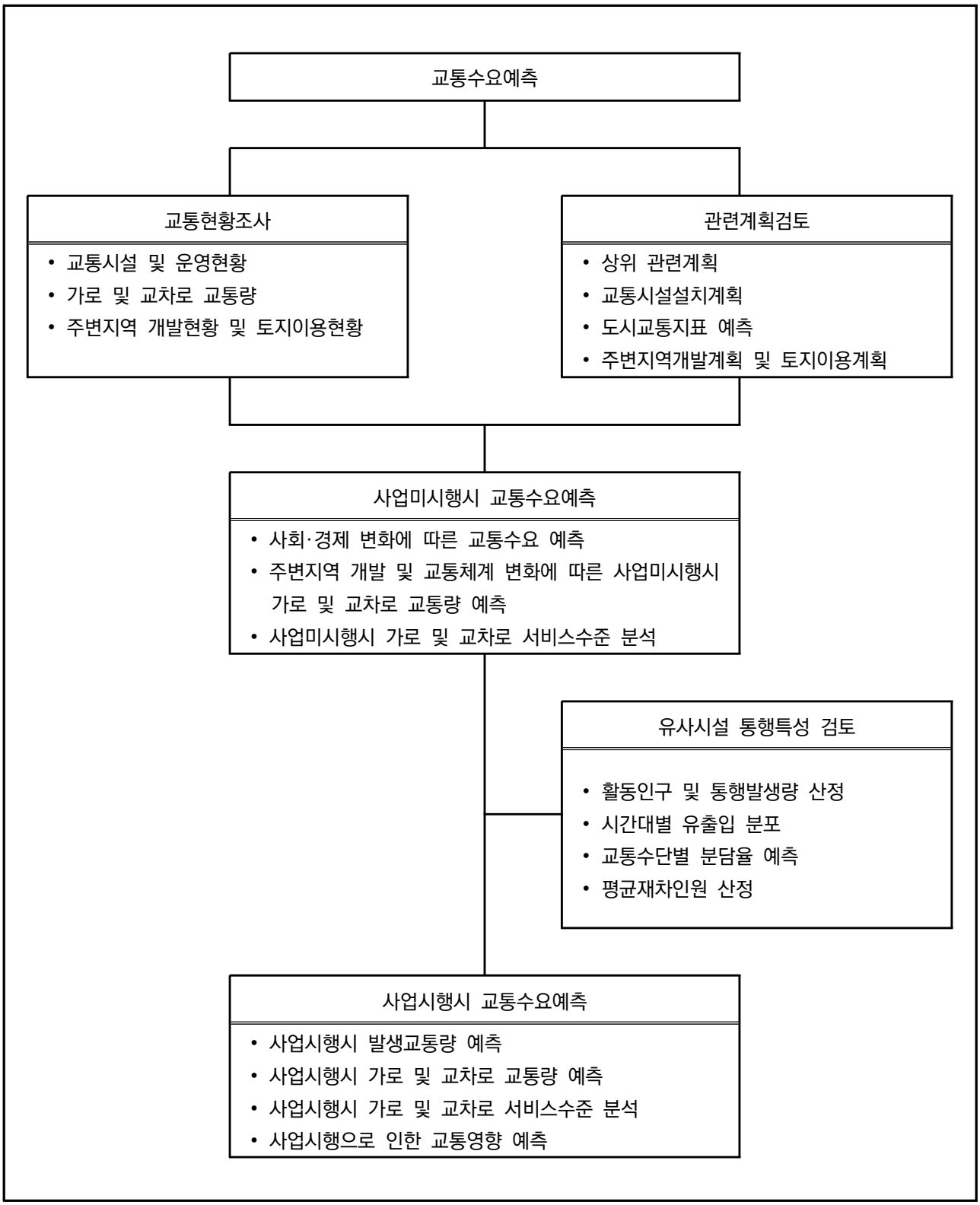
○ 또한, 본 보고서는 사업시행에 따른 장래 교통영향을 분석하기 위하여 교통현황 조사시점인 2024년을 분석기준연도로 설정한 후 사업완공연도에 맞춰 장래목표연도를 다음과 같이 설정하여 장래 교통수요를 예측함

- 분석기준연도 : 2024년
- 장래목표연도 : 2031년

○ 본 보고서에서의 교통수요 예측은 교통현황조사 자료와 주변지역 개발계획에 대한 검토를 통해 사업미시행시 교통수요를 예측하였으며, 본 사업지에 입지할 시설별 유사시설의 조사자료를 토대로 사업시행으로 인한 발생교통량을 예측하여 사업시행시 교통수요를 예측하였음

○ 본 과업에서의 장래 교통수요 예측과정을 살펴보면 다음과 같음

[교통수요예측 과정]



나. 도시교통지표 분석

1) 사회경제지표 예측

○ 본 과업에서는 사회·경제지표 및 통행량 예측시「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」상의 예측자료를 인용하였음

○ 장래 서울시의 상위계획상의 도시성장지표 예측치를 검토해 보면 인구 및 종사자수, 수용학생수는 감소 추세를 보이나, 취업자수는 증가하는 것으로 예측되었음. 보고서의 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 후 이를 적용하였으며, 장래 예측결과는 다음과 같음

[장래 인구 예측]

(단위 : 인, %)

구 분	2019년	2024년※	2025년	2030년	2031년※	연평균증가율 '24~'31
인구	9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,051,693	9,010,960	-0.44%
취업자수	5,210,936	5,409,299	5,448,273	5,420,988	5,391,173	-0.05%
종사자수	4,614,933	4,638,054	4,643,550	4,501,166	4,458,855	-0.56%
수용학생수	1,394,340	1,279,132	1,256,930	1,141,385	1,128,259	-1.78%

주 : ※는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

다. 통행지표 예측

1) 목적별 통행량 예측

○ 서울시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2024년에 24,048,300통행에서 목표연도인 2031년에 23,123,455통행으로 예측되어, 연평균 -0.56%('24~'31년)의 감소율을 보일 것으로 예측되었음

[서울시 장래 목적별 통행수요 예측]

(단위 : 통행/일)

구 분			2019년	2024년※	2025년	2030년	2031년※	연평균증가율 '24~'31
통행량	가정기반	출퇴근	11,219,550	11,468,562	11,516,680	11,303,795	11,055,029	-0.52%
		등하교	2,603,204	2,121,476	2,036,783	1,910,556	1,800,657	-2.32%
		학원	879,170	738,387	712,988	671,059	632,969	-2.18%
		쇼핑	1,589,085	1,637,333	1,647,033	1,660,410	1,670,548	0.29%
		기타	4,615,564	4,657,254	4,664,554	4,621,308	4,568,623	-0.27%
	비가정기반	업무	1,811,549	1,958,292	1,989,320	1,983,358	1,968,596	0.07%
		쇼핑	233,381	241,065	242,595	238,614	234,706	-0.38%
		기타	1,196,332	1,225,931	1,232,087	1,212,600	1,192,327	-0.40%
합 계			24,147,835	24,048,300	24,042,040	23,601,700	23,123,455	-0.56%

주 : ※는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

2) 수단별 통행량 예측

○ 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 연평균 -0.24%('24~'31년)의 감소율을 보일 것으로 예측되었으며, 목표연도인 2031년에 승용차 통행이 751만 통행/일로 가장 높은 것으로 나타남

[서울시 장래 수단별 통행수요 예측]

(단위 : 만 통행/일)

구 분		2019년	2024년※	2025년	2030년	2031년※	연평균증가율 '24~'31
통행량	승용차	771	775	776	763	751	-0.45%
	택시	177	179	180	176	173	-0.49%
	버스	368	375	376	372	368	-0.27%
	지하철	497	546	556	561	561	0.39%
	버스+지하철	228	252	257	260	261	0.50%
	도보/자전거	715	684	678	664	651	-0.70%
	기타	151	154	155	153	150	-0.38%
	합계	2,907	2,965	2,978	2,949	2,915	-0.24%
분담률	승용차	26.5%	26.1%	26.1%	25.9%	25.8%	-
	택시	6.1%	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	-
	버스	12.7%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%	-
	지하철	17.1%	18.4%	18.7%	19.0%	19.2%	-
	버스+지하철	7.8%	8.5%	8.6%	8.8%	9.0%	-
	도보/자전거	24.6%	23.1%	22.8%	22.5%	22.3%	-
	기타	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	-
	합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

주 : ※는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임

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

3) 총 통행수요 예측

○ 서울시 목적통행을 살펴보면, 목표연도인 2031년에 23,123,455통행으로 예측되었으며, 연평균증가율('24~'31년 : -0.56%)은 다음과 같음

○ 한편, 인구 1인당 목적통행은 목표연도 2031년에 2.57회/일로 예측되었으며, 연평균증가율은 다음과 같음

[서울시 장래 1일 총통행량 예측]

(단위 : 인, 통행/일, 만 통행/일, 통행/천 인)

구 분	2019년	2024년※	2025년	2030년	2031년※	연평균증가율 '24~'31
인구(A)	9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,129,626	9,010,960	-0.44%
목적통행(B)	24,147,835	24,048,300	24,042,040	23,601,700	23,123,455	-0.56%
수단통행(C)	2,907	2,965	2,978	2,949	2,915	-0.24%
1인당목적통행(B/A)	2.53	2.59	2.60	2.59	2.57	-0.11%
1인당수단통행(C/A)	3.05	3.19	3.22	3.23	3.23	0.18%
천인당 승용차수단통행	809	834	839	836	833	-0.02%

주 : ※는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임

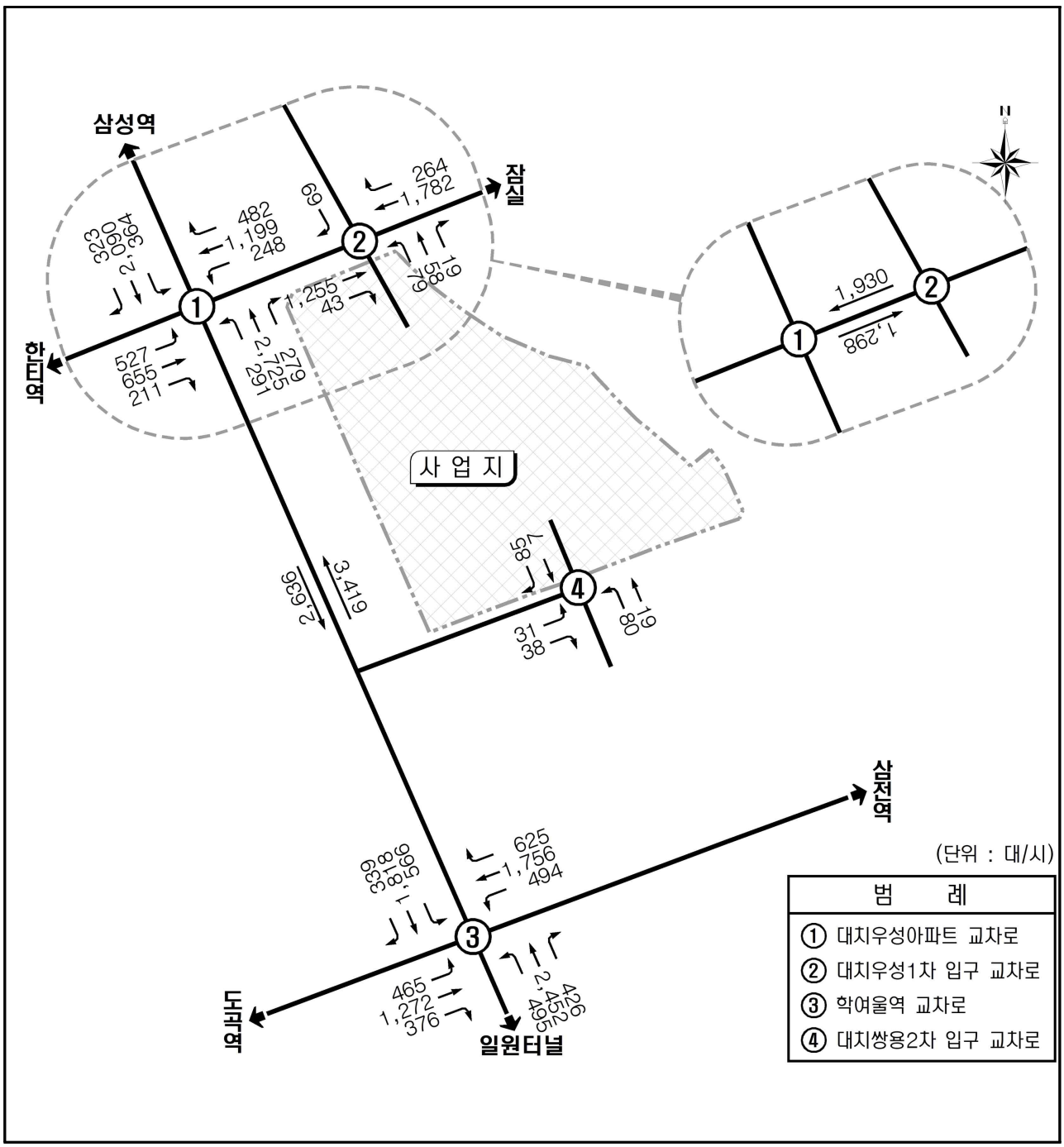
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

4) 사업미시행시 교통수요 예측

(1) 장래 사업지 주변가로 자연증가 교통량 예측

○ 본 과업에서는 사업구역 주변가로의 사업미시행시 장래 자연증가에 의한 통행량을 예측하기 위해 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시된 천인당 승용차 수단통행량 증가율('24년~'31년 : -0.02%)을 적용하여야 하나 과소추정방지를 위하여 현황과 동일한 것으로 하였음

[사업 미시행시 사업지 주변 교통량(2031년, 평일 08:00~09:00시, 대/시]



5) 사업미시행시 간선도로 및 교차로 서비스 수준

(1) 간선도로 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 평균 통행속도 “18.1~38.7km/h”, 서비스수준 “C~E”로 분석됨

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시)]

분 석 구 간		구간 길이 (km)	유형	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
영동대로	① 대치우성아파트 교차로 → ③ 학여울역 교차로	0.5	II	2,636	38.7	C
	③ 학여울역 교차로 → ① 대치우성아파트 교차로	0.5	II	3,419	33.8	C
도곡로	① 대치우성아파트 교차로 → ② 대치우성1차 입구 교차로	0.2	III	1,298	37.1	C
	② 대치우성1차 입구 교차로 → ① 대치우성아파트 교차로	0.2	III	1,930	18.1	E

주 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

(2) 교차로 서비스수준 분석

○ 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변 교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 “6.9~155.3초/대”, 시간당 상충횟수가 “34회/시”, 서비스수준 “A~F”로 분석됨

[사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시)]

교 차 로 명	교통량 (대/시)	효과척도		서비스수준 (LOS)
		평균제어지체 (초/대)	시간당 상충횟수 (회/시)	
① 대치우성아파트 교차로	9,394	155.3	-	F
② 대치우성1차 입구 교차로	3,569	6.9	-	A
③ 학여울역 교차로	11,084	154.7	-	F
④ 대치쌍용2차 입구 교차로*	260	-	34	A

주1 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

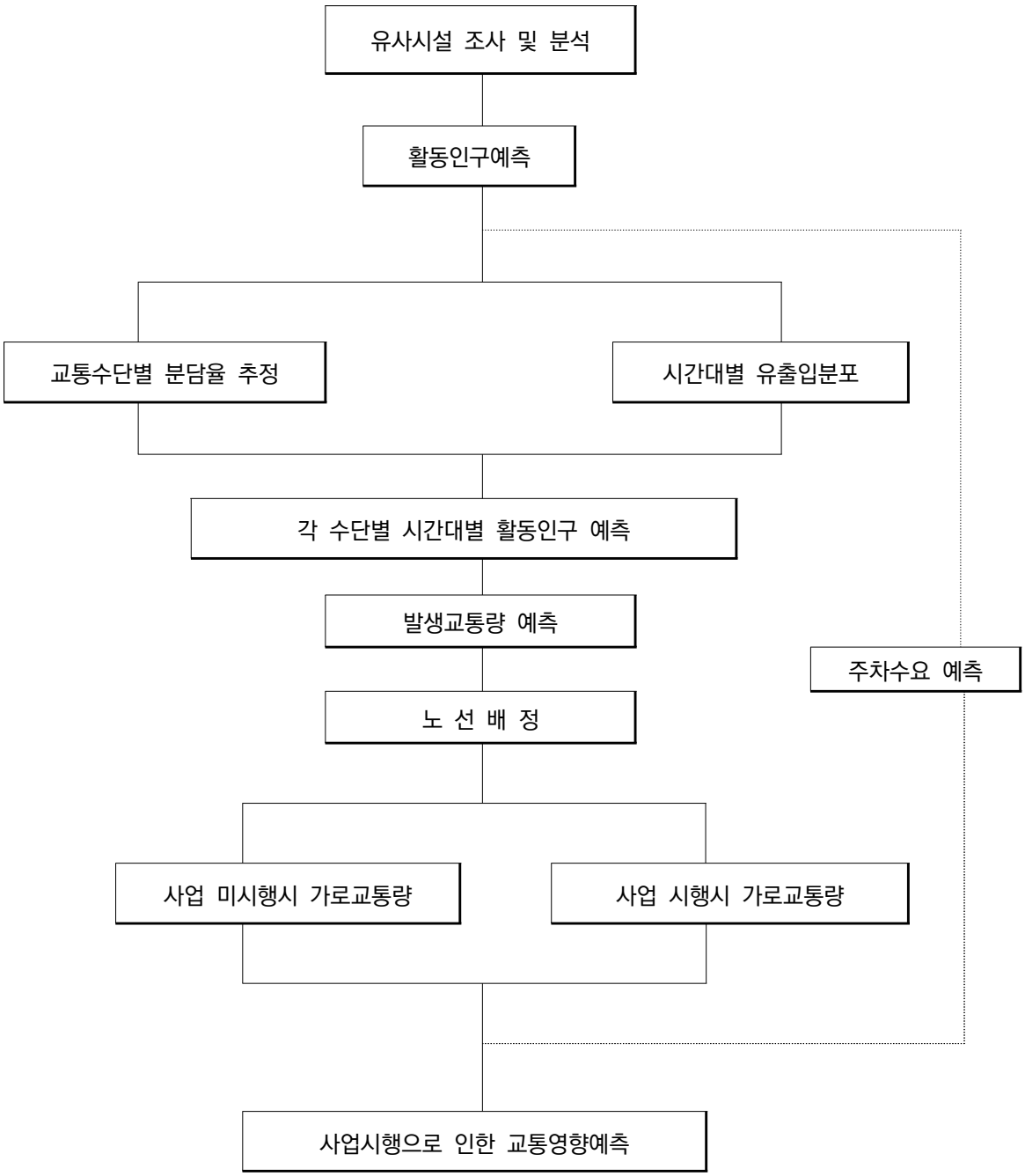
주2 : *는 비신호교차로(무통제, 시간당 상충횟수, 회/시)임

2. 사업시행시 교통수요 예측

가. 접근방법

○ 본 분석의 목적은 본 사업의 시행에 따라 발생하는 제반 교통상의 문제점을 분석함으로써 과업 대상지의 내부 및 주변지역 교통상의 문제점을 해소할 수 있는 대책을 수립하는데 있으므로 교통상의 영향을 분석하기 위하여 본 사업의 시행으로 인해 유발되는 교통수요를 도출·분석하여야 하며, 이 과정은 다음과 같음

[사업 시행시 교통수요예측의 흐름도]



나. 사업시행시 교통수요예측

1) 사업지 발생교통량 예측

(1) 장래 활동인구 예측

○ 1일 활동인구 예측을 위해서는 각 세대별 상주 및 방문인구 원단위를 추정하는 과정이 필요하므로, 본 과업에서는 유사시설 원단위 자료의 평균치를 적용하였음

[사업지 장래 활동인구 원단위(2031년)]

구 분		활동인구 원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
		상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	주거1	3.13	0.88
	주거2	3.42	0.97
	주거3	3.76	1.00
	주거4	3.99	1.04
근린생활시설		31.07	274.50

○ 공동주택의 상주인구는 장래에도 동일하게 적용하였으며, 이용인구는「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 수도권 목적통행 증가율('24~'31년 : -0.56%)를 적용하였음

○ 위와 같은 방법으로 산출된 활동인구 원단위를 적용하여 예측한 사업지 장래 총 활동인구는 다음과 같음

[사업지 장래 총 활동인구 예측(2031년)]

(단위 : 인/일)

구 분		규모 (세대, 연면적)	활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	합계
공동주택	주거1	99 세대	309	88	397
	주거2	272 세대	931	268	1,199
	주거3	423 세대	1,591	433	2,024
	주거4	529 세대	2,110	562	2,672
합계		1,323 세대	4,941	1,351	6,292

(2) 장래 총 통행량 예측

○ 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 활동인구의 통행량을 예측하기 위하여, 상주인구는 목표연도인 2031년 1인당 목적통행횟수인 2.59통행/인을, 방문인구는 통행의 특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하여 예측하였음

[장래 목표년도별 1일 총 통행량 예측(2031년)]

(단위 : 통행/일)

구 분		규모 (세대, 연면적)	목표연도별 1일 총 통행량 예측		
			상주인구	방문인구	합계
공동주택	주거1	99 세대	796	176	972
	주거2	272 세대	2,394	536	2,930
	주거3	423 세대	4,088	866	4,954
	주거4	529 세대	5,424	1,124	6,548
합계		1,323 세대	12,702	2,702	15,404

(3) 시간대별 통행발생량 예측

① 시간대별 유출입 분포비

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

[활동인구의 시간대별 유출입 분포]

(단위 : %)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0.2	8.8	0.0	9.3	0.2	2.4	0.0	0.0
07시~08시	1.0	28.9	0.0	36.0	2.3	7.2	0.2	0.8
08시~09시	1.5	33.7	0.0	42.8	5.0	9.3	2.2	1.6
09시~10시	1.1	10.6	0.0	9.8	5.2	6.6	5.7	4.0
10시~11시	0.7	4.2	0.0	2.2	4.0	6.2	7.8	5.4
11시~12시	0.7	1.7	0.0	0.0	4.0	6.6	9.5	6.8
12시~13시	0.7	0.4	0.2	0.0	6.2	6.8	8.2	7.7
13시~14시	1.6	1.1	3.6	0.0	7.4	6.1	10.3	8.4
14시~15시	1.3	1.1	5.4	0.0	9.1	7.6	12.2	10.0
15시~16시	2.3	0.9	8.6	0.0	9.4	8.1	10.9	11.5
16시~17시	4.9	1.1	13.1	0.0	10.8	8.3	9.7	11.2
17시~18시	8.6	1.7	15.7	0.0	9.8	7.4	8.1	9.4
18시~19시	19.8	2.6	19.3	0.0	9.5	6.4	7.3	8.6
19시~20시	24.6	2.3	16.3	0.0	8.2	5.5	5.2	7.2
20시~21시	19.5	0.9	11.6	0.0	5.5	3.4	2.6	5.9
21시 이후	11.9	0.4	6.5	0.0	3.8	2.5	0.6	1.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

② 시간대별 유출입통행량 예측

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

[시간대별 활동인구 유출입 통행량(2031년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	7	291	0	136	2	37	0	0
07시~08시	33	956	0	525	36	114	2	11
08시~09시	**48**	**1,115**	**0**	**625**	**79**	**146**	**29**	**22**
09시~10시	35	351	0	143	82	104	76	53
10시~11시	22	137	0	32	62	97	105	73
11시~12시	22	55	0	0	62	103	128	90
12시~13시	22	14	2	0	98	108	111	104
13시~14시	50	35	52	0	116	96	138	113
14시~15시	43	35	78	0	144	119	165	134
15시~16시	73	28	125	0	149	128	147	155
16시~17시	162	35	191	0	171	131	130	151
17시~18시	285	56	229	0	154	117	109	126
18시~19시	655	84	282	0	149	101	98	116
19시~20시	814	76	238	0	130	87	70	97
20시~21시	644	28	169	0	87	54	35	80
21시 이후	394	13	95	0	60	39	8	26
계	3,309	3,309	1,461	1,461	1,581	1,581	1,351	1,351

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

(4) 수단분담

○ 교통수단 분담과정은 발생교통량을 차량교통량으로 전환하는 단계로서, 통행량의 수단별 교통량 예측을 위한 변수로서 교통수단별 분담율과 재차인원이 적용됨

○ 본 과업에서는 유사시설의 문헌조사 자료를 이용하여 교통수단별 분담율을 산정하였음

[장래 목표연도별 교통수단분담율 예측결과(2031년)]

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합계
공동주택	상주인구	통근	31.9%	5.1%	23.5%	32.8%	6.7%	100.0%
		통학	9.7%	4.0%	31.9%	32.0%	22.4%	100.0%
		기타	27.3%	7.5%	24.6%	30.3%	10.3%	100.0%
	방문인구		26.3%	8.2%	23.4%	30.0%	12.1%	100.0%

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

(5) 시간대별·교통수단별 통행량 예측

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

[장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분 / 시간	승용차		택 시		버 스		지하철		도보 및 기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	2	116	1	23	2	121	3	150	1	54	9	464
07시~08시	21	390	4	79	17	423	23	520	6	194	71	1,606
08시~09시	**45**	**462**	**10**	**95**	**37**	**502**	**49**	**617**	**15**	**232**	**156**	**1,908**
09시~10시	54	168	14	35	46	167	59	208	20	73	193	651
10시~11시	52	92	14	22	45	83	56	107	22	35	189	339
11시~12시	58	69	16	18	50	60	64	76	24	25	212	248
12시~13시	62	61	19	18	56	54	71	68	25	25	233	226
13시~14시	89	67	24	18	90	58	109	75	44	26	356	244
14시~15시	104	79	30	22	109	68	133	88	54	31	430	288
15시~16시	115	84	32	24	128	74	153	95	66	34	494	311
16시~17시	151	87	40	24	171	76	205	96	87	34	654	317
17시~18시	184	83	45	22	204	71	246	91	98	32	777	299
18시~19시	303	85	64	22	304	72	379	93	134	29	1,184	301
19시~20시	336	74	67	18	316	62	404	80	129	26	1,252	260
20시~21시	255	45	49	12	234	39	302	49	95	17	935	162
21시 이후	153	22	29	6	140	19	180	23	55	8	557	78
계	1,984	1,984	458	458	1,949	1,949	2,436	2,436	875	875	7,702	7,702

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

(6) 사업지 발생교통량 산정

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

[차종별 평균재차인원]

(단위 : 대/인)

구 분	승용차		택시	
	상근	방문	상근	이용
공동주택	1.45	1.45	1.59	1.62
근린생활시설	1.36	1.16	1.16	1.37

○ 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 장래목표년도인 2031년 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시에 유입 67대/시, 유출 356대/시로 총 423대/시로 예측되었음

[장래 시간대별 발생교통량]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분 / 시 간	승 용 차		택 시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	1	80	8	8	9	88	97
07시~08시	15	269	27	27	42	296	338
08시~09시	**33**	**322**	**34**	**34**	**67**	**356**	**423**
09시~10시	37	116	15	15	52	131	183
10시~11시	36	63	12	12	48	75	123
11시~12시	40	48	10	10	50	58	108
12시~13시	44	42	12	12	56	54	110
13시~14시	62	47	14	14	76	61	137
14시~15시	72	56	17	17	89	73	162
15시~16시	79	58	18	18	97	76	173
16시~17시	104	59	20	20	124	79	203
17시~18시	127	57	22	22	149	79	228
18시~19시	209	58	27	27	236	85	321
19시~20시	231	51	27	27	258	78	336
20시~21시	176	30	19	19	195	49	244
21시 이후	105	15	12	12	117	27	144
계	1,371	1,371	294	294	1,665	1,665	3,330

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

2) 통행배분

○ 통행배분은 4단계 교통수요예측 기법 중 마지막 단계로서 통행발생, 통행분포, 수단분담 과정을 통하여 도출된 교통수단별 시간대별 발생교통량을 교통망(Network)상의 각 링크(Link)에 부하시키는 작업으로 이는 교통주체가 교통망의 흐름을 보고 판단하여 선택한 경로상의 각 링크 교통량을 예측하는 것임

○ 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는 과정에 있어서 본 과업과 같이 비교적 소규모지역을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용

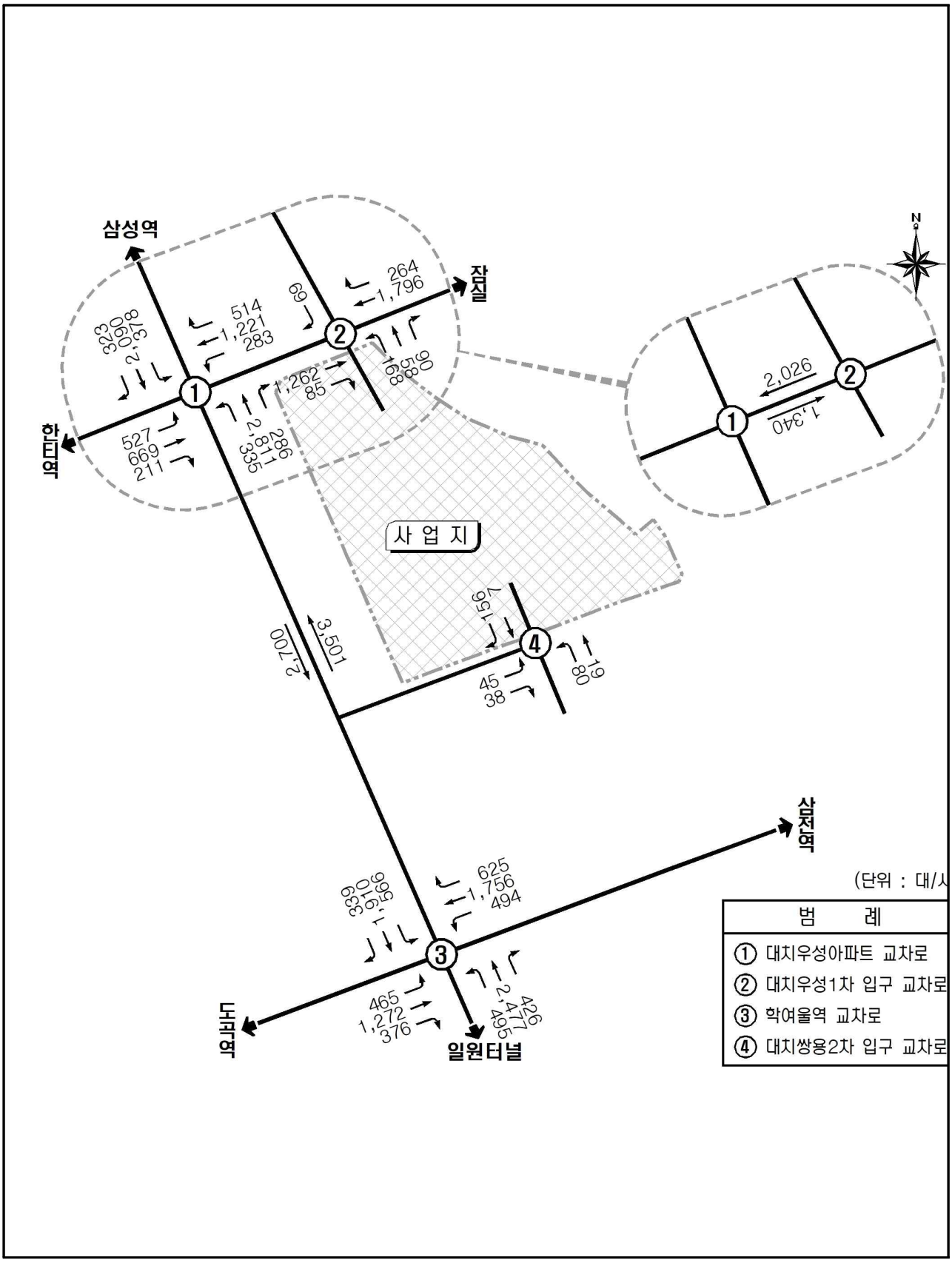
- 첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 75% 가량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 설정하여 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
- 둘째, 대상지역 주변의 기존에 이용되고 있는 시설물을 선정하여 이 시설의 유출입 차량의 방향별이용율을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조정된 방향별 차량접근경로에 따라 배정해 주는 방법
- 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Assignmet Method) 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량이용율을 그대로 적용하는 것이 현실적인 발생교통량의 배정방법으로 이용되고 있음

○ 상기에서 예시한 교통량 배분방법의 선택의 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려있음

○ 따라서 본 과업에서의 통행배분은 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법을 적용한 바, 통행분포((Trip Distribution)에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 최소시간경로(Minimum Time Path) 배분기법을 이용하였음

○ 이는 사업지의 활동인구가 주로 이용할 것이라 판단되는 주요 도로의 접근거리, 통행여건 등을 감안하여 최소시간 경로(Minimum Time Path)를 산정하여 통행배분을 수행하는 과정으로서 본 과업에서는 통행분포 과정에서 제시하고 있는 방향별 접근비율을 적용하여 방향별 교통량을 도출함

[사업 시행시 사업지 주변 교통량(2031년, 평일 08:00~09:00시, 대/시]



3) 사업시행시 주변 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석

(1) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 평균 통행속도 "18.0~38.5km/h", 서비스 수준 "C~E"로 분석됨

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시)]

분 석 구 간		구간 길이 (km)	유형	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
영동대로	① 대치우성아파트 교차로 → ③ 학여울역 교차로	0.5	II	2,700	38.5	C
	③ 학여울역 교차로 → ① 대치우성아파트 교차로	0.5	II	3,501	33.2	C
도곡로	① 대치우성아파트 교차로 → ② 대치우성1차 입구 교차로	0.2	III	1,340	37.1	C
	② 대치우성1차 입구 교차로 → ① 대치우성아파트 교차로	0.2	III	2,026	18.0	E

주 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

(2) 교차로 서비스수준 분석

○ 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변 교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 "39.8~179.0초/대", 시간당 상충횟수가 "46회/시", 서비스수준 "A~F"로 분석됨

[사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시)]

교 차 로 명	교통량 (대/시)	효과척도		서비스수준 (LOS)
		평균제어지체 (초/대)	시간당 상충횟수 (회/시)	
① 대치우성아파트 교차로	9,650	179.0	-	F
② 대치우성1차 입구 교차로	3,792	39.8	-	C
③ 학여울역 교차로	11,201	158.2	-	F
④ 대치쌍용2차 입구 교차로*	344	-	46	A

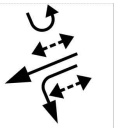
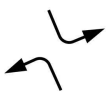
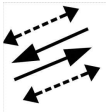
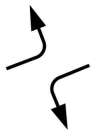
주1 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

주2 : *는 비신호교차로(무통제, 시간당 상충횟수, 회/시)임

(3) 교차로 신호주기 개선안

[신호운영 개선안]

(단위 : 초)

지점	신호현시					주기
	1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	
① 대치우성아파트 교차로						160
	44(4)	12(4)	18(4)	30(4)	36(4)	
② 대치우성1차 입구 교차로			-	-	-	160
	133(3)	21(3)				
③ 학여울역 교차로					-	160
	46(4)	19(4)	49(4)	30(4)		

[신호주기 개선시 서비스수준 분석결과(2031년, 최적화시)]

교 차 로 명	교 통 량 (대/시)	평균제어지체(초/대)		증감 (Ⓑ-Ⓐ)	서비스수준 (LOS)
		시행시(Ⓐ)	최적화시(Ⓑ)		
① 대치우성아파트 교차로	9,650	179.0	155.3	▼ 23.7	F → F
② 대치우성1차 입구 교차로	3,792	39.8	26.0	▼ 13.8	C → B
③ 학여울역 교차로	11,201	158.2	157.1	▼ 1.1	F → F

주 : 주변가로 첨두시는 18:00 ~ 19:00시임

3. 주차수요 예측

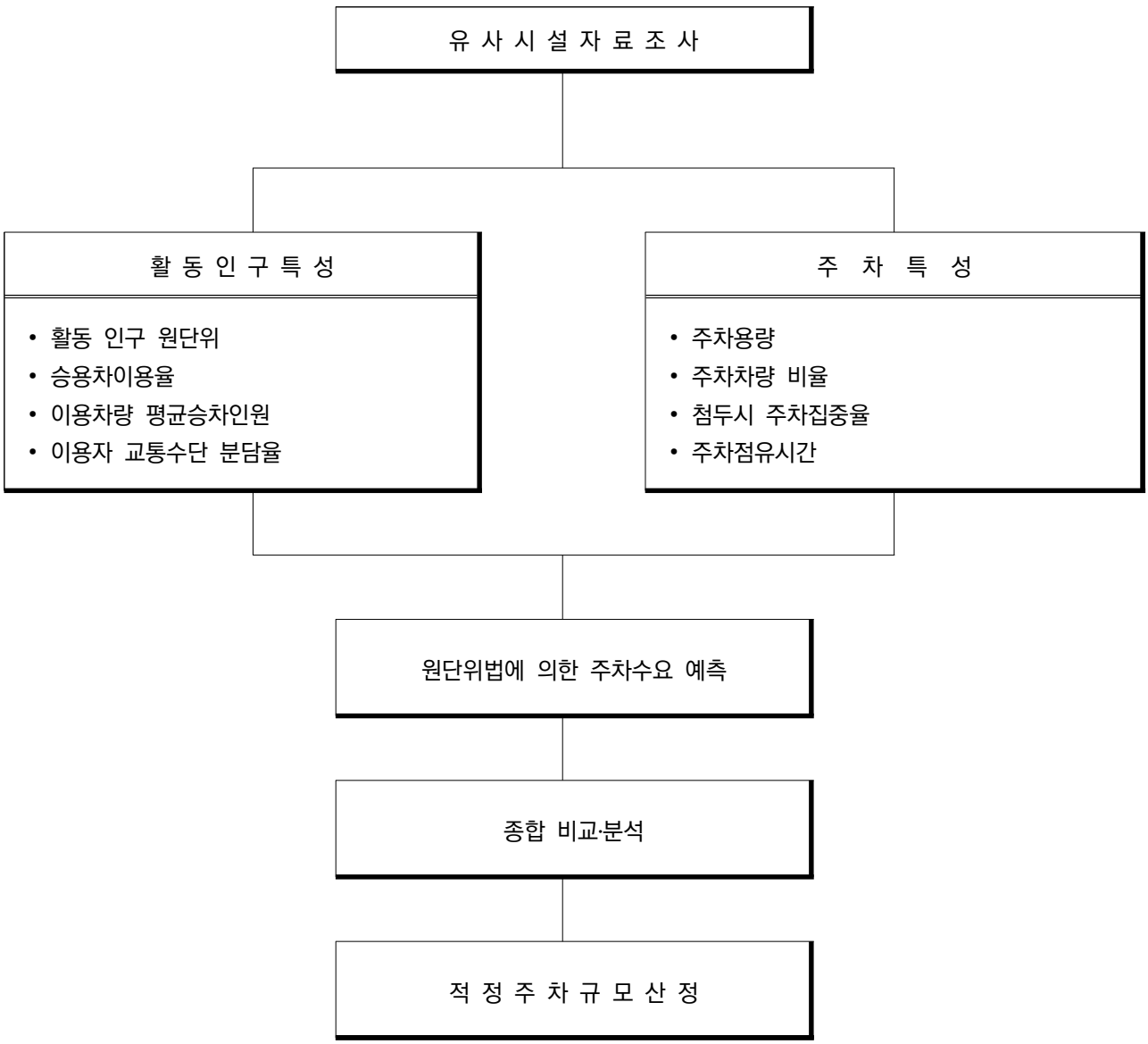
가. 접근 방법

○ 주차수요 분석은 주차장법에 따라 건축 설계시 적용되는 부설주차장 설치기준을 이용 법정주차대수를 산정하고, 주차수요추정방법에 의하여 산정된 주차대수와 비교·분석하여 적정주차수요를 제시

○ 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰하였는데, 본 분석에서는 법정주차대수와 주차발생원단위법에 의한 주차수요를 비교 · 분석하여 장래의 적정 주차수요의 규모를 결정하는 방법을 취함

○ 주차수요 예측의 수행과정은 다음과 같음

[주차수요 예측 수행도]



나. 주차 수요 산정

1) 법정 주차 수요 산정

○ 본 사업지의 법정주차대수 산정시, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.9.29, 서울특별시」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.10.1, 국토교통부」을 적용하여 법정주차대수를 산정하였음

[공동주택 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.10.1.)]

제27조(주차장)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 해당 호에서 정하는 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다) 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(**세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대**)이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치대수 산정기준			
	특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권외 군지역	기타지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

2. **소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다**. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정(약칭:주택건설기준규정), 2025.10.1. 국토교통부

[부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(2025.9.29.)]

시설물	설치기준
3. 제1종근린생활시설 ('제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ **시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.9.29., 서울특별시

○ 앞의 법적설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과 본 사업지에서 확보하여야 할 총 법정주차대수는 1,601대로 분석되었음

○ 법정주차대수 산정결과

구 분		규 모 (세대수, 연면적)	전용면적	설치기준(㎡)		법정주차대수(대)		
				면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용치
공동 주택	전용 43㎡	99 세대	43.95 ㎡	85	1.0	51.2	99.0	99.0
	전용 59㎡	272 세대	59.95 ㎡	85	1.0	191.8	272.0	272.0
	전용 84㎡	423 세대	84.95 ㎡	85	1.0	422.8	423.0	423.0
	전용 95㎡	136 세대	95.90 ㎡	70	1.0	186.3	136.0	186.3
	전용110㎡	393 세대	110.50 ㎡	70	1.0	620.4	393.0	620.4
합계		1,323 세대	-	-	-	1,472.5	1,323.0	1,600.7 ≒ **1,601**

다. 주차발생 원단위에 의한 주차수요 예측

○ 원단위법을 이용한 주차수요 추정시 주차발생에 영향을 미치는 변수로 주차발생 원단위와 주차이용효율이 있으며, 주차발생 원단위 용도별 건물 연상면적당 주차발생 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 추정함

[주차발생 원단위법 추정식]

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 1,000㎡당, 세대당 주차발생량(대)) F : 주차 대상 면적(㎡) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설의 문헌자료를 통해 도출된 주차원단위자료를 검토하여 가중 평균치를 적용함

○ 주차발생원단위법에 의해 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 예측한 결과 목표연도인 2031년 총 1,729대로 나타남

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측결과(2031년)]

구 분		규모 (세대, 연면적)	주차원단위 (대/세대. 대/1,000㎡)	주차효율	주차수요(대)
공동주택	주거1	99 세대	0.83	1.00	83
	주거2	272 세대	1.13	1.00	307
	주거3	423 세대	1.39	1.00	587
	주거4	529 세대	1.42	1.00	752
합계		1,323 세대	-	-	1,729

라. 주차수요 종합검토

○ 본 검토에서는 주차수요추정에 있어서 가장 일반적으로 이용되고 있는 원단위법을 이용하여 장래 주차수요를 추정하였음

○ 사업시행에 따른 계획주차대수는 총 2,381대, 법정주차대수 1,601대, 주차수요(2031년) 1,729대로 검토되었음

○ 본 사업지의 주차수요 종합검토 결과는 다음과 같음

[주차수요 종합검토]

(단위 : 대)

구 분	법정주차대수	주차수요(원단위법)	계획주차대수	비고
합 계	1,601	1,729	2,381	법정대비 148.7% 수요대비 137.7%

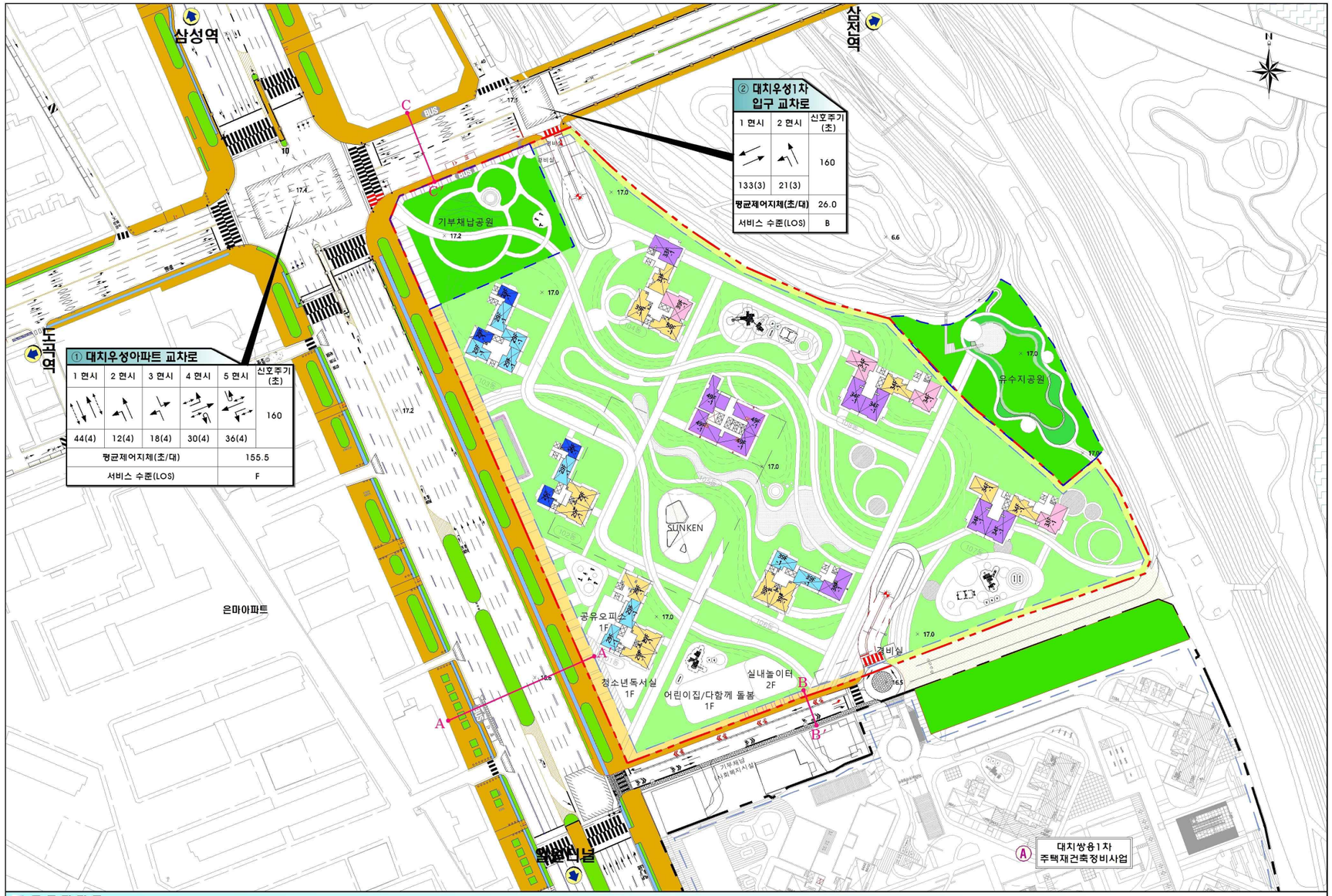
4 사업시행으로 인한 개선방안

1. 교통처리계획

1) 교통처리계획 종합

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ -	• 「대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3」개선안 반영 • 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입동선체계 수립 - 교차로 운영 2개소 • 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차시설	- - -	• 계획주차대수 : 2,381대 • 법정주차 : 1,601대 • 주차수요 : 1,729대 - 법정주차대비 148.7% - 주차수요대비 137.7%
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 2개소 - 노면표시 설치

교 통 처 리 계 획 도



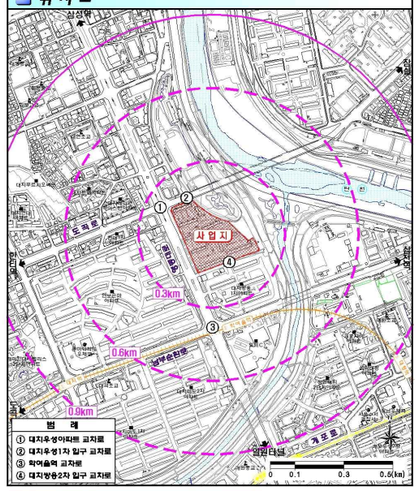
① 대치우성아파트 교차로

1 현시	2 현시	3 현시	4 현시	5 현시	신호주기(초)
					160
44(4)	12(4)	18(4)	30(4)	36(4)	
평균제어지체(초/대)					155.5
서비스 수준(LOS)					F

② 대치우성1차 입구 교차로

1 현시	2 현시	신호주기(초)
		160
133(3)	21(3)	
평균제어지체(초/대)		26.0
서비스 수준(LOS)		B

위 치 도



범 례

대 지 경 계 선	버 스 정 류 장
보 도	과 속 방 지 턱
자 전 거 도 로	횡 단 보 도
보 행	경 고 등(계획)
식 수 대	-

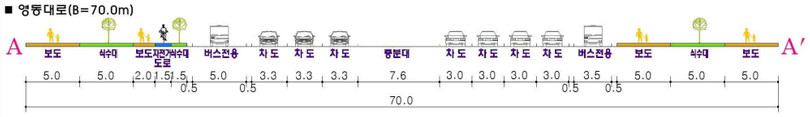
개 선 방 안

구 분	지 점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	Ⓐ	◦「대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3」 개선내용 반영
	-	◦ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시 - 3개소
진출입 동선	-	◦ 사업지 진출입동선체계 수립 - 교차로 운영 2개소
	-	◦ 진출입구 적정 회전반경 확보(R = 6.0m)
보 행	-	◦ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 2개소
주 차 시 설	-	◦ 계획주차대수 : 2,381대
	-	◦ 법정주차대수 : 1,601대
	-	◦ 주차수요대수 : 1,729대 - 법정의 148.7%, 수요의 137.7% 확보
교통안전 및 기타	-	◦ 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 2개소 - 노면표시

도 로 단 면 도

현황

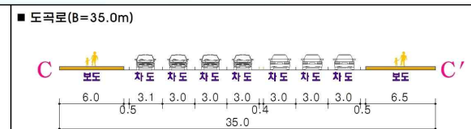
■ 영동대로(B=70.0m)



■ 영동대로50길(B=15.0m)

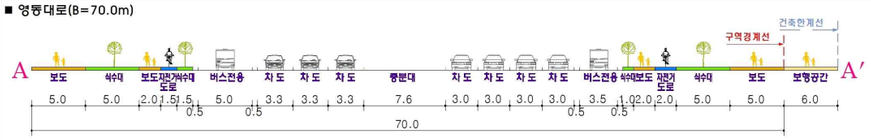


■ 도곡로(B=35.0m)

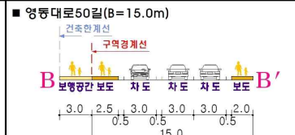


계획

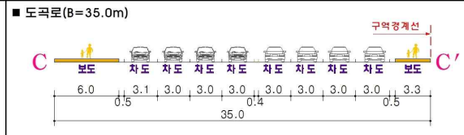
■ 영동대로(B=70.0m)



■ 영동대로50길(B=15.0m)



■ 도곡로(B=35.0m)



사업명	축 척	작성일자	도면명
대치우성1차 및 대치쌍용2차 통합주택재건축	0 20 50 100m	2026.3	교 통 처 리 계 획 도

Ⅵ. 경관성검토서

1 과업의 개요

1. 배경 및 목적

가. 검토의 배경

- 대상지는 동부간선도로, 영동대로 및 학여울역(3호선)과 인접하여 유동인구가 많으며, 노후화된 건축물 외관 및 외부공간으로 인해 경관개선이 시급한 상태임
- 대상지 인근에 위치한 양재천, 탄천 및 대치유수지체육공원 등 자연녹지경관의 조망권을 고려한 통경계획과 사업 이후 경관적 변화를 고려한 조화로운 배치 및 높이계획 수립이 검토됨
- 대상지는 제3종일반주거지역에 속하며 인근에는 공동주택 등이 있어 향후 관계성을 고려한 조화로운 경관창출을 유도해야함

나. 검토의 목적

- 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단
- 경관 Simulation 분석을 통하여 지역의 부정적 요소 예측 및 최소화
- 사업실시에 따른 경관 변화와 시설설치에 따른 경관적 영향의 사전 예측
- 대표적인 조망점에서 긍정적 조망경관 연출 검토
- 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토·분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

2. 경관계획의 개요

가. 경관계획 기본방향

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단
- 조망경관계획: 조망경관은 각 조망점에서 경관적 시퀀스, 개방성, 다양한 높이 및 휴먼스케일을 확보할 수 있는 경관 분석 및 지구의 자연랜드마크인 양재천, 탄천에서 대상지를 바라보는 조망을 고려한 경관분석

나. 경관계획 목표

- 자연환경을 최대한 고려한 인공환경의 경관계획으로 상징성 및 조망성을 부여
- 주변경관의 조화를 유도하고 경관적 아이덴티티 부여
- 주변을 고려한 조화로운 지구의 스카이라인 조성
- 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 창출
- 주요 보행축 형성으로 쾌적한 보행경관 조성

3. 건축계획

사업명			대치우성1차 대치쌍용2차 통합주택재건축		
대지위치			대치우성1차 및 대치쌍용2차		
지역·지구			제3종일반주거지역		
도로현황			-		
사업면적)(㎡)	부지면적		54,358.40 (16,443.42평)		
	정비기반시설 등(제외면적)	공원	3,996.00 (1,208.79평)		
		소계	3,996.00 (0.00평)		
	공동주택용지	획지1	50,362.40 (15,234.63평)		
건설규모			지하3층, 지상49층		
건축면적(㎡)			11,000.00 (3,327.50평)		
연면적	구분		지상	지하	합계
	공동주택		148,994.10	-	148,994.10
	부대복리시설	관리사무소	200.00	332.80	532.80
		경비실	90.00	-	90.00
		경로당	640.00	-	640.00
		어린이집	640.00	-	640.00
		작은도서관	-	240,00	240.00
		주민공동시설	250.00	5,433.60	5,683.60
		다함께돌봄센터	240.00	-	240.00
		실내어린이놀이터	-	710.00	710.00
		세대창고	0.00	1,998.00	1,998.00
		기계실/전기실	-	3,330.00	3,330.00
		지하주차장	-	91,108.80	91,108.80
	근린생활시설		0.00	1,112.60	1,112.60
	총계		151,054.10 (45,693.87평)	104,265.80 (31,540.40평)	255,319.90 (77,234.27평)
용적률산정용 연면적			151,054.10 (45,693.87평)		
건폐율			20.24%		법정 : 50%이하
용적률			299.93%		법정상한 : 299.94%이하
조경면적			15,108.72 (30.00% 계획)		대지면적의 15%이상

〈건축배치도〉


N
도곡로
(35m 도로)
유수지체육공원
기부채납공원
유수지공원
영동대로
(70m 도로)
공유오피스
청소년독서실
2F
SUNKEN
은마아파트
101동
실내놀이터
1F
어린이집/다함께 돌봄
1F
경비실
15m 도로
양재천

- 이 하 여 백 -

2 상위계획 검토

1. 2040 서울도시기본계획

가. 서울도시기본계획 미래상

“ 살기 좋은 나의 서울, 세계속의 모두의 서울 ”
• 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 시민 삶의 질 향상 • 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 도시의 경쟁력 강화

나. 7대 목표

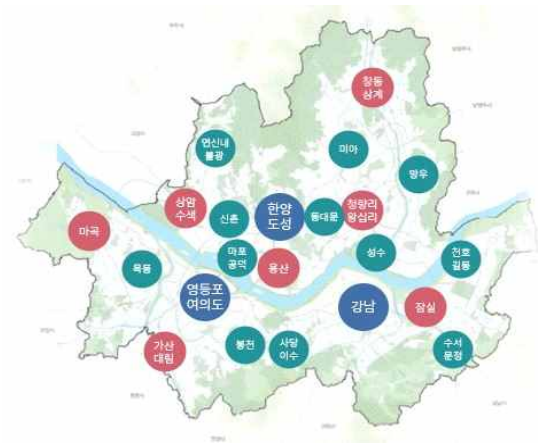
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, 보행일상권 조성	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변공간의 잠재력 발굴, 수변 중심 공간 재변	• 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출. 기반시설 입체화	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추친
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 중심지 기능 혁신	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, 미래교통 인프라 구축	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, 탄소중립 안전도시 구축	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속 가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, 도시계획 대전환	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

다. 도시공간구조

목 표	전 략
3도심	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위한 광역급행철도망 연계 및 도심간 이동수단 다양화
7광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 • 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 • 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53 지구중심 및 역세권	• 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 • 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 • 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 • 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성



[2040 서울시 공간구조]



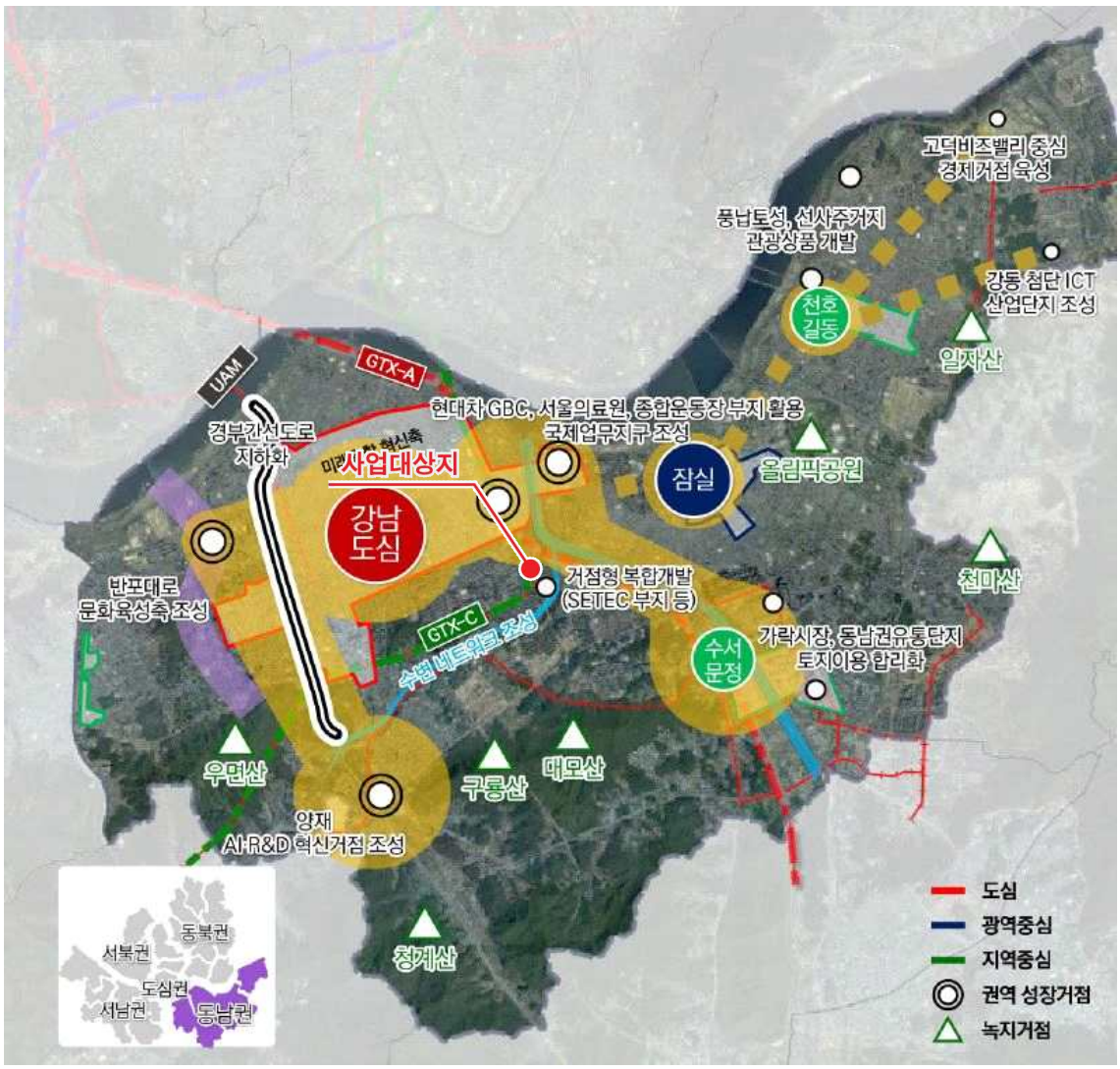
[2040 서울시 중심지 체계]

라. 권역별 구상 - 동남권

〈 생활권 구분 (5개권역) 〉



〈 동남권 발전구상 〉

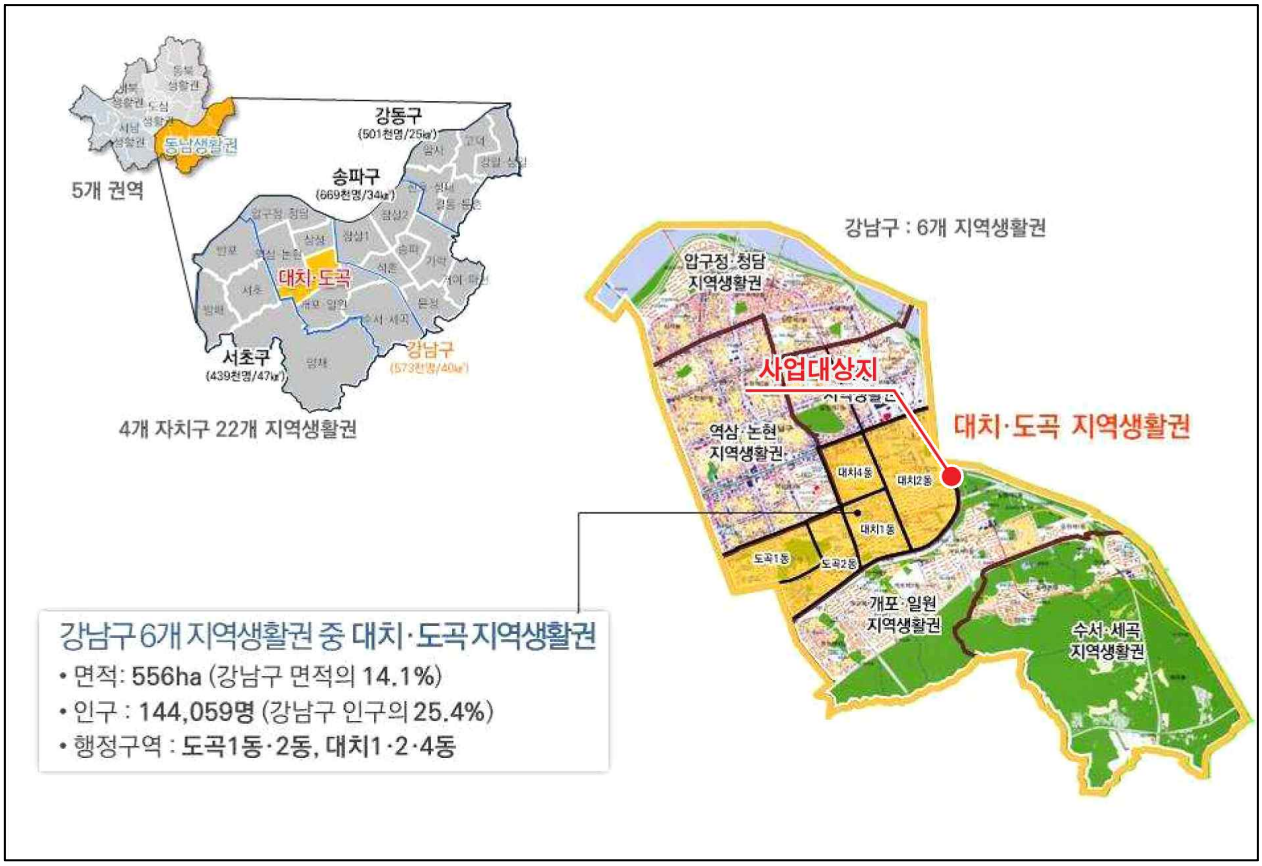


발전방향	“ 글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모 ”

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

- 이 하 여 백 -

마. 지역별 구상 - 대치·도곡 생활권



"생동감 넘치는 교육중심의 주거지 대치·도곡생활권"		
목표1	삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE기능 강화	
	전략1	• 테헤란로변을 중심으로 국제업무·MICE기능 활성화 유도
	전략2	• 도곡역을 중심으로 근린생활·문화중심지 육성
목표 2	재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성	
	전략3	• 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리
	전략4	• 도심주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선
	전략5	• 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화서비스기능 확충
	전략6	• 대치역 일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련
목표 3	가로별 특성(학원가, 카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	
	전략7	• 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보
목표 4	어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성	
	전략8	• 학교·학원가 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성
	전략9	• 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리

3 경관현황 분석

1. 대상지 현황분석

가. 경관현황

- 본 사업지구는 대치우성1차 및 대치쌍용2차 제3종일반주거지역에 위치하고 있음.
- 사업지구는 영동대로 및 학여울역과 인접하고 있어 외부에서 대상지로의 접근성이 우수함
- 북측지역은 대치유수지체육공원이 위치하고 있어 산지가 조망되는 양호한 자연경관이 형성되어 있으며, 동측으로 마루공원, 남측으로 개포동근린공원, 남서측으로 배밭근린공원 등 이어지는 녹지축이 형성되어 자연경관축 형성이 가능하며 북동측으로 탄천, 남측으로 양재천이 위치하여 자연경관자원이 양호함
- 대치유수지체육공원이 있는 북측으로는 경관방해요소가 비교적 적어 양호한 경관형성이 가능함

■ 대상지 주변현황



가. 경관형성의 기본시점

■ 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

- 지역성 : 도시, 전원, 자연 등의 양상에 따라 추구하는 미적 상태가 다르게 됨
- 전체성 : 각 시설의 집합체로서 종합적 조화 및 시설군과 주변환경과의 조화에 초점을 맞춤
- 공공성 : 도로, 하천, 공원 등의 공공 공간 뿐만 아니라 사적공간도 집합체로서 경관을 형성함

■ 조망하는 주체(인간)로서의 경관조성 시점

- 다양성 : 아름다움에 대한 평가는 인간의 가치관에 따라 다르며, 일률적으로 결정하기 어려움
- 생활성 : 미술품과 같이 정적으로 감상되는 것이 아니라 일상생활에 밀착된 경관시점이 중요
- 참여성 : 각 주체에 따라 경관형성에 참여하여 성과를 거두어 공동작품이라고 하는 실감을 얻는 것이 중요함

나. 경관구조

- 도시경관은 도시를 직접 구성하는 수목, 물 등의 자연적 요소와 건축물, 공작물 등의 물리적 시설이 시각에 비춰지는 풍경이 주가 되고, 도시의 제반활동이나 시민생활을 반영한 분위기, 문화적 향기, 심상풍경 등 시각 이외의 영역과도 밀접하게 관련됨
- 즉, 경관은 자연, 경제, 정치, 사회, 문화의 총체적 결합에 의해 시대성, 지역성을 반영하여 종합적으로 형성되고, 경관형태(물적구성)와 경관상(심적구성)이 상호작용하여 표현됨
- 따라서 바람직한 도시경관형성을 위해서는 시각에 의한 경관파악(물적 형태)과 더불어 심리적 작용(심적 이미지)을 종합하여 파악하는 것이 필요함

다. 계획수립 시 경관관련 고려사항

- 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시
- 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획
- 미래지향적인 관점에서 구역의 입체적 체험기능
- 주요 요소들 중심의 구역수준에 적합, 특색 있는 계획
- 상징적요소의 배치 및 공원, 녹지별 이미지 부여
- 근경과 원경에서 주변과 조화될 수 있는 조망점 설정
- 건축물 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 방향제시
- 옥외광고물에 대한 계획지침을 제시
- 다른 부문별 계획과 연계하여 검토, 수립
- 시뮬레이션을 통한 조망권 경관분석 요구

3. 경관계획의 범위

• 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망 형태의 우수성 등을 판단

가. 조망경관

• 대상지의 자연 및 인공조망구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축(View Corridor)을 설정하고 그에 따라
조화롭고 친밀감 있는 조망경관을 계획
• 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정

나. 가로경관

• 가로경관에서는 주거지를 연계하면서 근린 편의 및 각종 공공기능을 지원하는 특화가로를 형성하고, 도시적 맥락에 따른 가로특성 부여와 위계를 설정하여 계획
• 가로경관 구간은 영동대로, 도곡로로 구성
• 가로 경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경을 조성

3. 경관계획의 기본방향

가. 자연 조망

• 대치유수지체육공원, 양재천 등 자연 랜드마크를 고려해 개방적이고 친환경적인 녹지경관을 창출
• 도시의 연속성을 고려하여 주변 지역과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 스카이라인을 계획

나. 인공 조망

• 주변주거단지, 도시외부공간 등 인공 랜드마크를 고려해 도시 어매니티를 높이는 활력경관을 조성
• 외부에서 바라보았을 때 주변 도시공간과 자연을 고려한 리듬감 있는 스카이라인 변화를 계획
• 조화로운 인공경관 형성을 위해 자연경관 자원을 적극 활용

4 경관 시뮬레이션 분석

1. 분석의 방법

가. 분석방법

- 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고, 주변지역의 특성을 고려하여 경관분석을 할 수 있는 조망점 선정
- 분석방법은 사업구역의 계획건축물 및 주변지역의 건축물을 개략적인 Mass Model, 합성 사진 등을 통하여 택지개발지구 내 대상지 주변에 입지한 오픈스페이스 및 건축물 부지에 미치는 경관적 영향 및 조화성과 배후 자연경관으로의 차폐 정도, 단지 내 통경축 및 경관성 정도를 분석

나. 자료 구축

- 기초자료는 수치지형도(S:1/1,000)를 활용하여 대상지를 포함한 주변 지역의 현황(층수, 표고)을 수치화하여 분석에 활용
- 건축물의 1층 높이를 3,350m로 적용하여 Mass로 작성하고, 지반고는 도로의 중심점에 나와 있는 삼각 좌표점을 적용
- 시뮬레이션에 따른 경관분석은 조망점의 지반고(GL+1.8m)를 기준으로 평가대상인 계획지구를 목표로 조망되는 경관을 평가대상으로 함
- 사람이 조망대상을 바라보면서 인지하는 상황과 유사하게 분석할 수 있도록 목표대상과 함께 주변경관이 조망 되도록 하며, AutoCAD 프로그램인 D-View의 줌렌즈 및 3D MAX를 활용하여 분석함

다. 조망의 유형

- 조망은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물(산 · 강 · 건물)을 자발적인 의지에 의해 '본다(watch)'는 의미를 내포
- 조망지점이 가로에 한정되고 조망대상이 주로 산이 되므로 상향조망(앙각)을 주로 고려
- 조망은 조망 거리, 시가지 형태, 조망 대상의 높낮이, 크기, 형태 등에 따라 특징 지워짐

구분	개념
비스타 (Vista)	• 특징적인 조망대상이 도로나 가로 등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함 • 고정적인 장면(scene)이거나 연속적인 시퀀스(sequence) 형태로 보이기는 함
파노라마 (Panorama)	• 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 조망 (Perspective View)	• 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로 비스타보다는 넓은 시야를 봄 • 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식되는 경우에 해당
시퀀스 조망 (Sequence View)	• 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형 조망이 다양하게 나타남

라. 조망점(View Point)

- 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 하며 조망자는 지역주민과 관광객을 포함
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳

마. 시각회랑(Visual Corridor)

- 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선시되는 곳

- 이 하 여 백 -

2. 조망점 선정

가. 선정 기준

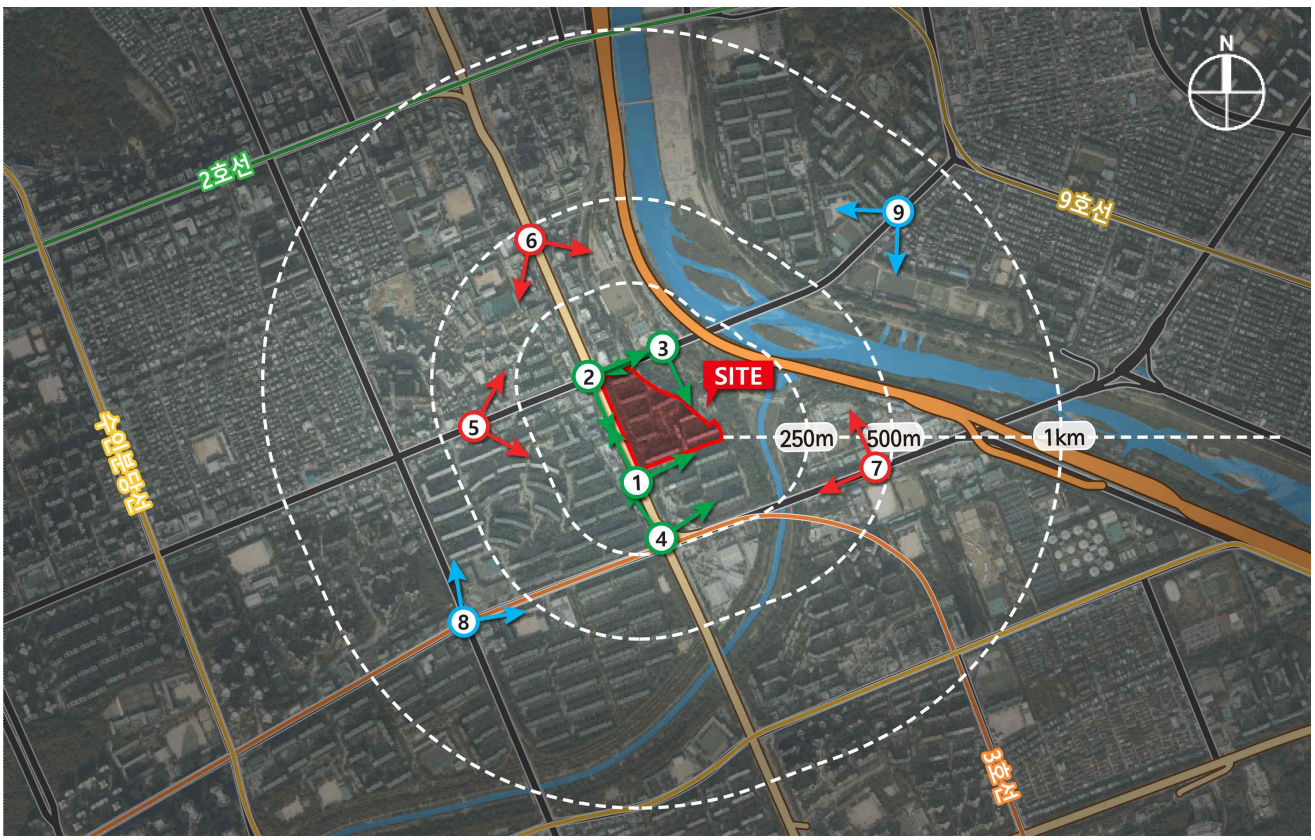
- 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고 주변지역의 특성을 고려하여 경관
- 사업 구역계를 중심으로 조망거리에 따라 분석 지점을 분류

나. 조망점 선정

구분		이격거리(m)	조망위치
근경 (250m 이내)	조망점 1	58	대상지 남측 영동대로
	조망점 2	73	대상지 북서측 대치우성아파트교차로
	조망점 3	131	대상지 북측 탄천2교
	조망점 4	246	대상지 남측 학여울역교차로
중경 (500m 이내)	조망점 5	400	대상지 서측 도곡로
	조망점 6	484	대상지 북서측 영동대로
	조망점 7	468	대상지 남동측 남부순환로
원경 (500m 이상)	조망점 8	727	대상지 남서측 대치역7번출구앞
	조망점 9	987	대상지 북동측 도곡로

주) 이격거리는 대상지 경계를 기준으로 함

■ 조망점 위치도



3. 조망점별 경관 분석

가. 대상지 남측 영동대로

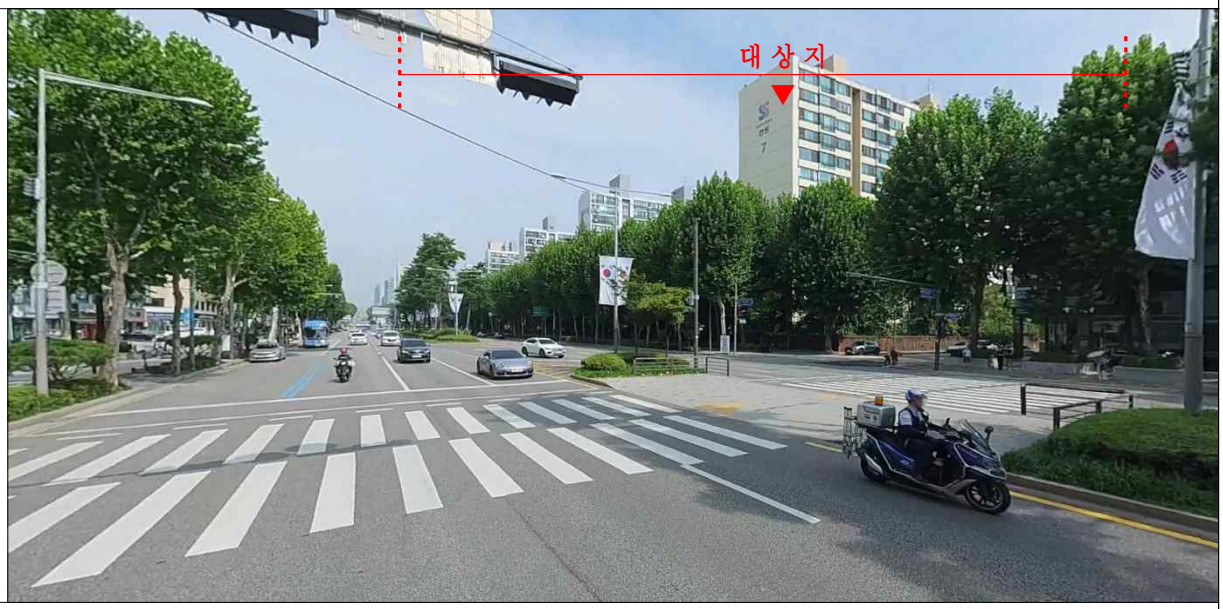
조망점	조망점 1	조망거리	58m	구분	근경

- 대상지의 조망 노출도가 높은 지점으로 경관적 변화가 클 것으로 예상됨
- 대상지 남측면 중층부~상층부 일부가 조망되며 인접한 식재 등으로 저층부가 차폐되어짐
- 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면색채 및 패턴계획을 통한 입면분절계획이 필요할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



나. 대상지 북서측 대치우성아파트교차로

조망점	조망점 2	조망거리	73m	구분	근경

- 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점으로 경관적 변화가 클 것으로 예상됨
- 대상지 북서측 중층부~상층부가 조망되며 인접한 색재 등으로 저층부가 차폐되어짐
- 대상지 건립 후 경관적 변화가 클 것으로 예상되며 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면분절 및 색채계획이 필요할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



다. 대상지 북측 탄천2교

조망점	조망점 3	조망거리	131m	구분	근경

- 대상지의 주요 진입도로로 유동차량이 많을 것으로 예상됨
- 대상지 북측 중층부~상층부가 조망되며 인접한 색재 등으로 저층부가 차폐되어짐
- 대상지 건립 후 경관적 변화가 클 것으로 예상되며 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면분절 및 색채계획이 필요할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



라. 대상지 남측 학여울역교차로

조망점	조망점 4	조망거리	246m	구분	근경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 및 식재 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되어 상층부만 일부 조망되며 주변과 조화로운 경관이 형성될 것으로 판단됨

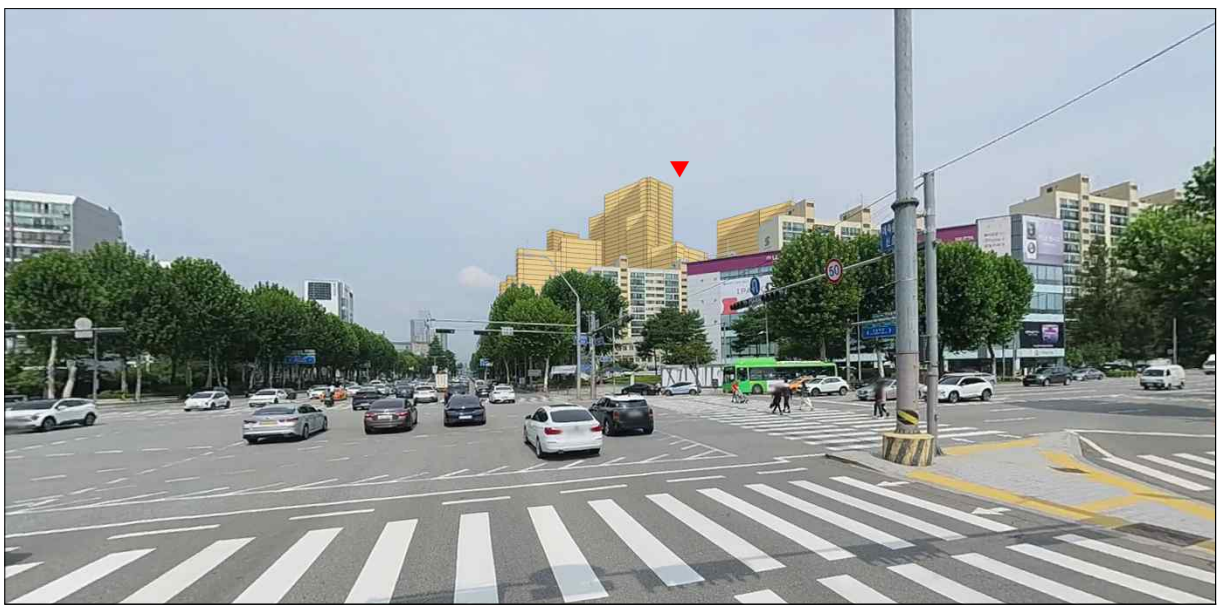
조망위치



사업시행전



사업시행후



마. 대상지 서측 도곡로

조망점	조망점 5	조망거리	400m	구분	중경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망될 것으로 예상되었으나 인접한 건축물 및 식재 등으로 전체 차폐되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

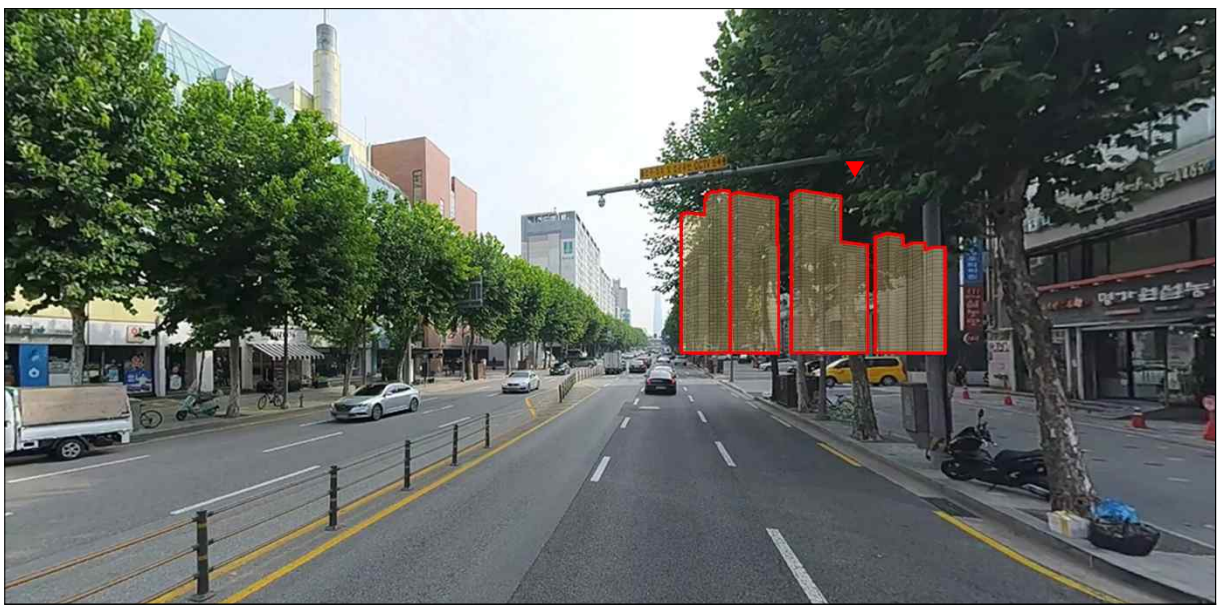
조망위치



사업시행전



사업시행후



바. 대상지 북서측 영동대로

조망점	조망점 6	조망거리	484m	구분	중경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 및 식재 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되어 상층부만 일부 조망되며 주변과 조화로운 경관이 형성될 것으로 판단됨

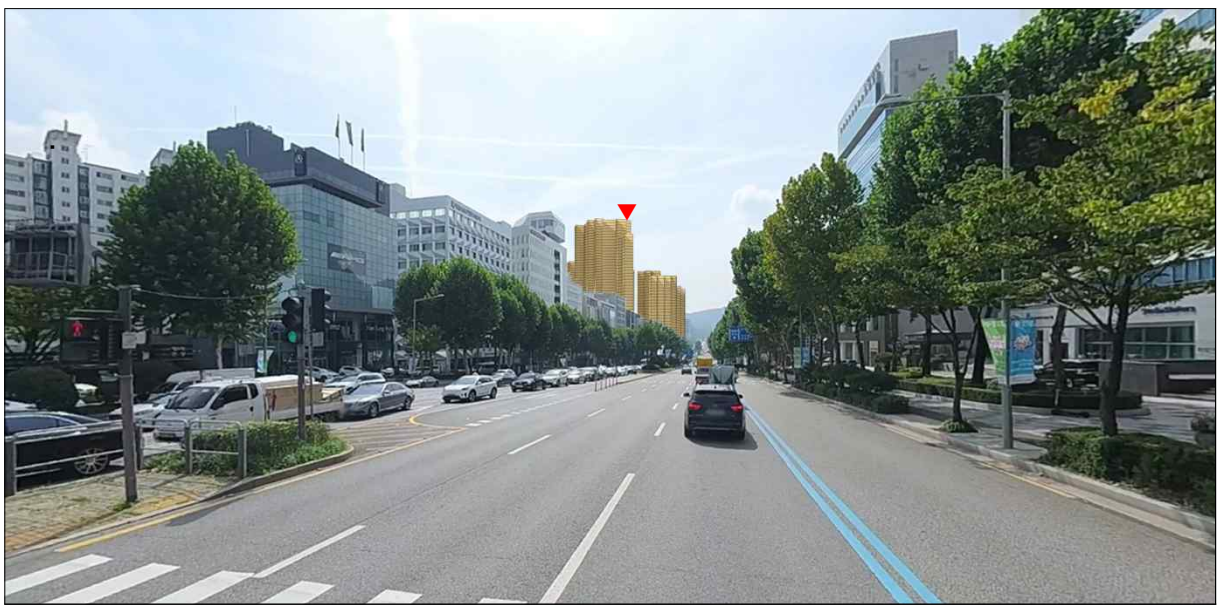
조망위치



사업시행전



사업시행후



사. 대상지 남동측 남부순환로

조망점	조망점 7	조망거리	468m	구분	중경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망될 것으로 예상하였으나 인접한 식재 등으로 전체 차폐되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



중. 대상지 남서측 대치역7번출구앞

조망점	조망점 8	조망거리	727m	구분	원경

- 대상지 주요 진입도로로 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북서측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되며 상층부 일부만 조망되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전



사업시행후

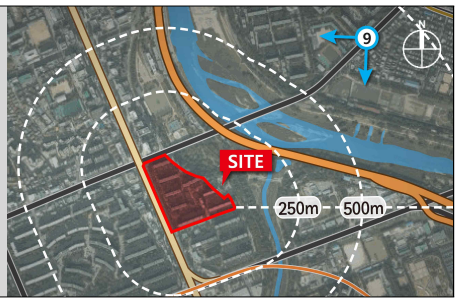


자. 대상지 북동측 도곡로

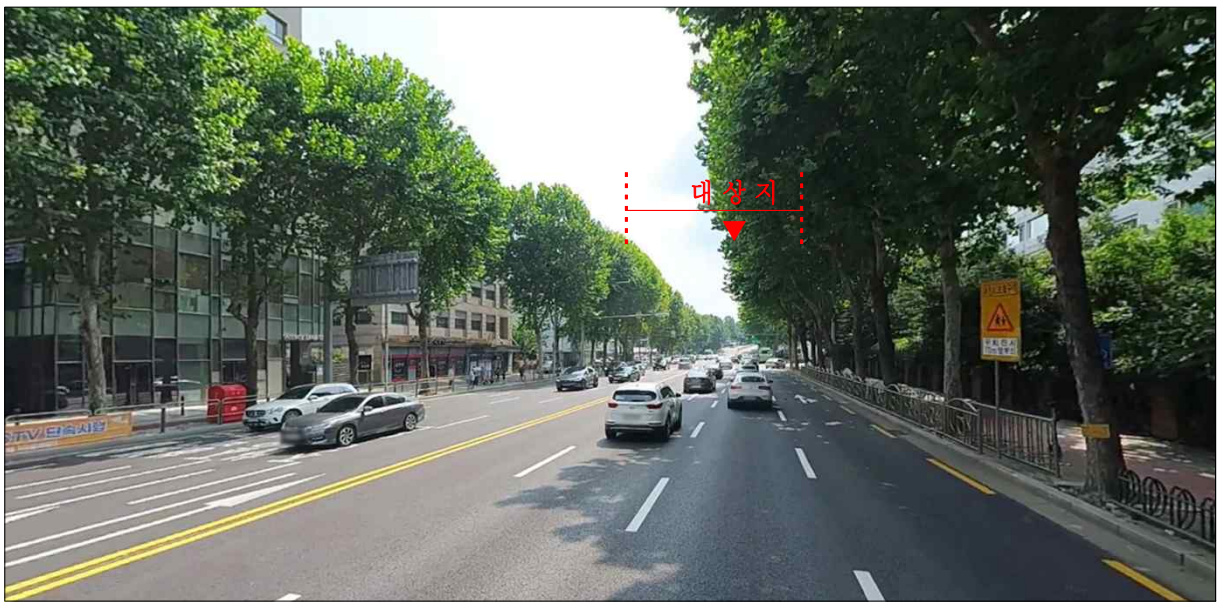
조망점	조망점 9	조망거리	987m	구분	원경

- 유동인구 및 유동차량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 대상지 북동측면 상층부 일부가 조망되며 인접한 건축물 및 식재 등으로 저층부~중층부 대부분이 차폐되며 상층부 일부만 조망되어 경관적 영향이 미비할 것으로 판단됨

조망위치



사업시행전

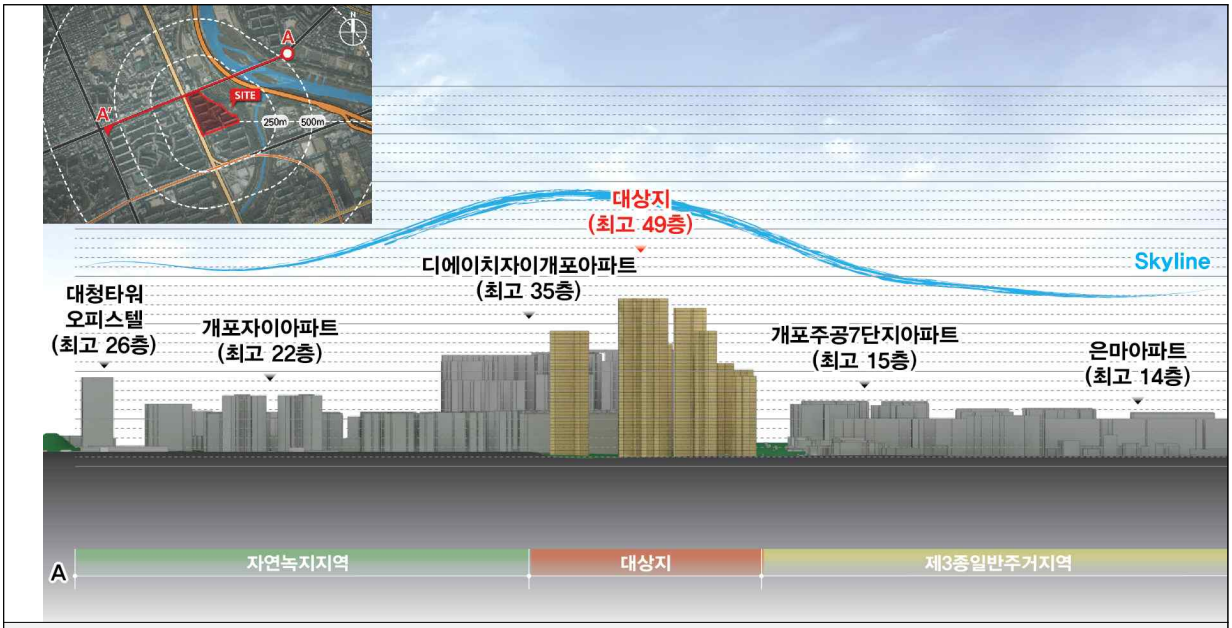


사업시행후



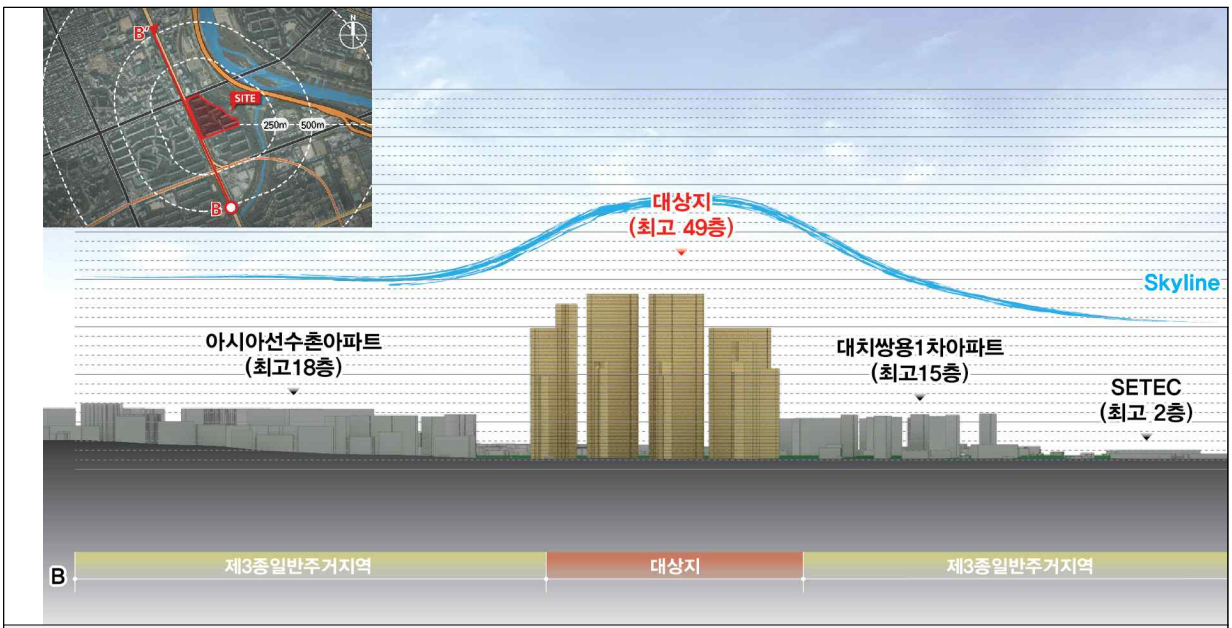
4. 스카이라인 분석

가. 동서측 스카이라인



- 대상지 북측 도곡로를 도로축으로 사업 시행 후 스카이라인을 분석함
- 대상지 주변으로 개포자이아파트(22F), 디에이치자이개포아파트(35F)등 공동주택단지가 분포하여 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

나. 남북측 스카이라인



- 대상지 서측 영동대로를 도로축으로 사업 시행 후 스카이라인을 분석함
- 대상지는 제3종일반주거지역에 위치하며 대상지 주변으로 공동주택 및 업무시설이 분포하여 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

5 세부 경관계획

1. 배치계획



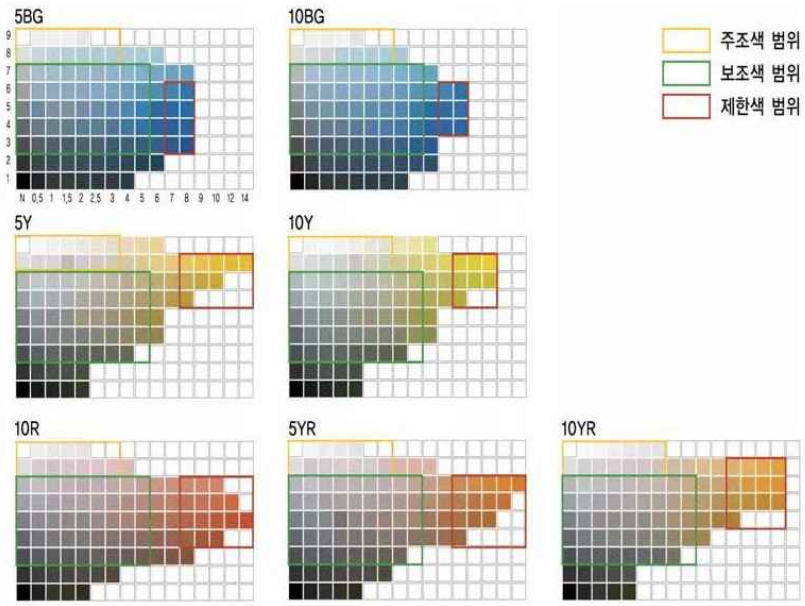
- 주동의 벽면이 영동대로와 도곡로에 면하도록 계획하여 정연한 가로경관형성을 유도함
- 주동을 9개동으로 계획하여 장변의 건축입면 발생에 따른 차폐감을 방지함
- 차량진출입구를 2곳으로 확보하여 원활한 단지 내 진출입을 확보함
- 보도로부터 소공원으로 보행 접근이 가능하도록 공공보행통로를 계획하여 보행동선을 연계함
- 공공보행통로는 주동간 위치와 일치시켜 외부 진입시 통경성을 확보하고 시각축이 열리도록 함
- 어린이놀이터 등 오픈스페이스는 단지 곳곳에 배치하여 활동공간에 영향이 없도록 함
- 지상부는 보행자 중심의 공간이 되도록 주차공간은 전부 지하로 진입하도록 계획함

2. 색채계획

■ 기본방향

- 대상지는 서울시 자연녹지경관에 속함으로 자연녹지경관을 보존하고 향유할 수 있는 색채이미지를 연출
- 수직고로 인한 위압감을 저감하기 위하여 상층부는 고명도 색상을 사용하고, 저층부는 시각적 안정감을 고려하여 저명도의 색상으로 색채계획
- 주변 가로경관과의 시각적 위화감을 감소시키기 위한 기단부 자연친화적 소재 마감

구분	적용
색채적용 기본방향	• 수려한 자연녹지 경관 특성을 보존하고 향유할 수 있는 친환경 도시 • Neutral계열 색채를 적용하여 자연경관을 돋보이게 할 수 있는 색채 이미지 지향
권장재료	• 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 • 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸등)
권장배색	• 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채사용범위	• 주조색 – 명도 8이상, 채도4이하의 10R~10Y계열, 5BG~10BG계열 • 보조색 – 명도 3~8채도 6이하의 10R~10Y계열, 5BG~10BG계열 • 강조색 – 원색 제한



6 분석종합 및 저감방안

1. 분석종합

- 대치우성1차 대치쌍용2차 통합주택재건축에 따른 경관적 영향 검토를 위해 강남구 대치동의 도시구조를 고려하여 근경, 중경, 원경에 대해 총 9개의 조망점을 선정하여 경관시뮬레이션을 작성함
- 조망점은 근경4, 중경3, 원경2개 총 9개의 지점에 대한 사업 시행 전후의 시뮬레이션 검토 결과, 최고층수 49층의 대상지 특성상 건축물의 수직적인 건축고 상승에 따른 경관적 변화가 생길 것으로 예상됨
- 근경 조망점은 휴먼스케일에서의 경관성을 판단할 수 있는 지점으로 대상지 주요 진입도로인 영동대로와 도곡로를 도로축으로 조망점 네 곳을 선정하여 시뮬레이션을 검토한 결과 사업 시행 후 발생하는 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 입면분절 및 색채계획이 필요할 것으로 판단됨
- 중경 및 원경 조망점은 광역적인 주변 경관 연계성 및 스카이라인 조화성을 판단할 수 있는 지점으로서, 사업 시행 후 건축물의 수직고가 상승하나, 주변 고층 및 초고층 건축물들과 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
- 스카이라인 A-A' 단면은 대상지 북측 도곡로를 도로축으로 스카이라인을 분석해 본 결과 대상지 남측으로 디에이치자이개포아파트(35F) 등 고층 공동주택단지가 분포하고 있어 높은 스카이라인을 형성하며 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상되며. 대상지 경계부에 중·저층 계획을 통해 점차 낮아지는 단지계획을 통해 좌측의 저층 주거지와도 자연스럽게 연계되는 스카이라인을 형성할 것으로 보여짐
- 스카이라인 B-B' 단면은 대상지 서측 영동대로를 도로축으로 스카이라인을 분석해 본 결과 대상지 주변에 위치한 공동주택단지 및 업무시설과 리듬감있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

2. 경관적 영향 저감방안

- 대상지 서측으로 영동대로 북측으로 도곡로가 위치하여 도로축으로 대상지의 조망 노출도가 높으며, 최고층수 49F의 고층건축물로서 수직적인 상승고가 높은 것을 고려하여 시각적 위압감을 완화 시킬 수 있는 건축입면의 분절을 통한 입면디자인과 주변과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 마감재에 대한 선택이 요구됨
- 대상지 동측에 위치한 양재천의 수변경관을 고려하여 단지 내·외부의 조망성 확보 및 개방감 있는 단지를 조성하고 양재천과 연계한 외부공간계획을 통해 단지 내 주민 및 지역민이 이용할 수 있는 커뮤니티 공간을 확보하여 커뮤니티 형성을 권장함
- 주거공간으로서 보다 안락하고 친자연적인 이미지의 형성을 위해 수목식재시 계절성과 향토성을 고려한 다층식재계획과 동선의 결절점 및 주요공간에는 옥외활동을 지원할 수 있는 공간을 조성하여 녹음이 우거진 녹지 조성하고 건축물은 차폐식재로 단지 내·외부간 차폐를 통해 시각적 위압감 완화를 권장함

Ⅷ. 환경성검토서

1 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 대지면적의 15% 이상의 조경녹지 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	20%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	· 영동대로변 방면 폭 2m(보도높이형) 설치	-
	자전거보관소	○	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치	· 법정주차대수의 20%(477대) 이상 설치	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지 인근: 제3종일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

2 지역개황

1. 환경현황

- 대상지가 위치하는 강남구는 서울시의 동남부에 위치하며, 39.5㎢의 면적과 555,787여명의 인구가 거주하고, 동쪽은 탄천을 경계로 송파구, 서쪽으로는 서초구와 접하며, 남쪽으로는 성남시, 북쪽으로는 성동구와 마주하고 있음
- 대상지가 위치하는 강남구는 지하철 2,3,7,9,신분당,수인분당 6개의 노선이 통과하는 27개의 전철역이 위치하고 있으며, 동부간선도로, 올림픽대로 등 주요 간선도로가 관통함
- 대상지 인근 대현초, 대진초, 휘문중고 등 다수의 교육시설이 분포하여 교육환경이 우수함
- 대상지는 서울시 강남구 대치동 63번지 일대로 용도지역상 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 대상지 남측으로 지하철 3호선 학여울역, 북측 2호선 삼성역이 위치하며 영동대로와 동부간선도로가 인접하여 편리한 교통망을 확보함

2. 환경관련 지역·지구의 지정현황

- 환경부 홈페이지, 강남구청 홈페이지, 강남구 통계연보 등의 문헌조사결과 대상지가 위치한 강남구의 환경관련 지역·지구 지정현황은 다음과 같음

■ 상수원 보호구역

- 한강수계를 기준으로 잠실수중보 경계로 광진구, 강동구, 송파구 일원에 잠실상수원보호구역(6,453㎢)이 분포하여, 강남구는 해당사항 없음

〈상수원 보호구역 지정현황〉

구역명	지정면적(천㎡)	지정거리(m)	지정폭(m)	취수장명
잠실	6,453	10,200	250~1,250	암사, 자양, 풍납, 구의, 인천풍납, 성남, 일산(수공)

자료 : 상수원보호구역 지정현황, 2021, 환경부

■ 야생생물보호구역

- 대상지가 위치한 강남구에는 야생생물보호구역이 지정되지 않은 것으로 조사됨.

■ 생태·경관보전지역

- 대상지가 위치한 강남구에는 생태·경관보전지역으로 지정되지 않은 것으로 조사됨

3. 생태자연도 현황

• 대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

4. 대기환경규제지역 및 청정연료에 관한 지역지정

• 대상지가 위치한 서울특별시는 대기환경보전법 제41조 4항 및 동법 시행령 제40조 [별표 10의2]의 규정에 의하여 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

5. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

• 수질환경보전법 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제15조 [별표 9]의 규정에 의해 본 대상지역인 서울시 강남구는 “나”지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

〈배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정〉

구분	“청정”지역	“가”지역	“나”지역
서울특별시 강남구	-	-	전역

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

6. 대기관리권역 적용 지역

• 대기관리권역 적용 지역 지정 현황을 조사한 결과, 대상지가 위치한 강남구는 대기관리권역 적용 지역인 것으로 조사됨

〈대기관리권역 적용지역〉

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역
인천광역시	웅진군(웅진군 영흥면은 제외)을 제외한 전 지역
경기도	김포시, 고양시, 의정부시, 남양주시, 구리시, 하남시, 성남시, 의왕시, 군포시, 과천시, 안양시, 광명시, 시흥시, 부천시, 안산시, 수원시, 용인시, 화성시, 오산시, 평택시, 파주시, 동두천시, 양주시, 이천시, 광주시, 안성시, 여주시, 포천시

자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표1], 대기관리권역(제2조 관련)(개정 2025. 12. 26)

7. 환경오염 배출시설 현황

• 강남구의 2024년 환경오염물질 배출시설은 대기 274개소, 수질 181개소, 소음·진동 1개소로 조사됨

〈환경오염 배출시설 현황〉

구분	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
강남구	274	3	2	2	2	83	181	-	2	6	4	169	1

자료 : 2024 강남구 통계연보

- 이 하 여 백 -

3 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연환경분야

가. 생태면적률

1) 현황

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함.
- 본 대상지의 경우 대부분이 시가화 지역이며 토양포장율의 경우 90% 이상인 지역으로 조사됨.
- 대상지의 경우 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025.05」에 의거 공동주택으로 생태면적을 30% 이상 확보토록 요구함.

〈생태면적률 기준〉

구 분	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

2) 영향예측 및 저감방안

- 계획시행 전 대부분 시가화 지역으로 계획시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적기준인 30%이상을 만족토록 계획함.
- 따라서, 시가화 된 도심지내 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하여, 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 대상지내 조경녹지 등을 계획함으로 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨.

나. 녹지네트워크

1) 현황

• 도시관리계획 및 공원현황

- 2024년 강남구의 용도지역별 현황을 조사한 결과, 전체 면적 39.50㎢ 중 주거지역 24.22㎢(61.32%), 상업지역 1.96㎢(4.96%), 녹지지역 13.32㎢(33.72%)으로 조사됨

〈도시관리계획 현황〉

구분	합계	용도지역				
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
면적(㎢)	39.50	24.22	1.96	-	13.32	-
구성비(%)	100.00	61.32	4.96	-	33.72	-

자료 : 2024 강남구 통계연보

- 강남구 공원지정 현황은 현재 도시공원 154개소 6,517.1천㎡, 기타공원 13개소 1,289.7천㎡가 지정되어 있음

〈강남구의 공원지정 현황〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	계	도시공원								기타 공원	비고
		소계	어린이 공원	소공원	근린 공원	도시 자연 공원	역사 공원	체육 공원	문화 공원		
개소	167(1)	154(1)	62	18	62	5(1)	2	1	2	13	-
면적	7,806.7	6,517.1	99.5	24.9	2,134.3	4,065.7	96.1	44.0	38.4	1,289.7	-

자료 : 2024 강남구 통계연보
주 : 1) 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

• 녹지현황

- 대상지 내 녹지 등 휴식공간이 부족한 것으로 조사됨

2) 영향예측

• 계획시행 전 대상지를 기준으로 녹지변동을 살펴본 결과, 공원 등 녹지공간의 역할을 수행할 수 있는 공간이 부족하며, 계획시행 시 공지는 단지 내 조경시설 등을 조성함으로써 녹지율은 증가할 것으로 예상

3) 저감방안

• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획

다. 비오톱

1) 현황

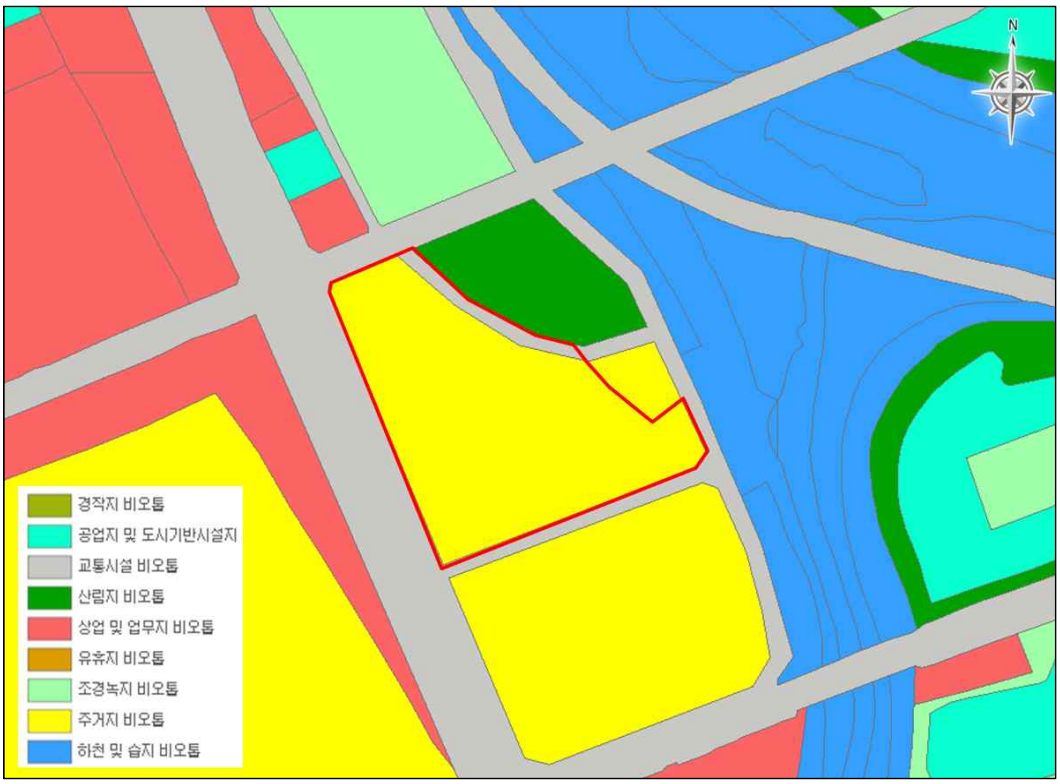
가) 비오톱

- 대상지의 경우 「서울도시계획포털」을 토대로 현황 조사한 결과, 주택지로 이용 중에 있으며, 비오톱유형 평가 결과 대부분 주거지 비오톱이 분포하는 것으로 조사됨
- 대상지의 비오톱유형 평가등급기준을 비교하여 조사한 결과, 평가등급 3등급으로 조사되었으며, 개별비오톱의 경우 녹지시설이 없는 평가제외등급으로 조사됨

<현황도>



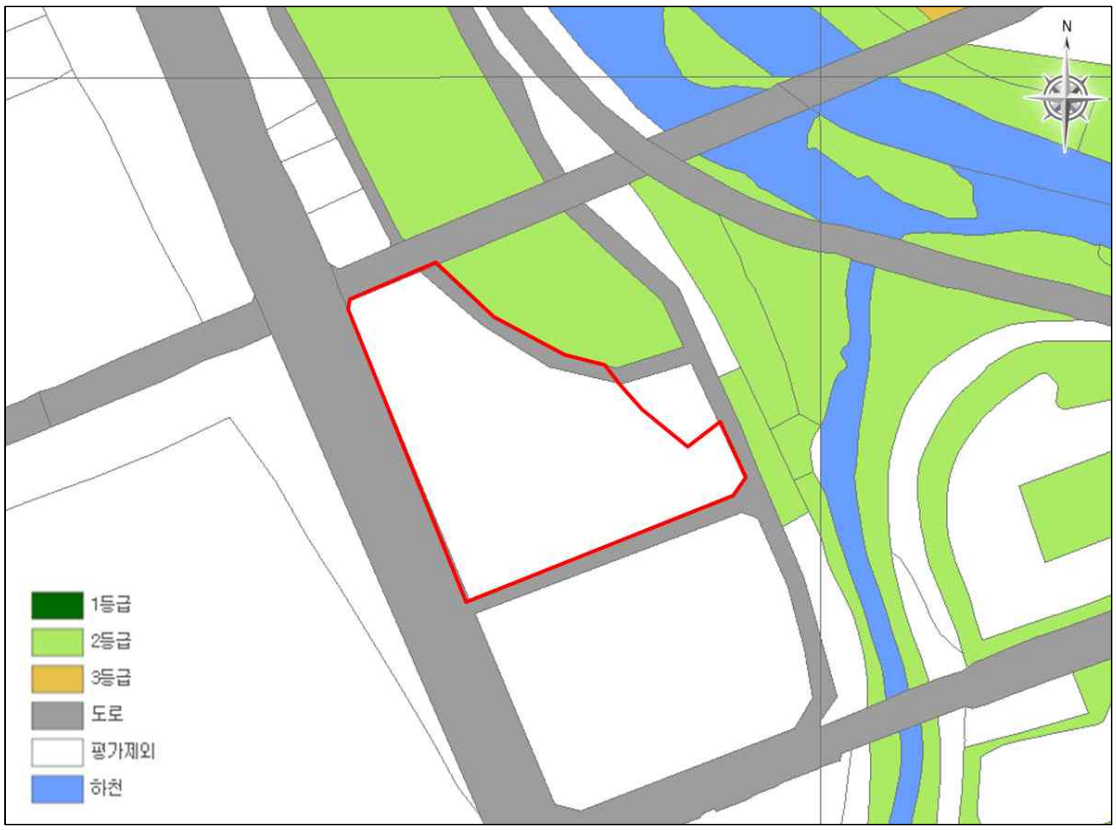
〈비오톱유형도〉



〈비오톱유형평가도〉



〈개별비오톱평가도〉



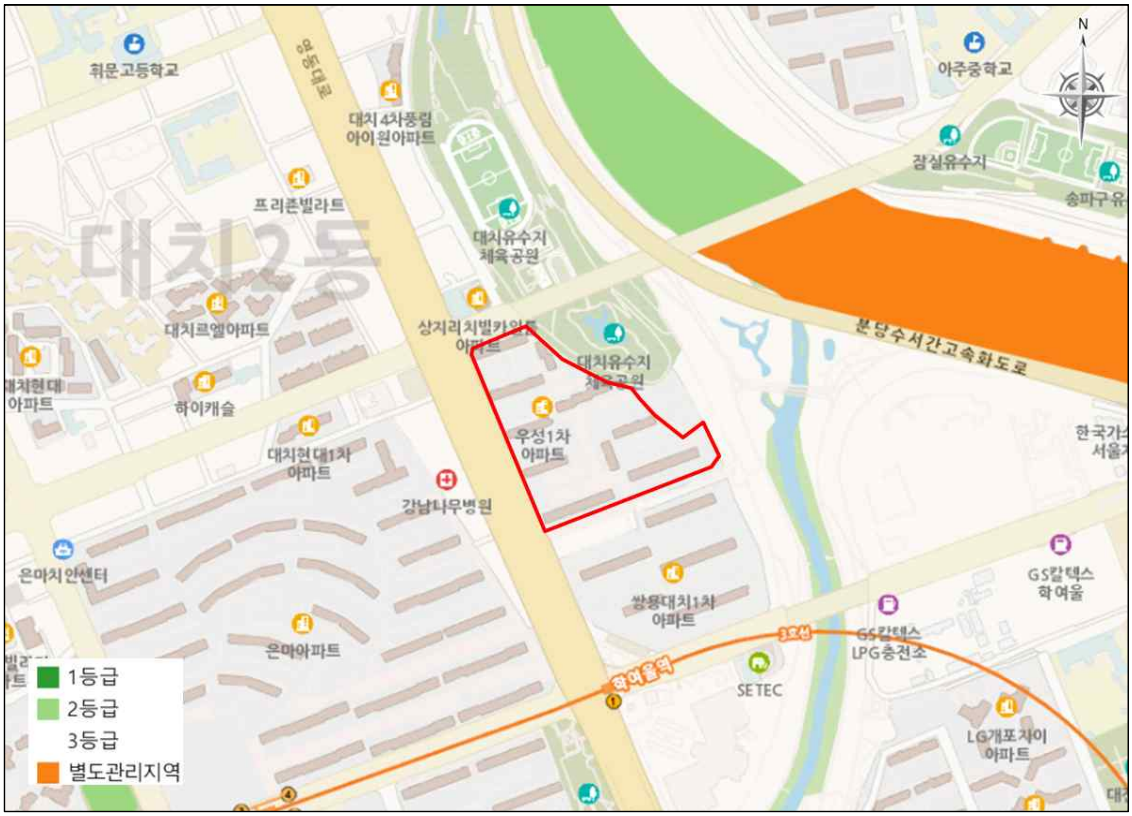
나) 동·식물 및 생태자연도

- 대상지의 경우 시가화된 지역으로 인위적인 환경압이 지속적으로 작용하고 있어 다양한 야생동물이 서식·활동하기에 부적합한 지역으로 판단됨.
- 대상지는 서울특별시 강남구 대치동 63번지 일대에 위치하고 있으며, 환경부의 생태자연도 3등급에 해당되는 것으로 조사됨.
  (도엽명 : 성동(377053), 둔전(377091))

〈현존식생도〉


N
가중나무
경작지
기타산림
나지
도로
리기다소나무림
물박달나무림
물오리나무림
밤나무림
벌채지 및 암석노출지
서어나무림
소나무림
수면
시가화지역
아까시나무림
오리나무림
일본잎갈나무
잣나무림
조경수목식재지
조사불가능지
참나무림
초지
현사시나무림
호안블럭

〈생태자연도〉


N
휘문고등학교
대치 4차풍림
아이원아파트
프리존빌라트
대치2동
대치유수지
체육공원
대치르엘아파트
상지리치벨카일듀
아파트
대치유수지
체육공원
분당수서간고속화도로
하이캐슬
대치현대
아파트
대치현대1차
아파트
우성1차
아파트
강남나무병원
은마치안센터
은마아파트
쌍용대치1차
아파트
SETEC
GS칼텍스
LPG충전소
GS칼텍스
학여울
LG개포자이
아파트
아주중학교
잠실유수지
송파구유
1등급
2등급
3등급
별도관리지역

2) 영향예측

• 비오톱의 변화

- 대상지가 속한 지역은 대부분 주거지 비오톱 지역으로, 계획시행 후 큰 변화없이 현재 비오톱을 최대한 유지함으로써 비오톱 보호를 위한 계획을 수립

• 동·식물상의 변화

- 계획시행에 따른 대규모 식물훼손을 최소화하기 위한 계획을 수립
- 대상지는 이미 도심권역내에 형성된 시가화 지역으로 다양한 동식물은 분포하지 않으나, 주변에 형성된 공원과 같은 생태공간에 이미 도심에 적응한 일부 종들이 분포할 수 있으므로 이들의 휴식처 교란 및 위해요소를 최소화하기 위해 저감대책 강구 필요

3) 저감방안

• 비오톱의 보호 및 복원

- 본 대상지는 대부분 개발된 지역이나 생태적으로 미흡한 부분이 많으므로 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변지역과 연계하여 각각 공간적 속성을 반영하여 조경지역에 체계적인 녹지대를 설치하고, 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임

• 조경계획

- 도로주변에는 대기오염에 내성이 강한 수목을 선정하여 가로수를 식재하고, 건물주변에는 유실수 등을 식재토록하며, 먹이 혹은 서식지로서 적합한 식물을 식재하거나 다층식재를 계획
- 조경 수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재

• 생물상 피해 최소화 방안

- 대상지는 시가화지역으로 서식하는 동물상이 매우 출현 빈도가 낮으나 계획 시 육상동물의 피해를 예방할 수 있도록 건축물 및 경계부를 완충녹지 및 사면녹지 등을 조성할 계획

라. 지형변동

1) 현황

- 강남구는 서울시의 동남부에 위치하며, 면적은 39.5㎢로 약 55만여명의 인구가 거주함.
- 동쪽으로는 탄천을 경계로 송파구와 접하고 있으며, 서쪽으로는 서초구, 남쪽으로는 성남시, 북쪽으로는 용산구, 성동구와 접하고 있음.

〈불투수토양포장현황도〉



2) 영향예측

- 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지는 시가화지역으로 약간 경사진 곳에 위치하므로 사업으로 인한 지형변화는 최소화하겠음.

- 토공량

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

- 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

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

3) 저감방안

• 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 건축물별 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 공사비가 저렴하며 공기를 단축할 수 있는 경제적인 방안 수립

• 흙막이 공법 선정

- 흙막이 공사 시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요 구간에 지하수위계를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하며, 이를 Feed Back하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함.
- 또한, 지하층굴착에 따른 지하수 유출을 억제하기 위하여 지반보강효과 및 차수성이 우수한 차수공법을 적용토록 계획함.
- 시공 시 지하수계측기를 설치 및 운영하고, 지하수위의 변동을 모니터링하여 지하수위의 변동이 클 경우 추가적으로 차수대책을 강구함으로써 지하수의 유출을 최소화할 계획임.

• 차수공법

- 지하굴착 시 차수층을 설치하더라도 불가피하게 발생하는 지하수 유출 및 강우에 대한 우수 처리를 위하여 적정한 Pumping시설을 준비토록 계획하고, 정확한 Pump의 용량 및 설치대수는 시공 시 유출량을 실측한 후 결정할 계획임.

• 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

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

• 사토처리계획

- 공사 시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되 공사 착공 시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함.
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함.
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능 한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」과 서울시에서 운영하고 있는 「서울 사이버 흙은행(http://soilbank.seoul.go.kr)을 활용하여 대상지 주변지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고, 발생 토량을 처리토록 함.

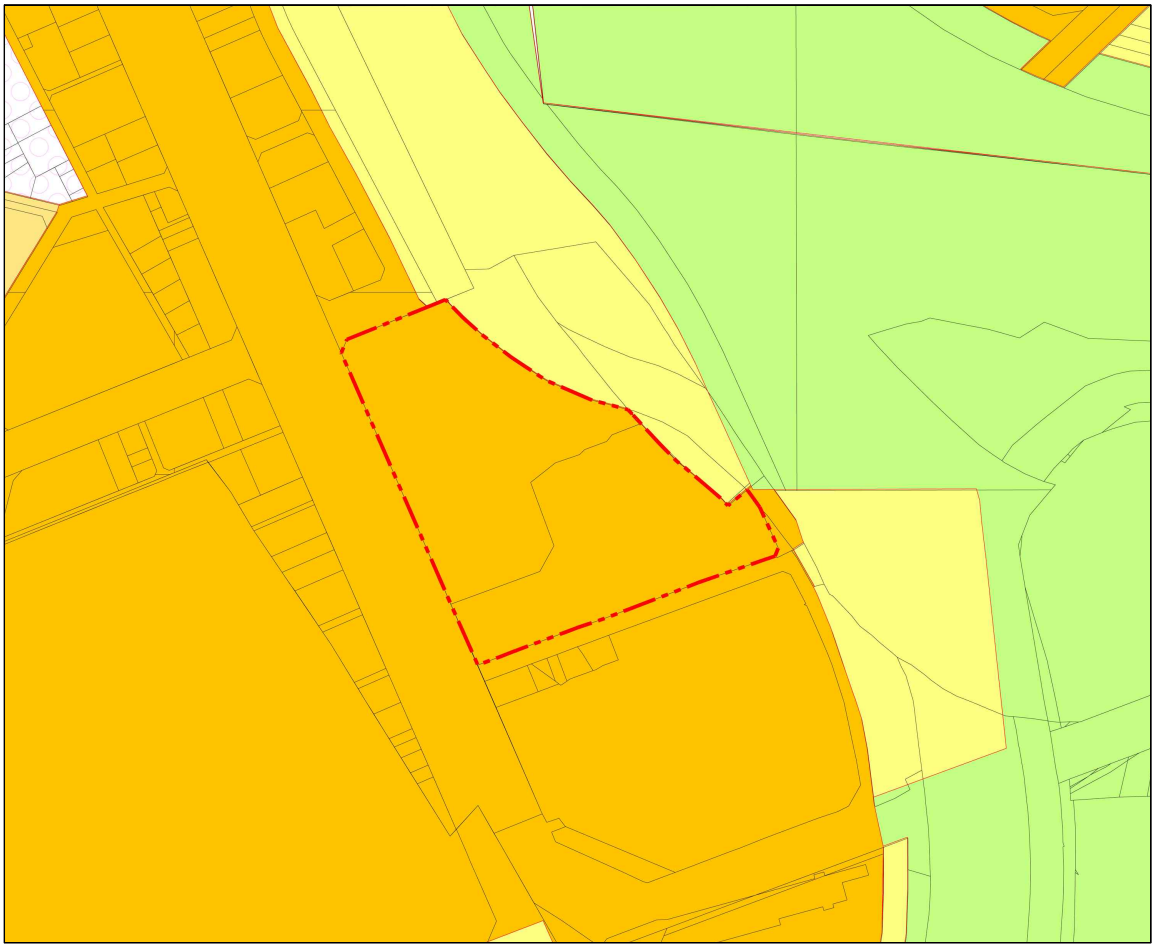
2. 생활환경분야

가. 일조

1) 현황

- 대상지 및 주변지역 용도지역 현황을 살펴본 결과 대상지는 제3종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 대상지 주변은 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역, 자연녹지지역으로 지정되어 있음.

〈용도지역 현황도〉



• 건축법 및 관련조례 검토

- 일조장해는 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고, 건축물 자체도 고층화 되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 발생하며, 건축법(건축법 제61조, 동법시행령 제86조)에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음.

〈일조권 관련 법령 검토〉

건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) (개정 2022.2.3.)

① 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북 방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호에 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光)등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. (개정 2013.5.10.)

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟)이상을 건축하는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지 경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. (개정 2011.5.30., 2014.1.14., 2014.6.3., 2016.1.19., 217.2.8.)

1.「택지개발촉진법」제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2.「주택법」제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5.「도시개발법」제2조제1항제1호에 따른 고시개발구역인 경우
6.「도시 및 주거환경정비법」제8조에 따른 정비구역인 경우
7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 2층 이하로서 높이가 80m 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) (개정 2015.7.6.)

- 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다.)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄워 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

서울고법(1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)

- 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

〈주변지역 현황도〉



〈일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(서울특별시 건축조례)〉

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항의 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄워야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.(개정 2013.3.28.,2015.10.8., 2018.7.19.)

1. 삭제(2013.3.28.)
2. 높이 9m 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5m 이상
3. 높이 9m를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항의 규정에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. (개정 2015.10.8., 2018.7.19.)

1. 일반주거지역 : 3배, 2. 준주거지역 : 4배, 3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호의 규정에도 불구하고, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1m 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.(개정 2018.7.19., 2020.3.26., 2020.7.16., 2020.12.31., 2022.10.17.)

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 4m 이상 으로서 0.25배 이상
5. 삭제(2022.10.17.)

■ 대치동 일조검토

• 분석조건

- 분석툴 : 일조 해석 전용프로그램「Sanalyst 3.0 Simulation」
- 대지위치 : 서울시 강남구 대치동 63번지 일대 (경도: 37°, 위도: 127°)

• 평가기준 : 동지일 기준(12월 21일) [건축법 제61조2항]

- 연속일조 : 09:00 ~ 15:00 6시간 중 연속하여 2시간 이상 확보
- 누적일조 : 08:00 ~ 16:00 8시간 중 4시간 이상 누적 확보

→ 연속일조 또는 누적일조를 만족

※ 이하 대법원 판례 참조

• 대법원 판례

- 서울 고등법원, 2005. 10. 28, 2004나56440

【판결요지】

① 건물 건축공사의 수급인은 도급계약에 기한 의무 이행으로서 건물을 건축하는 것이므로 원칙적으로는 일조 침해에 대하여 손해배상 책임이 없다고 할 것이지만, 수급인이 스스로 또는 도급인과 서로 의사를 같이하여 타인이 향수하는 일조를 방해하려는 목적으로 건물을 건축한 경우, 당해 건물이 건축법규에 위반되었고, 그로 인하여 타인이 향수하는 일조를 방해하게 된다는 것을 알거나 알 수 있었는데도 과실로 이를 모른 채 건물을 건축한 경우, 도급인과 사실상 공동사업 주체로써 이해관계를 같이 하면서 건물을 건축한 경우 등 특별한 사정이 있는 때에는 수급인도 일조방해에 대하여 손해배상 책임을 진다.

② 건물의 신축으로 인하여 인근 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 일조 등에 대하여 침해를 받은 경우 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 일조 침해의 정도가 사회통념상 일반적으로 허용되는 수인한도를 넘어야 하는바, 대도시 인구의 과밀화 및 토지의 효율적 이용을 위한 건물의 고층화 경향 등을 고려할 때 아파트와 같은 공동주택의 경우 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 이상 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 할 것으로 봄이 사회통념상 상당하다.

2) 영향예측 및 저감방안

• 사업시행으로 인한 일조 영향을 최소화하기 위해 건축법 관련규정(건축물 이격거리 등)에 의거하여 건축물 배치를 계획하였음.

나. 바람 및 미기후

1) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고, 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 강남구의 최근 5년간(2020~2024년) 기상자료를 분석함.
- 최근 5년간(2020~2024년) 기상자료를 이용하여 기온, 평균습도, 강수량, 일조시간, 풍속 등의 기상개황을 조사함.

〈기상개황〉

구분 / 년별	기온(℃)			강수량 (㎜)	평균풍속 (㎧)
	평균	최고극값	최저극값		
2020	13.9	36.2	-11.8	1,674.0	1.3
2021	14.2	37.9	-17	1,096.5	1.2
2022	13.7	36.8	-12.8	1,709.5	-
2023	14.1	35.8	-17.3	1,545.0	1.2
2024	14.9	36.4	-14.0	1,311.4	2.3
평균	14.16	36.62	-14.58	1,467.28	1.5

자료 : 2024 강남구 통계연보

- 2024년 강남구의 평균 풍속은 2.3㎧이며, 월별 최대순간풍속은 3월이 2.7㎧로 가장 높았고, 10, 11월이 2.0㎧로 가장 낮은 것으로 조사됨.
- 계절별로는 봄 2.5㎧로 가장 높았고, 가을에 2.1㎧로 가장 낮은 것으로 조사됨.

〈2024년 월별 풍속〉

(단위 : ㎧)

구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
강남구	2.3	2.5			2.3			2.1			2.3		
		2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.5

자료 : 2024 강남구 통계연보

다. 에너지(대기질)

1) 현황

가) 강남구 평균대기오염도

• 강남구의 연도별(2019~2023년, 5년간) 평균 대기오염물질(PM-10, PM-2.5, O3, CO2, CH4, N2O) 측정량을 살펴보면 이산화질소와 미세먼지, 초미세먼지, 아황산가스의 측정량은 감소하였고, 그 외 오염물질 측정량에 큰 변화는 없는 것으로 조사됨.

〈강남구 연도별 대기오염물질 측정량〉

구분	미세먼지 PM-10(㎍/㎥)	초미세먼지 PM-2.5(㎍/㎥)	오존 O3(ppm)	이산화질소 NO2(ppm)	일산화탄소 CO(ppm)	아황산가스 SO2(ppm)
2019	40	25	0.022	0.028	0.5	0.005
2020	32	21	0.02	0.025	0.5	0.003
2021	37	20	0.027	0.024	0.4	0.003
2022	32	18	0.03	0.023	0.4	0.003
2023	37	19	0.031	0.023	0.4	0.003

자료 : 2019~2023년, 서울특별시 대기환경정보

2) 예측

가) 난방 및 급탕시 연료사용량 영향예측

• 운영 시 건물의 연료사용은 도시가스(LNG)를 사용할 것이며, 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 한국지역난방공사의 “열공급규정 〈별표4〉”에 제시된 시설기준에 의거하여 추정한 결과 사용량은 673.26천N㎥/년으로 예측됨.

• 기계실 및 주차장의 경우 난방에 의한 에너지 사용이 없으므로 제외함.

〈난방면적 산정〉

건물용도	연면적(㎡)	용도구분	난방비율(%)	난방면적(㎡)
공동주택	148,994.10	공동주택	80	119,195.28
근생시설	666.00	근생시설	70	466.20
합계	149,666.10	-	-	119,661.48

자료 : 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2024-170호

〈난방·급탕 연료사용량〉

건물용도		난방면적 (㎡)	단위난방 부하 (kcal/㎡hr)	급탕부하 (kcal/㎡hr)	연간 열 수요량(Gcal/년)			연료 사용량 (천N㎥/년)
					난 방	급 탕	계	
공동 주택	60㎡이하	31,810.20	37.6	15.0	1,435.28	114.52	1,549.79	147.60
	60~85㎡ 이상	49,146.05	36.2	15.0	2,134.90	176.93	2,311.83	220.17
	85㎡이상	68,037.85	35.2	15.0	2,873.92	244.94	3,118.86	297.03
근생시설		666.00	110.0	5.0	87.91	0.80	88.71	8.45
합계		149,660.10	-	-	-	-	-	673.26

주 : 1. 난방시간 : 10hr/일, 4개월/년 적용, 급탕시간 : 2hr/일, 4개월/년 적용
2. LNG발열량 = 10,500kcal/N㎥

나) 취사 연료 사용량

• 계획시행 시 공동주택 및 근린생활시설의 취사연료 사용량을 산정하기 위해 “에너지 사용계획 수립 및 협의절차 등에 관한 규정, 산업통상자원부”에 의하여 산정한 결과 사용량은 176.1천N㎥/년으로 예측됨.

〈취사용 열수요〉

건물용도	세대수, 면적 (세대, ㎡)	연료부하 (Mcal/세대·년)	연간 수요량 (Mcal/년)	연료 사용량 (천N㎥/년)	비고
공동주택	3,317세대	1,411.20	4,680,950.40	445.80	-
근생시설	1,400.00	17.71	24,794.00	2.36	-
합계	-	-	4,705,744.40	448.17	-

주: LNG 발열량 = 10,500kcal/N㎥

다) 대기오염물질 배출량

• 난방 및 취사에 의한 연료 사용에 따른 대기오염물질 배출량 산정 결과 NO2 0.2771g/sec, CO 0.1342g/sec, SO2 0.0010g/sec, PM-10 0.0030g/sec, PM-2.5 0.0030g/sec가 발생될 것으로 예측됨.

〈대기오염물질 배출계수 및 배출량〉

구분	PM-10	PM-2.5	SO2	NO2	CO
LNG 배출계수(KG/천N㎥)	0.03	0.03	0.01	2.775	1.344
배출량(g/sec)	0.0030	0.0030	0.0010	0.2771	0.1342

자료 : 국가 대기오염 물질배출량 산정방법 편람, 2013, 국립환경과학원
주 : NO2의 경우 NOX → NO2 전환율 75% 적용 (US EPA, 2001, Guideline on air quality models)

라) 온실가스 배출량 예측

- IPCC guideline(2006)에서 제시하고 있는 가정/상업/공공부문에서 고정 연소에 대한 온실가스 배출계수를 적용하여 산출
- 사업시행 후 도시가스 사용에 따른 온실가스 배출량을 산정한 결과 2,631.55 CO2e(ton/년)으로 산정됨.

〈도시가스 사용에 의한 온실가스 배출량 산출〉

◆ 도시가스 사용량 : 1,187.68천N㎥/년

◆ 도시가스(LNG) 순 발열량 : 39.4MJ/N㎥("에너지기본법 시행규칙"별표)

◆ 도시가스의 온실가스 배출계수(가정/상업/공공부문)

(자료 : 국가 온실가스 인벤토리 작성을 위한 2006 IPCC guideline, 2008. 10, 환경부·환경관리공단)

- CO_2 : 56,100kg/TJ - CH_4 : 5kg/TJ - N_2O : 0.1kg/TJ

◆ 온실가스 배출량 산정결과

- CO_2(ton/년) : 1,187.68천Nm^3/년 × 39.4MJ/N㎥ × 56,100kg/TJ ÷ 10^3 = 2,625.18
- CH_4(ton/년) : 1,187.68천Nm^3/년 × 39.4MJ/N㎥ × 5kg/TJ ÷ 10^3 = 0.2340
- N_2O(ton/년) : 1,187.68천Nm^3/년 × 39.4MJ/N㎥ × 0.1kg/TJ ÷ 10^3 = 0.0047

◆ CO_2e 환산 온실가스 배출량

CO_2e(ton/년) = 2,625.18 CO_2(ton/년) × 1 + 0.2340 CH_4(ton/년) × 21 + 0.0047 N_2O(ton/년) × 310

= 2,631.55 CO_2e(ton/년)

3) 저감방안

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 계획함.
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료인 도시가스(LNG)사용을 계획하였으며,
- 건축계획 수립 시 건설교통부 고시 제2013-587호 「건축물에너지절약설계기준」에 부합할 수 있도록 건축계획을 수립하겠음
- 운영 시 자연환경의 훼손을 최소화하고, 생태 및 경관을 보존하기 위하여 조경식재 시 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함.

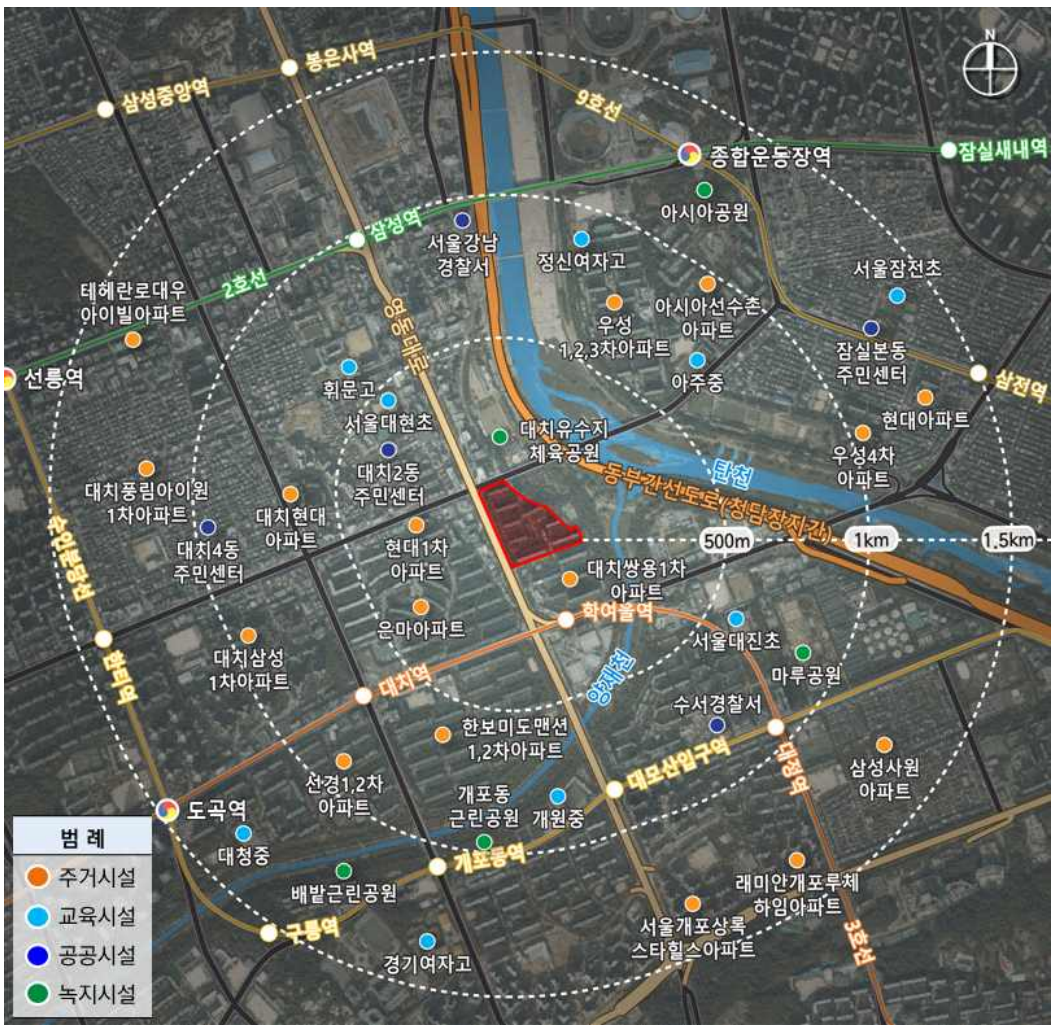
라. 경관

1) 현황

가) 대상지 주변현황

- 대상지가 위치하는 강남구는 서울시의 동남부에 위치하며, 39.5㎢의 면적과 555,787여명의 인구가 거주하고, 동쪽은 탄천을 경계로 송파구, 서쪽으로는 서초구와 접하며, 남쪽으로는 성남시, 북쪽으로는 성동구와 마주하고 있음
- 대상지가 위치하는 강남구는 지하철 2,3,7,9호선, 신분당선 ,수인분당선 6개의 노선이 통과하는 27개의 전철역이 위치하고 있으며, 동부간선도로, 남부순환로, 영동대로 등 주요 간선도로가 관통함
- 대상지 인근 대현초, 대진초, 휘문중고 등 다수의 교육시설이 분포하여 교육환경이 우수함
- 대상지는 서울시 강남구 대치동 63번지 일대로 용도지역상 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 대상지 남측으로 지하철 3호선 학여울역, 북측 2호선 삼성역이 위치하며 영동대로와 동부간선도로가 인접하여 편리한 교통망을 확보함

〈경관현황 범위도〉



2) 영향예측 및 저감방안

가) 공사 시

- 계획시행으로 인한 일부 경관적 변화가 예상되나, 대상지 주변은 도시지역으로 영향은 경미할 것으로 판단됨.
- 지역특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용토록 할 것임.

① 기본방향

- 대상지역의 잠재력을 최대한 고려한 조화로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
- 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
- 주변시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
- 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
- 조망을 확보하고, 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치

② 조경계획

- 주변지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 부지 외곽부분을 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획
- 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 조경계획을 수립

③ 스카이라인 구상

- 대상지는 도심지 내에 위치하고 있어 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
- 건축물의 규모 및 높이는 주변지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인을 형성
- 압박감을 주지 않는 규모로 계획

마. 휴식 및 여가공간

1) 현황

• 강남구의 공원녹지 지정현황은 총 167개소(7,806.7천㎡)로 도시공원 총 154개소(6,517.1천㎡), 어린이공원 62개소(99.5천㎡), 소공원 18개소(24.9천㎡), 근린공원 62개소(2,134.3천㎡), 문화공원 2개소(38.4천㎡), 기타공원으로 13개소(1,289.7천㎡)가 입지하는 것으로 조사됨

〈강남구의 공원지정 현황〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	계	도시공원								기타 공원	비고
		소계	어린이 공원	소공원	근린 공원	도시 자연 공원	역사 공원	체육 공원	문화 공원		
개소	167(1)	154(1)	62	18	62	5(1)	2	1	2	13	-
면적	7,806.7	6,517.1	99.5	24.9	2,134.3	4,065.7	96.1	44.0	38.4	1,289.7	-

자료 : 2024 강남구 통계연보
주 : 1) 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측 및 저감방안

• 휴식 및 여가공간의 확보·계획하여 주민복리 증진에 긍정적 효과가 기대됨

• 주민공동이용시설로 주민운동시설, 커뮤니티광장, 조경시설(녹지) 등을 계획하여 주민들의 휴식 및 여가공간에 기여

• 공공시설 계획

- 집단화·복합화 유도 : 공원 및 공공시설 등 계획

- 무장애공간(Barrier-Free)계획 : 보행 네트워크와 연계, 보행 접근로 및 시설내 무장애공간 환경 구축

바. 보행친화공간

1) 현황

- 대상지는 주거지가 집중되어 있는 지역이며, 보행환경은 양호함

2) 보행동선 계획

- 지형여건을 고려한 진·출입로의 개설 및 보행도로 계획을 통한 접근성 개선
- 내부의 출입구는 가능한 한 주변사업지의 진출입구와 연계될 수 있도록 계획

사. 폐기물

1) 생활폐기물 발생현황

- 강남구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 40㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 3,405ton/일로 1인 1일 평균 0.006kg이 발생하는 것으로 조사되었음

〈생활폐기물 발생 및 처리현황〉

구분	전체 행정구역		발생량 (ton/일)	1인 1일 배출량 (kg/인·일)	비고
	면적(㎢)	인구(인)			
2023	40	550,282	3,405	0.006	-

자료 : 2023 강남구 통계연보

2) 하수 및 분뇨발생 현황

- 2024년 강남구의 분뇨 발생량은 총 1,204㎥/일로 조사되었음

〈분뇨발생 및 처리현황〉

구분	발생량(㎥/일)					
	하 수			분 뇨		
	계	하수처리 구역 내	하수처리 구역 외	계	수거식	정화조, 오수처리, 오니
2024	-	-	-	1,204	0	1,204

자료 : 2024 강남구 통계연보

2) 영향예측

가) 공사 시

- 공사 시 각종 투입장비의 윤활유 교체 시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨
- 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨
- 공사 시 건축물 해체 및 신축 시 건축폐기물 발생이 예상됨

나) 운영 시

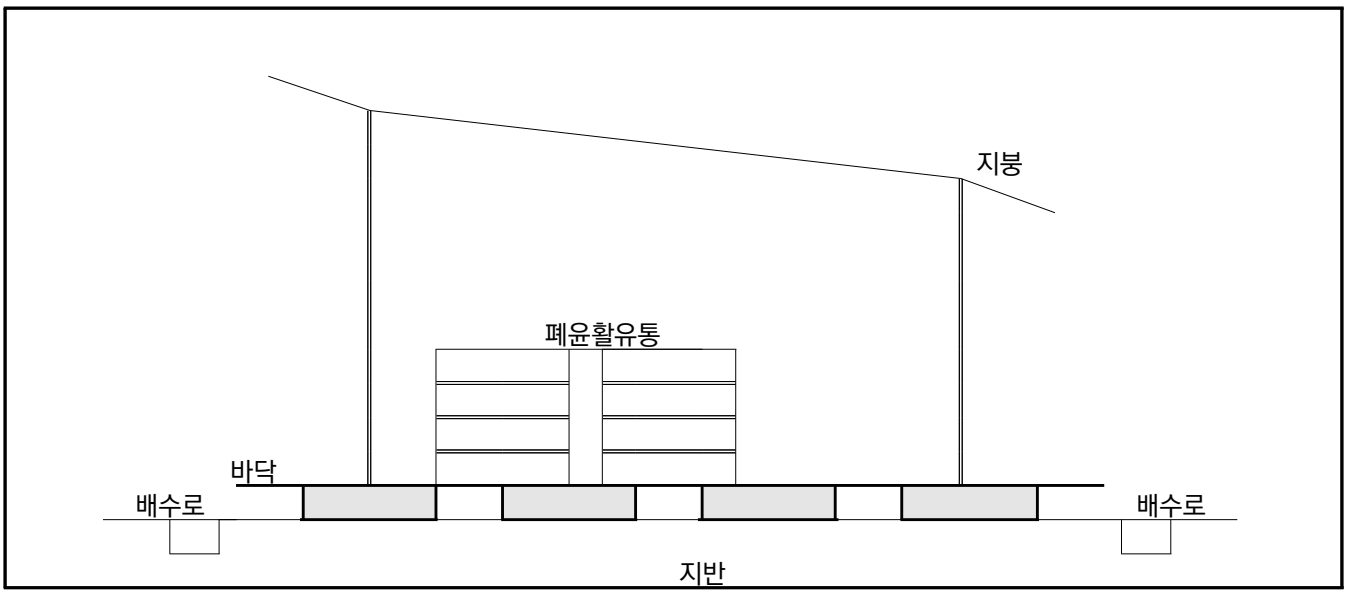
- 운영 시 대상지내 거주인원에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨.

3) 저감방안

가) 공사 시

- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고, 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

〈폐유 저장소 개요도〉



- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임.
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리할 계획임.
- 건축물의 신축·철거 시 발생하는 건축 폐기물은「폐기물관리법」및「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무 처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리, 포장면 하부에 순환골재를 활용할 계획임.

나) 운영 시

- 운영 시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 강남구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리 할 계획임.
- 운영 시 발생하는 분뇨는 정화조를 설치하여 처리할 계획임.

아. 소음·진동

1) 현황

- 본 대상지는 서울특별시 강남구 대치동 63번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(남부순환로)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사되었음.
- 강남구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용·제시하였음.

<환경소음측정망 측정데이터>

측정지점	지역	측정연도	분기	주간					야간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
렉슬(아) 306동 뒤	일반	2024	1/4	65.7	58.3	55.1	55.1	59	49.2	43.8	47
			2/4	52.9	54.8	52.5	50.6	53	47.5	41.7	45
			3/4	48.7	49.2	49.6	46.7	49	44.6	40.1	42
			4/4	54.7	53.5	54.8	53.6	54	51.9	52.7	52
대치1동 주민센터	일반	2024	1/4	55.2	55.5	55.7	55.9	56	51.1	46.7	49
			2/4	58.3	58.4	56.9	55.5	57	58.1	44.6	51
			3/4	62.3	61.4	62.8	62.3	62	55.8	52.2	54
			4/4	45.9	50.2	65.3	56.1	54	49.4	45.1	47
중대부고 앞	일반	2024	1/4	58.5	63.9	62	54.5	60	53.1	50.1	52
			2/4	56	57.4	55.1	52.1	55	50.4	45.6	48
			3/4	61.4	65.2	67.5	60.7	64	58.9	56.1	58
			4/4	56.7	54.7	56.5	54.2	56	52.5	47.8	50
숙명여고 앞	일반	2024	1/4	72.5	73.4	72.6	73.7	73	73.6	69.7	72
			2/4	73.3	74.2	73.5	74.2	74	72.6	68.6	71
			3/4	69.3	72.4	73	72.2	72	71.9	69	70
			4/4	70.7	72	73.4	74.2	73	71.3	75.4	73

자료 : 국가소음정보시스템

2) 영향예측

가) 공사 시

- 본 계획시행으로 인한 공사 시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 불도져, 덤프트럭, 각 종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음.
- 이러한 소음은 한정된 지역에서의 일시적인 현상이나 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음.
- 공사 시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지 시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음 · 진동도를 예측하였음.
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사지역으로부터 90m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨.

〈투입장비에 따른 이격거리별 소음도〉

공종	장비명	소음도 (15m)	장비 대수	합성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
터파기 및 부지정지	덤프트럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불도져	75.8	1						
	백호우	76.5	1						

주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도입
자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

나) 운영 시

- 운영 시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문·이용객의 차량이 될 것으로 예상되며 목동서로, 목동중앙로를 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임.

3) 저감대책

가) 공사 시

- 공사 시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2006. 12, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임.
- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고, 주간에만 작업을 실시함
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적인 투입과 적정배치의 공정관리 실시함.
- 공사 시 사업예정지 주변지역에 대한 소음의 영향을 최소화하기 위하여 사업예정지 경계선상에 가설방음판넬을 설치할 것임.
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사를 시행 할 계획이며, 유기적 관계를 유지 및 주기적으로 사후모니터링을 실시하여 민원발생을 방지토록하며, 민원 발생 시에는 적극적으로 대처할 계획임.
- 또한, 건설장비에 의한 진동은 장비자체의 파워레벨이 높게 나타나는 것으로 주변지역의 쾌적한 환경의 보호를 위해 공사 시 다음과 같은 사항을 준수하여 진동으로 인한 영향을 최소화할 계획임.

- 건설기계에 방진장치를 사용
- 작업시간 제한 : 주간(08:00~18:00) 작업 실시
- 공종별 건설장비의 효율적 투입 및 연속적인 장비투입 억제
- 진동발생이 적은 기계, 공법 사용

나) 운영 시

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

〈운영 시 저감대책〉

구분	대책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원 대책	- 도로설계, 구조 및 형태 - 저소음포장 및 그루빙설치	- 교통흐름의 조절 - 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로 대책	- 방음벽 설치 - 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	- 배치 및 건축계 - 조경계획(방음둑 및 방음림 조성)
수음점 대책	- 건물외벽재료 규제(차음성능 향상) - 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 - 건축공간의 흡음설계	- 특정지역내의 주거용 건물 등 신축제한 - 도로 일정거리 내 토지용도 제한 - 녹지공간 확보

Ⅷ. 첨부자료

1 관련부서 협의의견 및 조치계획

2 신속통합기획 자문결과

3 신속통합기획 가이드라인

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1 관련부서 협의 조치계획

1) 협의기간 : (1차) 24.08.06 ~ 08.20.
(2차) 24.10.18. ~ 11.22.

2) 협의부서 : 서울시 20개 부서, 강남구 11개 부서, 외부기관 9개 부서

3) 협의의견 : (1차) 96건 (추후반영 23건, 반영 71건, 부분반영 1건, 미반영 1건)
(2차) 33건 (추후반영 1건, 반영 31건, 부분반영 1건)

① 1차 관련부서 협의 (24.08.06. ~ 08.20.)

■ 서울시

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
공동주택과	○ 당초 정비계획으로 결정된 대상지 북측 도시계획시 설 도로(대로 1-22)의 확폭계획 변경(삭제)에 대한 적정 여부 검토 ※ 정비사업 완료시 대상지 주변 교차로(대치우성1차 입구 교차로) 서비스수준(LOS) 하락(A→C)	○ 당초 정비계획으로 결정된 대상지 북측 도시계획시설 도로(대로 1-22)의 확폭계획은 삭제하였으나 전면공지를 활용하여 차로 계획은 유지하였음	반영
	○ 현 공원계획은 각 단지별 단독 정비구역으로 기결 정된 공원으로서 '통합 재건축 정비구역'에 부합하 는 공원계획(위치, 규모 및 형태 등)으로 변경 - 영동대로50길변 산책로 및 양재천변 대규모 공원 조성을 위한 소공원 위치 및 규모(형태) 변경 검토	○ 공원은 영동대로50길변 산책로 및 양재천변(유수지 체육공원)으로 하나의 공원으 로 위치 및 규모(형태)를 변경 계획하였 음	반영
	○ 인접단지(쌍용1차) 정비계획을 고려(연계)한 기반시 설 배치, 통경구간 확보 등 검토	○ 인접단지(쌍용1차) 정비계획(변경예정)을 고려(연계)하여 기반시설을 배치하였으며, 통경구간을 확보하였음	반영
	○ 공공성이 낮은 정비구역 내 남북방향 공공보행통로 삭제	○ 공공성이 낮은 정비구역 내 남북방향 공공보행통로는 삭제하였음	반영
	○ 국민주택규모(임대)주택은 사회 및 지역적 특성을 반 영하여 전세대 전용면적 60㎡이하, 당초 정비계획에 의한 임대주택 공급 세대수 이상 및 분양주택과 차 별없는 동일한 계획(동별, 동내 및 층별 혼합)으로 공급할 것	○ 국민주택규모(임대)주택은 전세대 전용면적 60㎡이하(43㎡ 50세대, 59㎡ 109세대)로 계획하였으며, 당초 정비계획에 의한 임대 주택 공급 세대수 이상 및 분양주택과 차 별없는 동일한 계획으로 공급 계획 변경하였음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
공동주택과	○ 대상지 동측 통경구간(양재천변)의 최고층(49층) 주 동 배치 적정성 재검토 수변부 통경축 확보를 위한 "텐트형 구조" 경관형성 주동배치 검토 정비구역내 일률적 배치된 주동형식의 다양화 및 경관(통경) 계획 검토	○ 수변부 통경축 확보를 위해 “텐트형 구조” (25층-49층-39층)로 계획하였으며, 주동형 식을 다양화하여 경관 계획을 검토하였음.	반영
	○ 신속한 정비사업 추진을 위하여 상기 정비계획 변경 과 건축계획 및 경관계획 관련 사항 등은 "정비사업 사업시행계획 통합심의위원회" 심의를 통해 결정(변경)할 것.	○ 신속한 정비사업 추진을 위하여 “정비사업 사업시행계획 통합심의위원회”를 검토하였 으나, 정비계획 변경 후 조합설립(변경)인 가 등 변경절차 진행을 위하여 통합심의는 어려울 것으로 검토됨	미반영
주거정비과	○ 별도의견 없음	-	반영
도시계획과	○ 별도의견 없음	-	반영
도시계획상임기획과	○ 허용용적률 인센티브 세부항목(돌봄시설 5%, 열린단 지 5%)의 효용성 및 「2030 주거환경정비기본계획 (안)」 주민공람('24.5)된 점 등을 고려하여 주관부서협의 등을 통해 조정 필요성 검토 필요.	○ 2030 주거환경정비기본계획(안)」 주민공람 ('24.5)된 점 등을 고려하여 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 친환경건축물 4.5%로 총17.5% 조정하였음	반영
	○ 건축배치계획, 스카이라인계획 및 통경축계획은 대상 지 및 연접한 재건축 추진단지(대치쌍용1차 등)와 연계하여 적정성을 검토하고, 경관계획은 대상지 입 지적 특성 및 「경관법」 상 ‘개발사업 경관심의 대상’ 인 점을 고려하여 연접한 재건축 추진단지 정비계획 을 포함하여 사실적인 경관시뮬레이션 자료 제시 필요	○ 건축배치계획, 스카이라인계획 및 통경축계 획은 대상지 및 연접한 재건축 추진단지 (대치쌍용1차 등)와 연계하였으며, 경관계 획은 연접한 재건축 추진단지 정비계획을 포함하여 사실적인 경관시뮬레이션 자료 제시하였음	반영
도시관리과	○ 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관심의 대상으로, 경관심의 전 개발사업 경관체크리스트 및 심의도서를 작성하여 사전협의 필요 - 주요교차로, 공공장소 등 다양한 방향에서 조 망점을 선정하여 실제 사진을 바탕으로 한 경 관시뮬레이션 작성 ※ 경관심의 관련 참고자료 : 서울도시계획포털 (https://urban.seoul.go.kr) -주요기본계획-경관계획.	○ 경관심의 전 개발사업 경관체크리스트 및 심의 도서를 작성하여 사전협의토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
시설계획과	○ 별도의견 없음	-	반영
공공개발담당관	○ 별도의견 없음 (도시계획과 업무이관으로 인한 미회신)	-	반영
공공주택과	○「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 공급되 는 국민주택규모 주택 중 전용 84㎡형을 전용 59㎡형으로 확보하여 주시기 바람.	○ 국민주택규모 주택 중 84㎡형을 60㎡형 이하로 계획 변경하였음. (59㎡형 114세대, 84㎡형 26세대 → 43㎡형 50세대, 59㎡형 109세대)	반영
	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(타입구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 주택 포 함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(타입구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정토록 하겠으며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠음. 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의토록 하겠음	반영
	○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동?호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임. [붙임1] 공공주택 공개추첨 계획서 예시	○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동 · 호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포 함) 및 시공토록 하겠음	반영
도로계획과	○ 해당 사업에서 차량진출입구로로 계획한 "도곡로"는 서울시의 주요 도로망을 형성하는 특별시도 및 보조간선도로로, 차량진출입으로 인한 간선도로에 영향을 최소화 할수 있도록 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」제8조 변속차로 설치 기준에 따라 설치할 것.	○ 당초 정비계획으로 결정된 대상지 북측 도시계획 시설 도로(대로 1-22)의 확폭계획은 삭제하였 으나 전면공지를 활용하여 차로계획은 유지하 여 변속차로를 설치하였음	-

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
공원조성과	○ 개발사업 계획 수립 시 공원·녹지분야 체크리스트(붙임3)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시 계획위원회 심의 시 검토 자료로 활용될 수 있도록 제출하고,	○ 개발사업 계획 수립 시 공원·녹지분야 체크리스트(붙임3)를 작성하여 제출토록 하겠음	반영
	○ 단지 내 동선, 건축물 배치 등 기 결정된 공원조성계획이 변경될 경우 체크리스트(붙임3)를 작성하여, 자치구 공원관리부서와 협의 및 사업시행 인가 전 기본계획단계에서 도시공원위원회 소위원회 재자문 절차 이행	○ 체크리스트(붙임3)를 작성하여, 자치구 공원관리부서와 협의 및 사업시행 인가 전 기본계획 단계에서 도시공원위원회 소위원회 재자문 절차를 이행토록 하겠음	반영
	○ 도시공원위원회 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	○ 도시공원위원회 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리토록 하겠음	반영
영유아담당관	○ 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.	○ 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하겠으며, 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하겠음	반영
도서관정책과	○ 별도의견없음	-	반영
아이돌봄담당관	○ 별도의견없음	-	반영
교통정책과	○ 별도의견없음	-	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
재산관리과	○ 국·공유지 기부채납 등 소관사항은 재산관리과 협의 대상이 아니므로, 향후 사업추진 시 해당부서와 사전에 협의하시기 바랍니다	○ 향후 사업추진 시 소관부서와 협의하겠음	반영
보행자전거과	○ 사업 시공 시 '유효보도폭', 보행시설등 설치 사항 준수 필요	○ 사업 시공 시 '유효보도폭', 보행시설등 설치사항 준수토록 하겠음	반영
	○「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요	○ 기존 유효보도폭인 남측보도 1.5m에 대하여 식수대 1.0m 삭제를 통해 보도 2.5m 조성하였음	반영
	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교 행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	○ 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치토록 하겠음	반영
	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」,「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮 추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차 높이 : 0cm) 등	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」,「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공토록 하겠음	반영
	○ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자 전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 - 교통영향평가시 자전거이용시설 계획을 반영하여주시기 바람	○ 교통영향평가시 자전거이용시설 계획을반영토록 하겠음	반영
	○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의 뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
보행자전거과	○ 사업지(영동대로, 남부순환로) 자전거전용도로 네트 워크 계획을 검토하여 주시기 바람 - 대치쌍용1차 재건축정비사업지의 자전거도로 계획 과 연계하여 주시기 바람 ○ 이에 따른 교통안전시설물 계획을 반영하여 주시기바람	○ 영동대로 및 남부순환로 자전거전용도로 네트워크 계획을 검토하였으며, 교통안전 시설물 계획을 반영하였음	반영
	○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법 률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물 의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 주시기 바람 ○ 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 ○ 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주 차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표 6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1에 따라 건물용도 에 맞는 자전거 주차대수를 산정하였음 ○ 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치토록 하겠음 ○ 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자 전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기 주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시토록 하겠음	반영
수변도시감성과	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
수변도시감성과	○ '2040 서울 도시기본계획'에서 제시한 수변 중심의 도시공간 개편에 따라 아래 사항을 사업계획에 반영하여야 하며, 수변공간 특화 및 정비계획은 사업자 부담으로 시행하고 계획내용은 수변감성도시과와 사전협의하여야 함 ㅇ 공원은 하천·유수지 등에 인접하여 배치요청 - 수변으로의 접근을 고려한 도시공간구조 개선을 위해 ㅇ 수변으로의 접근을 고려한 토지용계획 요청(공원 재배치) - 수변으로의 접근을 고려하여 공원은 유수지, 하천과 인접하여 배치 요망 → 공원1을 유수지·하천과 접할수 있도록 재배치 요청(선형 공원으로 변경)	○ 하천, 유수지 및 연접구역(쌍용1차)을 고려하여 수변 연계성을 통해 하나의 공원으로 조성하였으며, 유수지 · 하천변 선형공원 조성시 협소한 폭원(7m)으로 인해 공원 이용에 대한 효용성이 없어 기존 계획인 건축한계선을 통한 전면공지(폭원 3m)를 둘레길형태로 조성하여 계획하였음	반영
	○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함	○ 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의토록 하겠음	반영
	○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, ○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
수변감성도시과	○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것	○ 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시토록 하겠음	반영
	○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리	○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리토록 하겠음	반영
	○ 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)	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출토록 하겠음	반영
	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음	반영
	○ 사업설계 단계에서부터「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토	○ 사업설계 단계에서부터「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	반영
	○「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○ 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출토록 하겠음	반영
	○ 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.	○ 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하겠으며, 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
친환경건물과	○ 본 사업은「서울특별시 환경영향평가 조례」에 따라 환경영 향평가 협의를 득하였으나 금회 정비계획 결정 변경으로 기 협의한 사업계획보다 연면적 10만㎡ 이상 증가하여 동조례 제17조 제1항 제3호에 따른 재협의 대상임	○ 추후 환경영향평가 재협의토록 하겠음	반영
조경과	○ 별도의견 없음	-	반영
물재생시설과	○「오염총량관리 기본방침」제29조 규정에 따라 사업시행 계 획인가 단계에서 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.	○ 사업시행 계획인가 단계에서 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의토록 하겠음	반영

■ 강남구

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
재건축사업과	○ 관련부서 협의(검토)사항을 면밀히 검토하여 반영하시기 바랍니다.	○ 관련부서 협의 사항을 면밀히 검토하여 반영하였음	반영
도로관리과	○ 대로 1-22 및 대로 3-70 중 일부 도로 폭원이 축소되는 구간, 사업지내 남북간 공공보행통로에 대한 도면 구체화 필요.	○ 대로 1-22는 전면공지를 통해 차로계획은 유지하였으며, 대로 3-70는 기존에도 유수지 체육공원 진입을 위한 보행자전용도로로 공원 통합을 통해 보행공간 확보가 가능하여 축소하였음. ○ 사업지내 남북간 공공보행통로는 인접단지(쌍용1차)의 공공보행통로 삭제(예정)에 따라 연계성및 공공성이 낮아 삭제하였음	추후반영
	○ 광로 3-13 및 중로 2-(1) 구간의 보도 내 '보도부속 형 전면공지'에 대해서는 향후 도로 유지관리 등에 대한 문제가 발생될 우려가 있으므로 이에 대한 대 책수립 필요하며, 중로 2-(1)의 경우 공공보도 폭 축 소(당초 2.0m → 변경 1.5m)로 인한 보행자 불편이 예상되는 바, 보도 폭 확보를 위한 방안 마련 필요.	○ 광로 3-13 및 중로 2-(1) 구간의 보도 내 '보도부속형 전면공지'는 향후 도로 유지 관리 등을 위하여 지상권을 설정하고자 하며, 중로 2-(1)의 경우 식수대를 삭제하여 공공보도 폭은 1.5m → 2.5m로 확보하였음	반영
교통행정과	○ 본 사업 계획 변경에 따른 교통영향평가 수립시 영동대로 중앙버스전용차로 설치 등 주변개발계획 및 상위계획을 반영하여 교통처리계획을 작성하여주시기 바람	○ 본 사업 계획 변경에 따른 교통영향평가 수립 시 영동대로 중앙버스전용차로 설치 등 주변개발계획 및 상위계획을 반영하여 교통처리계획을 작성토록 하겠음	반영
	○ 사업지 남측 진출입도로의 자전거 우선도로 계획의 실효성을 검토하고, 자전거 도로 확보 필요시, 보도 높이형 자전거도로 설치 방안을 검토하여 주시기바람.	○ '서울시 자전거 이용활성화 중장기 종합계획' 검토 결과 대치쌍용1차 재건축정비사업지의 자전거도로 계획과 연계하여 계획하였음	반영
공원녹지과	[공원계획] 공원의 위치·입지 적합성 ○ 소공원②의 경우 쌍용2차아파트 사업시행인가 시 공공기여 인가조건(대치유수지 주차장을 공원화하여 소공원과 연계)을 이행하는 조건 하에 위치 적합하며, 2개의 소공원으로 분리 결정 타당함 ○ 다만, 기존 공공기여 계획이 변경되어 대치 유수지 주차장 공원화 계획이 무산될 경우, 규모있는 하나의 공원으로 조성할 것	○ 서울시 공동주택과 의견(영동대로50길변 산책로 및 양재천변 대규모 공원 조성)에 따라 영동대로 50길변에 규모있는 하나의 공원으로 조성하였음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
공원녹지과	공원 공통사항 ○ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임)'를 참조하여 공원배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 협의단계에서 우리부서에 체크리스트 제출할 것 ○ '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임)'를 검토 후 우리부서와 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회 심의(자문)를 받고 그 의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)을 사업시행인가 고시에 포함하여 사업 시행 및 후속 관리할 것	○ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트'를 참조하 여 공원배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하 여 계획을 수립하고, 향후 협의단계에서 공원녹지과에 체크리스트 제출토록 하겠음 ○ '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임)'를 검토 후 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에 서 서울시 도시공원위원회 심의(자문)를 받고 그 의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)을 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리토록 하겠음	반영
	[단지 내 조경] ○ 「서울시 도시 및 주거환경 정비 조례」제 8조1항 및 「서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례」 제35조 에 의거 사업시행계획인가 전 기존 수목 현황 및수목 활용계획 제출할 것	○ 사업시행계획인가 전 기존 수목 현황 및 수목 활용계획을 제출토록 하겠음	반영
어르신복지과	○ 경로당 면적이 640㎡로 「 서울특별시 주택 조례 」(별표1)에 따른 1,000~1,500세대 미만 경로당(노인 여가복지시설) 면적기준(580㎡ 이상)을 충족하나, 「 노인복지법 시행규칙 」 제26조 (별표7)에 따른 경로당 설비기준(거실 또는 휴게실은 20㎡ 이상)에 대해 추가 검토가 필요	○ 경로당 면적이 640㎡로 「 노인복지법 시행규칙 」 제26조 (별표7)에 따른 경로당 설비기준(거실 또는 휴게실은 20㎡ 이상)에 대해 추가 검토 하였으며, 해당사항 준수토록 하 겠음.	반영
보육지원과	○ 신규 500세대 이상 공동주택 단지 내 국공립어린 이집 의무 설치·운영(영유아보육법) 「영유아보육법 시행규칙」[별표4] 어린이집의 설치기 준과 보건복지부 및 서울시 보육사업안내 지침 등 관련 규정에 맞게 설치 ○ 서울시 안전돌봄 어린이집 맞춤환경 디자인 가이드 라인을 적용하고 보육지원과와 사전 협의하여 어린이집 설계, 공사 등 추진	○ 영유아보육법 시행규칙」[별표4] 어린이집의 설치기준과 보건복지부 및 서울시 보육사업 안내 지침 등 관련 규정에 맞게 설치하겠으며, 서울시 안전돌봄 어린이집 맞춤환경 디자인 가이드라인을 적용하고 보육지원과와 사전 협의하여 어린이집 설계, 공사 등 추진토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
가족정책과	○ 대치우성1차 · 쌍용2차 아파트는 총 1,309세대로 인근에 대현초교가 있으며, 대치동에는 다함께돌봄 센터가 전혀 없어 입지요건 및 돌봄수요를 고려하 여 다함께돌봄센터 설치가 필요하다고 봄. ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」제2조 제3호 및 제 55조의2 제3항제3호에 따라 신규 500세대이상 주 택단지내 다함께돌봄센터를 의무적으로 설치하여야 함. - 단, ① 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설 설치 현황 등을 고려할 때 사업계획 승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 경우, ② 입주예 정자의 과반수가 설치에 반대하는 것을 서면으로 표시하는 경우에는 설치하지 않을수 있음 ※ 다함께돌봄센터 설치기준 「아동복지법 시행규칙」 별표1의2에 따라 설치 다함께돌봄센터의 설치·운영기준(제21조의 2 관련) 가. 전용면적이 최소 66제곱미터 이상일 것 나. 놀이 공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실 및 조리공간을 각각 갖출 것	○ 다함께 돌봄센터의 입지요건 및 돌봄수요를 고려하여 의무 면적 66㎡ 이상인 240.0㎡ 계획하였음.	반영
문화도시과	○ ① 검토 결과 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2(주민공동시설)에 의거 작은도서관 의무 설치 대상 ○ ② 작은 도서관 설치 시 도서관법 시행령 제28조(공공 도서관의 등록 등) 별표2에 의거, 공통기준 및 개별기준 사항을 준수하여 설치	○ 작은도서관 의무 설치 대상으로 240.0㎡ 이상 계획하였음	반영
환경과	○ 사업시행 중 토양오염물질의 누출·유출 사실을 발견한 때에는 신고하여야 하며, 『토양환경보전법』 제11조에 의 거 토양오염도가 우려기준을 넘는 토양에 대하여는 정 밀조사의 실시, 오염토양의 정화 조치를 하여야 함	○ 사업시행 중 토양오염물질의 누출·유출 사실을 발견한 때에는 신고하겠으며, 토양오염도가 우려기준을 넘는 토양에 대하여는 정밀조사의 실시 및 오염토양의 정화 조치하겠음.	추후 반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
환경과	○ 『폐기물관리법』 시행규칙 제18조의2 제1항에서 정하는 지정 폐기물을 배출하는 사업자는 그 지정폐기물을 처 리하기 전에 “폐기물 처리계획”을 제출하여 확인을 받 아야 함	○ 지정폐기물을 처리하기 전에 “폐기물 처리계획”을 제출하여 확인받도록 하겠음	추후 반영
	○ 『잔류성유기오염물질 관리법』 시행규칙 제21조 제2항에 의거 관리대상기기 등의 소유자는 관리대상기기 등을 설치한 날부터 30일 이내에 신고서를 제출하여야 함 ※ 관리대상기기: 유입식 변압기, 유입식 콘덴서, 유입식 계기용 변압변류기, 그 밖에 전기절연유를 절연매체로 사용하는 전력장비(동법 시행령 제23조)	○ 관리대상기기 등을 설치한 날부터 30일 이내에 신고서를 제출하도록 하겠음	추후 반영
	○ 『물환경보전법 시행규칙』제6조에 의한 폐수배출시설에 해당하는 경우에는 『물환경보전법』제33조에 의거 폐수 배출시설 설치 신고를 하여야 함 ※ 단, 폐수배출시설 설치는 타법(건축법 및 도시계획 관 련법령 등)에 저촉사항이 없을 경우에 설치가능 -『물환경보전법 시행규칙』제86조에 의한 기타수질오염원 배출시설에 해당하는 경우에는 『물환경보전법』제60조에 의거 “기타수질오염원”의 설치 신고를 하여야 함	○ 해당 사업지는 폐수배출시설 및 기타 수질오염원 배출시설에 해당하지 않음	추후 반영
	○ 『환경보건법』제23조에 의거 어린이활동공간(어린이놀이 시설 등)의 소유자나 관리자는 환경안전관리기준(환경보 건법 시행령 제16조제1항)을 준수 하여야 하고, 신축 후 30일 이내 환경안전관리기준에 적합한지 환경부 지정 검사기관에 의뢰하여 확인검사를 받아야 함	○ 어린이활동공간의 환경안전관리기준을 준수토록 하겠으며, 신축 후 30일 이내 환경안전관리기준에 적합한지 환경부 지정 검사기관에 의뢰하여 확인검사를 받도록 하겠음	추후 반영
	○ 『한강수계법』제8조의 4에 따라 “수질오염총량 검토 및 사전협의”를 이행하여야 함 ※ 협의기관 : 서울시 물재생시설과 〈참고사항〉 『한강수계법』제8조의 4에 해당하는 경우 수질오염총량 검토 및 사전협의를 이행하여야 함 ※ 대상사업 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조에 따른 관 계기관 협의사업 (환경영향평가법 시행령 별표2 비고란 제3호가목에 해당하 는 계획은 제외) ○ 주택법에 따른 20세대 이상의 공동주택, 20세대 이상의 주택과 주택외의시설물을 동일 건축물로 건축하는 사업 ○ 환경영향평가법 제2조제4호에 따른 환경영향평가 등의 대상사업 (환경영향평가법 제20조,제21조,제32조 및 제33조에 따 른 재협의, 변경협의를 포함) ※ 협의기관 : 서울시 물재생시설과	○ 수질오염총량 검토 및 사전협의를 이행 토록 하겠음	추후 반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
환경과	○ 『물재이용법』제8조 및 시행령 제10조에따라 “빗물이용시설”을 설치 하여야 함 ○ 『물재이용법』제9조 및 시행령 제11조에따라 “중수도”설치 대상임 ○ 빗물이용시설 설치 대상 ※『물재이용법』 제8조 및 시행령 제10조 - 지붕면적 1,000㎡ 이상인 운동장, 체육관, 공공청사, 공공업무시설 - 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로서 건축면적이 10,000㎡ 이상인 공동주택 - 건축면적이 5,000㎡ 이상인 학교 - 매장면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 대규모점포 - 부지면적이 10만㎡ 이상인 골프장 - 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 증·개축하는 경우 ○ 중수도 설치 대상 ※『물재이용법』 제9조 및 시행령 제11조 - 건축연면적이 60,000㎡이상인 숙박업, 목욕장업, 대규모점포, 물류, 운수, 업무, 교정, 방송국, 전신전화국 - 1일 폐수배출량이 1,500㎥이상인 공장, 발전시설 - 관광단지개발사업, 도시개발사업, 택지개발사업 - 지방자치단체 조례로 정하는 건축연면적 60,000㎡ 이상인 시설	○ “빗물이용시설” 및 “중수도”를 설치토록 하겠음	추후 반영
	○ 『소음진동관리법』 제22조 및 같은 법 시행규칙 제21조 별표9의 기계장비를 5일 이상 사용하여 공사하는 경우 특정공사 사전 신고하여야 함 ○ 공사 시 소음·진동 민원 예방 및 소음·진동 규제기준 준수를 위한 소음·진동 저감 대책을 수립·시행하여야 함 ○ 공사장에서 발생하는 소음의 적정한 관리를 위해, 소음측정 기 록이 저장될 수 있는 소음 측정기 및 미세먼지 측정기를 방음 시설에 부착하여야 함	○ 기계장비를 5일 이상 사용하여 공사하는 경우 특정공사 사전 신고하겠음 ○ 공사 시 소음·진동 저감 대책을 수립·시행토록 하겠음 ○ 공사장에서 발생하는 소음의 적 정한 관리를 위해 소음 측정기 및 미세먼지 측정기를 방음시설에 부착하겠음	추후 반영
	○ 『대기환경보전법』제43조 규정에 의거, 아래 두가지의 경우 착 공 전까지 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 하며 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설을 설치하거나 필요한 조치를 하여 야 함 - 연면적 3,000㎡ 이상 건축물해체 공사 시 - 연면적 1000㎡ 이상 건축 공사 시 ○ 공사 시 충분한 살수 등 비산먼지 발생을 최소화하는 방안을 강구 하여야 함	○ 착공 전까지 비산먼지 발생사업 신고토록 하겠으며, 비산먼지 발생을 최소화하는 방안을 강구 토록 하겠음	추후 반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
환경과	○ NOx 및 미세먼지 발생량 저감을 위하여 매연저감장치 부착 공사차량 투입 및 친환경건설기계(tire3 이상)의 사용 방안을 강구하여 계획을 수립하여야 함 ○ 동절기 레미콘 양생 시 갈탄사용 자제하는 방안을 강구 하여야 함 ○ 건축 시 대기오염물질 확산을 고려한 바람길 검토하여야 함	○ 매연저감장치 부착 공사차량 투입 및 친환경건설기계(tire3 이상)의 사용 계획을 수립하겠음 ○ 동절기 레미콘 양생 시 갈탄사용 자제하는 방안을 강구토록 하겠음 ○ 건축 시 대기오염물질 확산을 고려한 바람길을 검토하겠음	**추후 반영**
	○ 중앙난방 시 질소산화물 발생량이 적은 저녹스버너 사용설치 계획을 수립하여야 함(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특 별법 개정에 따라 개별 난방 시 가정용 친환경콘덴싱보일러를 의무 설치하여야 함)	○ 개별 난방 시 가정용 친환경콘덴싱 보일러를 의무 설치토록 하겠음	**추후 반영**
	○ 『실내공기질 관리법』제11조에 의거 오염물질방출 건축 자재의 실내사용을 제한하는 방안을 강구하여 계획을 수립 ○ 실내공기질관리법 제9조에 의거 신축 공동주택의 실내공기질 측 정 및 공고하여야 함 ○ 실내주차장 연면적 2,000㎡ 이상인 경우 건축준공일 3개월 이내 실내 공기질 측정 후 익월까지 환경과 제출	○ 오염물질방출 건축 자재의 실내사용을 제한하는 방안을 강구토록 하겠음 ○ 신축 공동주택의 실내공기질 측정 및 공고하겠음 ○ 건축준공일 3개월이내 실내공기질 측정 후 익월까지 환경과 제출토록 하겠음	**추후 반영**
	○ 철거 전에 석면조사를 실시하고 석면을 함유하는 건축물인 경우 사전에 관계기관에 신고하는 방안을 강구하여 계획을 수립하여 야 함 ○ 석면건축물의 경우 해체제거 시 석면안전관리법에 의한 비산농도 측정 및 감리인 지정 대상 여부를 반드시 검토하여 주변에 석면 피해가 없도록 대책을 강구하여 계획을 수립하여야 함 ○ 석면 해체·제거작업 시 사전에 주민설명회 개최 및 주민감시단 구성(주민대표·시민단체 등) 등을 통한 작업의 투명성 제고 방안 마련하여야 함	○ 철거 전에 석면조사를 실시하고 석면을 함유하는 건축물인 경우 사전에 관계기관에 신고하는 방안을 강구하겠음 ○ 석면건축물의 경우 해체제거 시 비산농도 측정 및 감리인 지정 대상 여부를 검토하겠음 ○ 석면 해체·제거작업 시 사전에 주민설명회 개최 및 주민감시단 구성 등을 통해 작업의 투명성 제고 방안을 마련하겠음	**추후 반영**

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
환경과	○ 공사 과정에서『고압가스 안전관리법 시행규칙』 제46조에서 규정 한 저장능력[액화가스(500kg), 혹은 압축가스(50㎥)] 이상의 가 스저장 설비를 갖추고 특정 고압가스(산소, 아세틸렌 등)를 사용할 경우 같은 법 제20조에 의한 특정고압가스 사용신고를 하여 야 함 - 벌칙규정 :『고압가스안전관리법』 제42조(미신고시 3백만원 이하의 벌금)	○ 공사 과정에서 저장능력 이상의 가스저장 설비를 갖추고 특정 고압가스를 사용할 경우 특정 고압가스 사용신고를 하겠음	추후 반영
	○ 토지의 굴착공사를 시행한다면 공사개시 전 굴착공사 정보지원센 터(EOCS)에 공사계획을 신고할 것.	○ 토지의 굴착공사를 시행한다면 공사개시 전 굴착공사 정보지 원센터(EOCS)에 공사계획을 ○ 신고토록 하겠음	추후 반영
	○ 신재생에너지 설치·이용 요건을 충족할 것 ○ 민간건물 : 자율이용 (단, 한국에너지공단 설치비 보조사업 신청 가능)	-	추후 반영
	○ 신재생에너지 설치 의무화 대상시설(공공건물)은 신재생 에너지 설비를 의무적으로 설치하여야 함 -『신재생에너지법』 제12조(신·재생에너지사업에의 투자권고 및 신· 재생에너지 이용의무화 등)에 따른 신재생 에너지 설비 의무화 설치 대상 시설로서 동법 시행령 제15조 [별표 2]의 신·재생에너지 공급의무 비율을 준수하여야 함	-	추후 반영
	○『환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률』 제11조의 2와 동법 시행령 제18조의5,『서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례』 및 부칙에 해당하는 시설이므로, 전기자동차 전용 주차구역 및 충전시설을 의무적으로 설치하여야 함	○ 전기자동차 전용 주차구역 및 충전시설을 의무적으로 설치토록 하겠음	추후 반영
	○ 공사업자는 전기공사 현장의 눈에 잘 띄는 곳에 시공자, 전기공 사의 내용, 그 밖에『산업통상자원부령』으로 정하는 사항을 기재한 표지를 게시하여야 한다.	○ 전기공사 현장의 눈에 잘 띄는 곳에 시공자, 전기공사의 내용 등을 기재한 표지를 게시토록 하겠음	추후 반영
도시계획과	○ '23. 11. 20. 개정된 서울시 생태면적률 운영지침 적용	○ '23. 11. 20. 개정된 서울시 생태면적률 운영지침 적용하여 생태면적률 을 기준 면적 이상으로 계획하겠음 (공동주택 기준 30% 이상, 계획 30% 이상)	반영
	○ 열린단지 조성 관련 개방되는 부분 결정도면에 표기	○ 열린단지 조성 관련하여 개방되는 부분 결정도면에 표기하였음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
도시계획과	○ 지구단위계획 결정조서 및 계획설명서 보완 필요 - 결정조서는 시에서 배포한「정비구역 지정, 지구단위계 획 결정(변경) 및 지형도면 고시(표준안)」을 참고하여 작 성 필요 - 계획설명서는「지구단위계획 수립지침」등 관련기준을 참고하여 작성하고 계획변경에 대한 사유는 상세하게 기 술 요청 · 최초 결정부터 현재까지의 변경이력에 대한 설명 첨부 필요	○ 결정조서는 시에서 배포한「정비구역 지정, 지구단위계획 결정(변경) 및 지 형도면 고시(표준안)」을 계획설명서는「지 구단위계획 수립지침」등 관련 기준을 참고하여 작성하였으며, 계획변 경에 대한 사유는 상세하게 기술하였음	반영
혁신전략과	○ 별도의견 없음	-	반영
치수과	○ 사업시행인가 신청시 해당시점에 적합한 기준(하수관로 설계빈도 및 기타 법규)을 적용하고 인접한 대치유수지 와 하천 연계시 사전 협의토록 할 것	○ 사업시행인가 신청시 해당시점에 적합한 기준을 적용하고 인접한 대치유수지와 하천 연계시 사전 협의토록 하겠음	추후 반영

■ 외부기관

<table>
<tr><th>부서명</th><th>협의 의견</th><th>조치 계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>동부도로사업소</td><td>○ 별도의견 없음</td><td>-</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>서울시교육청</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>의 견</th></tr>
<tr><td>학생배치 계획
(후기고등학교 배정 관련)</td><td>- 해당 사업구역은 강남서초학교군 고등학교 배정 지역에 해당함
- 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있으며, 학생 수 추이 등에 따라 교육청, 지자체, 사업시행자 간 학생배치 관련 협의가 필요할 수 있음</td></tr>
<tr><td>교육환경 보호</td><td>- 해당 사업지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항에 따라 <u>교육환경평가 대상에 해당하지 않으나,</u> 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 우리 교육청(강남서초교육지원청) 및 인근 학교와의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 필요
- 사업 추진 시 공사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입·운행 제한 및 <u>충분한 안전대책 마련 필요</u>
(표지판, 안전요원, 철제 보행자 안전통로, 일조·소음·미세먼지·석면 관련, 복합영향평가 등)</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>의 견</th></tr>
<tr><td>기타사항</td><td>- 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의 필요
- 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 해당 교육지원청과 별도 협의 필요</td></tr>
</table>
</td><td>○ 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 우리 교육청(강남서초교육지원청) 및 인근 학교와의 협의가 필요한 경우 적극 참 여하겠으며 사업 추진 시 공 사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입· 운행 제한 및 충분한 안전대 책을 마련하겠음

○ 사업 추진 과정에서 추가 협 의 사항 또는 변경사항(세대 수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의하겠 으며, 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학 생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 해당 교육지원청과 별도 협의토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>강남서초교육지원청</td><td>○ 유치원
○ 대치우성1차·쌍용2차 재건축정비사업으로 증가하는 유아는 강 남서초4취학권역 유치원 및 인근 유아시설에 배치 가능할 것으 로 보임
○ 다만, 2027학년도 이후의 유아배치계획(매년 3개년 단위 수립) 은 수립 시기가 도래하지 않아 종합적인 배치여건을 분석하기 어려우며, 이에 향후 사업시행인가 등 사업이 구체화되는 시점에 배치여건 검토가 필요함
○ 해당 사업시행지는 유치원 설치 필수는 아니나, 추후 사업계획 변경 등을 통해 유치원을 설치할 경우 우리 교육지원청과 추가협의 필요함</td><td>○ 향후 사업시행인가 등 사업이 구체화되는 시점에 배치여건 검토토록 하겠으며, 추후 사 업계획 변경 등을 통해 유치 원을 설치할 경우 우리 교육 지원청과 추가 협의토록 하겠 음</td><td></td></tr>
</table>

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
강남서초교육지원청	○ 초·중학교 - (초등학교) 우성1차·쌍용2차 재건축사업으로 인한 유입 학생은 대현초로 배치가능할 것으로 보이나, 과밀학급 심화가 예상되어 교육환경 개선을 위한 교실증축 또는 교실재배치가 필요할 수 있음 - (중학교) 우성1차·쌍용2차 재건축사업으로 인한 유입 학생은 강남 서초2학교군 내 배치 가능할 것으로 보이나, 지속적인 과밀학급 운영이 예상되므로 해당 사업지 인근학교의 교실증축이 필요할 수 있음 - 우성1차·쌍용2차 및 쌍용1차 재건축정비사업은 비슷한 시기 추진 예정으로, 각 사업으로 인한 증가 학생을 모두 고려하여 학생배치 규모를 결정할 필요가 있음 ○ 해당 지역은 대치동 학원가와 가까운 지역 특성 및 인근의 재 건축으로 인해 유입되는 학생 수가 예상보다 늘어날 수 있고, 미래교육과정 및 교육정책 등의 변화로 다양한 교육활동 공간이 추가로 필요할 수 있음 ○ 다만, 2029학년도 이후의 학생배치계획(매년 5개년 단위 수립)은 수립시기가 도래하지 않아 유입학생 수, 학교시설 규모, 교육여건, 인근 개발 현황 등 종합적인 학생배치여건을 분석하기 어려움 ○ 이에, 향후 해당 사업시행지의 사업시행인가, 인근 개발 추진 상황 등 사업이 구체화되는 시점의 학생배치계획에 따라 교실증 축 및 교실재배치 등이 필요할 수 있으므로, 사업시행인가 기관인 강남구청의 협조가 필요함	○ 해당 사업시행지의 사업시행인가, 인근 개발 추진 상황 등 사업이 구체화되는 시점의 학생배치계획에 따라 교실증축 및 교실재배치 등이 필요할 수 있으므로 협조토록 하겠음	반영
	○ 우성1차·쌍용2차 및 쌍용1차 재건축정비사업으로 증가하는 학생 들은 인근 학교에 배치가 가능할 것으로 보이나, 과밀학급 심화로 인해 학습환경이 열악해져 교실증축 및 교실재배치가 필요한 경우, 관련 비용은 원인 제공자인 사업시행 재건축조합에서 부담할 수 있도록 강남구청의 협조가 필요함	○ 관련 비용은 원인 제공자인 사업시행 재건축조합에서 부 담할 수 있도록 협조토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
강남서초교육지원청	○ 해당 사업지는 현재 인근 학교 교육환경보호구역에 포함되지 않 으나, 영동대로 일대 및 대치우성아파트사거리는 서울대현초, 대명중, 휘문중, 휘문고 학생의 통학로로 사용되므로, 등·하교 시간 대 공사차량 운행제한 등 통학로 안전 확보 및 학습권 보호 조치가 필요함	○ 등·하교 시간대 공사차량 운행 제한 등 통학로 안전 확보 및 학습권 보호 조치하겠음	반영
	○ 추후 재건축 추진 계획 등에 따라 학생 수 산출 및 배치계획이 변동될 수 있는바, 우성1차·쌍용2차 및 쌍용1차아파트 재건축정비사업 추진 현황에 따른 학생배치 및 통학 여건에 대한 지속적 인 검토가 필요하고, 관계기관(교육지원청, 강남구청, 재건축조합, 학교 등)과의 협의가 필요함	○ 학생배치 및 통학 여건에 대 한 지속적인 검토하겠으며, 관계기관과 협의토록 하겠음	반영
	[단지 내 조경] ○ 「서울시 도시 및 주거환경 정비 조례」제 8조1항 및 「서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례」 제35조 에 의거 사업시행계획인가 전 기존 수목 현황 및 수목 활용계획 제출할 것	○ 사업시행계획인가 전 기존 수목 현황 및 수목 활용계획을 제출토록 하겠음	반영
수서경찰서교통과	○ 별도의견 없음	-	반영
강남소방서(예방과)	○ 추후 건축물의 신축에 대한 협의시 소방시설법 시행규칙 제3조 2항에 따른 허가동의서류 첨부하여 재협의 하시기 바랍니다	○ 추후 건축물의 신축에 대한 협의시 허가동의서류 첨부하여 재협의토록 하겠음	반영
한국전력공사	○ 별도의견 없음	-	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
수도방위사령부	○ 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도(지반고와 건축고(구조물, 피뢰침 포함한 최고높이))를 반드시 기재하여야 검토가 가능하며, 서울 강남구 대 치동 일대 위탁고도는 해발 237m로 그 이하의 높이면 협의가 불필요합니다.	○ 해당 대상지는 해발 187.35m 로 협의 불필요함	반영
서울도시가스주식회사	○ 대치우성1차, 쌍용2차 재건축정비사업의 도시가스 공급압력은 저압으로 공급 할 예정이며, 각종 관련 인허가, 지장물통과 등이 가능할 경우 공급이 가능하므로 조건부로 공급이 가능합니다. ○ 대치우성1차, 쌍용2차 재건축정비사업 단지내 배관은 가스사용량을 충분히 감안하여 자체 설계를 하여 주시기 바랍니다. 단, 도시가스 사용량(대형 보일러 사용 시)이 많을 경우에는 반드시 당사 담당 자와 공급 관련하여 협의를 하여 주시고, 미협의시는 가스공급에 차질이 발생할 수 있사오니 이 점을 양지하여 주시기 바랍니다. ○ 대치우성1차, 쌍용2차 재건축정비사업 부지 주변에 도시가스배관 이 매설되어 있음으로 굴착, 이식, 철거 등 공사 시행전 원콜접수(1644-0001) 및 도시가스 담당자와 배관 위치 확인, 공사 입 회 등 협의 후, 굴착공사를 시행하여 주시기 바랍니다. ○ 대치우성1차, 쌍용2차 재건축정비사업 인입배관 설치 관련은 가스 공급 요청 예정일 1년 전에 당사 담당자와 사전 협의(위치, 관 경 등) 및 공급 질의을 통해 공사에 차질이 발생하지 않도록하 여 주시기 바랍니다. ○ 대치우성1차, 쌍용2차 재건축정비사업 관련 이설, 보상비 및 철 거비가 발생할 경우는 당사 설계팀 담당자와 협의하여 주시기바 랍니다. ○ 기타 추가 및 변경 사항 등이 발생할 경우는 당사 담당자와별도 로 협의 후, 처리하여 주시기 바랍니다.	○ 추후 건축심의 및 사업시행인가 등 관련 절차를 통해 협의 를 진행토록 하겠으며, ○ 공사 시행전 원콜접수 및 도 시가스 담당자와 협의를 통해 굴착공사를 진행토록 하겠음 ○ 인입배관 설치 관련하여 가스 공급 요청 예정일 1년 전 담 당자와 사전협의 및 공급 질 의를 통해 공사에 차질이 발 생하지 않도록 하겠음 ○ 이설, 보상비 및 철거비 발생 시 설계팀 담당자와 협의를 진행토록 하겠음	추후 반영

② 2차 관련부서 협의 (24.10.18. ~ 11.22.)

■ 서울시

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
공동주택과	○ 대상지 남측(영동대로50길변)에 배치한 공원의 형태 및 기능 재검토 - 인접단지(쌍용1차) 정비계획상 공원의 규모 및 형태 고려한 공원계획 필요 - 지역주민 이용 편의성 고려, 영동대로50길 산책로 ~ 대치유수지 체육공원 ~ 양재천변 자전거도로 ~ 탄천 등 주변 녹지·공원과의 연계 기능 검토 ※ 공원 계획시, 산책로로 기 조성된 영동대로50길 일부 구간 및 대상지 동측 미집행시설 도로(대로3-70)의 향후 도로시설 설치 여부 등에 대하여 해당시설 유지·관리청과 협의	○ 인접단지(쌍용1차) 공원계획을 고려하고, 지역주민 이용 편의성을 고려하여, 영동대로50길 산책로 ~ 대치유수지 체육공원 ~ 양재천변 자전거도로 ~ 탄천 등 주변 녹지·공원과의 연계 되도록 계획하였음	반영
	○ 대상지 동측 양재천변의 최고층(49층) 주동배치 재검토 - 영동대로, 양재천 등 고려한 텐트형 스카이라인의 경관계획 수립 필요 - 주동형식의 다양화(과도한 판상형 호수조합 지양) 및 적정 통경축 확보 검토	○ 수변부 통경축 확보를 위해 “텐트형 구조” (29층-47층-39층)로 계획하였으며, 주동형식을 다양화하여 경관계획을 검토하였음	반영
	○ 임대주택과 분양주택 간 차별없이 배치되도록 동별, 동내 및 층별 혼합 공급할 것 - 대상지 서측 영동대로변에 집중된 소형 평형 주동 배치계획 재검토.	○ 임대주택과 분양주택 간 차별없이 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
도시계획상임기획과	○ 허용용적률 인센티브 계획은 다음 사항을 고려하여 적정성 검토 필요. 1) '친환경 건축물(4.5%)' 항목은 「서울시 녹색건축물 설계기준(´23.12)」상 의무기준을 고려하여 조정 검토 필요. 2) '열린단지(5%)' 항목은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」상 열린단지 조성기준(연도형 상가 등) 및 주변 시설(하천, 공원 등)과의 연계성이 미흡한 바, 타 항목으로 조정 검토 필요.	○ 허용용적률 인센티브 계획에서 친환경 건축물 항목은 「서울시 녹색건축물 설계기준(´23.12)」상 의무기준을 고려하여 ZEB(5.5%) 반영하였으며 열린단지 항목은 삭제하였으며, 방재안전 항목을 반영하였음	반영
	○ 대상지는 탄천 및 양재천변에 위치한바, 「서울특별시 경관계획」에 따른 수변부 위압감 해소 및 개방감 확보 등을 고려하여 수변부 중저층 유도 및 통경축 확보 방안 면밀 검토 필요.	○ 「서울특별시 경관계획」에 따른 수변부 위압감 해소 및 개방감 확보 등을 고려하고 수변부 중저층 유도 및 통경축 확보를 위해 "텐트형 구조"(29층-47층-39층)로 계획하였음.	반영
	○ 도시계획시설(공원)의 위치는 대상지 주변 주요 보행자 동선 및 공원의 효용성 등을 고려하여 위치조정 면밀 검토.	○ 도시계획시설(공원)의 위치는 대상지 주변 주요 보행자 동선 및 공원의 효용성 등을 고려하여 대상지 남측 인접단지(쌍용1차) 정비계획 및 대상지 동측 양재천 둑길과 연계한 공원시설을 배치하였음.	반영
	○ 대상지는 「경관법」제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상인바, 대상지 주변 개발사업을 포함한 실질적인 경관변화 분석자료 제시 필요.	○ 대상지 주변 쌍용1차 재건축사업, 한보은마 재건축사업과 층수 및 높이 등을 고려하여 유연한 스카이라인을 형성토록 하였음.	반영
	○ 공공임대주택(170세대)는 '공공주택 사전검토 신속 추진계획'(행정2부시장방침 제34호, ´23.02.) 상 평형기준을 고려하여 관련부서 협의를 통해 계획 검토 필요.	○ '공공주택 사전검토 신속 추진계획'상 평형기준을 고려하여 관련부서 협의를 통해 계획 검토하겠음	반영
임대주택과	○ 업무이관 (공공주택과)	○ 공공주택과 의견 반영토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
공공주택과	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(타입구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 주택 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(타입구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정토록 하겠으며, 공개추점 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분에 반영하겠음. 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의토록 하겠음	반영
	○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공토록 하겠음	
도로계획과	○ 기한 내 미회신으로 없음으로 간주	-	반영
공원조성과	○ 사업구역 남동측 기부채납 소공원과 접하는 산책로 및 대치쌍용1차 기부채납 공원이 하나의 공원처럼 효율적으로 이용될 수 있도록 연계하여 계획	○ 사업구역 남동측 기부채납 소공원과 접하는 산책로와 대치쌍용1차 기부채납 공원을 하나의 공원처럼 계획하여 인근주민들이 효율적으로 이용할 수 있도록 연계하여 계획하였음	반영
	○ 개발사업 계획 수립 시 공원·녹지분야 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 심의 시 검토 자료로 활용될 수 있도록 제출하고	○ 개발사업 계획 수립 시 공원·녹지분야 체크리스트(붙임1)를 작성하여 제출토록 하겠음	반영
	○「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임2)을 작성하여, 자치구 공원관리부서와 협의하여 사업시행인가 전 기본계획단계에서 도시공원위원회 자문 또는 통합심의를 받아 수립	○ 체크리스트(붙임2)를 작성하여, 자치구 공원관리부서와 협의 및 사업시행 인가 전 기본계획단계에서 도시공원위원회 자문 또는 통합심의를 받아 수립토록 하겠음	반영
	○ 도시공원위원회 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	○ 도시공원위원회 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
보행자전거과	○ 기한 내 미회신으로 없음으로 간주	-	-
수변도시감성과	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음	반영
	○ '2040 서울 도시기본계획'에서 제시한 수변 중심의 도시공간 개편에 따라 아래 사항을 사업계획에 반영하여야 하며, 수변공간 특화 및 정비계획은 사업자 부담으로 시행하고 계획내용은 수변감성도시과와 사전협의하여야 함 o 공원은 하천·유수지 등에 인접하여 배치요청 - 수변으로의 접근을 고려한 도시공간구조 개선을 위해 o 수변으로의 접근을 고려한 토지용계획 요청(공원 재배치) - 수변으로의 접근을 고려하여 공원은 유수지, 하천과 인접하여 배치 요망 → 공원1을 유수지·하천과 접할수 있도록 재배치 요청(선형 공원으로 변경)	○ 하천, 유수지 및 연접구역(쌍용1차)을 고려하여 수변 연계성을 통해 하나의 공원으로 조성하였으며, 유수지 · 하천변 선형공원 조성시 협소한 폭원(7m)으로 인해 공원 이용에 대한 효용성이 없어 기존 계획인 건축한계선을 통한 전면공지(폭원 3m)를 둘레길형태로 조성하여 계획하였음	부분반영
	○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함	○ 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
수변감성도시과	○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, ○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치하겠음	반영
	○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것	○ 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시토록 하겠음	반영
	○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리	○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리토록 하겠음	반영
	○ 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)	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출토록 하겠음	반영
	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음	반영
	○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토	○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	반영
	○ 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○ 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출토록 하겠음	반영

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
수변감성도시과	○ 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.	○ 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하겠으며, 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하겠음	반영
서울시교육청	○ 기한 내 미회신으로 없음으로 간주	-	반영

■ 강남구

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
재건축사업과	○ 상가와의 협약서, 공람공고문의 추정분담금 산출(상가) 등의 내용과 공동이용시설 설치계획 내용의 정합성을 재검토하시고 관련부서 협의(검토)사항을 면밀히 검토하여 반영하시기 바랍니다.	○ 상가와의 협약서, 공람공고문의 추정분담금 산출(상가) 등의 내용과 공동이용시설 설치계획 내용의 정합성 검토결과 지하층 기 계획되었던 근린생활시설(상가)은 삭제 계획하였음	반영
도로관리과	○ 사업지 내 남-북간 공공보행통로 삭제 및 중로 2-(1) 공공보도 폭 변경(당초 1.5m → 변경 2.5m)에 대해서는 별도 의견 없으며, 광로 3-13 및 중로 2-(1) 구간의 보도 내 '보도부속형 전면공지'에 대해서는 향후 도로 유지관리 등에 대한 문제가 발생 될 우려가 있으므로 이에 대한 대책수립 필요함.	○ 광로 3-13 및 중로 2-(1) 구간의 보도 내 '보도부속형 전면공지'에 대해서는 향후 도로 유지관리 등에 대한 문제가 발생 될 우려가 있으므로, 이에 대해 구분지상권 설정을 통해 유지관리토록 하겠으며, 구분지상권 설정 기간 등에 관한 세부사항은 추후 사업시행인가 등 관련 절차를 통해 확정토록 하겠음	추후 반영
교통행정과	○ 사업지 남측 진출입도로(영동대로 50길)은 남측 재건축 단지 계획과 연계하여 교통처리 계획을 검토하여 주시고, 자전거도로 우선도로 설치 계획에 대해 실효성 검토 및 자전거도로 최적대안을 제시하여 주시기 바람.	○ 사업지 남측 진출입도로(영동대로 50길)은 남측 쌍용1차 재건축단지 계획과 연계하여 교통처리계획을 반영하였으며, 자전거도로 우선도로 설치계획에 대해 추후 반영하겠음.	반영
	○ 향후 교통영향평가 교통개선대책 수립 시 협의의견 및 상위계획 등 주변 개발계획을 종합적으로 검토·반영하여 주시고, 강남구(교통행정과)와 협의하여 주시기 바람.	○ 향후 교통영향평가 교통개선대책 수립 시 협의의견 및 상위계획 등 주변 개발계획을 종합적으로 검토·반영하고, 강남구 교통행정과와 협의하겠음	반영
공원녹지과	○ 사업으로 기부채납 예정인 소공원과 연계되도록 계획하여 하나의 큰 규모의 공원으로 이용가능토록 쌍용가로공원 시작 선에 맞춰 공원 형상 조정 검토.	○ 사업으로 기부채납 예정인 소공원과 연계되도록 계획하여 하나의 큰 규모의 공원으로 이용가능토록 쌍용가로공원 동측 시작 선에 맞춰 공원을 조성하였음.	반영
도시계획과	○ 별도의견 없음	-	반영

2 신속통합기획 자문결과

■ 서울시 신속통합기획 1차 자문회의(2025.04.01.) 의견에 대한 조치계획

자문 의견	조치 계획	비고
○ 가로활성화를 위해 공동이용시설 및 공원 위치를 영동대로변으로 조정하고, 영동대로변 주동 측벽 배치는 지양	○ 영동대로변 가로활성화를 위해 공원을 비교적 유동인구가 많은 영동대로변 및 도곡로 교차부로 조정하고, 공동이용시설을 영동대로변으로 위치 조정 ○ 영동대로변 주동은 측벽배치를 지양하여 배치 조정	반영
○ 영동대로, 도곡로 및 동부간선도로변에서의 경관상 개방감 확보를 위해 주동 형태 및 배치 재검토 - 바람개비형 주동 형태 및 양재천변 건축배치(108동) 조정	○ 영동대로~동부간선도로변 및 도곡로변에서의 경관상 개방감 확보를 위해 바람개비형 주동 및 측벽 배치 등 주동형태 및 건축배치를 조정	반영
○ 양재천변 위압감을 해소하고 텐트형 스카이라인 조성을 위해 주동 높이 계획 검토 - 영동대로변 103동(36층) 및 양재천변 105동(45층) 높이 조정	○ 양재천변 위압감 해소 및 텐트형 스카이라인 조성을 위해 영동대로변 및 양재천변 높이 조정	반영
○ 주변 단지(쌍용1차, 은마, 미도 등) 정비계획을 고려한 기반시설 배치, 통경축 확보 등 광역적 검토 필요	○ 쌍용1차, 은마아파트 정비계획을 고려하여 공원 위치를 조정하고, 영동대로~동부간선도로변 및 도곡로변 통경축 확보	반영
○ 현재 단지 내 주차장으로 활용 중인 구역 동측 공원부지는 구역계 편입하여 지역필요시설 설치 검토	○ 해당 부지는 유수지로서「도시 및 주거환경정비법」제2조에 따른 정비기반시설에 해당하지 않으며, 이에 따라 같은 법 제97조에 따른 무상귀속 대상에 해당하지 아니함에 따라 구역 포함이 어려움 ○ 해당 부지는 행정자산으로서「국유재산법」제55조에 의거 행정자산 용도폐지 시 그 용도에 사용될 대체시설을 제공하는 경우 양여 가능함에 따라 구역 포함이 어려움 ○ 서울시 치수안전과 협의결과, 해당부지는 서울시 방재성능목표 50년 설계빈도를 확보하기 위해 필요한 부지로서 정비구역 포함이 어려움 ○ 대치유수지는 2028년까지 민간투자사업이 계약되어 있는 등 구체적 개발계획 없이 도곡로를 중심으로 북측은 체육시설, 남측은 생태공원으로 활용 중 ○ 이에, 해당 부지 점용 완료 후 인접한 생태공원과 연계한 공원형태의 녹지로 조성하여 유수지 및 생태공원 기능을 유지하고 장래 이상기후 등에 대응하고자 함	미반영
○ 영동대로, 도곡로 통행량 및 차량 이동 속도 등 고려하여 대상지 주변 완화차로 확보 검토	○ 영동대로, 도곡로, 영동대로50길은 가·감속을 위한 차로 확폭을 기 반영	반영
○ 영동대로변 좌회전 진출입 적정성 검토	○ 영동대로 북측에서 대상지 진출입은 대부분 북측 출입구를 이용할 것으로 예상되는 바, 영동대로에서 대상지 남측 출입구 이용을 위한 좌회전 차량은 많지 않을 것으로 예상 ○ 인접 쌍용1차 아파트의 진출입을 위해 영동대로에서 좌회전이 필요할 수 있는 바, 현황을 유지하되 쌍용1차 교통영향평가 결과를 고려하여 향후 검토	반영
○ 교통처리계획도는 차량운행(동선)계획을 포함하여 작성	○ 차량운행(동선)계획을 포함하여 교통처리계획도를 작성	반영

■ 서울시 신속통합기획 2차 자문회의(2025.07.08.) 의견에 대한 조치계획

자문 의견	조치 계획	비고
○ 영동대로변에서 위압감과 차폐감을 완화하기 위해 주동 형태 및 배치 재검토 - 대상지 내 조망 및 개방감 확보 위해 통경축 추가 확보 검토	○ 영동대로변 주동길이 축소 및 층수하향을 통해 영동대로변에서의 위압감 및 차폐감을 완화하고 통경축을 추가 확보함 - 주동길이 : 당초 52~65m → 금회 36~40m - 층수 : 당초 34층 이하 → 금회 29층 이하 - 통경축 : 동부간선도로 대각방향 2개소 추가 확보	반영
○ 영동대로변 가로활성화를 위한 공동이용시설 용도 및 배치 재검토	○ 영동대로 유동인구 현황(10대, 40대)을 고려하여 청소년독서실(독서실, 작은도서관), 공유오피스를 영동대로변에 배치함	반영
○ 지역 주민이 대치유수지로 접근하는 동선을 분석하고 접근성 향상을 위해 필요 시 개선방안(공공보행통로, 출입구 설치 등) 검토	○ 대치유수지는 지형단차로 인해 공원으로 이용 중인 영동대로50길 외에는 접근이 어려움에 따라 영동대로50길변에 공공보행통로(폭원 2m)를 계획함	반영
○ 영동대로변 좌회전 진출입 허용 여부 재검토 - 영동대로 및 남부순환로 교차로 유턴 차선을 활용한 대상지 진·출입 검토	○ 대상지는 영동대로변 좌회전 진출입 차선을 삭제하고 유턴 차선을 활용한 진·출입이 가능하나, 쌍용1차 재건축 통합심의(2025.08.07.) 결과를 반영하여 유지토록 하겠음 - 향후, 쌍용1차 재건축 사업추진 과정에서 좌회전 차선을 삭제할 경우 반영토록 하겠음	반영

■ 서울시 신속통합기획 3차 자문회의(2025.09.09.) 의견에 대한 조치계획

자문 의견	조치 계획	비고
○ 현재 단지 주차장으로 활용 중인 동측 외부 유수지는 구역계 편입을 검토하고, 편입 시 생태공원·녹지 등 구체적인 조성계획 마련 - 단지 남측 보행로 및 북측 유수지와 연결하는 구체적인 동선계획 포함(공공보행통로 등)	○ 서울시 치수안전과 협의 및 관련 법령 검토 결과, 정비구역 포함이 어려움 - 서울시 치수안전과 의견 : 해당부지는 방재성능목표 50년 설계빈도를 확보하기 위해 필요한 부지임 - 유수지는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비기반시설이 아니므로 무상귀속 대상에 해당하지 아니함 - 행정자산은 「국유재산법」에 의거 용도폐지 시 그 용도에 사용될 대체시설 제공 시 양여 가능함 ○ 이에, 정비사업 준공 및 점용 완료 후 인접한 생태공원과 연계한 생태녹지로 조성하여 유수지 및 생태공원 기능을 유지하고 장래 이상기후 등에 대응하고자 함 - 단지 남측 보행로 및 조성예정인 생태녹지를 연결하는 공공보행통로(폭원 3m)를 계획함	부분 반영
○ 단지 배치계획 등 건축계획을 구체적으로 수립할 것	○ 단지 내·외 조경 및 보행동선 등 건축계획을 구체적으로 제시함	반영
○ 영동대로 등 단지 경계부 및 보행로 계획을 구체적으로 제시	○ 영동대로 등 단지 경계부 건축한계선 및 전면공지, 공공보행통로, 단지 내 보행동선 등 보행로 계획을 구체적으로 제시함	반영
○ 개방형 공동이용시설은 지역주민의 접근성 및 가로활성화를 고려하여 배치 - 주동 저층부와 연계(포디움) 또는 주된 보행동선을 고려하여 집적하여 계획	○ 개방형 공동이용시설은 지역주민의 접근성 및 가로활성화를 고려하여 영동대로변으로 배치함 - 유동인구 현황을 고려하여 삼성역 방향 영동대로변에 개방형 공동이용시설을 집적하여 계획함	반영
○ 영동대로 구간에 건설되는 동부간선지하도로의 진출입구 계획을 고려하여 교통계획 검토	○ 대상지는 동부간선지하도로 공사 제외되는 구간이고 본 정비사업을 통해 영동대로 1개 차선을 추가 확보하는 바, 교통영향평가 심의 시 구체적인 차선계획을 검토하겠음 - 제외구간 : 대치우성아파트사거리~일원터널교차로 - 동부간선도로지하도로 시점 : 휘문고교 앞 영동대로 (대치우성아파트사거리에서 500m 이상 이격)	반영
○ 영동대로에서 단지 진입을 위한 좌회전 대기차량의 규모를 고려하여 중앙분리대의 길이 축소 검토	○ 좌회전 대기차량 규모 검토 결과, 좌회전 대기차로 규모가 충분한 것으로 산정됨에 따라 현황 중앙분리대 길이를 유지함 - 좌회전 대기차로 현황 : 연장 약 30m, 대기차량 약 5대 - 좌회전 진입 단지 : 대상지, 쌍용1차아파트	반영
○ 영동대로변 좌회전 진출입 허용 여부 재검토 - 영동대로 및 남부순환로 교차로 유턴 차선을 활용한 대상지 진·출입 검토	○ 대상지는 영동대로변 좌회전 진출입 차선을 삭제하고 유턴 차선을 활용한 진·출입이 가능하나, 쌍용1차 재건축 통합심의(2025.08.07.) 결과를 반영하여 유지토록 하겠음 - 향후, 쌍용1차 재건축 사업추진 과정에서 좌회전 차선을 삭제할 경우 반영토록 하겠음	부분 반영

■ 서울시 신속통합기획 4차 자문회의(2025.11.18.) 의견에 대한 조치계획

자문 의견	조치 계획	비고
○ 공공보행통로는 유수지 등 지역주민 접근성을고려하여 선형을 조정하고 폭원은6m 이상으로 조성 - 단지 남측 차량 진출입구 서측에서 시작하여 신설되는 생태녹지로 연결 검토	○ 공공보행통로는 대치유수지로의 접근성을 고려하여 폭원6m의 직선형태의 선형으로 조정하였음 - 쌍용1차 공원~영동대로50길 현황공원~ 대치유수지로 연결되는 보행동선 및 접근성고려하여 배치	부분 반영
○ 개방형 공동이용시설은 집적하여 단지 남서측에 배치 검토	○ 개방형 공동이용시설은 단지 남서측으로 집적배치하였음	반영
○ 영동대로변 등 단지 경계부는담장 설치를 지양하고 자연스러운 조경으로 계획할 것	○ 영동대로변 개방감있는 보행환경 조성을 고려하여 단지 경계부담장 설치를 지양하겠으며, 자연스러운 조경을 계획하여 열린 공간으로 계획하였음	반영
○ 양재천둑길과신설 생태녹지를 연결하는 계단 등 동선계획 검토	○ 양재천둑길과신설 생태녹지의 레벨차이가 있어 계단 설치를 통해 보행 연결을 하겠으며, 이에 따라 양재천둑길~신설생태녹지~공공보행통로로의 보행동선을 계획하겠음	반영
○ 영동대로에서 단지 진입을 위한 좌회전 대기차로 길이 확대 검토 - 첨두시대기차량의 본선 침범 여부 등 확인	○ 영동대로변 좌회전 대기차로 길이를 약 6m 추가 확보하였으며, 향후 교통영향평가 심의결과를 통해 확정토록 하겠음 - (현황)27.9m → (계획) 34m	반영

3 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
정비기반시설		· 가로활성화를 위해 공동이용시설 및 공원 위치를 영동대로변으로 조정
건축계획	높이계획	· 영동대로, 도곡로 및 동부간선도로변에서의 경관상 개방감확보를 위해 주동 형태 및 배치 재검토
		· 주변 단지(쌍용1차, 은마, 미도 등) 정비계획을 고려한 기반시설 배치, 통경축확보 등 광역적 검토
		· 양재천변 위압감 해소 및 텐트형스카이라인 조성 위해 주동 높이 계획 검토
	공동이용시설	· 개방형 공동이용시설은 지역주민의 접근성및 가로활성화를 고려하여 배치 - 주동 저층부와연계(포디움) 또는 주된 보행동선을 고려하여 집적하여 계획
	주동계획	· 영동대로변 주동 측벽 배치 지양
교통 처리계획	차량 진출입계획	· 영동대로에서 단지 진입을 위한 좌회전 대기차량의 규모를 고려하여 중앙분리대의 길이 축소
보행 처리계획	동선계획	· 양재천둑길과신설 생태녹지를 연결하는 계단 등 동선계획
	공공보행통로	· 공공보행통로는 유수지 등 지역주민 접근성을고려하여 선형을 조정하고 폭원은6m 이상으로 조성 - 단지 남측 차량 진출입구 서측에서시작하여 신설되는 생태녹지로연결 검토
기타사항	주차장 점용부지 관한 사항	· 현재 단지 주차장으로 활용 중인 동측외부 유수지는 단지 남측 보행로 및 북측 유수지와 연결하는 구체적인 동선계획포함(공공보행통로 등)

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1) 심의일자 : 2026.02.06.

2) 개최결과 : 수정가결

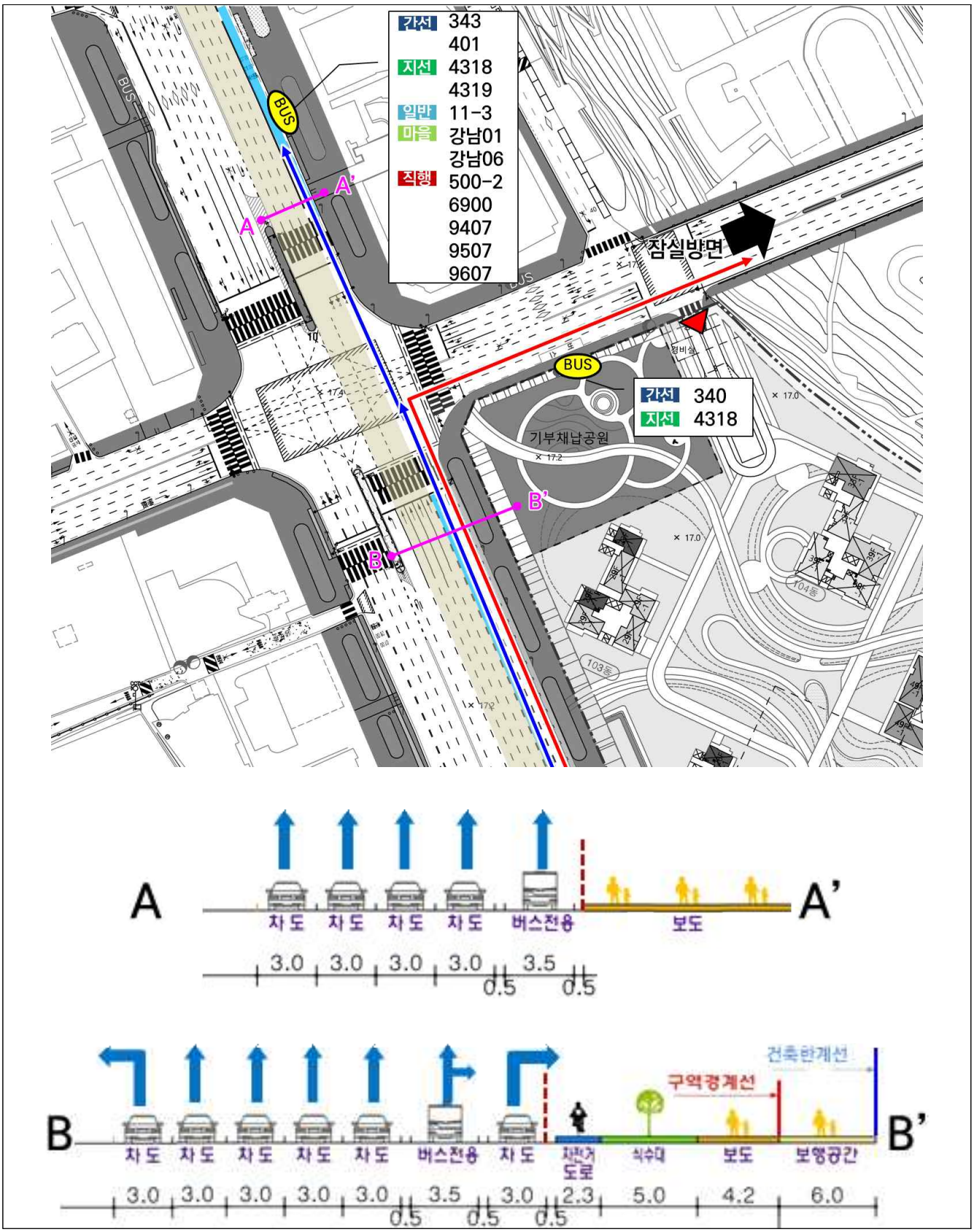
3) 심의의견 : 6건 (수정사항 1건, 조건사항 5건)

■ 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획

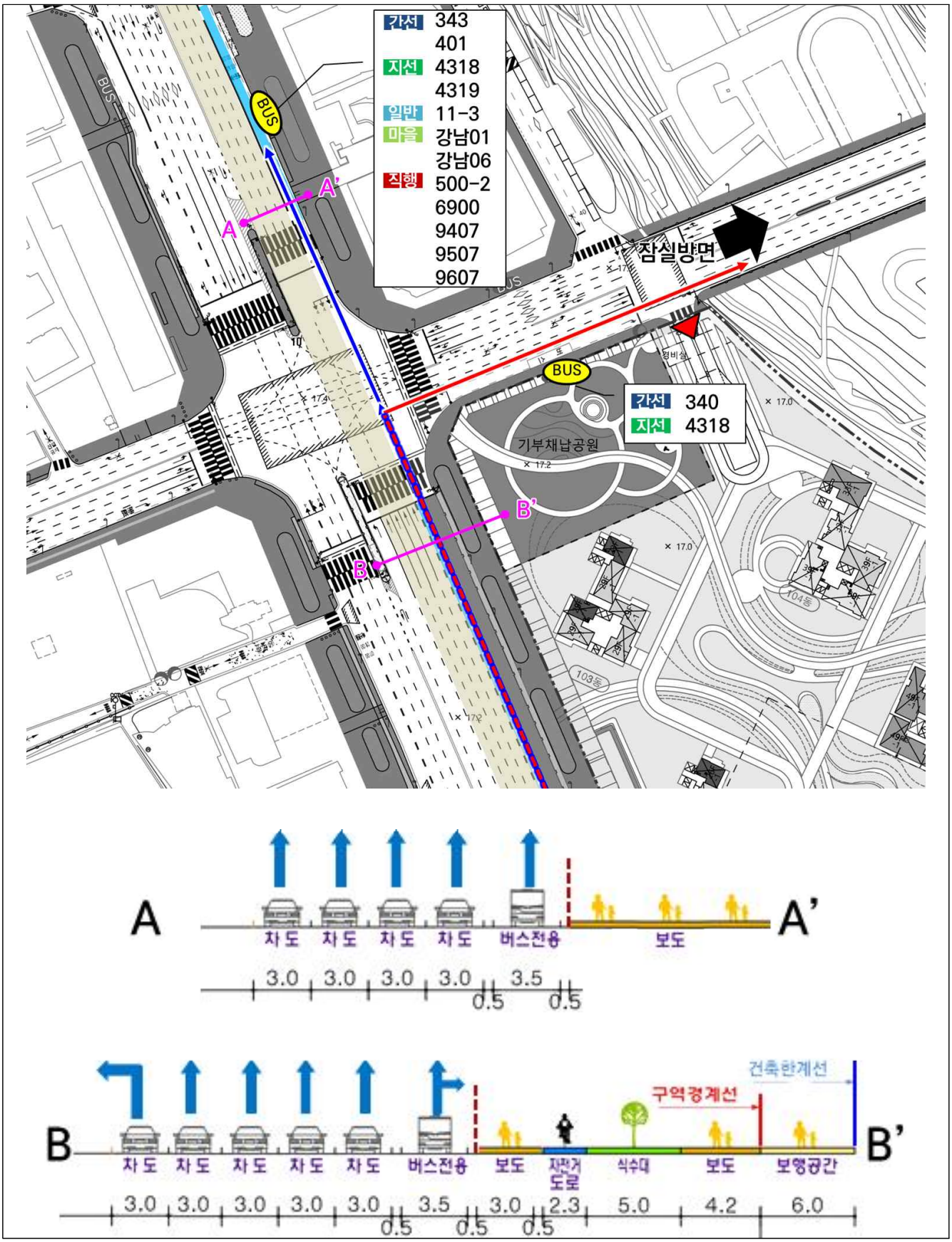
연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	• 획지면적, 공공보행통로, 건폐율 계획, 용적률 계획, 순부담 면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 - 주택규모 및 규모별 건설 비율 조정 (1,332 → 1,324세대, 임대주택 159세대는 동일) - 양재천 둘레길 공공보행통로 계획 변경에 따른 허용용적률 인센티브 항목 변경	• 획지면적, 공공보행통로, 건폐율 계획, 용적률 계획, 순부담 면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영하겠음	반영
조건사항	• 유수지 원상복구 방안 및 절차 등에 대해 시 치수안전과 및 강남구 관련부서와 협의할 것	• 향후 정비사업통합심의 및 사업시행인가 시, 유수지 원상복구 방안 및 절차 등에 대해 시 치수안전과 및 강남구 관련부서와 협의토록 하겠음	추후 반영
	• 향후 영동대로는 도로체계 변화 등 대응에 필요하므로 영동대로를 대상지 진출입 동선으로 이용하는 계획은 삭제할 것	• 영동대로변 우회전 전용차로를 삭제하고 보도로 계획하되, 대치쌍용1차아파트 재건축 정비계획(서울시 고시 제2025-644호, 2025.11.20.)과 연계한 자전거도로 및 식수대 선형 및 폭원은 유지하였으며, • 향후 정비사업통합심의(교통영향평가)를 통해 차로계획을 확정토록 하겠음	반영 (첨부1)
	• 영동대로에서 영동대로50길 좌회전 진입을 위한 교통처리계획 재검토	• 신속통합기획 자문의견에 따라 좌회전 대기차로를 확대하였으나, 도시계획위원회 심의의견에 따라 현황 대기차로를 유지한 사항으로 향후 정비사업통합심의(교통영향평가) 의견을 수렴하여 확정토록 하겠음	반영 (첨부2)
	• 향후 정비사업통합심의 시 썬큰 계획은 주민공동이용시설 배치 및 보행동선과 연계하여 구체적 설계(안) 제시할 것	• 정비사업통합심의 시, 썬큰 계획의 구체적 설계(안)을 제시토록 하겠음	추후 반영
	• 대상지와 접한 도로 상부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 사업시행인가 시, 상부 상·하수도 등 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하고 공공기여계획을 확정토록 하겠음	추후 반영

[첨부1] 영동대로 차로계획 검토

- 심의(안)

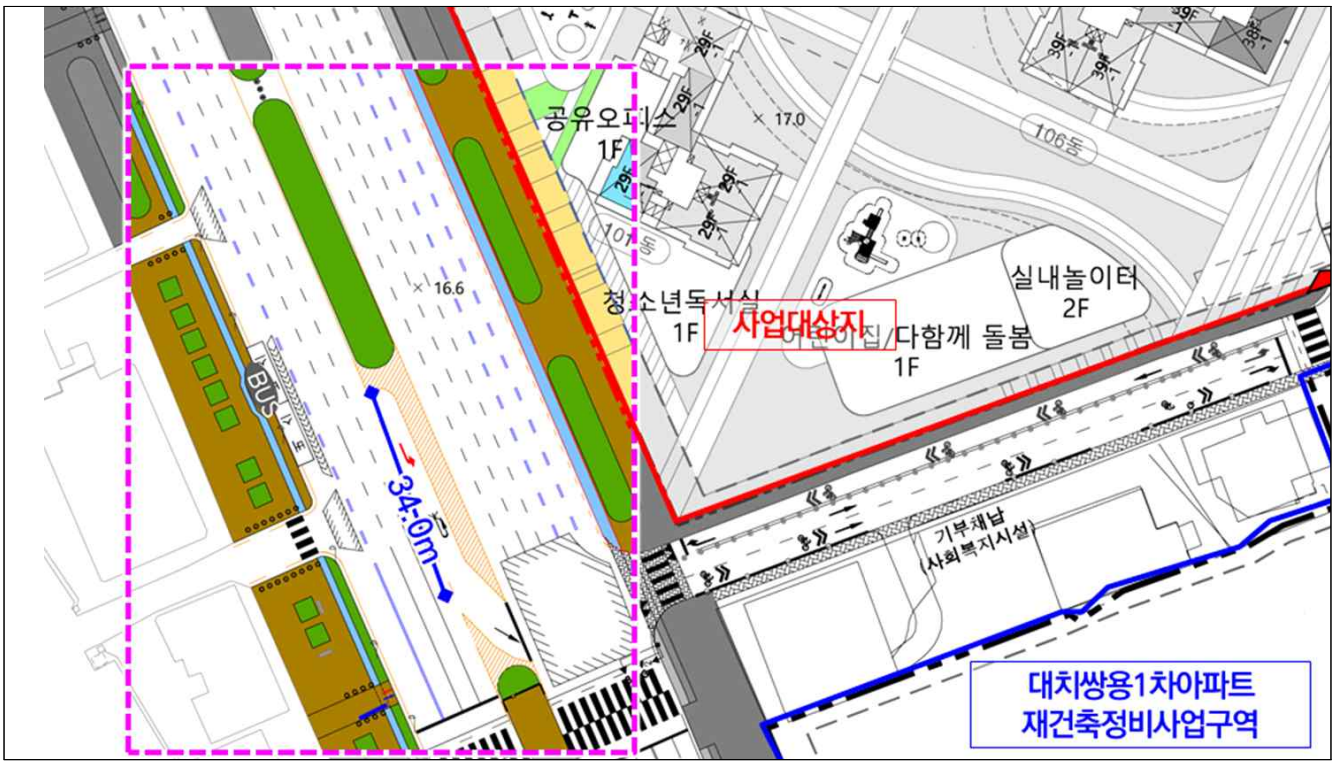


- **검토(안)**


간선 343
401
지선 4318
4319
일반 11-3
마을 강남01
강남06
직행 500-2
6900
9407
9507
9607
BUS
A
A'
B
B'
잠실방면
간선 340
지선 4318
기부채납공원
A
A'
차도 차도 차도 차도 버스전용
보도
3.0 3.0 3.0 3.0 3.5
0.5 0.5
B
B'
건축한계선
구역경계선
차도 차도 차도 차도 차도 버스전용 보도 자전거도로 식수대 보도 보행공간
3.0 3.0 3.0 3.0 3.0 3.5 3.0 2.3 5.0 4.2 6.0
0.5 0.5 0.5

[첨부2] 영동대로50길 좌회전 대기차로 검토

- **신속통합기획 자문의견 조치(안)**



- **도시계획위원회 심의의견 조치(안)**

