강동구 삼익맨숀아파트 재건축사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)

2025. 09.

강동구

목 차

Ⅰ. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)(변경)

[1] 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경) ····· 2

1. 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)(안) ····· 2

2. 관련도면 ····· 2

Ⅱ. 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

[1] 정비구역 지정 신청서 ····· 5

1. 정비구역 지정(변경) 조서 ····· 5

2. 정비계획 변경 사유 ····· 5

3. 신청도면 ····· 6

[2] 정비구역 지정 요건 ····· 8

1. 구역 일반현황 총괄표 ····· 8

2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서 ····· 9

[3] 정비계획 결정(변경)(안) ····· 17

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 ····· 17

1. 정비사업 및 정비구역에 관한 계획 ····· 17

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 18

3. 토지이용에 관한 계획 ····· 19

4. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 21

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 ····· 23

6. 공동이용시설 설치계획 ····· 27

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 28

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 35

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 36

10. 세입자 주거대책 ····· 37

11. 정비사업시행 예정시기 ····· 37

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 ····· 37

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조 ····· 38
13. 정비사업의 시행방법 ····· 38
14. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 ····· 38
15. 정비기반시설의 설치계획 ····· 38
16. 건축물의 건축선에 관한 계획 ····· 39
17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 ····· 39
18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 39
19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 42

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 ····· 46
20. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 46
21. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 47
22. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 ····· 49
23. 환경성 검토결과 ····· 49
24. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 51
25. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 54
26. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 ····· 54
27. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 54
28. 정비계획 결정(변경)(안)도 : 붙임 ····· 54
29. 제척부지(5동) 공급시설 관리방안 ····· 62

4 소요 사업비 추정 ····· 70
1. 소요 사업비 추정 ····· 70

Ⅲ. 토지 및 건축물 조서

1 토지조서 ····· 72
2 건축물조서 ····· 72

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 74

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제7조 ····· 74

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 74

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 74

3. 토지 현황 ····· 75

4. 건축물 현황 ····· 81

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 89

6. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 91

7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 91

8. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 92

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조 ····· 92

9. 거주가구 및 세입자 현황 ····· 92

10. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 ····· 92

11. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 ····· 92

12. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 ····· 92

13. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 ····· 92

14. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 93

15. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 93

16. 기존 수목의 현황 ····· 94

17. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 95

18. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 95

19. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 95

20. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 95

21. 기초조사 현황도 ····· 95

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 97

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 97

2. 계획의 범위 ····· 97

3. 계획의 수립절차 및 추진현황 ····· 99

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 101

1. 상위 및 관련계획 검토 ····· 101

2. 관련법규 검토 ····· 111

3 대상지 현황 ····· 113

1. 기초조사 분석 ····· 113

2. 대상지 현황 ····· 117

4 개발여건 분석 ····· 122

1. 주변지역 현황 ····· 122

2. 정비사업 구역현황 ····· 123

3. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 124

4. 종합분석 ····· 125

5 계획의 기본구상 ····· 127

1. 기본방향 ····· 127

2. 주요 계획지표[인구지표 등] 설정 ····· 127

3. 개발 기본구상 ····· 129

6 부문별 계획 ····· 131

1. 도시관리계획 결정사항 ····· 131

2. 토지이용계획 ····· 133

3. 도시계획시설 설치에 관한 계획 ····· 135

4. 공동이용시설 설치에 관한 계획 ····· 138

5. 건축물 등에 관한 계획 ····· 139

6. 재건축 국민주택규모 주택 건설계획 ····· 151
7. 교통처리계획 ····· 153

⑦ 건축계획 ····· 163
1. 건축개요 ····· 163
2. 건축계획 ····· 165

Ⅵ. 지구단위계획 결정도서

① 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) ····· 169
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서 ····· 169
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 169
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 172

② 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 붙임 ····· 177
1. 지구단위계획구역 결정(기정, 변경)도
2. 용도지역 결정(기정, 변경)도
3. 도시계획시설 결정(기정, 변경)도
4. 가구 및 획지의 규모 결정(기정, 변경)도
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(기정, 변경)도
6. 지구단위계획 결정(기정, 변경)도

※ 첨부자료

① 환경성 검토서
② 경관성 검토서
③ 교통성 검토서
④ 택지 예정 좌표 측량 성과도
⑤ 토지등소유자 동의에 관한 서류

Ⅰ. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (주택재건축사업부문)(변경)

1 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

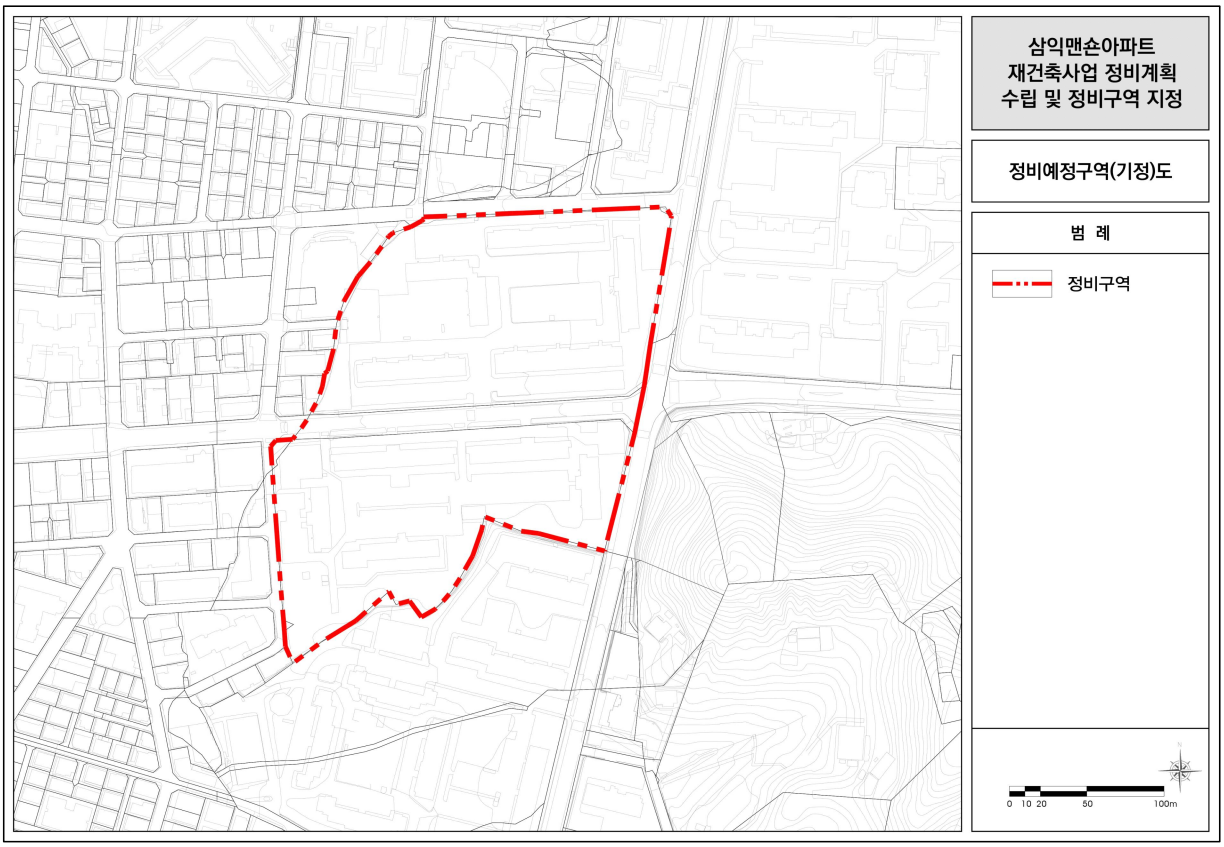
1 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1. 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)(안)

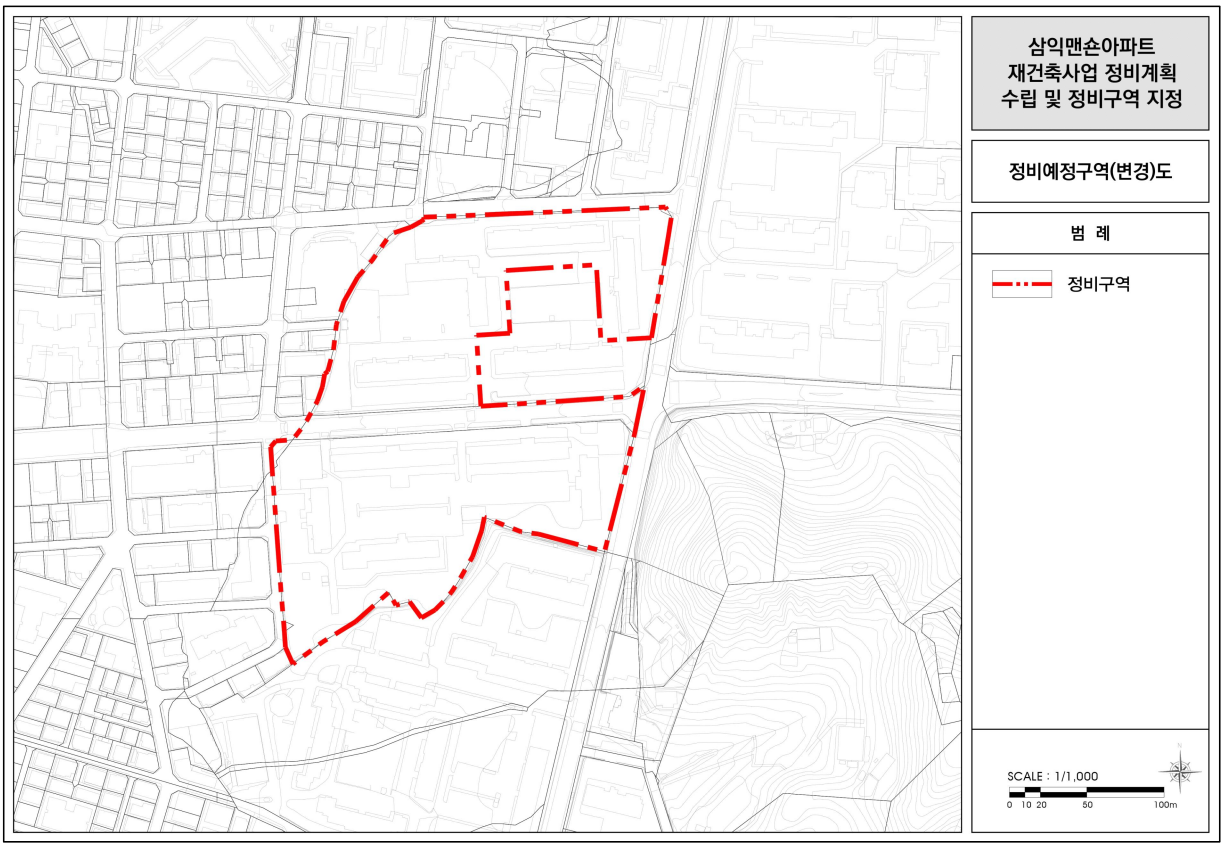
구분	구역번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	23	명일동	270번지 일원	4.9	210%	50%	35층 이하	2	공동주택	삼익맨숀 아파트
변경	변경없음			4.2	변경없음		39층 이하	변경없음		

2. 관련도면

【정비예정구역(기정)도】



【정비예정구역(변경)도】



- 이 하 여 백 -

Ⅱ. 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

1 정비구역 지정 신청서

2 정비구역 지정 요건

3 정비계획 결정(변경)(안)

4 소요 사업비 추정

1 정비구역 지정 신청서

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	삼익맨숀아파트 재건축사업	강동구 명일동 270번지 일원	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	-

2. 정비계획 변경 사유

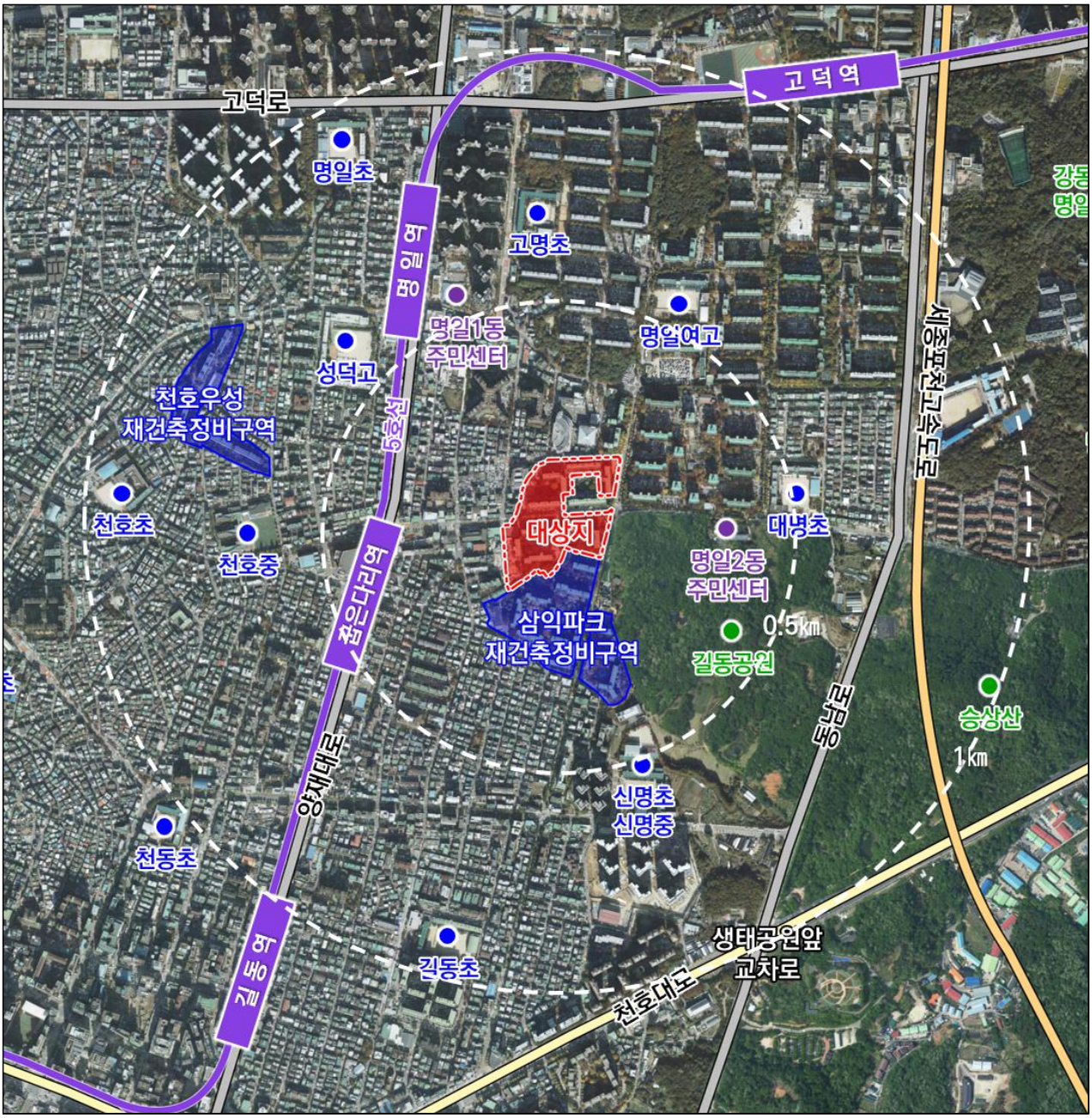
- 강동구 명일동 270번지 일원에 위치한 삼익맨숀아파트는 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(주택재건축사업 부문)의 정비예정구역이며, 안전진단 실시결과 D등급으로 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 매우 열악한 지역으로서 재건축정비구역으로 지정된 지역임(서울특별시 고시 제2020-62호, 2020.2.13.)
- 정비구역 지정 이후 5동 주민들의 강력한 사업 반대로 사업시행계획인가 절차 진행을 하지 못한 채 5동의 공유물 분할 소송을 진행하였으며, 2024년 12월 11일 법원에서 공동주택 5동 토지를 분할하는 것으로 판결되었음
- 이에 따라 5동 토지를 제척하고 지적측량결과를 반영한 정비구역 및 정비계획 변경을 통해 사업을 조속히 추진하고자 함

3. 신청도면

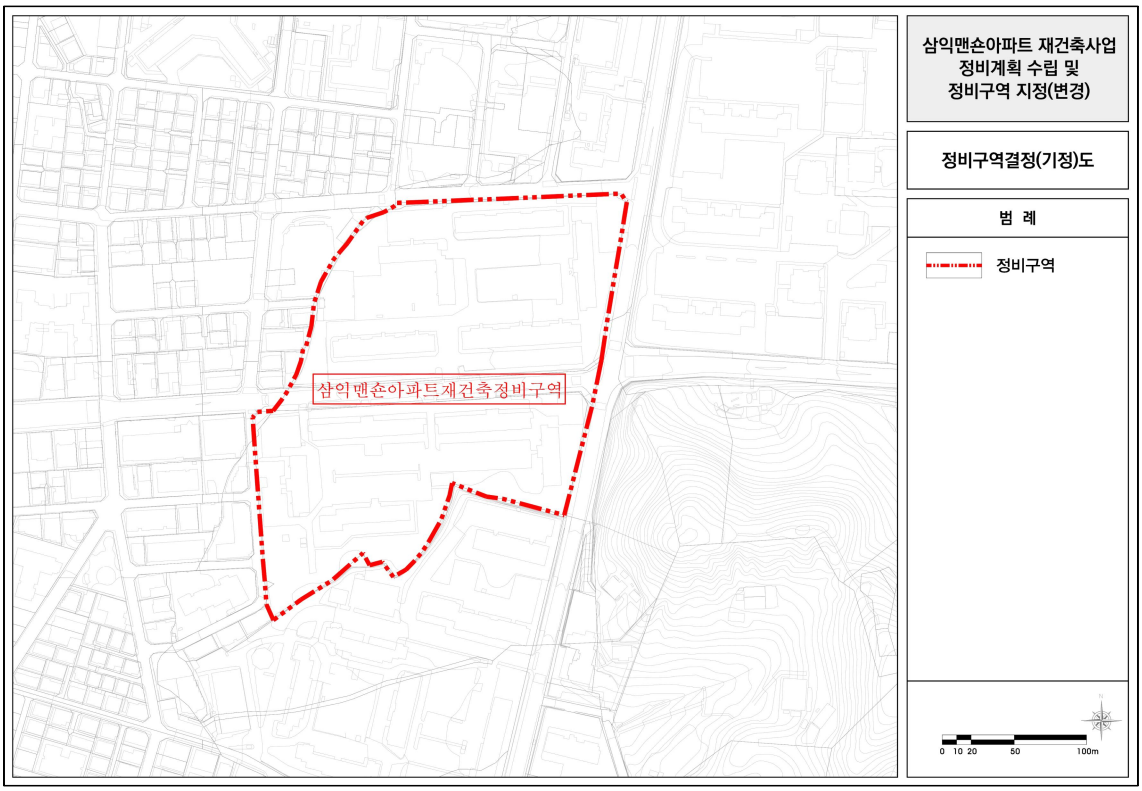
- 위 치 : 서울시 강동구 명일동 270번지 일원
- 면 적 : 42,495.3㎡

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

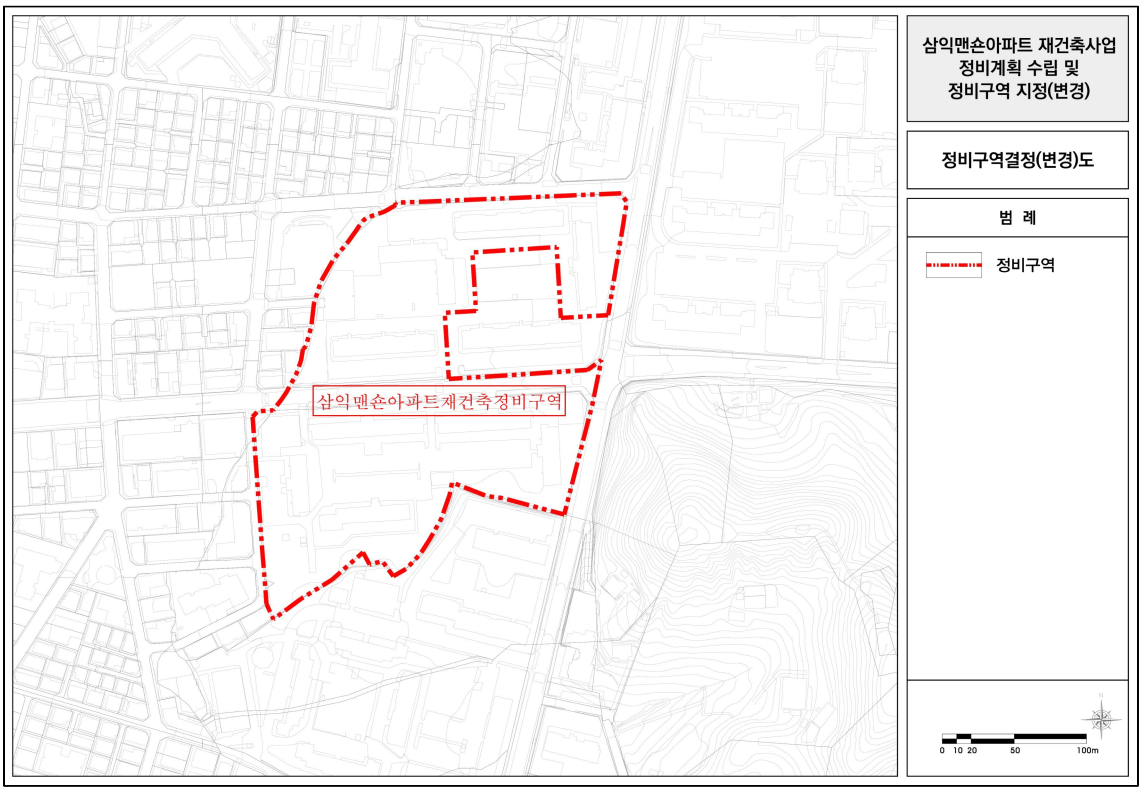
【위치도】



【정비구역결정(기정)도】



【정비구역결정(변경)도】



2 정비구역 지정 요건

1. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="3">용도지역</td><td rowspan="2">용도
지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>도로</td><td>4,293.0㎡</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td>공원</td><td>3,518.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td colspan="2">강동구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>42,420</td><td>38,984</td><td>3,436</td><td colspan="2">3,417</td><td>19</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수(개)</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td><td colspan="2">1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유
허
가</td><td>무
허
가</td><td>소 계</td><td>유
허
가</td><td>무
허
가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>10</td><td>10</td><td>-</td><td>9</td><td>9</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>68</td><td>68</td><td>-</td><td>62</td><td>62</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="2">토지등소유자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·건축물
소유자</td></tr>
<tr><td>705</td><td>477</td><td>228</td><td>1,586</td><td>1,073</td><td>513</td><td>739</td><td>739</td></tr>
</table>

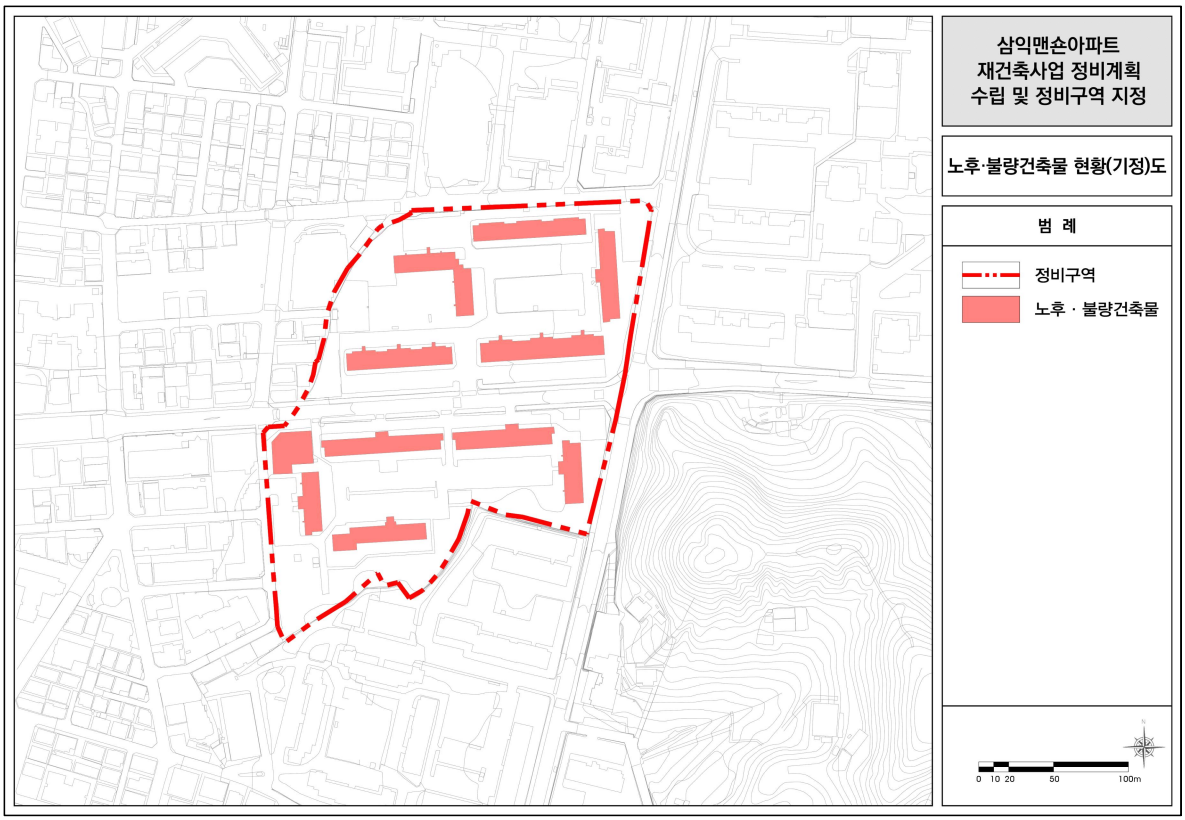
주) 거주인구는 2023년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)
주) 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조의 호수산정 방식에 의하여 산정함
주) 현황은 5동 제척 후 현황을 작성함

2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

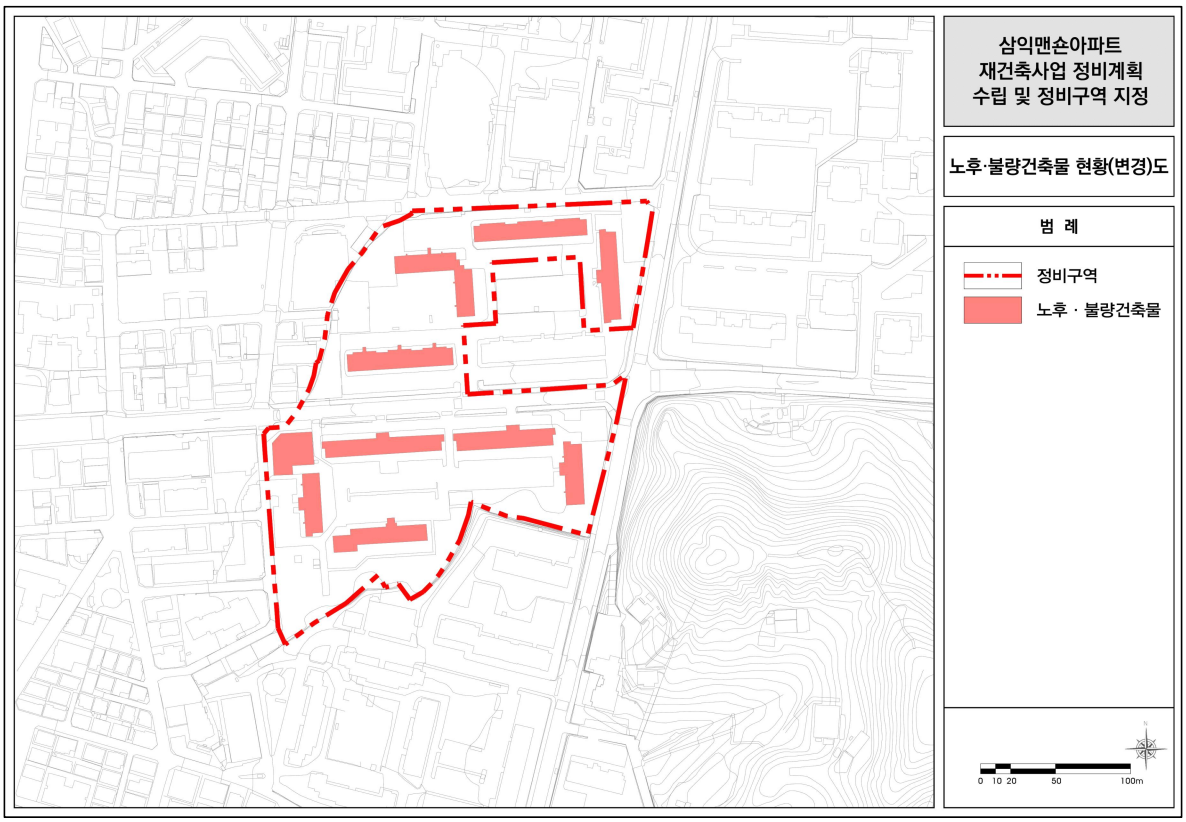
1) 건축물의 노후·불량 현황 : 변경

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량동수/총 동수)		노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>							
				계			구조상불량동수			건축설비상 불량동수	기타
		기정	변경	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후		
구조별	합 계	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	유 허 가	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【건축물 노후·불량 현황(기정)도】



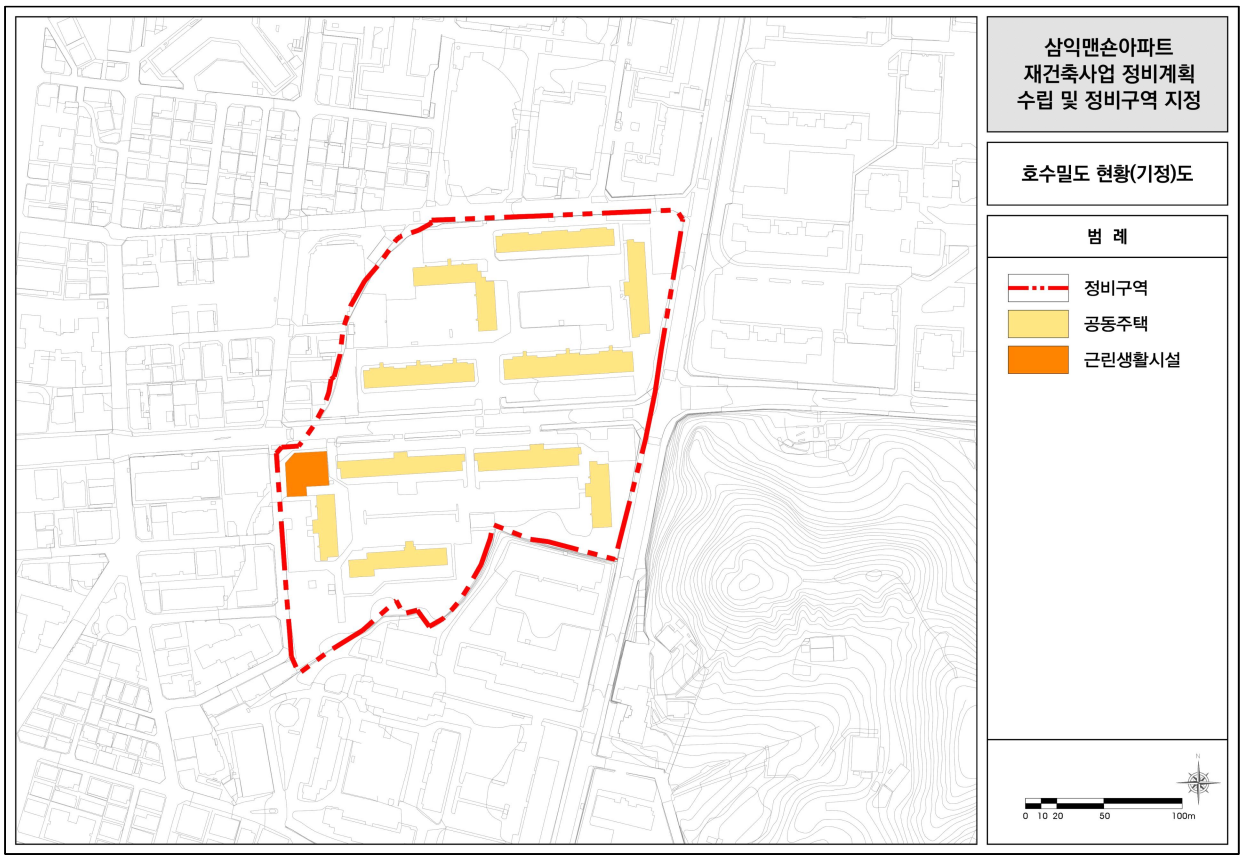
【건축물 노후·불량 현황(변경)도】



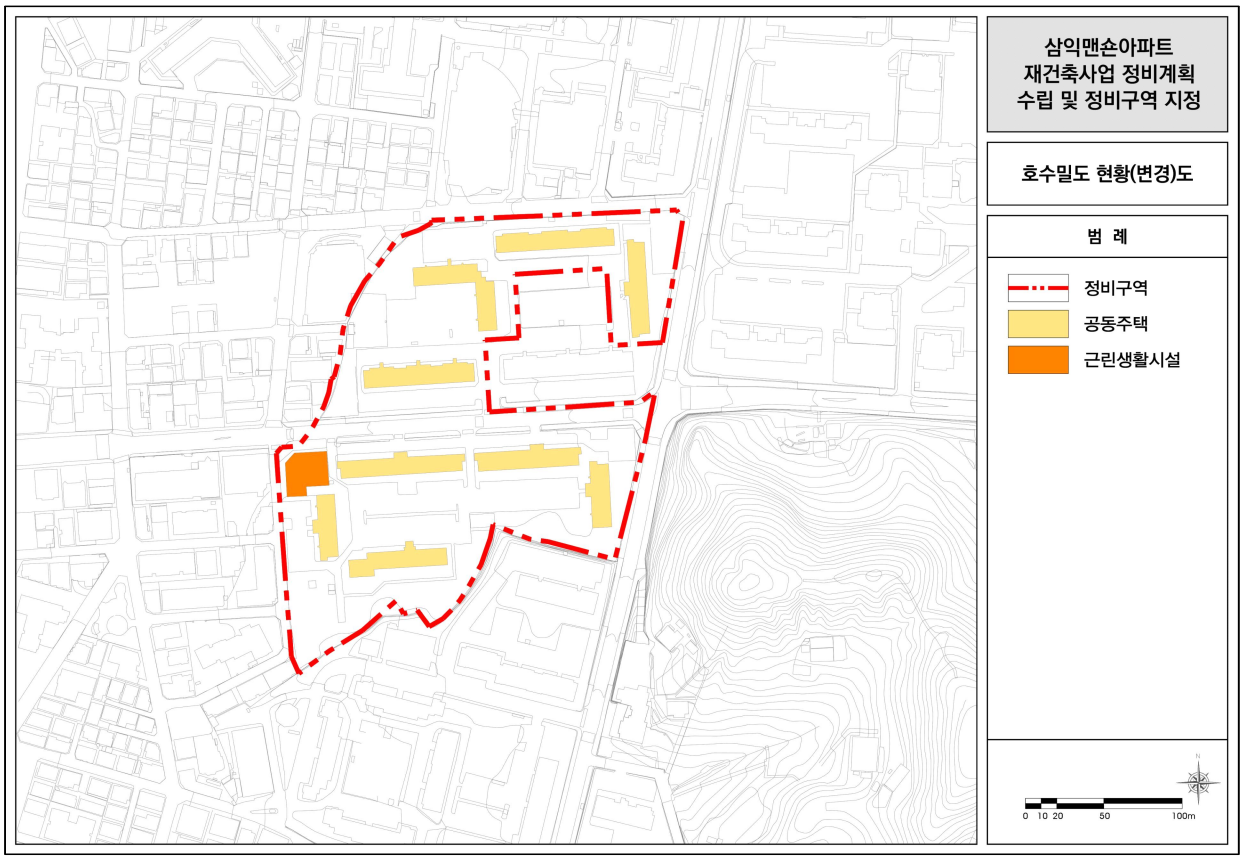
2) 호수밀도 현황 : 변경

구분	호수밀도 (동수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
			계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
기정	14.9	49,502.0	74	-	68	6	-
변경	16.0	42,420.0	68	-	62	6	-

【건축물 호수밀도 현황(기정)도】



【건축물 호수밀도 현황(변경)도】

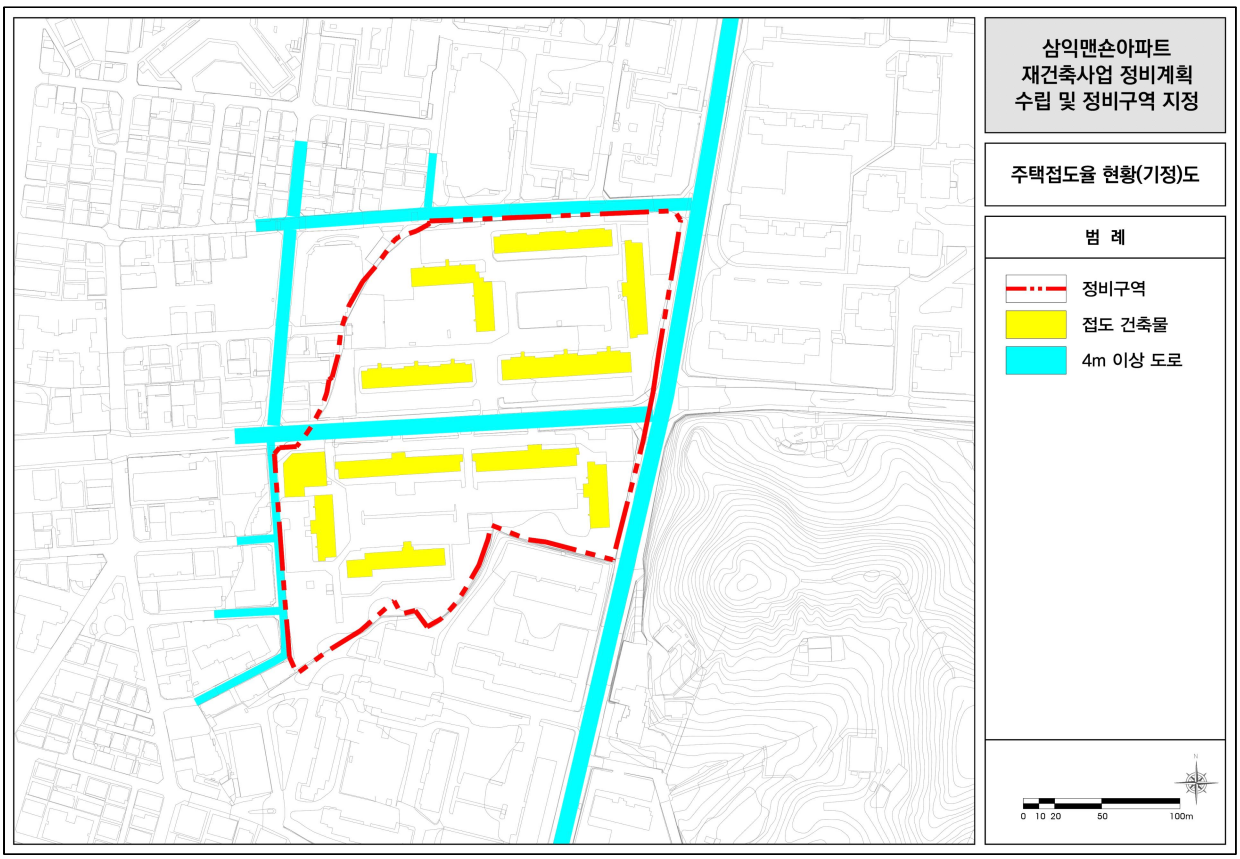


- 이 하 여 백 -

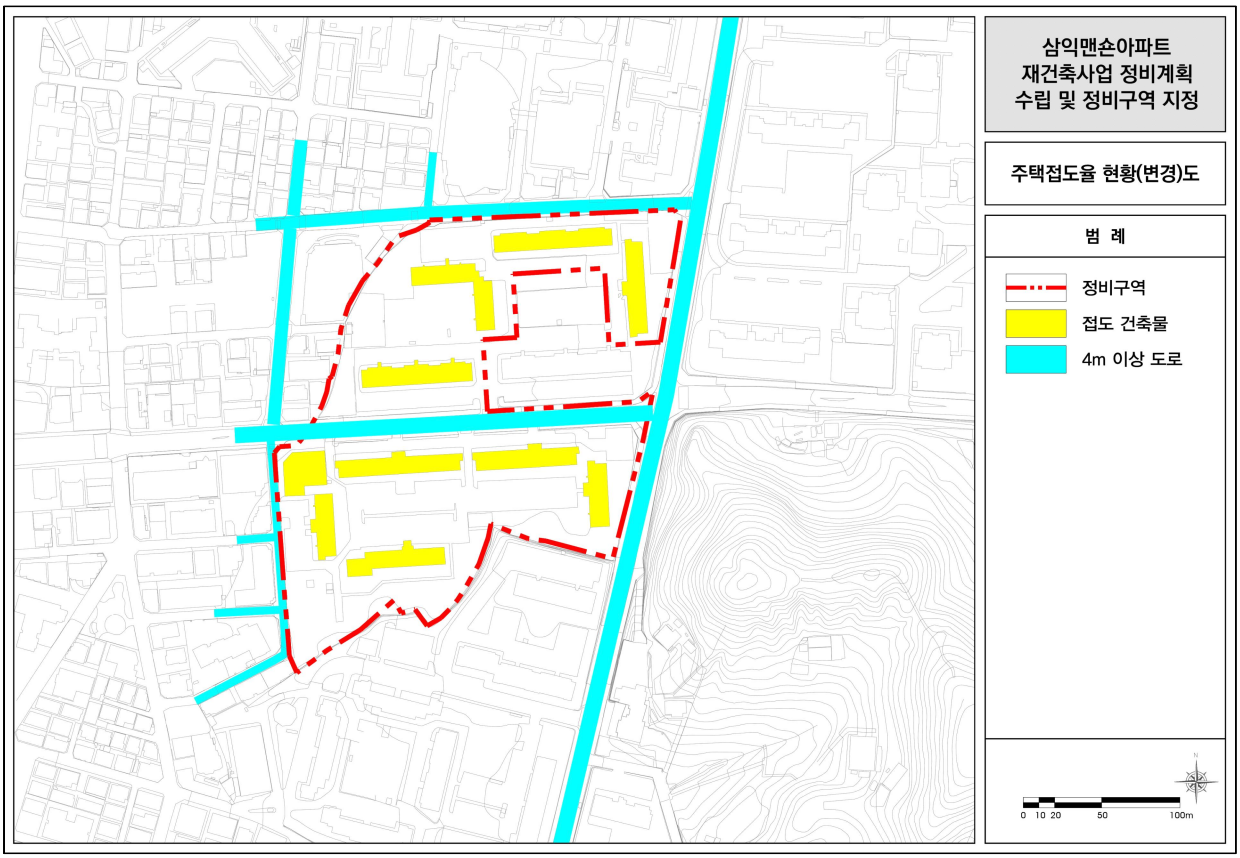
3) 주택접도율 현황 : 변경

주택접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수			폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
100.0	11동	감) 1동	10동	11동	감) 1동	10동	-

【건축물 접도유무 현황(기정)도】



【건축물 접도유무 현황(변경)도】



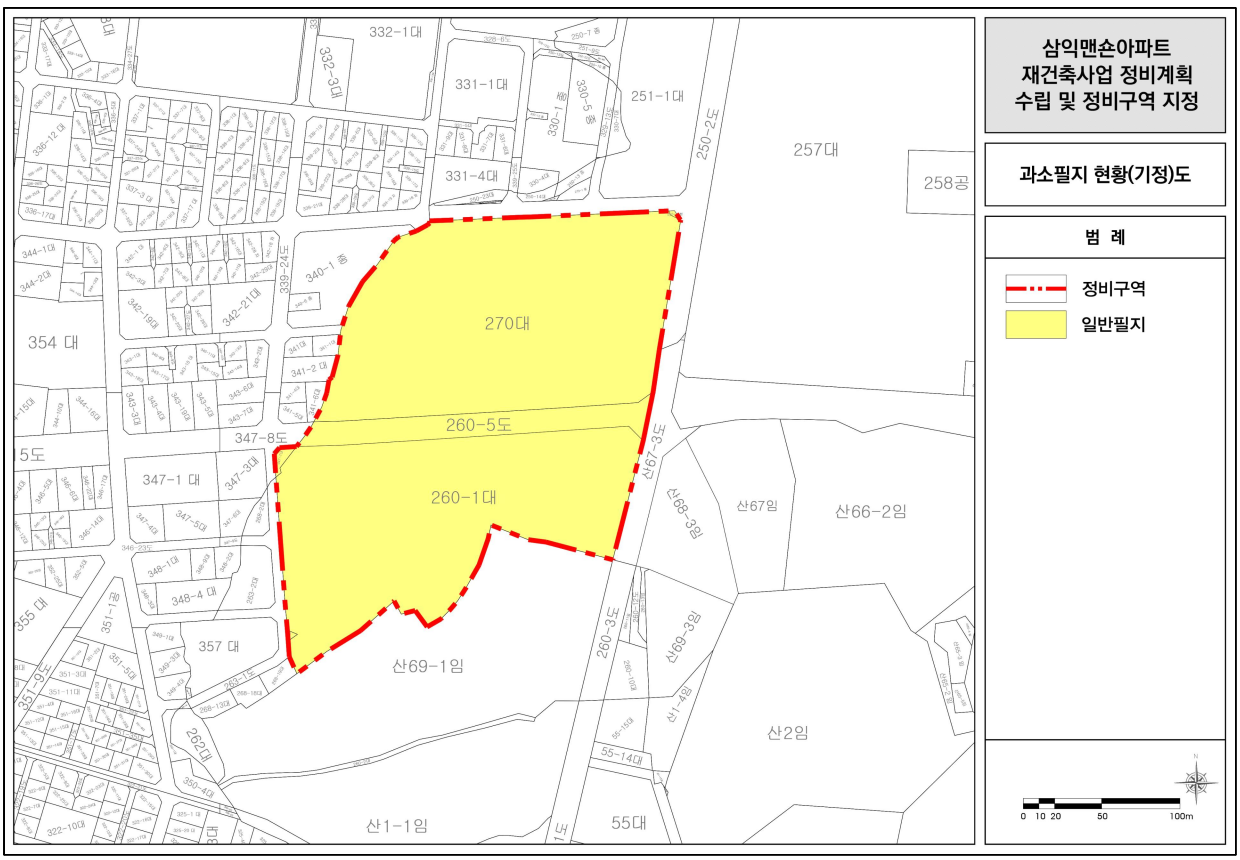
- 이 하 여 백 -

4) 과소필지 현황 : 변경

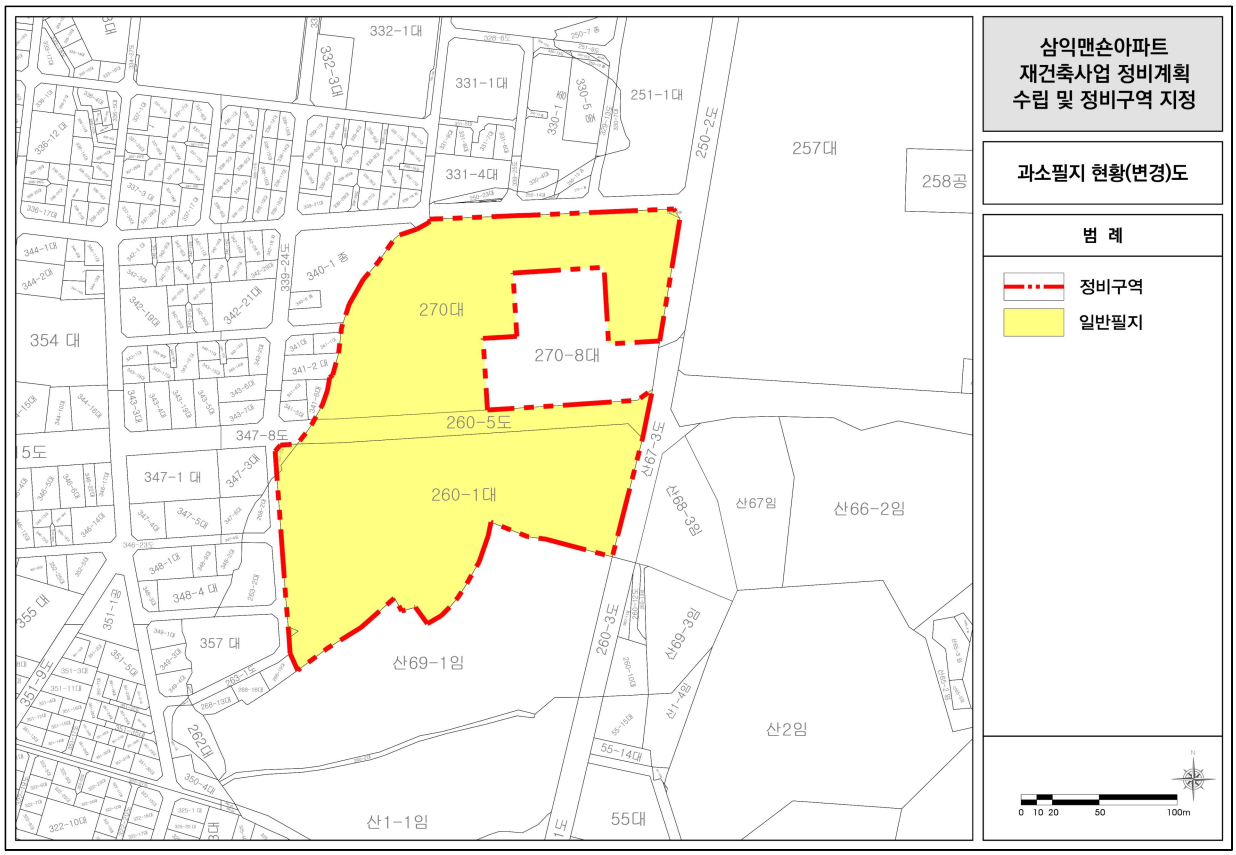
구분		구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율(%)
		필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
기정	합계	6	49,502.0	-	-	-
	일반토지	6	49,502.0	-	-	-
변경	합계	6	42,420.0	-	-	-
	일반토지	6	42,420.0	-	-	-

※ 아파트부지 및 기반시설(도시계획 도로)은 과소토지 현황에서 제외

【과소필지 현황(기정)도】



【과소필지 현황(변경)도】



- 이 하 여 백 -

3 정비계획 결정(변경)(안)

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제9조

1. 정비사업 및 정비구역에 관한 계획 : 변경

(1) 정비사업의 명칭(변경없음)

■ 삼익맨숀아파트 재건축정비구역

(2) 정비구역 및 그 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	삼익맨숀아파트 재건축사업	강동구 명일동 270번지 일원	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	서울특별시고시 제2020-62호 (2020.02.13.)

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

- 이 하 여 백 -

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율: 80.81%
  ⇒ (1조2,997.7억 - 6,427.9억) / 8,130.2억 × 100 = 80.81%
  - 총수입 추정 : 1조2,997.7억
  - 총지출 추정 : 6,427.9억
  - 종전자산총액 추정 : 8,130.2억

개별 종전자산 추정액

- 아파트는 KB부동산시세 평균, 한국부동산원시세 평균, 국토교통부 실거래가, 공동주택공시가격(현실화율 고려) 조사자료, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 약식 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구 분 (평형)		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	세대수	형별 평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고
아파트	24.5	57.01	74.51	-	66	950	62,700	
	28.3	66.87	86.56	-	220	970	213,400	
	29.5	71.20	86.92	-	96	1,095	105,120	
	30.7	72.55	94.05	-	60	1,045	62,700	
	34.0	82.45	101.96	-	140	1,225	171,500	
	39.1	106.65	116.81	-	66	1,250	82,500	
	43.4	117.76	127.53	-	60	1,400	84,000	
	소계	55,309.76	67,583.84	-	708	-	781,920	
상가	4층	414.36	-	608.40	7	-	3,858	층별 합계 면적
	3층	522.00	-	608.40	1	-	4,594	
	2층	431.05	-	608.40	15	-	6,298	
	1층	396.72	-	608.40	18	-	12,612	
	지층	449.10	-	608.40	5	-	3,742	
	소계	2,213.23	-	3,042.00	46	-	31,104	
종전자산 추정계(1)		-	-	-	754	-	813,024	
종전자산 추정계(2)		현금청산비율 약 0.0% 가정					-	
비례율 적용 종전자산계		(1) - (2)					813,024	

추정 분담금 산출

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

권리자(조합원) 분양가 추정액		추정 권리가액	추정분담금
전용49㎡형	9.89억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.81%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:부담/-:환급)
전용59㎡형	11.23억		
전용74㎡형	13.14억		
전용84㎡형	15.17억		
전용102㎡형	16.50억		
전용114㎡형	17.83억		
전용102(PH)㎡형	22.16억		
전용135(PH)㎡형	26.27억		

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

3. 토지이용에 관한 계획 : 변경

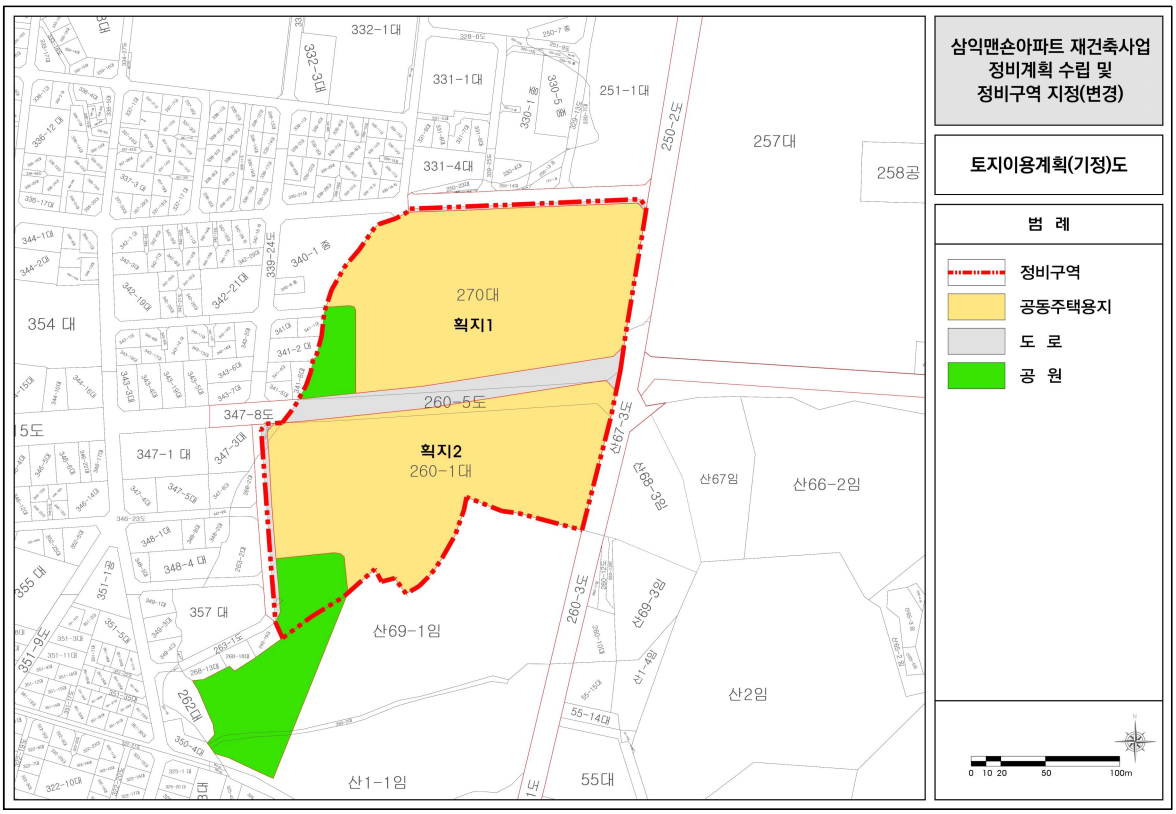
구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
정비기반시설	소 계		7,811.0	감) 1,683.3	6,127.7	14.4	-
	도 로		4,293.0	감) 42.2	4,250.8	10.0	-
	공원	소계	3,518.0	감) 1,641.1	1,876.9	4.4	-
		소공원	1,620.0	감) 1,620.0	-	-	-
		문화공원	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	4.4	지하주차장 중복결정
획 지	소 계		41,691.0	감) 5,323.4	36,367.6	85.6	-
	획 지 1		20,860.0	감) 3,915.9	16,944.1	39.9	-
	획 지 2		20,831.0	감) 1,407.5	19,423.5	45.7	-

※ 변경사유 : 5동 제척에 따른 구역계 변경 및 지적측량 반영에 의한 토지이용계획 변경

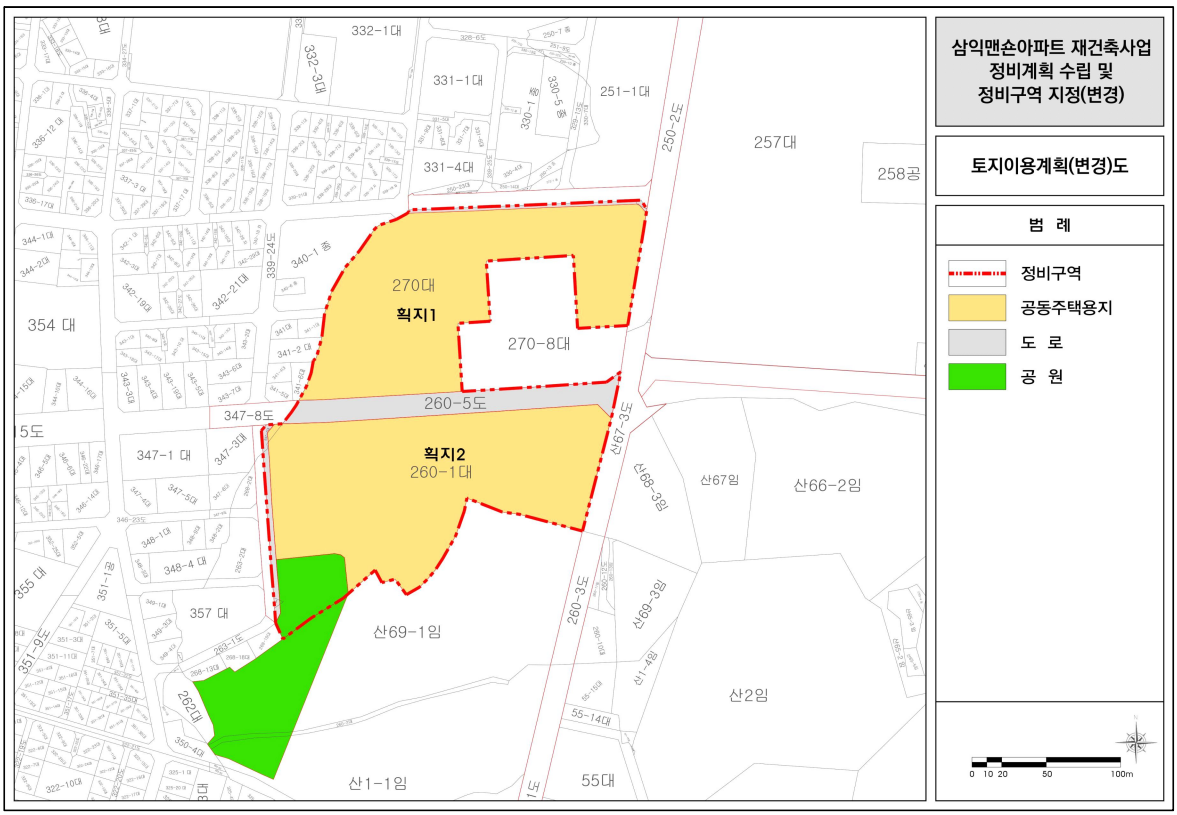
※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

- 이 하 여 백 -

【토지이용계획(기정)도】



【토지이용계획(변경)도】



4. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)조서

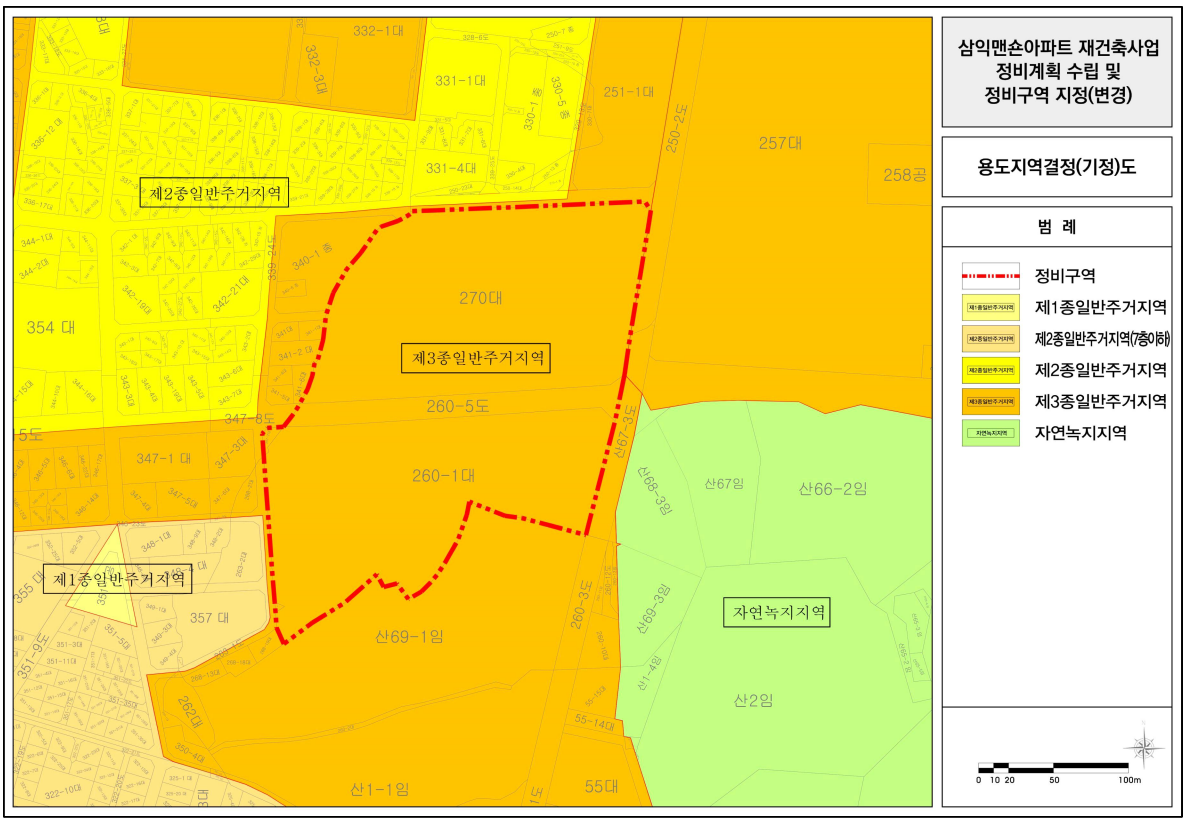
구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
	제3종일반주거지역	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-

※ 5동 제척에 따른 구역면적 변경으로, 용도지역 변경 없음

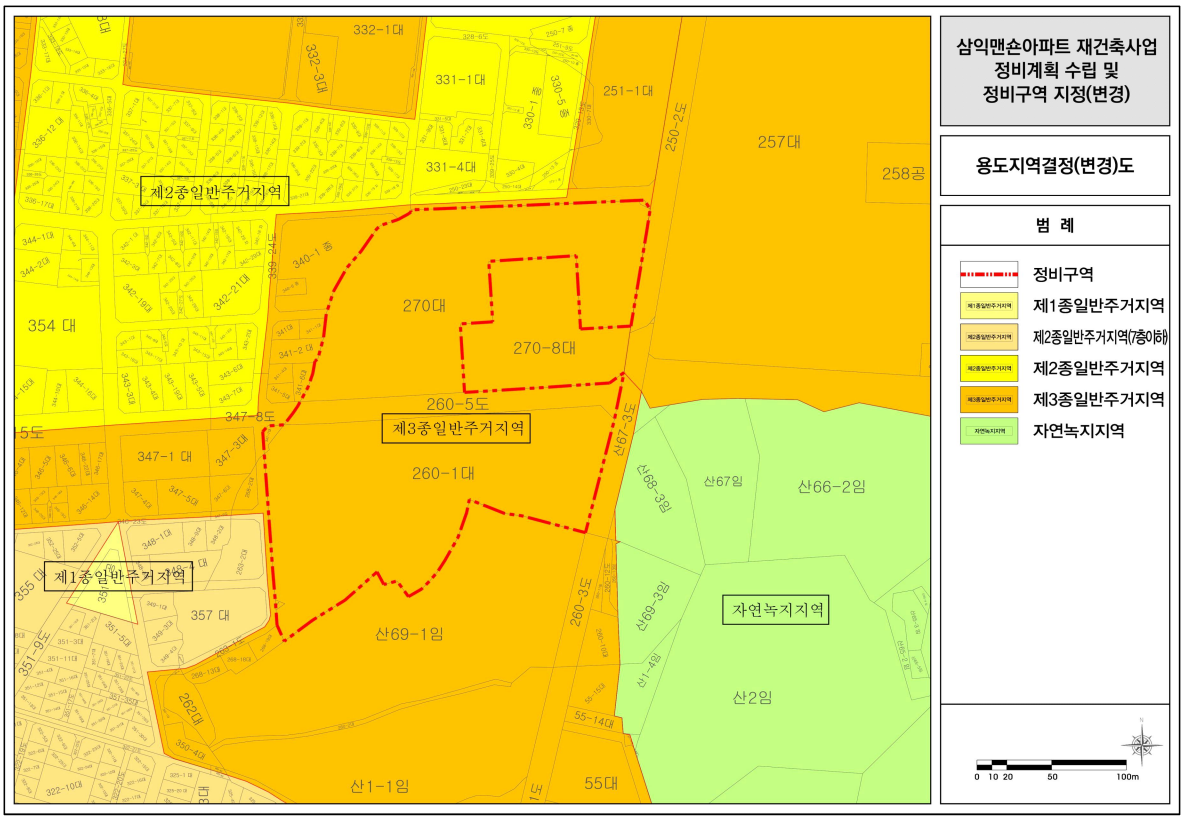
※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

2) 용도지구 결정조서(해당없음)

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



- 이 하 여 백 -

5. 도시·군계획시설 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	명일동 (대3-63)	둔촌동 (광22)	일반 도로	길동	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
기정	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (279)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반 도로	암사,천호, 명일, 상일 (상암로)	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
변경	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (219)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반 도로	-	-	선형 조정
기정	중로	3	513	12	국지 도로	162	명일동 251-1	명일동 250-23	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-
기정	소로	1	209	10	국지 도로	132	명일동 263-1	명일동 347-8	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-103	중로2-103	· 구역내 선형조정	· 구역계 변경에 따라 원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위하여 현황도로 계획과 부합하도록 도로선형을 조정

2) 주차장 결정(변경)조서

(1) 구역내

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	공원지하 중복결정 (시행자 : 강동구청)

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
20	주차장	· 주차장 면적 변경 - 기정) 1,898.0㎡ - 변경) 1,876.9㎡ (감 21.1㎡)	· 측량 결과 반영에 따른 주차장 면적 변경(구역 변경없음)

(2) 구역외 (주차장 전체 규모)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

3) 공원 결정(변경)조서

(1) 구역내

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	18	공원	소공원	명일동 270	1,620.0	감) 1,620.0	-	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	-
변경	2	공원	문화공원	명일동 260-1	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	주차장 중복결정

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
18	공원	· 소공원 폐지 - 기정) 1,620.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 1,620.0㎡)	· 구역계 변경에 따라 효율적인 토지이용계획을 위하여 소공원 폐지
2	공원	· 문화공원 면적 변경 - 기정) 1,898.0㎡ - 변경) 1,876.9㎡ (감 21.1㎡)	· 측량 결과 반영에 따른 문화공원 면적 변경

(2) 구역외 (공원 전체 규모)

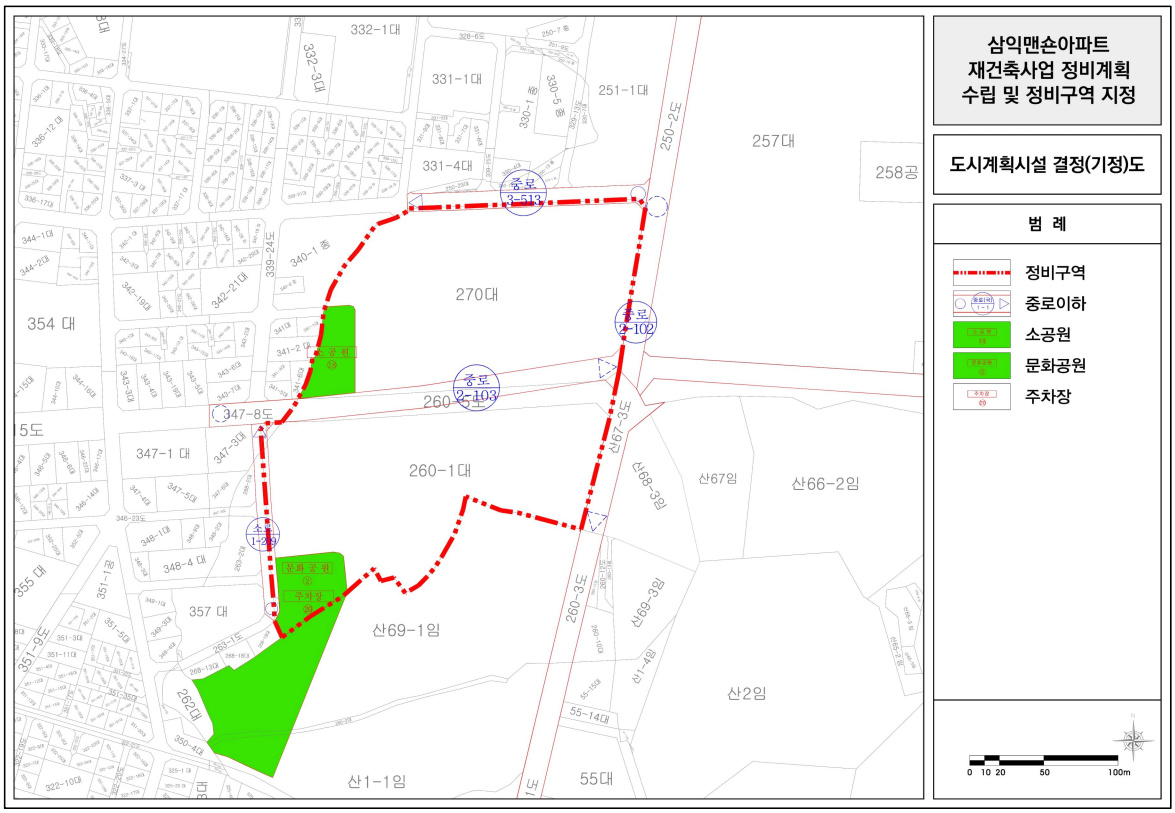
구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

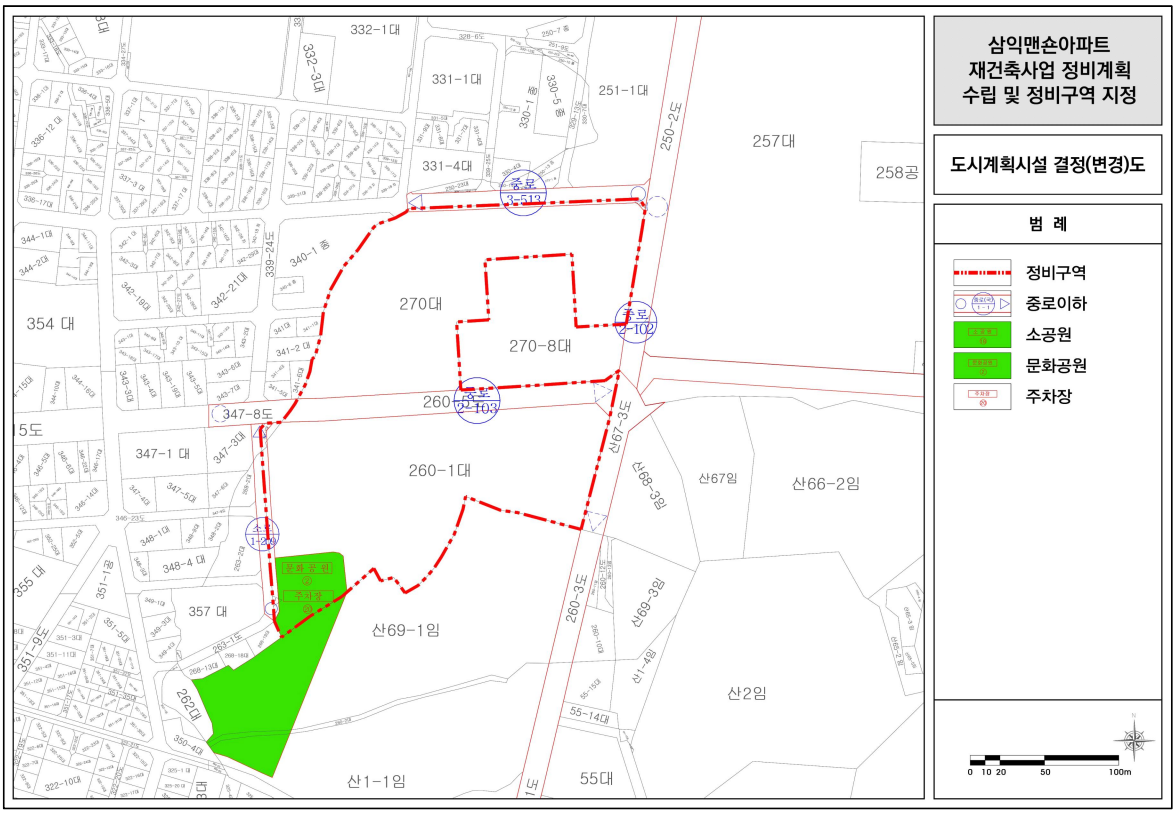
4) 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

- 이 하 여 백 -

【도시계획시설 결정(기정)도】



【도시계획시설 결정(변경)도】



6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	획지 1, 2	460.00	증) 615.00	1,075.00	500~1,000세대 미만 330㎡ 이상
	어린이놀이터		1,630.00	감) 738.21	891.79	-
	어린이집		680.00	감) 20.00	660.00	500~1,000세대 미만 330㎡ 이상
	주민운동시설		1,700.00	감) 700.00	1,000.00	-
	작은도서관		320.00	증) 30.00	350.00	500~1,000세대 미만 158㎡ 이상
	주민공동시설		400.00	감) 400.00	-	-
	다함께돌봄센터		-	증) 120.00	120.00	500세대 이상 66㎡ 이상
	스카이커뮤니티		-	증) 380.00	380.00	-
	맘스스테이션		-	증) 120.00	120.00	-
관리사무소			200.00	증) 260.00	460.00	10㎡+(999-50)×0.05 =57.45㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

- 이 하 여 백 -

7. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 : 변경

■ 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역</td><td rowspan="2">49,502.0</td><td>획지1</td><td>20,860.0</td><td>명일동 270번지 일원</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대 복리시설</td><td rowspan="2">50% 이하</td><td rowspan="2">250% 이하</td><td rowspan="2">299.99% 이하</td><td rowspan="2">103m이하 (35층이하)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>20,831.0</td><td>명일동 260-1번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">· 주택공급계획 : 1,169세대
· 전체 건립 규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,169</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>354</td><td>30.3</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>629</td><td>53.8</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>186</td><td>15.9</td></tr></table>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상
※ 법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">· 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기본용적률 210% → 218%이하
· 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) :
법적상한용적률 299.99%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="10">· 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 (단, 차량 진·출입구 제외)
<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td>중로3-513(12m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
중로2-102(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr><tr><td>획지2</td><td>중로2-103(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
소로1-209(10m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>공공보행통로</td><td colspan="10">· 양재대로 134길(북측) ~ 산 69-1임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 8m 이상</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td colspan="10">· 상암로(중로2-103), 명일로(중로2-102), 중로3-513, 소로1-209변 : 건축한계선 3m</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획 (계획)</th><th>법적 상한 (계획)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역</td><td rowspan="2">42,495.3</td><td>획지1</td><td>16,944.1</td><td>명일동 270번지 일원</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대 복리시설</td><td rowspan="2">50% 이하</td><td rowspan="2">250% 이하 (249.38%)</td><td rowspan="2">299.99% 이하 (299.85%)</td><td rowspan="2">116.5m이하 (39층이하)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>19,423.5</td><td>명일동 260-1번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">· 주택공급계획 : 999세대
· 전체 건립 규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>999</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>285</td><td>28.5</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>537</td><td>53.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>177</td><td>17.7</td></tr>
</table>
- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 건립예정세대수 : 999세대(임대주택 : 94세대)</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">· 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화
- 기본용적률 210% → 225%이하
· 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) :
법적상한용적률 299.85%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="10">· 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 (단, 차량 진·출입구 제외)
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>획지1</td><td>중로3-513(12m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
중로2-102(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>중로2-103(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
소로1-209(10m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>공공보행통로</td><td colspan="10">· 상암로(중로2-103) ~ 산 69-1임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 10m 이상</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td colspan="10">· 상암로(중로2-103), 명일로(중로2-102), 중로3-513, 소로1-209변 : 건축한계선 3m</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능 용적률 산정

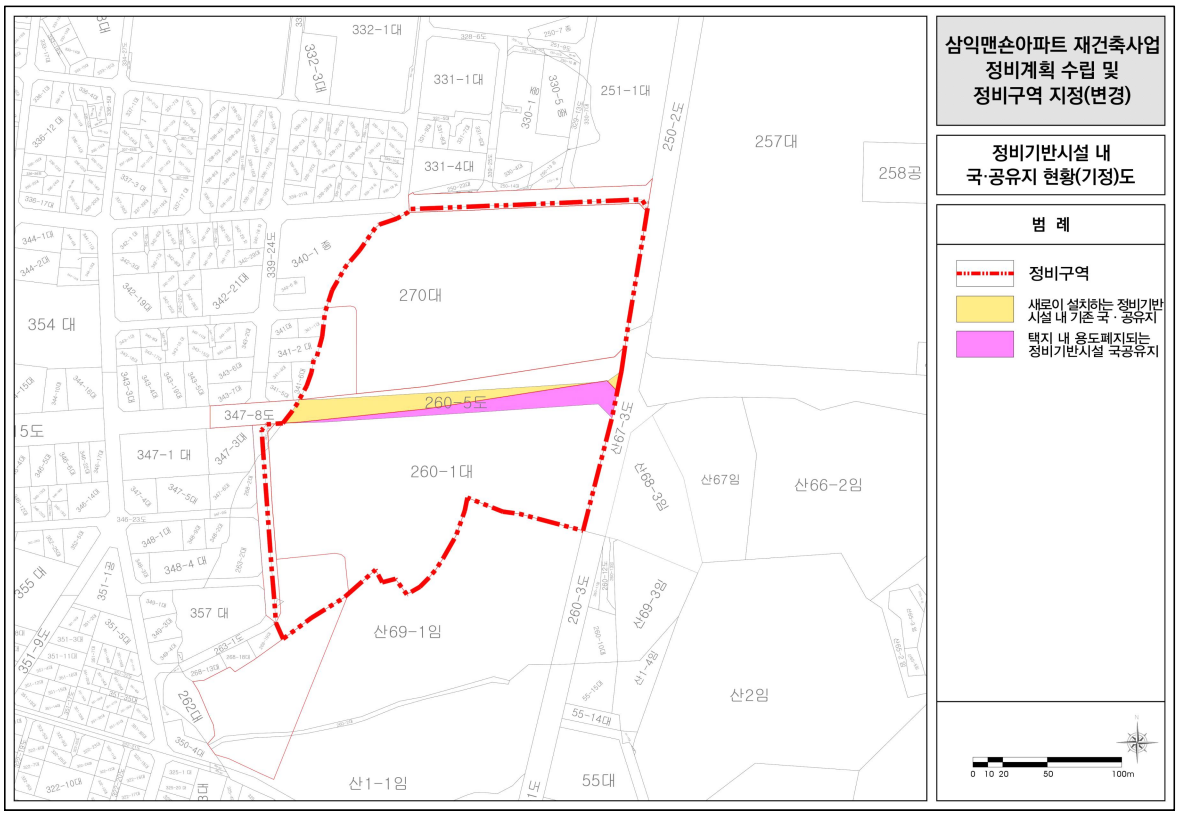
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="8">기정</td><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설정비
기반시설</td><td>공공시설설치
환산부지면적
(어린이집)</td><td>건축물
토지지분
(어린이집)</td><td>신설
정비기반시설
내 기존
국·공유지</td><td>택지 내
용도폐지되는
기존정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>49,502.0㎡</td><td>41,691.0㎡</td><td>7,811.0㎡</td><td>200.0㎡</td><td>197.0㎡</td><td>1,798.0㎡</td><td>1,619.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공
면적
(순부담)</td><td colspan="8">· 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 + 건축물 토지지분
- 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지
= 7,811.0㎡ + 200.0㎡ + 197.0㎡ - 1,798.0㎡ - 1,619.0㎡ = 4,791.0㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 4,293.0㎡, 공원 3,518.0㎡ (소공원, 문화공원)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">· 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별
인센티브
항목적용)</td><td colspan="8">· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 8% = 218%
· 인센티브 = 8%
[녹색건축물 에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증우수등급 6% + 신재생에너지공급률 20%이하 ~ 15%초과 2%]</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상한용적률</td><td colspan="8">· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
· 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 상한용적률
=허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
▶ 대상지
· 제3종일반주거지역 (기부채납 10%)
· 허용용적률 : 218%, 대지면적 : 41,691.0㎡
▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)
· 토지(기부채납부지및건축물토지지분) 제공 면적 : 4,591.0㎡
· 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 200.0㎡
⇒218%×[(1+1.3×1×0.1106) +(0.7×0.0048)]
∴ 상한용적률 = 250.09% [250%이하]</td><td colspan="3">α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/
공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적
= 4,591.0㎡/(41,691.0㎡-197.0㎡)
= 0.1106
α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물
설치비용 환산부지) 제공 면적 /
공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 200.0㎡/(41,691.0㎡-197.0㎡)
= 0.0048</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="8">· 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 법적상한용적률 = 299.99%(계획 기준) 이하</td><td colspan="3">· 2025 서울특별시 도시·주거환경정비
기본계획의 용도지역별 법적상한용적률
이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="8">변경</td><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설정비
기반시설</td><td>공공시설설치
환산부지면적
(어린이집)</td><td>건축물 토지지분
(어린이집)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설 내
기존 국·공유지</td></tr>
<tr><td>42,495.3㎡</td><td>36,367.6㎡</td><td>6,127.7㎡</td><td>200.0㎡</td><td>197.0㎡</td><td colspan="2">3,417.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공
면적
(순부담)</td><td colspan="7">· 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 + 건축물 토지지분
- 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지
= 6,127.7㎡ + 200.0㎡ + 197.0㎡ - 3,417.0㎡ = 3,107.7㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 4,250.8㎡, 공원 1,876.9㎡ (문화공원)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">· 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별
인센티브
항목적용)</td><td colspan="7">· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225%
· 인센티브 = 15%
[공공보행통로 5% + 열린단지 5% + 고령서비스시설 5%]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="7">· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
· 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.3.18.)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 상한용적률
=허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
▶ 대상지
· 제3종일반주거지역
· 허용용적률 : 225%, 대지면적 : 36,367.6㎡
▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)
· 토지(기부채납부지및건축물토지지분) 제공 면적 : 2,907.7㎡
· 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 200.0㎡
⇒225%×[(1+1.3×1×0.0804) +(0.7×0.0055)]
∴ 상한용적률 = 249.38% [250%이하]</td><td colspan="2">α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/
공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적
= 2,907.7㎡/(36,367.6㎡-197.0㎡)
= 0.0804
α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 /
공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 200.0㎡/(36,367.6㎡-197.0㎡)
= 0.0055</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="7">· 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 법적상한용적률 = 299.85%(계획 기준) 이하</td><td colspan="2">· 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

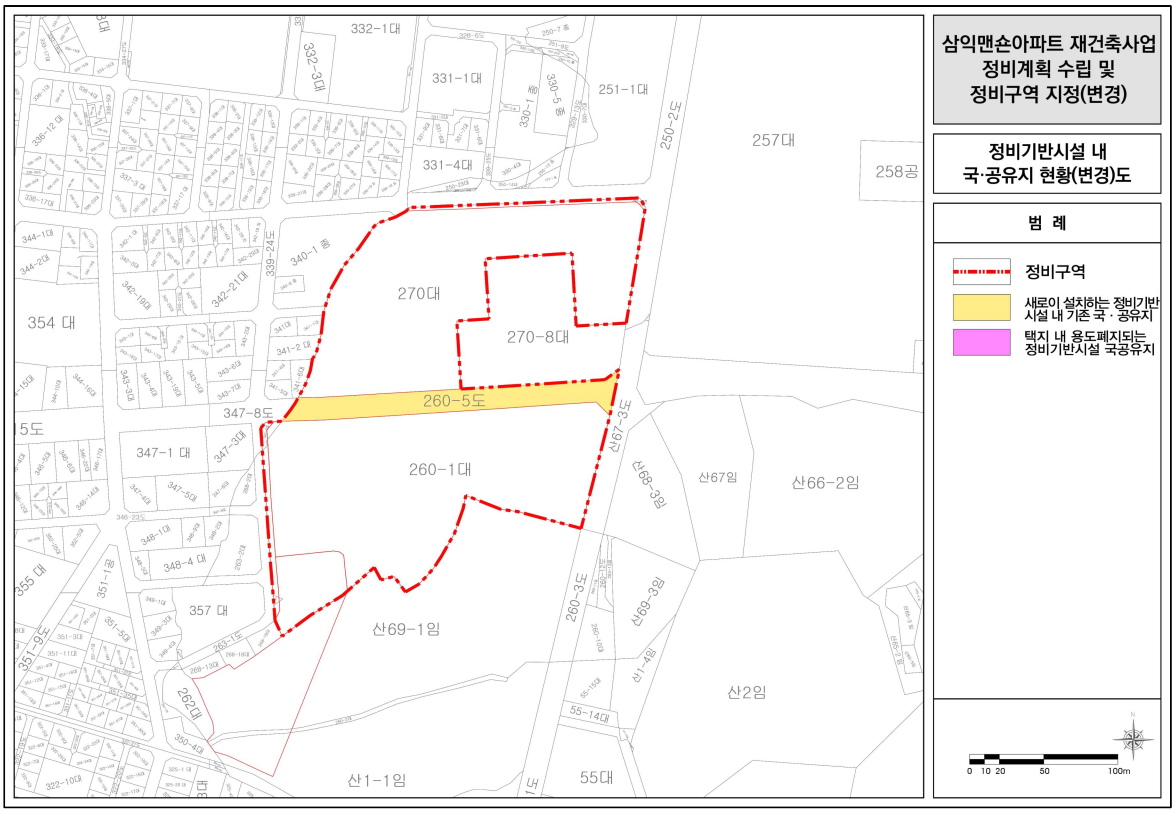
■ 허용용적률 인센티브

구 분		항목		인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (① + ②)
기정	① 210%	우수디자인		15%	-	218%
		장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
		녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
			· 에너지 1, 녹색 우수	6%	6%	
			· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
			· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
		신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
			· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	2%	
			· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
		지능형건축물	· 1등급	15%	-	
			· 2등급	12%	-	
			· 3등급	9%	-	
			· 4등급	6%	-	
		역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-	
	② 인센티브 적용 계			8%		최대 20% 이내
변경	① 210%	보행중심 생활공간조성	· 공공보행통로(보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	10%p 이내	5%	225%
			· 열린단지	5%p	5%	
		세대맞춤형 생활환경개선	· BF인증	5%p 이내	-	
			· 돌봄시설	5%p 이내	-	
			· 고령서비스시설	5%p 이내	5%	
			· 층간소음해소	5%p 이내	-	
		환경친화 안전한 주거지조성	· 친환경 건축물	7.5%p 이내	-	
			· 우수디자인+장수명주택	15%p 이내	-	
			· 수변친화 공간조성	5%p	-	
			· 방재안전	5%p 이내	-	
		기타	· 역사문화보전	3%p	-	
			· 지역특화	5%p 이내	-	
	② 인센티브 적용 계			15%		최대 20% 이내

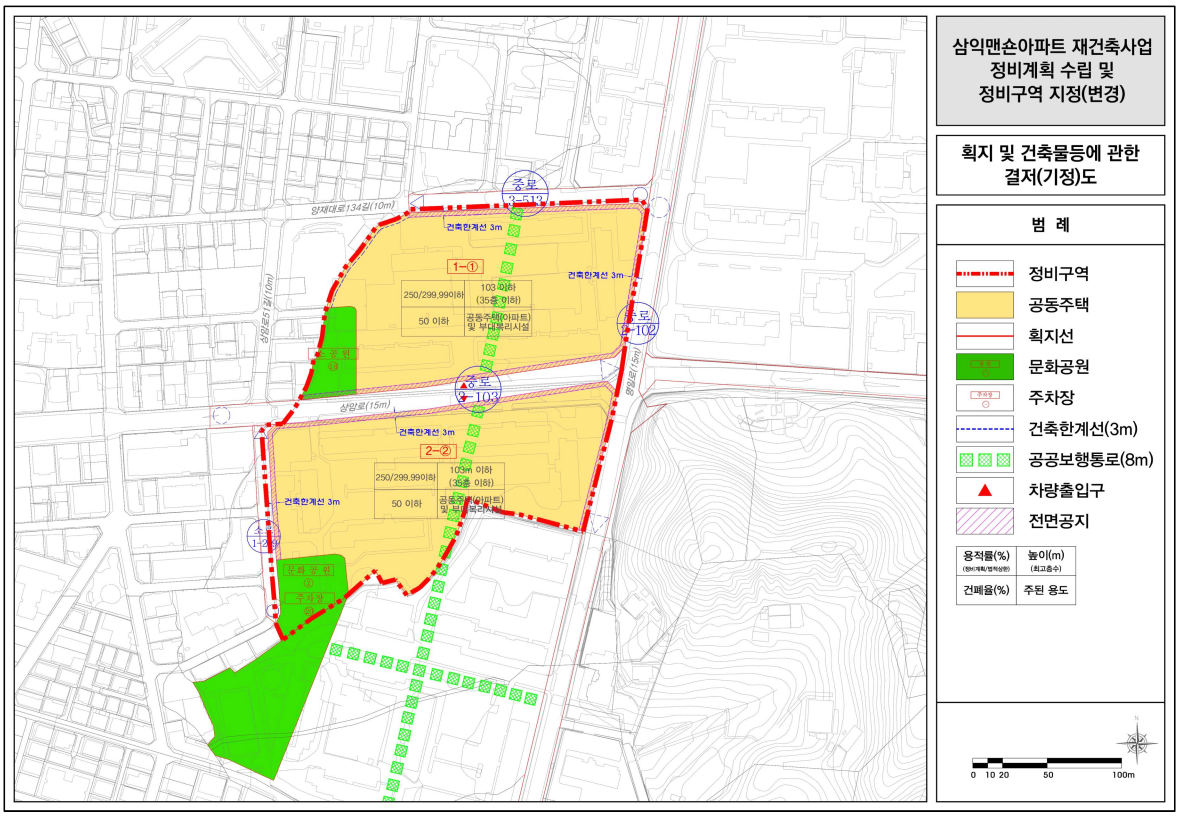
【정비기반시설 내 국·공유지 현황(기정)도】



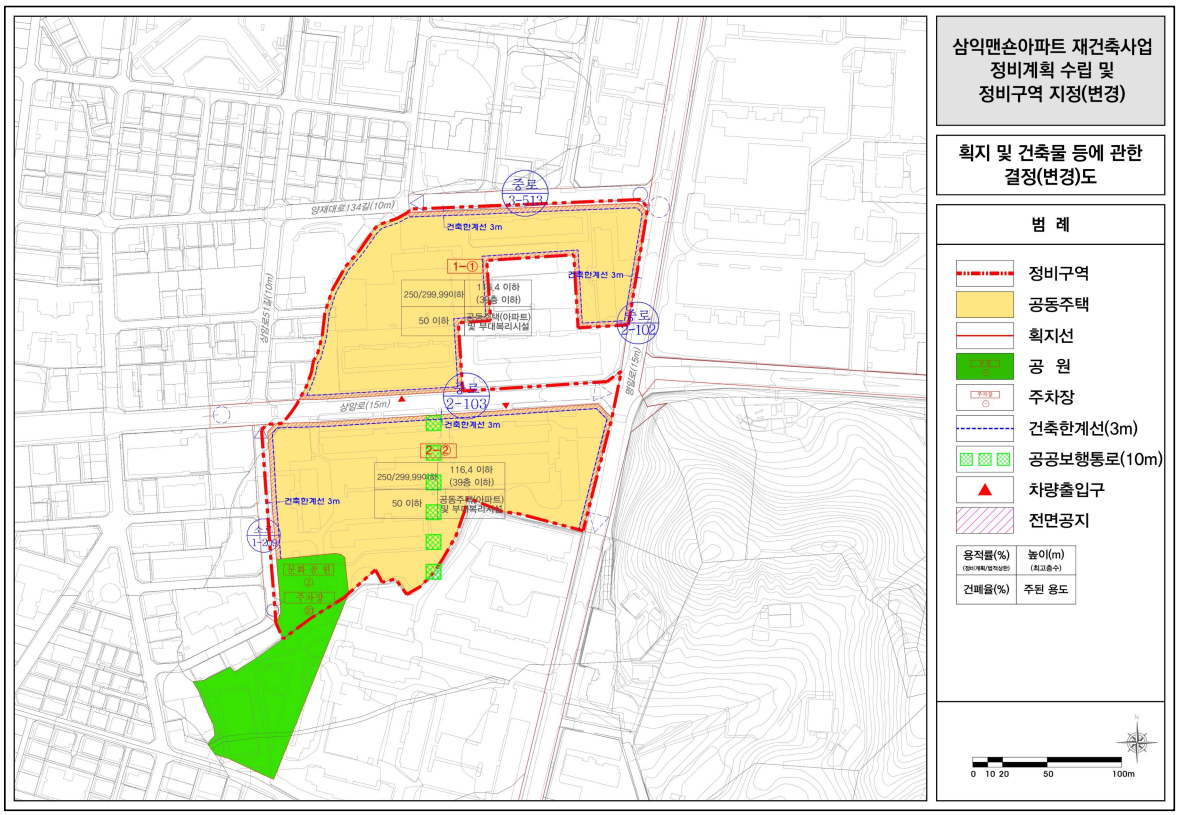
【정비기반시설 내 국·공유지 현황(변경)도】



【획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도】



【획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도】



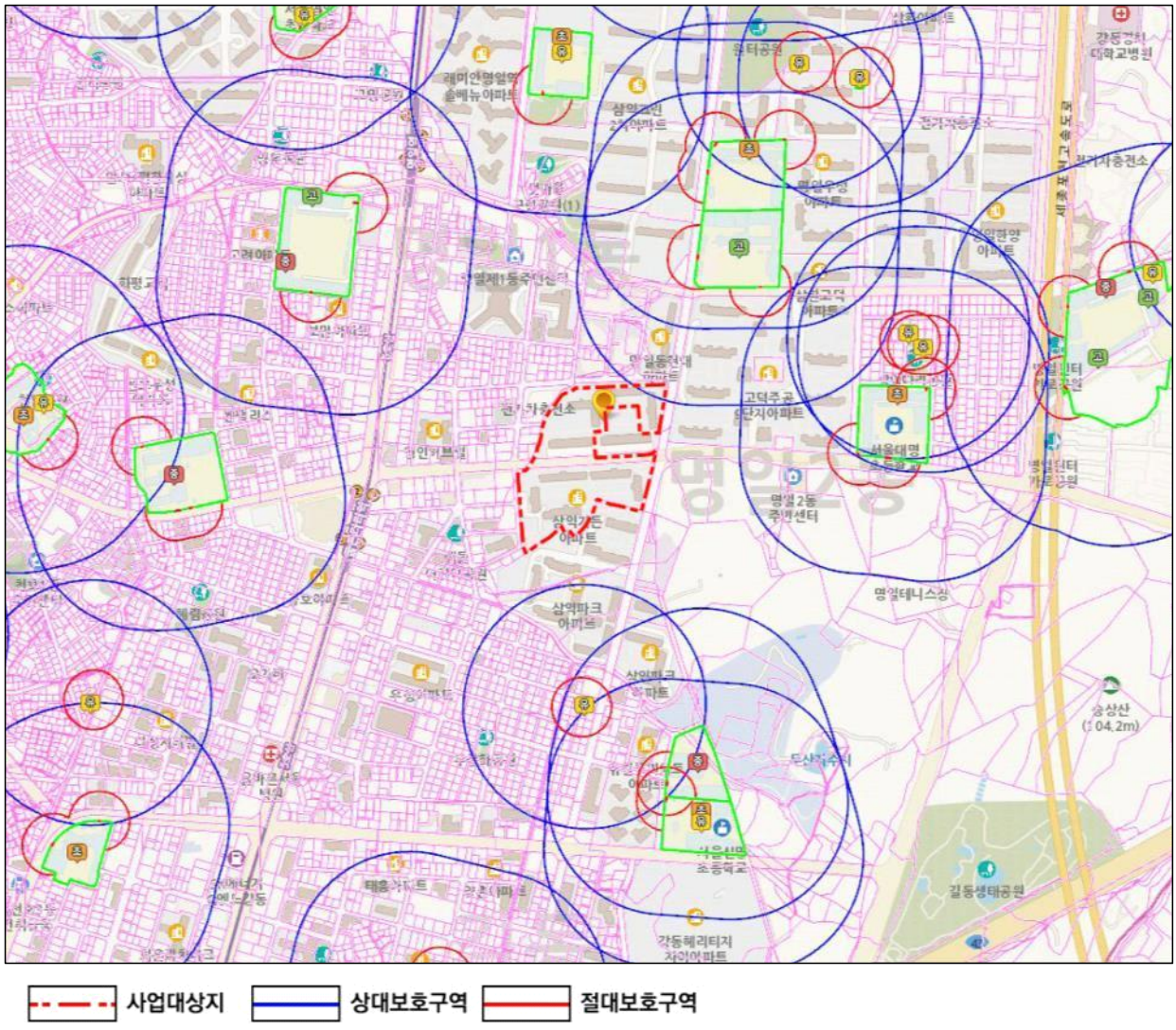
8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비고
환경보전	자연 환경	· 사업대상지는 기 개발된 아파트단지 및 평탄지로 개발과정에서 절/성토 의해 발생될 자연 및 지형훼손의 가능성은 없음 · 보존가치가 있거나 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전하고, 사업시행 시 기존 수목을 최대한 활용하여 잔여수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식(사업지구내 녹지율 최대한 30%이상 확보)	-
	생활 환경	· 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	· 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 · 공사 시, 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 · 공사시, 가설 방음판넬설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 · 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설 장비를 선정하여 이용	-
재난방지	수재해	· 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 · 강우 시 공사중에 발생되는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업 시 절 · 성토 사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐등의 덮개를 설치하고 사면 상 · 하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 · 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	-
	산사태	· 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상 · 하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지 하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화재	· 사업대상지 내 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 · 인화성 건축내장제 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 · 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계 반영 · 사업대상지 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획을 수립	-
기존 수목의 현황 및 활용계획		· 기존 수목은 목련, 느티나무, 은행나무 등 약 15종이상의 739주가 분포. 사업시행 시 대상지 내 공간을 활용하여 이식 후, 대상지내 조경녹지로 이식	-

9. 정비구역 주변의 교육환경보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
· 사업대상지 북측 명일여자고등학교 상대정화구역에 일부 저촉, 절대정화구역 해당없음	· 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육 환경보호위원회 승인을 받아 사업 추진	-

【정비구역 주변 교육시설 현황】



10. 세입자 주거대책

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률), 「같은법 시행령」 제54조(손실보상 등)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련하여 사업을 진행할 계획임

구 분	내 용
주거세입자	· 주거이전비(가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비) - 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 3개월 이상 거주한 자 - 무허가건축물 세입자는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 1년 이상 거주한 자 · 주거이전비(이사비)

11. 정비사업시행 예정시기 : 변경

- 기정 : 구역지정 후 4년 이내
- **변경** : 정비구역 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 : 변경

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

- 이 하 여 백 -

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조

13. 정비사업의 시행방법

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	삼익맨숀아파트 재건축사업	강동구 명일동 270번지 일원	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	-

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭) 삼익맨숀아파트 재건축 추진위원회	현황) 768세대 계획) 1,169세대 증) 401세대	-
변경		정비구역 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내	삼익맨숀아파트 재건축정비사업조합	현황) 705세대 계획) 999세대 증) 294세대	-

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

14. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계			-	41,691.0	-	11	-	-	11	-	
기정	삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역	49,502.0	획지 1	20,860.0	명일동 270번지 일원	5	-	-	5	-	
			획지 2	20,831.0	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	
계			-	36,367.6	-	10	-	-	10	-	
변경	삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역	42,495.3	획지 1	16,944.1	명일동 270번지 일원	4	-	-	4	-	
			획지 2	19,423.5	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	

15. 정비기반시설의 설치계획 : 변경

- “12.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획” 참조

16. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	비 고
건축한계선	• 상암로(중로2-103)	• 도로경계선으로부터 3m 후퇴
	• 명일로(중로2-102)	
	• 중로3-513	
	• 소로1-209	

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 사업시행인가시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출저감대책을 수립하고 세부관거계획 및 배수설비 설치에 대한 별도 협의하겠음

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

1) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구분	구역내 건축물 동수(용도별)			구역내 건축물 동수(유·무허가별)		
	계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
기정	11	10	1	11	11	-
변경	10	9	1	10	10	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수			거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
			소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
기정	계	768	768	562	206	1,890	1,383	507	-
	단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	768	768	562	206	1,890	1,383	507	-
변경	계	705	705	477	228	1,586	1,073	513	-
	단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	705	705	477	228	1,586	1,073	513	

주) 기정 거주인구는 2017년 강동구 세대당 인구 2.46인/세대 적용(2018년 강동구 통계연보)
주) 변경 거주인구는 2023년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)
※ 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 공도주택과 다가구 주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

(3) 규모별, 유형별 거주현황

■ 기정

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기 타	소계	아파트	연립	다세대	기 타
합 계		768	-	-	-	-	768	768	-	-	-
60㎡이하	소 계	66	-	-	-	-	66	66	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ ~ 60㎡	66	-	-	-	-	66	66	-	-	-
60㎡~85㎡		516	-	-	-	-	516	516	-	-	-
85㎡초과	소 계	186	-	-	-	-	186	186	-	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	126	-	-	-	-	126	126	-	-	-
	135㎡ 초과	60	-	-	-	-	60	60	-	-	-

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않은 것은 기타로 포함

■ 변경

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기 타	소계	아파트	연립	다세대	기 타
합 계		705	-	-	-	-	705	705	-	-	-
60㎡이하	소 계	64	-	-	-	-	64	64	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ ~ 60㎡	64	-	-	-	-	64	64	-	-	-
60㎡~85㎡		515	-	-	-	-	515	515	-	-	-
85㎡초과	소 계	126	-	-	-	-	126	126	-	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	126	-	-	-	-	126	126	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않은 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

(1) 기정

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		1,169	576	438	155	-
60㎡이하	소 계	354	43	156	155	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	310	3	152	155	-
	50㎡ ~ 60㎡	44	40	4	-	-
60㎡~85㎡		629	419	210	-	-
85㎡초과	소 계	186	114	72	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	126	102	24	-	-
	135㎡ 초과	60	12	48	-	-

(2) 변경

구 분		계	조합원/일반분양	임대주택	비 고
합 계		999	905	94	-
60㎡이하	소 계	285	251	34	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	69	69	-	-
	50㎡ ~ 60㎡	216	182	34	-
60㎡~85㎡		537	477	60	-
85㎡초과	소 계	177	177	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	171	171	-	-
	135㎡ 초과	6	6	-	-

※ 조합원 및 일반분양 규모는 관리처분인가 시 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

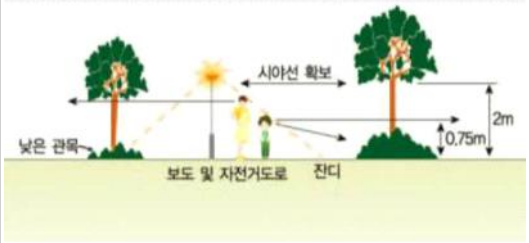
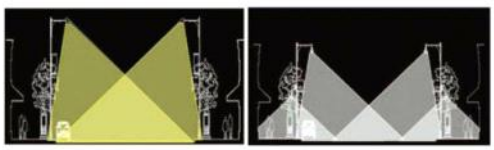
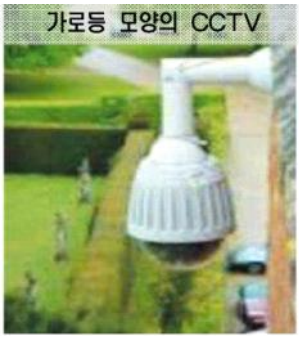
- 안전 및 범죄예방 지역을 단지, 주차장, 공공보행통로로의 3개 지역으로 구분하여 적용
- 안전 및 범죄예방 수단으로 「범죄예방 설계지침(경찰청)」을 고려하여 조경, 조명, 자연적 접근통제, 영역성 강화 등 4개 방법으로 접근
- 안전 및 범죄예방을 위하여 “범죄예방 건축기준 고시(국토교통부, 2021.7.1.)”을 적용한 건축계획(안)을 수립하여 향후 사업시행 시 반영될 수 있도록 하겠음

1) 안전 및 범죄예방 계획

- 단지 내 및 놀이터 등에 충분한 조명을 설치하고 수고가 낮은 수목을 식재하여 충분한 시야를 확보함으로써, 노약자 및 여성을 상대로 한 범죄예방 도모
- 주차장 진·출입구 및 주차장의 조명과 조경공간을 충분히 확보하고, 지하주차장의 경우는 「주차장법」 규정에 따라 눈부심 방지 조명 설치 및 조도를 70룩스로 유지하여 안전사고에 대비
- 공공보행통로 주변으로 벤치, 조명 등 주민이용을 활성화시킬 수 있는 시설물을 배치하여 자연스럽게 주변을 감시할 수 있도록 유도하여 범죄예방 도모

구 분		계획내용	비고
조 경	단지	· 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	· 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
	공공 보행통로	· 공공보행통로 주변에 관목을 설치하고 안쪽으로 교목을 식재하여 공원이용자의 시야 확보	-
조 명	단지	· 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 · 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	· 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 · 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
	공공 보행통로	· 공공보행통로 주변에 유도등, 보행등을 설치하여 입구에서 끝까지 가시권을 확보하여 불안감 감소 · 보행자전용도로 주변에는 벤치, 조명, 안내표지판 등 주민이용을 활성화시킬 수있는 시설물을 배치하여 자연스럽게 주변을 감시할 수 있도록 유도	-
자연적 접근통제	단지	· 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 · 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
	공공 보행통로	· 공공보행통로 외곽에는 울타리나 펜스를 설치하여 출입을 통제 · 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 방범용 CCTV 설치하여 안전성 확보	-
영역성 강화	단지	· 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-
	공공 보행통로	· 공공보행통로(10m)를 확보하여 대상지 및 주변지역, 녹지지역으로의 접근성 연계 및 도로포장 패턴변화 등 환경 디자인을 통해 분위기 변화 도모	-

【안전 및 범죄예방 설계 예시】

구 분	예시도		비고
조 경	관목 및 교목의 적정높이 	기둥모양 수목을 통한 개방감 확보 	
조 명	보행자 등을 통한 감시범위 확보 	적합한 조명과 밝은 벽면을 갖춘 주차장 	
자연적 접근통제	출입차단기 	자연적 울타리 	
영역성 강화	주동 앞 정원 설치로 영역성 강화 	휴게시설을 통한 자연적 감시 	
기타	개방된 공간의 어린이놀이터 	가로등 모양의 CCTV 	

【범죄예방 건축기준 예시】

구 분	예시도	설계지침
단지 출입구		· 출입구는 영역의 위계(位階)가 명확하도록 계획하여야 한다. · 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 한다. · 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 한다.
담장		· 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 한다. · 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 한다. · 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 한다.
부대시설 및 복리시설		· 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치하여야 한다. · 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 주동 출입구 주변이나 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다.
경비실		· 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 한다. · 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 한다. · 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 폐쇄회로 텔레비전 시스템을 설치하여야 한다. · 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장한다.
주차장		· 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 한다. · 주차장 내부 감시를 위한 폐쇄회로 텔레비전 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따른다. · 차로와 통로 및 동(棟)출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 한다. · 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장한다.

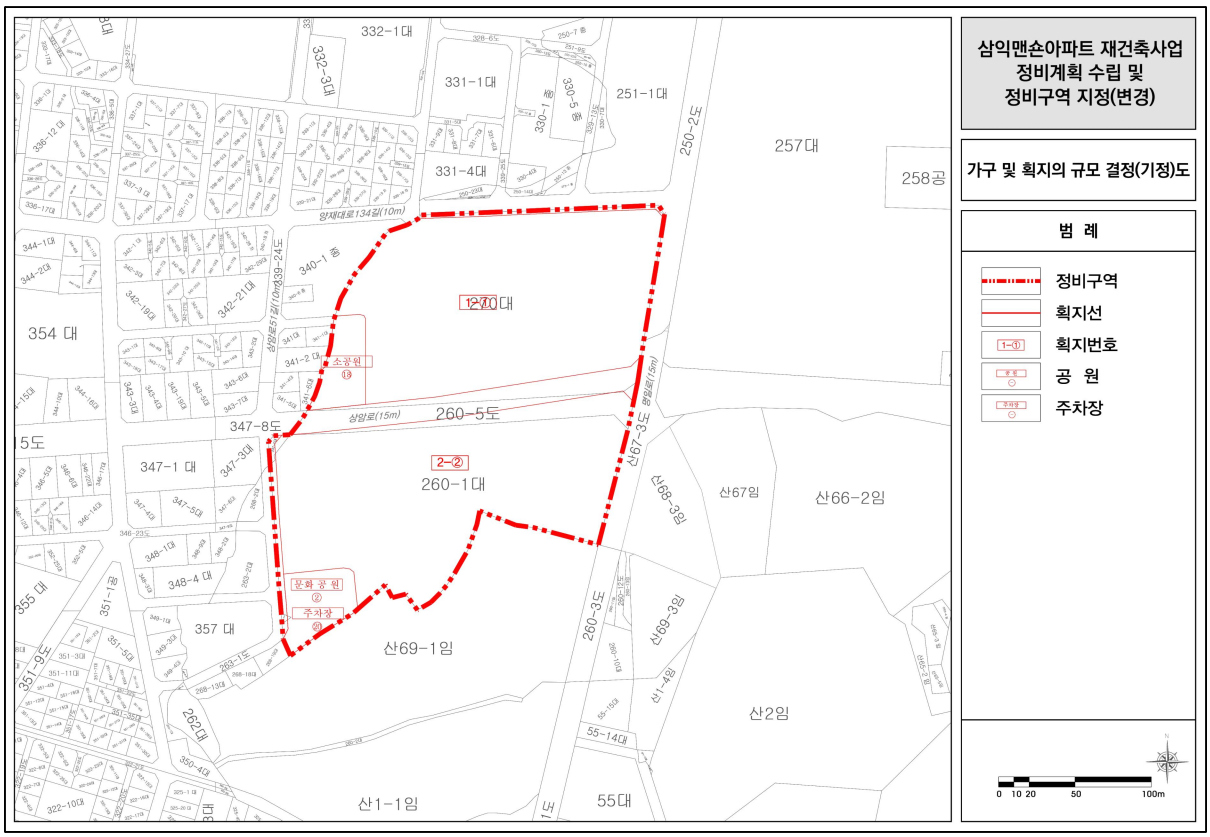
구 분	예시도	설계지침
조경		· 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 건축물의 창문 등 개구부와 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재하여야 한다.
주동 출입구		· 주동 출입구는 접근통제시설을 활용하여 통제와 인지가 용이하도록 계획하여야 한다. · 주동 출입구은 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 한다. · 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 한다.
세대 현관문 및 창문		· 세대 창문에는 별표 1 제1호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치하여야 한다. · 세대 현관문은 별표 1 제2호의 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치하고, 우유투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치는 금지한다.
승강기·복도 및 계단 등		· 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구,승강기 내부에는 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다. · 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, 계단실에 폐쇄회로 텔레비전을 1개소 이상 설치하여야 한다.
수직 배관설비		· 수직 배관설비는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 하여야 한다.

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조

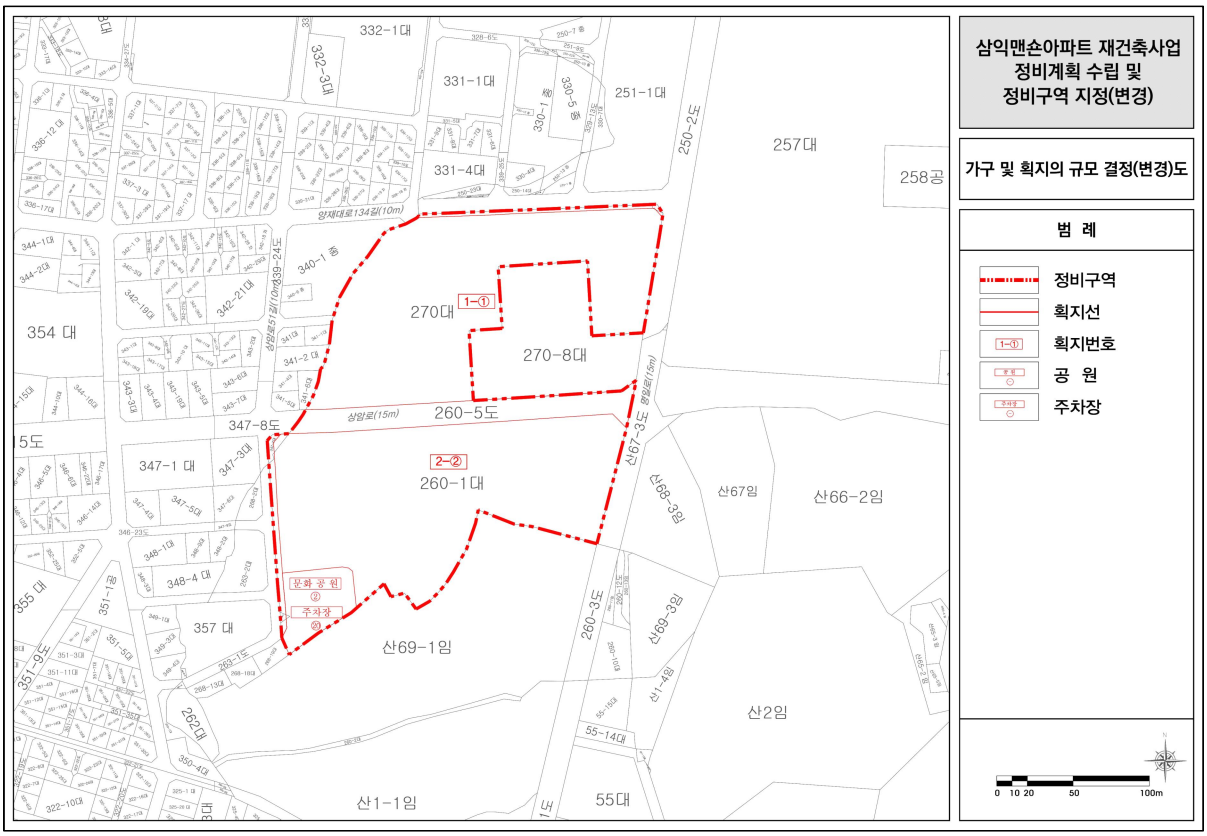
20. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	41,691.0	감) 5,323.4	36,367.6	85.6	-
	획지1	20,860.0	감) 3,915.9	16,944.1	39.9	공동주택용지
	획지2	20,831.0	감) 1,407.5	19,423.5	45.7	공동주택용지

【가구 및 획지에 관한 결정(기정)도】



【가구 및 획지에 관한 결정(변경)도】



21. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	획지1,2 (공동주택용지)	41,691.0㎡	5	155	44.9㎡	10,451.25㎡
변경	획지1,2 (공동주택용지)	36,367.6㎡	-	94	59.9㎡, 74.9㎡, 84.9㎡	9,199.08㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

■ 국민주택규모 주택 공급면적 산정

<table>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
· 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 299.99% 이하(건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 250%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 299.99% - 250% = 49.99%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 49.99% × 0.5 = 24.995%
· 41,691㎡(대지면적) × 24.995% = 10,420.66㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 10,420.66㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>44.97㎡</td><td>67.03㎡</td><td>78</td><td>5,228.34㎡</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td>44.95㎡</td><td>67.83㎡</td><td>77</td><td>5,222.91㎡</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>155</td><td>10,451.25㎡</td><td>>10,420.66㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">변경</td><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
· 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 299.85% 이하(건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 249.38%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 299.85% - 249.38% = 50.47%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 50.47% × 0.5 = 25.235%
· 36,367.6㎡(대지면적) × 25.235% = 9,177.36㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 9,177.36㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.57㎡</td><td>34</td><td>2,773.38</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td>74.98㎡</td><td>100.11㎡</td><td>38</td><td>3,804.18</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>119.16㎡</td><td>22</td><td>2,621.52</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>94</td><td>9,199.08</td><td>>9,177.36㎡</td></tr>
</table>

22. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정)

■ 해당사항 없음

23. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 제2항을 준용)

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
1. 비오톱 및 동·식물상	•비오톱 보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•비오톱유형평가 3~4등급, 도로, 개별비오톱 평가제외 등급 •보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 •사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	•녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획
2. 녹지 네트워크	•녹지·수생태 연결성 확보	•1획지 : 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ,내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가 •2획지 : 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ,내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	정비계획의 기반시설계획
3. 토양	•토양오염 최소화	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	정비계획의 친환경계획
4. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소화	•기존 시가지로 평탄한 지형 •향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화	•현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	정비계획의 건축물계획
5. 물순환	•자연물순환 유지	•대부분 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지, 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 •공동주택 1획지(30.13%), 2획지(30.01%) 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 1획지(30.13%), 2획지(30.01%)로 계획	정비계획의 친환경계획
6. 수질	•수질 등급 유지 및 오염 최소화	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	정비계획의 친환경계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
7. 바람·열	•바람길 확보 •열환경 영향 최소화	•대부분 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 및 불투수포장비율이 높은 시가지 •대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •수공간, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
8. 대기질·악취	•대기오염 최소화 •악취공해 해결	•공사시 대기질 영향 예상 •악취 영향 없음	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
9. 온실가스·에너지	•온실가스 저감 •에너지자립률 상향계획 수립	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 •향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획 •에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
10. 자원순환	•폐기물발생량 최소화	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
11. 소음·진동	•소음·진동 최소화	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음·진동최소화(가설방진망+이동식방음벽 설치)	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
12. 일조	•일조 침해 최소화	•사업전·후 사업대상지 북동측에 위치하는 명일여고운동장 11개소 측정점에서 수인한도 불만족	•일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영

- 이 하 여 백 -

24. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경

1) 기존 수목 현황

■ 기존 수목은 향나무 및 은행나무, 단풍나무 및 소나무, 느티나무 등 총 46종 739주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 공사시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무 등의 수종을 선정하고, 기존 수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립

구분	위치	수종	직경	본수			활용계획	비고
				기정	변경	변경후		
1	1,2,7,8,9동	목련나무	5~20	12	-	12	• 기존 수목은 목련, 느티나무, 은행나무 등 약 15종 이상의 739주가 분포하는 것으로 조사(대상지는 기조성된 아파트단지로서 수목현황이 대체로 양호한 편임) • 사업시행 시 대상지 내 공간을 활용하여 이식 후, 대상지내 조경녹지로 이식 • 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사업시행 전지역 신문을 통해 공사개요 및 잔여 수종, 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체 또는 인근 공사장 등에 공급	
2	1,2,3,5,6,7,8,9,10,11동	향나무	5~20	233	감) 46	187		
3	1,2,3,5,6,10동	라일락나무	5~20	21	감) 7	14		
4	전동	감나무	5~20	37	감) 3	34		
5	전동	단풍나무	5~20	130	감) 27	103		
6	1,2,5,6,7,9,11동	모과나무	5~20	12	감) 8	4		
7	1,3,5,6,7,10,11동	소나무	5~20	75	감) 22	53		
8	1,5,6,7,8,9동	자두나무	5~20	9	감) 4	5		
9	1,2,3,5,6,7,9,10,11동	은행나무	5~20	152	감) 49	103		
10	2,3,5,7,9,10동	느티나무	5~20	37	감) 14	23		
11	2,3,5동	잡목나무	5~20	15	감) 7	8		
12	2,3,5,6,7,8,9동	대추나무	5~20	18	감) 2	16		
13	5,7,8,9동	벚나무	5~20	12	감) 1	11		
14	8,9동	잣나무	5~20	55	-	55		
15	-	기타	2~20	111	-	111		
합계				929	감) 190	739		

※ 구역계 변경에 따른 수목 현황 변경임

2) 기존수목 재활용 방안

(1) 이식수목의 선정 및 식재

- 본 사업대상지에 발생하는 훼손수목은 대부분 조경수로 이식가치가 낮으나 일부 벚나무, 단풍나무 등의 활엽·낙엽교목과 향나무 등의 상록수, 철쭉, 무궁화 등의 관목류 및 과실수는 추후 대상지내 조경녹지 조성시 이식하여 재활용하는 것이 적합할 것으로 사료됨
- 이식가능수종 중 양호한 수종을 선별하여 대상지내 적절한 부지에 가이식하였다가 성상별 이식시기에 맞추어 공원 및 조경녹지대 조성시 이식하여 활용할 계획임

【이식절차 흐름도】



(2) 잔여수목의 재활용

- 느티나무, 벚나무 등은 이용가치가 높으니 가이식 후 정이식 하여 훼손수목을 최소화하는 방안을 검토
- 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사장되어 적지 않은 환경적 손실을 초래할 수 있으므로 사업시행전에 지역 신문을 통해 공사개요 및 훼손되는 수종 및 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 함
- 목재 재활용 방안을 수립·시행하여 잔여훼손수목을 전량 활용할 수 있도록 최대한 유도할 계획임

【훼손수목의 재활용 방안】

구 분	재활용방안
영농자재로 재활용	• 파쇄하여 톱밥상태로 가공하여 과수원 등에서 톱밥을 비료, 표고 재배용 톱밥, 축사깔개용 톱밥으로 활용
펄프원료의 활용	• 제지공장에서 종이의 원료가 되는 펄프의 원재료로써 파쇄하여 펄프의 원료로 활용
버섯재배시의 원목	• 훼손이 예상되는 수종 중에서 소나무의 경우 버섯재배장에서 원목(균주를 심는 장소) 으로 활용이 가능하므로 계획노선 인근에 분포하는 재배자와 연락하여 훼손되는 수목 중에서 적당한 크기의 수목을 선정하여 활용하는 방안
멀칭(Mulching) 재료로 활용	• 잔목, 나뭇껍질, 낙엽 등 재활용이 용이하지 않은 임목폐기물의 경우 일정 장소에 보관하였다가 수목의 멀칭재료를 사용하여 토양을 피복하거나 보호하여 식물의 생육을 도와주는 효과를 가지고 있음

- 이 하 여 백 -

25. 인구 및 주택의 수용계획 : 변경

1) 계획인구 및 가구수 설정

구분		현황	계획	비고
기정	가구수	768세대	1,169세대	-
	인구	1,890인	2,876인	2.46인/세대
변경	가구수	705세대	999세대	-
	인구	1,586인	2,248인	2.25인/세대

주) 기정 거주인구는 세대당 2.46인/세대 적용(2018년 강동구 통계연보)
주) 변경 거주인구는 세대당 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)

2) 호수 및 인구밀도

구분		현황	계획	비고
기정	호수밀도(호수/㏊)	155호수/㏊	236호수/㏊	-
	인구밀도(인/㏊)	382인/㏊	581인/㏊	구역면적: 49,502.0㎡
변경	호수밀도(호수/㏊)	166호수/㏊	235호수/㏊	-
	인구밀도(인/㏊)	373인/㏊	529인/㏊	구역면적: 42,495.3㎡

26. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (관리형 주거환경개선사업으로 한정)

■ 해당사항 없음

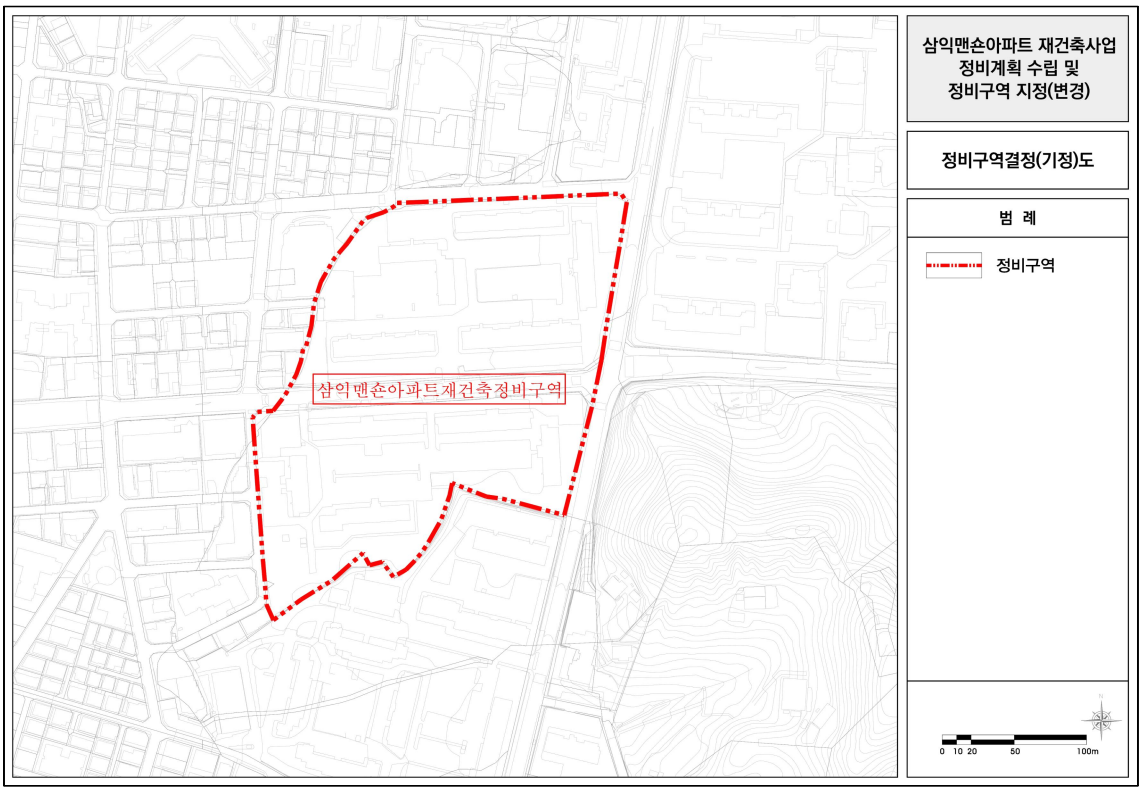
27. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축 자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

■ 사업대상지 내에 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등의 역사·문화자원이 존재하지 않는 것으로 조사됨

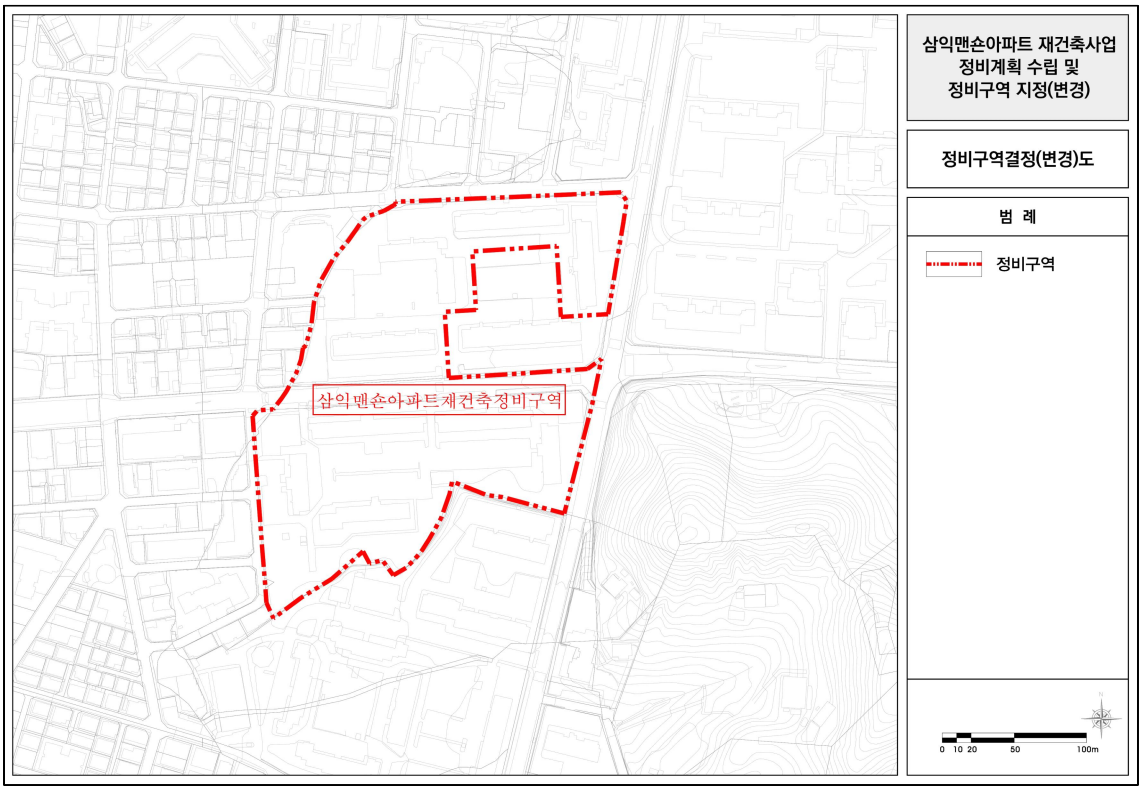
28. 정비계획 결정(변경)(안)도 : 붙임

1) 정비구역 결정(변경)도

【정비구역결정(기정)도】

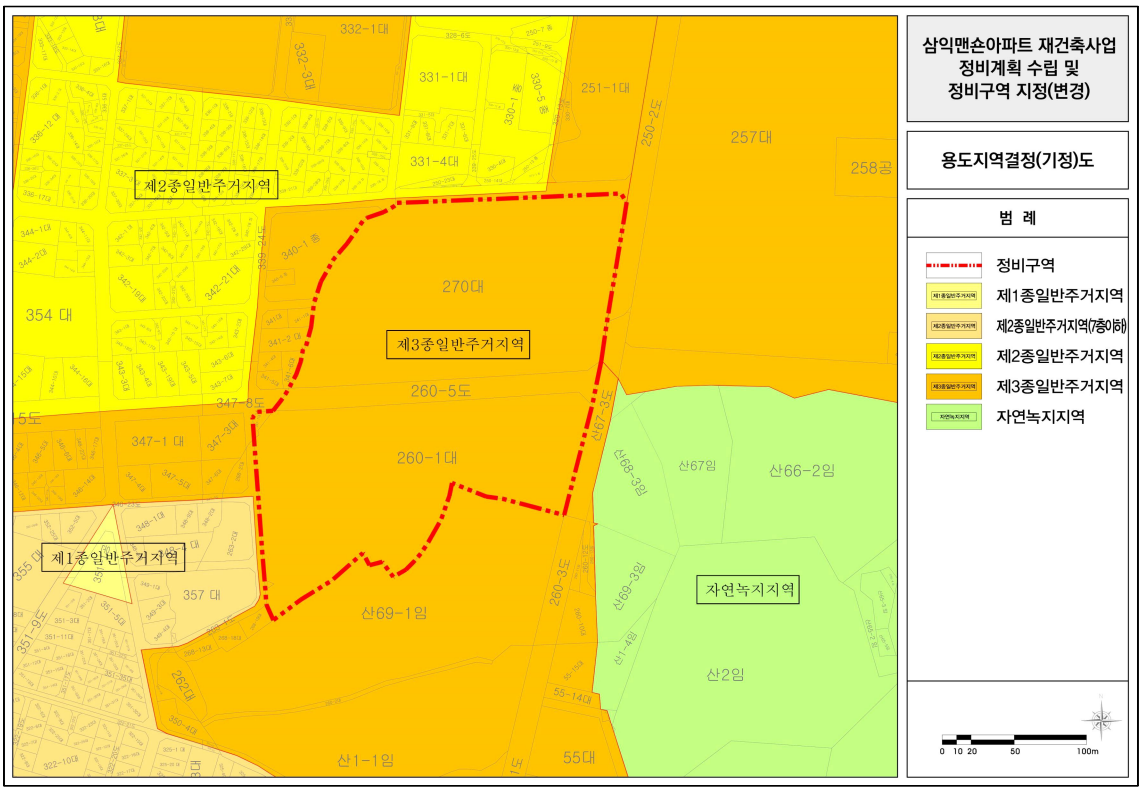


【정비구역결정(변경)도】

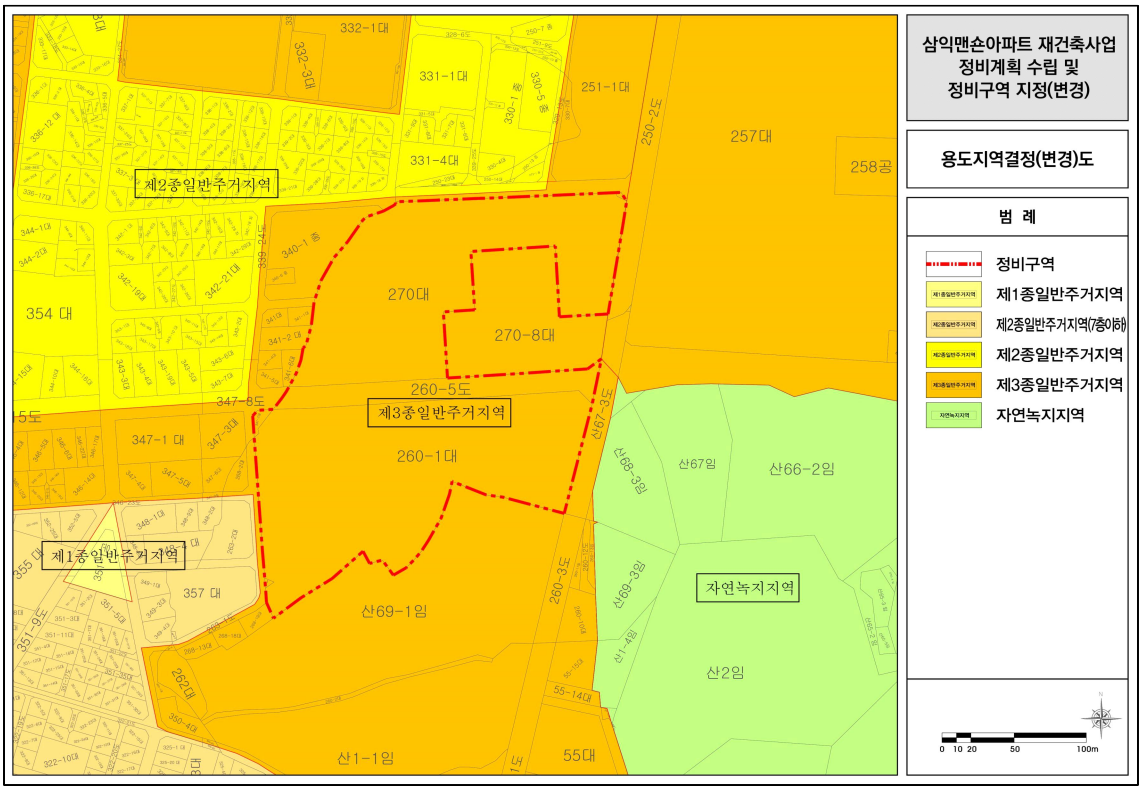


2) 용도지역 결정(변경)도

【용도지역 결정(기정)도】

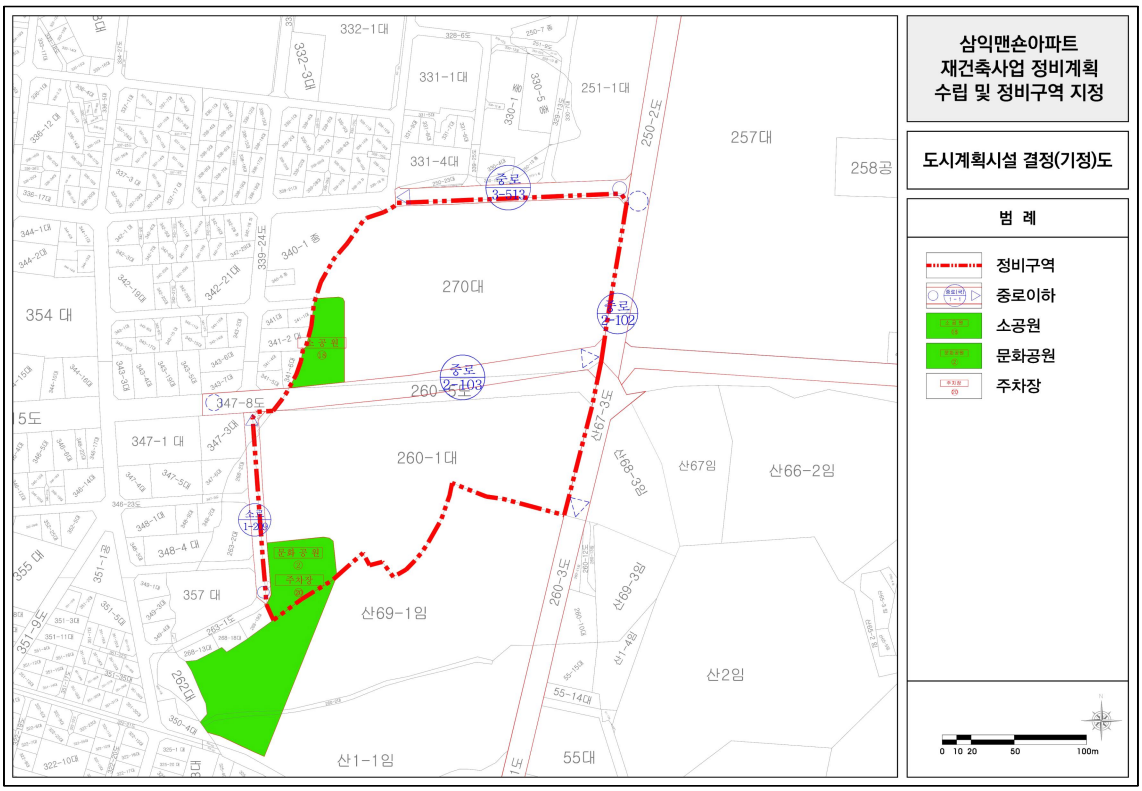


【용도지역 결정(변경)도】

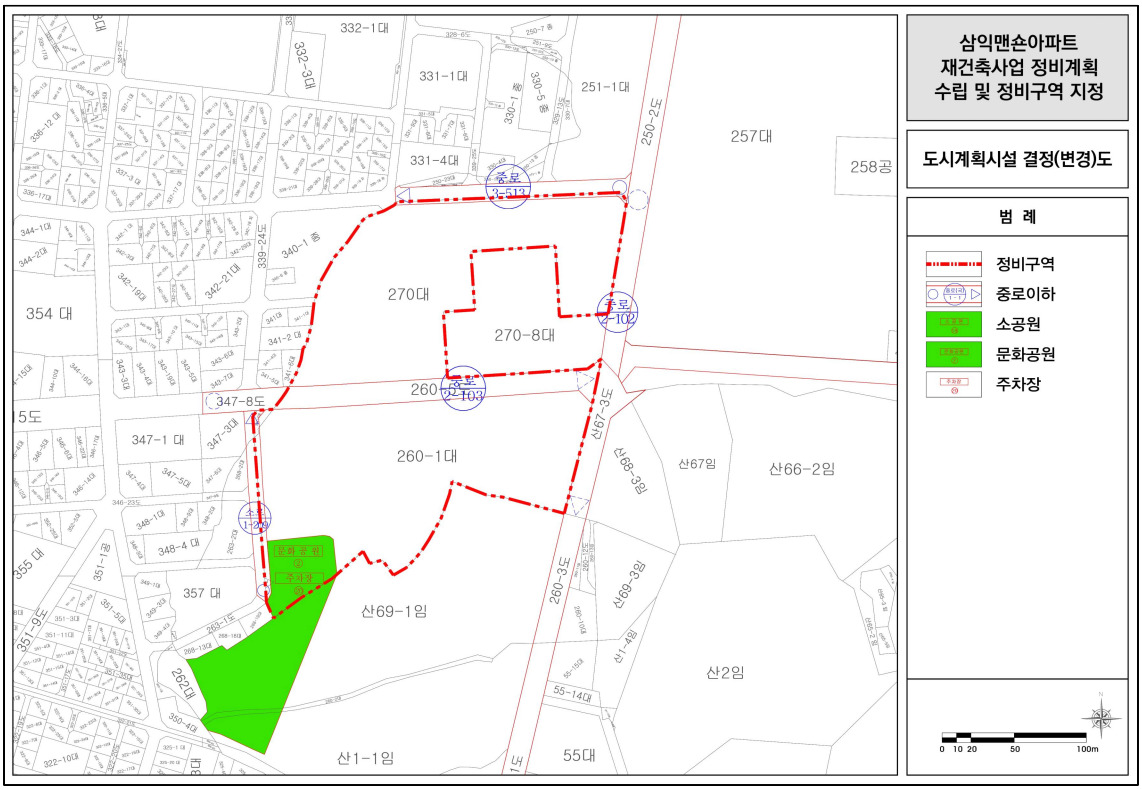


3) 도시계획시설 결정(변경)도

【도시계획시설 결정(기정)도】

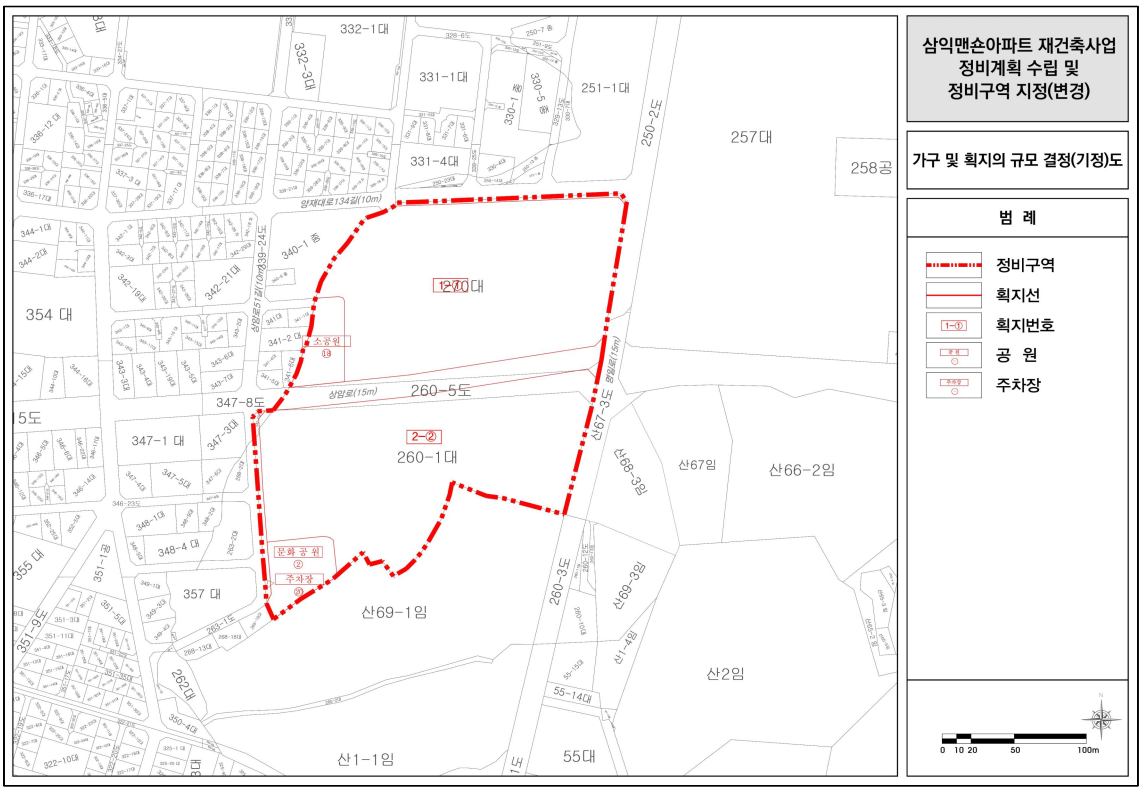


【도시계획시설 결정(변경)도】

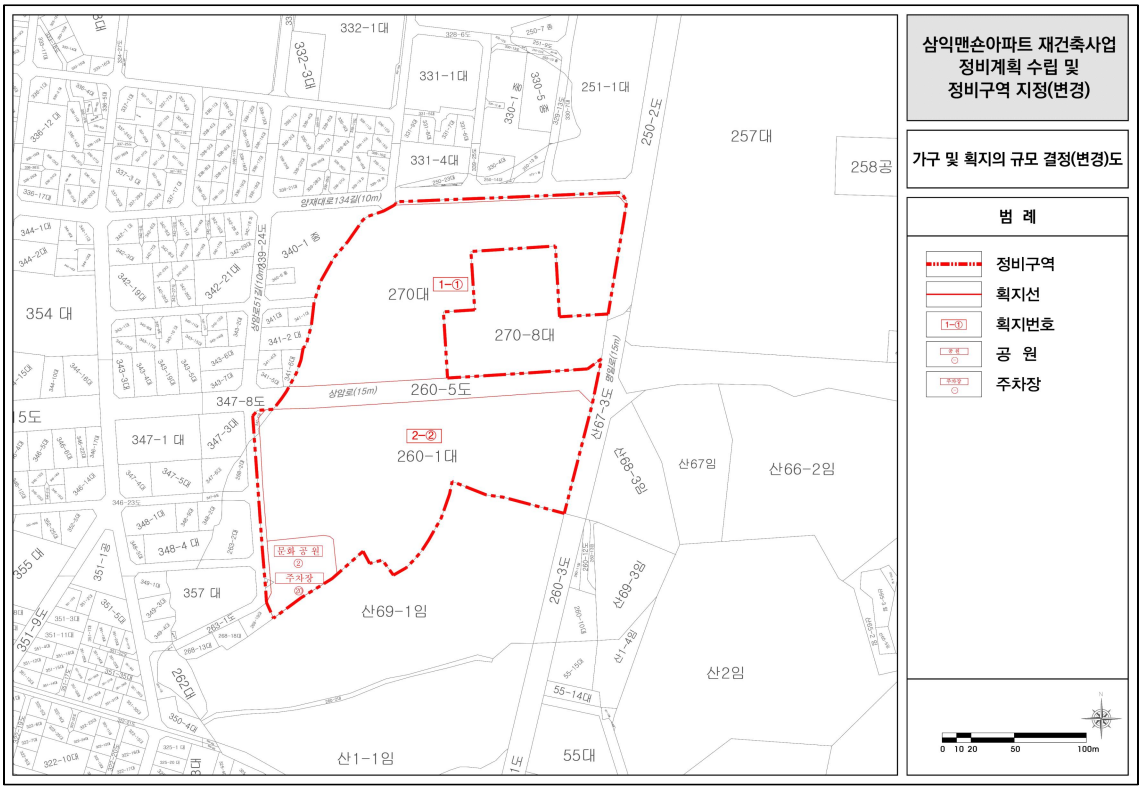


4) 가구 및 획지의 규모 결정(변경)도

【가구 및 획지의 규모 결정(기정)도】

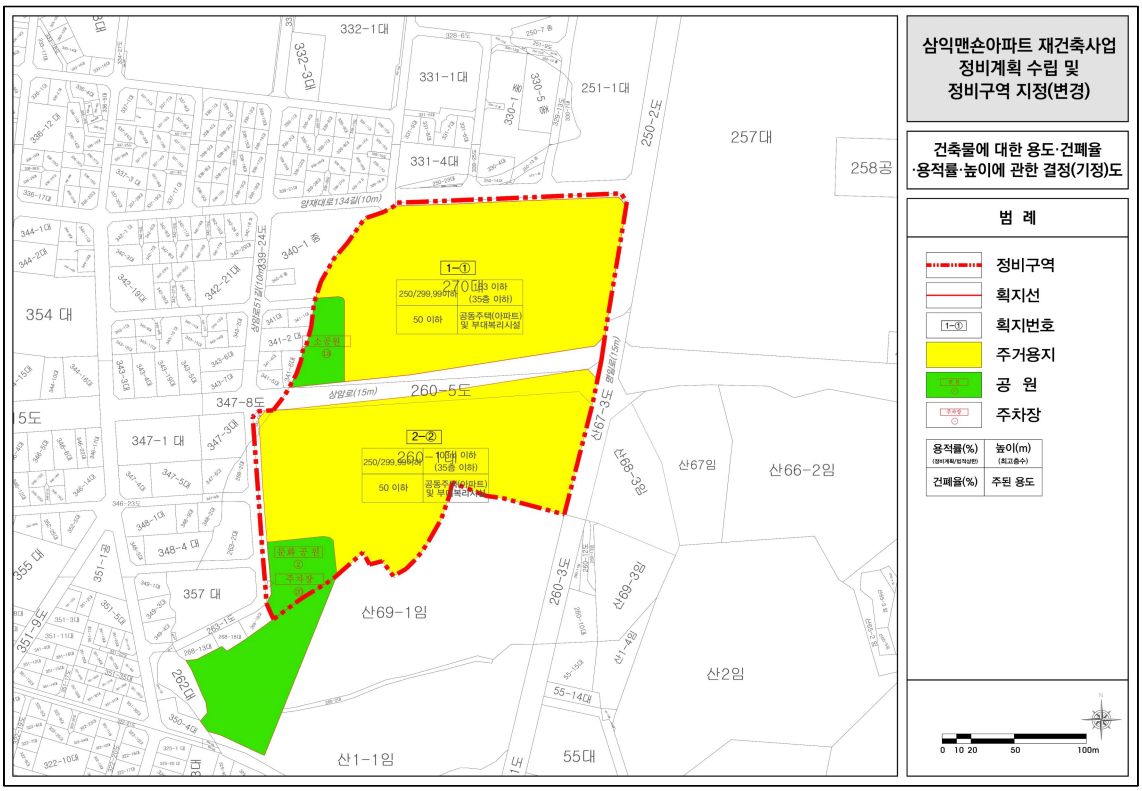


【가구 및 획지의 규모 결정(변경)도】

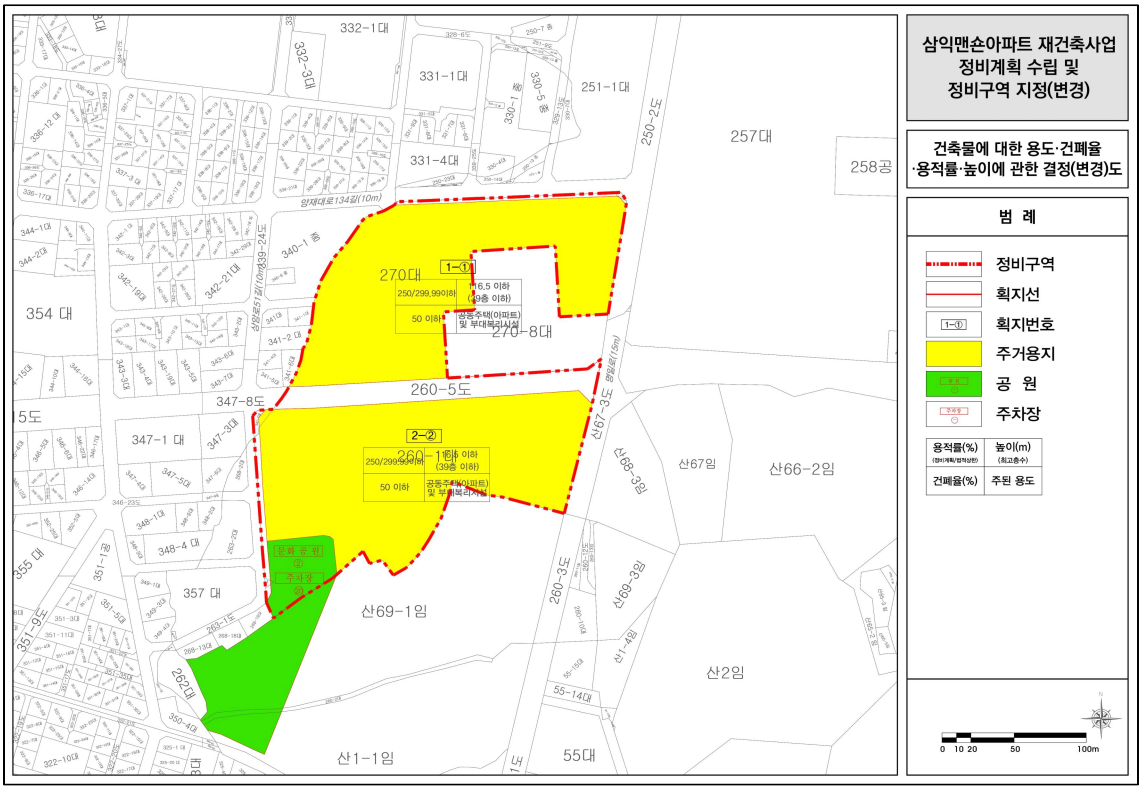


5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(변경)도

【건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(기정)도】

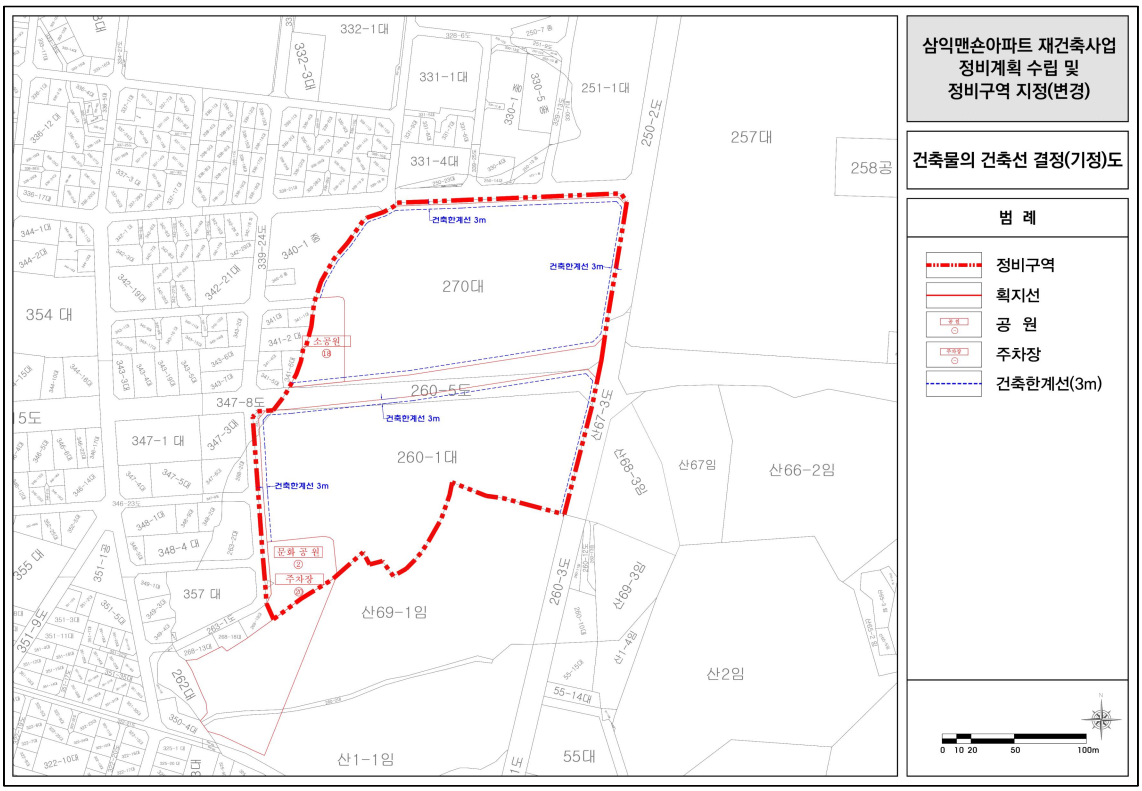


【건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)도】

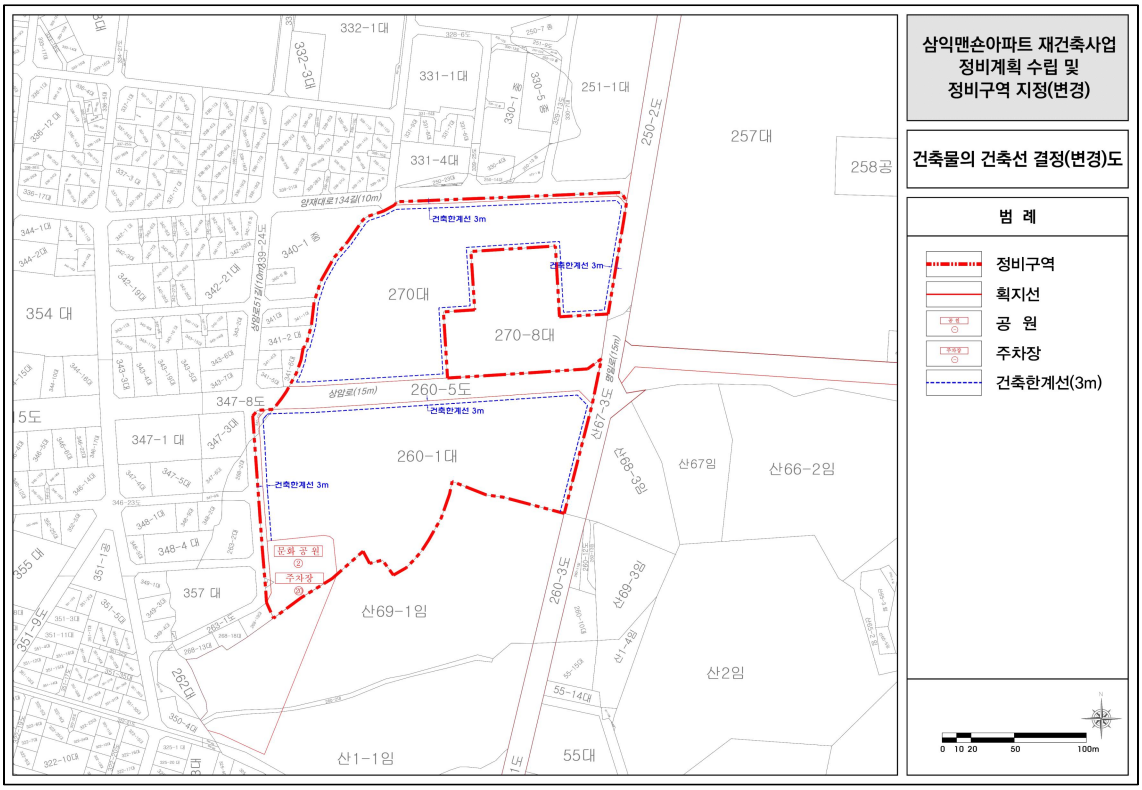


6) 건축물의 건축선 결정(변경)도

【건축물의 건축선 결정(기정)도】

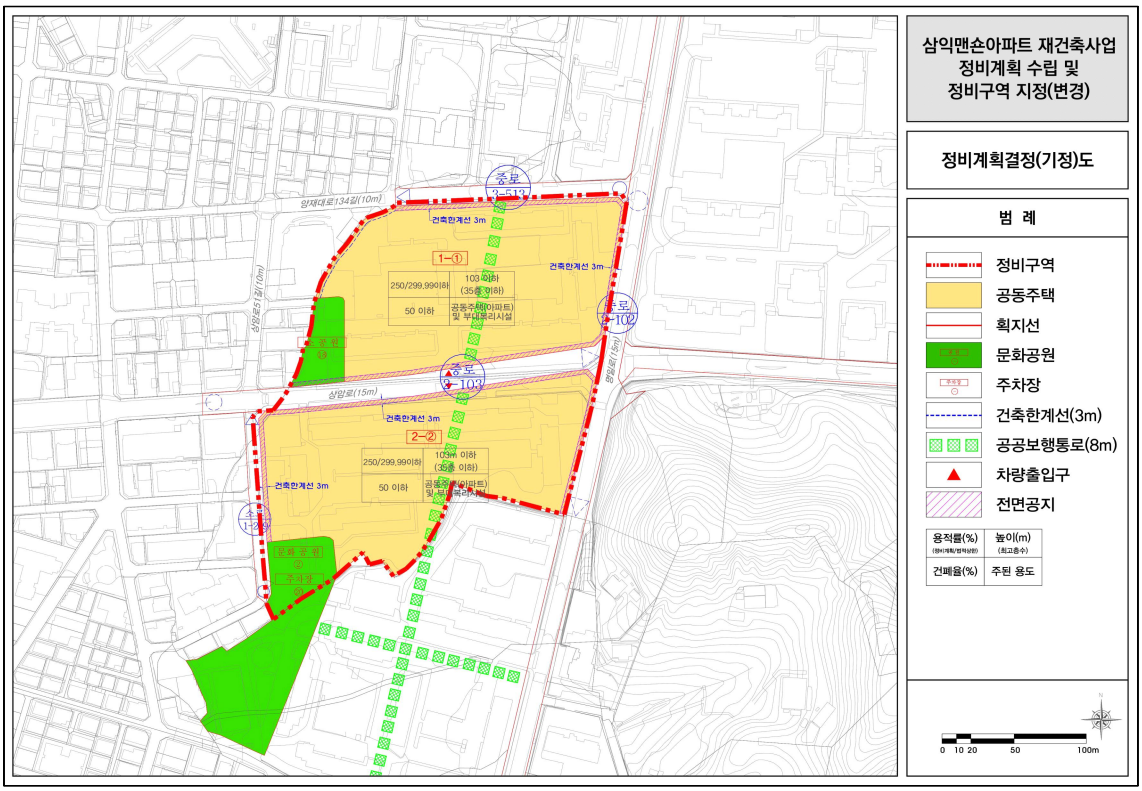


【건축물의 건축선 결정(변경)도】

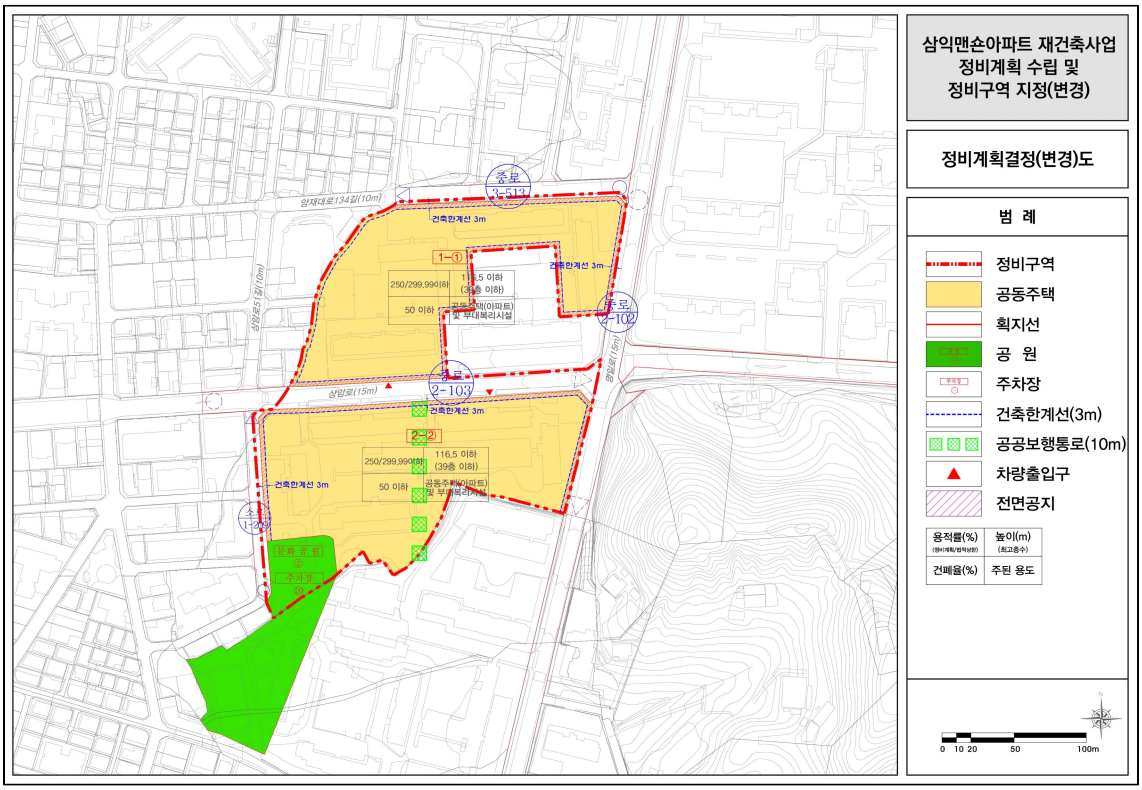


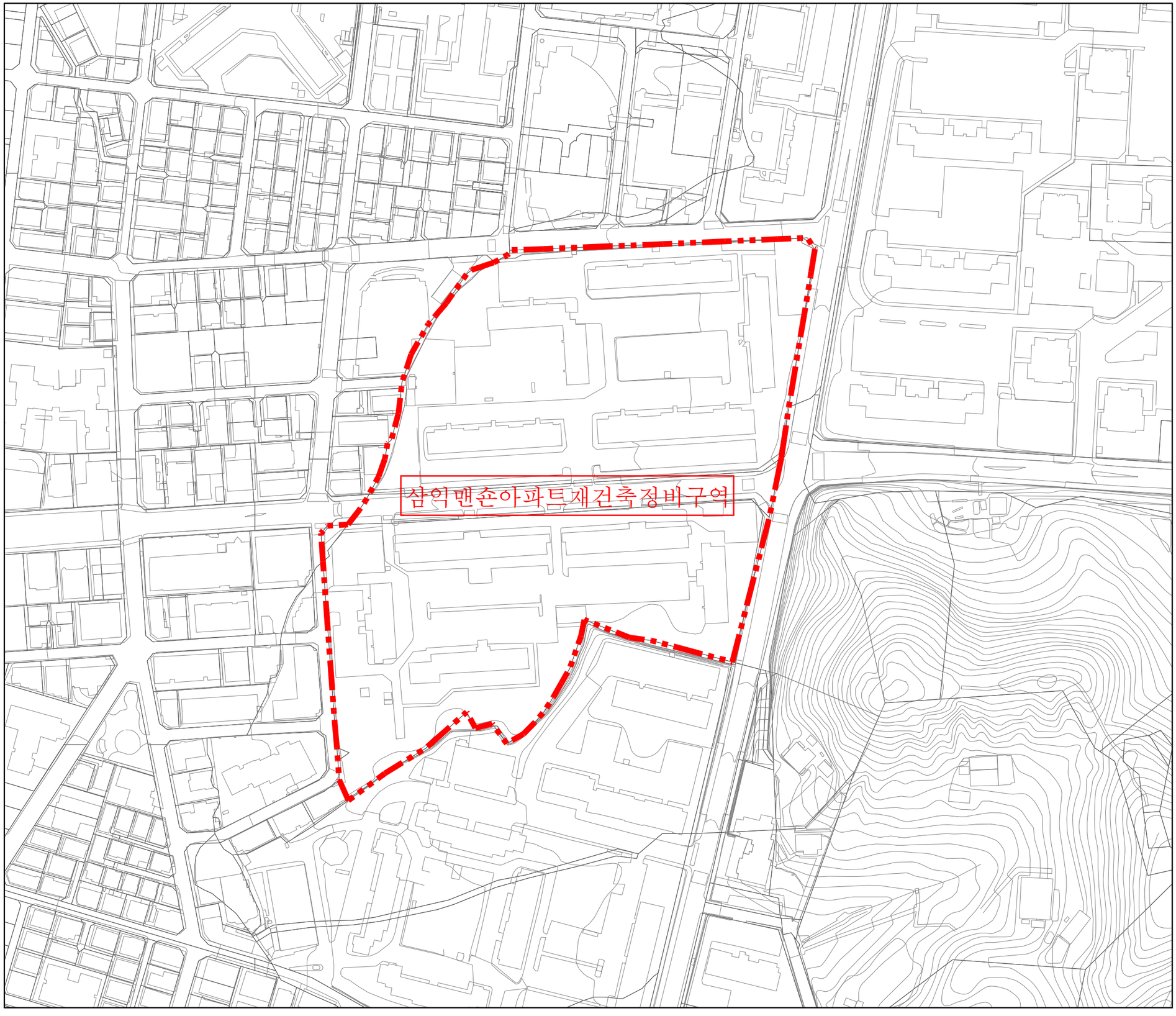
7) 정비계획 결정(변경)도

【정비계획결정(기정)도】



【정비계획결정(변경)도】





삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

정비구역결정(기정)도

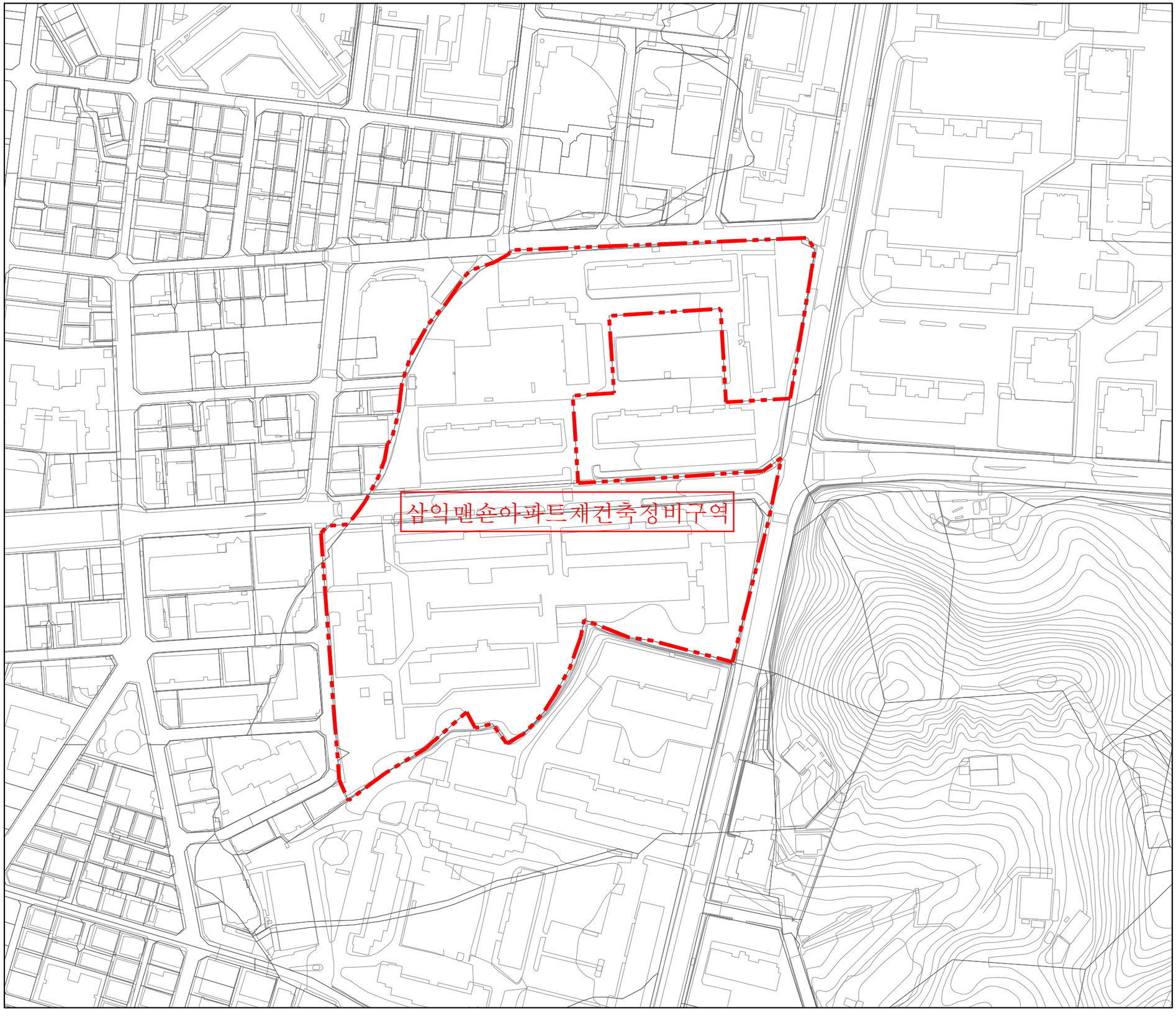
범 례

정비구역

SCALE : 1/2,000

N

0 10 20 50 100m



삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

정비구역결정(변경)도

범 례

정비구역

SCALE : 1/2,000

N

0 10 20 50 100m

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

용도지역결정(기정)도

범 례

- 정비구역
- 제1종일반주거지역 — 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역 — 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역 — 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역 — 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역 — 자연녹지지역

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

332-1대

332-3대

331-1대

330-1 외

330-5 외

251-1대

250-2도

257대

258공

331-4대

336-12 대

336-17대

337-3 대

344-1대

344-2대

342-1 대

342-19대

342-21대

339-24도

340-1 외

270대

354 대

341대

341-2 대

341-6대

343-3대

343-4대

343-19대

343-5대

343-6대

343-7대

260-5도

347-8도

347-1 대

347-3대

347-4대

347-5대

346-14대

348-1대

348-2대

263-2대

355 대

357 대

349-1대

349-3대

349-4대

351-9도

351-5대

351-3대

351-11대

351-35대

262대

350-4대

322-10대

260-1대

산69-1임

산67-3도

산68-3임

산67임

산66-2임

260-3도

산69-3임

산1-4임

산2임

260-12도

260-10대

55-15대

55-14대

55대

산65-3 임

산65-2 임

산1-1임

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

용도지역결정(변경)도

범 례

- 정비구역
- 제1종일반주거지역 — 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역 — 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역 — 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역 — 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역 — 자연녹지지역

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

332-1대 332-3대 331-1대 330-1 垈 330-5 垈 251-1대 257대 258공 250-2도 336-12 대 336-1대 336-4대 336-5대 336-17대 337-3 대 331-4대 339-24도 340-1 垈 344-1대 344-2대 342-1 대 342-19대 342-21대 354 대 270대 270-8대 341대 341-2 대 341-6대 343-1대 343-3대 343-4대 343-19대 343-5대 343-6대 343-7대 344-15대 344-10대 344-16대 260-5도 347-8도 347-1 대 347-3대 347-4대 347-5대 347-6대 346-5대 346-6대 346-14대 346-23도 348-1대 348-4 대 263-2대 355 대 357 대 349-1대 349-3대 349-4대 351-9도 351-3대 351-5대 351-11대 351-35대 263-1도 268-13대 268-18대 262대 350-4대 322-10대 322-20도 325-1 대 325-20 대 산1-1임 260-1대 산69-1임 제3종일반주거지역 제1종일반주거지역 산67-3도 산68-3임 산67임 산66-2임 260-3도 260-12도 산69-3임 260-10대 산1-4임 55-15대 55-14대 55대 1도 자연녹지지역 산2임 산65-3임 산65-2임

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

토지이용계획(기정)도

범 례

- 정비구역
- 공동주택용지
- 도 로
- 공 원

270대
획지1

260-5도

획지2
260-1대

산69-1임

347-8도

339-24도

260-3도

산67-3도

250-2도

251-1대

257대

258공

산68-3임

산67임

산66-2임

산69-3임

산1-4임

산2임

55대

55-14대

산1-1임

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

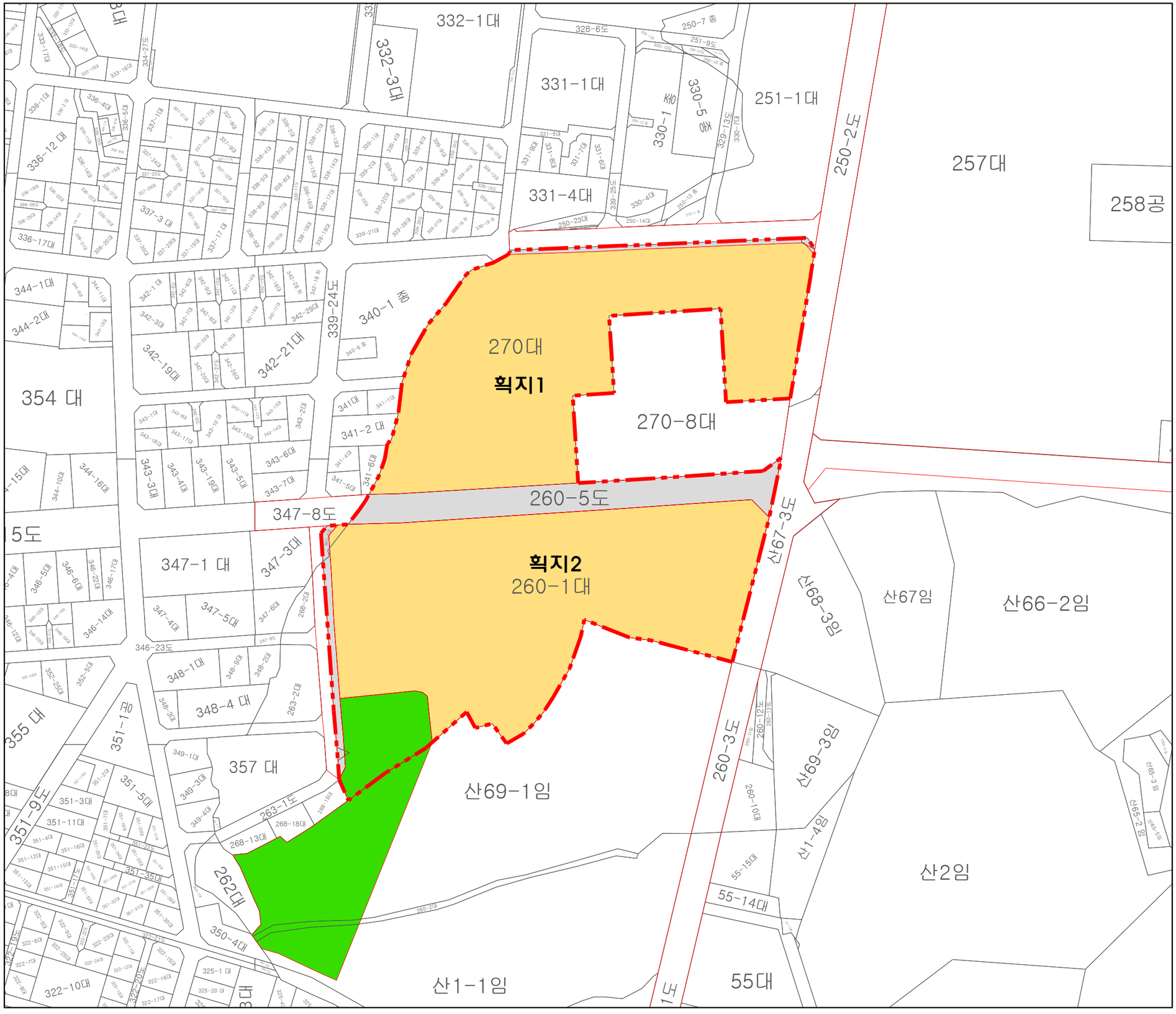
N

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

토지이용계획(변경)도

범 례

- 정비구역
- 공동주택용지
- 도 로
- 공 원



SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정(기정)도

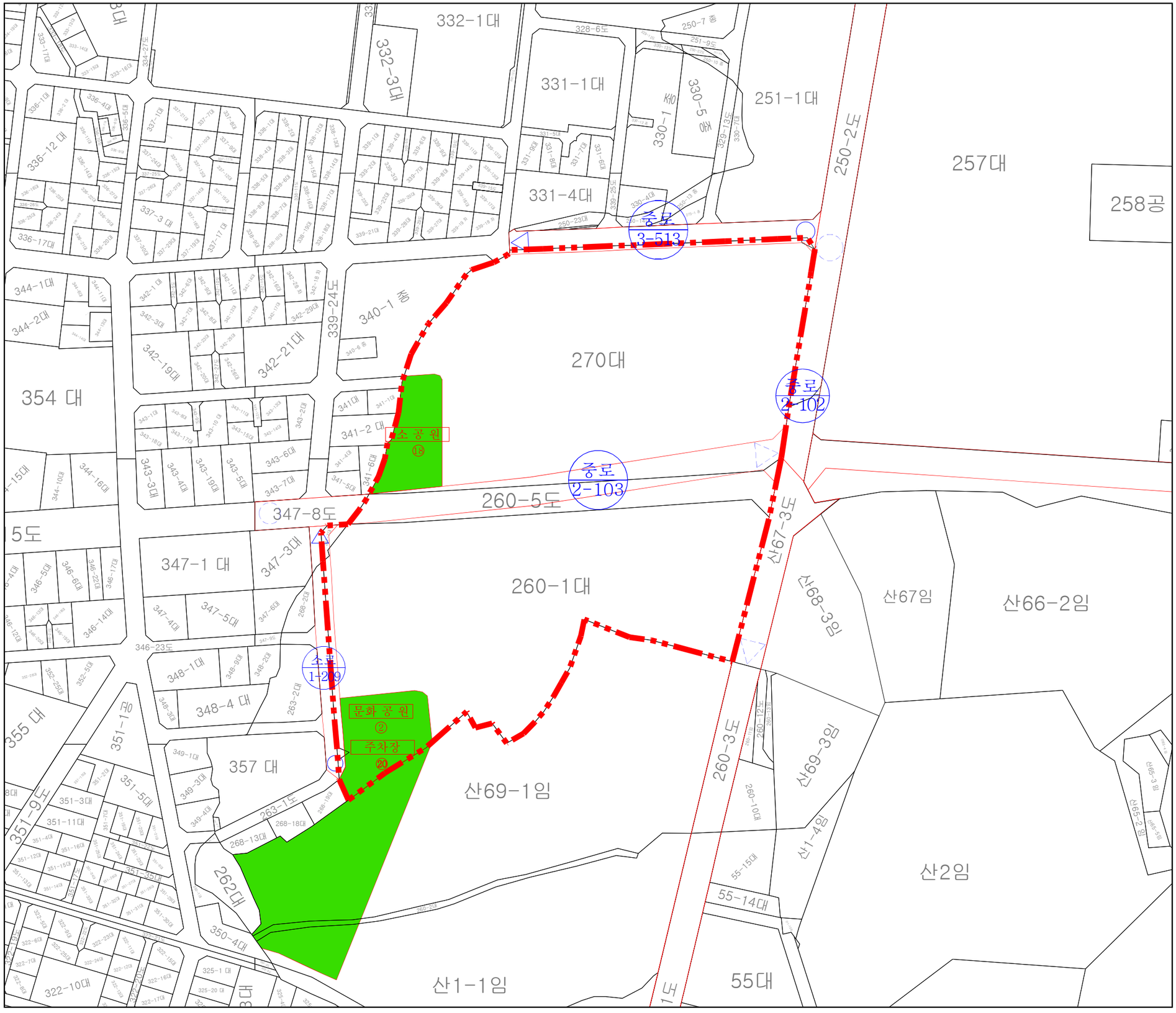
범 례

- 정비구역
- 중로이하 (중로(국) 1-1)
- 소공원 (소공원 ①)
- 문화공원 (문화공원 ②)
- 주차장 (주차장 ⑳)

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N



삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정(변경)도

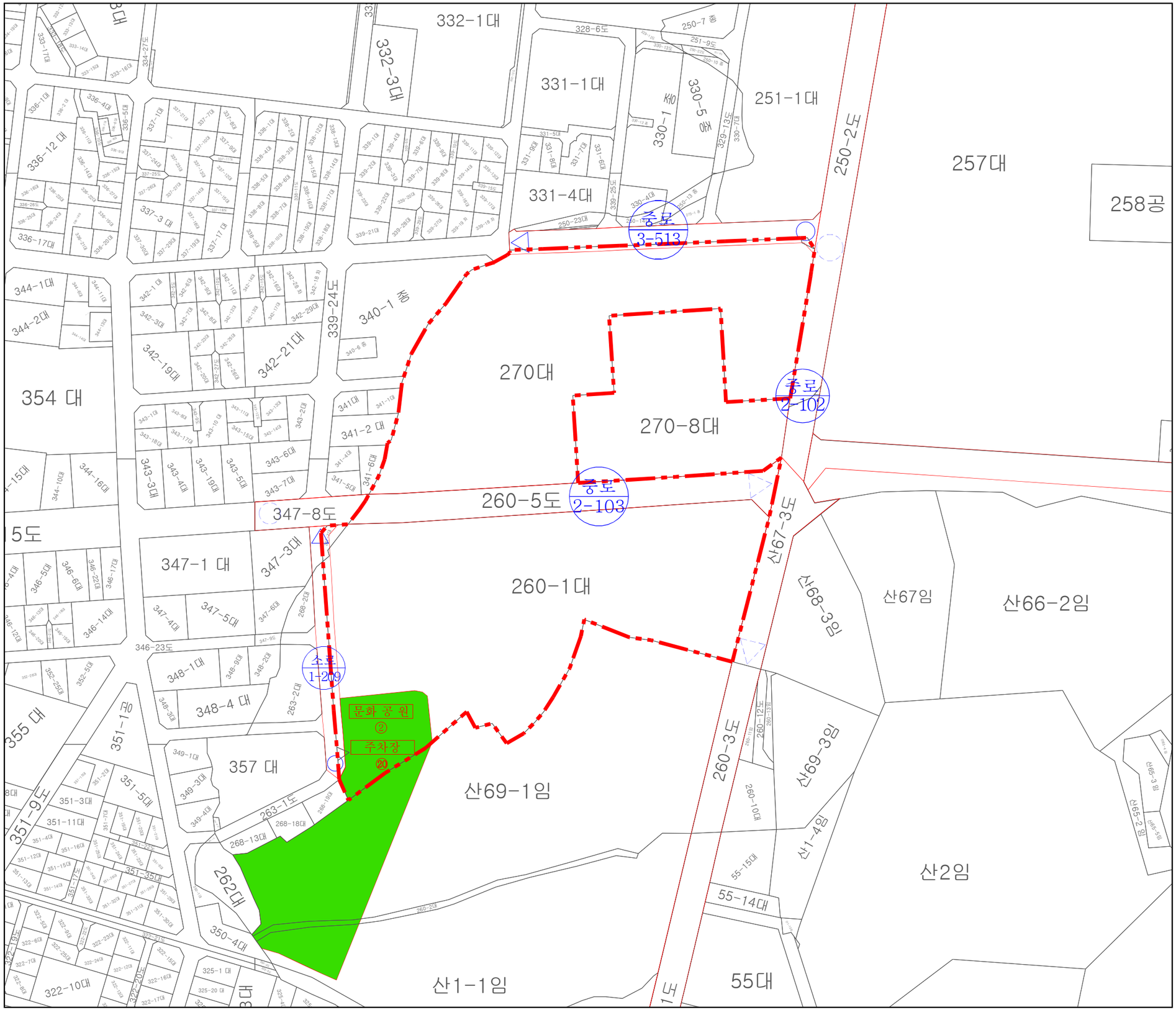
범 례

- 정비구역
- 중로이하 (중로(국) 1-1)
- 소공원
- 문화공원
- 주차장

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N



삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

가구 및 획지의 규모 결정(기정)도

범 례

- 정비구역
- 획지선
- 1-① 획지번호
- 공 원
- 주차장

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

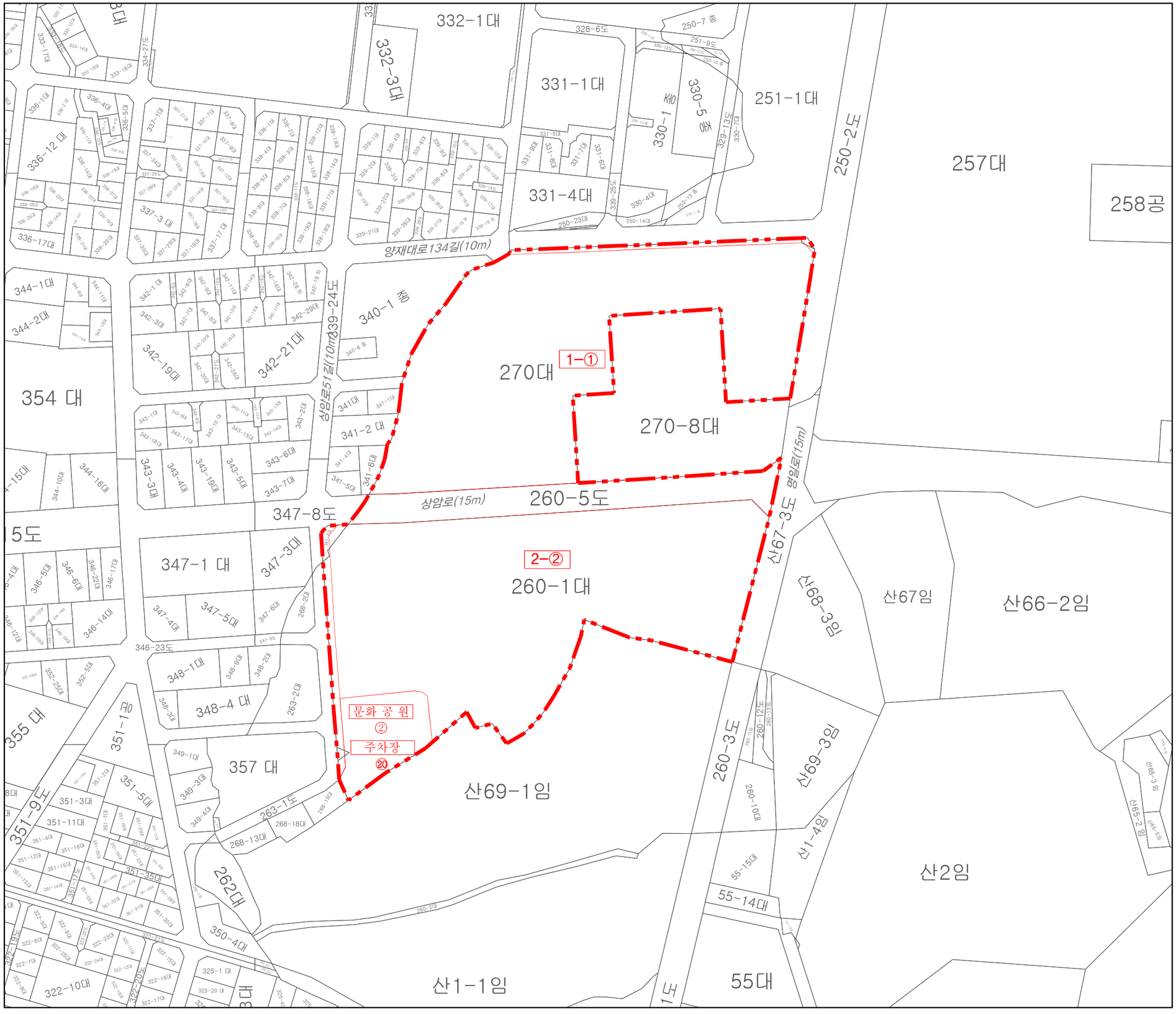
양재대로134길(10m)
상암로51길(10m)
상암로(15m)
평일로(15m)
346-23도
260-5도
260-3도
351-9도
355 대
354 대
257대
258공
270대
1-①
소공원
⑱
2-②
260-1대
문화 공 원
②
주차장
⑳
산69-1임
산2임
산1-1임
55대
산67임
산66-2임
산68-3임
산69-3임
산1-4임
262대
357 대
347-1 대
340-1 종
330-1 종
330-5 종
251-1대
331-1대
331-4대
332-1대
332-3대
336-12 대
337-3 대
342-21대
342-19대
347-8도
347-3대
348-4 대
322-10대
55-14대
55-15대
산65-3임
산65-2임
산67-3도
산68-3임
산69-3임
산1-4임
산2임
산1-1임
산66-2임
산67임
산65-3임
산65-2임
55대
1도
2도
3도
4도
5도
6도
7도
8도
9도
10도
11도
12도
13도
14도
15도
16도
17도
18도
19도
20도
21도
22도
23도
24도
25도
26도
27도
28도
29도
30도
31도
32도
33도
34도
35도
36도
37도
38도
39도
40도
41도
42도
43도
44도
45도
46도
47도
48도
49도
50도
51도
52도
53도
54도
55도
56도
57도
58도
59도
60도
61도
62도
63도
64도
65도
66도
67도
68도
69도
70도
71도
72도
73도
74도
75도
76도
77도
78도
79도
80도
81도
82도
83도
84도
85도
86도
87도
88도
89도
90도
91도
92도
93도
94도
95도
96도
97도
98도
99도
100도
101도
102도
103도
104도
105도
106도
107도
108도
109도
110도
111도
112도
113도
114도
115도
116도
117도
118도
119도
120도
121도
122도
123도
124도
125도
126도
127도
128도
129도
130도
131도
132도
133도
134도
135도
136도
137도
138도
139도
140도
141도
142도
143도
144도
145도
146도
147도
148도
149도
150도
151도
152도
153도
154도
155도
156도
157도
158도
159도
160도
161도
162도
163도
164도
165도
166도
167도
168도
169도
170도
171도
172도
173도
174도
175도
176도
177도
178도
179도
180도
181도
182도
183도
184도
185도
186도
187도
188도
189도
190도
191도
192도
193도
194도
195도
196도
197도
198도
199도
200도
201도
202도
203도
204도
205도
206도
207도
208도
209도
210도
211도
212도
213도
214도
215도
216도
217도
218도
219도
220도
221도
222도
223도
224도
225도
226도
227도
228도
229도
230도
231도
232도
233도
234도
235도
236도
237도
238도
239도
240도
241도
242도
243도
244도
245도
246도
247도
248도
249도
250도
251도
252도
253도
254도
255도
256도
257도
258도
259도
260도
261도
262도
263도
264도
265도
266도
267도
268도
269도
270도
271도
272도
273도
274도
275도
276도
277도
278도
279도
280도
281도
282도
283도
284도
285도
286도
287도
288도
289도
290도
291도
292도
293도
294도
295도
296도
297도
298도
299도
300도
301도
302도
303도
304도
305도
306도
307도
308도
309도
310도
311도
312도
313도
314도
315도
316도
317도
318도
319도
320도
321도
322도
323도
324도
325도
326도
327도
328도
329도
330도
331도
332도
333도
334도
335도
336도
337도
338도
339도
340도
341도
342도
343도
344도
345도
346도
347도
348도
349도
350도
351도
352도
353도
354도
355도
356도
357도
358도
359도
360도
361도
362도
363도
364도
365도
366도
367도
368도
369도
370도
371도
372도
373도
374도
375도
376도
377도
378도
379도
380도
381도
382도
383도
384도
385도
386도
387도
388도
389도
390도
391도
392도
393도
394도
395도
396도
397도
398도
399도
400도
401도
402도
403도
404도
405도
406도
407도
408도
409도
410도
411도
412도
413도
414도
415도
416도
417도
418도
419도
420도
421도
422도
423도
424도
425도
426도
427도
428도
429도
430도
431도
432도
433도
434도
435도
436도
437도
438도
439도
440도
441도
442도
443도
444도
445도
446도
447도
448도
449도
450도
451도
452도
453도
454도
455도
456도
457도
458도
459도
460도
461도
462도
463도
464도
465도
466도
467도
468도
469도
470도
471도
472도
473도
474도
475도
476도
477도
478도
479도
480도
481도
482도
483도
484도
485도
486도
487도
488도
489도
490도
491도
492도
493도
494도
495도
496도
497도
498도
499도
500도
501도
502도
503도
504도
505도
506도
507도
508도
509도
510도
511도
512도
513도
514도
515도
516도
517도
518도
519도
520도
521도
522도
523도
524도
525도
526도
527도
528도
529도
530도
531도
532도
533도
534도
535도
536도
537도
538도
539도
540도
541도
542도
543도
544도
545도
546도
547도
548도
549도
550도
551도
552도
553도
554도
555도
556도
557도
558도
559도
560도
561도
562도
563도
564도
565도
566도
567도
568도
569도
570도
571도
572도
573도
574도
575도
576도
577도
578도
579도
580도
581도
582도
583도
584도
585도
586도
587도
588도
589도
590도
591도
592도
593도
594도
595도
596도
597도
598도
599도
600도
601도
602도
603도
604도
605도
606도
607도
608도
609도
610도
611도
612도
613도
614도
615도
616도
617도
618도
619도
620도
621도
622도
623도
624도
625도
626도
627도
628도
629도
630도
631도
632도
633도
634도
635도
636도
637도
638도
639도
640도
641도
642도
643도
644도
645도
646도
647도
648도
649도
650도
651도
652도
653도
654도
655도
656도
657도
658도
659도
660도
661도
662도
663도
664도
665도
666도
667도
668도
669도
670도
671도
672도
673도
674도
675도
676도
677도
678도
679도
680도
681도
682도
683도
684도
685도
686도
687도
688도
689도
690도
691도
692도
693도
694도
695도
696도
697도
698도
699도
700도
701도
702도
703도
704도
705도
706도
707도
708도
709도
710도
711도
712도
713도
714도
715도
716도
717도
718도
719도
720도
721도
722도
723도
724도
725도
726도
727도
728도
729도
730도
731도
732도
733도
734도
735도
736도
737도
738도
739도
740도
741도
742도
743도
744도
745도
746도
747도
748도
749도
750도
751도
752도
753도
754도
755도
756도
757도
758도
759도
760도
761도
762도
763도
764도
765도
766도
767도
768도
769도
770도
771도
772도
773도
774도
775도
776도
777도
778도
779도
780도
781도
782도
783도
784도
785도
786도
787도
788도
789도
790도
791도
792도
793도
794도
795도
796도
797도
798도
799도
800도
801도
802도
803도
804도
805도
806도
807도
808도
809도
810도
811도
812도
813도
814도
815도
816도
817도
818도
819도
820도
821도
822도
823도
824도
825도
826도
827도
828도
829도
830도
831도
832도
833도
834도
835도
836도
837도
838도
839도
840도
841도
842도
843도
844도
845도
846도
847도
848도
849도
850도
851도
852도
853도
854도
855도
856도
857도
858도
859도
860도
861도
862도
863도
864도
865도
866도
867도
868도
869도
870도
871도
872도
873도
874도
875도
876도
877도
878도
879도
880도
881도
882도
883도
884도
885도
886도
887도
888도
889도
890도
891도
892도
893도
894도
895도
896도
897도
898도
899도
900도
901도
902도
903도
904도
905도
906도
907도
908도
909도
910도
911도
912도
913도
914도
915도
916도
917도
918도
919도
920도
921도
922도
923도
924도
925도
926도
927도
928도
929도
930도
931도
932도
933도
934도
935도
936도
937도
938도
939도
940도
941도
942도
943도
944도
945도
946도
947도
948도
949도
950도
951도
952도
953도
954도
955도
956도
957도
958도
959도
960도
961도
962도
963도
964도
965도
966도
967도
968도
969도
970도
971도
972도
973도
974도
975도
976도
977도
978도
979도
980도
981도
982도
983도
984도
985도
986도
987도
988도
989도
990도
991도
992도
993도
994도
995도
996도
997도
998도
999도
1000도

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

가구 및 획지의 규모 결정(변경)도

범 례

- 정비구역
- 획지선
- 1-① 획지번호
- 공 원
- 주차장



SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률·높이에 관한 결정(기정)도

범 례

- 정비구역
- 획지선
- 1-① 획지번호
- 주거용지
- 공 원
- 주차장

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

270대 1-①

250/299.99이하	103 이하 (35층 이하)
50 이하	공동주택(아파트) 및 부대복리시설

260-1대 2-②

250/299.99이하	103m 이하 (35층 이하)
50 이하	공동주택(아파트) 및 부대복리시설

소공원 ⑱

문화 공 원 ②

주차장 ⑳

양재대로134길(10m)

상암로51길(10m)

상암로(15m)

명일로(15m)

260-5도

263-1도

260-3도

346-23도

347-8도

339-24도

334-27도

328-6도

339-25도

329-13도

330-1 垈

330-5 垈

340-1 垈

250-1 垈

251-1대

257대

258공

332-1대

332-3대

331-1대

331-4대

336-12 대

336-17대

337-3 대

337-17 대

344-1대

344-2대

342-19대

342-21대

354 대

341-2 대

343-3대

343-4대

342-19대

343-5대

343-6대

343-7대

347-1 대

347-3대

347-4대

347-5대

347-6대

346-14대

348-1대

348-4 대

263-2대

355 대

351-1대

357 대

351-9도

351-3대

351-11대

351-5대

351-35대

262대

350-4대

322-10대

산69-1임

산1-1임

산2임

55대

55-14대

산67-3도

산68-3임

산67임

산66-2임

산69-3임

산1-4임

260-3도

260-12도

260-10대

55-15대

산65-3 임

산65-2 임

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률·높이에 관한 결정(변경)도

범 례

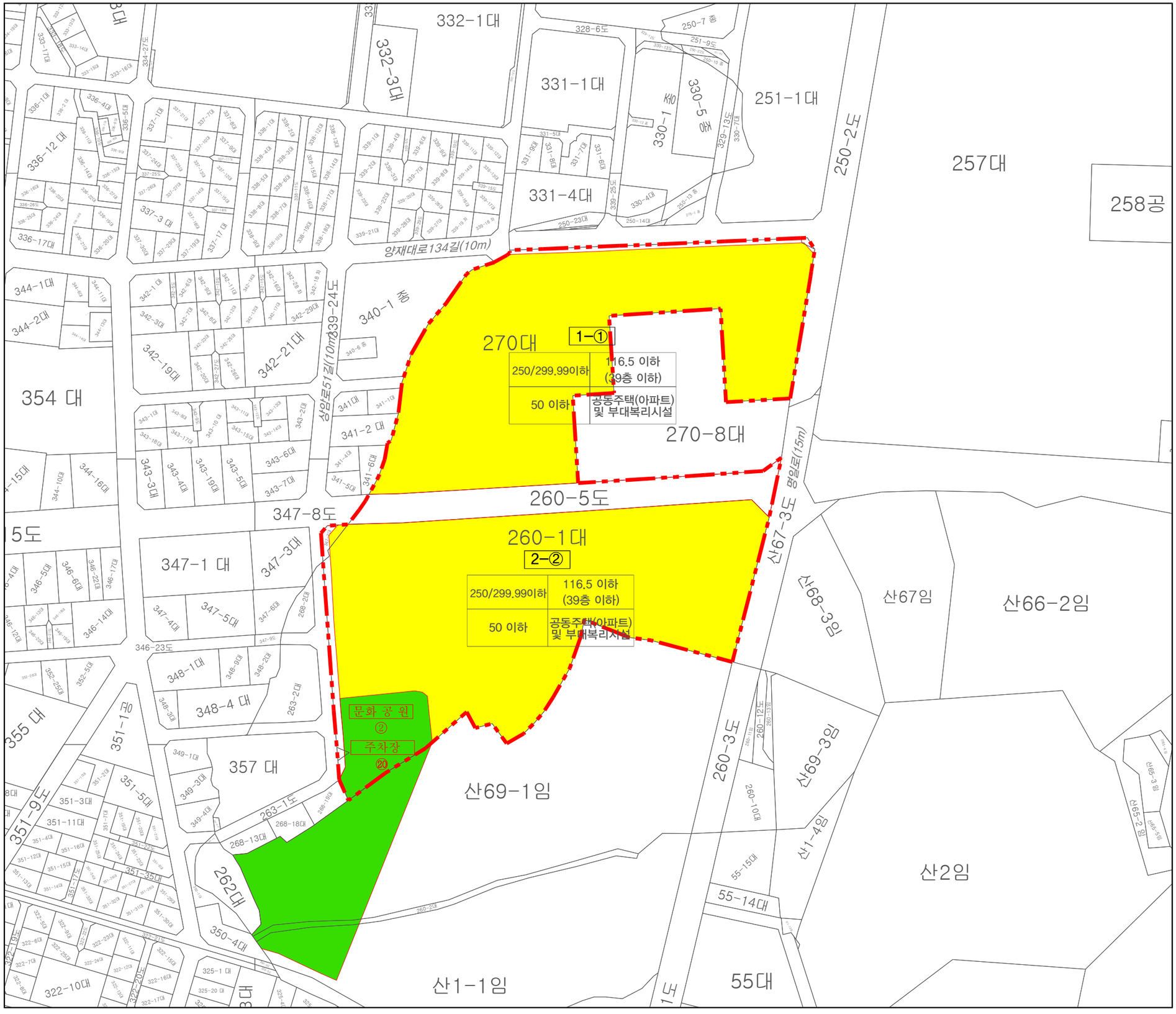
- 정비구역
- 획지선
- 1-① 획지번호
- 주거용지
- 공 원
- 주차장

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N



삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

건축물의 건축선 결정(기정)도

범 례

- 정비구역
- 획지선
- 공 원
- 주차장
- 건축한계선(3m)

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

건축한계선 3m
건축한계선 3m
건축한계선 3m
건축한계선 3m
소공원 ⑱
문화 공 원 ②
주차장 ⑳
270대
260-1대
산69-1임
257대
258공
251-1대
331-1대
331-4대
332-1대
332-3대
340-1 종
342-21대
342-19대
354 대
347-1 대
348-4 대
357 대
355 대
산1-1임
산2임
산67임
산66-2임
산68-3임
산69-3임
산1-4임
55대
55-14대
322-10대
260-5도
260-3도
339-24도
351-9도
347-8도
346-23도
263-1도
262대
330-1 종
330-5 종
250-2도
산67-3도
260-12도
260-10대
55-15대
351-1공
351-11대
351-35대
268-13대
268-18대
263-2대
348-1대
348-2대
348-3대
349-1대
349-3대
349-4대
350-4대
325-1 대
325-20 대
341대
341-2 대
341-6대
343-6대
343-7대
343-3대
343-4대
343-5대
344-1대
344-2대
344-16대
346-14대
347-3대
347-4대
347-5대
347-6대
336-12 대
336-17대
337-3 대
337-17 대
산65-3 임
산65-2 임
산65-3공
산65-2공
산1-1임
산2임
55대
산1-4임
산69-3임
산68-3임
산67임
산66-2임
257대
258공
251-1대
331-1대
331-4대
332-1대
332-3대
340-1 종
342-21대
342-19대
354 대
347-1 대
348-4 대
357 대
355 대
260-1대
270대
산69-1임

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

건축물의 건축선 결정(변경)도

범 례

- 정비구역
- 획지선
- 공 원
- 주차장
- 건축한계선(3m)

SCALE : 1/2,000

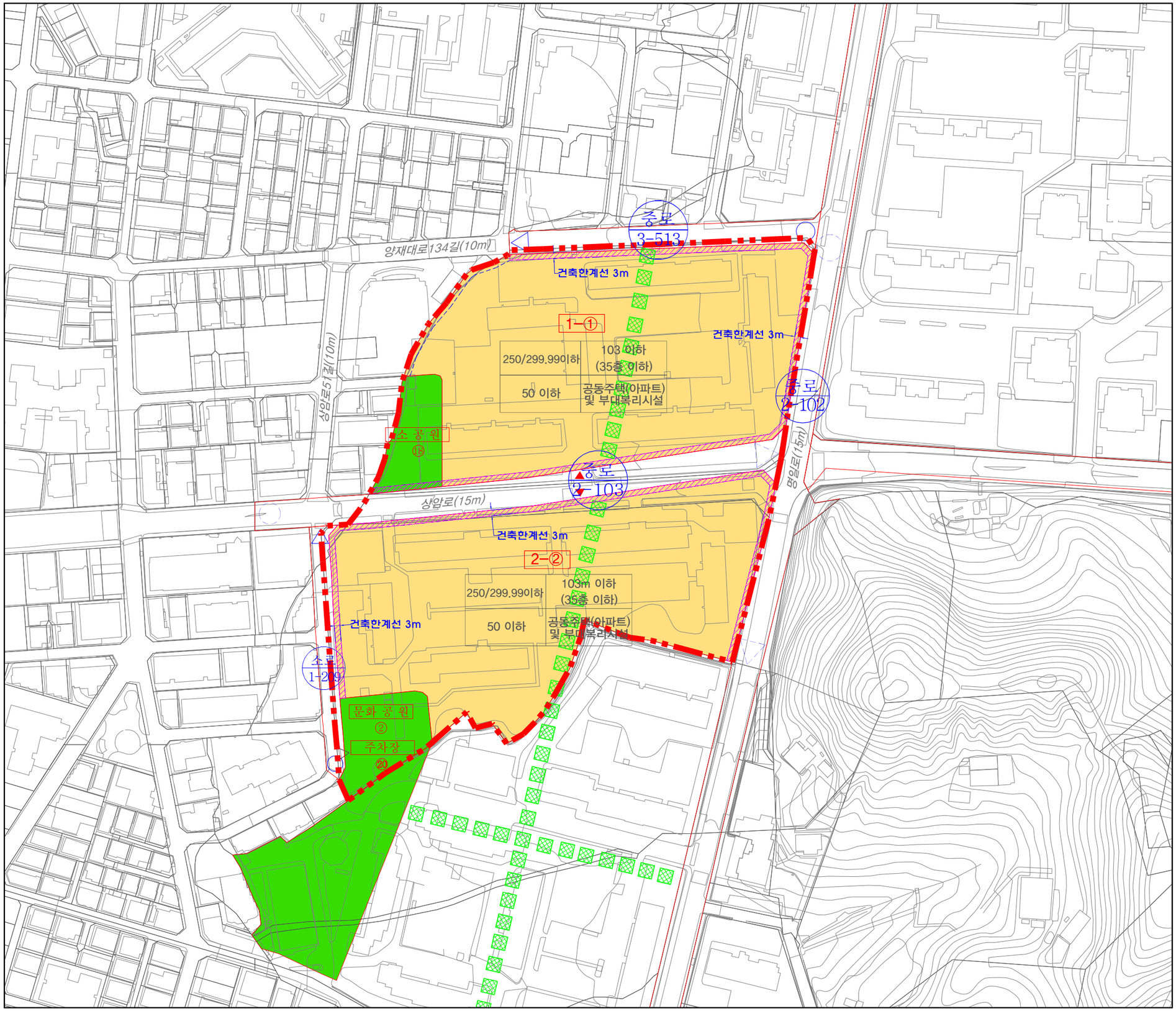
0 10 20 50 100m

N

양재대로134길(10m)
상암로51길(10m)
상암로(15m)
평일로(15m)
260-3도
351-9도
건축한계선 3m
문화 공 원 ②
주차장 ⑳
257대
258공
270대
270-8대
260-5도
260-1대
산69-1임
산1-1임
산2임
55대
산67임
산66-2임
산68-3임
산69-3임
산1-4임
354 대
355 대
357 대
347-1 대
348-4 대
322-10대
342-21대
342-19대
340-1 종
330-1 종
330-5 종
331-1대
332-1대
332-3대
336-12 대
337-3 대
337-17 대
331-4대
251-1대
55-14대
55-15대
260-10대
260-12도
산65-3 임
산65-2 임

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

정비계획결정(기정)도



범 례

- 정비구역
- 공동주택
- 획지선
- 문화공원
- 주차장
- 건축한계선(3m)
- 공공보행통로(8m)
- 차량출입구
- 전면공지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도

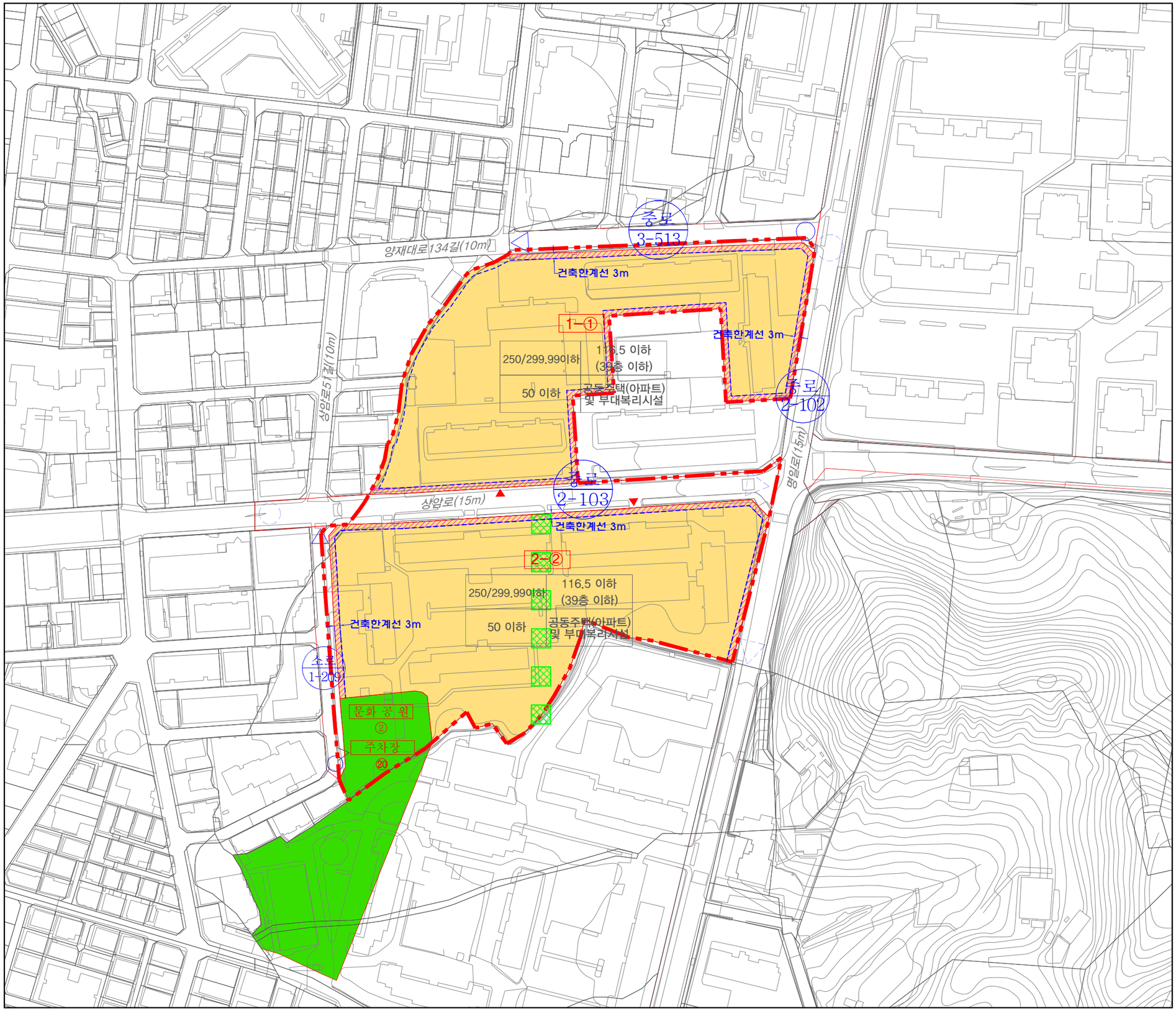
SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

정비계획결정(변경)도



범 례

- 정비구역
- 공동주택
- 획지선
- 공 원
- 주차장
- 건축한계선(3m)
- 공공보행통로(10m)
- 차량출입구
- 전면공지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

29. 제척부지(5동) 공급시설 관리방안

1) 상수도

(1) 상수도 계획

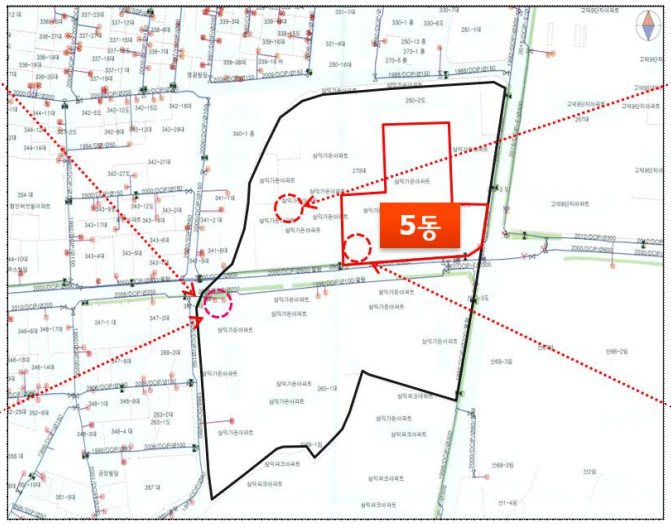
- 사업구역 내 기존관 철거 시 5동 급수가 불가하므로 주민급수에 지장이 없도록 상수도 배관 신설 약 130M 신설공사 진행
- 아파트 출입구 ~ 5동 지하실 2000/DCIP∅800 분기점 밸브 설치, DCIP/∅100mm 배관 신설
- 현재 5동 10층 건축물로 원활한 수도공급을 위하여 지하실 펌프시설설치 작업 필요
- 배수관 분기 위치 등 기타 변동사항이 발생될 경우에는 강동구 상수도사업소 시설과와 협의 후 조치

(2) 상수도 기존 시설물 현황

기존 시설물 현황



아파트 메인계량기





1~6동 펌프실



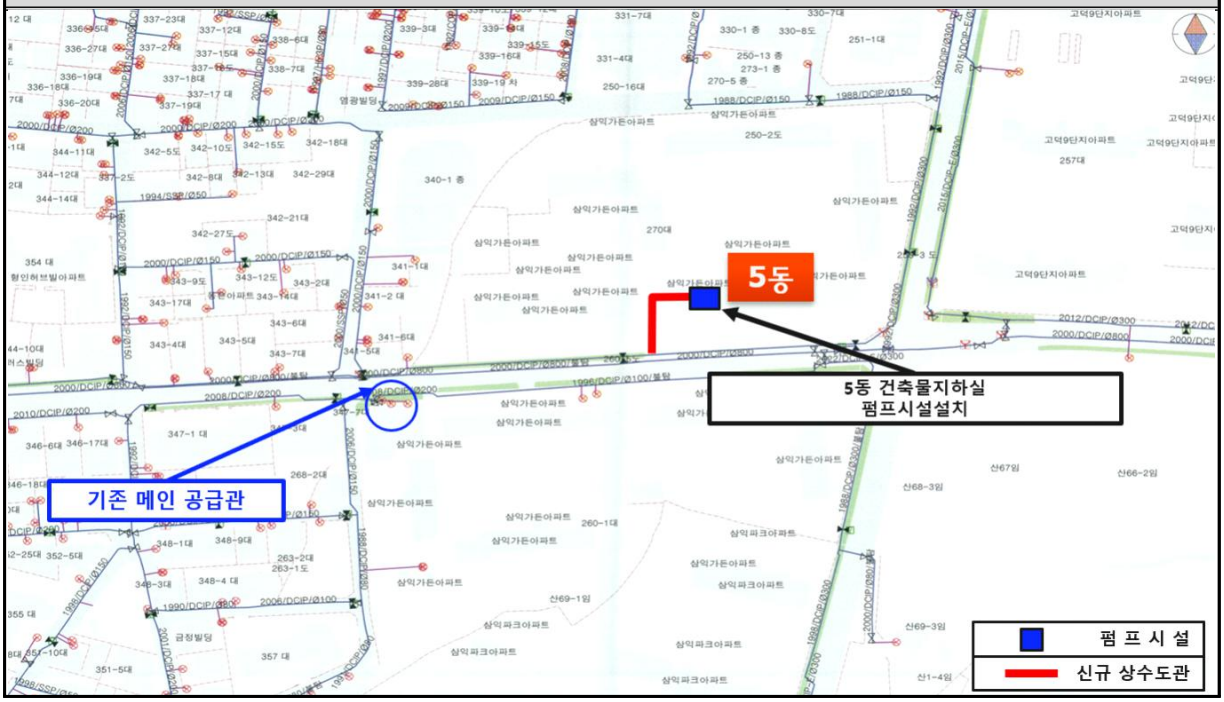
아파트 메인계량기 위치(전경)



5동 수도배관

(3) 상수도 인입 신설 계획도

상수도 인입 신설 계획도



주) 계획은 강동구 수도사업소 시설과와 1차 협의 사항을 반영함
주) 사업시행인가 협의이행 조건 재협의 시 변경될 수 있음

2) 도시가스

(1) 도시가스 계획

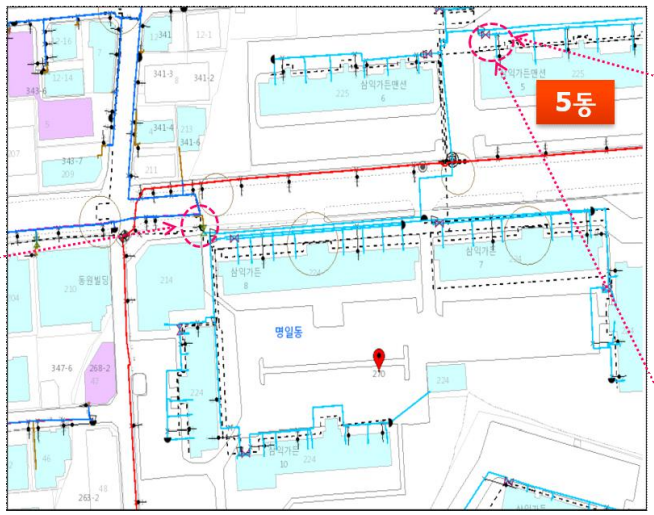
- 사업구역 내 기존 도시가스 공급관 차단시 5동 도시가스 사용이 불가하므로 주민 사용에 지장 없도록 도시가스 공급관
  - 이설공사 진행 (약 170M / PE(PIP) / D75~100mm 배관매설)
  - 아파트 출입구 ~ 5동 주차장 밸브까지 연결공사
- 신규 공사 시 코원에너지 서비스와 협의하여 공사 진행

(2) 도시가스 기존 시설물 현황

기존 시설물 현황



가스 인입배관시작점
(밸브)





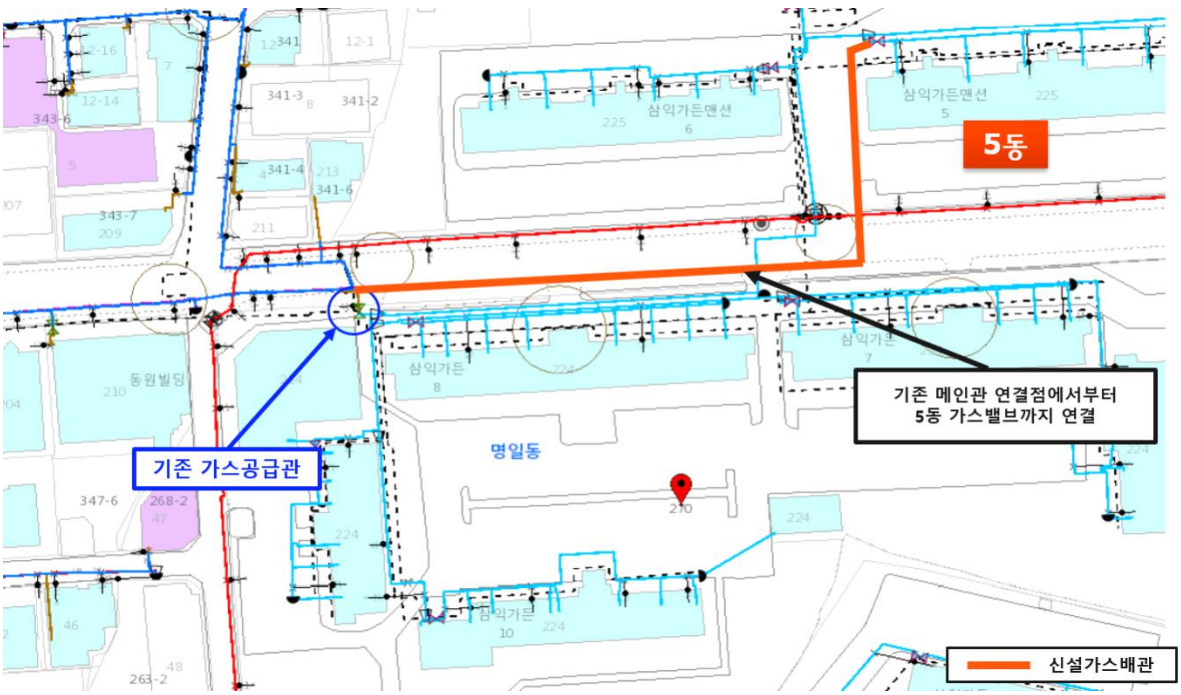
5동 밸브맨홀



5동(5,6호) 입상관

(3) 도시가스 인입 신설 계획도

도시가스 인입 신설 계획도



주) 계획은 코원에너지 서비스 강동지사와 1차 협의 사항을 반영함
주) 사업시행인가 협의이행 조건 재협의 시 변경될 수 있음

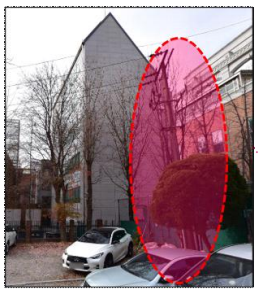
3) 전기

(1) 전기 계획

- 삼익맨숀아파트 재건축정비사업 구역내 5동 건축물은 제척건축물로서 기존 변전실에서부터 공급된 선로에서 전력을 받을 수 없으므로 신설공사를 진행하여 전기공급을 원활하게 받을 수 있도록 해야 함
- 전신주 1본 및 변압기를 설치하여 가공으로 저압선로를 포설하고 5동 건물에 한전 계량기를 설치하여 전기를 공급
- 5동 신규 전기 공급량은 세대당 3KW를 기준 (약150세대 총 450KW)으로 하고 공용전기 6KW를 포함한 전기 공급량은 456KW로 산정하여 시공

(2) 기존 전기시설물 현황

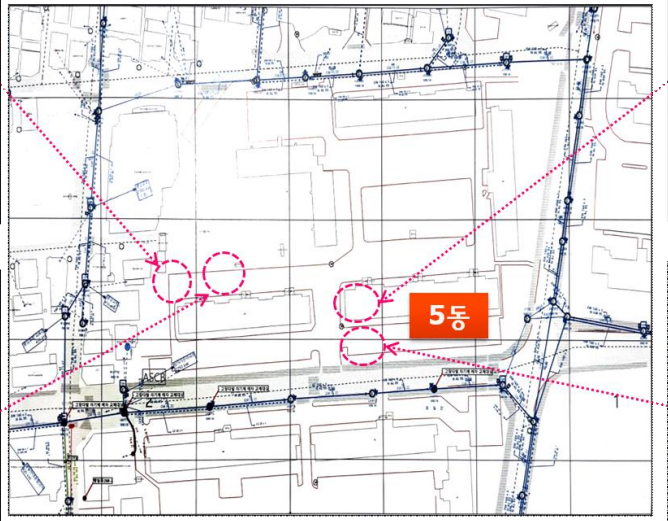
기존 시설물 현황



1~6동 입상주



1~6동 EPS실(전기실)





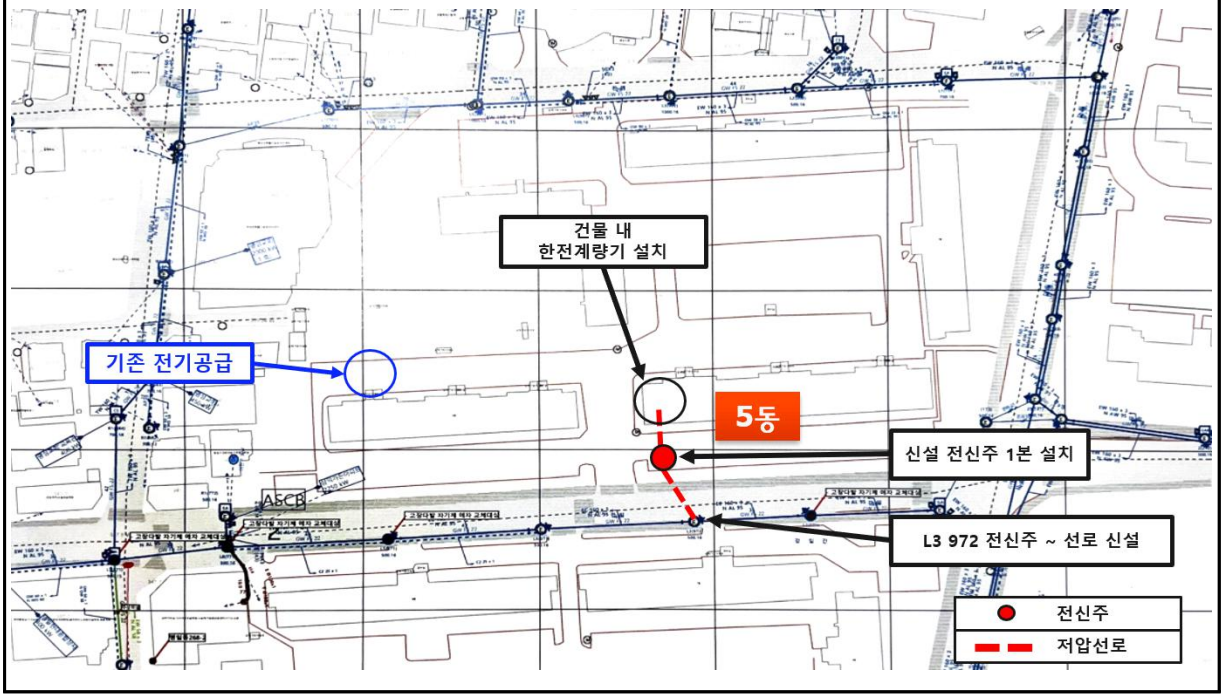
5동 전기인입선로



신설전주 예상위치

(3) 전기 인입 신설 계획도

전기 인입 신설 계획도



주) 계획은 한국전력공사 강동지사 전력공급부 1차 협의 사항을 반영함
주) 사업시행인가 협의이행 조건 재협의 시 변경될 수 있음

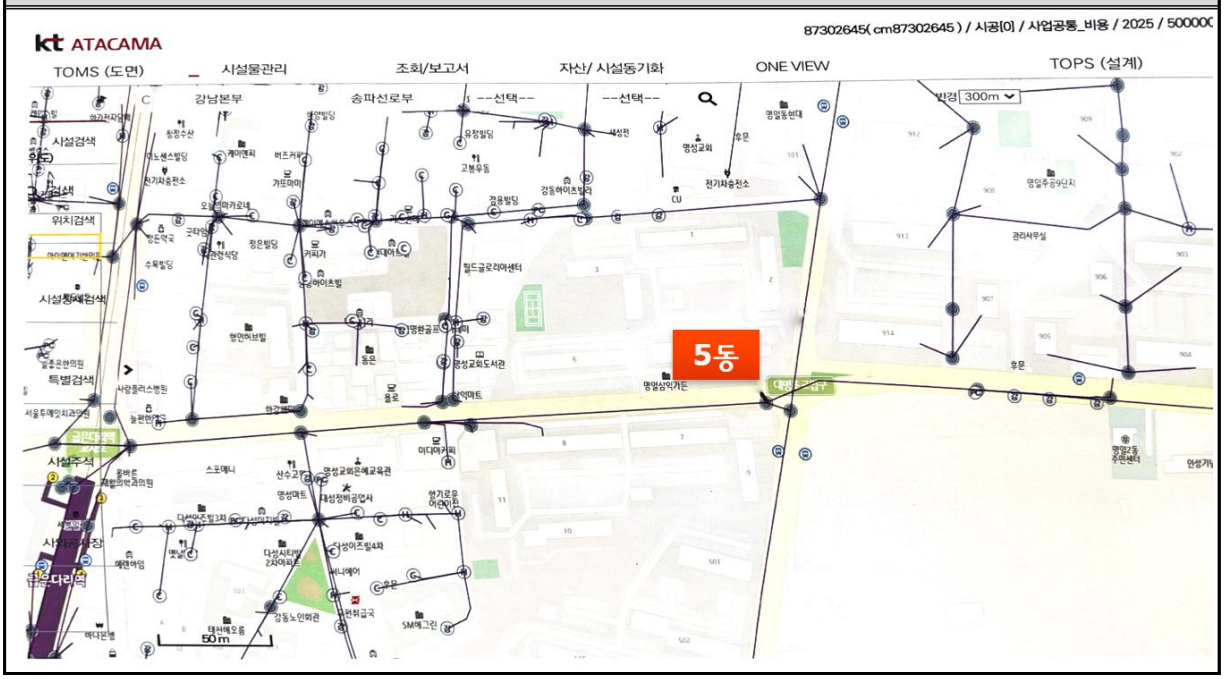
4) 통신

(1) 통신 계획

- 사업구역 내 통신선로 철거 시 5동 통신사용이 불가하므로 구역외 통신주, 한전주에서 통신선 신설공사를 진행
- 통신주 및 통신선이 중앙도로 건너편쪽에위치하여 50M 지중화 공사로 건물 지하실까지 포설공사 진행
- 통신선로 공사시 기타 변동사항이 발생될 경우에는 강동구KT, SKT, SKB, LGU+, 딜라이브 담당과 협의하여 작업 진행

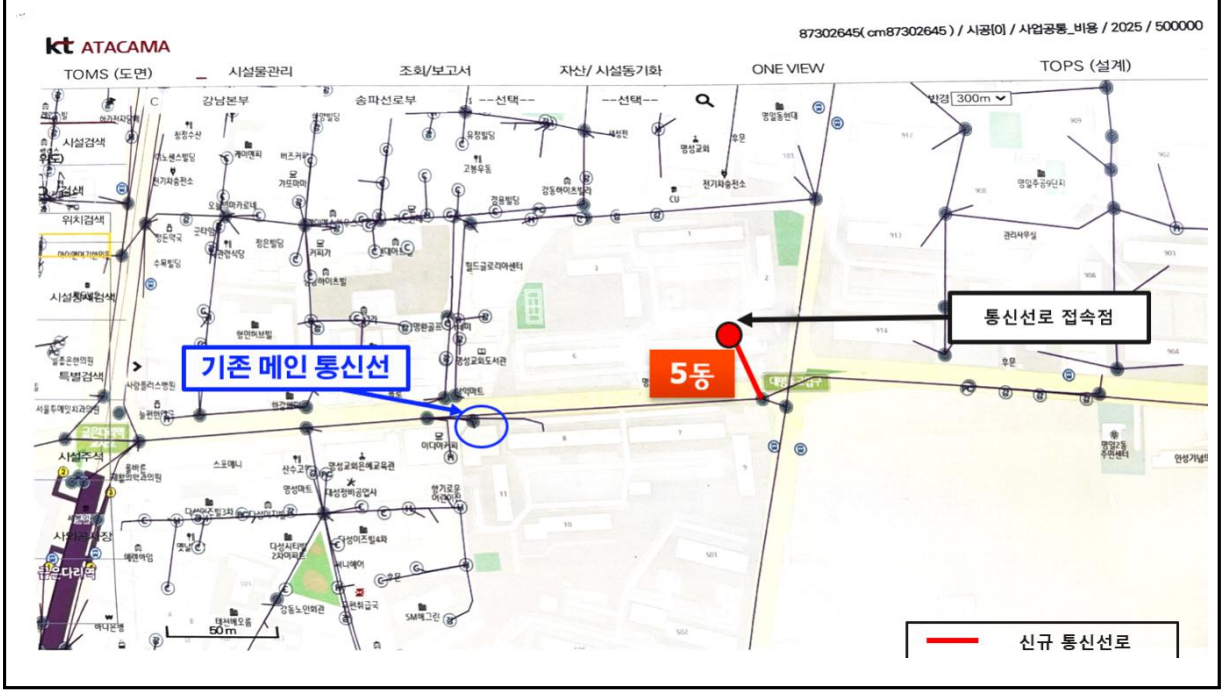
(2) 통신 선로도 현황

통신선로도 현황



(3) 통신 인입 신설 계획도

통신 인입 신설 계획도



주) 계획은 강동구 KT, SKT, SKB, LGU+, 딜라이브와 1차 협의 사항을 반영함
주) 사업시행인가 협의이행 조건 재협의 시 변경될 수 있음

5) 하수도

(1) 하수도 계획

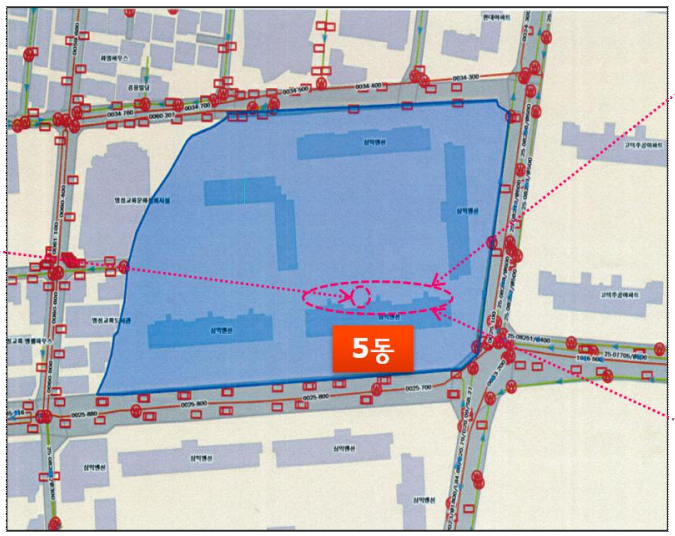
- 사업구역 내 기존 하수관로 중 5동 주차장에 위치한 기존관은 존치 후 사용하여 아파트 출입로에 ∅450 HP 흄관을 매설하여 도로에 매설된 시하수관로와 접합시켜 배수 사용
- 기존 사용된 하수관로의 연결부위는 철거 및 차단 후 신설관로 및 기존관로를 유지하여 5동에 대한 배수라인 확보
- 하수관 신규 설치 공사 시 기존 하수관과 수밀하게 접합하여 공사 진행하며 변동사항 발생될 경우에는 강동구청 하수과와 협의

(2) 기존 하수관로 현황

기존 하수관로 현황



5동 하수맨홀





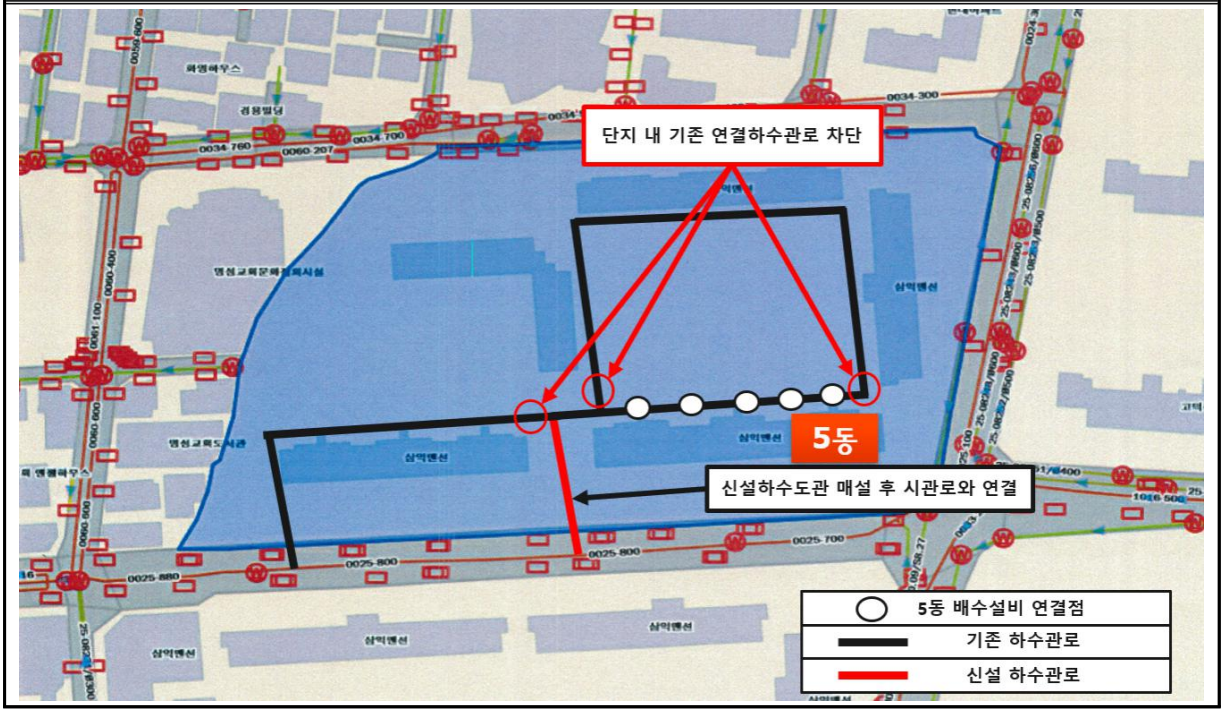
5동 오수관로(1)



5동 오수관로(2)

(3) 하수관로 신설 계획도

하수관로 신설 계획도



주) 계획은 CCTV촬영으로 조사도니 자료 및 치수과와 협의한 사항을 반영함
주) 사업시행인가 협의이행 조건 재협의 시 변경될 수 있음

- 이 하 여 백 -

5 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정한다)

1. 소요 사업비 추정

1) 소요 사업비 추정

■ 해당사항 없음

2) 재원조달계획

■ 해당사항 없음

3) 단계별 집행계획

■ 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

Ⅲ. 토지 및 건축물조서

1 토지조서

2 건축물조서

1 토지조서 : 변경

연번	구분	위치	지목	면적(㎡)						용도지역	용도지구	도시계획시설	소유주	용도
				지적			편입							
				기정	변경	변경후	기정	변경	변경후					
합계				49,502.0	감) 7,082.0	42,420.0	49,502.0	감) 7,082.0	42,420.0	-	-	-	-	-
1	기정	강동구 명일동 250-19	천	19.0	-	19.0	19.0	-	19.0	제3종 일반 주거지역	-	도로 (접합)	서울시	-
2	변경	강동구 명일동 270	대	24,514.0	감) 7,082.0	17,432.0	24,514.0	감) 7,082.0	17,432.0	제3종 일반 주거지역	-	도로 (접합)	조기환 외 72	공공주택 및 부대복리시설
3	신규	강동구 명일동 270-8	대	-	증) 7,082.0	7,082.0	-	-	-	제3종 일반 주거지역	-	도로 (접합)	이성복 외 77	-
4	기정	강동구 명일동 260-1	대	21,408.0	-	21,408.0	21,408.0	-	21,408.0	제3종 일반 주거지역	-	도로 (접합)	백미원 외 63	공공주택 및 부대복리시설
5	기정	강동구 명일동 260-5	도	3,417.0	-	3,417.0	3,417.0	-	3,417.0	제3종 일반 주거지역	-	도로	강동구	-
6	기정	강동구 명일동 347-7	대	121.0	-	121.0	121.0	-	121.0	제3종 일반 주거지역	-	도로 (접합)	장희연	-
7	기정	강동구 명일동 263-4	전	23.0	-	23.0	23.0	-	23.0	제3종 일반 주거지역	-	도로 (접합)	김길환 외 2	-

※ 단독주택용지 : 없음, 공동주택 및 상가용지 : 38,840.0㎡

2 건축물조서 : 변경

연번	구분	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량 여부	비고
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
1	기정	강동구 명일동 270	아파트, 상가	철근콘크리트조	11	74	768	1984.11.30.	7,583.5	88,071.72	1/15	노후불량	대지권
	변경	강동구 명일동 270	아파트, 상가	철근콘크리트조	10	68	705	1984.11.30.	6,631.73	77,489.32	1/15	노후불량	대지권

※ 단독주택용지 : 없음, 공동주택수 : 10개동, 705세대

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인내역서

1 기초조사·확인내역서

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제7조

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	705	1,586	477	1,073	228	513	374	166

산 업	구 분	계	제조업	판 매 업	서비스업	기 타
	업체수	28	-	4	17	7

주) 거주인구는 2023년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	6	2	1(1)	-	1	3	-
	면적(㎡)	42,420.0	38,840.0		-	3,417.0	163.0	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율 (%)			
	구조별	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	10	10	100.0	16.00	6,631.73	77,489.32
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	9	9	100.0	14.59	6,023.33	74,447.32
		업무용	-	-	-	-	-	-
		근린생활	1	1	100.0	1.41	608.4	3,042.00
		(기타구분)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	10	10	100.0	16.00	6,631.73	77,489.32
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 60㎡ 미만	1	1	10.0	2.12	608.40	3,042.00
		60 ~ 85㎡ 미만	1	1	10.0	1.63	450.46	5,297.64
		85 ~115㎡ 미만	6	6	60.0	9.19	4,064.53	51,190.76
		115 ~ 165㎡ 미만	2	2	20.0	3.06	1,508.34	17,958.92
		165 ~ 297㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		297㎡ 이상	-	-	-	-	-	-

※ 주) ( )는 한필지에 주거용과 비주거용 건축물 둘 다 포함된 토지임

3. 토지 현황 : 변경

1) 토지의 지목별 현황

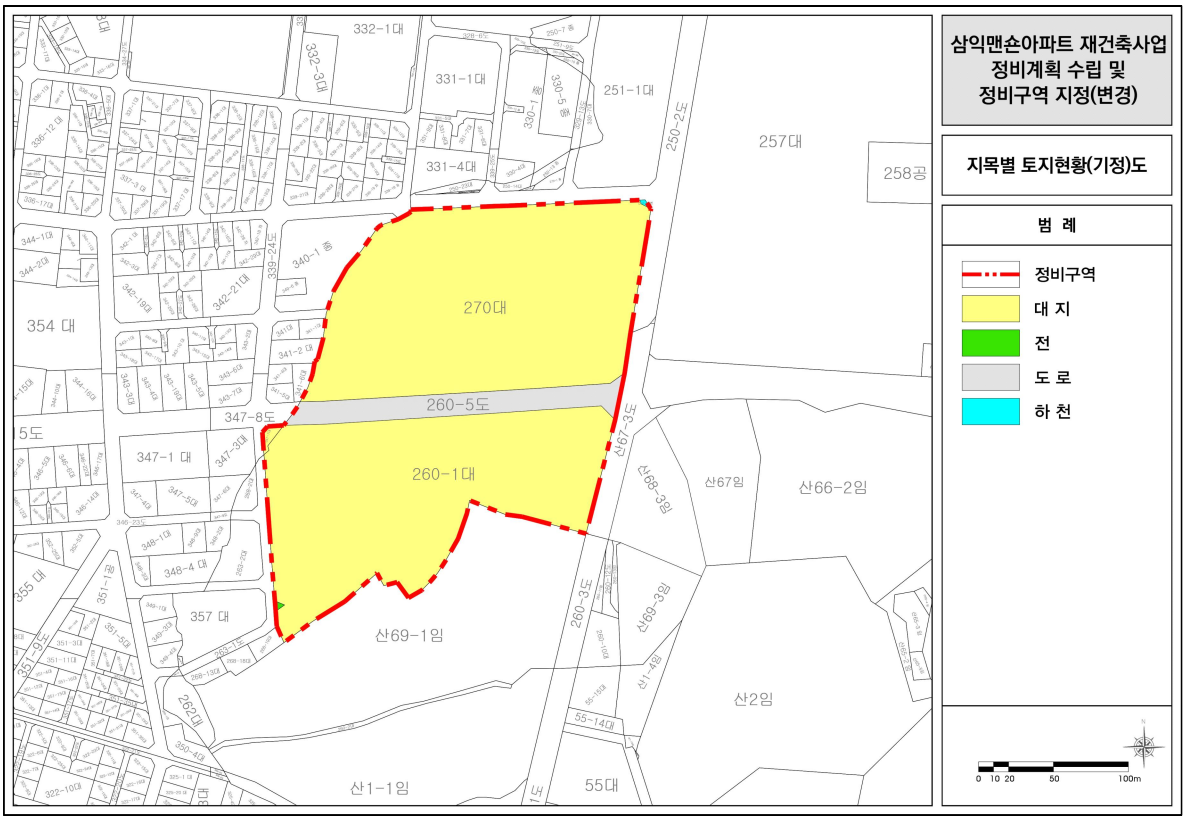
■ 구역 내 필지 면적 42,420.0㎡의 토지 지목별 현황은 대지가 91.8%로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 그 외 도로, 하천, 전이 있음

【지목별 토지현황】

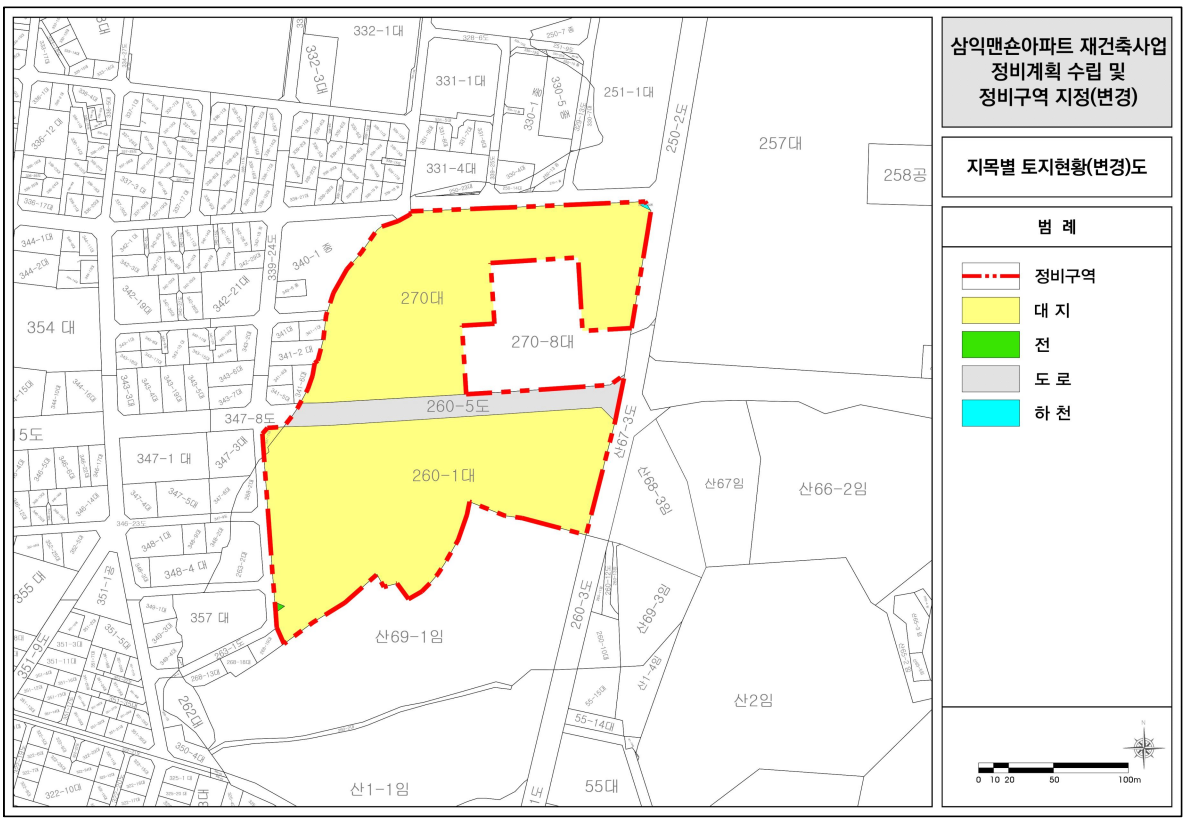
구 분		합 계	대 지	도 로	하 천	전	비 고
기정	필지수	6	3	1	1	1	-
	구성비(%)	100.0	49.9	16.7	16.7	16.7	-
	면적(㎡)	49,502.0	46,043.0	3,417.0	19.0	23.0	-
	구성비(%)	100.0	91.8	8.1	0.04	0.05	-
변경	필지수	6	3	1	1	1	-
	구성비(%)	100.0	49.9	16.7	16.7	16.7	-
	면적(㎡)	42,420.0	38,961.0	3,417.0	19.0	23.0	-
	구성비(%)	100.0	91.8	8.1	0.04	0.05	-

- 이 하 여 백 -

【토지 지목별 현황(기정)도】



【토지 지목별 현황(변경)도】



2) 토지의 소유자별 현황

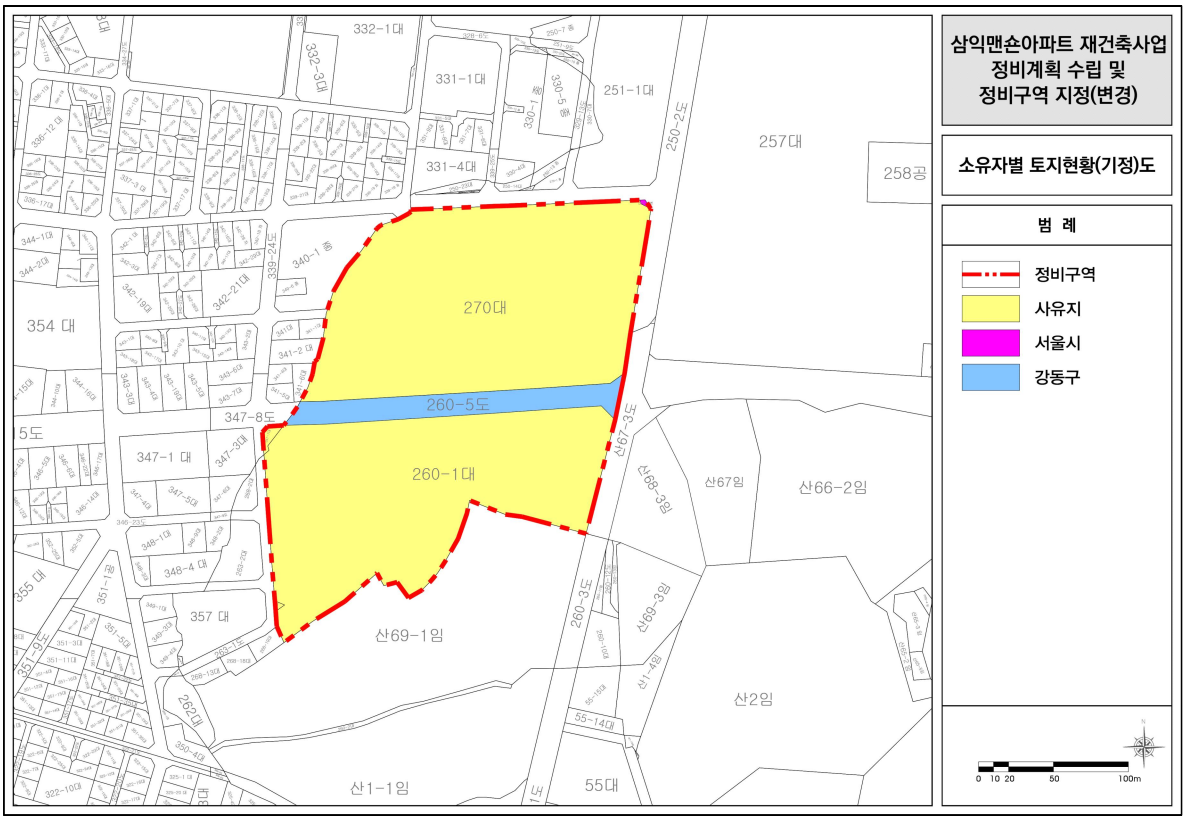
■ 구역 내 총 6개의 필지 중 사유지가 91.9%로 가장 큰 비중을 차지하며, 국·공유지가 8.1% 차지함

【소유자별 토지현황】

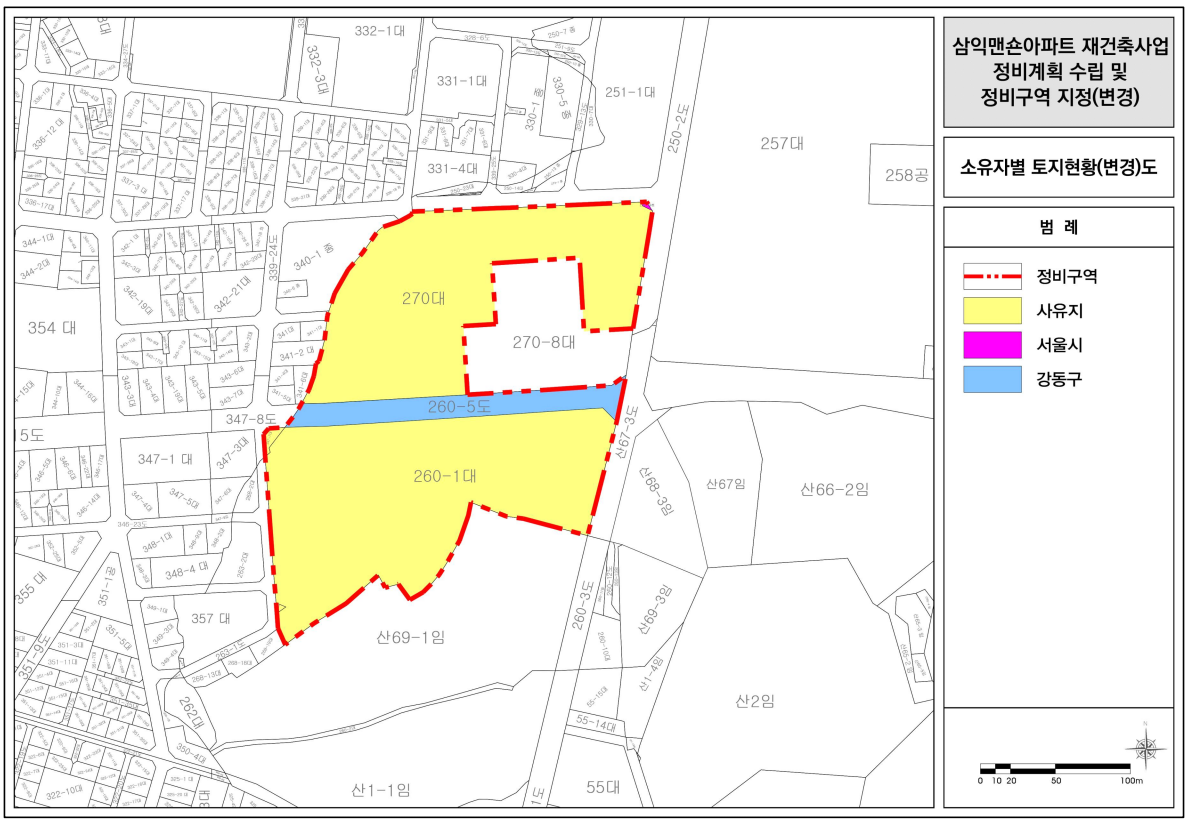
구 분		합 계	사유지	국·공유지	비 고
기정	필지수	6	4	2	국·공유지 2필지 (강동구, 서울시)
	구성비(%)	100.0	66.7	33.3	
	면적(㎡)	49,502.0	46,066.0	3,436.0	
	구성비(%)	100.0	93.1	6.9	
변경	필지수	6	4	2	국·공유지 2필지 (강동구, 서울시)
	구성비(%)	100.0	66.7	33.3	
	면적(㎡)	42,420.0	38,984.0	3,436.0	
	구성비(%)	100.0	91.9	8.1	

- 이 하 여 백 -

【토지 소유자별 현황(기정)도】



【토지 소유자별 현황(변경)도】



3) 토지의 규모별 현황

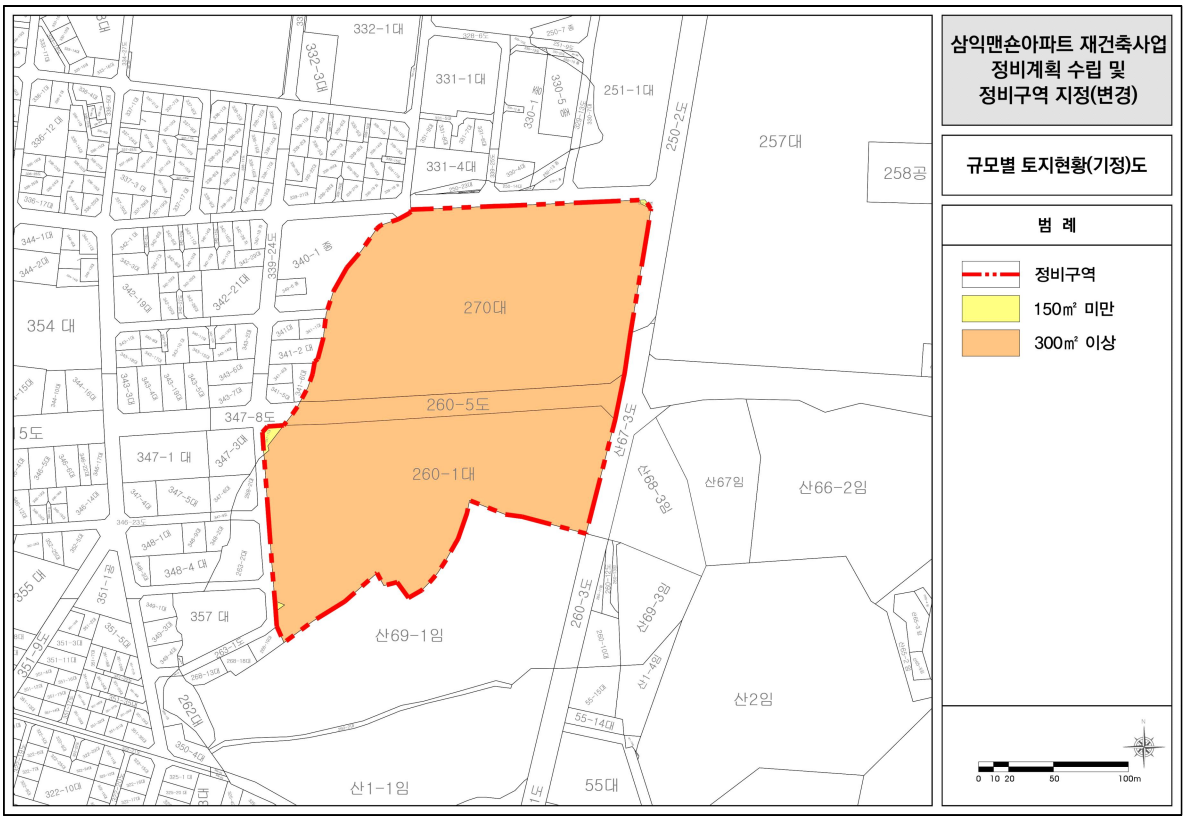
■ 대상지는 총 6개의 필지로 구성되며, 토지의 규모는 대부분 90㎡ 이상임

【규모별 토지현황】

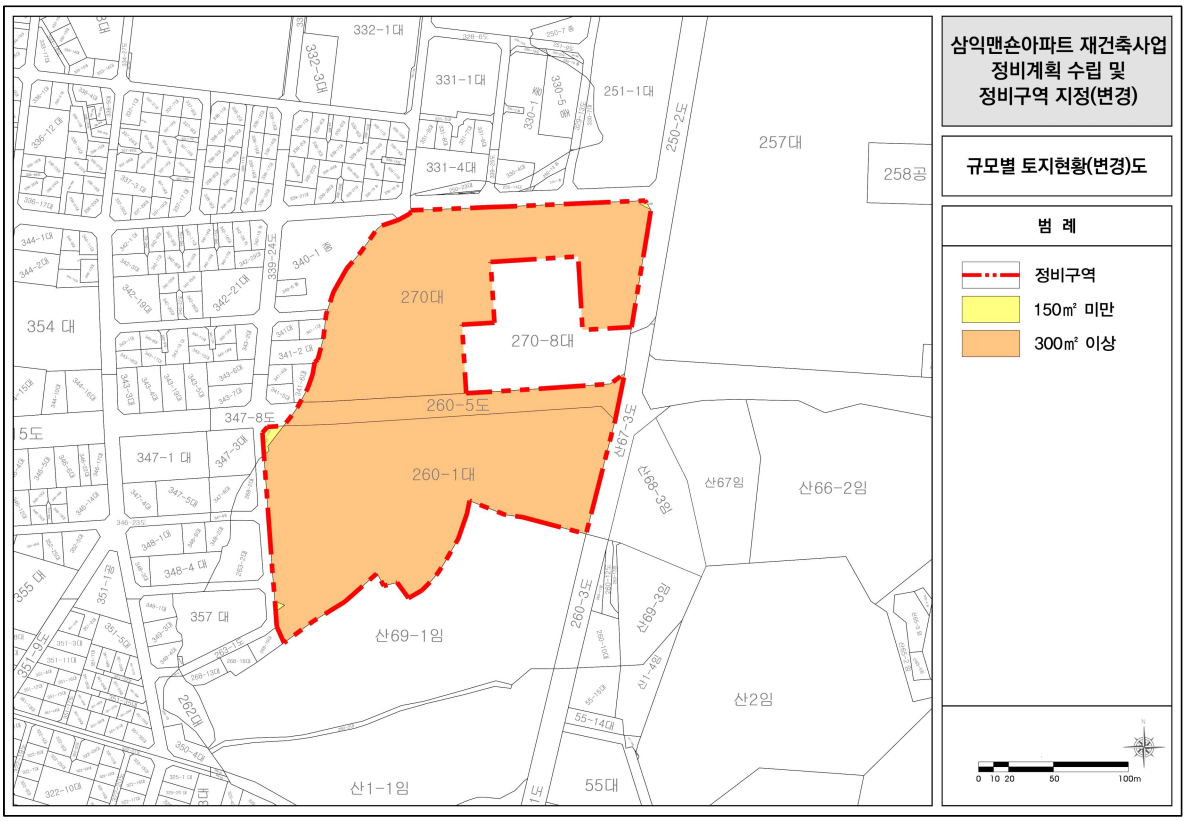
구 분		합 계	150㎡ 미만	150㎡ ~ 300㎡ 미만	300㎡ 이상	비고
기정	필지수	6	3	-	3	-
	구성비(%)	100.0	50.0	-	50.0	-
	면적(㎡)	49,502.0	163.0	-	49,339.0	-
	구성비(%)	100.0	0.3	-	99.7	-
변경	필지수	6	3	-	3	
	구성비(%)	100.0	50.0	-	50.0	
	면적(㎡)	42,420.0	163.0	-	42,257.0	
	구성비(%)	100.0	0.4	-	99.6	

- 이 하 여 백 -

【규모별 토지현황(기정)도】



【규모별 토지현황(변경)도】



4. 건축물 현황 : 변경

1) 용도별 건축물 현황

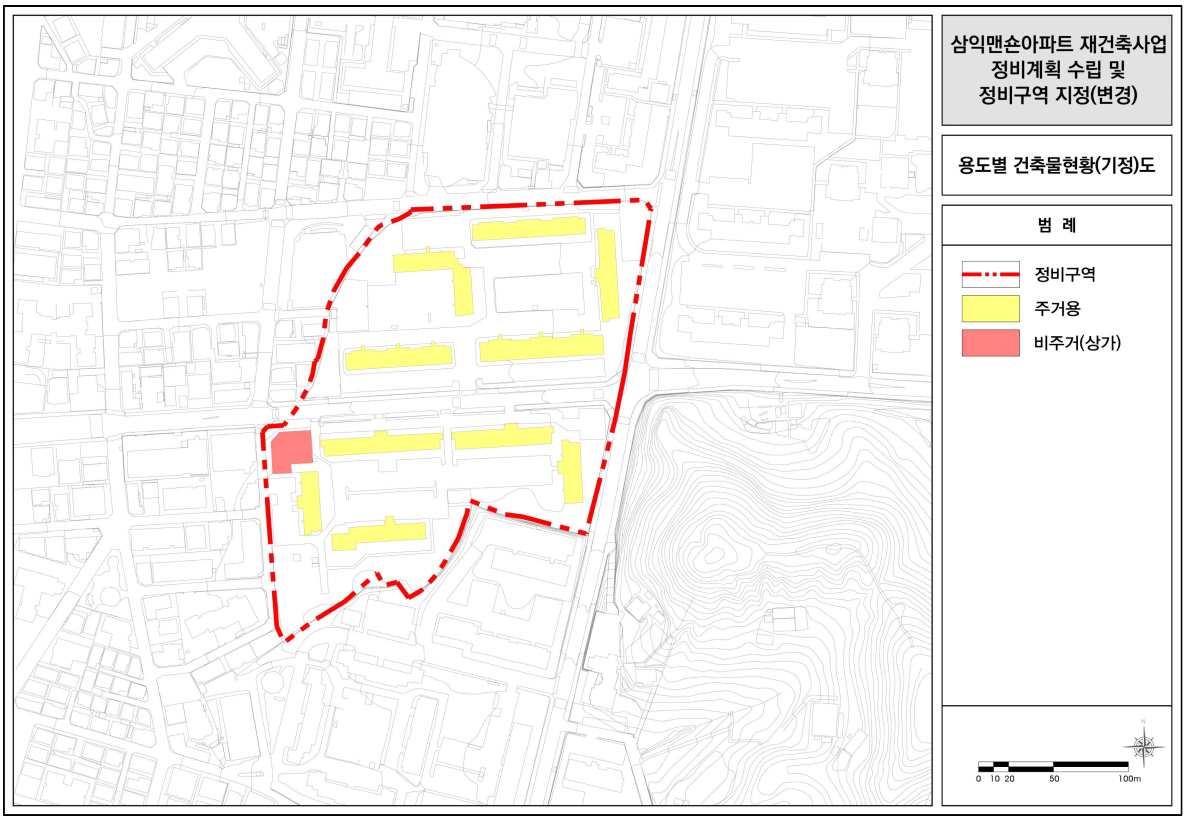
- 구역 내 건축물 총 10동 중 주거(공동주택) 용도는 모두 9동이며, 1개의 비주거시설(상가)이 존재함

【용도별 건축물현황】

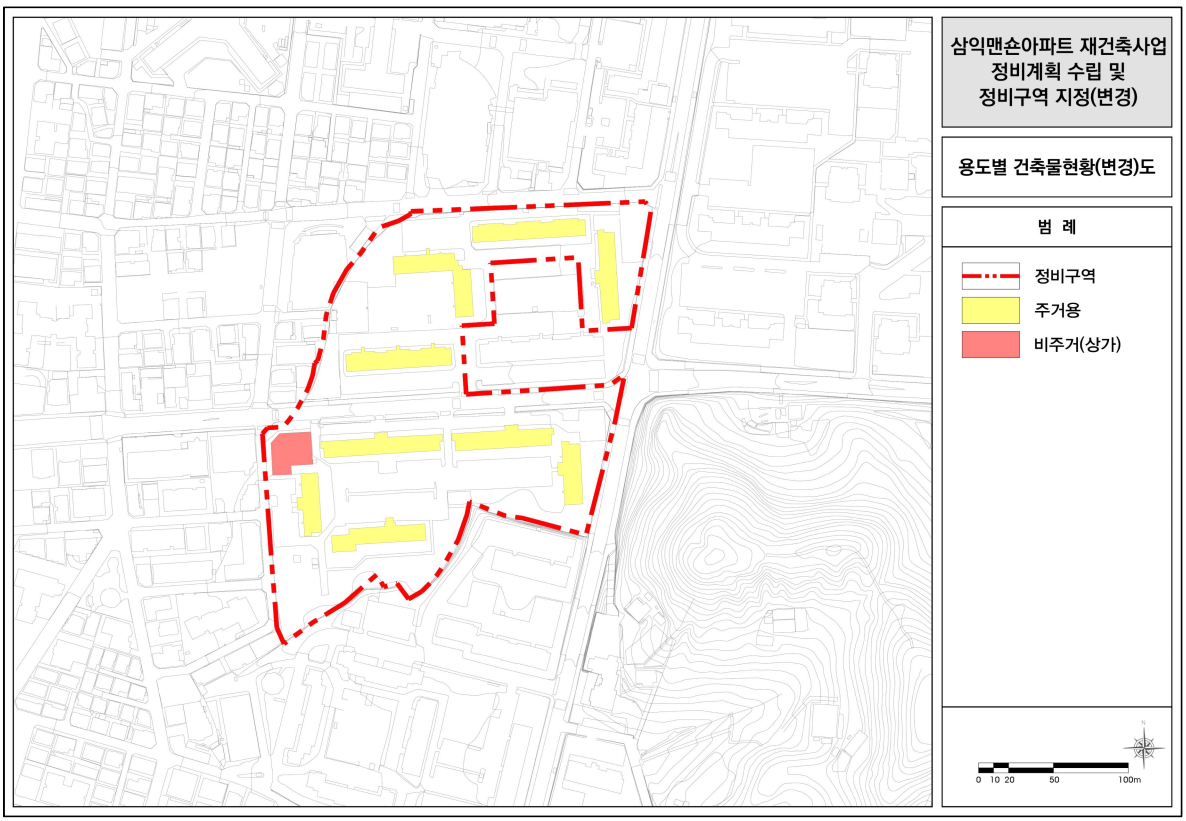
구 분		합 계	단독주택	공동주택	비고
기정	동 수	11	10	1	비주거(상가동)
	구성비(%)	100.0	90.9	9.1	
변경	동 수	10	9	1	비주거(상가동)
	구성비(%)	100.0	90.0	10.0	

- 이 하 여 백 -

【용도별 건축물현황(기정)도】



【용도별 건축물현황(변경)도】



2) 층수별 건축물 현황

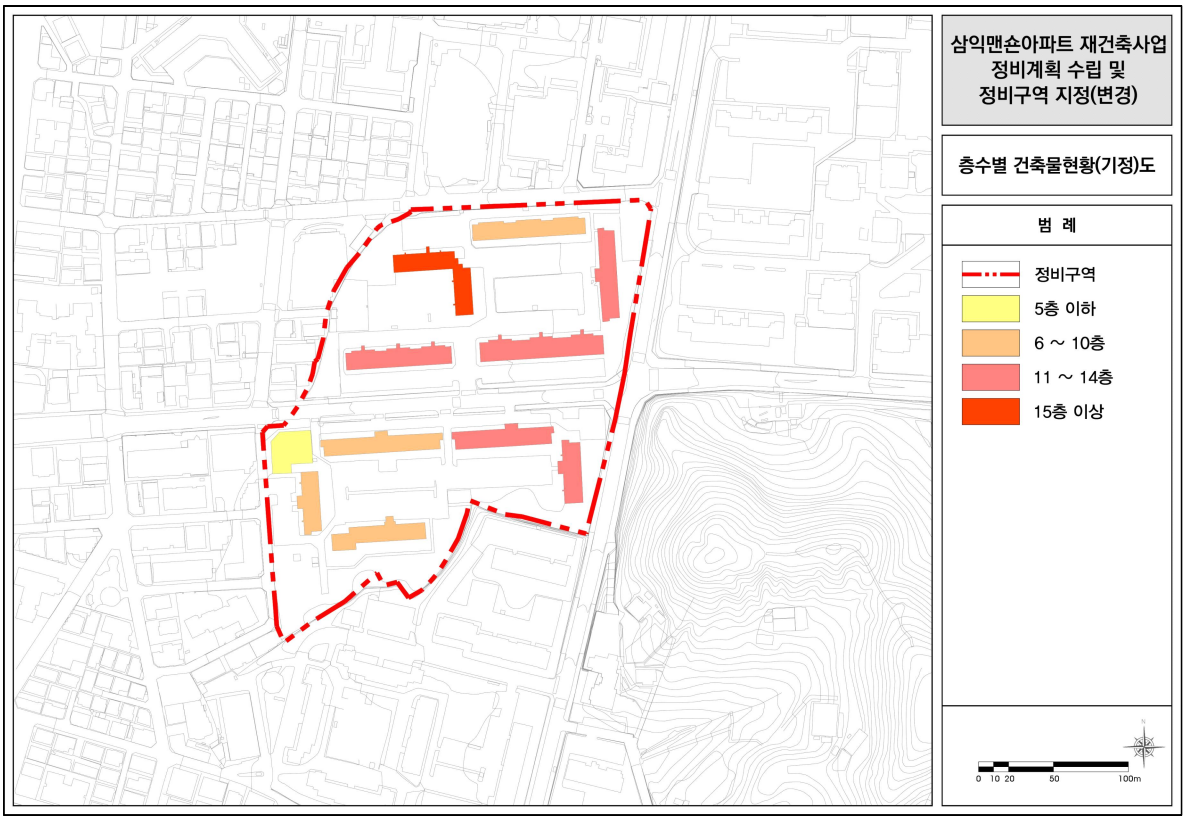
- 구역 내 주거동(공동주택) 9개동 중 4개동 6~10층, 4개동 11~14층, 1개동은 15층이며, 비주거동(상가)는 4층으로 이루어짐

【층수별 건축물현황】

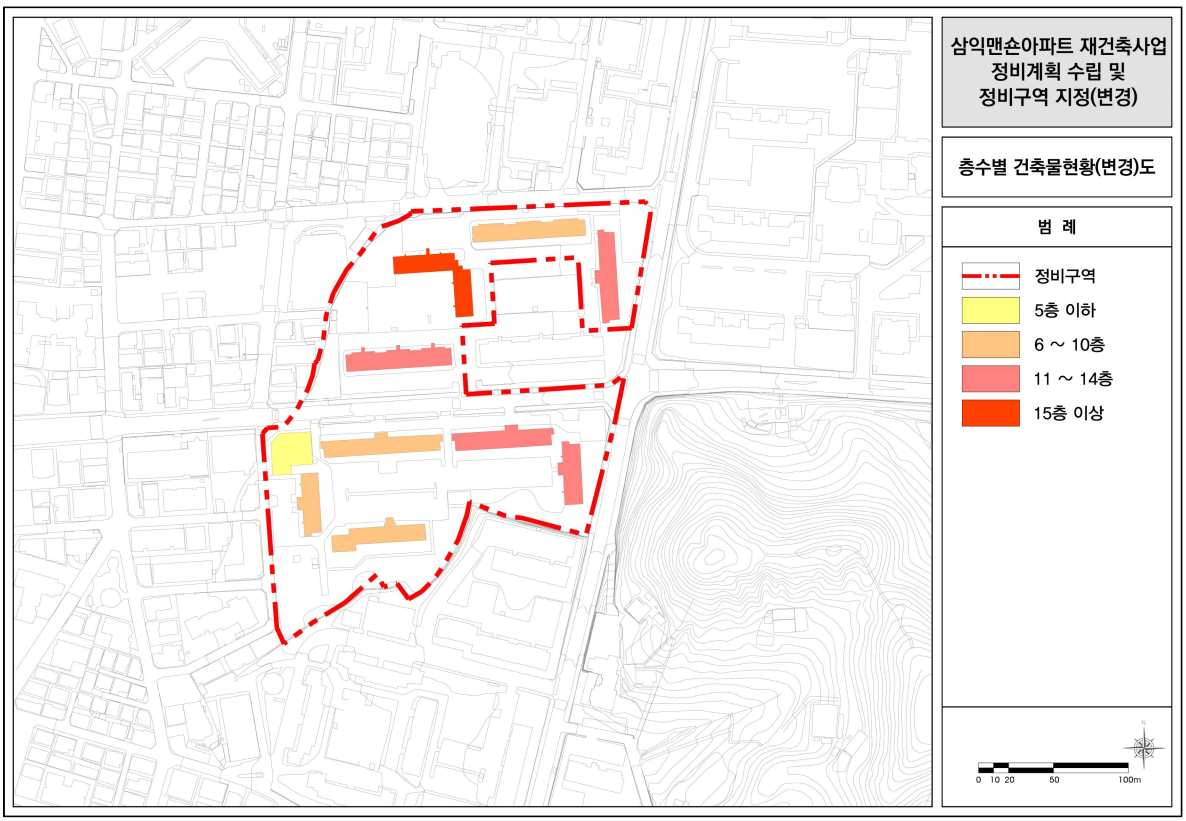
구 분		합 계	5층 이하	6~10층	11~14층	15층 이상	비고
기정	동 수	11	1	5	4	1	-
	구성비(%)	100.0	9.0	45.0	36.0	9.0	-
변경	동 수	10	1	4	4	1	-
	구성비(%)	100.0	10.0	40.0	40.0	10.0	-

- 이 하 여 백 -

【층수별 건축물현황(기정)도】



【층수별 건축물현황(변경)도】



3) 구조별 건축물 현황

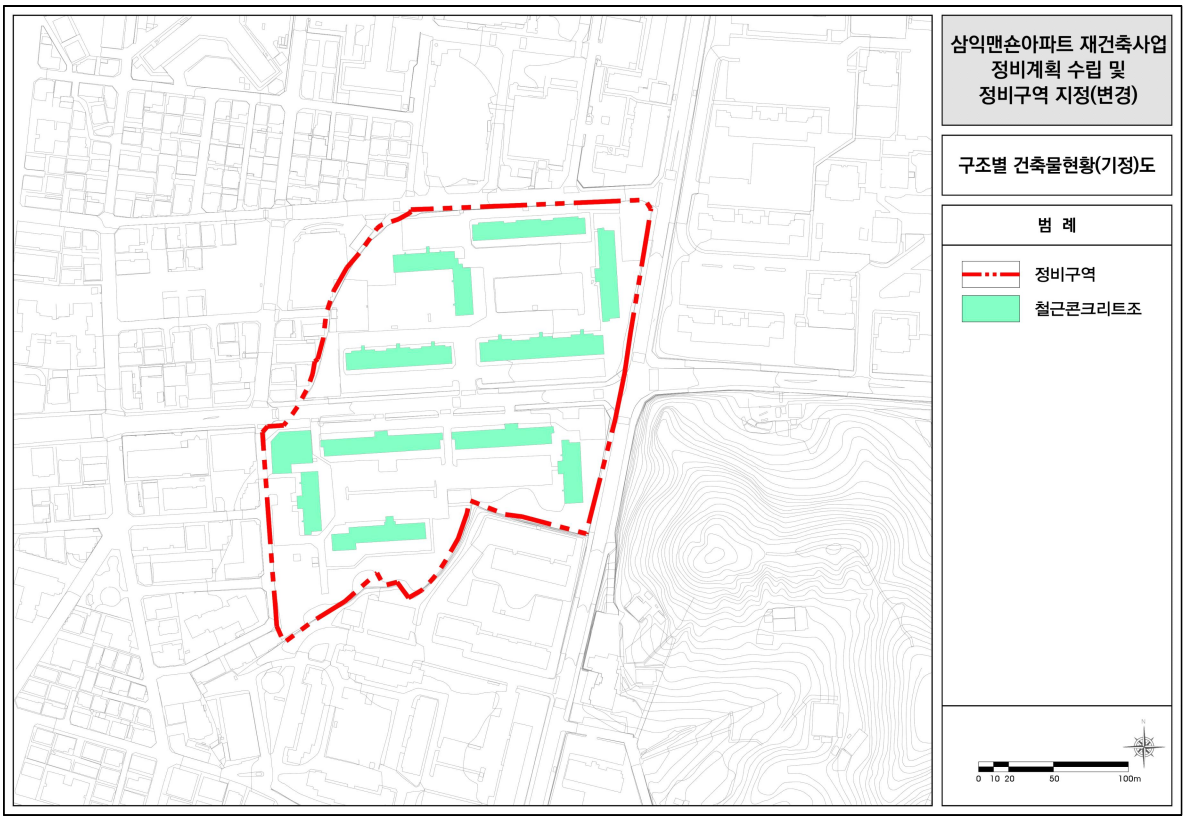
■ 구역 내 건축물 동수는 총 10개동(100.0%)이며, 모두 철근콘크리트구조임

【구조별 건축물현황】

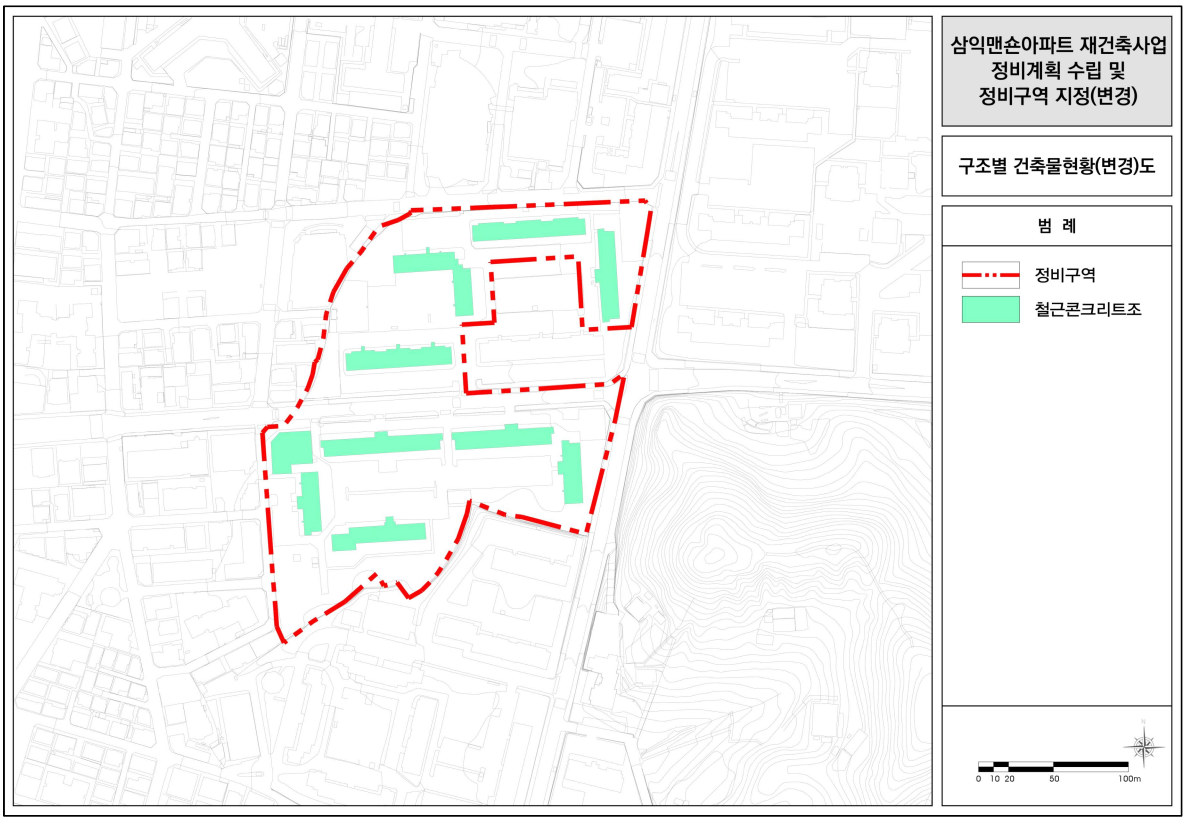
구 분		합 계	철근콘크리트 구조	목조	연와조	기타	비고
기정	동 수	11	11	-	-	-	-
	구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-
변경	동 수	10	10	-	-	-	-
	구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

- 이 하 여 백 -

【구조별 건축물현황(기정)도】



【구조별 건축물현황(변경)도】



4) 경과년수별 건축물 현황

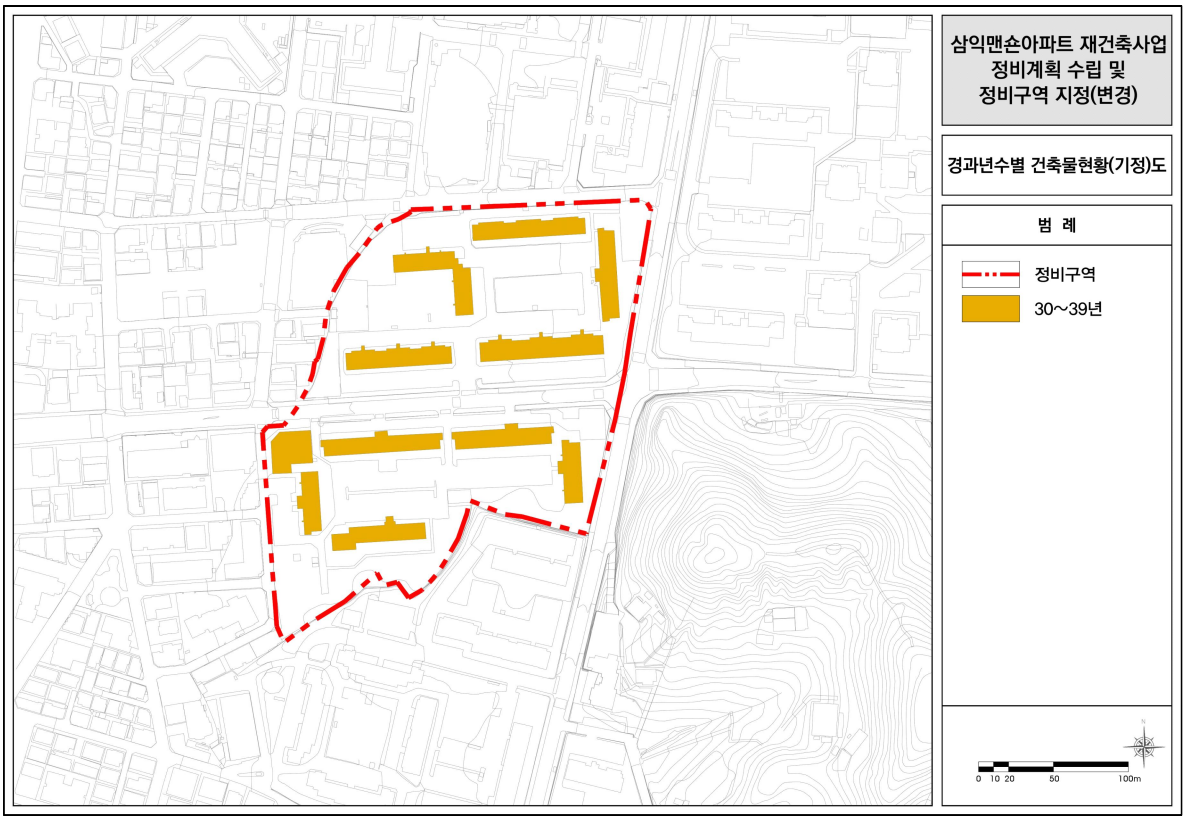
■ 구역 내 건축물은 모두 1984년 준공된 건축물로서, 경과년수는 41년으로 노후됨(2025년 기준)

【경과년수별 건축물현황】

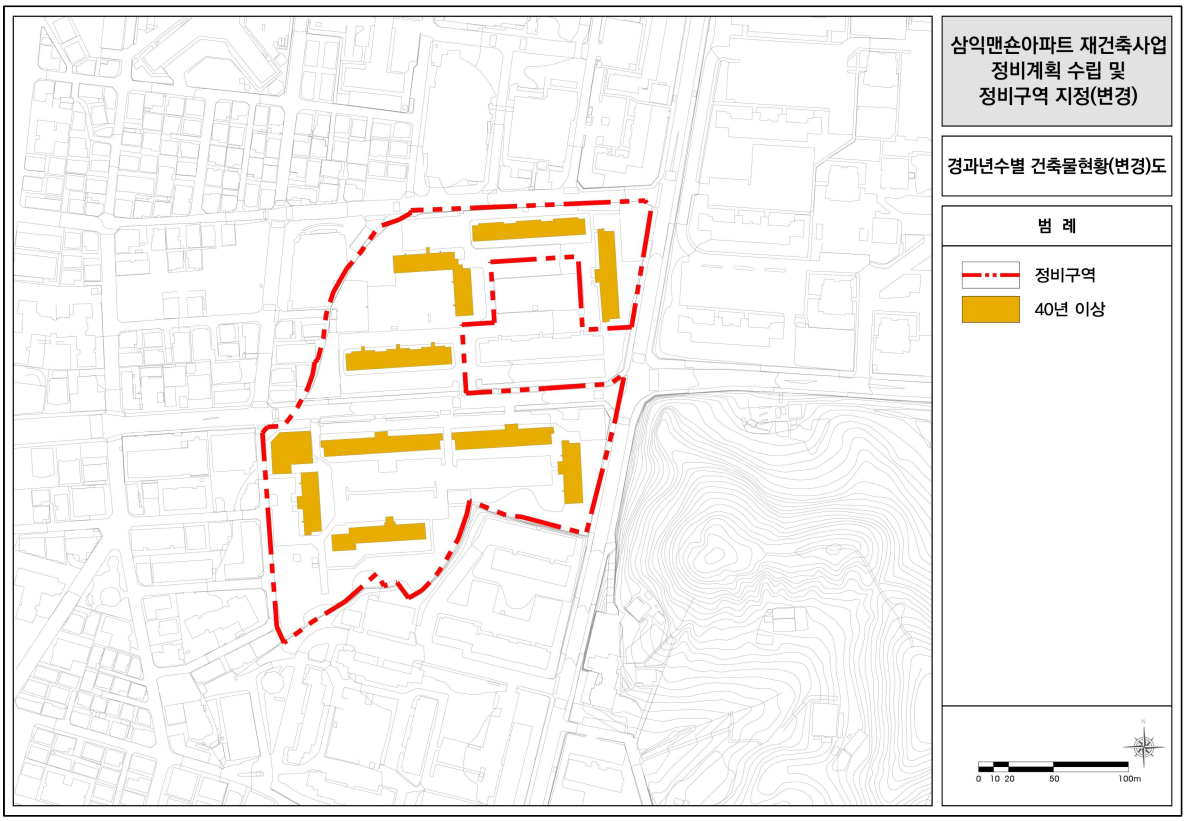
구 분		합 계	20년 미만	20 ~ 29년	30 ~ 39년	40년 이상	비고
기정	동 수	11	-	-	11	-	-
	구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-
변경	동 수	10	-	-	-	10	-
	구성비(%)	100.0	-	-	-	100.0	-

- 이 하 여 백 -

【경과년수별 건축물현황(기정)도】



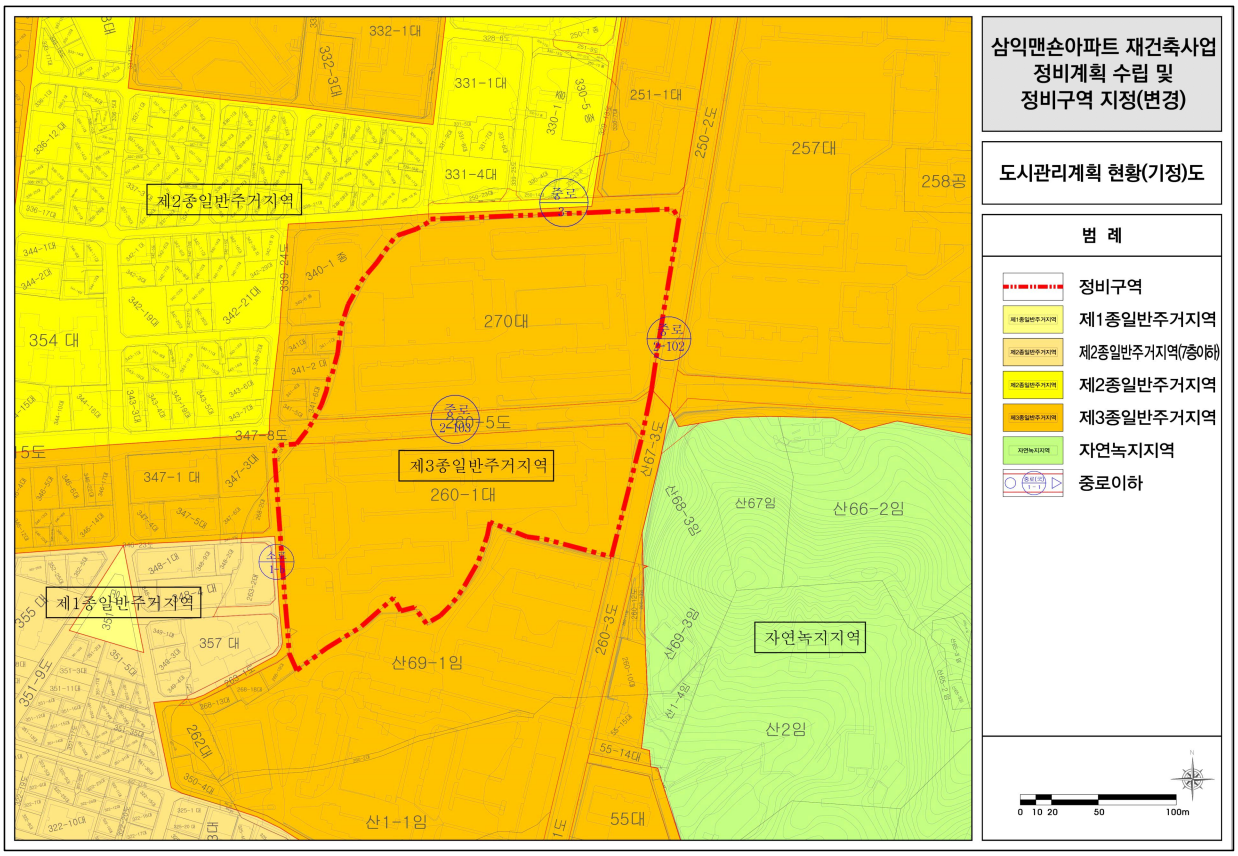
【경과년수별 건축물현황(변경)도】



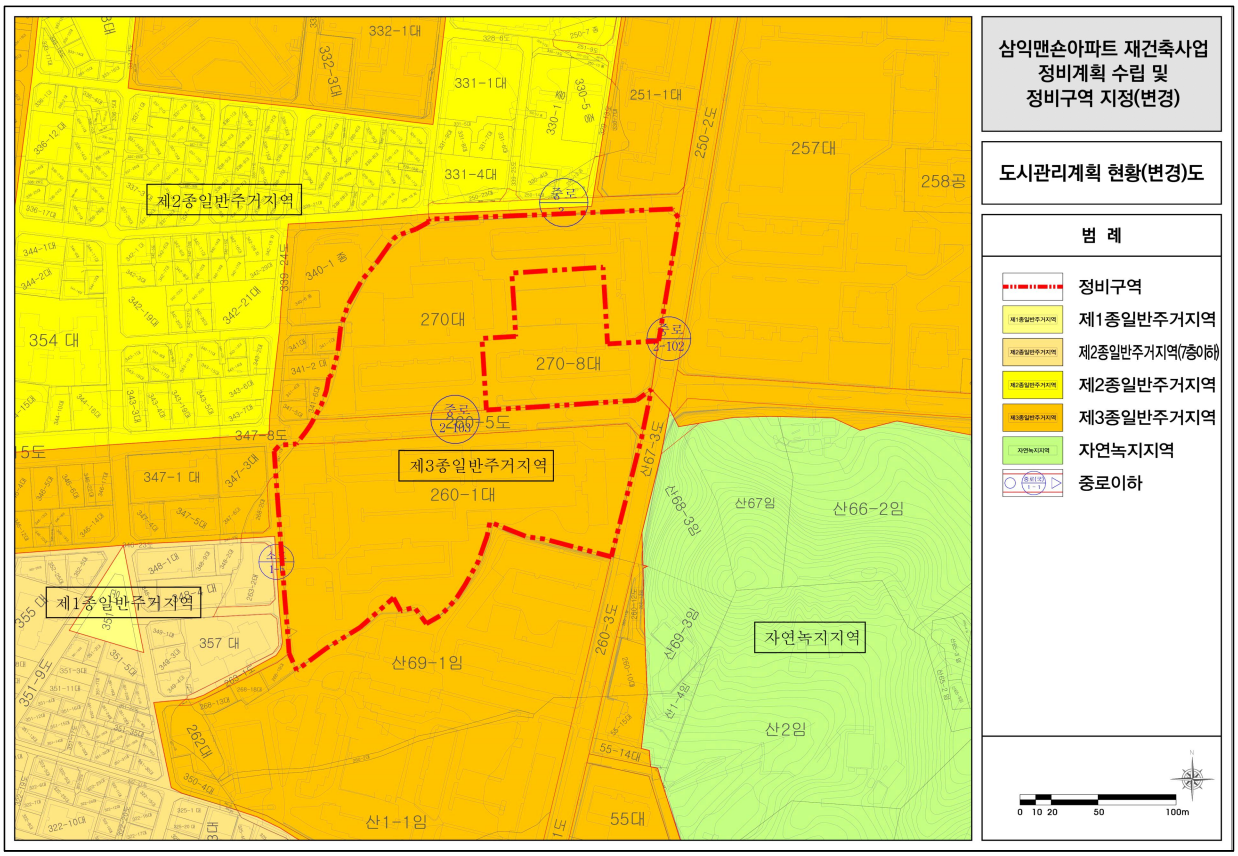
5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	일반도로	명일동 260-5	3,417㎡ (중로2-103)	-	-	-	강동구

【도시관리계획 현황(기정)도】



【도시관리계획 현황(변경)도】



- 이 하 여 백 -

6. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

■ 붙임 : 교통성검토서 참조

7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1) 토지 및 건축물의 가격

개별공시지가 (천원/㎡) 공동주택	전용면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (천원/세대)	공동주택 실거래가(천원/세대) 매매 하한	매매 상한	전세 하한	전세 상한	상가 실거래가(천원/㎡) 매매	상가 실거래가(천원/㎡) 보증금	비고
5,870	평균	360,875	515,625	560,625	356,250	385,000	2,538	87	-
	57.01	260,000	390,000	430,000	280,000	310,000			
	66.87	299,000	450,000	490,000	320,000	350,000			
	71.20	320,000	470,000	500,000	330,000	360,000			
	72.55	312,000	465,000	505,000	330,000	360,000			
	82.45	344,000	510,000	540,000	350,000	380,000			
	106.65	405,000	560,000	590,000	400,000	430,000			
	117.76	451,000	600,000	670,000	410,000	430,000			

주1) 개별공시지가 및 공동주택 공시가격은 부동산공시가격 알리미(국토교통부) 자료임(2018.01.)
주2) 공동주택은 한국감정원 시세 자료(2017.9.8.) 및 상가 실거래는 주변 공인중개사 거래 자료임

2) 임대차 현황 : 변경

유형별 주택 호수			거주 가구수 소계	가옥주	세입자	구역내 거주 인구수 소계	가옥주	세입자	비 고
기정	계	768	768	562	206	1,890	1,383	507	-
	단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	768	768	562	206	1,890	1,383	507	-
변경	계	705	705	477	228	1,586	1,073	513	-
	단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	705	705	477	228	1,586	1,073	513	

주) 기정 거주인구는 2017년 강동구 세대당 인구 2.46인/세대 적용(2018년 강동구 통계연보)
주) 변경 거주인구는 2023년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)
※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록 상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장 상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

8. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 위협이 되고 있는 바, 재건축정비사업을 통하여 조속한 시일 내에 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통하여 사업이 시행되기를 희망함

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조

9. 거주가구 및 세입자 현황

- “1. 주민 또는 산업 현황” 참조

10. 도시관리계획상 토지이용계획 현황

- “2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황” 참조

11. 토지의 용도 소유자·규모별 현황

- “3. 토지 현황” 참조

12. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황

- “4. 건축물 현황” 참조

13. 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황

- “4. 건축물 현황” 참조

14. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유무형의 문화·유적, 보호수목 현황 : 해당사항 없음

2) 지역유래

- 1963. 1. 1 법률 제1172호로 서울시 행정구역이 대대적으로 확장됨에 따라 경기도 광주군 구천면은 중대면, 언주면, 대왕면 일부와 함께 성동구로 편입돼 천호출장소가 5개 행정동(구천동, 선린동, 암사동, 성내동, 천호동)을 관할하다가 1975.10. 1일에 강남구로 편입된 후 마침내 1979.10. 1일에 18개 동을 관할하는 강동구가 탄생되었다. 그 후 '88서울올림픽 개최 직전인 1988. 1. 1일에 강동구의 일부를 송파구로 분구하고 24.58㎢의 면적에 21개 행정동(9개 법정동)을 관할하는 지방자치구로 오늘에 이르고 있으며, 맑고 푸른 전원도시로 조성 된 강동은 많은 선현들이 살았던 곳으로 옛 지명 등 문화유산의 흔적이 남아 있는 역사적인 고장이다.
- 명일동(明逸洞)은 994년에 설치된 명일원에서 유래함 당시 명일원은 구천면길을 이용해 출장하는 공무 여행자에게 숙식 편의를 제공하던 장소로서, 여행자를 도둑이나 맹수로부터 보호하기 위해 일반 여행자 에게도 휴식 및 투숙처를 제공하기도 했으나 점차 쇄락해 현재의 지명으로만 전해짐
- 명일동 동명은 고려 성종 11년(994) 이곳에 명일원(明逸院)이라는 숙소를 두고 출장하는 관리나 여행하는 사람들의 편의를 제공해 주었던 데서 유래되었다. 명일원 · 원텃골이라고도 하였다.

15. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)

1) 토지등소유자(국·공유 재산관리청은 산정에서 제외)

구분	조합원(2/3이상)			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	739	739	-	-
동의자수	612	612	-	-
동의율(%)	82.81	82.81	-	-

※ 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제6조 제3항에 의거 국·공유지 면적 산정에서 제외

※ 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조 제4항에 의거 총회에서 조합원의 2/3이상 찬성으로 의결될 경우 토지등소유자의 2/3이상 동의받은 것으로 봄

16. 기존 수목의 현황 : 변경

1) 기존 수목 현황

■ 기존 수목은 향나무 및 은행나무, 단풍나무 및 소나무, 느티나무 등 총 15종 739주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 공사시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무 등의 수종을 선정하고, 기존 수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립

구분	위치	수종	직경	본수			활용계획	비고
				기정	변경	변경후		
1	1,2,7,8,9동	목련나무	5~20	12	-	12	• 기존 수목은 목련, 느티나무, 은행나무 등 약 15종 이상의 739주가 분포하는 것으로 조사(대상지는 기조성된 아파트단지로서 수목현황이 대체로 양호한 편임) • 사업시행 시 대상지 내 공간을 활용하여 이식 후, 대상지내 조경녹지로 이식 • 이식수목을 제외한 잔여 수목은 사업시행 전지역 신문을 통해 공사개요 및 잔여 수종, 수량을 제시하여 식재용 수목이 필요한 조경업체 또는 인근 공사장 등에 공급	
2	1,2,3,5,6,7,8,9,10,11동	향나무	5~20	233	감) 46	187		
3	1,2,3,5,6,10동	라일락나무	5~20	21	감) 7	14		
4	전동	감나무	5~20	37	감) 3	34		
5	전동	단풍나무	5~20	130	감) 27	103		
6	1,2,5,6,7,9,11동	모과나무	5~20	12	감) 8	4		
7	1,3,5,6,7,10,11동	소나무	5~20	75	감) 22	53		
8	1,5,6,7,8,9동	자두나무	5~20	9	감) 4	5		
9	1,2,3,5,6,7,9,10,11동	은행나무	5~20	152	감) 49	103		
10	2,3,5,7,9,10동	느티나무	5~20	37	감) 14	23		
11	2,3,5동	잡목나무	5~20	15	감) 7	8		
12	2,3,5,6,7,8,9동	대추나무	5~20	18	감) 2	16		
13	5,7,8,9동	벚나무	5~20	12	감) 1	11		
14	8,9동	잣나무	5~20	55	-	55		
15	-	기타	2~20	111	-	111		
합계				929	감) 190	739		

※ 구역계 변경에 따른 수목 현황 변경임

17. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 주민 대부분 정비구역 지정에 동의(약 82.81%)하며, 조속한 기간 내에 정비사업이 이루어져 안전하고 쾌적한 주거환경을 도모할 수 있기를 희망함

18. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 토지등소유자 739명(공동주택 소유자 699명) 중 475세대가 직접 거주하고 있으며, 대부분이 현재 거주하는 규모(전용면적 66.87㎡)보다 큰 규모로 구역 내 재입주를 고려하고 있음

19. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 세입자는 현재 거주하고 있는 규모가 중형 평형으로 임대주택 규모(60㎡ 이하)와 큰 차이가 없지만, 임대주택으로의 재입주는 비희망적이며, 35평형(92㎡)의 분양주택 입주 및 분양주택의 전세입주는 재희망 하고 있음

20. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 조합 기 설립되어 구성 및 승인되어 해당의견 없음

21. 기초조사 현황도

- “3. 토지 현황, 4. 건축물 현황” 관련도면 참조

- 이 하 여 백 -

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 대상지 현황

4 개발여건 분석

5 계획의 기본구상

6 부문별 계획

7 건축계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 대상지는 도심부에 위치하였으나, 건축물이 노후·불량하여 주거 안전에 취약하고, 주거환경 및 도시 미관형성을 저해하고 있음. 이에 정비계획 수립을 통하여 노후·불량 건축물을 정비하고, 공원 등의 기반 시설을 조성하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성에 이바지하고자 함
- 강동구 명일동 270번지 일원에 위치한 삼익맨숀아파트는 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(주택재건축사업 부문)의 정비예정구역이며, 안전진단 실시결과 D등급으로 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 매우 열악한 지역으로서 재건축정비구역으로 지정된 지역임(서울특별시 고시 제2020-62호, 2020.2.13.)

2) 계획의 목적

- 정비구역 지정 이후 5동 주민들의 강력한 사업 반대로 사업시행계획인가 절차 진행을 하지 못한 채 5동의 공유물 분할 소송을 진행하였으며, 2024년 12월 11일 법원에서 공동주택 5동 토지를 분할하는 것으로 판결되었음
- 이에 따라 5동 토지를 제척하고 지적측량결과를 반영한 정비구역 및 정비계획 변경을 통해 사업을 조속히 추진하고자 함

2. 계획의 범위

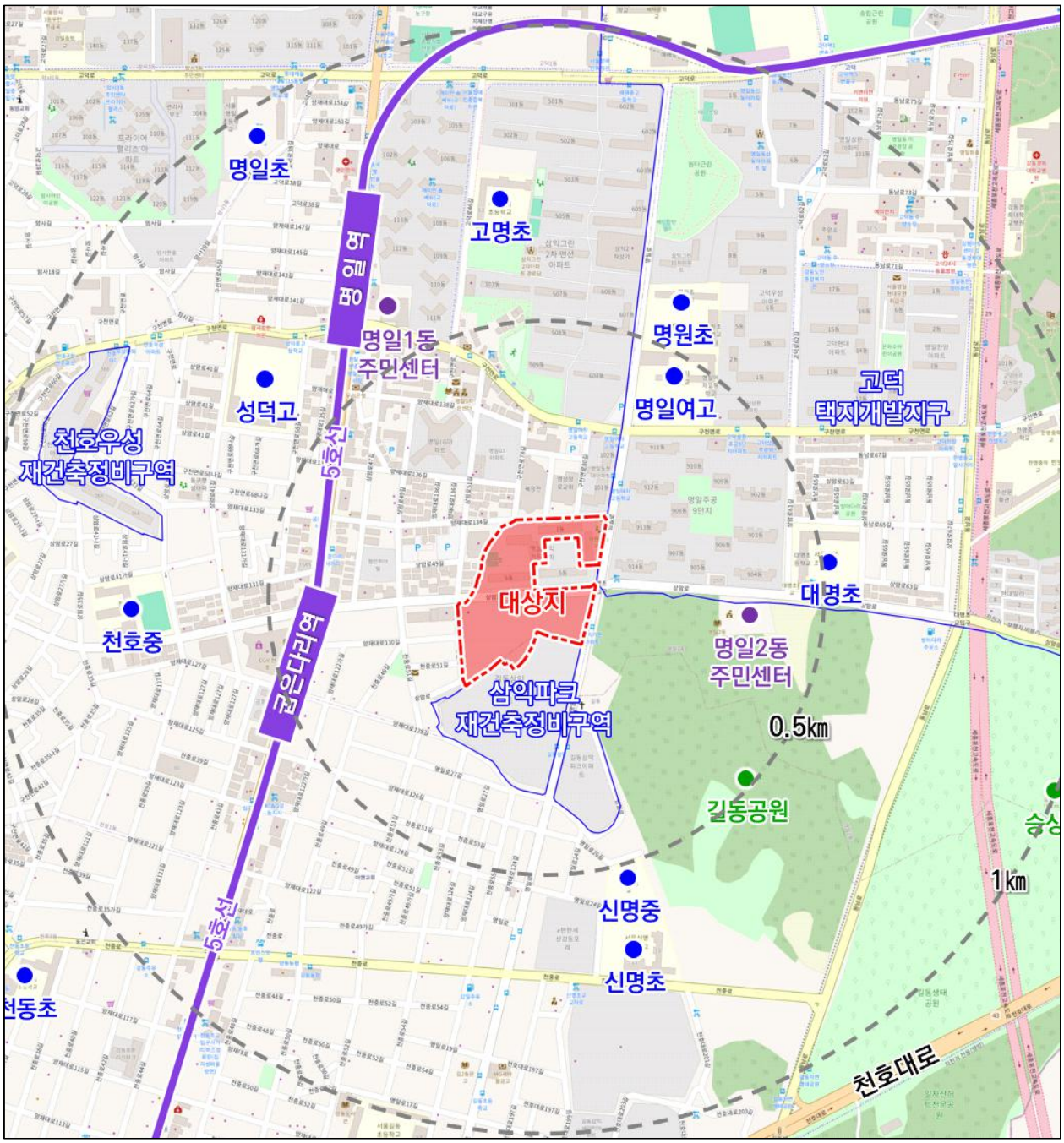
1) 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 강동구 명일동 270번지 일원
- 면 적 :
  - 기정 : 49,502.0㎡
  - 변경 : 42,495.3㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표연도 : 2030년

【위치도】


명일초
고명초
명일1동
주민센터
명원초
성덕고
명일여고
고덕
택지개발지구
천호우성
재건축정비구역
대상지
대명초
천호중
명일2동
주민센터
삼익파크
재건축정비구역
0.5km
길동공원
1km
신명중
신명초
천호대로

3. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 정비계획 수립절차

인허가 절차	인허가 내용	적용법규
기초조사 (구청장 또는 사업시행자)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 등	(영 제7조 2항)
정비계획 변경(안) 작성 (구청장 또는 사업시행자)	• 정비계획 및 건축물 등에 관한 계획	(법 제9조) (영 제8조)
정비구역 지정 요청 (사업시행자 → 구청장)	• 토지등소유자 동의 : 1/2 이상 토지면적 동의 : 1/2 이상 (주민동의서 첨부)	(법 제14조 제1항) (영 제12조 제1항) (조례 제6조)
정비구역 지정요건 검토 관련부서 협의(구청장)	• 재건축정비구역 지정요건 : 부지면적, 세대수, 노후불량건축물, 안전진단 결과 등	
정비구역 지정(안) 입안 (구청장)	• 정비계획 변경(안) 첨부	
주민설명회	• 주민 서면통보	(법 제15조 제1항)
주민공람(주민의견수렴)	• 30일 이상 주민공람	(법 제15조 제1항) (영 제13조)
구의회 의견청취(구청장)		(법 제15조 제2항)
정비구역 지정 신청 (구청장 → 시장)	• 정비계획 변경(안) 첨부	(법 제8조 제5항)
도시계획위원회 심의		(법 제16조 제1항)
정비구역 지정 고시 (시장)		(법 제16조 제3항)
국토교통부 보고 (시장 → 장관)	• 기본계획 및 도시관리계획 • 정비계획요약, 도시계획 결정조서 포함	(법 제16조 제3항)

2) 정비계획 수립절차

1984. 10. 16.	• 삼익맨숀아파트 사용승인
2011. 10. 20.	• 2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축 부문) 변경 [정비예정구역 지정(서고 제2011-309호)]
2017. 03. 23.	• 정밀안전진단 실시 (D등급 : 조건부 재건축)
2017. 12. 29.	• 정비구역 지정 주민제안 (토지등소유자 → 구) [총 동의율 68.05%(541/795) : 아파트 68.97%(529/767), 상가 42.85%(12/28)]
2018. 03. 27. ~ 04. 10.	• 관련기관(부서) 협의(1차)
2018. 06. 12. ~ 06. 26.	• 관련기관(부서) 재협의(2차)
2018. 09. 05.	• 주민설명회 개최
2018. 08. 29. ~ 09. 28.	• 주민공람·공고
2018. 10. 16.	• 구의회 의견청취 (원안채택)
2019. 01. 11.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청 (구 ⇒ 시)
2019.02. ~ 06.	• 정비계획(안) 보완제출 (구 ⇒ 시)
2019. 07. 17.	• 제11차 도시계획위원회 심의(보류)
2019. 11. 06.	• 제17차 도시계획위원회 심의(수정가결)
2019. 12. 11. ~ 2020. 01. 10.	• 주민 재열람·공고
2020. 02. 13.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정고시(서울특별시 고시 제2020-62호)
2021. 07. 12.	• 조합설립인가
2024. 12. 11.	• 서울동부지방법원 1심판결(2020가합116010 공유물분할) - 공동주택 5동 토지 분할하는 것으로 판결

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)

1) 계획의 비전 및 목표

- ■ 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, 도시 공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

【계획의 기조 : 비전, 목표, 전략】



2) 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

(1) 기본방향



- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획*과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시

  * (수도권 관련내용) 지방과의 상생발전, 주민 삶의 질 향상, 글로벌 경쟁력 확보

- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진계획 집행 관리에 대한 중앙정부 지자체간 등 협력 증진

【공간구조 구상】



(2) 4대 목표

- 집중관리를 통한 균형발전 도모
- 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
- 수도권 혁신성장 역량 제고
- 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

(3) 인구와 산업의 배치

- 글로벌 혁신허브

  - 서울은 대학, 연구기관, 기업 연구소 등 풍무한 R&D 기능을 기반으로 우리나라 전체의 혁신·첨단 산업의 성장을 이끌어 나가며 세계적인 경쟁력을 갖춘 글로벌 경제도시로 육성

- 국제 물류·첨단산업 벨트

  - 수도권 남서부의 자동차 등 기계 및 전기 전자산업 등의 지속적인 집적화를 추진하고, 첨단화 등 산업고도화를 통해 첨단산업으로 도약

- 스마트 반도체 벨트

  - 경기 남부에 집중하여 입지하고 있는 반도체 등 스마트 제조업 부문의 집적·연계를 통한 특화벨트 구축

- 평화경제 벨트

  - 남북협력 관문으로서의 지정학적인 특성 중요성을 감안하여 평화경제 체계 구축의 거점지역으로 조성

- 생태 관광·휴양 벨트

  - 신규 개별입지 억제 및 기존 개별입지의 계획입지 유도 등을 통한 난개발 방지 및 계획적 성장 지원

3) 2040 서울시 도시기본계획

(1) 서울시 미래상과 핵심이슈

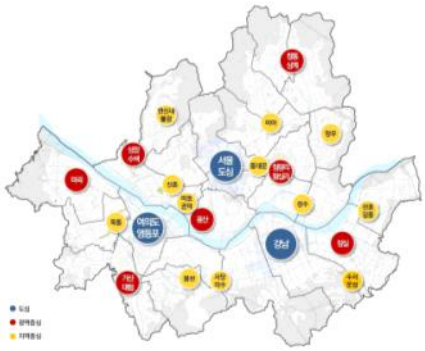
가. 서울시 미래상

- “ 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울 ”

나. 서울도시기본계획 7대 목표

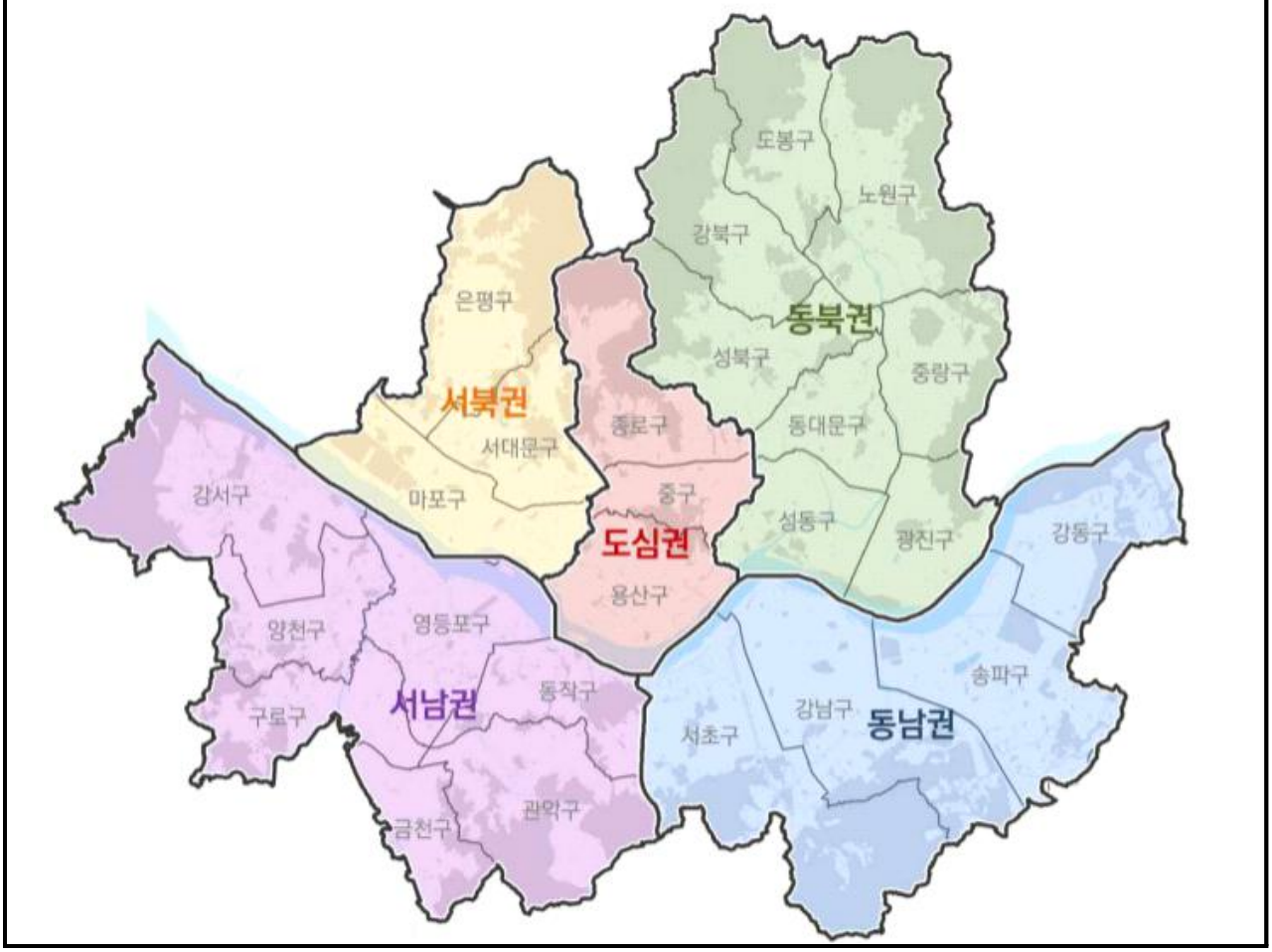
구 분	7대 목표
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	• 걸어서 누리는 다양한 일상, “보행일상권 조성 • 수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’ • 새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	• 미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’ • 기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	• 미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’ • 도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

(2) 중심지체계 및 생활권 설정

구 분	3도심 7광역중심 12지역중심	중심지체계도
도 심	• 글로벌 도시경쟁력 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진	
광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성	
지역중심	• 고영기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 • 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역 급행철도 신규 정착역 제안	
지구중심	• 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심기로 기능 • 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화	

권역구분	면적	자치구	권역별 발전 방향
도심권	56㎢	종로구, 중구, 용산구	“첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”
동북권	171㎢	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
서북권	71㎢	은평구, 서대문구, 마포구	“지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
서남권	163㎢	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구	“교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”
동남권	146㎢	서초구, 강남구, 송파구, 강동구	“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”

생활권 구분



(3) 동남권 발전방향 및 계획과제

가. 동남권 발전방향

"글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"

나. 계획과제

구 분		계 획 내 용
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

서북권 발전구상



4) 2010 서울시 도시·주거환경기본계획(주택재건축사업 부문)

(1) 주택재건축사업부문 계획의 개요

■ 재건축과 관련된 제도의 변화

- 종전 개발법에 의하여 시행되어 왔던 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 등을 체계적이고 종합적으로 조율하기 위해 도시 및 주거환경정비법으로 통합함
- 2003년 7월 1일부터 시행된 "도시 및 주거환경정비법" 부칙 제4조 규정에 의하여 서울시장은 3년이내 도시 · 주거환경정비기본계획을 수립하도록 규정함

■ 재건축 분야의 확대에 따른 여건변화

- 기성 단독주택지에 대해 재건축사업 확대되면서 사업시행에 따른 지구내 도로망 및 정비기반시설 확충 등의 가이드 라인 제시 필요
- 도시관리 차원에서 공공의 역할 강화를 통한 건전한 도시발전 유도를 위해 사업위주의 계획에서 탈피하여 공공성 측면이 강화된 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립 시급

■ 기성주택지 정비관련 계획. 사업들과 정합성 유지

- 기 시행중인 계획 · 사업들을 조율하는 역할의 계획의 필요성 대두

(2) 계획의 목적

■ 주택 재건축을 통한 노후주택지의 계획적 정비추진

■ 체계적인 주거지의 관리의 관점에서 주택재건축 추진

■ 생활환경의 질적개선 요구에 부응한 친환경적 도시계획 구현

■ 도시발전에 기여하는 양질의 주택공급과 일정수준의 주거환경 확보

■ 주택재건축에 대한 공공의 역할 강화로 도시의 건전한 발전 유도

(3) 계획의 성격

■ 법적지위

- 도시계획체계상 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획은 서울특별시 도시기본계획의 하위계획이며 주거환경정비사업에 대한 도시관리계획 및 관련 토지이용계획의 상위계획에 해당함

■ 구속력

- 이 기본계획은 정비사업 (주택재건축사업)의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하며, 추후 정비구역을 지정하고 구역별 정비계획을 수립하는데 구속력을 지님

■ 기존 기본계획의 수정보완을 수립하는데 구속력을 지님

- 이 기본계획은 1998년 수립된 서울특별시 주택재개발기본계획의 내용을 변화된 제도 및 정책 등에 따라 수정·보완하고, 주거지관리계획, 근린생활권의 설정 및 이를 바탕으로 한 부문별 계획, 세입자에 대한 주거안정대책 등 새로운 계획요소를 포함함

(4) 정비예정구역 선정

■ 정비예정구역 선정기준 설정

물리적 기준의 설정
1. 시행령과 조례에서 내구연한의 2/3가 경과된 노후불량건축물이 해당 지역의 건축물수의 60%이상 2. 노후불량건축물이 당해지역 안에 있는 건축물의 1/2이상으로서 준공 후 15년이상 경과된 다세대 및 다가구 주택이 당해지역 건축물 총수의 30%이상일 경우

■ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경(주택재건축사업부문)_ 서고시 제2011-309호(2011.10.20.)

- 정비예정구역으로 신규 지정되는 구역과 기존의 정비예정구역에 새로이 추가되어 변경 지정되는 구역 고시

【공동주택 재건축 정비예정구역】

연번	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률(%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고(조건등)
1	서초구	반포동	65-1	1.15	210	50	-	2	공동	- 궁전아파트 - 북측 폭44m도로 확보
2	서초구	방배동	725	4.34	평균계획용적률 (170,210)	50	-	2	공동	- 신삼호아파트 - 동측 폭15m, 북측폭 44m도로 확보 - 통할로 확보(서래초교)
3	영등포구	신길동	4759	1.6	210	50	-	2	공동	- 삼성아파트 - 통학로확보(영신초교)
4	영등포구	문래동5가	22	1.1	210	60	-	2	공동	- 진주아파트
5	영등포구	당산동5가	7-2	2.9	210	60	-	2	공동	- 유원제일2차아파트 - 통학로확보(당산서중교, 당서초교)
6	송파구	문정동	3	3.4	210	50	-	2	공동	- 가락1차현대아파트 - 통학로확보(문정초교)
7	송파구	가락동	176	4.1	210	50	-	2	공동	- 삼환가락아파트
8	송파구	가락동	192	4.0	210	50	-	2	공동	- 가락극동아파트 - 통학로확보(송파중교)
9	송파구	오금동	166	1.35	210	50	-	2	공동	- 가락상아1차아파트
10	송파구	송파동	166	6.2	210	50	-	2	공동	- 가락삼익맨숀아파트
11	구로구	궁동	237	1.32	170	60	7층	2	공동	- 월드빌라 - 통학로확보(우신중고교, 세종과학고교)
12	구로구	구로2동	440	3.2	190	60	12층	2	공동	- 보광아파트 - 북측 폭15m도로 - 통학로확보(구로초교)
13	구로구	구로동	314	2.57	평균계획용적률 (170,210)	50	-	2	공동	- 극동아파트 - 북측 폭15m도로, 남측 폭8m도로 확폭
14	강남구	도곡동	540	1.1	210	50	-	2	공동	- 도곡삼호아파트 - 통학로확보(도곡중교)
15	강남구	대치동	63	2.87	210	50	-	2	공동	- 대치우성1차아파트 - 공원등과 대상지사이에 둘레길형태의 보행통선 확보(대치배수지체육공원)
16	강남구	개포동	652	3.21	-	-	-	2	공동	- 개포우성3차아파트(지구단위계획에 따름)
17	강남구	청담동 삼성동	65 53-2	5.1	210	50	-	2	공동	- 진흥아파트
18	강남구	개포동	653	3.56	-	-	-	2	공동	- 개포현대1차아파트(지구단위계획에 따름)
19	강남구	개포동	649	5.5	-	-	-	2	공동	- 개포경남아파트(지구단위계획에 따름)
20	강남구	일원동	615-1	2.08	-	-	-	2	공동	- 개포한신아파트(지구단위계획에 따름)
21	강남구	도곡동	464	3.64	-	-	-	2	공동	- 개포도곡한신아파트(지구단위계획에 따름)
22	동대문구	장안동	95-1	2.5	210	50	-	2	공동	- 장안현대아파트
23	강동구	명일동	270	4.9	210	50	-	2	공동	- 삼익맨숀아파트
24	관악구	미성동	746-43	1.9	190	60	12층	2	공동	- 신림건영아파트 - 통학로확보(미성중교, 독산고교)

5) 2030 서울시 도시·주거환경기본계획(주거환경정비사업 부문)

(1) 주요 가이드라인

가. 주거지역 용적률 체계(용도지역 변경이 없는 경우)

구 분		건폐율	용 적 률				비고
			기준	허용	상한	법적상한	
주거지역	제1종일반	60%	150%	150%	200%	200%	
	제2종일반(7층)	60%	170%	190%	250%	250%	
	제2종일반	60%	190%	210%	250%	250%	
	제3종일반	**50%**	**210%**	**230%**	**250%**	**300%**	
	준주거지역	60%	300%	320%	400%	500%	

• 상한용적률 : 공공시설 등 부지, 건축물 등을 제공하는 경우 적용 가능한 용적률의 상한으로서 기준용적률 또는 허용용적률에 상한 인센티브를 합산한 용적률

상한용적률 = (기준)허용용적률 x {1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7또는1.0) × α건축물 + 0.7 × α현금}

- 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0
- 그 외 기타시설 : 계수 0.7

※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율(공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의비율

※ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) 또는 현금기부채납비용(원) ÷ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)

※ 가중치 : 사업부지의 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)의 비율

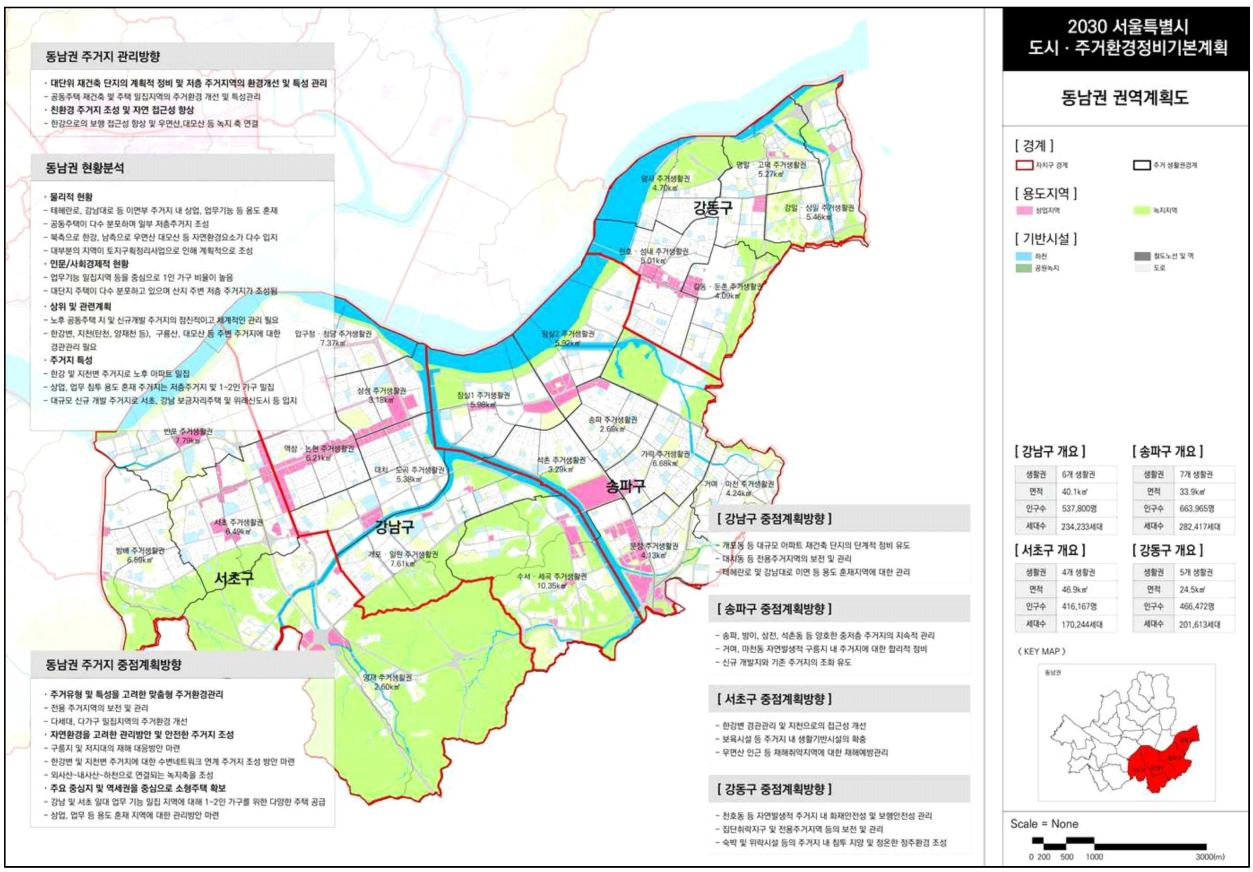
· 공공시설등 제공부지의 면적은 순부담 면적을 기준으로 함

(2) 동남권 권역계획

■ 동남권 주거지관리방향

- 대단위 재건축 단지의 계획적 정비 및 저층 주거지역의 환경개선 및 특성관리
- 공동주택 재건축 및 주택 밀집지역의 주거환경 개선 및 특성관리
- 친환경 주거지 조성 및 자연 접근성 향상
- 한강으로의 보행 접근성 향상 및 우면산, 대모산 등 녹지축 연결

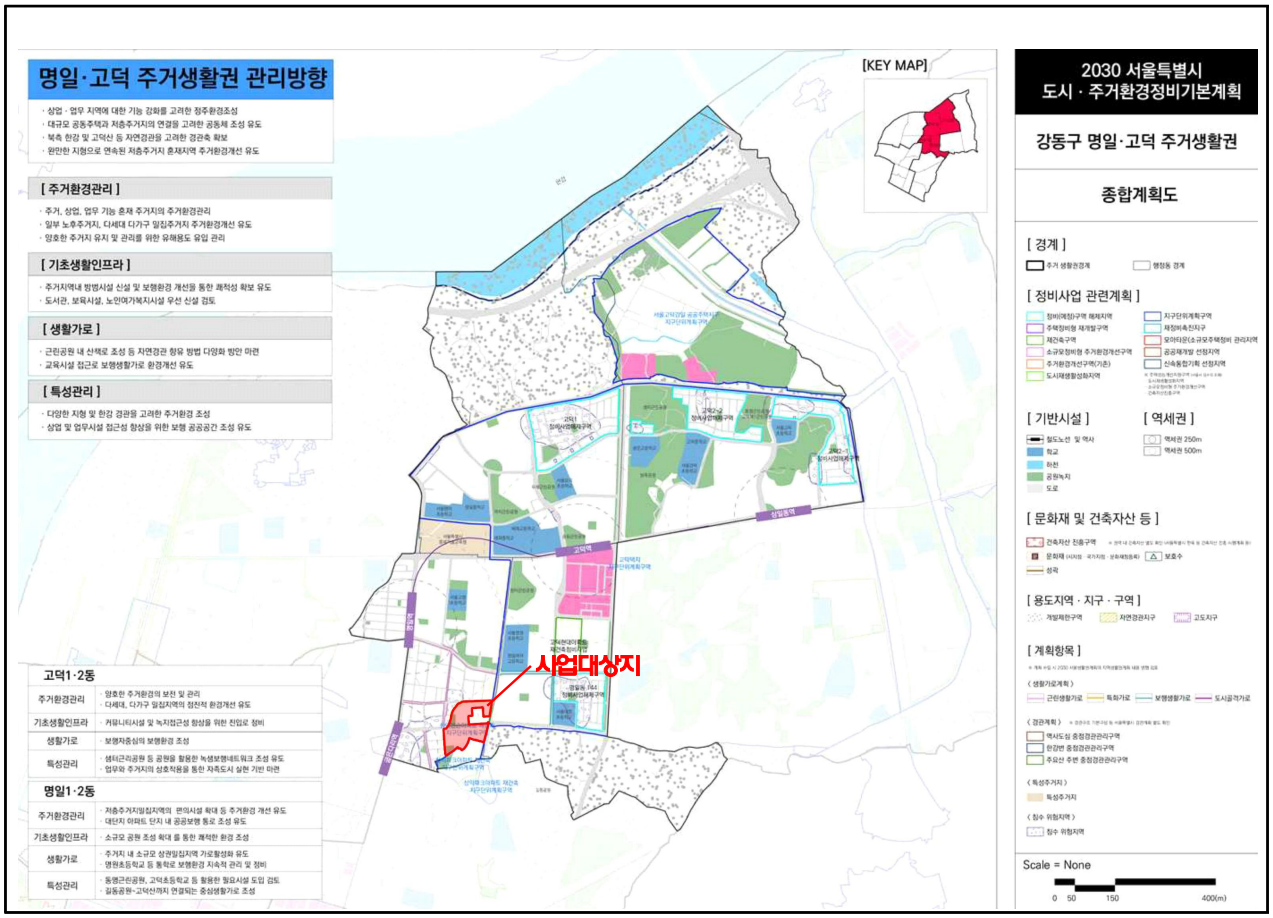
【동남권 권역계획도】



- 이 하 여 백 -

(3) 명일·고덕 주거생활권 관리방향

구분	명일·고덕 주거생활권	명일1·2동
주거 환경관리	- 주거, 상업, 업무 기능 혼재 주거지의 주거환경관리 - 일부 노후주거지, 다세대 다가구 밀집주거지 주거환경 개선 유도 - 양호한 주거지 유지 및 관리를 위한 유해용도 유입 관리	- 저층주거지밀집지역의 편의시설 확대 등 주거환경 개선 유도 - 대단지 아파트 단지 내 공공보행 통로 조성 유도
기초생활 인프라	- 주거지역내 방범시설 신설 및 보행환경 개선을 통한 쾌적성 확보 유도 - 도서관, 보육시설, 노인여가복지시설 우선 신설 검토	- 소규모 공원 조성 확대를 통한 쾌적한 환경 조성
생활가로	- 근린공원 내 산책로 조성 등 자연경관 향유 방법 다양화 방안 마련 - 교육시설 접근로 보행생활가로 환경개선 유도	- 주거지 내 소규모 상권밀집지역 가로활성화 유도 - 명원초등학교 등 통학로 보행환경 지속정 관리 및 정비
특성관리	- 다양한 지형 및 한강 경관을 고려한 주거환경 조성 - 상업 및 업무시설 접근성 향상을 위한 보행 공공공간 조성 유도	- 동명근린공원, 고덕초등학교 등 활용한 필요시설 도입 검토 - 길동공원~고덕산까지 연결되는 중심생활가로 조성



2. 관련법규 검토

1) 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

관련법규		법적기준	계획내용	비 고
정비계획의 입안대상 지역	도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 [별표1]	• 노후·불량건축물로서 기존 세대수 200세대 이상	• 기정 : 기존 세대수 768세대 • 변경 : 기존 세대수 705세대	적합
		• 면적 1만㎡ 이상	• 기정 : 면적 49,502.0㎡ • 변경 : 면적 42,495.3㎡	적합
		• 안전진단 실시결과 2/3 이상으로 재건축 판정을 받은 지역	• 안전진단 실시 결과 재건축 판정 • 2017년 3월 23일 재건축안전진단 결과 통보결과 : D등급 판단	적합
	서울특별시 도시·주거환경 정비조례 제6조 [별표1]	• 철근콘크리트구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준 상 26년 이상 (1984년 준공년도 기준)	• 41년(1984 ~ 2025)	적합
		• 면적 1만㎡ 이상	• 기정 : 면적 49,502.0㎡ • 변경 : 면적 42,495.3㎡	적합
정비계획의 입안제안	도시 및 주거환경정비법 제14조	• 토지등소유자(조합원)의 2/3 이상 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우	• 토지등소유자(조합원)의 2/3 이상 동의 - 82.81%(612명/739명)	적합
	서울특별시 도시·주거환경 정비조례 제10조	• 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회에서 토지등소유자(조합원)의 2/3이상 찬성으로 의결될 경우 토지등소유자의 2/3이상 동의를 받은 것으로 봄	• 토지등소유자(조합원)의 2/3 이상 동의 - 82.81%(612명/739명)	적합
주택의 규모 및 건설비율	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 [국토부고시 제2024-26호]	• 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설	• 기정 : 1,014세대(85㎡이하 828세대) • 변경 : 905세대(85㎡이하 728세대)	적합
재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택 규모 주택 건설 등	도시 및 주거환경정비법 제54조	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 30% 이상 50% 이하의 비율을 국민주택규모 주택으로 공급 (주거지역에 한정)	• 기정 : 24.995%이하 {(299.99% - 250%)/2} • 변경 : 25.235%이하 {(299.85% - 249.38%)/2}	적합
	서울특별시 도시·주거환경 정비조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50%를 국민주택규모 주택으로 공급	• 기정 : 24.995%이하 {(299.99% - 250%)/2} • 변경 : 25.235%이하 {(299.85% - 249.38%)/2}	적합

2) 「서울시 도시계획조례」 및 「2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」

관련법규		법적기준	계획내용	비 고
용적률	2025 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획	• 허용용적률 인센티브 20%이내 (우수디자인 15%이내, 녹색 건축물에너지효율등급 12%이내, 신·재생에너지 공급률 3%이내, 지능형 건축물 15%이내, 역사문화보전 5%이내)	<기정> • 계획용적률(A) = 210% 이하 • 허용용적률(B) = 218% 이하 ※ 녹색건축물 에너지효율등급1등급, 녹색건축인증우수등급 8% • 상한용적률(C) = B+(A×1.3a) 이하 • 법적상한용적률(D) = C+소형주택 완화용적률(49.99% 이하) ※ a = 공공시설부지제공면적 /공공시설 부지 제공 후 대지면적	적합
	2030 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획	• 허용용적률 인센티브 20%이내 (공공보행통로 10%p이내, 열린단지 5%p, BF인증 5%p이내, 돌봄시설 5%p이내, 고령서비스시설 5%p이내, 층간소음해소 5%p이내, 친환경 건축물 7.5%p이내, 우수디자인+장수명주택 15%p이내, 수변친화 공간조성 5%p, 방재안전 5%p이내, 역사문화보전 3%p, 지역특화 5%p이내)	<변경> • 계획용적률(A) = 210% 이하 • 허용용적률(B) = 225% 이하 ※ 공공보행통로, 열린단지, 고령서비스시설 15% • 상한용적률(C) = B+(A×1.3a) 이하 • 법적상한용적률(D) = C+공공주택 완화용적률(50.47% 이하) ※ a = 공공시설부지제공면적 /공공시설 부지 제공 후 대지면적	적합

3) 「경관법」

관련법규		법적기준	계획내용	비 고
개발사업의 심의대상	경관법 제27조	• 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다	• 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역 지정을 위한 도시·경관 통합 도시계획위원회심의	적합
	경관법 시행령 제19조	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1호에 따른 도시지역에서 시행하는 개발 사업 대상지역 면적이 3만제곱 미터 이상인 개발사업	• 기정 : 사업대상지 면적 49,502.0㎡ (3만㎡ 이상) • 변경 : 사업대상지 면적 42,495.3㎡ (3만㎡ 이상)	적합

4) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

관련법규		법적기준	계획내용	비 고
개발계획에 따른 공원 및 녹지 확보	법 제14조, 시행령 제12조, 시행규칙 제5조 별표2	• 「주택법」에 의한 주택건설사업계획 - 1천세대 이상의 주택건설사업 계획 : 1세대 당 3㎡ 이상 또는 부지 면적 5% 이상 중 큰 면적	<기정> • 1세대 당 3㎡이상 : 1,169세대 구역면적 5% 이상 : 49,502㎡ x 5% <변경> • 해당사항 없음	해당 없음

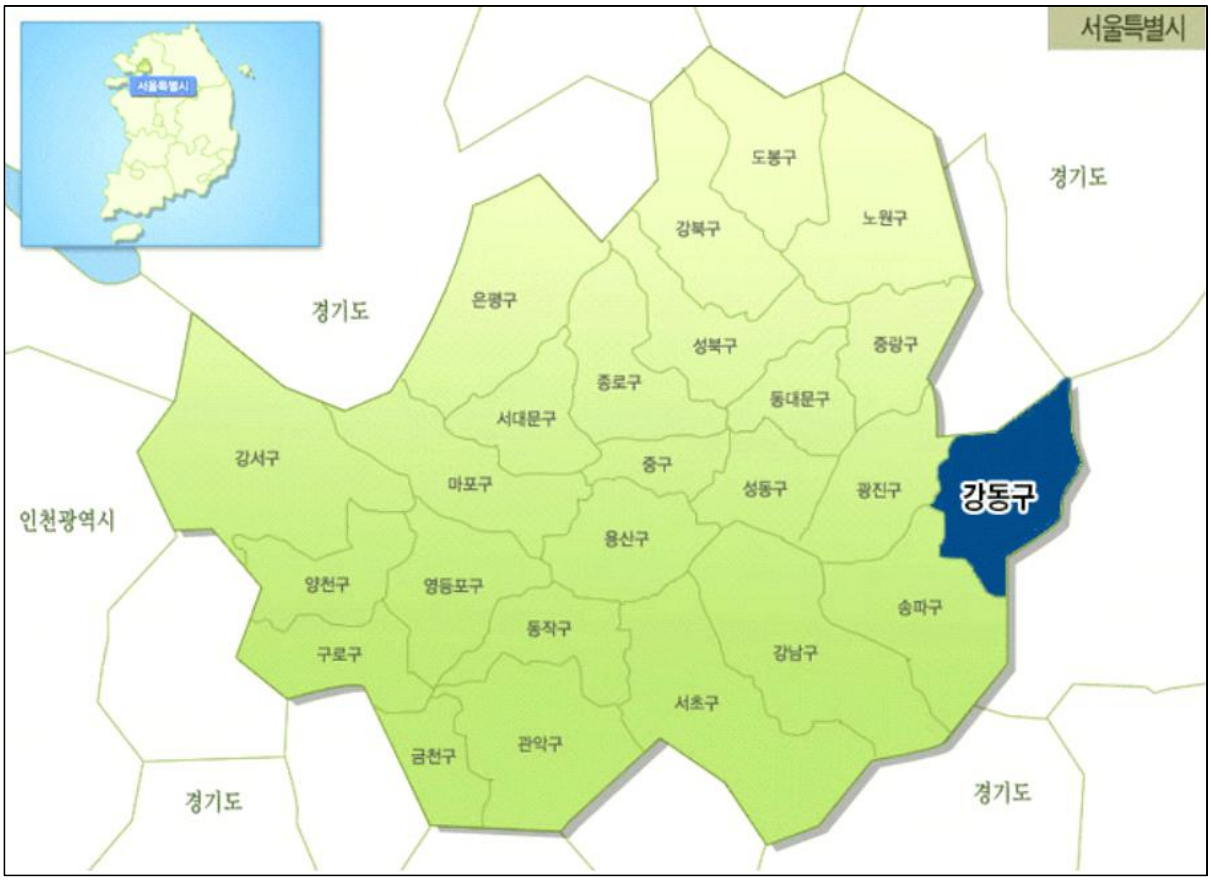
3 대상지 현황

1. 기초조사 분석

1) 강동구 현황

- 강동구는 수도 서울의 남동단에 위치하며 북쪽에는 한강을 경계로 경기도 구리시와 서쪽으로는 천호대교를 기점으로 광진구와 인접, 동쪽으로는 경기도 하남시와 경계하며 남쪽으로는 강동대로를 중심으로 송파구와 마주하고 있음.
- 강동구는 서울외곽순환고속도로를 통한 중부고속도로의 시발점으로 서울 동부의 교통요충지로서 상일IC 를 통하여 바로 강동구로 진입이 가능하고 올림픽대로를 통하여 암사동 유적과 천호동으로 진입할 수 있으며, 지하철 5호선과 8호선이 위치하여 교통환경이 우수함.
- 강동구의 일부를 송파구로 분구하고 24.58㎢의 면적에 21개 행정동(9개 법정동)을 관할하는 지방자치구로 오늘에 이르고 있으며, 맑고 푸른 전원도시로 조성된 강동은 많은 선현들이 살았던 곳으로 옛 지명 등 문화유산의 흔적이 남아 있는 역사적인 고장임.

【강동구 입지현황도】



2) 자연환경

(1) 지형·지세

- 강동구는 전반적으로 완만한 지형으로 북쪽으로는 경기도 구리시, 서쪽으로는 광진구, 남쪽으로는 송파구, 동쪽으로는 경기도 하남시가 접하여 있으며, 한강연안의 범람으로 비옥한 토지를 형성하고, 북한강과 남한강이 만나는 지역

(2) 기상·기후

- 최근 5년간 기상개황을 조사한 결과, 평균기온 13.54℃, 강수량 1,420.60㎜, 상대습도 52.00%, 평균풍속 2.28㎧로 나타남

【기상개황】

구분	기온(℃)			강수량(㎜)	상대습도(%)	풍속(㎧)	비고
	평균	최고	최저				
2019	13.5	36.8	-10.9	891.3	57	2.0	-
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	6	2.4	-
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	66	2.3	-
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.3	64	2.4	-
2023	14.1	35.8	-17.3	1,598.8	67	2.3	-
평균	13.54	36.12	-14.68	1,420.60	52.00	2.28	-

자료 : 서울통계연보, 서울특별시, 2024

3) 인문환경

(1) 토지이용 현황

- 강동구의 행정구역은 총 24.55㎢로 모두 도시지역이며, 그 중 녹지지역이 10.83㎢ (44.1%)로 용도 지역의 대부분을 차지하고 있음
- 토지지목별 현황은 대지가 9.00㎢ (36.6%)로써 가장 많은 비율을 차지하며, 도로 3.88㎢ (15.8%), 하천 3.30㎢ (13.4%) 순으로 이용되고 있음

【용도지역 현황】

구분	도시지역												비고
	합계	주거지역						상업지역			공업지역	녹지지역	
		소계	1종전용	1종일반	2종일반	3종일반	준주거	소계	일반상업	근린상업	준공업	자연녹지	
면적(㎢)	24.55	12.94	0.05	0.79	7.69	3.87	0.54	0.70	0.60	0.10	0.08	10.83	-
비율(%)	100.0	52.7	0.2	3.2	31.3	15.8	2.2	2.9	2.5	0.4	0.3	44.1	-

자료 : 서울통계연보, 서울특별시, 2024

【토지지목별 현황】

구분	계	전	답	임야	대지	학교	도로	철도	하천	공원	기타	비고
면적(㎢)	24.59	1.18	0.86	2.83	9.00	0.77	3.88	0.26	3.30	1.18	1.33	-
비율(%)	100.0	4.8	3.5	11.5	36.6	3.1	15.8	1.1	13.4	4.8	5.4	-

자료 : 서울통계연계연보, 서울특별시, 2024

(2) 인구 및 주택현황

- 2023년 강동구 인구는 총 463,318인이며, 총 세대수 203,734세대, 세대당인구 2.25인/호로 조사됨
- 주택유형별 주택현황은 총 주택수 151,178세대 중 다가구주택이 6,721세대(4.4%), 아파트 97,890세대(64.7%)로 조사되었으며, 주택보급률은 74.2% 임

【인구 현황】

구분	인구수(인)	세대수(호)	인구밀도(인/㎢)	세대당인구(인/호)	비고
2019	440,390	183,390	17,909	2.38	-
2020	463,998	196,499	18,869	2.34	-
2021	466,472	201,613	18,970	2.29	-
2022	464,037	202,169	18,871	2.28	-
2023	463,318	203,734	18,841	2.25	-

자료 : 서울통계연계연보, 서울특별시, 2024

【주택유형별 주택현황】

구분	합계	단독주택				공동주택					주택보급률(%)	비고
		소계	단독	다가구	영업겸용	소계	아파트	연립	다세대	비거주		
주택수	151,178	9,410	470	6,721	2,219	141,768	97,890	3,252	39,584	1,042	74.2	-
비율(%)	100.0	6.2	0.3	4.4	1.5	93.8	64.7	2.2	26.2	0.7		-

자료 : 국가통계포털, 2024

(3) 도로 현황

■ 강동구의 도로 포장률은 100%로 특별시도 3.37㎢(100.0%)로 조사됨

【도로 포장현황】

구분	합계			고속도로			일반국도			특별시도			비고
	계	포장	미포장	계	포장	미포장	계	포장	미포장	계	포장	미포장	
면적(㎢)	3.37	3.37	-	-	-	-	-	-	-	3.37	3.37	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	-	-

자료 : 2024 강동구 통계연보

(4) 공원 현황

■ 종류별 공원 현황은 총 3.40㎢ 중 근린공원 1.75㎢ (51.5%), 기타공원 1.37㎢ (40.3%), 순으로 조사됨

【공원 현황】

구분	합계	어린이공원	소공원	근린공원	묘지공원	문화공원	역사공원	기타공원	비고
개소(개)	131	62	18	30	-	4	1	16	-
면적(㎢)	3.40	0.13	0.03	1.75	-	0.01	0.11	1.37	-
비율(%)	100.0	3.8	0.9	51.5	-	0.3	3.2	40.3	-

자료 : 서울통계연보, 서울특별시, 2024

(5) 상수도 현황

■ 강동구의 상수도 보급률은 100.0%이며, 1일1인당 216ℓ를 사용하고 있는 것으로 조사됨

【상수도 보급현황】

구분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수전수	비고
2023	463,318	463,318	100.0	-	216	97,493	-

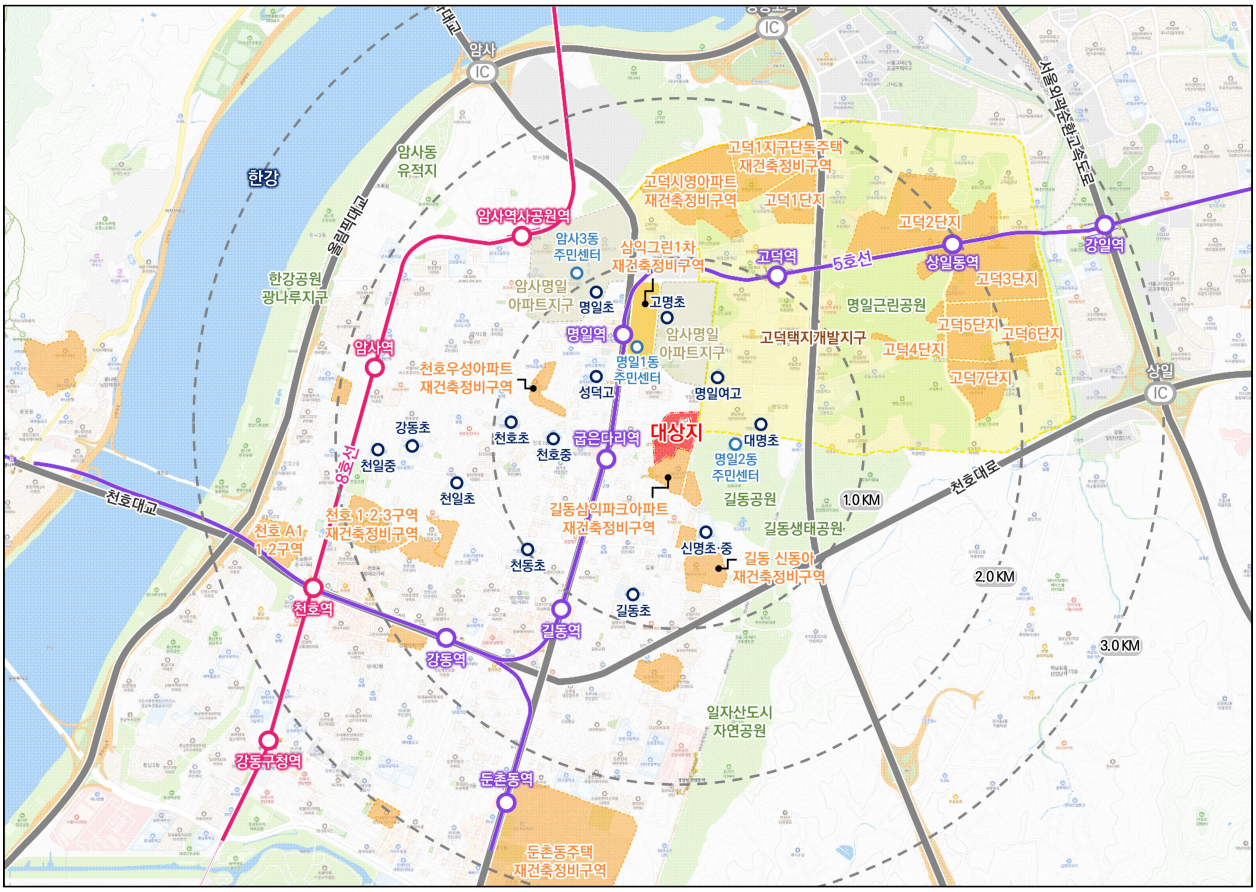
자료 : 서울통계연보, 서울특별시, 2024

2. 대상지 현황

1) 대상지 입지여건

- 대상지는 북측으로 올림픽대로가 동서방향으로 지나고 있으며 서울외곽순환고속도로를 통한 중부고속도로 접근이 용이하고, 강동대교, 구리암사대교, 천호대교 등 강남·북을 잇는 교량이 3개소 위치하여 도심 및 동북권, 남양주시 등으로의 접근성이 양호함
- 대상지 반경 500m내(도보 5~10분) 지하철 5호선 굽은다리역과 반경 1㎞ 내 지하철 5호선 명일역이, 주변으로 지하철 8호선이 위치한 역세권지역으로 대중교통이 용이한 지역임
- 대상지와 인접하여 자연녹지지역(개발제한구역, 건고시 제447호, 1971.7.30.), 길동생태공원이 위치하여 있고, 반경 3km 내 한강공원 광나루지구 등이 위치하여 식생 및 경관이 양호하고 쾌적함
- 계획구역 1㎞ 내 학교시설 초등학교 4개소(명일초, 천호초, 명원초, 신명초)와 중고등학교 8개소 (성덕고, 성덕여중, 천호중, 신명중, 한영중, 한영고, 한영외고, 명일여고)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 대상지 주변으로 비슷한 시기에 준공된 대규모 노후아파트가 상당수 밀집되어 있으며, 인접하여 삼익파크정비예정 구역 및 고덕택지개발지구 내 재건축사업 등이 진행 중 및 완료됨에 따라 개발압력이 지속적으로 높아지고 있음

【입지여건도】



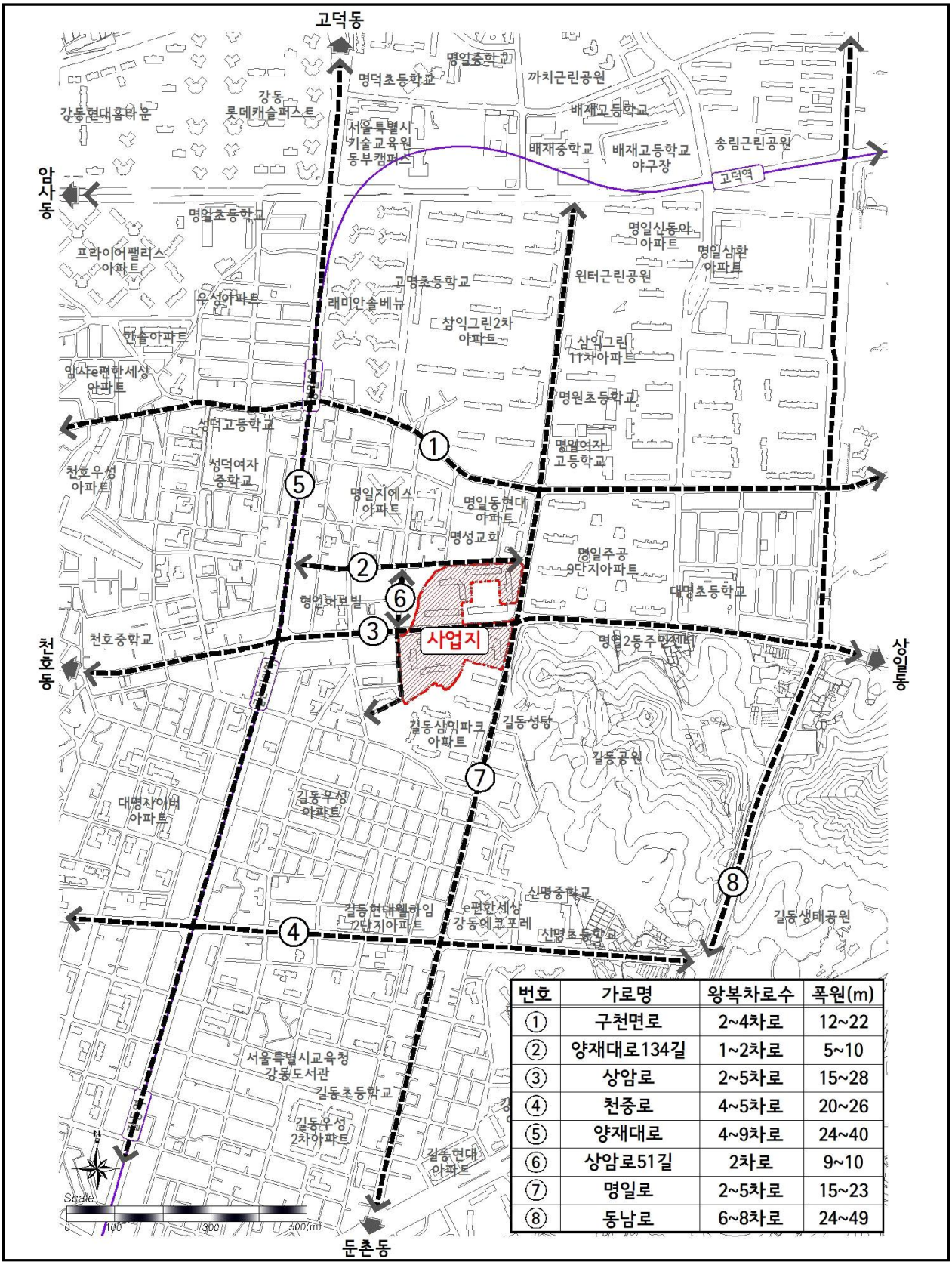
2) 교통시설 현황

- 본 사업지 공간적 범위 내의 가로망 체계를 살펴보면, 사업지 북측 양재대로134길(1~2차로, 폭원 5~10m), 남측 상암로(2~5차로, 폭원 15~28m), 동측 명일로(2~5차로, 폭원 15~23m)가 접하고 있음
- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

< 주변지역 주요 가로망 현황 >

번 호	가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
1	구천면로	12 ~ 22	2 ~ 4차로
2	양재대로134길	5 ~ 10	1 ~ 2차로
3	상암로	15 ~ 28	2 ~ 5차로
4	천중로	20 ~ 26	4 ~ 5차로
5	양재대로	24 ~ 40	4 ~ 9차로
6	상암로51길	9 ~ 10	2차로
7	명일로	15 ~ 23	2 ~ 5차로
8	동남로	24 ~ 49	6 ~ 8차로

- 이 하 여 백 -



번호	가로명	왕복차로수	폭원(m)
①	구천면로	2~4차로	12~22
②	양재대로134길	1~2차로	5~10
③	상암로	2~5차로	15~28
④	천중로	4~5차로	20~26
⑤	양재대로	4~9차로	24~40
⑥	상암로51길	2차로	9~10
⑦	명일로	2~5차로	15~23
⑧	동남로	6~8차로	24~49

(사업지 주변 가로망도)

3) 자연환경 현황

(1) 표고현황

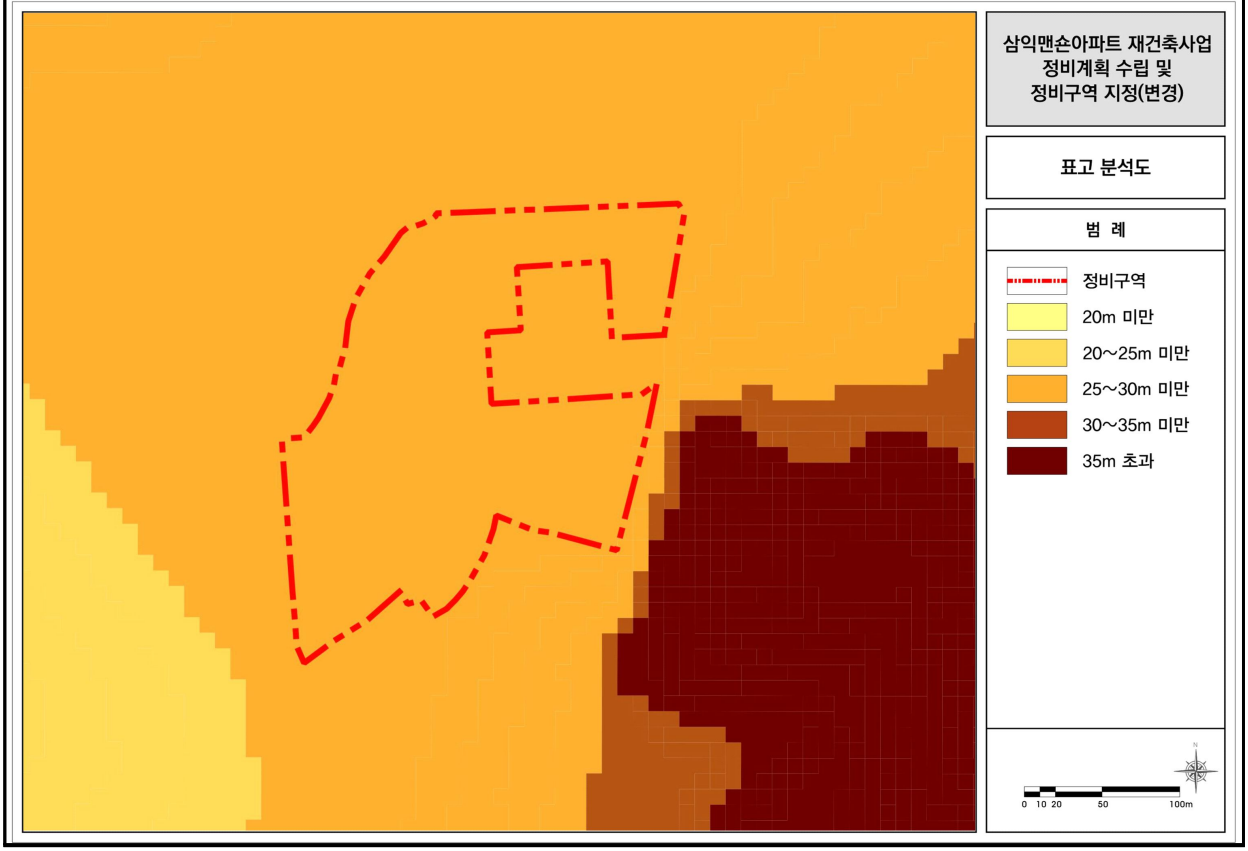
- 대상지는 전체 표고 25~30m 미만 지점에 위치하고 있으며, 최고점 27m, 최저점 25m, 평균 표고 26m로 대상지 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음
- 대상지 남동측으로 표고 75m의 자연녹지지역(개발제한구역)이 위치함

【표고 분석표】

표 고	면 적(㎡)	비 율(%)
합 계	42,495.3	100.0
25~30m	42,495.3	100.0

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

표 고 분 석



(2) 경사분석

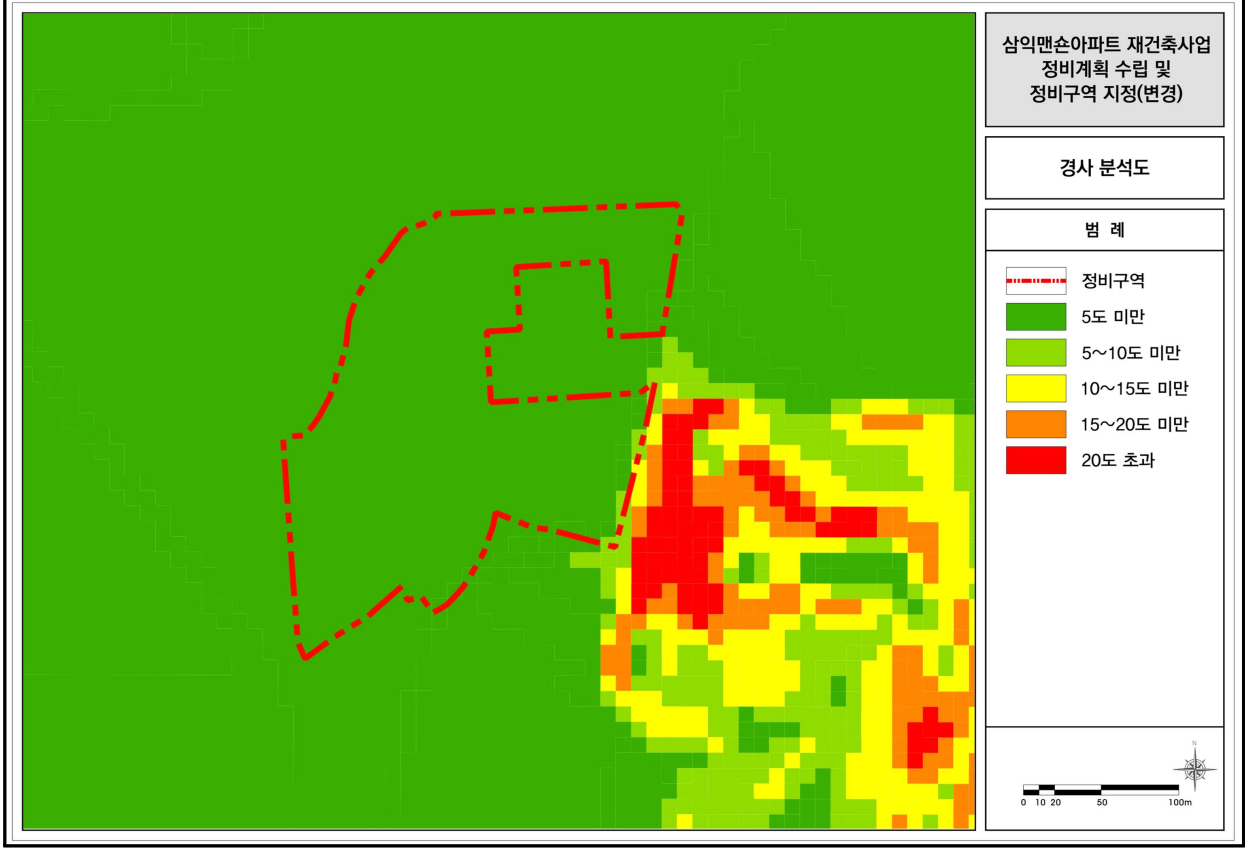
- 대상지는 경사 5˚이하(99.0%)로 대부분을 차지하며, 평균경사 4.1˚로 전반적으로 평탄한 경사를 이루고 있음
- 대상지와 남측 삼익파크아파트 재건축사업 정비예정구역과 약 4~5m의 지형단차가 있음

【경사 분석표】

표 고	면 적(㎡)	비 율(%)
합 계	42,495.3	100.0
5˚미만	42,081.0	99.0
5~10˚	383.4	0.9
10~15˚	30.9	0.1
15~20˚	-	-
20˚초과	-	-

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

경 사 분 석

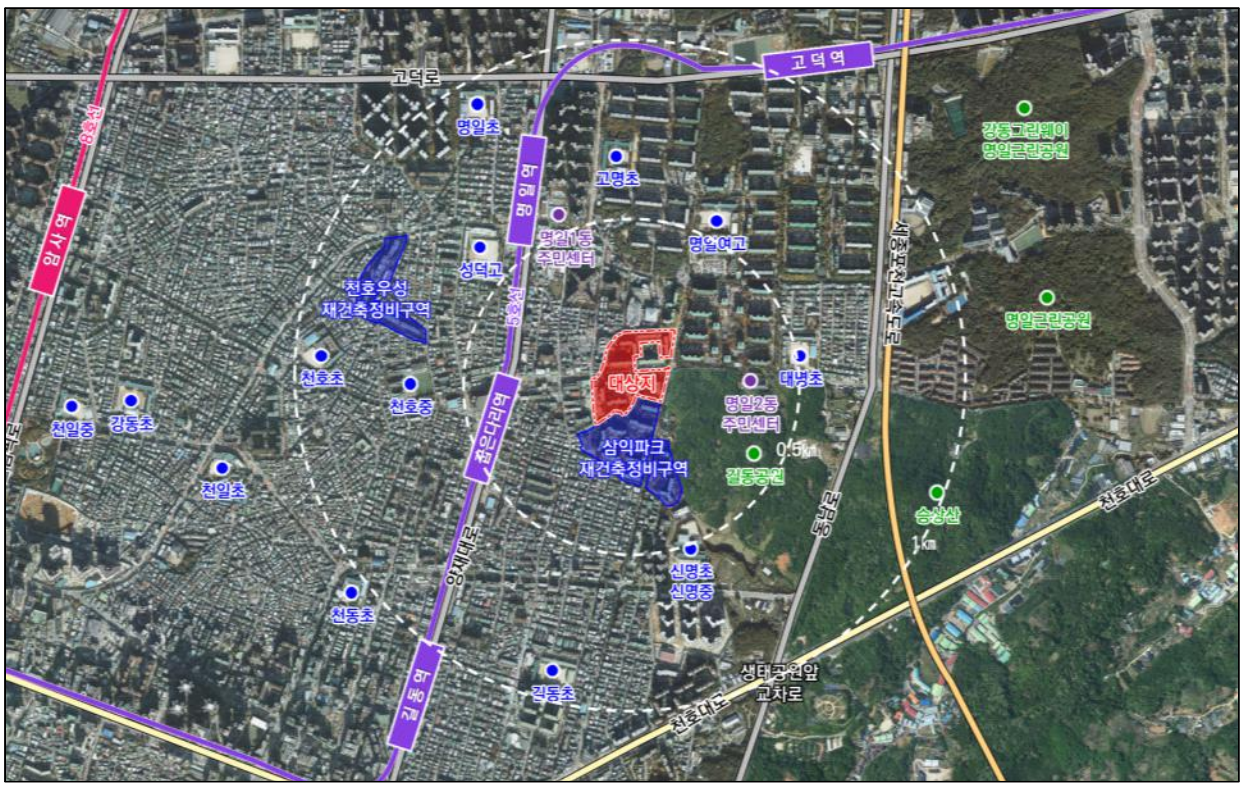


4 개발여건 분석

1. 주변지역 현황

- 사업대상지 반경 500m(도보 5~10분)이내 지하철 5호선 굽은다리역과 반경 1km이내 명일역이 위치함에 따라 대중교통의 이용이 편리한 지역임
- 대상지 동서방향으로 상암로(15~20m), 남북방향으로 명일로(15m)가 위치하며 천호대로(50m), 동남로(25m), 양재대로(30m)를 통하여 주변지역으로의 접근성이 용이함
- 대상지 동측으로 자연녹지지역(개발제한구역, 건고시 제447호, 1971.7.30.), 길동생태공원이 위치하고 있어 녹지축의 유입·연계를 통한 친환경 주택단지 등 배후주거지로의 가치가 매우 높음
- 계획구역 1㎞ 내 학교시설 초등학교 4개소(명일초, 천호초, 명원초, 신명초)와 중고등학교 8개소(성덕고, 성덕여중, 천호중, 신명중, 한영중, 한영고, 한영외고, 명일여고)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 대상지 주변으로 비슷한 시기에 준공된 대규모 노후아파트가 상당수 밀집되어 있으며, 인접하여 삼익파크정비예정구역 및 고덕택지개발지구 내 재건축사업 등이 진행 중 및 완료됨에 따라 개발압력이 지속적으로 높아지고 있음

【위치도】



2. 정비사업 구역현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="3">용도지역</td><td>용도
지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>도로
공원</td><td>4,293.0㎡
3,518.0㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>강동구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>42,420</td><td>38,984</td><td colspan="2">3,436</td><td>3,417</td><td>19</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수(개)</td><td>6</td><td>4</td><td colspan="2">2</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유
허
가</td><td>무
허
가</td><td>소 계</td><td>유
허
가</td><td>무
허
가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>10</td><td>10</td><td>-</td><td>9</td><td>9</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>68</td><td>68</td><td>-</td><td>62</td><td>62</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="2">토지등소유자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·건축물
소유자</td></tr>
<tr><td>705</td><td>477</td><td>228</td><td>1,586</td><td>1,073</td><td>513</td><td>739</td><td>739</td></tr>
</table>

주) 거주인구는 2023년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)
주) 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조의 호수산정 방식에 의하여 산정함
주) 현황은 5동 제척 후 현황을 작성함

3. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구분	내용
강점 (Strength)	• 사업대상지 서측 300m 거리에 지하철 5호선 굽은다리역이 인접해 있고, 사업대상지 동서방향으로 상암로, 남북방향으로 명일로를 통하여 남측의 천호대로, 동측의 동남로, 서측의 양재대로가 위치해 있음 • 동측으로 자연녹지지역, 길동 생태공원이 위치하고 있어 녹지축의 유입·연계를 통한 친환경 주택단지 등 배후주거지로의 가치가 매우 높고, 주변으로 명일초, 천호초, 성덕고, 성덕여중, 신명중, 한영외고 등의 교육시설이 입지해 있음
약점 (Weakness)	• 대상지 중심으로 상암로(폭15~20m)가 지나고 있어 원활한 차량 진·출입을 위한 교통처리계획 수립이 필요 • 남측 삼익파크아파트(정비예정구역)와 대상지가 연접해 있음
기회요인 (Opportunity)	• 기본계획 도시공간구조상 지역중심 명일생활권(동남권)지역에 해당 • 도시 및 주거환경정비기본계획 상 명일동 삼익맨숀 주택재건축 정비예정구역으로 지정되어 있음
위험요인 (Threat)	• 주민과의 이해관계의 상충으로 인한 개발사업 추진의 고충이 발생할 수 있고, 사업이 장기화되고 사업시행의 불확실성의 요소가 잠재되어 있음 • 사업을 진행함에 있어 일부 투기 세력으로 인한 사업의 차질이 발생할 가능성이 존재

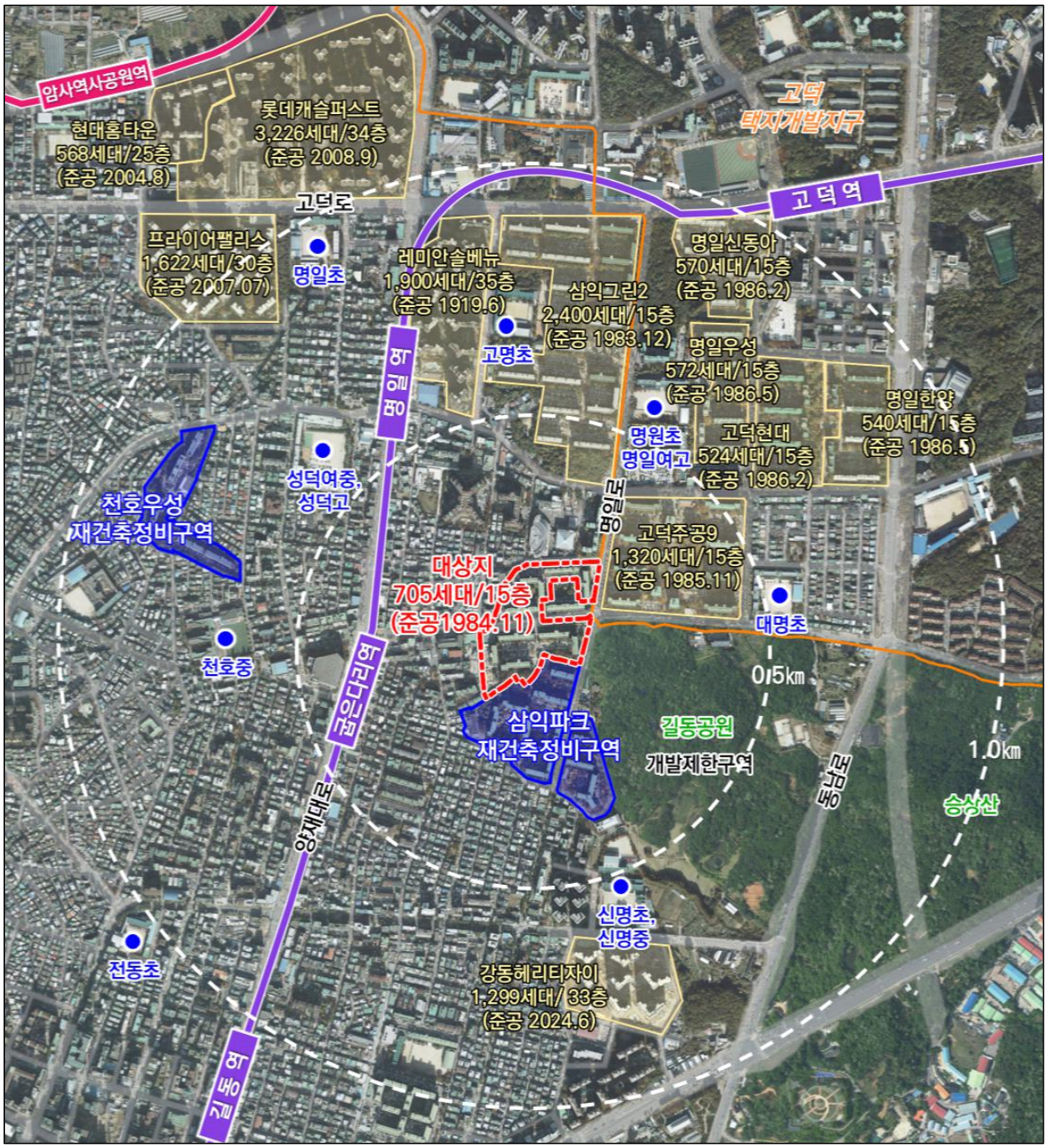
2) 개발전망 분석

- 강동구 명일동 270번지 일원 삼익맨숀아파트는 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 변경 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(주택재건축사업 부문)의 정비예정구역으로, 안전진단 실시결과 D등급으로 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 매우 열악한 지역임
- 사업대상지 서측 300m 거리에 지하철 5호선 굽은다리역이 인접해 있고, 대상지 동서방향으로 상암로(15~20m), 남북방향으로 명일로(15m)가 위치하며 천호대로(50m), 동남로(25m), 양재대로 (30m)를 통하여 주변지역 및 도심으로의 접근성이 용이함
- 재건축사업을 통하여 기존 노후·불량한 아파트를 정비하고 도로, 공원 등 공공시설을 확보하여 보다 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

4. 종합분석

구 분	현황 및 문제점	해결과제
입지여건	• 대상지 반경 1㎞ 내로 지하철 5호선 굽은다리역과 명일역이 인접 입지하여 교통이 매우 편리함	• 교통 이점에 따른 강동구 부도심권 주거지 형성에 유리함
도시계획	• 용도지역은 제3종일반주거지역이며, 대상지와 인접하여 남측으로 삼익파크아파트 재건축사업(정비예정구역)이 위치함 • 대상지 중심으로 폭 15~20m 중로2-103호선(상암로)이 지나가고 있음	• 주변지역과의 연계를 통한 활용방안이 다양함 • 남측 삼익파크아파트 재건축단지와 조화될 수 있는 토지이용계획 검토
토지이용	• 정형화된 부지에 노후된 공동주택 10개동과 단지 내 상가(근생시설) 1개동이 위치함 • 1984년 준공된 노후·불량 아파트에 해당됨(안전진단 결과 D등급)	• 주변지역 주민 및 계층의 다양성을 품을 수 있는 커뮤니티 방안을 고려한 계획 수립 • 30년 이상 경과한 노후 아파트로 재건축사업을 통하여 쾌적한 주거환경 조성
공원 및 녹지	• 대상지와 인접하여 자연녹지지역(개발제한구역, 길동공원) 및 길동생태공원 등이 입지하여 자연 환경이 우수함	• 주변의 자연여건(공원, 녹지)을 활용 및 연계한 공원계획으로 친환경적인 양호한 주택 마련
공공·편익시설	• 대상지 반경 1㎞ 내로 초등학교 4개소와 중·고등학교 8개소가 위치하여 교육환경이 우수함	• 학교 입지를 고려한 공원 및 보행동선 계획수립 필요 • 주변지역 현황을 고려한 편익시설 계획
교통 및 보행동선	• 사업대상지 중심으로 동서방향 상암로(15~20m)가 지나가고 남북방향으로 명일로(15m)가 인접하여 위치함 • 굽은다리역과 명일역이 인접하여 보행을 통한 대중교통 접근성이 양호하고, 올림픽대로와 천호대로 및 천호대교 등을 통한 광역교통망이 양호함	• 대중교통과 연계한 보행계획수립 필요 • 주변 교통량을 고려한 교통처리계획수립 필요

【현황종합분석도】


암사역사공원역
현대홈타운
568세대/25층
(준공 2004.8)
롯데캐슬퍼스트
3,226세대/34층
(준공 2008.9)
고덕
택지개발지구
고덕로
고덕 역
프라이어팰리스
1,622세대/30층
(준공 2007.07)
명일초
레미안솔베뉴
1,900세대/35층
(준공 1919.6)
고명초
삼익그린2
2,400세대/15층
(준공 1983.12)
명일신동아
570세대/15층
(준공 1986.2)
명일우성
572세대/15층
(준공 1986.5)
명일한양
540세대/15층
(준공 1986.5)
명원초
명일여고
고덕현대
524세대/15층
(준공 1986.2)
천호우성
재건축정비구역
성덕여중,
성덕고
고덕주공9
1,320세대/15층
(준공 1985.11)
대상지
705세대/15층
(준공1984.11)
대명초
천호중
0 5km
삼익파크
재건축정비구역
길동공원
개발제한구역
1.0km
송상산
양재대로
신명초,
신명중
전동초
강동헤리티자이
1,299세대/ 33층
(준공 2024.6)

5 계획의 기본구상

1. 기본방향

- 지역특성에 맞는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립
- 노후·불량 건축물의 효율적인 개량으로 도시환경개선 및 주거생활의 질 향상
- 토지이용의 고도화 및 주거기능 회복을 통한 도시 전체의 균형개발 기여
- 공공시설의 확충 및 충분한 open space 확보로 쾌적한 주거공간 창출
- 효율적인 주거공간 개발을 위한 합리적 건축계획 제시

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정 : 변경

1) 인구 및 세대수 : 변경

(1) 재건축사업으로 아파트 공급평형에 따른 계획인구 및 세대수 적용

- 기정은 구역지정 기준으로 2017년 강동구 세대당 평균인구 2.46인/세대 적용(2018년 강동구 통계연보)
- 금회 변경은 2023년 강동구 세대당 평균인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)
- 계획 세대수는 종전 705세대에서 294세대 증가한 999세대로 계획하였고, 이에 따른 인구수는 2.25인/세대로 산정 2,248인으로 662인의 증가가 이루어질 전망임

【인구 및 가구수】

구분		현황	계획	비고
기정	가구수	768세대	1,169세대	-
	인구	1,890인	2,876인	2.46인/세대
변경	가구수	705세대	999세대	-
	인구	1,586인	2,248인	2.25인/세대

【호수 및 인구밀도】

구분		현황	계획	비고
기정	호수밀도(호수/㏊)	155호수/㏊	236호수/㏊	-
	인구밀도(인/㏊)	382인/㏊	581인/㏊	구역면적: 49,502.0㎡
변경	호수밀도(호수/㏊)	166호수/㏊	235호수/㏊	-
	인구밀도(인/㏊)	373인/㏊	529인/㏊	구역면적: 42,495.3㎡

2) 건축물 밀도계획

■ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 용적률 체계(용도지역 변경이 없는 경우)

구분		건폐율	용적률				비고
			기준	허용	상한	법적상한	
주거지역	제1종일반주거지역	60%	150%	150%	200%	200%	
	제2종일반주거지역(7층)	60%	170%	190%	250%	250%	
	제2종일반주거지역	60%	190%	210%	250%	250%	
	제3종일반주거지역 (사업대상지)	50% (50%)	210% (210%)	230% (225%)	250% (249.38%)	300% (299.85%)	
	준주거지역	60%	300%	320%	400%	500%	

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」용적률 체계

3) 정비기반시설 계획

(1) 공원 계획기준

■ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」기준 적용

■ 금회 변경하는 대상지는 1천세대 미만의 주택건설사업, 5만제곱미터 미만의 정비계획으로 공원·녹지 확보기준에 해당하지 않으나 문화공원 1개소 계획

기준 / 개발계획	도시공원 또는 녹지의 확보기준
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획	• 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	• 5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

※「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」별표2

(2) 도로 계획기준

■ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 명일·고덕 주거생활권 관리방향 반영 및 인근 저층 주거지역의 보행환경 개선

3. 개발 기본구상

1) 개발의 기본구상

- 현대적인 건축물, 합리적인 건축배치, 풍부한 기반시설 등의 확보를 통해 입주주민 및 지역주민의 생활편의 확보
- 노후·불량 지역의 쾌적한 주거환경 조성 및 서민 주거안정 도모
- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 강동구 명일·고덕주거생활권의 주거생활권 관리방향에 부합하는 도심 배후지역의 무주택자 및 재정착률을 고려한 공공주택 공급 계획
- 사업대상지와 인접한 남측 삼익파크아파트 재건축(정비예정구역) 정비계획(안)과 연계한 계획

2) 기본구상

(1) 토지이용

- 주변의 토지이용 및 기반시설 용량 등을 고려한 계획적인 주거공간의 창출
- 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입
- 쾌적한 주거환경 및 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 확보(남측 삼익파크아파트 재건축사업 정비계획(안)과의 연계성 등을 고려한 문화공원 계획)

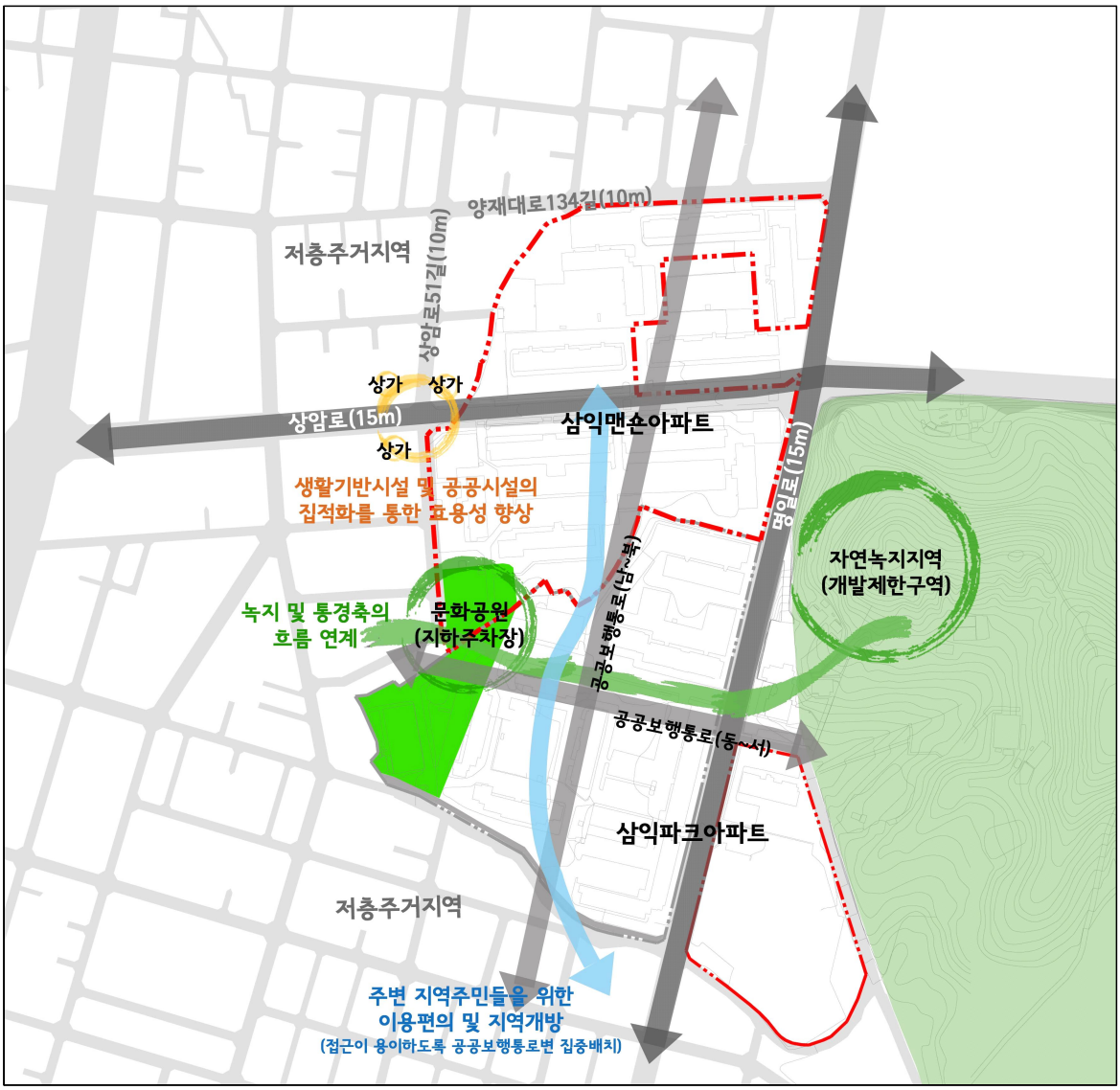
(2) 공원·녹지

- 남측에 인접한 삼익파크아파트 재건축사업의 문화공원 계획(안)을 연계·조성하여 하나의 문화공원으로 계획
- 대상지 동측 인접한 자연녹지지역(개발제한구역, 건고시 제447호, 1971.7.30.) 등을 고려하여 녹지축 유입·연계 및 쾌적한 정주환경 조성을 위한 단지 내 공적인 공간으로 오픈스페이스 등을 계획

(3) 교통체계

- 도로변 건축한계선 후퇴를 통한 전면공지 활용 계획(보행공간 조성 등)
- 보행동선은 주변 주요시설, 공동이용시설, 공원·녹지 등의 연계성 및 인근 저층주거지역 등을 고려하여 공공보행통로(10m)를 계획
- 인근 저층주거지의 주차난을 해소하고자, 삼익파크아파트 정비계획(안)과 연계한 문화공원 지하공간을 공영주차장으로 활용하여 주차편의를 제공

【기본구상도】


양재대로134길(10m)
저층주거지역
상암로51길(10m)
상가
상가
상암로(15m)
삼익맨숀아파트
상가
명일로(15m)
생활기반시설 및 공공시설의
집적화를 통한 효용성 향상
자연녹지지역
(개발제한구역)
녹지 및 통경축의
흐름 연계
문화공원
(지하주차장)
공공보행통로(남~북)
공공보행통로(동~서)
삼익파크아파트
저층주거지역
주변 지역주민들을 위한
이용편의 및 지역개방
(접근이 용이하도록 공공보행통로변 집중배치)

6 부문별 계획

1. 도시관리계획 결정사항

- 대상지는 공동주택용지로 제3종일반주거지역에 해당함
- 주변으로 제2종, 제3종일반주거지역이 위치하고, 동측으로 자연녹지지역이 위치함

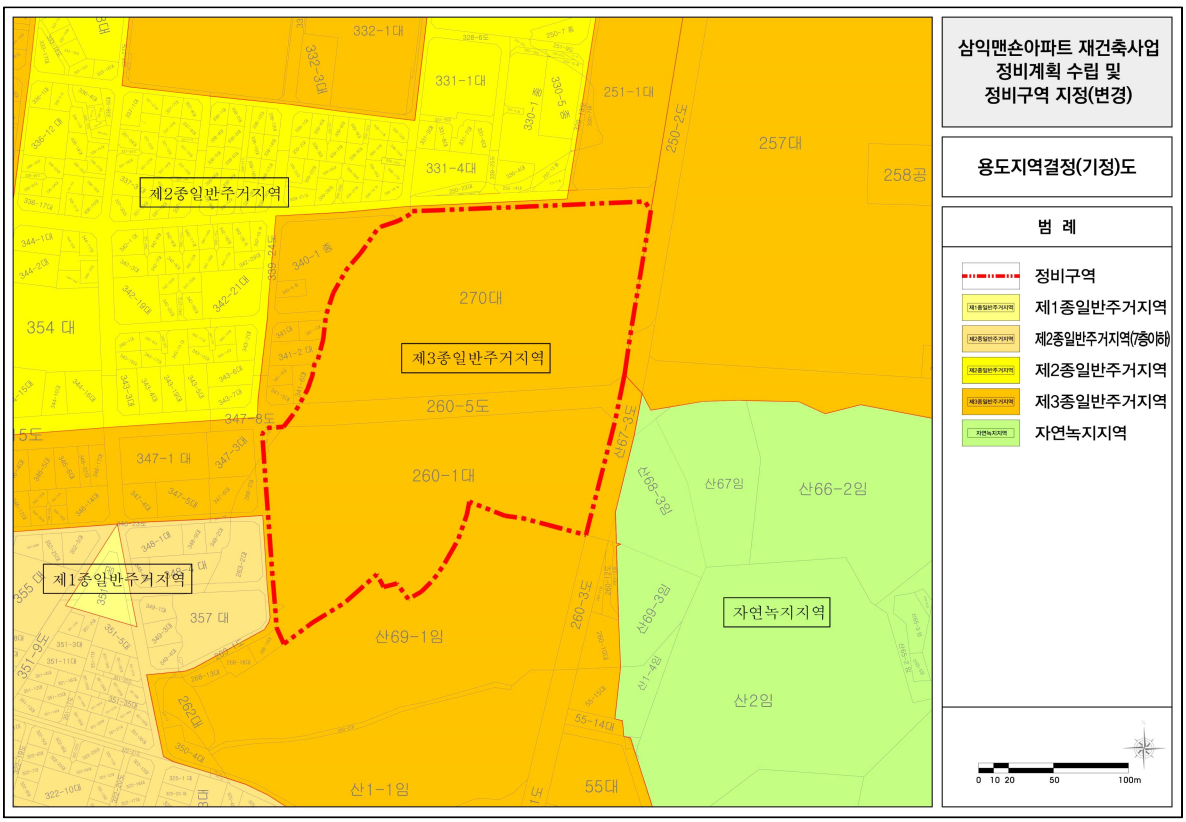
【용도지역 결정 조서】

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
	제3종일반주거지역	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-

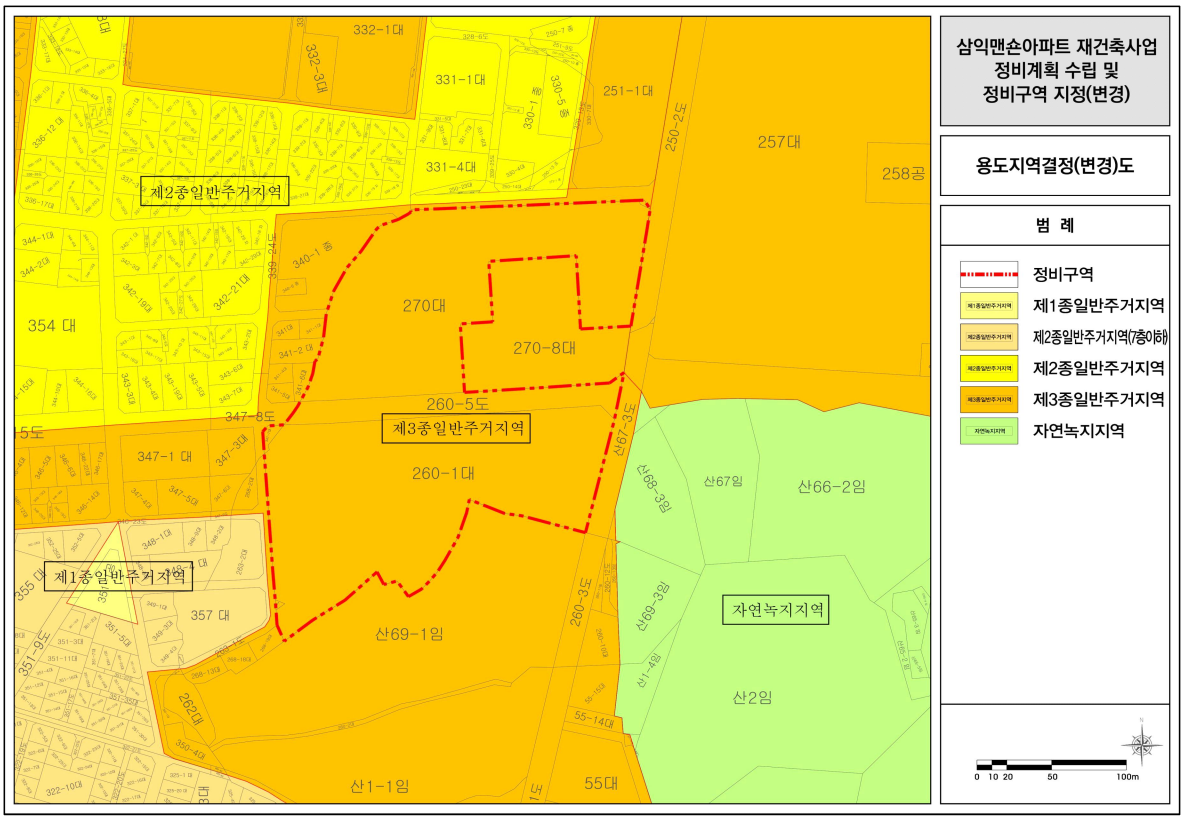
※ 5동 제척에 따른 구역면적 변경으로, 용도지역 변경 없음

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



- 이 하 여 백 -

2. 토지이용계획

- 공동주택 및 기반시설 조성을 통한 효율적인 토지이용계획 수립
- 주변지역과 연계될 수 있도록 공원 계획을 수립하고, 도로 확폭을 통한 쾌적한 주거환경 조성

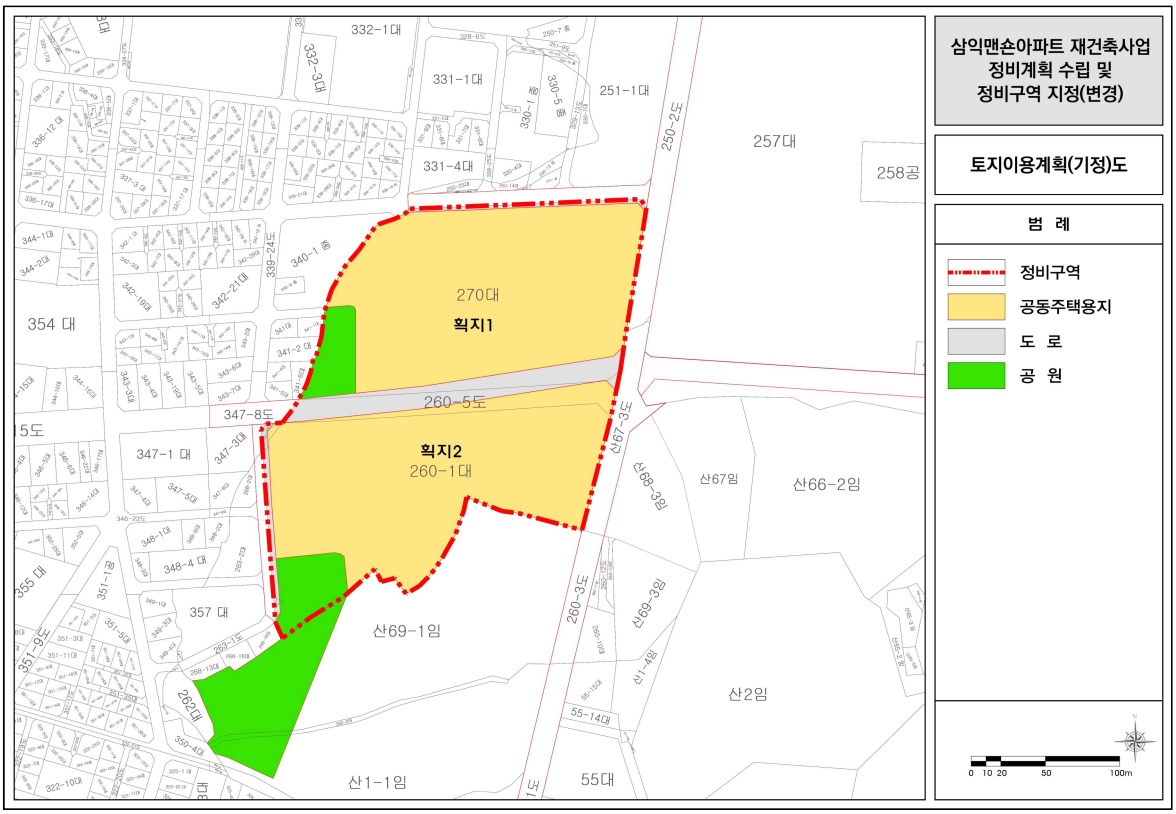
【토지이용계획(변경)】

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후(측량)		
합 계			49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
정비기반시설	소 계		7,811.0	감) 1,683.3	6,127.7	14.4	-
	도 로		4,293.0	감) 42.2	4,250.8	10.0	-
	공원	소계	3,518.0	감) 1,641.1	1,876.9	4.4	-
		소공원	1,620.0	감) 1,620.0	-	-	-
		문화공원	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	4.4	지하주차장 중복결정
획 지	소 계		41,691.0	감) 5,323.4	36,367.6	85.6	-
	획 지 1		20,860.0	감) 3,915.9	16,944.1	39.9	
	획 지 2		20,831.0	감) 1,407.5	19,423.5	45.7	

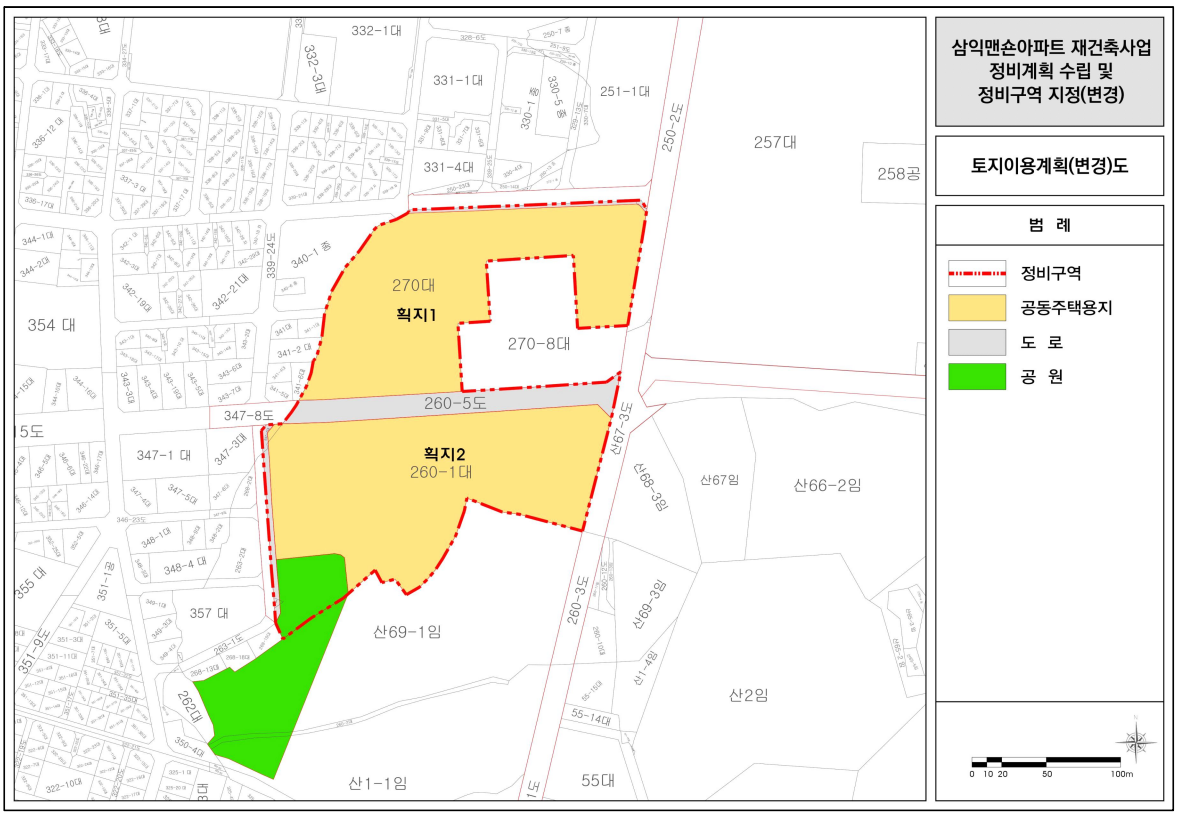
※ 변경사유 : 5동 제척에 따른 구역계 변경 및 지적측량 반영에 의한 토지이용계획 변경

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

【토지이용계획(기정)도】



【토지이용계획(변경)도】



3. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로

- 남측 국지도로(소로1-209) 10m로 계획하여 교통 및 보행환경 개선
- 구역계가 변경됨에 따라, 원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위하여 선형 조정

【도로 결정(변경) 조서】

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	명일동 (대3-63)	둔촌동 (광22)	일반 도로	길동	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
기정	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (279)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반 도로	암사,천호, 명일, 상일 (상암로)	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
변경	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (219)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반 도로	-	-	선형 조정
기정	중로	3	513	12	국지 도로	162	명일동 251-1	명일동 250-23	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-
기정	소로	1	209	10	국지 도로	132	명일동 263-1	명일동 347-8	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

2) 주차장

- 남측 삼익파크아파트 재건축사업 공원계획과 연계·조성하여 주민 휴게·휴식공간 확보 및 인근 저층 주거지의 주차난을 해소 및 쾌적한 생활공간을 확보하고자 문화공원 지하에 공영 주차장 건립이 가능하도록 계획

【주차장 결정(변경) 조서】

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

3) 공원

- 단지 내 주민 및 주변 저층주거지역 주민의 공공성 및 접근성 등을 고려한 공원계획 수립
- 남측의 저층주거지 밀집지역 주민들의 주민편의 증대, 접근성 및 이용편의성 등을 고려하여 남측에 인접한 삼익파크아파트 재건축사업의 문화공원 계획(안)을 연계·조성하여 주민 휴게·휴식공간 확보
- 구역계 변경에 따라 효율적인 토지이용계획을 위하여 소공원 1개소 폐지

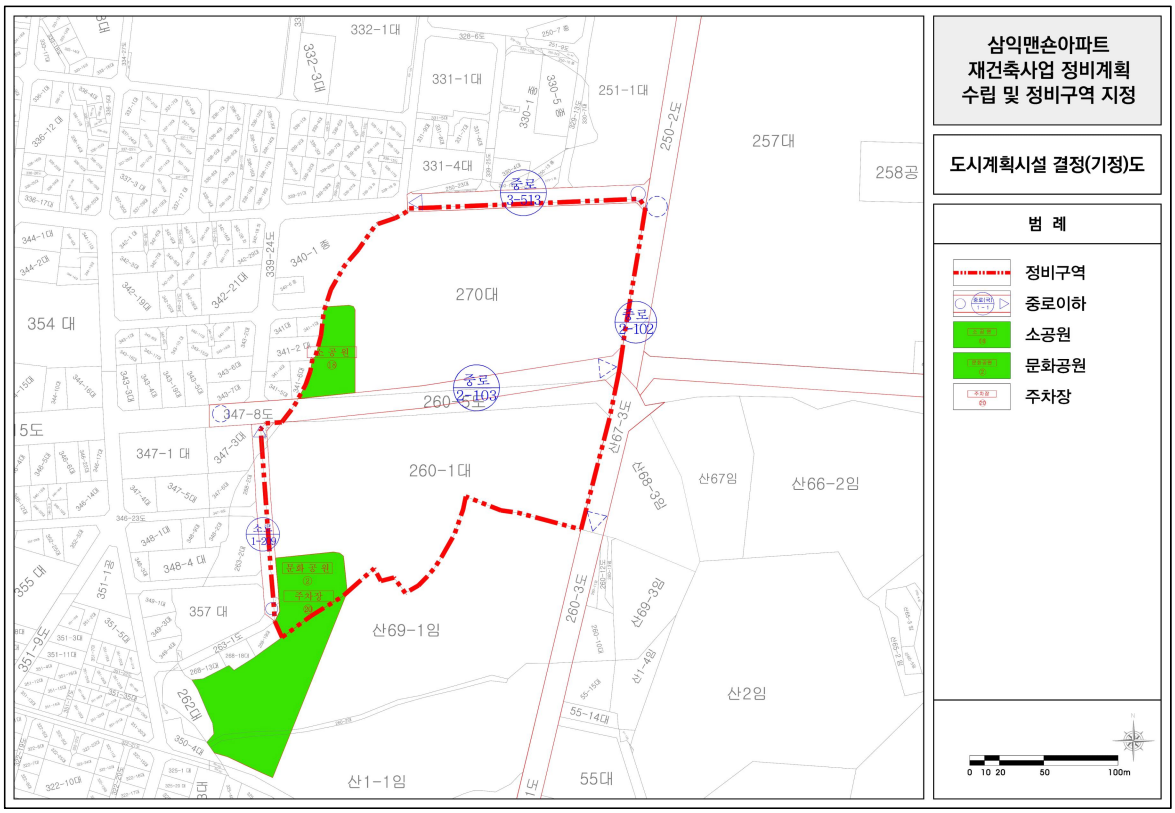
【공원 결정(변경) 조서】

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	18	공원	소공원	명일동 270	1,620.0	감) 1,620.0	-	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	
변경	2	공원	문화공원	명일동 260-1	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 면적 (5,300.0㎡)

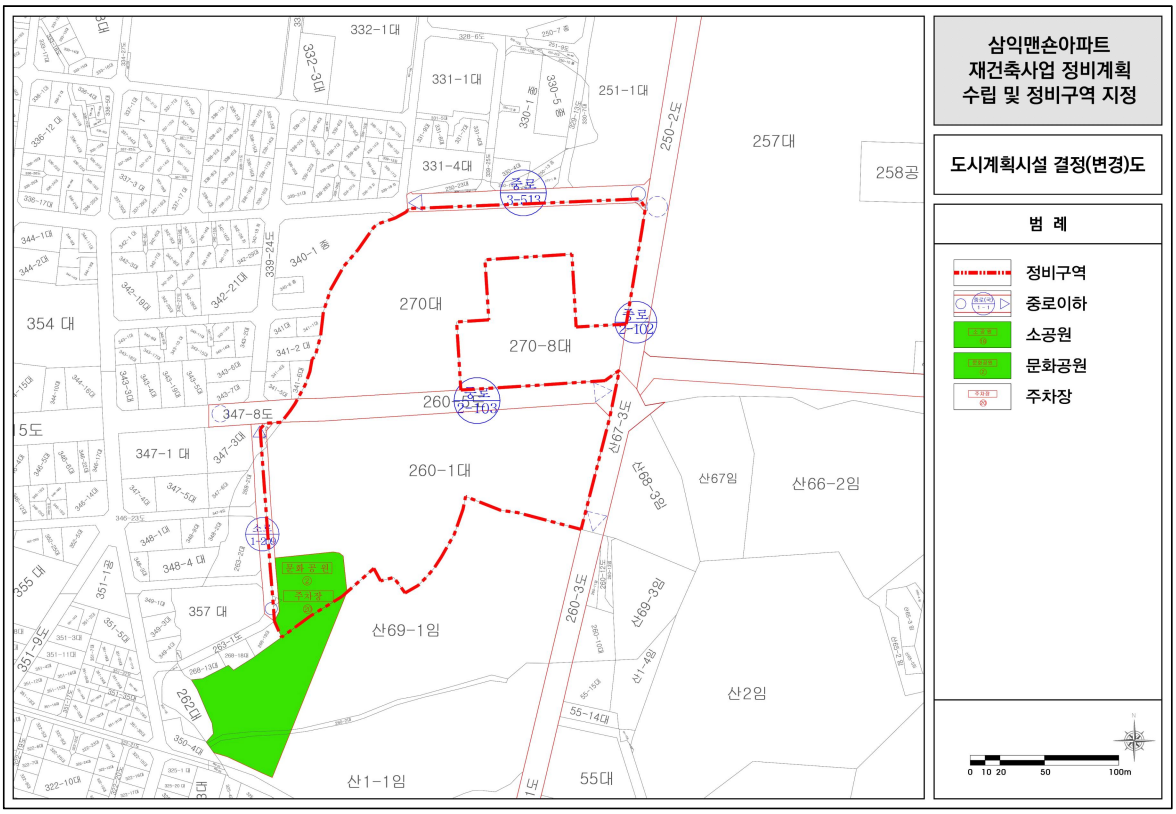
※ ( )는 정비구역 내 면적임

- 이 하 여 백 -

【도시계획시설 결정(기정)도】



【도시계획시설 결정(변경)도】

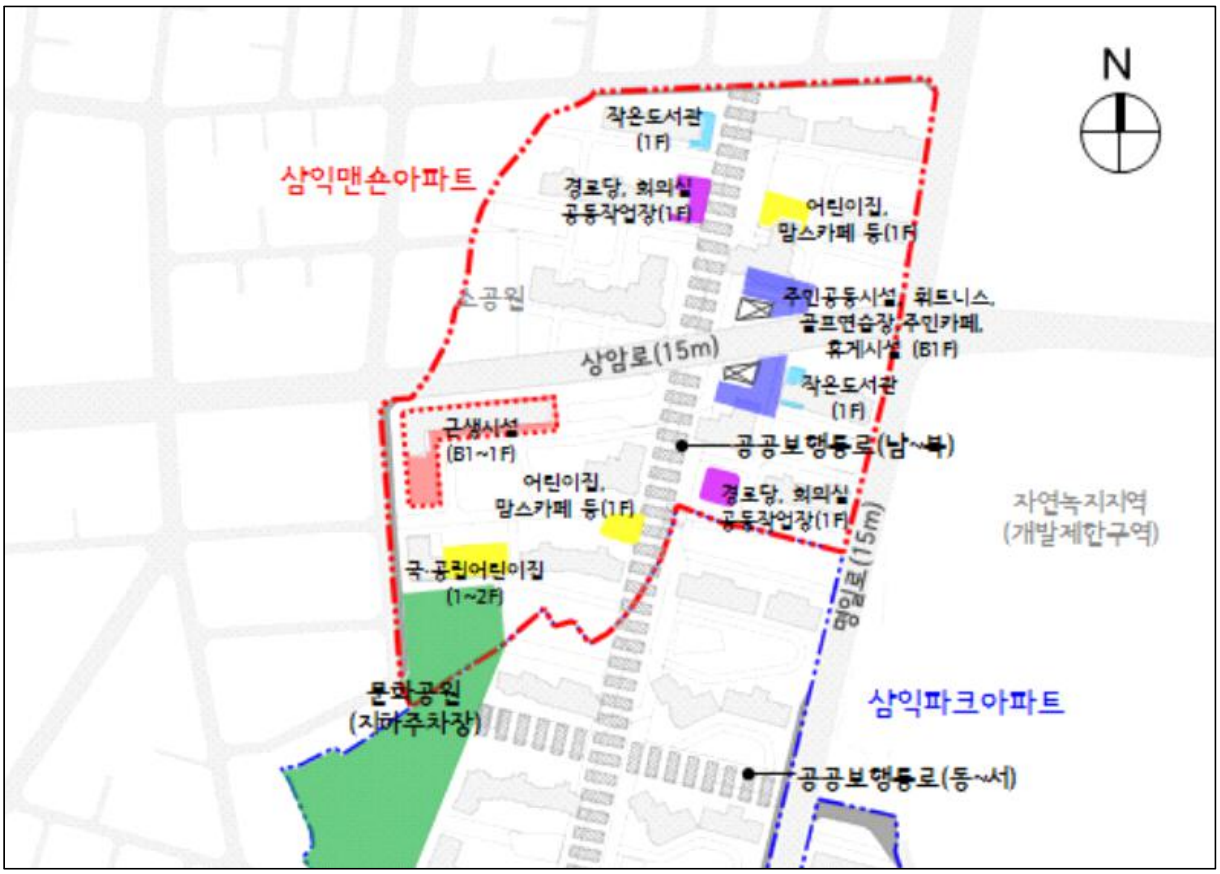


4. 공동이용시설 설치에 관한 계획

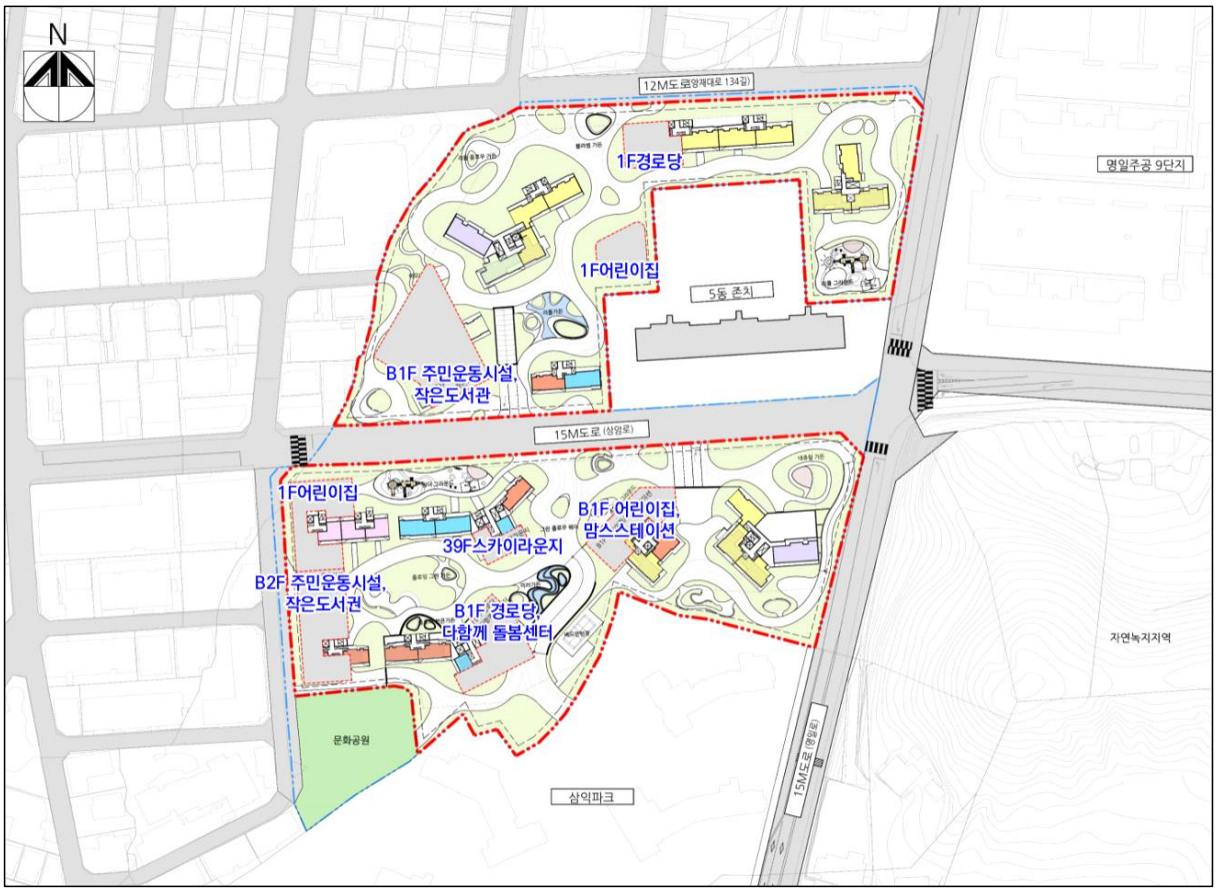
구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	획지 1, 2	460.00	증) 615.00	1,075.00	500~1,000세대 미만 330㎡ 이상
	어린이놀이터		1,630.00	감) 738.21	891.79	-
	어린이집		680.00	감) 20.00	660.00	500~1,000세대 미만 330㎡ 이상
	주민운동시설		1,700.00	감) 700.00	1,000.00	-
	작은도서관		320.00	증) 30.00	350.00	500~1,000세대 미만 158㎡ 이상
	주민공동시설		400.00	감) 400.00	-	-
	다함께돌봄센터		-	증) 120.00	120.00	500세대 이상 66㎡ 이상
	스카이커뮤니티		-	증) 380.00	380.00	-
	맘스스테이션		-	증) 120.00	120.00	-
관리사무소			200.00	증) 260.00	460.00	10㎡+(999-50)×0.05 =57.45㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

【공동이용시설 계획(기정)도】



【공동이용시설 계획(변경)도】



5. 건축물 등에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계	삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역	49,502.0	-	41,691.0	-	11	-	-	11	-	
기정			획지 1	20,860.0	명일동 270번지 일원	5	-	-	5	-	
			획지 2	20,831.0	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	
변경	삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역	42,495.3	-	36,367.6	-	10	-	-	10	-	
			획지 1	16,944.1	명일동 270번지 일원	4	-	-	4	-	
			획지 2	19,423.5	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	

2) 건축시설계획

■ 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역</td><td rowspan="2">49,502.0</td><td>획지1</td><td>20,860.0</td><td>명일동 270번지 일원</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대 복리시설</td><td rowspan="2">50% 이하</td><td rowspan="2">250% 이하</td><td rowspan="2">299.99% 이하</td><td rowspan="2">103m이하 (35층이하)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>20,831.0</td><td>명일동 260-1번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">· 주택공급계획 : 1,169세대
· 전체 건립 규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,169</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>354</td><td>30.3</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>629</td><td>53.8</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>186</td><td>15.9</td></tr></table>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상
※ 법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">· 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기본용적률 210% → 218%이하
· 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) :
법적상한용적률 299.99%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="10">· 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 (단, 차량 진·출입구 제외)
<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td>중로3-513(12m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
중로2-102(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr><tr><td>획지2</td><td>중로2-103(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
소로1-209(10m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>공공보행통로</td><td colspan="11">· 양재대로 134길(북측) ~ 산 69-1임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 8m 이상</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td colspan="11">· 상암로(중로2-103), 명일로(중로2-102), 중로3-513, 소로1-209변 : 건축한계선 3m</td></tr>
</table>

■ 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획 (계획)</th><th>법적 상한 (계획)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역</td><td rowspan="2">42,495.3</td><td>획지1</td><td>16,944.1</td><td>명일동 270번지 일원</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대 복리시설</td><td rowspan="2">50% 이하</td><td rowspan="2">250% 이하 (249.38%)</td><td rowspan="2">299.99% 이하 (299.85%)</td><td rowspan="2">116.4m이하 (39층이하)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>19,423.5</td><td>명일동 260-1번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">· 주택공급계획 : 999세대
· 전체 건립 규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>999</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>285</td><td>28.5</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>537</td><td>53.8</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>177</td><td>17.7</td></tr></table>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 건립예정세대수 : 999세대(임대주택 : 94세대)</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">· 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화
- 기본용적률 210% → 225%이하
· 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) :
법적상한용적률 299.85%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="10">· 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 (단, 차량 진·출입구 제외)
<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td>중로3-513(12m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
중로2-102(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr><tr><td>획지2</td><td>중로2-103(15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
소로1-209(10m)변 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>공공보행통로</td><td colspan="11">· 상암로(중로2-103) ~ 산 69-1임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 10m 이상</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td colspan="11">· 상암로(중로2-103), 명일로(중로2-102), 중로3-513, 소로1-209변 : 건축한계선 3m</td></tr>
</table>

3) 건폐율 계획

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역의 건폐율 적용 (「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」동일함)
- 「서울특별시 도시계획조례」 상 제3종일반주거지역 건폐율 50% 이하로 계획

구분	2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 (정비예정구역 건폐율)	2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 (제3종일반주거지역)	서울특별시 도시계획조례 (제3종일반주거지역)	계획 건폐율	비 고
건폐율	50% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하 (23.58% 계획)	-

4) 용적률 계획

- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역의 계획용적률 210% 이하 적용
  - 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 용적률 체계 준수
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 항목 선택 적용가능 최대 20% 이내 적용
  - 공공보행통로 5%, 열린단지 5%, 고령서비스시설 5% 적용
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 제3종일반주거지역 내 공동주택 건립 시의 용적률 250% 이하를 적용하되, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하(국민주택규모 이하)의 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설할 경우, 300% 이하까지 가능토록 계획

(1) 주거지역 용적률 체계(용도지역 변경이 없는 경우)

구 분		용 적 률				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
주거지역	제1종일반	150%	150%	200%	200%	
	제2종일반(7층)	170%	190%	250%	250%	
	제2종일반	190%	210%	250%	250%	
	제3종일반 (사업대상지)	**210% (210%)**	**230% (225%)**	**250% (249.38%)**	**300% (299.85%)**	
	준주거지역	300%	320%	400%	500%	

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 용적률 체계

(2) 허용용적률 항목

구 분		항목		인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (① + ②)
기정	① 210%	우수디자인		15%	-	218%
		장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
		녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
			· 에너지 1, 녹색 우수	6%	6%	
			· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
			· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
		신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
			· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	2%	
			· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
		지능형건축물	· 1등급	15%	-	
			· 2등급	12%	-	
			· 3등급	9%	-	
			· 4등급	6%	-	
		역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-	
	② 인센티브 적용 계			8%		최대 20% 이내
변경	① 210%	보행중심 생활공간조성	· 공공보행통로(보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	10%p 이내	5%	225%
			· 열린단지	5%p	5%	
		세대맞춤형 생활환경개선	· BF인증	5%p 이내	-	
			· 돌봄시설	5%p 이내	-	
			· 고령서비스시설	5%p 이내	5%	
			· 층간소음해소	5%p 이내	-	
		환경친화 안전한 주거지조성	· 친환경 건축물	7.5%p 이내	-	
			· 우수디자인+장수명주택	15%p 이내	-	
			· 수변친화 공간조성	5%p	-	
			· 방재안전	5%p 이내	-	
		기타	· 역사문화보전	3%p	-	
			· 지역특화	5%p 이내	-	
	② 인센티브 적용 계			15%		최대 20% 이내

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브항목 적용

(3) 상한용적률 산정

• 상한용적률 : 공공시설 등 부지, 건축물 등을 제공하는 경우 적용 가능한 용적률의 상한으로서 기준용적률 또는 허용용적률에 상한 인센티브를 합산한 용적률

상한용적률 = (기준)허용용적률 x {1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7또는1.0) × α건축물 + 0.7 × α현금}

- 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0
- 그 외 기타시설 : 계수 0.7

※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율(공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) 또는 현금기부채납비용(원) ÷ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)

※ 가중치 : 사업부지의 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)의 비율

· 공공시설등 제공부지의 면적은 순부담 면적을 기준으로 함

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」상한용적률 산정식 적용

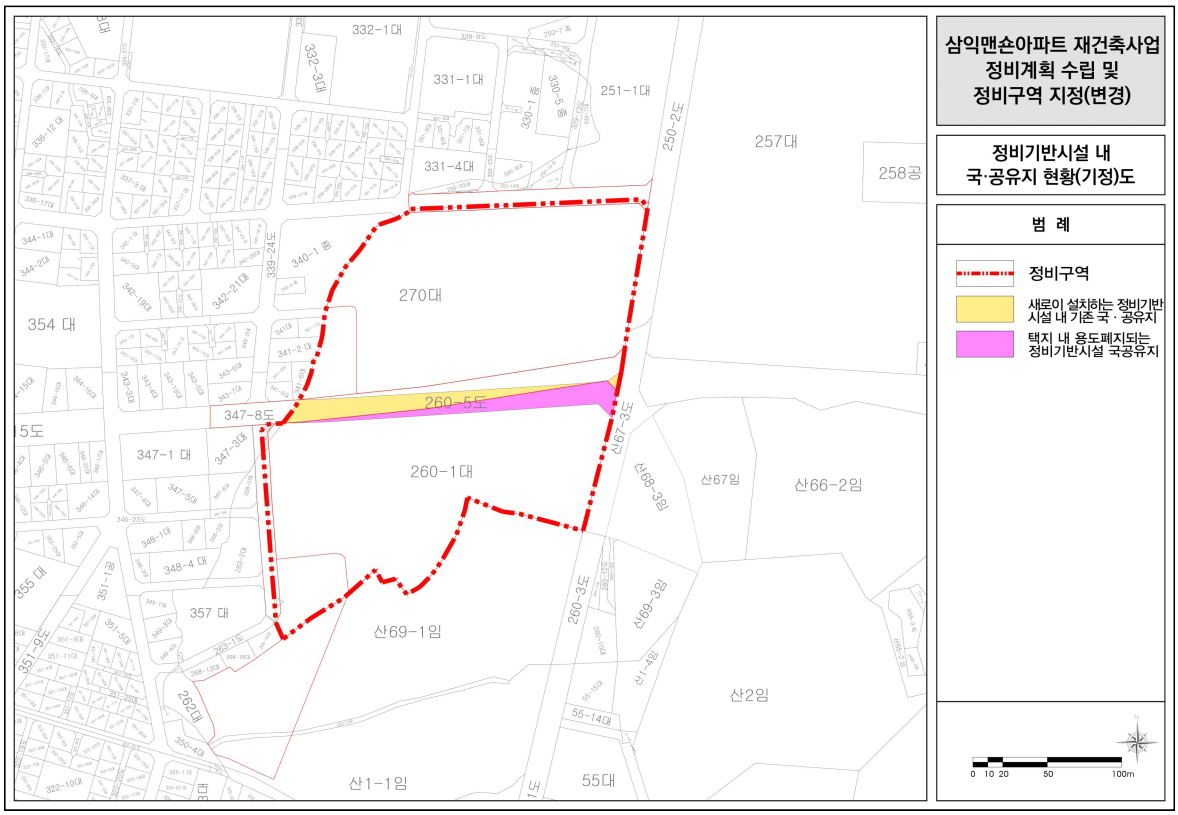
- 이 하 여 백 -

(4) 사업대상지 개발가능(상한)용적률 산정

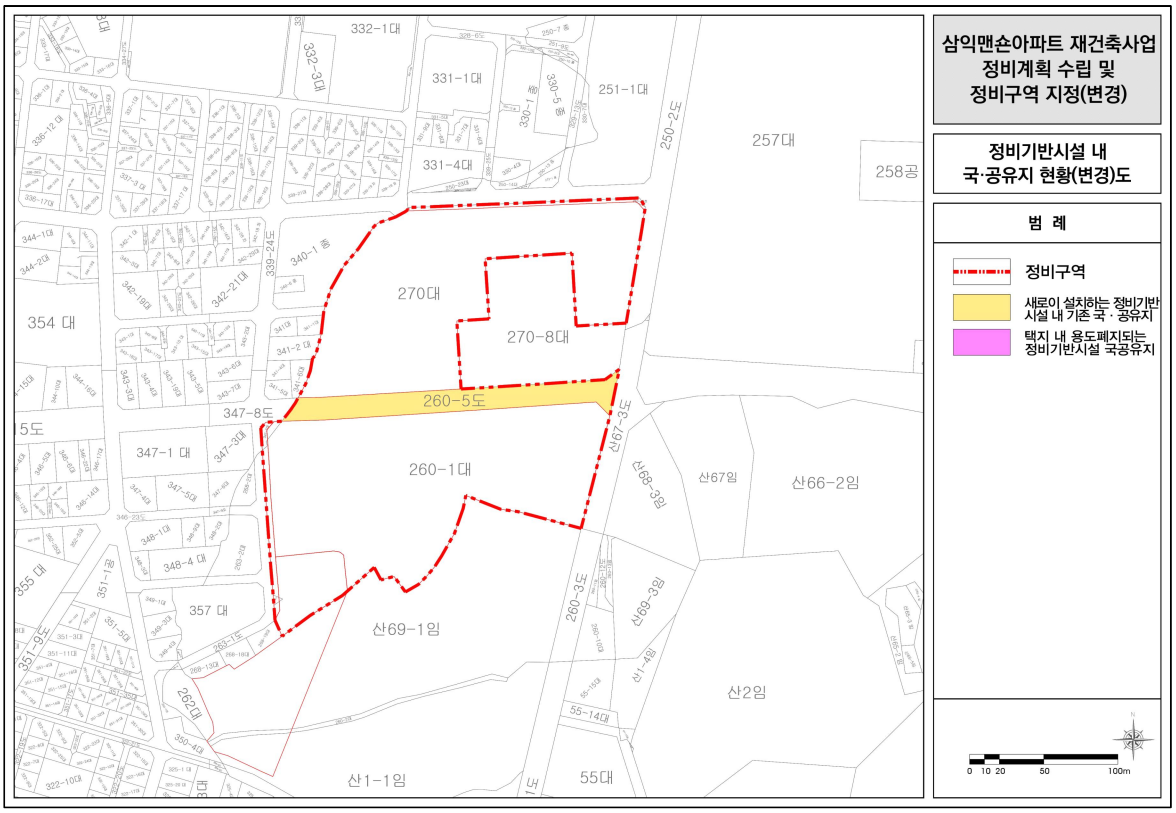
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설정비
기반시설</td><td>공공시설설치
환산부지면적
(어린이집)</td><td>건축물
토지지분
(어린이집)</td><td>신설
정비기반시설
내 기존
국·공유지</td><td>택지 내
용도폐지되는
기존정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>49,502.0㎡</td><td>41,691.0㎡</td><td>7,811.0㎡</td><td>200.0㎡</td><td>197.0㎡</td><td>1,798.0㎡</td><td>1,619.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공
면적
(순부담)</td><td colspan="8">· 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 + 건축물 토지지분
- 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지
= 7,811.0㎡ + 200.0㎡ + 197.0㎡ - 1,798.0㎡ - 1,619.0㎡ = 4,791.0㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 4,293.0㎡, 공원 3,518.0㎡ (소공원, 문화공원)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">· 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별
인센티브
항목적용)</td><td colspan="8">· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 8% = 218%
· 인센티브 = 8%
[녹색건축물 에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증우수등급 6% + 신재생에너지공급률 20%이하 ~ 15%초과 2%]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="8">· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
· 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 상한용적률
=허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
▶ 대상지
· 제3종일반주거지역 (기부채납 10%)
· 허용용적률 : 218%, 대지면적 : 41,691.0㎡
▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)
· 토지(기부채납부지및건축물토지지분) 제공 면적 : 4,591.0㎡
· 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 200.0㎡
⇒218%×[(1+1.3×1×0.1106) +(0.7×0.0048)]
∴ 상한용적률 = 250.09% [250%이하]</td><td colspan="3">α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/
공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적
= 4,591.0㎡/(41,691.0㎡-197.0㎡)
= 0.1106
α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 /
공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 200.0㎡/(41,691.0㎡-197.0㎡)
= 0.0048</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="8">· 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 법적상한용적률 = 299.99%(계획 기준) 이하</td><td colspan="3">· 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="8">변경</td><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설정비
기반시설</td><td>공공시설설치
환산부지면적
(어린이집)</td><td>건축물 토지지분
(어린이집)</td><td>신설 정비기반시설 내
기존 국·공유지</td></tr>
<tr><td>42,495.3㎡</td><td>36,367.6㎡</td><td>6,127.7㎡</td><td>200.0㎡</td><td>197.0㎡</td><td>3,417.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공
면적
(순부담)</td><td colspan="6">· 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 + 건축물 토지지분
- 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지
= 6,127.7㎡ + 200.0㎡ + 197.0㎡ - 3,417.0㎡ = 3,107.7㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 4,250.8㎡, 공원 1,876.9㎡ (문화공원)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">· 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별
인센티브
항목적용)</td><td colspan="6">· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225%
· 인센티브 = 15%
[공공보행통로 5% + 열린단지 5% + 고령서비스시설 5%]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="6">· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
· 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.3.18.)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="4">· 상한용적률
=허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
▶ 대상지
· 제3종일반주거지역
· 허용용적률 : 225%, 대지면적 : 36,367.6㎡
▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)
· 토지(기부채납부지및건축물토지지분) 제공 면적 : 2,907.7㎡
· 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 200.0㎡
⇒225%×[(1+1.3×1×0.0804) +(0.7×0.0055)]
∴ 상한용적률 = 249.38% [250%이하]</td><td colspan="2">α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/
공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적
= 2,907.7㎡/(36,367.6㎡-197.0㎡)
= 0.0804
α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 /
공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 200.0㎡/(36,367.6㎡-197.0㎡)
= 0.0055</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="6">· 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">· 법적상한용적률 = 299.85%(계획 기준) 이하</td><td colspan="2">· 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

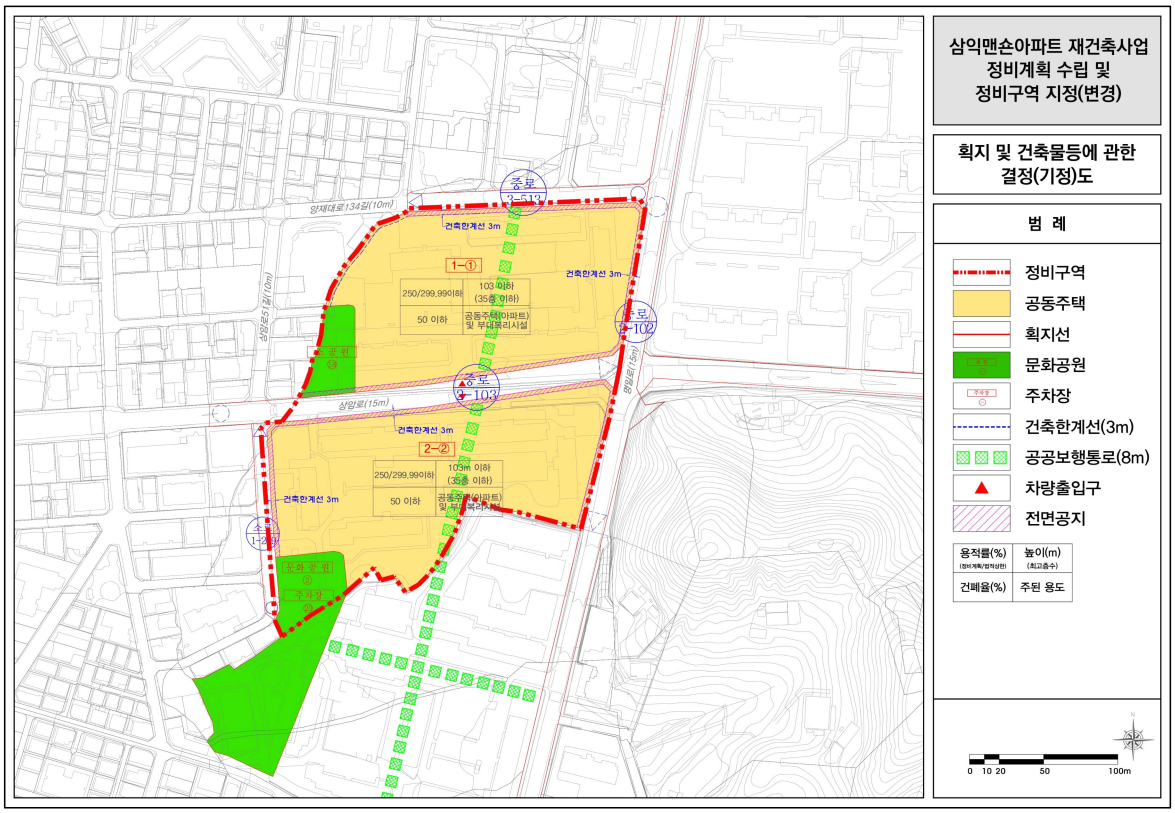
【정비기반시설 내 국·공유지 현황(기정)도】



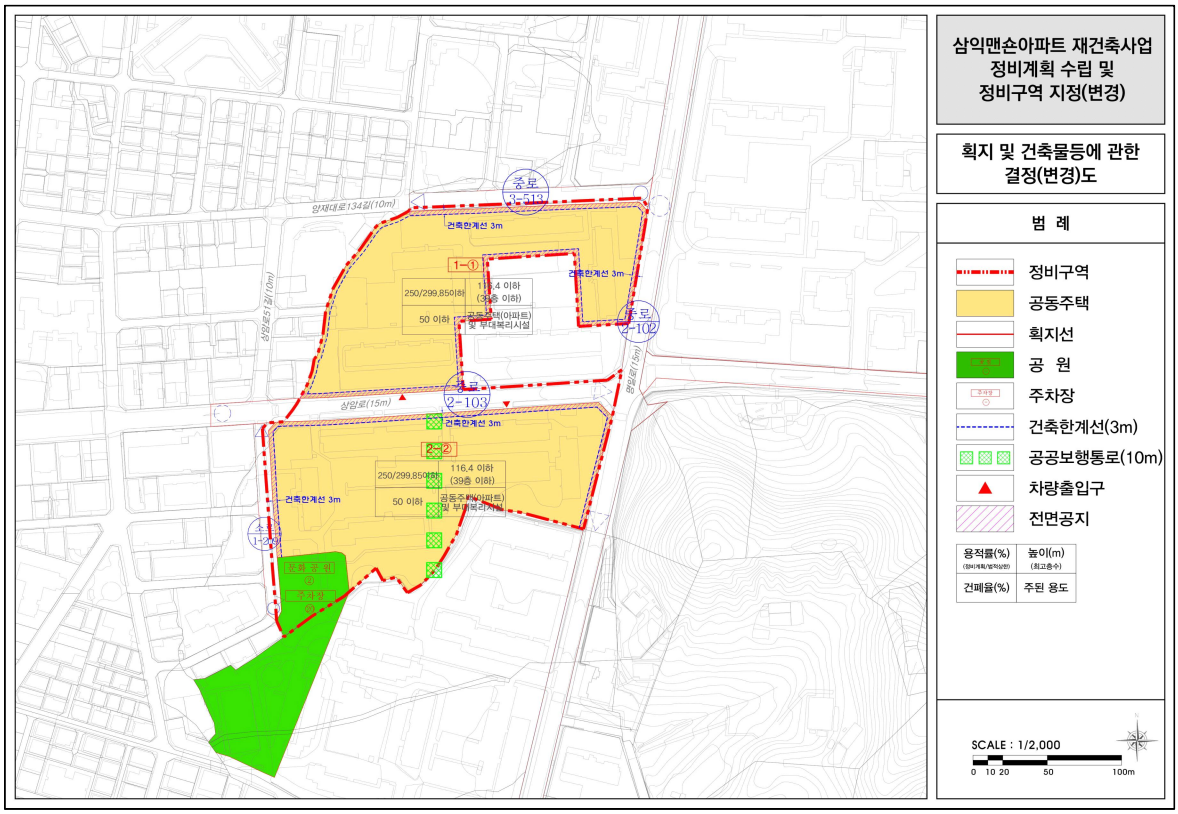
【정비기반시설 내 국·공유지 현황(변경)도】



【획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도】



【획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도】

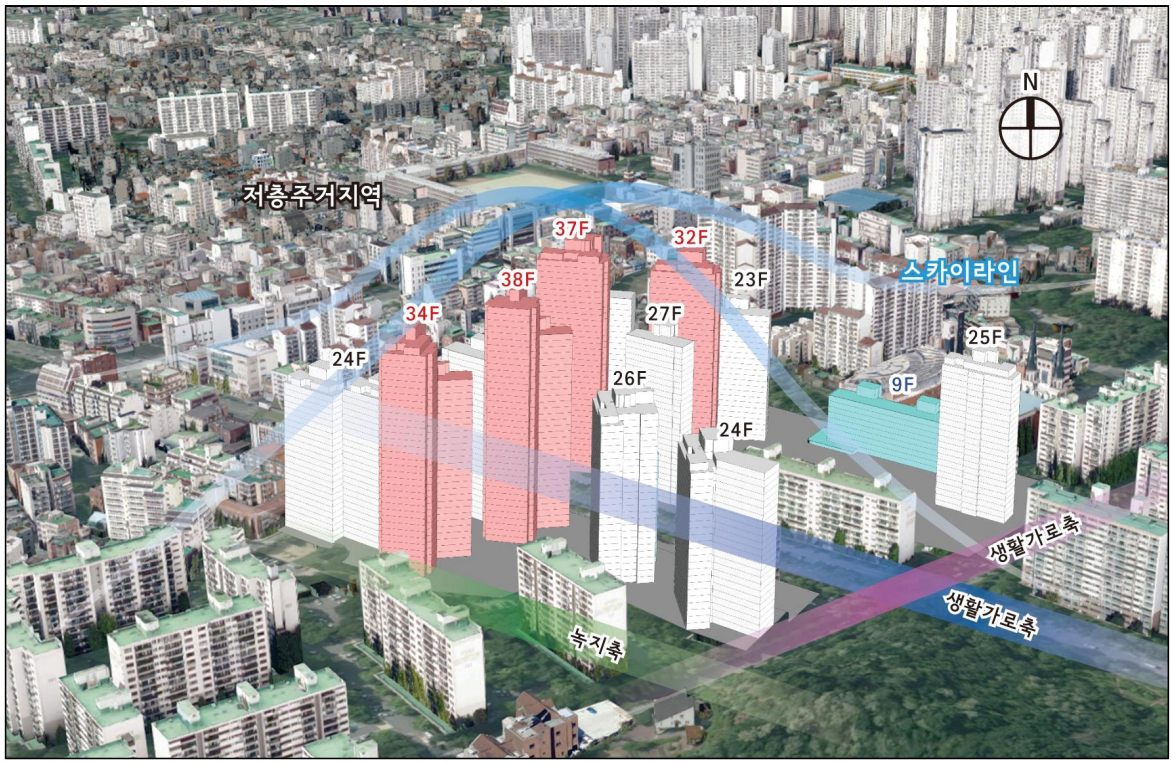


5) 건축물 높이계획

(1) 건축물 높이계획

- 「2040 서울시 도시기본계획」 및 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」에서 높이는 별도로 정하지 않으며 유연하고 정성적인 스카이라인을 위한 층수계획(최고 높이 116.5m 이하 / 최고층수 39층 계획)
- 자연녹지지역(개발제한구역) 및 주변 저층주거지역 등을 고려하여 인접 건축물 동의 층수 하향 조정
- 대상지 주변 고덕택지개발지구 및 신규 재건축사업 등의 건축물 높이 등을 고려하여 높이 계획 수립

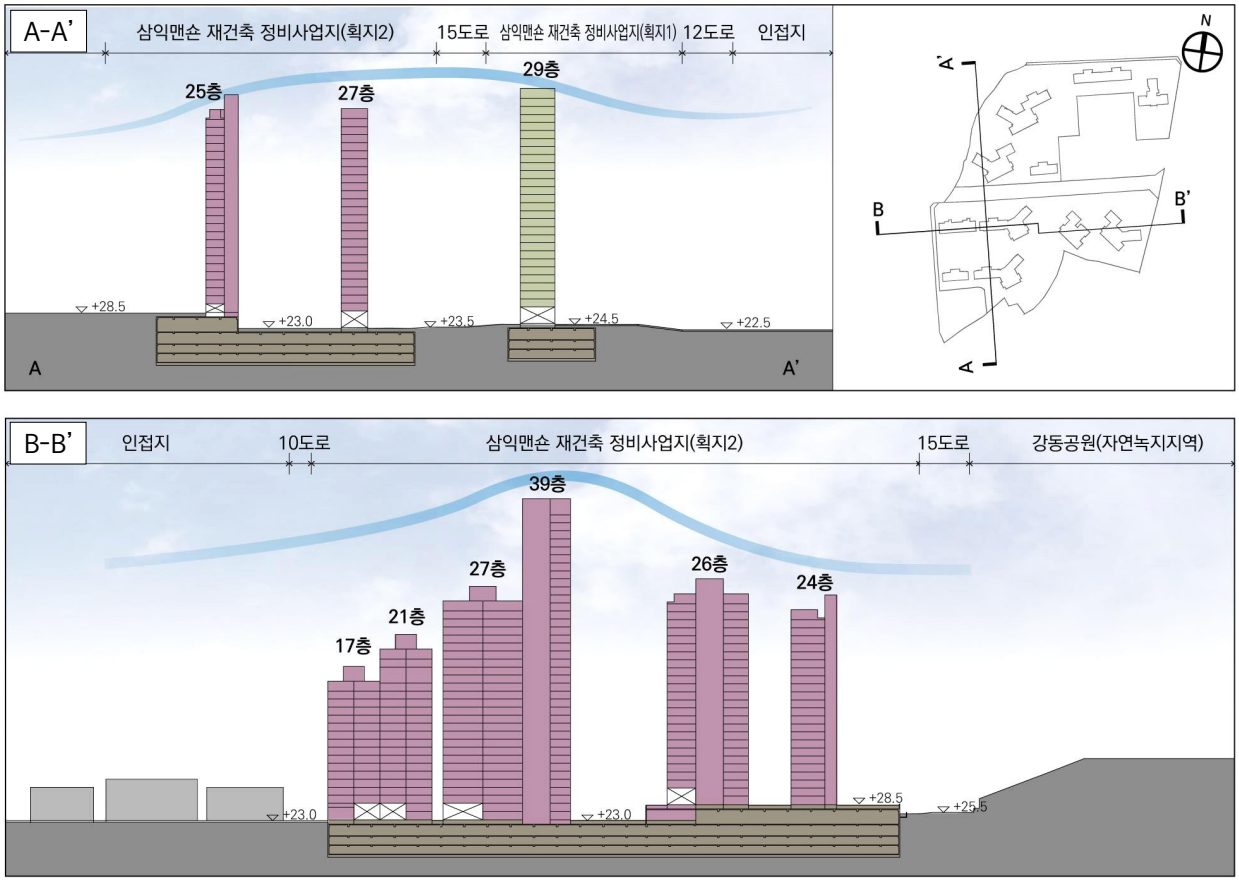
【건축물 높이계획(안)】



(2) 스카이라인계획

- 토지이용, 지형·지세, 주변지역의 스카이라인 등을 고려한 조화로운 스카이라인 형성
- 대상지 동측 자연녹지지역(개발제한구역) 및 주변 저층주거지역 등을 고려하여 층수하향(중·저층배치)을 통해 조화로운 스카이라인 계획
- 대상지 동측 명일로(15m)변을 따라 공동주택단지가 다수 분포하고 주변 고층 및 저층건축물과 연계하여 변화감 및 리듬감 있는 스카이라인을 형성

【스카이라인 계획도】



6. 재건축사업 국민주택규모 주택 건설계획

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제30조의 규정에 따라, 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률은 뺀 용적률의 50% 이상을 85㎡ 이상의 국민주택규모 주택 건립

구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	획지1,2 (공동주택용지)	41,691.0㎡	5	155	44.9㎡	10,451.25㎡
변경	획지1,2 (공동주택용지)	36,367.6㎡	-	94	59.9㎡, 74.9㎡, 84.9㎡	9,199.08㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

- 이 하 여 백 -

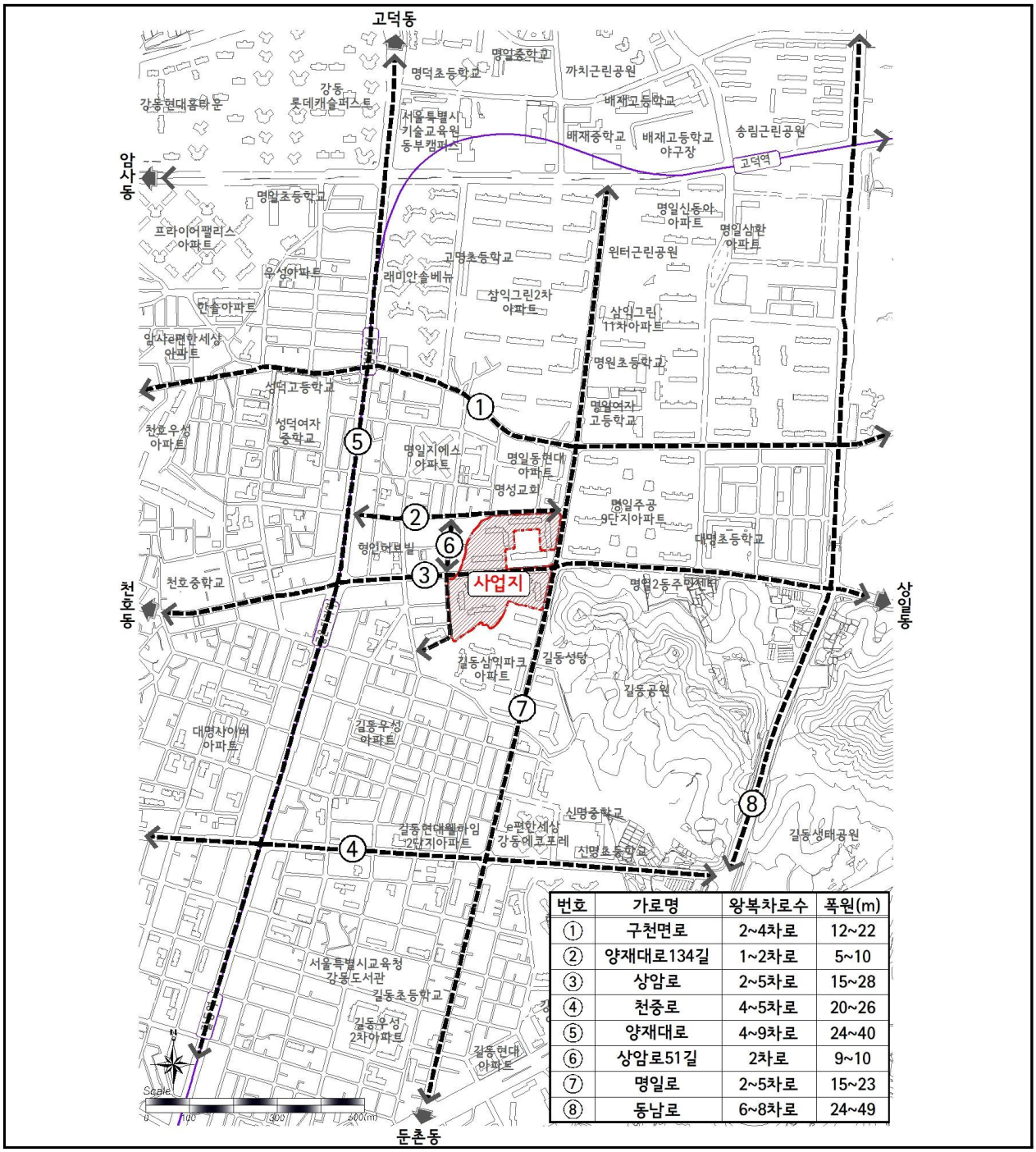
■ 국민주택규모 주택 공급면적 산정

<table>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
· 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 299.99% 이하(건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 250%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 299.99% - 250% = 49.99%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 49.99% × 0.5 = 24.995%
· 41,691㎡(대지면적) × 24.995% = 10,420.66㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 10,420.66㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>44.97㎡</td><td>67.03㎡</td><td>78</td><td>5,228.34㎡</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td>44.95㎡</td><td>67.83㎡</td><td>77</td><td>5,222.91㎡</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>155</td><td>10,451.25㎡</td><td>>10,420.66㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">변경</td><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
· 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 299.85% 이하(건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 249.38%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 299.85% - 249.38% = 50.47%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 50.47% × 0.5 = 25.235%
· 36,367.6㎡(대지면적) × 25.235% = 9,177.36㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 9,177.36㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.57㎡</td><td>34</td><td>2,773.38</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td>74.98㎡</td><td>100.11㎡</td><td>38</td><td>3,804.18</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>119.16㎡</td><td>22</td><td>2,621.52</td><td>획지1,획지2</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>94</td><td>9,199.08</td><td>>9,177.36㎡</td></tr>
</table>

7. 교통처리계획

(1) 가로망 체계 현황

- 본 사업지 공간적 범위 내의 가로망 체계를 살펴보면, 사업지 북측 양재대로134길(1~2차로, 폭원 5~10m), 남측 상암로(2~5차로, 폭원 15~28m), 동측 명일로(2~5차로, 폭원 15~23m)가 접하고 있음

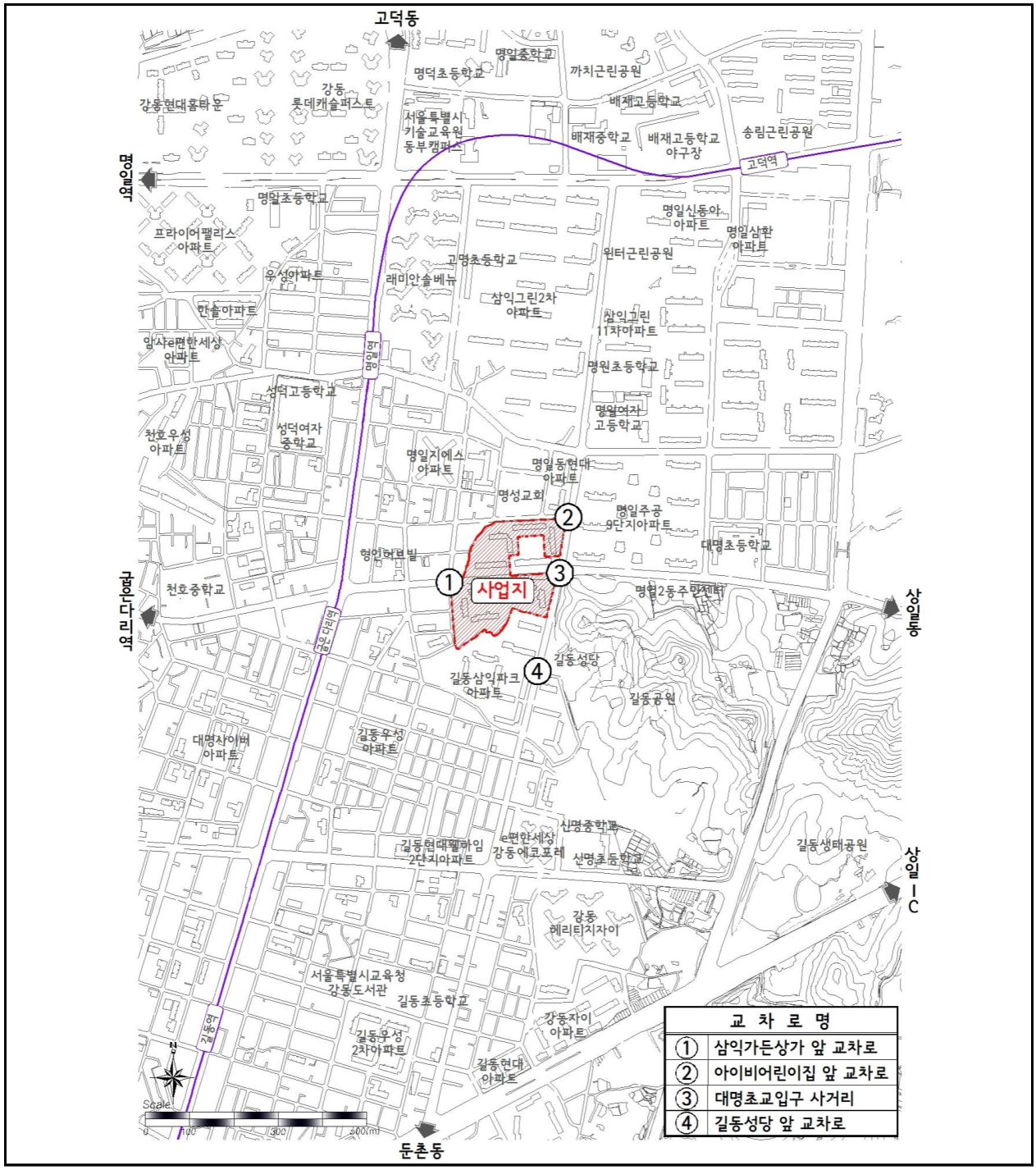


번호	가로명	왕복차로수	폭원(m)
①	구천면로	2~4차로	12~22
②	양재대로134길	1~2차로	5~10
③	상암로	2~5차로	15~28
④	천중로	4~5차로	20~26
⑤	양재대로	4~9차로	24~40
⑥	상암로51길	2차로	9~10
⑦	명일로	2~5차로	15~23
⑧	동남로	6~8차로	24~49

(사업지 주변 가로망도)

(2) 주변 교차로 현황

- 본 과업의 평가대상 교차로 4개소 중 2개소는 신호교차로로 운영되고 있는 것으로 조사되었으며 교차로 신호주기는 140~160초, 신호현시는 3~4현시로 운영되어 있고, 2개소는 비신호교차로로 운영되고 있는 것으로 조사되었으며 교차로의 가각정리는 대체적으로 양호한 것으로 조사되었음

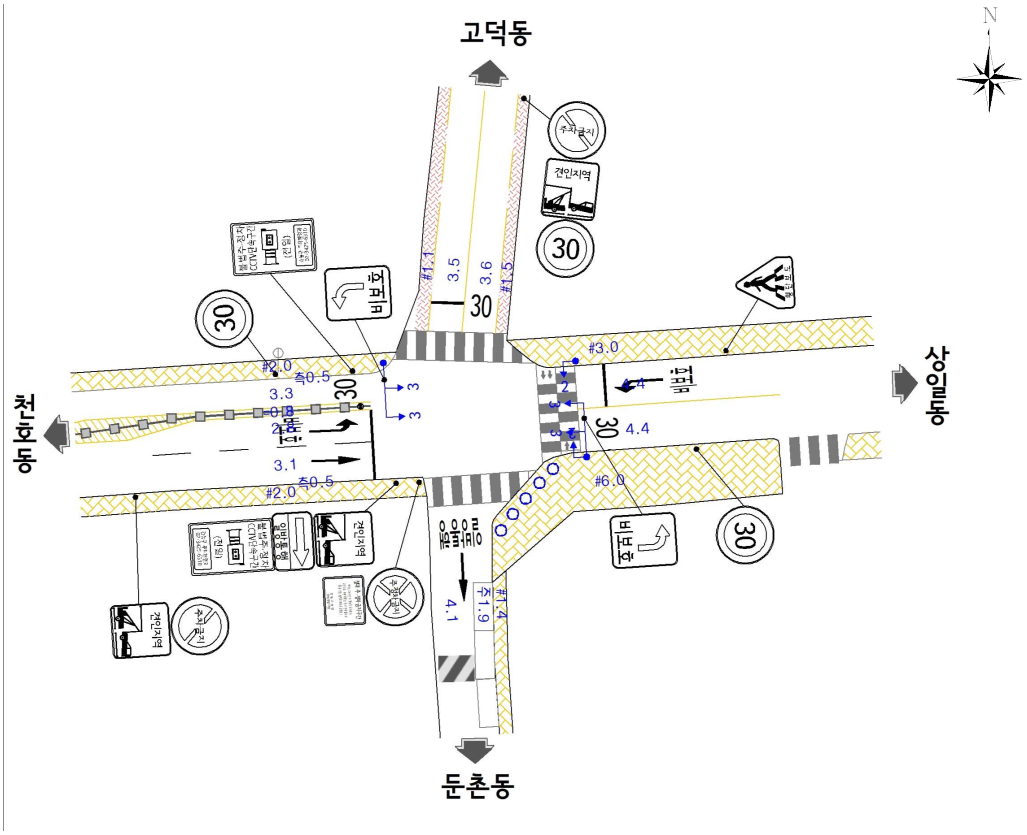


(주변 교차로 현황)

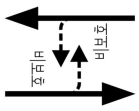
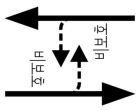
(3) 교차로 기하구조 및 신호체계운영 현황

① 삼익가든상가 앞 교차로

기하구조

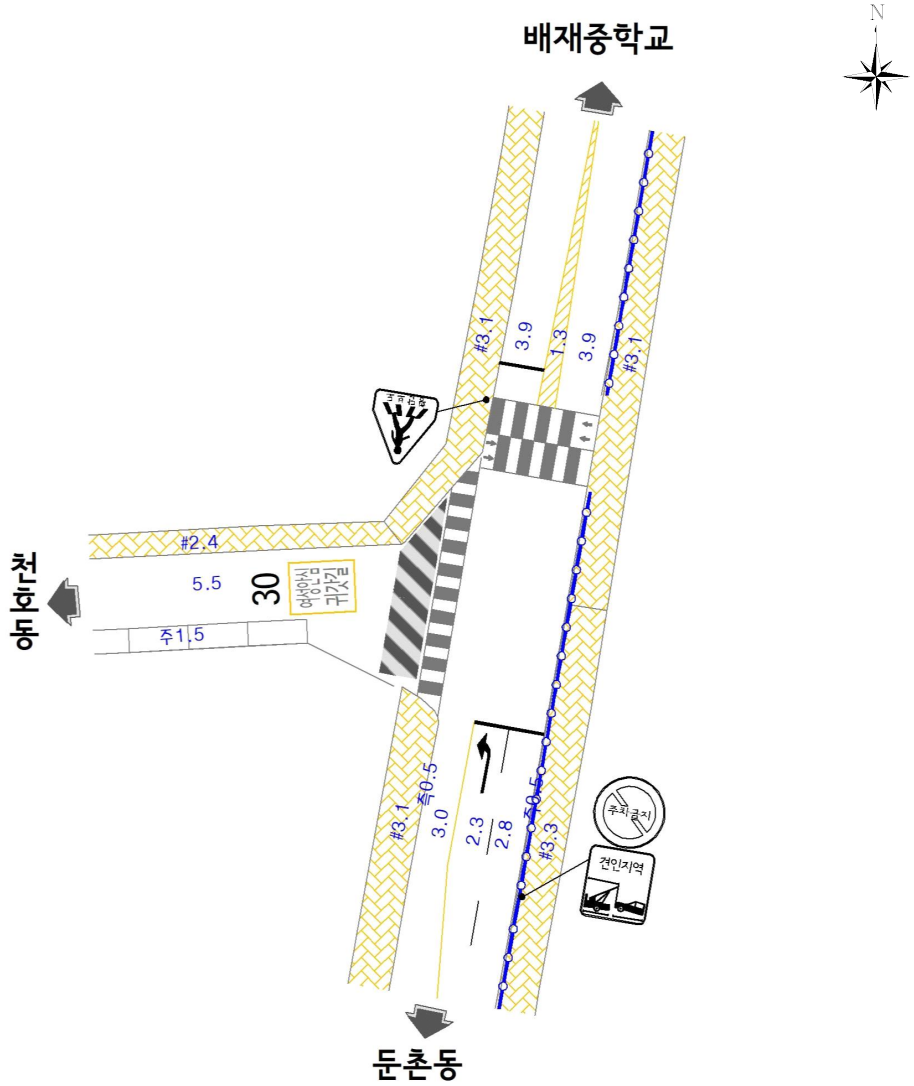


교차로 신호현황

1현시	2현시	3현시	4현시	주기
				160초
71(3)	26	31(3)	26	

② 아이비어린이집 앞 교차로

기하구조

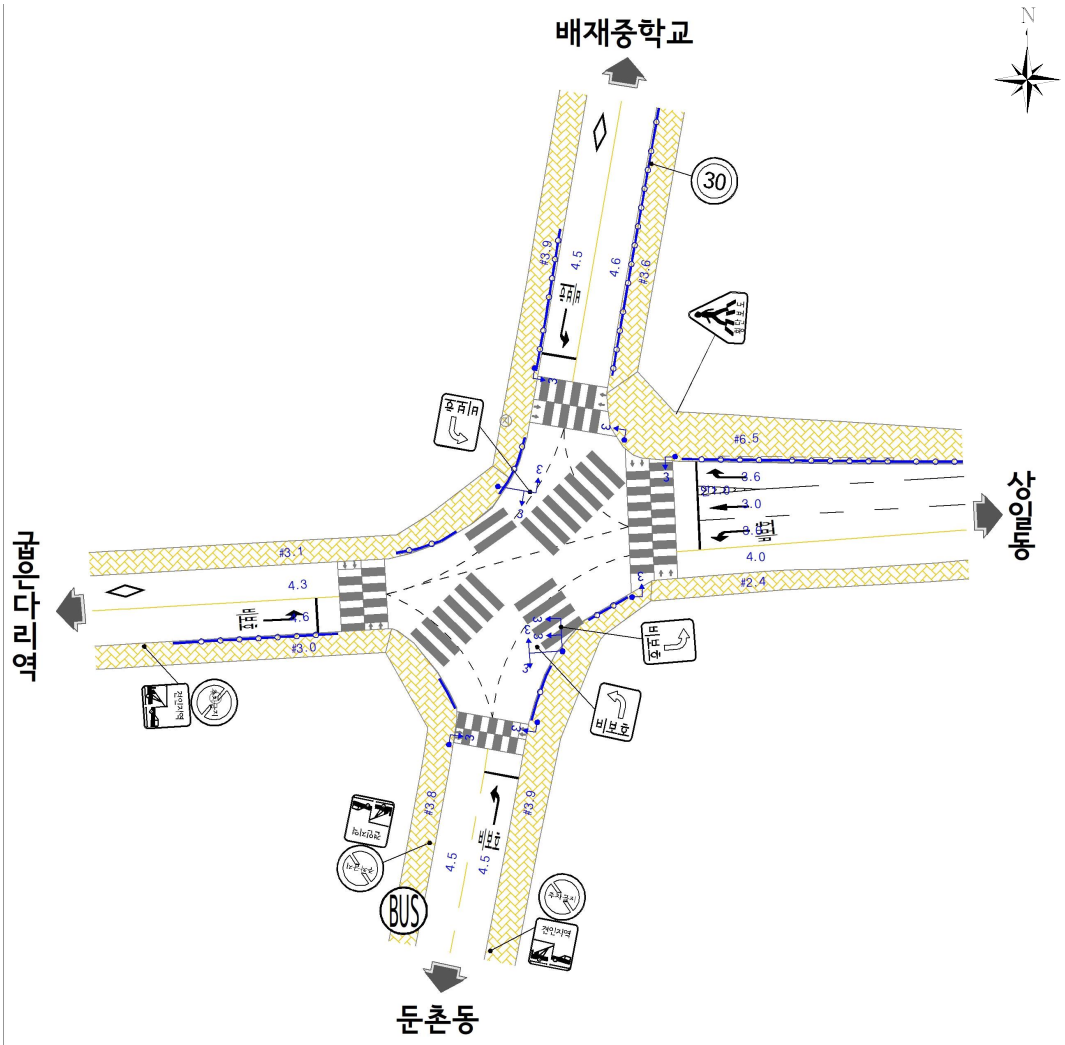


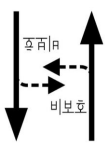
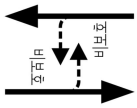
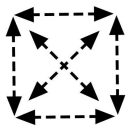
교차로 신호현황

비신호교차로

③ 대명초교입구 사거리

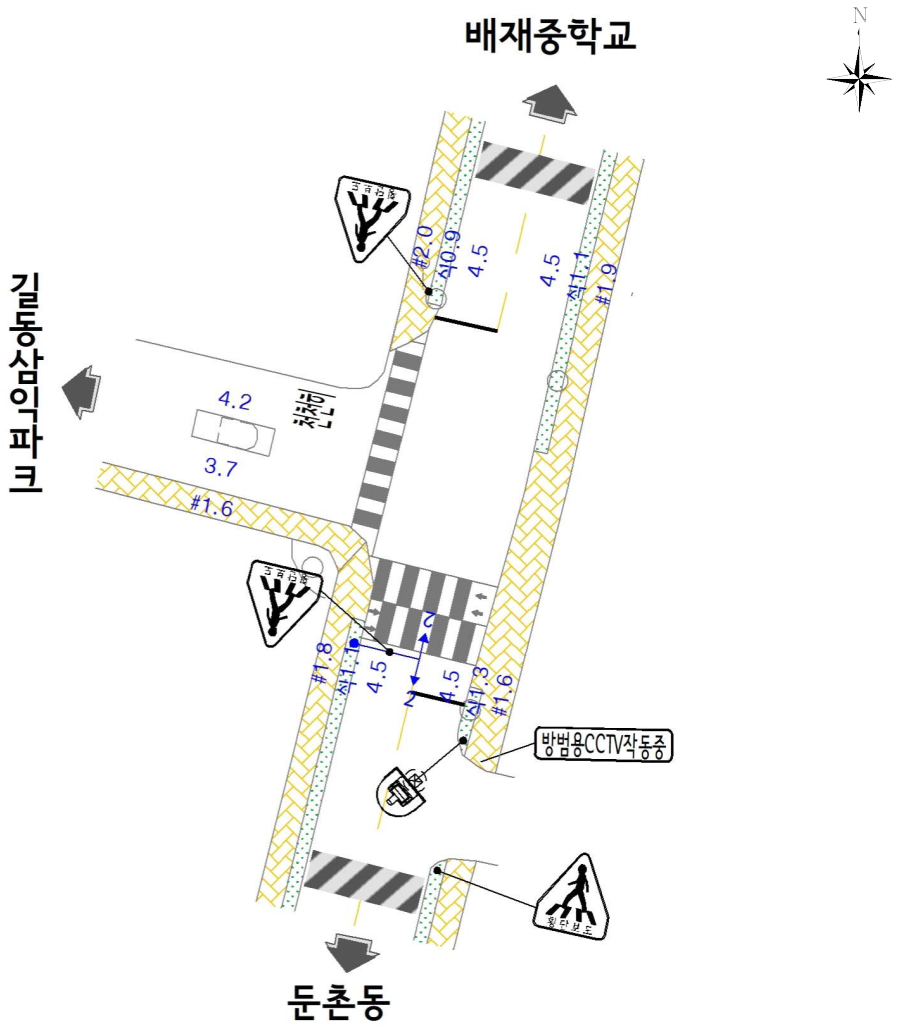
기하구조



교차로 신호현황			
1현시	2현시	3현시	주기
			140초
36(3)	56(3)	42	

④ 길동성당 앞 교차로

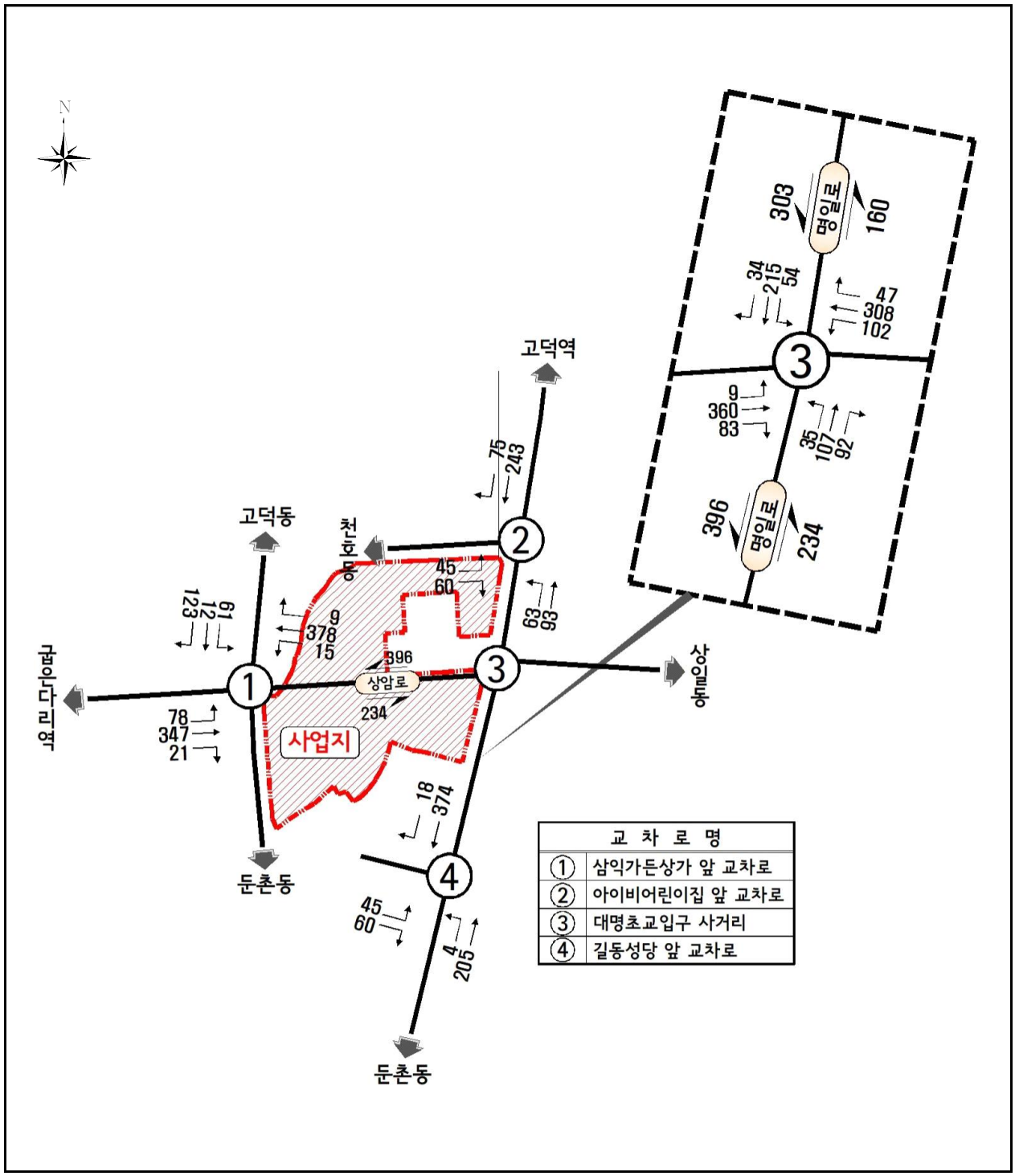
기하구조



교차로 신호현황

비신호교차로

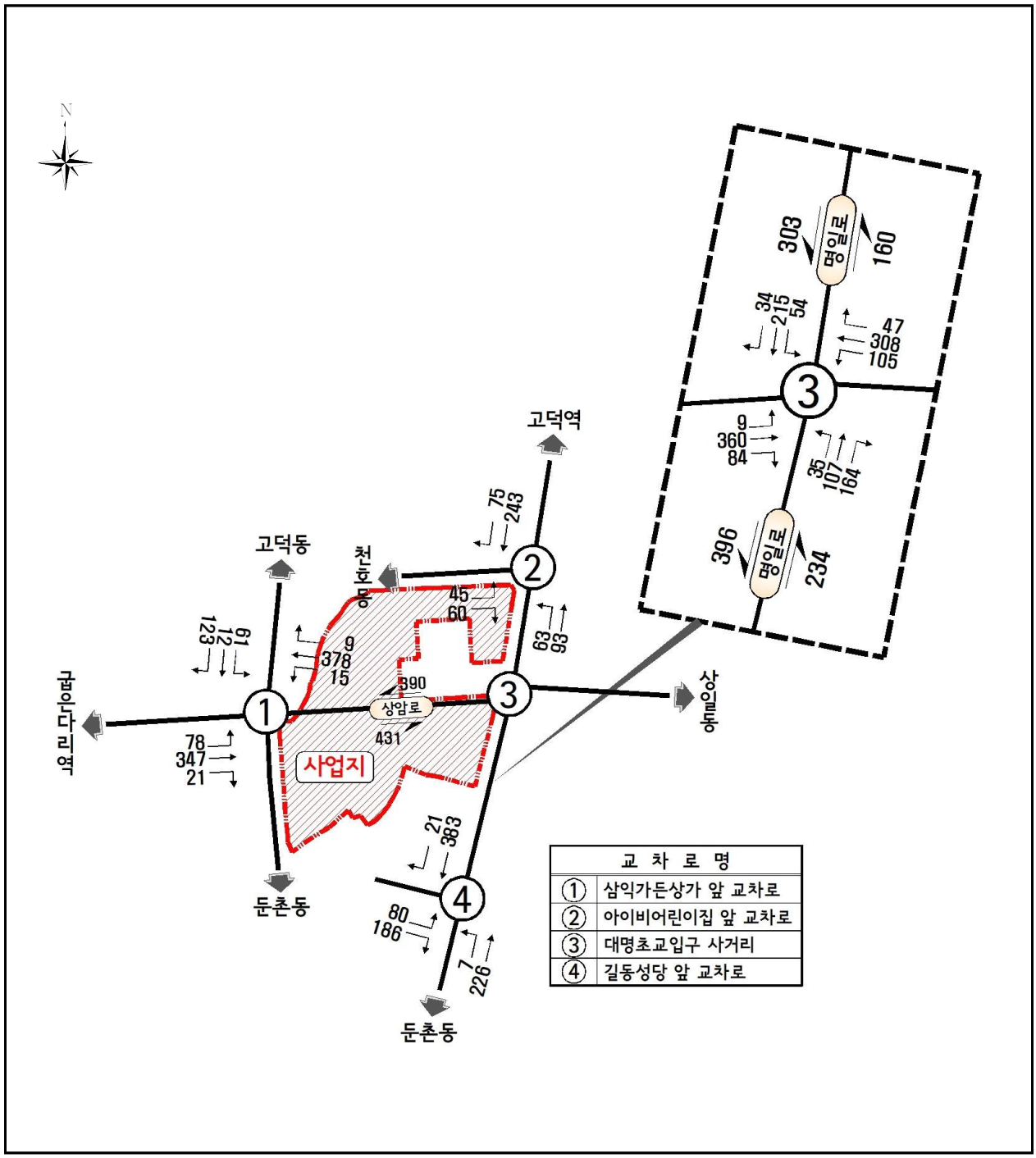
(4) 가로 및 교차로 교통현황



(주변가로 및 교차로 교통량, 2025년, 08:00~09:00시, 대/시)

(6) 사업 미시행 시 교통수요 예측

- 2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단별 통행량 연평균증가율(2025년~2031년 -0.20%)을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량에 주변 개발 계획만 반영하였음



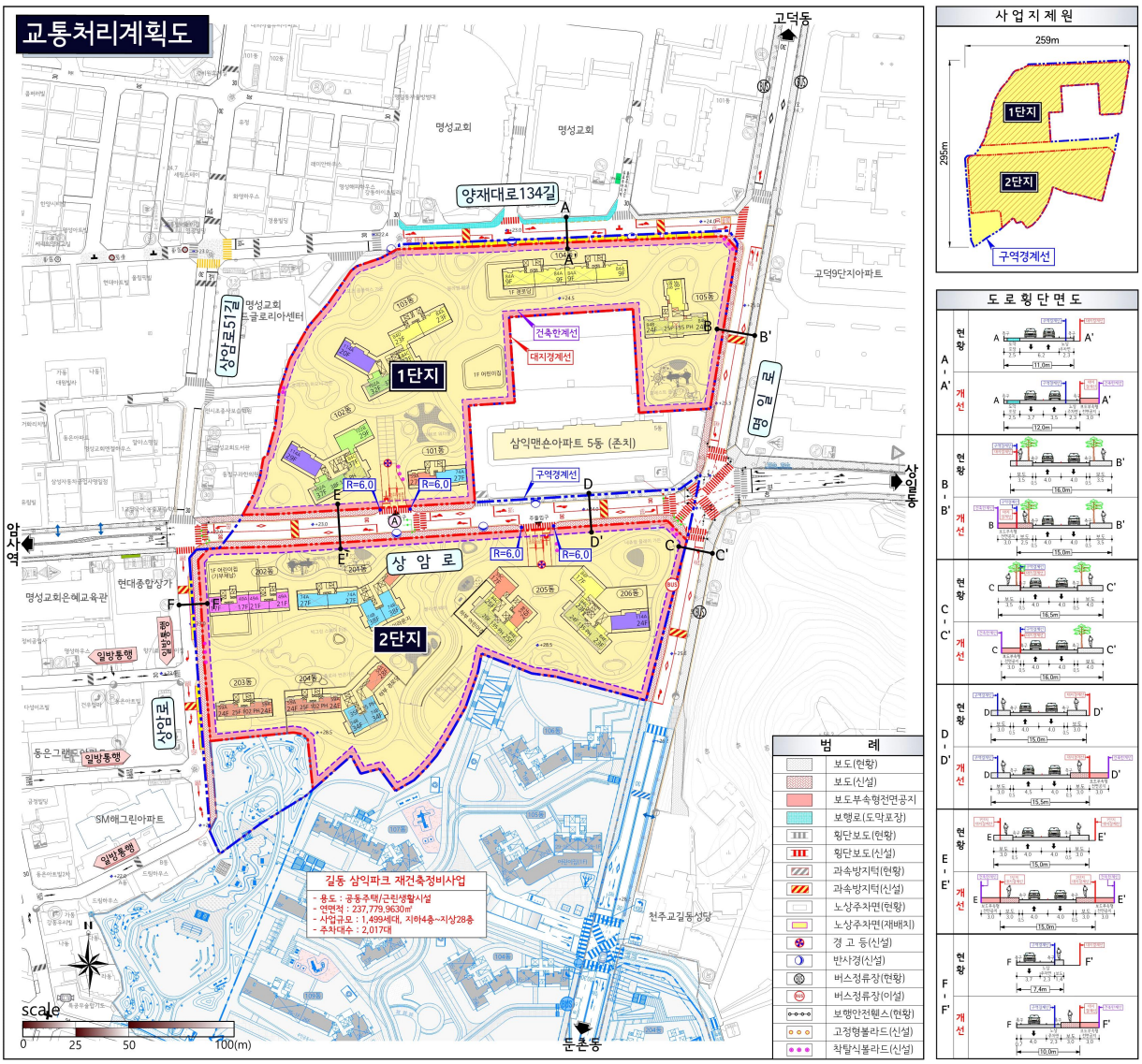
(사업미시행시 가로 및 교차로 교통량도 2031년, 08:00~09:00, 대/시)

(7) 대상지 교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	▸「삼익파크아파트 재건축정비사업」계획안 반영	해당 사업시행자	해당 사업시행자	해당 사업완료시
	-	▸사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립	사업시행자	사업시행자	사업완료시
진출입 동선	Ⓐ	▸사업지 북측 상암로 차량출입구 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 자전거 및 보행	-	▸사업지 인접도로구간 보도 설치(3.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지 인접도로구간 보도부속형 전면공지 확보(3.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	▸법정주차대수 : 1,104대 ▸주차수요 : 1,182대 ▸계획주차대수 : 1,419대(자주식 100%) - 법정대비 128.5%, 수요대비 120.1%) - 확장형주차면 계획주차의 30%이상 확보 - 장애인주차면 법정주차의 3%이상 확보 - 경형주차면 계획주차의 10%미만 확보 - 가족배려주차면 계획주차의 10%이상 확보 ※ 가족배려주차 중 50%이상은 확장형으로 계획	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량진출입부 주차차단기 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸상암로상 노상주차면 재배치(10면)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸양재대로134길상 노상주차면 재배치(23면)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸단지내 비상차량 진출입구 턱낮춤 시공 및 자동차 진입 억제용 말뚝(탈착식 볼라드) 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지 주변도로상 교통안전시설물(교통안전표지판, 노면표시) 추가설치 ※ 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의후 시행	사업시행자	사업시행자	`사업완료시

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

【교통처리계획(안)도】



- 이 하 여 백 -

7 건축계획

1. 건축개요 : 변경

■ 기정

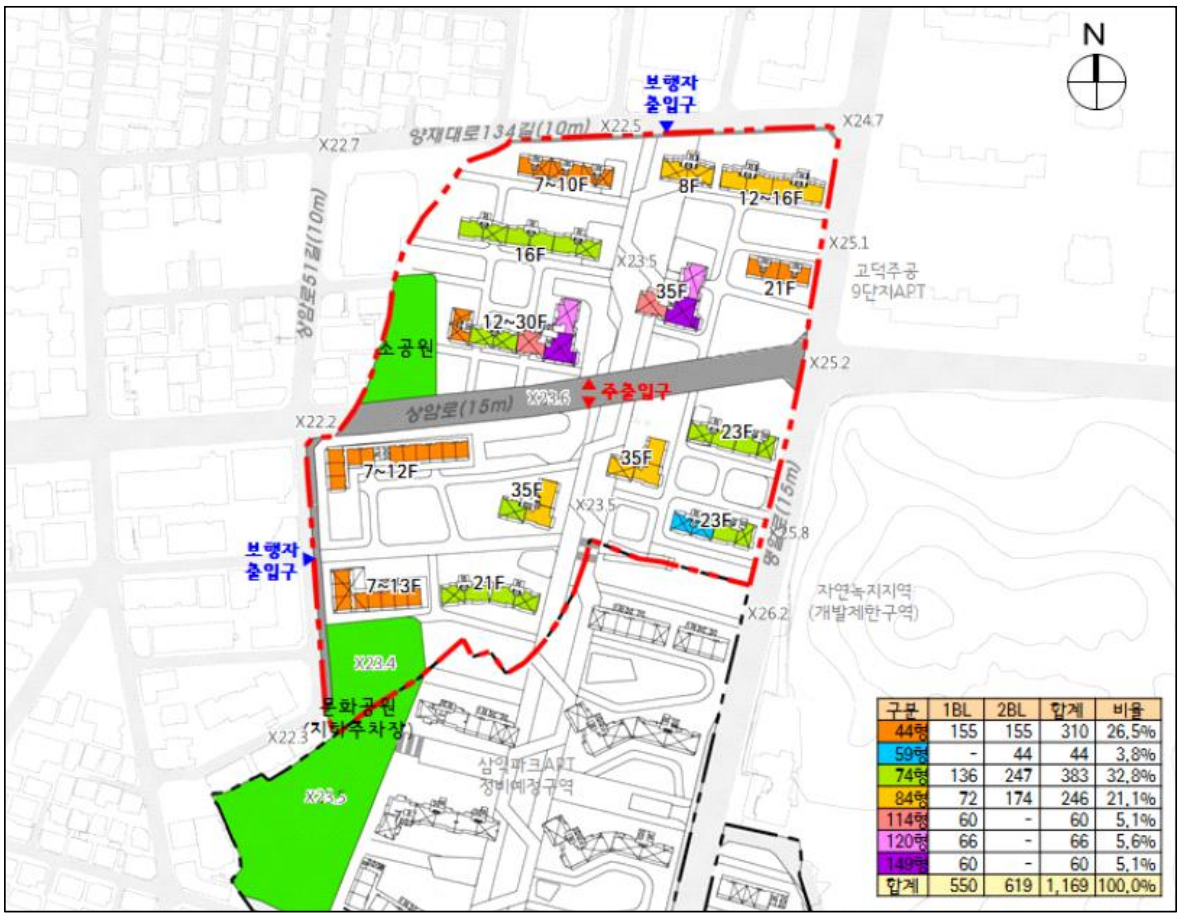
구 분		내 용	비고
구역면적		49,502.00㎡	-
대지면적		41,691.00㎡	-
공공시설		7,811.00㎡	-
용 도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-
건축면적		10,400.00㎡	-
건 폐 율		24.95%	법정 50% 이하
연면적	계	187,216.29㎡	-
	지상층	125,069.49㎡	-
	지하층	62,146.80㎡	-
용적률	기 준	210% 이하	-
	허 용	218% 이하	-
	정비계획(상한)	250% 이하	-
	예정법적상한	299.99% 이하	법정 300% 이하
규 모		지하 3층 / 지상 35층	-
주차대수		1,586.40대	법정 1,314.94대
세대수	계	1,169세대	-
	44형 (임대)	310세대 (155세대)	85㎡ 이하 983세대(84.1%) → 법정 60%이상 확보
	59형	44세대	
	75형	383세대	
	84형	246세대	
	114형	60세대	85㎡ 초과 186세대(15.9%)
	120형	66세대	
	149형	60세대	

■ 변경

구 분		내 용	비고
구역면적		42,495.30㎡	-
대지면적		36,367.60㎡	-
공공시설		6,127.70㎡	-
용 도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-
건축면적		8,575.56㎡	-
건 폐 율		23.58%	법정 50% 이하
연면적	계	179,508.70㎡	-
	지상층	111,762.84㎡	-
	지하층	67,745.86㎡	-
용적률	기 준	210% 이하	-
	허 용	225% 이하	-
	정비계획(상한)	250% 이하	-
	예정법적상한	299.99% 이하(299.85%)	법정 300% 이하
규 모		지하 3층 / 지상 39층	-
주차대수		1,419대	법정 975대
세대수	계 (임대)	999세대 (94세대)	-
	49형	69세대	85㎡ 이하 822세대(82.3%) → 법정 60%이상 확보
	59형 (임대)	216세대 (34세대)	
	74형 (임대)	223세대 (39세대)	
	84형 (임대)	314세대 (21세대)	
	102형	96세대	85㎡ 초과 177세대(17.7%)
	114형	73세대	
	102형(PH)	2세대	
	135형(PH)	6세대	

2. 건축계획

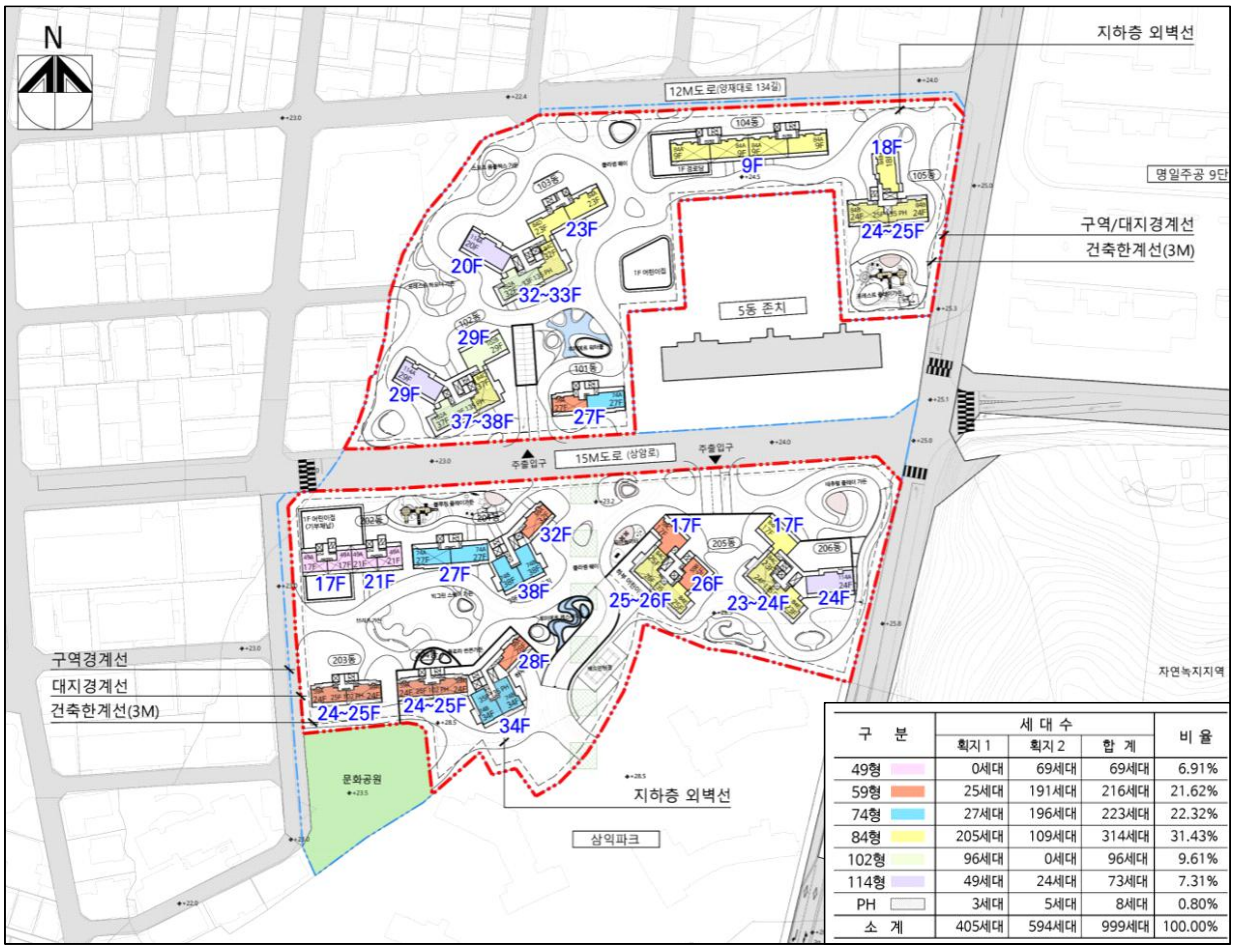
【배치도(기정)】



구분	1BL	2BL	합계	비율
44형	155	155	310	26.5%
59형	-	44	44	3.8%
74형	136	247	383	32.8%
84형	72	174	246	21.1%
114형	60	-	60	5.1%
120형	66	-	66	5.6%
149형	60	-	60	5.1%
합계	550	619	1,169	100.0%

- 이 하 여 백 -

【배치도(변경)】



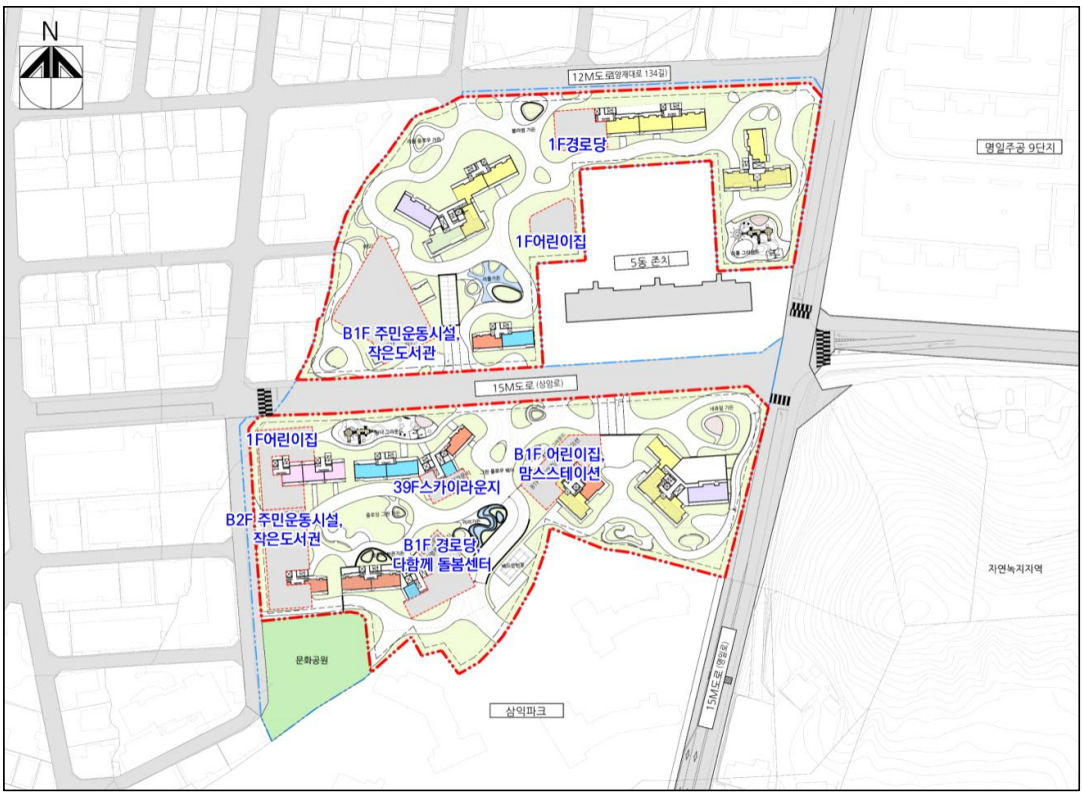
구 분	세 대 수			비 율
	획지 1	획지 2	합 계	
49형	0세대	69세대	69세대	6.91%
59형	25세대	191세대	216세대	21.62%
74형	27세대	196세대	223세대	22.32%
84형	205세대	109세대	314세대	31.43%
102형	96세대	0세대	96세대	9.61%
114형	49세대	24세대	73세대	7.31%
PH	3세대	5세대	8세대	0.80%
소 계	405세대	594세대	999세대	100.00%

- 이 하 여 백 -

【공동이용시설 계획(기정)도】



【공동이용시설 계획(변경)도】



■ 설계개요 (통합)

(단위 : ㎡)

사 업 명	삼익맨숀아파트 재건축정비사업			
대지위치	강동구 명일동 270번지 일원			
지역지구	제3종일반주거지역			
건설규모	지하 3층~지상 39층, 최고높이 116.5m, 11개동			
구역면적	합 계		**42,495.30**	**100.00%**
	정비기반시설	문화공원	1,876.90	4.42%
		도 로	4,250.80	10.00%
		소 계	**6,127.70**	**14.42%**
	실사용면적		**36,367.60**	**85.58%**
연 면 적	지하층		67,745.86	세 대 수
	지상층		111,762.84	**999 세대**
	소 계		**179,508.70**	
용적률산정용연면적	109,048.84 (경로당,어린이집,다함께 돌봄센터 용적률 산정 제외)			
용 적 률	**299.85%** (법정: 300% 이하)			
건축면적	8,575.56			
건 폐 율	**23.58%** (법정: 50% 이하)			
재건축소형주택	기 준	대지면적X증가되는 용적률X0.5		**9,177.36㎡**
	계 획	소형주택 공급면적 X 세대수		**9,179.82㎡**
조경면적				상한용적률
주차계획	법 정	975 대		**249.38%**
	계 획	1,419 대		
	비 고	세대당 1.42 대		

■ 부대복리시설

(단위 :㎡)

구 분			법 정		계 획	비 고
관 리 사 무 소			[50세대 이상] 10+(세대수-50) x 0.05 이상	57.45	460.00	지 상
경 비 실			-	-	48.00	지 상
기계 / 전기실					1,400.00	지 하
제 연 휀 룸			-	-	800.00	지 하
세 대 창 고			-	-	4,495.50	지 하
시설기부채납			국공립 어린이집		859.00	지 상
주민공동시설	의무설치	경 로 당	[500~1,000세대 미만] 330㎡이상	330.00	1,075.00	지 상
		어린이집	[500~1,000세대 미만] 330㎡이상	330.00	660.00	지 상
		어린이놀이터	-	-	891.79	지 상(옥외)
		주민운동시설	-	-	1,000.00	지 하
		작은도서관	[500~1,000세대 미만] 158㎡이상	158.00	350.00	지 하
		다함께 돌봄센터	[500세대 이상] 66㎡이상	66.00	120.00	지 상
	스카이커뮤니티		-		380.00	지 상
	맘스스테이션		-		120.00	지 하
	주민공동시설					지 하
	소 계		**[100세대 이상 1,000세대 미만] 세대수X2.5X1.25**	**3,121.88**	**4,596.79**	
주차대수	아 파 트		85㎡ 이하: 75㎡당 1대/85㎡ 초과: 65㎡당 1대	965 대	1,419 대	59,580.36㎡
			세대당 1대 이상(60㎡이하 0.8대, 30㎡이하 0.5대)	869 대		
	합 계			**975 대**	**1,419 대**	**59,580.36㎡**

■ 단위세대 면적표

(단위 :㎡)

세대유형	전 용 면 적	주 거 공 용	공 급 면 적	기 타 공 용	지하주차장	계 약 면 적	세 대 수			비 율	비 고
							조합/분양	임대	소 계		
49	49.98	20.60	70.58	6.89	37.64	115.11	69	0	69 세대	6.91%	21평형
59	59.98	21.59	81.57	8.27	45.17	135.01	182	34	216 세대	21.62%	25평형
74	74.98	25.13	100.11	10.34	56.47	166.92	184	39	223 세대	22.32%	30평형
84	84.98	34.17	119.15	11.72	64.00	194.87	293	21	314 세대	31.43%	36평형
102	102.98	36.20	139.18	14.20	77.56	230.94	96	0	96 세대	9.61%	42평형
114	114.98	38.15	153.13	15.85	86.60	255.58	73	0	73 세대	7.31%	46평형
102(PH)	102.98	40.97	143.95	14.20	77.56	235.71	2	0	2 세대	0.20%	44평형
135(PH)	135.98	48.42	184.40	18.75	102.41	305.56	6	0	6 세대	0.60%	56평형
계	**79,110.02**	**29,050.82**	**108,160.84**	**10,908.50**	**59,580.36**	**178,649.70**	**905**	**94**	**999 세대**	**100.00%**	

※ 상기 계획안은 인허가 과정에서 변경될수 있습니다.

■ 설계개요 (획지1)

(단위 : ㎡)

사 업 명	삼익맨숀아파트 재건축정비사업			
대지위치	강동구 명일동 270번지 일원			
지역지구	제3종일반주거지역			
대지면적	획 지 1	16,944.10		
건설규모	지하 3층~지상 38층, 최고높이 111.4m, 5개동			
연 면 적	지하층	27,626.70	세 대 수	
	지상층	51,388.82	405 세대	
	소 계	**79,015.52**		
용적률산정용연면적	50,813.82 (경로당,어린이집 용적률 산정 제외)			
용 적 률	**299.89%** (법정: 300% 이하)			
건축면적	4,030.34			
건 폐 율	**23.78%** (법정: 50% 이하)			
재건축소형주택	기 준	대지면적X증가되는 용적률X0.5		**4,279.23㎡**
	계 획	소형주택 공급면적 X 세대수		**4,280.06㎡**
조경면적				상한용적률
주차계획	법 정	524 대		**249.38%**
	계 획	575 대		
	비 고	세대당 1.42 대		

■ 부대복리시설

(단위 :㎡)

구 분			법 정		계 획	비 고
관 리 사 무 소			[50세대 이상] 10+(세대수-50) x 0.05 이상	27.75	210.00	지 상
경 비 실			-	-	18.00	지 상
기계 / 전기실					600.00	지 하
제 연 휀 룸			-	-	400.00	지 하
세 대 창 고			-	-	1,822.50	지 하
주민공동시설	의무설치	경 로 당	[300~500세대 미만] 198㎡이상	198.00	275.00	지 상
		어린이집	[300~500세대 미만] 198㎡이상	198.00	300.00	지 상
		어린이놀이터	-	-	469.38	지 상(옥외)
		주민운동시설	-	-	500.00	지 하
		작은도서관	[300~500세대 미만] 108㎡이상	108.00	150.00	지 하
			-			
			-			
	소 계		[100세대 이상 1,000세대 미만] 세대수X2.5X1.25	1,265.63	1,694.38	
주차대수	아 파 트		85㎡ 이하: 75㎡당 1대/85㎡ 초과: 65㎡당 1대	524 대	575 대	24,154.20㎡
			세대당 1대 이상(60㎡이하 0.8대, 30㎡이하 0.5대)	400 대		
	합 계			**524 대**	**575 대**	**24,154.20㎡**

■ 단위세대 면적표

(단위 :㎡)

세대유형	전 용 면 적	주 거 공 용	공 급 면 적	기 타 공 용	지하주차장	계 약 면 적	세 대 수			비 율	비 고
							조합/분양	임대	소 계		
49	49.98	20.60	70.58	5.80	32.74	109.12	0	0	세대	0.00%	
59	59.98	21.59	81.57	6.95	39.29	127.82	8	17	25 세대	6.17%	
74	74.98	25.13	100.11	8.69	49.12	157.92	10	17	27 세대	6.67%	
84	84.98	34.17	119.15	9.85	55.67	184.67	195	10	205 세대	50.62%	
102	102.98	36.20	139.18	11.94	67.46	218.58	96	0	96 세대	23.70%	
114	114.98	38.15	153.13	13.33	75.32	241.78	49	0	49 세대	12.10%	
135(PH)	135.98	48.42	184.40	15.77	89.08	289.24	3	0	3 세대	0.74%	
계	**36,872.90**	**13,712.92**	**50,585.82**	**4,275.50**	**24,154.20**	**79,015.52**	**361**	**44**	**405 세대**	**100.00%**	

※ 상기 계획안은 인허가 과정에서 변경될수 있습니다.

■ 설계개요 (획지2)

(단위 : ㎡)

사 업 명	삼익맨숀아파트 재건축정비사업			
대지위치	강동구 명일동 270번지 일원			
지역지구	제3종일반주거지역			
대지면적	획 지 2	19,423.50		
건설규모	지하 3층~지상 39층, 최고높이 116.5m, 6개동			
연 면 적	지하층	40,119.16	세 대 수	
	지상층	60,374.02	594 세대	
	소 계	**100,493.18**		
용적률산정용연면적	58,235.02 (경로당,어린이집,다함께 돌봄센터 용적률 산정 제외)			
용 적 률	**299.81%** (법정: 300% 이하)			
건축면적	4,439.83			
건 폐 율	**22.85%** (법정: 50% 이하)			
재건축소형주택	기 준	대지면적X증가되는 용적률X0.5	**4,897.64㎡**	
	계 획	소형주택 공급면적 X 세대수	**4,899.76㎡**	
조경면적			상한용적률	
주차계획	법 정	579 대		**249.38%**
	계 획	843 대		
	비 고	세대당 1.42 대		

■ 부대복리시설

(단위 :㎡)

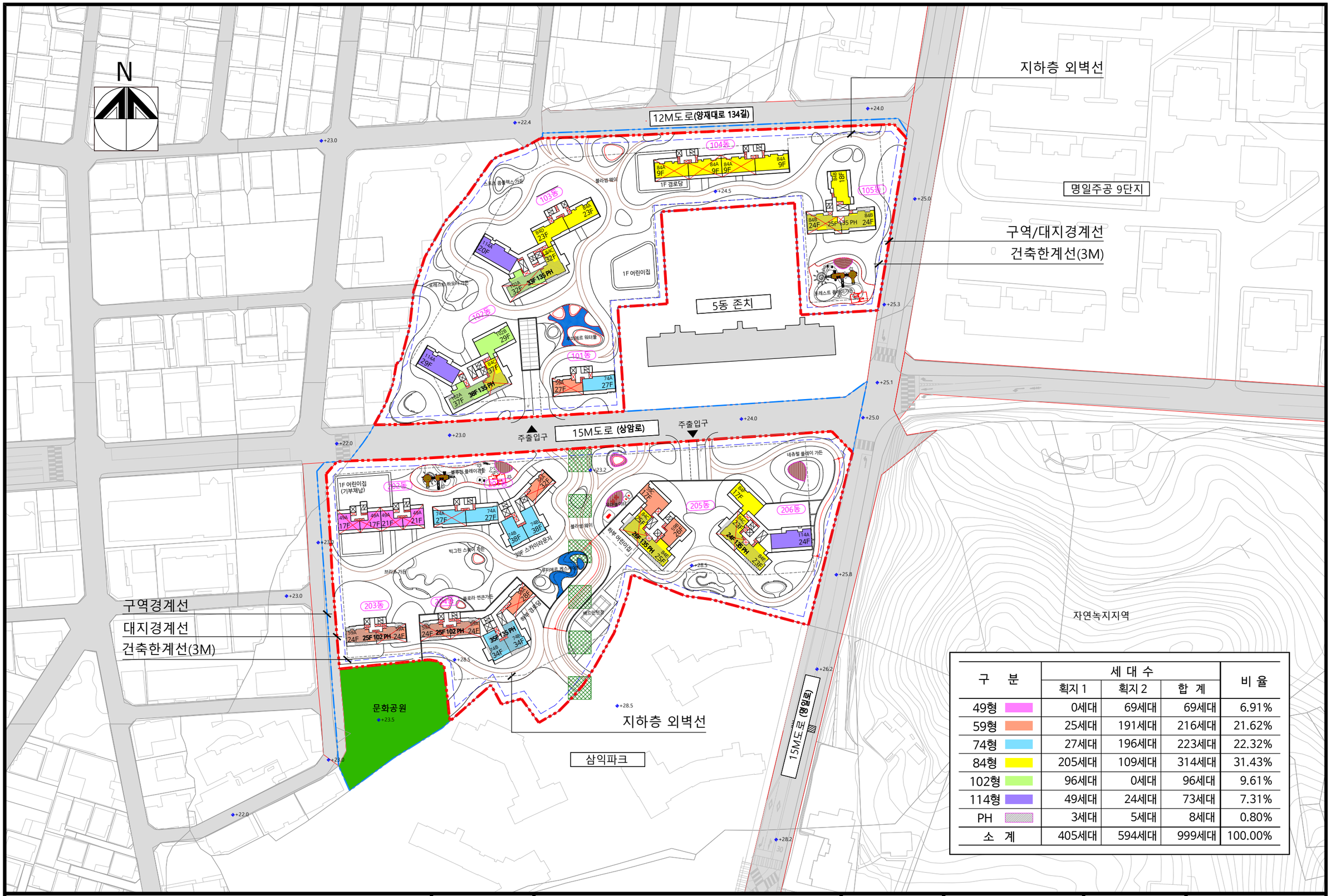
구 분			법 정		계 획	비 고
관 리 사 무 소			[50세대 이상] 10+(세대수-50) x 0.05 이상	37.20	250.00	지 상
경 비 실			-	-	30.00	지 상
기계 / 전기실					800.00	지 하
제 연 휀 룸			-	-	400.00	지 하
세 대 창 고			-	-	2,673.00	지 하
시설기부채납			국공립 어린이집		859.00	지 상
주민공동시설	의무설치	경 로 당	[500~1,000세대 미만] 330㎡이상	330.00	800.00	지 상
		어린이집	[500~1,000세대 미만] 330㎡이상	330.00	360.00	지 상
		어린이놀이터	-	-	422.41	지 상(옥외)
		주민운동시설	-	-	500.00	지 하
		작은도서관	[500~1,000세대 미만] 158㎡이상	158.00	200.00	지 하
		다함께 돌봄센터	[500세대 이상] 66㎡이상	66.00	120.00	지 상
	스카이커뮤니티		-		380.00	지 상
	맘스스테이션		-		120.00	지 하
	소 계		[100세대 이상 1,000세대 미만] 세대수X2.5X1.25	1,856.25	2,902.41	
주차대수	아 파 트		85㎡ 이하: 75㎡당 1대/85㎡ 초과: 65㎡당 1대	571 대	843 대	35,426.16㎡
			세대당 1대 이상(60㎡이하 0.8대, 30㎡이하 0.5대)	542 대		
	합 계			579 대	843 대	35,426.16㎡

■ 단위세대 면적표

(단위 :㎡)

세대유형	전 용 면 적	주 거 공 용	공 급 면 적	기 타 공 용	지하주차장	계 약 면 적	세 대 수			비 율	비 고
							조합/분양	임대	소 계		
49	49.98	20.60	70.58	7.85	41.92	120.35	69	0	69 세대	11.62%	
59	59.98	21.59	81.57	9.42	50.31	141.30	174	17	191 세대	32.15%	
74	74.98	25.13	100.11	11.78	62.89	174.77	174	22	196 세대	33.00%	
84	84.98	34.17	119.15	13.35	71.28	203.77	98	11	109 세대	18.35%	
102	102.98	36.20	139.18	16.17	86.37	241.73	0	0	세대	0.00%	
114	114.98	38.15	153.13	18.06	96.44	267.63	24	0	24 세대	4.04%	
102(PH)	102.98	40.97	143.95	16.17	86.37	246.50	2	0	2 세대	0.34%	
135(PH)	135.98	48.42	184.40	21.35	114.05	319.81	3	0	3 세대	0.51%	
계	**42,237.12**	**15,337.90**	**57,575.02**	**6,633.00**	**35,426.16**	**99,634.18**	**544**	**50**	**594 세대**	**100.00%**	

※ 상기 계획안은 인허가 과정에서 변경될수 있습니다.



구 분	세 대 수			비 율
	획지 1	획지 2	합 계	
49형	0세대	69세대	69세대	6.91%
59형	25세대	191세대	216세대	21.62%
74형	27세대	196세대	223세대	22.32%
84형	205세대	109세대	314세대	31.43%
102형	96세대	0세대	96세대	9.61%
114형	49세대	24세대	73세대	7.31%
PH	3세대	5세대	8세대	0.80%
소 계	405세대	594세대	999세대	100.00%

삼익맨숀아파트 재건축 정비사업	도 면 명	단 지 배 치 도	축 척		도면번호	

Ⅵ. 지구단위계획 결정도서

1 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

2 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 붙임

1 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변경	명일동 270번지 일원 지구단위계획구역	강동구 명일동 270번지 일원	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	5동 제척 및 지적측량 반영에 의한 구역면적 변경

※ 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적: 42,420.0㎡)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
	제3종일반주거지역	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-

※ 구역면적 변경에 따른 변경이며, 용도지역 변경 없음

2) 기반시설 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	102	15	집산도로	4,000	명일동 (대3-63)	둔촌동 (광22)	일반도로	길동	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
기정	중로	2	103	15	집산도로	3,500 (279)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반도로	암사,천호, 명일, 상일 (상암로)	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
변경	중로	2	103	15	집산도로	3,500 (219)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반도로	-	-	선형 조정
기정	중로	3	513	12	국지도로	162	명일동 251-1	명일동 250-23	일반도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-
기정	소로	1	209	10	국지도로	132	명일동 263-1	명일동 347-8	일반도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-103	중로2-103	· 구역내 선형조정	· 구역계 변경에 따라 원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위하여 현황도로 계획과 부합하도록 도로선형을 조정

(2) 주차장 결정(변경)조서

가. 구역내

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	공원지하 중복결정 (시행자 : 강동구청)

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
20	주차장	· 주차장 면적 변경 - 기정) 1,898.0㎡ - 변경) 1,876.9㎡ (감 21.1㎡)	· 측량 결과 반영에 따른 주차장 면적 변경(구역 변경없음)

나. 구역외 (주차장 전체 규모)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

(3) 공원 결정(변경)조서

가. 구역내

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	18	공원	소공원	명일동 270	1,620.0	감) 1,620.0	-	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	-
변경	2	공원	문화공원	명일동 260-1	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	주차장 중복결정

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
18	공원	· 소공원 폐지 - 기정) 1,620.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 1,620.0㎡)	· 구역계 변경에 따라 효율적인 토지이용계획을 위하여 소공원 폐지
2	공원	· 문화공원 면적 변경 - 기정) 1,898.0㎡ - 변경) 1,876.9㎡ (감 21.1㎡)	· 측량 결과 반영에 따른 문화공원 면적 변경

나. 구역외 (공원 전체 규모)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	41,691.0	감) 5,323.4	36,367.6	85.6	-
	획지1	20,860.0	감) 3,915.9	16,944.1	39.9	공동주택용지
	획지2	20,831.0	감) 1,407.5	19,423.5	45.7	공동주택용지

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가. 건폐율 계획

구 분	지역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	

나. 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	218% 이하	250% 이하	299.99% 이하	정비계획	허용용적률 225%
변경	210% 이하	225% 이하	250% 이하	299.99% 이하		상한용적률 249.38% 법적상한용적률 299.85%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브					비 고
	에너지효율등급 인증 1+ 녹색건축물 인증 우수	신생에너지 20%이하 ~ 15% 초과	공공보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	열린단지	고령서비스시설	
기정	6%	2%	-	-	-	총 8%
변경	-	-	5%	5%	5%	총 15%

■ 상한용적률 완화사항

구 분	인센티브		비 고
	공공시설 기부채납	임대주택 건설	
기정	32.09%	49.99%	총 82.08%
변경	24.38%	50.47%	총 74.85%

다. 높이계획

구 분	지역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	35층 이하	103m 이하
변경	제3종일반주거지역	39층 이하	116.5m 이하

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	비 고
건축한계선	• 상암로(중로2-103)	• 도로경계선으로부터 3m 후퇴
	• 명일로(중로2-102)	
	• 중로3-513	
	• 소로1-209	

4) 경관계획(배치·형태 포함)

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	용 도
건축물의 방향성	-	• 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 • 획일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 저층주거지역 및 자연녹지지역과의 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립
건물 진출입구	-	• 중로2-103로 변으로 1BL, 2BL 진출입구 확보 • 중로3-513, 소로1-209 보행 출입구 확보

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	용 도
건축물 외부형태	-	• 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수 차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려
저층부외관	-	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	-	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	-	• 건축물의(공동주택제외) 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

(3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	용 도
개방감	자연녹지 방향	• 인근 저층주거지역 및 자연녹지지역으로 열린 보행네트워크 조성 및 통경축 확보
조명계획	공동주택 아파트	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	• 인근 저층주거지역 및 기존 자연녹지와의 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립으로 주변지역과 조화로운 스카이라인 계획 수립

5) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

(1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분		적용위치	계획내용
전면공지		• 상암로(중로2-103)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도 및 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 명일로(중로2-102)	
		• 중로3-513	
		• 소로1-209	
공공보행통로	기정	• 도면표기	• 양재대로134길(북측) ~ 산69임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 8m 이상
	변경		• 상암로(중로2-103) ~ 산 69-1임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 10m 이상

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용
차량진출입구	• 사업지 진출입 동선체계 수립 - 1BL, 2BL 진출입구 분리

(3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
1. 비오톱 및 동식물상	•비오톱 보전 등급 향상 •동식물상 보호 •자연환경 보전	•비오톱유형평가 3~4등급, 도로, 개별비오톱 평가제외 등급 •보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 •사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	•녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획
2. 녹지 네트워크	•녹지·수생태 연결성 확보	•1획지 : 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ,내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가 •2획지 : 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ,내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	정비계획의 기반시설계획
3. 토양	•토양오염 최소화	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	정비계획의 친환경계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
4. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소화	•기존 시가지로 평탄한 지형 •향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화	•현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	정비계획의 건축물계획
5. 물순환	•자연물순환 유지	•대부분 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지, 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 •공동주택 1획지(30.13%), 2획지(30.01%) 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 1획지(30.13%), 2획지(30.01%)로 계획	정비계획의 친환경계획
6. 수질	•수질 등급 유지 및 오염 최소화	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	정비계획의 친환경계획
7. 바람·열	•바람길 확보 •열환경 영향 최소화	•대부분 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 및 불투수포장비율이 높은 시가지 •대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •수공간, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
8. 대기질·악취	•대기오염 최소화 •악취공해 해결	•공사시 대기질 영향 예상 •악취 영향 없음	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
9. 온실가스·에너지	•온실가스 저감 •에너지자립률 상향계획 수립	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 •향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획 •에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
10. 자원순환	•폐기물발생량 최소화	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
11. 소음·진동	•소음·진동 최소화	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음·진동최소화(가설방진망+이동식방음벽 설치)	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
12. 일조	•일조 침해 최소화	•사업전·후 사업대상지 북동측에 위치하는 명일여고운동장 11개소 측정점에서 수인한도 불만족	•일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영

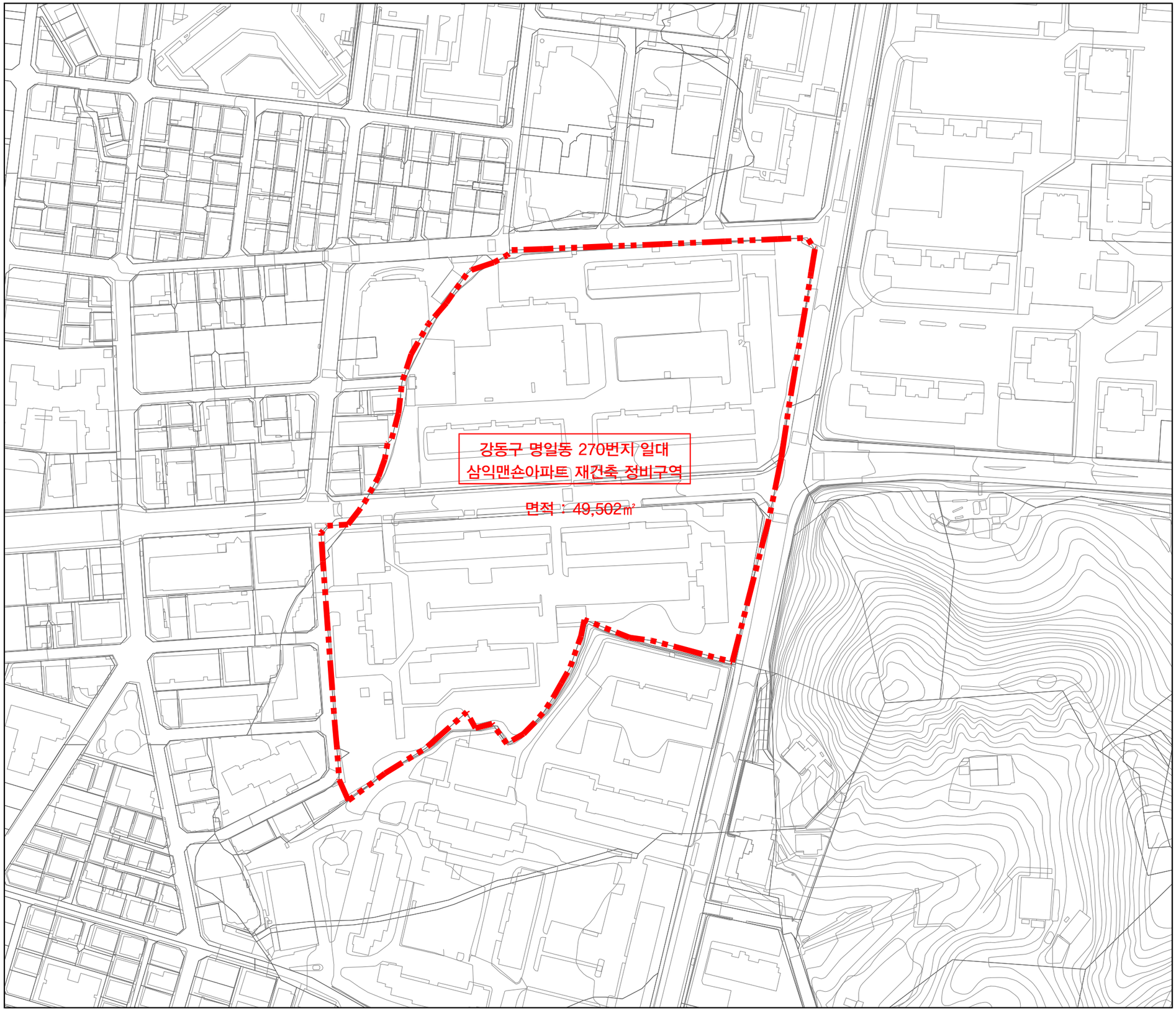
(4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정(변경)조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모		전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
				계	공공임대주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대주택
기정	합계	1,169	100.0	155	155	13.3	100.0	100.0
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡ 이하	310	26.5	155	155	13.3	100.0	100.0
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	44	3.8	-	-	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡ 이하	629	53.8	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과	186	15.9	-	-	-	-	-
변경	합계	999	100.0	94	94	9.4	100.0	100.0
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡ 이하	69	6.9	-	-		-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	216	21.6	34	34	3.4	36.2	36.2
	60㎡초과 ~ 85㎡ 이하	537	53.8	60	60	6.0	63.8	63.8
	85㎡ 초과	177	17.7	-	-	-	-	-

2 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 붙임

1. 지구단위계획구역 결정(기정, 변경)도
2. 용도지역 결정(기정, 변경)도
3. 도시계획시설 결정(기정, 변경)도
4. 가구 및 획지의 규모 결정(기정, 변경)도
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(기정, 변경)도
6. 지구단위계획 결정(기정, 변경)도



삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정(기정)도

범 례

지구단위계획구역

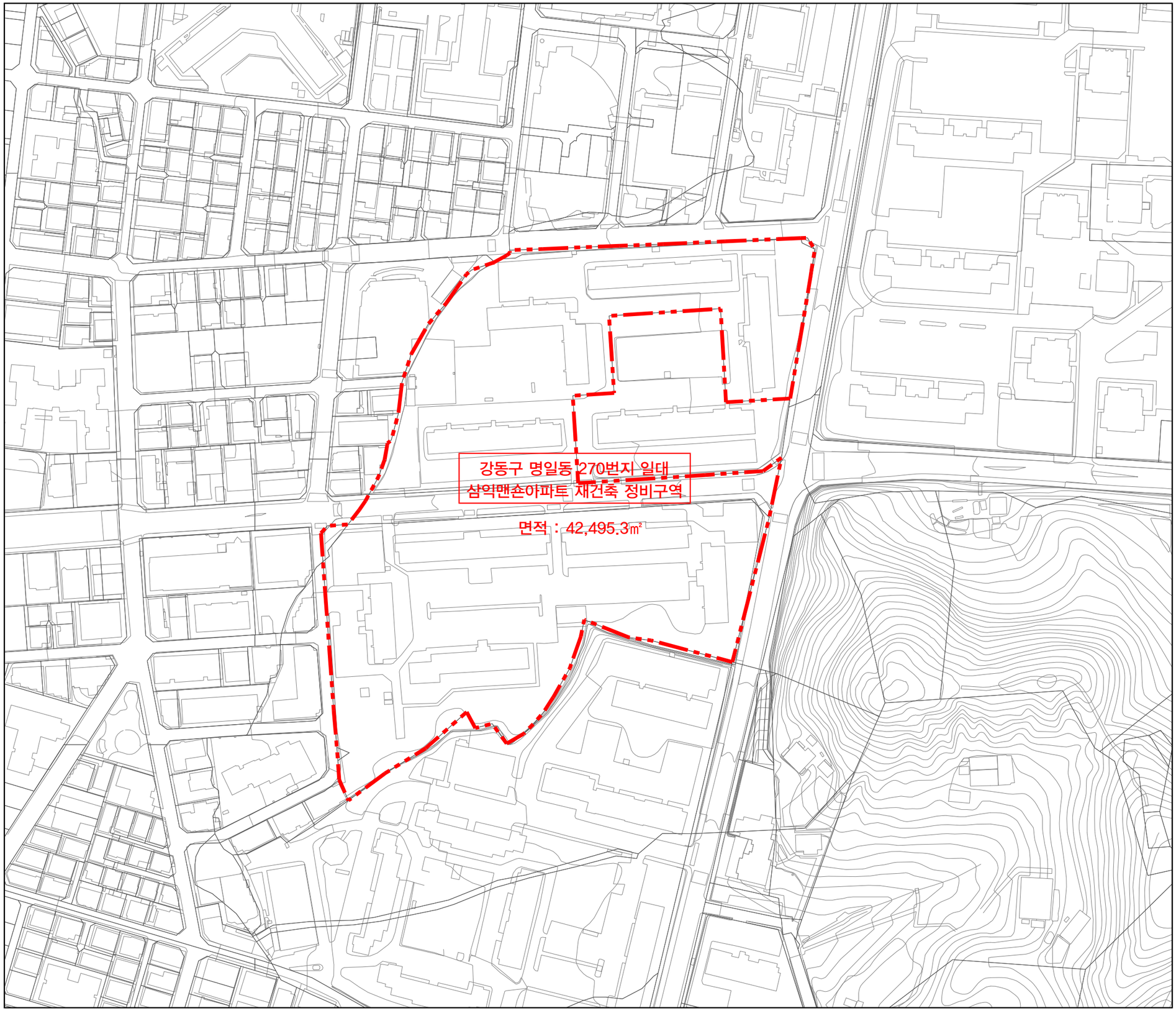
SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정(변경)도



범 례

지구단위계획구역

SCALE : 1/2,000

N

0 10 20 50 100m

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

용도지역결정(기정)도

범 례

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

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

332-1대

332-3대

331-1대

330-1 외

330-5 외

331-4대

251-1대

257대

258공

250-2도

336-12 대

336-17대

337-3 대

344-1대

344-2대

342-19대

342-21대

354 대

339-24도

340-1 외

270대

341대

341-2 대

341-6대

343-3대

343-4대

343-19대

343-5대

343-6대

343-7대

344-16대

347-8도

260-5도

347-1 대

347-3대

347-5대

346-14대

346-23도

348-1대

348-2대

263-2대

355 대

357 대

349-1대

349-3대

351-9도

351-5대

351-3대

351-11대

351-35대

263-1도

268-13대

268-18대

262대

350-4대

322-10대

260-1대

산69-1임

산67-3도

산68-3임

산67임

산66-2임

260-3도

260-12도

산69-3임

260-10대

산1-4임

55-15대

55-14대

산2임

산1-1임

55대

산65-3 임

산65-2 임

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

용도지역결정(변경)도

범 례

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

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

도시계획시설 결정(기정)도

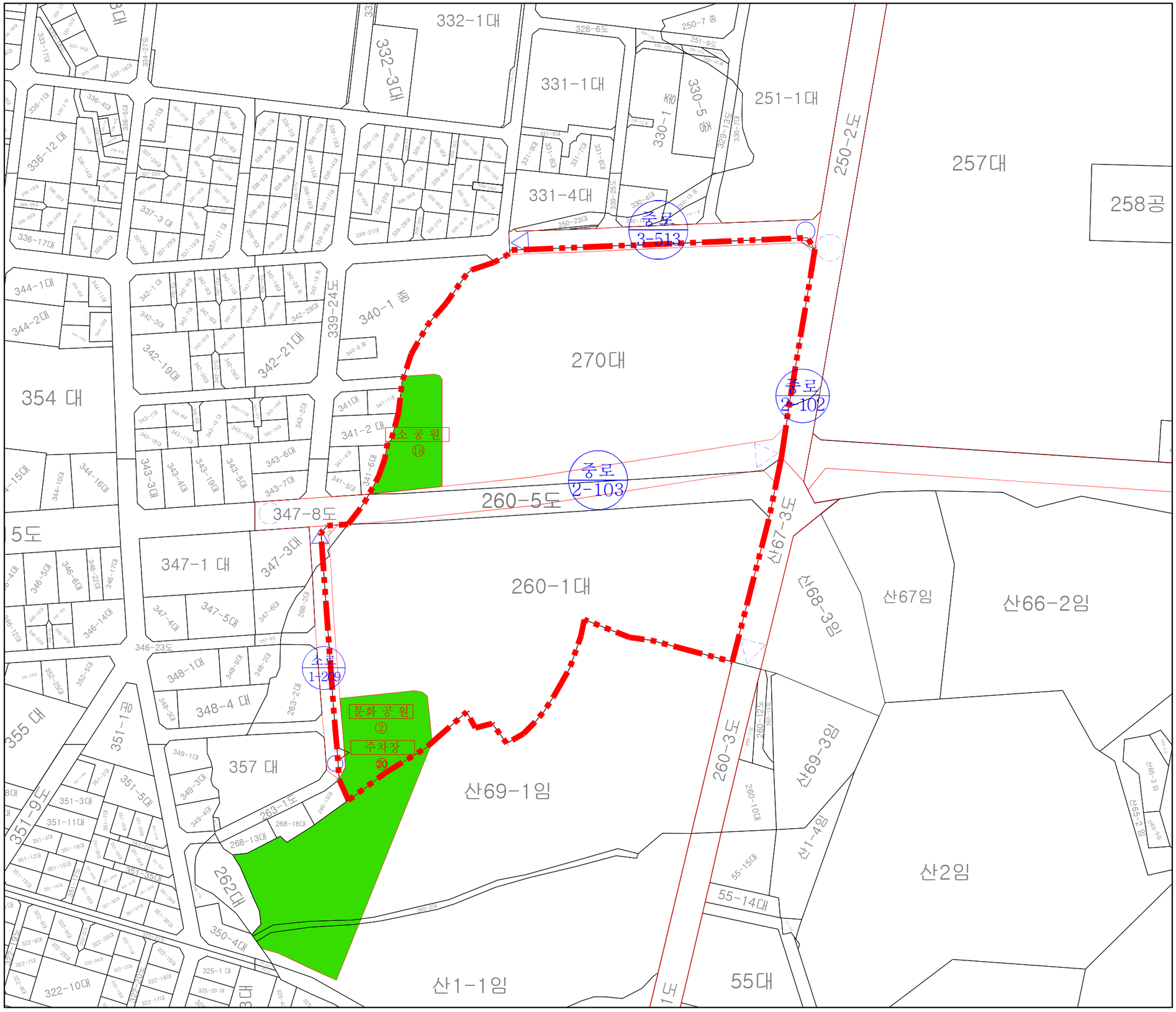
범 례

- 지구단위계획구역
- 중로이하 (중로(국) 1-1)
- 소공원 (소공원 ①)
- 문화공원 (문화공원 ②)
- 주차장 (주차장 ⑳)

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N



삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

도시계획시설 결정(변경)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 중로이하 (중로(국) 1-1)
- 소공원 (소공원 ①)
- 문화공원 (문화공원 ②)
- 주차장 (주차장 ⑳)

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

중로 3-513
중로 2-102
중로 2-103
소로 1-209
문화 공 원 ②
주차장 ⑳

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

가구 및 획지의 규모 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 획지선
- 1BL — 획지번호
- 공 원 ㉮
- 주차장 ㉯

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

270대 1BL

2BL
260-1대

소공원 ⑱

문화 공 원 ②

주차장 ⑳

340-1 垈

257대

258공

산69-1임

산1-1임

산2임

55대

산67임

산66-2임

산68-3임

산69-3임

산1-4임

355 대

354 대

357 대

322-10대

347-1 대

260-5도

260-3도

339-24도

351-9도

346-23도

347-8도

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

가구 및 획지의 규모 결정(변경)도

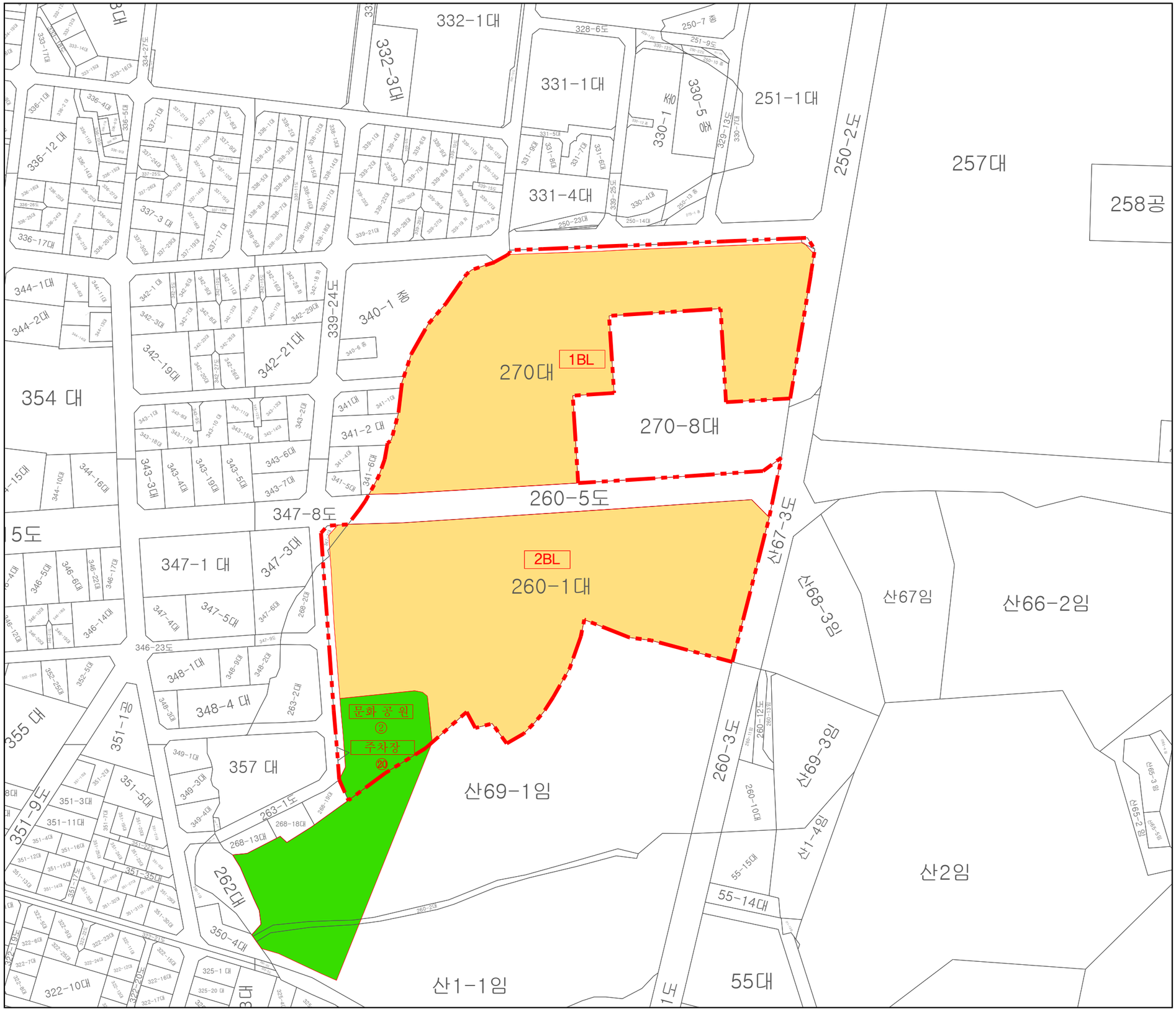
범 례

- 지구단위계획구역
- 획지선
- 1BL — 획지번호
- 공 원
- 주차장

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N



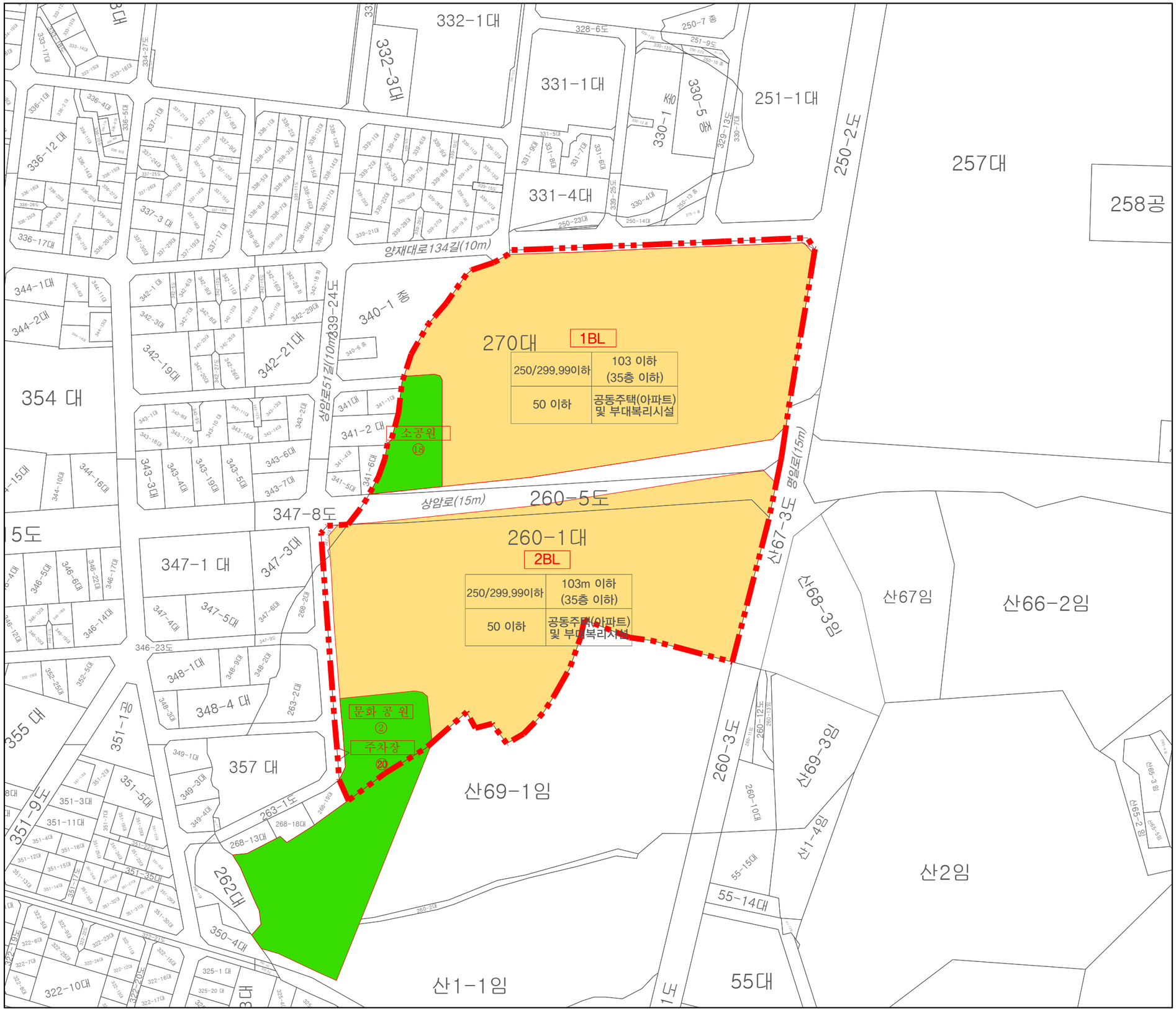
삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률·높이에 관한 결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 획지선
- 1BL — 획지번호
- 주거용지
- 공원 (공원 ⑮)
- 주차장 (주차장 ⑳)

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도



SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

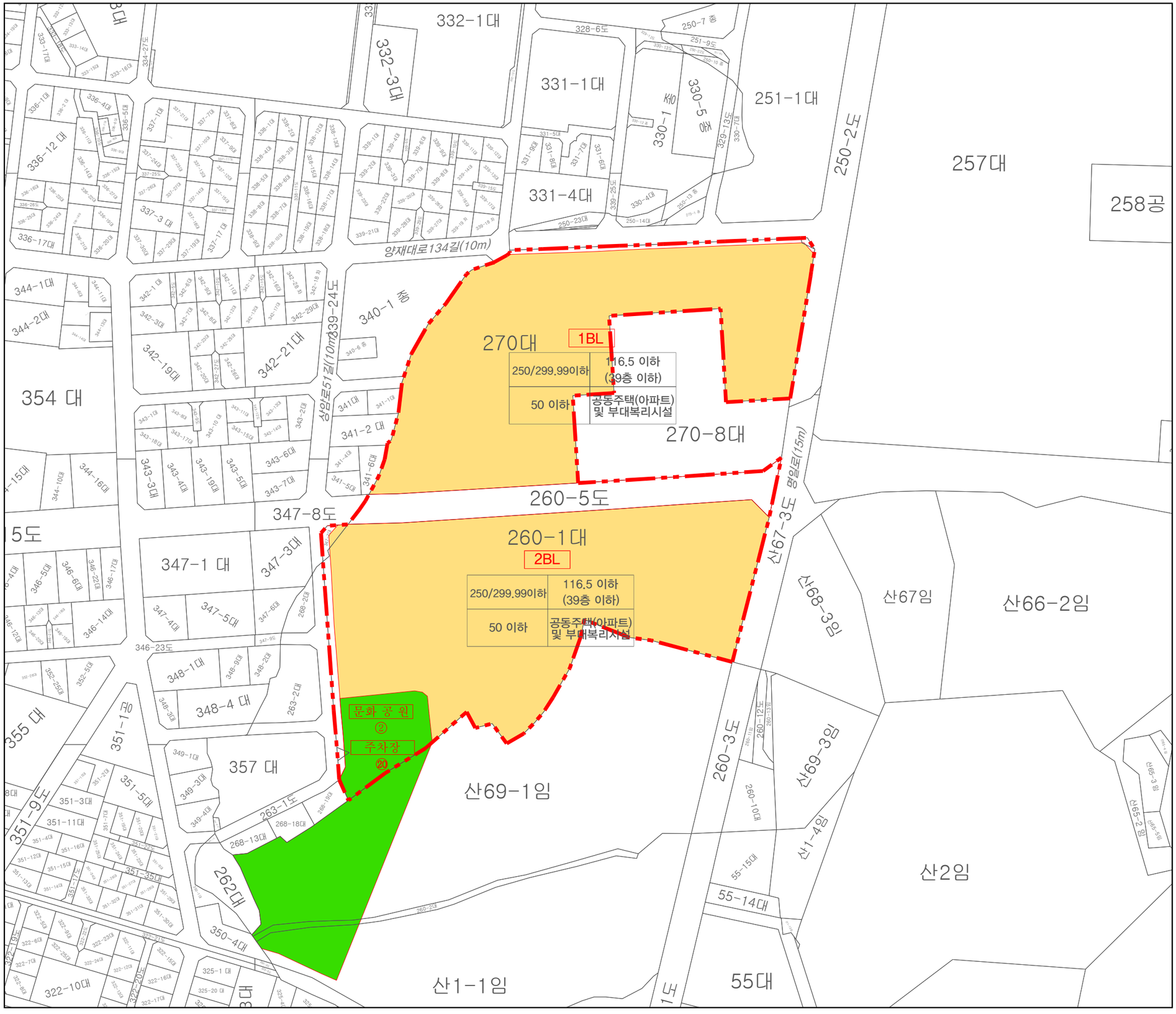
삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률·높이에 관한 결정(변경)도

범 례

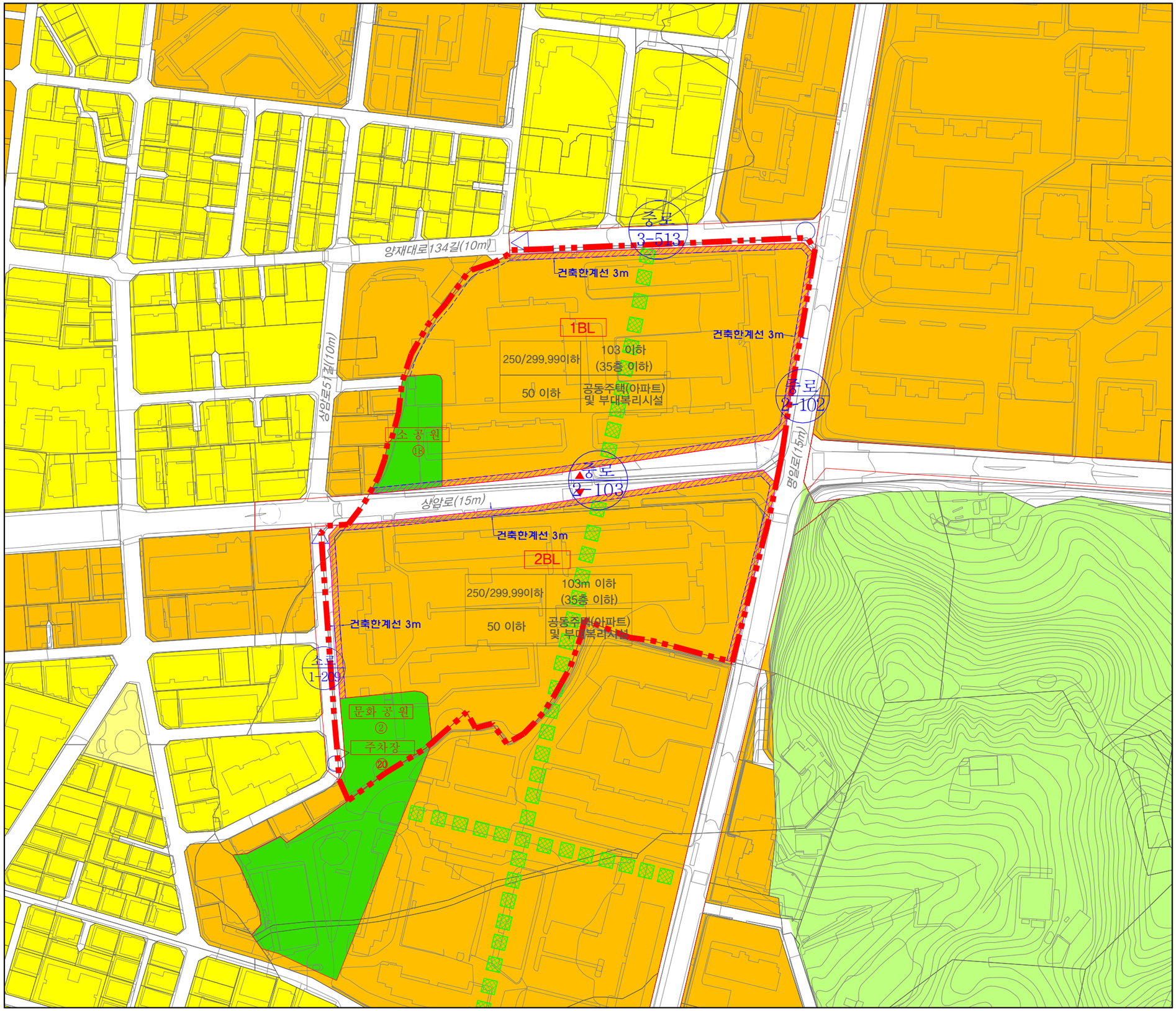
- 지구단위계획구역
- 획지선
- 1BL — 획지번호
- 주거용지
- 공 원
- 주차장

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도



삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

지구단위계획결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 획지선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 공 원
- 주차장
- 건축한계선(3m)
- 공공보행통로(8m)
- 차량출입구
- 전면공지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도

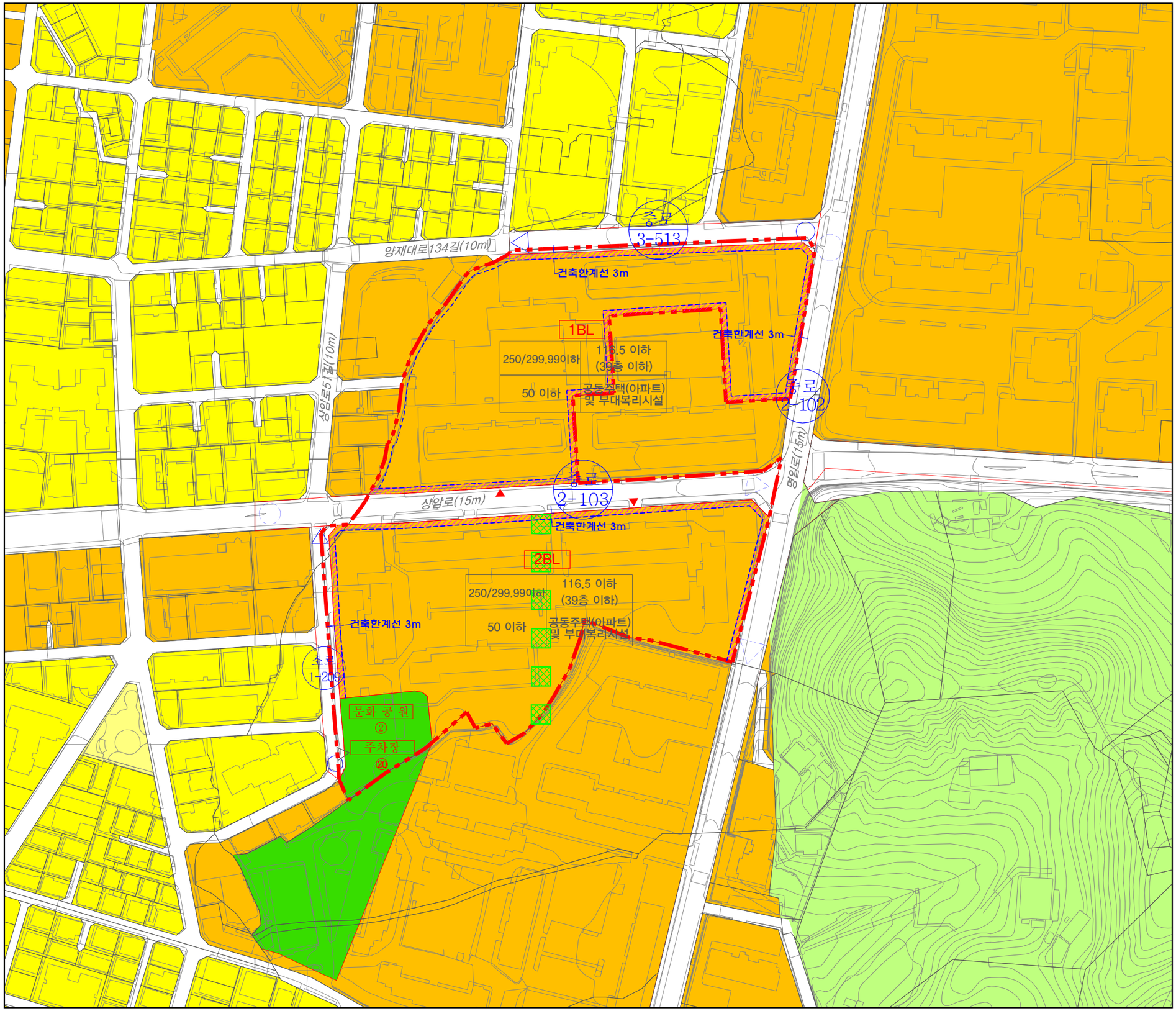
SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

N

삼익맨숀아파트 재건축사업 지구단위계획구역

지구단위계획결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 획지선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 공 원
- 주차장
- 건축한계선(3m)
- 공공보행통로(10m)
- 차량출입구
- 전면공지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주된 용도

SCALE : 1/2,000

0 10 20 50 100m

※ 첨부자료

1 환경성 검토서

2 경관성 검토서

3 교통성 검토서

4 택지 예정 좌표 측량 성과도

5 토지등소유자 동의에 관한 서류

1 환경성 검토서

1 환경성 검토

1. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동·식물상	•비오톱 보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•비오톱유형평가 3~4등급, 도로, 개별비오톱 평가제외 등급 •보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 •사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	•녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획	
2. 녹지 네트워크	•녹자수생태 연결성 확보	•1획지 : 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가 •2획지 : 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	정비계획의 기반시설계획	
3. 토양	•토양오염 최소화	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	정비계획의 친환경계획	
4. 지형지질	•지형지질 영향 최소화	•기존 시가지로 평탄한 지형 •향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화	•현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	정비계획의 건축물계획	
5. 물순환	•자연물순환 유지	•대부분 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지, 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 •공동주택 1획지(30.13%), 2획지(30.01%) 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 1획지(30.13%), 2획지(30.01%)로 계획	정비계획의 친환경계획	
6. 수질	•수질 등급 유지 및 오염 최소화	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	정비계획의 친환경계획	
7. 바람·열	•바람길 확보 •열환경 영향 최소화	•대부분 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 및 불투수포장비율이 높은 시가지 •대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •수공간, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	정비계획의 건축물계획, 친환경계획	
8. 대기질·악취	•대기오염 최소화 •악취공해 해결	•공사시 대기질 영향 예상 •악취 영향 없음	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	
9. 온실가스·에너지	•온실가스 저감 •에너지자립률 상향 계획 수립	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 •향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획 •에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	정비계획의 건축물계획, 친환경계획	
10. 자원순환	•폐기물발생량 최소화	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정 처리	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	
11. 소음·진동	•소음·진동 최소화	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화(가설방진망+이동식방음벽 설치)	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	
12. 일조	•일조 침해 최소화	•사업전·후 사업대상지 북동측에 위치하는 명일여고운동장 11개소 측정점에서 수인한도 불만족	•일조장해 영향 최소화하는 배치계획수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2024.12.30., 도시계획국 시설계획과)

2. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

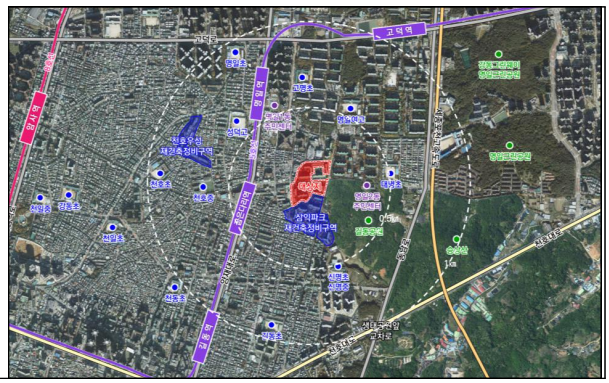
□ 강동구 명일동 270번지 일원에 위치한 삼익맨숀아파트는 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(주택재건축사업 부문)의 정비예정구역으로, 안전진단 실시결과 D등급으로 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 매우 열악한 지역으로서 재건축정비구역으로 지정된 지역임(서울특별시 고시 제2020-62호, 2020.2.13.)

□ 정비구역 지정 이후 5동 주민들의 강력한 사업 반대로 사업시행계획인가 절차 진행을 하지 못한 채 5동의 공유물 분할 소송을 진행하였으며, 2024년 12월 11일 법원에서 공동주택 5동 토지를 분할하는 것으로 판결되었음

□ 이에 따라 5동 토지를 제척하고 지적측량결과를 반영한 정비구역 및 정비계획 변경을 통해 사업을 조속히 추진하고자 함

나. 계획의 범위

공간적 범위	• 위 치 : 강동구 명일동 270번지 일대 • 면 적 : 42,495.3㎡
시간적 범위	• 기준년도 : 2025년 • 목표연도 : 2030년
내용적 범위	• 강동구 삼익맨숀아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안) - 계획의 개요 - 개발여건 분석 - 계획의 기본구상 - 건축계획



다. 정비사업구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설							
					종 류			규 모				
	제3종일반주거지역		-		도로			4,293.0㎡				
					공원			3,518.0㎡				
토지 현황	구 분	계		사유지	국·공유지(관리청별)			비고				
					소계	강동구	서울시					
	면적(㎡)	42,420		38,984	3,436	3,417	19	-				
	필 지 수	6		4	2	1	1	-				
건축물 현황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별							비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용				
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
	동 수	10	10	-	9	9	-	1	1	-	-	
	호 수	68	68	-	62	62	-	6	6	-	-	
거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			토지등소유자					
	계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	소계	토지 · 건축물소유자				
	705	477	228	1,586	1,073	513	739	739				

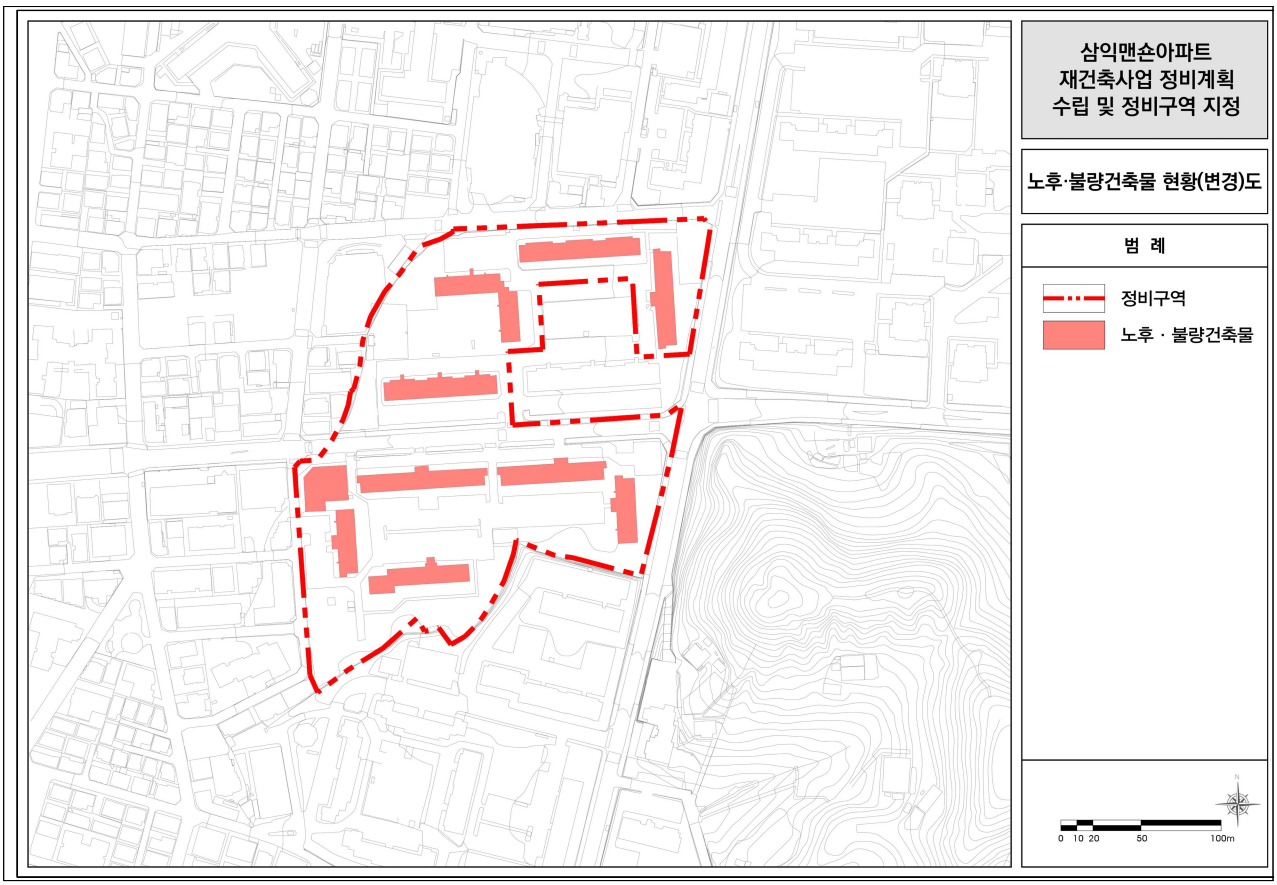
주) 1. 거주인구는 2023년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용(2024년 강동구 통계연보)

2. 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조의 호수산정 방식에 의하여 산정함

1) 건축물의 노후·불량 현황(변경)

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량동수/총 동수)		노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>							
				계			구조상불량동수			건축설비상 불량동수	기타
		기정	변경	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후		
구조별	합 계	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	유 허 가	100.0% (11/11)	100.0% (10/10)	11	감) 1	10	11	감) 1	10	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

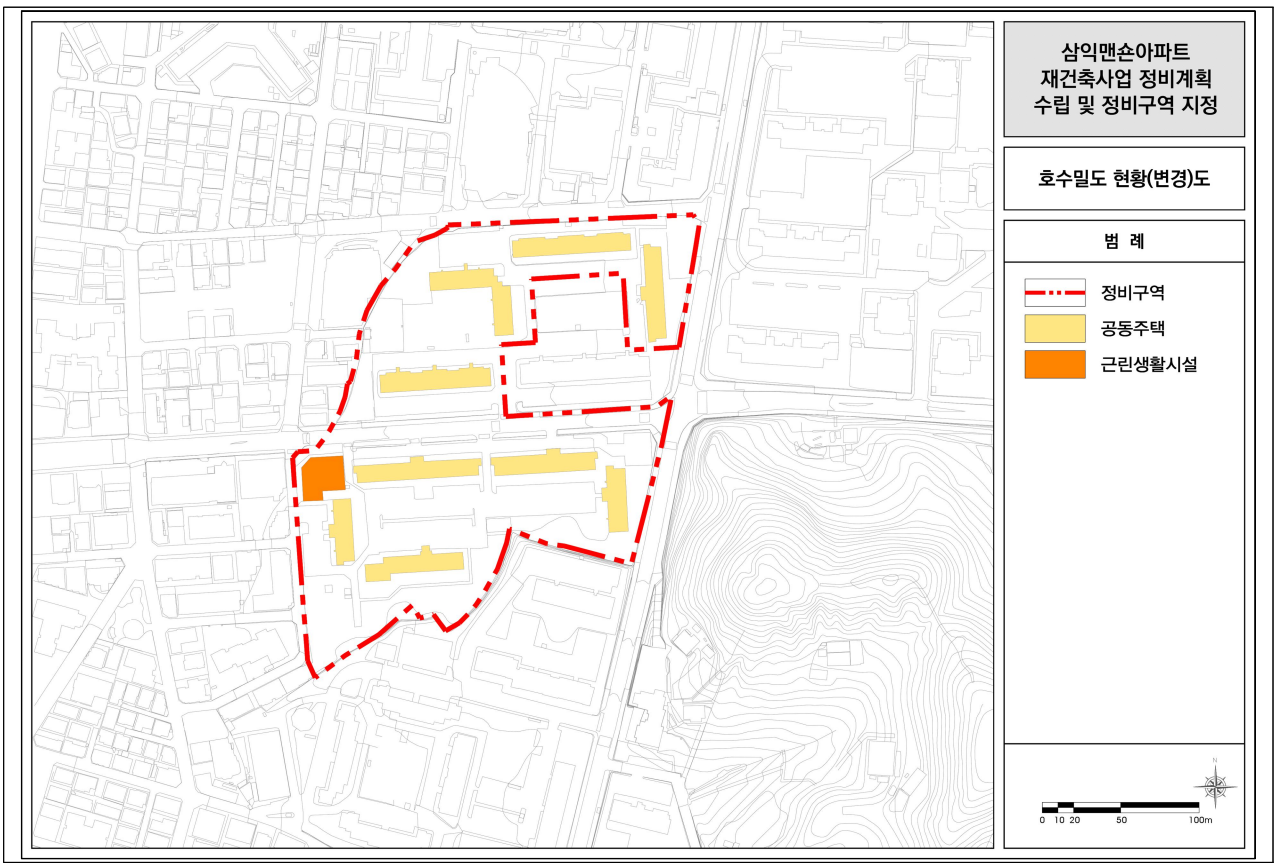
< 건축물 노후·불량 현황(변경)도 >



2) 호수밀도 현황(변경)

구분	호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
			계	단독주택(동)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
기정	14.9	49,502.0	74	-	68	6	-
변경	16.0	42,495.3	68	-	62	6	-

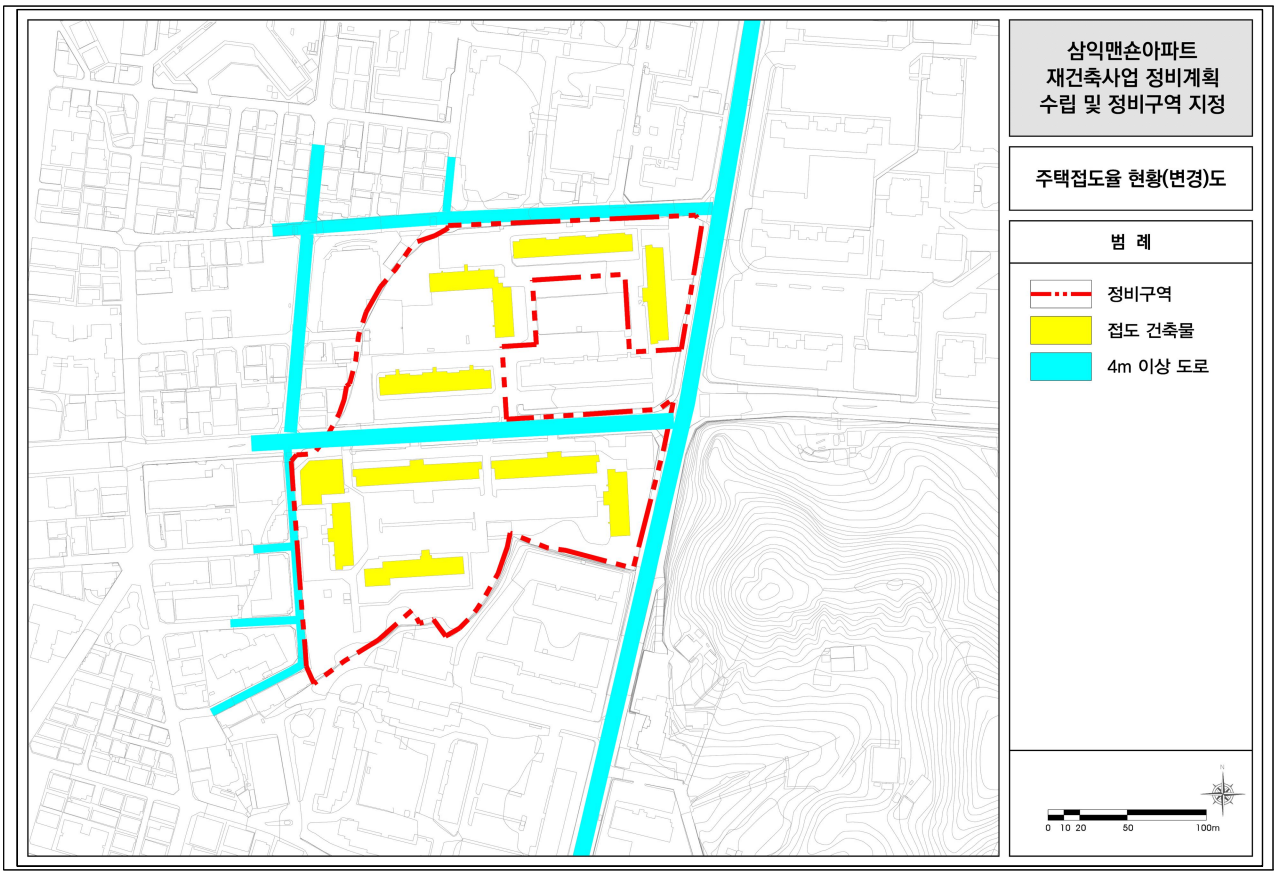
< 건축물 호수밀도 현황(변경)도 >



3) 주택접도율 현황(변경)

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수			폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
100.0	11동	감) 1동	10동	11동	감) 1동	10동	-

< 건축물 접도유무 현황(변경)도 >



4) 과소필지 현황(변경)

구분		구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지비율(%)
		필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
기정	합계	6	49,502.0	-	-	-
	일반토지	6	49,502.0	-	-	-
변경	합계	6	42,420.0	-	-	-
	일반토지	6	42,420.0	-	-	-

주) 아파트부지 및 기반시설(도시계획 도로)은 과소토지 현황에서 제외

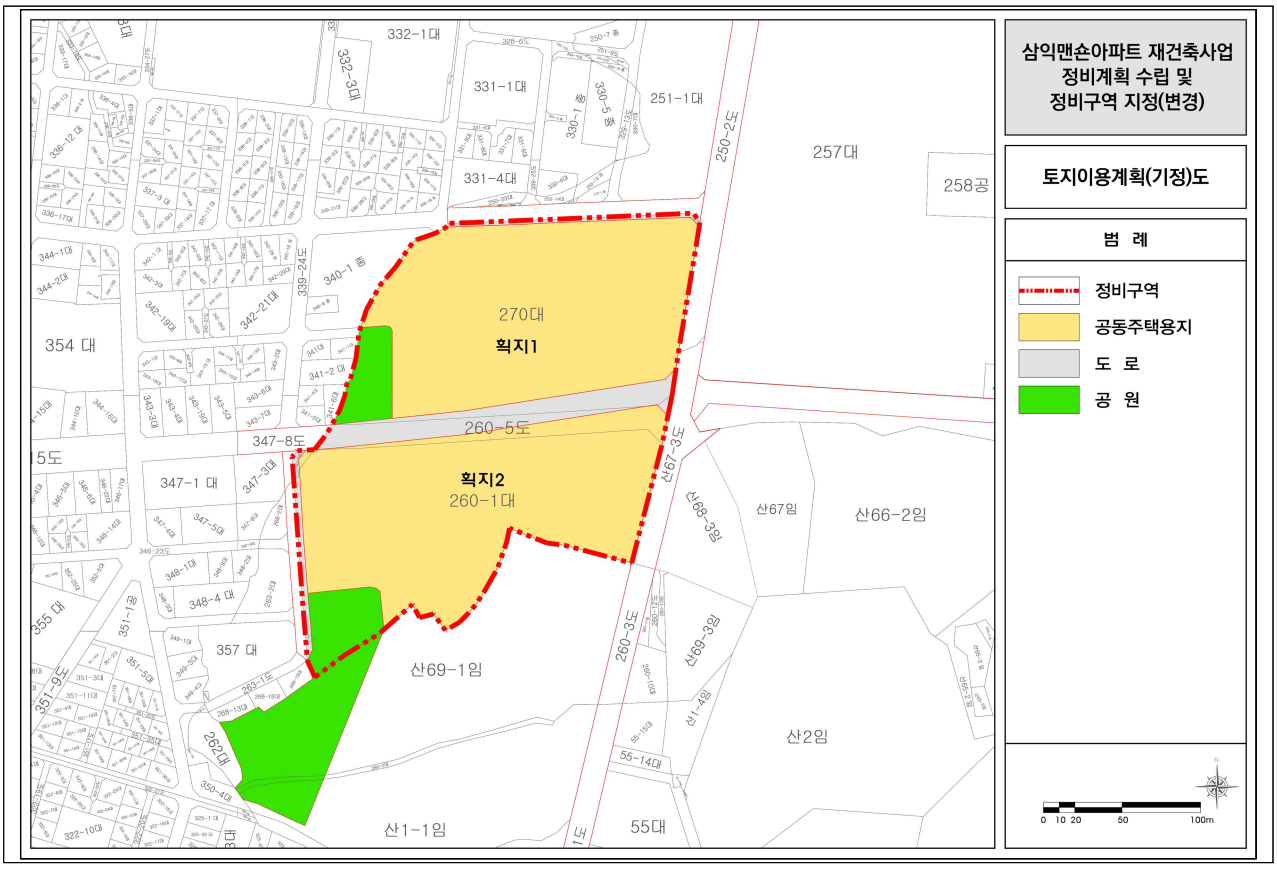
라. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분			면적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
총계			49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
획지	소계		41,691.0	감) 5,323.4	36,367.6	85.6	-
	획지1		20,860.0	감) 3,915.9	16,944.1	39.9	-
	획지2		20,831.0	감) 1,407.5	19,423.5	45.7	-
정비기반시설	소계		7,811.0	감) 1,683.3	6,127.7	14.4	-
	도로		4,293.0	감) 42.2	4,250.8	10.0	-
	공원	소계	3,518.0	감) 1,641.1	1,876.9	4.4	-
		소공원	1,620.0	감) 1,620.0	-	-	-
		문화공원	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	4.4	지하주차장 중복결정

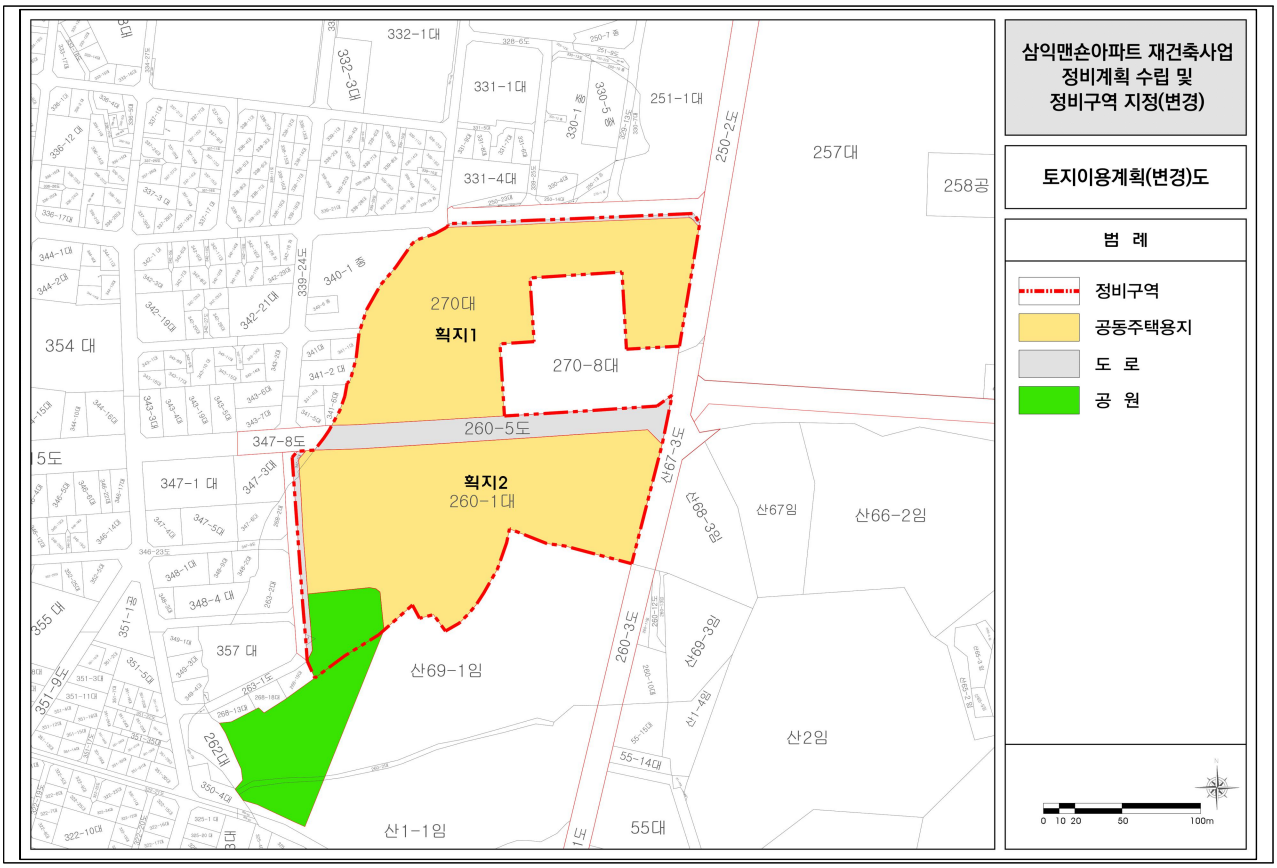
주) 변경사유 : 5동 제척에 따른 구역계 변경 및 지적측량 반영에 의한 토지이용계획 변경

주) 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적 : 42,420.0㎡)

< 토지이용계획(기정)도 >



< 토지이용계획(변경)도 >



마. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

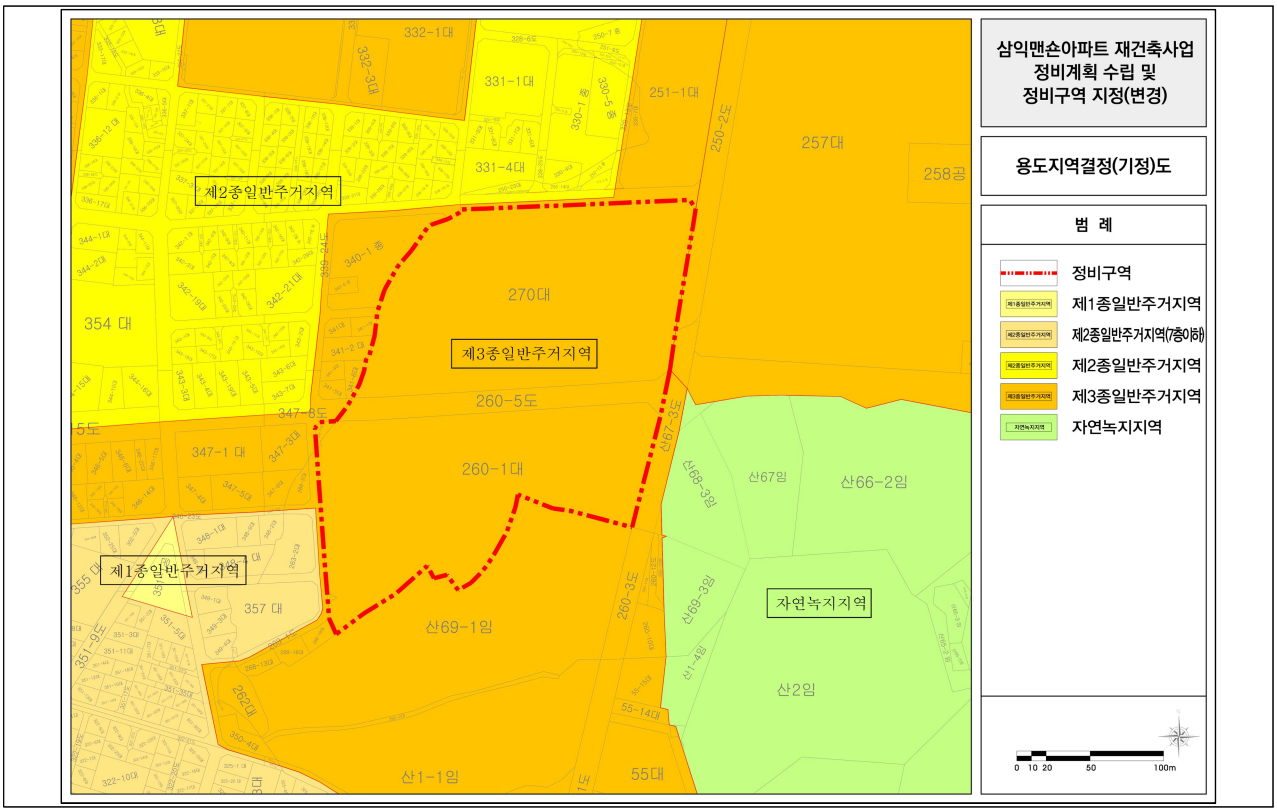
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소계	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-
	제3종일반주거지역	49,502.0	감) 7,006.7	42,495.3	100.0	-

주) 5동 제척에 따른 구역면적 변경으로, 용도지역 변경없음

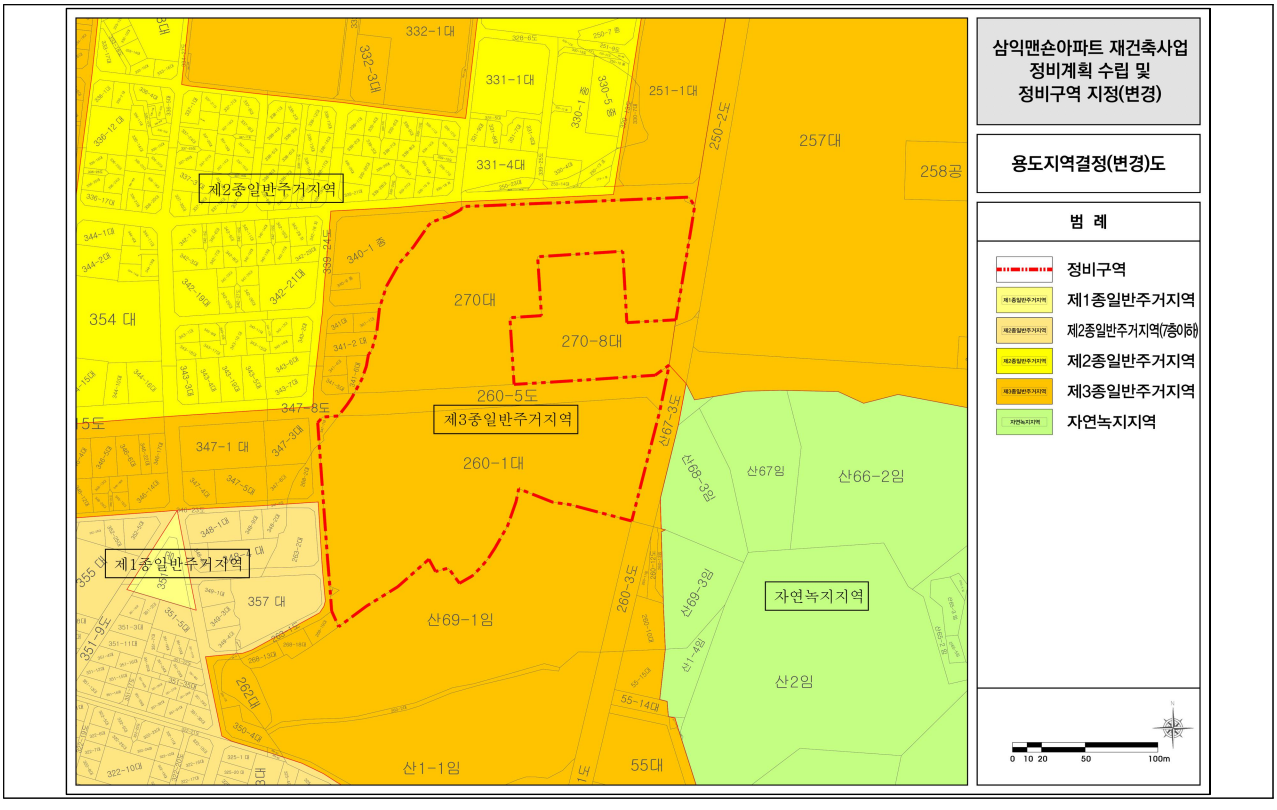
주) 구역면적은 지적측량 결과를 반영한 면적임(편입토지 면적 : 42,420.0㎡)

■ 용도지구 결정조서(해당없음)

< 용도지역·지구 결정(기정)도 >



< 용도지역·지구 결정(변경)도 >



바. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	명일동 (대3-63)	둔촌동 (광22)	일반 도로	길동	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
기정	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (279)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반 도로	암사,천호, 명일, 상일 (상암로)	건설부고시 제198호 (71.4.8)	-
변경	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (219)	천호동 (중2-128)	길동 중(3-65)	일반 도로	-	-	선형 조정
기정	중로	3	513	12	국지 도로	162	명일동 251-1	명일동 250-23	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-
기정	소로	1	209	10	국지 도로	132	명일동 263-1	명일동 347-8	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	-

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-103	중로2-103	구역 내 선형조정	· 구역계 변경에 따라 원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위하여 현황도로 계획과 부합하도록 도로선형을 조정

2) 주차장 결정조서

가) 구역내

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	공원지하 중복결정 (시행자 : 강동구청)

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
20	주차장	명일동 260-1	· 주차장 면적 변경 - 기정) 1,898.0㎡ - 변경) 1,876.9㎡ (감 21.1㎡)	· 측량 결과 반영에 따른 주차장 면적 변경

나) 구역외(주차장 전체 규모)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	20	주차장	명일동 260-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	9,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

3) 공원 결정(변경)조서

가) 구역내

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	18	공원	소공원	명일동 270	1,620.0	감) 1,620.0	-	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	
변경	2	공원	문화공원	명일동 260-1	1,898.0	감) 21.1	1,876.9	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	주차장 중복결정

■ 공원 변경사유서

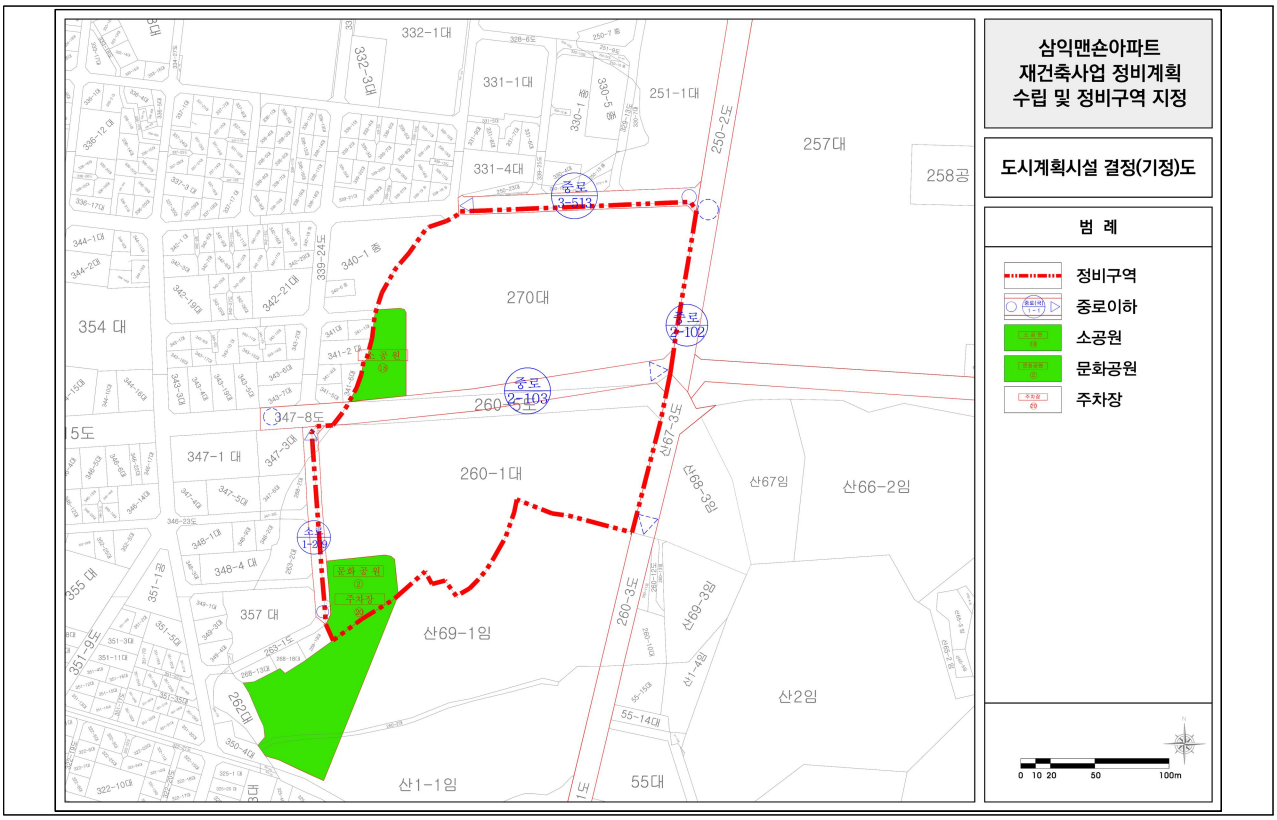
도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
18	공원	· 소공원 폐지 - 기정) 1,620.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 1,620.0㎡)	· 구역계 변경에 따라 효율적인 토지이용계획을 위하여 소공원 폐지
2	공원	· 문화공원 면적 변경 - 기정) 1,898.0㎡ - 변경) 1,876.9㎡ (감 21.1㎡)	· 측량 결과 반영에 따른 문화공원 면적 변경

나) 구역외(공원 전체 규모)

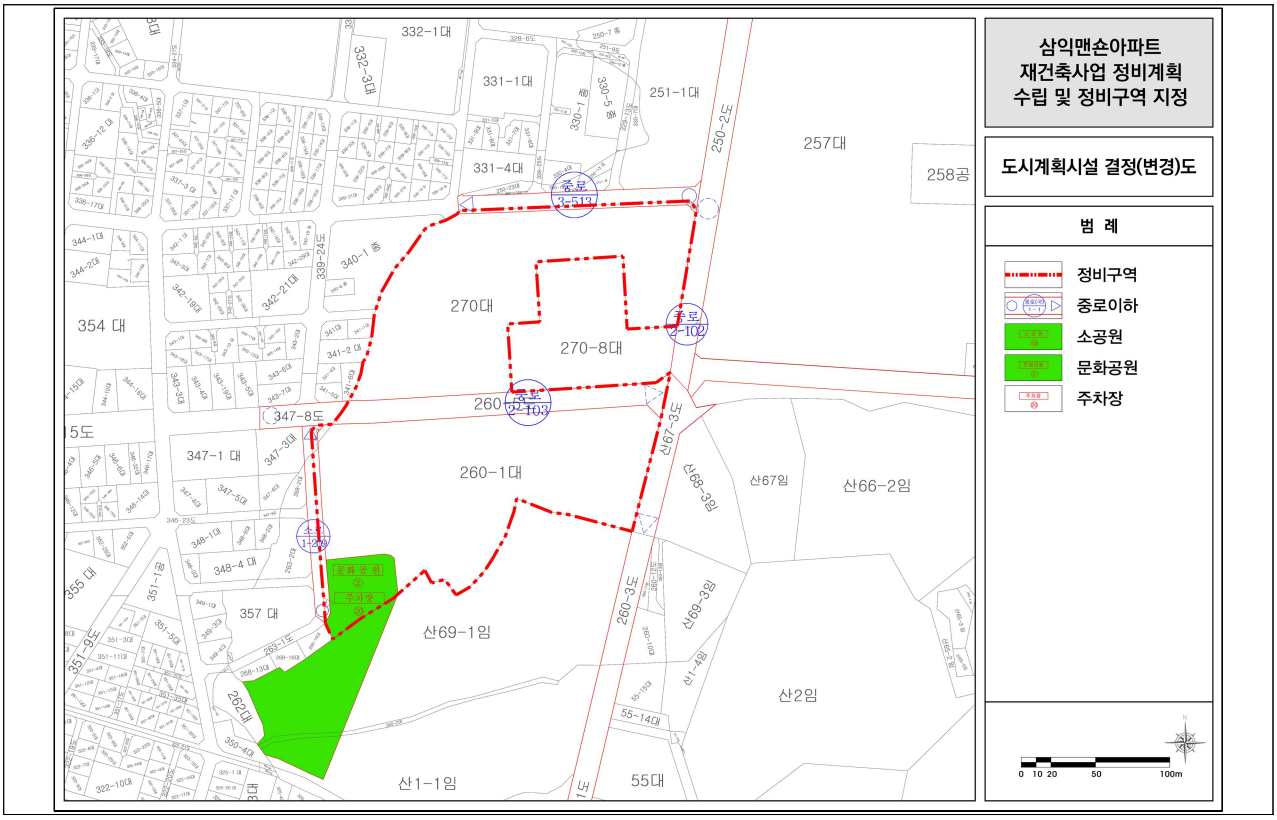
구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (1,898.0)	감) 21.1 (감) 21.1)	7,176.9 (1,876.9)	서고시 제2020-62호 (20.2.13)	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡면적임

※ ( )는 정비구역 내 면적임

< 도시계획시설 결정(기정)도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



사. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	획지 1, 2	460.00	증) 615.00	1,075.00	500~1,000세대 미만 330㎡ 이상
	어린이놀이터		1,630.00	감) 738.21	891.79	-
	어린이집		680.00	감) 20.00	660.00	500~1,000세대 미만 330㎡ 이상
	주민운동시설		1,700.00	감) 700.00	1,000.00	-
	작은도서관		320.00	증) 30.00	350.00	500~1,000세대 미만 158㎡ 이상
	주민공동시설		400.00	감) 400.00	-	-
	다함께돌봄센터		-	증) 120.00	120.00	500세대 이상 66㎡ 이상
	스카이커뮤니티		-	증) 380.00	380.00	-
	맘스스테이션		-	증) 120.00	120.00	-
관리사무소			200.00	증) 260.00	460.00	10㎡+(998-50)×0.05 =57.40㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

아. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계	삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역	49,502.0	-	41,691.0	-	11	-	-	11	-	
기정			획지 1	20,860.0	명일동 270번지 일원	5	-	-	5	-	
			획지 2	20,831.0	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	
변경	삼익맨숀 아파트 재건축 정비구역	42,495.3	-	36,367.6	-	10	-	-	10	-	
			획지 1	16,944.1	명일동 270번지 일원	4	-	-	4	-	
			획지 2	19,423.5	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	

3. 환경영향조사 및 예측, 저감방안

가. 비오톱 및 동·식물상

1) 현황

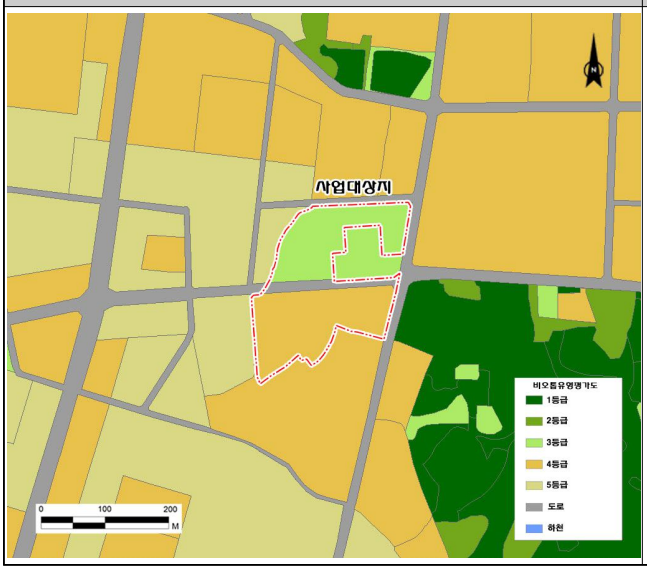
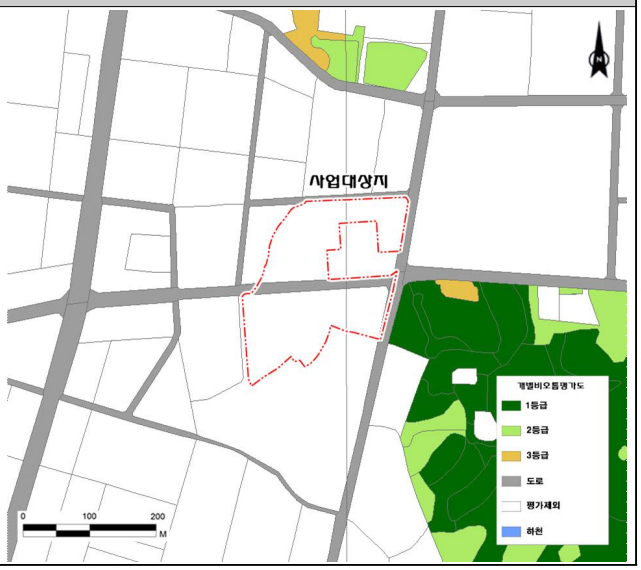
- 본 사업대상지는 비오톱 유형도상 주거지비오톱에 위치하며, 비오톱유형 평가도는 3~4등급, 도로, 개별비오톱은 평가제외 등급으로 조사됨
- 본 사업대상지는 식생이 군집하는 지역이 없는 도시지역(시가화지역 및 나지)으로 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되며, 인간의 간섭이 심하된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

가) 비오톱

① 비오톱 유형평가

- 비오톱 유형을 평가하기 위해 비오톱 유형평가와 개별비오톱을 검토하였음
- 비오톱 유형평가는 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타 4개의 범주로 나눔
- 비오톱 유형 평가기준은 서식지기능, 지형특성, 비오톱유형 가치, 비오톱 유형면적, 비오톱 유형희귀도로 하여 5개 비오톱 유형 평가를 도출하였음
- 개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임
- 사업대상지 내 비오톱유형 평가도는 3~4등급, 도로, 개별비오톱은 평가제외 등급으로 조사됨

< 비오톱 유형 평가 및 개별 비오톱 평가도 >

비오톱 유형 평가도	개별 비오톱 평가도
	

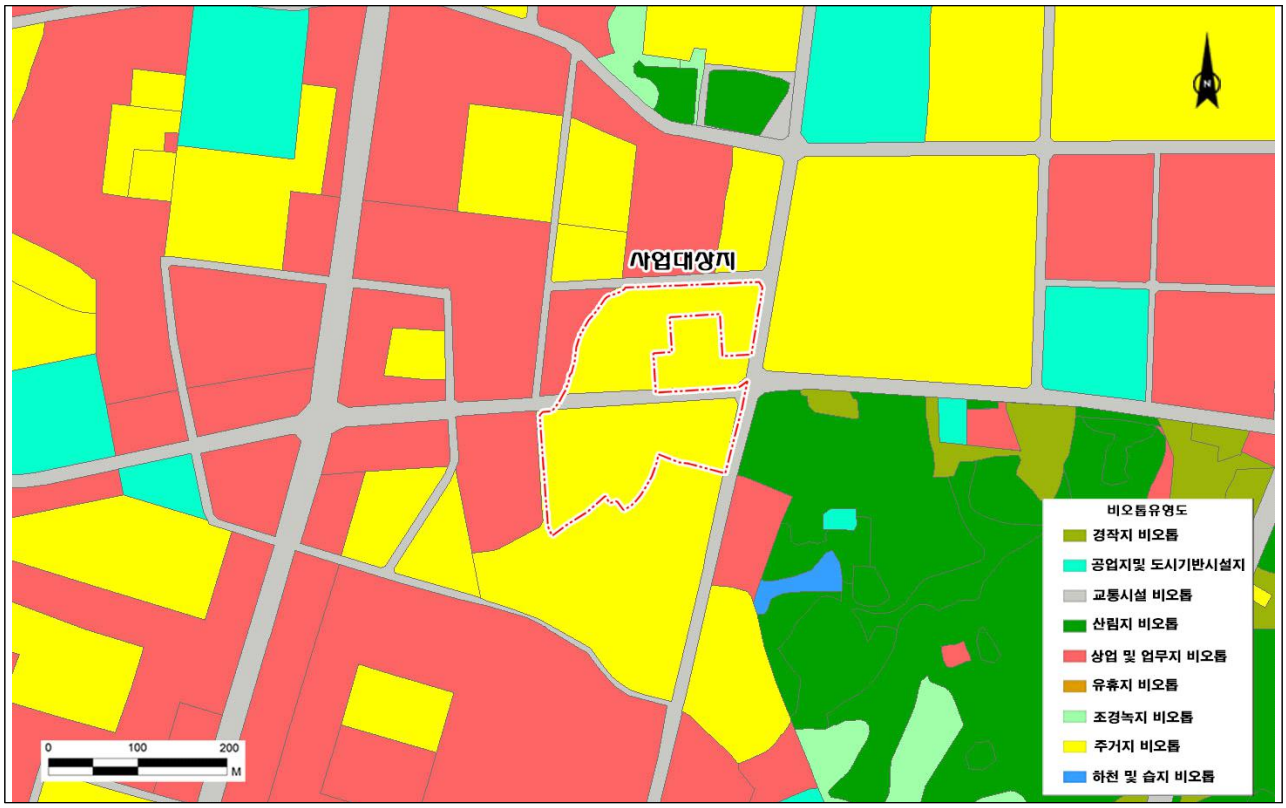
< 비오톱 평가기준 >

등급	비오톱 유형평가도	개별 비오톱
1등급	·대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형	·특별히 보호가치가 있는 비오톱
2등급	·도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱유형	·보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	·인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱유형	·현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	·인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형	-
5등급	·인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형	-

② 비오톱 유형

- 비오톱 유형의 가치는 생물서식의 잠재성과 식물의 층위구조를 기반으로 평가하고 생물서식의 잠재성은 토양포장도와 이용강도로 평가됨
- 사업대상지는 대부분 주거지 비오톱, 일부 교통시설 비오톱에 위치하는 것으로 조사됨

< 비오톱 유형도 >



나) 동·식물상(자연환경자산 포함)

- 본 사업대상지는 식생이 군집하는 지역이 없는 도시지역(주거지)으로 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되며, 인간의 간섭이 심화된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

① 야생생물 보호구역

- 「야생생물보호 및 관리에 관한 법률」에 의하여 지정된 야생생물보호구역은 10개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 사업대상지와 약 5.3~24.6km 이격되어 있어 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨

< 야생생물 보호구역 >

지정연도	소재지	지정면적(㎢)	이격거리(km)
2001	서울 관악산(관악구 신림동 54, 55, 56-1, 56-2, 57-13, 57-14, 58-4, 58-5)	5.00	남서측 약 18.6km
2013	서울 난지한강공원(마포구 상암동 496-121외 60)	0.06	서측 약 24.6km
2007	서울 북한산(성북구 성북동 산25-1)	0.46	북서측 약 15.5km
2002	서울 서초 원지동 청계산 (서초구 원지동 산4-17외 218필지)	3.38	남서측 약 13.6km
2008	서울 수락산(노원구 상계동 산153-1)	0.03	북서측 약 16.0km
2008	서울 용마산 (중랑구 면목동 산1-1, 1-3, 망우동 산57-1)	0.04	북서측 약 5.3km
2002	서울 우면산제1 (서초구 우면동 산34-1 일부 외 92필지)	1.10	남서측 약 13.5km
2007	서울 우면산제2(서초구 우면동 산34-1 외1)	0.02	남서측 약 13.5km
2016	서울 중랑천 상류 (노원구 상계동 853-3 일원 녹천교·상계교 좌안둔치)	0.02	북서측 약 13.5km
2010	서울 진관사(은평구 진관동 산35-1<북한산 진관사 계곡 및 은평뉴타운 내 습지 일대>)	0.08	북서측 약 20.1km

자료 : 야생생물보호구역 지정 현황, 2017.12.31, 환경부

② 생태·경관 보전지역

- 생태·경관보전지역은 「자연환경보전법」 제12조에 의거하여 전국 32개 지역, 285.934㎢가 지정되어 있는 것으로 조사됨
- 사업대상지가 위치한 서울특별시에는 17개소가 지정되어 있으며, 사업대상지와 약 2.1~22.1km 이격되어 있어 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨

< 생태·경관 보전지역 >

지역명	소재지	지정면적 (㎢)	특징	이격거리 (km)
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	서측 약 18.8km
둔촌동	서울 강동구 둔촌동 211 (13.07.04 확대)	0.030	도시지역의 자연습지	남측 약 2.5km
방이동	서울 송파구 방이동 439-2일대 (05.11.24 확대)	0.059	도시지역의 습지	남측 약 3.6km
탄천	서울 송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심속의 철새도래지	남서측 약 6.7km
진관내동	서울 은평구 진관동 282-1일대	0.017	도시지역의 자연습지	북서측 약 21.3km
암사동	서울 강동구 암사동 624-1, 659-1 일대	0.270	도시지역의 하천습지	북서측 약 2.2km
고덕동	서울 강동구 고덕동 396일대, 서울 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계) (07.12.27 확대)	0.320	다양한 자생종 번성, 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	북측 약 2.1km
청계산원터골	서울 서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙역활엽수군집 분포	남서측 약 14.4km
헌인릉	서울 서초구 내곡동 산13-1일대	0.057	다양한 자생종 번성	남서측 약 10.3km
남산	서울 중구 예장동 산5-6일대, 서울 용산구 이태원동 산1-5일대 (07.12.27 확대)	0.705	신갈나무군집 발달, 남산 소나무림 지역	서측 약 13.1km
불암산삼육대	서울 노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	북서측 약 11.1km
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	북서측 약 13.5km
봉산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	북서측 약 22.1km
인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	북서측 약 17.2km
성내천하류	서울 송파구 방이동 88-6일대	0.070	도심속 자연하천	남서측 약 2.9km
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2일대	0.748	회양목군락 자생지	남서측 약 20.6km
백사실계곡	서울 종로구 부암동 산115-1일대	0.133	생물다양성 풍부	북서측 약 16.9km
합 계	-	4.961	-	

자료 : 생태·경관보전지역 지정 현황(23.12월 기준), 2024, 환경부

③ 멸종위기 야생생물 및 보호야생생물

- 사업대상지가 위치하는 (제5차) 전국자연환경조사 “덕소 도엽”의 4격자내 보호종 조사결과, 보호종은 강동대교 남쪽 지역 일대에서 멸종위기 야생생물 Ⅰ급 수달이 확인됨

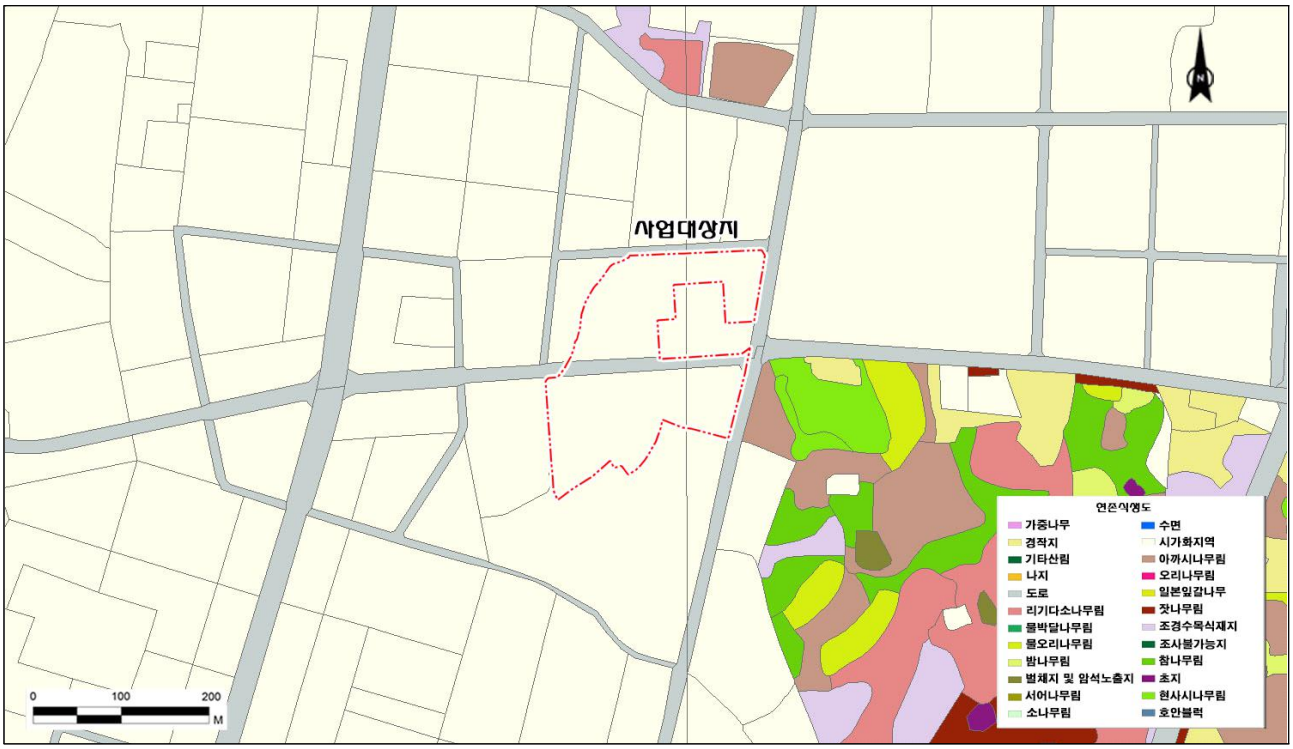
④ 보호수

- 사업대상지 및 주변지역의 보호수 조사 결과 강동구에는 총 3주의 보호수[암사동 413(향나무)_북서측 약 0.7km 이격, 강일동 466(느티나무)_북동측 약 2.4km 이격, 고덕동 312-13(느티나무)_북동측 약 1.0km 이격]가 위치 하는 것으로 조사됨

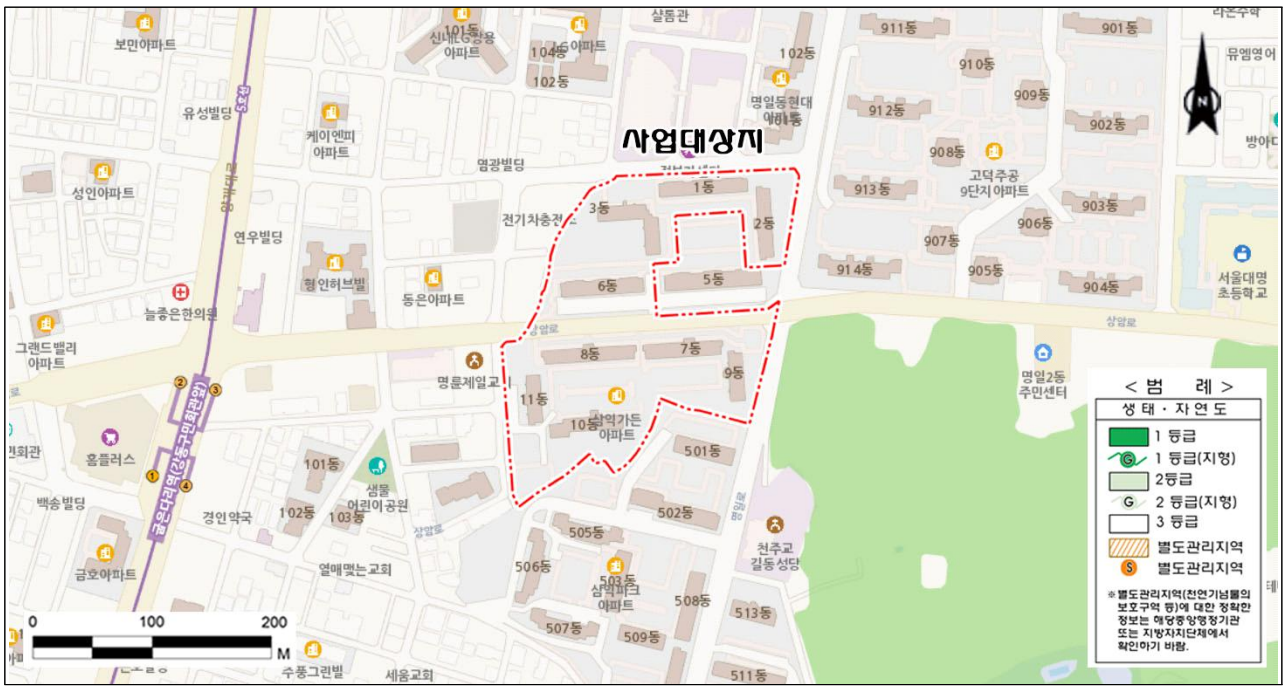
⑤ 현존식생 및 생태·자연도

- 사업대상지 내 현존식생도 및 생태·자연도를 분석한 결과 현존식생은 시가화지역이며, 생태·자연도는 3등급 권역으로 조사됨

< 현존식생도 >



< 생태·자연도 >



2) 영향예측 및 저감방안

가) 비오톱

- 사업대상지는 대부분 주거지 비오톱, 일부 교통시설 비오톱, 비오톱유형 평가도는 3~4등급, 도로, 개별 비오톱은 평가제외 등급으로 조사되었으며, 도심지에 위치하고 있어 사업시행후 비오톱 유형도, 비오톱 유형평가도 및 개별 비오톱평가도의 변화는 없을 것으로 예상됨
- 대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등으로 도시생태기능을 복원 및 강화 할 계획임

나) 동·식물상(자연환경자산 포함)

- 사업대상지 주변의 보호구역 지정현황을 조사한 결과 사업대상지와의 이격거리가 충분히 확보되어 있어 사업시행시 동·식물에 미치는 영향은 없을 것으로 예상됨
- 사업대상지 내 조경수 중 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용 할 계획임
- 사업시행시 녹지계획에 따라 최대한 넓은 면적의 조경녹지 지역이 확보될 것으로 예상됨
- 사업대상지내 동물서식을 유도하는 구체적인 식물서식공간 조성 검토 및 휴식공간과 활동영역을 제공토록 충분한 녹지계획 수립할 계획임
- 또한, 운영시 조경녹지 내 다양한 수종을 식재하며, 가능한 식이식물을 식재하여 사업대상지 내 서식환경이 개선 및 향상되도록 하여 다양한 종이 유입될 수 있도록 계획함

(이 하 여 백)

나. 녹지네트워크

1) 현황

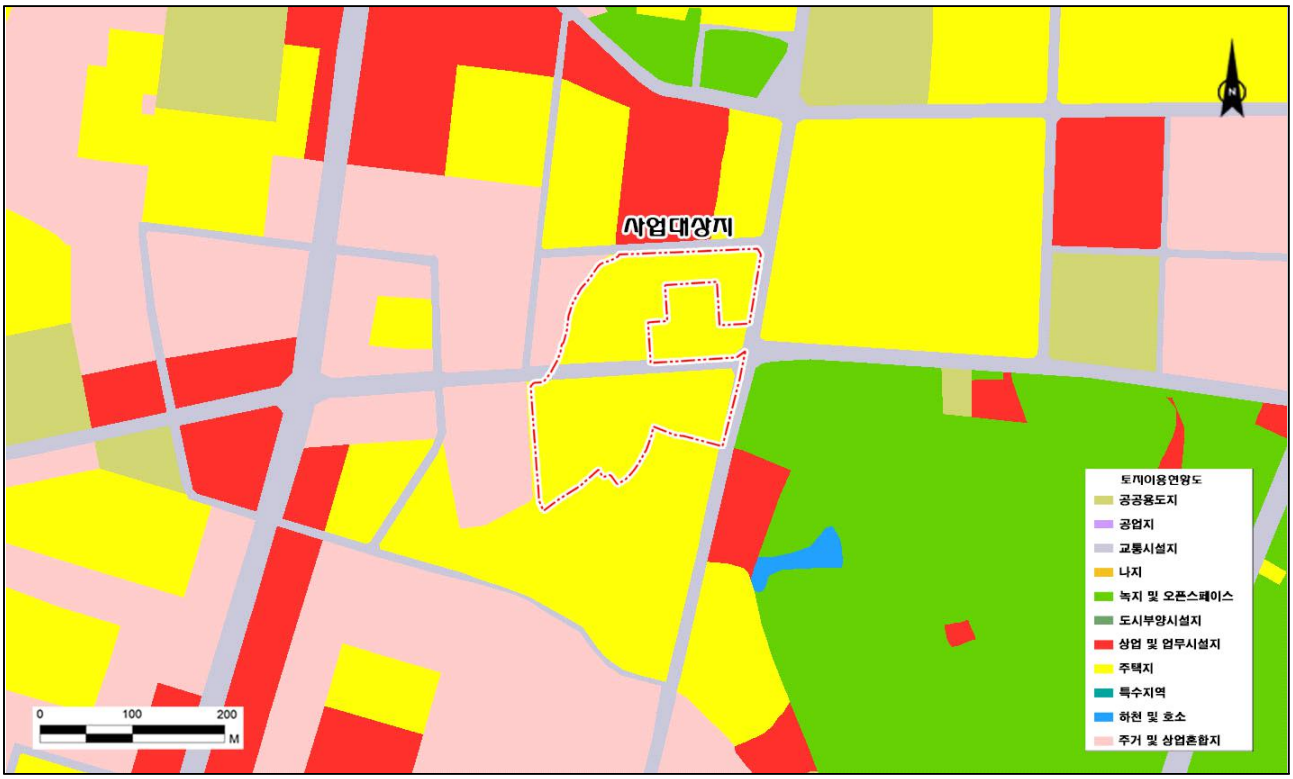
가) 주변 현황

- 사업대상지는 도시지역으로서 시가화 지역이며, 대상지 내 조경 녹지가 분포하며, 구역외 도로변에 가로수가 식재되어 있음
- 주변으로는 주거지역 및 상업지역이 밀집되어 있는 지역으로 각종 도로와 지하철(5호선 명일역, 굽은다리역) 등이 위치함
- 대상지 및 주변지역은 기 개발된 도심지역으로 대부분 주거 및 상업시설이 혼재되어 위치해 있으며, 대상지 주변으로 일부 조경녹지를 제외하면 인위적인 녹지연결 등은 어려우나, 동측으로 길동공원, 북동측으로 명일공원 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

나) 토지이용현황

- 사업대상지의 토지이용현황은 주택지 및 교통시설지에 위치하고 있음
- 주변 지역의 토지이용은 상업 및 업무시설지, 주거 및 상업혼합지, 교통시설지, 주택지 등이 분포하고 있는 것으로 조사됨

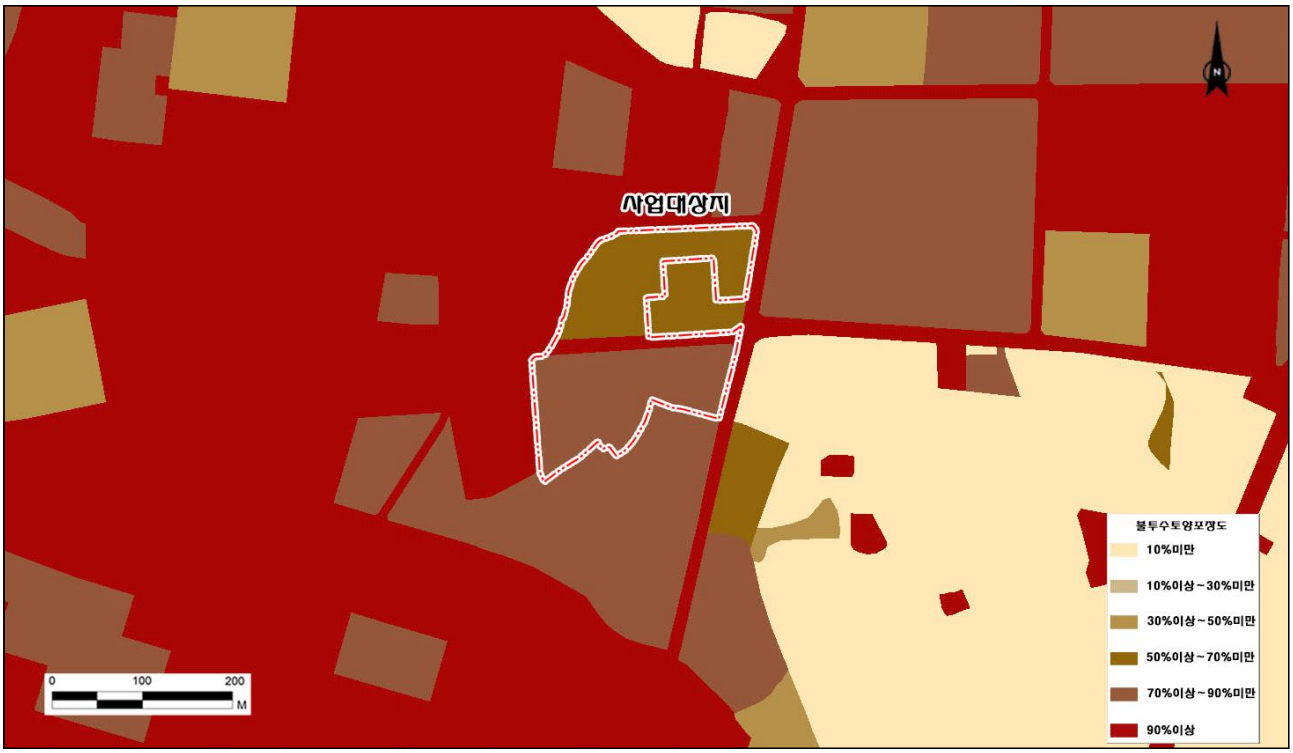
< 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황도 >



다) 토양포장

• 토양포장도를 조사한 결과 다음 그림과 같이 50% 이상~90% 미만 불투수포장 지역으로 조사됨

< 불투수토양 포장현황도 >



라) 녹지평가지표

• 녹지평가 결과 1획지 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가됨

• 녹지평가 결과 2획지 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가됨

< 녹지평가지표 >

항목세분		가치기준	평가기준	검토결과		비고	
				1획지	2획지	1획지	2획지
녹지면적		Ⅰ	50%이상			11.0%	11.0%
		Ⅱ	44%이상~50%미만				
		Ⅲ	44%미만	○	○		
녹지모양		Ⅰ	1.67미만		○	평균 1.74	평균 1.64
		Ⅱ	1.67이상 1.72미만				
		Ⅲ	1.72이상	○			
녹지의 연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	○	○	-	-
		Ⅱ	1개				
		Ⅲ	없음				
	외부	Ⅰ	2개 이상			-	-
		Ⅱ	1개				
		Ⅲ	없음	○	○		

2) 영향예측

가) 녹지공간 조성

- 계획시행 전 사업대상지 일대는 동측에 길동공원이 위치하며, 대상지내 자연지반녹지 및 인공지반 녹지, 수공간, 투수포장 등의 녹지공간을 최대화 할 계획임
- 또한, 토지이용계획 상 녹지(자연지반 및 인공지반 녹지, 수공간, 투수포장 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

나) 토양포장율 변화

- 사업대상지는 시가지로 토양오염을 유발할 만한 시설물은 없으며, 사업시행 후에는 녹지면적을 제외한 대부분 지역이 포장될 것으로 토양포장율의 변화가 예상됨

다) 생태 면적률 산정

- 사업대상지내 생태면적률은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상(1획지 30.13%, 2획지 30.01%)이 되도록 할 계획임

< 생태 면적 구적도(1획지) >



< 생태 면적 구적도(2획지) >



3) 저감방안

- 계획시행 후 대상지내 자연지반녹지 및 인공지반녹지 등의 녹지공간을 최대화 할 계획임
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보 할 계획이며, 토지이용계획상 녹지(자연지반 및 인공지반 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

(이 하 여 백)

다. 토양

1) 현황

가) 조사 항목

- Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr^{+6}, Zn, Ni, CN, pH
- 토양오염 유발시설물 현황

나) 조사범위

- 공간적 범위 : 서울특별시 강동구(사업대상지로부터 남동측 약 0.7㎞ 지점)
- 시간적 범위 : 2023년

< 토양 조사지점 >

조사지점번호	지점명	조사지점위치(지번)	지목	면적(㎡)	이격거리(㎞)
SU-②-111	길동생태공원	서울특별시 강동구 둔촌동 92	공원	108	남동측 0.7

다) 조사방법

- 토양 자동측정망 조사
  - 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

라) 조사결과

① 토양 측정결과

- 토양 측정망 분석결과 Cd 0.12㎎/㎏, Cu 26.3㎎/㎏, As 4.5㎎/㎏, Hg 0.02㎎/㎏, Pb 13.2㎎/㎏, Cr^{+6} 0.0㎎/㎏, Zn 88.8㎎/㎏, Ni 33.4㎎/㎏, CN 0.0㎎/㎏, pH 7.5로 조사되어, 토양오염우려기준 및 대책기준을 만족하는 것으로 조사됨

< 토양 측정결과 >

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{+6}	Zn	Ni	CN	pH
SU-②-111	0.12	26.3	4.5	0.02	13.2	0	88.8	33.4	0	7.5

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

(이 하 여 백)

< 토양오염 우려기준 및 대책기준 >

(단위 : ㎎/㎏)

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

<비고>

1. 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

② 토양오염 유발시설물 현황

- 특정토양오염 관리대상시설이라 함은「토양환경보전법 제2조 및 동법 시행규칙 별표 2」에 의거하여 토양을 현저히 오염시킬 우려가 있는 토양오염관리대상시설(토양오염물질을 생산·운반·저장·위급·가공 또는 처리함으로써 토양을 오염시킬 우려가 있는 시설, 장치, 건물, 구조물 및 장소 등을 의미함)을 지칭함
- 사업대상지에는 다음에 제시한 토양환경보전법상 토양오염물질을 보관·취급하는 토양오염원은 없는 것으로 나타남

< 토양오염 유발시설물 현황 >

구분	존재여부(○, ×)	비고
특정토양 오염관리대상시설	×	
불법폐기물매립 및 투기지역	×	
휴폐금속광산	×	

< 특정토양오염유발시설 >

종 류	대상범위
1. 석유류의 제조 및 저장시설	「위험물안전관리법 시행령」별표 1의 제4류 위험물중 제1·제2·제3·제4석유류에 해당하는 인화성액체의 제조·저장 및 취급을 목적으로 설치한 저장시설로서 총 용량이 2만리터 이상인 시설(이동탱크저장시설을 제외한다)
2. 유독물의 제조 및 저장시설	「화학물질관리법」제28조에 따른 유해화학물질 영업의 허가를 받은 자가 설치한 저장시설 중 별표 1에 따른 토양오염물질을 저장하는 시설[유기용제류의 경우는 트리클로로에틸렌(TCE), 테트라클로로에틸렌(PCE), 1,2-디클로로에탄 저장시설에 한정한다]
3. 송유관시설	「송유관 안전관리법」제2조제2호의 규정에 의한 송유관시설중 송유용 배관 및 탱크
4. 기타 위 관리대상시설과 유사한 시설로서 특별히 관리할 필요가 있다고 인정되어 환경부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설	

주) 1. 제1호의 규정에 의한 석유류의 제조 및 저장시설의 용량산출은 다음 각호의 규정에 의한다.
2. 동일한 부지안의 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.
3. 부지가 연접되고 특정토양오염관리대상시설의 설치자가 동일한 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙[별표2]

③ 지장물 현황

- 사업대상지는 시가지로 토양오염에 영향을 미칠 지장물은 없는 것으로 조사됨

2) 영향예측

가) 공사장비의 유류 및 폐유의 영향

- 투입장비에 의한 폐유 발생생량은「건설표준품셈, 2025」에 제시된 폐유발생원단위를 적용하여 산정하였으며, 산정결과 폐유발생량은 8.2L/일로 예측됨

< 투입장비에 의한 폐유발생량 산정 >

장비명	규격	주연료사용량	잡품비	투입대수	폐유발생량
덤프트럭	15ton	15.9L/h	38%	1대	4.8L/일
굴삭기	1.0㎥	19.5L/h	22%	1대	3.4L/일
합계	-	-	-	2대	8.2L/일

※ 주) 폐유발생량(L/일) = 연료사용량 × 투입대수 × 장비별실투입시간(8hr/일) × 잡품비 × 10%
※ 자료 : 건설공사표준품셈, 2025, 건설연구원

3) 저감방안

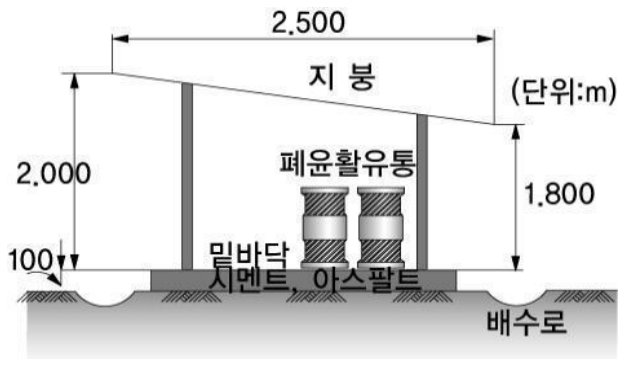
가) 투입장비에 의한 폐유 처리대책

• 공사시 투입장비 가동으로 인해 발생되는 폐유로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 투입장비의 폐유·폐윤활유 교체는 인근 정비업소 등에서 교체토록 유도할 것이며, 불가피하게 공사지역내에서 교체할 경우는 일정장소에 적정규격의 용기 및 폐유보관소를 설치하여 「폐기물관리법 시행규칙 [별표4]」의 사항에 의거 보관 후 전량 위탁 처리토록 할 계획임

< 폐유저장소 설치기준 >

• 폐유저장소 설치기준
- 타 폐기물과 분리보관하기 위하여 일정규격용기인 드럼통(200L)을 이용하여 수집·보관하되 보관저장소는 가건물(상옥) 수준이상의 규모로 설치하여 햇빛과 먼지, 강우 등으로 부터 2차오염이 유발되지 않도록 함
- 보관용기는 폐유수집 전용 철재 드럼통(200L)을 이용하여 발생폐유를 수시수집
- 폐유 수집드럼통 저장소는 상옥이상의 시설로 시공하여 자체하중과 최대량 보관시 적재하중에 견딜 수 있도록 시멘트, 아스팔트 등 물이 스며들지 아니하는 재료로 포장함
- 외부로 부터 지표수가 유입되지 않도록 주변에 배수로를 설치
- 보관장소에는 폐유종류, 양 및 보관기간, 관리책임자 등을 기재한 표지판 설치

< 폐유 저장보관시설 개요도(예시) >





나) 오염토양 처리대책

• 공사 시 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리할 계획임

라. 지형·지질

1) 현황

가) 지역개황

- 대상지는 전체 제3종일반주거지역으로 결정되어 있으며, 용도지구는 결정된 바 없음
- 대상지 주변으로 동서방향으로 상암로(15~20m), 남북방향으로 명일로(15m)가 위치하며 천호대로(50m), 동남로(25m), 양재대로(30m)를 통하여 주변지역으로의 접근성이 용이
- 대상지 동측으로 자연녹지지역(개발제한구역, 건고시 제447호, 1971.7.30.), 길동생태공원이 위치하고 있어 녹지축의 유입·연계를 통한 친환경 주택단지 등 배후주거지로의 가치가 매우 높음
- 대상지 1㎞ 내 학교시설 초등학교 4개소(명일초, 천호초, 명원초, 신명초)와 중고등학교 8개소(성덕고, 성덕여중, 천호중, 신명중, 한영중, 한영고, 한영외고, 명일여고)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 대상지 주변으로 비슷한 시기에 준공된 대규모 노후아파트가 상당수 밀집되어 있으며, 인접하여 삼익파크정비예정구역 및 고덕택지개발지구 내 재건축사업 등이 진행 중 및 완료됨에 따라 개발압력이 지속적으로 높아지고 있음

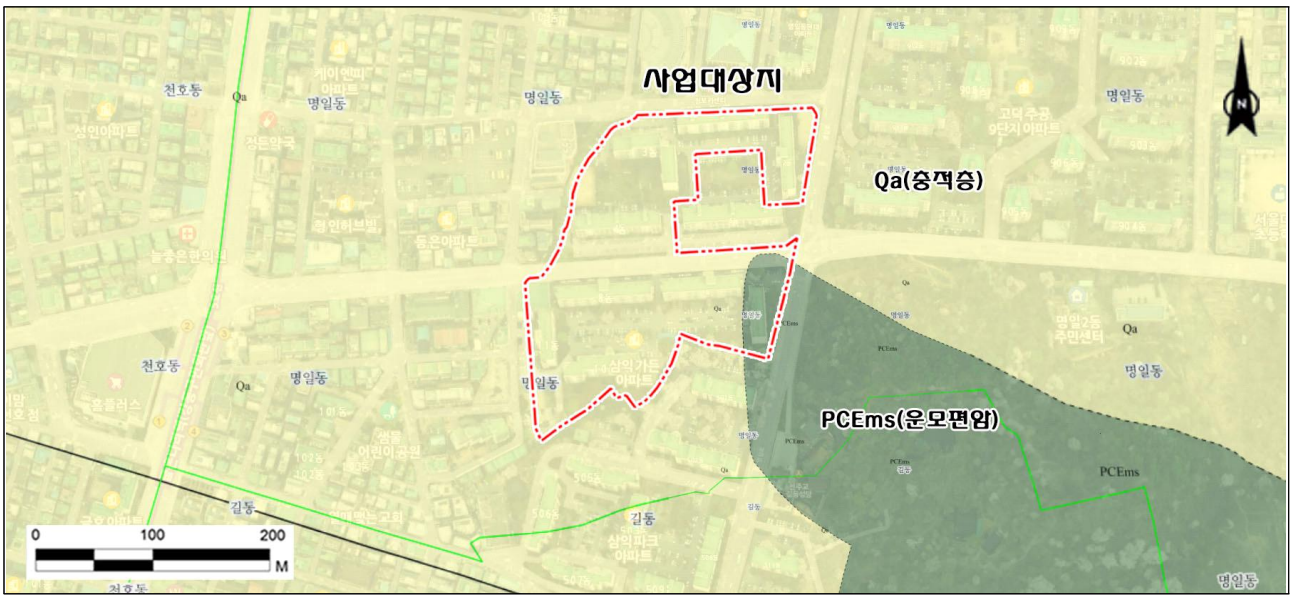
나) 표고 및 경사 분석

- 사업대상지는 기존 시가지로 평탄한 지형에 위치하고 있음

다) 지질현황

- 대상지가 위치한 강동구 명일동 일원의 지질구조를 파악하기 위해 「한국지질자원연구원, 뚝섬 도폭, 1/50,000」를 인용하여 조사하였음
- 사업대상지는 신생대 제4기 충적층(Qa), 선캄브리아시대 운모편암(PCEms) 층에 위치함

< 주변 지질 현황 >



라) 보전가치가 있는 지형·지질현황

- 사업대상지와 주변지역으로 보전가치가 있는 지형·지질의 분포를 조사하기 위해 『보존가치가 있는 지형·지질 조사의 대상 설정에 관한 연구』(2003, KEI), 『한국의 지질노두 150선』(2004, 한국지질자원연구소), 『지질·광물문화재자원 조사보고서』(2001.10, 문화재청), 『한국의 지질유산 정보구축 및 관리방안』(2008, KEI) 등의 문헌자료 조사를 실시하였음
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강동구에는 보전가치가 있는 지형·지질은 분포하지 않는 것으로 조사됨

2) 영향예측

- 사업대상지는 시가지로 이루어져 있으며, 별도의 임상은 존재하지 않는 것으로 조사되었음
- 공사시, 시설물 설치를 위해 부지정지가 필요할 것이며, 부지정지시 토공작업에 의한 지형변화가 불가피 할 것으로 판단됨
- 사업대상지는 시가지로 토양오염을 유발할만한 시설물은 없으며, 사업시행 후에는 녹지면적을 제외한 대부분 지역이 포장될 것으로 토양포장율의 변화가 예상됨
- 향후 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조 제1항에 따라 굴착깊이가 20미터 이상인 굴착공사가 수반될 경우에는 '지하안전영향평가'를 작성하고 유출지하수를 관리하여 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화할 계획임
- 공사시 절·성토에 의한 부지정지로 사업대상지 경계부에 일부 사면발생 영향이 예상됨
- 따라서, 강우로 인해 사면의 유실, 붕괴와 같은 영향이 발생할 우려가 있으므로 적절한 사면구배 결정 및 사면녹화, 사면안정구조물 설치 등의 저감방안 수립이 요구됨
- 지하 구조물이 조성될 계획으로 우기 및 집중 강우 시 부지정지 공사구간으로부터 토사유출에 따른 영향이 예상되므로 저감방안의 수립이 요구됨

3) 저감방안

- 사업대상지 내 시설물을 현 지형을 고려하여 배치해 지형변화를 최소화할 것이며, 단지부의 평탄화에 따른 성토로 과다한 토지편입과 지형변화가 예상되는 구간에 대해서는 별도의 대책을 수립할 것임
- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 실시하고, 배수유역을 고려하여 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사의 유실을 최소화 할 계획임
- 절토 공사시 인근 수계로 토사유출을 최소화하기 위하여 구간별 가배수로 및 침사지 등을 설치토록 할 것임
- 사업대상지에서 발생한 토공은 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com) 등을 활용하여 주변에 토사를 필요로 하는 개발현장에 공급토록 할 것임
- 지하공간을 최소화하고 기 운영중인 지하공간에 영향을 미치지 않는 건축, 공사계획을 수립할 계획임(「지하안전관리에 관한 특별법」에 의한 지하안전영향평가 대상사업에 해당할 경우 향후 실시계획 등의 인허가시 시행할 계획임)
- 토양 및 지형의 변화를 최소화하고, 초기우수의 지하침투가 가능하도록 조경지역에는 자연토양을 유지하며, 인도, 보행로 등의 포장재료는 투수가 가능한 인조화강석투수블럭(인공, 자연) 등 투수성 자재를 사용할 계획임
- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행함으로써 강우시 토사유출을 최소화 할 계획임

- 공사 시 중장비로부터 발생하는 폐유류 등에 의하여 토양오염을 유발할 수 있으므로 폐유 교환 등은 지정업소에서 실시하며, 불가피하게 현장에서 교환할 때는 대상지내 폐유저장시설을 설치하여 전량 수거 후 위탁처리 할 계획임
- 인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용
- 시설물 설치시 발생되는 사면은 사면안정성을 검토한 후에 토질에 따라 적정한 안정구배를 적용하여 사면의 붕괴를 방지할 계획이며, 지형적여건상 충분한 사면구배를 적용하기가 어려운 구간은 사면보강공을 시행토록 할 계획임

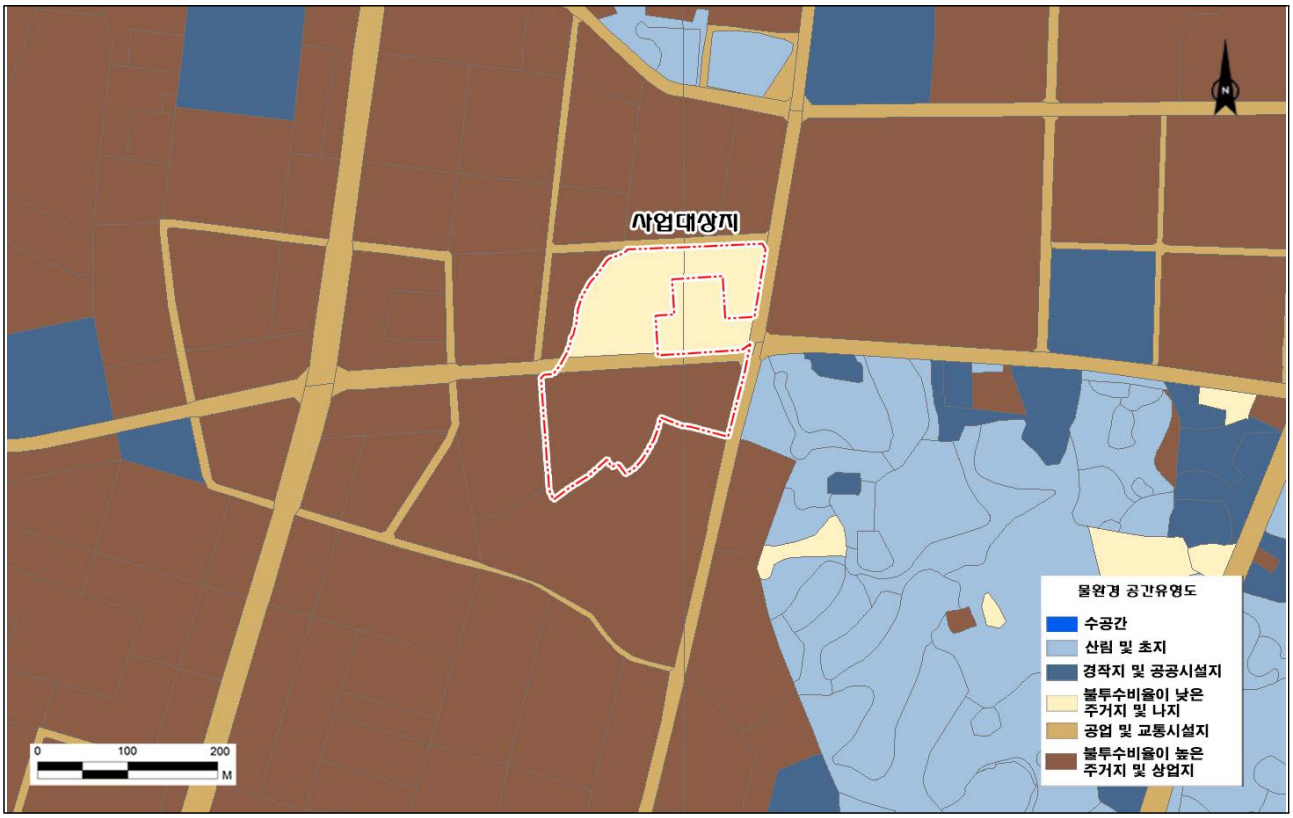
(이 하 여 백)

마. 물순환

1) 현황

- 사업대상지 주변은 기 조성된 시가지이며, 사업대상지는 지목상 대지, 용도지역은 제3종일반주거지역으로 대부분 불투수 상태로 나타남
- 사업대상지의 우수는 도로변에 있는 기존 관로에 합류 후 최종 한강(국가하천)으로 유하하는 것으로 조사됨
- 사업대상지는 물환경 공간유형도상 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지, 공업 및 교통시설지, 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당됨

< 물환경 공간유형도 >



2) 영향예측

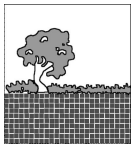
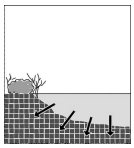
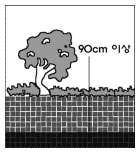
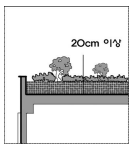
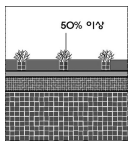
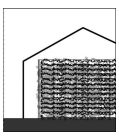
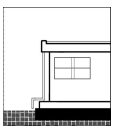
- 사업시행 후 자연지반(조경녹지 등)을 제외한 지역이 포장될 것이나 주변은 이미 조성된 고층 주택지역이기 때문에 토양포장으로 인한 물순환에 영향은 크지 않을 것으로 판단됨
- 토공작업 시 강우로 인한 토사의 유출로 주변지역 토양의 경미한 물리적 변화가 예상됨
- 사업대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등으로 인하여 사업시행 후 생태면적율의 변화가 예상됨
- 사업시행 시 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상(1획지 30.13%, 2획지 30.01%)이 되도록 할 계획임

가) 생태 면적률 산정

- “생태면적률” 이란 전체 개발면적 중 생태적 기능 및 자연 순환기능이 있는 토양 면적이 차지하는 비율을 말하고, 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하며, 그 공간 유형별 면적에 해당가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 산정할 수 있음

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

< 생태 면적률 계산을 위한 공간유형 구분 및 가중치 >

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연 지반 녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수 기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
			바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공 지반 녹지 ≥ 90㎝	0.7	토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상 녹화 ≥ 40㎝	0.6	토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
			토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		
5		투수 포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 불투수포장은 가중치 0.0		
6		벽면 녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투 시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

< 생태 면적률 산정표(1획지) >

1. 공간유형별 환산면적표

공 간 유 형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.00	2,272.55	2,272.55	-
		식생체류지	1.20	-	-	-
2	수공간	투수가능	1.00	-	-	-
		차수	0.50	117.25	58.63	-
3	인공지반 녹지	토심 ≥ 90cm	0.70	3,786.65	2,650.66	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
4	옥상녹화	토심 ≥ 90cm	0.70	-	-	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
		20cm≤ 토심 〈 45cm	0.40	-	-	-
5	투수포장	식재 비율 ≥ 30%	0.40	-	-	자연지반
			0.28	-	-	인공지반(≥90)
			0.24	-	-	인공지반(〈90)
		식재 비율 〈 30%	0.20	-	-	자연지반
			0.14	-	-	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
		미식재	0.20	236.26	47.25	자연지반
			0.14	544.1	76.17	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
6	벽면 녹화		0.30	-	-	-
7	옥상저류/침수시설연계면		0.10	-	-	-
합 계			-	6,956.81	5,105.26	-

2. 생태면적률(1획지) : 5,105.26㎡/16,944.1㎡ × 100 = 30.13%

< 생태 면적 구적도(1획지) >



< 생태 면적률 산정표(2획지) >

1. 공간유형별 환산면적표

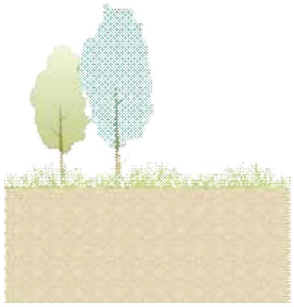
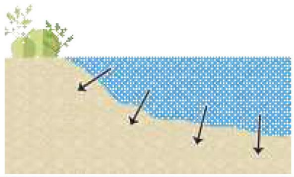
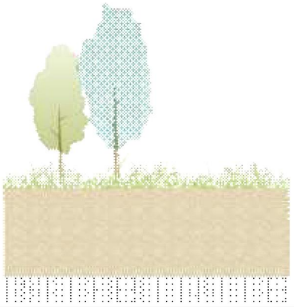
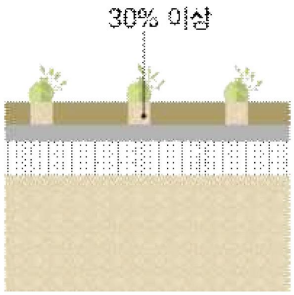
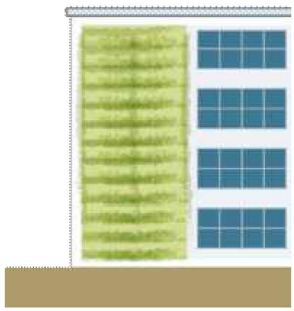
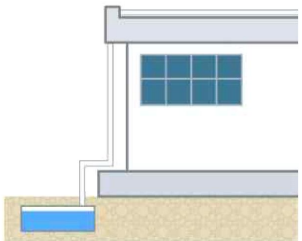
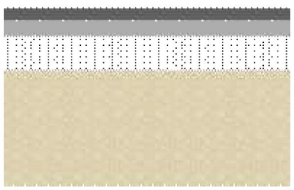
공 간 유 형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.00	2,621.09	2,621.09	-
		식생체류지	1.20	-	-	-
2	수공간	투수가능	1.00	-	-	-
		차수	0.50	80.32	40.16	-
3	인공지반 녹지	토심 ≥ 90cm	0.70	4,363.12	3,054.18	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
4	옥상녹화	토심 ≥ 90cm	0.70	-	-	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
		20cm≤ 토심 〈 45cm	0.40	-	-	-
5	투수포장	식재 비율 ≥ 30%	0.40	-	-	자연지반
			0.28	-	-	인공지반(≥90)
			0.24	-	-	인공지반(〈90)
		식재 비율 〈 30%	0.20	-	-	자연지반
			0.14	-	-	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
		미식재	0.20	186.47	37.29	자연지반
			0.14	544.79	76.27	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
6	벽면 녹화		0.30	-	-	-
7	옥상저류/침수시설연계면		0.10	-	-	-
합 계			-	7,795.79	5,828.99	-

2. 생태면적률(2획지) : 5,828.99㎡/19,423.5㎡ × 100 = 30.01%

< 생태 면적 구적도(2획지) >



< 생태면적률 공간유형-피복유형 >

			
① 자연지반녹지	② 수공간	③ 인공지반녹지	④ 옥상녹화
			
⑤ 투수포장	⑥ 벽면녹화	⑦ 옥상 저류·침투시설 연계면	⑧ 불투수포장

3) 저감방안

- 사업대상지 내 조경녹지를 최대한 확보하여 주변의 물순환에 대한 영향을 최소화할 계획임
- 사업대상지 내 녹지공간을 최대화로 조성하여 친환경 건축물을 건설하며, 투수면 계획, 자연지반녹지 및 인공지반녹지, 수공간 등의 녹지체계을 구축하여 자연 물순환 기능을 유지할 계획임
- 현 지형을 최대한 고려한 계획을 수립하여 토사유출 최소화할 계획임
- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지조성을 통해 도심지내 생물다양성을 확보할 계획임
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보하고, 대상지내 보도 등은 투수성(보수성)포장재를 사용하도록 할 계획임

(이 하 여 백)

바. 수질

1) 현황

가) 상수원보호구역

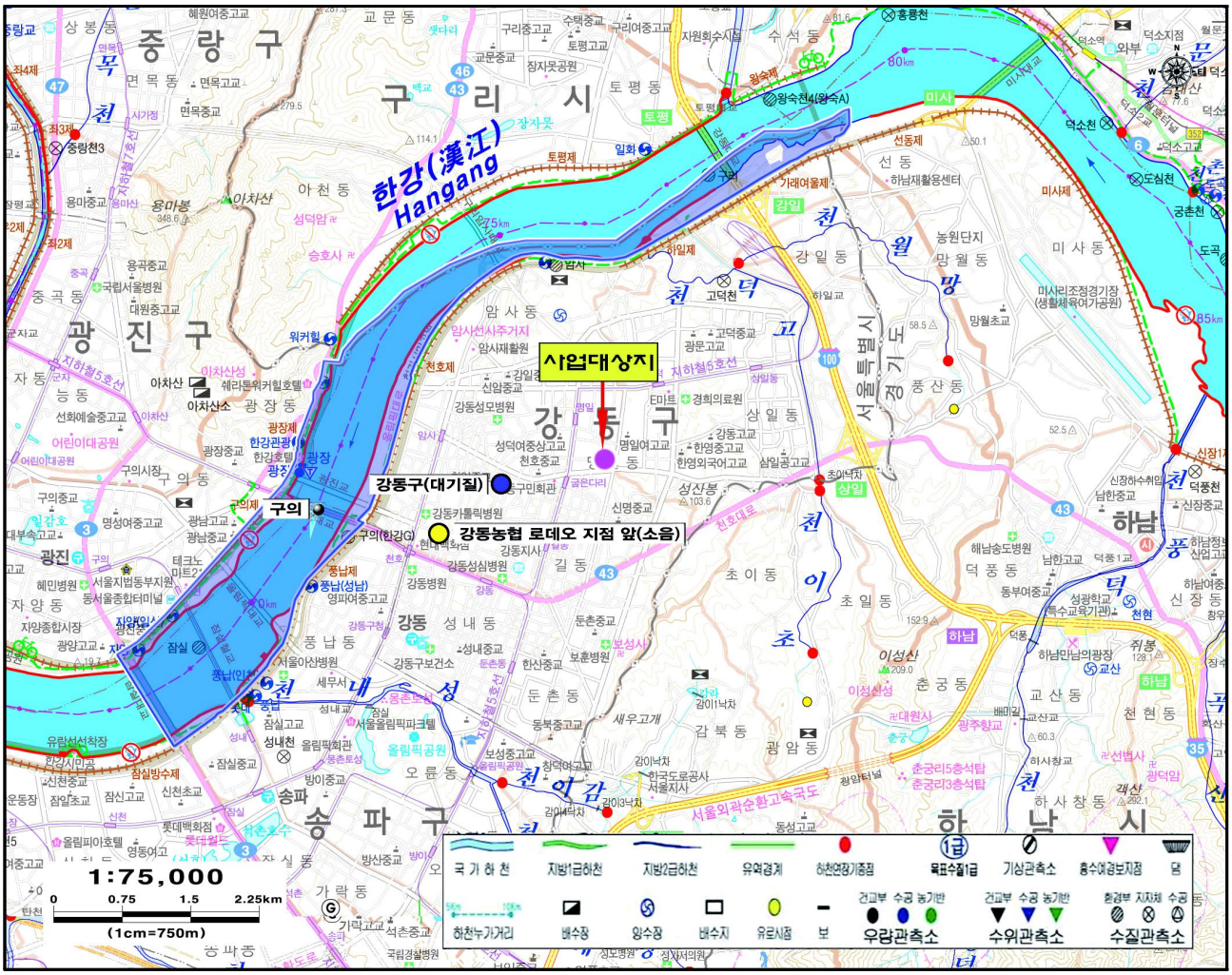
- 사업대상지 내 유수는 우수 관로를 통해 최종 한강으로 합류되는 것으로 조사됨

< 사업대상지 인근 하천현황 >

하천명	수 계			하천의 구간		하천 등급	하천 연장 (km)
	본류	제1지류	제2지류	기 점	종 점		
한강	한강	-	-	충북 단양 가곡 가대리어곡천합류점	경기 김포 월곶 서해 접경	국가	494.44

자료 : 한국하천일람, 2021, 국토해양부

< 수계도 및 자동측정망(지표수, 대기, 소음) 위치도 >



나) 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 사업대상지는 잠실상수원보호구역 동측에 위치하는 것으로 조사됨

< 상수원보호구역 현황 >

관리청	명 칭	면 적 (㎢)	지정거리 (m)	지정폭 (m)	취 수 장
서울특별시	잠 실	6.453	4,250~10,200	1,250~250	암사, 풍납, 구의, 인천풍납, 성남, 일산(수공)

자료 : 전국 상수원보호구역 현황, 2023, 환경부

다) 환경기초시설 현황

- 서울특별시의 공공하수처리시설은 아래와 같이 현재 4개소가 가동중에 있으며, 강동구에서 발생하는 하수는 탄천물재생센터에서 처리되며, 발생분뇨도 탄천물재생센터 내 분뇨처리시설에서 전처리 후 하수처리장에서 병합처리 되는 것으로 조사됨

< 공공하수처리시설 현황 >

시설명	소 재 지	시설용량계 (㎥/일)	처리방법	방 류 수 역		
				수계	지류	중권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	한강	한강	한강서울
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강서울
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강서울
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLE	한강	탄천	한강서울

자료 : 하수도통계, 2024, 환경부

• 서울특별시 관내 취수장 현황은 아래와 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중에 있는 것으로 조사되었음

< 취수장 현황 >

취수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	수원형태	1일평균취수량 (톤/일)	관련정수장
강북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	한강 표류수	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	1,710,000	서울특별시 강동구 암사동 산1	한강 표류수	902,645	암사
자양	800,000	서울특별시 광진구 자양동 701	한강 표류수	586,516	구의, 뚝도
풍납	700,000	서울특별시 송파구 풍납동 419	한강 표류수	400,868	영등포

자료 : 상수도통계, 2024, 환경부

< 정수장 현황 >

정수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	정수형식	1일평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로 171	급속여과 +AOP+GAC	790,125	중랑구 등 11개구 116개동
광암	400,000	경기도 하남시 서하남로 293	급속여과 +AOP+GAC	219,983	송파구 등 2개구 31개동
구의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	급속여과 +AOP+GAC	314,344	광진구 등 4개구 48개동
뚝도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	급속여과 +AOP+GAC	440,944	종로구 등 7개구 76개동
암사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	급속여과 +AOP+GAC	889,756	강동구 등 9개구 119개동
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	급속여과+막여과 (MF)+GAC	392,893	양천구 등 4개구 57개동

자료 : 상수도통계, 2024, 환경부

라) 수질현황

• 사업대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 수질측정망 측정자료(2024년 04월～2025년 03월) 자료를 인용하였음

< 자동측정망 조사지점 >

측정소명	위 치	조 사 기 관
구의(1025A69)	서울특별시 강동구 천호동	한강물환경연구소

• 조사결과 BOD는 0.6～2.4mg/L, COD는 2.8～4.3mg/L, SS는 2.4～19.4mg/L로 BOD기준으로 Ia~II 등급(매우좋음~약간좋음)으로 조사됨

< 자동측정망 조사결과(구의) >

구 분		2024년									2025년			기 준			
		04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	01월	02월	03월	Ia	Ib	II	III
pH	(-)	8.3	7.9	8.4	7.5	7.7	7.7	8	8.2	8.5	8.7	8.5	8.7	6.5~8.5			
DO	(mg/L)	11.9	10.7	10.5	8.7	7.6	8	9.5	10.6	12.4	15	14.4	13.4	7.5	5.0	5.0	5.0
BOD	(mg/L)	1.2	1.1	1.4	0.9	1.0	1.0	0.9	0.6	0.8	0.9	2.0	2.4	1	2	3	5
COD	(mg/L)	3.5	3.6	3.5	3.9	3.5	3.8	3.3	2.9	3.0	2.8	3.6	4.3	2	4	5	7
SS	(mg/L)	4.2	4.1	3.9	19.4	2.8	3.6	5.7	2.4	3.2	3.1	4.2	6.7	25	25	25	25
T-N	(mg/L)	2.21	1.888	1.925	2.564	1.864	2.183	2.566	2.787	2.899	2.724	3.058	2.873	-	-	-	-
T-P	(mg/L)	0.021	0.02	0.023	0.242	0.034	0.053	0.054	0.029	0.023	0.018	0.024	0.033	0.02	0.04	0.1	0.2
TOC	(mg/L)	2.3	2.3	2.5	3.9	2.4	2.7	2.7	2.1	1.8	1.9	2.7	4.3	2	3	4	5
수온	(℃)	13.7	18.4	23.6	22.9	28.1	25.5	19.5	14	7.5	1	3.3	7.7	-	-	-	-
전기전도도	(㎛hos/cm)	191	162	212	147	167	170	190	222	260	227	261	271	-	-	-	-
클로로필-a	(mg/L)	21.7	10.4	12.6	6.8	17.5	21.2	16.5	5.9	6	8	16.5	27.5	-	-	-	-

< 사람의 건강보호기준 >

항 목	기 준 값 (mg/L)
카드뮴(Cd)	0.005 이하
비소(As)	0.05 이하
시안(CN)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01)
수은(Hg)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001)
유기인	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
폴리크로리네이티드비페닐(PCB)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
납(Pb)	0.05 이하
6가크롬(Cr^{+6})	0.05 이하
음이온계면활성제(ABS)	0.5 이하
사염화탄소	0.004 이하
1,2-디클로로에탄	0.03 이하
테트라클로로에틸렌(PCE)	0.04 이하
디클로로메탄	0.02 이하
벤젠	0.01 이하
클로로포름	0.08 이하
디에틸헥실프탈레이트(DEHP)	0.008 이하
안티몬	0.02 이하
1,4-다이옥세인	0.05 이하

< 수질 및 수생태계(생활 환경기준) >

등급		상태 (캐릭터)	기준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총유기 탄소량 (TOC) (mg/L)	부 유 물질량 (SS) (mg/L)	용 존 산소량 (DO) (mg/L)	총인 (T-P) (mg/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1] <개정 2019.07.02>

마) 상·하수도 현황

• 강동구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 463,318인이고, 급수인구는 463,318인으로 급수보급률은 100%인 것으로 조사됨

< 상수도 현황 >

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
강동구	463,318	463,318	100.0	100,227	216

자료 : 제39회 강동통계연보, 2024, 강동구

• 강동구의 하수처리 인구는 463,318인으로 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

< 하수도 현황 >

구 분	총인구(인)	하수처리 인구(인)	비처리 인구(인)	보급률(%)
강동구	463,318	463,318	-	100

자료 : 하수도통계, 2024, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

① 우수유출량

• 우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 사업대상지 면적과 지표상태, 경사도 등의 지형을 고려하여 산정하였음

< 우수유출량 산정식 >

합리식 : $Q = 1/360 \times C \times I \times A$			
Q : 우수유출량(㎥/sec)	C : 유출계수	I : 강우강도(㎜/hr)	A : 배수면적(ha)

㉮ 유출계수(C)

• 유출계수는 집수 면적 내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되며, 본 예측식에서의 유출계수는 공사시 나지상태임을 감안하여 최대값인 0.3을 적용하였음

< 토지이용별 유출계수 표준치 >

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔지,수목이 많은공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 환경부제정 하수도시설기준, 한국상하수도협회, 2011

㉯ 강우강도(I)

- 강우강도(I)는『기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설장방안연구, 2010.11, 소방방재청』에 제시된 통합형 강우강도식을 적용하였으며, 강우강도 적용시 확률년수 30년 빈도에 강우지속시간 10분을 적용하여 208.96㎜/hr를 채택하였음

< 확률강우강도 >

통합형 : $I(t,T)=\dfrac{a+b\ln\dfrac{T}{t^n}}{c+d\ln\dfrac{\sqrt{T}}{t}+\sqrt{t}}$

구분	재현기간 (년)	강우지속기간 (분)	지역별 결정 상수				
			a	b	n	c	d
서울시	30	10	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396
강우강도(mm/hr)			208.96				

㉰ 배수구역 구분 및 우수유출량 산정

- 배수구역 구분은 단일 배수구역으로 설정하였으며, 우수유출량을 산정한 결과 약 0.7400㎥/sec가 발생하는 것으로 산정되었음

< 우수유출량 산정 결과 >

구 분	면적(ha)	유출계수	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
사업대상지	4.24953	0.3	208.96	0.7400

② 토사유출량

- 공사시 토사유출량은 공사가 이루어지는 지표 상태를 황무지로 가정하여 산출하며, 토사유출원단위는 나대지 200~400㎥/ha·년의 최대치인 400㎥/ha·년을 적용하였음
- 또한, 토사밀도는 하수도시설기준(1998, 한국수도협회)에서 입자의 침전속도 계산시 사용된 1.65ton/㎥을 적용하였음

- 사업대상지 내 토사유출량을 산전한 결과 약 26.635ton/일로 예측됨
- 상기에서 예측한 우수유출량 및 토사유출량을 토대로 부지공사시 가중되는 부유물질(SS)농도를 예측한 결과 약 416.59㎎/L의 SS 농도가 가중될 것으로 예측됨

< 토사유출량 및 토사유출농도 산정식 >

※ 토사유출량(ton/일)
= [배수면적(㏊) × 토사유출원단위(㎥/년·㏊) × 토사밀도(1.65ton/㎥)] ÷ 105.3일/년
※ 토사유출농도(mg/L)
= [토사유출량(ton/일 × 10^9(mg/ton))] ÷ [우수유출량(㎥/sec) × 86,400(sec/일) × 10^3(L/㎥)]

< 지표상태에 따른 토사유출량 원단위 >

토 지 의 상 태	1ha당 토사유출량 (㎥/년)	두 께 (mm)	비 고
나 지, 황 무 지 등	200~400	20~40	400 적용
벌 지, 초 지	15	1.5	
채 벌 지	2	0.2	
보 통 의 임 야 지 역	1	0.1	

자료 : 골프사업 연감, pp.52, 정강현, 일본 사방시설 설계 기준

< 토사유출량 산정결과 >

구 분	면 적 (ha)	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출원단위 (㎥/년·ha)	토사유출량 (ton/일)	가중 SS 농도 (㎎/L)
사업대상지	4.24953	0.7400	400	26.635	416.59

③ 투입인부에 의한 오수발생

- 공사시 투입되는 인부수는 건설표준품셈의 투입장비에 대한 투입인구 산정을 근거로 하여 산출하였으며, 약 6인으로 산정됨
- 투입인부에 의해 발생되는 오수량은 「건축물의 용도별 오수발생량 산정 방법, 환경부고시 제 2024-108호, 환경부」에 제시된 작업소의 원단위 5ℓ/㎡·일을 적용하여 산정하였으며, 그 결과 0.24㎥/일로 예측됨
- 본 사업대상지 공사시 상주하는 인부는 없으며, 급식은 주변시설을 이용하여 해결할 계획으로 투입인부에 의해 발생하는 오수는 대부분 분뇨일 것으로 판단됨
- 공사시 투입인부에 의해 발생되는 오수가 무처리 방류될 경우, 수용하천에 악영향을 미칠 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

< 공사투입인부에 의한 생활오수발생량 및 오염부하량 >

구 분		작업장면적	오수발생원단위	오수발생량	BOD 농도	BOD오염부하량
공업시설	작업소	48㎡	5ℓ/㎡·일	0.24㎥/일	100mg/ℓ	0.024kg/일

주) 작업장 면적은 N=0.125A(N : 작업원, A : 작업장 면적) 공식을 적용하여 산정함.
자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 산정 방법, 환경부고시 제 2024-108호, 환경부

나) 운영시

① 계획오수량 산정

- 사업대상지는 운영시 건축물이용에 따른 오수 발생(514.34㎥/일)이 예상되며, 계획오수의 적정 처리가 요구될 것으로 예측됨
- 환경부 고시 제2024-108호「건축물용도별오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준」에 제시된 오수발생원단위를 적용하여 산정한 결과 부하량은 122.11kg/일로 예측됨

< 운영시 오수발생량 산정 >

구 분			면적/인구	오수발생 원단위 (L/인·일)/(L/㎡·일)	오수발생량(㎥/일)
공동주택	주택		2,248인(999세대)	200L/인·일	449.60
	부대복리시설	경로당	1,075㎡	12L/㎡·일	12.90
		어린이집	660㎡	6L/㎡·일	3.96
		작은도서관	350㎡	15L/㎡·일	5.25
		다함께돌봄센터	120㎡	6L/㎡·일	0.72
		스카이커뮤니티	380㎡	15L/㎡·일	5.70
		맘스스테이션	120㎡	12L/㎡·일	1.44
		관리사무소	460㎡	15L/㎡·일	6.90
		경비실	48㎡	15L/㎡·일	0.72
		주민운동시설	1,000㎡	15L/㎡·일	15.00
		기계, 전기실	1,400㎡	5L/㎡·일	7.00
		국공립 어린이집	859㎡	6L/㎡·일	5.15
합 계			-	-	514.34

주) 세대당 인구수는 2.25인/세대 적용

② 계획급수량 산정

- 사업대상지 개발에 따른 운영시 생활용수량 산정은 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호” 및 “오염총량관리기술지침, 2022.3, 국립환경과학원”에 근거하여 산정하였음
- 운영시 본 사업대상지에 대한 급수량은 584.07㎥/일로 예측됨

< 운영시 계획급수량 산정 >

구 분		오수발생량 (㎥/일)	산정	급수발생량 (㎥/일)
공동주택	주택	449.60	{449.6 - 0.12 × 0.00115 × 2,248} ÷ 0.88	510.56
	부대복리시설	64.74	64.74 ÷ 0.88072	73.51
합 계		514.34	-	584.07

3) 저감방안

가) 부지정시 강우에 의한 토사유출 저감대책

- 강우와 함께 유실된 토사가 주변 수계로 유입되는 것을 방지하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 수립·시행토록 할 계획임
  - 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시
  - 1일 토공계획을 수립하여 가능한 한 잔토가 발생하지 않도록 함
  - 사면의 정리 및 녹화는 조속히 시행될 수 있도록 조치함
  - 토사유출이 예상되는 부분에는 우기시 비닐 등을 덮어 토사유실을 최대한 방지토록 하고, 배수로의 설치는 조기에 실시함
  - 사업대상지 내에는 가배수로를 설치토록 하고 유출토사를 제거할 수 있도록 배수구역의 최하류에 침사지를 설치토록 계획함

나) 가배수로 설치

- 개발사업에 따라 증가하는 토사유출에 의한 피해를 예방하기 위하여 개발중에는 사업지구 경계부에 가배수로를 설치하여 외부로 토사의 유출이 발생하지 않도록 하여야 하며, 지형상태를 고려하여 침사지 설치를 하도록 함
- 개발 중의 지표면은 나지상태로 노출되며, 이로 인하여 단시간 내 토사의 유출증가가 예상되므로 가배수로의 통수능력이 충분히 확보되어야 함
- 또한, 가배수로 및 측구 등은 공사 시작 전에 완료될 수 있도록 하며 개발 후 활동 불가능한 구간은 자연상태로 복원되어야 할 것임

다) 침사지 설치

- 본 사업으로 인한 절·성토 작업중 강우시 토사가 유출되어 주변 수계로 유입될 경우 토사퇴적이 예상되며, 일시적으로 수질 및 수중생태계에 영향을 미칠 우려가 있으므로 공사중 토사유출량이 증가하는 지역에 침사지를 설치하도록 계획함
- 침사지는 현장 및 공정상 필요에 따라 위치 및 용량의 변경이 가능하도록 계획함
- 또한, 가배수로를 설치하여 유출토사를 침사지로 유도하여 침사지에서 침전 시킨 후 상등수만 배출시키고, 미세한 입자의 토사유출을 방지하기 위해 침사지 유출부에 부직포를 설치하여 토사의 유출로 인한 영향을 최대한 저감토록 계획함
- 본 사업대상지의 최소제거대상 입자는 「하수도 시설기준 2011, 한국상하수도협회」에서 제시한 0.1㎜를 대상입자로 선정하였다. 이때 제거대상입자의 침강속도는 7.4㎜/sec이며, 침사지 높이는 1.5m로 계획하여 체류시간을 3.4분으로 산출하였음

▣ 침사지 체류시간(min) = 침사지 높이(m) / 입자의 침강속도(m/sec)
= 1.5m / 7.4 × 10^{-3}m/sec = 202.7sec ≒ 3.4min

- 유사시의 집중호우 등에 대비하여 계획침사지의 기 조사된 침사지 용량에 20%의 여유용량을 가산하여 산정함

- 침사지 면적(㎡) = $\frac{\text{우수유출량}(㎥/\text{일})}{\text{침전속도}(m/\text{sec})}$
- 침사지 용량(㎥) = 침사지면적(㎡) × 1.5m(깊이) × 1.2(여유율)

< 부하에 따른 침사지 용량 산정 >

구 분	배수구역 면적(ha)	우수유출량 (㎥/sec)	침사지면적 (㎡)	평균수심 (m)	침사지산정 용량(㎥)	침사지설계 용량(㎥)
사업대상지	4.24953	0.7400	100.00	1.5	150.00	180.00

< 입경별 침전속도 및 수면적 부하 >

직경 (mm)	침전속도 (mm/초)	직경 (mm)	침전속도 (mm/초)	직경 (mm)	침전속도 (mm/초)
1.00	100	0.20	21	0.04	1.10
0.90	90	0.15	15	0.03	0.62
0.80	83	0.10	7.4	0.02	0.27
0.70	72	0.09	5.6	0.015	0.155
0.60	63	0.08	4.8	0.010	0.069
0.50	53	0.07	3.7	0.009	0.056
0.40	42	0.06	2.5	0.008	0.044
0.30	32	0.05	1.7	0.007	0.034

< 침사지 및 가배수로 예시 >



라) 유출지하수 저감계획

- 지하공사시 발생하는 유출지하수는 차수공법을 이용하여 저감함
- 저감후에도 발생하는 유출지하수는 침사지로 모아 침전 후 상등수를 공사장내 살수용수 및 청소용수로 활용하도록 함

마) 운영시 상수공급계획

- 사업대상지가 위치한 서울특별시는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 각 시설에 상수를 공급할 계획임

바) 하수처리계획

- 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 수립할 계획임
- 발생오수는 기존 관거에 연결하여 탄천물재생센터에 연계하여 처리할 계획임

사) 비점오염원(초기우수) 처리계획

- 운영시 발생되는 비점오염원은 우수저수조, 조경녹지, 투수성포장 등 현지조건에 적합한 시설의 설치를 유도하여 발생하는 비점오염물질을 효율적으로 저감하도록 계획임

< 투수성포장 예시도 >



(이 하 여 백)

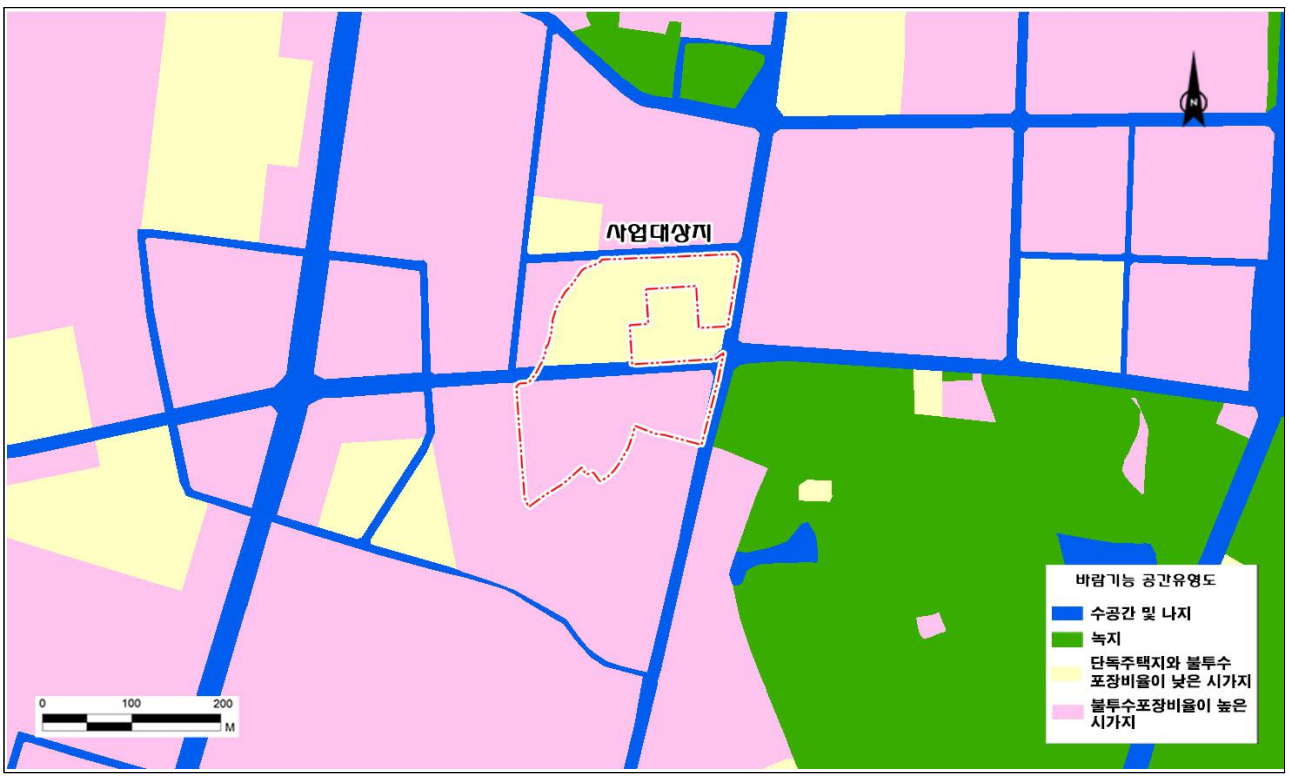
사. 바람·열

1) 현황

가) 미기상

- 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨
- 또한 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강에 위해(危害) 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음
- 이에 대상지의 건물입지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온·습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 파악하는 것이 필요함
- 사업대상지는 바람기능 공강유형도상 대부분 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 및 불투수포장비율이 높은 시가지, 일부 수공간 및 나지로 확인됨

< 바람기능 공간유형도 >



나) 기상개황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강동구 명일동 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 가장 인접한 서울기상대의 10년간 기상자료(2014~2023년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속·풍향, 상대습도, 현상일수, 시간별 풍향경향 등의 기상요소를 분석하였음

< 서울기상대 위치 >

관측지점	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37° 34′	128° 58′	86	86.2	1.5	10.0	0.2

주) H : 노장의 해발 높이(Height of observation field above mean sea level)
Hb : 수온 기압계의 높이(Height of mercurial barometer above mean sea level)
ht : 온도계의 지상 높이(Height of thermometer above the ground)
ha : 풍속계의 지상 높이(Height of anemometer above the ground)
hr : 우량계의 지상 높이(Height of raingauge above the ground)
자료 : 기상연보(2014～2023년), 서울기상대

< 연도별 기상개황 >

구 분	기 온(℃)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	평균풍속 (m/sec)
	평균	평균최고	평균최저			
2014	13.34	18.26	9.31	808.90	62.87	2.66
2015	13.55	18.65	9.30	792.10	59.80	2.68
2016	13.55	18.54	9.42	991.70	59.10	2.28
2017	12.99	18.07	8.77	1,233.20	57.71	2.21
2018	12.92	17.88	8.79	1,284.10	57.38	1.73
2019	13.55	18.56	9.27	891.30	56.78	1.95
2020	13.24	17.87	9.36	1,651.10	63.23	2.38
2021	13.68	18.42	9.56	1,186.50	65.51	2.31
2022	13.23	18.02	9.18	1,775.10	64.44	2.37
2023	14.06	18.75	10.01	1,598.80	66.60	2.28
평 균	13.41	18.30	9.30	1,221.18	61.35	2.29

자료 : 기상연보(2014～2023년), 서울기상대

다) 기온

• 서울기상대의 월별 평균기온은 8월에 26.65℃로 가장 높고, 1월에 -1.57℃로 가장 낮게 조사됨

< 월별 기온 >

(단위 : ℃)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균기온(℃)	-1.57	0.87	7.65	13.39	18.8	23.25	26.50	26.65	22.37	15.33	7.91	-0.23	13.41
평균최고 기온(℃)	2.93	5.78	13.35	19.06	24.55	28.26	30.44	30.6	27.04	20.75	12.75	4.1	18.3
평균최저 기온(℃)	-5.51	-3.33	2.93	8.58	13.8	19.21	23.39	23.56	18.43	10.79	3.82	-4.12	9.3

자료 : 기상연보(2014～2023년), 서울기상대

라) 강수량

- 서울기상대의 월별 강수량은 7월이 294.40㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 가장 적은 강수량은 1월로 18.15㎜을 나타내는 것으로 조사됨

< 월별 강수량 >

(단위 : ㎜)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	18.15	21.69	38.18	68.58	98.69	139.72	294.40	275.27	103.87	62.31	71.03	29.29	1,221.18

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

마) 평균습도

- 서울기상대의 월별 평균습도는 7월이 73.71%로 가장 높은 평균습도를 나타내고 있으며, 가장 적은 평균습도는 2월로 53.59%를 나타내는 것으로 조사됨

< 월별 평균습도 >

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	53.87	53.59	53.78	54.69	58.32	66.02	73.71	73.13	66.04	62.94	61.89	58.18	61.35

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

바) 풍속

- 서울기상대의 월별 평균풍속은 4월에 2.65m/sec로 가장 높게 나타나며, 10월에 2.08m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 월별 평균풍속 >

(단위 : m/sec)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	2.28	2.45	2.47	2.56	2.45	2.23	2.17	2.14	2.13	2.08	2.20	2.25	2.29

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

사) 계절별 풍속 및 풍향별 발생빈도

- 서울기상대의 풍속 및 풍향별 발생빈도는 다음과 같으며, 발생빈도가 겨울철 서북서(WNW)풍이 19.21%로써 최대로 조사됨
- 주풍향은 연간 서(W)풍 계열로 16.07%를 나타내는 것으로 조사되었으며, 주풍향의 풍속은 연간 2.59m/sec로 조사됨

< 계절별 풍향별 발생빈도 >

(단위 : m/sec, %)

구분	봄		여름		가을		겨울		연평균	
	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도
CALMS	-	2.93	-	3.57	-	3.80	-	3.04	-	3.33
N	1.49	1.63	1.33	1.85	1.78	4.13	1.49	3.18	1.57	2.69
NNE	1.41	3.91	1.33	3.98	1.4	8.07	1.49	7.05	1.42	5.74
NE	2.18	7.92	2.12	12.42	2.14	16.01	2.13	10.79	2.14	11.78
ENE	2.56	6.47	2.48	9.99	2.55	13.04	2.48	7.04	2.52	9.14
E	2.15	4.02	1.78	3.99	1.94	3.36	2	2.48	1.97	3.47
ESE	2.07	2.63	1.83	3.15	1.87	1.47	2.09	1.24	1.95	2.13
SE	2.01	1.49	1.99	2.45	1.98	1.08	1.79	0.71	1.97	1.43
SSE	1.85	1.53	2.11	2.17	1.89	0.84	1.74	0.64	1.95	1.3
S	2.21	2.48	2.39	3.08	2.13	1.59	1.99	1.15	2.23	2.08
SSW	2.76	5.68	2.73	7.67	2.42	3.06	2.21	2.6	2.62	4.77
SW	3.14	8.27	2.77	6.88	2.43	3.32	2.29	3.03	2.79	5.39
WSW	2.9	12.23	2.45	8.14	2.36	5.82	2.48	6.44	2.61	8.17
W	2.83	17.93	2.35	14.69	2.42	13.49	2.67	18.19	2.59	16.07
WNW	2.65	12.78	2.22	10.53	2.41	11.95	2.73	19.21	2.54	13.6
NW	2.52	5.66	2.04	3.58	2.26	5.77	2.62	8.79	2.42	5.93
NNW	2.19	2.45	1.79	1.87	1.84	3.18	2.26	4.41	2.06	2.97

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

아) 현상일수

- 서울기상대의 10년간(2014년 ~ 2023년) 자료를 조사한 결과, 강수 105.3일, 눈 22.3일, 안개 5.9일, 서리 52.5일, 결빙 100.7일, 뇌전 20.4일, 맑음 103.9일, 흐림 88.9일로 조사됨

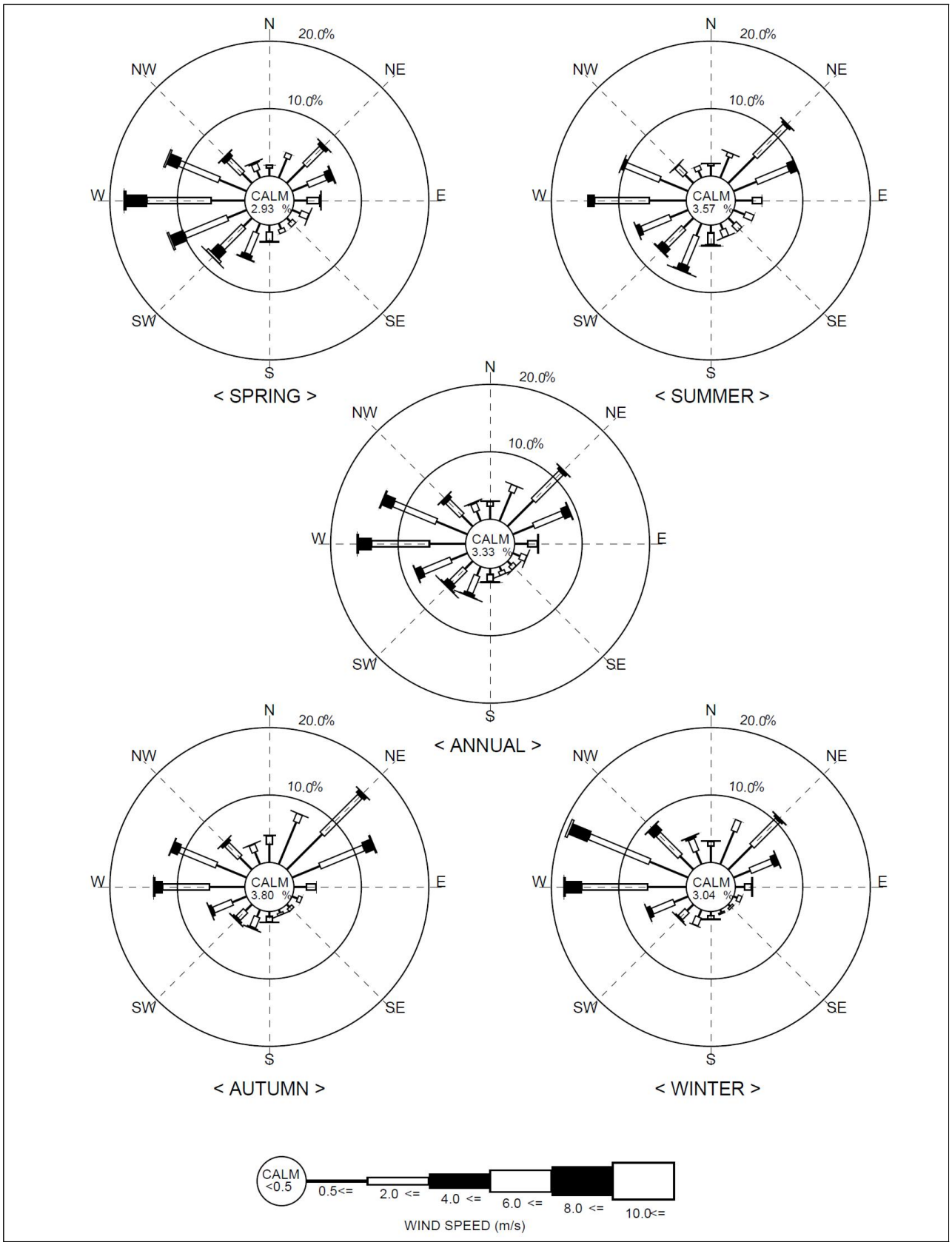
< 현상일수 >

(단위 : 일)

구분	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
2014	101	26	5	37	105	21	110	87
2015	104	13	2	27	91	19	109	89
2016	109	21	4	27	93	11	95	82
2017	101	28	11	55	116	23	116	87
2018	104	21	8	39	101	19	109	93
2019	98	20	4	59	102	21	98	94
2020	106	18	3	72	92	19	105	94
2021	117	24	7	51	96	28	87	85
2022	104	30	5	85	105	21	110	93
2023	109	22	10	73	106	22	100	85
평균	105.3	22.3	5.9	52.5	100.7	20.4	103.9	88.9

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

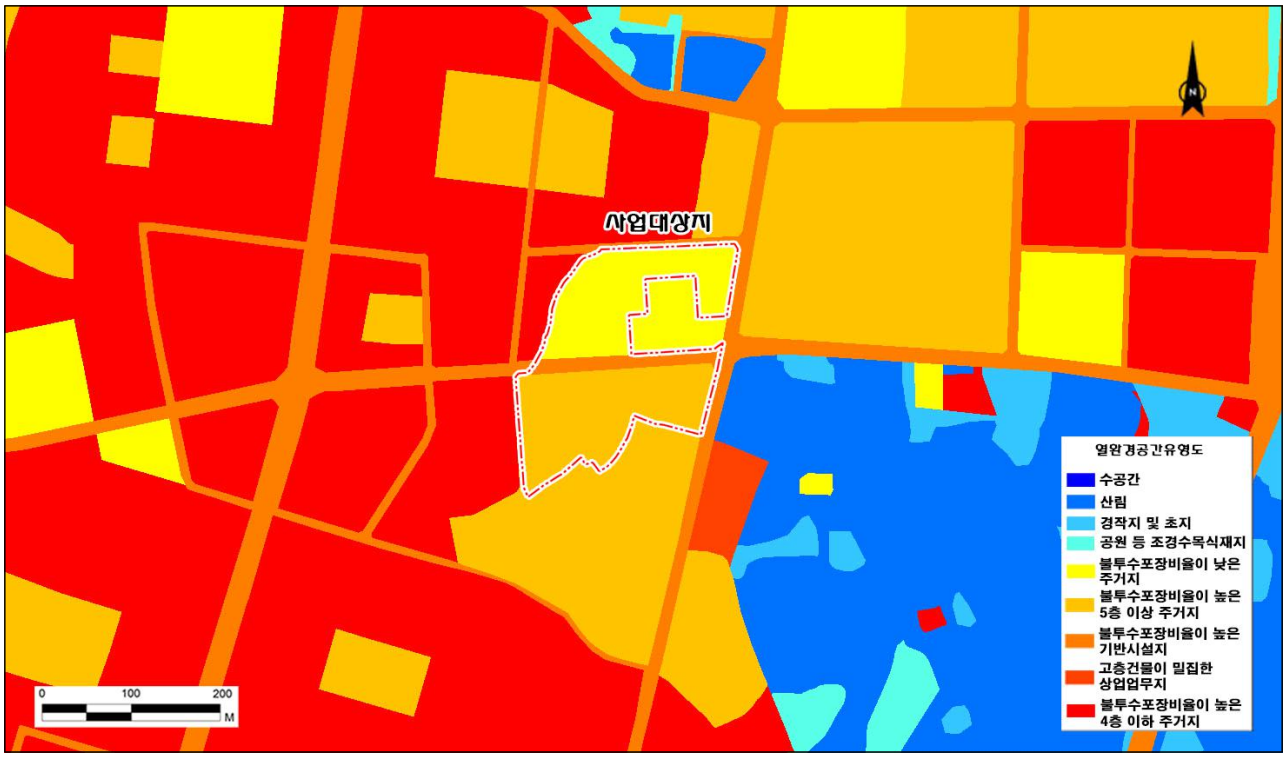
< 바람장미도 >


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.93 %
< SPRING >
CALM
3.57 %
< SUMMER >
CALM
3.33 %
< ANNUAL >
CALM
3.80 %
< AUTUMN >
CALM
3.04 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

자) 열 환경공간유형도

- 사업대상지는 도시지역으로서 시가화 지역이며, 대상지 내는 별도의 수공간, 산림, 경작지, 공원 등은 분포하지 않음.
- 사업대상지는 기후환경 공간유형도 기준 대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 불투수포장비율이 높은 기반시설지이며, 주변은 불투수포장비율이 높은 기반시설지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 산림, 경작지 및 초지, 공원 등 조경수목식재지가 차지하고 있는 것으로 조사됨.

< 열 환경공간유형도 >



※ 자료 : 기후환경 공간유형도[UPIS(https://urban.eseoul.go.kr)내 도시계획 지도서비스]

2) 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지 및 주변은 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단됨
- 건축물 계획 시 주풍향 및 바람길을 고려하여 배치할 계획임
- 계획시행 전 대상지는 대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지이나, 사업시행 후에는 녹지발생 및 투수성포장재 등의 사용으로 인해 사업대상지 내 도시열섬완화에 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 저감방안으로는 초기우수의 지하침투가 가능하도록 조경지역에는 자연토양을 유지하며, 인도, 보행로 등의 포장재료는 투수가 가능한 인조화강석투수블럭(인공, 자연) 등 투수성 자재를 사용할 계획임
- 수공간을 통한 표면온도 상승을 억제 할 계획임
- 또한, 토지이용계획상 녹지(자연지반 및 인공지반 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

아. 대기질·악취

1) 현황

가) 사업대상지 인근 자동측정망 대기질 현황

- 사업대상지에서 가장 인접한 대기오염자동측정망을 조사한 결과, PM-2.5, O_3에서 일부 기준을 초과하고 그 외 항목은 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질을 보이고 있음

< 대기질 자동측정망 위치 >

측정소명	측정소 주소	사업대상지와의 거리	시기
강동구	서울 강동구 구천면로 42길 59 천호1동 주민센터	서측으로 약 806m	2025년 05월 01일 ~ 2025년 05월 31일

주) 대기측정망 위치도는 < 수계도 및 자동측정망(수질, 대기, 소음) 위치도 >참조

< 대기질 자동측정망 조사 결과(1/2) >

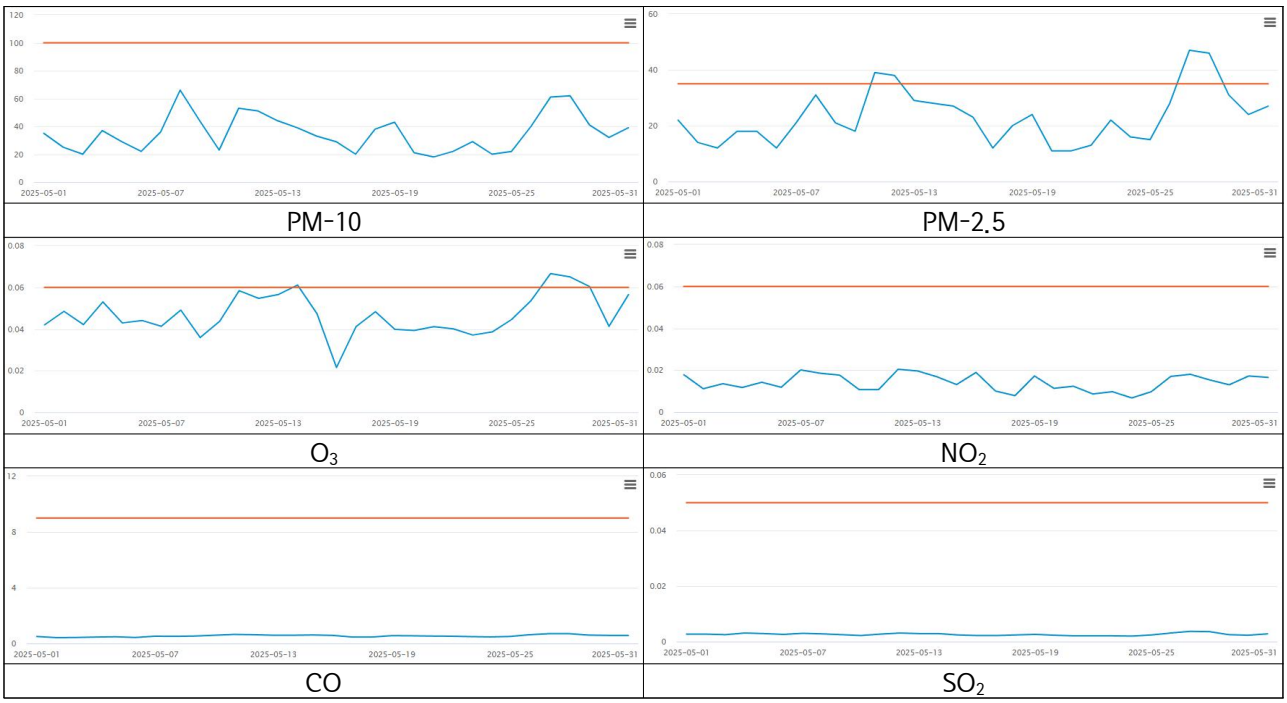
구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
강동구	05.01	35	22	0.042	0.0178	0.5	0.0027
	05.02	25	14	0.0485	0.0111	0.42	0.0027
	05.03	20	12	0.0421	0.0135	0.43	0.0025
	05.04	37	18	0.053	0.0117	0.46	0.0031
	05.05	29	18	0.0429	0.0142	0.48	0.0029
	05.06	22	12	0.0441	0.0118	0.43	0.0026
	05.07	36	21	0.0413	0.0201	0.52	0.003
	05.08	66	31	0.0491	0.0185	0.51	0.0028
	05.09	44	21	0.0359	0.0176	0.53	0.0025
	05.10	23	18	0.0437	0.0107	0.59	0.0022
	05.11	53	39	0.0584	0.0107	0.65	0.0027
	05.12	51	38	0.0547	0.0204	0.63	0.0031
	05.13	44	29	0.0565	0.0196	0.59	0.0029
	05.14	39	28	0.0611	0.0168	0.59	0.0029
	05.15	33	27	0.0473	0.0131	0.61	0.0024
	05.16	29	23	0.0215	0.0189	0.58	0.0022
	05.17	20	12	0.0411	0.01	0.46	0.0022

< 대기질 자동측정망 조사 결과(2/2) >

구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
강동구	05.18	38	20	0.0483	0.0078	0.46	0.0024
	05.19	43	24	0.0398	0.0172	0.56	0.0026
	05.20	21	11	0.0393	0.0113	0.55	0.0023
	05.21	18	11	0.0411	0.0123	0.53	0.0021
	05.22	22	13	0.0401	0.0086	0.52	0.0021
	05.23	29	22	0.0371	0.0097	0.49	0.0021
	05.24	20	16	0.0386	0.0067	0.47	0.002
	05.25	22	15	0.0446	0.0097	0.5	0.0024
	05.26	40	28	0.0537	0.017	0.63	0.0031
	05.27	61	47	0.0666	0.018	0.7	0.0037
	05.28	62	46	0.065	0.0153	0.7	0.0036
	05.29	41	31	0.0604	0.013	0.6	0.0025
	05.30	32	24	0.0413	0.0172	0.58	0.0023
	05.31	39	27	0.0565	0.0165	0.58	0.0028
환경기준	국가	100	35	0.06	0.06	9	0.05
	-	24시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균

자료 : 대기오염도실시간공개시스템(http://www.airkorea.or.kr//)

< 대기오염 측정망 현황 >



< 대기환경기준 >

항 목		국가 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	연간평균	0.02ppm 이하	자외선형광법 (Pulse U.V. Fluorescence Method)
	24시간평균	0.05ppm 이하	
	1시간평균	0.15ppm 이하	
일산화탄소 (CO)	8시간평균	9ppm 이하	비분산적외선분석법 (Non-Dispersive Infrared Method)
	1시간평균	25ppm 이하	
이산화질소 (NO_2)	연간평균	0.03ppm 이하	화학발광법 (Chemiluminescent Method)
	24시간평균	0.06ppm 이하	
	1시간평균	0.10ppm 이하	
미세먼지 (PM-10)	연간평균	50㎍/㎥ 이하	베타선흡수법 (β-Ray Absorption Method)
	24시간평균	100㎍/㎥ 이하	
미세먼지 (PM-2.5)	연간평균	15㎍/㎥ 이하	중량농도법 또는 이에 준하는 자동측정법
	24시간평균	35㎍/㎥ 이하	
오존 (O_3)	8시간평균	0.06ppm 이하	자외선광도법 (U.V Photometric Method)
	1시간평균	0.1ppm 이하	
납 (Pb)	연간평균	0.5㎍/㎥ 이하	원자흡광광도법 (Atomic Absorption Spectrophotometry)
벤젠	연간평균	5㎍/㎥ 이하	가스크로마토그래프법 (Gas Chromatography)

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.

2. 미세먼지는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령(제2조) [별표1]

나) 악취관리지역 현황

• 전국 악취관리지역(악취관리지역 지정현황<2025.1 기준>, 2025, 환경부)은 13개시도 55개지역이 지정되어 있으며, 사업대상지인 강동구에는 악취관리지역이 지정되어 있지 않는 것으로 조사됨

2) 영향예측

가) 공사시

① 대기오염물질 발생량 산정

• 대기오염물질 발생량을 산정하기 위해 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정하였음

㉮ 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

㉠ 장비 투입계획

• 투입장비의 경우 사업대상지 공사시 덤프트럭, 굴삭기 등이 투입될 것으로 예상되나, 일부 투입장비는 단기간 또는 특정 공정만을 대상으로 사용될 것이므로 공사시 대표장비를 선정하여 대기오염물질 발생량을 산정하였음

< 장비 투입계획 >

장 비 명	장비규격	투입대수	비 고
덤프트럭	15ton	1	-
굴 삭 기	1.0㎥	1	-

㉡ 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

- 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정결과, PM-10은 0.0086g/sec, PM-2.5은 0.0079g/sec, NO_2는 0.1320g/sec로 산정됨

< 덤프트럭 배출계수 >

구 분	규격	연식	배출계수		비 고
PM-10	15ton	03년 이후	2.6847 × V(-0.6112)	: 0.4302	-
PM-2.5			k × 2.6847 × V(-0.6112)	: 0.3958	-
NO_2			107.5 × V(-0.5679)	: 19.6134	-

주) V : 평균차속(20km/hr), K : 0.92(PM-2.5)
자료 : 대기오염물질 배출계수, 2015.2, 국립환경과학원

< 굴삭기 배출계수 >

구 분	규격	출력구간	PM-10	PM-2.5	NO_2	연식
굴삭기	1.0㎥	130마력 이상	0.16	0.1472	3.55	09년 이후

자료 : 대기오염물질 배출계수, 2015.2, 국립환경과학원

< 장비별 배출계수 환산결과 >

장 비 명	장비규격	오염물질 배출계수환산 (g/L)			비 고
		PM-10	PM-2.5	NOx	
덤프트럭	15ton	0.5411	0.4979	24.6709	-
굴 삭 기	1.0㎥	0.4700	0.4324	10.4271	-

덤프트럭 배출계수(g/L)

$$= \text{배출계수}(g/km) \times \frac{\text{차속}\,(km/hr)}{\text{연료사용량}(L/hr)} = 0.4302 \times \frac{20.0}{15.9} = 0.5411(\text{PM-10})$$

굴삭기 및 불도저 배출계수(g/L)

$$= \text{배출계수}(g/kWh) \times \frac{\text{발열량}kcal/L \times 0.3^{1)}}{860kcal/kWh} = 0.16 \times \frac{8{,}420 \times 0.3}{860} = 0.4700(\text{PM-10})$$

주) 경유발영량(8,420kcal/L)의 30%가 동력에너지로 변환

< 장비별 배출계수 환산결과 >

장 비 명	규격	연료사용량 (L/hr)	오염물질 배출량 (g/sec)			비 고
			PM-10	PM-2.5	NO_2	
덤프트럭	15ton	15.9	0.0024	0.0022	0.1089	-
굴 삭 기	1.0㎥	19.5	0.0025	0.0023	0.0565	-
합 계			0.0049	0.0045	0.1654	-

자료 : NO_2 전환율 100% 적용(서울시 도로변지역의 대기중 NOx 농도분포특성에 관한 연구, 2005, 김종호)

② 대기질 영향예측 결과

• 사업대상지 공사시 장비투입 등의 공사 공정으로 인하여 대기오염물질이 발생될 것으로 예상되며, 사업대상지 주변으로 대부분 상가 및 주거시설(명성교회GCC<5m>, 강동하이츠빌라<25m>, 명일지에스아파트<83m>, 성덕여자 중학교<409m>, 성덕고등학교<490m>, 삼익그린맨션2차아파트<252m>, 명성교회 예루살렘성전<16m>, 명일현대아파트<21m>, 고덕주공9단지아파트<28m>, 삼익맨션아파트<5m>, 서울대명초등학교<340m>, 명일여자고등학교<250m>, 서울명원초등학교<347m>, 명일2동주민센터<225m>, 삼익파크아파트<22m>, 길동성당<80m>, 신명중학교<403m>, 서울신명초등학교<506m>, 드림하우스빌라<5m>, 에스엠해그린아파트<14m>, 동은아트빌<27m>, 천호중학교<563m> 등)이 위치하는 것으로 조사되어 공사시 대기환경에 미치는 영향에 대한 적절한 저감방안이 필요함

나) 운영시

• 사업대상지 운영시 연료 사용 및 진·출입 차량에 의한 대기오염물질 배출이 예상되나, 사업대상지 운영으로 인한 주변지역에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상됨

3) 저감방안

가) 공사시

• 사업대상지 공사시 비산먼지발생으로 인한 일시적 농도증가가 예상되는 바, 주변지역의 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 「대기환경보전법 제43조 “비산먼지의 규제”」 및 「시행규칙 제58조 별표 14 “비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설설치 및 필요한 조치에 관한 기준”」에 의거 다음과 같이 저감방안을 수립함

① 공사시 유지목표농도 설정

• 공사시 대기질 유지목표농도는 환경정책기본법상의 대기환경기준을 고려하여 PM-10은 24시간 평균 100㎍/㎥, PM-2.5은 24시간 평균 35㎍/㎥, NO_2는 24시간 평균 60ppb로 설정하였으며, 공사시 비산먼지의 발생 등으로 인해 일시적으로 환경기준을 초과할 경우 살수횟수의 증가 등 추가 저감방안을 시행토록 계획함

② 비산먼지 저감방안

㉮ 주기적 살수 및 환경전담요원 배치

• 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 억제하는 가장 경제적인 방법으로 공사시 사업대상지 및 주변에 주기적으로 살수를 실시토록 할 계획이고, 환경전담요원을 고정 배치하여 출입차량을 통제하고 차량을 통제할 계획임

㉯ 차속의 규제

• 차량의 운행속도는 비포장 도로에서 차량속도를 32km/hr로 제한할 때 비산먼지 발생의 65%를 저감시킬 수 있고, 16km/h로 제한할 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도를 20km/hr 이내로 제한할 계획임

< 차량속도에 따른 비산먼지 제거효과 >

속 도	저 감 효 과(%)	기준속도
49㎞/hr	25	64㎞/hr
32㎞/hr	65	
16㎞/hr	80	

자료 : 환경영향의 합리적 예측 평가를 위한 기법 연구, 2002.12, 한국환경정책·평가연구원

㉰ 수송 및 적치 및 살수차량 운행

- 수송시에는 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 하며 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 토사 등을 적치시에는 바람에 의한 흩날림 방지를 위해 방진덮개를 설치 할 계획임
- 또한, 공사로 인한 비산먼지 발생이 최소화되도록 살수차량 2대이상을 운영할 계획임

㉱ 가설방진망 설치

- 필요시 가설방음판넬 상단에 가설방진망을 설치하여 공사시 비산먼지 발생으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

㉲ 실시간 미세먼지 모니터링

- 대상지 인근 대기측정망의 미세먼지 예보자료를 활용하여 사업지역의 미세먼지 기준이 환경기준을 초과하거나 고농도 미세먼지 예보가 있을 경우 비산먼지 발생공정 제한, 작업 시간 단축, 살수주기 강화 등을 실시할 계획임

< 대기오염경보 단계별 조치사항 >

구분	주의보	경보
조치사항	• 건설현장 미세먼지 비상저감대책 시행 - 사업지구 내·외 토공사 운반로 살수차량 집중 투입 - 현장 출입구 세륜시설 관리 전담인력 배치 - 현장 주변 도로청소 인력 집중 투입	• 공사시간 단축 및 중지 - 지장물 철거 및 토사운반 등 비산먼지 발생 공정 작업의 공사시간 단축 및 중지

㉳ 동절기(12월~3월) 비산먼지 관리방안

- 동절기 기온 하강으로 살수시설 운영이 곤란한 경우 먼지억제제, 방진덮개 등을 이용하여 먼지의 비산을 방지하겠음
- 겨울철 동파로 인한 세륜시설 미운영 시 진출입로에 부직포 설치 또는 간이 포장실시하여 먼지 발생을 최소화 하고, 공사장 입구에 통제요원을 고정배치하여 인력에 의한 주기적인 물청소를 실시 및 주변 도로의 결빙 방지하기 위하여 에어펌프를 이용한 공기살포를 통해 차량 및 주변 도로의 수분을 즉시 제거하는 등의 비산먼지 저감대책을 이행할 계획임

③ 기타 저감방안

- 공사시 투입장비 가동으로 인한 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적 증가가 예상되므로 정기적으로 오염물질 실측을 실시하고, 동 결과에 따라 장비투입대수를 조정토록 계획하며 토사반입차량과 부지조성 장비에서의 오염물질 배출을 억제하기 위하여 작업대기 시간대에 차량의 공회전을 원천적으로 금지토록 할 계획임

(이 하 여 백)

자. 온실가스·에너지

1) 현황

가) 온실가스 배출량 현황

- 2021년도 성분별 온실가스 배출량 변화를 검토한 결과, 순배출량은 1990년에 비하여 151.4% 증가, 전년 (2020년)에 비하여 3.6% 증가한 것으로 분석됨

< 연도별 온실가스 배출량(단위:백만톤 CO_2eq) >

분 야	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2018년	2019년	2020년	2021년	1990년 대비 증감율	전년 대비 증감율
총배출량 (LULUCF 제외)	292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6%	3.4%
순배출량 (LULUCF 포함)	254.2	401.6	442.6	505.2	599.0	644.8	684.7	661.5	616.6	638.9	151.4%	3.6%

자료 : 2023 국가온실가스 인벤토리 보고서, 온실가스종합정보센터

나) 청정연료 사용기준

- 서울특별시는 「대기환경보전법」 시행령 제 40조 1항 관련 [별표 10의2]에 의한 저황유 공급 및 사용지역으로, 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유(LWSR포함)를 사용하는 것으로 조사됨

< 사용가능한 연료의 황함유량 기준 >

구 분	황함유량	공급 · 사용지역
경 유	0.1% 이하	전국
중 유	1.0% 이하	황함유량 0.5% 이하 및 0.3 이하 중유 공급·사용지역을 제외한 지역
	0.5% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시 해당 없음
	0.3% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표10의2]

다) 전력소비 현황

- 서울특별시 강동구의 용도별 전력사용량은 총 1,659,003Mwh이며, 서비스업이 897,452Mwh(54.10%)로 가장 많으며, 가정용 659,593Mwh(39.76%), 공공용 78,327Mwh(4.72%), 산업용 23,631Mwh(1.42%)의 순으로 조사됨

< 용도별 전력사용현황 >

(단위 : Mwh, %)

구분 / 년도	계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2022년	1,659,003	659,593	78,327	897,452	23,631
	100.00	39.76	4.72	54.10	1.42

자료 : 제39회 강동통계연보, 2024, 강동구

라) 고압가스 시설현황

• 서울특별시 강동구의 고압가스 시설은 저장 8개소, 판매 1개소, 일반충전 1개소, CNG충전 1개소, 기타충전 4개소로 조사됨

< 고압가스 시설 현황 >

(단위 : 개소)

구분 / 년도	계	제조	저장	판매	일반충전	CNG충전	기타충전
2023년	15	-	8	1	1	1	4

자료 : 제39회 강동통계연보, 2024, 강동구

마) 도시가스 이용현황

• 서울특별시 강동구의 도시가스 이용현황을 살펴보면 가정용이 가장 많은 것으로 나타남

< 도시가스 이용현황 >

(단위 : each)

구분 / 년도	계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용 (버스업체수)
2023년	201,728	194,247	5,411	2,003	11	55	1
	100.00	96.29	2.68	0.99	0.01	0.03	0.00

자료 : 제39회 강동통계연보, 2024, 강동구

2) 영향예측

가) 공사시

• 본 사업은 공동주택 및 부대복리시설을 건설하는 사업으로 공사시 부지조성작업 그리고 터파기 등의 단계별로 공사가 진행될 것으로 예상됨

• 각 단계별 공사시 투입되는 공사장비에 의한 오염물질 발생과 공사장비가 작업장내를 이동하면서 발생되는 날림먼지 및 토량의 이동, 투하 및 적치, 그리고 자재운반 차량 진·출입시 날림먼지가 발생할 것으로 예상되며, 차량 배기가스에서는 연료사용에 따른 이산화질소가 발생하는 등 대기오염물질이 발생할 것으로 사료됨

• 따라서, 공사시 발생되는 대기오염물질 최소화를 위한 저감방안을 강구하여야 할 것으로 판단됨

나) 사업시행 전 온실가스 배출량

① 사업시행 전 연료사용량

㉮ 취사 연료사용량 산정

• 공동주택 및 근린생활시설에 대한 취사용 연료 사용량은 LNG 102,921.47N㎥/년으로 산정됨

< 취사 연료사용량 산정 >

구 분	규 모(세대 or 면적)	취사용 원단위	도시가스 수요량(N㎥ /년)	비 고
공동주택	705세대수	1,411.2Mcal/세대수·년	97,634.54	
근린생활시설	3,042.00㎡	17.71Mcal/㎡·년	5,286.93	
합 계	-	-	102,921.47	

주) 1. 면적은 연면적임
2. LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉯ 난방 연료사용량 산정

• 사업시행 전 총 난방연료 사용량은 840,302.91N㎥/년으로 산정

< 난방 연료사용량 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적 (㎡)	단위열부하(kcal/㎡·hr)		최대열부하(Gcal/hr)		
			난방	급탕	난방	급탕	계
공동주택	73,448.12	58,758.50	51.4	15.0	3.0202	0.8814	3.9016
근린생활시설	3,042.00	2,129.40	86	5.0	0.1831	0.0106	0.1937
합 계	76,490.12	60,887.9	-	-	3.2033	0.892	4.0953

구분	수송손실 (Gcal/hr)	동시열부하 (Gcal/hr)	연간열부하 (Gcal/년)	LNG사용량 (N㎥/년)
공동주택	0.1561	3.4490	9,063.93	800,543.07
근린생활시설	0.0078	0.1713	450.17	39,759.84
합 계	0.1639	3.6203	9,514.1	840,302.91

주) 1. LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
2. 난방면적 = 주택 연면적 80%, 상업시설 70% 적용
3. 최대열부하 = 단위부하 * 난방면적
4. 수송손실 = 최대열부하 * 손실율(4%)
5. 동시열부하 = (최대열부하 + 수송손실) * 동시부하율(85%)
6. 연간열부하 = 동시열부하 * 8,760HR * 평균부하율(30%)
7. LNG사용량 = 연간열부하 / LNG발열량 * 보일러효율(90%)
자료 : 1. 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202), 2018.11.15.
2. 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉰ 사업시행 전 취사 및 난방 연료사용량

• 사업시행 전 총 연료사용량은 취사용 102,921.47N㎥/년, 난방 840,302.91N㎥/년으로 총 943,224.38N㎥/년이 사용되는 것으로 산정

< 취사 및 난방 연료사용량 >

구 분	취사용 LNG사용량 (Nm³/년)	난방용 LNG사용량 (Nm³/년)	총 LNG사용량 (Nm³/년)	비 고
공동주택	97,634.54	800,543.07	898,177.61	-
근린생활시설	5,286.93	39,759.84	45,046.77	-
합 계	102,921.47	840,302.91	943,224.38	-

② 사업시행 전 전력사용량

• 공동주택 및 근린생활시설에 대한 전력사용량은 6,871.46MWh/년으로 산정됨

< 전략 사용량 산정 >

구 분	규 모(면적)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전기사용량(MWh/년)
공동주택	73,448.12㎡	30	35	1.3	5,196.74
근린생활시설	3,042.00㎡	95	86	1.3	1,674.72
합 계	76,490.12㎡	-	-	-	6,871.46

주) 전력사용량 = 연면적 × 단위전력부하 × 수용률 ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

③ 온실가스 배출량 예측

㉮ 사업시행 전 취사 및 난방의 온실가스 배출량 예측

• 사업시행 전 취사 및 난방 사용에 따른 온실가스 배출량은 CO_2 2,037.223톤/년, CH_4 3.813톤/년, N_2O 1.126톤/년이 발생할 것으로 예측되었음
• 온실가스별로 지구온난화 계수를 적용한 결과, 총 2,042.162톤CO_2eq/년이 발생하는 것으로 산정됨

< 사업시행 전 연료사용(난방, 취사)에 의한 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (Nm³/년)	LNG순발열량 (MJ/Nm³)	온실가스배출계수 (kg/TJ)	온난화 지수	온실가스배출량 (톤CO_2eq/년)
연료사용	CO_2	943,224.38	38.5	56,100	1	2,037.223
	CH_4			5	21	3.813
	N_2O			0.1	310	1.126
	합 계	-	-	-	-	2,042.162
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 연료사용량 × 순발열량 × 온실가스 배출계수 × 온난화지수 × 10^{-9}						

주) 연간 보일러 가동율 100%를 가정함
자료 : 온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12.09, 환경부 국토환경평가과

㉯ 사업대상지 전력사용의 온실가스 배출량 예측

• 사업시행 전 전력 사용에 따른 온실가스 배출량은 3,156.747톤CO_2eq/년이 예측됨

< 사업시행 전 전력에 의한 온실가스 배출량 >

구 분	사용량 (MWh/년)	온실가스 배출계수 (톤CO_2eq/MWh)	온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
전 력	6,871.46	0.4594	3,156.747
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 전력사용량 × 온실가스 배출계수			

자료 : 기후변화영향평가 방법 등에 관한 안내서, 2023.3, 환경부

㉰ 총 온실가스 배출량

• 사업시행 전 총 온실가스 배출량은 5,198.909톤CO_2eq/년이 예측됨

< 사업시행 전 온실가스 배출량 >

연료 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	전력 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	총 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
2,042.162	3,156.747	5,198.909

다) 사업시행 후 온실가스 배출량

① 운영시 연료사용량

㉮ 취사 연료사용량 산정

• 공동주택 및 부대복리시설에 대한 취사용 연료 사용량은 LNG 149,598.43N㎥/년으로 산정됨

< 취사 연료사용량 산정 >

구 분	규 모(세대 or 면적)	취사용 원단위	도시가스 수요량(N㎥/년)	비 고
공동주택	999세대수	1,411.2Mcal/세대수·년	138,350.23	
부대복리시설	6,472.00㎡	17.71Mcal/㎡·년	11,248.20	
합 계	-	-	149,598.43	

주) LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉯ 난방 연료사용량 산정

• 사업대상지 내 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 총 난방연료 사용량은 946,845.53N㎥/년으로 산정

< 난방 연료사용량 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위열부하(kcal/㎡·hr)		최대열부하(Gcal/hr)		
			난방	급탕	난방	급탕	계
공동주택	79,110.02	63,288.02	51.4	15.0	3.2530	0.9493	4.2023
부대복리시설	6,472.00	4,530.40	86.0	5.0	0.3896	0.0227	0.4123
합 계	85,582.02	67,818.42	-	-	3.6426	0.972	4.6146

구분	수송손실 (Gcal/hr)	동시열부하 (Gcal/hr)	연간열부하 (Gcal/년)	LNG사용량 (N㎥/년)
공동주택	0.1681	3.7149	9,762.64	862,254.58
부대복리시설	0.0165	0.3644	957.76	84,590.95
합 계	0.1846	4.0793	10,720.4	946,845.53

주) 1. LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
2. 공동주택은 전용면적 적용, 난방면적 = 주택은 연면적 80%, 부대복리 및 근린생활시설은 70% 적용
3. 최대열부하 = 단위부하 * 난방면적
4. 수송손실 = 최대열부하 * 손실율(4%)
5. 동시열부하 = (최대열부하 + 수송손실) * 동시부하율(85%)
6. 연간열부하 = 동시열부하 * 8,760HR * 평균부하율(30%)
7. LNG사용량 = 연간열부하 / LNG발열량 * 보일러효율(90%)

자료 : 1. 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202), 2018.11.15.
2. 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉰ 취사 및 난방 연료사용량

- 사업대상지 내 총 연료사용량은 취사용 149,598.43N㎥/년, 난방 946,845.53N㎥/년으로 총 1,096,443.96N㎥/년이 사용될 것으로 산정

< 취사 및 난방 연료사용량 >

구 분	취사용 LNG사용량 (N㎥/년)	난방용 LNG사용량 (N㎥/년)	총 LNG사용량 (N㎥/년)	비 고
공동주택	138,350.23	862,254.58	1,000,604.81	-
부대복리시설	11,248.20	84,590.95	95,839.15	-
합 계	149,598.43	946,845.53	1,096,443.96	-

② 운영시 전력사용량

- 공동주택 및 부대복리시설 등 에 대한 전력사용량은 9,160.39MWh/년으로 산정됨

< 전략 사용량 산정 >

구 분	규 모(면적)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전기사용량(MWh/년)
공동주택	79,110.02㎡	30	35	1.3	5,597.34
부대복리시설	6,472.00㎡	95	86	1.3	3,563.05
합 계	85,582.02㎡	-	-	-	9,160.39

주) 전력사용량 = 연면적 × 단위전력부하 × 수용률 ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

③ 온실가스 배출량 예측

㉮ 사업시행 후 취사 및 난방의 온실가스 배출량 예측

- 운영시 취사 및 난방 사용에 따른 온실가스 배출량은 CO_2 2,368.154톤/년, CH_4 4.432톤/년, N_2O 1.309톤/년이 발생할 것으로 예측되었음
- 온실가스별로 지구온난화 계수를 적용한 결과, 총 2,373.895톤CO_2eq/년이 발생하는 것으로 산정됨

< 운영시 연료사용(난방, 취사)에 의한 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (N㎥/년)	LNG순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스배출계수 (㎏/TJ)	온난화 지수	온실가스배출량 (톤CO_2eq/년)
연료사용	CO_2	1,096,443.95	38.5	56,100	1	2,368.154
	CH_4			5	21	4.432
	N_2O			0.1	310	1.309
	합 계	-	-	-	-	2,373.895
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 연료사용량 × 순발열량 × 온실가스 배출계수 × 온난화지수 × 10^{-9}						

주) 연간 보일러 가동율 100%를 가정함
자료 : 온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12.09, 환경부 국토환경평가과

㉯ 사업시행 후 전력사용의 온실가스 배출량 예측

- 운영시 전력 사용에 따른 온실가스 배출량은 4,208.280톤CO_2eq/년이 예측됨

< 운영시 전력에 의한 온실가스 배출량 >

구 분	사용량 (MWh/년)	온실가스 배출계수 (톤CO_2eq/MWh)	온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
전 력	9,160.38	0.4594	4,208.280
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 전력사용량 × 온실가스 배출계수			

자료 : 기후변화영향평가 방법 등에 관한 안내서, 2023.3, 환경부

㉰ 총 온실가스 배출량

- 사업대상지 내 총 온실가스 배출량은 6,582.175톤CO_2eq/년이 예측됨

< 운영시 온실가스 배출량 >

연료 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	전력 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	총 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
2,373.895	4,208.280	6,582.175

④ 사업시행 후 토지이용 온실가스 저장·흡수량 산정

• 사업시행 후 토지이용에 의한 CO_2 저장량은 609.200톤CO_2eq으로 산정됨

< 토지이용에 따른 온실가스 저장량 산정방법 >

$$SOC = \sum_{c,s,i} \left(SOC_{REF_{c,s,i}} \times F_{LU_{c,s,i}} \times F_{MG_{c,s,i}} \times F_{I_{c,s,i}} \times A_{c,s,i} \right)$$

SOC : 유기탄소 축적량, ton C
SOCREF : 연간 유기탄소 축적량 기본값, ton C ㏊-1
FLU : 토지이용에 대한 축적량변화계수
FMG : 관리체계에 대한 축적량변화계수
FI : 유기물 투입에 대한 축적량변화계수
A : 각 지목의 면적, ㏊ c : 기후지대, s : 토양유형, i : 국가별 관리시스템
* 자료 : 한국환경공단(2015), IPCC(2006)

【토양성분(USDA분류)에 따른 무기토양 유기탄소 축적량 기본값(SOCREF)】

USDA 분류	IPCC 분류	SOCREF (ton C ㏊-1)
Inceptisol	고활성 토양(HAC)	88
Alfisol		
Mollisol		
Andisol	화산토	80
Ultisol	저활성 토양(LAC)	63
Entisol		

【토양의 축적량변화계수(FLU, FMG, FI)】

토지 분류(지목)	FLU	FMG	FI
임 지(임야)	1.00	1.00	1.00
농경지(전)	0.69	1.00	1.00
농경지(답)	1.10	사용하지 않음	
농경지(과수원)	1.00	1.15	1.11
초지(목장용지, 공원, 묘지)	1.00	1.14	1.11

자료 : 환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 2024.1, 환경부

< 토지이용 온실가스 저장량 >

지목	면적 (㎡)	SOCREF (톤Cha-1)	FLU	FMG	FI	유기탄소 축적량(톤C)	온실가스 저장량(톤CO_2)
녹지(문화공원, 자연지반 및 인공지반녹지)	14,920.31	88	1.00	1.14	1.11	166.145	609.200

주) 1. 온실가스 저장량 = 유기탄소 축적량 × CO_2 분자량(44/12)
2. SOCREF : 고활성 토양(HAC) 적용
3. 녹지는 초지(목장용지, 공원, 묘지) 적용

⑤ 수목 온실가스 저장·흡수량 산정

- 사업시행 후 사업대상지 내 녹지(수목)의 온실가스 저장량은 205.900톤CO_2eq이며, 흡수량은 16.159톤 CO_2eq/년으로 산정됨.

< 수목 녹지유형별·영급별 온실가스 흡수량 산정방법 >

$$S_{i,j} = \sum_{i,j}(A_{i,j} \times SF_{i,j})$$

$S_{i,j}$: 녹지유형(i)별·영급(j)별 CO_2 저장·흡수량, 톤CO_2/yr

$A_{i,j}$: 녹지유형(i)별·영급(j)별 면적, ㏊

$SF_{i,j}$: 녹지유형(i)별, 영급(j)별 CO_2 저장·흡수계수, 톤CO_2/㏊

자료 : 환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 2024.1, 환경부

< 녹지유형별·영급별 CO_2 저장계수(단위 : 톤CO_2/ha) >

녹지유형	영급					
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
침엽수림	119.2	156.2	189.1	225.6	263.1	297.8
혼 효 림	77.1	138.0	214.8	268.2	336.7	401.8
활엽수림	73.1	149.1	254.4	327.6	406.5	495.8

자료 : 2001의 계수를 보완(이관규, 2003; 이현우와 이관규, 2007), 환경부

< 녹지유형별·영급별 CO_2 흡수계수 (단위 : 톤CO_2/ha·년) >

녹지유형	영급					
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
침엽수림	-	8.17	8.72	8.97	8.73	8.34
혼 효 림	-	10.83	10.96	10.72	10.09	9.45
활엽수림	-	13.50	13.19	12.48	11.46	10.55

주) 국립산림과학원에서 산정한 우리나라 대표수종의 CO_2 흡수량을 침엽수, 활엽수로 구분하고, 혼효림은 침활엽수 평균치 적용

자료 : 기후변화 대응 국토공간계획 평가 및 과제, 2008.7, 국토교통부

< 사업시행 후 사업대상지 내 녹지(수목) 온실가스 흡수량 >

구분	면적		온실가스 저장·흡수 계수		온실가스 저장흡수량	
	(㎡)	(㏊)	저장계수 (톤CO_2/㏊)	흡수계수 (톤CO_2/㏊·년)	저장량 (톤CO_2)	흡수량 (톤CO_2/년)
녹지(문화공원, 자연지반 및 인공지반녹지)	14,920.31	1.492	138	10.83	205.900	16.159

주) 혼효림의 Ⅱ영급 저장 및 흡수계수 적용(2006 IPCC 가이드라인 기준)

⑥ 총괄 저장 및 흡수량 산정

• 사업시행 후 온실가스 저장량은 815.100톤CO_2eq이며, 흡수량은 16.159톤CO_2eq/년으로 산정됨.

< 사업시행 후 사업대상지 내 LULUCF 온실가스 저장·흡수량(총괄) >

온실가스 저장량 (톤CO_2eq)			수목 온실가스 흡수량 (톤CO_2eq/년)
계	토지이용	수목	
815.100	609.200	205.900	16.159

⑦ 순배출량 및 연면적 당 순배출량

• 사업시행 후 연면적 당 순배출량은 0.067톤CO_2eq/㎡·년인 것으로 예상됨

• 또한, 배출증가율은 11%로 참고기준(정비사업 125%) 이내인 것으로 예상됨

• 향후 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획, 에너지 절약 계획을 수립하여 사업시행 후 순배출량을 감소시킬 계획임

< 사업시행 후 순배출량 및 연면적 당 순배출량 >

구분	총 배출량 (톤CO_2eq/년) ①	총 저장량 및 흡수량(톤CO_2eq/년) ②	순배출량 (톤CO_2eq/년) ③(① - ②)	연면적(㎡)	연면적 당 순배출량 (톤CO_2eq/㎡·년)
사업시행 전	5,198.909	-	5,198.909	76,490.12	0.068
사업시행 후	6,582.176	831.259	5,750.917	85,582.02	0.067

주) 배출증가율 = (5,750.917-5,198.909)/5,198.909 × 100 = 11%

< 참고기준 >

유형	배출증가율	연면적 당 배출량(톤CO_2eq/㎡·년)
정비사업	125%	0.03718

3) 저감방안

가) 공사시

① 공사장비의 효율적 투입

• 공사장비는 노후장비를 최대한 배제하고 최신식 장비 및 정비가 잘된 고효율 장비를 사용할 계획이며, 장비 운전자에게 저연비 운전 교육 실시할 계획임

• 현장내 공사차량의 작업 중 공회전을 금지하고, 효율적인 작업공정을 수립하여 장비의 이동동선 및 운영 최소화할 계획임

• 장비 점검을 철저히 하여 불필요한 온실가스 발생 최소화 할 것임

② 건설폐기물 재활용

• 「자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률, 2024.7.10」을 준용하여 공사시 발생되는 건설 폐재류를 최소화하고 폐기물을 재활용을 최대화하겠음

③ 친환경적 녹색제품 사용

- 건축자재의 경우 「우수재활용제품 인증마크(GR마크)」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품을 우선적으로 고려하여 사용하겠음

나) 운영시

① 사업대상지 내 조경면적 확보

- 사업대상지 내 공공성을 고려한 오픈스페이스(녹지) 조성, 이용자들의 편의와 주변 유동인구 보행동선 고려
- 보행공간의 연속성 확보를 통한 오픈스페이스가 형성되도록 조성
- 수목은 CO_2의 대표적인 흡수원으로 운영시 발생하는 CO_2를 저감하는 가장 효과적인 방법으로 사업대상지 내 수목식재를 통하여 온실가스를 흡수할 계획임

② 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획

- 건축물의 에너지 소비 최소화를 위하여 「건축물의 에너지 절약 설계기준(국토교통부고시 제2024-421호, 2024.8.8.)」 및 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2023.12.29, 산업통상자원부 고시 제2023-242호」을 준용하여 에너지 절약 계획을 수립하고 건축, 기계설비, 전기설비를 에너지 절약성능이 높게 설계할 계획임

< 건축물 에너지효율등급 인증등급 >

등급	주거용 건축물	주거용 이외의 건축물
	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)
1+++	60 미만	80 미만
1++	60 이상 90 미만	80 이상 140 미만
1+	90 이상 120 미만	140 이상 200 미만
1	120 이상 150 미만	200 이상 260 미만
2	150 이상 190 미만	260 이상 320 미만
3	190 이상 230 미만	320 이상 380 미만
4	230 이상 270 미만	380 이상 450 미만
5	270 이상 320 미만	450 이상 520 미만
6	320 이상 370 미만	520 이상 610 미만
7	370 이상 420 미만	610 이상 700 미만

※ 주거용 건축물 : 단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)
※ 비주거용 건축물 : 주거용 건축물을 제외한 건축물
※ 등외 등급을 받은 건축물의 인증은 등외로 표기한다.
※ 등급산정의 기준이 되는 1차에너지소요량은 용도 등에 따른 보정계수를 반영한 결과이다.
자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2023.12.29, 산업통상자원부 고시 제2023-242호

< 제로에너지건축물 인증등급 >

ZEB 등급	에너지 자립률
1 등급	에너지자립률 100% 이상
2 등급	에너지자립률 80 이상 ~ 100% 미만
3 등급	에너지자립률 60 이상 ~ 80% 미만
4 등급	에너지자립률 40 이상 ~ 60% 미만
5 등급	에너지자립률 20 이상 ~ 40% 미만

자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2023.12.29, 산업통상자원부 고시 제2023-242호

③ 에너지 절약 계획

- 국토교통부고시 제2024-421호(건축물의 에너지절약 설계기준)에서 정한 의무사항과 권장사항을 구분하여 반영여부를 검토하고, 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2024-153호)에 의거 반영 가능한 고효율에너지이용설비의 절약기술 등 설계사례를 분석하여 가급적 에너지절약이 극대화 되도록 함
- 사업대상지 내 친환경에너지 사용 및 에너지 절약계획은 세부 건축계획 수립에 따른 건축심의 등의 절차를 거쳐 친환경건축물 인증을 거치는 등 에너지 절감계획을 수립할 계획

㉮ 정부의 에너지 절약정책에 참여

- 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화

㉯ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입

- 산업통상자원부장관이 에너지이용합리화를 위하여 필요하다고 인정하여 에너지사용기자재(에너지이용합리화법 제15조 제1항)로 고시하는 다음에 해당하는 제품은 가능한 고효율 제품을 구입
- 발전설비 등 에너지 공급설비
- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 채용

㉰ 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입

- 산업통상자원부 고시 제2024-153호 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정의 [별표 1]에서 제시된 효율기기의 사용
- 국토교통부령 제1375호 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
- 국토교통부고시 제2024-1026호 건축물의 에너지절약 설계기준의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

< 고효율 에너지 인증대상기자재 및 적용범위(1/3) >

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업·건물용 가스보일러	발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	토출구경의 호칭지름이 2,200 mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨

< 고효율 에너지 인증대상기자재 및 적용범위(2/3) >

기 자 재	적 용 범 위
5. 인버터	전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466 ㎾ (2,121,000 ㎉/h), 정격냉방능력 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동·직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기·배기·환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30 kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	항온항습기 중 정격냉방능력이 6kW{5160kcal/h} 이상 35kW {30100kcal/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	천연가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 kW 이상인 것
12. 전력저장장치 (ESS)	전지협회의 배터리에너지저장장치용 리튬이차전지 인증을 취득한 '리튬 이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것
14. 문자간판용LED모듈	문자 간판에 사용되는 DC 50 V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	KS C IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구

< 고효율 에너지 인증대상기자재 및 적용범위(3/3) >

기 자 재	적 용 범 위
19. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
20. 스마트LED조명시스템	1) 스마트LED램프 AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모니터링, 원격진단

자료 : 산업통상자원부 고시 제2024-153호 “고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정-별표 1”, 산업통상자원부

④ 에너지 절약계획 기본방향

㉮ 에너지순환 절약시스템 구축

- 한정자원인 에너지의 고갈 및 에너지사용으로 인한 환경오염의 문제가 심각해져 에너지의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획이 필요함
- 추후 인허가 절차를 진행함에 따라 구체적인 에너지 절약계획을 수립하여 적용할 계획임

㉯ 친환경적, 에너지 절약형 건축설계 적용

- 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 지구 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법을 최대한 반영할 계획

(이 하 여 백)

차. 자원순환

1) 현황

- 사업대상지가 위치하고 있는 서울특별시 강동구의 생활폐기물 관리구역 인구는 463,318명으로 전체 행정구역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있음
- 생활폐기물 발생량은 총 336.42톤/일로 1인 1일당 생활폐기물 배출량은 0.73㎏/인·일이며, 발생된 폐기물 중 가연성폐기물이 46,336.8톤/년이 가장 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 조사됨

< 생활폐기물 발생 및 처리 현황 >

구 분		행정구역 인 구	관리구역 인 구	발생량 (ton/d)	1인당 배출량 (kg/인·일)	처리현황(ton/년)						
						계	가연성	불연성	건설폐재류	기타	재활용 가능자원	음식물류 폐기물
강동구	생활 폐기물	463,318	463,318	336.42	0.73	122,793.2	46,336.8	3,705.7	27.9	49.9	34,126.7	38,546.2

주) 처리현황은 생활(가정)폐기물 발생량 + 사업장비배출시설계폐기물의 합계임.
자료 : 2023 전국폐기물발생 및 처리현황, 2024. 환경부

- 강동구의 건설폐기물 발생량 371,102.6톤/년이며, 이중에서 불연성 건설폐재류인 폐콘크리트가 215,792.8톤/년(58.1%)로 가장 많은 것으로 조사되었으며, 혼합건설폐기물, 폐아스팔트 콘크리트, 건설폐토석, 폐벽돌 등 순으로 많은 것으로 조사됨

< 건설폐기물 발생 및 처리현황 >

(단위 : 톤/년)

발생및 처리방법		합계	불연성							가연성		가연성·불연성 혼합		기타
			건설폐재류					건설 오니	폐타일 및 폐도자기	폐목재	폐합성 수지	폐보드	혼합 건설 폐가물	
			폐 콘크리트	폐아스팔트 콘크리트	폐벽돌	폐블럭	건설 폐토석							
발생량		371,102.6	215,792.8	31,317.7	11,547.3	96.8	11,702.5	2,734.0	15.6	4,473.7	2,094.2	1,022.8	90,305.2	-
처리 방법	재활용량	370,557.9	215,792.8	31,317.7	11,547.3	96.8	11,702.5	2,734.0	15.6	4,441.1	1,582.1	1,022.8	90,305.2	-
	소각량	544.7	-	-	-	-	-	-	-	32.6	512.1	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 2023 전국폐기물발생 및 처리현황, 2024. 환경부

- 강동구의 분뇨 총 발생량은 377㎥/일이며, 1인 1일당 배출량은 0.81L/인·일인 것으로 조사됨

< 분뇨 발생량 >

인 구 (명)	발 생 량(㎥/일)			1인 1일당 배출량 (L/일)
	계	수거식	수세식	
463,318	377	7	370	0.81

자료 : 분뇨발생량은 하수, 분뇨발생량 및 처리현황(서울 열린데이터광장, https://data.seoul.go.kr/)을 참조함

2) 영향예측 및 저감방안

- 공사 시 건물 해체 및 신축에 따른 건축폐기물, 장비투입에 따른 폐유발생 및 투입인부로부터 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상되며, 운영시 생활폐기물 등의 발생이 예상됨
- 건축물 해체 및 신축시 발생되는 건설폐기물 중 재활용이 가능한 건설폐재는 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」을 준수하여 재활용률을 높이고, 재활용, 매립처분 및 위탁처리대상으로 분리·보관토록 하고, 재활용업체가 수거하도록 하며, 그 외 매립대상 폐기물은 서울시의 폐기물처리계획과 연계하여 처리토록 할 계획임

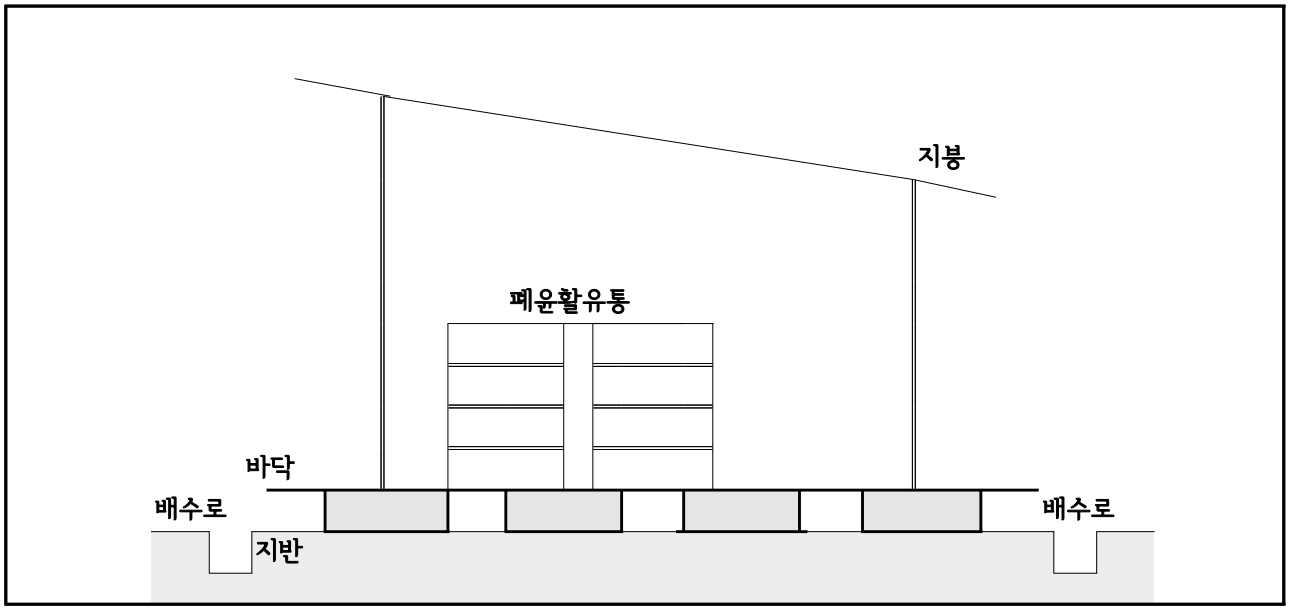
< 건설폐기물 종류별 처리방법 >

분류	종 류		처 리 방 법
가연성	폐목재		○재활용 가능 시 - 우드칩, 토밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 ○방부제, 유류에 오염되었거나 페인트가 묻어 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지 폐섬유 폐벽지		○재활용 가능 시 - 폐기물관리법 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁 ○재활용 불가능 시 - 폐기물관리법 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에게 위탁(다만, 소각처리 불가능 시 최종처분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류	폐콘크리트 폐아스콘 폐벽돌 폐블록 폐기와 건설폐토석	○건설폐기물중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) ○건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 ○폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 재생아스콘을 생산할 수 있는 업체(순환아스콘 생산시설을 갖춘 건설폐기물 중간처리업)에서 재활용
가연성 불연성 혼합	폐보드류 폐판넬		○재활용이 가능한 것은 재활용, 재활용이 불가능한 것 중 소각이 가능한 것은 소각, 소각이 불가능한 것은 매립

자료 : 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부예규 제734호, 2023. 10. 16)

- 공사 장비에 대하여 가동 전 철저한 점검 실시 및 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 공 드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고, 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임
- 이동식 화장실을 설치 운영하며, 전량 수거하여 위탁처리 할 계획이고, 별도의 목재류, 종이류, 플라스틱류, 금속편류 등 분리·수거하여 재활용이 가능한 물품은 재활용을 원칙으로 하며, 재활용이 불가능한 물품은 수거 후 폐기물처리업자에게 전량 위탁 처리할 계획임

< 폐유저장소 예시도 >



• 운영시 계획인구에 의한 분뇨 및 생활 폐기물은 서울특별시 강동구 폐기물처리계획에 의거하여 처리할 계획임

< 생활 폐기물 처리계획 >

구 분	처 리 계 획
발생원 억제	◦ 발생 폐기물의 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 지속적인 홍보·관리 등으로 쓰레기 분리, 재이용에 의한 근본적인 배출량 감소 유도
분리수거함 설치	◦ 발생으로부터 직접 분리수거가 이루어지도록 재활용품, 가연성·불연성, 음식물 쓰레기 보관시설을 설치 ◦ 분리수거함은 각 시설물의 특성 및 규모 등을 고려하여 적절히 분산 배치하고, 캔류, 병류, 종이류 등의 재활용을 통한 쓰레기 감량을 위해 성상별 분리수거함을 설치 ◦ 음식물쓰레기 보관시설은 주변의 미관을 해지지 않는 장소나 이용이 편리한 곳으로 수집·운반이 용이한 장소에 전용수거용기 설치
수집·운반	◦ 수집된 생활폐기물 및 음식물쓰레기는 장기 적치로 인한 2차적인 환경오염을 사전에 예방하기 위하여 주기적인 수거·운반계획 수립 ◦ 정기적인 청소 및 소독 실시로 폐기물 수거시설 인근의 환경·위생을 청결히 유지 ◦ 서울시 생활폐기물 및 음식물류폐기물 수집·운반계획에 의거 처리
처리계획	◦ 수집·운반된 생활폐기물 및 음식물류폐기물은 서울시의 폐기물 최종처리계획에 의거하여 소각, 매립 및 재활용되도록 처리

카. 소음·진동

1) 현황

가) 사업대상지 및 주변 환경현황

- 사업대상지는 서울특별시 강동구 명일동 270번지 일대로 주변에 명성교회GCC, 강동하이츠빌라, 명일지에스아파트, 성덕여자 중학교, 성덕고등학교, 삼익그린맨션2차아파트, 명성교회예루살렘성전, 명일현대아파트, 고덕주공9단지아파트, 삼익맨션아파트, 서울대명초등학교, 명일여자고등학교, 서울명원초등학교, 명일2동주민센터, 삼익파크아파트, 길동성당, 신명중학교, 서울신명초등학교, 드림하우스빌라, 에스엠해그린아파트, 동은아트빌, 천호중학교 등이 위치하고 있는 것으로 나타남
- 사업대상지 인근 지역의 소음·진동 발생원을 조사한 결과 상암로가 관통하는 것으로 나타남

나) 환경소음 측정망 운영결과

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강동구 인근의 국가소음정보시스템의 환경소음 측정자료 평균소음도 분석결과 밤 소음환경기준을 초과하는 것으로 조사됨

< 환경소음측정망 운영결과 >

구 분		환경기준 [dB(A)]	평균소음도[dB(A)] 2023년 4분기 ~ 2024년 3분기	비 고
도로지역 "다"지역	낮	70	67 ~ 69	낮 시간대 : 06:00~22:00
	밤	60	63 ~ 66	밤 시간대 : 22:00~06:00

주) 1. 강동농협 로데오 지점 앞(지방) : 사업대상지 남서측 약 1.7km 이격
2. 환경소음측정망 위치도는 < 수계도 및 자동측정망(수질, 대기, 소음) 위치도 >참조

자료 : http://www.noiseinfo.or.kr/

2) 영향예측

가) 건설장비 가동에 따른 소음예측

- 본 대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 특히 소음 영향이 클 것으로 판단되는 토공시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함
- 건설공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과 15m 지점에서 76.6dB(A)로 나타났으며, 49~178m 이내지역에서 생활소음 규제기준(주거 주간 65dB(A), 교사 주간 55dB(A))를 상회하는 것으로 나타남

< 이격거리별 예측소음도 >

(단위 : ㏈(A))

공 종	장 비 명	투입 대수	SPL0	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					26m	49m	70m	178m	200m	250m
준비공 및 토공	덤프트럭	1	74.9	76.6	69.8	64.9	62.1	54.9	54.0	52.3
	굴 삭 기	1	71.7							

주) SPL0 : 장비로부터 15m 이격된 지점에서의 소음도

자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

< 생활소음 규제기준 >

(단위 : Leq dB(A))

대 상 지 역	시간별 / 대상지역		조 석 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00 ~ 18:00)	심 야 (22:00 ~ 05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 · 주거개발진흥지구 및 관광 · 휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교 · 종합병원 · 공공도서관	확성기	옥외설치	70 이하	80 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공 사 장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	70 이하	80 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공 사 장		65 이하	70 이하	50 이하

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.

2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.

3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.

4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.

5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10㏈을 보정한다.

6. 2010년 12월 31일까지는 발파작업 및 브레이커 · 항타기 · 항발기 · 천공기 · 굴삭기(브레이커 작업에 한한다)를 사용하는 공사작업이 있는 공사장에 대하여는 주간에만 규제기준치(발파소음의 경우 비고 제6호에 따라 보정된 규제기준치)에 +3dB을 보정한다.

7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5㏈를 규제기준치에 보정한다.
   가) 주거지역
   나) 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교 및 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역

8. "동일 건물"이란 「건축법」제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가) 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」제10조에 따른 체력단련장업 · 체육도장업 · 무도학원업 · 무도장업
   나) 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 음악교습을 위한 학원 · 교습소
   다) 「식품위생법 시행령」 제7조에 따른 단란주점영업 · 유흥주점영업
   라) 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조에 따른 노래연습장업
   마) 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

나) 건설장비 가동에 따른 진동예측

- 공사시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 덤프트럭, 굴삭기 등으로 예상됨
- 각 투입장비 가동에 따른 이격거리별 진동도를 예측한 결과, 5m 이격시 41.5dB(V)로 생활진동규제기준(주간 : 65dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

< 이격거리별 예측진동도 >

(단위 : dB(V))

공 종	장 비 명	투입 대수	진동도	합 성 진동도	이격거리별 예측진동도				
					5m	15m	69m	190m	261m
준비공 및 토공	덤프트럭 굴 삭 기	1 1	33.3 39.9	40.8	41.5	33.8	23.3	16.4	15.8

주) 각 장비별 진동도는 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

< 생활진동 규제기준 >

(단위 : dB(V))

시간대별 / 대상 지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.

3) 저감방안

가) 공사시

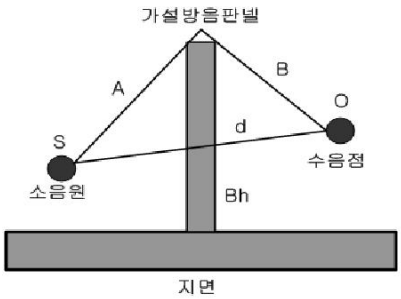
(1) 건설장비 가동시 일반적인 저감방안

- 차량의 속도 제한(대상지 내부 및 진입도로내 20㎞/hr 이하)
- 도시 소음관리 매뉴얼(공사장소음)(2016, 서울특별시), 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부) 등을 준수토록 할 계획임
- 주간작업 실시(08:00~18:00), 경적사용 지양
- 공사차량의 공회전 금지 및 집중투입 지양
- 공사시 실제 공사장비 투입 및 공사 진행 방법은 현장 여건에 따라 변경될 수 있으므로 생활소음규제기준을 상회하거나, 상회할 것으로 우려될 경우 공사장비 분산 배치, 투입 장비대수 조정 등 적절한 대책을 수립·시행하여 영향을 최소화 하도록 함
- 장비 조합 및 투입 시기 조정 (공사시 투입장비를 일시에 투입하는 것을 지양하고, 공정별로 투입할 경우 소음감쇠효과는 더 클 것으로 판단됨)
- 본 사업에서 공휴일 및 야간의 작업은 기본적으로는 하지 않는 것으로 계획하였고, 부득이하게 작업이 필요할 경우 평일 주간공사시 장비의 운용보다 훨씬 작은 수준(약 50~60% 수준)으로만 시행하여 생활소음·진동규제기준 별표7의2 규정에 의하여 규제기준을 5dB(A) 강화하여 공사 실시
- 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임
- 충격력에 의한 굴삭을 가능한 피하고, 무리한 부하나 불필요한 공회전 등을 제한
- 굴삭날은 항상 날카롭게 보전하고, 잠시 세우고 운전할 경우에는 수평으로 고정시켜 편하중에 의한 삐걱거림 소리를 억제하고, 신중하게 운전
- 굴삭, 적재기에 의해 직접 트럭에 짐을 싣는 경우에는 불필요한 소음·진동발생 피함
- 특정공사 사전신고 준수
  - 공사시 특정공사 사전신고 대상 기계·장비인 굴삭기 등의 사용에 따른 소음·진동 관리법 제22조 및 동법 시행규칙 제21조에 의거 공사 시행전(건설공사의 경우 착공 전)까지 특정공사의 개요 등(방음·방진시설의 설치내역 및 도면)을 첨부하여 신고함
- 기타
  - 민원발생 등에 따른 추가대책의 수립
  - 소음·진동 저감대책 시행으로 소음영향을 최소화 할 계획이나, 공사구간과 근접하게 위치하는 정온시설 주민의 민원이 발생할 경우 민원인과 충분히 협의하여 별도의 저감대책을 시행하여 민원을 해소할 계획임
  - 투입장비의 변경(저소음·저진동 장비의 사용), 공사장비 투입 최소화 및 공사 조기 완료

(2) 가설방음판넬 설치계획

- 본 사업대상지 주변에 위치한 정온시설(5~28m이격)의 경우 공사시 예측소음도가 공사시 목표기준(생활소음 규제기준)을 초과하는 것으로 예측되어, 영향예상 정온시설 방향 지역 경계부(진·출입도로 제외)에 가설방음판넬을 설치는 것으로 검토하였음

< 가설방음판넬 설치시 예측식 및 예측조건 >

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>예 측 식</td><td>
□ 저감후 소음도 = 저감전 예측소음도 - 최종감쇠치(⊿Lf)
□ 최종감쇠치 $\triangle L_f = -10\log(10^{(-\triangle L_d/10)} + 10^{(-\triangle L_f/10)})$
- 가설방음판넬에 의한 회절감쇠식
$\triangle L_d = 22$ (60< N 경우)
$\triangle L_d = 12 + 6\log N$ (30< N ≤60 경우)
$\triangle L_d = 11 + 7\log N$ (0.8< N ≤30 경우)
$\triangle L_d = 10 + 3\log N$ (0.1< N ≤0.8 경우)
$N = \frac{(A+B-C)\times f}{170}$
$= (\sqrt{L_s + (H_B - H_S)^2} + \sqrt{L_B + (H_B - H_O)^2}) - \sqrt{(L_S + L_B)^2 + (H_O - H_S)^2}) \times \frac{f}{170}$
</td></tr>
<tr><td>예측조건</td><td>


□ L_S = 음원과 판넬간의 거리(2.0m)
□ L_B = 판넬과 수음점간의 거리
□ H_B = 장벽(판넬)의 높이
□ Hs = 음원의 높이(1.2m)
□ H_o = 수음점의 높이(1.5m)
□ f = 회절주파수(500Hz)
□ ΔL_t = 투과손실치(15dB(A))
□ N = Fresnel 수
<table>
<tr><th>구 분</th><th>투과손실(⊿Lt)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>방음판넬을 양호한 상태로 접합
방음판넬을 보통의 상태로 접합
방음시트 등을 양호한 상태로 접합
방음시트 등을 보통의 상태로 접합</td><td>20dB(A)
15dB(A)
10dB(A)
5dB(A)</td><td>가설방음판넬의 투과손실(⊿Lt) 한계는 통상 20dB(A) 이하임.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

- 본 사업대상지와 정온시설간의 이격거리 및 투과손실치 등을 고려한 결과, 가설방음판넬을 설치시 약 13.0~13.5dB(A)의 소음저감효과가 예상되었으며, 가설방음판넬 설치 후 예측소음도가 목표기준을 만족하는지 여부를 검토하였음
- 검토결과, 소음도 56.2~69.5dB(A)로 일부 지점에서 목표기준를 초과하였음

< 가설방음판넬 설치시 예측결과 >

구분	정온시설	이격거리 (m)	형 태	소음도(dB(A))			목표기준 (dB(A))	비 고
				예측소음	저감효과	가설방음판넬 설치 후 소음		
1	명성교회 GCC	5	주거시설	82.5	13.5	**69.0**	**65.0**	기준초과
2	강동하이츠빌라	25		70.1	13.0	**57.1**	**65.0**	기준만족
3	명성교회 예루살렘성전	16		73.5	13.1	**60.4**	**65.0**	
4	명일현대아파트	21		71.5	13.0	**58.5**	**65.0**	
5	고덕주공9단지아파트	28		69.2	13.0	**56.2**	**65.0**	
6	삼익맨션아파트	5		82.5	13.5	**69.0**	**65.0**	기준초과
7	삼익파크아파트	22		71.1	13.0	**58.1**	**65.0**	기준만족
8	드림하우스빌라	5		82.5	13.5	**69.0**	**65.0**	기준초과
9	에스엠해그린아파트	14		74.6	13.2	**61.4**	**65.0**	기준만족
10	동은아트빌	27		69.5	13.0	**56.5**	**65.0**	

- 가설방음판넬의 설치규격은『소음·진동관리법 시행규칙 "【별표 10】공사장 방음시설 설치기준"』및『건설공사장의 소음관리요령』등을 참고하여 높이는 7.0m 이상, 길이는 사업대상지 경계주변 1,315m로 할 계획임

< 가설방음판넬 설치 위치 및 제원 >

구 분	영향예상 정온시설	설치위치	높 이	연 장
사업대상지 공사시	사업대상지 주변 주거지역	사업대상지 경계부	7.0m	1,315m

(3) 이동식 방음벽(공기주입형) 설치

- 본 사업시행시 가설방음판넬 설치 후에도 생활소음규제기준(주거지역 65dB(A)이하)을 초과하는 것으로 예측되어 주변 정온시설에 피해가 예상되는 바, 공사장비가 투입되는 지점에 이동식 방음벽(공기주입형)을 추가 설치(H=4.0m, L=6.0m)하여 사업대상지 경계에 설치될 가설방음판넬과 함께 소음 저감효과를 극대화할 계획임
- 이동식 방음벽(공기주입형) 설치 후 예측소음도는 60.7dB(A)로 전 지점에서 생활소음규제기준(주거지역 65dB(A)이하)을 만족하는 것으로 예측됨

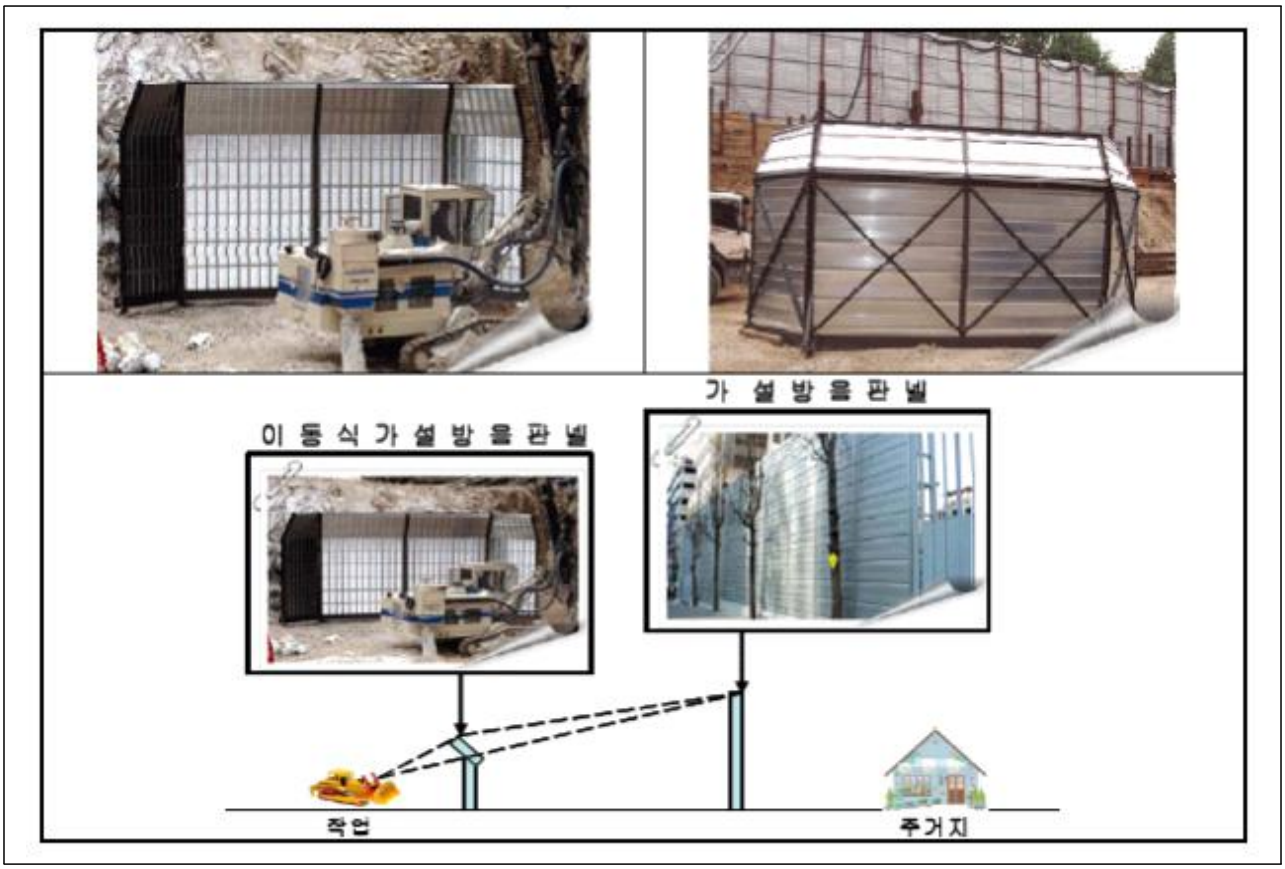
< 이동식 방음벽 설치후 예측소음도 >

구 분	정온시설명	이격거리 (m)	저감전 예측소음도 (dB(A))	저감효과(dB(A))		저감후 예측소음도 (dB(A))	건설소음 규제 허용기준
				가설방음판넬	이동식방음벽		
1	명성교회 GCC	5	82.5	13.5	8.3	60.7	65dB(A)
6	삼익맨션아파트	5	82.5	13.5	8.3	60.7	
8	드림하우스빌라	5	82.5	13.5	8.3	60.7	

주) 이동식 방음벽(공기주입형)의 저감효과는 8.3dB(A) 적용

자) 공사장 소음진동 관리지침, 2007, 환경부

< 이동식 방음벽(공기주입형) 설치 예시 및 이중 차음효과 >



나) 운영시

- 사업대상지 경계부 지역에 녹지시설(조경식재)로 설정하여 소음진동 발생영향을 저감토록 계획하였음
- 사업대상지 운영시 교통안전을 확보하기 위하여 차량속도제한, 신호등 등 교통안전시설물을 설치하며, 본 사업 관련 교통영향분석·개선대책상에 제시된 교통개선 및 처리대책을 이행토록 하여 소음 영향을 최소화 할 계획임
  - 사업대상지 내 과속방지용 방지턱 설치
  - 사업대상지 내·외부 교통안전표시 설치
  - 내부도로구간 부분적인 속도제한 실시 및 경적사용 금지 등

타. 일조

1) 현황

• 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 과거 10년간(2015~2024년) 일조시간 현황 조사결과 연간 총 일조시간을 살펴보면 2,404.22hr이며, 월별로는 5월에 255.91hr로 가장 긴 것으로 나타남

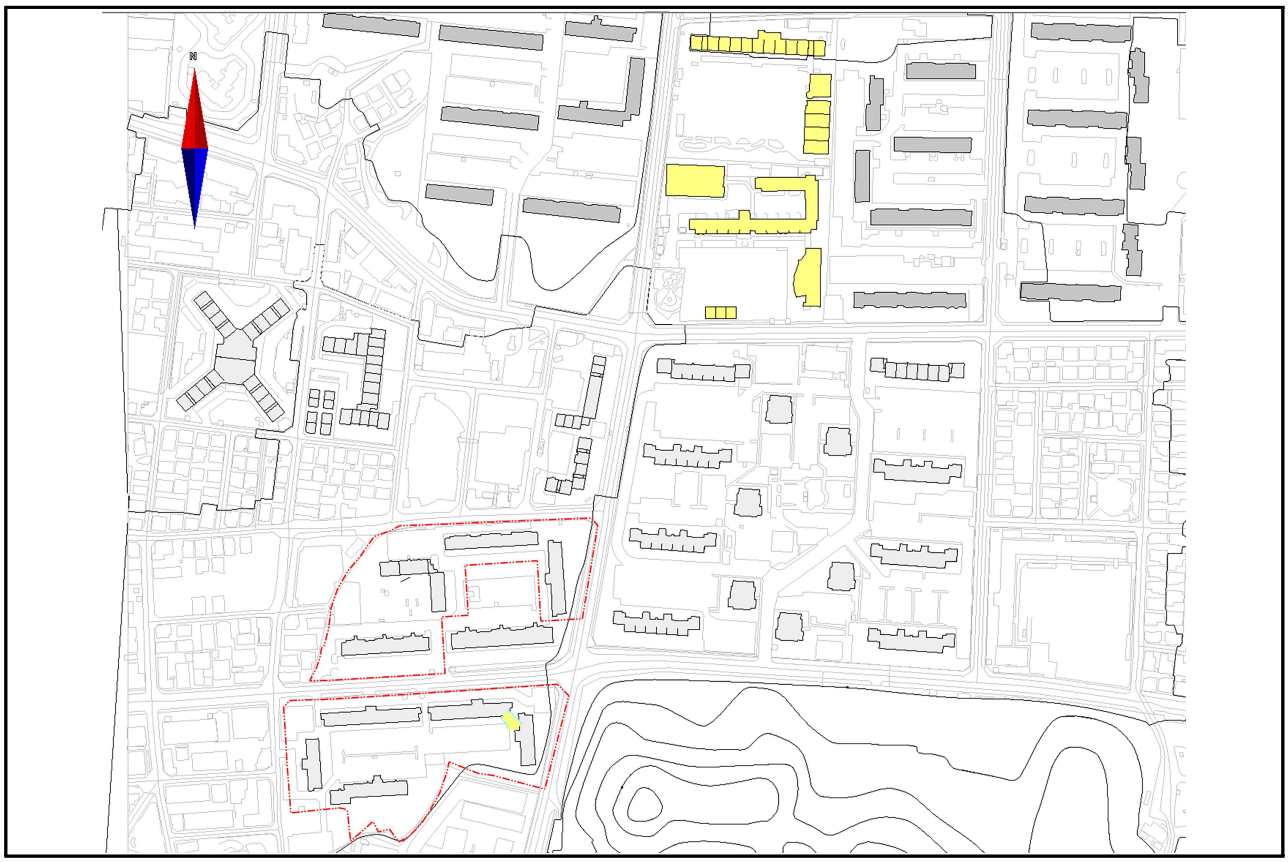
< 계절별 일조시간 >

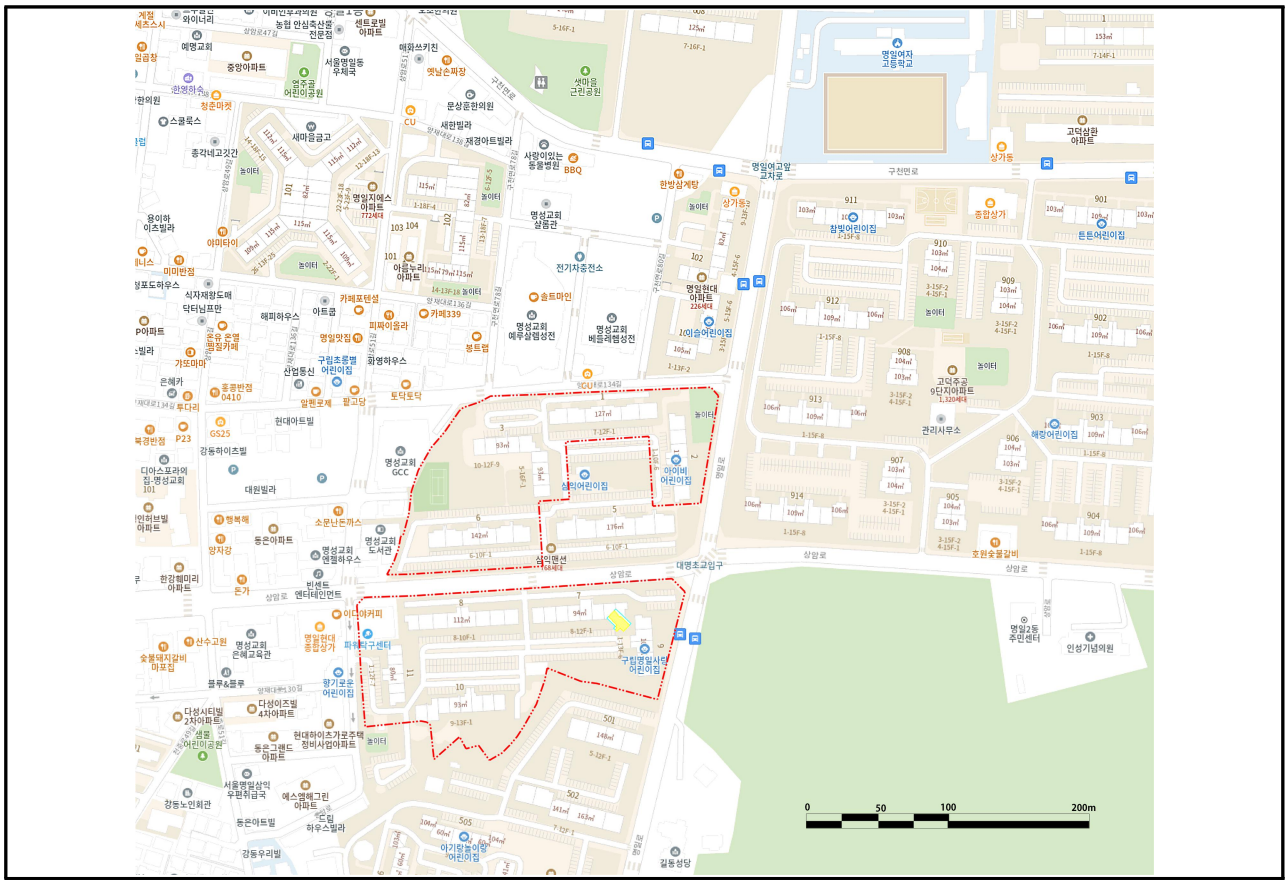
구분	총계	봄			여름			가을			겨울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,404.22	227.19	227.00	259.91	224.89	153.53	173.45	195.92	212.31	170.44	181.90	192.96	184.72
		714.10			551.87			578.67			559.58		

자료 : 기상청 기상자료개방포털

• 사업대상지는 공동주택이 입지하고 있음.

< 사업대상지 주변 주거지역 현황 >





2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 수인한도 기준 설정

• 본 평가시 건축관계법 및 일조권 관련 법원 판례를 참조하여 일조장해 수인한도 기준을 설정함

- 동지일 기준으로 ① 9시부터 15시 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 ② 8시부터 16시 사이의 8시간 중 간헐적으로 확보되는 일조시간의 총합이 4시간 이상 되는지 여부를 검토하여 조건 중 어느 하나에도 속하지 않는 경우 일조장해가 있는 것으로 판단

< 일조장해 관련 판례 >

① 서울고등법원(1996.3.26.. 선고 나11806 판결 : 확정) : 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당

② 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919 판결) : 동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.

나) 일조영향 분석조건

(1) 분석개요

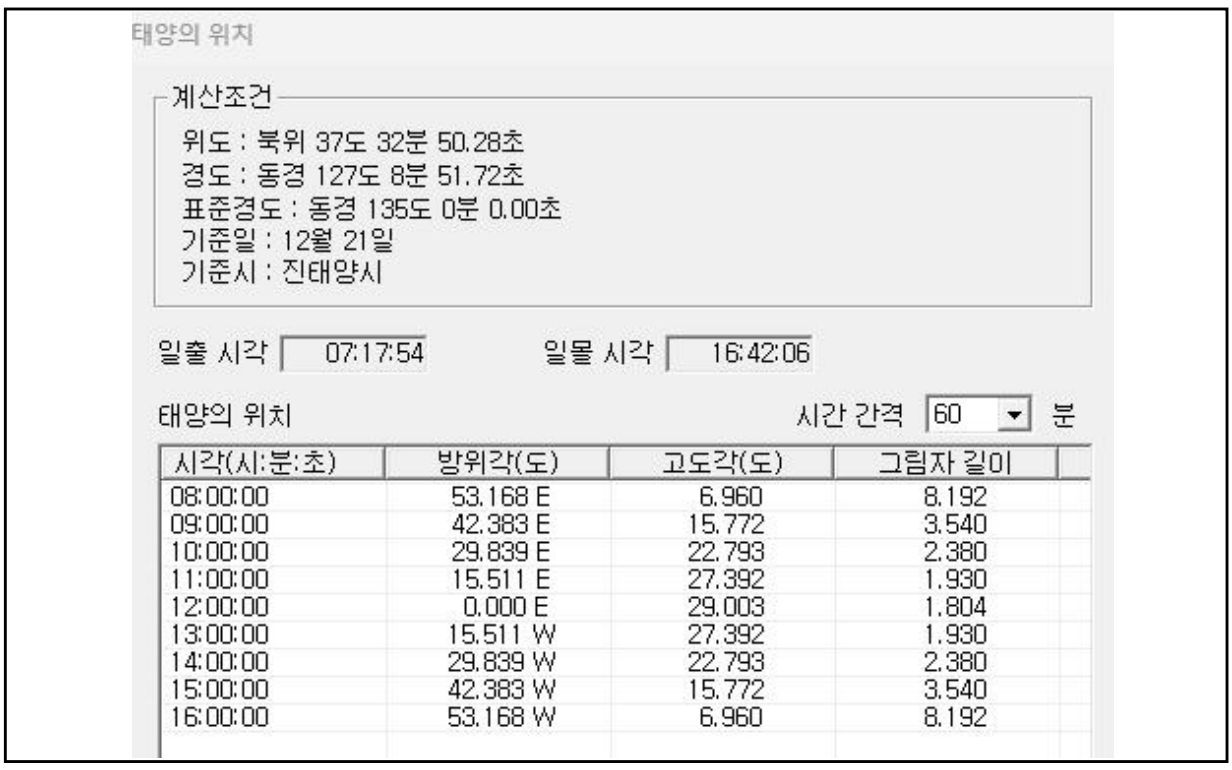
- 공간적 범위
  - 위·경도 : 사업대상지의 위도(위도 37도 32분 50.28초 N), 경도(127도 8분 51.72초 E) 적용
  - 사업대상지 북측의 인접지역을 대상으로 동지일 기준 수인한도 불만족 범위내의 주거시설
- 시간적 범위
  - 연중 태양고도가 가장 낮아 음영길이가 가장 긴 동지일(12월 21일) 기준
  - 분석시간 : 진태양시를 기준으로 동지일의 08~16시 사이

(2) 분석방법

- Sanalyst 5.0 프로그램에 의한 시각 일영도 작성
- 분석조건
  - 동지일 기준 총일조시간(08:00~16:00) 및 최대 연속일조시간(09:00~15:00) 평가
  - 수평/입체 음영도 평가
  - 일조권 수인한도 만족여부 검토
  - 동지일 기준으로 태양의 고도 및 방위각 적용

    ⇒ 계획건축물에 의한 시간대별 일영도 작성

< 태양의 위치 >



시각(시:분:초)	방위각(도)	고도각(도)	그림자 길이
08:00:00	53.168 E	6.960	8.192
09:00:00	42.383 E	15.772	3.540
10:00:00	29.839 E	22.793	2.380
11:00:00	15.511 E	27.392	1.930
12:00:00	0.000 E	29.003	1.804
13:00:00	15.511 W	27.392	1.930
14:00:00	29.839 W	22.793	2.380
15:00:00	42.383 W	15.772	3.540
16:00:00	53.168 W	6.960	8.192

다) 분석결과

(1) 측정점분석

(가) 사업지구 외부

① 사업시행전

- 본 사업지구 북측에 위치하는 주거지역에 대하여 일조장해 영향을 Sanalyst 5.0 프로그램을 이용하여 수인한도기준(① 9시~15시 사이 연속 2시간, ② 8시~16시 사이 총 4시간) 불만족 지역을 추출한 결과 일조시간 만족율은 68.25~100.0%%로 나타남
- 사업지구 북동측에 위치하는 명일여고운동장은 11개소 측정점에서 수인한도를 만족하지 못하는 것으로 예측됨

< 사업시행 전 일조 분석결과(총괄) >

예측 대상	예측 세대수	사업시행 전		수인한도 만족			만족율
		총 일조 (08-16)	연속일조 (09-15)	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부	
1	178	7:18:20	5:51:34	178	178	178	100.00
2	251	5:03:02	3:57:44	204	235	235	93.63
3	48	3:06:43	2:26:46	7	36	36	75.00
4	86	4:20:59	3:42:33	44	85	85	98.84
5	140	3:38:55	3:09:05	59	127	127	90.71
6	120	7:33:16	5:57:17	120	120	120	100.00
7	126	5:20:54	4:06:31	83	82	86	68.25
8	114	5:36:50	4:18:44	82	87	91	79.82
9	120	5:59:37	4:34:28	88	100	101	84.17
10	60	4:24:12	2:43:27	49	48	49	81.67
11	78	6:53:59	5:36:52	74	77	77	98.72



② 사업시행후

- 본 사업지구 북측에 위치하는 주거지역에 대하여 일조장해 영향을 Sanalyst 5.0 프로그램을 이용하여 수인한도기준(① 9시~15시 사이 연속 2시간, ② 8시~16시 사이 총 4시간) 불만족 지역을 추출한 결과 일조시간 만족율은 50.00~100.0%%로 나타남
- 사업지구 북동측에 위치하는 명일여고운동장은 11개소 측정점에서 수인한도를 만족하지 못하는 것으로 예측됨

< 사업시행 후 일조 분석결과(총괄) >

예측 대상	예측 세대수	사업시행 후		수인한도 만족			만족율
		총 일조 (08-16)	연속일조 (09-15)	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부	
1	178	6:44:14	5:21:55	178	178	178	100.00
2	251	4:38:29	3:17:35	182	232	232	92.43
3	48	2:36:58	1:41:55	0	24	24	50.00
4	86	2:36:58	1:41:55	41	71	80	93.02
5	140	3:20:59	3:02:20	45	123	123	87.86
6	120	6:57:02	5:48:40	120	120	120	100.00
7	126	4:49:19	4:02:12	80	82	83	65.87
8	114	4:54:55	4:09:58	79	83	85	74.56
9	120	5:47:34	4:32:38	88	100	101	84.17
10	60	4:22:53	2:43:27	49	48	49	81.67
11	78	6:52:14	5:36:52	74	77	77	98.72



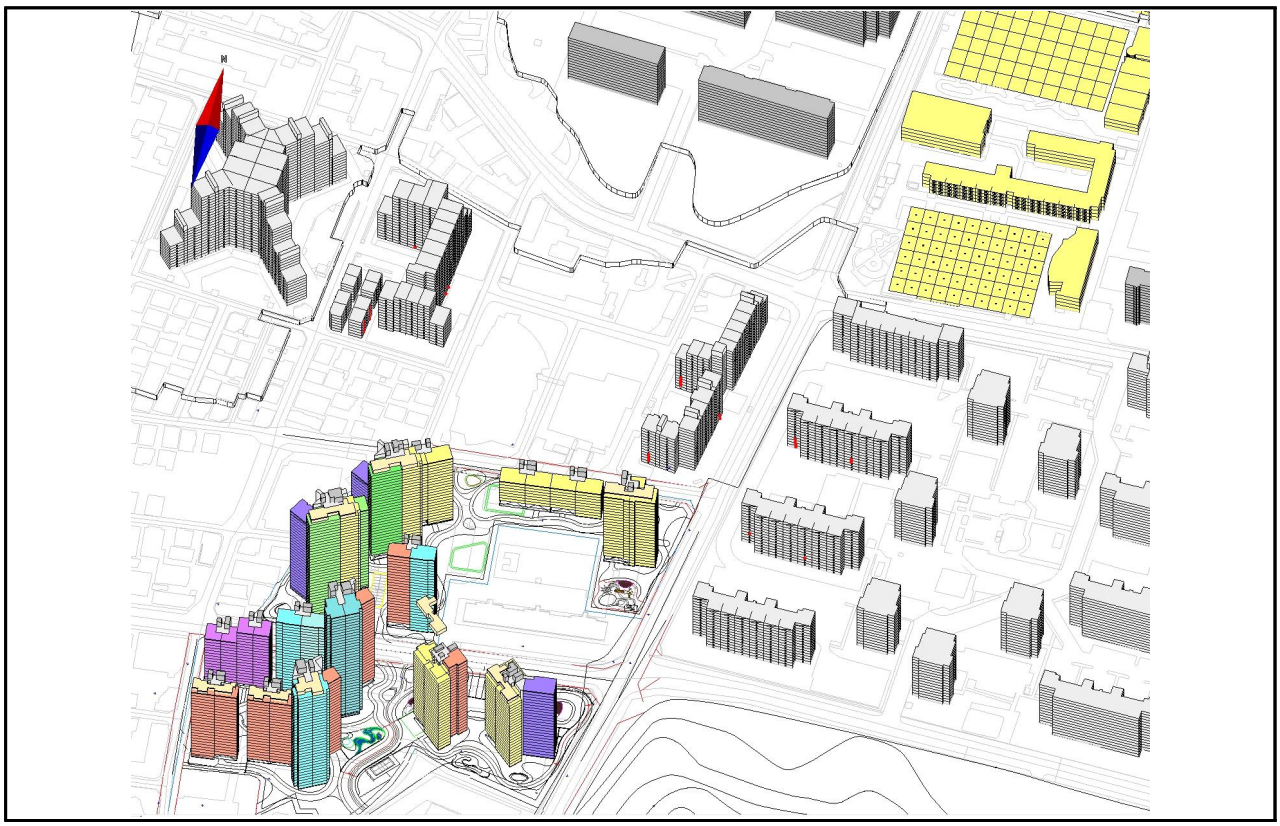
③ 사업시행 전후 일조만족율 변화

- 사업시행으로 인한 사업지구 외부 일조변화를 분석한 결과 (총일조시간(8시~16시 사이 총 4시간 또는 연속일조만족시간(9시~15시 사이 연속 2시간)) 32개 측정점에서 일조수인한도 침해가 발생하는 것으로 분석되었음
- 사업지구 북동측에 위치하는 명일여고운동장은 사업시행으로 인한 영향은 없는 것으로 예측됨

< 사업시행 전·후 일조 분석결과(총괄) >

측정 대상	예측 세대수	사업시행 전		사업시행 후		일조시간 변동		수인한도 만족		
		총 일조 (08-16)	연속일조 (09-15)	총 일조 (08-16)	연속일조 (09-15)	총 일조 시간변동	연속일조 시간변동	시행전	시행후	추가 침해
1	178	7:18:20	5:51:34	6:44:14	5:21:55	-0:34:06	-0:29:39	178	178	0
2	251	5:03:02	3:57:44	4:38:29	3:17:35	-0:24:33	-0:40:09	235	232	3
3	48	3:06:43	2:26:46	2:36:58	1:41:55	-0:29:44	-0:44:51	36	24	12
4	86	4:20:59	3:42:33	3:41:54	2:47:47	-0:39:05	-0:54:46	85	80	5
5	140	3:38:55	3:09:05	3:20:59	3:02:20	-0:17:56	-0:06:45	127	123	4
6	120	7:33:16	5:57:17	6:57:02	5:48:40	-0:36:14	-0:08:36	120	120	0
7	120	5:30:41	4:14:55	5:01:27	4:12:01	-0:29:14	-0:02:54	86	84	2
8	120	5:26:47	4:09:53	4:43:59	3:57:18	-0:42:48	-0:12:35	91	85	6
9	120	5:59:37	4:34:28	5:47:34	4:32:38	-0:12:03	-0:01:50	101	101	0
10	60	4:24:12	2:43:27	4:22:53	2:43:27	-0:01:19	0:00:00	49	49	0
11	78	6:53:59	5:36:52	6:52:14	5:36:52	-0:01:45	0:00:00	77	77	0
합계								1,185	1,153	32

< 외부일조 분석결과 >



(나) 사업지구 내부

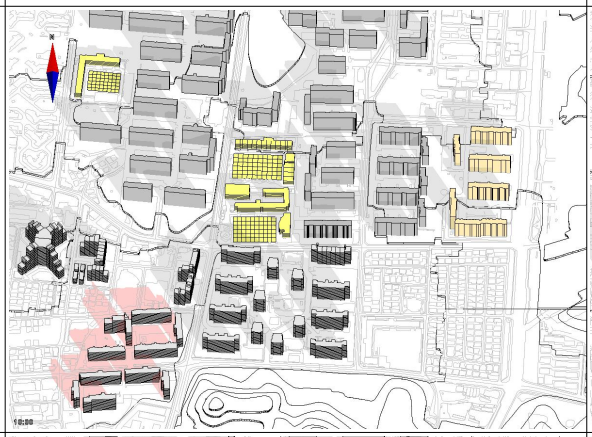
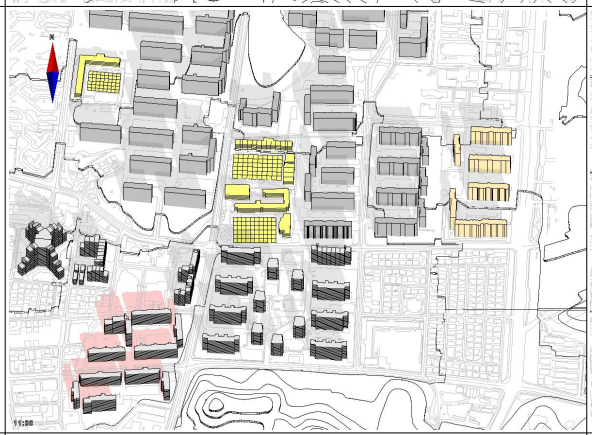
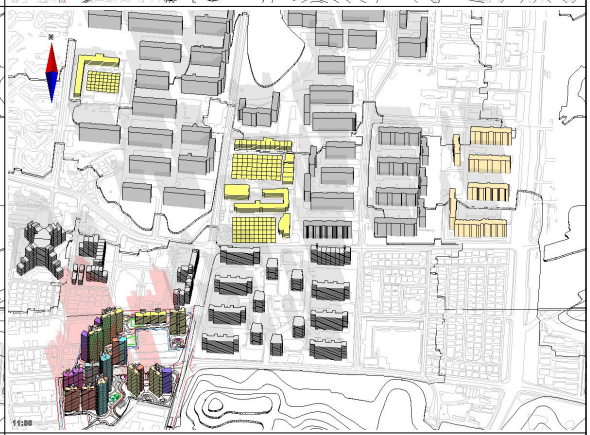
- 사업시행으로 사업지구 내부 일조변화를 분석한 결과 총일조시간(8시~16시 사이 총 4시간) 만족율은 55.06%(1단지 42.47%, 2단지 63.64%), 연속일조만족시간(9시~15시 사이 연속 2시간) 만족율은 65.67%(1단지 47.16%, 2단지 78.28%)로 분석됨

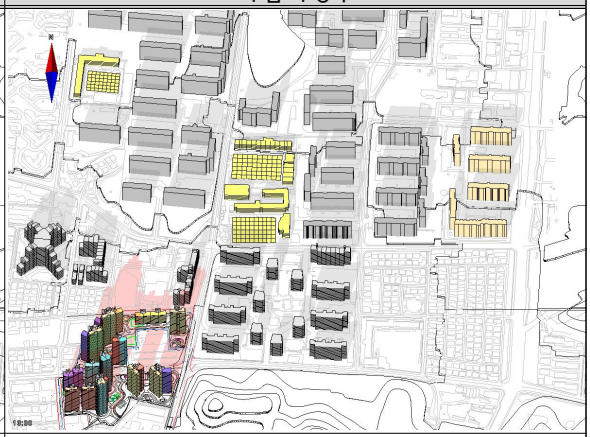
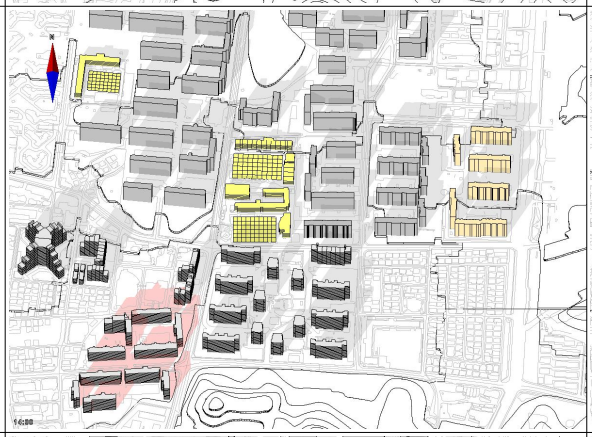
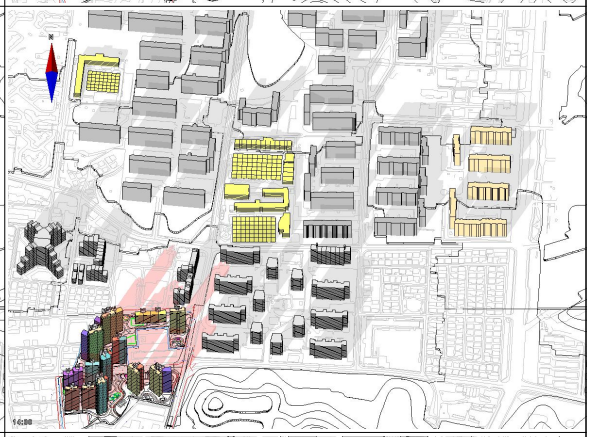
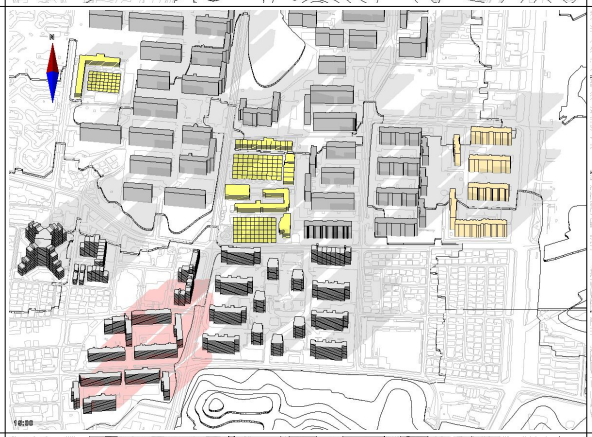
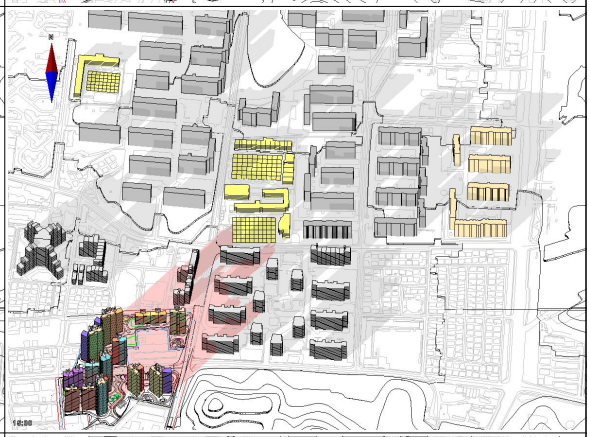
< 사업시행 후 사업지구 내부 일조 분석결과(총괄) >

구 분	세대수	총일조시간			연속일조시간			종합		
		만족	불만족	만족률(%)	만족	불만족	만족률(%)	만족	불만족	만족률(%)
101동	52	17	35	32.69	22	0	42.31	22	30	42.31
102동	131	51	80	38.93	53	0	40.46	55	76	41.98
103동	127	29	98	22.83	39	0	30.71	40	87	31.50
104동	30	28	2	93.33	30	0	100.00	30	0	100.00
105동	65	47	18	72.31	47	0	72.31	47	18	72.31
소계	405	172	233	42.47	191	0	47.16	194	211	47.90
201동	158	67	91	42.41	96	0	60.76	97	61	61.39
202동	70	6	64	8.57	37	0	52.86	37	33	52.86
203동	47	47	0	100.00	47	0	100.00	47	0	100.00
204동	141	114	27	80.85	141	0	100.00	141	0	100.00
205동	92	75	17	81.52	75	0	81.52	75	17	81.52
206동	86	69	17	80.23	69	0	80.23	69	17	80.23
소계	594	378	216	63.64	465	0	78.28	466	128	78.45
합계	999	550	449	55.06	656	0	65.67	660	339	66.07

< 일영분석 >

시간	사업시행전	사업시행후
08:00		

시간	사업시행전	사업시행후
09:00		
10:00		
11:00		
12:00		

시간	사업시행전	사업시행후
13:00		
14:00		
15:00		
16:00		

2 경관성 검토서

경관성검토서

1 과업의 개요

1. 배경 및 목적

가. 검토의 배경

- 대상지는 건축물이 노후불량하여 주거 안전에 취약하고 토지이용의 합리화 및 효율화, 도시의 기능, 미관개선 및 환경의 효율적 유지·관리가 필요한 지역으로 「주택법」에 따른 대지조성사업(공동주택건립)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계획구역 지정을 통한 합리적 계획수립을 도모하고자 함
- 대상지는 서울외곽순환고속도로 및 굽은다리역과 인접하여 유동인구가 많으며, 노후화된 건축물 외관 및 외부공간으로 인해 경관개선이 시급한 상태임
- 개발시 인근에 위치한 생태공원과의 관계성에 대한 검토를 통해 조화로운 경관창출을 유도해야 함

나. 검토의 목적

- 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 수변 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. 사업 개요

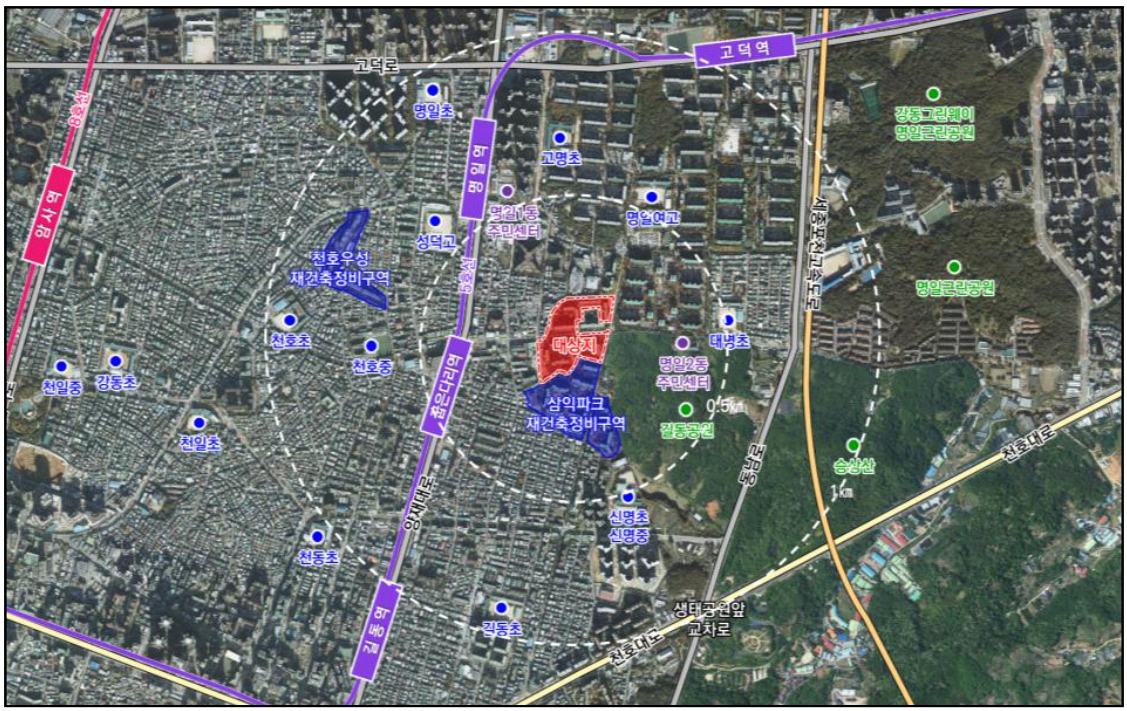
가. 공간적 범위

- 위치 : 강동구 명일동 270번지 일원
- 면적 : 42,495.30㎡
- 용도지역 : 공동주택 및 부대복리시설(42,495.30㎡)

나. 내용적 범위

- 사업명 : 삼익맨숀아파트 재건축정비사업
- 사업내용 : 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

〈 위치도 〉

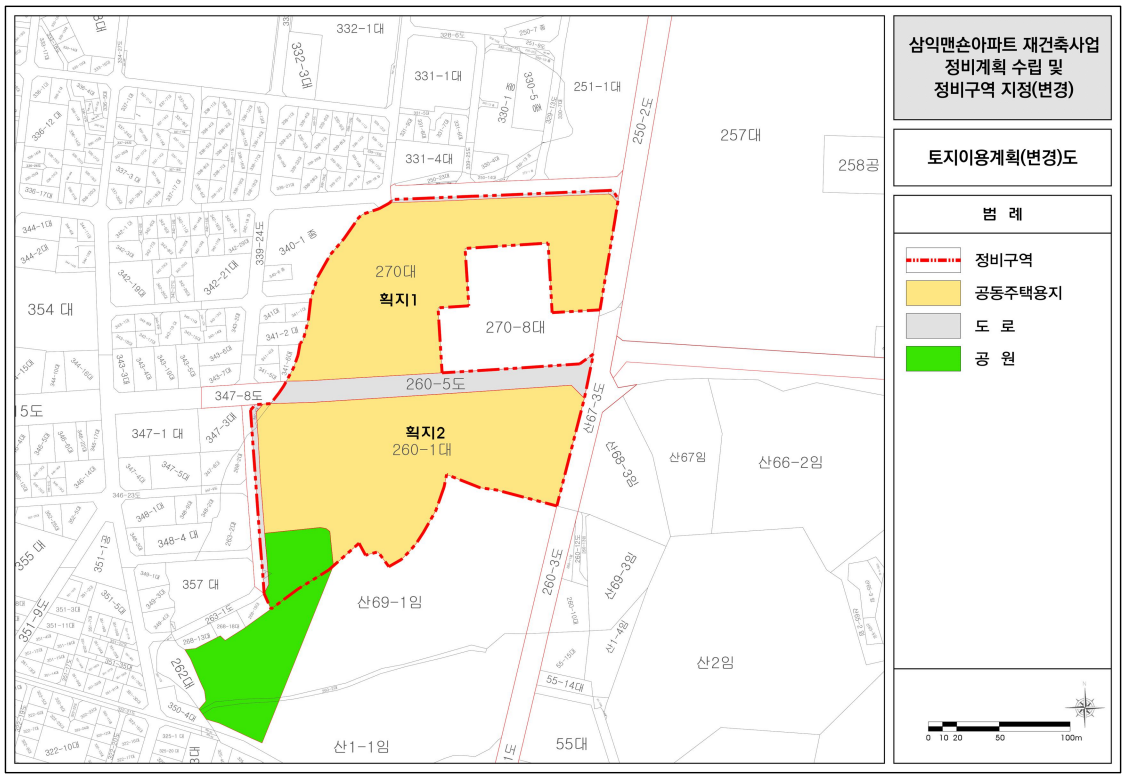

고덕역
고덕로
명일초
고명초
명일여고
명일근린공원
강동그린웨이
명일근린공원
명일1동
주민센터
성덕고
천호우성
재건축정비구역
천호초
천호중
천일중
강동초
천일초
대상지
대명초
명일2동
주민센터
삼익파크
재건축정비구역
길동공원
송삼산
천호대로
양재대로
신명초
신명중
천동초
고덕천
생태공원앞
교차로
천호대로

- 이 하 여 백 -

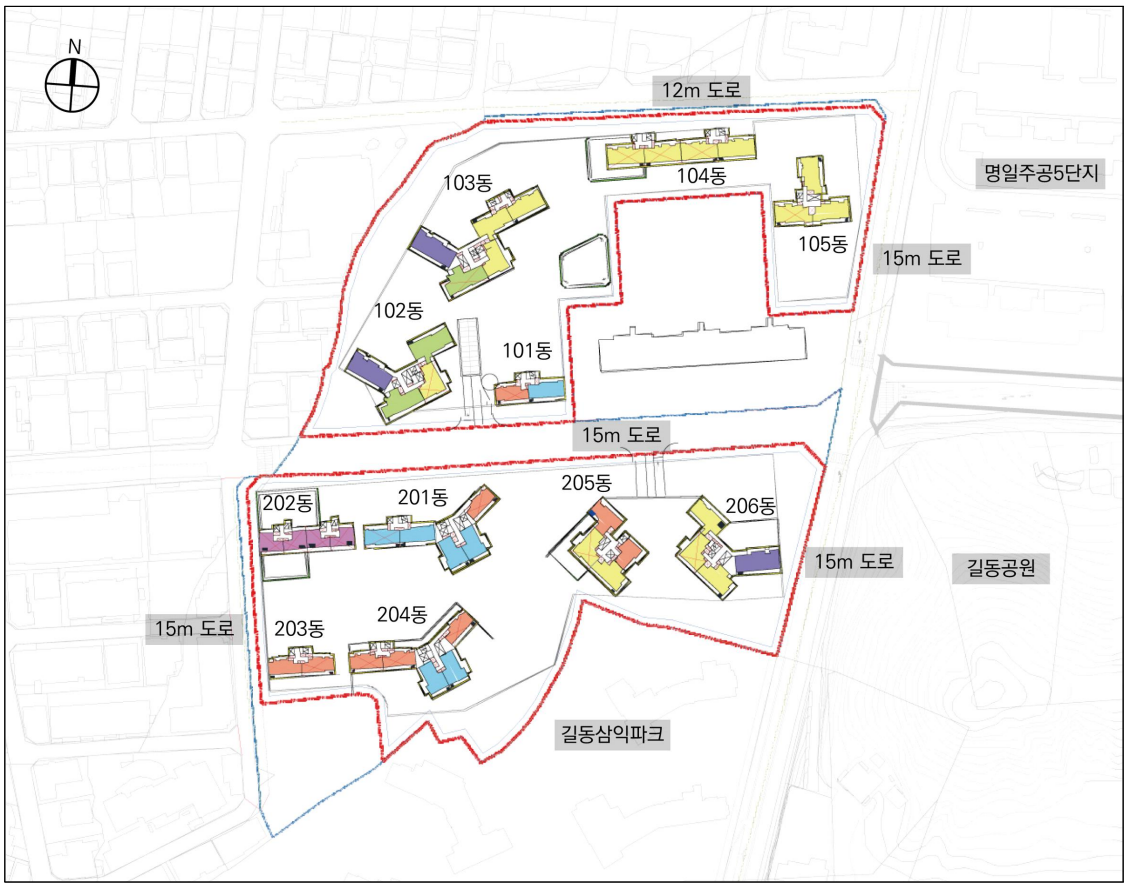
다. 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계			42,495.30	100.0	-
획지	소계		36,367.60	85.6	-
	획지1		16,944.10	39.9	-
	획지2		19,423.50	45.7	-
정비기반시설 등	소계		6,127.70	14.4	-
	도로		4,250.80	10.0	-
	공원	소계	1,876.9	4.4	-
		문화공원	1,876.9	4.4	지하주차장 중복결정

〈토지이용계획도〉



라. 배치계획


N
12m 도로
103동
104동
105동
명일주공5단지
15m 도로
102동
101동
15m 도로
202동
201동
205동
206동
15m 도로
길동공원
15m 도로
203동
204동
길동삼익파크

- 이 하 여 백 -

2 경관이론

1. 경관계획의 개요

가. 경관계획의 기본방향

■ 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 수변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

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

2. 경관계획의 기본 사항

가. 경관형성의 기본시점

■ 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점
- 지역성 : 도시, 전원, 자연 등의 양상에 따라 추구하는 미적 상태가 다르게 됨
- 전체성 : 각 시설의 집합체로 종합적 조화 및 시설군과 주변환경과의 조화에 초점을 맞춤
- 공공성 : 도로, 하천, 공원 등의 공공공간 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, 심상 경 등 시각 이외의 영역과도 밀접하게 관련됨
■ 경관은 자연, 경제, 정치, 사회, 무화의 총체적 결합에 의해 시대성, 지역성을 반영하여 종합적으로 형성되고, 경관형태(물적구성)와 경관상(심적구성)이 상호작용하여 표현됨
■ 따라서 바람직한 도시경관형성을 위해서는 시각에 의한 경관파악(물적형태)과 더불어 심리적 작용(심적 이미지)을 종합하여 파악하는 것이 필요함

다. 계획수립 시 경관관련 고려사항

■ 지구단위계획구역의 계획 방향 준수

- 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시
- 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획
- 미래지향적인 관점에서의 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

2. 경관계획의 범위

- 조망경관과 가로경관으로 구성하여여 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 교각, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조암점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 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 주거를 연계하면서 근린 편의 및 각종 공공기능을 지원하는 특화가로를 형성하고, 도시적 맥락에 따른 가로특성 부여와 위계를 설정하여 계획
- 가로경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하는 활력 있는 보행환경을 조성

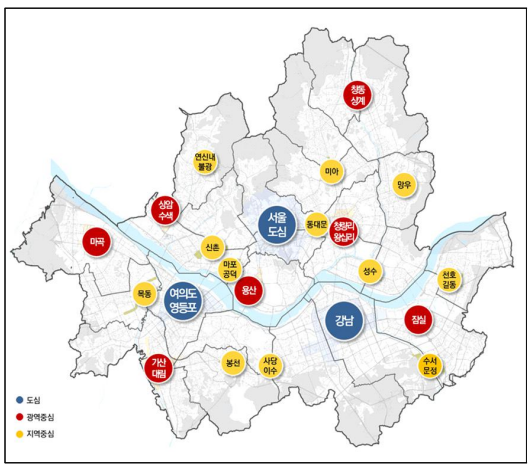
3 상위계획 검토

1. 2040 서울도시기본계획

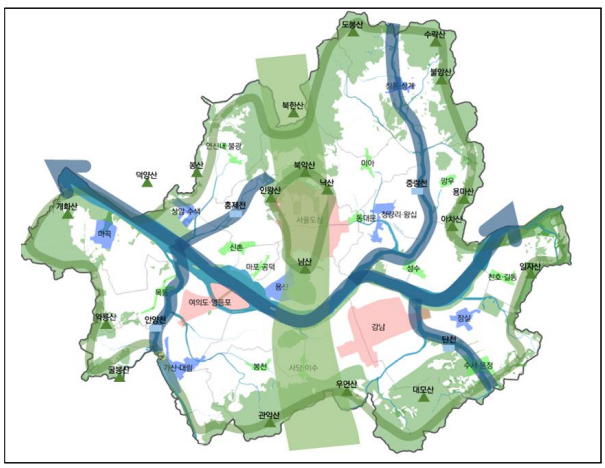
가. 도시공간구조

구분	기본방향
중심지 체계	- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도 : 「2030 서울플랜 모니터링」에서 도출한 중심지 특성과 변화진단 결과를 반영하여 중심지별 육성방향을 제시 - 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원 : 지리적으로 단절되었거나 기능적으로 연관성이 낮은 중심지는 대중교통 간 환승 체계를 강화하고 지역 특성을 고려한 기능 차별화로 대응 - 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도 : 사업추진을 위한 행정지원, 세제 및 재정지원 등 비물리적 지원방안과 함께 각종 규제 완화 등 중심지 활성화를 위한 방안을 강화 - 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련 : 3도심·7광역·12지역 중심은 글로벌 도시경쟁력 강화를 위한 집중 관리·육성 방안 마련
공원·녹지·수변축	- 환상녹지축과 남북녹지축을 중심으로 도심 녹지 회복 : 서울의 주 녹지축인 '내·외사산 중심의 환상녹지축'과 '종묘~남산~용산공원~한강~현충원~관악산을 관통하는 남북녹지축'을 중심으로 도심 녹지를 회복 - 수변 중심의 도시공간 개편 : 수변 접근성을 강화하고 동네단위의 개천에서부터 4대 지천(안양천·홍제천·중랑천·탄천), 한강으로 이어지는 수변중심의 공간구조를 구축하여 시민 생활·여가공간을 확대 - 시민 삶의 질 향상과 도시회복력 강화를 위한 생활권 공원·녹지 네트워크 구현

〈 2040 중심지체계 〉



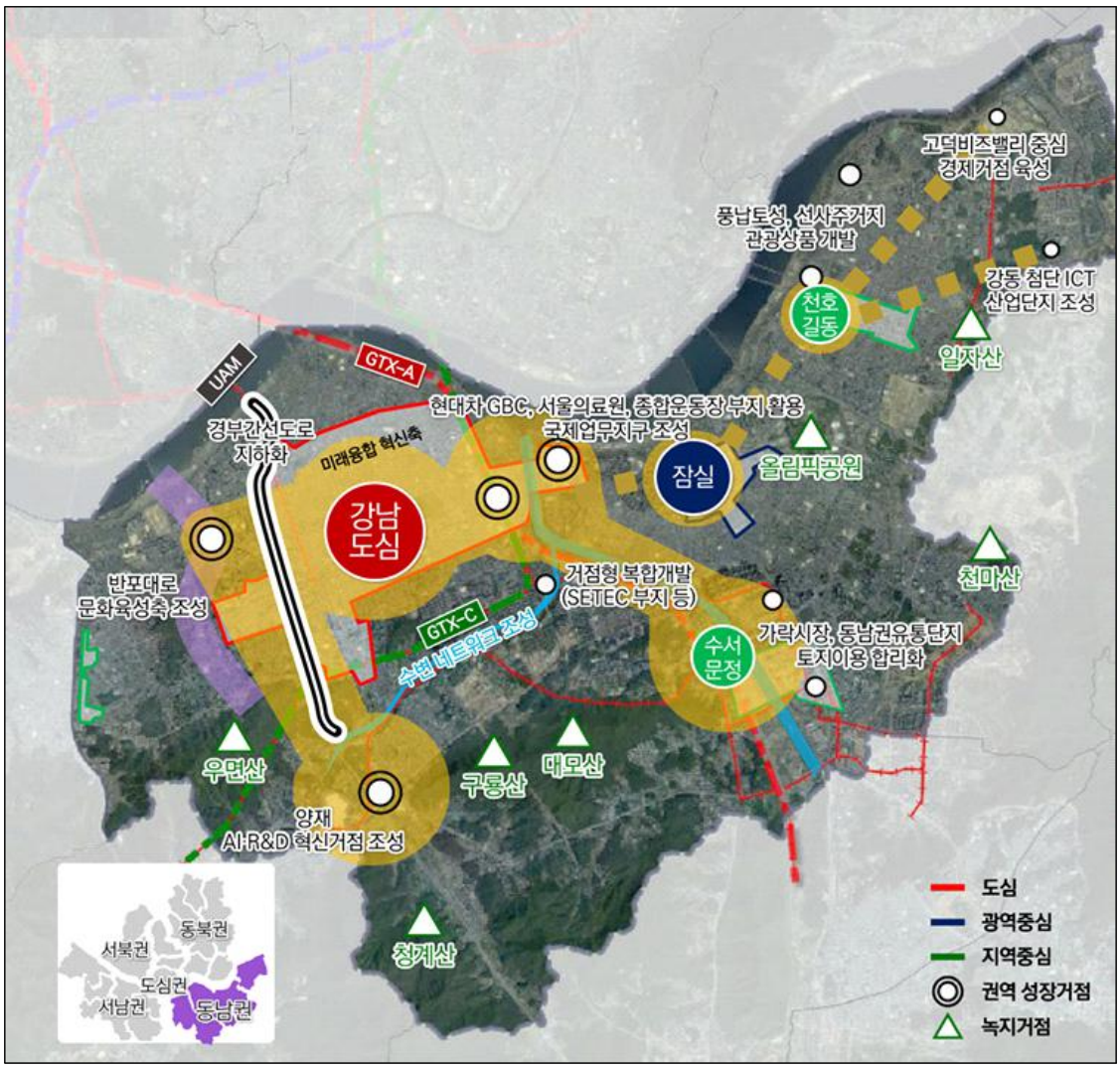
〈 2040 서울도시기본계획 공원·녹지·수변축 〉



나. 동남권 발전방향 및 계획 과제

권역발전방향	“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”
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 : 천호동에서 추진되는 정비사업과 연계하여 공공기여로 확보되는 공원 내 소규모 청년공연장 조성 등 문화예술 생태계 구축을 위한 시설 도입 검토 - 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 : 한강변, 탄천변, 양재천변 등 지천변 주거지역에 대해 수변 네트워크 조성을 위한 종합적인 관리방안을 마련하고 주거지역과 수변 간 원활한 통경축 및 접근로를 확보
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 : 천호-암사-고덕-강일로 이어지는 강동 한강 수변축을 재정비하여 여가·레저 시설을 확충하고 주변지역과 연계하며, 하남시와 광역거버넌스 협력으로 미사 한강변과 연계하여 녹지공간 및 편의시설 조성 - 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역특화	- 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계

〈 동남권 발전구상〉



2. 서울시 경관계획

가. 경관계획의 목표

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

나. 추진전략

구분	추진전략	
자연녹지	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관	
	추진전략 1	산 주변 구릉지 경관특성 관리
	추진전략 2	조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대
	추진전략 3	녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관	
	추진전략 4	자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성
	추진전략 5	통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성
	추진전략 6	수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관	
	추진전략 7	한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복
	추진전략 8	역사문화재 주변 역사경관 특성 관리
	추진전략 9	역사문화 경관자원의 다양화
시가지	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관	
	추진전략 10	건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
	추진전략 11	가로경관의 질 향상 및 특화
	추진전략 12	시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

3. 서울시 경관심의 통합 매뉴얼

가. 경관시뮬레이션 작성 원칙

① 정확성의 원칙

- 조망점 : 눈높이(eye level)에서 보이는 조망 작성 필수
- 조망축 : 대상지와 인접한 주요 도로 등에서 바라보는 경관 필수 작성
- 조망거리 : 근경(100m 이하)/중경(100~200m)/원경(200~500m)으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시

② 객관성의 원칙

- 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소(산, 하천, 문화재 등)를 중심으로 표현
- 위치에 따른 변화를 파악할 수 있도록 다양한 위치에서 사실적 조망점 선정
- 조망점뿐만 아니라 주요 경관요소에서 계획대상지를 바라보는 경관을 포함하여 표현

③ 일관성의 원칙

- 대상지 주변지역 현황과 스카이라인 연계가 충분히 파악되도록 표현
- 대상지 주변 기개발지 및 개발계획을 함께 표시하여 현황 종합분석도 제시

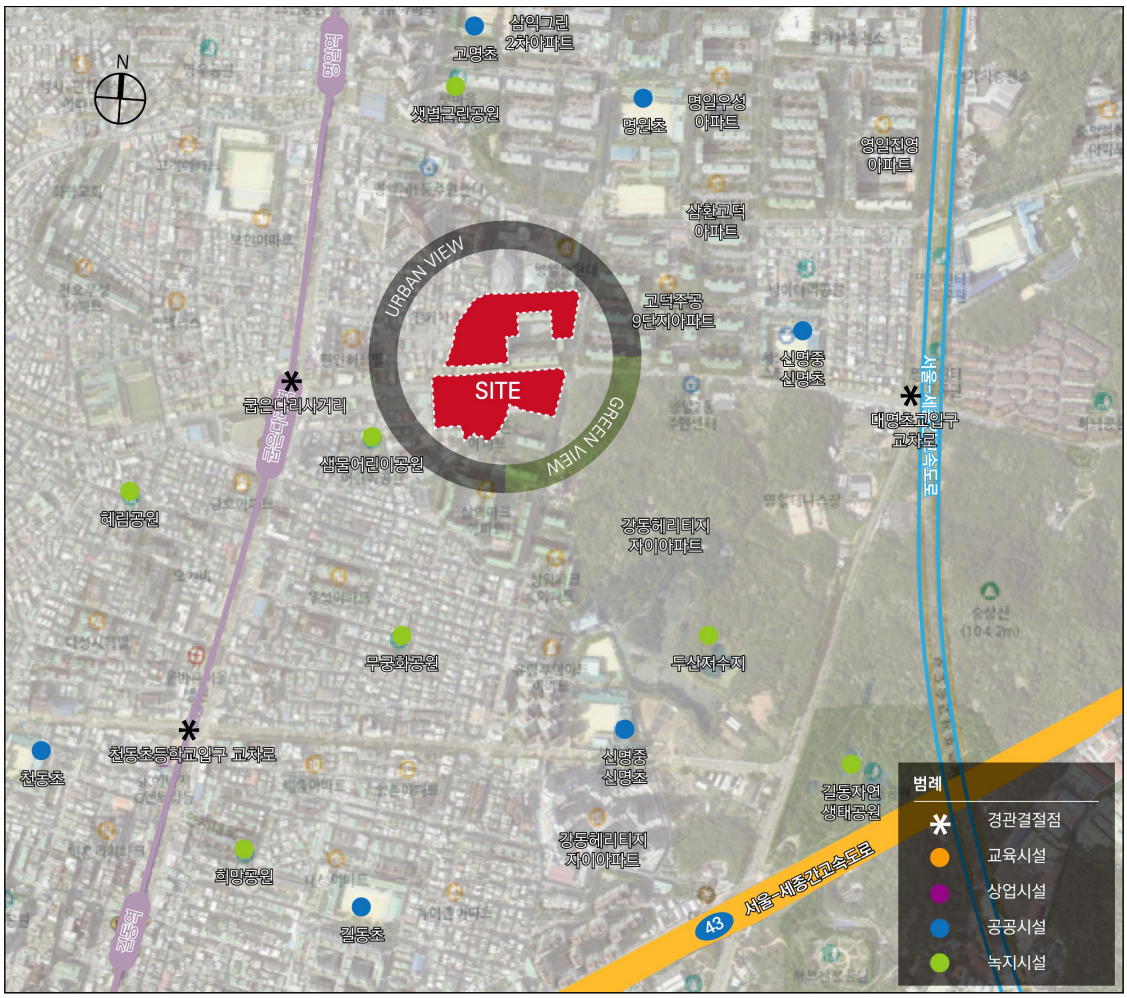
4 경관현황분석

1. 대상지 현황 분석

가. 경관현황

- 대상지 서측으로 지하철 5호선 길동역, 굽은다리역, 명일역, 북측으로 5호선 고덕역이 위치한 역세권 지역으로 대중교통 이용이 편리함
- 대상지 남측으로 천호대로가 지나고 있으며 동측으로 서울-세종간고속도로와 지하철 9호선이 공사중으로 외부에서 대상지로의 전방위적인 접근이 가능할 것으로 예상
- 대상지 동측으로 자연녹지자연녹지지역(개발제한구역,길동공원), 길동자연생태공원, 강동아름숲, 북측으로 샛마을공원, 원터근린공원 등의 녹지경관이 인접하여 친자연적 경관 형성
- 계획구역 1km 내 학교시설 초등학교 8개소(명원초, 대명초 등)와 중·고등학교 10개소(상덕고, 천호중등)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 대상지는 기존 노후·불량 주거지로 구조 및 설비 등의 노후화가 가속화됨에 따른 주택정비가 시급한 지역임

〈 대상지주변현황 〉



5 경관시뮬레이션 분석

1. 분석의 방법

가. 분석 방법

- 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 하여 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 2.9m로 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 주변 경관이 조망되도록 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 연속선

2. 조망점 선정

가. 선정 기준

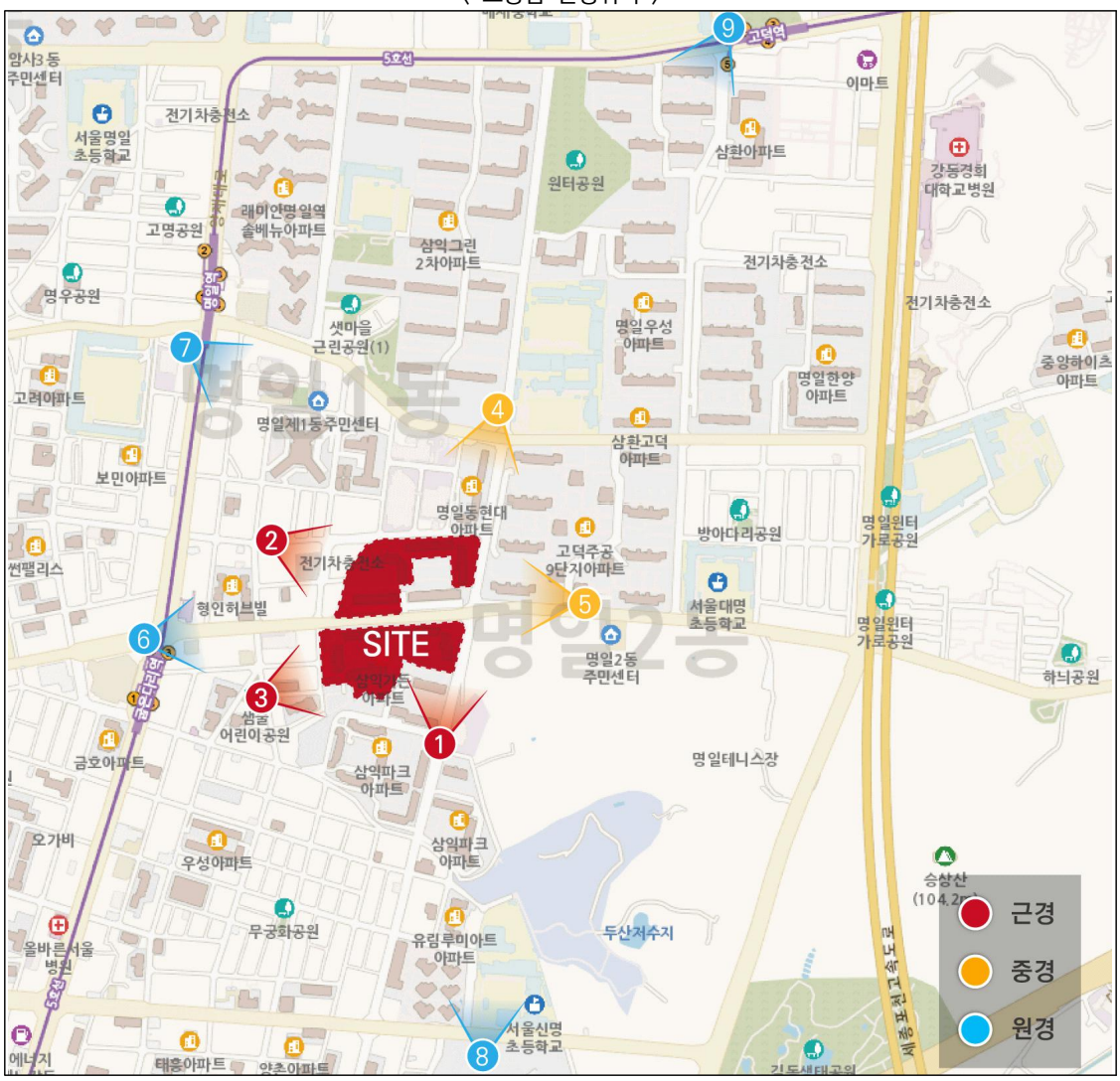
- 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고 주변지역의 특성을 고려하여 경관 분석을 할 수 있는 조망점 선정
- 사업 구역계를 중심으로 조망거리에 따라 분석 지점을 분류
- 주변지역의 주요 간선도로 및 교차점, 다중이 모이는 장소, 주요 시설 및 경관통로, 축을 고려하여 조망점 선정

나. 조망점 선정

조망점 구분		이격거리(m)	조망위치	조망여부
근경 (100m 이하)	1	75	대상지 동측 길동성당 앞	○
	2	82	대상지 서측 명성교회 주차장	○
	3	84	대상지 서측 샘물어린이 공원 입구	○
중경 (100~200m)	4	180	대상지 북측 명일여자 고등학교 정문	○
	5	200	대상지 동측 고덕주공 9단지 아파트	○
원경 (200~500m)	6	280	대상지 서측 굽은다리역 사거리	○
	7	430	대상지 북측 명일역 사거리	X
	8	560	대상지 남측 강동헤리티지 자이아파트 앞	○
	9	890	대상지 북측 고덕역 사거리	X

주) 이격거리는 대상지 경계를 기준으로 함

〈 조망점 선정위치 〉



3. 조망점별 경관분석

가. 대상지 동측 길동성당 앞

조망점	조망점1	조망거리	75m	구분	근경

조망지점

대상지 동측 길동성당 앞

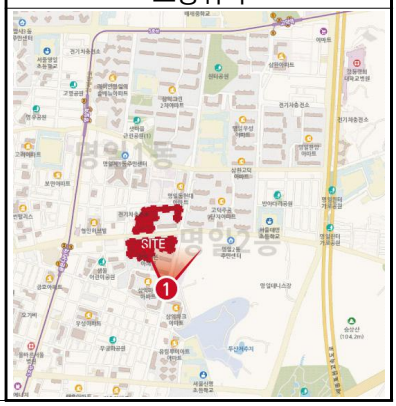
선정이유

공동주택을 이용하는 차량의 통행이 많을 것으로 예상되는 지점

조망검토

사업시행 후 전면 공동주택 배후로 대상지의 상층부가 조망되며, 정연하고 연속적인 가로경관을 형성하며 스카이라인 조화를 확보함

조망위치



사업시행전



사업시행후



나. 대상지 서측 명성교회 주차장

조망점	조망점2	조망거리	82m	구분	근경

조망지점

대상지 서측 명성교회 주차장

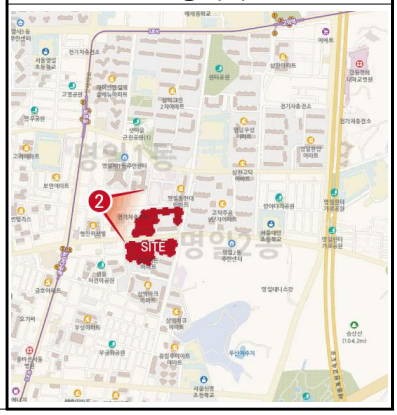
선정이유

주차장을 이용하는 차량과 사람들이 많은 지점

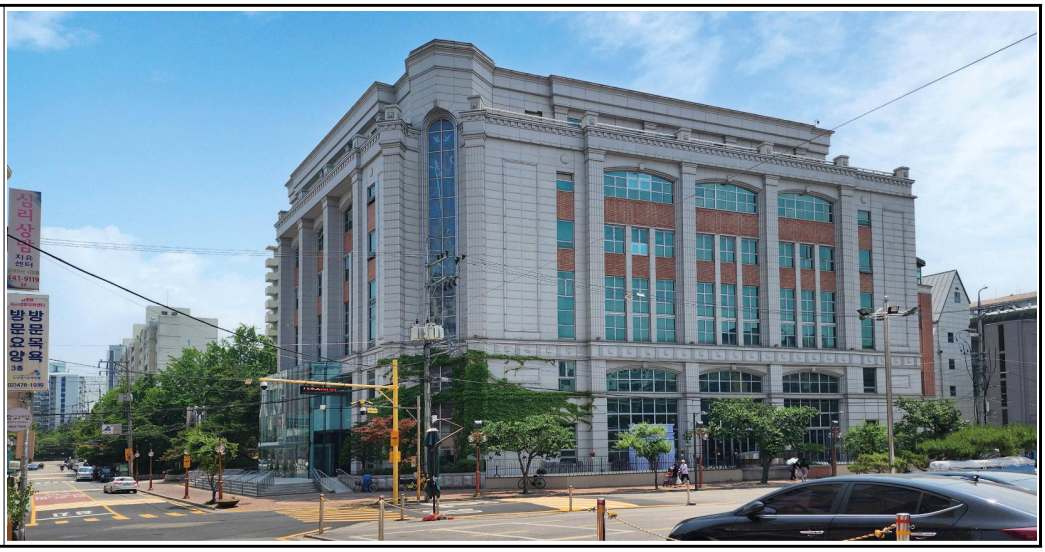
조망검토

사업시행 후 공동주택 중층부가 조망되는 구간으로 층수 차이를 반영한 계획이 시각적으로 보이는 구간임

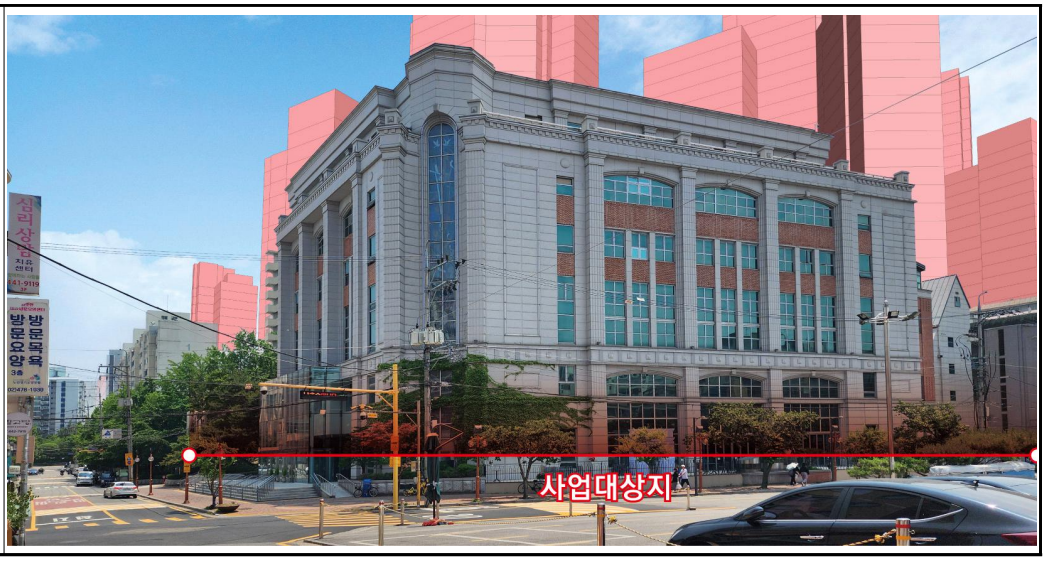
조망위치



사업시행전



사업시행후



다. 대상지 서측 샘물어린이 공원 입구

조망점	조망점3	조망거리	84m	구분	근경

조망지점

대상지 서측 샘물어린이 공원 입구

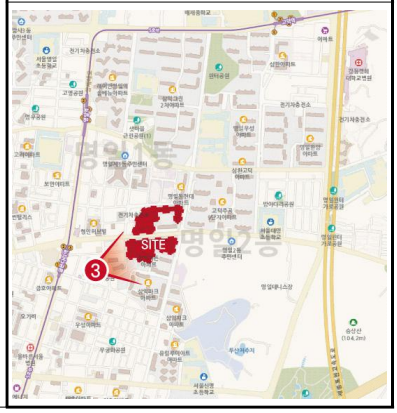
선정이유

주변 저층의 주택단지와의 관계 및 공원을 이용하는 사람들의 유동을 고려한 지점

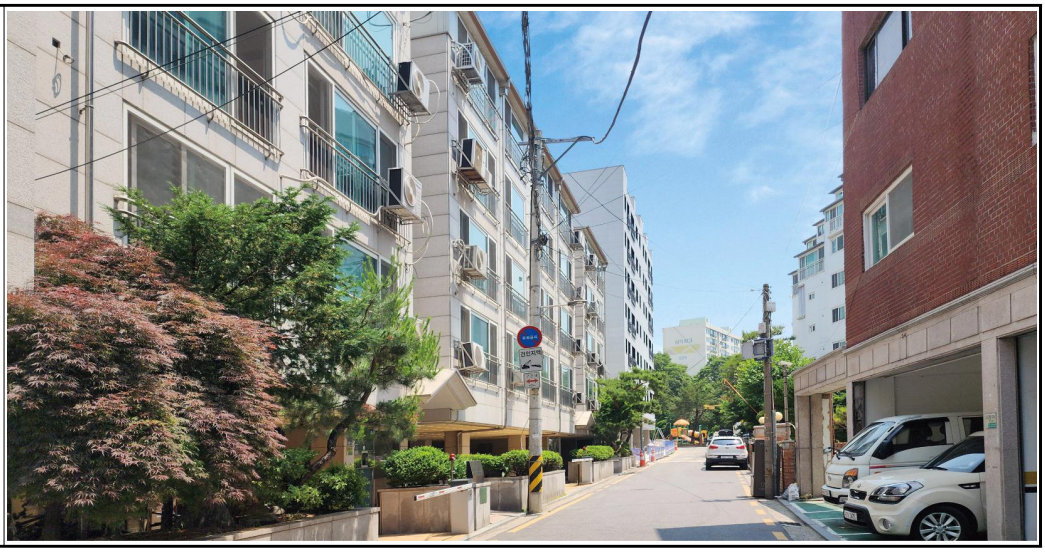
조망검토

사업시행 후 공동주택의 일부가 조망되는 구간으로 사람들의 시각을 중심으로 미치는 영향은 크지 않음

조망위치



사업시행전



사업시행후



라. 대상지 북측 명일여자 고등학교 정문

조망점	조망점4	조망거리	180m	구분	중경

조망지점

대상지 북측 명일여자 고등학교 정문

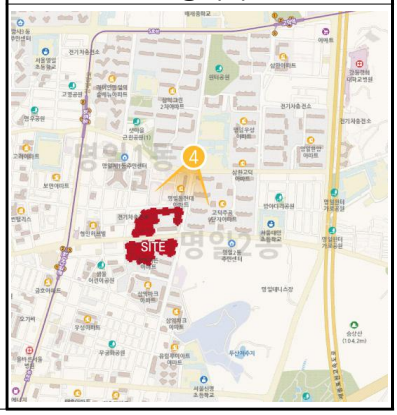
선정이유

대상지 주변 공동주택단지의 차량 통행이 많을 것으로 예상되는 지점

조망검토

건축에 따라 수직적 건축고가 상승하나, 주변에 공동주택들이 입지하고 있어 조화로운 건축경관을 형성할 것으로 예상됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



마. 대상지 동측 명일주공9단지 아파트 후문

조망점	조망점5	조망거리	200m	구분	중경

조망지점

대상지 동측 명일주공9단지 아파트 후문

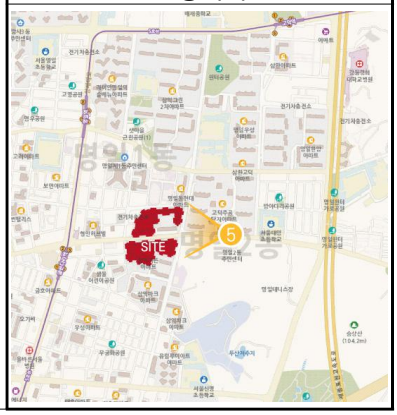
선정이유

공동주택단지 및 대상지 진입도로로서 거주민 등 통행량이 높은 지점

조망검토

대상지가 도로 양측으로 조망되며 가로수와 기존 공동주택 건축물에 의해 대부분 차폐되며 기존 스카이라인이 유지되어 경관적 영향은 크지 않음

조망위치



사업시행전



사업시행후



바. 대상지 서측 굽은다리역 사거리

조망점	조망점6	조망거리	280m	구분	원경

조망지점

대상지 서측 굽은다리역 사거리

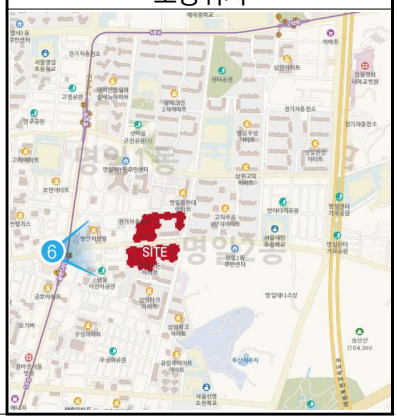
선정이유

대상지 진입도로로서 거주민 및 차량의 통행이 많고 상암로 양안으로 대상지 조망이 용이한 지점

조망검토

상암로 양측으로 대상지 중층부 이상이 조망되며, 주동간 층수차이를 적극적으로 설정하고 도로측 저층 주동을 배치하여 주변 건축물과 스카이라인 조화를 이루며 연속적인 가로경관을 형성함

조망위치



사업시행전



사업시행후

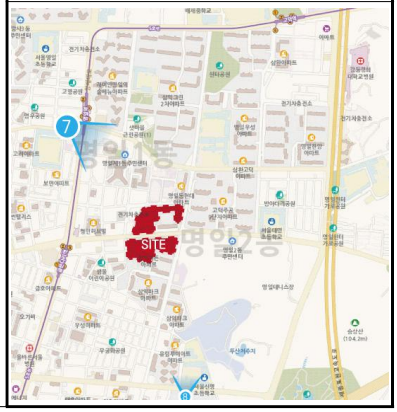


사. 대상지 북측 명일역 사거리

조망점	조망점7	조망거리	430m	구분	원경

조망지점
대상지 북측 명일역 사거리
선정이유
대중교통을 이용하는 사람들의 유동이 많은 지점
조망검토
사업시행 후 공동주택 상부 구조물이 일부 조망됨을 확인 할 수 있는 구간으로 다른 건물들에 의해 차폐되어 영향이 거의 없을 것으로 판단

조망위치



사업시행전



사업시행후



아. 대상지 남측 신동아1차아파트 앞

조망점	조망점8	조망거리	560m	구분	원경

조망지점

대상지 남측 신동아1차아파트 앞

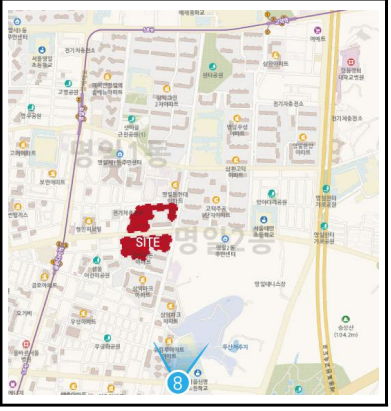
선정이유

남측 천호대로에서의 차량 유입이 많을 곳으로 예상 되는 지점

조망검토

길동삼익파크아파트 배후로 대상건축물 상부가 일부 조망되나 이격 거리 및 공동주택에 차폐되어 경관적 영향이 미미할 것으로 예상됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



자. 대상지 북측 고덕역 사거리

조망점	조망점9	조망거리	890m	구분	원경

조망지점

대상지 북측 고덕역 사거리

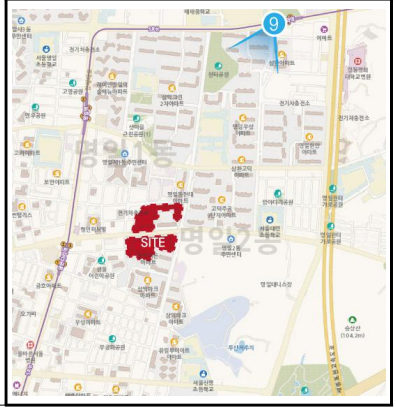
선정이유

주변 구리암사대교를 이용하는 차량의 통행량이 많을 곳으로 보이는 지점

조망검토

전면의 공공주택에 의하여 대상지가 완전 차폐됨에 따라 경관적 영향이 미미함

조망위치



사업시행전

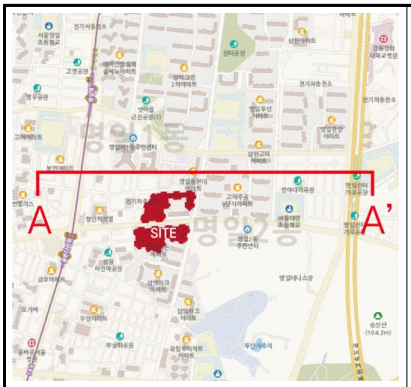


사업시행후



4. 스카이라인 분석

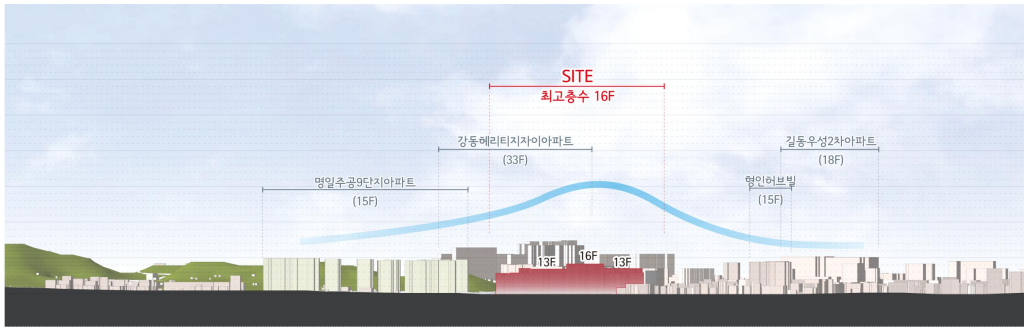
가. 동서측 스카이라인



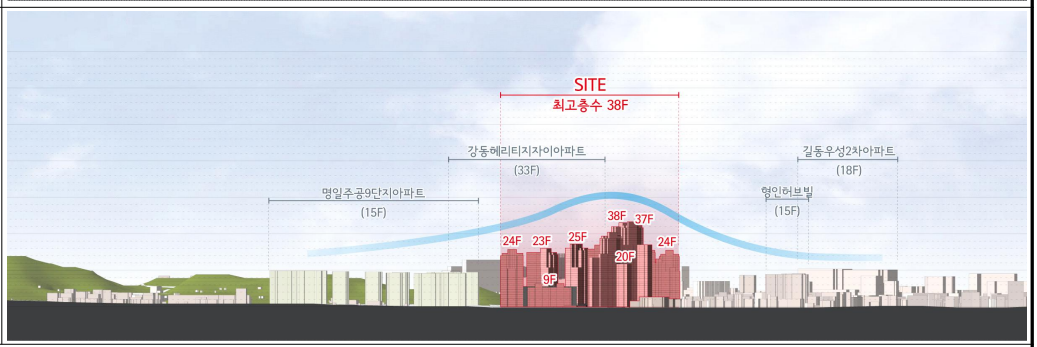
■ 명일로를 따라 공동주택단지가 다수 분포하여 주변 고층 및 저층 건축물과 연계한 변화감 및 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

■ 대상지 주동간 높이차를 적극적으로 설정하여 단지 내에서도 변화감을 부여함

사업전

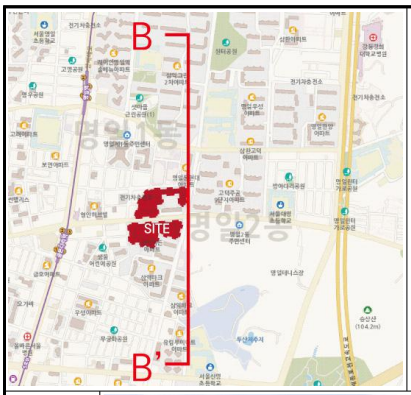


사업후





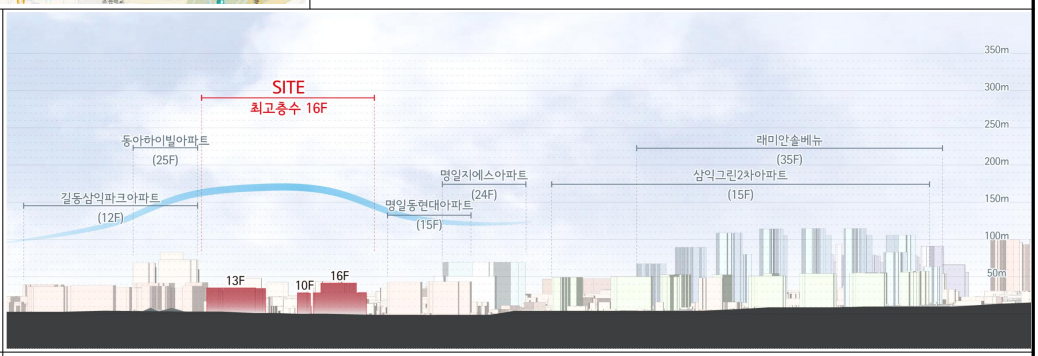
나. 남북측 스카이라인



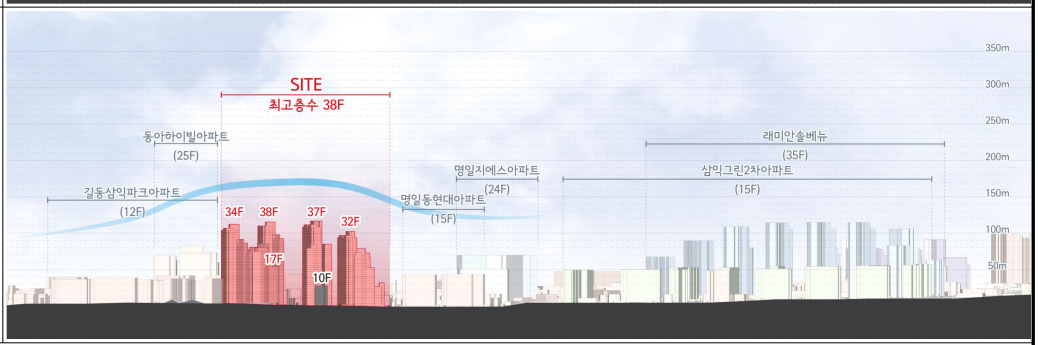
■ 주변의 중층형 건축물(10~15F) 중심의 완만한 스카이라인 구간에 대상지가 위치하여 새롭게 최고점을 이루는 역동적인 스카이라인을 형성함

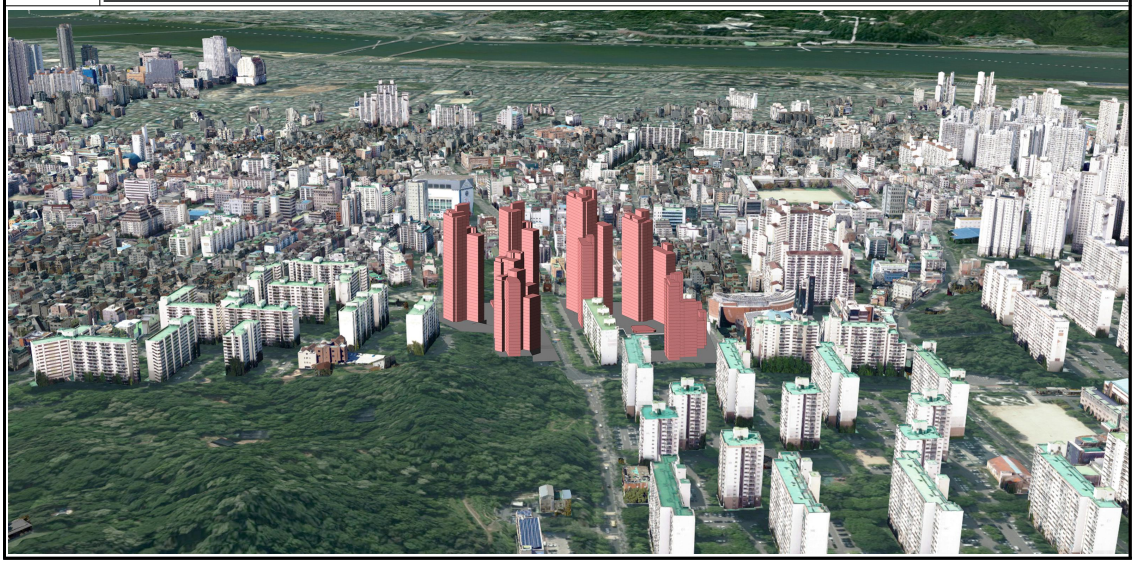
■ 단지내 적극적인 층수 변화를 두어 군집건축물로서 차폐감과 매스감을 완화하고 배후 산지 및 주변 건축물과 조화를 확보함

사업전



사업후





6 분석결과 및 종합

1. 분석 결과

■ 강동구 삼익맨숀아파트 주택재건축정비사업에 따른 경관적 영향 검토를 위해 삼익맨숀아파트 도시구조를 고려하여 근경, 중경, 원경에 대해 총 9개 조망점을 설정하고 경관시뮬레이션을 작성함

■ 조망점 총 근경3, 중경2, 원경4개 지점에 대한 사업시행 전후의 시뮬레이션 검토 결과, 수직적인 건축고가 상승하여 경관에 변화가 생길 것으로 예상되지만 주변 건축물과 조화로운 스카이라인이 형성되어 경관적 영향은 크지 않을 것으로 분석됨

■ 중경영역에서는 스카이라인이 전체적으로 상승하지만, 인접 공동주택을 고려한 높이계획으로 리듬감 있고 역동적인 스카이라인을 형성하며 조화를 이룸

■ 1km 이상 거리에서는 주변 건축물들로 인한 차폐로 대상 건축물이 가시 되지 않아 경관상의 영향은 없을 것으로 분석됨

2. 분석 종합

■ 강동구 삼익맨숀아파트 주택재건축정비사업 시행시 최고층수 38F 규모의 공동주택 개발에 따라 인공경관에 의해 조망이 차폐되는 경관변화는 불가피함

■ 기존 노후된 저층건축물 중심의 조망경관이 고층건축물 재건축에 따라 가로경관이 정비되고 보다 쾌적하고 개방감 있는 경관을 형성할 것으로 예상됨

■ 사업시행 후 대상지의 건축물이 9~38F 규모로 신축됨에 따라 수직적인 건축고가 상승하나, 인접한 공동주택 단지와 조화되며 변화 있는 스카이라인 형성이 예상됨

■ 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적인 입면디자인 및 색채디자인을 적용하고, 특히 가로변에 배치되는 주동 측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 필요함

■ 단지 경계부 옥외공간은 조경녹지로 조성하고 충분한 수목 식재를 통해 친자연적인 단지이미지 형성 및 고층건축물의 위압감 완화를 제고하고, 쾌적한 가로 보행환경을 제공할 수 있도록 권장함

3 교통성 검토서

【제 목 차 례】

제1장 서 론 ····· 1

1.1 사업의 개요 ····· 1

1.2 분석의 범위 ····· 6

제2장 교통환경 조사 분석 ····· 7

2.1 교통시설 및 교통소통 현황 ····· 7

2.2 교통환경 종합분석 ····· 16

제3장 사업지 및 주변지역의 장래교통 수요 ····· 18

3.1 사업미시행시 교통수요 예측 ····· 18

3.2 사업시행시 교통수요 예측 ····· 23

3.3 주차계획 ····· 33

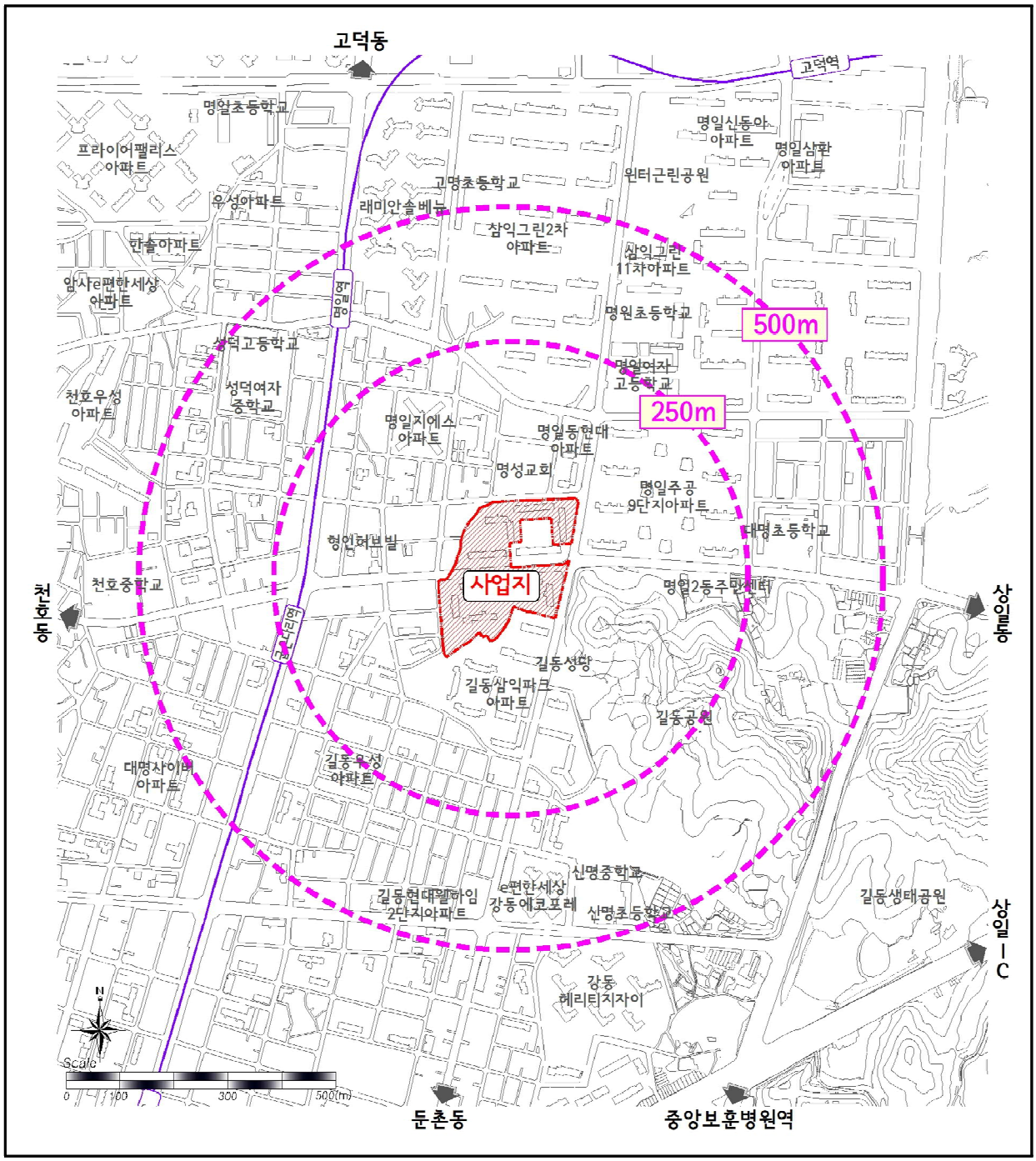
제4장 개선방안 ····· 37

제1장 서 론

1.1 사업의 개요

1) 사업지 위치

○ 본 사업지는 서울특별시 강동구 명일동 270번지 일원에 위치하고 있다.



(사업지 위치도)

2) 사업내용

가. 사업개요

○ 본 사업지는 서울특별시 강동구 명일동 270번지 일원에 위치하고 있으며, 구체적인 사업개요는 다음과 같다.

< 사업의 개요 >

구 분		사 업 개 요		
일반개요	사 업 명	삼익맨숀아파트 재건축정비사업		
	사 업 지 위 치	서울특별시 강동구 명일동 270번지 일원		
	지 역 · 지 구	제3종일반주거지역		
	사 업 기 간	~2031년		
	정비사업부지면적(㎡)	42,495.30		
구 분		1획지	2획지	합계
건축개요	용 도	공동주택 및 부대복리시설	공동주택 및 부대복리시설	공동주택 및 부대복리시설
	공동주택용지(㎡)	16,944.10	19,423.50	36,367.60
	건 축 면 적 (㎡)	4,030.34	4,439.83	8,575.56
	건 폐 율 (%)	23.78	22.85	23.58
	연 면 적 (㎡)	79,015.52	100,493.18	179,508.70
	용 적 률 (%)	299.89	299.81	299.85
	건 축 규 모 (층)	지하3층/지상38층(5개동)	지하3층/지상39층(6개동)	지하3층/지상39층(11개동)
	세 대 수 (세 대)	405세대	594세대	999세대
	진 출 입 구 수	1개소	1개소	2개소
주차시설	법 정 주 차 (대)	524대	580대	1,104대
	주 차 수 요 (대)	502대(2031년, 원단위법)	680대(2031년, 원단위법)	1,182대(2031년, 원단위법)
	계획주차규모 (대)	575대(100%자주식) -법정대비 109.8% -수요대비 114.6%	844대(100%자주식) -법정대비 145.4% -수요대비 124.0%	1,419대(100%자주식) -법정대비 128.5% -수요대비 120.1%

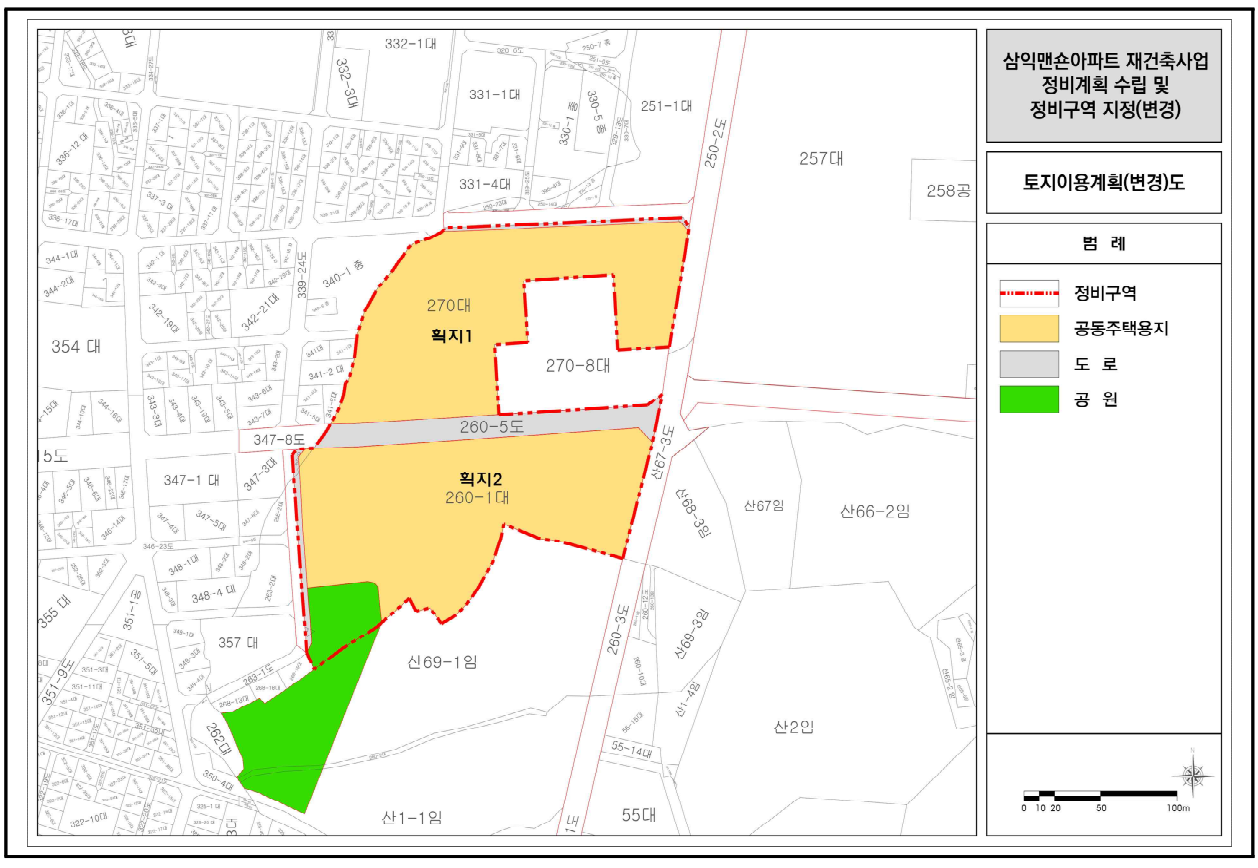
구 분 (2 0 3 1 년)	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	소계
사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	30	254	8	36	38	290	328
1일 발생량(대/일)	1,440	1,440	261	261	1,701	1,701	3,402

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

나. 토지이용계획도

< 토지이용계획 >

구 분	명 칭		면 적(㎡)	비율(%)	비고
합 계			17,760.00	100.0	-
정비기반시설	소 계		6,122.7	14.4	-
	도 로		4,250.8	10.0	-
	공원	소 계	1,876.9	4.4	-
		문화공원	1,876.9	4.4	지하주차장 중복결정
획지	소 계		36,367.6	85.6	
	획 지 1		16,944.1	39.9	
	획 지 2		19,423.5	45.7	



(토지이용계획도)

다. 건축개요

< 용도별 면적개요 >

(단위 : ㎡, %)

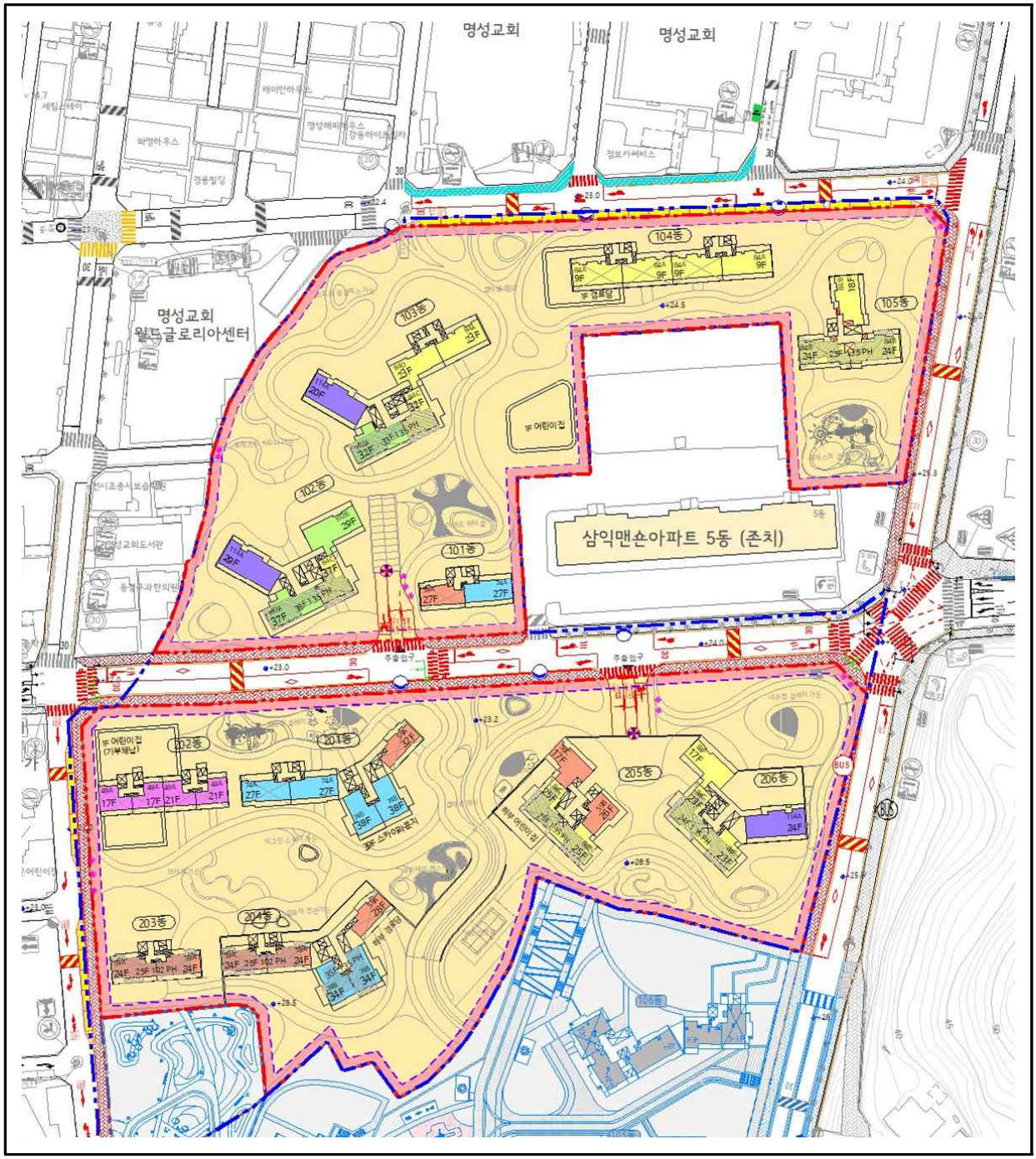
구 분		연면적(㎡)	비율(%)
1획지	공동주택	79,015.52	100.0
	소 계	79,015.52	100.0
2획지	공동주택	99,634.18	99.1
	시설기부채납	859.00	0.9
	소 계	100,493.18	100.0
합 계		179,508.70	-

< 공동주택 분양면적표 >

(단위 : ㎡)

구분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적	비고
1획지	59	25	59.98	21.59	81.57	6.95	39.29	127.82	임대 17세대
	74	27	74.98	25.13	100.11	8.69	49.12	157.92	임대 17세대
	84	205	84.98	34.17	119.15	9.85	55.67	184.67	임대 10세대
	102	96	102.98	36.20	139.18	11.94	67.46	218.58	-
	114	49	114.98	38.15	153.13	13.33	75.32	241.78	-
	135(PH)	3	135.98	48.42	184.40	15.77	89.08	289.24	-
	소계	405	36,872.90	13,712.92	50,585.82	4,275.50	24,154.20	79,015.52	-
2획지	49	69	49.98	20.60	70.58	7.85	41.92	120.35	임대 17세대
	59	191	59.98	21.59	81.57	9.42	50.31	141.30	임대 22세대
	74	196	74.98	25.13	100.11	11.78	62.89	174.77	임대 11세대
	84	109	84.98	34.17	119.15	13.35	71.28	203.77	-
	114	24	114.98	38.15	153.13	18.06	96.44	267.63	-
	102(PH)	2	102.98	40.97	143.95	16.17	86.37	246.50	-
	135(PH)	3	135.98	48.42	184.40	21.35	114.05	319.81	-
	소계	594	42,237.12	15,337.90	57,575.02	6,633.00	35,426.16	99,634.18	-
합 계		999	79,110.02	29,050.82	108,160.84	10,908.50	59,580.36	178,649.70	-

라. 건축배치도


명성교회
명성교회
명성교회
월드글로리아센터
삼익맨숀아파트 5동 (존치)
101동
102동
103동
104동
105동
201동
202동
203동
204동
205동
206동
106동

(배치도)

1.2 분석의 범위

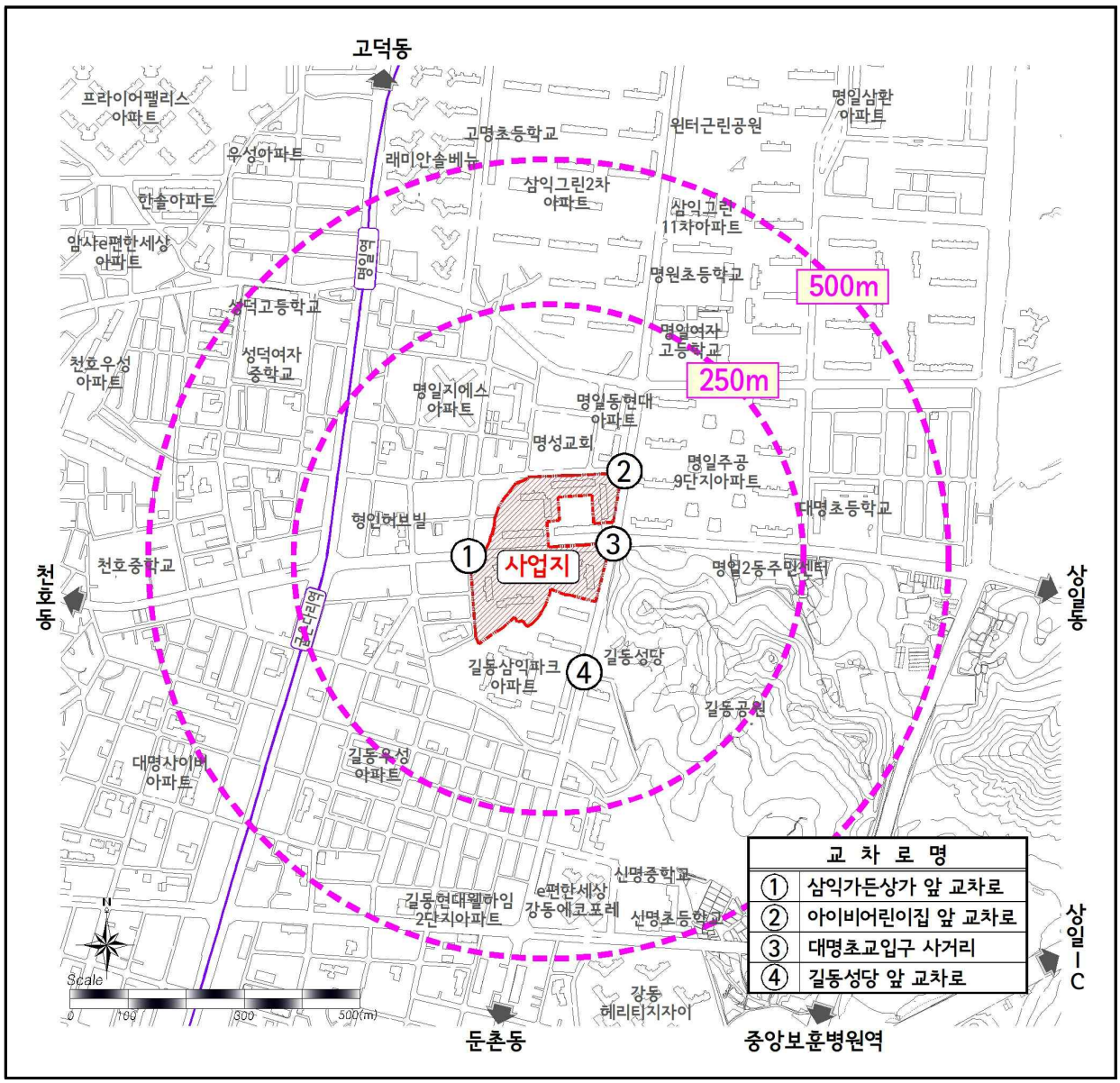
1) 시간적 범위

○ 본 과업분석의 시간적 범위는 기준년도 및 목표연도를 다음과 같이 설정하였다.

- 기 준 년 도 : 2025년
- 준 공 년 도 : 2030년
- 목 표 년 도 : 2031년 (준공후 1년)

2) 공간적 범위

○ 본 과업에서는 사업지와 인접한 4개의 교차로를 분석대상의 공간적 범위로 설정하였다.



(공간적 범위도)

제2장 교통환경 조사 분석

2.1 교통시설 및 교통소통 현황

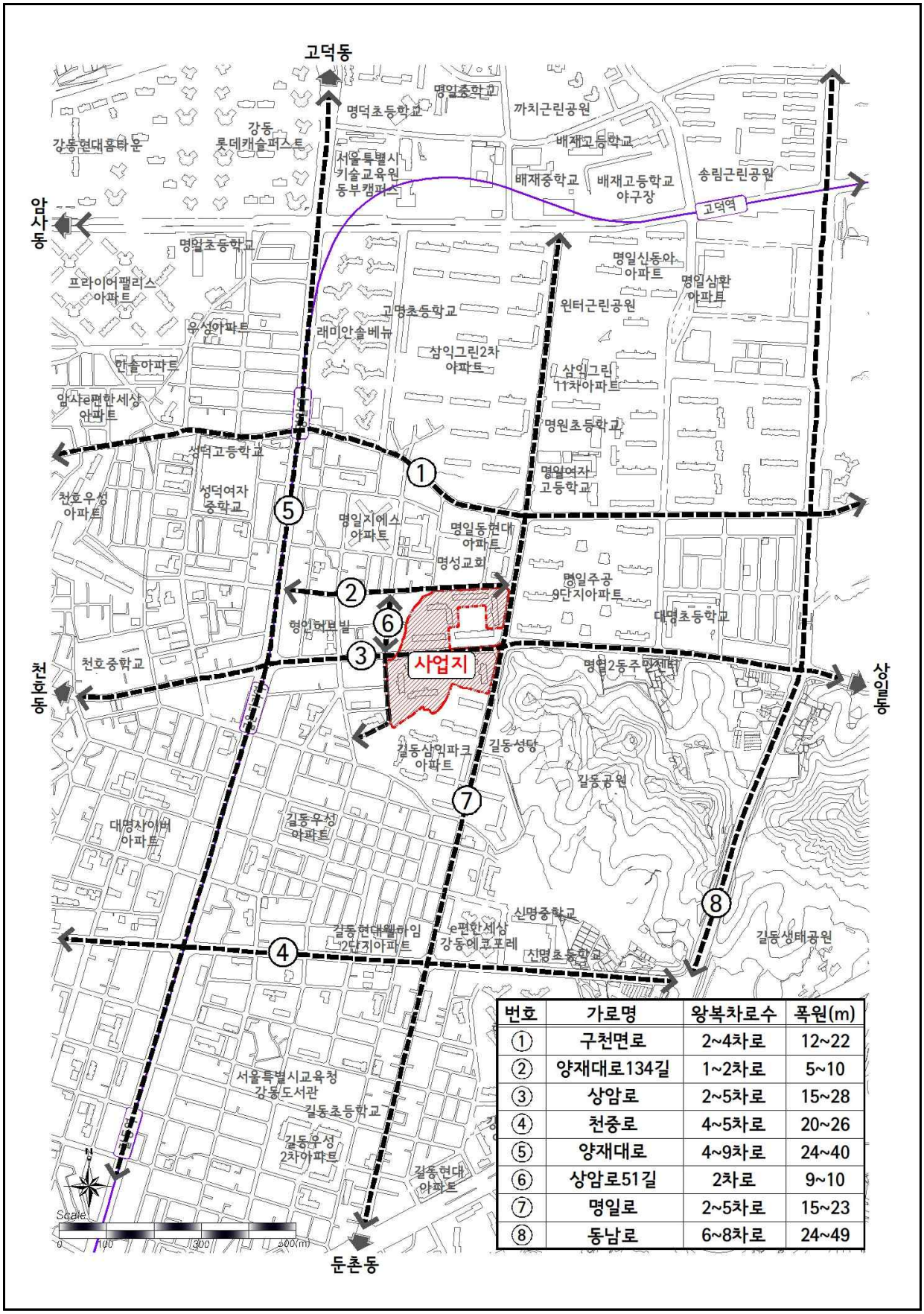
1) 가로망 현황

○ 본 사업지 공간적 범위 내의 가로망 체계를 살펴보면, 사업지 북측 양재대로134길(1~2차로, 폭원 5~10m), 남측 상암로(2~5차로, 폭원 15~28m), 동측 명일로(2~5차로, 폭원 15~23m)가 접하고 있다.

○ 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같다.

< 주변지역 가로망 현황 >

가 로 명	차 로 수 (양방향)	폭 원 (m)	비고
① 구 천 면 로	2 ~ 4	12 ~ 22	-
② 양재대로134길	1 ~ 2	5 ~ 10	사업지 북측
③ 상 암 로	2 ~ 5	15 ~ 28	사업지 남측
④ 천 중 로	4 ~ 5	20 ~ 26	-
⑤ 양 재 대 로	4 ~ 9	24 ~ 40	-
⑥ 상암로51길	2	9 ~ 10	-
⑦ 명 일 로	2 ~ 5	15 ~ 23	사업지 동측
⑧ 동 남 로	6 ~ 8	24 ~ 49	-



번호	가로명	왕복차로수	폭원(m)
①	구천면로	2~4차로	12~22
②	양재대로134길	1~2차로	5~10
③	상암로	2~5차로	15~28
④	천중로	4~5차로	20~26
⑤	양재대로	4~9차로	24~40
⑥	상암로51길	2차로	9~10
⑦	명일로	2~5차로	15~23
⑧	동남로	6~8차로	24~49

(사업지 주변 가로망도)

2) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 검토서에서는 사업시행시 직·간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 4개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였다.

○ 교통사고의 대부분은 교차로와 그 부근에서 발생하고 있으며, 일반도로에서 발생하는 지체의 대부분은 교차로 부근에서 발생하여 도로망 전체의 운영에 많은 영향을 미치므로 교차로의 기하구조는 교통안전 및 교통소통 증진에 중대한 영향을 미친다고 볼 수 있다.

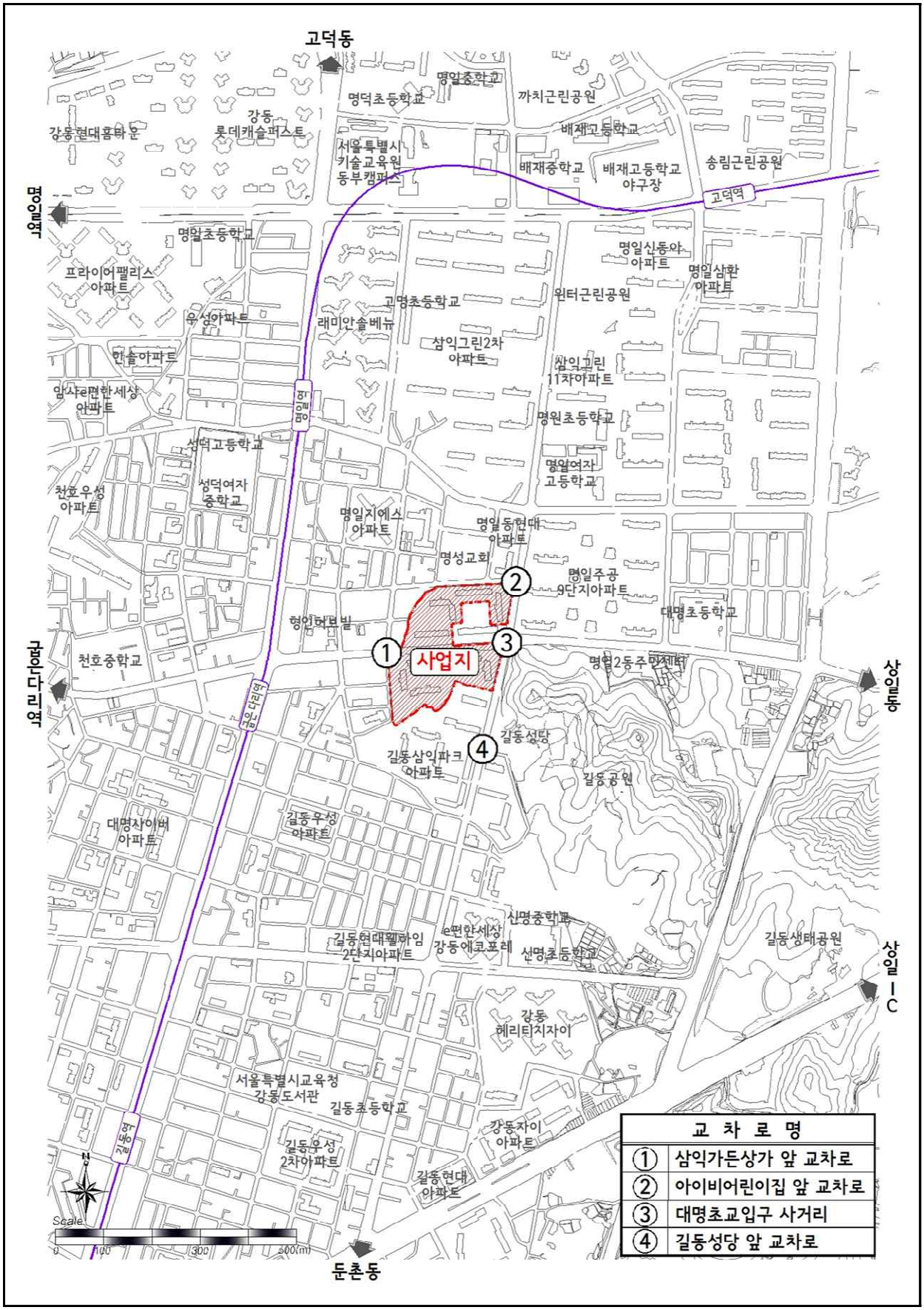
○ 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는바 다음과 같은 사항을 고려하여 조사하였다.

- 신호등 설치여부 및 신호현시
- 보도폭 및 교통시설물 설치현황
- 가각정리 여부
- 주차 및 버스정류장(버스전용차로)설치 여부
- 교통안전표지 등
- 차로수 및 차로폭
- 횡단보도 및 차량의 정지선 위치
- 노면표시
- 도류화 여부

○ 본 과업의 평가대상 교차로 4개소 중 2개소는 신호교차로로 운영되고 있는 것으로 조사되었으며 교차로 신호주기는 140~160초, 신호현시는 3~4현시로 운영되어 있고, 2개소는 비신호교차로로 운영되고 있는 것으로 조사되었으며 교차로의 가각정리는 대체적으로 양호한 것으로 조사되었다.

< 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 >

교 차 로 명	교차로 형태	현 시	주 기
① 삼익가든상가 앞 교차로	4지 교차로	4현시	160초
② 아이비어린이집 앞 교차로	비신호교차로		
③ 대명초교입구 사거리	4지 교차로	3현시	140초
④ 길동성당 앞 교차로	비신호교차로		

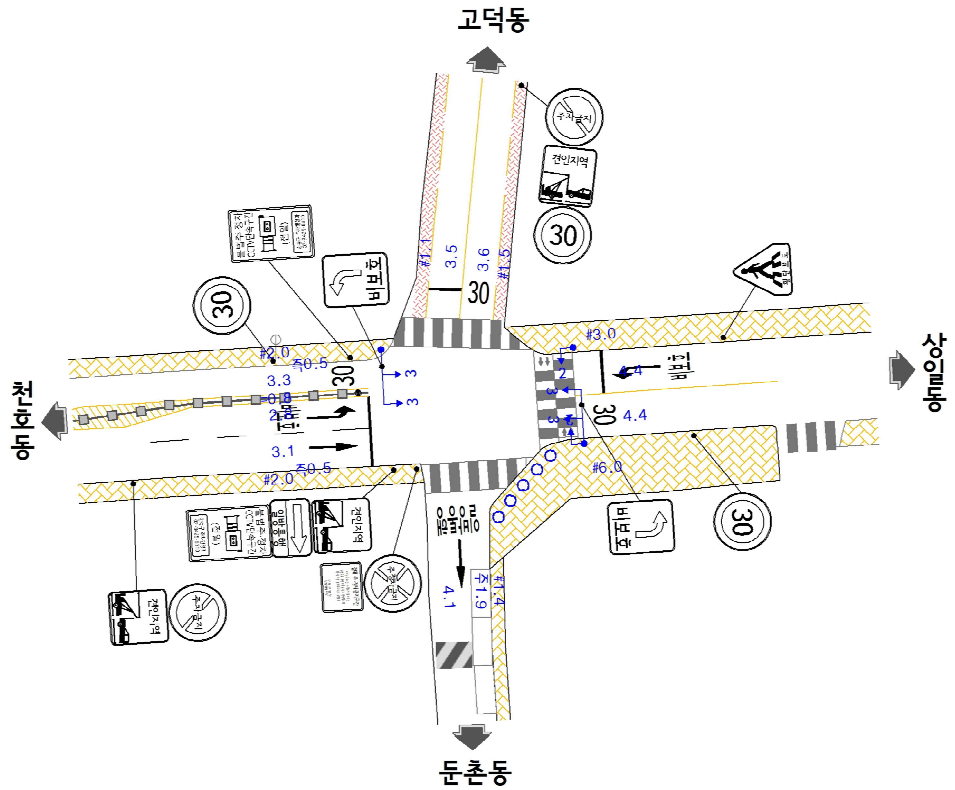


교 차 로 명	
①	삼익가든상가 앞 교차로
②	아이비어린이집 앞 교차로
③	대명초교입구 사거리
④	길동성당 앞 교차로

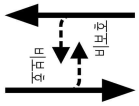
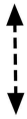
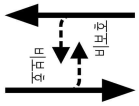
(분석대상 교차로 key-map)

① 삼익가든상가 앞 교차로

기하구조

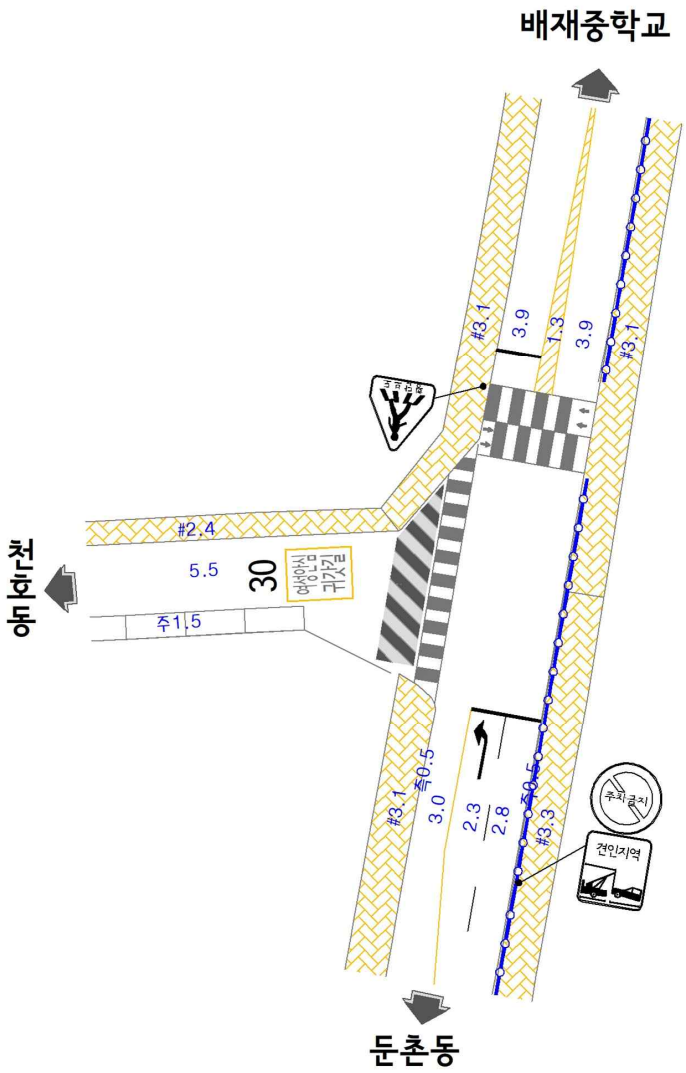


교차로 신호현황

1현시	2현시	3현시	4현시	주기
				160초
71(3)	26	31(3)	26	

② 아이비어린이집 앞 교차로

기하구조

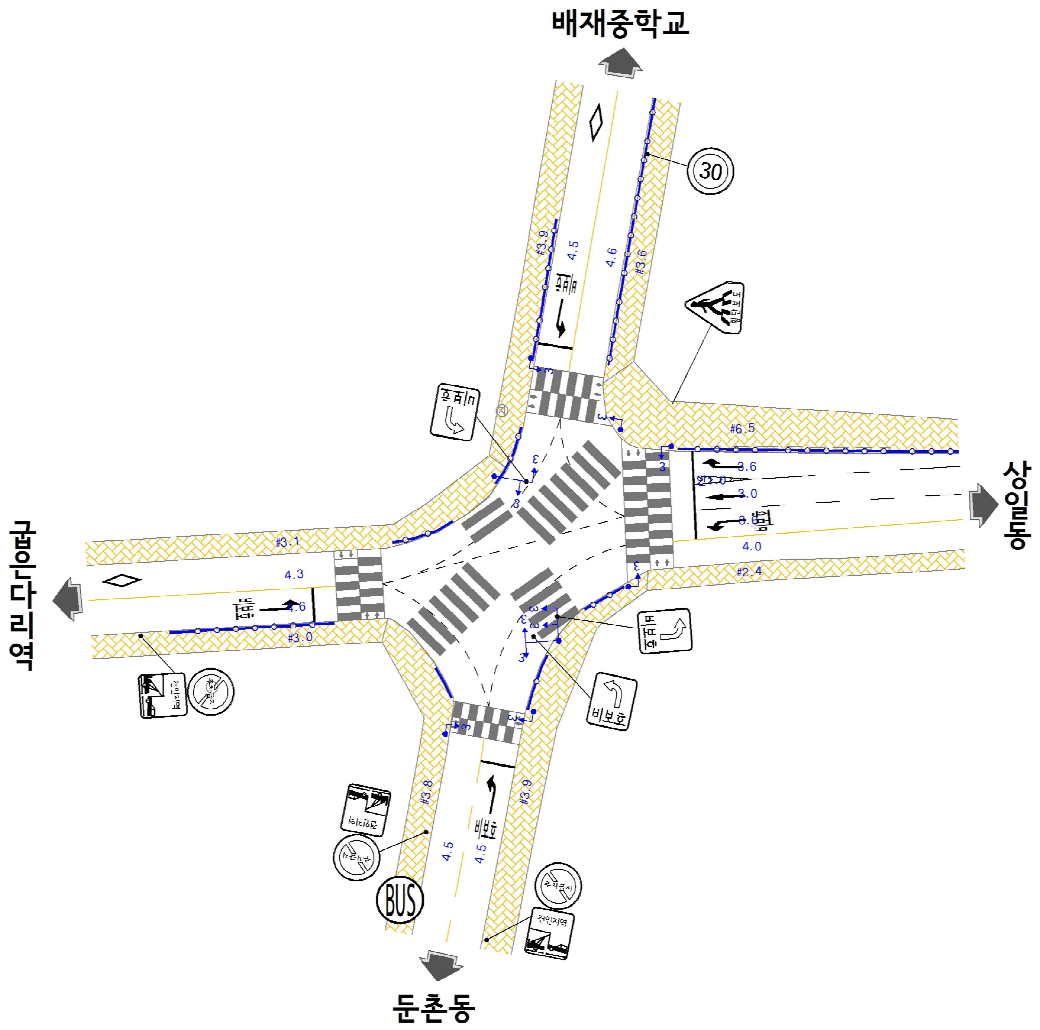


교차로 신호현황

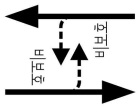
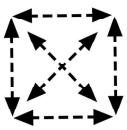
비신호교차로

③ 대명초교입구 사거리

기하구조

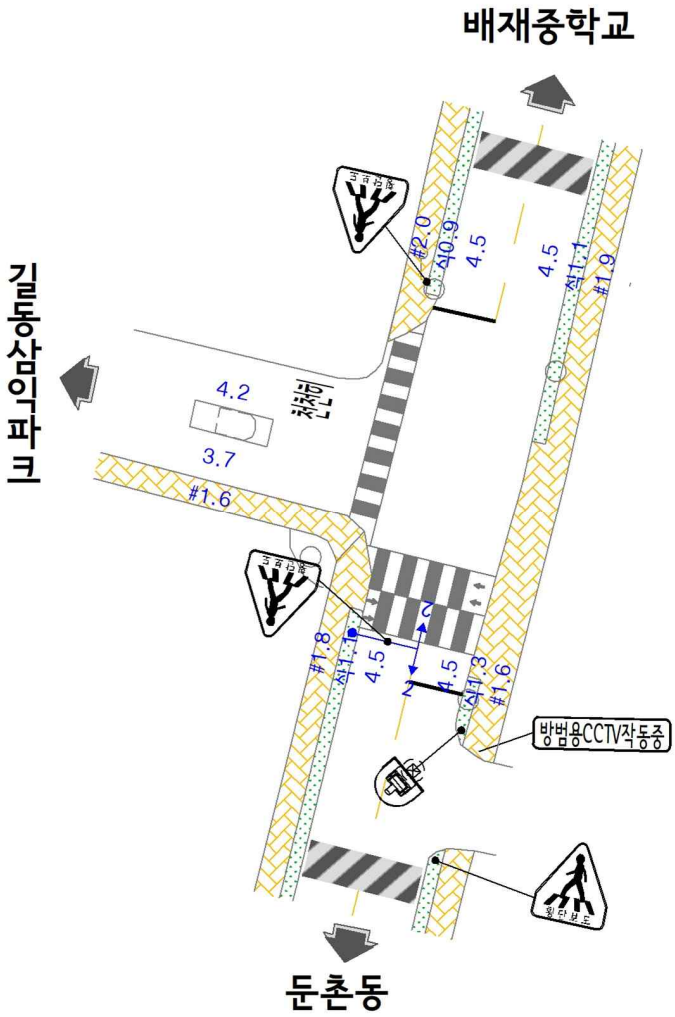


교차로 신호현황

1현시	2현시	3현시	주기
			140초
36(3)	56(3)	42	

④ 길동성당 앞 교차로

기하구조

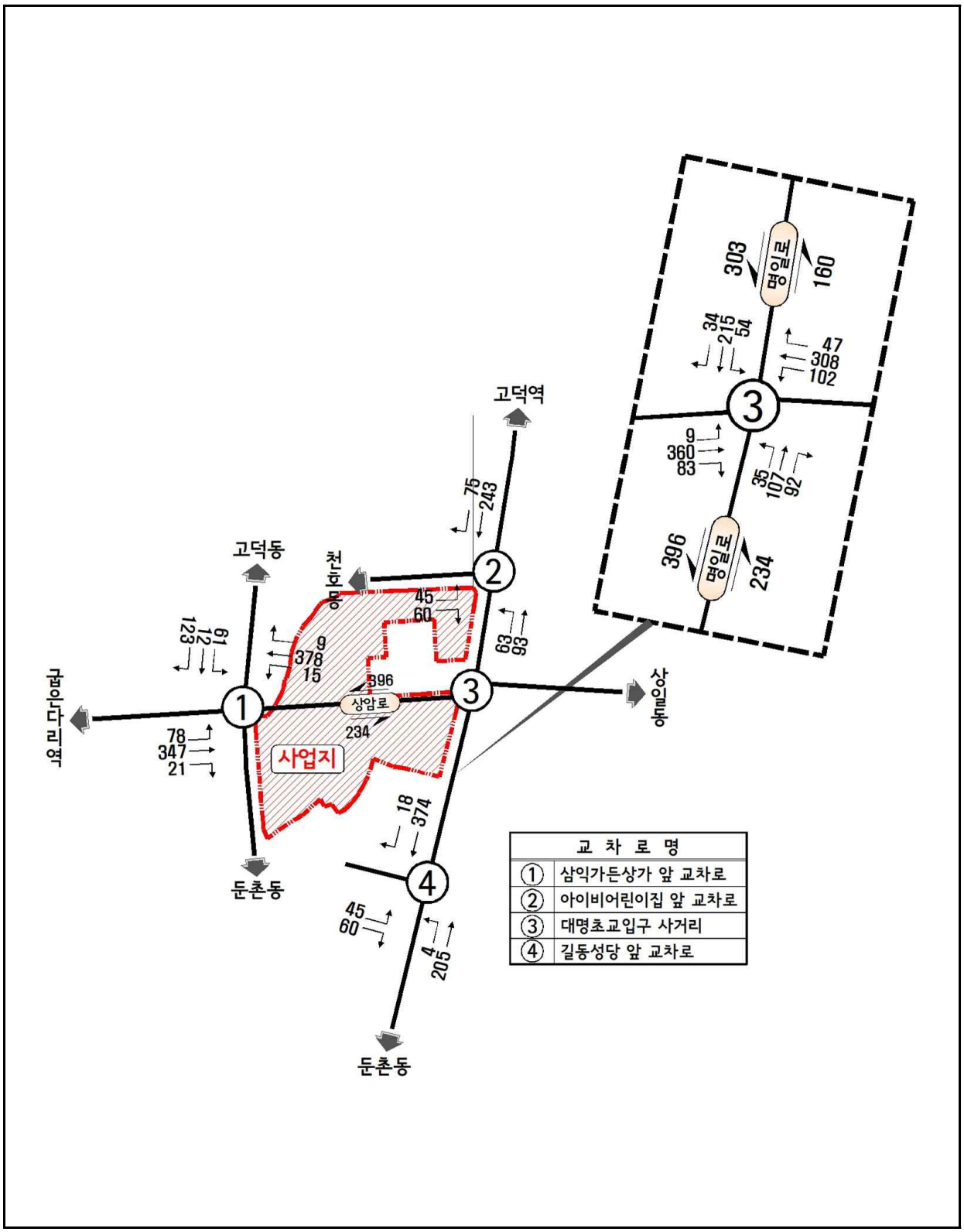


교차로 신호현황

비신호교차로

2.2 교통환경 종합분석

1) 주변가로 및 교차로교통량



(주변가로 및 교차로 교통량, 2025년, 08:00~09:00시, 대/시)

2) 주변가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

가. 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업지 주변의 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 22.0km/h ~ 31.9km/h, 서비스수준은 "C~D"로 나타났다.

< 가로구간 서비스수준 분석결과(2025년, 08:00~09:00시) >

구 간			유형	구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
상암로	① 삼익가든상가 앞 교차로	→ ③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.23	430	23.3	D
	③ 대명초교입구 사거리	→ ① 삼익가든상가 앞 교차로	Ⅲ	0.23	390	25.8	D
명일로	② 아이비어린이집 앞 교차로	→ ③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.12	303	23.1	D
	③ 대명초교입구 사거리	→ ② 아이비어린이집 앞 교차로	Ⅲ	0.12	160	22.0	D
	③ 대명초교입구 사거리	→ ④ 길동성당 앞 교차로	Ⅲ	0.22	396	31.9	C
	④ 길동성당 앞 교차로	→ ③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.22	234	30.5	C

주 : ②,④번 교차로는 비신호교차로로 운영 중으로 접근로 평균지체를 반영하여 분석하였음.

나. 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변의 교차로는 현재 신호 및 비신호교차로 운영중에 있으며 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 36.8~44.3초/대 (서비스수준 "C"), 비신호교차로의 평균운영지체는 9.05~9.59초/대 (서비스수준 "A ")의 수준으로 분석되었다.

< 신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년, 08:00~09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 삼익가든상가 앞 교차로	1,044	36.8	C
③ 대명초교입구 사거리	1,446	44.3	C

< 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년, 08:00~09:00시) >

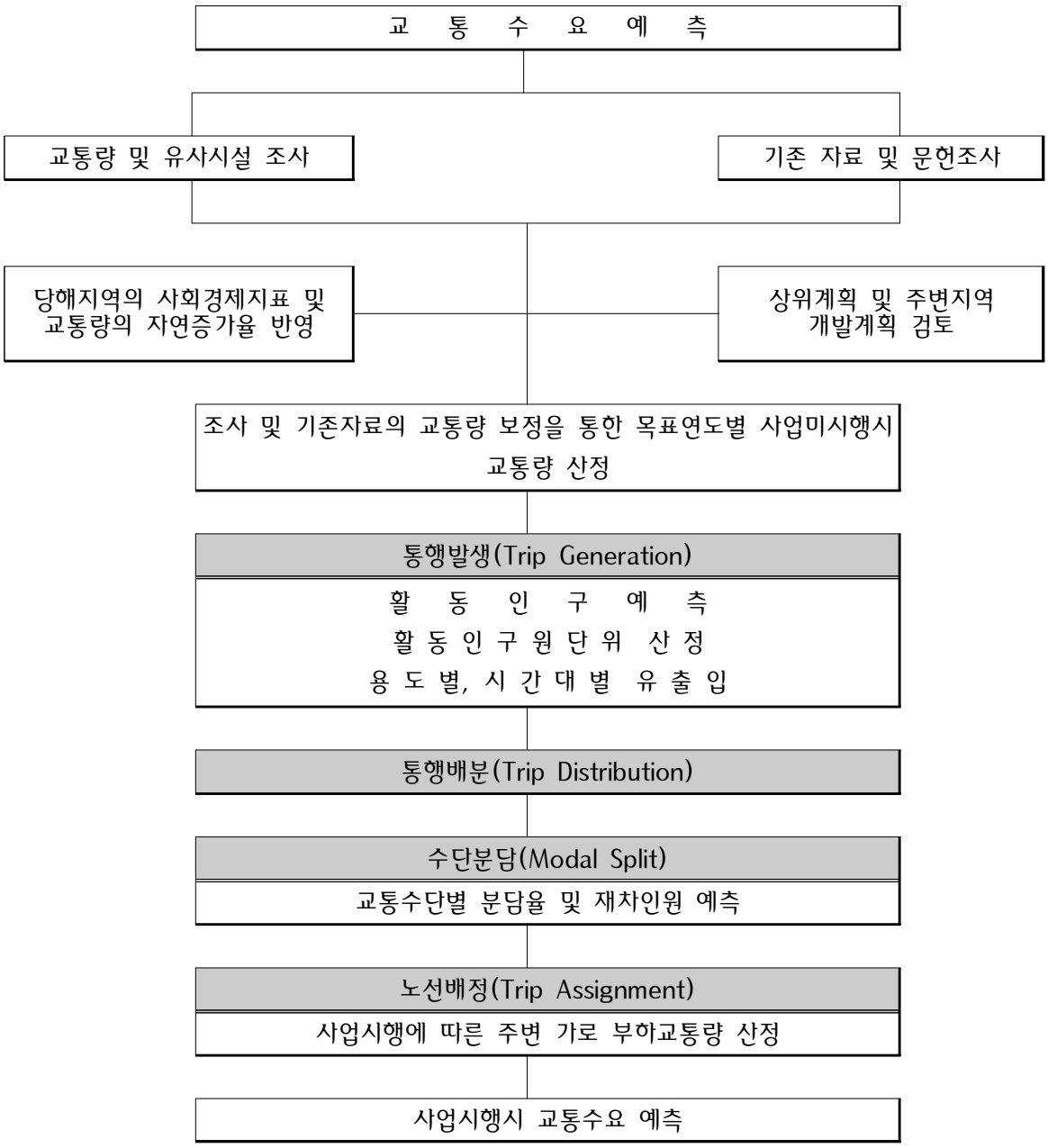
교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 아이비어린이집 앞 교차로	579	9.05	A
④ 길동성당 앞 교차로	661	9.59	A

제3장 사업지 및 주변지역의 장래교통 수요

3.1 사업미시행시 교통수요 예측

1) 교통수요 예측방법

○ 본 검토서를 수행함에 있어 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요를 도출·분석하기 위한 과정은 다음과 같다.



(교통수요예측의 흐름도)

2) 도시교통지표 분석

가. 서울특별시 도시교통지표

(1) 장래 인구예측

○ 장래 서울특별시 인구는 2025년에 9,124,339인에서 목표연도인 2031년 8,823,987인으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2025년~2031년 -0.56%로 감소하는 것으로 나타났다.

< 서울특별시 장래 인구 예측 >

(단위 : 인)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
						25~31
서울시	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,823.987	8,663,892	-0.56%

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(2) 장래 목적통행량 예측

○ 서울특별시 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2025년 31,595,960통행/일, 목표연도 2031년 31,005,258 통행/일로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2025년~2031년 -0.31%로 감소하는 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 장래 목적통행량 예측 >

(단위 : 통행/일)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
						25~31
출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,641,107	4,454,034	-0.81
등교	1,284,471	1,112,973	973,694	952,331	871,465	-2.56
업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,815,006	2,796,269	+0.02
귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,623,158	10,485,542	-0.18
기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,973,656	11,798,600	-0.12
합계	31,293,277	31,595,960	31,158,160	31,005,258	30,405,910	-0.31

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(3) 장래 수단통행량 예측

○ 서울특별시 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2025년 35,576,976통행/일, 목표연도 2031년 35,149,712 통행/일로 예측되었으며, 연평균 증가율 2025년~2031년 -0.20%로 감소할 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 장래 수단통행량 예측 >

(단위 : 통행/일, %)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
						25~31
승 용 차	8,907,110	8,737,576	8,689,107	8,653,816	8,514,080	-0.16%
택 시	888,609	822,992	792,494	788,830	774,342	-0.70%
버 스	3,237,165	3,152,499	3,052,257	3,037,765	2,980,481	-0.62%
지하철	4,957,127	5,703,263	5,847,916	5,839,074	5,803,841	0.39%
버스+지하철	1,959,045	2,112,216	2,171,258	2,172,757	2,178,763	0.47%
도보/자전거	12,330,327	12,312,628	12,031,127	11,964,693	11,702,605	-0.48%
기타수단	2,716,284	2,735,802	2,704,308	2,692,777	2,647,143	-0.26%
합 계	34,995,667	35,576,976	35,288,467	35,149,712	34,601,255	-0.20%

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(4) 장래 총 통행량

< 서울특별시 장래 총 통행량 예측 >

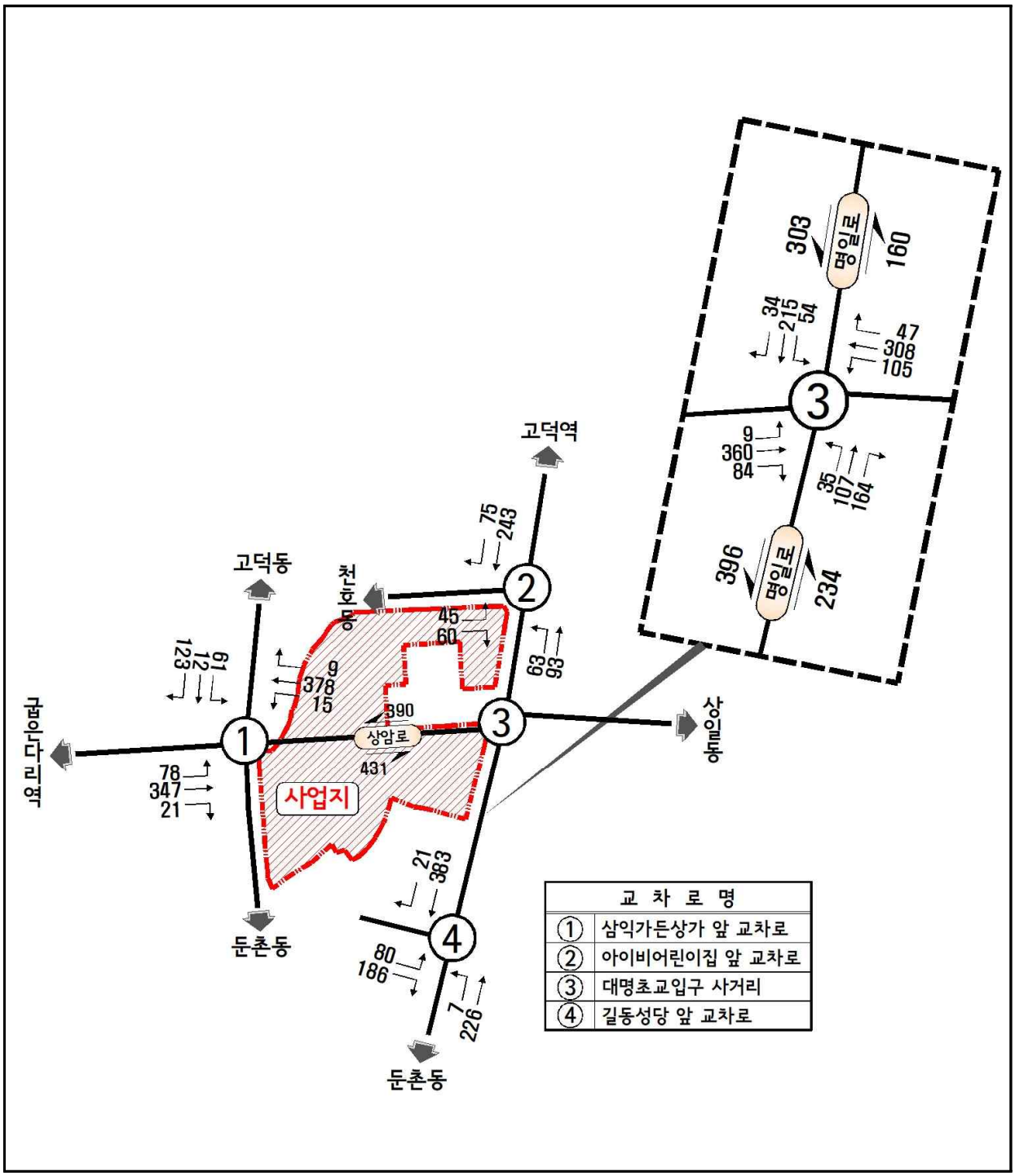
(단위 : 통행/일, %)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
						25~31
인 구 (인)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,823,987	8,663,892	-0.56
목적통행량 (통행/일)	31,293,277	31,595,960	31,158,160	31,005,258	30,405,910	-0.31
1인당 목적통행 (통행/인)	3.35	3.46	3.51	3.51	3.51	+0.24
수단통행량 (통행/일)	35,000,000	35,580,000	35,290,000	35,149,712	34,601,255	-0.20
1인당 수단통행 (통행/인)	3.75	3.90	3.98	3.98	3.99	+0.36

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

3) 사업미시행시 교통영향분석

○ 본 검토서는「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단별 통행량 연평균증가율(2025년~2031년 -0.20%)을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량에 주변 개발 계획만 반영하였음.



(사업미시행시 가로 및 교차로 교통량도 2031년, 08:00~09:00, 대/시)

가. 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업미시행시 사업지 주변의 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 22.0km/h ~ 31.7km/h, 서비스수준은 "C~D"로 나타났다.

< 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00시) >

구 간				유형	구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
상암로	① 삼익가든상가 앞 교차로	→	③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.23	431	23.2	D
	③ 대명초교입구 사거리	→	① 삼익가든상가 앞 교차로	Ⅲ	0.23	390	25.8	D
명일로	② 아이비어린이집 앞 교차로	→	③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.12	303	23.1	D
	③ 대명초교입구 사거리	→	② 아이비어린이집 앞 교차로	Ⅲ	0.12	160	22.0	D
	③ 대명초교입구 사거리	→	④ 길동성당 앞 교차로	Ⅲ	0.22	404	31.7	C
	④ 길동성당 앞 교차로	→	③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.22	306	27.5	D

주 : 1) 장래 수단별 통행량 증가율은 2025년~2031년 -0.20%을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량과 동일하게 분석하였음.
2) ②,④번 교차로는 비신호교차로로 운영 중으로 접근로 평균지체를 반영하여 분석하였음.

나. 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업미시행시 사업지 주변의 교차로는 현재 신호 및 비신호교차로 운영중에 있으며 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 36.8~44.7초/대 (서비스수준 "C"), 비신호교차로의 평균운영지체는 9.05~10.73초/대 (서비스수준 "A~B")의 수준으로 분석되었다.

< 사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 삼익가든상가 앞 교차로	1,044	36.8	C
③ 대명초교입구 사거리	1,522	44.7	C

< 사업미시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 아이비어린이집 앞 교차로	579	9.05	A
④ 길동성당 앞 교차로	903	10.73	B

3.2 사업시행시 교통수요 예측

1) 건축개요

< 용도별 면적개요 >

(단위 : ㎡, %)

구 분		연면적(㎡)	비율(%)
1획지	공동주택	79,015.52	100.0
	소 계	79,015.52	100.0
2획지	공동주택	99,634.18	99.1
	시설기부채납	859.00	0.9
	소 계	100,493.18	100.0
합 계		179,508.70	-

< 공동주택 분양면적표 >

(단위 : ㎡)

구분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적	비고
1획지	59	25	59.98	21.59	81.57	6.95	39.29	127.82	임대 17세대
	74	27	74.98	25.13	100.11	8.69	49.12	157.92	임대 17세대
	84	205	84.98	34.17	119.15	9.85	55.67	184.67	임대 10세대
	102	96	102.98	36.20	139.18	11.94	67.46	218.58	-
	114	49	114.98	38.15	153.13	13.33	75.32	241.78	-
	135(PH)	3	135.98	48.42	184.40	15.77	89.08	289.24	-
	소계	405	36,872.90	13,712.92	50,585.82	4,275.50	24,154.20	79,015.52	-
2획지	49	69	49.98	20.60	70.58	7.85	41.92	120.35	임대 17세대
	59	191	59.98	21.59	81.57	9.42	50.31	141.30	임대 22세대
	74	196	74.98	25.13	100.11	11.78	62.89	174.77	임대 11세대
	84	109	84.98	34.17	119.15	13.35	71.28	203.77	-
	114	24	114.98	38.15	153.13	18.06	96.44	267.63	-
	102(PH)	2	102.98	40.97	143.95	16.17	86.37	246.50	-
	135(PH)	3	135.98	48.42	184.40	21.35	114.05	319.81	-
	소계	594	42,237.12	15,337.90	57,575.02	6,633.00	35,426.16	99,634.18	-
합 계		999	79,110.02	29,050.82	108,160.84	10,908.50	59,580.36	178,649.70	-

2) 용도별 원단위 설정

○ 통행발생은 4단계 수요모형 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하는 단계이다.

○ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 크게 구분된다. 본 검토서에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 유사시설에 대한 현장조사 및 문헌조사 자료를 통해 활동인구 원단위를 산정하여 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였다.

< 1획지 활동인구 예측(2025년) >

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거2(50㎡~64㎡)	25	3.29	1.08	82	27	109
	주거3(64㎡~85㎡)	232	3.59	1.11	833	258	1,091
	주거4(85㎡~115㎡)	145	3.84	1.17	557	170	727
	주거5(115㎡~165㎡)	3	4.04	1.15	12	3	15
	소 계	405	-	-	1,484	458	1,942
합 계		-	-	-	1,484	458	1,942

< 2획지 활동인구 예측(2025년) >

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거1(~50㎡)	69	2.45	0.99	169	68	237
	주거2(50㎡~64㎡)	191	3.29	1.08	628	206	834
	주거3(64㎡~85㎡)	305	3.59	1.11	1,095	339	1,434
	주거4(85㎡~115㎡)	26	3.84	1.17	100	30	130
	주거5(115㎡~165㎡)	3	4.04	1.15	12	3	15
	소 계	594	-	-	1,835	578	2,413
합 계		-	-	-	1,835	578	2,413

3) 목표연도 총 활동인구 예측

○ 유사시설에 대한 조사자료를 기초로 추정한 활동인구 원단위를 본 시설의 전용면적에 적용하여 본 사업지의 활동인구를 예측하였으며, 본 사업지의 활동인구를 추정하는데 있어서 상주/상근인구의 경우에는 장래에 인구변동이 없다고 가정하여 활동인구 예측에 적용하였다.

○ 방문/이용인구는 「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원, 경기연구원,인천연구원」에서 제시한 목적통행증가율인 2025년~2031년 -0.31%를 적용하였다.

< 1획지 활동인구 예측(2031년) >

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거2(50㎡~64㎡)	25	3.29	1.06	82	27	109
	주거3(64㎡~85㎡)	232	3.59	1.09	833	253	1,086
	주거4(85㎡~115㎡)	145	3.84	1.15	557	167	724
	주거5(115㎡~165㎡)	3	4.04	1.13	12	3	15
	소 계	405	-	-	1,484	450	1,934
합 계		-	-	-	1,484	450	1,934

< 2획지 활동인구 예측(2031년) >

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거1(~50㎡)	69	2.45	0.97	169	67	236
	주거2(50㎡~64㎡)	191	3.29	1.06	628	202	830
	주거3(64㎡~85㎡)	305	3.59	1.09	1,095	332	1,427
	주거4(85㎡~115㎡)	26	3.84	1.15	100	30	130
	주거5(115㎡~165㎡)	3	4.04	1.13	12	3	15
	소 계	594	-	-	1,835	567	2,402
합 계		-	-	-	1,835	567	2,402

4) 총 통행량 예측

○ 사업지의 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구를 통행량으로 전환하는 과정이 필요하며, 본 검토서의 공동주택 상주인구에 대해서는「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 1인당 목적통행(2031년 0.24통행/인)을 적용하였으며, 공동주택 방문인구에 대해서는 1인당 2.0통행을 적용하였다.

○ 본 사업 활동인구의 목적별 통행량을 구분하기 위하여 「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 목적별 통행비율을 적용하였다.

< 공동주택 목적별 통행량 예측(2031년) >

구 분	통근	통학	기타
비율	36.6%	4.7%	58.7%

자료 : 「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

< 1획지 장래 활동인구 통행량 예측(2031년) >

(단위 : 통행/일)

구 분		상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	통근	1,910	900	6,114
	통학	246		
	기타	3,058		
합계		5,214	900	6,114

< 2획지 장래 활동인구 통행량 예측(2031년) >

(단위 : 통행/일)

구 분		상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	통근	2,360	1,134	7,582
	통학	304		
	기타	3,784		
합계		6,448	1,134	7,582

5) 활동인구의 시간대별 유출입 분포 예측

○ 유사시설 문헌자료 활용하여 활동인구의 시간대별 유출입 분포비를 도출하였다.

< 시간대별 유출입 통행 분포비 > (단위 : %)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.2	10.5	0.2	8.7	0.4	1.2	0.0	0.0
07:00~08:00	0.4	30.8	0.7	36.6	1.2	4.5	0.5	0.1
08:00~09:00	0.6	36.8	0.9	43.7	3.3	6.6	2.5	1.5
09:00~10:00	0.6	10.0	0.2	7.3	3.8	6.7	5.4	2.9
10:00~11:00	0.4	4.3	0.1	2.4	4.2	7.3	7.2	5.3
11:00~12:00	0.3	1.7	0.2	0.6	5.5	7.8	8.6	7.0
12:00~13:00	0.3	0.8	1.1	0.2	6.9	7.8	8.7	8.1
13:00~14:00	0.8	0.7	3.3	0.1	8.5	8.4	10.7	8.9
14:00~15:00	1.0	0.6	4.5	0.1	9.8	9.5	11.9	10.5
15:00~16:00	2.0	0.5	7.1	0.1	10.8	9.0	10.8	10.8
16:00~17:00	3.9	0.5	12.4	0.1	11.0	8.7	9.7	11.1
17:00~18:00	7.6	0.8	16.7	0.1	10.2	7.6	8.5	9.9
18:00~19:00	23.0	0.8	18.6	0.0	9.3	6.0	6.9	8.6
19:00~20:00	26.3	0.7	15.2	0.0	7.7	4.6	5.0	7.4
20:00~21:00	20.3	0.3	11.1	0.0	4.6	2.8	2.8	5.6
21:00시 이후	12.3	0.2	7.7	0.0	2.8	1.5	0.8	2.3
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

6) 수단분담율 예측

○ 교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행분포의 통행량을 각 수단교통으로 분류시키는 과정으로, 선택 가능한 교통수단을 통행자가 이용할 비율을 추정하는 단계이다.

○ 본 검토서의 장래 수단분담율 예측시에는 「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 수단분담율을 예측하였다.

< 교통수단분담율 현황(2025년) >

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합 계
공동주택	상주	통근	35.8%	4.6%	19.6%	33.3%	6.7%	100.0
		통학	9.5%	3.2%	31.6%	27.3%	28.4%	100.0
		기타	27.8%	6.9%	20.4%	30.1%	14.8%	100.0
	방 문		29.8%	7.1%	23.3%	25.3%	14.5%	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사자료

< 수단별 통행량 증가율 예측 >

(단위 : %)

구 분	승용차	택시	버스	지하철	도보/기타
연평균증가율 (2025년~2031년)	-0.16%	-0.70%	-0.62%	0.39%	-0.32%

자료 : 「2023년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

< 교통수단분담율 예측(2031년) >

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합 계
공동주택	상주	통근	35.7%	4.4%	19.0%	34.3%	6.6%	100.0%
		통학	9.5%	3.1%	30.9%	28.3%	28.2%	100.0%
		기타	27.7%	6.7%	19.9%	31.1%	14.6%	100.0%
	방 문		29.8%	6.9%	22.8%	26.2%	14.3%	100.0%

7) 목표연도 발생교통량 예측

○ 본 사업지 활동인구의 유출입분포 및 수단분담율에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 교통수단별 활동인구를 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제 교통량 규모를 재산출하는 과정이 필요하다.

○ 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 검토서에서는 승용차, 택시로 한정하여 발생교통량을 예측하였다.

< 수단별 평균 재차인원 >

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택 시
공동주택	상주	1.41	1.54
	방문	1.45	1.52

자료 : 유사시설 문헌조사자료

○ 예측된 승용차, 택시의 이용인구와 평균 재차인원을 토대로 목표연도의 발생교통량을 추정한 결과는 다음과 같다.

< 1획지 시간대별·수단별 발생교통량 예측(2031년) >

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	1	30	0	4	1	34	35
07:00~08:00	6	91	1	12	7	103	110
08:00~09:00	**13**	**113**	**4**	**16**	**17**	**129**	**146**
09:00~10:00	18	48	4	8	22	56	78
10:00~11:00	20	38	4	7	24	45	69
11:00~12:00	25	35	6	7	31	42	73
12:00~13:00	30	34	7	6	37	40	77
13:00~14:00	38	35	8	8	46	43	89
14:00~15:00	44	40	10	8	54	48	102
15:00~16:00	48	38	10	8	58	46	104
16:00~17:00	52	38	10	8	62	46	108
17:00~18:00	58	34	10	7	68	41	109
18:00~19:00	91	28	13	8	104	36	140
19:00~20:00	92	21	14	4	106	25	131
20:00~21:00	66	13	10	3	76	16	92
21:00시 이후	40	6	5	2	45	8	53
합 계	642	642	116	116	758	758	1,516

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

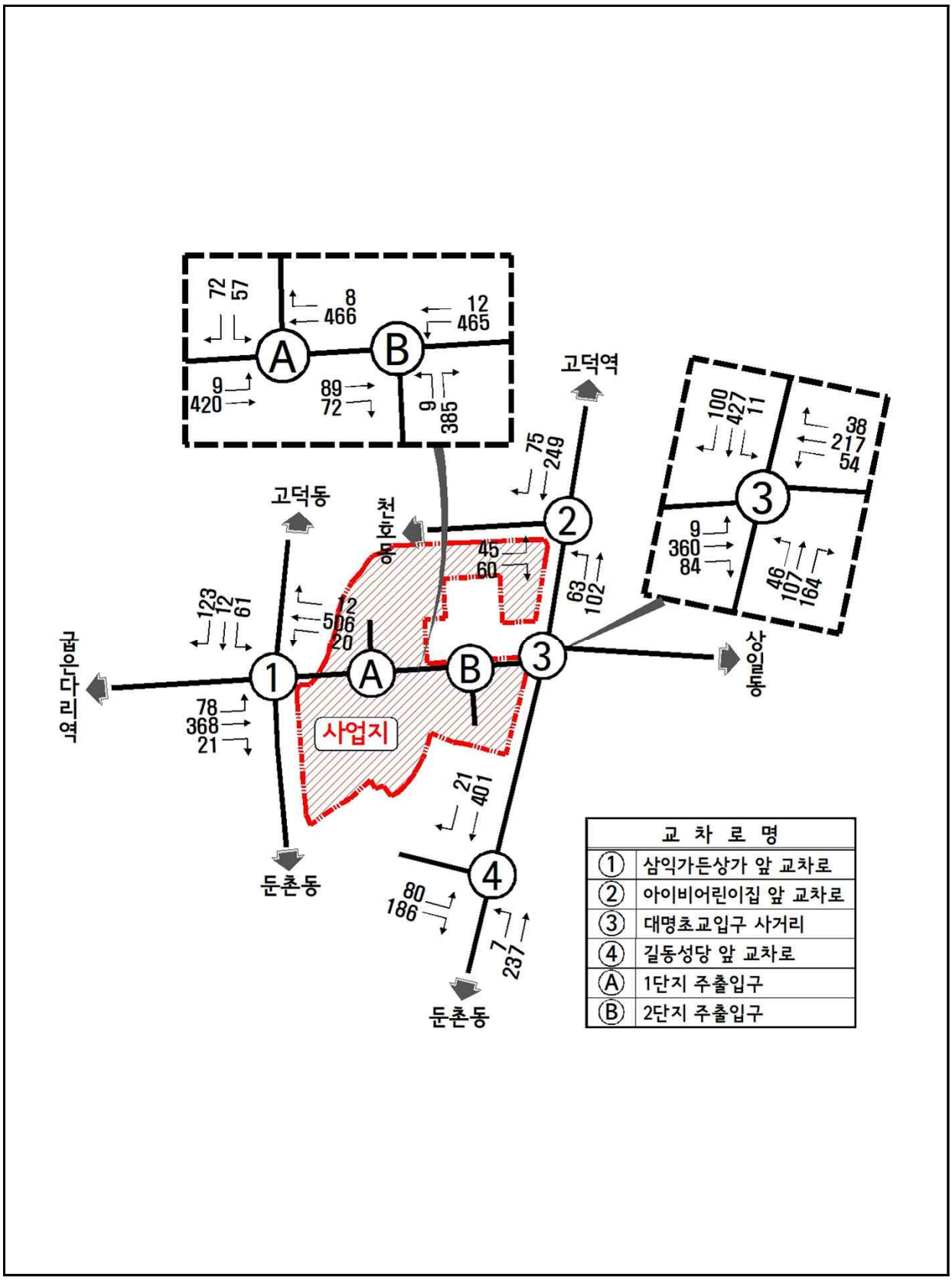
< 2획지 시간대별·수단별 발생교통량 예측(2031년) >

(단위 : 대)

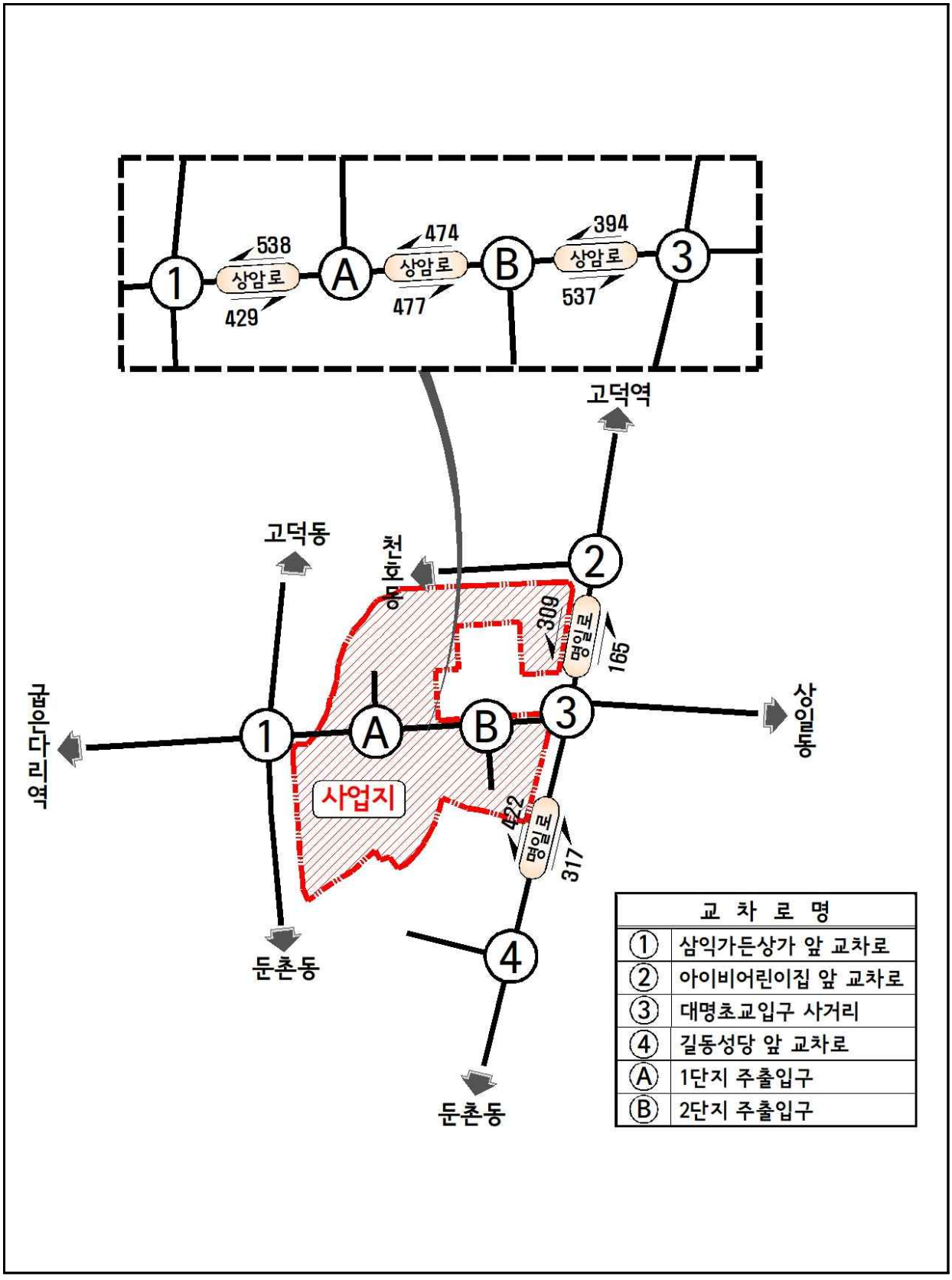
구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	2	37	1	5	3	42	45
07:00~08:00	7	112	1	15	8	127	135
08:00~09:00	**17**	**141**	**4**	**20**	**21**	**161**	**182**
09:00~10:00	22	58	5	10	27	68	95
10:00~11:00	25	46	6	9	31	55	86
11:00~12:00	31	42	7	9	38	51	89
12:00~13:00	37	42	7	8	44	50	94
13:00~14:00	46	44	10	10	56	54	110
14:00~15:00	54	50	11	11	65	61	126
15:00~16:00	60	47	12	11	72	58	130
16:00~17:00	66	47	13	9	79	56	135
17:00~18:00	72	42	14	9	86	51	137
18:00~19:00	113	35	18	7	131	42	173
19:00~20:00	115	28	17	6	132	34	166
20:00~21:00	82	18	12	4	94	22	116
21:00시 이후	49	9	7	2	56	11	67
합 계	798	798	145	145	943	943	1,886

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

9) 사업시행시 주변가로 및 교차로 및 서비스수준



(사업시행시 교차로 교통량도 2031년, 08:00~09:00, 대/시)



(사업시행시 가로 교통량도 2031년, 08:00～09:00, 대/시)

가. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업시행시 사업지 주변의 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 22.0km/h ~ 31.7km/h, 서비스수준은 "C~D"로 나타났다.

< 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00∽09:00시) >

구 간				유형	구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
상암로	① 삼익가든상가 앞 교차로	→	③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.23	431	23.2	D
	③ 대명초교입구 사거리	→	① 삼익가든상가 앞 교차로	Ⅲ	0.23	390	25.8	D
명일로	② 아이비어린이집 앞 교차로	→	③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.12	303	23.1	D
	③ 대명초교입구 사거리	→	② 아이비어린이집 앞 교차로	Ⅲ	0.12	160	22.0	D
	③ 대명초교입구 사거리	→	④ 길동성당 앞 교차로	Ⅲ	0.22	404	31.7	C
	④ 길동성당 앞 교차로	→	③ 대명초교입구 사거리	Ⅲ	0.22	306	27.5	D

주 : 1) 장래 수단별 통행량 증가율은 2025년~2031년 -0.20%을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량과 동일하게 분석하였음.
2) ②,④번 교차로는 비신호교차로로 운영 중으로 접근로 평균지체를 반영하여 분석하였음.

나. 사업시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업시행시 사업지 주변의 교차로는 현재 신호 및 비신호교차로 운영중에 있으며 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 36.8~44.7초/대 (서비스수준 "C"), 비신호교차로의 평균운영지체는 9.05~10.78 /대 (서비스수준 "A~B ")의 수준으로 분석되었다.

< 사업시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00∽09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 삼익가든상가 앞 교차로	1,044	36.8	C
③ 대명초교입구 사거리	1,522	44.7	C

< 사업시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00∽09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 아이비어린이집 앞 교차로	579	9.05	A
④ 길동성당 앞 교차로	903	10.73	B
Ⓐ 1획지 주출입구	1,032	11.78	B
Ⓑ 2획지 주출입구	1,032	11.06	B

3.3 주차계획

1) 법정주차대수 산정

○ 본 사업지 법정주차대수의 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.01, 서울특별시」 [별표2] 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2023.12, 국토교통부」 제27조제1항에 따라 산정하였으며, 법정주차대수 산정 결과 총 653대로 산정되었다.

< 서울시 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조 제①항 관련) >

시 설 물	설 치 기 준
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)이상**으로 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, 2025.01, 서울특별시」, [별표 2]

< 주택건설기준등에 관한 규정 산정기준(제27조 관련) >

주택의 규모 (전용면적:㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60㎡ 이하	0.7대/세대
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85	60㎡ 초과	1대/세대
- 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.						

주 : 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2023.12, 국토교통부」

< 법정주차대수 산정결과 >

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	설치기준		산정대수		법정주차 대수 (대)
					세대기준	면적기준	세대기준	면적기준	
공동 주택	49	69	49.98	3,448.62	0.8	75	55.2	46.0	55.2
	59	216	59.98	12,955.68	0.8	75	172.8	172.7	172.8
	74	223	74.98	16,720.54	1	75	223.0	222.9	223.0
	84	314	84.98	26,683.72	1	75	314.0	355.8	355.8
	102	96	102.98	9,886.08	1	65	96.0	152.1	152.1
	114	73	114.98	8,393.54	1	65	73.0	129.1	129.1
	102(PH)	2	102.98	205.96	1	65	2.0	3.2	3.2
	135(PH)	6	135.98	815.88	1	65	6.0	12.6	12.6
	소계	999	-	38,039.58	-	-	942.0	1,094.4	1,103.8≒ 1,104
합 계		-	-	-	-	-	-	-	1,104

주 : 근린생활시설 면적은 주차장 제외 면적임.

2) 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 원단위법은 적용변수가 간단하여 교통패턴이 크게 변하지 않는 가정 하에서 단기적 주차수요 예측에 비교적 높은 신뢰성을 갖기 때문에 개별건물의 주차수요를 추정함에 적합하나, 이 방법은 주차이용효율(e)을 정확히 산출하기가 힘들고, 장래에 주차발생원단위가 변하는 경우에는 신뢰성이 떨어지는 약점이 있다.

○ 주차발생 원단위법의 주차수요 추정방식은 다음과 같다.

< 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측법 >

구 분	주 차 발 생 원 단 위 법
공 식	$Pd = \frac{U \times F}{1000 \times e}$
변 수 설 명	Pd : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(1,000㎡당 주차발생량) F : 계획건물 연면적(㎡) e : 주차이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 주차발생에 영향을 미치는 변수는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생 원단위와 주차이용효율(e)로써 이들 변수는 교통개발연구원의「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」및 본 사업과 동일한 용도의 타 교통영향평가 문헌자료를 종합 분석하여 타당한 수치를 적용하였다.

< 주차 발생 원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2031년) >

구 분		세대수(세대),연면적(㎡)	원단위(대/세대,대/1,000㎡)	주차이용효율(%)	주차수요(대)
			2033년		2033년
공동주택	주거1(~50㎡)	69	0.92	1.00	63
	주거2(50㎡~64㎡)	216	1.11	1.00	240
	주거3(64㎡~85㎡)	537	1.20	1.00	644
	주거4(85㎡~115㎡)	171	1.32	1.00	226
	주거5(115㎡~165㎡)	6	1.56	1.00	9
	소 계	999	-	-	1,182
합 계		-	-	-	1,182

3) 주차수급 종합분석

○ 본 사업지의 법정주차대수와 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측치 및 계획주차대수를 종합적으로 비교 검토한 결과, 계획주차대수는 1,419대로 법정주차대비 128.5%, 주차수요대비 120.1% 확보하였다.

< 주차수요대수의 비교분석 결과 >

(단위 : 대)

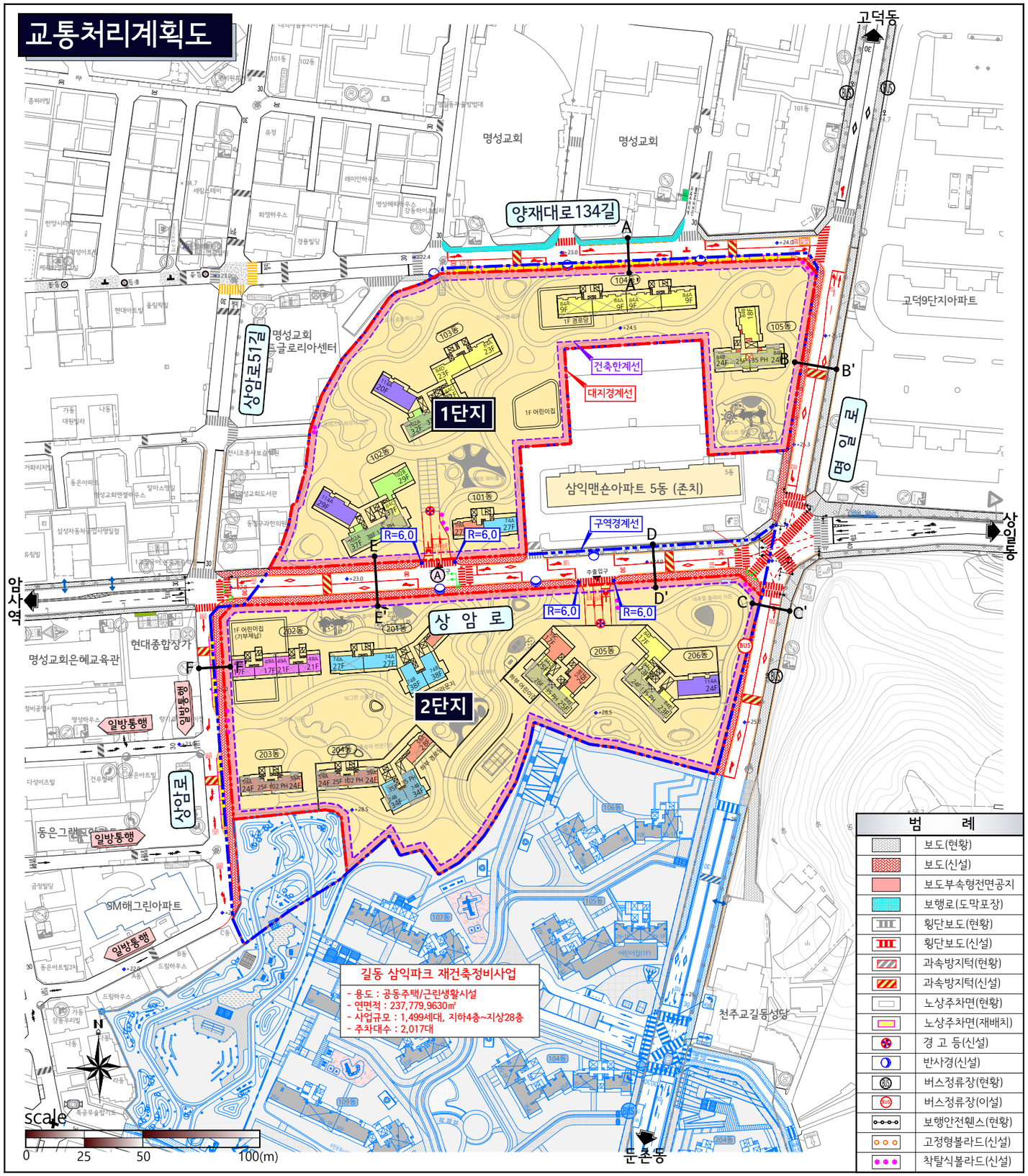
구 분	법 정 주 차(①)	주 차 수 요(②)	계 획 주 차(③)
주 차 대 수	1,104	1,182	1,419
확 보 율(%)	법 정 대 비(③/①)	수 요 대 비(③/②)	-
비 율	128.5%	120.1%	-

제4장 개선방안

구 분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	▸「삼익파크아파트 재건축정비사업」계획안 반영	해당 사업시행자	해당 사업시행자	해당 사업완료시
	-	▸사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립	사업시행자	사업시행자	사업완료시
진출입 동선	Ⓐ	▸사업지 북측 상암로 차량출입구 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 자전거 및 보행	-	▸사업지 인접도로구간 보도 설치(3.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지 인접도로구간 보도부속형 전면공지 확보(3.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	▸법정주차대수 : 1,104대 ▸주차수요 : 1,182대 ▸계획주차대수 : 1,419대(자주식 100%) - 법정대비 128.5%, 수요대비 120.1%) - 확장형주차면 계획주차의 30%이상 확보 - 장애인주차면 법정주차의 3%이상 확보 - 경형주차면 계획주차의 10%미만 확보 - 가족배려주차면 계획주차의 10%이상 확보 ※ 가족배려주차 중 50%이상은 확장형으로 계획	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량진출입부 주차차단기 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸상암로상 노상주차면 재배치(10면)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸양재대로134길상 노상주차면 재배치(23면)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸단지내 비상차량 진출입구 턱낮춤 시공 및 자동차 진입 억제용 말뚝(탈착식 볼라드) 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지 주변도로상 교통안전시설물(교통안전표지판, 노면표시) 추가설치 ※ 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의후 시행	사업시행자	사업시행자	`사업완료시

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

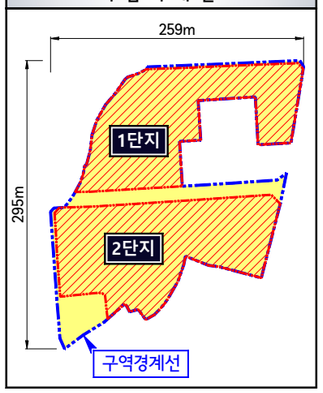
교통처리계획도



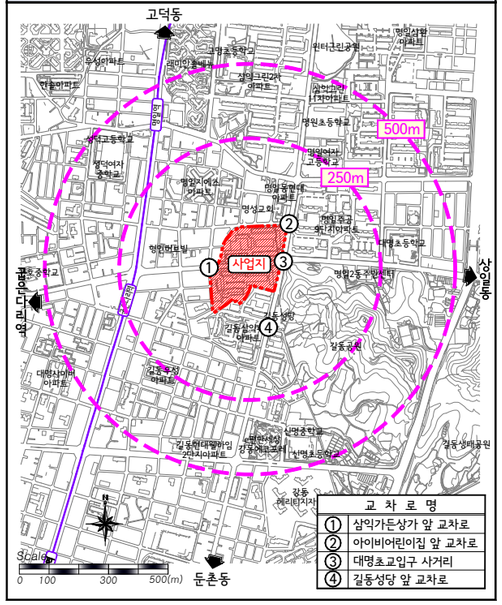
범 례

	보도(현황)
	보도(신설)
	보도부속형전면공지
	보행로(도막포장)
	횡단보도(현황)
	횡단보도(신설)
	과속방지턱(현황)
	과속방지턱(신설)
	노상주차면(현황)
	노상주차면(재배치)
	경 고 등(신설)
	반사경(신설)
	버스정류장(현황)
	버스정류장(이설)
	보행안전휀스(현황)
	고정형볼라드(신설)
	착탈식볼라드(신설)

사 업 지 제 원

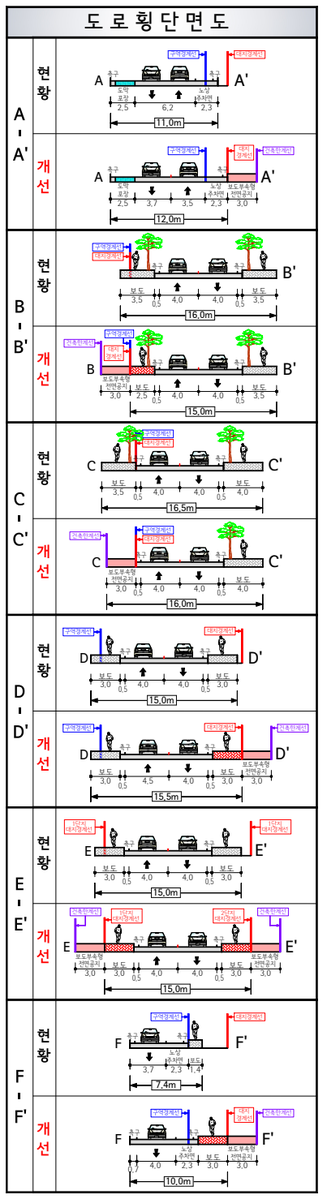


위 치 도



교 차 로 명
① 삼익가든상가 앞 교차로
② 아이비어린이집 앞 교차로
③ 대명초교입구 사거리
④ 길동성당 앞 교차로

도 로 횡 단 면 도



구분	지점	개 선 내 용
가 로 및 교차로	-	• 「삼익파크아파트 재건축정비사업」계획안 반영
	-	• 사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립
진출입 동선	Ⓐ	• 사업지 북측 상암로 차량출입구 설치
	-	• 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상
대중교통, 자전거 및 보 행	-	• 사업지 인접도로구간 보도 설치(3.0m)
	-	• 사업지 인접도로구간 보도부속형 전면공지 확보(3.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)
주차 시설	-	• 법정주차대수 : 1,104대 • 주차수요대수 : 1,182대 • 계획주차대수 : 1,419대(자주식 100%) - 법정대비 128.5%, 수요대비 120.1% - 확장형주차면 계획주차대수의 30%이상 설치 - 장애인주차면 계획주차대수의 3%이상 설치 - 경형주차면 계획주차대수의 10%미만 설치 - 환경친화적 자동차주차 계획주차대수의 5%이상 설치 - 조업주차구역 별도 설치
	-	• 주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상)
	-	• 차량진출입부 주차차단기 설치(2개소)
교통안전 및 기 타	-	• 차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치
	-	• 지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치
	-	• 상암로상 노상주차면 재배치(10면)
	-	• 양재대로134길상 노상주차면 재배치(23면)
	-	• 단지내 비상차량 진출입구 턱낮춤 시공 및 자동차 진입 억제용 말뚝(탈착식 볼라드) 설치
	-	• 사업지 주변도로상 교통안전시설물(교통안전표지판, 노면표시) 추가설치 ※ 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의후 시행

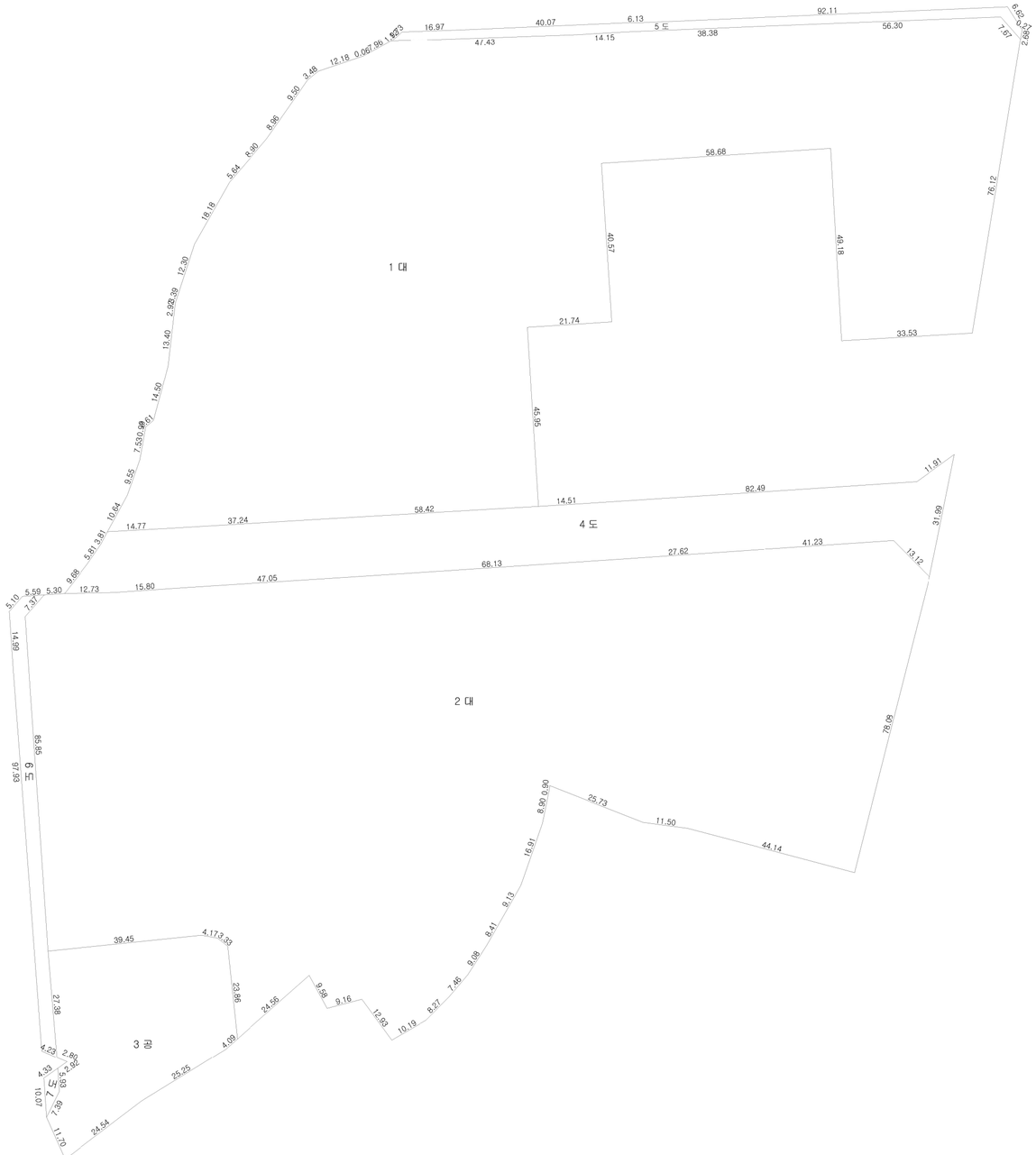
4 택지 예정 좌표 측량 성과도

교부번호 :　　번

"(좌표)" 택 지 예 정 좌 표 측 량 성 과 도

토 지 소 재	서울특별시 강동구 명일동	1번지 외 4 필	축 척	1000 분의 1	용 도 지 역	제3종일반 주거지역	측 량 자	2025년 05월 19일 지적기사 장순봉 (인)	작 성 자	2025년 05월 19일 지적기사 문종원 (인)

지 번	지 목	면적㎡
1	대	16944.1
2	대	19423.5
3	공원	1873.4
4	도로	3371.2
5	도로	383.6
6	도로	448.1
7	도로	29.7
아 래 빈 칸		



택지예정좌표 측량결과도에 의하여 작성하였습니다.

2025년 05월 19일

한국국토정보공사 서울동부지사장 (인)

비 고	※ 필지수가 많은 경우에는 지번, 지목 및 면적을 조서로 작성하여 첨부할 수 있습니다.

5 토지등소유자 동의에 관한 서류

삼익맨숀아파트 재건축정비사업조합
2025년 정기총회 (의사록)

♣ 일　　시 : 2025년 7월 11일 (금) 17 : 00
♣ 장　　소 : 강동구민회관 대강당 3층
♣ 참석인원 : 전체 조합원 739명 중, 서면 포함 673명 참석
♣ 회의시간 : 17 : 02 ~ 19 : 49

삼익맨숀아파트 재건축정비사업조합 2025년 정기총회를 아래와 같이 개최하다.

- 아　래 -

· 사회자는 2025년 7월 11일 오후 5시 2분 현재 전체 조합원 739명 중 직접참석 5명, 서면참석 289명, 전자투표 367명, 총 661명 참석으로 1차 성원보고를 하다. (※ 현장출석 : 총 160명)

· 의장인 신성덕 조합장은 2025년 정기총회의 개회를 선언하다.

· 의장인 신성덕 조합장은,
1) 제1호 안건 : 정관 및 부수정관 변경 의결의 건
2) 제2호 안건 : 조합을 상대로 소를 제기한 자들에 대한 소송 비용 및 전 직무대행(유이환)의 법률자문료 추징의 건
3) 제3호 안건 : 예산(안) 변경 의결의 건
4) 제4호 안건 : 선관위원 수당 정액제 의결의 건
5) 제5호 안건 : 임·대의원 해임의 건
- 제5-1호 안건 : 신봉석(임원) 해임의 건

- 제5-2호 안건 : 마금자(대의원) 해임의 건

6) 제6호 안건 : 임·대의원 직무정지의 건

- 제6-1호 : 신봉석(임원) 직무정지의 건
- 제6-2호 : 마금자(대의원) 직무정지의 건

7) 제7호 안건 : 정비계획(안) 변경 의결의 건

8) 제8호 안건 : 2023년 조합장 선출총회 선관위 3인(임세아, 송지현, 강호연)의 회의 참석비 및 수당 지급 금지의 건

9) 제9호 안건 : 정기총회 예산(안) 승인의 건을 심의하다.

· 사회자는 2025년 7월 11일 오후 7시 20분 현재 전체 조합원 739명 중 직접참석 17명, 서면참석 289명, 전자투표 367명, 총 673명 참석으로 최종 성원보고를 하다. (※ 현장출석 : 총 420명)

◎ 상정안건

제1호 안건 : 정관 및 부수정관 변경 의결의 건

☞ 제1호 안건 표결결과 :
총 참석조합원 673명 중 찬성 598, 반대 66, 기권/무효 9로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제2호 안건 : 조합을 상대로 소를 제기한 자들에 대한 소송 비용 및 전 직무대행(유이환)의 법률자문료 추징의 건

☞ 제2호 안건 표결결과 :
총 참석조합원 673명 중 찬성 569, 반대 91, 기권/무효 13으로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제3호 안건 : 예산(안) 변경 의결의 건

☞ 제3호 안건 표결결과 :
총 참석조합원 673명 중 찬성 594, 반대 70, 기권/무효 9로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제4호 안건 : 선관위원 수당 정액제 의결의 건

☞ 제4호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 567, 반대 93, 기권/무효 13으로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제5호 안건 : 임·대의원 해임의 건

제5-1호 안건 : 신봉석(임원) 해임의 건

☞ 제5-1호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 506, 반대 150, 기권/무효 17로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제5-2호 안건 : 마금자(대의원) 해임의 건

☞ 제5-2호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 506, 반대 149, 기권/무효 18로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제6호 안건 : 임·대의원 직무정지의 건

제6-1호 안건 : 신봉석(임원) 직무정지의 건

☞ 제6-1호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 517, 반대 140, 기권/무효 16으로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제6-2호 안건 : 마금자(대의원) 직무정지의 건

☞ 제6-2호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 515, 반대 141, 기권/무효 17로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제7호 안건 : 정비계획(안) 변경 의결의 건

☞ 제7호 안건 표결결과 :

전체 조합원 739명 중 찬성 612, 반대 48, 기권/무효 13으로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제8호 안건 : 2023년 조합장 선출총회 선관위 3인(임세아, 송지현, 강호연)의 회의참석비 및 수당 지급 금지의 건

☞ 제8호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 566, 반대 92, 기권/무효 15로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

제9호 안건 : 정기총회 예산(안) 승인의 건

☞ 제9호 안건 표결결과 :

총 참석조합원 673명 중 찬성 609, 반대 55, 기권/무효 9로 원안대로 가결되었음을 선포하다.

♣ 의 장 (조합장 : 신성덕) : 삼익맨숀아파트 재건축정비사업조합 2025년 정기총회의 폐회를 알리다. - 끝 -

위 속기록은 상법 제373조에 의거, **"삼익맨숀아파트 재건축정비사업조합 2025년 정기총회 (2025.07.11)"** 의 내용과 상위 없이 속기법에 의하여 요약, 기록, 작성되었음을 확인합니다.

민음속기사무소

민음속기사무소
TEL: 553-4842

2025년 7월 11일

제 11-G2-000218 속 기 사 : 정 미 나

- 2025년 -

정기총회

일시 : 2025년 7월 11일 (금) 17 : 00
장소 : 강동구민회관 대강당 3층

삼익맨숀아파트 재건축정비사업조합

회 순

Ⅰ. 성원보고 1

Ⅱ. 개회선언 1

Ⅲ. 인사말씀 4

Ⅳ. 보고사항 6

Ⅴ. 안건심의 14

1) 제1호 안건 : 정관 및 부수정관 변경 의결의 건
2) 제2호 안건 : 조합을 상대로 소를 제기한 자들에 대한 소송 비용 및 전 직무대행(유이환)의 법률자문료 추징의 건
3) 제3호 안건 : 예산(안) 변경 의결의 건
4) 제4호 안건 : 선관위원 수당 정액제 의결의 건
5) 제5호 안건 : 임·대의원 해임의 건
   - 제5-1호 안건 : 신봉석(임원) 해임의 건
   - 제5-2호 안건 : 마금자(대의원) 해임의 건
6) 제6호 안건 : 임·대의원 직무정지의 건
   - 제6-1호 : 신봉석(임원) 직무정지의 건
   - 제6-2호 : 마금자(대의원) 직무정지의 건
7) 제7호 안건 : 정비계획(안) 변경 의결의 건
8) 제8호 안건 : 2023년 조합장 선출총회 선관위 3인(임세아, 송지현, 강호연)의 회의 참석비 및 수당 지급 금지의 건
9) 제9호 안건 : 정기총회 예산(안) 승인의 건

Ⅵ. 폐회선언 62

6) 제6호 안건 : 임·대의원 직무정지의 건

- 제6-1호 : 신봉석(임원) 직무정지의 건

- 제6-2호 : 마금자(대의원) 직무정지의 건

◆ 사 회 : 6호 안건 임·대의원 직무정지의 건입니다. 제안사유입니다. 방금 5호 안건과 연결되는 건데요.

조합의 행정업무 효율성 극대화와 신속하고 원활한 사업추진을 위하여 임·대의원으로서 그 직무를 수행하기에 적당하지 아니하다고 판단되는 신봉석(임원) 및 마금자(대의원)에 대하여 조합의 의사결정 최고기구인 총회에서 해당 임·대의원의 직무수행을 정지하고자 합니다.

앞서 두 분께 소명 기회를 충분히 드렸고, 내용은 들으셨으니까 될 것 같고요. 그리고 이 부분은 현재 진행 중인 부분이기 때문에 확정된 것이 하나도 없습니다. 또 방금 의장님께서도 결과에 대해서 모든 것을 책임지신다고 하셨어요. 이 부분에 대해서는 별다른 의견이 없을 것으로 판단됩니다.

7) 제7호 안건 : 정비계획(안) 변경 의결의 건

◆ 사 회 : 제7호 안건이 사실 오늘 총회 목적사항 중 가장 중요한 내용입니다. 제7호 안건 정비계획(안) 변경 의결의 건에 대해서 진행하도록 하겠습니다.

조합은 5동의 공유물 분할 판결(2020가합116010 공유물분할)에 따라 5동을 제척하여 재건축사업을 추진하기로 하였습니다. 이에 따라 지적 분할된 5동 필지를 제척하여 정비구역을 변경하고, 예정좌표측량 결과를 반영하여 정비계획을 변경하고자 합니다.

이 부분은 협력업체 ㈜종합건축사사무소 건원의 최수환 소장님께서 설명드리도록 하겠습니다. 큰 박수로 맞이해 주시기를 부탁드리겠습니다.

(조합원들 박수)

◎ 종합건축사사무소 건원 : 다시 한번 인사드리겠습니다. 건원건축의 최수환 이사입니다.

(조합원들 박수)

아까 사회자도 얘기하셨지만 오늘 총회의 가장 중요한 정비계획변경에 대한 설명을 올리도록 하겠습니다. 우선 정비계획변경을 하는 이유가 5동의 분할 때문에 땅에 대한 구역에 대한 변경사항이 있습니다. 그 사항을 변경해야 되고요. 그리고 기존에 최고 층수를 35층까지 했는데 그 부분을 39층까지 하려고 합니다. 그리고 기존에 있는 용적률 해서 300%까지 가려고 하는 사항이고요.

오늘 설계변경내용의 주요 내용은 5동 제척에 따른 토지이용계획 변경에 대해서 설명드리고, 지금 1,000세대 미만으로 계획했는데 왜 1,000세대 미만으로 계획했는지에 대해서도 설명을 올리겠습니다. 그리고 저번에 조합에서 수요조사를 했었는데 그 내용을 반영해서 세대 분양계획을 새롭게 만든 것을 보고드릴 거고요. 아까 말씀드린 것처럼 35층에서 39층으로 변경되는 사항, 그리고 배치 변경계획을 통해서 단위세대적니 사항을 말씀드리도록 하겠습니다.

지금 보고 계신 것은 설계개요고, 갖고 계신 총회 자료에도 설계개요와 같이 있습니다. 그 부분을 참고해서 봐 주시면 좋을 것 같고요. 총회책자 64페이지에 있습니다. 일단 구성을 보면 글자가 잘 보이실지 모르겠지만 문화공원이라고 해서 1,876㎡라고 있는데, 이 부분이 세대수와 관련 있는데, 세대수가 1,000세대를 넘어가게 되면 세대당 3㎡씩 공원을 설치해서 나라에 기부채납해야 됩니다.

그래서 1,000세대를 하는 순간 결과적으로 공원을 3,000㎡를 만들어서 나라에 기부채납해야 되고, 그러면 결과적으로 한 1,800㎡에서 한 1,200㎡에 해당하는 부분을 공원으로 해서 나라에서 기부채납해야 되기 때문에 조합의 사업성을 위해서 999세대로 딱 맞춰서 계획했다고 보시면 되고요. 처음에 1,200세대를 용적률 300%로 해서 계산했

을 때 84짜리 대략 29세대에 해당하는 물량입니다. 그 29세대를 저희가 아끼기 위해서 999세대로 계획했다고 보시면 되고요.

여기에 보면 상한용적률이 249.38%라고 되어 있는데, 이 부분은 원래 서울시 조례상 저희가 갈 수 있는 최고 용적률인데, 재건축 소형주택을 통해서 300%까지 지을 수 있습니다. 300%까지 지을 때는 늘어나는 용적률의 반은 임대주택으로 제공하고 반은 조합에서 가져가게 됩니다. 하지만 여기에서 말하는 임대주택은 LH에서 제공하는 열악한 사람들이 들어와서 사시는 데가 아니라 장기전세주택으로 제공하기 때문에 주변 전세 시가의 80% 선에서 제공해 주고, 임대주택의 타입도 최소 59타입부터 들어가게 됩니다. 59타입은 34, 74는 39, 84는 21세대로 해서 전체 총 94세대로 지어지게 될 겁니다. 그래서 임대주택이 들어간다고 너무 염려 안 하셔도 되고요.

그리고 주차대수는 일단 세대당 1.47대로 구성했는데요. 이 부분은 바뀔 수 있습니다. 최근에 최소 세대당 1.4대에서 강남권은 1.8대까지, 더 심한 압구정 같은 경우는 세대당 2대까지도 요구하시는 데가 있는데요. 세대당 주차대수를 늘리면 늘릴수록 결국 조합원 분담금으로 다 들어가기 때문에 저희가 봤을 때 적절한 주차대수는 세대당 1.27대가 적절할 것 같아서 일단 이렇게 개요를 짰는데요. 그럼에도 불구하고 만약에 조합원 여러분이 좀 더 많게 세대당 1.8대 가자고 저희한테 의견을 주시면 그렇게 맞춰서 설계를 진행해야 되는 부분이어서 그 부분은 너무 염려 안 하셔도 됩니다.

그리고 우측에 보면 저희가 아파트단지다 보니까 경로당도 들어가고 어린이집도 들어가고, 흔히 얘기하는 커뮤니티 시설이라는 것들이 들어갑니다. 여기에 들어가는 면적들도 일단 임의로 넣어놓은 거고, 향후 대우건설과 함께 다양한 디자인, 명품디자인을 만들어야 되잖아요. 그러한 디자인을 통해서 확실한 수요를 검토해서 커뮤니티 면적은 최종 확정되게 될 것입니다.

보시면 최소 21평에서 25, 30평, 36, 42, 45, 44, 56평까지 계획했고, 해당하는 세대수는 최근에 조합 설문조사를 통해서 조합원님들이 원하시는 희망평형에 충분히 여유 있는 세대수로 해서 다 적용했다고 보시면 되겠습니다.

지금 보고 계시는 것은 저희가 조감도로 한번 그려본 것입니다. 여기가 홈플러스라고 보시면 되고, 이 아래가 삼익파크입니다. 여기가 명성교회라고 보시면 되고, 이 가운데가 뭔지 아시겠죠? 5동이 이렇게 혼자 덩그러니 있는 모습이고 그 주위로 해서 저희 단지가 조성될 것입니다.

전체 39층으로 계획하고 각각의 최상층에는 펜트하우스가 전체 주동에 8개소가 들어가게 될 것이고, 이 동의 39층에는 스카이라운지를 계획할 거고, 굽은다리역에서 상암로로 봤을 때 분명 지역의 랜드마크 단지가 될 수 있을 것이라고 확신하고요. 파크는 아래 블록에 좀 더 동떨어져 있는 것에 비해서 저희는 중심 사거리와, 고덕동과 연결되어 있는 이 부분이 분명히 장점이 있는 단지라고 저희 건원에서는 생각하고 있습니다.

그리고 5동이 이렇게 있었을 때 혹시나 단지가 열악해지는 것 아니냐고 생각할 수 있겠지만, 이 5동이 있음으로써 사실 밀도가 이쪽 부분에 떨어져서 이쪽에서 주거를 해도 앞이 가로막히거나 그런 상황은 안 될 것이고요. 만약 5동에서 나중에 소규모 재건축을 한다면 어떻게 될 것이냐를 저희가 검토해 봤습니다. 이 땅에서 지을 수 있는 한계가 많이 지어봤자 230~240%로 시뮬레이션이 됐고요. 그러기 때문에 저희처럼 35층을 올린다거나 그렇게는 안 되고, 많이 올려봤자 한 라인에 18층, 대부분은 10층 정도밖에 올릴 수 없기 때문에 설사 소규모로 별도계획을 한다고 해서 저희 단지에 심각하게 피해를 주는 사항은 없을 것이라고 말씀드리겠습니다.

지금 보고 계신 게 배치계획이고요. 여기에 지금 뭔가 위로 오버랩

됐는데 총회책자와 같이 비교해서 봐 주시면 좋을 것 같습니다. 총회책자 63페이지인가, 62페이지에 배치계획이 있을 거고요. 아까 배치계획에서 이해를 돕기 위해서 저희가 따로 만들었는데, 빨간색 라인이 기존의 정비계획구역 라인이라고 보시면 되고요. 5동이 존치됨으로써 기존의 상암로는 그 자리를 그대로 유지하는 것으로 가게 되었습니다. 그리고 아까 말씀드린 것처럼 1,000세대 미만으로 해서 소공원으로 갈 필요가 없는 상황이고, 소공원으로 갔을 때 이 라인이 잘려서 84짜리 29개 세대가 날아가야 되는 상황이라고 말씀드리겠습니다.

저희가 아파트를 배치할 때 마음대로 배치할 수 있는 게 아니라 인접 대지에서 내 건축물의 층수는 건축물 높이의 2분의 1은 떨어져서 건물을 지어야 합니다. 여기가 9층으로 돼 있는데, 아마 여기는 9층밖에 안 되냐고 생각하시면 분들이 있을 텐데, 이것은 5동과 너무 가까이 붙어 있고 이쪽과 북쪽에 12m 도로변에 인접해서 너무 가까이 붙어있기 때문에 여기는 9층밖에 못 올리는 상황이라고 보시면 되겠습니다. 그리고 여기도 23층으로 돼 있는데, 이것도 5동과 인접 대지 경계선에 건축법상 높이제한 때문에 그렇게 된다고 보시면 되겠습니다.

저희가 이번 건축협정을 통해서 파크 통해서 35층과 24층, 26층으로 지을 수 있는 완화 받는 사항이 되는 것입니다. 물론 파크도 저희 쪽에 완화를 받지만, 여기가 원론적으로 건축법을 적용한다면 여기 35층이 아마 5층도 못 올라갈 것이고, 여기 26층, 24층도 아마 3, 5층밖에 못 올라가고, 여기는 10층밖에 못 올라가는 상황입니다. 그렇기 때문에 서로 윈윈하는 차원에서 파크와 저희가 같이 협약해서 진행하는 것은 상당히 타당한 결과로 볼 수 있겠습니다.

그리고 저희가 건축물을 배치할 때 이쪽 부분에도 건축물 높이에 대한 제한사항이 있습니다. 그러다 보니까 여기를 측벽으로 하고 여기는 채광창이거든요. 그런데 만약에 이 주동을 이쪽 방향으로 가게 되면 인접 대지로 인해서 여기도 마찬가지로 15층 정도밖에는 못 올리

는 상황입니다. 그래서 이쪽 부분에서 건축물을 많이 높이기 위해서 이렇게 측벽으로 해서 24층을 했고, 여기도 마찬가지입니다. 이쪽에 채광창을 만들면 측벽으로 해서 25층을 올려서 온전히. 아마 많이 걱정하셨을 것 같아요. 5동이 분할했을 때 용적률 300% 못 찾는 것 아니야, 라고 다들 생각하셨을 수 있었을 텐데, 다행히 300%를 찾는 배치를 만들어서 지금 정비계획을 올릴 수 있는 상황입니다.

이것은 단위세대 얘기를 드리려고 하는데요. 변경 전은 예전의 정비계획 배치(안)입니다. 이때는 배치에 들어가는 단위세대 타입이나 이런 부분들이 흔히 얘기하는 3베이 위주로 넣어놓았습니다. 특히나 44타입, 20평대는 뒤에 있는 복도형으로 구성되어 있고요. 이런 데에 보시면 25평인데 3베이로 구성됐고 34평도 3베이로 되어 있는데, 이런 부분들을 저희가 배치계획을 하면서 1베이를 다 업그레이드할 수 있도록 개선했다고 말씀드리겠습니다.

구체적으로 말씀드리면 변경 전에 정비계획에서의 44타입입니다. 뒤쪽에 복도가 있고, 그럼으로써 후면에는 발코니가 없습니다. 그래서 이 2베이라는 게 전면의 남측에 주요 실이 있는 몇 개가 마주하고 있냐인데, 거실 하나에 침실 하나가 2개가 남측으로 있기 때문에 2베이라고 하는 것이고, 그래서 서비스 공간이 많이 없는 구조입니다. 그런데 이 부분을 저희가 이번에 49타입을 하면서 3베이로 만들었습니다. 그리고 복도형이 아닌 계단식으로 만들었고, 뒤에 플러스알파라고 하는 부분은 기존 정비계획과 비교했을 때 발코니 공간을 더 확보해서 만들었다고 해서 저희가 플러스알파라고 이름을 지은 것이고요.

흔히 알고 있는 25평 타입에서 차이점이 뭐냐면, 25평에서 이 타입 구조의 후면에 방 하나가 있으면 25평이 됩니다. 25평 3베이가 되는 구조고요. 작은방 하나를 빼서 3베이로 구성하면 이게 21평이 된다고 보시면 되겠습니다. 이런 식으로 해서 단위세대 개선을 했고요.

다음은 59타입 같은 경우에 하나, 둘, 셋의 3베이 구성을 기본 판상

형에서는 4베이로 구성했습니다. 이렇게 넓게 플러스알파의 발코니 공간을 추가로 확보할 수 있고요. 안방 침실1에 거실, 각각 작은방 2개와 공용욕실, 주방식당과 뒤에 넓은 다용도실을 갖추고 있습니다. 그리고 안방에도 넓은 드레스룸과 부부욕실, 실외기실과 피난을 위한 하향식 피난구가 여기에 위치하게 될 것입니다.

다음은 가장 선호도가 많은 84, 35평 또는 32평이 될 텐데요. 이것도 기존 정비계획에서는 3베이로 되어 있어서 전면에 3개의 주요 실과 후면에 침실 작은방이 하나 들어가 있는 상황입니다. 이 부분을 가장 선호하는 4베이 구조로 바꿔서 앞에 안방, 거실, 작은방 2개로 구성되고, 각각의 후면에 단위세대 이용을 편하게 할 수 있는 주방식당과 다용도실, 부부욕실, 공용욕실, 이런 부분들이 들어가는 것으로 계획했다고 말씀드리겠습니다.

향후 부대시설이라고 해서 아까 말씀드린 것처럼 커뮤니티 시설이거든요. 이 커뮤니티 시설은 법정의무 커뮤니티 시설이 있고 저희가 추가적으로 설치하는 커뮤니티 시설이 있는데, 정비계획에서는 확실하게 법적으로 설치해야 되는 커뮤니티 시설은 어느 정도 명시해줘야 합니다. 그래서 경로당, 어린이집, 주민운동시설과 작은도서관이 지하에 들어가게 될 것이고요. 이쪽 아래쪽 부분에는 마찬가지로 어린이집과 주민운동시설. 저희는 어린이집이 기부채납시설로 해서 들어가게 되고요. 아까 조합장님이 말씀하신 것처럼 이쪽에 공원이 들어가는데, 이것도 기부채납시설로 지하에 공용주차장도 같이 설치하는 것으로 해서, 물론 비용은 주차장 설치는 구에서 내는 걸로 되지만 그런 식으로 구성될 것입니다.

그리고 아까 이 부분에 대해서 우리가 왜 매입해야 되냐. 도시적인 관점에서 설명드리면 여기를 이렇게 넓게 도시로 확폭하게 됩니다. 그런데 만약에 여기를 저희가 매입 안 하고 필지가 남겨져 있다고 하면 이 도로는 예전의 도로로 계속 쭉 가든지, 아니면 여기는 좁은 도로로

들어왔다가 갑자기 넓어지는 이상한 도로형태를 갖게 되기 때문에. 이렇게 되면 나중에 서울시에서 통과할 수 없는 상황입니다. 그런 사유가 있기 때문에 추가적으로 설명을 드렸습니다. 설명은 일단 이렇게 마치고요.

정비계획을 수립한다는 의미는 향후 구체적인 건축계획을 수립하기 위한 저희 단지만의 계획의 지침을 수립한다고 보시면 되고요. 이 (안)이 확정이냐? 확정이 아닙니다. 이 (안)을 가지고 서울시 관련된 유관부서와 협의하면서 그 유관부서의 의견을 들어서 단위세대를 또 수정해야 되고요. 종국적으로는 도시계획위원회 심의라고 해서 대략 12인으로 구성된 교수님과 전문가로 구성된 사람들한테 심사를 받아야 합니다. 그래서 이 부분이 공공적으로도 괜찮은지, 우리 주민들의 편의도 괜찮은지, 그런 부분들을 종합적으로 판단해서 큰 틀의 계획(안)과 큰 틀의 층수, 큰 틀의 경관 모양을 결정한다고 보시면 되겠습니다.

그런 부분의 정비계획변경을 구청에 신청해서 서울시까지 협의하면서 쭉 진행하게 될 것이고, 아까 말씀드린 것처럼 많은 지적사항을 받으면서 이 배치가 어떻게 바뀌어지는지 기회가 될 때마다 설명을 올리도록 하겠습니다.

이상 설명을 마치고 질문사항이 있으시면 질문받도록 하겠습니다.

(발언권 요청하는 조합원 있음)

♠ 조 합 원 (김진웅) : 3동 1407호 김진웅입니다. 말씀 잘 들었습니다. 예전에 건원에서 설명할 때 5동이 들어오지 않으면 어렵다고 해서 아마 5동이 (포함된) 상태에서 이때까지 모든 조감도가 됐든 평면도가 됐든 다 진행하신 것 같은데, 지금은 어떤 연유로 인해서 5동이 빠져도 재건축이 되는지 하는 부분, 바뀐 이유가 뭔지 듣고 싶고요.

그다음에 104동 같은 경우에 과연 저 상태, 저는 5동이 있는 지역의 재건축은 저 그림상으로는 저도 비전문가지만 굉장히 어렵다고 일

단 생각이 들고요. 104동에 보면 과연 거기가 주차가 지하로 했을 때 돌아설 수 있는지, 좁은 공간에 할 수 있는지 그것도. 제가 비전문가지만 아닌 것 같은 생각이 들거든요. 2가지만 설명해 주시죠. 첫 번째는 예전에는 5동이 들어와야만 재건축이 된다. 그래서 5동 포함해서 이때까지 모든 것을 진행하다가 이제는 5동이 빠져도 진행할 수 있다고 말씀하신 이유가 첫 번째고, 그다음에 104동에 대해서 그림을 그려놓으셨는데 거기에 과연 주차시설이 가능할 것인지, 그 2가지만 설명을 듣고 싶고요.

◎ 종합건축사사무소 건원 : 일단 첫 번째로 저희가 예전에 설명회 때 5동이 빠지면 재건축할 수 없다고 말씀드린 적은 분명히 없고요. 저희가 확실하게 5동이 안 들어오면 재건축 사업이 안 된다고 말씀드린 사항은 없습니다. 그것은 분명히 말씀드리고요.

그리고 전면 부분에 저희 땅이 있기 때문에 위쪽 부분으로 해서 주차 통로를 해서 이 주동의 하부에도 주차구획을 할 수 있고요. 다만, 이쪽 부분이 조금 열악하지만 4동에 계신 분들은 이쪽으로 나와서 이쪽에 있는 지하주차장을 이용해서 사용하면 되기 때문에 지하주차장상 이쪽까지 다 연결할 수 있거든요. 그렇기 때문에 문제가 되지는 않는다고 말씀드리겠습니다.

◆ 사 회 : 다음 질문받겠습니다.

(발언권 요청하는 조합원 있음)

한 분 더 받고 바로 다음 안건으로 넘어가도록 할게요.

♠ 조 합 원 (전수진) : 1동 107호 전수진입니다. 변경돼서 예상되는 도면을 몇 가지 보여 주셨는데, 이후에도 괜찮으니까 보여주시지 않았던 다른 평면들도 공유해 주시면 좋겠습니다.

◎ 종합건축사사무소 건원 : 네, 알겠습니다. 다른 평면도는 대형 같은 경우에는 기본 4베이를 갈 것이기 때문에 오늘은 큰 틀의 정비계획 부분이라서 84까지만 보여드렸는데, 향후 기회가 되면 나머지 부분도 정비

계획이 완료되면 심의 접수 전에 보여 드릴 수 있도록 하겠습니다.

◆ 사 회 : 더 이상 없을까요?

없으면 바로 8호 안건으로 넘어가도록 하겠습니다. 수고하셨습니다. 다시 한번 큰 박수 부탁드리겠습니다.

(조합원들 박수)

8) 제8호 안건 : 2023년 조합장 선출총회 선관위 3인(임세아, 송지현, 강호연)의 회의 참석비 및 수당 지급 금지의 건

◆ 사 회 : 그럼 바로 8호 안건으로 넘어가도록 하겠습니다. 8호 안건 제안사유입니다. 총회책자 66페이지고요.

2023년 4월 22일 조합장 선출총회 선관위에 대한 감사를 실시한 결과 6,892,529원의 부당이익금이 발생된 것이 확인되어 이에 대해 반환할 것을 요구하였으나 당시 선관위 8인 중 2인만 반환을 완료한 상태이며, 그중 송지현, 강호연, 임세아 외 2인은 부당이익금에 대해 반환 의사가 없음을 내용증명을 통하여 조합에 회신하였습니다.

조합 선관위는 조합원으로부터 그 임무를 위임받아 수행하는 자임에도 불구하고 송지현, 강호연, 임세아는 선관위를 하는 동안 조합원들의 신임을 배반하고 근무일지 등을 조작하여 부당이득을 취하였을 뿐만 아니라 조합과 조합장을 상대로 수차례 근거없는 고소를 하여 조합 업무 진행을 지속적으로 방해하고 있습니다.

부당이익금 반환을 거부하고 조합과 조합장을 상대로 수차례 고소를 남발하고 있는 송지현, 강호연, 임세아, 조합원 3인에 대해 금번 총회 의결로 차후 총회 등 모든 참석비 및 수당의 지급을 금지하고자 합니다.

이것은 67페이지에 나와 있는 환수대상 금액이 소진될 때까지 모든 참석비와 수당 지급을 금지하는 거고요. 첨부2에 나와 있는 것은 여태