고덕택지 지구단위계획구역 내
특별계획구역 18(세부개발계획) 도시관리계획 결정(변경) 및
명일한양아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정 신청서

2026. 04.

강동구

목 차

Ⅰ. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) ····· 2
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) ····· 2
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) ····· 4

2 지구단위계획 결정도 : 붙임

Ⅱ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비구역 지정 신청서

1. 정비구역 지정(안) 조서 ····· 9
2. 정비구역 지정 사유 ····· 9
3. 신청도면 ····· 10

2 정비구역 지정 요건

1. 구역 일반현황 총괄표 ····· 12
2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서 ····· 13

3 정비계획(안)

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제9조

1. 정비사업 및 정비구역에 관한 계획 ····· 18
2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 19
3. 토지이용에 관한 계획 ····· 25
4. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 26
5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 ····· 28
6. 공동이용시설 설치계획 ····· 31
7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 32
8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 38

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 39
10. 세입자 주거대책 ····· 40
11. 정비사업시행 예정시기 ····· 40
12.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 ····· 40

■「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조
13. 정비사업의 시행방법 ····· 41
14. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 ····· 41
15. 정비기반시설의 설치계획 ····· 41
16. 건축물의 건축선에 관한 계획 ····· 41
17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 ····· 41
18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 42
19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 43

■「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조
20. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 44
21. 임대주택의 건설에 관한 계획 ····· 45
22. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 ····· 45
23. 환경성 검토결과 ····· 46
24. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 47
25. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 47
26. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 ····· 47
27. 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 47
28. 정비계획 결정(안)도 : 붙임 ····· 48

4 소요 사업비 추정
1. 소요 사업비 추정 ····· 49
2. 재원조달계획 ····· 49
3. 단계별 집행계획 ····· 49

Ⅲ. 토지 및 건축물 조서

1 토지조서

2 건축물조서

Ⅳ. 기초조사 · 확인 내역서

1 기초조사 · 확인 내역서

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제7조

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 53
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 53
3. 토지 이용 현황 ····· 54
4. 건축물 이용 현황 ····· 57
5. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 62
6. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 63
7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 63
8. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 ····· 63

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조

9. 거주가구 및 세입자 현황 ····· 64
10. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 ····· 64
11. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 ····· 64
12. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 ····· 64
13. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 ····· 64
14. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 65
15. 정비구역 지정에 관한 동의 현황 ····· 65
16. 기존 수목의 현황 ····· 66
17. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 66
18. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 66
19. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 66
20. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 66
21. 기초조사 현황도 ····· 66

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 68
2. 계획의 범위 ····· 68
3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황 ····· 70

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위 및 관련계획 검토 ····· 72
2. 관련법규 검토 ····· 91

3 대상지 현황

1. 기초조사 분석 ····· 93
2. 대상지 현황 ····· 97

4 개발여건 분석

1. 주변지역 현황 ····· 101
2. 정비사업 구역 현황 ····· 102
3. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 103
4. 종합분석 ····· 104

5 계획의 기본구상

1. 기본방향 ····· 106
2. 주요 계획지표[인구지표 등] 설정 ····· 106
3. 개발 기본구상 ····· 108

6 부문별 계획

1. 도시관리계획 결정사항 ····· 110
2. 토지이용계획 ····· 112
3. 도시계획시설 설치에 관한 계획 ····· 113
4. 공동이용시설 설치에 관한 계획 ····· 115
5. 건축물 등에 관한 계획 ····· 116
6. 재건축 국민주택규모 주택 건설 계획 ····· 126
7. 교통처리계획(안) ····· 128

7 건축계획(안)
1. 건축개요(안) ····· 139
2. 건축배치(안) ····· 140

※ 첨부자료

1 환경성 검토서
2 경관성 검토서
3 교통성 검토서
4 토지등소유자명부

Ⅰ. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획에 관한 결정(변경)

2 지구단위계획 결정도 : 붙임

1 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1동·2동, 명일2동, 상일동 일원	3,883,394	-	3,883,394	서울특별시 고시 제2005-36호 (2005.2.5.)	-
	특별계획구역 18	강동구 명일동 54번지 일원	39,676.7	증) 2,566.9	42,243.6		사업 대상지

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)에 따라 동남로변 완충녹지를 특별계획구역18 (명일한양아파트) 구역계에 포함하여 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		39,676.7	증) 2,566.9	42,243.6	100.0
일반 주거 지역	제1종일반주거지역	2,018.0	증) 2,566.9	4,584.9	10.9
	제3종일반주거지역	37,658.7	-	37,658.7	89.1

※ 동남로변 기존 완충녹지 일부를 구역계에 포함한 변경임

※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의에 의해 공원 위치가 변경되나 이에 따른 용도지역 변경은 없음

(2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

2) 도시기반시설 결정(변경) 조서

(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	광로	2	80	50	주간선 도로	1,867	지구계	지구계	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625	광로2-80	대로1-1	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	2	B	15	집산 도로	289	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
변경	중로	2	B	18	집산 도로	289 (144)	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-

※ ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-B	중로2-B	· 구역내 도로 확폭 - B=15m → 18m 증) 3m	· 원활한 교통처리를 위한 구역내 도로 확폭

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.) 도로계획 반영 : 도로폭 18m 확보

(2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	은하수 공원	어린이 공원	명일동 54번지 일원	2,018.0	증) 378.9	2,396.9	'82.4.29	-

※ 공원 위치 변경 : 명일동 55번지 → 명일동 54번지

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑭	은하수공원	· 공원 위치 변경 - 명일동 55 → 명일동 54 · 공원 면적 변경 - 면적 : 2,018.0㎡ → 2,396.9㎡ 증) 378.9㎡	· 주변 공원, 녹지와의 연계 및 정형화를 위해 공원 위치를 변경하고 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 공원과 연접한 녹지 일부를 공원으로 변경

(3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	고덕동 300 일원	30,510.2 (2,566.9)	감) 384.7	30,125.5 (2,182.2)	'82.4.29	-

※ ( )는 구역 내 면적임

■ 녹지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 녹지 면적 변경 - 면적 : 30,510.2㎡(2,566.9㎡) → 30,125.5㎡(2,182.2㎡) 감) 384.7㎡	· 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 녹지 일부를 공원으로 변경하고 도로 가각부 선형 변경 (5.8㎡)에 따른 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

- 생 략 -

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서 : 변경없음

- 생 략 -

3) 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

- 생 략 -

4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

(1) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			해당필지	비고
			기정	변경	변경후		
변경	특별계획구역 18	한양아파트 부지	39,676.7	증) 2,566.9	42,243.6	명일동 54	-

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	특별계획 구역 18	한양아파트 부지	· 면적 변경 - 39,676.7㎡→42,243.6㎡ 증) 2,566.9㎡	· 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)에 따라 동남로변 완충녹지를 특별계획구역 18 (명일한양아파트) 구역계에 포함하여 변경

- 이 하 여 백 -

(2) 특별계획구역 18 (명일한양아파트) 지구단위계획 내용(변경)

■ 기정

구분		계획내용
용도지역		• 제3종일반주거지역
도시기반시설 계획		• 공원 : 관련규정을 준수하여 5% 이상 또는 계획세대당 2㎡의 공원면적을 확보하고, 지구단위계획에서 지정한 위치에 집중배치
		• 특별계획구역내 기존도시기반시설(도로, 공원, 유치원 등)은 향후 세부개발계획 및 정비계획수립 시 조정 변경 할 수 있음
건축물 관련 계획	용도	• 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대시설 및 복리시설
	용적률	• 기준용적률 : 230% • 상한용적률 : 기준용적률 × (1+1.3α) 여기서 α란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다. (α=공공시설 합계 기부채납면적 / 공공시설 기부채납 후 대지면적)
	건폐율	• 30% 이하
	높이	-
	건축물 배치	• 건축한계선 계획 - 5m : 구천면길, 주양길변
	건축 기준주1)	• 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원(어린이공원, 근린공원 포함)·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다. [별표1] • 인동간격 기준 - 16층 이상인 탑상형(하나의 엘리베이터실 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 경우에 한한다) 건축물이 서로 마주보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남북 방향의 수평거리의 1배이상 이격 [별표2] - 높은 건축물의 층수가 12층 이상인 경우로서, 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측벽너비이하이고 그 사이의 수평거리가 높은 건축물 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물의 높이 이상 이격 [별표3] - 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다) 방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물 높이의 1배 이상 이격 [별표4]
대지내 공지계획		• 대지내공지에 관한 지구단위계획내용 준수
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 : 없음
경관 및 건축물관련 제반 계획		• 「서울특별시 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한 규칙」 등 관련 규정 준수
관련계획		• 도시 및 주거환경정비법 및 관련지침 등 우선 준용 • '단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준'의 내용 준용

※ 주1) : 건축기준과 관련하여 건축법 시행령 부칙(제18951호:05.7.18) 제2항 제3호를 적용하며, 건축법 시행령 86조는 종전규정을 따른다.

※ 특별계획구역과 관련하여 추후 정비계획 수립시 「단독주택등 저층주택지 관리방안」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 노후도 기준을 충족하여야 함.

※ 도시계획조례 등 관계법령 개정에 의하여 층수 등이 변경되는 경우 변경된 사항을 따른다.

■ 변경

구분		계획내용
용도지역		• 제3종일반주거지역
도시기반시설 계획		• 관련 규정 준수
		• 정비계획에 따름
건축물 관련 계획	용도	• 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설
	용적률	• 기준용적률 : 210% • 허용용적률 : 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 • 상한용적률 : 허용용적률 × {1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7또는1.0) × α건축물 + 0.7 × α현금} - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 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
	건폐율	• 30% 이하
	높이	• 165m이하 (49층이하)
	건축물 배치	• 건축한계선 계획 - 동남로71길, 구천면로, 동남로변-완충녹지 : 5m (보도부속형 전면공지로 계획, 공공에 항시 개방(지역권 설정)) - 인접대지 경계선 : 10m • 동남로71길 : 가로활성화용도 배치 - 북측 상업지역 및 기존 상가 위치를 고려한 연도형 상가 설치 • 구천면로 : 가로활성화용도 배치 - 한영외고역(신설예정) 및 고덕현대아파트 가로활성화 용도 배치구간을 고려한 연도형 상가 설치 • 완충녹지 및 명일근린공원을 고려한 고층 주동 배치구간 : 동남로
	건축기준	• 건축법 등 관련 규정 준수
대지내 공지계획		• 건축한계선 5m (동남로71길, 구천면로, 동남로변-완충녹지) - 보도부속형 전면공지로 계획, 공공에 항시 개방(지역권 설정)
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 : 없음
보행동선		• 공공보행통로 (지역권 설정) - 특별계획구역 17, 18 경계부에 폭원 5m의 공공보행통로 설치 • 단지내 보행동선 (지역권 설정) - 공공보행통로의 효율성 및 편의성을 높이기 위하여 공공보행통로와 완충녹지 내 보행동선 및 공원과 연결하는 보행동선 계획
경관 및 건축물관련 제반 계획		• 관련 규정 준수
관련계획		• 관련 규정 준수

※ 특별계획구역과 관련하여 추후 정비계획 수립시 「단독주택등 저층주택지 관리방안」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 노후도 기준을 충족하여야 함.

※ 도시계획조례 등 관계법령 개정에 의하여 층수 등이 변경되는 경우 변경된 사항을 따른다.

5) 인센티브 결정 : 변경없음

- 생 략 -

2 지구단위계획 결정도 : 붙임

1. 특별계획구역18 세부지침도(기정,변경)

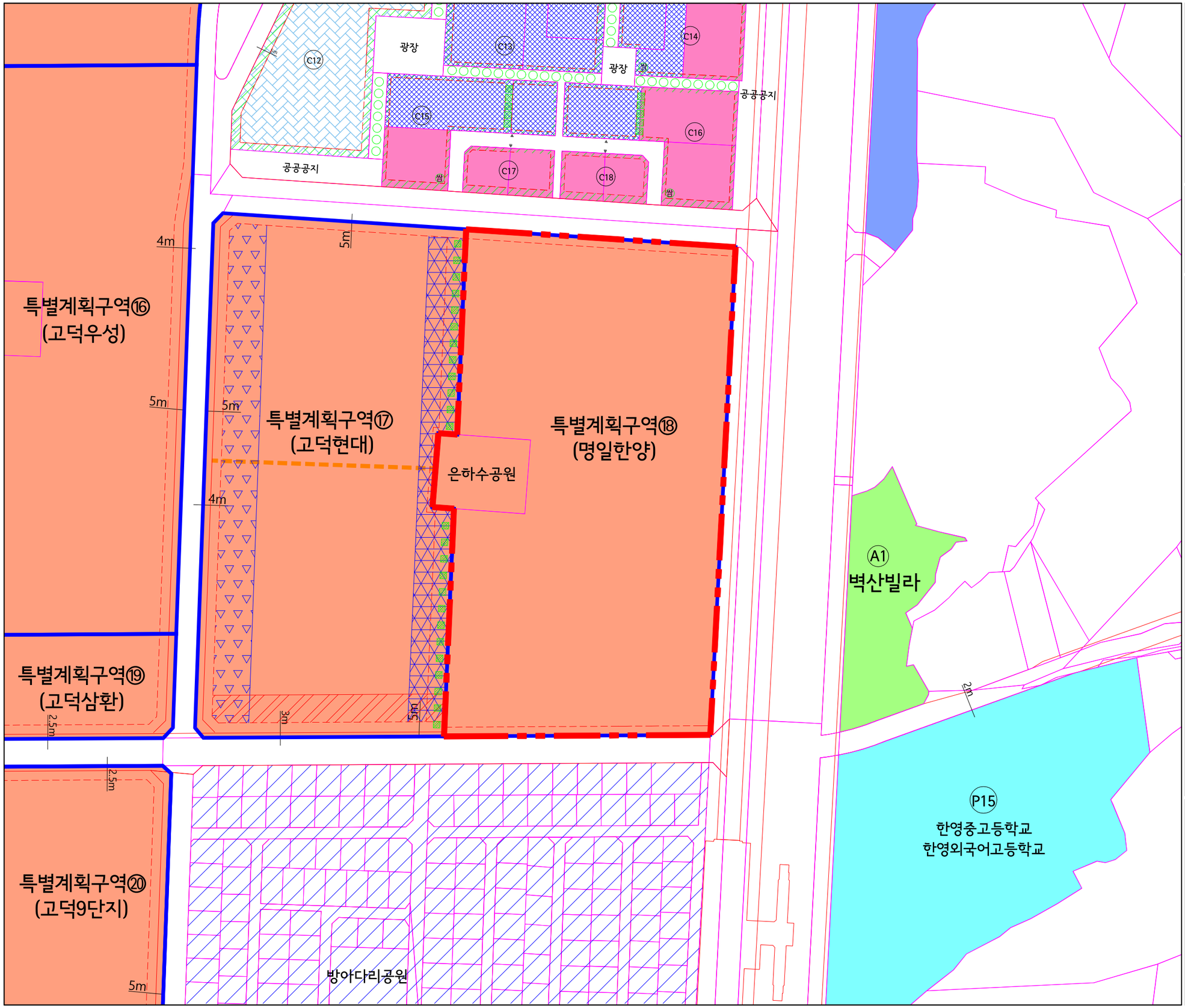
2. 용도지역 · 지구 결정도(기정,변경)

3. 도시계획시설 결정도(기정,변경)

- 이 하 여 백 -

고덕택지지구단위계획
도시관리계획 결정(변경)

특별계획구역18
세부지침(기정)도



▣ 범 례

- 특별계획구역
- 특별계획구역18(사업대상지)
- 지적선
- 도로결정선
- 건축한계선
- 획지계획선
- ① 가구번호
- 쌈 쌈지형공지
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(차도형)
- ▲ 차량출입구
- 차량출입불허구간
- ▲ 공동주차출입구
- 중저층배치구간
- 주민공동이용시설
- 가로활성화구간
- 보행구간
- 공공보행통로

■ 공동주택용지

도면표시번호	기준용적률/허용용적률	높이	RA3	230%	-
	건폐율	용도		30%	AB

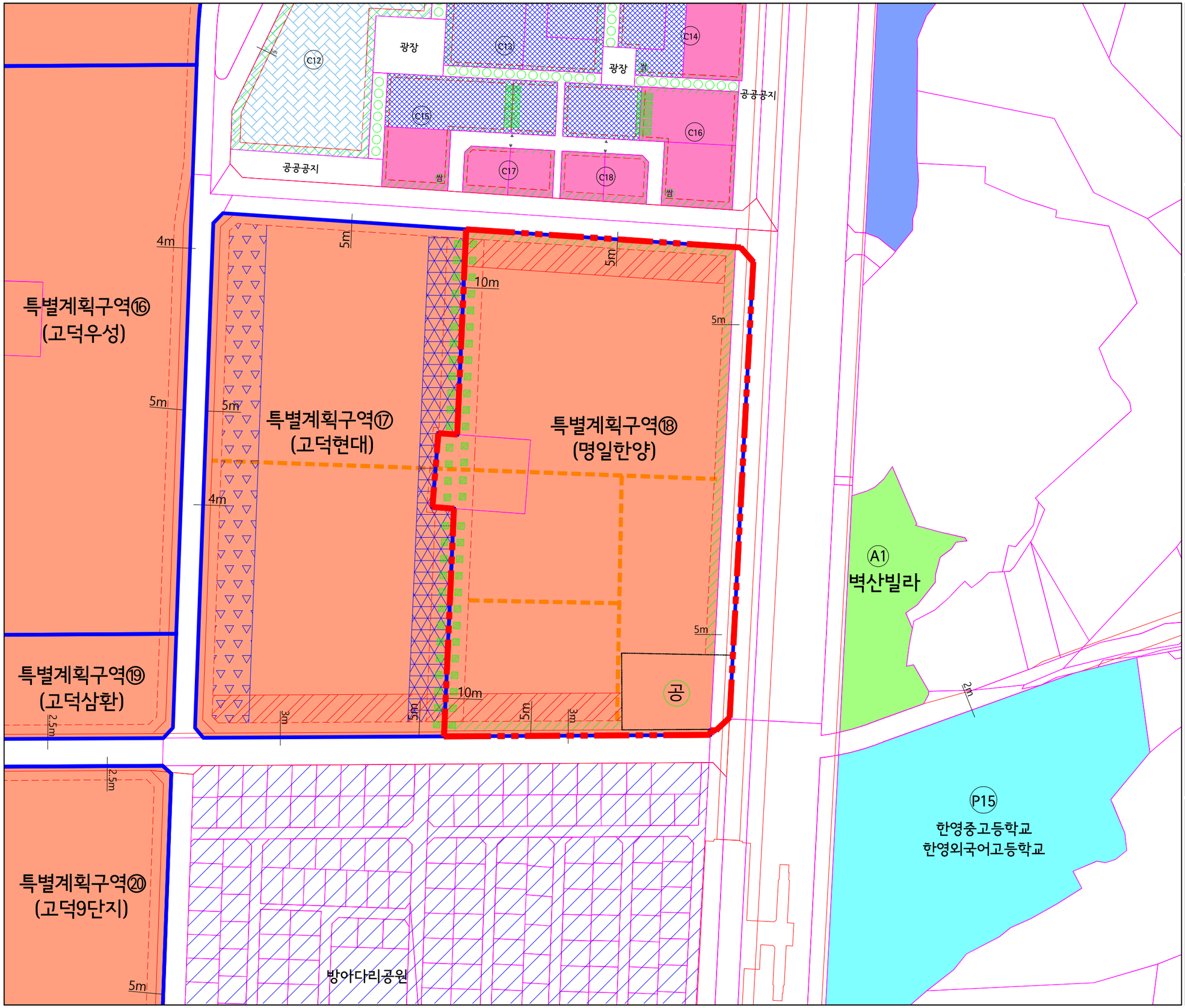
특별계획구역	AB	· 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 등 아파트 · 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설

S=1:2,000

0 20 50 100m

고덕택지지구단위계획
도시관리계획 결정(변경)

특별계획구역18
세부지침(변경)도



▣ 범 례

- 특별계획구역
- 특별계획구역18(사업대상지)
- 지적선
- 도로결정선
- 건축한계선
- 획지계획선
- ① 가구번호
- 쌈 쌈지형공지
- 공 공원위치
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(차도형)
- ▲ 차량출입구
- 차량출입불허구간
- ▲ 공동주차출입구
- 중저층배치구간
- 주민공동이용시설
- 가로활성화구간
- 보행구간
- 공공보행통로

■ 공동주택용지

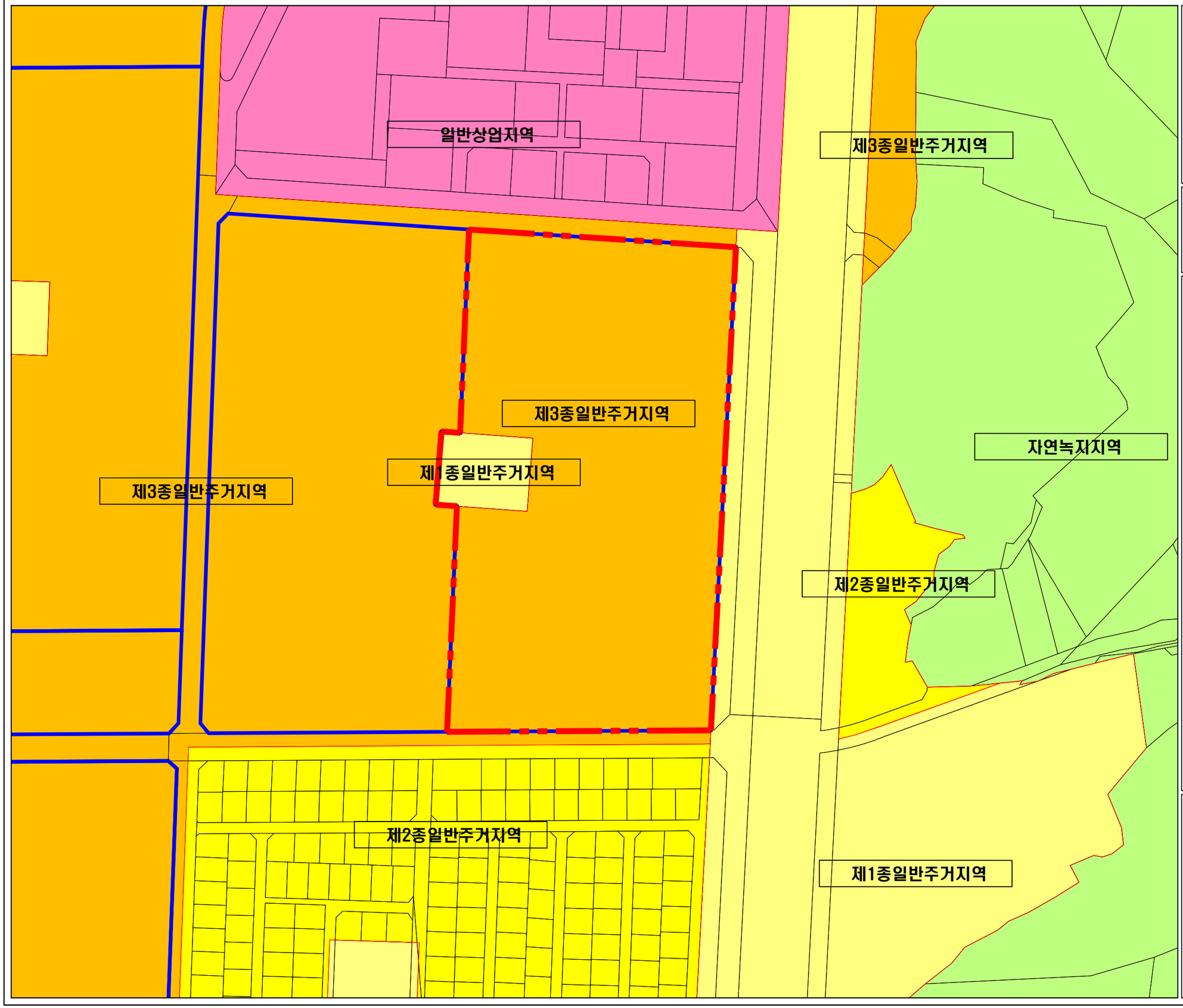
도면표시번호	기준용적률/허용용적률	높이	RA3	230%	-
	건폐율	용도		30%	AB
특별계획구역	AB	· 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 등 아파트 · 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설			

S=1:2,000

0 20 50 100m

고덕택지지구단위계획 도시관리계획 결정(변경)

용도지역 결정(기정)도



▣ 범 례

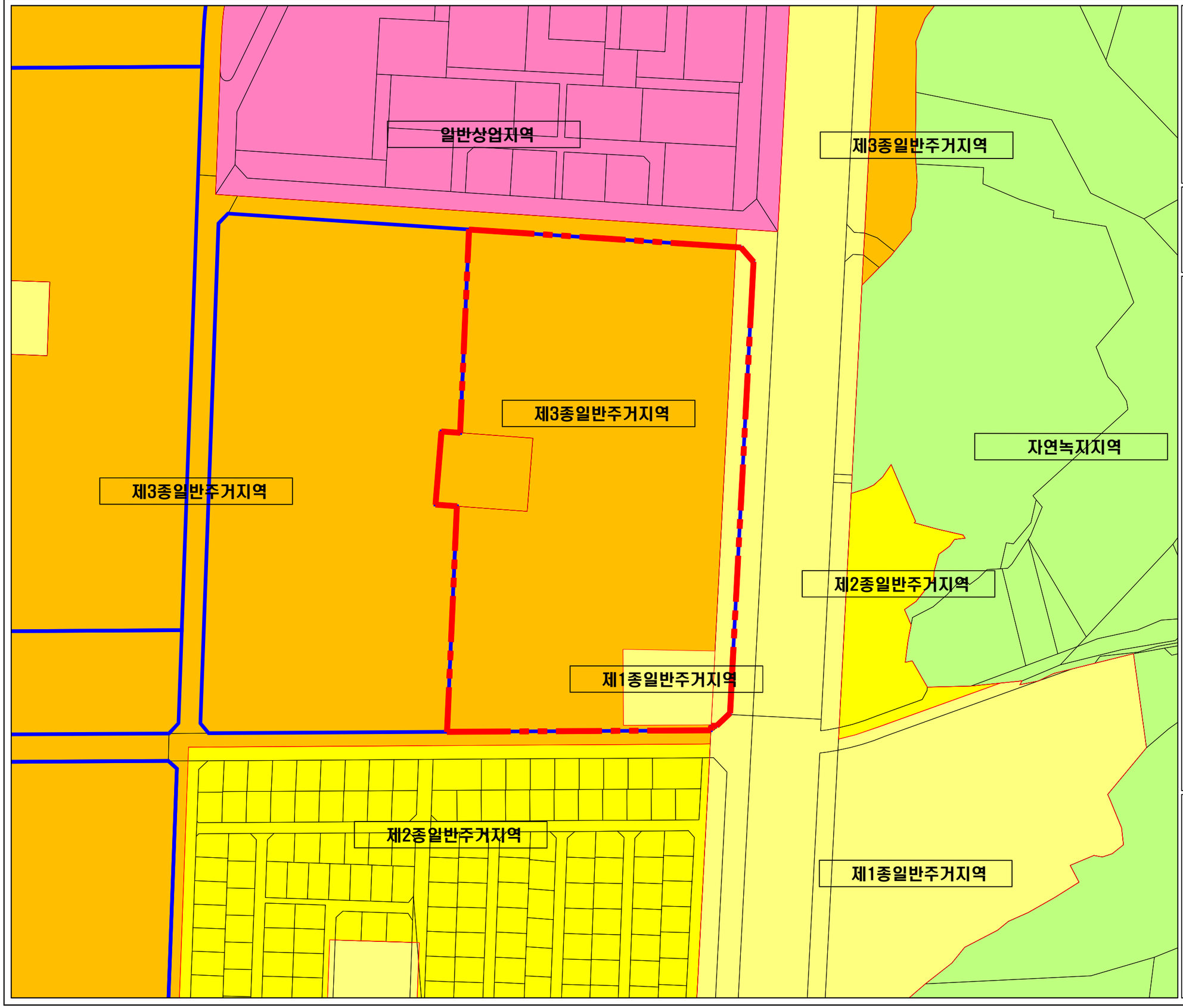
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역18(사업대상지)
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

S=1:2,000

0 20 50 100m

고덕택지지구단위계획 도시관리계획 결정(변경)

용도지역 결정(변경)도



■ 범 례

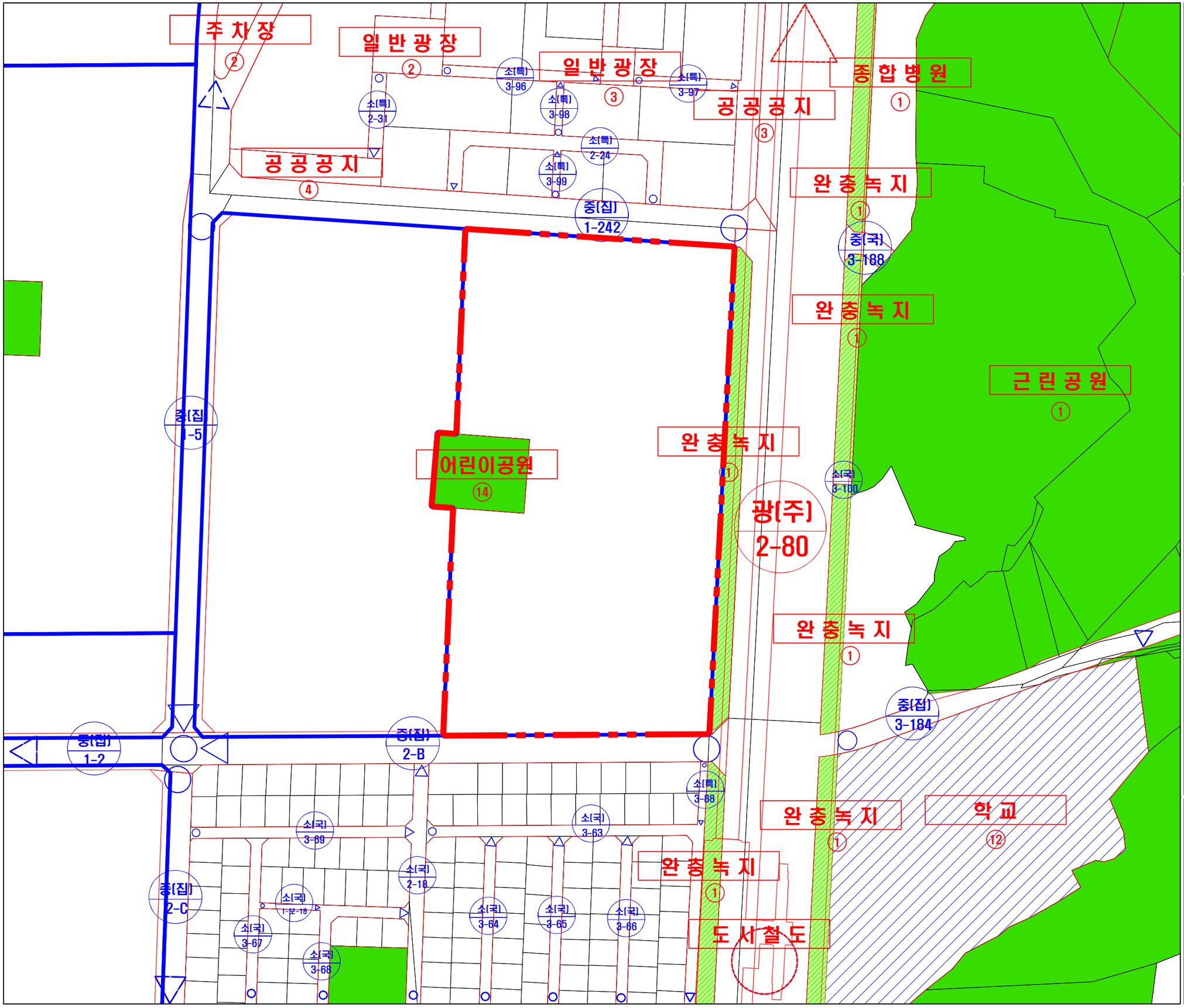
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역18(사업대상지)
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

S=1:2,000

0 20 50 100m

고덕택지지구단위계획
도시관리계획 결정(변경)

도시계획시설 결정(기정)도



▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역18(사업대상지)
- 도시계획시설선
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 학 교

S=1:2,000

0 20 50 100m

고덕택지지구단위계획
도시관리계획 결정(변경)

도시계획시설 결정(변경)도

▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역18(사업대상지)
- 도시계획시설선
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 학 교

S=1:2,000

0 20 50 100m

주 차 장 ②
일 반 광 장 ②
일 반 광 장 ③
공 공 공 지 ③
종 합 병 원 ①
공 공 공 지 ④
완 충 녹 지 ①
중(집) 1-242
중(국) 3-188
완 충 녹 지 ①
근 린 공 원 ①
중(집) 1-5
완 충 녹 지 ①
광(주) 2-80
완 충 녹 지 ①
어린이공원 ⑭
중(집) 3-184
중(집) 1-2
중(집) 2-B
완 충 녹 지 ①
학 교 ⑫
완 충 녹 지 ①
중(집) 2-C
완 충 녹 지 ①
도 시 철 도

소(특) 2-31
소(특) 3-96
소(특) 3-97
소(특) 3-98
소(특) 2-24
소(특) 3-99
소(국) 3-100
소(특) 3-88
소(국) 3-69
소(국) 3-63
소(국) 2-16
소(국) 1-보-16
소(국) 3-64
소(국) 3-65
소(국) 3-66
소(국) 3-67
소(국) 3-68

II. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비구역 지정 신청서

2 정비구역 지정 요건

3 정비계획(안)

4 소요 사업비 추정

1 정비구역 지정 신청서

1. 정비구역 지정(안) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	명일한양아파트 재건축사업	강동구 명일동 54번지 일원	-	증) 42,243.6	42,243.6	-

2. 정비구역 지정 사유

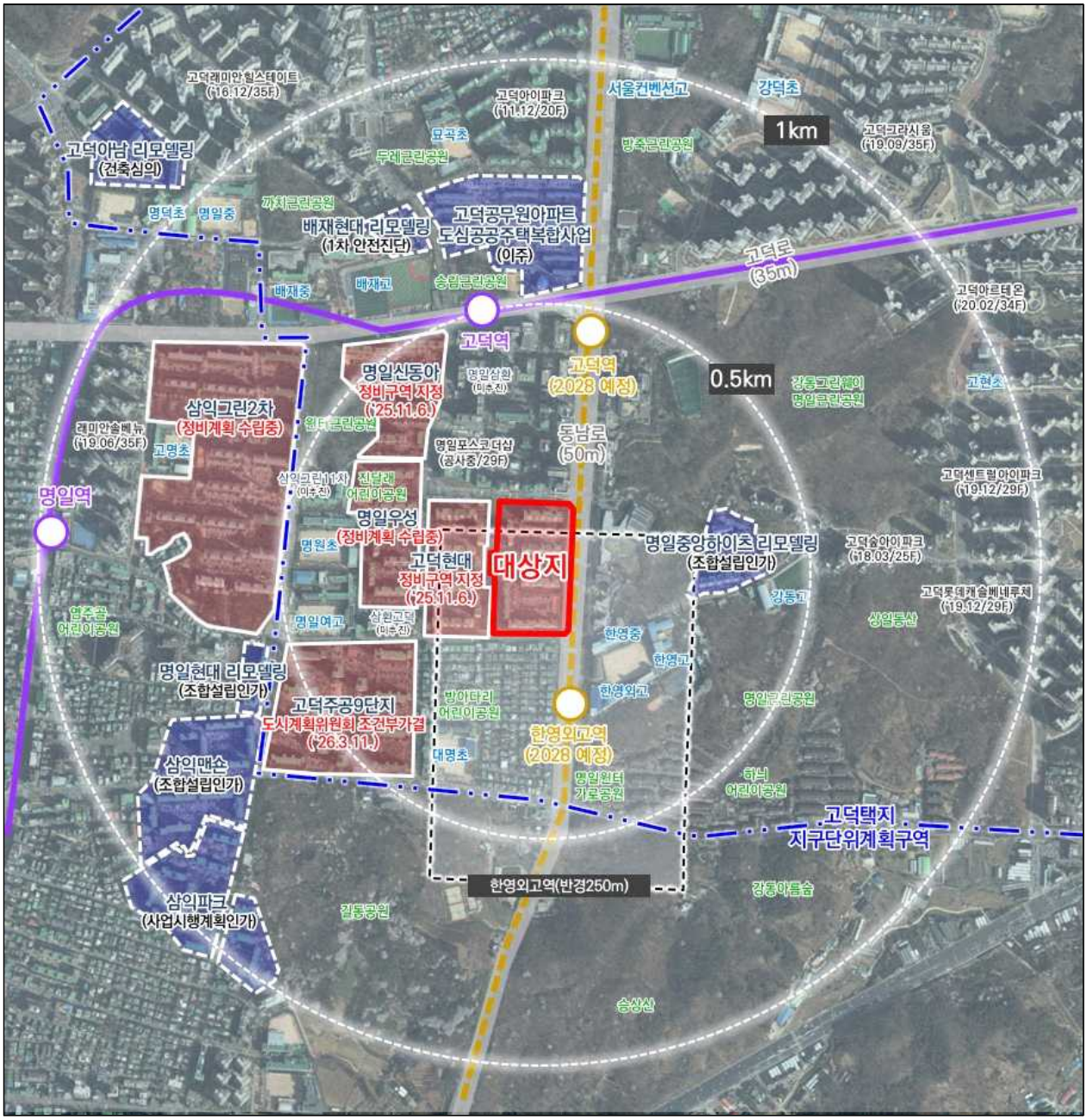
도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	결정 사유
-	강동구 명일동 54번지 일원	42,243.6	• 1986년 준공된 명일한양아파트는 건축물 및 시설의 노후화로 재건축 정밀안전진단 D등급 판정을 받았으며, 노후·불량건축물의 효율적 개량을 통해 도시환경을 개선하고 주거환경의 질을 높이고자, 서울시 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의를 통해 사전 논의된 계획을 반영하여 재건축정비구역으로 지정하고자 함

- 이 하 여 백 -

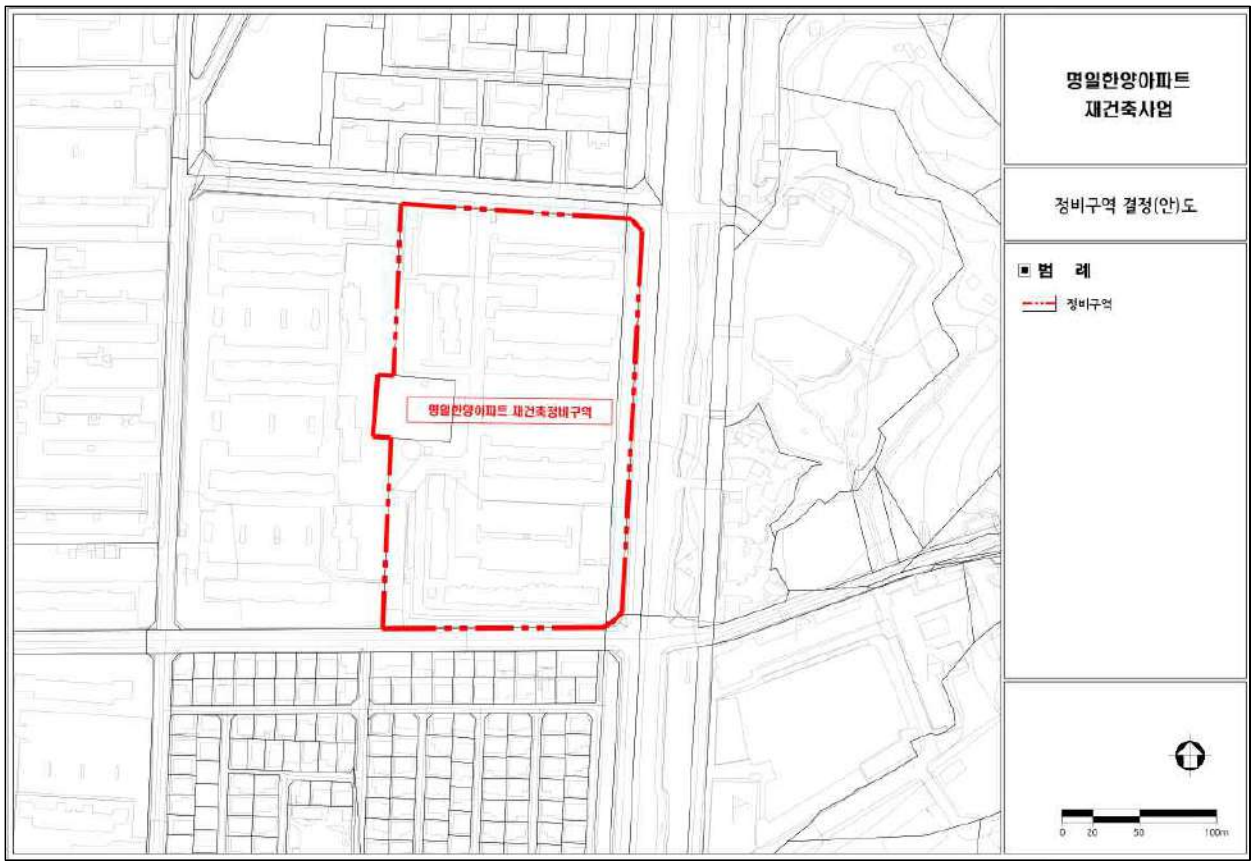
3. 신청도면

- 위치 : 서울특별시 강동구 명일동 54번지 일원
- 면적 : 42,243.6㎡

【위치도】



【정비구역 결정(안)도】



- 이 하 여 백 -

2 정비구역 지정 요건

1. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">제1종일반주거지역,
제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">-</td><td>공원</td><td>2,018.0㎡</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>2,566.9㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>강동구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>42,243.6</td><td>37,658.7</td><td>4,584.9</td><td>2,018.0</td><td>2,566.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수(개)</td><td>3</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>50</td><td>50</td><td>-</td><td>36</td><td>36</td><td>-</td><td>14</td><td>14</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="4">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td></tr>
<tr><td>540</td><td>232</td><td>308</td><td>1,215</td><td>522</td><td>693</td><td>542</td><td>542</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 거주인구는 「제39회 강동통계연보」 (2024) 세대당인구(2.25인/세대)를 참고하여 작성함

2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량 비율 (노후·불량동수/총 동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
허가별	합계	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	유허가	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

【건축물 노후·불량 현황도】



- 이 하 여 백 -

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
11.8호/ha	42,243.6	50	-	36	14	-

【건축물 호수밀도 현황도】



3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	7동	7동	-

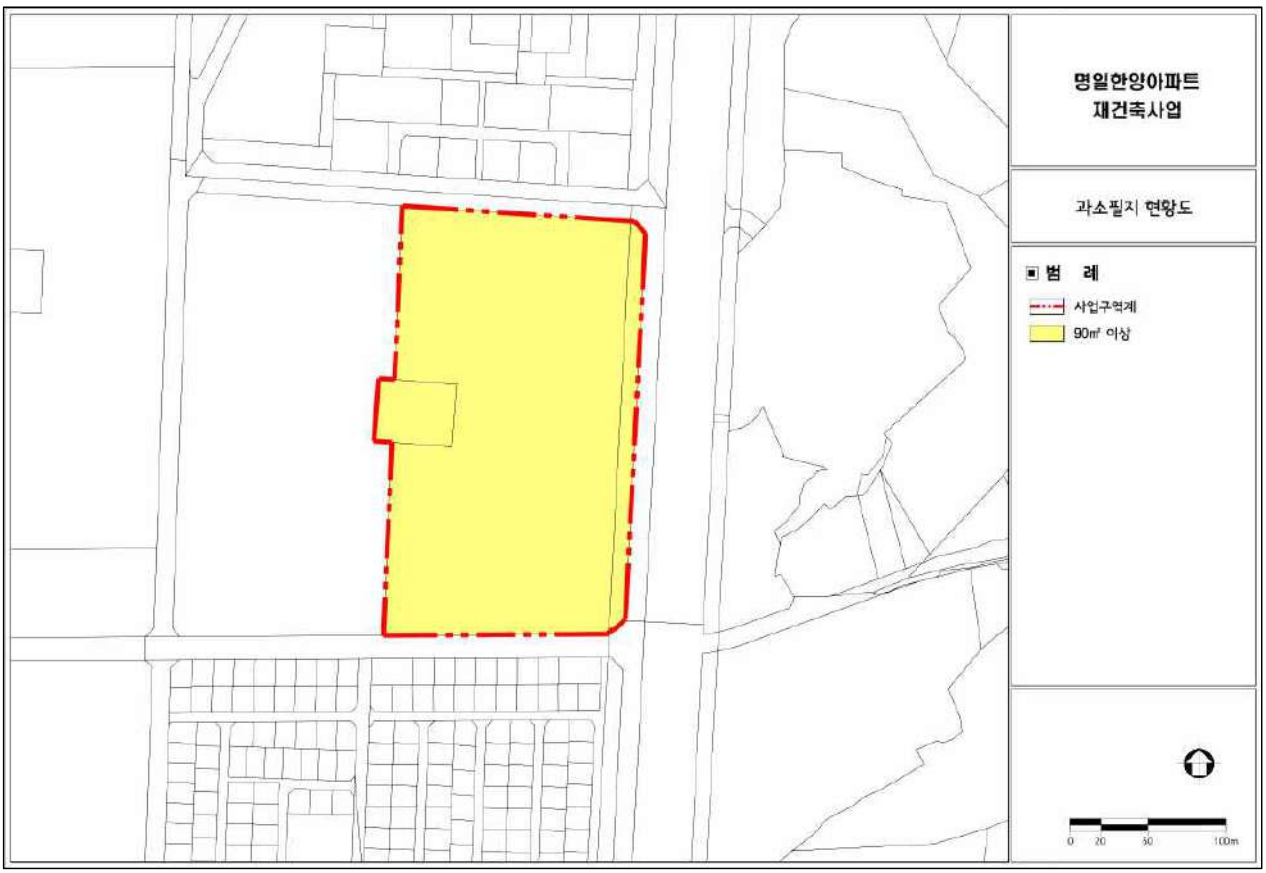
【건축물 접도유무 현황도】



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	3	42,243.6	-	-	-
일반토지	3	42,243.6	-	-	-

【과소필지 현황도】



3 정비계획(안)

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제9조

1. 정비사업 및 정비구역에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭

■ 명일한양아파트 재건축사업

나. 정비구역 및 그 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	명일한양아파트 재건축사업	강동구 명일동 54번지 일원	-	증) 42,243.6	42,243.6	-

- 이 하 여 백 -

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정분담금 산정

(1) 종전자산 추정액

가. 종전자산 추정기준

구분	내용
산출기준	• 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제1항 제5호에 따라 사업시행인가의 고시가 있은날을 기준으로 적용함이 원칙이나, 사업시행인가고시 이전인바 용역시점 현재를 기준으로 국토교통부 실거래가, 시세참고자료 가격수준 등을 참조하여 추정에 의해 산출하였음.
집합건물 (아파트)	• 최근 실거래가격 참작하여 KB아파트시세, 한국부동산원 시세, 부동산뱅크 시세 평형별 평균 가격 수준으로 추정하였음.
집합건물 (구분상가)	• 인근 및 본건 구분소유 상가의 실거래가를 참작하되, 점포의 개별성 및 구체성 반영한계가 있어 층별 평균가격 수준으로 추정하였음.
기타 참고사항	• 본 종전자산 추정가격은 현장조사를 수반하지 않은 개략적인 추정치로서 정식 감정평가에 의해 평가된 것이 아니며, 향후 충분히 변동될 수 있음. 종전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 정식 감정평가에 의해 산출될 예정임.

나. 종전자산 추정가액 : 약 932,393,300,000 원

① 아파트

주택형	전유면적(㎡)	세대수	타입별 평균금액 (천원)	아파트 종전자산 추정가액 (천원)
30 평형	84.92	150	1,480,000	222,000,000
37 평형	106.64	120	1,640,000	196,800,000
41 평형	119.37	270	1,800,000	486,000,000
합계		540		904,800,000

② 상가

구분	상가 종전자산 추정가액 (천원)	전유면적 합계(㎡)	전유 단가 (천원/㎡)	전유 평당 단가 (천원/3.3㎡)
1층	17,303,800	1,006.09	17,199	56,900
2층	8,992,700	899.22	10,001	33,100
지하	1,296,800	185.25	7,000	23,100
합계	27,593,300	2,090.56	-	-

주) 상가 종전자산 추정은 현장조사가 생략되어 각 상가의 내부 위치별 요인은 반영하지 아니하고 층별효용, 규모 지수 등 정량적인 개별요인 격차만 반영하여 내부 전면을 구별하지 아니하고 평균치를 추정하는 약식 추정방식에 의하여 호별 추정금액을 산출하였음.

③ 합계

- ① + ② = 약 932,393,300,000 원

(2) 종후자산 추정액

가. 종후자산 추정기준

구분	내용
산출기준	• 「도시 및 주거환경정비법」 및 「감정평가 실무기준」에 의거 종후자산 감정평가의 기준시점은 분양신청기간 만료일 또는 의뢰인이 제시하는 날이 원칙이나, 현재 정비계획 수립 및 구역지정단계로서 종전자산 추정과 마찬가지로 용역시점을 기준으로 분양/실거래 사례를 참작하여 추정함.
공동주택 (분양아파트)	• 인근지역 및 유사지역에 소재하는 공동주택 중 사용승인일 및 세대수, 구조 등이 유사한 공동주택의 분양가격, 실거래가, 입지, 교통, 브랜드 등 제반 조건을 종합적으로 고려하여 토지와 건물을 일체로 한 가액을 추정함.
공동주택 (국민주택 규모 임대주택, 공공분양)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제55조 제2항에 따라 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄. • 공공분양주택은 토지는 감정평가액의 ½, 건축비는 기본형건축비로 추정하되 택지평가 시점 미정, 인수방법 미정, 평가규정 미비 상태 등을 종합 감안하여 원가가 감안된 조합원분양가의 일정비율로 추정함.
근린생활시설 (종후 상가)	• 인근지역 및 유사지역에 소재하는 아파트상가의 분양가격, 실거래가, 입지, 교통, 고객 유동성, 층·위치별 가격격차 등을 종합적으로 고려하여 토지와 건물을 일체로 한 가치를 추정함.
기타 참고사항	• 본건은 정비계획 수립 및 구역지정 이전에 행해지는 개략적인 종후자산 추정으로서 정식 감정평가에 의한 것이 아니며, 향후 관리처분계획 수립을 위한 종후자산 감정평가액(분양신청기간 만료일 기준)과 차이가 있을 수 있음.

나. 공동주택 추정가액 (분양 아파트)

주택형 (공급평형/ 전용면적(㎡))	전체 세대수	조합원분양			일반분양			수입금액 (천원)
		세대수	분양단가 (천원/3.3㎡)	세대당 분양가 (천원)	세대수	분양단가 (천원/3.3㎡)	세대당 분양가 (천원)	
24 (59.99)	178	132	49,000	1,220,000	46	56,000	1,390,000	224,980,000
35 (84.99)	217	123	45,000	1,580,000	94	52,000	1,830,000	366,360,000
38 (93.99)	191	115	45,000	1,750,000	76	52,000	2,030,000	355,530,000
43 (103.99)	148	100	43,000	1,850,000	48	49,000	2,110,000	286,280,000
49 (119.99)	94	70	40,000	1,990,000	24	46,000	2,290,000	194,260,000
소계	828	540	-	-	288	-	-	1,427,410,000

※ 추정 일반분양단가(84기준 52,000천원/평)를 기준으로 평형별 효용격차를 고려하여 추정하였음.

※ 조합원 분양가는 분양원가 등을 고려하여 일반분양가 대비 87%로 결정하였음.

※ 보류지 세대 5세대를 감안하였음.

다. 공동주택 추정가액 (국민주택규모 임대주택 매각수입)

구분	내용
토지금액	「도시 및 주거환경정비법」 제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
건축물금액	• 건립세대수 X [지상층 건축비 X 공급면적 + 지하층건축비(지상층의 63%) X 지하면적 + 샷시설치비(지상층의 4.7%[5%이내]) X 공급면적]

■ 매각수입

주택형 (공급평형/ 전용면적(㎡))	임대주택 세대수	토지 금액	건축물금액						임대주택 매각가액(천원)	
			건축물 단가(천원/㎡)			전유 면적	공급 면적	지하 면적	타입별 금액 (천원)	세대별 합계(천원)
			지상	지하	샷시					
24 (59.99)	123	기부 채납	1,139.2	717.7	53.5	59.99	82.18	47	131,000	16,113,000
35 (84.99)	26	기부 채납	1,138.4	717.2	53.5	84.99	116.42	66.59	186,000	4,836,000
소계	149	-	-							20,949,000

라. 공동주택 추정가액 (공공분양 매각수입)

구분	내용
토지 금액	「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례 등) ④ 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. <신설 2023. 7. 18.>
건축물 금액	「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례 등) ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 함.

■ 매각수입

주택형 (평형/전용 면적(㎡))	공공분양 주택 세대수	토지 금액	건축물 금액	공공분양주택 매각가액(천원)		
				조합원 분양가 적용 비율	타입별 매각 금액 (천원)	세대별 합계 (천원)
24 (59.99)	92	원가법, 배분법 검토 적용 후 50% 반영	기본형 건축비 (가산포함) 지상, 지하 별도 적용	55%	671,000	61,732,000
35 (84.99)	18			55%	869,000	15,642,000
소계		-	-	-		77,374,000

마. 근린생활시설

구분	내용
산출기준	• 본건 소재 아파트 상가의 경우 ① 접면 도로 상태 및 그에 따른 유동인구, ② 위치, 규모, 접근성, 배후지 크기 ③ 지하철역과의 거리 등에 따라 가격 격차가 큰 편으로 조사되었음. (현황 1층 전용면적기준 20,000천원/㎡ ~ 30,000천원/㎡ 내외 수준으로 파악됨.) • 상가는 배치와 내부 설계가 없는 상태로서 전,후면 차이와 내 상가의 위치가 미정인 상태인 점을 감안하여 평균단가로 추정하였으며, 종전 근린생활시설 면적과 유사하여 조합원분양가 기준으로 추정하였음 1층 기준 27,000천원/전용㎡으로 추정하였음. • 2층의 경우 1층 대비 45%, 지층의 경우 40% 수준으로 작성시점 현재상가의 설계도면이 없어 층별 차등만 적용하였음. 추후 설계변경 등에 따라 변경 될 수 있음.

■ 근린생활시설 수입

층	층별효용 비율(%)	계약면적(㎡)	전용률(%)	전용면적 (㎡)	단가 (천원/전유㎡)	분양수입 (천원)
1층	100	100%	약 49	840	27,000	22,680,000
2층	45	100%	약 49	840	12,150	10,206,000
지1	40	100%	약 49	420	10,800	4,536,000
소계		-	-	2,100	-	37,422,000

바. 종후자산 총수입 추산액 (분양예정 대지 및 건축물의 추산액)

구분			수입 추산액(천원)
종후자산 총수입 추산액	분양주택	조합원 분양	880,930,000
		일반 분양	546,480,000
		소계	1,427,410,000
	임대주택	국민주택규모	20,949,000
	공공분양		77,374,000
	근린생활시설(상가)		37,422,000
	매출-매입 부가세 정산		-14,467,182
	합계		1,548,687,818

(3) 총 사업비 (추정)

구분	금액 (천원)	비율(%)	비고
공사비	512,149,049	77.89%	- 시공사 도급공사비 사례 수준 등을 참고함 - 철거비, 대지조성공사비 등 포함. - 직접공사비 : 8,500천원/3.3㎡ 적용
설계비	8,740,105	1.33%	건축설계용역비. 기타 설계용역비
감리비	11,905,035	1.81%	건축, 전기, 소방 등
관리비	9,375,440	1.43%	추진위원회, 조합원영비, 총회 비용 등
청산/보상	6,398,590	0.97%	매도청구 발생시 종전자산가액 대비 추가 비용 가산 등
부대경비	49,218,646	7.49%	각종 용역비용과 각종 부(분)담금, 제세공과금
금융비용	26,204,127	3.99%	사업비 대여금 이자 등
예비비	33,500,000	5.10%	기타 청산시까지의 예상치 못한 제비용
소계	657,490,992	100.00%	10,945 천원/ 3.3㎡ 적용 (전체사업비기준)

※ 정보몽땅 추정사업비를 토대로 항목별 추정치 적용하였음.

2) 추정 비례율

구분	추정 가액 (천원)
총 수입	1,548,687,818
총 사업비	657,490,992
종전자산 추정가액 합계	932,393,300
추정 비례율 (%)	(총 수입 - 총사업비) / 종전자산 추정가액 합계
	95.58

■ **분양수입과 공사비 변동에 따른 비례율 변동**

일반분양가 \ 공사비		-10%	-5%	0%	5%	10%
		7,650	8,075	8,500	8,925	9,350
57,200	10%	117.68%	114.94%	112.19%	109.45%	106.70%
54,600	5%	109.38%	106.63%	103.89%	101.14%	98.39%
52,000	0%	101.07%	98.33%	**95.58%**	92.84%	90.09%
49,400	-5%	92.77%	90.02%	87.28%	84.53%	81.78%
46,800	-10%	84.46%	81.72%	78.97%	76.23%	73.48%

3) 토지등소유자 유형별 추정분담금 추산액

(1) 추정분담금 산식

- 권리자 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정가액 x 추정비례율)

(2) 아파트 추정분담금 수준

(단위:천원)

종전자산		비례율 (%)	권리가액	조합원 분양가 추정액		추정분담금	
평형	종전자산 추정가액			주택평형 (전용)	조합원 분양가	추정분담금	비고
30	1,480,000	95.58	1,415,000	24(59)	1,220,000	-195,000	환급
30	1,480,000		1,415,000	35(84)	1,580,000	165,000	추가분담
30	1,480,000		1,415,000	38(93)	1,750,000	335,000	추가분담
30	1,480,000		1,415,000	43(103)	1,850,000	435,000	추가분담
30	1,480,000		1,415,000	49(119)	1,990,000	575,000	추가분담
37	1,640,000		1,568,000	24(59)	1,220,000	-348,000	환급
37	1,640,000		1,568,000	35(84)	1,580,000	12,000	추가분담
37	1,640,000		1,568,000	38(93)	1,750,000	182,000	추가분담
37	1,640,000		1,568,000	43(103)	1,850,000	282,000	추가분담
37	1,640,000		1,568,000	49(119)	1,990,000	422,000	추가분담
41	1,800,000		1,720,000	24(59)	1,220,000	-500,000	환급
41	1,800,000		1,720,000	35(84)	1,580,000	-140,000	환급
41	1,800,000		1,720,000	38(93)	1,750,000	30,000	추가분담
41	1,800,000		1,720,000	43(103)	1,850,000	130,000	추가분담
41	1,800,000		1,720,000	49(119)	1,990,000	270,000	추가분담

(3) 근린생활시설(상가) 추정분담금 수준

(단위:천원)

구분	종전 상가 추정가액 수준 예시	비례율(%)	권리가액 (천원)	종후 상가 각 층별 전용30㎡ 규모의 조합원분양가	추정분담금	비고
1층	500,000	95.58	478,000	810,000	332,000	추가분담
	1,000,000		956,000	810,000	-146,000	환급
	1,500,000		1,434,000	810,000	-624,000	환급
2층	100,000		96,000	364,500	268,500	추가분담
	200,000		191,000	364,500	173,500	추가분담
	300,000		287,000	364,500	77,500	추가분담
지1	200,000		191,000	324,000	133,000	추가분담
	300,000		287,000	324,000	37,000	추가분담
	400,000		382,000	324,000	-58,000	환급

※ 상기 유형별 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며 확정금액이 아니며, 추후 변동될 수 있음.
※ 상기 금액은 향후 사업시행계획인가, 토지등 소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.
※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산출됨

3. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		42,243.6	100.0	-
정비기반시설	소계	5,015.8	11.9	-
	도로	436.7	1.0	-
	공원	2,396.9	5.7	-
	녹지	2,182.2	5.2	-
획지	소계	37,227.8	88.1	-
	획지	37,227.8	88.1	-

【토지이용계획도】



4. 용도지역·지구에 관한 계획

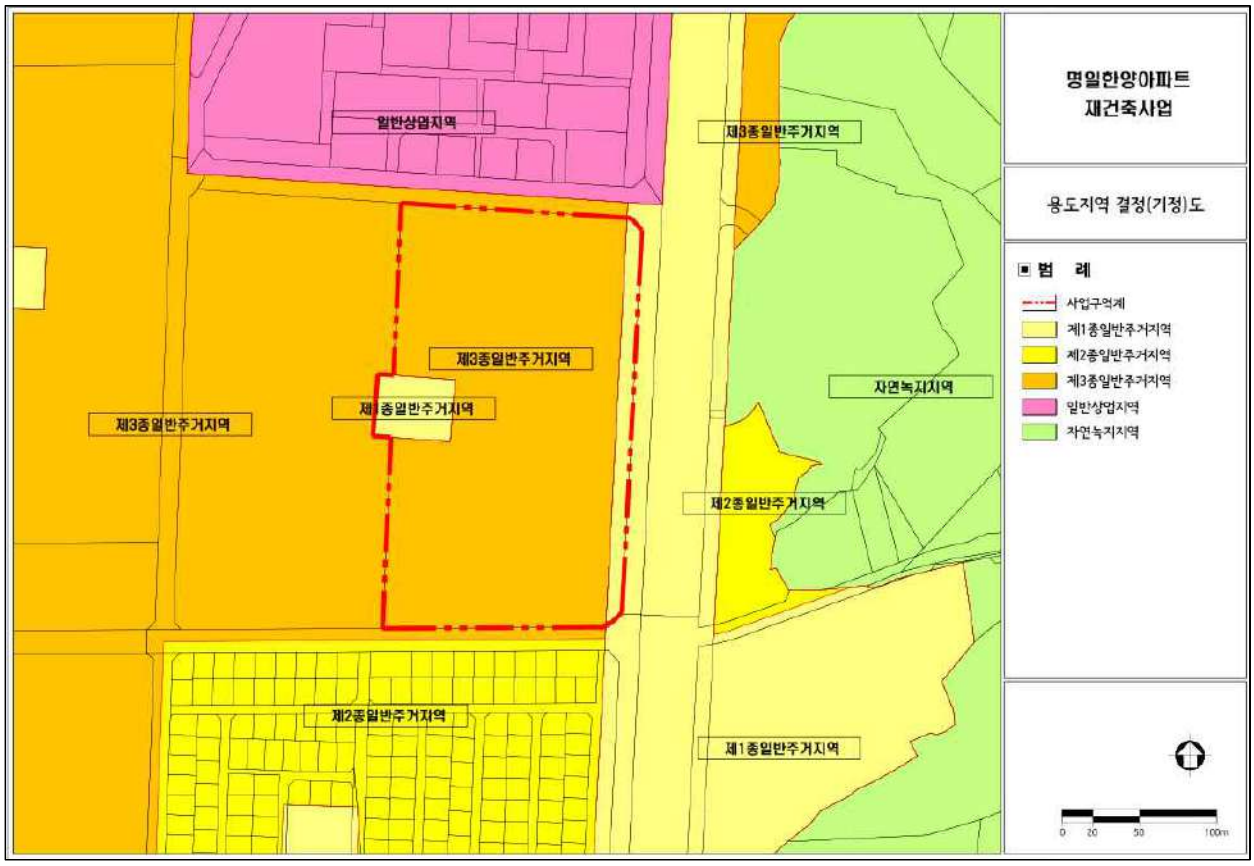
1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,243.6	-	42,243.6	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	4,584.9	-	4,584.9	10.9	-
	제3종일반주거지역	37,658.7	-	37,658.7	89.1	-

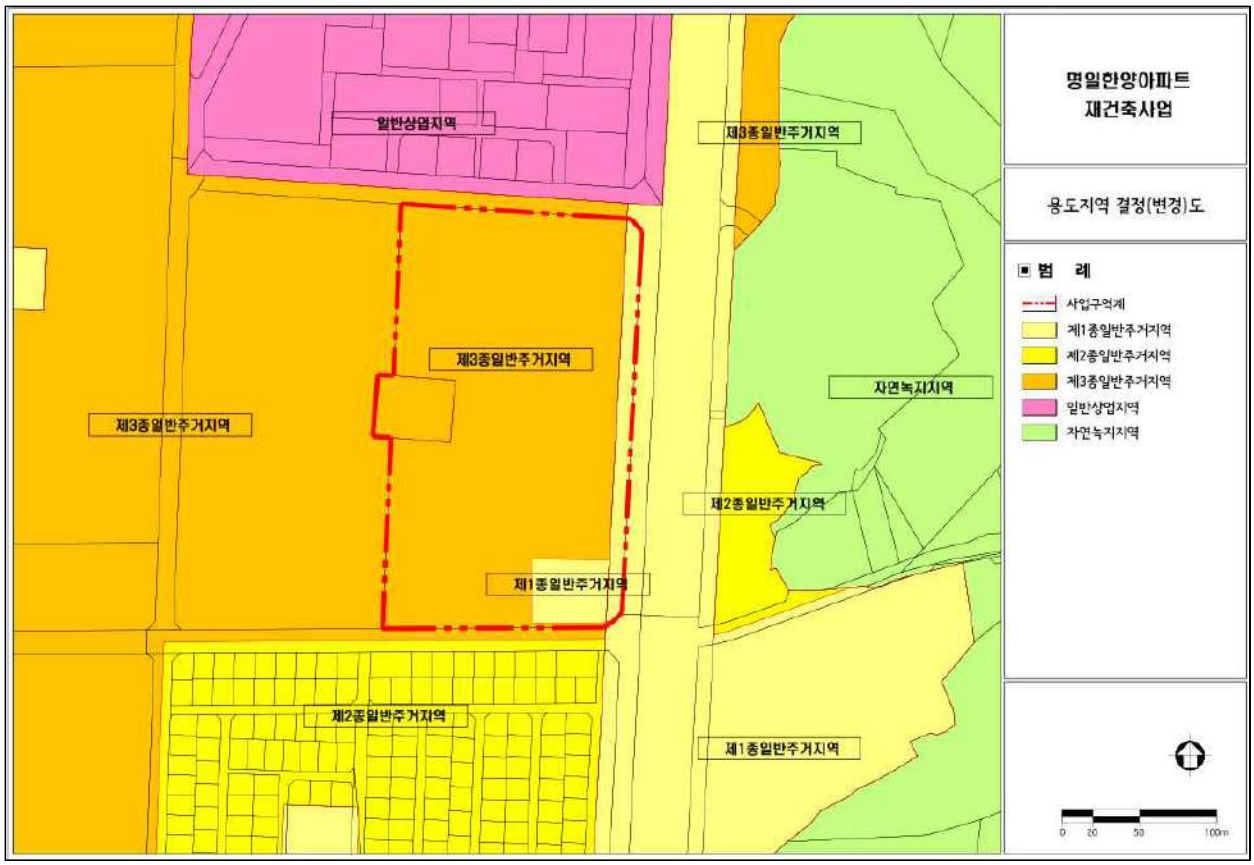
※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의에 따른 공원 위치의 변경사항으로 용도지역 변경은 없음

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



- 이 하 여 백 -

5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

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	광로	2	80	50	주간선 도로	1,867	지구계	지구계	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625	광로2-80	대로1-1	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	2	B	15	집산 도로	289	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
변경	중로	2	B	18	집산 도로	289 (144)	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-

※ ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-B	중로2-B	· 구역내 도로 확폭 - B=15m → 18m 증) 3m	· 원활한 교통처리를 위한 구역내 도로 확폭

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.) 도로계획 반영 : 도로폭 18m 확보

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	은하수 공원	어린이 공원	명일동 54번지 일원	2,018.0	증) 378.9	2,396.9	'82.4.29	-

※ 공원 위치 변경 : 명일동 55번지 → 명일동 54번지

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑭	은하수공원	· 공원 위치 변경 - 명일동 55 → 명일동 54 · 공원 면적 변경 - 면적 : 2,018.0㎡ → 2,396.9㎡ 증) 378.9㎡	· 주변 공원, 녹지와의 연계 및 정형화를 위해 공원 위치를 변경하고 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 공원과 연접한 녹지 일부를 공원으로 변경

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	고덕동 300 일원	30,510.2 (2,566.9)	감) 384.7	30,125.5 (2,182.2)	'82.4.29	-

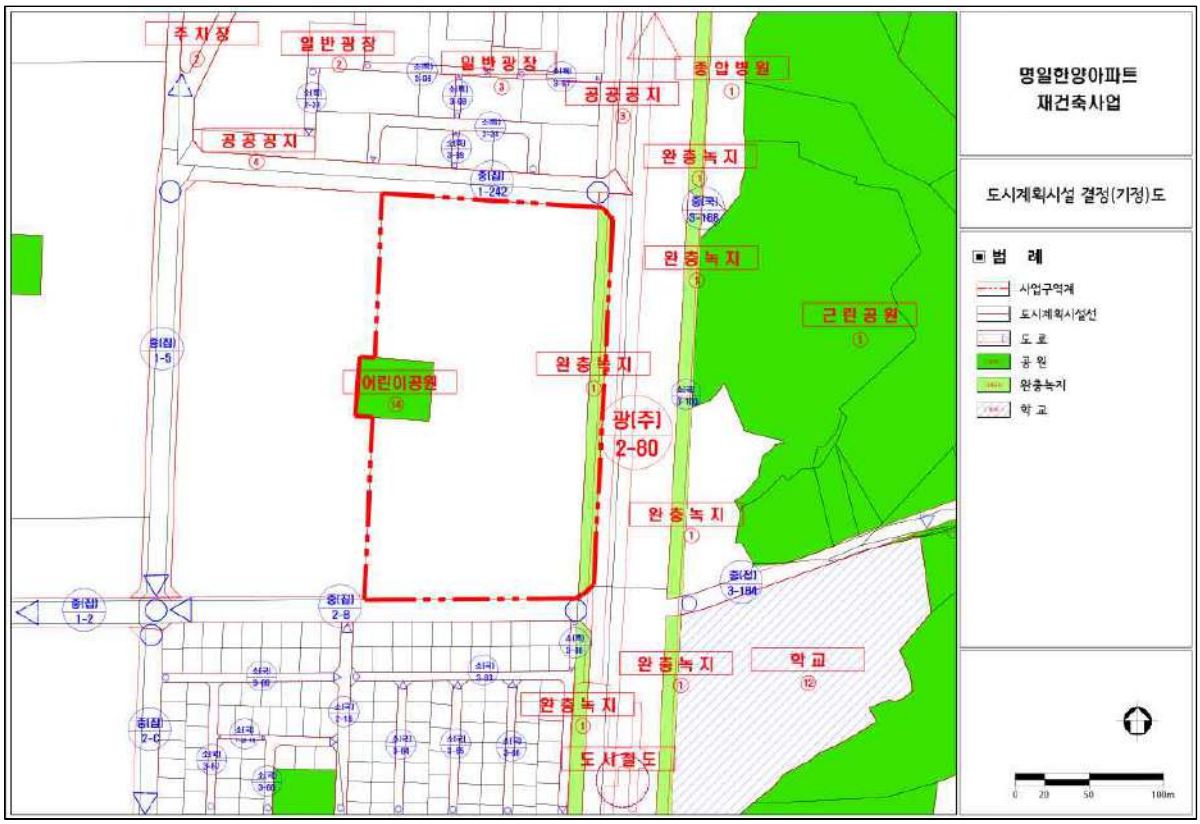
※ ( )는 구역 내 면적임

■ 녹지 변경 사유서

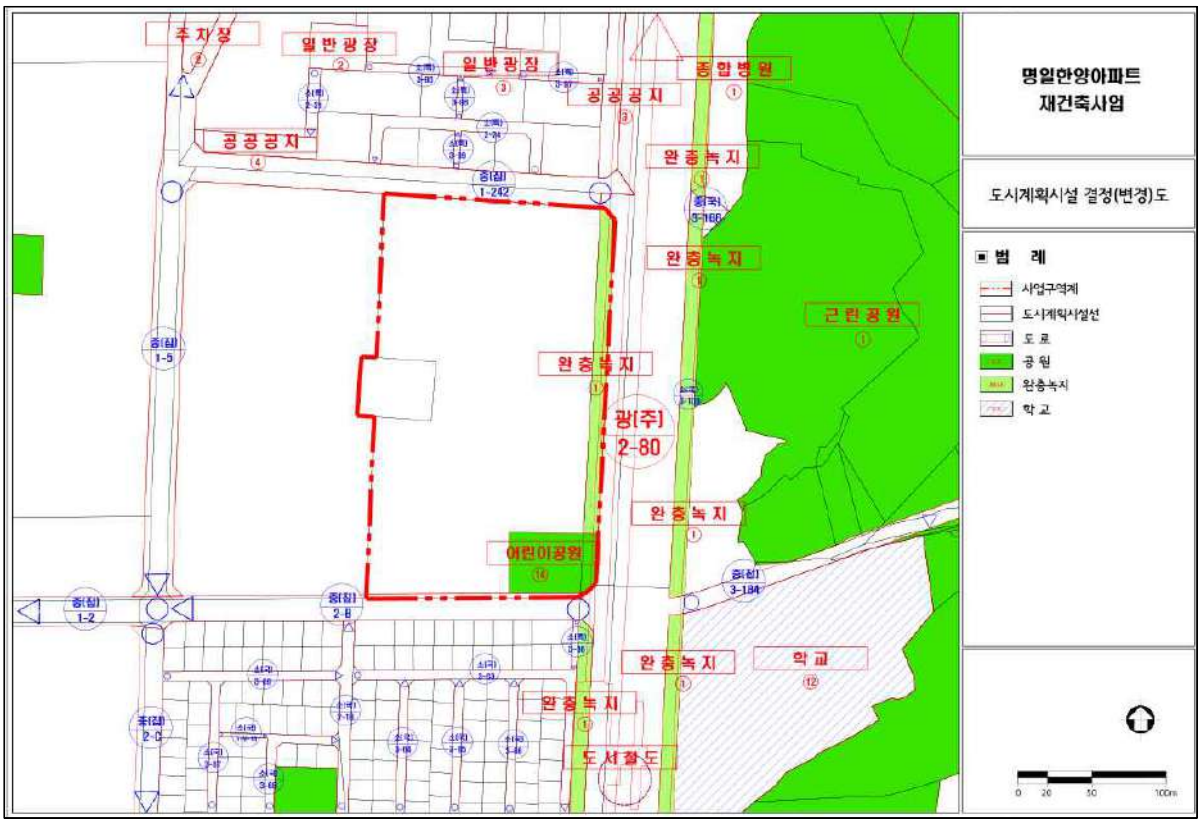
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 녹지 면적 변경 - 면적 : 30,510.2㎡(2,566.9㎡) → 30,125.5㎡(2,182.2㎡) 감) 384.7㎡	· 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 녹지 일부를 공원으로 변경하고 도로 가각부 선형 변경 (5.8㎡)에 따른 면적 변경

- 이 하 여 백 -

【도시계획시설 결정(기정)도】



【도시계획시설 결정(변경)도】



6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			법적기준	계획(안)	
공동이용시설	경로당	획지1	580.0	600.0	지상
	어린이집		580.0	600.0	지상(개방)
	작은도서관		203.0	250.0	지상(개방)
	주민운동시설		-	500.0	옥외
	어린이놀이터		1,260.9	1,400.0	옥외
	주민공동시설		-	1,800.0	지하
합계				5,150.0	-

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 1.5배 이상 확보
= {500㎡+(1,087×2㎡)}×1.25=3,342.5㎡ 이상 < 5,150㎡ 계획

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

7. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)					높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	법적 상한 초과		
신설	명일한양 아파트 재건축 정비구역	42,243.6	획지1	37,227.8	명일동 54번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	210 이하	230 이하	233.46 이하	300 이하	340 이하	165m이하 (49층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택공급계획 : 1,087세대 (공공주택 259세대)
· 전체 건립 규모(전용면적 기준)
※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.2%

구분	세대수					
	소계		분양		공공	
합계	1,087세대	100.0%	828세대	76.2%	259세대	23.8%
60㎡ 이하	393세대	36.2%	178세대	16.4%	215세대	19.8%
60㎡~ 85㎡ 이하	261세대	24.0%	217세대	20.0%	44세대	4.0%
85㎡ 초과	433세대	39.8%	433세대	39.8%	-	-

심의완화 사항

· 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화
- 허용용적률 인센티브 : 20% 적용
(공공보행통로 8.8%, 열린단지 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)
· 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화
(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한용적률 : 300%
· 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화
(도시 및 주거환경정비법 제66조)
- 법적상한초과용적률 : 339.99% (340% 이하)

건축물의 건축선에 관한 계획

· 건축한계선 지정

구분	건축선 지정 내용	비고
획지1	- 중로1-242변으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 - 중로2-B변으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 - 완충녹지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 - 인접대지경계선으로부터 건축한계선(폭10m) 지정	도면참고

기타사항에 관한 계획 — 공공보행통로

· 동남로71길(중로1-242) ~ 구천면로(중로2-B) : 폭원 5m 이상 (지역권 설정)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

■ 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">합계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">공공시설 등 제공면적
(도로, 공원 등)</td><td colspan="3">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>새로
설치하는
정비기반시설</td><td>건축물
기부채납 등
(환산부지·
현금)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 존치되는
국공유지</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내
용도폐지
되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>42,243.6㎡</td><td>37,227.8㎡</td><td>5,015.8㎡</td><td>5,015.8㎡</td><td>-</td><td>2,182.2㎡</td><td>384.7㎡</td><td>2,018.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공
면적
(순부담)</td><td colspan="8">· 순부담 면적 = 공공시설 등 제공면적(새로 설치하는 정비기반시설) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 존치되는 국공유지 – 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 – 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지
= 5,015.8㎡ - 2,182.2㎡ - 384.7㎡ - 2,018.0㎡ = 430.9㎡ (구역면적의 1.0%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">· 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">· 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 기준 최대 20% 적용
- 공공보행통로(8.8%) + 열린단지(5%) + 층간소음해소(3%) + 방재안전(5%) = 21.8%
· 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="8">· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
· 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준에 따른 상한용적률 산식 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 상한용적률
= 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지)
= 230% × (1+1.3×1×0.01157)
= 233.46%
∴ 정비계획용적률 = 233.46%이하 [250% 이하]</td><td colspan="3">α토지 = 공공시설등 부지 제공 면적/
공공시설등 부지 제공후 대지면적
= 430.9㎡/37,227.8㎡
= 0.01157</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="8">· 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화
- 법적상한용적률 = 300.00%이하</td></tr>
<tr><td>법적상한
초과용적률</td><td colspan="8">· 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화
- 법적상한초과용적률 = 339.99%이하 [340% 이하]</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브

① 기준용적률	항목		인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (① + ②)
210%	보행중심 생활공간조성	· 공공보행통로(보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	10%p 이내	8.8%	230%
		· 열린단지	5%p	5%	
	세대맞춤형 생활환경개선	· BF인증	5%p 이내	-	
		· 돌봄시설	5%p 이내	-	
		· 고령서비스시설	5%p 이내	-	
		· 층간소음해소	5%p 이내	3%	
	환경친화 안전한 주거지조성	· 친환경 건축물	7.5%p 이내	-	
		· 우수디자인+장수명주택	15%p 이내	-	
		· 수변친화 공간조성	5%p	-	
		· 방재안전	5%p 이내	5%	
	기타	· 역사문화보전	3%p	-	
		· 지역특화	5%p 이내	-	
② 인센티브 적용 계			21.8%		최대 20% 이내

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 기준 적용

■ 허용용적률 인센티브 적용

구분		내용	적용계획
공공 보행통로	계획기준	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	적용 (8.8%p) ①
	계획내용	· 대상지 서측 고덕현대아파트 연접부에 폭원 5m의 공공보행통로 계획 (1개소, 폭5m) - 산정 : 210% x (1,560/37,227.8) x 1 = 8.8% ⇒ **8.8% 적용** * 준공시점에 지역권 설정하여 공공개방 담보	
열린단지	계획기준	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	적용 (5%p) ②
	계획내용	· 대상지 외곽 담장 미설치, 개방된 공공보행통로, 동남로71길 및 구천면로변 연도형 상가 계획, 단지 내 보행동선 연결	
층간소음 해소	계획기준	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	적용 (3%p)
	계획내용	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 계획 ⇒ **3% 적용**	
방재안전	계획기준	· 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	적용 (5%p)
	계획내용	· 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치하여 향후 관련위원회 심의를 통해 적정성을 인정받겠음. ⇒ **5% 적용**	
인센티브 적용 계			**20%p 적용** (21.8%)

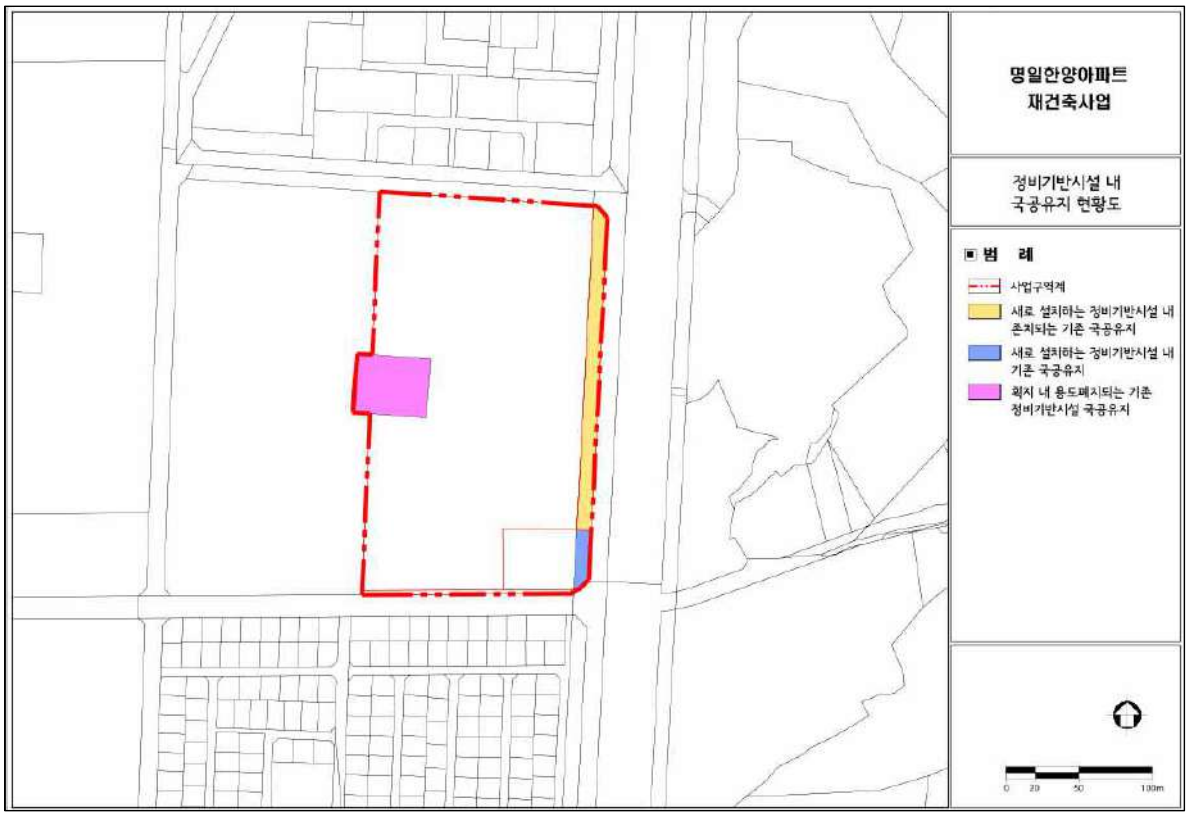
【인센티브 계획도】



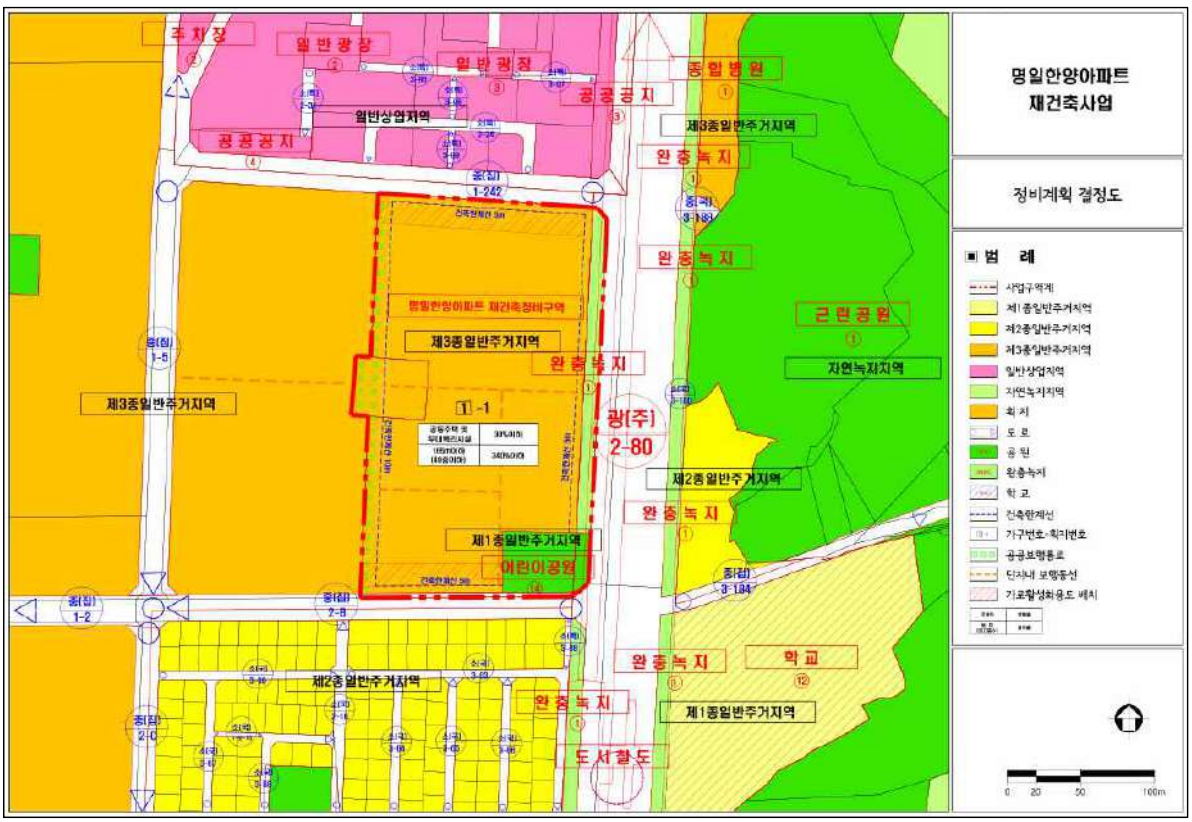
■ 국민주택규모 주택 건설 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 233.46%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 300.00% - 233.46% = 66.54%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 66.54% × 0.5 = 33.27%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 33.27% = 12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 12,385.69㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>117</td><td>9,615.06㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>24</td><td>2,794.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>141</td><td>12,409.14㎡</td><td>>12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제66조에 따라 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 ~ 70%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한초과용적률</td><td colspan="5">· 339.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 339.99% - 300.00% = 39.99%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 70%</td><td colspan="5">· 39.99% × 0.7 = 27.993%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 27.993% = 10,421.18㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 10,421.18㎡ 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="11">국민주택규모 주택 확보계획</td><td rowspan="4">공공임대주택</td><td colspan="5">· 공공임대주택 건설 : 10,421.18㎡ × 5/70 = 744.37㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>6</td><td>493.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>2</td><td>232.84㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>8</td><td>725.92㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공분양주택</td><td colspan="5">· 공공분양주택 건설 : 10,421.18㎡ × 65/70 = 9,676.81㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>92</td><td>7,560.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>18</td><td>2,095.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>110</td><td>9,656.12㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공임대 및 공공분양주택</td><td colspan="2">합계</td><td>118</td><td>10,382.04㎡</td><td><10,421.18㎡</td></tr>
</table>

【정비기반시설 내 국공유지 현황도】



【정비계획 결정도】



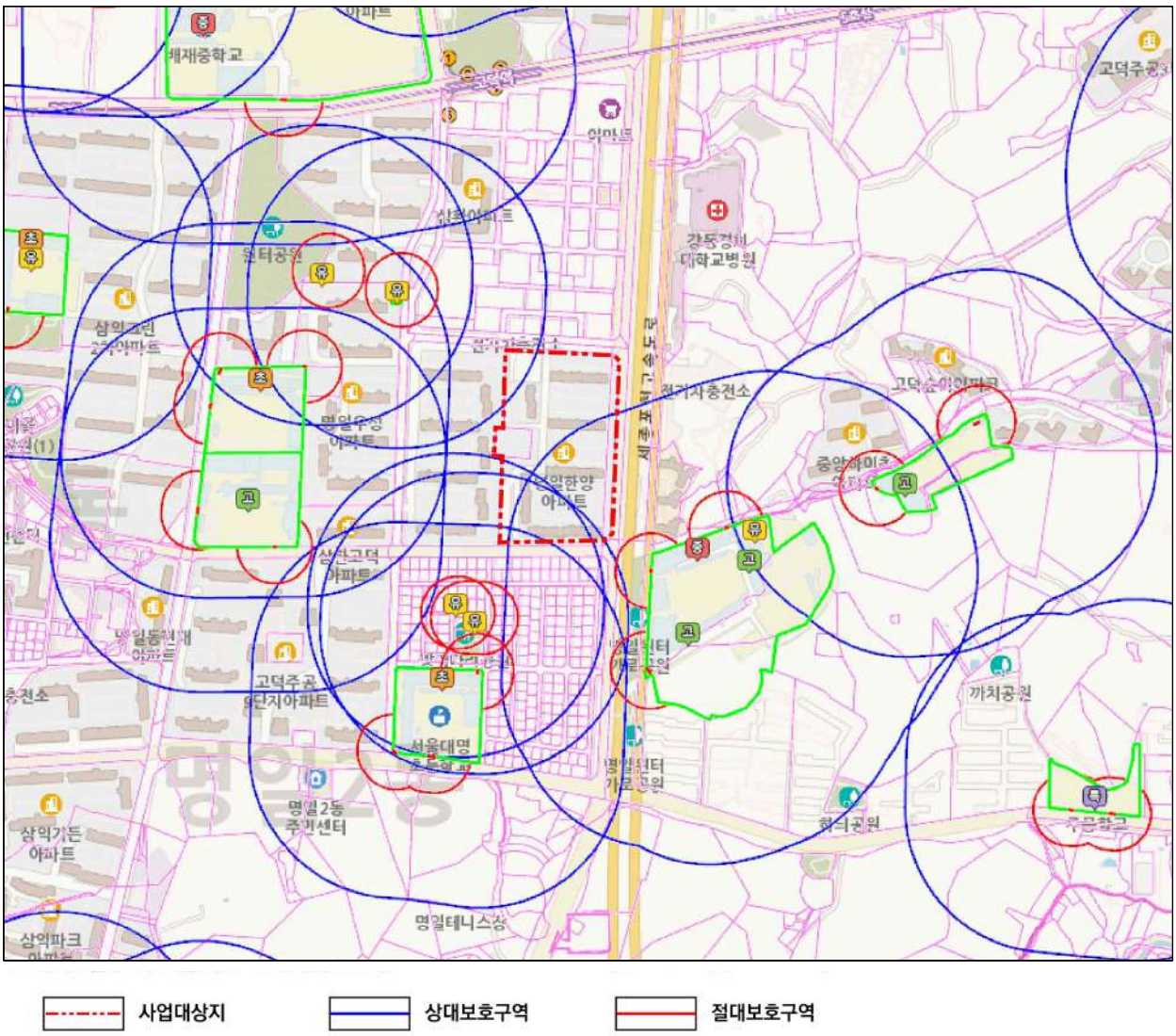
8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	· 사업대상지는 기 개발된 아파트단지 및 평탄지로 개발과정에서 절/성토에 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)	-
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	· 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 · 공사시, 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 방지하고 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	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
· 사업대상지 남동측 한영중고등학교 및 남측 대명초등학교 상대보호구역에 저촉, 절대보호구역 해당없음	· 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 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

구분	내용
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

- 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내

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

■ “Ⅰ.지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)” 참조

- 이 하 여 백 -

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조

13. 정비사업의 시행방법

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	명일한양아파트 재건축사업	강동구 명일동 54번지 일원	42,243.6	-
시행방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**	**비고**
재건축사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	명일한양아파트 재건축추진준비위원회	현황) 540세대 계획) 1,087세대 증가) 547세대	-

14. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	명일한양아파트 재건축정비구역	42,243.6	획지1	37,227.8	명일동 54번지 일원	7	-	-	7	-	-

15. 정비기반시설의 설치계획

- "5. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획" 참조

16. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	비고
건축한계선	• 동남로71길(중로1-242) • 구천면로(중로2-B)	• 도로경계선으로부터 5m 후퇴
	• 완충녹지(동남로변)	• 완충녹지경계선으로부터 5m 후퇴
	• 인접대지경계	• 인접대지경계선으로부터 10m 후퇴

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

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

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
7	6	1	7	7	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	540	540	232	308	1,215	522	693	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	540	540	232	308	1,215	522	693	-

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

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

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		540	-	-	-	-	540	540	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		150	-	-	-	-	150	150	-	-	-
85㎡ 초과	소계	390	-	-	-	-	390	390	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	390	-	-	-	-	390	390	-	-	-
	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

구분		계	조합원/일반분양	임대주택	비고
합계		1,087	828	259	-
60㎡ 이하	소계	393	178	215	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	393	178	215	-
60㎡초과~85㎡이하		261	217	44	-
85㎡ 초과	소계	433	433	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	433	433	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

※ 조합원 및 일반분양 규모는 관리처분계획인가 시 확정되는 사항으로 추후 변경될 수 있음

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획	비고
안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	• 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 • 조경 식재 시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기 등을 고려하여 설계 • 향후 설계 시 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)를 도입 • 밝은 조명, 색채를 통한 시야 확보로 범죄기회 차단	-

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조

20. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,243.6	명일동 54번지 일원	37,227.8	공동주택 및 부대복리시설

【가구 및 획지에 관한 결정도】



21. 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지1 (공동주택 용지)	37,227.8㎡	-	259	59.99㎡, 84.99㎡	22,791.18㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

■ 국민주택규모 주택 건설 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 233.46%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 300.00% - 233.46% = 66.54%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">· 66.54% × 0.5 = 33.27%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 33.27% = 12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 12,385.69㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>117</td><td>9,615.06㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>24</td><td>2,794.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>141</td><td>12,409.14㎡</td><td>>12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제66조에 따라 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 ~ 70%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한초과용적률</td><td colspan="5">· 339.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 339.99% - 300.00% = 39.99%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 70%</td><td colspan="5">· 39.99% × 0.7 = 27.993%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 27.993% = 10,421.18㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 10,421.18㎡ 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="11">국민주택규모
주택
확보계획</td><td rowspan="4">공공임대주택</td><td colspan="5">· 공공임대주택 건설 : 10,421.18㎡ × 5/70 = 744.37㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>6</td><td>493.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>2</td><td>232.84㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>8</td><td>725.92㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공분양주택</td><td colspan="5">· 공공분양주택 건설 : 10,421.18㎡ × 65/70 = 9,676.81㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>92</td><td>7,560.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>18</td><td>2,095.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>110</td><td>9,656.12㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공임대 및
공공분양주택</td><td colspan="2">합계</td><td>118</td><td>10,382.04㎡</td><td><10,421.18㎡</td></tr>
</table>

22. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정)

■ 해당사항 없음

23. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 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 2, 4등급, 개별비오톱 3, 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	•녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 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 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지에 해당 •생태면적률 공동주택 (35.01%) 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 (35.01%)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	•바람기능 공간유형도 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지, 일부 녹지 •열환경 공간유형도 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목식재지	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •수공간, 옥상녹화, 투수성 포장재 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 수립 계획 •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·진동 최소화(가설방진망 설치)	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
12. 일조	•일조 침해 최소화	•사업지구 외부 일조변화 분석결과, 113개소 측정점에서 일조수인한도 침해 발생	•일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영

24. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구분	계획내용	비고
기본방향	• 보호수 및 기존 수목 등의 자연환경 자원은 정비사업 시행 시 현황보존 및 이식 등의 방법을 활용한 환경친화적 계획 수립	-
기존수목 현황 및 활용계획	• 사업대상지는 주택지내 수목 및 도로변 수목을 제외하고는 특별한 수목 형태를 보이지 않음 • 향후 정비사업 시행 시 충분한 녹지공간 확보 및 관상용 수목 식재로 입주민 및 지역주민을 위한 환경친화적 휴식공간 조성 • 향후 사업시행인가 신청 시 계획구역 내 기존 수목에 대한 보전 또는 이식 등에 관하여 조치를 취할 예정	-

25. 인구 및 주택의 수용계획

1) 계획인구 및 가구수 설정

구분	현황	계획	비고
가구수	540세대	1,087세대	-
인구	1,215인	2,446인	2.25인/세대

2) 호수 및 인구밀도

구분	현황	계획	비고
호수밀도(호수/㏊)	128호수/㏊	257호수/㏊	-
인구밀도(인/㏊)	288인/㏊	579인/㏊	구역면적: 42,243.6㎡

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

■ 해당사항 없음

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

■ 해당사항 없음

28. 정비계획 결정(안)도 : 붙임

1) 정비구역 결정(안)도
2) 용도지역 · 지구 결정도(기정,변경)
3) 토지이용계획도
4) 도시계획시설 결정도(기정,변경)
5) 가구 및 획지의 규모에 관한 결정도
6) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정도
7) 건축물의 건축선에 관한 결정도
8) 정비계획 결정도

- 이 하 여 백 -

명일한양아파트 재건축사업

정비구역 결정(안)도

명일한양아파트 재건축정비구역

범 례

정비구역

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트 재건축사업

용도지역 결정(기정)도

일반상업지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제3종일반주거지역

자연녹지지역

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

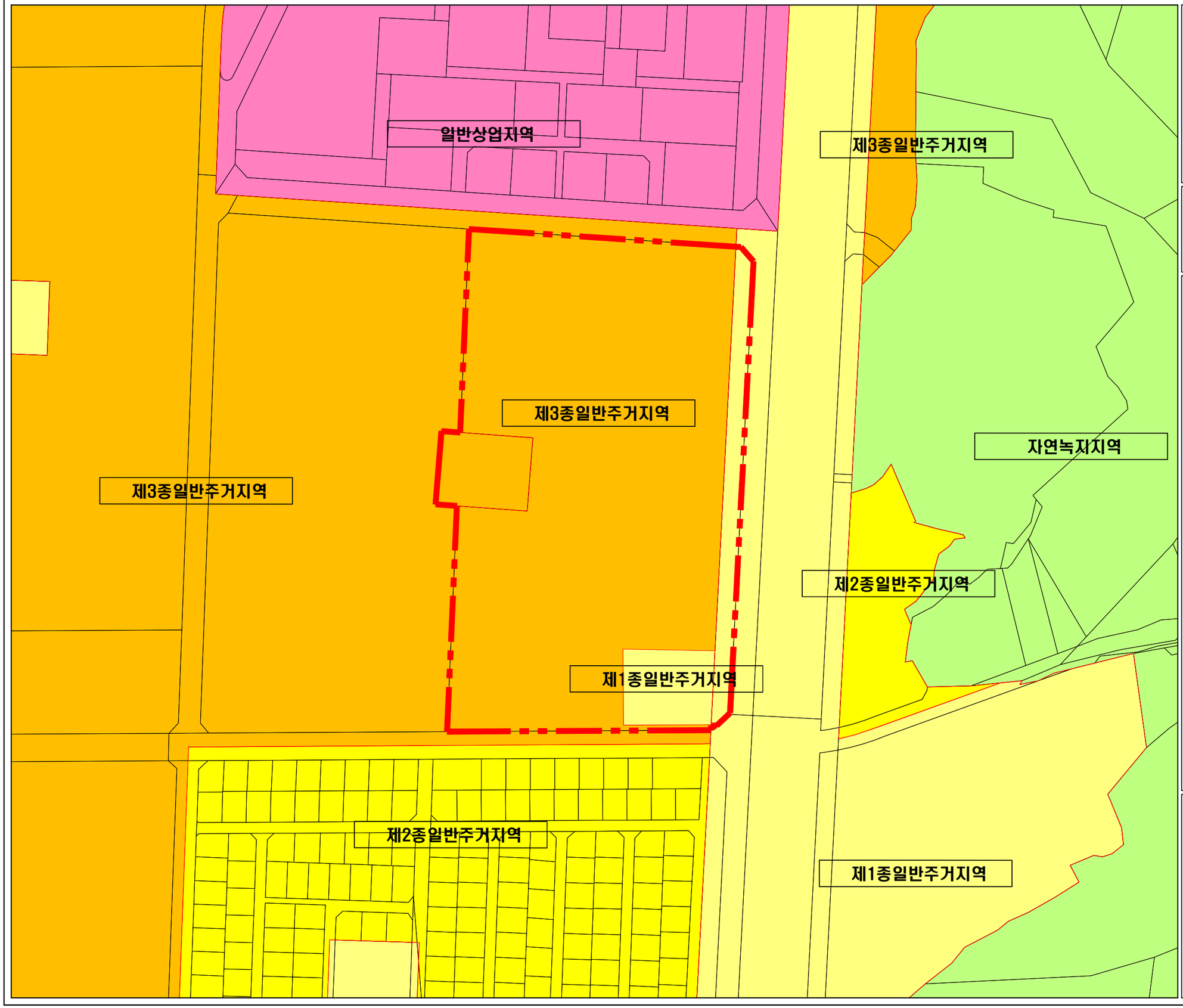
- 사업구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트 재건축사업

용도지역 결정(변경)도



범 례

- 사업구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트
재건축사업

토지이용계획도

범 례

- 사업구역계
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트 재건축사업

도시계획시설 결정(기정)도

주 차 장 ②
일 반 광 장 ②
일 반 광 장 ③
공 공 공 지 ③
종 합 병 원 ①
공 공 공 지 ④
완 충 녹 지 ①
중(집) 1-242
중(국) 3-188
완 충 녹 지 ①
근 린 공 원 ①
중(집) 1-5
어린이공원 ⑭
완 충 녹 지 ①
광(주) 2-80
소(국) 3-100
완 충 녹 지 ①
중(집) 3-184
중(집) 1-2
중(집) 2-B
소(특) 3-88
소(국) 3-63
소(국) 3-69
완 충 녹 지 ①
학 교 ⑫
중(집) 2-C
소(국) 2-18
소(국) 1-분-18
소(국) 3-64
소(국) 3-65
소(국) 3-66
소(국) 3-67
소(국) 3-68
도 시 철 도

소(특) 3-96
소(특) 3-97
소(특) 3-98
소(특) 2-31
소(특) 2-24
소(특) 3-99

▣ 범 례

- 사업구역계
- 도시계획시설선
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 학 교

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트 재건축사업

도시계획시설 결정(변경)도

주 차 장 ②
일 반 광 장 ②
일 반 광 장 ③
공 공 공 지 ③
종 합 병 원 ①
공 공 공 지 ④
완 충 녹 지 ①
중(집) 1-242
중(국) 3-188
완 충 녹 지 ①
근 린 공 원 ①
중(집) 1-5
완 충 녹 지 ①
광(주) 2-80
완 충 녹 지 ①
어린이공원 ⑭
중(집) 3-184
중(집) 1-2
중(집) 2-B
완 충 녹 지 ①
학 교 ⑫
완 충 녹 지 ①
중(집) 2-C
도 시 철 도

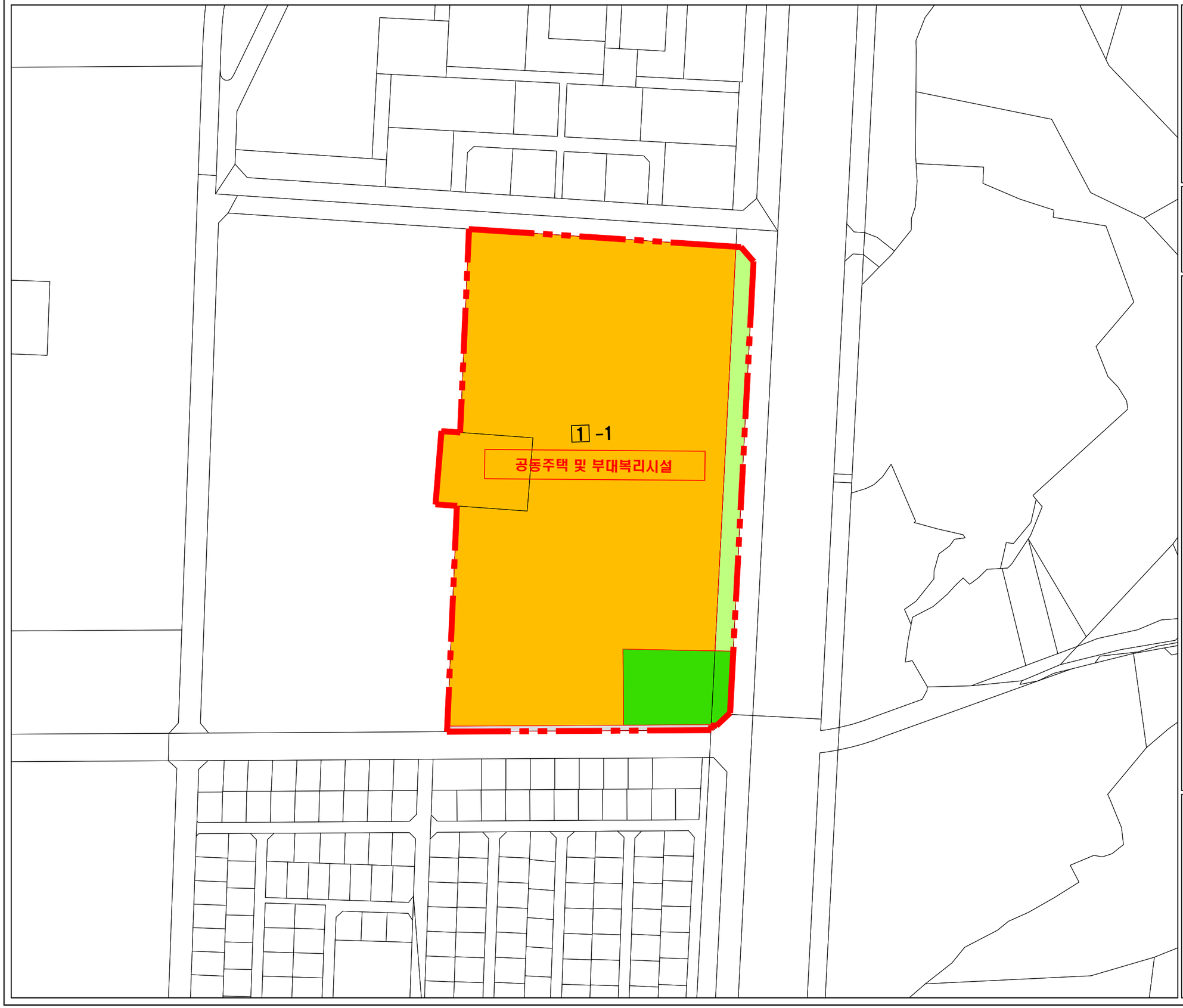
소(특) 2-31
소(특) 3-96
소(특) 3-97
소(특) 3-98
소(특) 2-24
소(특) 3-99
소(국) 3-100
소(특) 3-88
소(국) 3-69
소(국) 3-63
소(국) 2-18
소(국) 1-분-18
소(국) 3-64
소(국) 3-65
소(국) 3-66
소(국) 3-67
소(국) 3-68

▣ 범 례

- 사업구역계
- 도시계획시설선
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 학 교

S=1:2,000

0 20 50 100m



명일한양아파트 재건축사업

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도

범 례

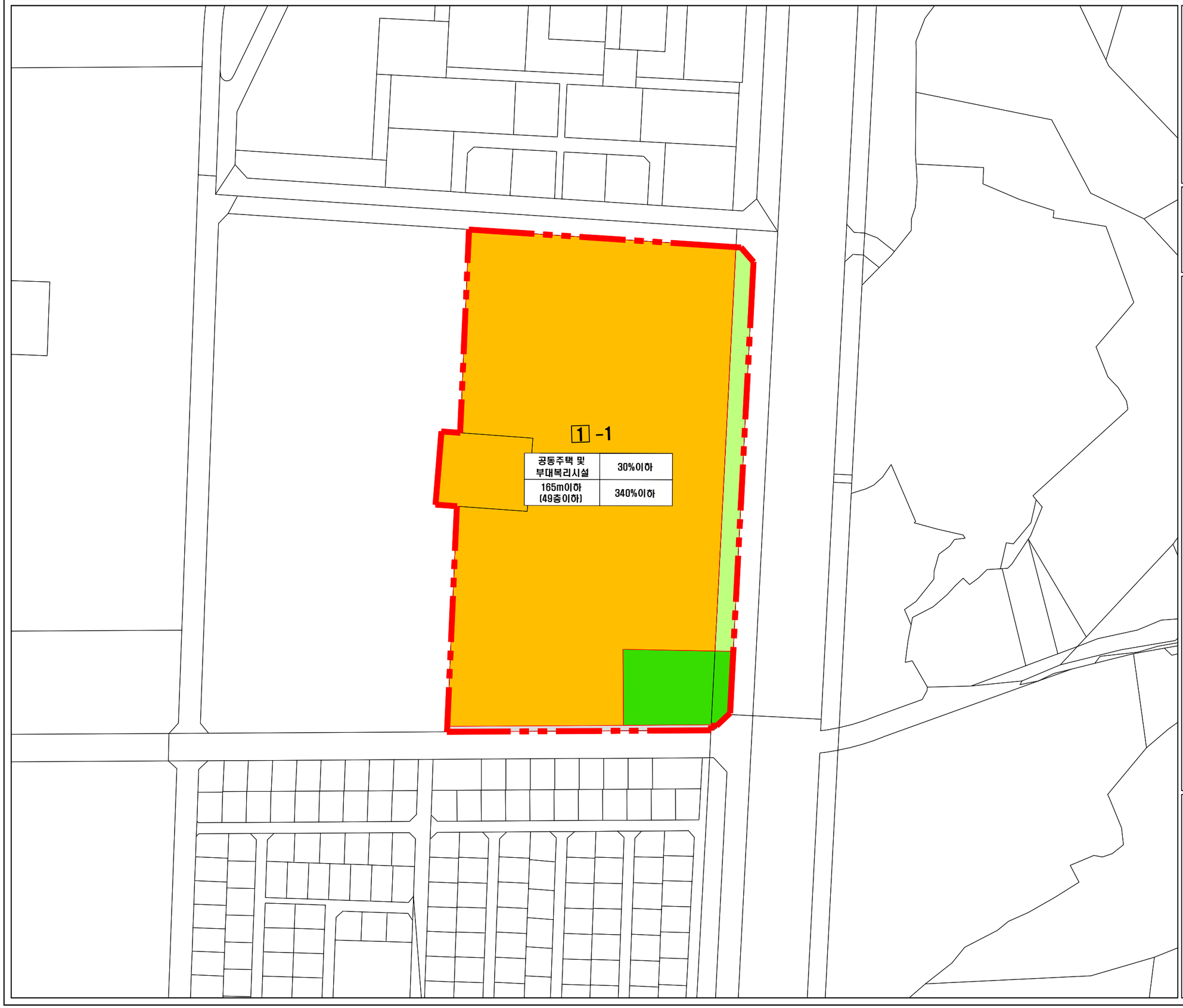
- 사업구역계
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 1 -1 가구번호-획지번호

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트 재건축사업

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도



범 례

- 사업구역계
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 1 -1 가구번호-획지번호

주용도	건폐율
높 이 (최고층수)	용적률

S=1:2,000

0 20 50 100m

건축한계선 5m

건축한계선 10m

건축한계선 5m

건축한계선 5m

명일한양아파트 재건축사업

건축물의 건축선에 관한 결정도

범 례

- 사업구역계
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 건축한계선

S=1:2,000

0 20 50 100m

명일한양아파트 재건축사업

정비계획 결정도

주차장 ②
일반광장 ②
일반광장 ③
공공공지 ③
종합병원 ①
공공공지 ④
일반상업지역
제3종일반주거지역
완충녹지 ①
완충녹지 ①
근린공원 ①
자연녹지지역
명일한양아파트 재건축정비구역
제3종일반주거지역
완충녹지 ①
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
완충녹지 ①
제1종일반주거지역
어린이공원 ⑭
제2종일반주거지역
완충녹지 ①
학교 ⑫
완충녹지 ①
제1종일반주거지역
도시철도

중(집) 1-242
중(국) 3-188
중(집) 1-5
중(집) 1-2
중(집) 2-B
중(집) 2-C
중(집) 3-184
광(주) 2-80

소(특) 2-34
소(특) 2-24
소(특) 3-96
소(특) 3-97
소(특) 3-98
소(특) 3-99
소(국) 3-100
소(특) 3-88
소(국) 3-63
소(국) 3-69
소(국) 2-18
소(국) 1-분-18
소(국) 3-64
소(국) 3-65
소(국) 3-66
소(국) 3-67
소(국) 3-68

건축한계선 5m
건축한계선 10m
건축한계선 5m
건축한계선 5m

1 -1

공동주택 및 부대복리시설	30%이하
165m이하 (49층이하)	340%이하

▣ 범 례

- 사업구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 완충녹지
- 학 교
- 건축한계선
- 1 -1 가구번호-획지번호
- 공공보행통로
- 단지내 보행동선
- 가로활성화용도 배치

주용도	건폐율
높 이 (최고층수)	용적률

S=1:2,000

0 20 50 100m

4 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정한다)

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

연번	위치	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
			지적	편입					
계	명일동	-	42,255.6	42,243.6	-	-	-	-	-
1	53-0	잡종지	2,578.9	2,566.9	제1종일반주거지역	-	완충녹지	서울특별시	녹지
2	54-0	대	37,658.7	37,658.7	제3종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
3	55-0	공원	2,018.0	2,018.0	제1종일반주거지역	-	공원	강동구	공원

※ 단독주택 용지 : 해당없음, 공동주택 용지 : 37,658.7㎡, 기타 용지 : 4,584.9㎡

2 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량 여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
계	명일동	-	-	7	50	540	-	5,830.23	72,067.67	-	-	-
1	54-0	아파트	철근콘크리트조	1	6	90	1986-05-10	893.40	13,530.39	1/15	노후불량	1동
2	54-0	아파트	철근콘크리트조	1	6	90	1986-05-10	822.69	12,443.22	1/15	노후불량	2동
3	54-0	아파트	철근콘크리트조	1	6	90	1986-05-10	822.69	12,443.22	1/15	노후불량	3동
4	54-0	아파트	철근콘크리트조	1	8	120	1986-05-10	993.96	15,036.12	1/15	노후불량	4동
5	54-0	아파트	철근콘크리트조	1	6	90	1986-05-10	612.48	9,191.88	1/15	노후불량	5동
6	54-0	아파트	철근콘크리트조	1	4	60	1986-05-10	408.32	6,127.92	1/15	노후불량	6동
7	54-0	상가	철근콘크리트조	1	14	0	1986-10-31	1,276.69	3,294.92	1/2	노후불량	상가

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

※ 단독주택수 : 해당없음, 공동주택수 : 6개동, 540세대, 상가수 : 1개동

Ⅳ. 기초조사 · 확인 내역서

1 기초조사 · 확인 내역서

1 기초조사 · 확인 내역서

■ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제7조

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	540	1,215	232	522	308	693	288	128

산업	구분	계	제조업	판매업	서비스업	기타
	업체수	40	-	-	40	-

※ 인구수는 「제39회 강동통계연보」(2024) 세대당인구(2.25인/세대)를 참고하여 작성함

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분		전체토지						비고
			합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수(개)		3	1	(1)	-	2	-	-
	면적(㎡)		42,243.6	37,658.7		-	4,584.9	-	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수 (동)	불량동수 (동)	불량비율 (%)			
	구조별	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	7	7	100.0	11.8	5,830.23	72,067.67
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	6	6	85.7	8.5	4,553.54	68,772.75
		업무용	-	-	-	-	-	-
		근린생활	1	1	14.3	3.3	1,276.69	3,294.92
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	7	7	100.0	11.8	5,830.23	72,067.67
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 60㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		60 ~ 85㎡ 미만	2	2	28.6	2.4	1,020.8	15,319.80
		85 ~ 115㎡ 미만	1	1	14.3	1.9	993.96	15,036.12
		115 ~ 165㎡ 미만	3	3	42.8	4.2	2,538.78	38,416.83
		165 ~ 297㎡ 미만	-	-	-	-	-	-
		297㎡ 이상	-	-	-	-	-	-
		기타	1	1	14.3	3.3	1,276.69	3,294.92

※ ( )는 한필지에 주거용, 비주거용 건축물이 포함된 토지임

※ 건축물 규모별 현황에서 기타는 상가현황이고, 각 호마다 규모의 범위가 일정치 않으므로 기타로 분류하였음.

3. 토지 이용 현황

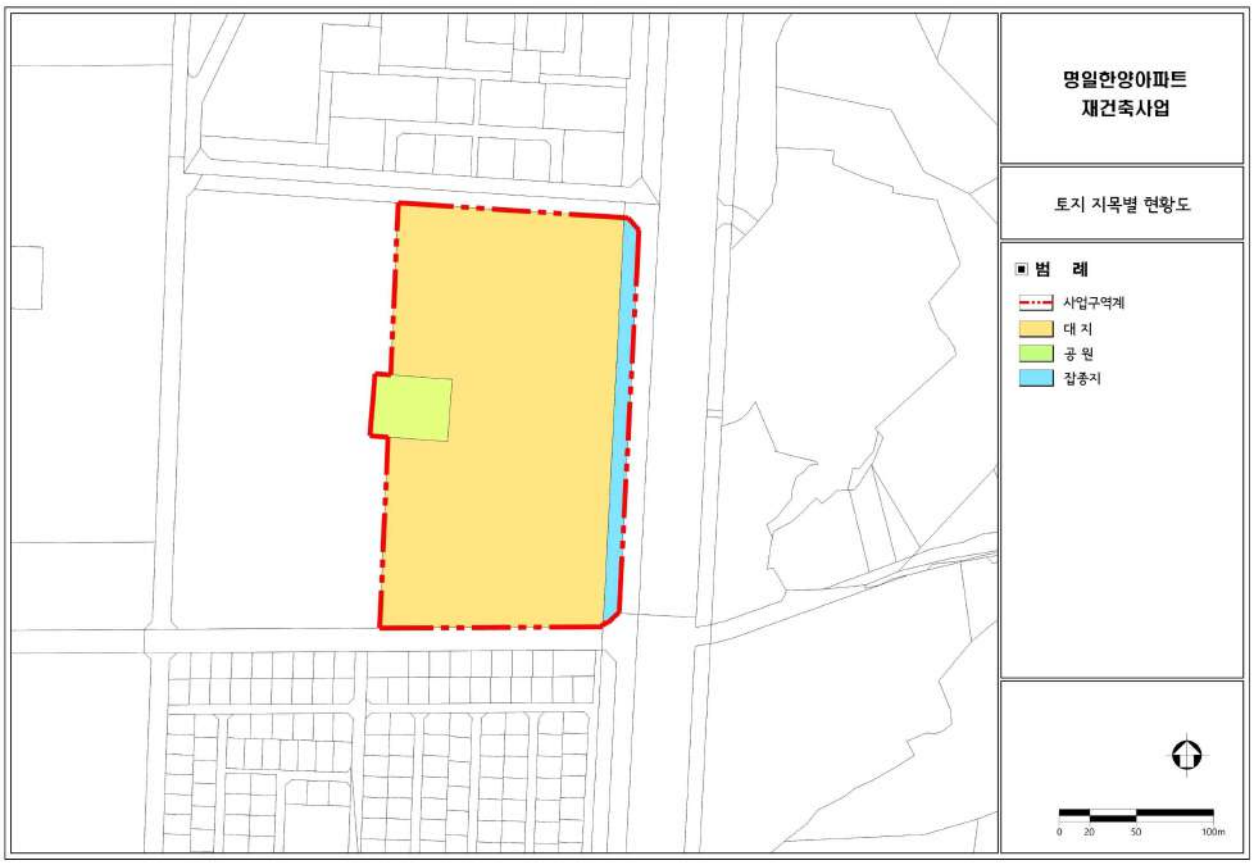
1) 토지 지목별 현황

- 대상지 총 면적 42,243.6㎡ 중 대지는 37,658.7㎡로 전체의 89.1%를 차지하며, 공원은 2,018.0㎡로 4.8%, 잡종지는 2,566.9㎡로 6.1%를 차지함.

【토지 지목별 현황】

구분	계	대지	공원	잡종지	비고
면적(㎡)	42,243.6	37,658.7	2,018.0	2,566.9	-
구성비(%)	100.0	89.1	4.8	6.1	-
필지수(개)	3	1	1	1	-
구성비(%)	100.0	33.4	33.3	33.3	-

【토지 지목별 현황도】



2) 토지 소유자별 현황

■ 대상지 총 면적 42,243.6㎡ 중 사유지는 37,658.7㎡로 전체의 89.1%를 차지하며, 국공유지는 4,584.9㎡로 10.9%를 차지함.

【토지 소유자별 현황】

구분	계	사유지	서울시	강동구	비고
면적(㎡)	42,243.6	37,658.7	2,566.9	2,018.0	-
구성비(%)	100.0	89.1	6.1	4.8	-
필지수(개)	3	1	1	1	-
구성비(%)	100.0	33.4	33.3	33.3	-

【토지 소유자별 현황도】



3) 토지 규모별 현황

■ 대상지는 총 3개의 필지로 구성되며, 토지의 규모는 모두 90㎡ 이상임.

【토지 규모별 현황】

구분	계	30㎡ 미만	30-90㎡ 미만	90㎡ 이상	비고
면적(㎡)	42,243.6	-	-	42,243.6	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-
필지수(개)	3	-	-	3	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-

【토지 규모별 현황도】



4. 건축물 이용 현황

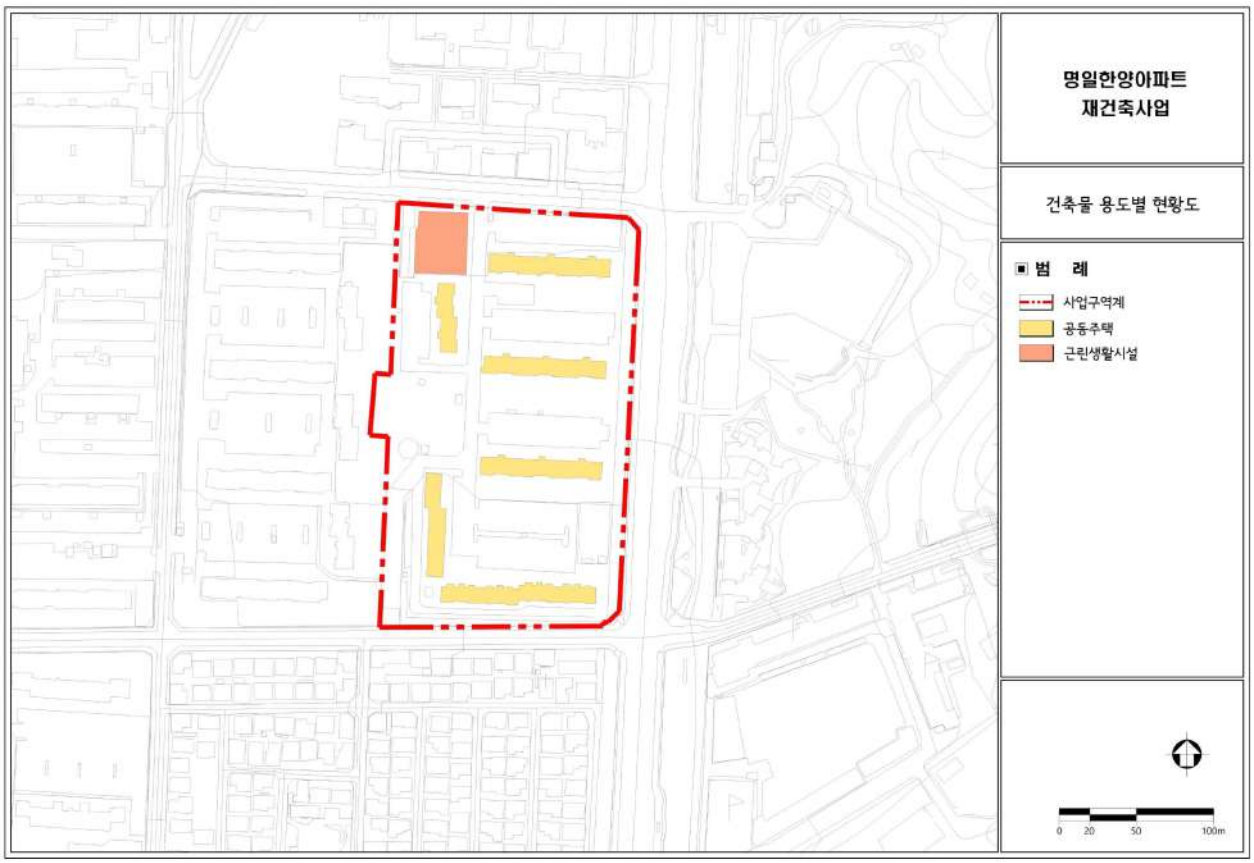
1) 건축물 용도별 현황

■ 대상지는 총 7동의 건축물로 구성되며, 공동주택 6동, 근린생활시설(상가) 1동으로 이루어져있음.

【건축물 용도별 현황】

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	7	-	6	1	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	85.7	14.3	-	-	-

【건축물 용도별 현황도】



2) 건축물 층수별 현황

■ 대상지는 대부분 공동주택이며, 공동주택은 15층, 근린생활시설(상가)는 2층으로 이루어져 있음.

【건축물 층수별 현황】

구분	계	1층	2~4층	5~9층	10층 이상	비고
동수(동)	7	-	1	-	6	-
구성비(%)	100.0	-	14.3	-	85.7	-

【건축물 층수별 현황도】



3) 건축물 구조별 현황

■ 대상지는 총 7동의 건축물로 구성되며, 건축물의 구조는 모두 철근콘크리트구조임.

【건축물 구조별 현황】

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)	7	7	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-

【건축물 구조별 현황도】



4) 건축물 준공년도별 현황

■ 대상지는 총 7동의 건축물로 구성되며, 대상지 내 건축물은 모두 1986년 준공된 건축물로서, 경과년수는 39년으로 노후불량건축물에 해당함.

【건축물 준공년도별 현황】

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	7	-	-	-	7	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	100.0	-	-

【건축물 준공년도별 현황도】



5) 건축물 허가 유무별 현황

■ 대상지는 총 7동의 건축물로 구성되며, 대상지 내 건축물은 모두 허가건축물임.

【건축물 허가유무별 현황】

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	7	7	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

【건축물 허가유무별 현황도】

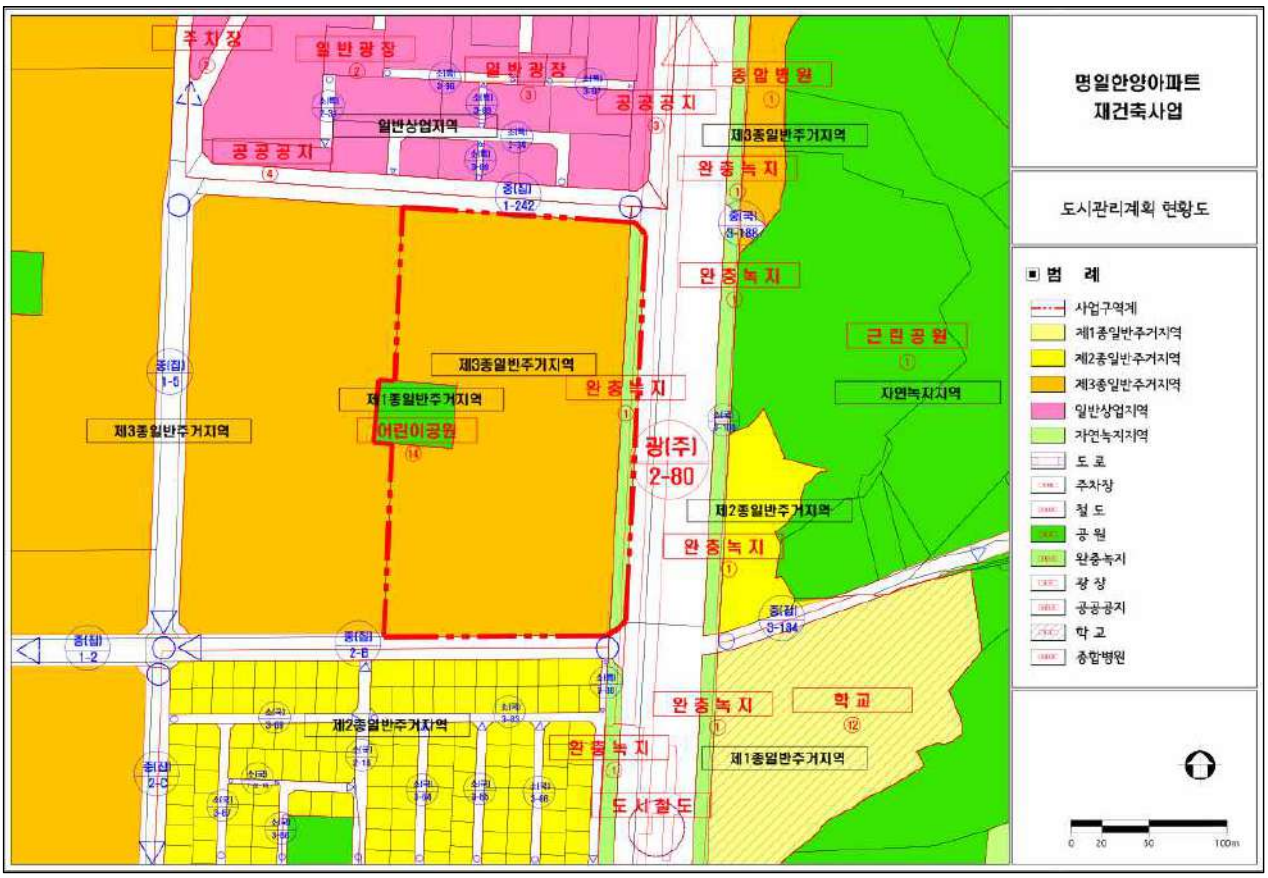


5. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
1	도로	광로2-80	기점 : 지구계 종점 : 지구계	B : 50m L : 1,867m	'82.4.29	-	-	-
2	도로	중로1-242	기점 : 광로2-80 종점 : 대로1-1	B : 20m L : 625m	'82.4.29	-	-	-
3	도로	중로2-B	기점 : 광로2-80 종점 : 중로1-2	B : 15m L : 289m	'82.4.29	-	-	-
4	공원	어린이 공원	명일동 55	2,018.0㎡	'82.4.29	-	-	-
5	녹지	완충녹지	고덕동 300 일원	30,510.2㎡ (2,566.9㎡)	'82.4.29	-	-	-

※ ( )는 구역 내 면적임

【도시관리계획 현황도】



6. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

■ 첨부자료 “3 교통성 검토서” 참조

7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

토지가격(공시지가 기준)		건축물 가격		임대차 현황		비고
평균 개별공시지가 (㎡/원)	구역안의 총토지가격 (천원)	평균 공시가격 (천원)	구역안의 총 건축물 가격 (천원)	세대수	인구수	
9,904,782	418,413,656	992.589	539,524,000	540	1,215	-

※ 토지 공시지가 및 건축물 공시가격은 2025.01.01. 기준임

8. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

■ 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 위협이 되고있는 바, 재건축사업을 통하여 조속한 시일 내에 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통하여 사업이 시행되기를 희망함

- 이 하 여 백 -

■ 「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 이용 현황” 참조

12. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황

- “4. 건축물 이용 현황” 참조

13. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황

- “4. 건축물 이용 현황” 참조

- 이 하 여 백 -

14. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유·무형의 문화유적, 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 조성된 강동은 많은 선현들이 살았던 곳으로 옛 지명 등 문화유산의 흔적이 남아 있는 역사적인 고장이다.
- 명일동(明逸洞)은 994년에 설치된 명일원에서 유래하였고, 당시 명일원은 구천면길을 이용해 출장하는 공무 여행자에게 숙식 편의를 제공하던 장소로서, 여행자를 도둑이나 맹수로부터 보호하기 위해 일반 여행자에게도 휴식 및 투숙처를 제공하기도 했으나 점차 쇄락해 현재의 지명으로만 전해져 왔다.

15. 정비구역 지정에 관한 동의 현황(주민제안의 경우에만 해당함)

1) 토지등소유자(국·공유지는 산정에서 제외)

구분	토지등소유자 (1/2이상)			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	542	542	-	-
동의자수(인)	405	405	-	-
동의율(%)	**74.7%**	74.7%	-	-

2) 토지면적((국·공유지는 산정에서 제외)

구분	토지면적 (1/2이상)	비고
동의대상 총면적(㎡)	37,658.7	국·공유지 면적 : 4,584.9㎡ (서울시, 강동구)
동의면적(㎡)	27,178.3	
동의율(%)	**72.2%**	

16. 기존 수목의 현황

구분	계획내용	비고
기본방향	• 보호수 및 기존 수목 등의 자연환경 자원은 정비사업 시행 시 현황보존 및 이식 등의 방법을 활용한 환경친화적 계획 수립	-
기존수목 현황 및 활용계획	• 사업대상지는 주택지내 수목 및 도로변 수목을 제외하고는 특별한 수목 형태를 보이지 않음 • 향후 정비사업 시행 시 충분한 녹지공간 확보 및 관상용 수목 식재로 입주민 및 지역주민을 위한 환경 친화적 휴식공간 조성 • 향후 사업시행인가 신청 시 계획구역 내 기존 수목에 대한 보전 또는 이식 등에 관하여 조치를 취할 예정	-

17. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

■ 주민 대부분 정비구역 지정에 동의(74.7%)하며, 조속한 기간 내에 정비사업이 이루어져 안전하고 쾌적한 주거환경을 도모할 수 있기를 희망함

18. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

■ 토지등소유자 542명(공동주택 소유자 539명) 중 232세대가 직접 거주하고 있으며, 대부분이 현재 거주하는 규모와 비슷한 규모로 구역 내 재입주를 고려하고 있음

19. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

■ 세입자는 현재 거주하고 있는 규모가 중형 평형으로 임대주택 규모(84㎡ 이하)와 큰 차이가 없도록 계획하였으며, 임대주택으로의 재입주 여부는 향후 사업시행계획인가 시 조사 예정임

20. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항)

■ 토지등소유자 542명(공동주택 소유자 539명) 중 정비구역 지정 동의자는 405명이며, 이 중 대부분이 추진위원회 구성생략에 미동의하였음

21. 기초조사 현황도

■ “3. 토지 이용 현황, 4. 건축물 이용 현황” 관련도면 참조

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 대상지 현황

4 개발여건 분석

5 계획의 기본구상

6 부문별 계획

7 건축계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 대상지는 도심부에 위치하였으나, 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 취약하고, 주거환경 및 도시 미관형성을 저해하고 있음. 이에 재건축사업을 통하여 기존 노후·불량건축물을 정비하고, 도로, 공원 등 기반시설을 조성하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성에 이바지 하고자 함.
- 강동구 명일동 54번지 일원에 위치한 명일한양아파트는 서울특별시 고시 제2005-36호(2005.2.5.)로 고시된 고덕택지 지구단위계획구역 내 특별계획구역 18이며, 서울시 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의를 통해 사전 논의된 계획을 반영하여 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 하고자 함.

2) 계획의 목적

- 지역특성에 맞는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립
- 노후·불량건축물의 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 합리적인 건축계획 제시

2. 계획의 범위

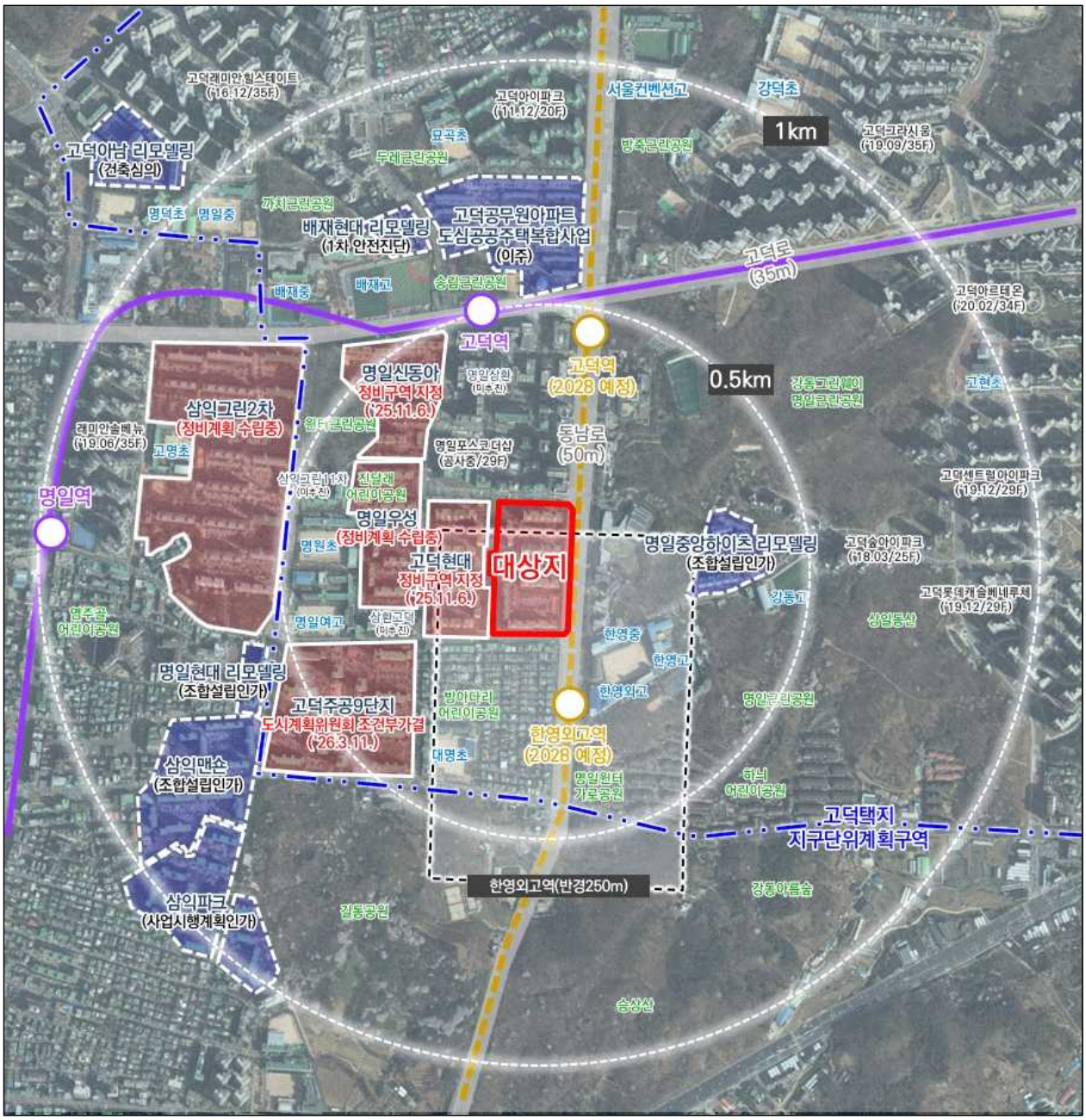
1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강동구 명일동 54번지 일원
- 면적 : 42,243.6㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표연도 : 2030년

【위치도】


고덕래미안힐스테이트
(16.12/35F)
고덕아이파크
(11.12/20F)
서울컨벤션고
강덕초
1km
고덕그라시움
(19.09/35F)
고덕아남 리모델링
(건축심의)
묘곡초
무궤근린공원
방축근린공원
명덕초
명일중
까치근린공원
배재현대1리모델링
(1차 안전진단)
고덕공무원아파트
도심공공주택복합사업
(이주)
고덕로
(35m)
배재중
배재고
승림근린공원
고덕아르테온
(20.02/34F)
고덕역
고덕역
(2028 예정)
0.5km
명일신동아
정비구역지정
('25.11.6.)
명일삼환
(미추진)
강동그린웨이
명일근린공원
고현초
삼익그린2차
(정비계획 수립중)
래미안솔베뉴
(19.06/35F)
원F근린공원
명일포스코더샵
(공사중/29F)
동남로
(50m)
고명초
삼익그린1차
(미추진)
진달래
어린이공원
고덕센트럴아이파크
(19.12/29F)
명일역
명일우성
(정비계획 수립중)
명원초
고덕현대
정비구역 지정
('25.11.6.)
대상지
명일중앙하이츠리모델링
(조합설립인가)
고덕숲아이파크
(18.03/25F)
강동고
고덕롯데캐슬베네루체
(19.12/29F)
명일여고
삼원고등
(미추진)
상일동산
한영중
한영고
명일현대 리모델링
(조합설립인가)
고덕주공9단지
도시계획위원회 조건부가결
('26.3.11.)
방아다리
어린이공원
한영외고
명일근린공원
한영외고역
(2028 예정)
대명초
삼익맨숀
(조합설립인가)
명일원터
가로공원
하늬
어린이공원
고덕택지
지구단위계획구역
한영외고역(반경250m)
삼익파크
(사업시행계획인가)
길동공원
강동아름숲
승상산

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 계획의 수립절차(과정)

인허가 절차	인허가 내용	적용법규
기초조사 (구청장 또는 사업시행자)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 등	(영 제7조 2항)
정비계획(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(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(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) 추진현황

1986. 05. 10.	• 명일한양아파트 사용승인 (39년 경과)
2023. 06. 29.	• 재건축 정밀안전진단 완료 (조건부 재건축)
2024. 08. 01.	• 신속통합기획 자문사업 신청 (추진준비위원회 → 강동구 → 서울시)
2025. 01. 21.	• 신속통합기획 자문사업 1차 자문회의
2025. 04. 15.	• 신속통합기획 자문사업 2차 자문회의
2025. 08. 13.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 주민제안 (추진준비위원회 → 강동구)
2025. 09. 02.	• 추정분담금 검증위원회 개최 (강동구)
2025. 09. 02. ~ 10. 22.	• 관련부서(기관) 협의 (서울시:26개 부서, 강동구:15개 부서, 관외:11개 기관)
2025. 10. 01. ~ 10. 31.	• 주민공람공고 (30일간) 및 주민설명회 개최 ('25.10.29.)
2025. 12. 01.	• 구의회 의견청취 (원안가결)
2025. 12. 02.	• 신속통합기획 자문사업 3차 자문회의
2026. 03. 05.	• 정비구역 지정 및 정비계획 결정 요청 (강동구 → 서울시)
2026. 03. 11.	• 2026년 제3차 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 (수정가결)

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위 및 관련계획 검토

가. 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】



나. 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

2) 4대 목표

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

【공간구조 구상】



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

다. 2040 서울시 도시기본계획

1) 서울시 미래상과 핵심이슈

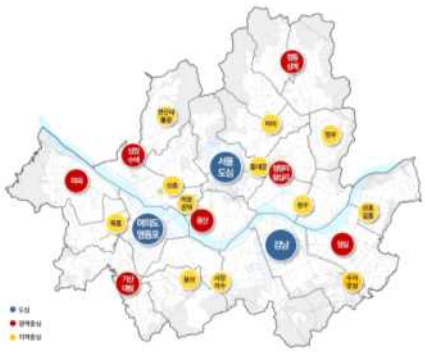
(1) 서울시 미래상

- “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

(2) 서울도시기본계획 7대 목표

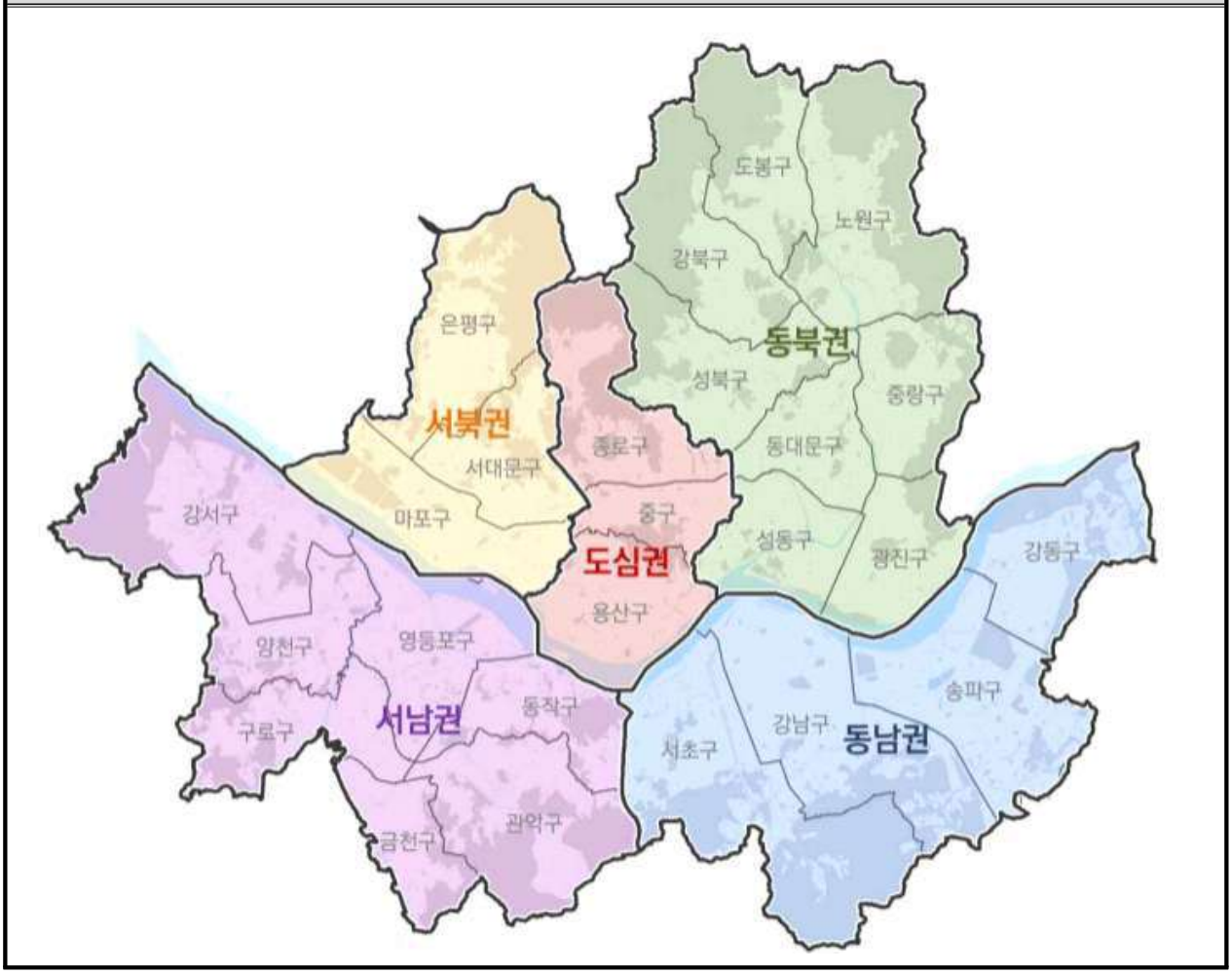
구분	7대 목표
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	• 걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’ • 수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’ • 새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	• 미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’ • 기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	• 미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’ • 도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

2) 중심지체계 및 생활권 설정

구분	3도심 7광역중심 12지역중심	중심지체계도
도심	• 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

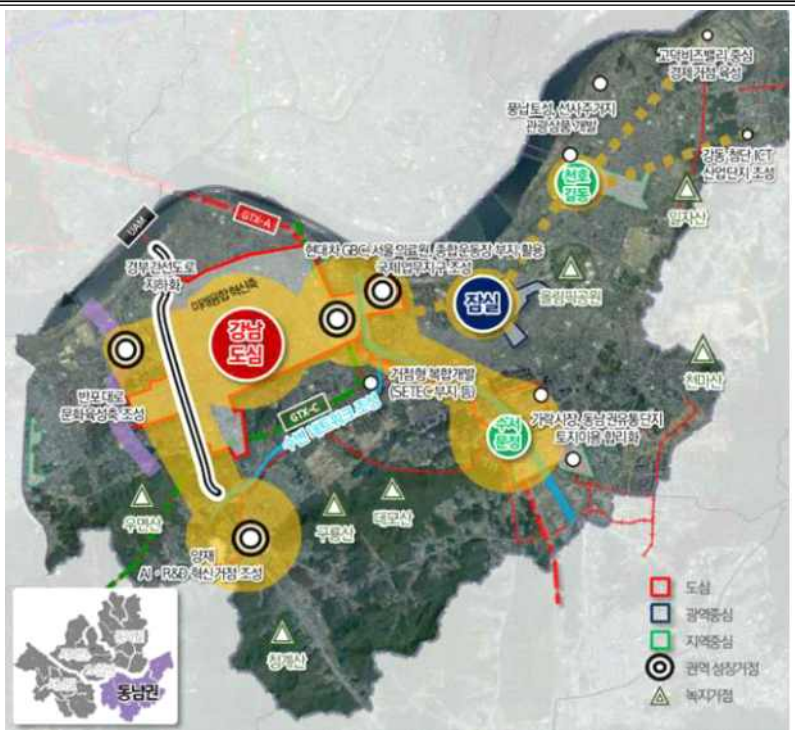
(1) 동남권 발전방향

“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”

(2) 계획과제

구분		계획내용
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

동남권 발전구상



라. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

1) 비전 및 목표

"시민 모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울"

계획목표	내용
안정적 주택공급	- 정비사업 사각지대 해소 - 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 - 신속한 정비사업 추진 체계 구축 - 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화 (휴먼타운 2.0)
주거공간 대개조	- 주변과 소통하는 열린단지 조성 - 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용 - 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 - 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

【정비기본계획 비전 및 목표】



2) 동남권역 생활권계획

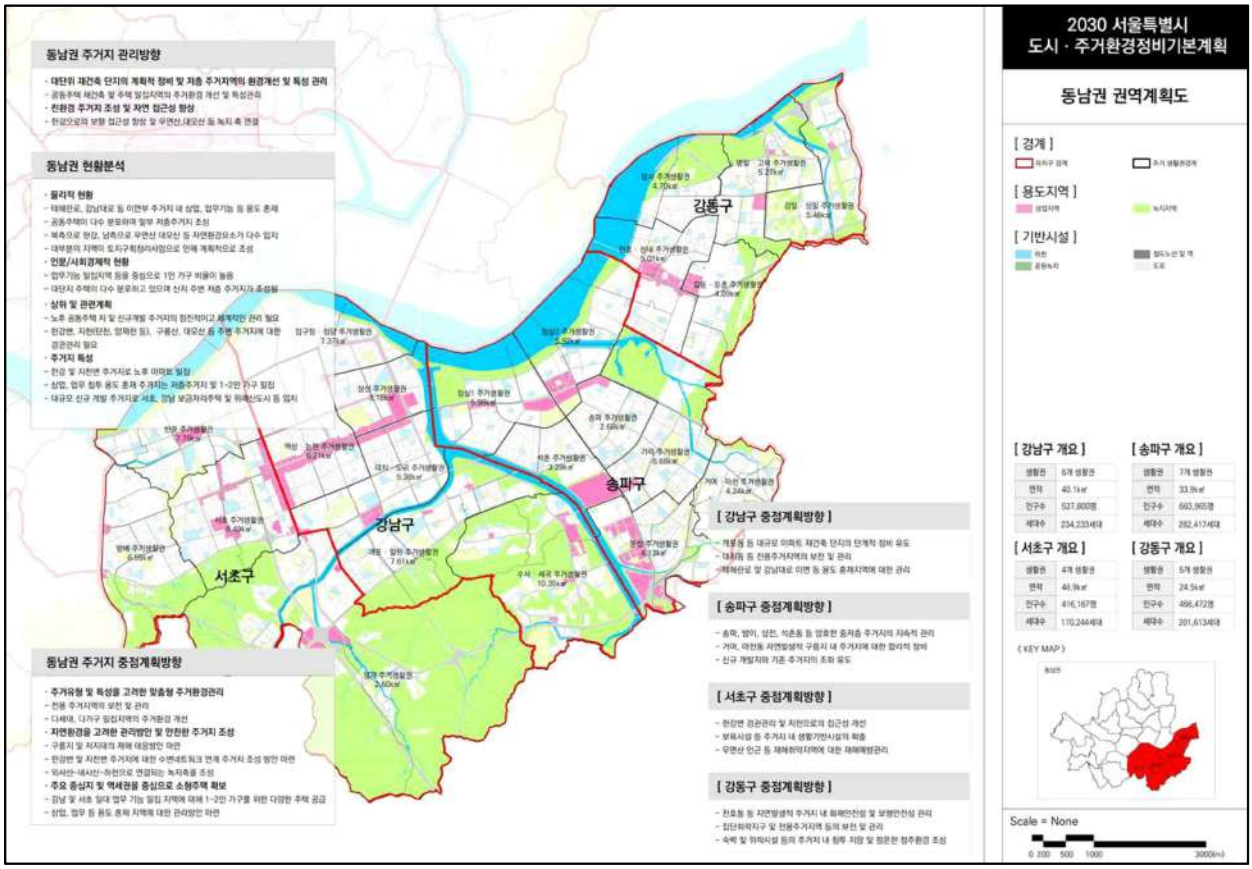
■ 동남권 주거지관리방향

- 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

■ 강동구 중점계획방향

- 천호동 등 자연발생적 주거지 내 화재안전성 및 보행안전성 관리
- 집단취락지구 및 전용주거지역 등의 보전 및 관리
- 숙박 및 위락시설 등의 주거지 내 침투 지양 및 정온한 정주환경 조성

【동남권 권역계획도】



3) 명일·고덕 지역생활권계획

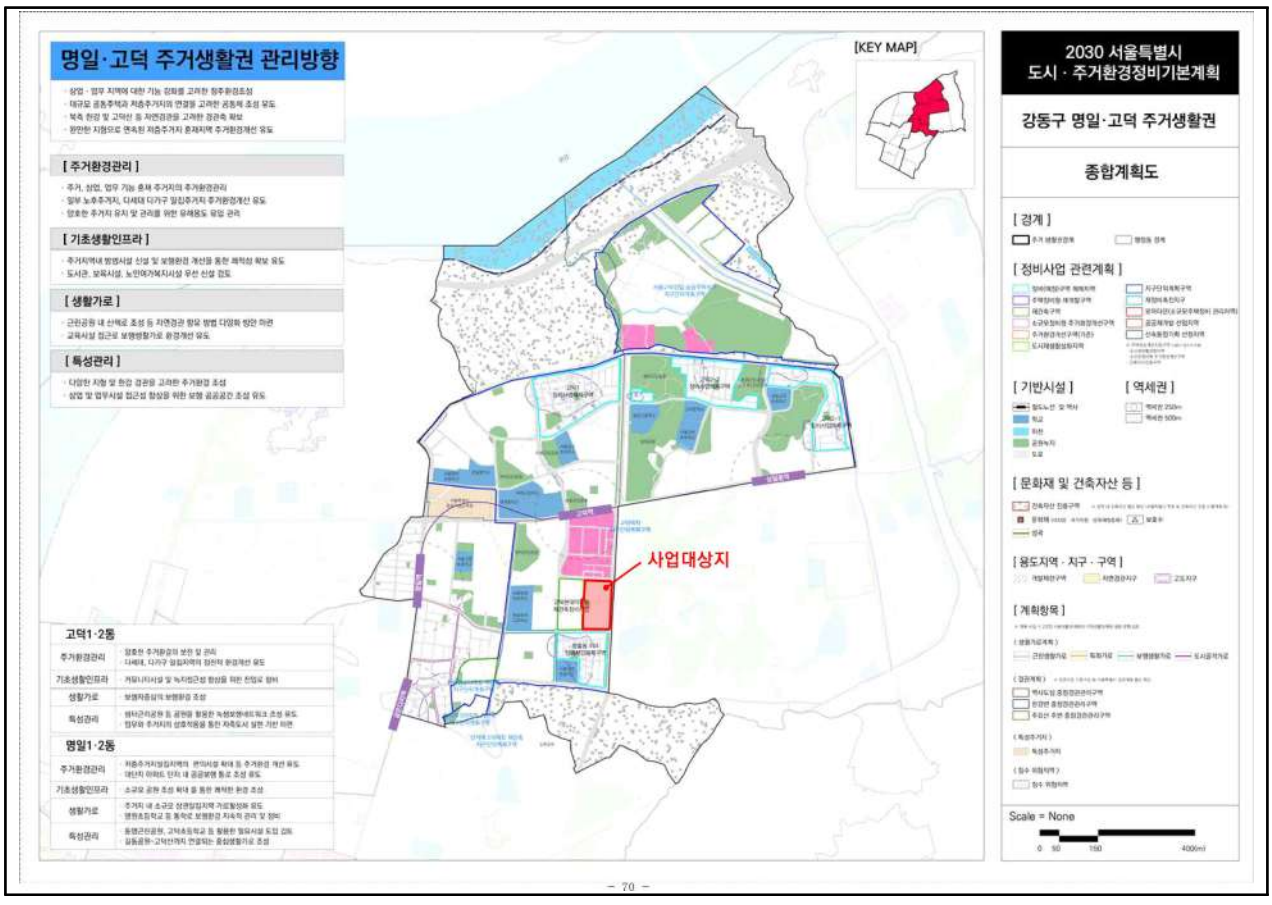
"삶과 일터·자연 환경이 어우러지는 강동의 길목, 명일고덕 생활권"

목표	전략
중저층 주거지, 노후 아파트 단지의 쾌적하고 편리한 정주여건 조성	전략01. 고덕동 중저층 주거지역의 정온한 주거환경 조성 전략02. 명일역세권 및 명일동 일대, 주거-상업 혼재 특성에 따른 계획적 관리 전략03. 구천면로 일대 중심생활가로 조성 및 공공·편의시설 배치 전략04. 주택수급 불균형을 고려한 단계적 정비사업 추진 모색
고덕천 및 고덕차량기지 일대의 생태 명소화	전략05. 고덕천 일대 친환경 에너지 테마공간 조성 등 생태 명소화 전략06. 녹지-주거지역 간에 접근성 및 이용성 강화
주민 및 청년을 고려한 고덕 상업·업무 복합단지의 전략적 육성	전략07. 고덕상업업무복합단지를 유통-업무-R&D 융·복합중심지로 육성 전략08. 첨단업무,엔지니어링 복합단지와 연계한 간선로 변 지원기능 도입
지역 내 교통시설 개선 및 확충으로 통행 안전과 편의 증진	전략09. 교통체계관리(TSM)기법 적용을 통한 안전성 제고 및 교통소통 개선 전략10. 공공시설을 활용한 주차공간 확보 전략11. 편리한 대중교통 이용환경 조성



4) 명일·고덕 주거생활권 관리방향

구분	명일·고덕 주거생활권	명일1·2동
주거 환경 관리	- 주거, 상업, 업무 기능 혼재 주거지의 주거 환경관리 - 일부 노후주거지, 다세대 다가구 밀집주거지 주거환경개선 유도 - 양호한 주거지 유지 및 관리를 위한 유해용도 유입 관리	- 저층주거지밀집지역의 편의시설 확대 등 주거환경 개선 유도 - 대단지 아파트 단지 내 공공보행통로 조성 유도
기초 생활 인프라	- 주거지역 내 방범시설 신설 및 보행환경 개선을 통한 쾌적성 확보 유도 - 도서관, 보육시설, 노인여가복지시설 우선 신설 검토	- 소규모 공원 조성 확대를 통한 쾌적한 환경 조성
생활 가로	- 근린공원 내 산책로 조성 등 자연경관 향유 방법 다양화 방안 마련 - 교육시설 접근로 보행생활가로 환경개선 유도	- 주거지 내 소규모 상권밀집지역 가로 활성화 유도 - 명원초등학교 등 통학로 보행환경 지속성 관리 및 정비
특성 관리	- 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 중심생활 가로 조성



5) 주요 가이드라인

(1) 주거지역 용적률 체계 (용도지역 변경이 없는 경우)

구분		건폐율	용적률				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

마. 서울특별시 기본경관계획(2016)

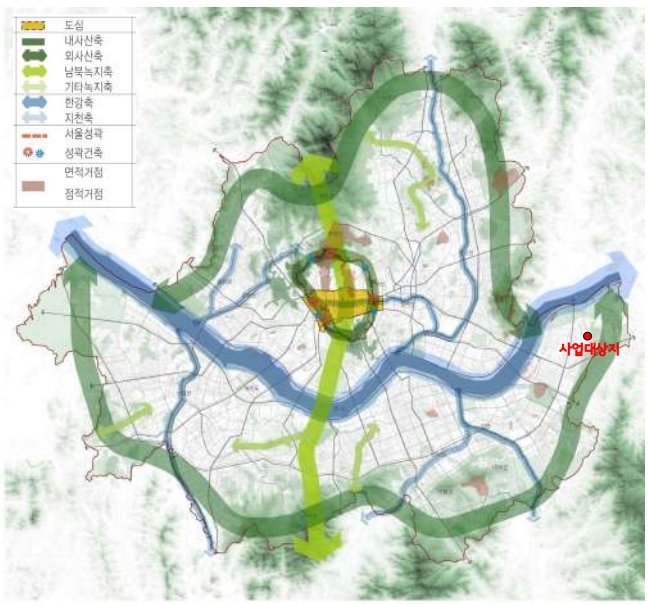
1) 목표 및 전략

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

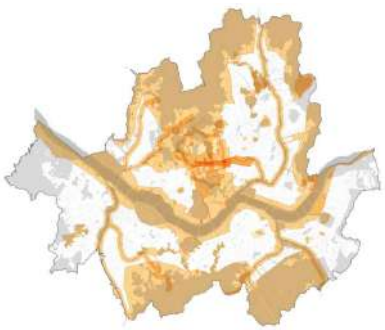
산·구릉지 자연경관 보호 및 회복	
주요산 주변 경관특성 보존 및 회복	주요산 주변 시계지역 경관유도지침 운영
	주요산 접근로/등산로 경관개선 및 환경정비
환상 및 남북녹지축 조성	녹지연결사업 및 장기 계획으로 환상녹지축의 지속적 조성
	대규모 녹지조성사업과 연계한 남북녹지축 지속적 조성
시가지 내에 풍부한 녹지 확충	
거점녹지 연계 그린네트워크 조성	그린네트워크 기본계획 및 사업추진
유휴공간 및 기능저하 시설을 활용한 녹지확충	옥상녹화
	도로공간 및 철도변 녹화
	대학·공공시설 외부공간 녹화 및 개방
	기능저하 및 이전예정시설 녹화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

2) 주요 부문별 내용

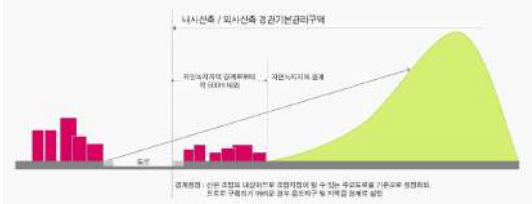
경관관리단위			경관기본관리구역	구역설정기준
경관축	자연녹지축	외사산축	[구룡산~대모산축]에 인접	자연녹지지역 경계로부터 약 500m내외 범위에서 도로·용도지구 및 지적을 경계로 설정



경관기본관리구역



경관기본관리구역 범위설정기준



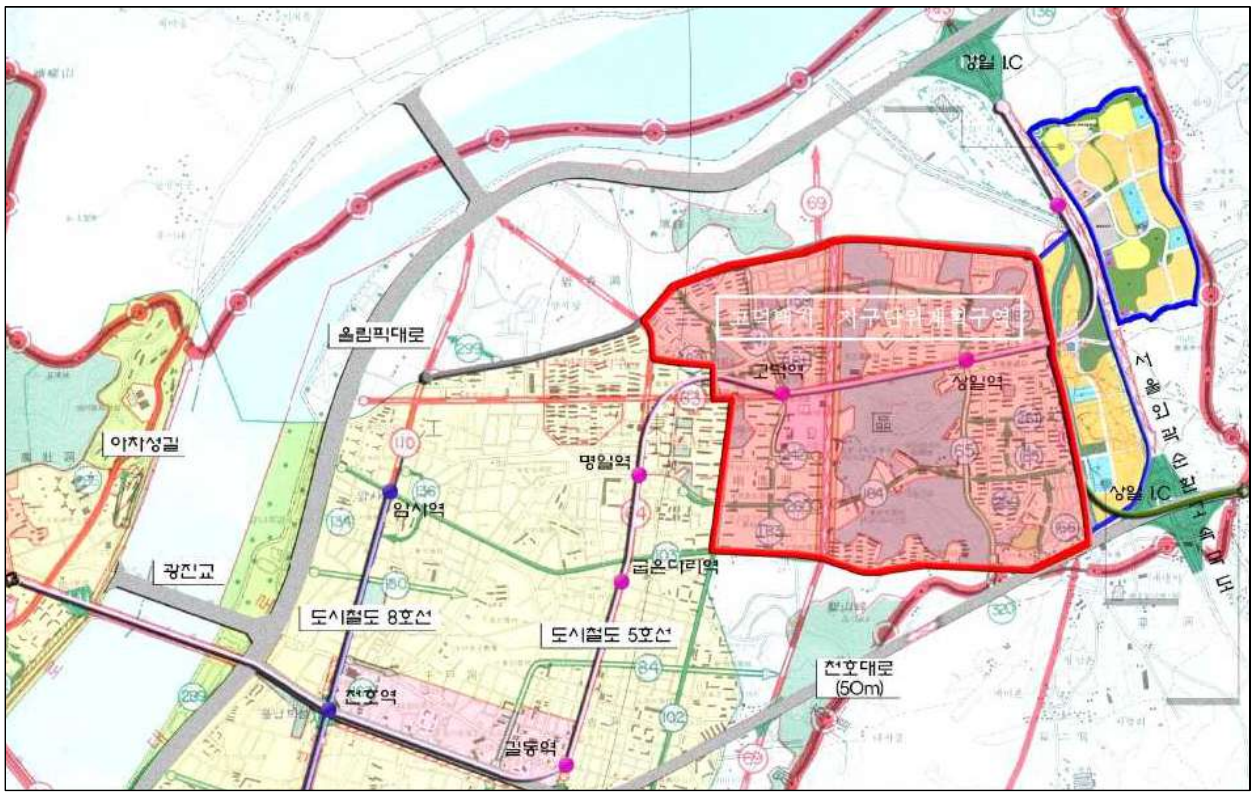
바. 고덕택지 지구단위계획

1) 배경 및 목표

배경	• 택지개발사업에 의한 계획적 주택단지인 고덕택지의 노후건축물들에 대한 재건축 움직임 등 제반 도시여건이 변화하고 있어 이에 대한 새로운 계획이 필요함 • 중층 아파트단지를 중심으로 한 고덕택지 재건축위원회 등 주민제안에 의거 지구단위계획 수립 요청
목표	• 택지개발사업지구 특성을 반영한 계획적 개발 유도 • 도시기반시설 및 공공시설의 확보가 담보된 개발계획 유도 • 재건축규모의 계획적 개발 가이드라인 제시 • 쾌적한 도시경관의 유지 및 관리방안 제시 • 지속가능한 주택단지로의 계획적 유도방안 제시 • 관·민협력형 지구단위계획의 수립

2) 지구단위계획 내용

구역명	• 고덕택지 지구단위계획구역
위치	• 강동구 고덕1동, 고덕2동, 명일2동, 상일동 일대
면적	• 3,883,394㎡



3) 특별계획구역 18 주요계획 내용

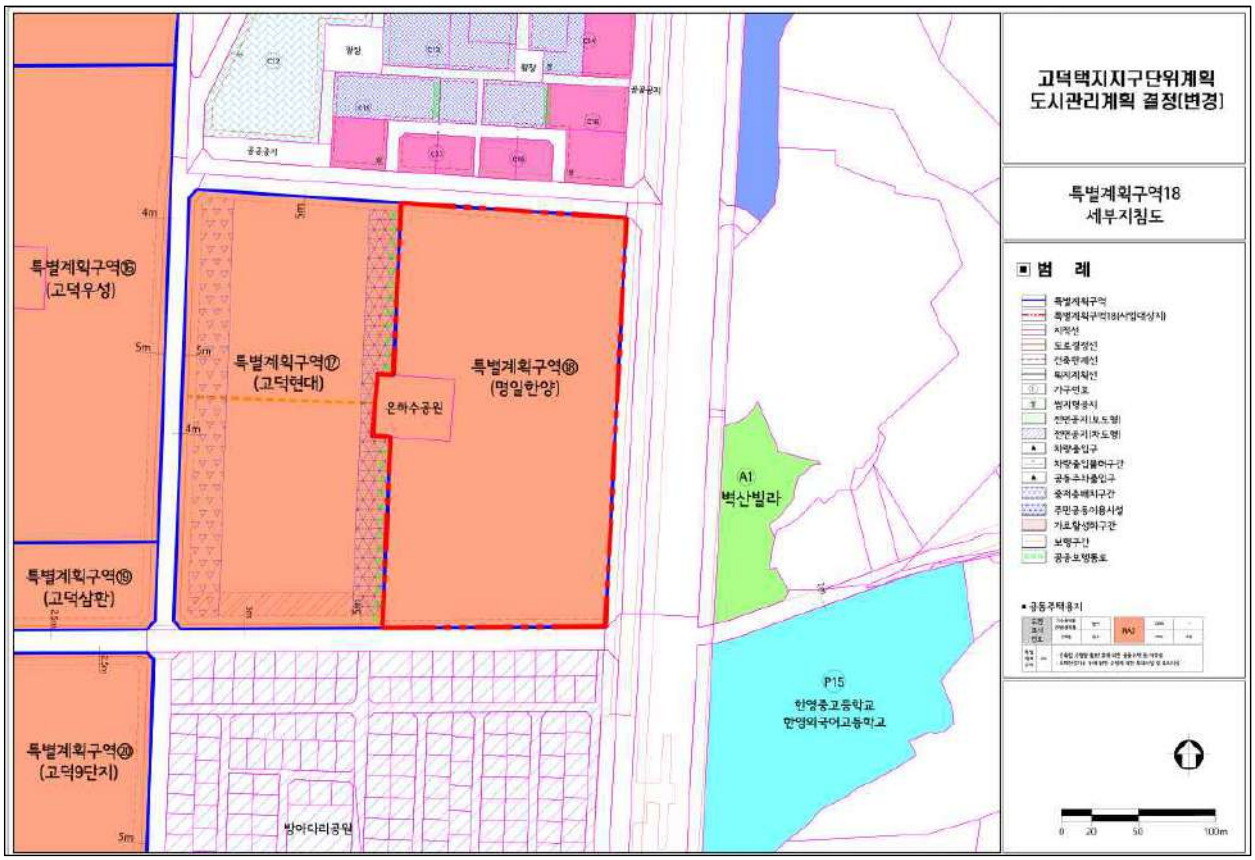
구분		계획내용
용도지역		• 제3종일반주거지역
도시기반시설 계획		• 공원 : 관련규정을 준수하여 5% 이상 또는 계획세대당 2㎡의 공원면적을 확보하고, 지구단위계획에서 지정한 위치에 집중배치
		• 특별계획구역내 기존도시기반시설(도로, 공원, 유치원 등)은 향후 세부개발계획 및 정비계획수립 시 조정 변경 할 수 있음
건축물 관련 계획	용도	• 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대시설 및 복리시설
	용적률	• 기준용적률 : 230% • 상한용적률 : 기준용적률 × (1+1.3α) 여기서 α란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다. (α=공공시설 합계 기부채납면적 / 공공시설 기부채납 후 대지면적)
	건폐율	• 30% 이하
	높이	-
	건축물 배치	• 건축한계선 계획 - 5m : 구천면길, 주양길변
	건축 기준주1)	• 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원(어린이공원, 근린공원 포함)·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다. [별표1] • 인동간격 기준 - 16층 이상인 탑상형(하나의 엘리베이터실 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 경우에 한한다) 건축물이 서로 마주보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남북 방향의 수평거리의 1배이상 이격 [별표2] - 높은 건축물의 층수가 12층 이상인 경우로서, 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측벽너비이하이고 그 사이의 수평거리가 높은 건축물 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물의 높이 이상 이격 [별표3] - 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다) 방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물 높이의 1배 이상 이격 [별표4]
대지내 공지계획		• 대지내공지에 관한 지구단위계획내용 준수
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 : 없음
경관 및 건축물관련 제반 계획		• 「서울특별시 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한 규칙」 등 관련 규정 준수
관련계획		• 도시 및 주거환경정비법 및 관련지침 등 우선 준용 • '단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준'의 내용 준용

※ 주1) : 건축기준과 관련하여 건축법 시행령 부칙(제18951호:05.7.18) 제2항 제3호를 적용하며, 건축법 시행령 86조는 종전규정을 따른다.

※ 특별계획구역과 관련하여 추후 정비계획 수립시 「단독주택등 저층주택지 관리방안」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 노후도 기준을 충족하여야 함.

※ 도시계획조례 등 관계법령 개정에 의하여 층수 등이 변경되는 경우 변경된 사항을 따른다.

【특별계획구역 18 세부지침도】



- 이 하 여 백 -

사. 신속통합기획 가이드라인 (서울시 2023.7.28.)

1) 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	내용
계획의 방향	• 9호선 신설역 개통에 따른 고덕택지(명일동 일대)의 입지위상 및 공간구조 변화에 대응한 기획안 수립 • 특별계획구역17(고덕현대아파트)과 연접한 특별계획구역18(명일한양아파트)의 개별재건축 또는 통합재건축 시를 대비한 통합적 계획 수립 ※ 특별계획구역18은 지구차원의 통합적 계획구상 위해 연계검토한 사항으로, 향후 특별계획구역18 정비계획 및 건축계획 수립 시 추가검토하여 계획 확정 예정
정비구역계	• 특별계획구역 17(고덕현대아파트) : 「고덕택지 지구단위계획」을 따름 • 특별계획구역 18(명일한양아파트) : 동남로변 완충녹지(폭원 10m)를 구역계에 포함, 지역 내 필요한 공공시설 등 대체 검토 ※ 통합 재건축 시에도 동남로변 완충녹지(폭원 10m)를 구역계 포함하여 계획 검토
용도지역	• 제3종일반주거지역
공공시설 등	[특별계획구역17, 18 통합적 기반시설계획] • 도로(특별계획구역 17, 18 공통) - 원활한 교통처리를 위해 고덕로62길, 구천면로 확폭 · 고덕로62길 : 12m(2차선) → 16m(3차선) 확폭 ※ 향후 우성아파트 재건축 시 20m(4차선)로 확폭 검토 · 구천면로 : 15m(2차선) → 18m(3차선) 확폭 • 공원(특별계획구역18) - 현황 은하수어린이공원은 지하철9호선 개통과 지역 일대 유동인구 증가를 고려해 한영중고교앞 교차로로 위치 이동 검토(기존 은하수어린이공원 면적 이상 확보) • 녹지(특별계획구역18) - 동남로변 완충녹지를 구역계에 포함해 공원과 일체적으로 조성, 보행 및 휴식공간으로 활용 ※ 통합 재건축 시 법적 공원녹지면적 확보 ※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 조정 가능
용적률	• 기준용적률 : 210% 이하 • 허용용적률 : 230% 이하 • 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률① 243% 내외 : 공공기여 시설 및 종류, 규모 등에 따라 정비계획 입안과정에서 관련규정에 따라 산정 - 상한용적률② (법적상한) 300% 이하 : 상한①~상한②(법적)까지 증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 확보(「도정법 시행령」 제54조, 「서울시 도정조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획, 고덕택지 지구단위계획(재정비) 등에 따르며 정비계획 입안과정에서 최종 확정
주택공급	• 계획세대수 940세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정

구분	내용
층수/높이	• 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능(창의혁신디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정) - 신속통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 50층 내외 ※ 건축법 제77조의4에 따른 건축협정 체결 시, 특별계획구역17과 18구역 사이 인접 대지 경계선 기준 완화 허용
경관계획	• 스카이라인은 고덕택지(명일동 일대) 재건축 시를 고려해 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 • 명일공원에서 대상지 방향으로의 통경축 확보를 위해 동남로71길과 구천면로변으로 중저층 배치구간 설정(권장) 및 'V'자형 스카이라인 형성 • 고덕로62길에서의 가로변 위압감 최소화를 위해 중저층 배치 및 개방감 있는 건축배치계획 수립
건축한계선	• 보행 편의성 및 가로활성화를 고려해 대지경계선으로부터 5m 이상 확보 - 건축한계선으로 확보되는 대지 내 공지는 보도부속형(필요시 차도부속형)으로 계획하되, 보행공간은 보도(도시계획도로)와 일체적으로 조성
보행동선	• 공공보행통로 - 고덕역 4번출구에서 대명초등학교(후문)로 연결되는 보행동선을 고려해 특별계획구역 17, 18 경계부터 폭원 10m의 공공보행통로 설치 (특별계획구역 17, 18에서 각각 5m 확보) • 단지내 보행동선(권장) - 보행편의를 위해 동남로와 고덕로62길을 연결하는 동서방향의 단지 내 보행동선 계획 ※ 정비계획 및 사업시행 과정에서 관계기관 협의를 통해 신설역(한영외고역(예정))에서 공원으로 지하철출입구 연결 허용
차량진출입구	[특별계획구역17, 18 통합적 교통처리계획] • 특별계획구역 17 : 공동주택 출입구는 동남로71길 1개소, 고덕로62길 1개소 설치 • 특별계획구역 18 : 공동주택 출입구는 동남로71길 1개소, 구천면로 1개소 설치 ※ 통합 재건축 시 주변지역에 미치는 교통영향을 최소화하기 위해 동남로71길 출입구는 1개소로 통합 검토 ※ 교통처리계획은 고덕택지 지구단위계획(2020.2) 교통영향평가 취지를 반영하여 계획 ※ 차량출입불허구간은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경 검토 가능
근린생활시설 및 주민공동시설	• 재건축사업 시행 이후 인구수 증가에 따른 상가 수요에 유연하게 대응할 수 있도록 가로활성화용도 배치(권장), 연도형상가 설치 유도 • 고덕역에서 단지로 이어지는 보행 활성화를 위해 공공보행통로 주변으로 주민공동이용시설 배치(권장)

【정비계획 지침도(통합적 계획)】



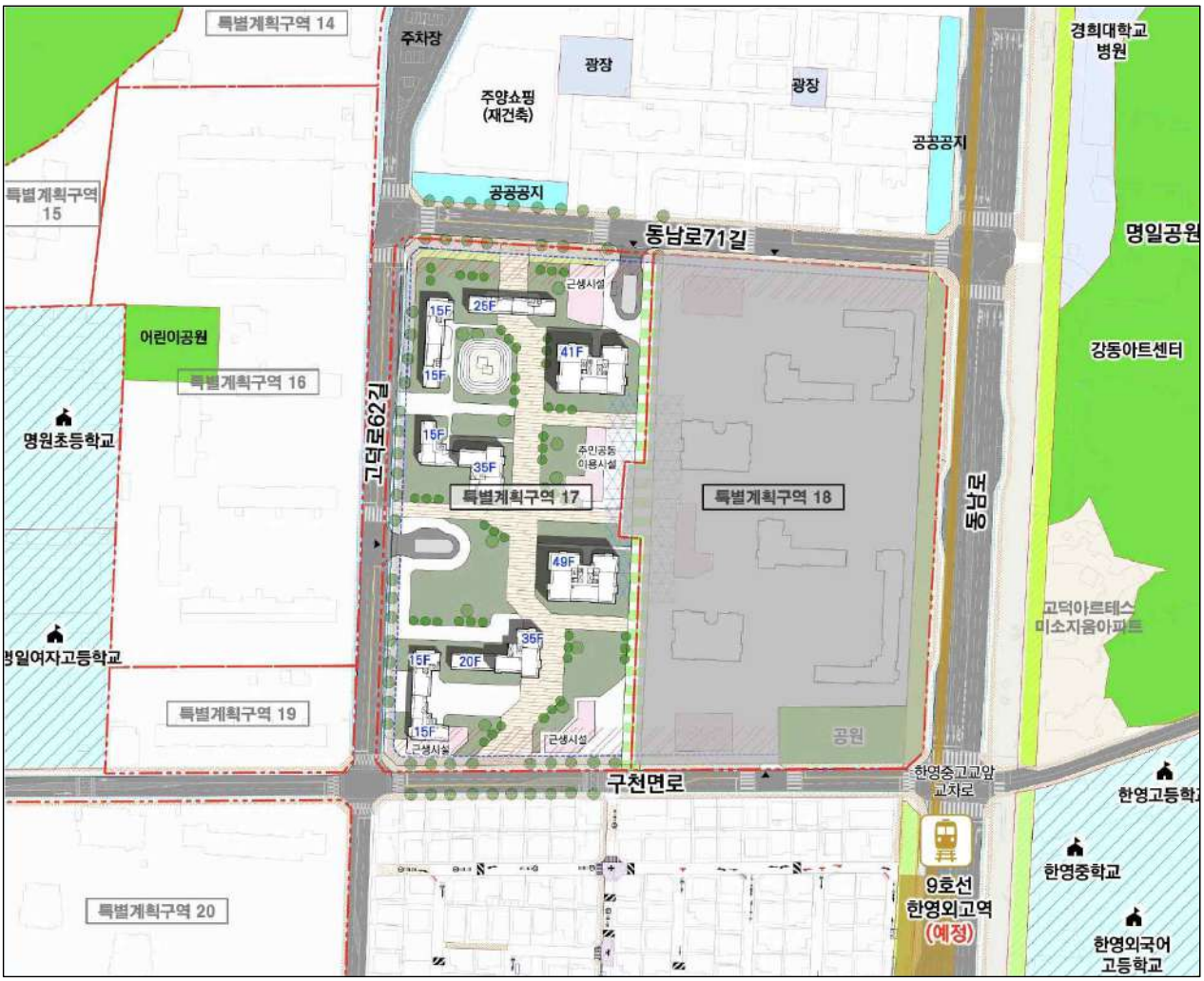
※ 특별계획구역18은 지구차원의 통합적 계획구상 위해 연계검토한 사항으로, 향후 특별계획구역18 정비계획 및 건축계획 수립 시 추가검토하여 계획 확정 예정

- 이 하 여 백 -

2) 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별계획구역 지정	• 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 • 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치계획	• 특별계획구역 17, 18구역 간 조화로운 단지설계를 유도 - 공공보행통로를 중심으로 오픈스페이스가 서로 유기적으로 연계되도록 계획 - 통경축, 건축선의 연결을 통해 개방감 있는 건축배치 및 가로경관 형성 - 중저층과 고층 주동이 조화를 이루는 일체적 스카이라인 계획 수립 • 가로활성화용도 배치구간(권장) - 동남로 71길 : 고덕역세권 상권(고덕택지 내 중심 상업기능)과 연계 - 구천면로 : 한영외고역(신설 예정) 신설역세권에 대응한 미래 수요를 반영, 연도형상가 설치 권장 • 주민공동이용시설 배치구간(권장) - 고덕역에서 단지로 이어지는 보행 활성화를 위해 공공보행통로 주변으로 주민공동이용시설 배치
스카이라인 및 경관계획	• 스카이라인은 고덕택지(명일동 일대) 재건축 시를 고려해 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 - 단지 경계부에서 중앙으로 갈수록 높아지는 점진적 스카이라인 계획 - 명일공원에서 대상지 방향으로의 통경축 확보를 위해 동남로71길과 구천면로변으로 중저층 배치구간 설정(권장) 및 'V'자형 스카이라인 형성 • 단지 중앙부에는 고층 및 초고층 주동 탑상형을 배치해, 단지 내 충분한 오픈스페이스와 통경구간을 확보 • 고덕로62길에서의 가로변 위압감 최소화를 위해 중저층 배치 및 개방감 있는 건축배치 계획 수립 ※ 건축법 제77조의4에 따른 건축협정 체결 시, 특별계획구역17과 18구역 사이 인접 대지 경계선 기준 완화 적용
외부공간 및 동선계획	• 단지 내 충분한 녹지 및 외부공간을 조성하여, 기존 아파트단지 내 부족했던 휴식, 여가공간 확충 • 고덕로62길 주변 연도형 주동 배치 시, 보이드(void) 공간, 필로티 구조를 적극 활용하여 가로에서의 개방감 확보 • 가로변 차량출입으로 인한 보행 단절을 최소화할 수 있도록, 보행친화적 가로공간 설계 • 자전거동선과 보행동선을 분리하여 보행안전성을 확보
건축시설계획	• 동남로71길, 구천면로변 근린생활시설은 연도형 상가 설치를 권장하며, 상업지구 및 역세권 기능과 연계한 가로 활성화를 도모 • 주민공동이용시설 중 외부개방시설은 가로변, 공공보행통로변 우선 설치
공원녹지계획	[특별계획구역17, 18 통합적 공원녹지계획] • 공원은 이용 활성화를 위해 주제공원으로 조성하고, 신설역세권과 연계한 시설 도입 등 다양한 프로그램을 제안 검토 ※ 정비계획 및 사업시행 과정에서 관계기간 협의를 통해 신설역(한영외고역(예정))에서 공원으로 지하철출입구 연결 허용 • 녹지는 공원과 일체적으로 조성하되, 시민의 여가·휴식공간으로 활용될 수 있도록 조성 검토

【건축배치 예시도】



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

※ 특별계획구역18은 지구차원의 통합적 계획구상을 위해 연계검토한 사항으로, 향후 특별계획구역18 정비계획 및 건축계획 수립 시 추가검토하여 계획 확정 예정

- 이 하 여 백 -

2. 관련법규 검토

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

관련법규		법적기준	계획내용	비고
정비계획의 입안대상 지역	도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 [별표1]	• 노후·불량건축물로서 기존 세대수 200세대 이상	• 기존 세대수 : 540세대	적합
		• 면적 1만㎡ 이상	• 면적 : 42,243.6㎡	적합
		• 재건축안전진단 실시결과 전체 주택의 2/3 이상 재건축 판정을 받은 지역	• 안전진단 실시결과 조건부재건축 판정 • 2023년 6월 29일 재건축안전진단 결과 통보 : D등급 판단	적합
	서울특별시 도시·주거환경정비 조례 제6조 [별표1]	• 철근콘크리트구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준 30년 이상 (1986년 준공년도 기준)	• 39년(1986 ~ 2025)	적합
		• 면적 1만㎡ 이상	• 면적 : 42,243.6㎡	적합
정비계획의 입안제안	서울특별시 도시·주거환경정비 조례 제10조	• 토지등소유자의 1/2 이상 동의	• 74.7%(405명/542명)	적합
		• 토지면적의 1/2 이상 동의	• 72.2%(27,178.3㎡/37,658.7㎡)	적합
주택의 규모 및 건설비율	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 [국토부고시 제2024-26호]	• 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡이하 규모의 주택으로 건설	• 전체 세대수 : 1,087세대 • 85㎡이하 규모 세대수 : 654세대 (60.2%)	적합
재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택 규모 주택 건설비율	도시 및 주거환경정비법 제54조	• 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 30%이상 50%이하로서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택으로 건설	• 법적상한용적률 : 300.00% • 정비계획용적률 : 233.46% • (법적상한용적률-정비계획용적률)의 50%이상 : 33.27% (12,385.69㎡) • 국민주택규모 주택 건설 계획 : 33.33% (12,409.14㎡) ∴ (계획)33.33% > (기준)33.27%	적합
	서울특별시 도시·주거환경정비 조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%의 비율에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택으로 건설		
용적률에 관한 특례 등	도시 및 주거환경정비법 제66조	• 정비구역이 역세권에 해당하는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 완화	• 사업지는 총면적의 1/2이상이 승강장 경계로부터 250미터 이내에 해당 • 법적상한용적률의 120% : 360%이하 ∴ 계획용적률 : 340%이하 (339.99%)	적합
	도시 및 주거환경정비법 시행령 제55조	• 정비구역 총 면적의 1/2이상이 철도 또는 도시철도의 승강장 경계로부터 조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역		
	서울특별시 도시·주거환경정비 조례 제30조	• 역세권은 지하철, 국철 및 경전철 등의 역의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역		
	도시 및 주거환경정비법 제66조	• 완화용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 75%이하로서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택으로 건설	• 법적상한초과용적률 : 339.99% • 법적상한용적률 : 300.00% • (법적상한초과용적률-법적상한용적률)의 70%이하 : 27.993% (10,421.18㎡) • 국민주택규모 주택 건설 계획 : 27.888% (10,382.04㎡) ∴ (계획)27.888% < (기준)27.993%	적합
	서울특별시 도시·주거환경정비 조례 제30조	• 추가용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 70%이하에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택으로 건설		

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

관련법규		법적기준	계획내용	비고
용적률	2030 서울시 도시·주거환경 정비기본계획	• 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	• 기준용적률(A) = 210% 이하 • 허용용적률(B) = 230% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 공공보행통로(8.8%), 열린단지(5%), 층간소음해소(3%), 방재안전(5%) • 상한용적률(C) = B×(1+1.3×가중치×α토지) = 233.46% (250%이하) • 법적상한용적률(D) = C+완화용적률(66.54%) = 300% • 법적상한초과용적률(E) = D+완화용적률(39.99%) = 339.99% (340%이하)	**적합**

3) 「경관법」

관련법규		법적기준	계획내용	비고
개발사업의 경관심의	경관법 제27조	• 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다	• 사업대상지 면적 : 42,243.6㎡ (도시지역 해당 및 3만㎡ 이상)	**경관심의 대상 해당**
	경관법 시행령 제19조	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1호에 따른 도시지역에서 시행하는 개발사업 대상지역 면적이 3만제곱미터 이상인 개발사업		

4) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

관련법규		법적기준	계획내용	비고
개발계획에 따른 공원 및 녹지 확보	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제14조, 시행령 제12조, 시행규칙 제5조 [별표2]	• 「주택법」에 의한 주택건설사업계획 - 1천세대 이상의 주택건설사업 계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적 • 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획 - 5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적	• 사업대상지 면적 : 42,243.6㎡ • 계획세대수 : 1,087세대 • 1천세대 이상 주택건설사업 계획에 해당 - 1세대당 3㎡ 이상 : 3,261.0㎡ - 부지면적의 5% 이상 : 2,112.2㎡ ∴ 공원녹지 확보 계획 : (계획)4,579.1㎡ > (기준)3,261.0㎡	**적합**

3 대상지 현황

1. 기초조사 분석

1) 강동구 현황

- 강동구는 서울의 남동단에 위치하며 북쪽에는 한강을 경계로 경기도 구리시와 서쪽으로는 천호대교를 기점으로 광진구와 인접, 동쪽으로는 경기도 하남시와 접하며 남쪽으로는 강동대로를 중심으로 송파구와 마주하고 있음.
- 강동구는 서울외곽순환고속도로를 통한 중부고속도로의 시발점으로 서울 동부의 교통요충지로서 상일IC를 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 용도지역의 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 : 서울통계연보, 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 : 서울통계연보, 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	-

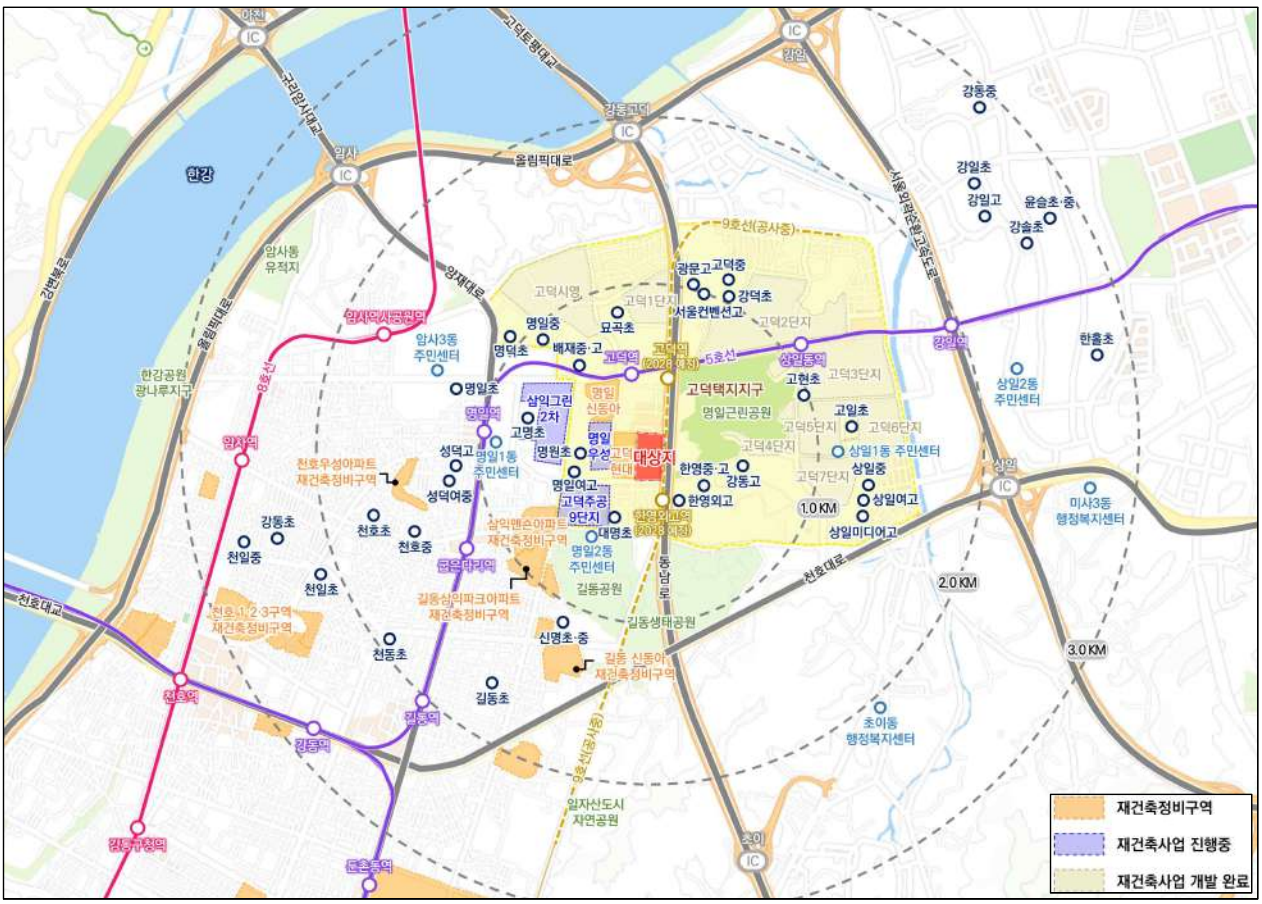
자료 : 서울통계연보, 서울특별시, 2024

2. 대상지 현황

1) 대상지 입지여건

- 대상지는 북측으로 올림픽대로가 동서방향으로 지나고 있으며 서울외곽순환고속도로를 통한 중부고속도로 접근이 용이하고, 강동대교, 고덕토평대교, 구리암사대교 등 강남·북을 잇는 교량이 3개소 위치하여 도심 및 동북권, 남양주시 등으로의 접근성이 양호함
- 대상지 반경 500m(도보 5~10분)이내 지하철 5호선 고덕역, 9호선 한영외고역(2028 개통 예정)과 반경 1km 이내 명일역이 위치한 역세권지역으로 대중교통이 용이함
- 대상지 동측으로 명일근린공원이 위치하고 있고, 반경 3km 내 길동공원, 일자산도시 자연공원 등이 위치하여 식생 및 경관이 양호하고 쾌적함
- 계획구역 1㎞ 내 학교시설 초등학교 5개소(명원초, 대명초, 묘곡초, 고명초, 고현초)와 중고등학교 8개소(한영중, 명일중, 배재중, 한영고, 한영외고, 명일여고, 강동고, 배재고)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 대상지 주변으로 비슷한 시기에 준공된 대규모 노후아파트가 상당수 밀집되어 있으며, 인접하여 고덕현대아파트 및 고덕택지지구 내 재건축사업 등이 진행 중 및 완료됨에 따라 개발 압력이 지속적으로 높아지고 있음

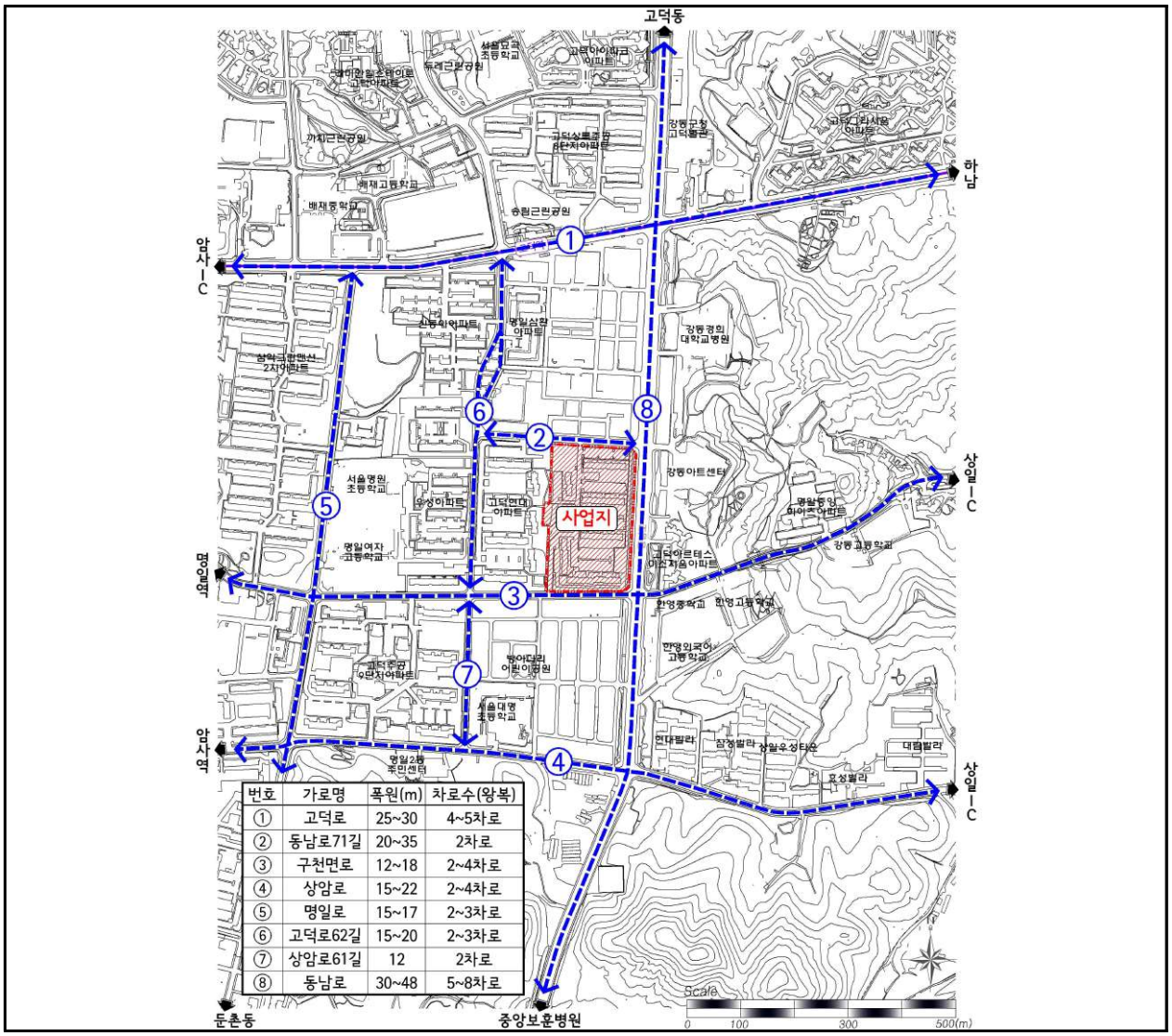
【입지여건도】



2) 교통시설 현황

- 대상지 동측 동남로(5~8차로, 폭원 20~35m), 남측 구천면로(2~4차로, 폭원 12~18m), 북측 동남로71길(2차로, 폭원 20~35m)가 접하고 있으며, 서측 고덕로62길(2~3차로, 폭원 15~20m)가 위치하고 있음

가로명		차로수 (양방향)	폭원 (m)	비고
①	고덕로	4 ~ 5	25 ~ 30	-
②	동남로71길	2	20 ~ 35	사업지 북측
③	구천면로	2 ~ 4	12 ~ 18	사업지 남측
④	상암로	2 ~ 4	15 ~ 22	-
⑤	명일로	2 ~ 3	15 ~ 17	-
⑥	고덕로62길	2 ~ 3	15 ~ 20	사업지 서측
⑦	상암로61길	2	12	-
⑧	동남로	5 ~ 8	30 ~ 48	사업지 동측



번호	가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
①	고덕로	25~30	4~5차로
②	동남로71길	20~35	2차로
③	구천면로	12~18	2~4차로
④	상암로	15~22	2~4차로
⑤	명일로	15~17	2~3차로
⑥	고덕로62길	15~20	2~3차로
⑦	상암로61길	12	2차로
⑧	동남로	30~48	5~8차로

3) 자연환경 현황

(1) 표고현황

■ 대상지는 전체 표고 30~35m 지점에 위치하고 있으며, 최고점 35m, 최저점 30m, 평균 표고 33m로 대상지 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음

【표고 분석표】

표고	면적(㎡)	비율(%)
합계	42,243.6	100.0
20m 미만	-	-
20~25m 미만	-	-
25~30m 미만	-	-
30~35m 미만	8,148.2	19.3%
35m 초과	34,095.4	80.7%

표고 분석도



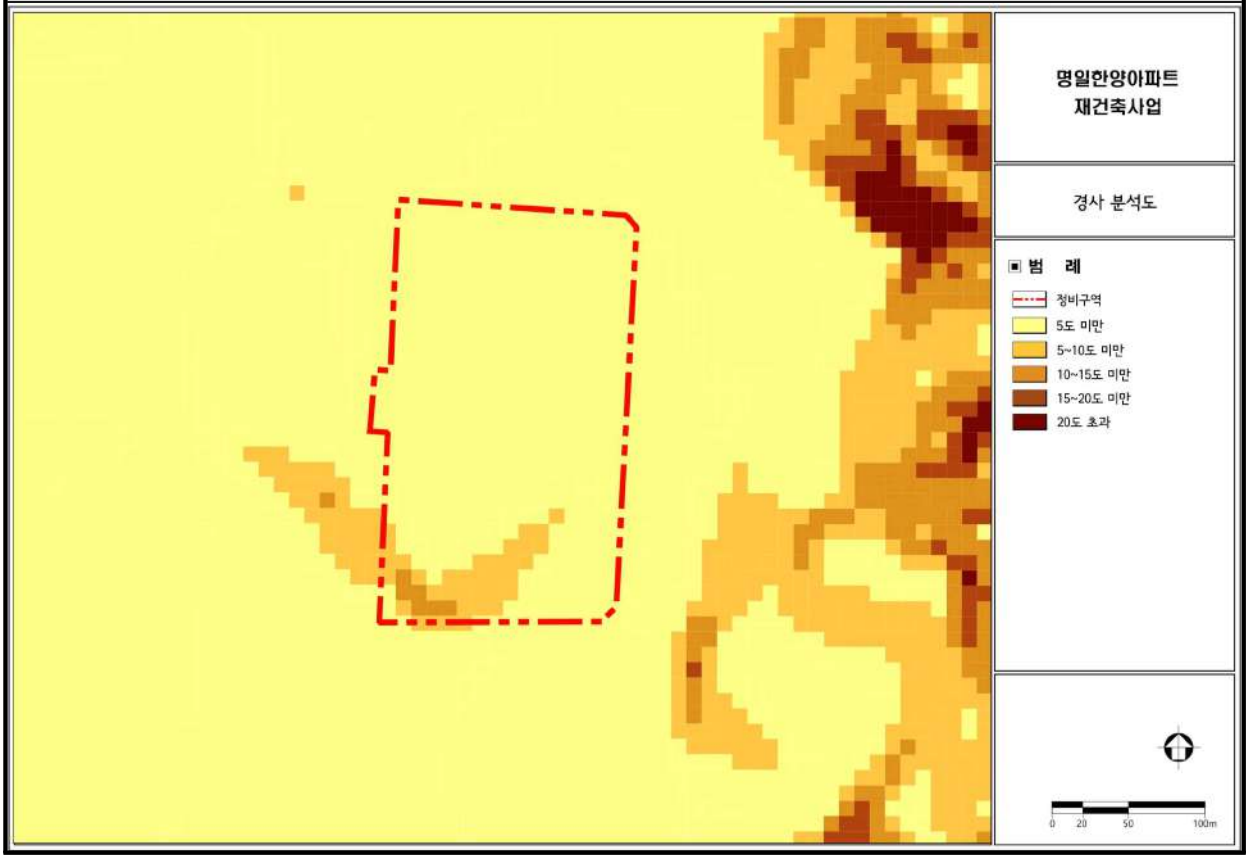
(2) 경사분석

■ 대상지는 경사 5˚미만(91.0%)이 대부분을 차지하며, 평균 경사 4˚로 전반적으로 평탄한 경사를 이루고 있음

【경사 분석표】

경사	면적(㎡)	비율(%)
합계	42,243.6	100.0
5˚미만	38,421.4	91.0
5~10˚미만	3,223.2	7.6
10~15˚미만	599.1	1.4
15~20˚미만	-	-
20˚초과	-	-

경사 분석도



4 개발여건 분석

1. 주변지역 현황

- 대상지 반경 500m(도보 5~10분)이내 지하철 5호선 고덕역, 9호선 한영외고역(2028 개통예정)과 반경 1km 이내 명일역이 위치함에 따라 대중교통의 이용이 편리한 지역임
- 대상지 남측으로 구천면로(15m), 동측으로 동남로(50m)가 위치하며, 대상지 인근 고덕로(35m), 양재대로(25~30m) 등을 통하여 주변지역으로의 접근성이 용이함
- 대상지 동측으로 명일근린공원이 위치하고 있어 녹지축의 유입·연계를 통한 친환경 주택단지 등 배후주거지로의 가치가 매우 높음
- 계획구역 1㎞ 내 학교시설 초등학교 5개소(명원초, 대명초, 묘곡초, 고명초, 고현초)와 중고등학교 8개소(한영중, 명일중, 배재중, 한영고, 한영외고, 명일여고, 강동고, 배재고)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 대상지 주변으로 비슷한 시기에 준공된 대규모 노후아파트가 상당수 밀집되어 있으며, 인접하여 고덕현대아파트 및 고덕택지지구 내 재건축사업 등이 진행 중 및 완료됨에 따라 개발압력이 지속적으로 높아지고 있음

【위치도】



2. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">제1종일반주거지역,
제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">-</td><td>공원</td><td>2,018.0㎡</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>2,566.9㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>강동구</td><td>서울시</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>42,243.6</td><td>37,658.7</td><td>4,584.9</td><td>2,018.0</td><td>2,566.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수(개)</td><td>3</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>50</td><td>50</td><td>-</td><td>36</td><td>36</td><td>-</td><td>14</td><td>14</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="4">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td></tr>
<tr><td>540</td><td>232</td><td>308</td><td>1,215</td><td>522</td><td>693</td><td>542</td><td>542</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 거주인구는 「제39회 강동통계연보」(2024) 세대당인구(2.25인/세대)를 참고하여 작성함

3. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구분	내용
강점 (Strength)	• 대상지 북측 500m 거리에 지하철 5호선 고덕역이 위치해 있으며, 남측에 지하철 9호선 한영외고역이 2028년에 개통예정임 • 대상지 남측으로 구천면로, 동측으로 동남로가 위치해 있으며, 대상지 인근 고덕로, 양재대로 등을 통하여 주변지역으로의 접근성이 용이함 • 대상지 동측으로 명일근린공원이 위치하고 있어 녹지축의 유입·연계를 통한 친환경 주택단지 등 배후주거지로의 가치가 매우 높고, 인근에 명원초, 대명초, 한영중, 한영고, 한영외고, 명일여고 등의 교육시설이 입지해 있음
약점 (Weakness)	• 대상지 서측에 고덕현대아파트가 인접하여 있으며, 현재 정비구역 지정('25.11.06.) 되어 인접개발을 고려한 계획 수립 필요 • 대상지 남측에 지하철 9호선 한영외고역이 2028년 개통예정이므로 이를 고려한 계획 수립 필요
기회요인 (Opportunity)	• 기본계획 도시공간구조상 지역중심 명일생활권(동남권)지역에 해당 • 대상지와 인접하여 개발사업이 진행중 및 완료됨에 따라 개발압력이 지속적으로 높아지고 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 존재함

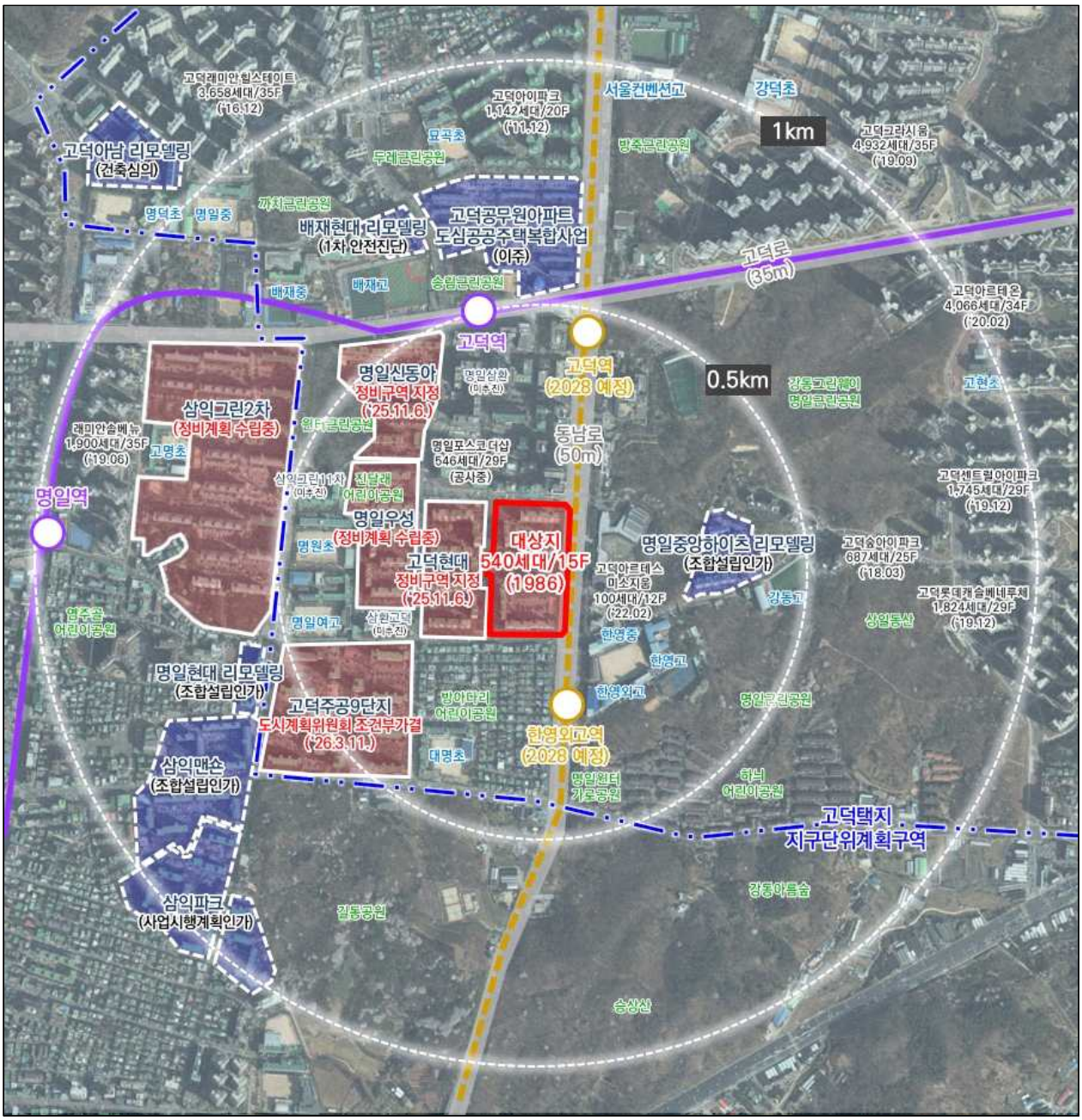
2) 개발전망 분석

- 강동구 명일동 54번지 일원 명일한양아파트는 재건축 안전진단 실시결과 D등급으로 건축물이 노후불량하여 주거환경이 열악한 지역임
- 대상지 북측 500m 거리에 지하철 5호선 고덕역이 위치해있고, 남측에 지하철 9호선 한영외고역이 개통예정이며, 대상지 인근에 고덕로, 양재대로 등을 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

구분	현황 및 문제점	해결과제
입지여건	• 대상지 반경 1㎞ 내로 지하철 5호선 고덕역과 명일역이 입지하여 있고, 9호선 한영외고역이 개통 예정임에 따라 교통이용이 편리함	• 교통 이점에 따른 강동구 부도심권 주거지 형성에 유리
도시계획	• 용도지역은 제1종일반주거지역(공원,녹지), 제3종일반주거지역(공동주택)이며, 대상지와 인접하여 서측으로 고덕현대아파트가 정비구역 지정('25.11.06)되었음 • 대상지 동측으로 동남로(50m), 남측으로 구천면로(15m), 북측으로 동남로71길(20m)가 위치해있음	• 주변지역과의 연계를 통한 활용방안이 다양 • 서측 고덕현대아파트 단지와 조화될 수 있는 토지이용계획 검토
토지이용	• 정형화된 부지에 노후된 공동주택 6개동과 단지 내 상가(근생시설) 1개동이 위치함 • 1986년 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 아파트를 재건축사업을 통하여 쾌적한 주거환경 조성
공원 및 녹지	• 대상지 동측으로 명일근린공원이 입지하여 자연환경이 우수함	• 주변의 자연여건(공원, 녹지)을 활용 및 연계한 공원계획으로 친환경적인 양호한 주택 마련
공공·편익시설	• 대상지 반경 1㎞ 내 초등학교 5개소와 중·고등학교 8개소가 위치하여 교육환경이 우수함	• 학교입지를 고려한 공원 및 보행동선 계획 수립 필요 • 주변지역 현황을 고려한 편익시설 계획
교통 및 보행동선	• 대상지 동측으로 동남로, 남측으로 구천면로가 위치하고 있음 • 대상지 반경 1㎞ 내 고덕역, 명일역이 인접하여 있고 한영외고역이 개통 예정으로 대중교통 접근성이 양호하고, 올림픽대로, 서울외곽순환고속도로 및 강동대교 등을 통한 광역교통망이 양호함	• 대중교통과 연계한 보행계획 수립 필요 • 주변 교통량을 고려한 교통처리계획 수립 필요

【현황종합분석도】


고덕래미안힐스테이트
3,658세대/35F
('16.12)
고덕아이파크
1,142세대/20F
('11.12)
서울컨벤션고
강덕초
1km
고덕그라시움
4,932세대/35F
('19.09)
고덕아남 리모델링
(건축심의)
묘곡초
무예큰린공원
방죽큰린공원
명덕초
명일중
까치큰림공원
배재현대1리모델링
(1차 안전진단)
고덕공무원아파트
도심공공주택복합사업
(이주)
고덕로
(35m)
배재중
배재고
송림큰린공원
고덕아르테온
4,066세대/34F
('20.02)
고덕역
명일신동아
정비구역지정
('25.11.6.)
명일삼환
(미추진)
고덕역
(2028 예정)
0.5km
강동그린웨이
명일큰린공원
고현초
삼익그린2차
(정비계획 수립중)
원F;큰린공원
래미안솔베뉴
1,900세대/35F
('19.06)
고명초
명일포스코더샵
546세대/29F
(공사중)
동남로
(50m)
삼익그린1차
(미추진)
천날래
어린이공원
고덕센트럴아이파크
1,745세대/29F
('19.12)
명일역
명일우성
(정비계획 수립중)
대상지
540세대/15F
(1986)
명원초
고덕현대
정비구역지정
('25.11.6.)
명일중앙하이츠리모델링
(조합설립인가)
고덕숲아이파크
687세대/25F
('18.03)
고덕아르테스
미소지움
100세대/12F
('22.02)
강동고
고덕롯데캐슬베네루체
1,824세대/29F
('19.12)
염주골
어린이공원
명일여고
삼원고등
(미추진)
상일동산
한영중
한영고
명일현대 리모델링
(조합설립인가)
고덕주공9단지
도시계획위원회 조건부가결
('26.3.11.)
방아다리
어린이공원
한영외고
명일근린공원
한영외고역
(2028 예정)
대명초
삼익맨숀
(조합설립인가)
명일원터
가족공원
하늬
어린이공원
고덕택지
지구단위계획구역
삼익파크
(사업시행계획인가)
길동공원
강동아름숲
승상산

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

1) 인구 및 세대수

(1) 재건축사업으로 아파트 공급평형에 따른 계획인구 및 세대수 적용

- 「제39회 강동통계연보」(2024) 세대당인구(2.25인/세대) 적용
- 계획세대수는 현황세대수 540세대에서 547세대 증가한 1,087세대로 계획하였고, 이에 따른 인구수는 2,446인으로 1,231인의 증가가 이루어질 전망임

【인구 및 가구수】

구분	현황	계획	비고
가구수	540세대	1,087세대	-
인구	1,215인	2,446인	2.25인/세대

【호수 및 인구밀도】

구분	현황	계획	비고
호수밀도(호수/㏊)	128호수/㏊	257호수/㏊	-
인구밀도(인/㏊)	288인/㏊	579인/㏊	구역면적: 42,243.6㎡

2) 건축물 밀도계획

■ 「2030 서울시 도시·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% (30%)**	**210% (210%)**	**230% (230%)**	**250% (233.46%)**	**300% (300%)**	
	준주거지역	60%	300%	320%	400%	500%	

3) 정비기반시설 계획

(1) 공원 계획기준

■ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 기준 적용

■ 대상지는 1천세대 이상의 주택건설사업으로 공원·녹지 의무확보에 해당하여 공원 1개소, 녹지 1개소 계획

■ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)에 따른 공원·녹지계획 반영

기준 / 개발계획	도시공원 또는 녹지의 확보기준
2. 「주택법」에 의한 주택건설 사업계획	• 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·주거환경정비기본계획 명일·고덕 주거생활권 관리방향 반영 및 인근 저층 주거지역의 보행환경 개선

■ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)에 따른 도로계획 반영

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
- 사업대상지와 인접한 서측 고덕현대아파트 정비계획(안)과 연계하고 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.) 계획 반영

2) 기본구상

(1) 토지이용

- 주변의 토지이용 및 기반시설 용량 등을 고려한 계획적인 주거공간의 창출
- 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입

(2) 공원·녹지

- 대상지 남측 한영외고역 개통예정에 따른 유동인구 증가 및 대상지 동측에 위치한 명일근린공원과 연계를 고려하여 기존 어린이공원을 위치 이동하여 계획
- 대상지에 동남로변 기존 완충녹지를 포함하여 공원과 일체적 조성을 통한 녹지축 연계 및 보행, 휴식공간으로 활용 계획

(3) 교통체계

- 원활한 차량 및 보행통행을 위해 동남로71길은 2차로→4차로, 구천면로는 2차로→3차로로 차로운영방안 수립
- 동남로71길, 구천면로를 통한 차량 진출입구 2개소를 계획하였으며, 고덕현대아파트 출입구와 최대한 이격하여 계획
- 건축한계선으로 확보되는 대지 내 공지를 보도부속형 전면공지로 계획
- 고덕현대아파트와의 연계 및 개방적인 지역공유형 주민 문화공간 조성을 위해 공공보행통로(폭 5m)를 계획
- 공공보행통로 효율성 및 편의성을 높이기 위하여 공공보행통로와 완충녹지 연결 및 공원과 연결하는 단지내 보행동선 계획

【기본구상도】


상업지역
(학원가)
동남로지길(20m)
근생
기존 합성해동도 폐지 구간
공공보행통로10m 계획
(고덕현대/명일한양 각 5m)
고덕현대
아파트
명일한양
아파트
동남로
(50m)
단지내 보행통선 (5m)
완충녹지
근린공원
기존 합성해동도 폐지구간
근생
근생
어린이
공원
구천면로(15m~18m)
한영중
한영고
한영외고
저층주거밀집지역
한영외고역
(2028 예정)
대명초

6 부문별 계획

1. 도시관리계획 결정사항

- 대상지는 제1종일반주거지역(공원, 녹지), 제3종일반주거지역(공동주택용지)로 결정되어 있음.
- 주변지역은 제3종일반주거지역, 일반상업지역 등이 위치해있음.
- 대상지 남측 한영외고역 개통예정에 따른 유동인구 증가 및 대상지 동측에 위치한 명일근린공원과의 연계를 고려하여 기존 공원의 위치를 변경하였음.
- 기존 공원 위치의 용도지역을 제1종일반주거지역→제3종일반주거지역으로 변경하고 변경 공원 위치의 용도지역을 제3종일반주거지역→ 제1종일반주거지역으로 변경하였으며, 공원 면적 유지로 용도지역 면적은 변경없음.

1) 용도지역 결정 조서

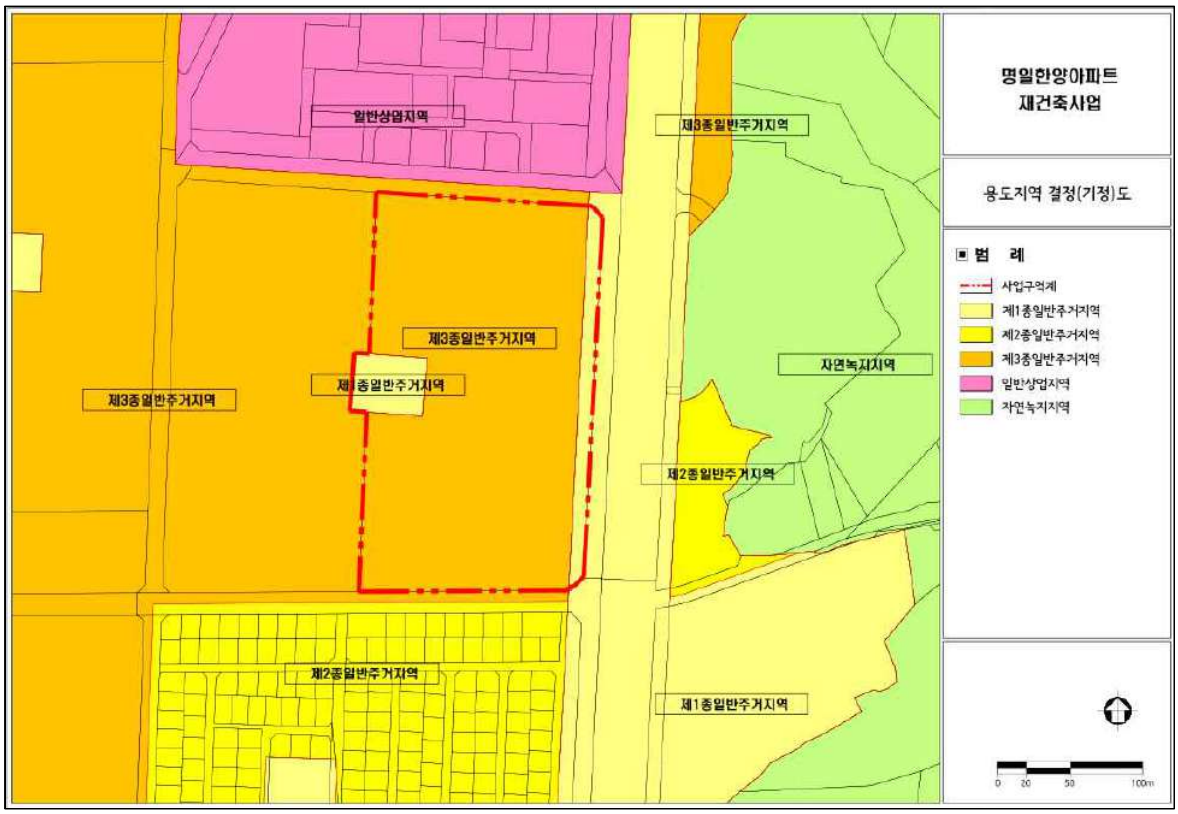
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,243.6	-	42,243.6	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	4,584.9	-	4,584.9	10.9	-
	제3종일반주거지역	37,658.7	-	37,658.7	89.1	-

※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의에 따른 공원 위치의 변경사항으로 용도지역 변경은 없음

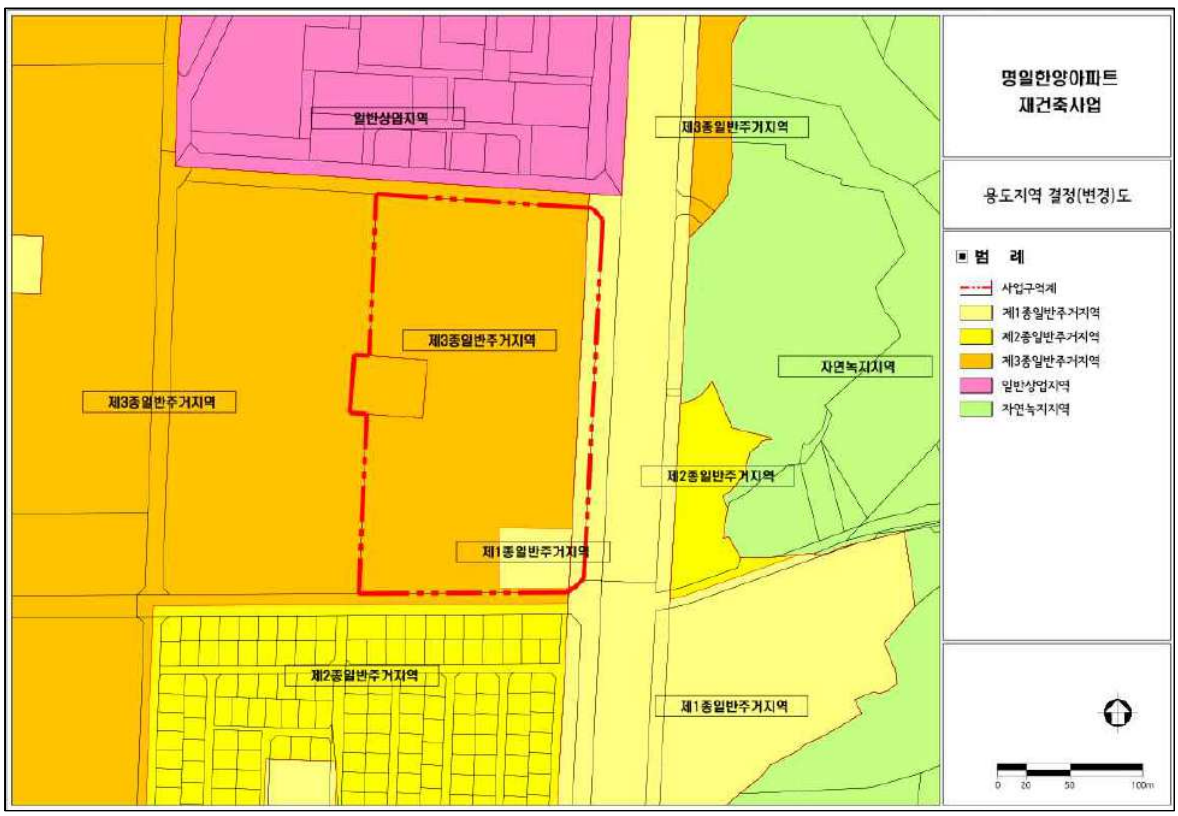
2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



2. 토지이용계획

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

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		42,243.6	100.0	-
정비기반시설	소계	5,015.8	11.9	-
	도로	436.7	1.0	-
	공원	2,396.9	5.7	-
	녹지	2,182.2	5.2	-
획지	소계	37,227.8	88.1	-
	획지	37,227.8	88.1	-

【토지이용계획도】



3. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로

- 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.) 도로계획을 반영하고 원활한 교통처리를 위해 구역 내 도로를 확폭하였음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	80	50	주간선 도로	1,867	지구계	지구계	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625	광로2-80	대로1-1	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	2	B	15	집산 도로	289	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
변경	중로	2	B	18	집산 도로	289 (144)	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-

※ ( )는 구역 내 연장임

2) 공원

- 주변 공원, 녹지와의 연계 및 정형화를 위해 기존 공원의 위치를 변경하였음
- 녹지와 공원을 구분하기 위해 공원과 연접한 녹지 일부를 공원으로 변경하였음

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	은하수 공원	어린이 공원	명일동 54번지 일원	2,018.0	증) 378.9	2,396.9	'82.4.29	-

※ 공원 위치 변경 : 명일동 55번지 → 명일동 54번지

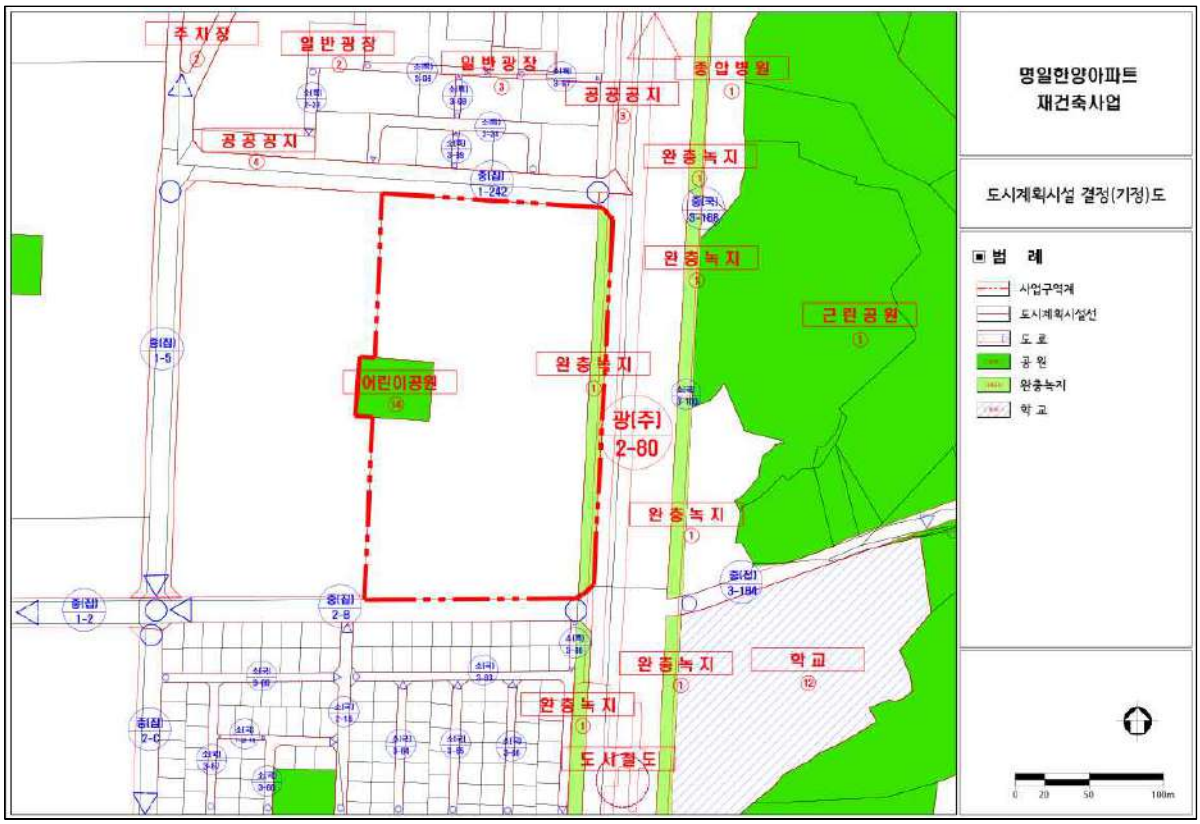
3) 녹지

- 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)에 따라 동남로변 기존 완충녹지를 대상지에 포함하여 공원과 일체적 조성을 통한 녹지축 연계 및 보행, 휴식공간으로 계획하였음
- 녹지와 공원을 구분하기 위해 녹지 일부를 공원으로 변경하고 도로 가각부 선형 변경에 따라 면적을 변경하였음

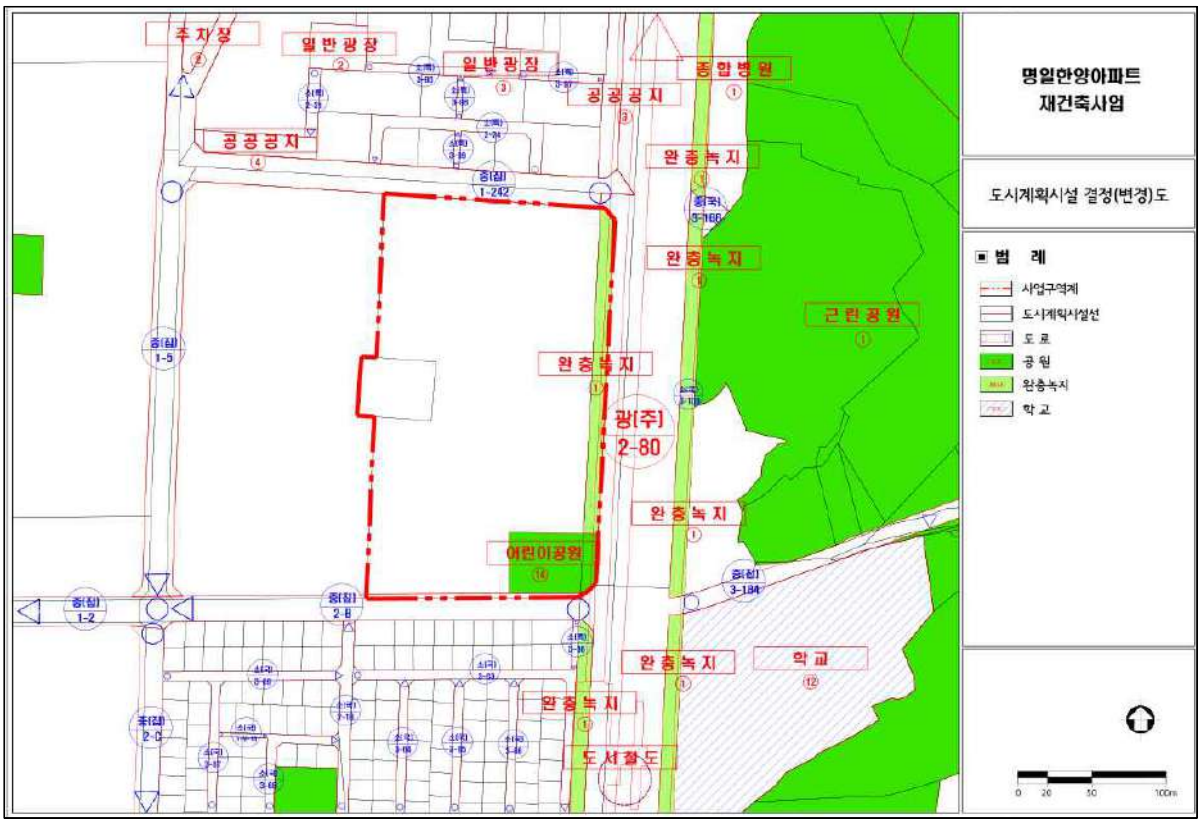
구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	고덕동 300 일원	30,510.2 (2,566.9)	감) 384.7	30,125.5 (2,182.2)	'82.4.29	-

※ ( )는 구역 내 면적임

【도시계획시설 결정(기정)도】



【도시계획시설 결정(변경)도】



4. 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			법적기준	계획(안)	
공동이용시설	경로당	획지1	580.0	600.0	지상
	어린이집		580.0	600.0	지상(개방)
	작은도서관		203.0	250.0	지상(개방)
	주민운동시설		-	500.0	옥외
	어린이놀이터		1,260.9	1,400.0	옥외
	주민공동시설		-	1,800.0	지하
합계				5,150.0	-

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 1.5배 이상 확보
= {500㎡+(1,087×2㎡)}×1.25=3,342.5㎡ 이상 < 5,150㎡ 계획

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

【공동이용시설 계획도】



5. 건축물 등에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	명일한양아파트 재건축정비구역	42,243.6	획지1	37,227.8	명일동 54번지 일원	7	-	-	7	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)					높이(m)(최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한	법적상한초과		
신설	명일한양아파트 재건축정비구역	42,243.6	획지1	37,227.8	명일동 54번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	210 이하	230 이하	233.46 이하	300 이하	340 이하	165m이하 (49층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택공급계획 : 1,087세대 (공공주택 259세대)

· 전체 건립 규모(전용면적 기준)

※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.2%

구분	세대수					
	소계		분양		공공	
합계	1,087세대	100.0%	828세대	76.2%	259세대	23.8%
60㎡ 이하	393세대	36.2%	178세대	16.4%	215세대	19.8%
60㎡~ 85㎡ 이하	261세대	24.0%	217세대	20.0%	44세대	4.0%
85㎡ 초과	433세대	39.8%	433세대	39.8%	-	-

심의완화 사항

· 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화

- 허용용적률 인센티브 : 20% 적용

(공공보행통로 8.8%, 열린단지 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)

· 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화

(도시 및 주거환경정비법 제54조)

- 법적상한용적률 : 300%

· 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화

(도시 및 주거환경정비법 제66조)

- 법적상한초과용적률 : 339.99% (340% 이하)

<table>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>· 건축한계선 지정
<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td>- 중로1-242변으로부터 건축한계선(폭5m) 지정
- 중로2-B변으로부터 건축한계선(폭5m) 지정
- 완충녹지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정
- 인접대지경계선으로부터 건축한계선(폭10m) 지정</td><td>도면참고</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td>공공보행통로</td><td>· 동남로71길(중로1-242) ~ 구천면로(중로2-B) : 폭원 5m 이상 (지역권 설정)</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

3) 건폐율 계획

■ 「고덕택지지구단위계획 운영지침」 상 특별계획구역 18 (명일한양아파트) 건폐율 적용

구분	2030 서울시 도시·주거환경 정비기본계획 (제3종일반주거지역)	서울특별시 도시계획조례 (제3종일반주거지역)	고덕택지지구단위계획 운영지침 특별계획구역 18	계획 건폐율	비고
건폐율	50% 이하	50% 이하	30% 이하	30% 이하 (18.56% 계획)	-

4) 용적률 계획

■ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계를 준수하여 기준용적률 210% 이하 적용

■ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 기준을 적용하여 최대 20% 이내 적용

- 공공보행통로 8.8%, 열린단지 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5% 적용

■ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 제3종일반주거지역 내 공동주택 건립 시의 용적률 250% 이하를 적용하되, 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 제66조에 따라 국민주택규모 주택을 건설할 경우, 법적상한용적률 및 법적상한초과용적률 완화로 340% 이하까지 가능토록 계획

(1) 주거지역 용적률 체계 (용도지역 변경이 없는 경우)

구분		용적률				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% (230%)**	**250% (233.46%)**	**300% (300%)**	
	준주거지역	300%	320%	400%	500%	

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」용적률 체계

(2) 허용용적률 인센티브

① 기준용적률	항목		인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (① + ②)
210%	보행중심 생활공간조성	· 공공보행통로(보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	10%p 이내	8.8%	230%
		· 열린단지	5%p	5%	
	세대맞춤형 생활환경개선	· BF인증	5%p 이내	-	
		· 돌봄시설	5%p 이내	-	
		· 고령서비스시설	5%p 이내	-	
		· 층간소음해소	5%p 이내	3%	
	환경친화 안전한 주거지조성	· 친환경 건축물	7.5%p 이내	-	
		· 우수디자인+장수명주택	15%p 이내	-	
		· 수변친화 공간조성	5%p	-	
		· 방재안전	5%p 이내	5%	
	기타	· 역사문화보전	3%p	-	
		· 지역특화	5%p 이내	-	
② 인센티브 적용 계			21.8%		최대 20% 이내

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」허용용적률 인센티브 기준 적용

■ 허용용적률 인센티브 적용

구분		내용	적용계획
공공 보행통로	계획기준	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	적용 (8.8%p) ①
	계획내용	· 대상지 서측 고덕현대아파트 연접부에 폭원 5m의 공공보행통로 계획 (1개소, 폭5m) - 산정 : 210% x (1,560/37,227.8) x 1 = 8.8% ⇒ **8.8% 적용** * 준공시점에 지역권 설정하여 공공개방 담보	
열린단지	계획기준	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	적용 (5%p) ②
	계획내용	· 대상지 외곽 담장 미설치, 개방된 공공보행통로, 동남로71길 및 구천면로변 연도형 상가 계획, 단지 내 보행동선 연결	
층간소음 해소	계획기준	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	적용 (3%p)
	계획내용	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 계획 ⇒ **3% 적용**	
방재안전	계획기준	· 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	적용 (5%p)
	계획내용	· 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치하여 향후 관련위원회 심의를 통해 적정성을 인정받겠음. ⇒ **5% 적용**	
인센티브 적용 계			**20%p 적용** (21.8%)

【인센티브 계획도】



(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 -

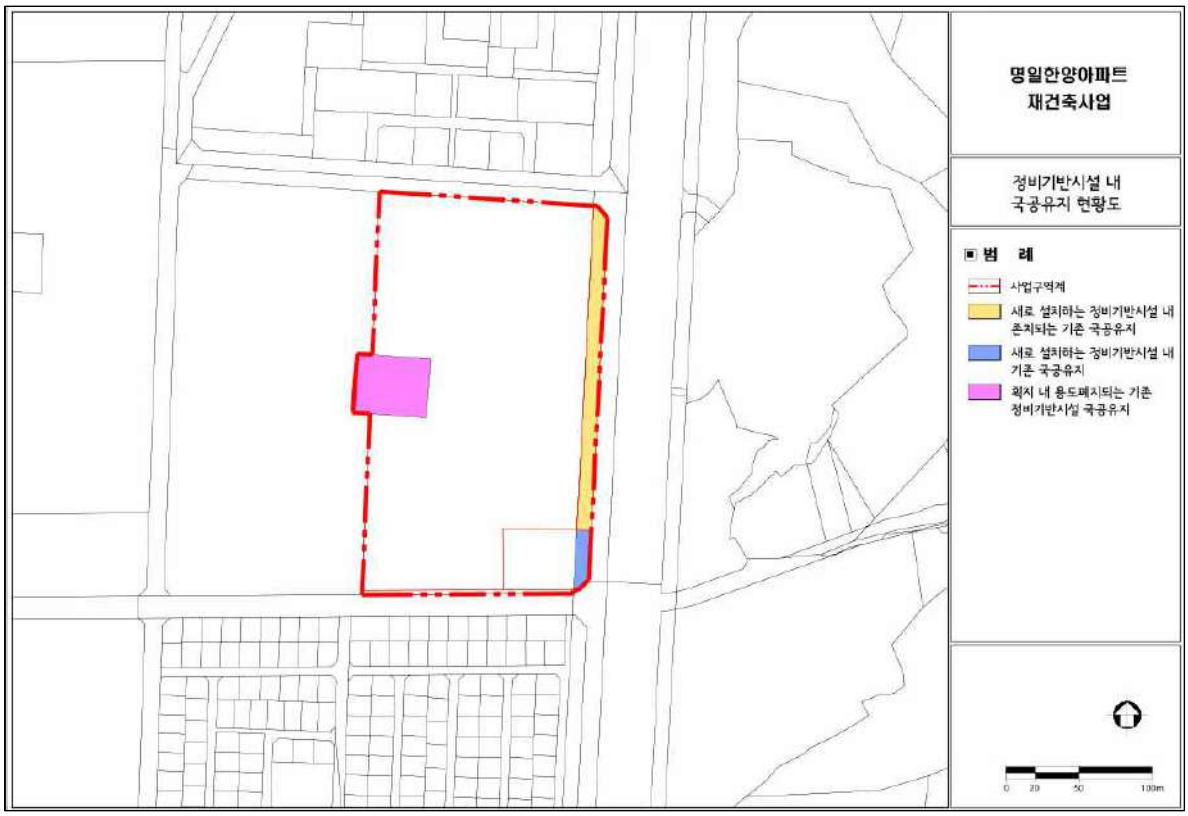
(4) 개발가능용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">합계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">공공시설 등 제공면적
(도로, 공원 등)</td><td colspan="3">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>새로
설치하는
정비기반시설</td><td>건축물
기부채납 등
(환산부지·
현금)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 존치되는
국공유지</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내
용도폐지
되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>42,243.6㎡</td><td>37,227.8㎡</td><td>5,015.8㎡</td><td>5,015.8㎡</td><td>-</td><td>2,182.2㎡</td><td>384.7㎡</td><td>2,018.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지제공
면적
(순부담)</td><td colspan="8">· 순부담 면적 = 공공시설 등 제공면적(새로 설치하는 정비기반시설) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 존치되는 국공유지 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지
= 5,015.8㎡ - 2,182.2㎡ - 384.7㎡ - 2,018.0㎡ = 430.9㎡ (구역면적의 1.0%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">· 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">· 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 기준 최대 20% 적용
- 공공보행통로(8.8%) + 열린단지(5%) + 층간소음해소(3%) + 방재안전(5%) = 21.8%
· 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="8">· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
· 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준에 따른 상한용적률 산식 적용</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 상한용적률
= 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지)
= 230% × (1+1.3×1×0.01157)
= 233.46%
∴ 정비계획용적률 = 233.46%이하 [250% 이하]</td><td colspan="3">α토지 = 공공시설등 부지 제공 면적/
공공시설등 부지 제공후 대지면적
= 430.9㎡/37,227.8㎡
= 0.01157</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="8">· 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화
- 법적상한용적률 = 300.00%이하</td></tr>
<tr><td>법적상한
초과용적률</td><td colspan="8">· 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화
- 법적상한초과용적률 = 339.99%이하 [340% 이하]</td></tr>
</table>

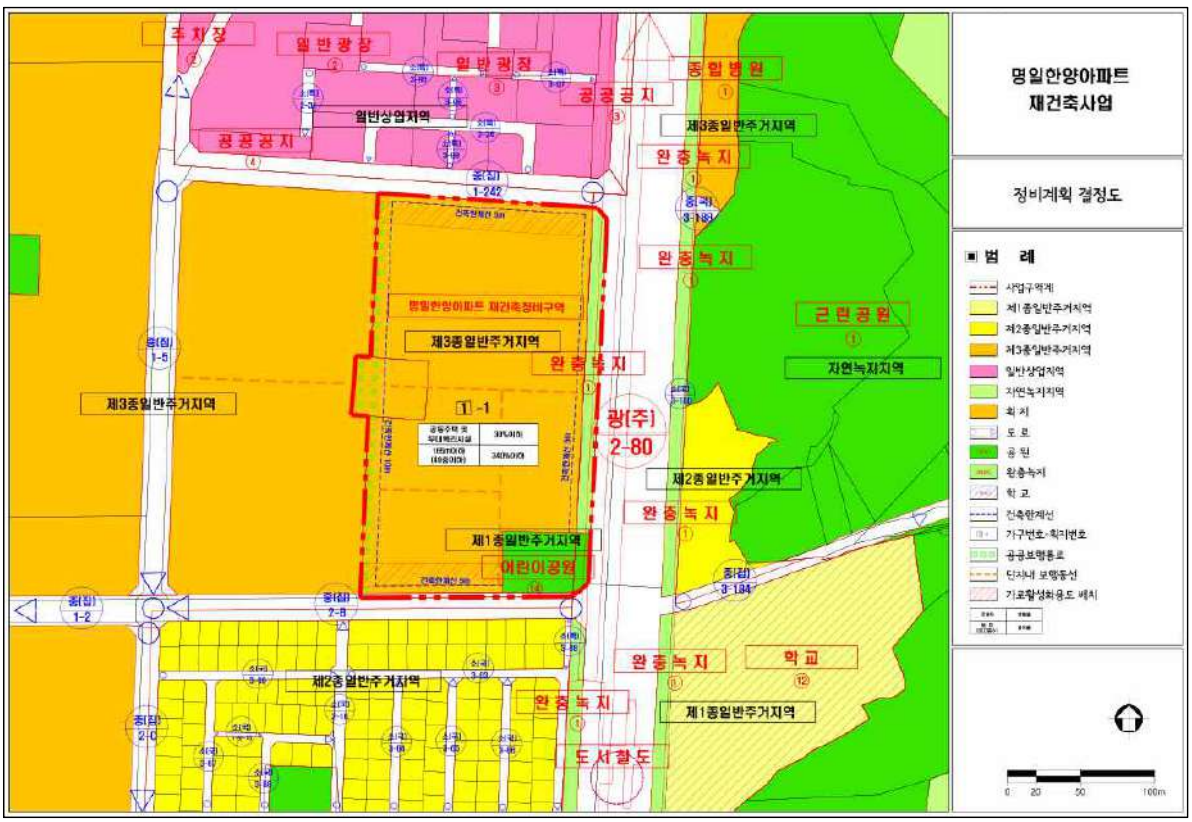
■ 국민주택규모 주택 건설 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 233.46%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 300.00% - 233.46% = 66.54%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 66.54% × 0.5 = 33.27%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 33.27% = 12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 12,385.69㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>117</td><td>9,615.06㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>24</td><td>2,794.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>141</td><td>12,409.14㎡</td><td>>12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제66조에 따라 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 ~ 70%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한초과용적률</td><td colspan="5">· 339.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 339.99% - 300.00% = 39.99%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 70%</td><td colspan="5">· 39.99% × 0.7 = 27.993%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 27.993% = 10,421.18㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 10,421.18㎡ 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="11">국민주택규모 주택 확보계획</td><td rowspan="4">공공임대주택</td><td colspan="5">· 공공임대주택 건설 : 10,421.18㎡ × 5/70 = 744.37㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>6</td><td>493.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>2</td><td>232.84㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>8</td><td>725.92㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공분양주택</td><td colspan="5">· 공공분양주택 건설 : 10,421.18㎡ × 65/70 = 9,676.81㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>92</td><td>7,560.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>18</td><td>2,095.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>110</td><td>9,656.12㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공임대 및 공공분양주택</td><td colspan="2">합계</td><td>118</td><td>10,382.04㎡</td><td><10,421.18㎡</td></tr>
</table>

【정비기반시설 내 국공유지 현황도】



【정비계획 결정도】



5) 건축물 관련 계획(안)

(1) 건축물 높이계획(안)

- 「2040 서울시 도시기본계획」 및 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에서 높이는 별도로 정하지 않으며 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)의 높이계획을 반영하고 대상지와 인접한 고덕현대아파트 및 인근 공동주택 등의 건축물 높이, 스카이라인 등을 고려하여 유연하고 정성적인 스카이라인을 위한 높이계획을 수립(최고높이 165m이하, 최고층수 49층 이하)
- 완충녹지 및 명일근린공원을 고려하여 동남로변으로 고층 주동 배치구간을 계획

【건축물 높이계획(안)】



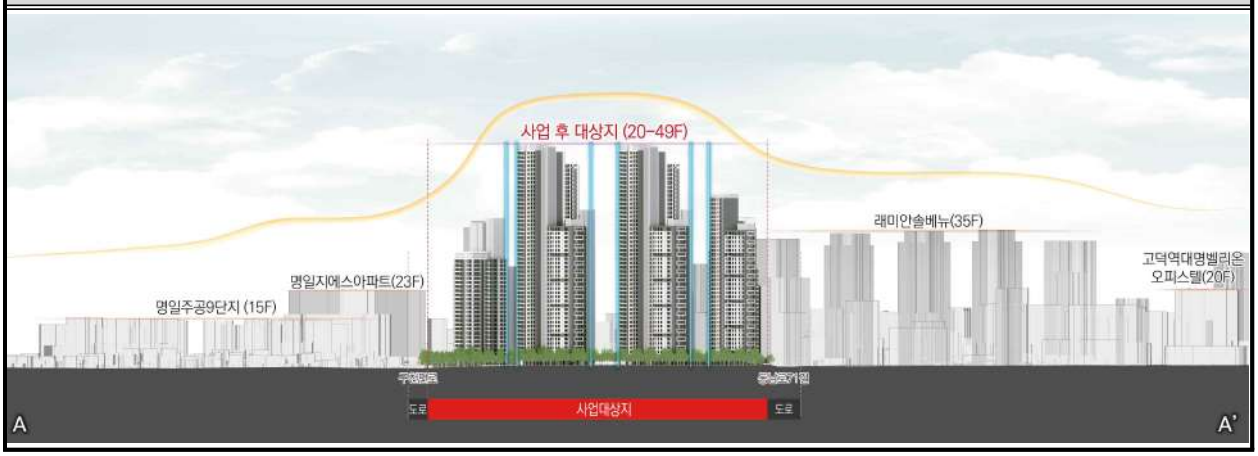
- 이 하 여 백 -

(2) 스카이라인 계획(안)



- A-A' 스카이라인은 대상지 동측에서 바라본 조망으로 대로변에서의 개방감을 확보한 배치안과 개발예정지(고덕현대)와 연계 통경축을 확보하고, 북측 공동주택 단지와의 조화로운 스카이라인을 형성하였음
- B-B' 스카이라인은 대상지 남측에서 바라본 조망으로 개발예정지(고덕현대)와 조화로운 층고 계획으로 자연스러운 스카이라인을 형성하였음

A-A' 스카이라인



B-B' 스카이라인



6. 재건축사업 국민주택규모 주택 건설 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「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 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 70%이하를 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 함.
- 용적률 완화로 공급되는 공공임대주택 149세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용할 수 있음.

■ 국민주택규모 주택 건설 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지1 (공동주택 용지)	37,227.8㎡	-	259	59.99㎡, 84.99㎡	22,791.18㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

■ 국민주택규모 주택 공급면적 산정

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 233.46%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 300.00% - 233.46% = 66.54%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 66.54% × 0.5 = 33.27%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 33.27% = 12,385.69㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 12,385.69㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>117</td><td>9,615.06㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>24</td><td>2,794.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>141</td><td>12,409.14㎡</td><td>>12,385.69㎡</td></tr>
</table>

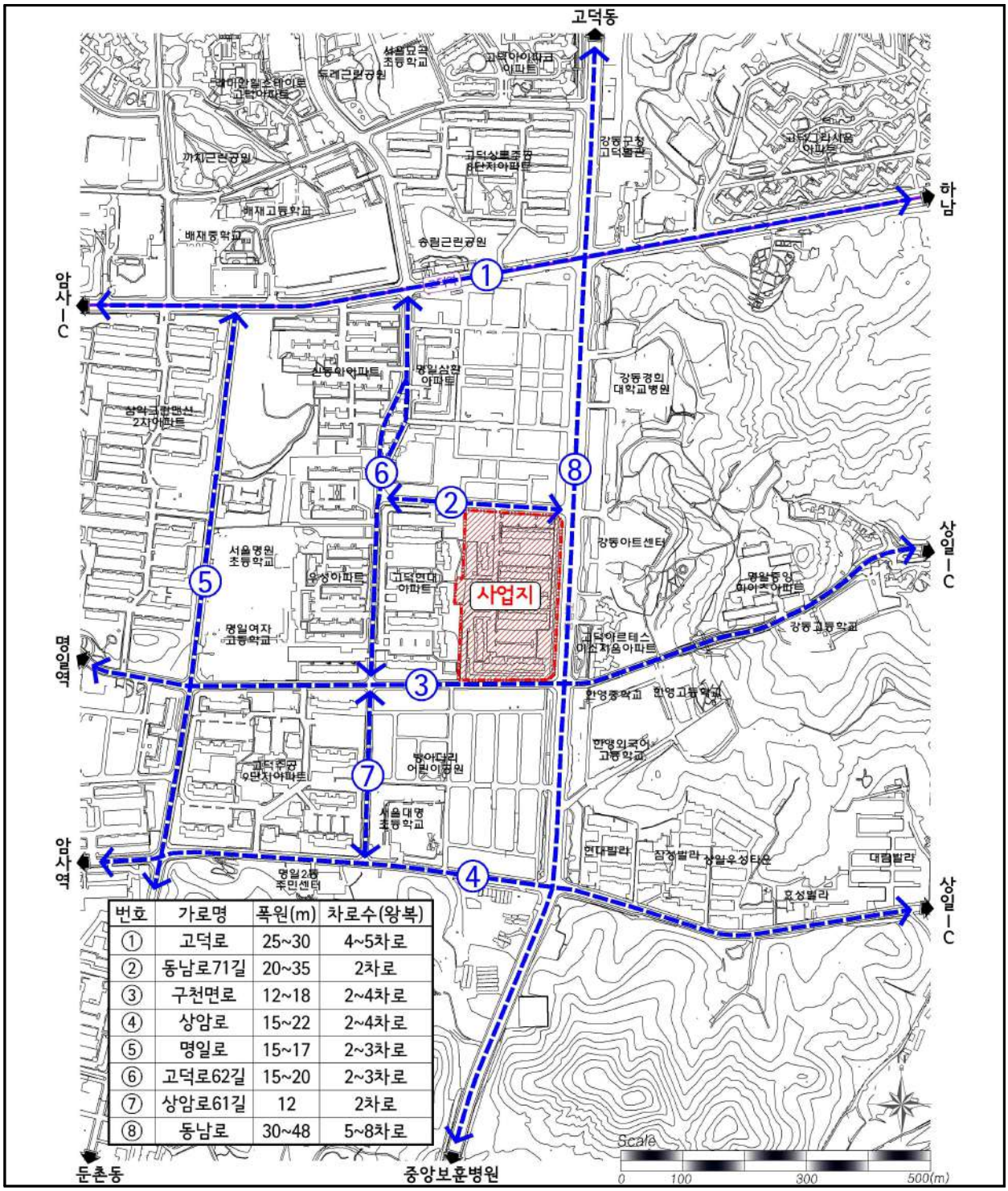
<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">· 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」 제66조에 따라
법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 ~ 70%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 300.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한초과용적률</td><td colspan="5">· 339.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 339.99% - 300.00% = 39.99%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 70%</td><td colspan="5">· 39.99% × 0.7 = 27.993%
· 37,227.80㎡(대지면적) × 27.993% = 10,421.18㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 10,421.18㎡ 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="9">국민주택규모
주택
확보계획</td><td rowspan="4">공공임대주택</td><td colspan="5">· 공공임대주택 건설 : 10,421.18㎡ × 5/70 = 744.37㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>6</td><td>493.08㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>2</td><td>232.84㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>8</td><td>725.92㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공분양주택</td><td colspan="5">· 공공분양주택 건설 : 10,421.18㎡ × 65/70 = 9,676.81㎡</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.18㎡</td><td>92</td><td>7,560.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>116.42㎡</td><td>18</td><td>2,095.56㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>110</td><td>9,656.12㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공임대 및
공공분양주택</td><td colspan="2">합계</td><td>118</td><td>10,382.04㎡</td><td><10,421.18㎡</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

7. 교통처리계획(안)

(1) 가로망 현황

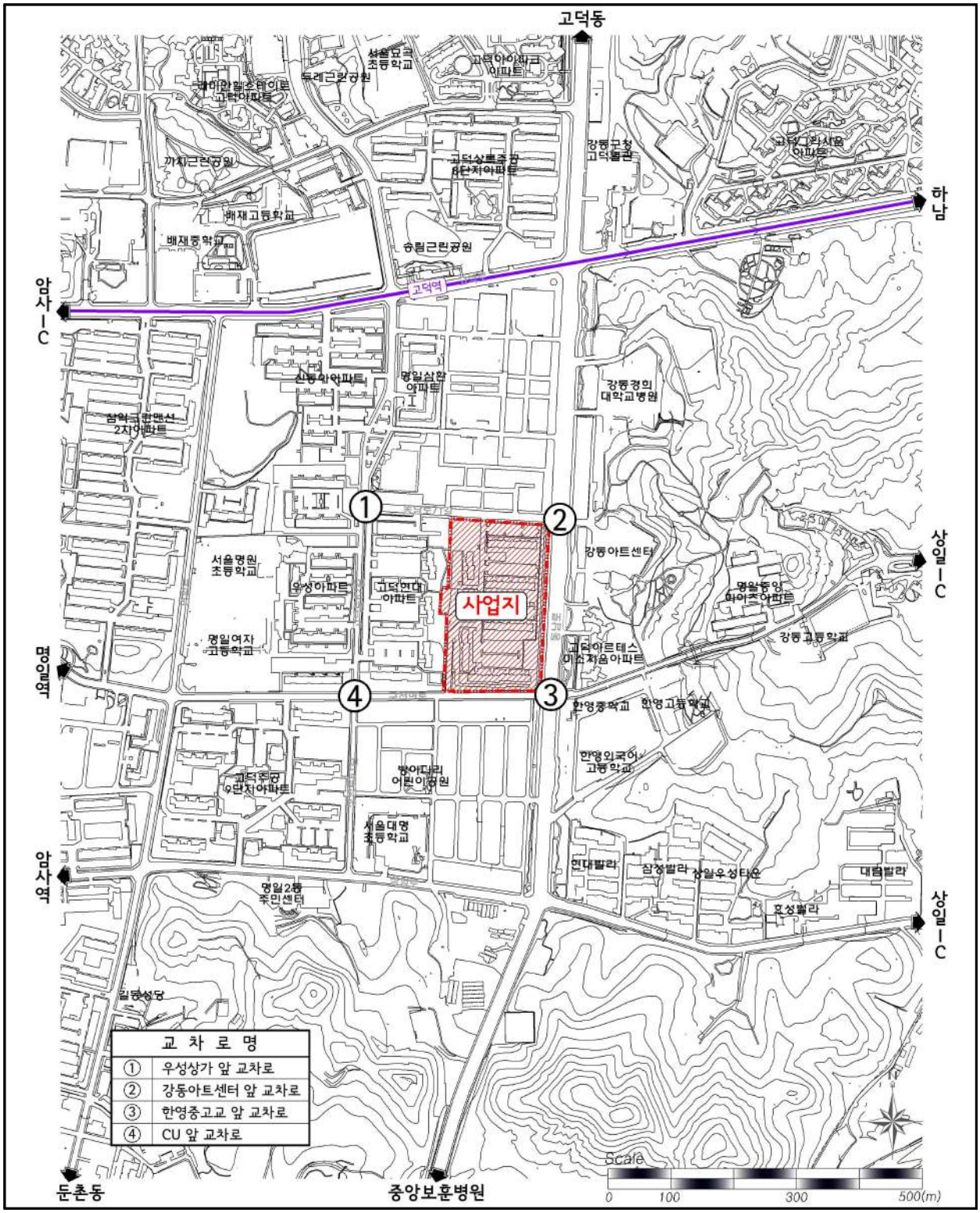
■ 대상지 공간적 범위 내의 가로망 체계를 살펴보면, 사업지 동측 동남로(5~8차로, 폭원 20~35m), 남측 구천면로(2~4차로, 폭원 12~18m), 북측 동남로71길(2차로, 폭원 20~35m)가 접하고 있으며, 서측 고덕로62길(2~3차로, 폭원 15~20m)가 위치하고 있음



번호	가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
①	고덕로	25~30	4~5차로
②	동남로71길	20~35	2차로
③	구천면로	12~18	2~4차로
④	상암로	15~22	2~4차로
⑤	명일로	15~17	2~3차로
⑥	고덕로62길	15~20	2~3차로
⑦	상암로61길	12	2차로
⑧	동남로	30~48	5~8차로

(2) 주변 교차로 현황

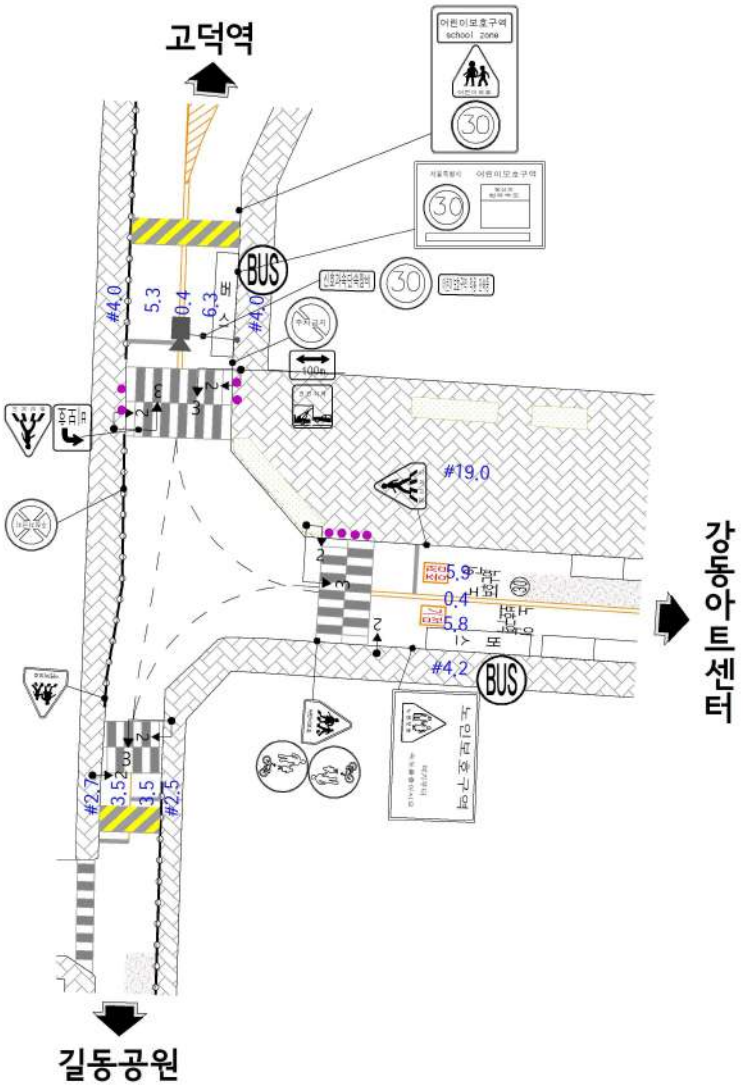
■ 본 과업의 평가대상 교차로 4개소는 신호교차로로 운영되고 있는 것으로 조사되었으며 교차로별 신호주기는 90~150초, 신호현시는 2~4현시로 운영되어 있고, 교차로의 가각정리는 대체적으로 양호한 것으로 조사되었음



(3) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

① 우성상가 앞 교차로

기하구조

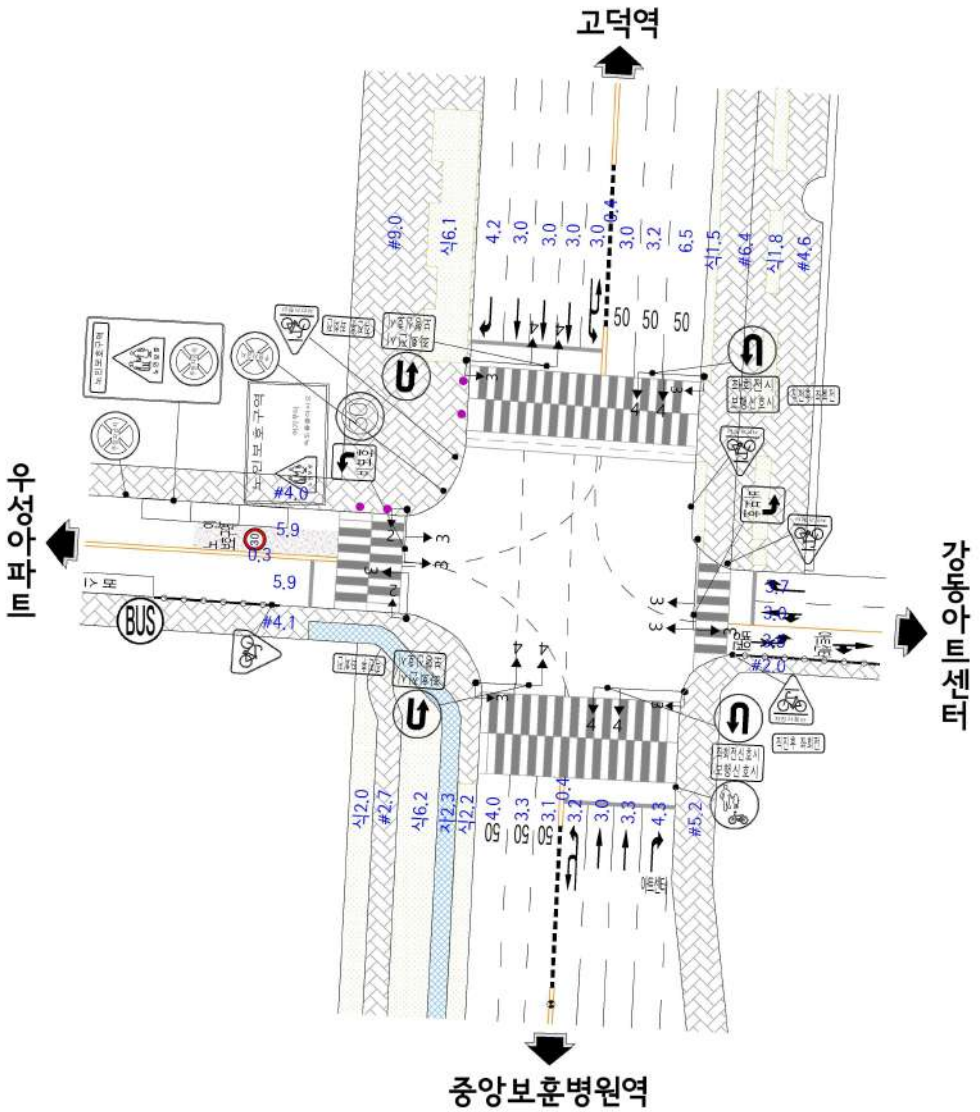


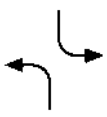
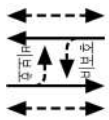
교차로 신호현황

1현시	2현시	3현시	4현시	주기
			-	90초
34(4)	19(4)	29	-	

② 강동아트센터 앞 교차로

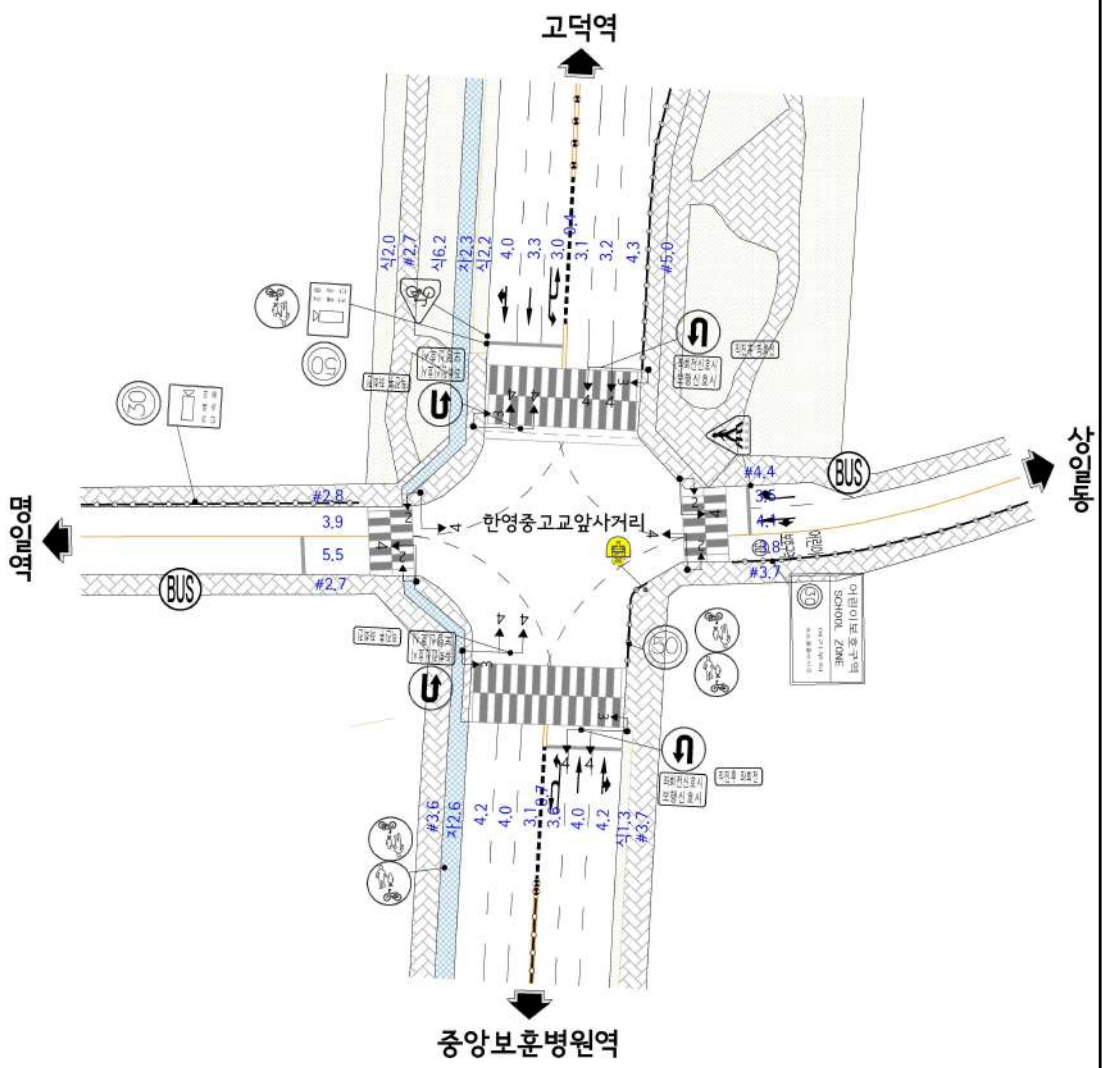
기하구조



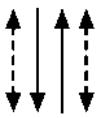
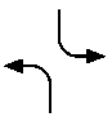
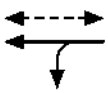
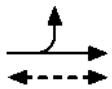
교차로 신호현황				
1현시	2현시	3현시	4현시	주기
				160초
81(4)	7(3)	14(3)	44(4)	

③ 한영중고교 앞 교차로

기하구조

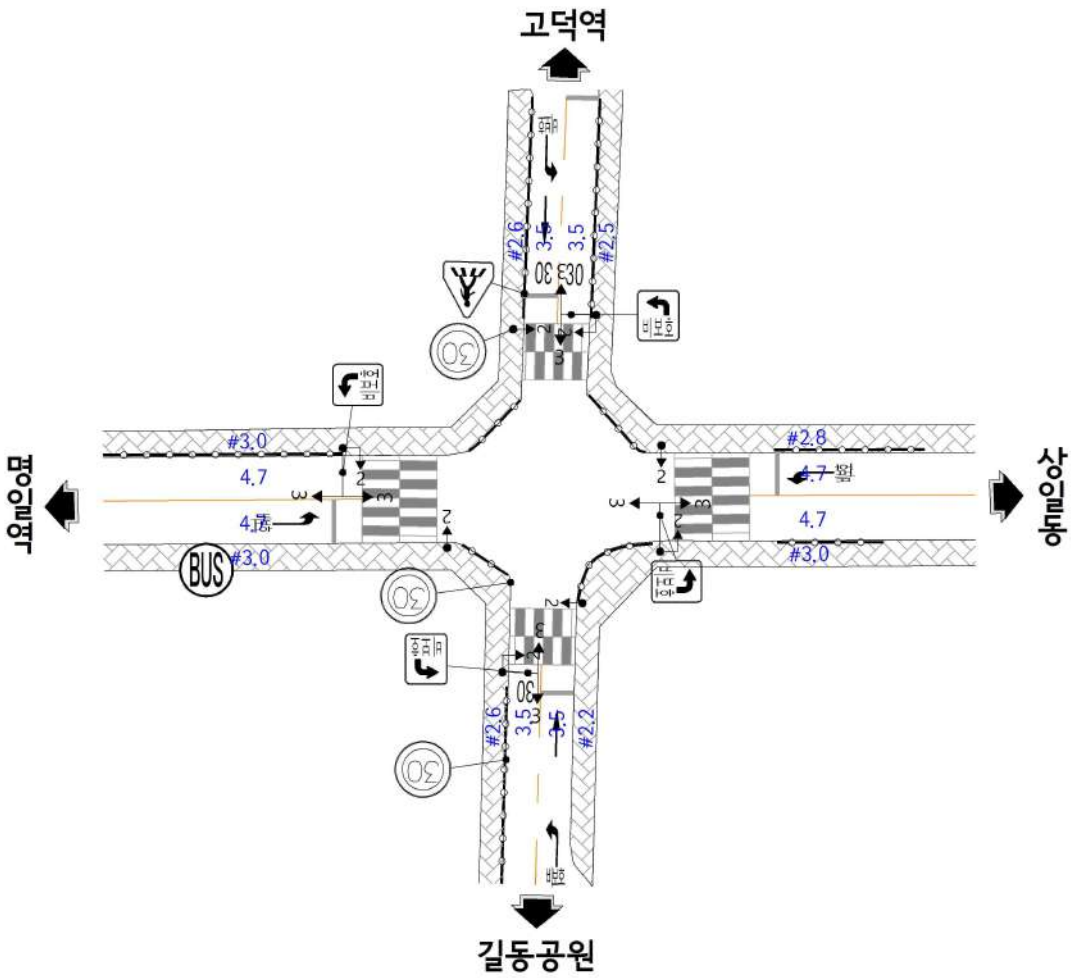


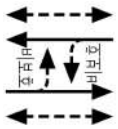
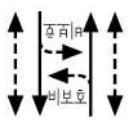
교차로 신호현황

1현시	2현시	3현시	4현시	주기
				160초
56(3)	19(3)	33(4)	38(4)	

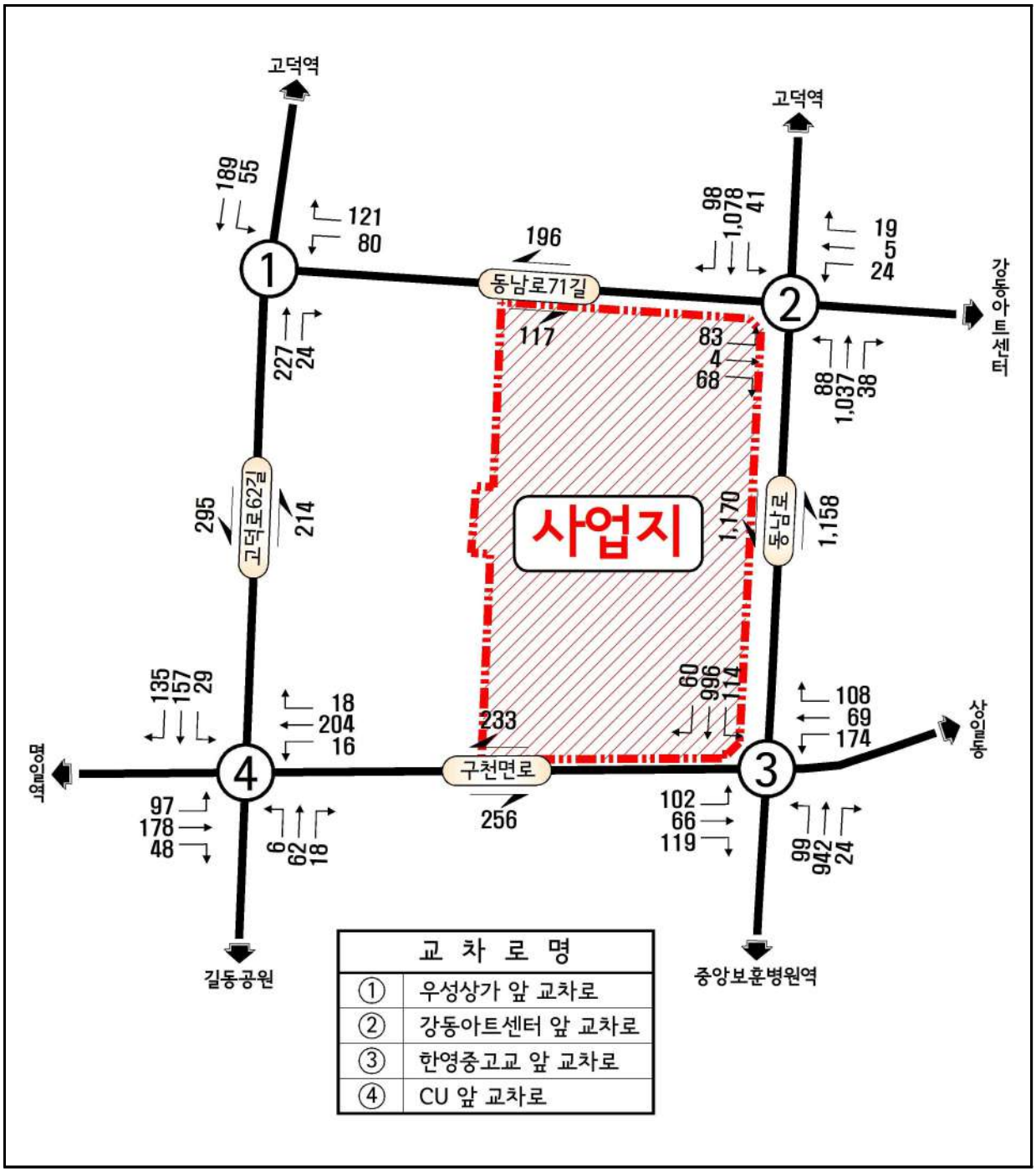
④ CU 앞 교차로

기하구조



교차로 신호현황				
1현시	2현시	3현시	4현시	주기
		-	-	90초
41(4)	41(4)	-	-	

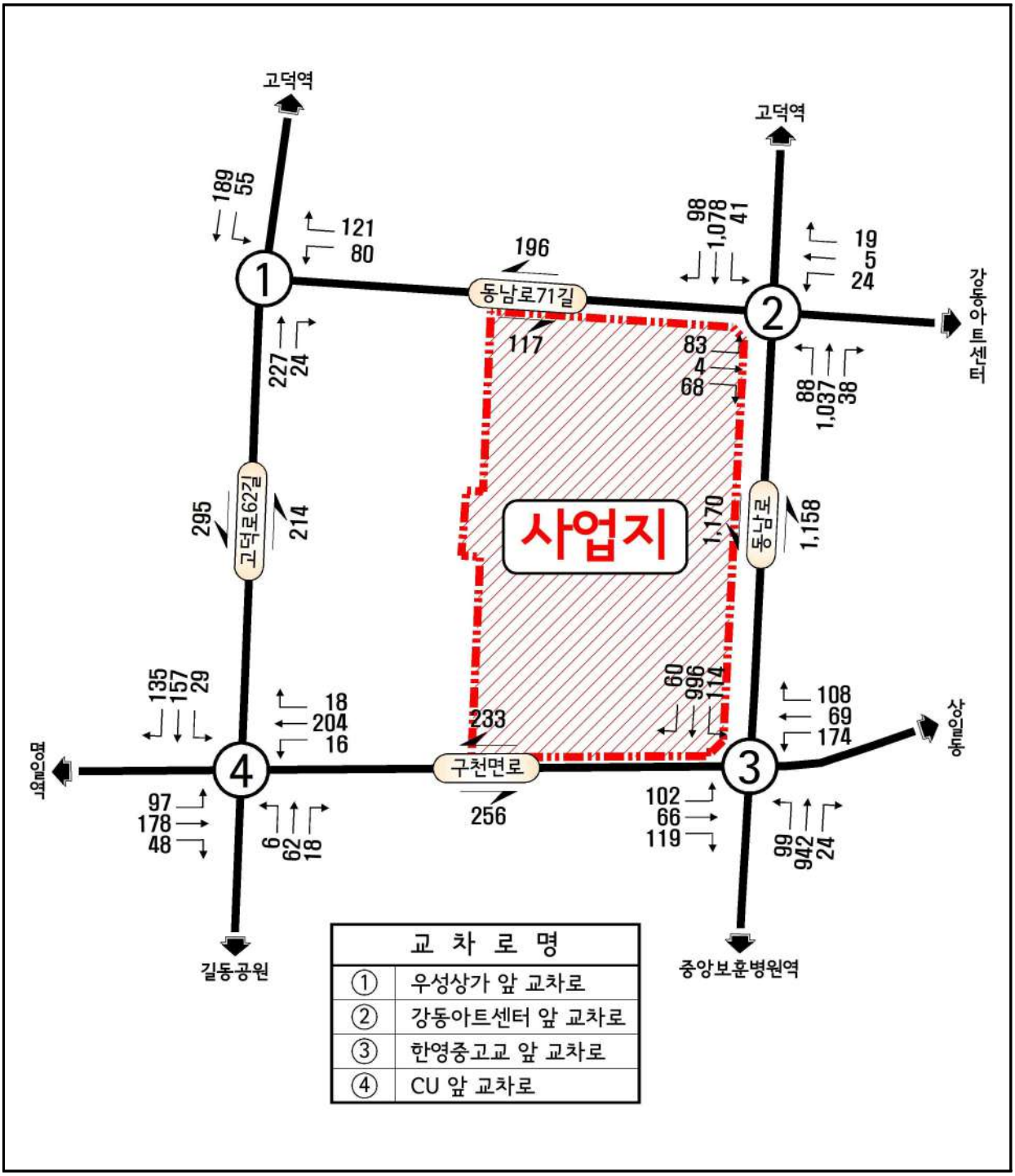
(4) 주변가로 및 교차로 교통량



(주변가로 및 교차로 교통량, 2024년, 08:00~09:00시, 대/시)

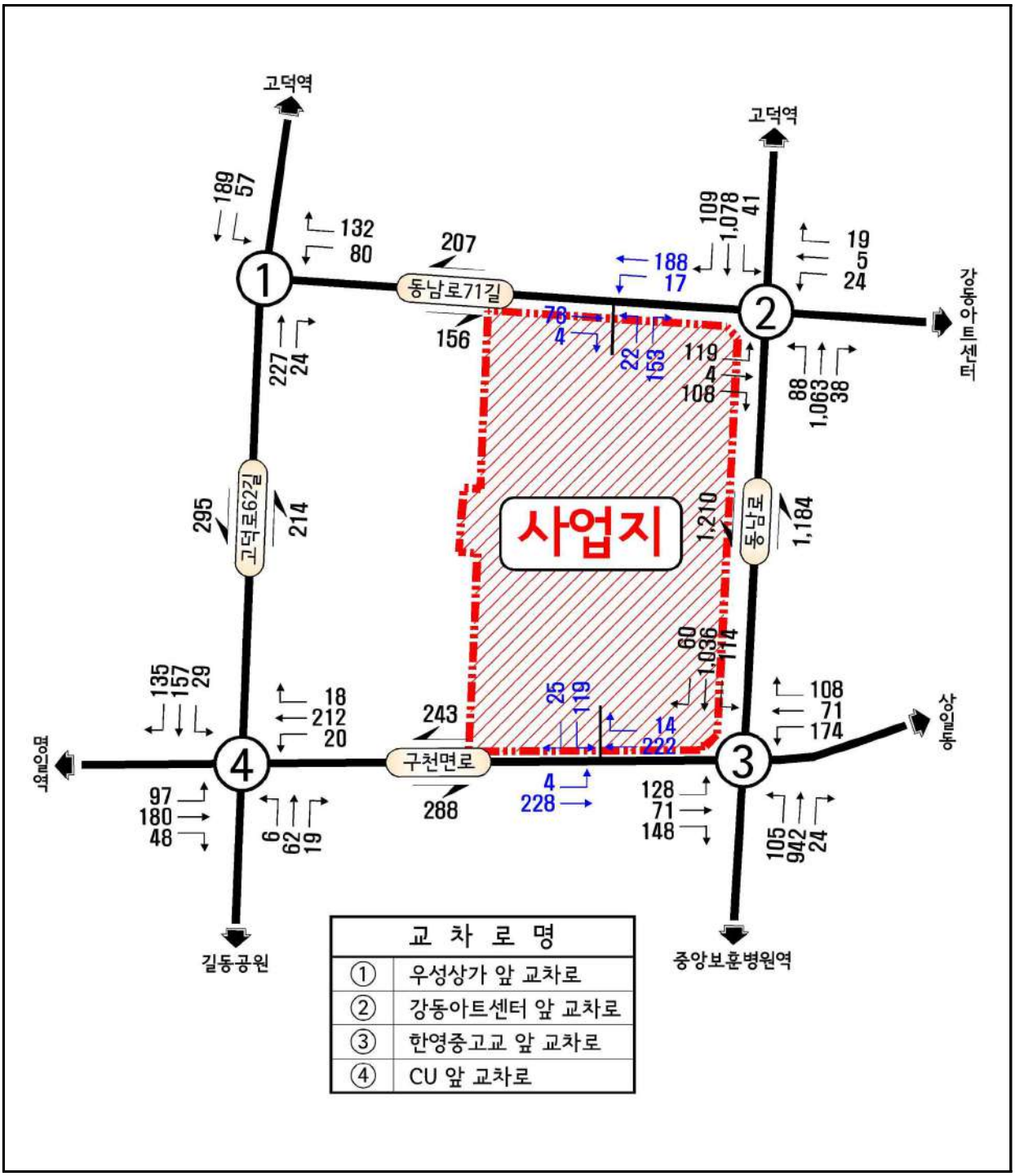
(5) 사업 미시행 시 교통영향분석

■ 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단별 통행량 연평균증가율(2024년~2032년 -0.28%)을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량과 동일하게 분석하였음



(사업미시행시 가로 및 교차로 교통량도 2032년, 08:00~09:00, 대/시)

(6) 사업시행시 교통영향분석



(사업시행시 가로 및 교차로 교통량도 2032년, 08:00~09:00, 대/시)

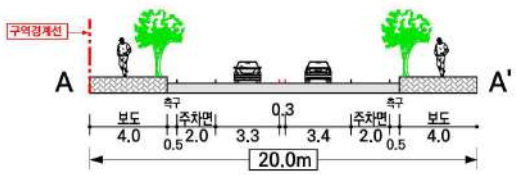
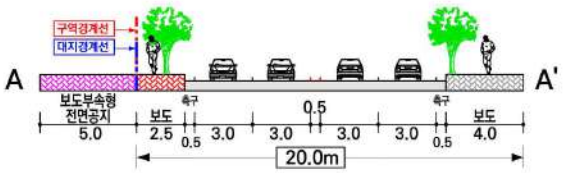
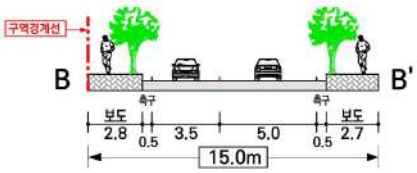
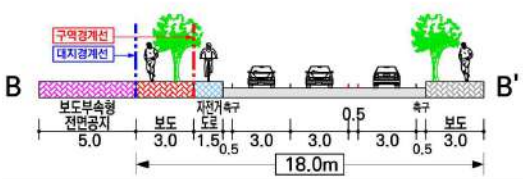
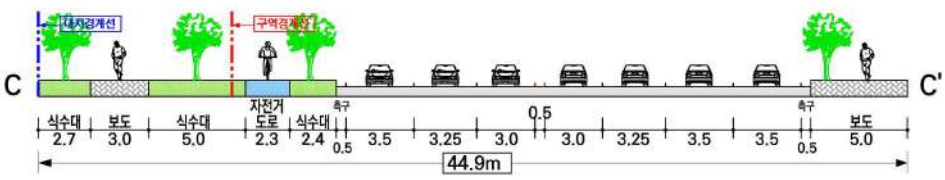
(7) 대상지 교통처리계획

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	▸사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립	관할경찰서	사업시행자	협의후시행
	Ⓐ	▸사업지 북측 동남로71길상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=20.0m, L=151.3m, 2차로 → 4차로 - 차량출입구 가감속차로 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓑ	▸사업지 남측 구천면로상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=15.0m → 18.0m, L=148.6m, 2차로 → 3차로	사업시행자	사업시행자	사업완료시
진출입 동선	Ⓒ	▸사업지 북측 동남로71길상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓓ	▸사업지 북측 구천면로상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 자전거 및 보행	-	▸사업지 인접도로구간 보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸통학차량 정차공간 설치 및 회차동선 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸단지내 보도부속형 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지에 보행지장물 미설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지 북측 동남로71길, 남측 구천면로상 고원식 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	▸법정주차대수 : 1,321대 ▸주차수요 : 1,314대 ▸계획주차대수 : 1,658대(자주식 100%) - 법정대비 125.5%, 수요대비 126.2%) - 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, 급속충전시설 완속10개당 1대)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸사업지북측 동남로71번길 노상주차 삭제	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량진출입부 주차차단기 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치	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

※ 지점은 교통처리계획도 참조

【교통처리계획(안)도】



구분	현황	개선
A-A'		
B-B'		
C-C'		

7 건축계획(안)

1. 건축개요(안)

구분		내용		비고
구역면적		42,243.60㎡		-
대지면적		37,227.80㎡		-
계획기반시설		5,015.80㎡		-
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설		-
건축면적		7,506.73㎡		-
건폐율		18.56%		법정 30% 이하
연면적	계	198,588.15㎡		-
	지상층	128,022.40㎡		-
	지하층	70,565.75㎡		-
용적률	기준	210% 이하		-
	허용	230% 이하		-
	상한	233.46% 이하		법정 250% 이하
	법적상한	300% 이하		법정 300% 이하
	법적상한초과	339.99% 이하		법정 340% 이하
규모		지하 4층 / 지상 49층		-
주차대수		1,658대		법정 1,322대
세대수	계 (임대)	1,087세대 (259세대)	100.0% (23.8%)	-
	59형 (임대)	393세대 (215세대)	36.2% (19.8%)	85㎡ 이하 654세대(60.2%) → 법정 60%이상 확보
	84형 (임대)	261세대 (44세대)	24.0% (4.0%)	
	93형	191세대	17.6%	85㎡ 초과 433세대(39.8%)
	103형	148세대	13.6%	
	119형	94세대	8.6%	

2. 건축배치(안)

【배치도】



【공동이용시설 계획도】



■ 설 계 개 요

사 업 명		서울 명일한양아파트 재건축			
대 지 위 치		서울시 강동구 명일동 54			
지 역 지 구		제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역 (고덕택지지구), 특별계획구역			
건 축 규 모		지상 49층 / 지하 4층 (데크 1층 + 지하 3층)			
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대 지 면 적	사업면적		42,243.60㎡	(12,778.68평)	100.00%
	제외면적	도로	436.70㎡	(132.10평)	1.03%
		공원	2,396.90㎡	(725.06평)	5.67%
		추가공원	0.00㎡	(0.00평)	0.00%
		완충녹지	2,182.20㎡	(660.11평)	5.17%
		소계	5,015.80㎡	(1,517.27평)	11.87%
	실사용 대지면적		**37,227.80㎡**	**(11,261.40평)**	88.13%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	125,622.40㎡	(38,000.77평)	98.13%
		지하	68,683.05㎡	(20,776.62평)	
		소계	194,305.45㎡	(58,777.39평)	
	근린생활시설	지상	2,400.00㎡	(726.00평)	1.87%
		지하	1,882.70㎡	(569.51평)	
		소계	4,282.70㎡	(1,295.51평)	
	합계	지상	128,022.40㎡	(38,726.77평)	100.00%
		지하	70,565.75㎡	(21,346.13평)	
		합계	**198,588.15㎡**	**(60,072.91평)**	

건 축 면 적	6,911.10㎡	(2,090.60평)	(50% 이하)
건 폐 율	**18.56 %**		
용적률 산정 연면적	126,572.40㎡	(38,288.15평)	**법적상한용적률**
용 적 율	**339.99 %**		**(340% 이하)**
세 대 수	**1,087 세대**		
주 차 대 수	**1,658 대**		(세대당 1.5 대)
비 고			

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진 입 도 로	1000~2000세대 미만			15M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상			7M도로	
관 리 사 무 소	10㎡ + (1,087세대 - 50세대) x 0.05㎡		61.85㎡이상	219.00㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				145.00㎡	
경 로 당	주민공동시설 총량제	1000~1500세대 미만	580.00 ㎡이상	600.00㎡	*서울시 용적률완화적용
어 린 이 집			580.00 ㎡이상	600.00㎡	*서울시 용적률완화적용
작 은 도 서 관			203.00 ㎡이상	250.00㎡	*서울시 용적률완화적용
다함께돌봄센터		500세대이상 의무설치	66㎡ 이상	0.00㎡	
주민공동시설				1,800.00㎡	지상 : .㎡ / 지하 : 1,800.㎡
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		500.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	1,260.90 ㎡이상	1,400.00㎡	
총 량 검 토	+(세대당 x 2.0㎡) x 1.25이상 설치		3,342.50㎡이상	**5,150.00㎡**	제 면적 (관리사무소, 경비실 제외)

■ 주차대수

주차대수	면적기준	85㎡이하 전용/75	611 대	**1,631 대**	**(세대당 1.5 대)**
		85㎡초과 전용/65	687 대		
		소 계	1,298 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	262 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	650 대		
		소 계	912 대		
	근린생활시설	134㎡당 1대	24 대	**27 대**	**(법정x 1.1 대)**
	합 계		1,322 대	**1,658 대**	

재건축 국민규모주택 주택비율	300.00%(법적상한용적률) - **233.46%(상한용적률)}**		/ 2	= 33.27%	= 12,385.69㎡이상	
	공공임대주택	37,227.80 ㎡	x 33.27%	= 12,385.69㎡		
	59타입	117세대	x 82.18㎡	= 9,614.84㎡	= 12,409.03㎡	
	84타입	24세대	x 116.42㎡	= 2,794.19㎡		
역세권 특례 추가용적률 국민주택규모 주택비율	339.99%(추가용적률) - **300.00%(법적상한용적률)}**		**70.00%**	= 28.00%	= 10,422.3㎡이하	**10,381.95㎡ 설치**
		37,227.80 ㎡	x 28.00%	= 10,422.30㎡		**69.73% 설치**
	공공임대주택	10,422.30 ㎡	5 / 70	= 744.45㎡	= 744.45㎡이하	
	59타입	6세대	x 82.18㎡	= 493.07㎡	725.92㎡ 설치	
	84타입	2세대	x 116.42㎡	= 232.85㎡		
	공공분양주택	10,422.30 ㎡	65 / 70	= 9,677.85㎡	= 9,677.85㎡이하	
	59타입	92세대	x 82.18㎡	= 7,560.38㎡	9,656.03㎡ 설치	
	84타입	18세대	x 116.42㎡	= 2,095.64㎡		

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주거공용면적		공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비 고
				공용면적	소 계		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
24 평형 59	**117 세대**	10.76% (45.17%)	59.99㎡ (18.14평)	22.19㎡ (6.71평)	22.19㎡ (6.71평)	82.18㎡ (24.85평)	1.00㎡ (0.30평)	2.40㎡ (0.72평)	43.40㎡ (13.12평)	46.79㎡ (14.15평)	128.97㎡ (39.01평)	**법적 의무 설치 공공임대주택**
35 평형 84	**24 세대**	2.21% (9.27%)	84.99㎡ (25.70평)	31.43㎡ (9.50평)	31.43㎡ (9.50평)	116.42㎡ (35.21평)	1.41㎡ (0.42평)	3.40㎡ (1.02평)	61.48㎡ (18.59평)	66.29㎡ (20.05평)	182.72㎡ (55.27평)	
24 평형 59	**6 세대**	0.55% (2.32%)	59.99㎡ (18.14평)	22.19㎡ (6.71평)	22.19㎡ (6.71평)	82.18㎡ (24.85평)	1.00㎡ (0.30평)	2.40㎡ (0.72평)	43.40㎡ (13.12평)	46.79㎡ (14.15평)	128.97㎡ (39.01평)	**추가용적률 공공임대주택**
35 평형 84	**2 세대**	0.18% (0.77%)	84.99㎡ (25.70평)	31.43㎡ (9.50평)	31.43㎡ (9.50평)	116.42㎡ (35.21평)	1.41㎡ (0.42평)	3.40㎡ (1.02평)	61.48㎡ (18.59평)	66.29㎡ (20.05평)	182.72㎡ (55.27평)	
24 평형 59	**92 세대**	8.46% (35.52%)	59.99㎡ (18.14평)	22.19㎡ (6.71평)	22.19㎡ (6.71평)	82.18㎡ (24.85평)	1.00㎡ (0.30평)	2.40㎡ (0.72평)	43.40㎡ (13.12평)	46.79㎡ (14.15평)	128.97㎡ (39.01평)	**추가용적률 공공분양주택**
35 평형 84	**18 세대**	1.66% (6.95%)	84.99㎡ (25.70평)	31.43㎡ (9.50평)	31.43㎡ (9.50평)	116.42㎡ (35.21평)	1.41㎡ (0.42평)	3.40㎡ (1.02평)	61.48㎡ (18.59평)	66.29㎡ (20.05평)	182.72㎡ (55.27평)	
소 계	**259 세대**	23.83% (100.00%)	16,637.41㎡ (5,032.81평)	6,153.56㎡ (1,861.45평)	6,153.56㎡ (1,861.45평)	22,790.97㎡ (6,894.26평)	159.14㎡ (48.13평)	383.41㎡ (115.98평)	6,936.55㎡ (2,098.30평)	7,479.10㎡ (2,262.42평)	30,270.07㎡ (9,156.69평)	
24 평형 59	**178 세대**	16.38% (21.50%)	59.99㎡ (18.14평)	22.188㎡ (6.71평)	22.19㎡ (6.71평)	82.178㎡ (24.85평)	1.00㎡ (0.30평)	2.40㎡ (0.72평)	43.40㎡ (13.12평)	46.79㎡ (14.15평)	128.97㎡ (39.01평)	**분양**
35 평형 84	**217 세대**	19.96% (26.21%)	84.99㎡ (25.70평)	31.435㎡ (9.50평)	31.43㎡ (9.50평)	116.425㎡ (35.21평)	1.41㎡ (0.42평)	3.40㎡ (1.02평)	61.48㎡ (18.59평)	66.29㎡ (20.05평)	182.72㎡ (55.27평)	
38 평형 93	**191 세대**	17.57% (23.07%)	93.99㎡ (28.43평)	34.763㎡ (10.51평)	34.76㎡ (10.51평)	128.753㎡ (38.94평)	1.56㎡ (0.47평)	3.76㎡ (1.13평)	67.99㎡ (20.56평)	73.31㎡ (22.17평)	202.07㎡ (61.12평)	
43 평형 103	**148 세대**	13.62% (17.87%)	103.990㎡ (31.45평)	38.462㎡ (11.63평)	38.462㎡ (11.63평)	142.452㎡ (43.09평)	1.726㎡ (0.52평)	4.158㎡ (1.25평)	75.229㎡ (22.75평)	81.113㎡ (24.53평)	223.565㎡ (67.62평)	
49 평형 119	**94 세대**	8.65% (11.35%)	119.990㎡ (36.29평)	44.380㎡ (13.42평)	44.380㎡ (13.42평)	164.370㎡ (49.72평)	1.991㎡ (0.60평)	4.798㎡ (1.45평)	86.804㎡ (26.25평)	93.593㎡ (28.31평)	257.963㎡ (78.03평)	
소 계	**828 세대**	76.17% (100.00%)	73,742.72㎡ (22,307.17평)	27,274.70㎡ (8,250.59평)	27,274.70㎡ (8,250.59평)	101,017.42㎡ (30,557.77평)	1,223.88㎡ (370.22평)	2,948.73㎡ (891.98평)	53,347.17㎡ (16,137.51평)	57,519.77㎡ (17,399.73평)	158,537.19㎡ (47,957.50평)	
합 계	**1,087 세대**	100.00%	90,380.13㎡ (27,339.98평)	33,428.27㎡ (10,112.05평)	33,428.27㎡ (10,112.05평)	123,808.40㎡ (37,452.04평)	1,500.00㎡ (453.75평)	3,614.00㎡ (1,093.23평)	65,383.05㎡ (19,778.37평)	70,497.05㎡ (21,325.35평)	194,305.45㎡ (58,777.39평)	

■ 근린생활시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실+관리실)	지하주차장	합 계	비 고
근린생활시설	지상	1,680.00㎡ (508.20평)	720.00㎡ (217.80평)	2,400.00㎡ (726.00평)	160.00㎡ (48.40평)	866.16㎡ (262.01평)	3,426.16㎡ (1,036.41평)	
	지하	420.00㎡ (127.05평)	180.00㎡ (54.45평)	600.00㎡ (181.50평)	40.00㎡ (12.10)	216.54㎡ (65.50평)	856.54㎡ (259.10평)	
합 계		2,100.00㎡ (635.25평)	900.00㎡ (272.25평)	3,000.00㎡ (907.50평)	200.00㎡ (60.50)	1,082.70㎡ (327.52평)	4,282.70㎡ (1,295.52평)	

단지 배치도 (SCALE 1/1,500)



■ 현황 세대수

구 분	세대수
84타입 (30평)	150 세대
106타입 (37평)	120 세대
119타입 (41평)	270 세대
합 계	540 세대

■ 범 례

구 분	세대수
59타입 (24평)	세대
84타입 (34평)	세대
93타입 (38평)	세대
103타입 (42평)	세대
119타입 (49평)	세대
합 계	세대

* 조합원 세대 위치 :

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.
※ 본 자료는 '나우동인건축사사무소'와 협의 없이 제3자에게 배포할 수 없습니다.

※ 첨부자료

1 환경성 검토서

2 경관성 검토서

3 교통성 검토서

4 토지등소유자명부

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 2, 4등급, 개별비오톱 3, 평가제외 등급 •보호지역 및 보호종 등 자연환경자산, 지정 보호수는 해당없음 •사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	•녹지공간을 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획	
2. 녹지 네트워크	•녹자수생태 연결성 확보	•녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 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	•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 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지에 해당 •생태면적률 공동주택 (35.01%) 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 (35.01%)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	•바람기능 공간유형도 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지, 일부 녹지 •열환경 공간유형도 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목 식재지	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •수공간, 옥상녹화, 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 설치)	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	
12. 일조	•일조 침해 최소화	•사업지구 외부 일조변화 분석결과, 113개소 측정점에서 일조수인한도 침해 발생	•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

□ 대상지는 도심부에 위치하였으나, 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 취약하고, 주거환경 및 도시 미관 형성을 저해하고 있음. 이에 재건축사업을 통하여 기존 노후·불량건축물을 정비하고, 도로, 공원 등 기반시설을 조성하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성에 이바지 하고자 함

□ 강동구 명일동 54번지 일원에 위치한 명일한양아파트는 서울특별시 고시 제2005-36호(2005.2.5.)로 고시된 고덕택지 지구단위계획구역 내 특별계획구역 18이며, 서울시 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의를 통해 사전 논의된 계획을 반영하여 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 하고자 함

나. 계획의 범위

공간적 범위	• 위 치 : 강동구 명일동 54번지 일대 • 면 적 : 42,243.6㎡
시간적 범위	• 기준년도 : 2025년 • 목표연도 : 2030년
내용적 범위	• 강동구 명일한양아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청서 - 계획의 개요 - 개발여건 분석 - 계획의 기본구상 - 부문별 계획 - 건축계획



다. 정비구역 지정 요건

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
	제1종일반주거지역 제3종일반주거지역	-	공원	2,018.0㎡	-	-
			녹지	2,566.9㎡		

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			비고
				소계	강동구	서울시	
	면적(㎡)	42,243.6	37,658.7	4,584.9	2,018.0	2,566.9	-
	필지수(개)	3	1	2	1	1	-

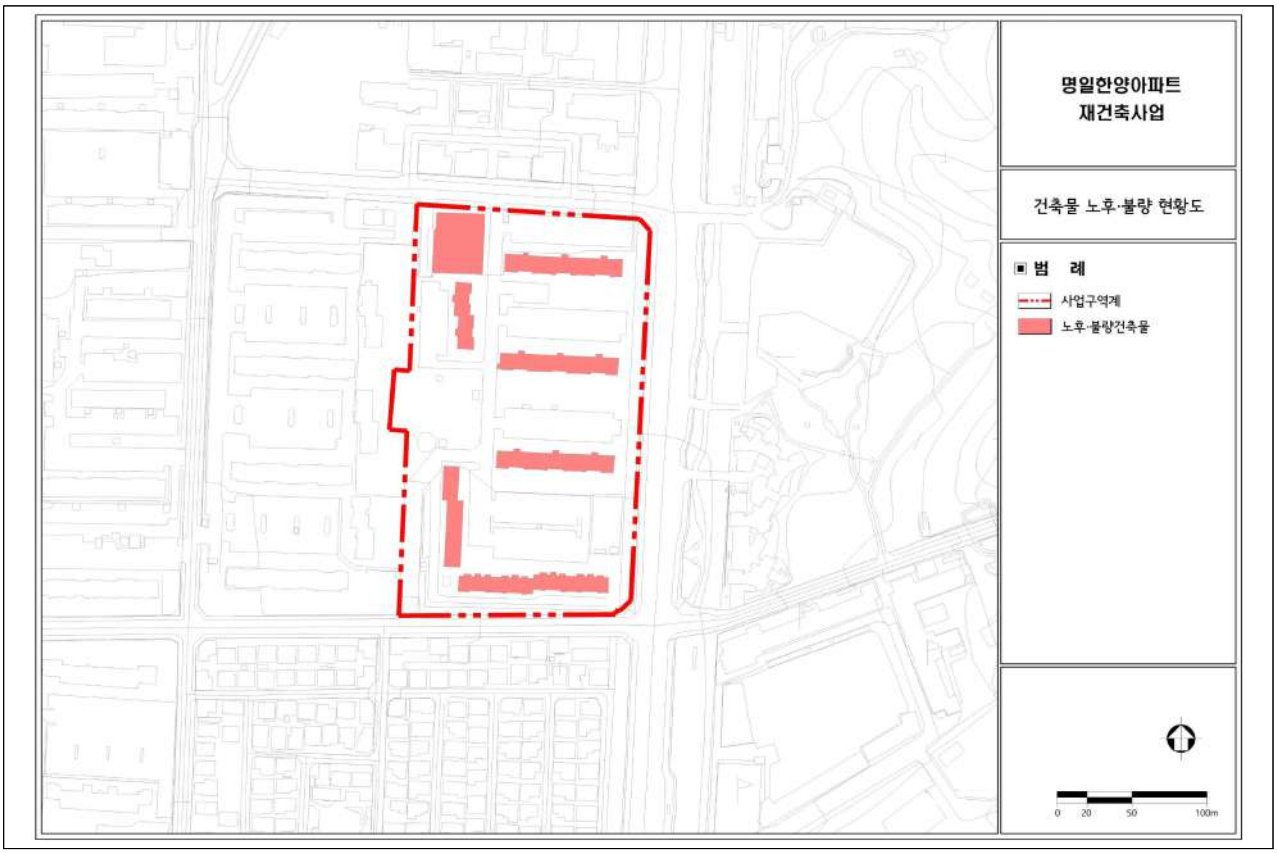
건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	7	7	-	6	6	-	1	1	-	-
	호수	50	50	-	36	36	-	14	14	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자
	540	232	308	1,215	522	693	542	542	-	-

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량 비율 (노후·불량동수/총 동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
허가별	합계	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	유허가	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	100.0% (7동/7동)	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

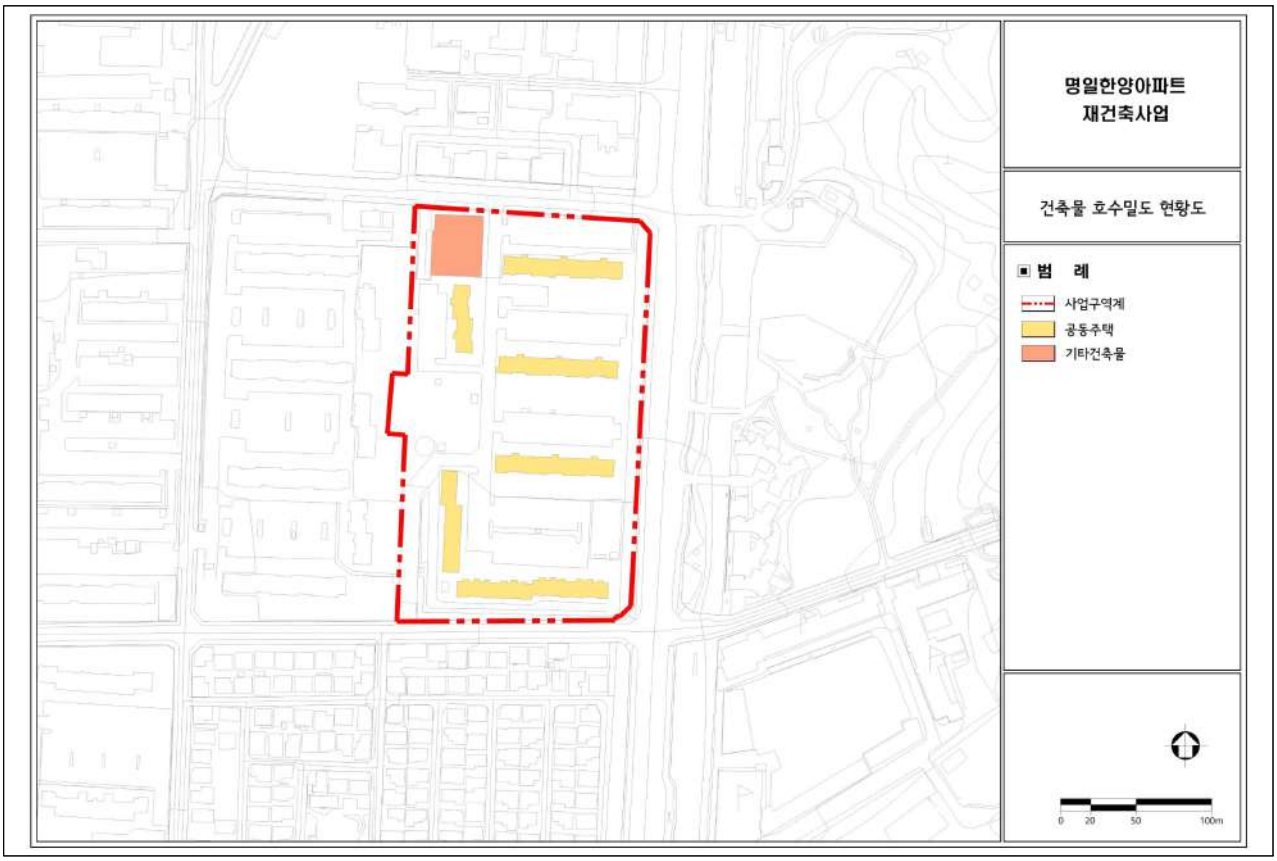
< 건축물 노후·불량 현황도 >



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
11.8호/ha	42,243.6	50	-	36	14	-

< 건축물 호수밀도 현황도 >



3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	7동	7동	-

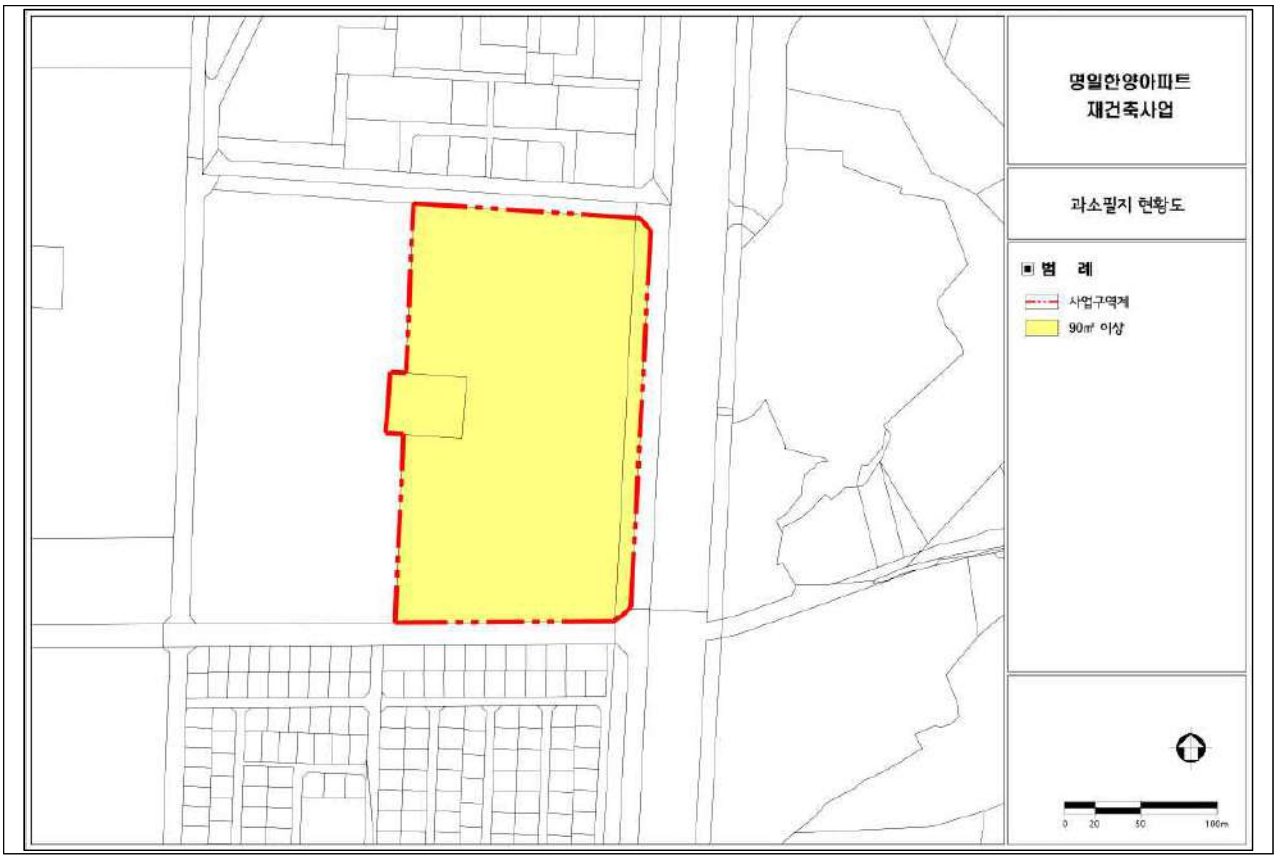
< 건축물 접도유무 현황도 >



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	3	42,243.6	-	-	-
일반토지	3	42,243.6	-	-	-

< 과소필지 현황도 >



라. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		42,243.6	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	5,015.8	11.9	-
	도 로	436.7	1.0	-
	공 원	2,396.9	5.7	-
	녹 지	2,182.2	5.2	-
획 지	소 계	37,227.8	88.1	-
	획 지	37,227.8	88.1	-

< 토지이용계획도 >



마. 용도지역에 관한 계획

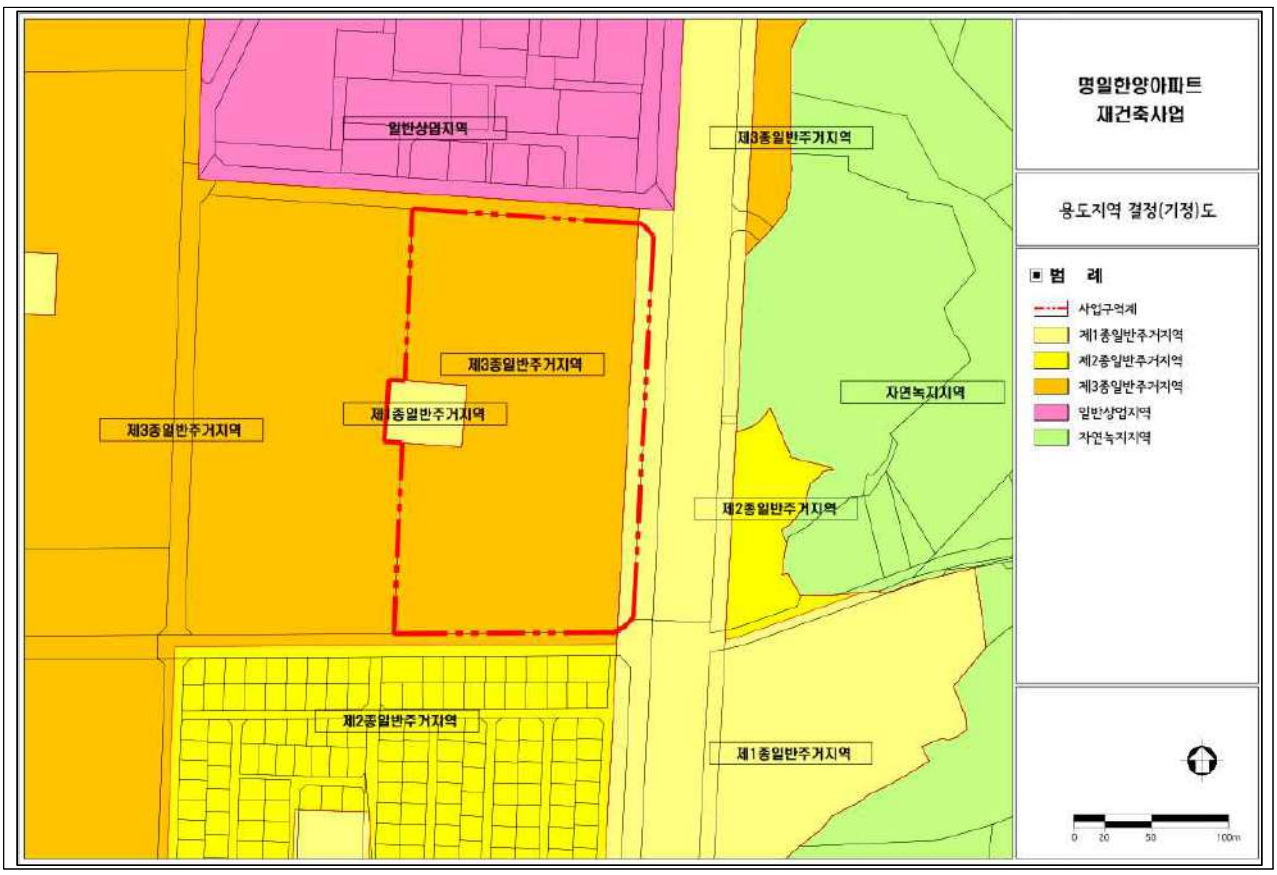
1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,243.6	-	42,243.6	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	4,584.9	-	4,584.9	10.9	-
	제3종일반주거지역	37,658.7	-	37,658.7	89.1	-

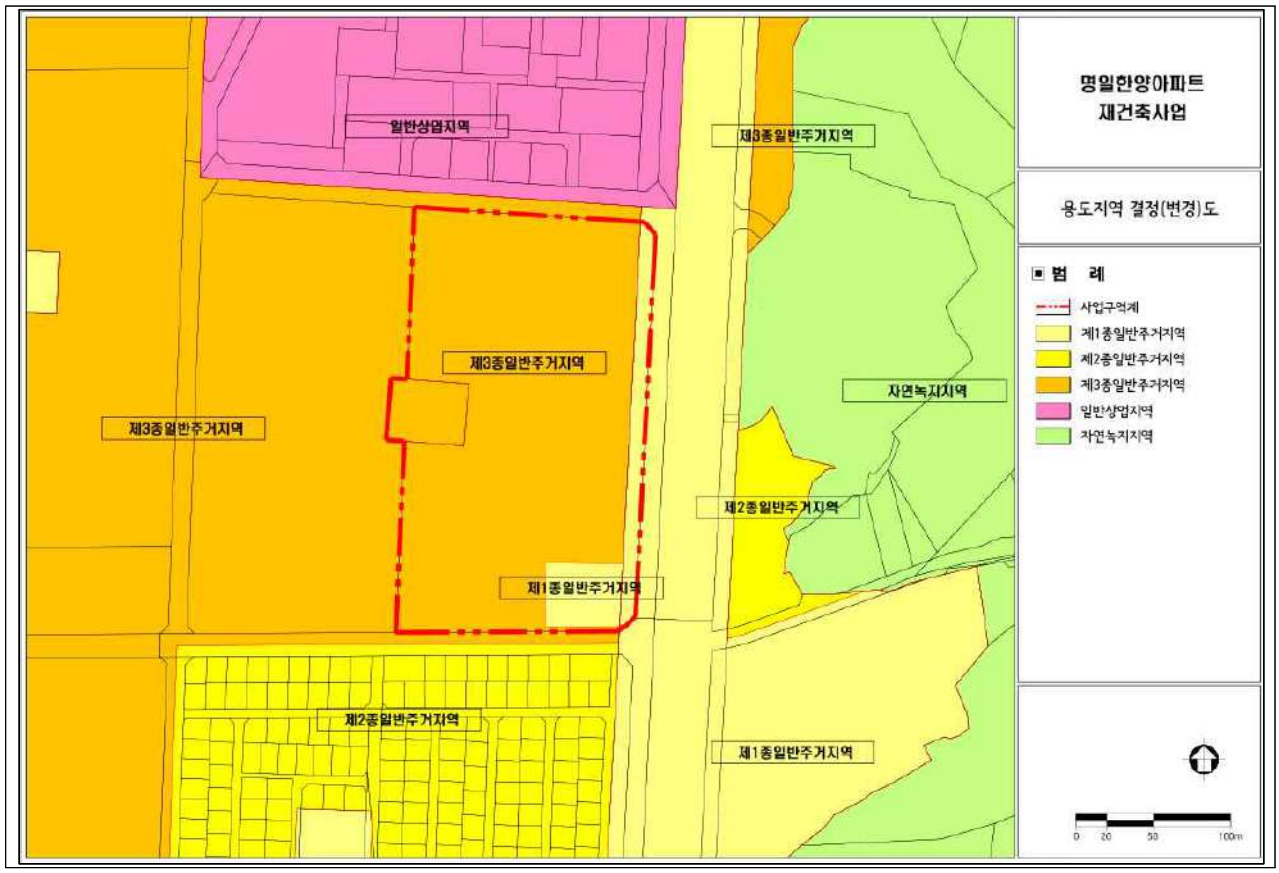
※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의에 따른 공원 위치의 변경사항으로 용도지역 변경은 없음

■ 용도지구 결정 조서 (해당없음)

< 용도지역·지구 결정(기정)도 >



< 용도지역·지구 결정(변경)도 >



바. 도시·군계획시설 설치에 관한 계획

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	광로	2	80	50	주간선 도로	1,867	지구계	지구계	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625	광로2-80	대로1-1	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
기정	중로	2	B	15	집산 도로	289	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-
변경	중로	2	B	18	집산 도로	289 (144)	광로2-80	중로1-2	일반도로	-	'82. 4. 29.	-

※ ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-B	중로2-B	· 구역내 도로 확폭 - B=15m → 18m 증) 3m	· 원활한 교통처리를 위한 구역내 도로 확폭

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.) 도로계획 반영 : 도로폭 18m 확보

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	은하수 공원	어린이 공원	명일동 54	2,018.0	-	2,018.0	'82.4.29	-

※ 공원 위치 변경 : 명일동 55번지 → 명일동 54번지

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑭	은하수공원	· 공원 위치 변경 - 명일동 55 → 명일동 54 · 공원 면적 변경 - 면적 : 2,018.0㎡ → 2,396.9㎡ 증) 378.9㎡	· 주변 공원, 녹지와의 연계 및 정형화를 위해 공원 위치를 변경하고 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 공원과 연접한 녹지 일부를 공원으로 변경

※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의 결과 반영 : 공원 위치 변경

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	고덕동 300 일원	30,510.2 (2,566.9)	감) 384.7	30,125.5 (2,182.2)	'82.4.29	-

※ ( )는 구역 내 면적임

■ 녹지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 녹지 면적 변경 - 면적 : 30,510.2㎡(2,566.9㎡) → 30,125.5㎡(2,182.2㎡) 감) 384.7㎡	· 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 녹지 일부를 공원으로 변경하고 도로 가각부 선형 변경(5.8㎡)에 따른 면적 변경

< 도시계획시설 결정(기정)도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



사. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			법적기준	계획(안)	
공동이용시설	경로당	획지1	580.0	600.0	지상
	어린이집		580.0	600.0	지상(개방)
	작은도서관		203.0	250.0	지상(개방)
	주민운동시설		-	500.0	옥외
	어린이놀이터		1,260.9	1,400.0	옥외
	주민공동시설		-	1,800.0	지하
합계				5,150.0	-

※「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 1.5배 이상 확보

= {500㎡+(1,087×2㎡)}×1.25=3,342.5㎡ 이상 <5,150㎡ 계획

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

아. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="5">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적 상한</th><th>법적 상한 초과</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>명일한양 아파트 재건축 정비구역</td><td>42,243.6</td><td>획지1</td><td>37,227.8</td><td>명일동 54번지 일원</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>30 이하</td><td>210 이하</td><td>230 이하</td><td>233.46 이하</td><td>300 이하</td><td>340 이하</td><td>165m이하 (49층이하)</td><td>-</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택공급계획 : 1,087세대 (공공주택 259세대)
· 전체 건립 규모(전용면적 기준)
※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.2%

구분	세대수					
	소계		분양		공공	
합계	1,087세대	100.0%	828세대	76.2%	259세대	23.8%
60㎡ 이하	393세대	36.2%	178세대	16.4%	215세대	19.8%
60㎡~ 85㎡ 이하	261세대	24.0%	217세대	20.0%	44세대	4.0%
85㎡ 초과	433세대	39.8%	433세대	39.8%	-	-

심의완화 사항

· 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화
- 허용용적률 인센티브 : 20% 적용
(공공보행통로 8.8%, 열린단지 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)
· 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화
(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한용적률 : 300%
· 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화
(도시 및 주거환경정비법 제66조)
- 법적상한초과용적률 : 339.99% (340% 이하)

건축물의 건축선에 관한 계획

· 건축한계선 지정

구분	건축선 지정 내용	비고
획지1	- 중로1-242변으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 - 중로2-B변으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 - 완충녹지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 - 인접대지경계선으로부터 건축한계선(폭10m) 지정	도면참고

기타사항에 관한 계획

공공보행통로	· 동남로71길(중로1-242) ~ 구천면로(중로2-B) : 폭원 5m 이상 (지역권 설정)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

3. 환경영향조사 및 예측, 저감방안

가. 비오톱 및 동·식물상

1) 현황

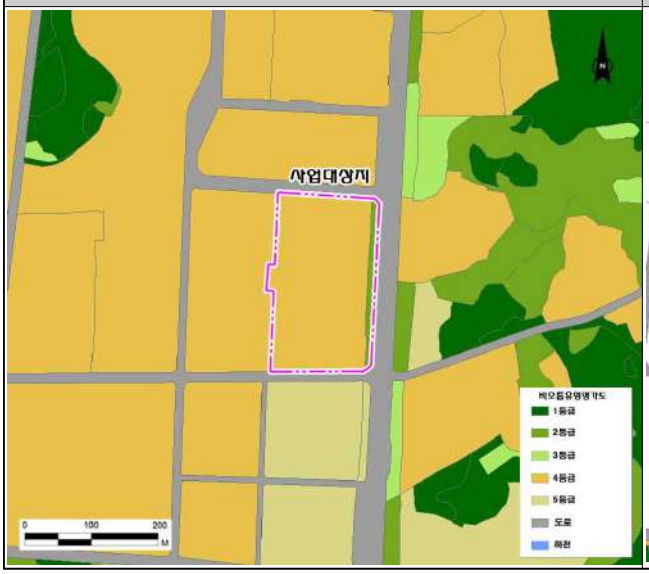
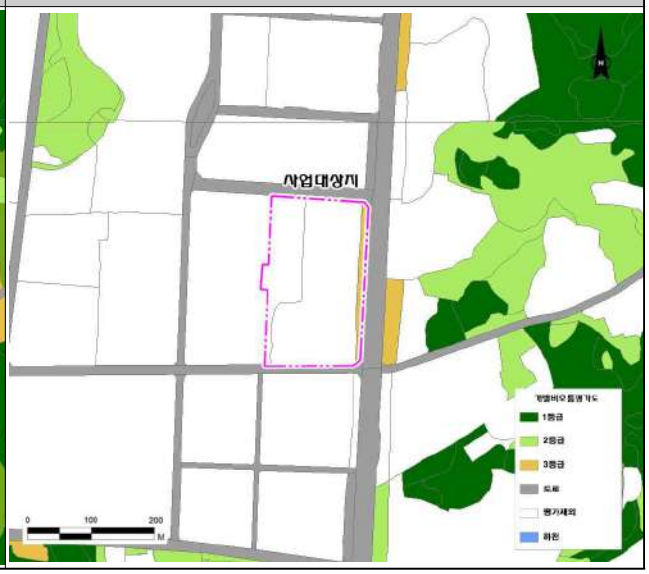
- 본 사업대상지는 비오톱 유형도상 주거지비오톱에 위치하며, 비오톱 유형 평가도는 2, 4등급, 개별 비오톱 평가도는 3, 평가제외 등급으로 조사됨
- 본 사업대상지는 식생이 군집하는 지역이 없는 도시지역(시가화지역 및 나지)으로 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되며, 인간의 간섭이 심하된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

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 비오톱 유형 평가도는 2, 4등급, 개별 비오톱 평가도는 3, 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 조경녹지 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 5.5~25.7km 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 20.2km
2013	서울 난지한강공원(마포구 상암동 496-121외 60)	0.06	서측 약 25.7km
2007	서울 북한산(성북구 성북동 산25-1)	0.46	북서측 약 15.9km
2002	서울 서초 원지동 청계산 (서초구 원지동 산4-17외 218필지)	3.38	남서측 약 15.0km
2008	서울 수락산(노원구 상계동 산153-1)	0.03	북서측 약 15.8km
2008	서울 용마산 (중랑구 면목동 산1-1, 1-3, 망우동 산57-1)	0.04	북서측 약 5.5km
2002	서울 우면산제1 (서초구 우면동 산34-1 일부 외 92필지)	1.10	남서측 약 15.1km
2007	서울 우면산제2(서초구 우면동 산34-1 외1)	0.02	남서측 약 15.1km
2016	서울 중랑천 상류 (노원구 상계동 853-3 일원 녹천교·상계교 좌안둔치)	0.02	북서측 약 15.2km
2010	서울 진관사(은평구 진관동 산35-1<북한산 진관사 계곡 및 은평뉴타운 내 습지 일대>)	0.08	북서측 약 20.9km

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 1.7~22.8km 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 19.4km
둔촌동	서울 강동구 둔촌동 211 (13.07.04 확대)	0.030	도시지역의 자연습지	남측 약 3.1km
방이동	서울 송파구 방이동 439-2일대 (05.11.24 확대)	0.059	도시지역의 습지	남측 약 4.2km
탄천	서울 송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심속의 철새도래지	남서측 약 6.9km
진관내동	서울 은평구 진관동 282-1일대	0.017	도시지역의 자연습지	북서측 약 21.8km
암사동	서울 강동구 암사동 624-1, 659-1 일대	0.270	도시지역의 하천습지	서측 약 2.8km
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 1.7km
청계산원터골	서울 서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙역활엽수군집 분포	남서측 약 15.4km
헌인릉	서울 서초구 내곡동 산13-1일대	0.057	다양한 자생종 번성	남서측 약 13.4km
남산	서울 중구 예장동 산5-6일대, 서울 용산구 이태원동 산1-5일대 (07.12.27 확대)	0.705	신갈나무군집 발달, 남산 소나무림 지역	서측 약 14.5km
불암산삼육대	서울 노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	북서측 약 11.2km
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	북서측 약 14.8km
봉산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	북서측 약 22.8km
인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	북서측 약 18.0km
성내천하류	서울 송파구 방이동 88-6일대	0.070	도심속 자연하천	남서측 약 3.8km
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2일대	0.748	회양목군락 자생지	남서측 약 21.8km
백사실계곡	서울 종로구 부암동 산115-1일대	0.133	생물다양성 풍부	북서측 약 17.5km
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

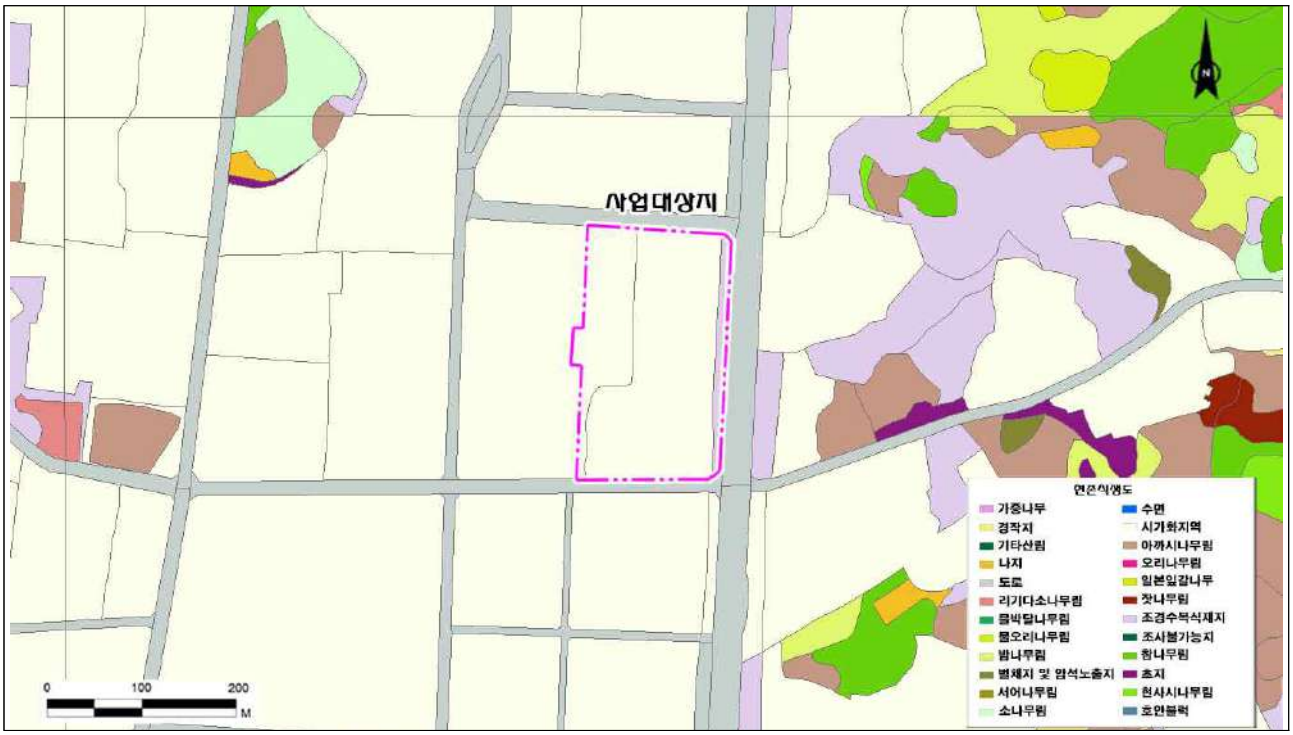
④ 보호수

- 사업대상지 및 주변지역의 보호수 조사 결과 강동구에는 총 3주의 보호수[암사동 413(향나무)_서측 약 1.2km 이격, 강일동 466(느티나무)_북동측 약 1.7km 이격, 고덕동 312-13(느티나무)_북서측 약 0.6km 이격]가 위치 하는 것으로 조사됨

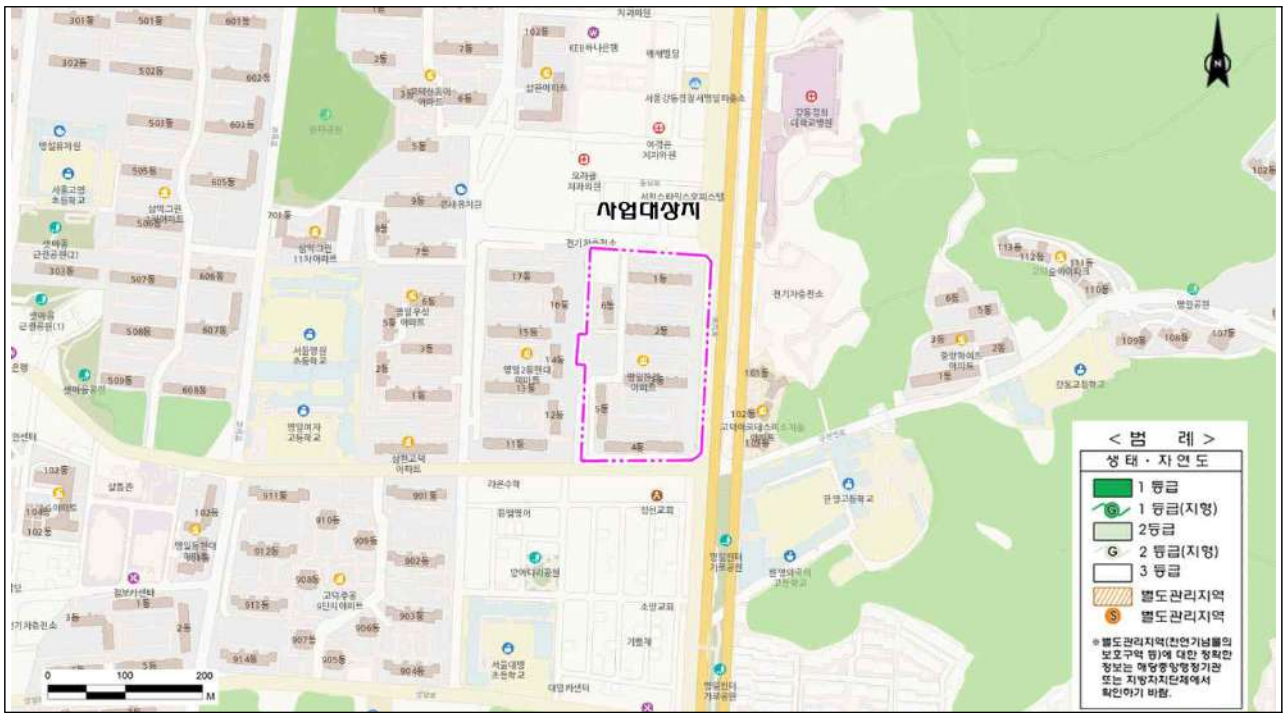
⑤ 현존식생 및 생태·자연도

- 사업대상지 내 현존식생도 및 생태·자연도를 분석한 결과 현존식생은 대부분 시가화지역, 일부 조경수목식재지이며, 생태·자연도는 3등급 권역으로 조사됨

< 현존식생도 >



< 생태·자연도 >



2) 영향예측 및 저감방안

가) 비오톱

- 사업대상지는 대부분 주거지 비오톱, 일부 교통시설 비오톱, 비오톱 유형 평가도는 2,4등급, 개별 비오톱 평가도는 3, 평가제외 등급으로 조사되었으며, 도심지에 위치하고 있어 사업시행후 비오톱 유형도, 비오톱 유형평가도 및 개별 비오톱평가도의 변화는 없을 것으로 예상됨
- 대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화, 투수포장 등으로 도시생태기능을 복원 및 강화할 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 고덕역, 명일역) 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 명일공원, 남서측으로 길동공원 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

나) 토지이용현황

- 사업대상지의 토지이용현황은 대부분 주택지, 일부 녹지 및 오픈스페이스에 위치하고 있음
- 주변 지역의 토지이용은 주택지, 주거 및 상업혼합지, 상업 및 업무시설지, 교통시설지, 녹지 및 오픈스페이스 등이 분포하고 있는 것으로 조사됨

< 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황도 >



다) 토양포장

• 토양포장도를 조사한 결과 다음 그림과 같이 대부분 70% 이상~90% 미만 불투수포장 지역, 일부 10% 미만 지역으로 조사됨

< 불투수토양 포장현황도 >



라) 녹지평가지표

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

< 녹지평가지표 >

항목세분		가치기준	평가기준	검토결과	비고
녹지면적		Ⅰ	50%이상		9.6%
		Ⅱ	44%이상~50%미만		
		Ⅲ	44%미만	○	
녹지모양		Ⅰ	1.67미만		평균 1.72
		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 명일공원이 위치하며, 대상지내 자연지반녹지 및 인공지반 녹지, 수공간, 옥상녹화, 투수포장 등의 녹지공간을 최대화 할 계획임
- 또한, 토지이용계획 상 녹지(자연지반 및 인공지반 녹지, 수공간, 옥상녹화, 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, 옥상녹화, 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상(35.01%)이 되도록 할 계획임

< 생태 면적 구적도 >



3) 저감방안

- 계획시행 후 대상지내 자연지반녹지 및 인공지반녹지, 옥상녹화 등의 녹지공간을 최대화 할 계획임
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보 할 계획이며, 토지이용계획상 녹지(자연지반 및 인공지반, 옥상녹화 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 남측 약 0.8㎞ 지점)
- 시간적 범위 : 2023년

< 토양 조사지점 >

조사지점번호	지점명	조사지점위치(지번)	지목	면적(㎡)	이격거리(㎞)
SU-②-111	길동생태공원	서울특별시 강동구 둔촌동 92	공원	108	남측 0.8

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

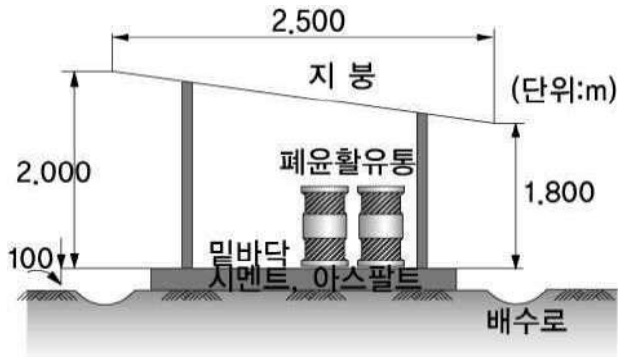
가) 투입장비에 의한 폐유 처리대책

- 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 제1,3종일반주거지역으로 결정되어 있으며, 용도지구는 결정된 바 없음
- 대상지는 도심부에 위치하였으나, 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 취약하고, 주거환경 및 도시 미관형성을 저해하고 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 실시한 결과 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

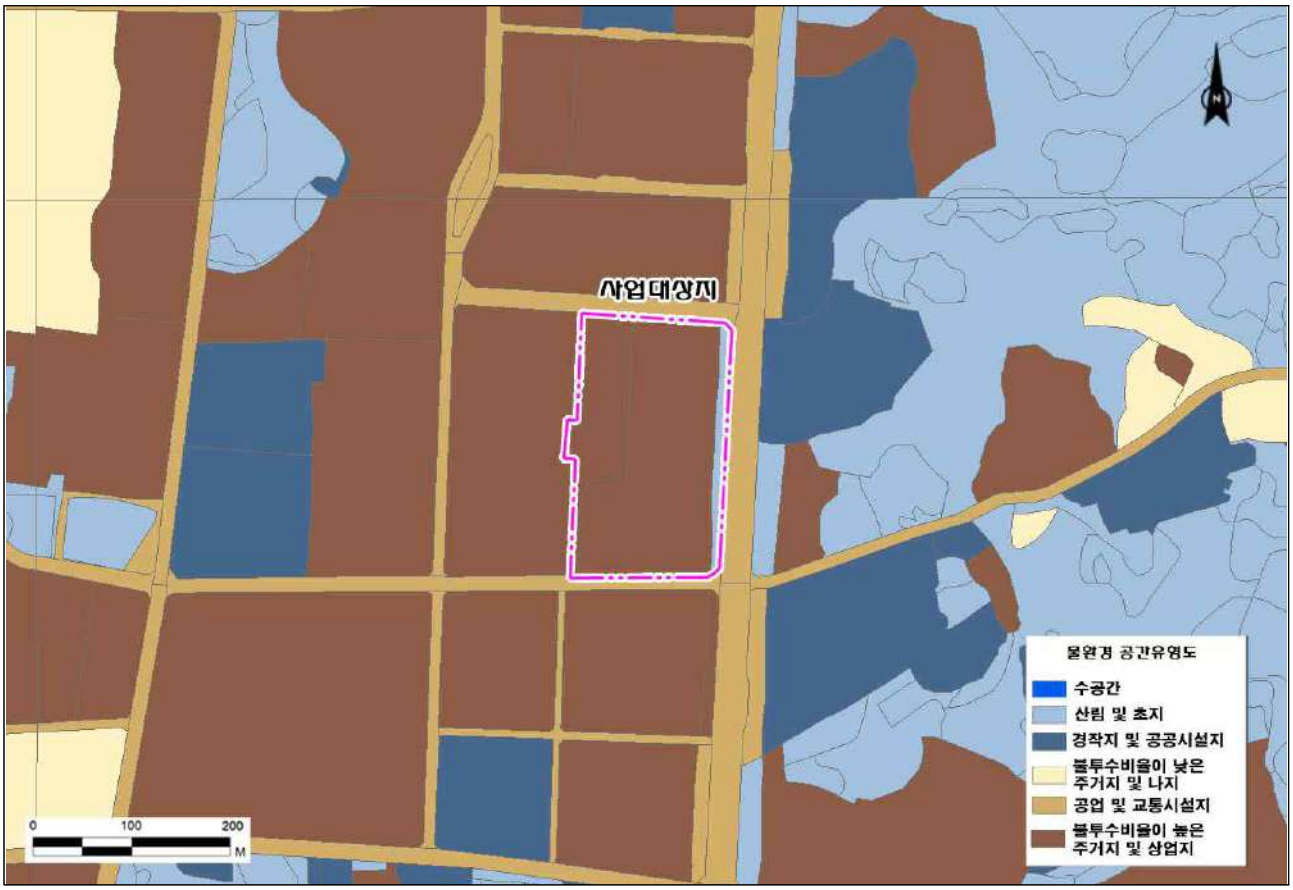
- 사업대상지 내 시설물을 현 지형을 고려하여 배치해 지형변화를 최소화할 것이며, 단지부의 평탄화에 따른 성토로 과다한 토지편입과 지형변화가 예상되는 구간에 대해서는 별도의 대책을 수립할 것임
- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 실시하고, 배수유역을 고려하여 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사의 유실을 최소화 할 계획임
- 절토 공사시 인근 수계로 토사유출을 최소화하기 위하여 구간별 가배수로 및 침사지 등을 설치토록 할 것임
- 사업대상지에서 발생한 토공은 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com) 등을 활용하여 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

마. 물순환

1) 현황

- 사업대상지 주변은 기 조성된 시가지이며, 사업대상지는 지목상 대지, 잡종지, 공원, 용도지역은 제1,3종일반주거지역으로 대부분 불투수 상태로 나타남
- 사업대상지의 우수는 도로변에 있는 기존 관로에 합류 후 최종 한강(국가하천)으로 유하하는 것으로 조사됨
- 사업대상지는 물환경 공간유형도상 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지에 해당됨

< 물환경 공간유형도 >



2) 영향예측

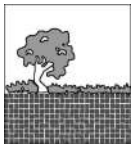
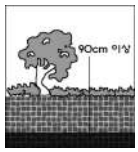
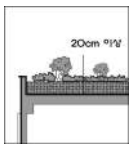
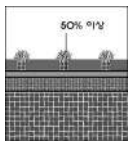
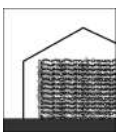
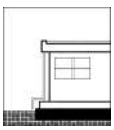
- 사업시행 후 자연지반(조경녹지 등)을 제외한 지역이 포장될 것이나 주변은 이미 조성된 고층 주택지역이기 때문에 토양포장으로 인한 물순환에 영향은 크지 않을 것으로 판단됨
- 토공작업 시 강우로 인한 토사의 유출로 주변지역 토양의 경미한 물리적 변화가 예상됨
- 사업대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화, 투수포장 등으로 인하여 사업시행 후 생태면적율의 변화가 예상됨
- 사업시행 시 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 옥상녹화, 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고기준인 30%이상(35.01%)이 되도록 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 >

1. 공간유형별 환산면적표

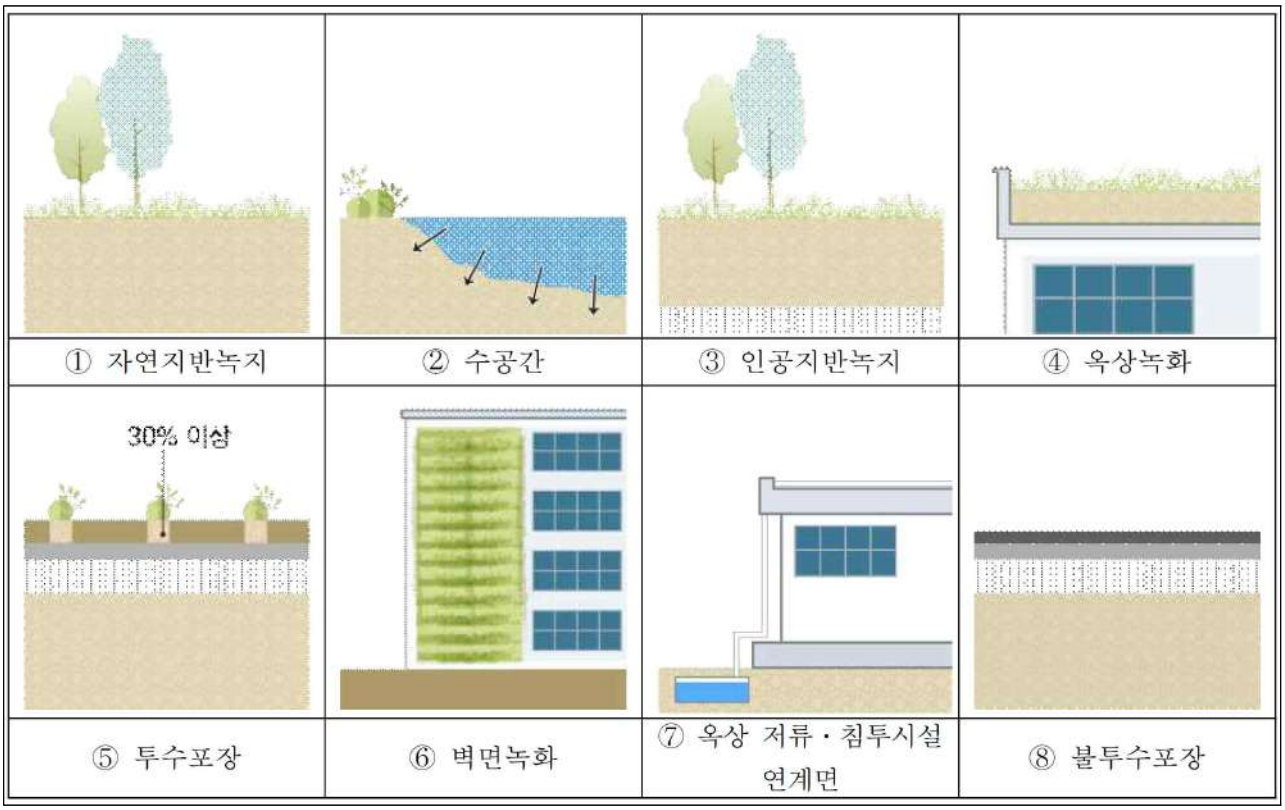
공 간 유 형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.00	3,911.34	3,911.34	-
		식생체류지	1.20	-	-	-
2	수공간	투수가능	1.00	-	-	-
		차수	0.50	190.35	95.18	-
3	인공지반 녹지	토심 ≥ 90cm	0.70	9,493.36	6,645.35	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
4	옥상녹화	토심 ≥ 90cm	0.70	-	-	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
		20cm≤ 토심 〈 45cm	0.40	1,208.06	483.22	-
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	4,758.08	951.62	자연지반
			0.14	6,762.43	946.74	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
6	벽면 녹화		0.30	-	-	-
7	옥상저류/침수시설연계면		0.10	-	-	-
합 계			-	26,323.62	13,033.45	-

2. 생태면적률 : 13,033.45㎡/37,227.8㎡ × 100 = 35.01%

< 생태 면적 구적도 >



< 생태면적률 공간유형-피복유형 >



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, 옥상녹화 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

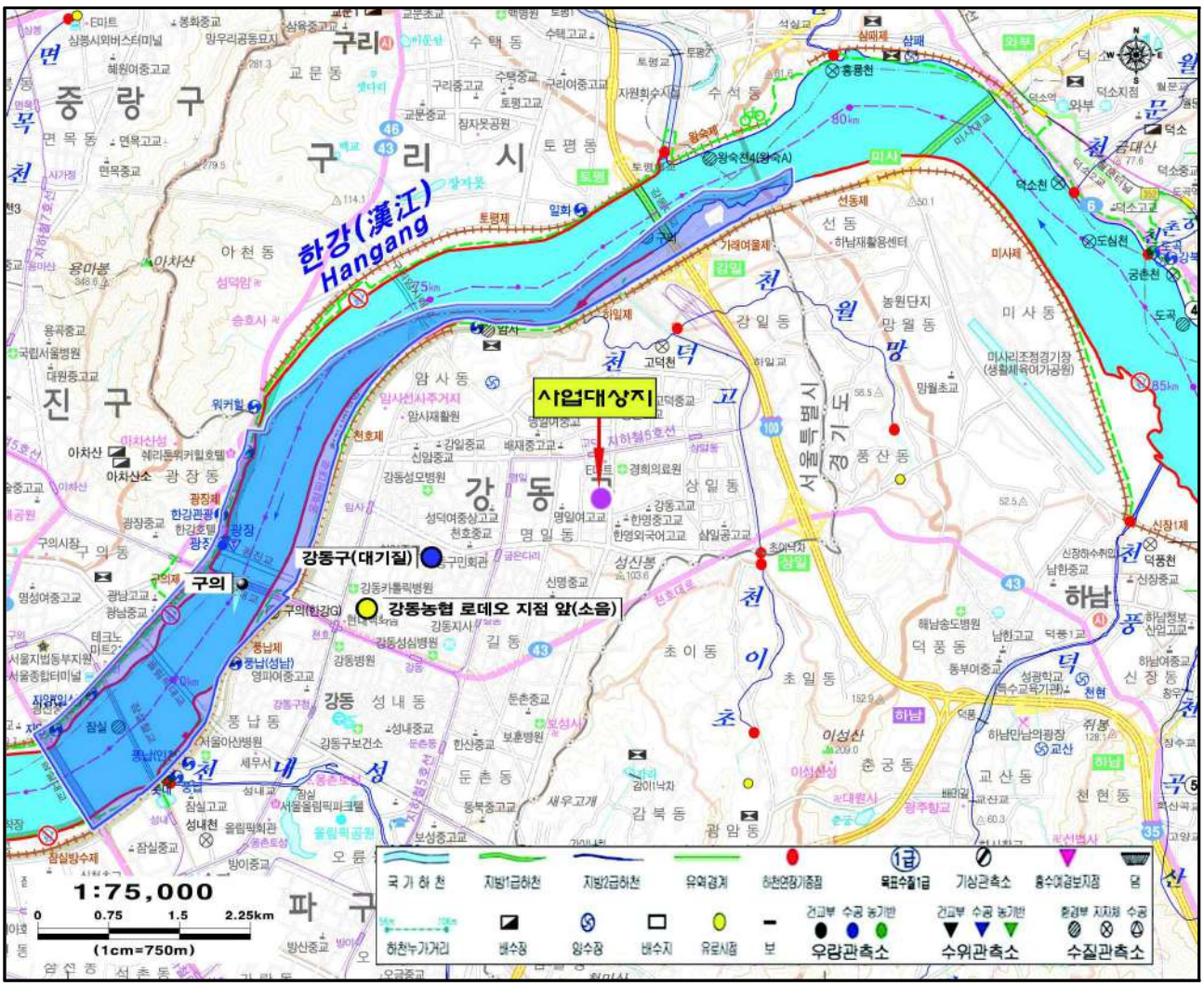
- 사업대상지 내 유수는 우수 관로를 통해 최종 한강으로 합류되는 것으로 조사됨

< 사업대상지 인근 하천현황 >

하천명	수 계			하천의 구간		하천 등급	하천 연장 (㎞)
	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 05월~2025년 04월) 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			
		05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	01월	02월	03월	03월	Ia	Ib	II	III
pH	(-)	7.9	8.4	7.5	7.7	7.7	8	8.2	8.5	8.7	8.5	8.7	8.4	6.5~8.5			
DO	(mg/L)	10.7	10.5	8.7	7.6	8	9.5	10.6	12.4	15	14.4	13.4	11.2	7.5	5.0	5.0	5.0
BOD	(mg/L)	1.1	1.4	0.9	1.0	1.0	0.9	0.6	0.8	0.9	2.0	2.4	1.9	1	2	3	5
COD	(mg/L)	3.6	3.5	3.9	3.5	3.8	3.3	2.9	3.0	2.8	3.6	4.3	3.8	2	4	5	7
SS	(mg/L)	4.1	3.9	19.4	2.8	3.6	5.7	2.4	3.2	3.1	4.2	6.7	5.6	25	25	25	25
T-N	(mg/L)	1.888	1.925	2.564	1.864	2.183	2.566	2.787	2.899	2.724	3.058	2.873	2.456	-	-	-	-
T-P	(mg/L)	0.02	0.023	0.242	0.034	0.053	0.054	0.029	0.023	0.018	0.024	0.033	0.033	0.02	0.04	0.1	0.2
TOC	(mg/L)	2.3	2.5	3.9	2.4	2.7	2.7	2.1	1.8	1.9	2.7	4.3	2.6	2	3	4	5
수온	(℃)	18.4	23.6	22.9	28.1	25.5	19.5	14	7.5	1	3.3	7.7	14.1	-	-	-	-
전기전도도	(㎛hos/cm)	162	212	147	167	170	190	222	260	227	261	271	240	-	-	-	-
클로로필-a	(mg/L)	10.4	12.6	6.8	17.5	21.2	16.5	5.9	6	8	16.5	27.5	13.9	-	-	-	-

< 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 0.7356㎥/sec가 발생하는 것으로 산정되었음

< 우수유출량 산정 결과 >

구 분	면적(ha)	유출계수	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
사업대상지	4.22436	0.3	208.96	0.7356

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 26.253ton/일로 예측됨
- 상기에서 예측한 우수유출량 및 토사유출량을 토대로 부지공사시 가중되는 부유물질(SS)농도를 예측한 결과 약 413.07㎎/L의 SS 농도가 가중될 것으로 예측됨

< 토사유출량 및 토사유출농도 산정식 >

※ 토사유출량(ton/일)
= [배수면적(㏊) × 토사유출원단위(㎥/년·㏊) × 토사밀도(1.65ton/㎥)] ÷ 106.2일/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	4.22436	0.7356	400	26.253	413.07

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	100㎎/ℓ	0.024㎏/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(584.31㎥/일)이 예상되며, 계획오수의 적정 처리가 요구될 것으로 예측됨
- 환경부 고시 제2024-108호「건축물용도별오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준」에 제시된 오수 발생원단위를 적용하여 산정한 결과 부하량은 141.00kg/일로 예측됨

< 운영시 오수발생량 산정 >

구 분			면적/인구	오수발생 원단위 (L/인·일)/(L/㎡·일)	오수발생량(㎥/일)
공동주택	주택		2,446인(1,087세대)	200L/인·일	489.20
	부대복리시설	경로당	600㎡	12L/㎡·일	7.20
		어린이집	600㎡	6L/㎡·일	3.60
		작은도서관	250㎡	15L/㎡·일	3.75
		관리사무소	219㎡	15L/㎡·일	3.29
		경비실	145㎡	15L/㎡·일	2.17
		주민공동시설	1,800㎡	12L/㎡·일	21.60
		기계, 전기실	1,500㎡	5L/㎡·일	7.50
근린생활시설		근린생활시설	3,000㎡	15L/㎡·일	45.00
		기전실, 관리실	200㎡	5L/㎡·일	1.00
합 계			-	-	584.31

주) 1. 세대당 인구수는 2.25인/세대 적용
2. 근린생활시설 중 주차장 면적(A=1,082.7㎡)은 산정에서 제외

② 계획급수량 산정

- 사업대상지 개발에 따른 운영시 생활용수량 산정은 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상 인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호” 및 “오염총량관리기술지침, 2022.3, 국립환경과학원”에 근거하여 산정하였음
- 운영시 본 사업대상지에 대한 급수량은 663.52㎥/일로 예측됨

< 운영시 계획급수량 산정 >

구 분		오수발생량 (㎥/일)	산정	급수발생량 (㎥/일)
공동주택	주택	489.20	{489.20 - 0.12 × 0.00115 × 2,446} ÷ 0.88	555.53
	부대복리시설	49.11	49.11 ÷ 0.88072	55.76
근린생활시설		46.00	46.00 ÷ 0.88072	52.23
합 계		584.31	-	663.52

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	4.22436	0.7356	99.41	1.5	149.11	178.93

< 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)

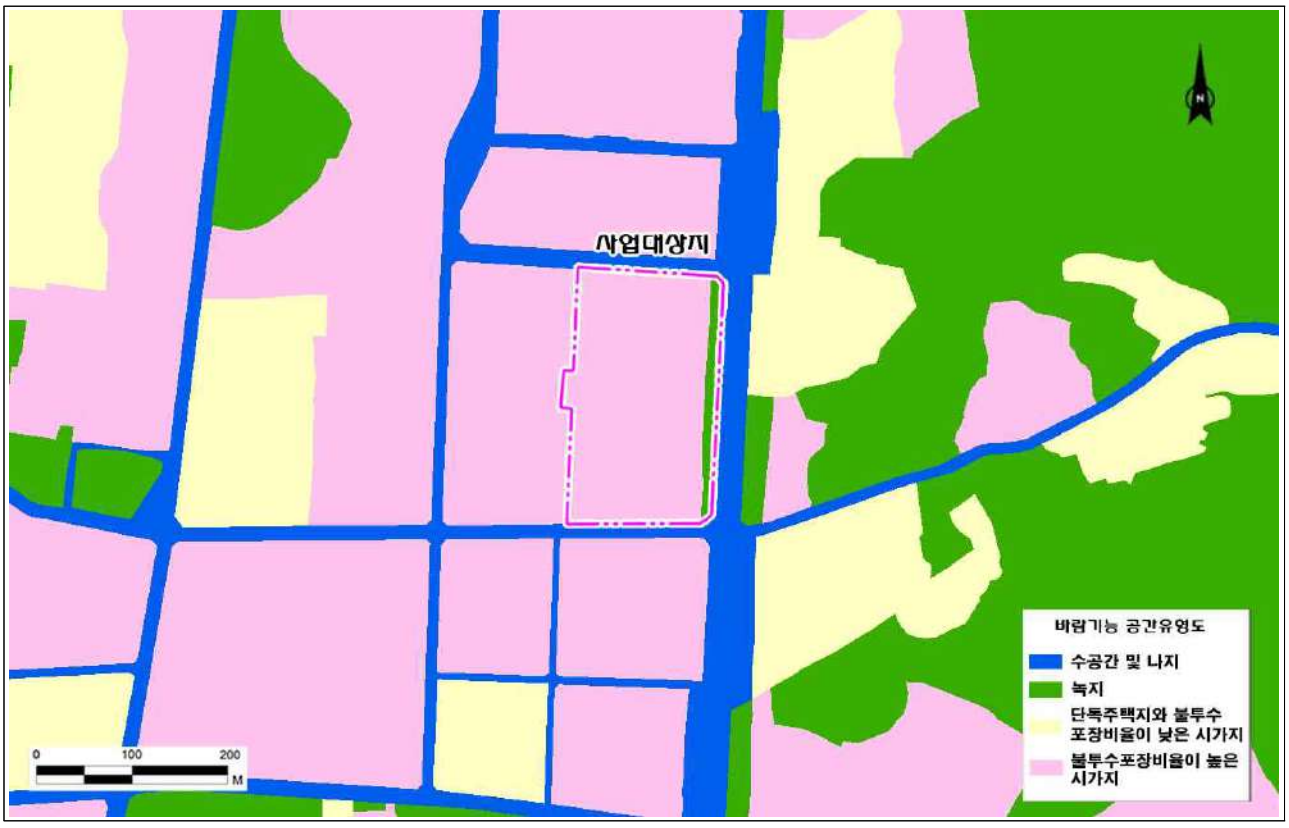
사. 바람·열

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 불투수포장비율이 높은 시가지, 일부 녹지로 확인됨

< 바람기능 공간유형도 >



나) 기상개황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강동구 명일동 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 가장 인접한 서울기상대의 10년간 기상자료(2015~2024년)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)
서울기상대	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(2015～2024년), 서울기상대

< 연도별 기상개황 >

구 분	기 온(℃)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	평균풍속 (m/sec)
	평균	평균최고	평균최저			
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	14.04	18.75	10.01	1,598.80	66.58	2.28
2024	14.85	19.53	10.96	1,311.40	65.81	2.31
평 균	13.56	18.43	9.46	1,271.43	61.64	2.25

자료 : 기상연보(2015～2024년), 서울기상대

다) 기온

• 서울기상대의 월별 평균기온은 8월에 27.06℃로 가장 높고, 1월에 -1.56℃로 가장 낮게 조사됨

< 월별 기온 >

(단위 : ℃)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균기온(℃)	-1.56	1.06	7.56	13.63	18.76	23.40	26.54	27.06	22.71	15.43	7.96	0.15	13.56
평균최고 기온(℃)	2.94	5.95	13.24	19.33	24.39	28.49	30.34	31.03	27.33	20.75	12.86	4.48	18.43
평균최저 기온(℃)	-5.41	-3.13	2.82	8.79	13.8	19.23	23.51	23.97	18.83	10.99	3.88	-3.74	9.46

자료 : 기상연보(2015～2024년), 서울기상대

라) 강수량

• 서울기상대의 월별 강수량은 7월이 329.34㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 가장 적은 강수량은 1월로 18.74㎜을 나타내는 것으로 조사됨

< 월별 강수량 >

(단위 : ㎜)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	18.74	27.54	40.45	68.8	104.9	141.5	329.34	265.27	109.45	64.49	72.88	28.07	1,271.43

자료 : 기상연보(2015~2024년), 서울기상대

마) 평균습도

• 서울기상대의 월별 평균습도는 7월이 74.40%로 가장 높은 평균습도를 나타내고 있으며, 가장 적은 평균습도는 1월로 55.50%를 나타내는 것으로 조사됨

< 월별 평균습도 >

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	55.50	55.67	53.50	54.32	58.75	64.80	74.40	72.65	66.36	63.57	62.00	58.15	61.64

자료 : 기상연보(2015~2024년), 서울기상대

바) 풍속

• 서울기상대의 월별 평균풍속은 4월에 2.51m/sec로 가장 높게 나타나며, 10월에 2.04m/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	2.27	2.44	2.44	2.51	2.37	2.20	2.15	2.10	2.16	2.04	2.15	2.18	2.25

자료 : 기상연보(2015~2024년), 서울기상대

사) 계절별 풍속 및 풍향별 발생빈도

• 서울기상대의 풍속 및 풍향별 발생빈도는 다음과 같으며, 발생빈도가 겨울철 서(W)풍이 18.56%로써 최대로 조사됨

• 주풍향은 연간 서(W)풍 계열로 15.92%를 나타내는 것으로 조사되었으며, 주풍향의 풍속은 연간 2.51m/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	-	3.01	-	3.51	-	3.49	-	3.11	-	3.28
N	1.47	1.7	1.32	1.88	1.78	4.24	1.49	3.09	1.57	2.72
NNE	1.44	4	1.34	3.93	1.44	8.15	1.52	6.9	1.45	5.73
NE	2.27	8.41	2.11	12.34	2.18	16.94	2.22	11.32	2.19	12.24
ENE	2.5	6.57	2.34	8.87	2.46	12.31	2.39	6.56	2.42	8.58
E	2.11	4.09	1.73	4.08	1.92	3.38	1.96	2.45	1.93	3.51
ESE	2.08	2.65	1.85	3.34	1.89	1.55	2.05	1.26	1.95	2.21
SE	2.02	1.52	2.02	2.59	1.97	1.14	1.81	0.79	1.98	1.51
SSE	1.88	1.56	2.1	2.35	1.9	0.91	1.73	0.67	1.96	1.38
S	2.24	2.62	2.44	3.52	2.14	1.68	2.01	1.27	2.27	2.28
SSW	2.76	6.02	2.76	8.41	2.42	3.09	2.24	2.73	2.64	5.08
SW	2.97	7.86	2.69	6.7	2.39	3.19	2.3	2.99	2.7	5.2
WSW	2.79	11.97	2.4	8.21	2.35	5.88	2.49	6.99	2.55	8.27
W	2.73	17.4	2.29	14.55	2.34	13.18	2.6	18.56	2.51	15.92
WNW	2.62	12.56	2.18	10.26	2.38	11.74	2.64	18.51	2.49	13.25
NW	2.52	5.59	2.03	3.61	2.27	5.82	2.58	8.49	2.4	5.86
NNW	2.14	2.47	1.8	1.84	1.82	3.29	2.23	4.32	2.03	2.97

자료 : 기상연보(2015~2024년), 서울기상대

아) 현상일수

• 서울기상대의 10년간(2015년 ~ 2024년) 자료를 조사한 결과, 강수 106.2일, 눈 22.5일, 안개 6.0일, 서리 56.4일, 결빙 100.4일, 뇌전 20.5일, 맑음 103.6일, 흐림 89.0일로 조사됨

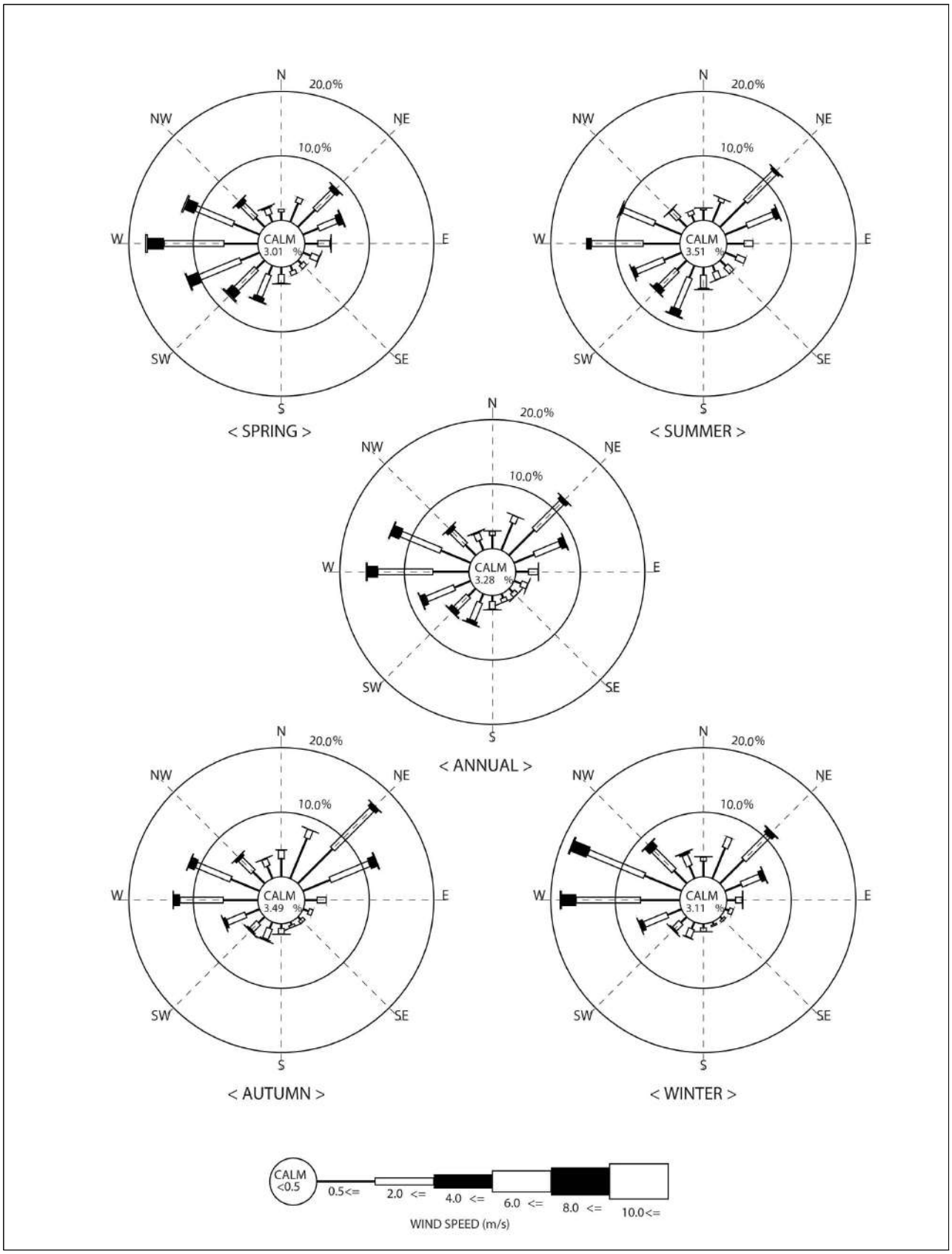
< 현상일수 >

(단위 : 일)

구분	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
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	99	85
2024	110	28	6	76	102	22	108	88
평균	106.2	22.5	6.0	56.4	100.4	20.5	103.6	89.0

자료 : 기상연보(2015~2024년), 서울기상대

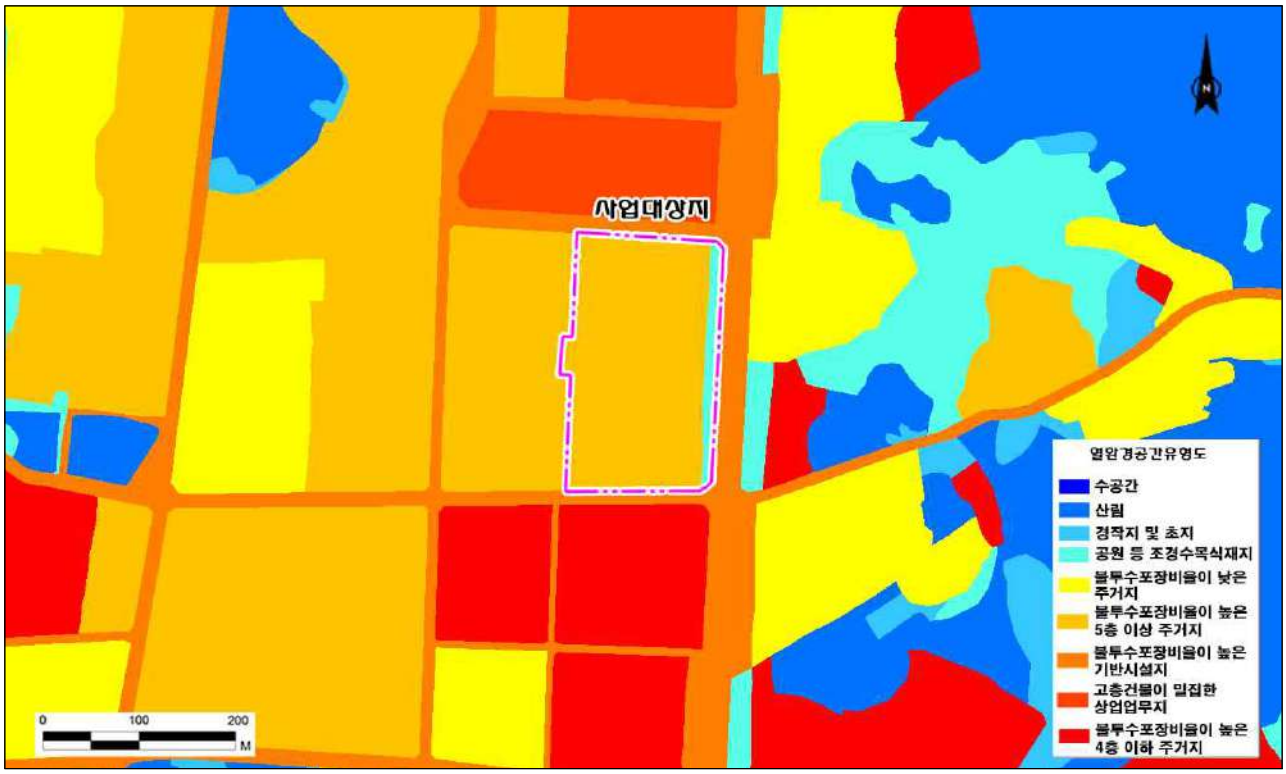
< 바람장미도 >


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
3.01 %
< SPRING >
CALM
3.51 %
< SUMMER >
CALM
3.28 %
< ANNUAL >
CALM
3.49 %
< AUTUMN >
CALM
3.11 %
< 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 및 초지 등은 분포하지 않음.
- 사업대상지는 기후환경 공간유형도 기준 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목식재지이며, 주변은 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 불투수포장비율이 높은 기반시설지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 고층건물이 밀집한 상업업무지, 공원 등 조경수목식재지, 산림이 차지하고 있는 것으로 조사됨.

< 열 환경공간유형도 >



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 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목 식재지이나, 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, 옥상녹화 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) >

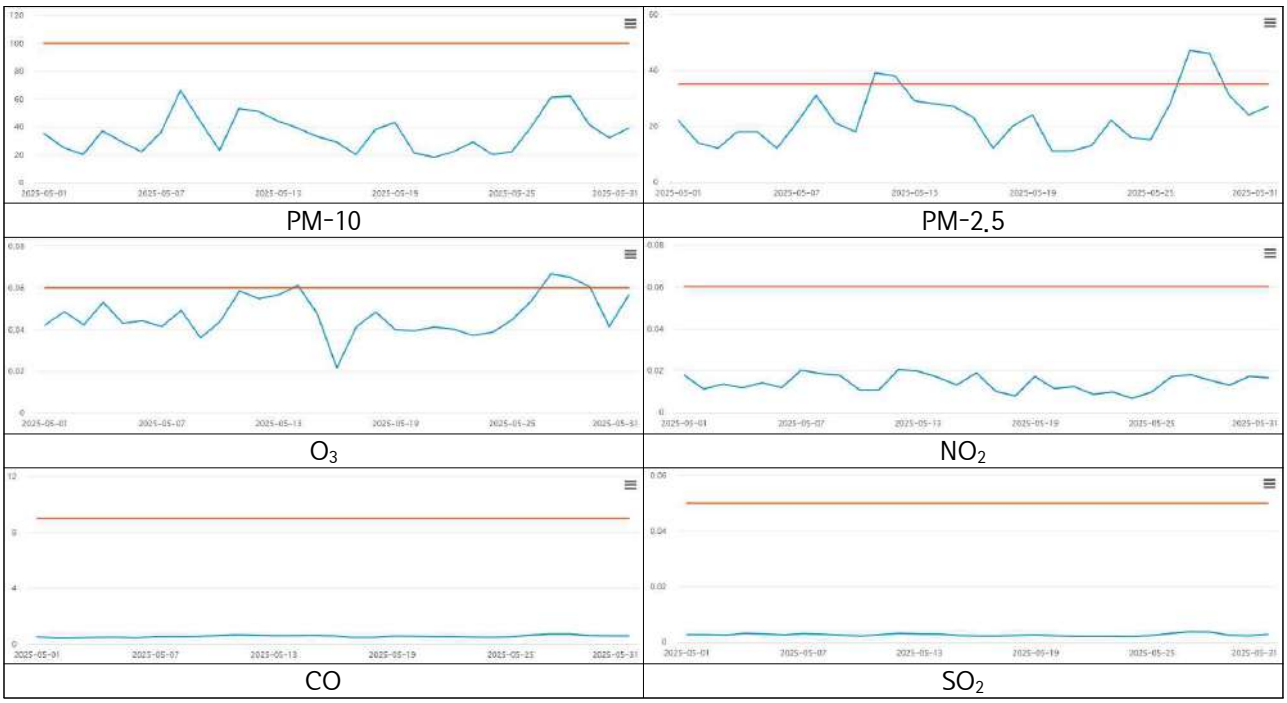
구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
강동구	05.01	35	22	0.042	0.0178	0.5	0.0027
	05.02	25	14	0.0485	0.0111	0.42	0.0027
	05.03	20	12	0.0421	0.0135	0.43	0.0025
	05.04	37	18	0.053	0.0117	0.46	0.0031
	05.05	29	18	0.0429	0.0142	0.48	0.0029
	05.06	22	12	0.0441	0.0118	0.43	0.0026
	05.07	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(고덕현대아파트<10m>, 우성아파트<151m>, 은새유치원<162m>, 근화유치원<264m>, 명일동주상복합아파트<69m>, 명일삼환아파트<162m>, 신동아아파트<221m>, 배재고등학교<556m>, 서울명원초등학교<285m>, 명일고등학교<277m>, 고덕주공9단지아파트<168m>, 녹원유치원<93m>, 혜음어린이집<81m>, 가람유치원<110m>, 서울대명초등학교<185m>, 단독주택<32m>, 한영중학교<64m>, 한영고등학교<171m>, 한영외국어고등학교<155m>, 현대아파트<229m>, 삼성아파트<286m>, 고덕아르테스미소지움아파트<61m>, 명일중앙하이츠아파트<268m>, 강동고등학교<367m>, 강동경희대학교병원<206m> 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 부대복리시설, 근린생활시설을 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 80,510.41N㎥/년으로 산정됨

< 취사 연료사용량 산정 >

구 분	규 모(세대 or 면적)	취사용 원단위	도시가스 수요량(N㎥/년)	비 고
공동주택	540세대수	1,411.2Mcal/세대수·년	74,783.91	
근린생활시설	3,294.92㎡	17.71Mcal/㎡·년	5,726.50	
합 계	-	-	80,510.41	

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 792,649.75N㎥/년으로 산정

< 난방 연료사용량 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위열부하(kcal/㎡·hr)		최대열부하(Gcal/hr)		
			난방	급탕	난방	급탕	계
공동주택	68,772.75	55,018.20	51.4	15.0	2.8279	0.8253	3.6532
근린생활시설	3,294.92	2,306.44	86	5.0	0.1984	0.0115	0.2099
합 계	72,067.67	57,324.64	-	-	3.0263	0.8368	3.8631

구분	수송손실(Gcal/hr)	동시열부하(Gcal/hr)	연간열부하(Gcal/년)	LNG사용량(N㎥/년)
공동주택	0.1461	3.2294	8,486.96	749,584.17
근린생활시설	0.0084	0.1855	487.60	43,065.58
합 계	0.1545	3.4149	8,974.56	792,649.75

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 80,510.41N㎥/년, 난방 792,649.75N㎥/년으로 총 873,160.16N㎥/년이 사용되는 것으로 산정

< 취사 및 난방 연료사용량 >

구 분	취사용 LNG사용량 (N㎥/년)	난방용 LNG사용량 (N㎥/년)	총 LNG사용량 (N㎥/년)	비 고
공동주택	74,783.91	749,584.17	824,368.08	-
근린생활시설	5,726.50	43,065.58	48,792.08	-
합 계	80,510.41	792,649.75	873,160.16	-

② 사업시행 전 전력사용량

• 공동주택 및 근린생활시설에 대한 전력사용량은 6,679.90MWh/년으로 산정됨

< 전략 사용량 산정 >

구 분	규 모(면적)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전기사용량(MWh/년)
공동주택	68,772.75㎡	30	35	1.3	4,865.94
근린생활시설	3,294.92㎡	95	86	1.3	1,813.96
합 계	72,067.67㎡	-	-	-	6,679.90

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 1,885.895톤/년, CH_4 3.530톤/년, N_2O 1.042톤/년이 발생할 것으로 예측되었음

• 온실가스별로 지구온난화 계수를 적용한 결과, 총 1,890.467톤CO_2eq/년이 발생하는 것으로 산정됨

< 사업시행 전 연료사용(난방, 취사)에 의한 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (N㎥/년)	LNG순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스배출계수 (kg/TJ)	온난화 지수	온실가스배출량 (톤CO_2eq/년)
연료사용	CO_2	873,160.16	38.5	56,100	1	1,885.895
	CH_4			5	21	3.530
	N_2O			0.1	310	1.042
	합 계	-	-	-	-	1,890.467
◎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 3,068.744톤CO_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	6,679.90	0.4594	3,068.744
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 전력사용량 × 온실가스 배출계수			

자료 : 기후변화영향평가 방법 등에 관한 안내서, 2023.3, 환경부

㉮ 총 온실가스 배출량

• 사업시행 전 총 온실가스 배출량은 4,959.211톤CO_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)
1,890.467	3,068.744	4,959.211

④ 사업시행 전 토지이용 온실가스 저장·흡수량 산정

• 사업시행 전 토지이용에 의한 CO_2 저장량은 187.203톤CO_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 및 공원	4,584.9	88	1.00	1.14	1.11	51.055	187.203

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 전 사업대상지 내 녹지(수목)의 온실가스 저장량은 63.272톤CO_2eq이며, 흡수량은 4.965톤CO_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, ha

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

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 전 사업대상지 내 녹지(수목) 온실가스 흡수량 >

구분	면적		온실가스 저장·흡수 계수		온실가스 저장흡수량	
	(㎡)	(ha)	저장계수 (톤CO_2/ha)	흡수계수 (톤CO_2/ha·년)	저장량 (톤CO_2)	흡수량 (톤CO_2/년)
녹지 및 공원	4,584.9	0.4585	138	10.83	63.272	4.965

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

⑥ 총괄 저장 및 흡수량 산정

• 사업시행 전 온실가스 저장량은 250.474톤CO_2eq이며, 흡수량은 4.965톤CO_2eq/년으로 산정됨.

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

온실가스 저장량 (톤CO_2eq)			수목 온실가스 흡수량 (톤CO_2eq/년)
계	토지이용	수목	
250.474	187.203	63.272	4.965

다) 사업시행 후 온실가스 배출량

① 운영시 연료사용량

㉮ 취사 연료사용량 산정

• 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설에 대한 취사용 연료 사용량은 LNG 164,986.79N㎥/년으로 산정됨

< 취사 연료사용량 산정 >

구 분	규 모(세대 or 면적)	취사용 원단위	도시가스 수요량(N㎥/년)	비 고
공동주택	1,087세대수	1,411.2Mcal/세대수·년	150,537.24	
부대복리시설	5,114.00㎡	17.71Mcal/㎡·년	8,888.02	
근린생활시설	3,200.00㎡	17.71Mcal/㎡·년	5,561.53	
합 계	-	-	164,986.79	

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 1,093,758.86N㎥/년으로 산정

< 난방 연료사용량 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위열부하(kcal/㎡·hr)		최대열부하(Gcal/hr)		
			난방	급탕	난방	급탕	계
공동주택	90,380.13	72,304.10	51.4	15.0	3.7164	1.0846	4.8010
부대복리시설	5,114.00	3,579.80	86.0	5.0	0.3079	0.0179	0.3258
근린생활시설	3,200.00	2,240.00	86.0	5.0	0.1926	0.0112	0.2038
합 계	98,694.13	78,123.9	-	-	4.2169	1.1137	5.3306

구분	수송손실(Gcal/hr)	동시열부하(Gcal/hr)	연간열부하(Gcal/년)	LNG사용량(Nm³/년)
공동주택	0.1920	4.2441	11,153.44	985,092.43
부대복리시설	0.0130	0.2879	756.79	66,841.49
근린생활시설	0.0082	0.1802	473.55	41,824.94
합 계	0.2132	4.7122	12,383.78	1,093,758.86

주) 1. LNG 발열량 (10,190kcal/Nm³) - 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 164,986.79Nm³/년, 난방 1,093,758.86Nm³/년으로 총 1,258,745.65Nm³/년이 사용될 것으로 산정

< 취사 및 난방 연료사용량 >

구 분	취사용 LNG사용량(Nm³/년)	난방용 LNG사용량(Nm³/년)	총 LNG사용량(Nm³/년)	비 고
공동주택	150,537.24	985,092.43	1,135,629.67	-
부대복리시설	8,888.02	66,841.49	75,729.51	-
근린생활시설	5,561.53	41,824.94	47,386.47	
합 계	164,986.79	1,093,758.86	1,258,745.65	-

② 운영시 전력사용량

- 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 에 대한 전력사용량은 10,971.87MWh/년으로 산정됨

< 전략 사용량 산정 >

구 분	규 모(면적)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전기사용량(MWh/년)
공동주택	90,380.13㎡	30	35	1.3	6,394.74
부대복리시설	5,114.00㎡	95	86	1.3	2,815.42
근린생활시설	3,200.00㎡	95	86	1.3	1,761.71
합 계	98,694.13㎡	-	-	-	10,971.87

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 2,718.702톤/년, CH_4 5.089톤/년, N_2O 1.502톤/년이 발생할 것으로 예측되었음
- 온실가스별로 지구온난화 계수를 적용한 결과, 총 2,725.293톤CO_2eq/년이 발생하는 것으로 산정됨

< 운영시 연료사용(난방, 취사)에 의한 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (N㎥/년)	LNG순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스배출계수 (kg/TJ)	온난화 지수	온실가스배출량 (톤CO_2eq/년)
연료사용	CO_2	1,258,745.65	38.5	56,100	1	2,718.702
	CH_4			5	21	5.089
	N_2O			0.1	310	1.502
	합 계	-	-	-	-	2,725.293
◎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 5,040.476톤CO_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	10,971.87	0.4594	5,040.476
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 전력사용량 × 온실가스 배출계수			

자료 : 기후변화영향평가 방법 등에 관한 안내서, 2023.3, 환경부

㉰ 총 온실가스 배출량

• 사업대상지 내 총 온실가스 배출량은 7,765.769톤CO_2eq/년이 예측됨

< 운영시 온실가스 배출량 >

연료 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	전력 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	총 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
2,725.293	5,040.476	7,765.769

④ 사업시행 후 토지이용 온실가스 저장·흡수량 산정

• 사업시행 후 토지이용에 의한 CO_2 저장량은 783.608톤CO_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(공원 및 녹지, 자연지반 및 인공지반녹지, 옥상녹화)	19,191.86	88	1.00	1.14	1.11	213.711	783.608

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 264.848톤CO_2eq이며, 흡수량은 20.785톤CO_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	
	(㎡)	(ha)	저장계수 (톤CO_2/ha)	흡수계수 (톤CO_2/ha·년)	저장량 (톤CO_2)	흡수량 (톤CO_2/년)
녹지(공원 및 녹지, 자연지반 및 인공지반녹지, 옥상녹화)	19,191.86	1.919	138	10.83	264.848	20.785

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

⑥ 총괄 저장 및 흡수량 산정

- 사업시행 후 온실가스 저장량은 1,048.456톤CO_2eq이며, 흡수량은 20.785톤CO_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	
1,048.456	783.608	264.848	20.785

⑦ 순배출량 및 연면적 당 순배출량

- 사업시행 후 연면적 당 순배출량은 0.068톤CO_2eq/㎡·년인 것으로 예상됨
- 또한, 배출증가율은 42%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)	총 저장량 및 흡수량(톤CO_2eq/년)	순배출량 (톤CO_2eq/년)	연면적(㎡)	연면적 당 순배출량 (톤CO_2eq/㎡·년)
	①	②	③(① - ②)		
사업시행 전	4,959.211	255.439	4,703.772	72,067.67	0.065
사업시행 후	7,765.769	1,069.241	6,696.528	98,694.13	0.068

주) 배출증가율 = (6,696.528-4,703.772)/4,703.772 × 100 = 42%

< 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 이동 동선 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

< 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

< 건축물 에너지효율등급 인증등급 >

등급	주거용 건축물 연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	주거용 이외의 건축물 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

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(1/2) >

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
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

< 고효율 에너지 인증대상기자재 및 적용범위(2/2) >

기 자 재	적 용 범 위
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
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 순환 시스템 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

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 폐기물	
			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

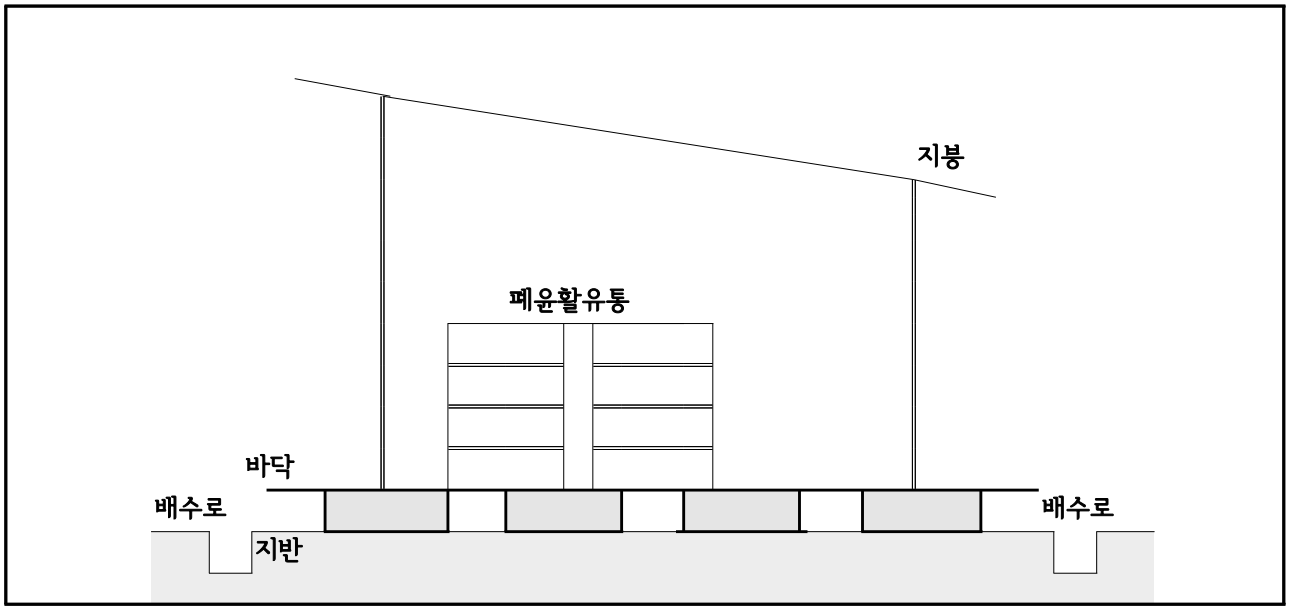
< 건설폐기물 종류별 처리방법 >

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 54번지 일대로 주변에 고덕현대아파트, 우성아파트, 은새유치원, 근화유치원, 명일동주상복합아파트, 명일삼환아파트, 신동아아파트, 배재고등학교, 서울명원초등학교, 명일고등학교, 고덕주공9단지아파트, 녹원유치원, 혜음어린이집, 가람유치원, 서울대명초등학교, 단독주택, 한영중학교, 한영고등학교, 한영외국어고등학교, 현대아파트, 삼성아파트, 고덕아르테스미소지움아파트, 명일중앙하이츠아파트, 강동고등학교, 강동경희대학교병원 등이 위치하고 있는 것으로 나타남
- 사업대상지 인근 지역의 소음·진동 발생원을 조사한 결과 동측에 동남로가 위치하는 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	낮	70	67 ~ 69	낮 시간대 : 06:00~22:00
"다"지역	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

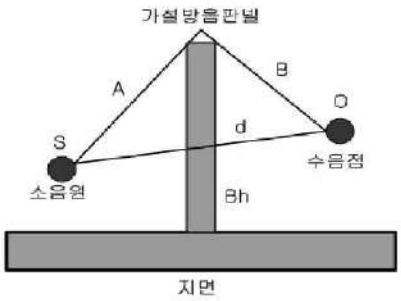
(1) 건설장비 가동시 일반적인 저감방안

- 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(10～171m이격)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)
□ $\triangle L_t$ = 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 12.7~13.3dB(A)의 소음저감효과가 예상되었으며, 가설방음판넬 설치 후 예측소음도가 목표기준을 만족하는지 여부를 검토하였음
- 검토결과, 소음도 42.6~63.9dB(A)로 전 지점에서 목표기준를 만족하였음

< 가설방음판넬 설치시 예측결과 >

구분	정온시설	이격거리 (m)	형 태	소음도(dB(A))			목표기준 (dB(A))	비 고
				예측소음	저감효과	가설방음판넬 설치 후 소음		
1	고덕현대아파트	10	주거시설	77.2	13.3	**63.9**	**65.0**	기준만족
2	은새유치원	162	학교	55.6	12.7	**42.9**	**55.0**	
3	녹원유치원	93		60.0	12.8	**47.2**	**55.0**	
4	가람유치원	110		58.6	12.8	**45.8**	**55.0**	
5	단독주택	32	주거시설	68.2	12.9	**55.3**	**65.0**	
6	한영중학교	64	학교	62.8	12.8	**50.0**	**55.0**	
7	한영고등학교	171		55.3	12.7	**42.6**	**55.0**	
8	한영외국어고등학교	155		56.0	12.7	**43.3**	**55.0**	

- 가설방음판넬의 설치규격은『소음·진동관리법 시행규칙 "【별표 10】공사장 방음시설 설치기준"』및『건설공사장의 소음관리요령』등을 참고하여 높이는 7.0m 이상, 길이는 사업대상지 경계주변 864m로 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	864m

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

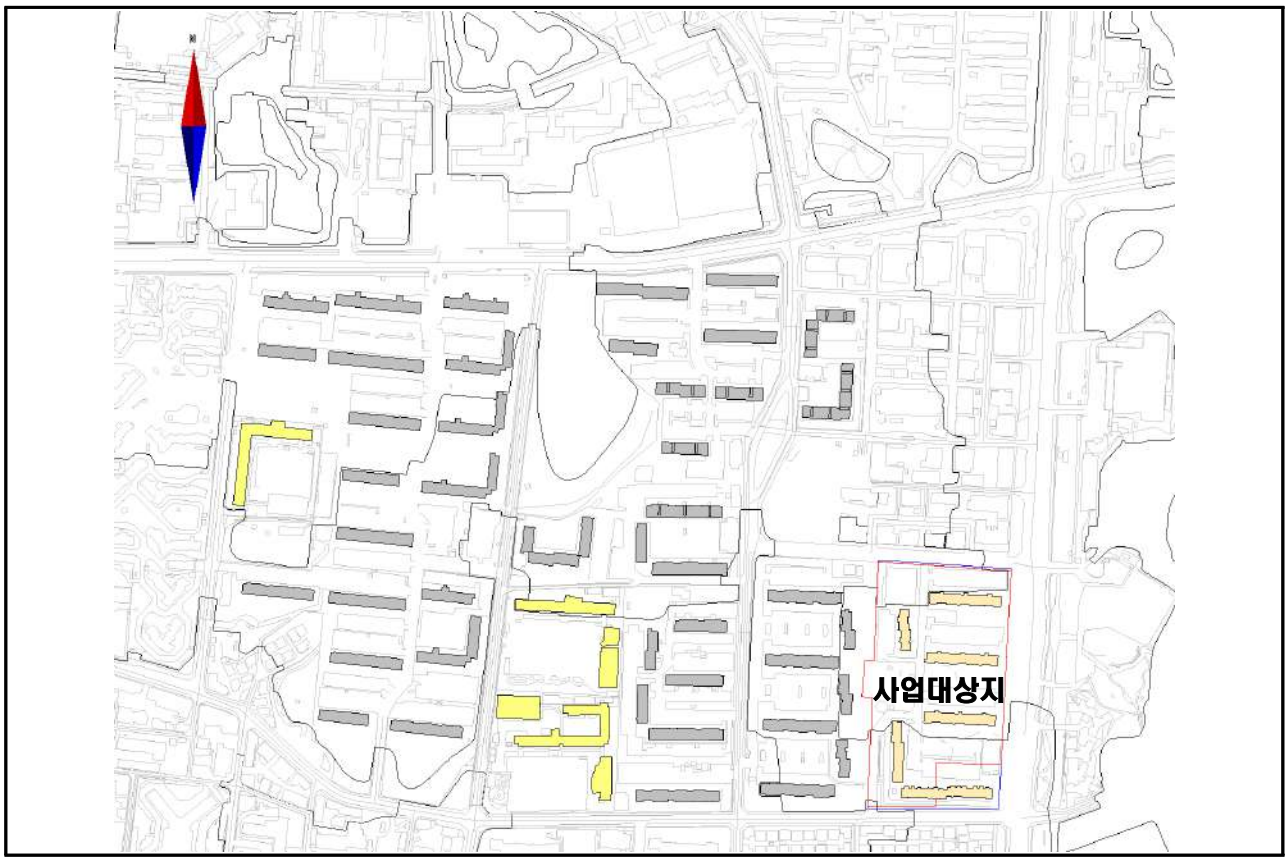
< 계절별 일조시간 >

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 33분 1.44초 N), 경도(127도 9분 18.72초 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 >

태양의 위치

계산조건

위도 : 북위 37도 33분 1.44초
경도 : 동경 127도 9분 18.72초
표준경도 : 동경 135도 0분 0.00초
기준일 : 12월 21일
기준시 : 진태양시

일출 시각 07:17:55 일몰 시각 16:42:05

태양의 위치 시간 간격 60 분

시각(시:분:초)	방위각(도)	고도각(도)	그림자 길이
08:00:00	53.168 E	6.958	8.194
09:00:00	42.383 E	15.770	3.541
10:00:00	29.838 E	22.790	2.380
11:00:00	15.511 E	27.389	1.930
12:00:00	0.000 E	29.000	1.804
13:00:00	15.511 W	27.389	1.930
14:00:00	29.838 W	22.790	2.380
15:00:00	42.383 W	15.770	3.541
16:00:00	53.168 W	6.958	8.194

다) 분석결과

(1) 측정점분석

(가) 사업지구 외부

① 사업시행 전

• 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) 불불만족 지역을 추출한 결과 일조시간 만족율은 61.54%(22.73~100.00%)로 나타남

< 사업시행 전 일조 분석결과(총괄) >

NO.	예측 대상	예측 세대수	사업시행 전		수인한도 만족			만족율
			총 일조 (08-16)	연속일조 (09-15)	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부	
1	고덕현대1	110	3:45:15	2:24:21	43	65	67	60.91
2	고덕현대2	90	2:28:15	1:43:25	18	48	48	53.33
3	고덕현대3	110	1:54:22	1:05:11	1	25	25	22.73
4	고덕현대4	175	3:42:05	2:10:50	72	77	80	45.71
5	고덕현대5	175	4:04:20	2:51:56	74	95	95	54.29
6	명일우성7	90	5:38:50	4:32:43	77	78	79	87.78
7	명일우성9	90	3:33:45	3:08:57	46	59	59	65.56
8	신동아3	60	3:26:30	2:21:39	30	30	30	50.00
9	신동아5	60	5:09:40	3:32:15	42	38	42	70.00
10	신동아6	60	6:46:34	5:12:56	60	60	60	100.00
11	명일신한101	170	5:57:59	4:19:37	170	170	170	100.00
12	명일신한102	136	2:48:40	1:53:21	59	59	61	44.85
합계		1,326	4:06:21	2:56:26	692	804	816	61.54



② 사업시행 후

• 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 57.20%(1.82~100.00%)로 나타남

< 사업시행 후 일조 분석결과(총괄) >

NO.	예측 대상	예측 세대수	사업시행 후		수인한도 만족			만족율
			총 일조 (08-16)	연속일조 (09-15)	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부	
1	고덕현대1	110	3:24:37	2:24:21	41	65	65	59.09
2	고덕현대2	90	2:19:50	1:43:25	18	48	48	53.33
3	고덕현대3	110	1:00:17	0:40:47	1	2	2	1.82
4	고덕현대4	175	3:02:12	1:47:53	50	51	56	32.00
5	고덕현대5	175	3:56:33	2:48:26	73	79	79	45.14
6	명일우성7	90	5:37:21	4:32:43	77	78	79	87.78
7	명일우성9	90	3:32:18	3:08:51	46	59	59	65.56
8	신동아3	60	2:58:38	2:15:37	25	30	30	50.00
9	신동아5	60	4:43:48	3:32:15	41	38	41	68.33
10	신동아6	60	5:42:23	4:57:52	54	60	60	100.00
11	명일신한101	170	5:20:16	3:33:45	136	133	136	80.00
12	명일신한102	136	2:44:58	1:50:13	59	56	59	43.38
합계		1,326	3:41:56	2:46:21	621	699	714	57.20



③ 사업시행 전·후 일조만족율 변화

- 사업시행으로 인한 사업지구 외부 일조변화를 분석한 결과 (총일조시간(8시~16시 사이 총 4시간 또는 연속일조만족시간(9시~15시 사이 연속 2시간)) 113개 측정점에서 일조수인한도 침해가 발생하는 것으로 분석되었음
- 사업지구와 접하여 동측에 사업을 시행하는 현대아파트에서 주로 일조침해가 발생하는 것으로 예측됨

< 사업시행 전·후 일조 분석결과(총괄) >

NO.	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	고덕현대1	110	3:45:16	2:24:21	3:24:37	2:24:21	-0:20:39	0:00:00	67	65	2
2	고덕현대2	90	2:28:15	1:43:25	2:19:50	1:43:25	-0:08:25	0:00:00	48	48	0
3	고덕현대3	110	1:54:22	1:05:11	1:00:17	0:40:47	-0:54:06	-0:24:24	25	2	23
4	고덕현대4	175	3:42:05	2:10:50	3:02:12	1:47:53	-0:39:53	-0:22:57	80	56	24
5	고덕현대5	175	4:04:20	2:51:56	3:56:33	2:48:26	-0:07:47	-0:03:30	95	79	16
6	명일우성7	90	5:38:50	4:32:43	5:37:21	4:32:43	-0:01:29	0:00:00	79	79	0
7	명일우성9	90	3:33:45	3:08:57	3:32:18	3:08:51	-0:01:27	-0:00:06	59	59	0
8	신동아3	60	3:24:40	2:15:53	2:58:38	2:15:37	-0:26:02	-0:00:17	30	30	0
9	신동아5	60	5:09:40	3:32:15	4:43:48	3:32:15	-0:25:51	0:00:00	42	41	1
10	신동아6	60	6:46:34	5:12:56	5:42:23	4:57:52	-1:04:11	-0:15:04	60	60	0
11	명일신한101	170	5:57:17	4:19:37	5:20:16	3:33:45	-0:37:01	-0:45:51	170	136	34
12	명일신한102	136	2:44:58	1:50:13	2:44:58	1:50:13	0:00:00	0:00:00	59	59	0
합계		1,326	4:05:50	2:55:41	3:41:56	2:46:21	-0:23:54	-0:09:21	814	714	113

(나) 사업지구 내부

- 사업시행으로 사업지구 내부 일조변화를 분석한 결과 총일조시간(8시~16시 사이 총 4시간) 만족율은 40.48%, 연속일조만족시간(9시~15시 사이 연속 2시간) 만족율은 47.56%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	198	154	44	77.78	154	44	77.78	154	44	77.78
102동	198	80	118	40.40	100	98	50.51	102	96	51.52
103동	141	29	112	20.57	60	81	42.55	60	81	42.55
104동	100	0	100	0.00	18	82	18.00	18	82	18.00
105동	170	45	125	26.47	60	110	35.29	65	105	38.24
106동	170	46	124	27.06	52	118	30.59	55	115	32.35
170동	110	86	24	78.18	86	24	78.18	86	24	78.18
합계	1,087	440	647	38.64	530	557	47.56	540	547	48.37



< 일영분석 >

시간	사업시행 전	사업시행 후
08:00		

시간	사업시행 전	사업시행 후
09:00		
10:00		
11:00		

시간	사업시행 전	사업시행 후
12:00		
13:00		
14:00		

시간	사업시행 전	사업시행 후
15:00		
16:00		

2 경관성 검토서

목 차
contents

1. 과업의 개요

1-1 배경 및 목적
1-2 대상지 위치 및 면적

2. 현황분석

2-1 경관현황분석
2-2 대상지 현황 사진

3. 상위계획검토

3-1 서울특별시 경관계획

4. 배치 및 규모계획

4-1 배치계획
4-2 규모계획

5. 사업시행으로 인한 영향예측 및 평가

5-1 시뮬레이션 분석
5-2 조망거리 설정
5-3 조망점의 선정
5-4 조망점 경관 분석
5-5 스카이라인 분석
5-6 분석결과
5-7 저감방안

1 과업의 개요

1-1 배경 및 목적

1) 검토의 배경

• 서울특별시 강동구 명일동 54번지의 '명일한양아파트 재건축정비사업'구역으로써 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕택지지구), 특별계획구역에 해당함

• 사업대상지의 건축물이 노후화됨에 따른 거주민의 안전에 문제가 제기되고 있어, 정비구역 지정을 통한 계획적 · 체계적 관리로써, 쾌적한 주거환경 및 상권조성에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 함

• 본 보고서는 '명일한양아파트 재건축정비사업' 구역의 조망권 확보 및 주변 지역에 미치는 경관적 영향을 분석함으로써 정비구역 지정 입안에 대한 근거자료로 활용하고자 함

2) 검토의 목적

• 경관 시뮬레이션 분석을 통하여 지역의 부정적 요소 예측 및 최소화

• 사업 실시에 따른 경관 변화와 시설설치에 따른 경관적 영향의 사전 예측

• 대표적인 조망점에서 긍정적 조망경관 연출 검토

1-2 토지이용계획도

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획지 및 기반시설	합계	42,242.6	100	-
	소계	37,227.8	88.1	-
	공동주택	37,227.8	88.1	-
	소계	5,015.8	11.9	-
	도로	436.7	1.0	-
	공원	2,396.9	5.7	-
	녹지	2,182.2	5.2	-

토지이용계획도



1-3 대상지 현황 분석

1) 기본사항

■ 사업명

- 서울 명일한양아파트 재건축

■ 대상지 위치 및 기본개요

- 위치 : 서울특별시 강동구 명일동 54
- 대지면적 : 42,243.60㎡ (획지 : 37,227.8㎡ / 기반시설 : 5,015.8㎡)
- 용도 : 공동주택 / 공원 / 도로 / 완충녹지
- 공동주택 규모 : 지하4층 / 지상49층

위치도



2 현황분석

2-1 경관현황분석

1) 광역입지적 특성

- 강동구는 서울특별시 동쪽 끝에 위치하며, 동쪽으로는 경기도 하남시, 남쪽으로는 송파구와 접하고, 한강을 경계로 서쪽으로는 광진구, 북쪽으로는 경기도 구리시와 접하고 있음
- 사업대상지는 강동구 중심에 위치하고 있으며 서울과 하남을 연결하는 지하철 5호선 인근에 위치하고 있으며, 9호선이 연장 공사중이며, 세종포천고속도로가 개통되어 타 지역 이용이 용이함
- 사업대상지 주변으로 대규모의 자연녹지경관이 분포하고 있어 높은 녹시율을 확보하고 있음
- 사업대상지는 고덕역과 가까우며 동남로는 강동구와 송파구를 이어주는 도로대상지 서측에서 남북측 방면으로 자리하고 신도림역과 신풍역을 연결해주는 도로이다

2) 대상지 주변 경관현황

- 본 사업지가 속한 지역은 서울시 경관계획 경관유형별 추진전략 중 '시가지경관'에 해당하며 가로경관의 질 향상과 주변 개발 예정 구역과 경관특성 관리 방안을 모색해야 함
- 사업대상지 동측에 남북방향으로 대규모의 근린공원과 산림자원이 분포하여 우수한 경관자연을 이루고 있음

[자연경관자원]

- 사업대상지 동측에 명일근린공원이 위치하며 윈터근린공원 길동공원, 승상산 등 크고 작은 공원이 분포하고 있어 녹지 경관이 우수함

명일근린공원	길동공원
	

[인문경관자원]

- 사업대상지 북측 고덕로에 위치한 5호선 고덕역이 위치하고, 사업대상지 동측 동남로에 세종포천고속도로가 예정되어 있어 서울시 내와 타 지역으로의 이동이 용이함

- 신영초등학교, 대영 초·중·고등학교 등 다수의 교육시설과 대림도서관, 신길5동주민센터, 영등포다목적 배드민턴체육관 등 주민이용 편의시설이 주변에 위치하고 있음

고덕역	강동아트센터
	

3) 경관현황종합

- 대상지는 주거지역에 위치하며, 주변으로 공동주택 및 저층건축물, 개발구역이 위치하여 주변 환경과 조화로운 건축 규모 및 배치계획이 필요함
- 노후화된 주변 주거건축물을 선도하는 통합적 건축경관 형성 필요함
- 대상지 서측 공원부지와 연계한 단지 내 조경계획이 필요함

2-2 대상지 현황 사진



A. 대상지 북측 동남로71길 가로경관



B. 대상지 북측 동남로 가로경관



C. 대상지 남측 동남로65길 가로경관



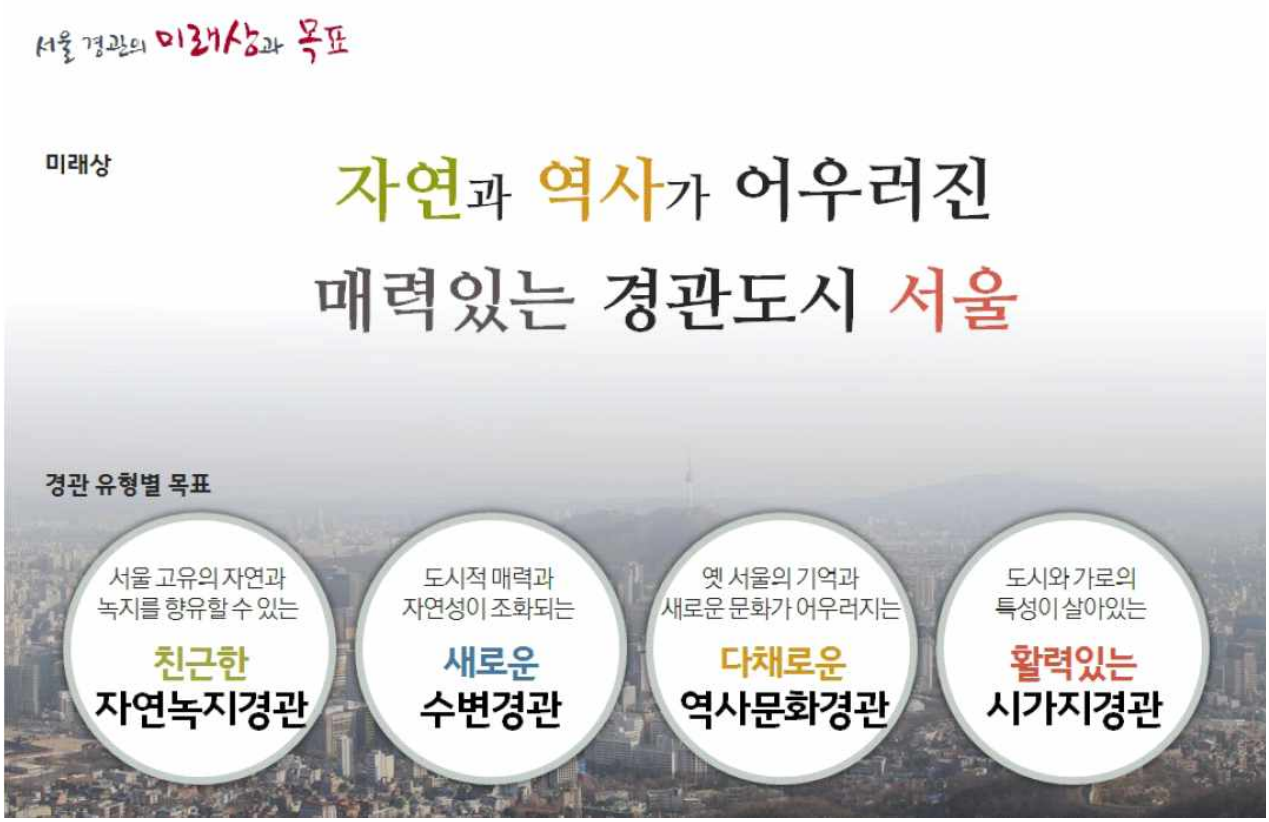
D. 대상지 남서측 구천면로 가로경관



3 상위계획 검토

3-1 서울특별시 경관계획

1) 경관계획의 미래상 및 목표



2) 경관유형별 추진전략

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

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

[시가지경관]

주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아 있는 시가지경관 형성

추진전략 10	건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리

▌민관협력을 통한 건물 전면공간의 민간부지 공공성 개선

민간의 적극적인 참여 유도를 위해 건물 전면공간의 디자인 및 시설개선을 위한 행·재정적 지원방안을 마련하고, 건축행위 시 접근성 및 사용성이 우수하고 질적 수준이 높은 건물 전면공지에 대한 인센티브를 제공하는 등 다양한 지원방안 및 제도개선을 추진한다.

▌가로 구간별 건물 전면공간 연계조성 및 통합관리

전면공간 간의 연계, 전면공지와 보도의 통합을 고려한 가로시설물 디자인과 공간 활용으로 가로환경의 질적 수준을 향상하고, 조성된 공간의 유지관리를 위하여 지역 단위의 관리시스템을 구축한다.

추진전략 11	가로경관의 질 향상 및 특화

▌자치구별 지역 가로 경관특성 유지 및 개선을 위한 경관가이드라인 마련

자치구별로 특성가로변 건축물, 특히 지역 특성의 중요한 구성요소인 소규모 건축물 및 공공시설물 경관관리를 위한 가이드라인을 마련하여 지역의 정체성을 반영한 가로 이미지를 강화한다.

▌고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선

고가차도 철거로 노출되는 주변 가로의 경관개선을 위한 경관사업을 시행하고, 노후한 지상철 역사 및 구조물 개선을 통해 대중교통 관련 시설물 경관개선과 함께 주변 지역 통합적 업그레이드를 통해 시가지경관 및 보행환경을 개선한다.

▌쾌적한 생활 가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행

일반주택지의 커뮤니티 공간 부족, 협소한 가로공간, 노후가로시설물 등의 문제와 획일화된 가로공간이 조성된 공동주택지의 경관특성에 따라 주민참여와 연계한 생활밀착형 가로경관 개선을 지원한다.

추진전략 12	시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

▌저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리

구릉지 저층 주거지경관 유지를 위하여, 주택유형, 경사도, 접도 유형 등을 고려한 다양한 건축모델을 개발하여 개발사업을 유도. 구릉지 저층 주거지 및 인접 지역은 중저층을 원칙으로 배후 산 및 시가지 조망 확보 및 기존 저층 주거지 경관특성과 조화를 유도한다.

▌노후 저층 주거지 생활공간 경관개선

기반시설이 노후한 저층 주거지를 중심으로 주민의 적극적인 참여를 통해 주민 스스로가 지역의 경관을 보전·관리 및 형성할 수 있도록 경관협정을 활성화함. 주민이 직접 제안하는 공모방식의 경관협정 지원, 협정내용, 운영회결성, 인가에 관한 절차지원, 법적 자문 등이 가능한 경관협정지원 자문단 구성 등을 추진한다.

3) 경관요소별 관리계획

가. 건축물 가이드라인

■ 가이드라인

	가이드라인 내용
배치 규모 높이	• 서울시 도시기본계획에서 제시하는 높이관리원칙을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획 • 대상지 주변의 하천, 주요산 등의 자연경관자원과 문화재 등의 역사문화자원으로의 조망을 훼손하지 않도록 고려하여 계획 • 수변에 면하는 건축물의 경우 배후산 조망, 주변 지역 스카이라인, 통경축 등 주요도로에서 조망되는 경관을 고려하여 계획 • 산 주변, 구릉지 등 자연녹지 경관자원에 접한 건축물은 기존의 녹지는 최대한 보존하면서 대지 내 녹지공간을 확보하며 원지형의 변동을 최소화할 수 있도록 계획 • 대상지 주변 지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 배치하며, 전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 가로의 연속성을 유지할 수 있도록 배치
형태 입면	• 대규모 건축물의 경우, 기단부를 설치하거나 입면분절 등을 통해 휴먼스케일의 가로경관을 조성하고, 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적 입면·형태 디자인을 지양 • 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 설비시설 경계부 녹화 등을 통해 시각적으로 차폐하여 가로경관을 저해하지 않도록 계획 • 역사문화재와 인접한 고층건축물의 경우, 역사문화재의 높이 · 규모와 조화를 이룰 수 있도록 입면분절, 고층부 후퇴 등 다양한 계획기법을 적용 • 산이나 성곽 주변 건축물은 높은 지점에서 내려다보이는 조망경관을 고려하여 지붕 또는 고층부를 계획
재질 색채	• 주변 지역의 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재의 사용을 지양 • 건축물 외관의 색채계획 시 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인을 적용 • 역사문화자원과 인접한 경우, 해당 자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질을 계획하되, 과도한 재료 혼용이나 전통문양의 남용은 지양
외부 공간	• 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용 • 구릉지의 경우 옹벽 설치를 지양하며, 부득이한 경우 가로 또는 대지 내에서 보이는 경관을 저해하지 않도록 다양한 계획기법을 적용 • 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양하고, 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자 · 보행자를 위한 개방적 공간으로 계획 • 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획하며, 건축물의 외부공간은 장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 조성
옥외 광고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재의 사용을 권장하며, 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용
야간 경관	• 건축물의 야간경관은 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출 • 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 '서울특별시 빛공해 방지계획'의 야간경관 가이드라인 준용

4 배치 및 규모계획

4-1 배치계획

- 대상지는 주요 도로변과 인근 주거 조망성을 고려하여 주요 가로, 교차로 등에서의 주동을 사선 배치하였으며, 도로변 녹지를 조성하여 차음 방안을 마련하였음
- 충분한 주동 간격을 확보하여 통경축을 확보하였고, 완벽한 보차분리를 통한 보행자 중심의 공간계획을 수립하였음
- 대상지 내 단지의 지하에는 지하주차장을 배치, 저층부 및 지상에는 공동주택, 근린생활시설 등 계획으로 동선 및 출입구를 분리하였음
- 단지 내에 오픈스페이스 공간에 커뮤니티 공간 및 테마공간을 만들어 다양한 이용행태 유도함

배치도



5 사업시행으로 인한 영향예측 및 평가

5-1 시뮬레이션 분석

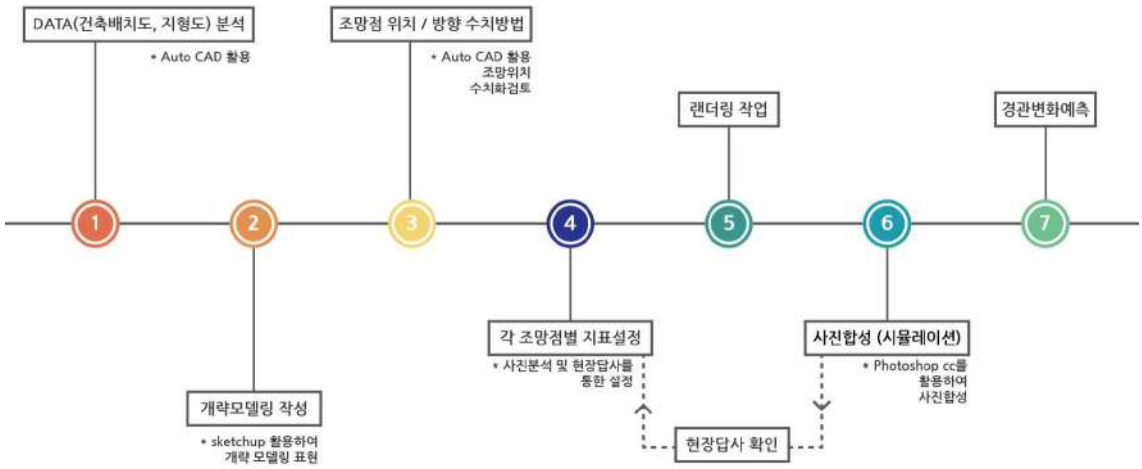
1) 경관시뮬레이션 기법

- 경관시뮬레이션은 현재의 경관이 경관 요소별 가이드라인을 반영하여 실제로 적용될 경우 변화된 모습을 사진합성과 컴퓨터그래픽을 통해 예측하여 시각적으로 표현하는 것임
- 본 시뮬레이션은 현장 사진을 바탕으로 변화된 모습의 이해를 돕기 위해 컴퓨터 그래픽으로 표현한 것으로 실제와 다소 차이가 있음

기법	특징
사진합성	현장에서 촬영된 사진이나 슬라이드에 컴퓨터 그래픽 또는 몽타쥬기법을 이용 현장 재현성이 높고 대안에 따른 사진의 동시 비교 가능 시점의 위치설정이 용이함
컴퓨터그래픽	컴퓨터를 사용한 일종의 모형제작 차원 설계와 화상, 3차원 와이어 프레임, 애니메이션 기술을 포함 현존하지 않는 미래의 경관의 평가에 유용 외부공간의 표현에 있어서의 한계

2) 경관시뮬레이션 과정

- 경관시뮬레이션은 다음과 같은 작업 및 프로그램 과정을 거쳐 작성하였음
- AutoCAD, Photoshop, Sketchup 등 프로그램을 활용하여 시뮬레이션 작성
- 수치지형도상에서 계획지반고를 고려한 등고선 조정 및 정지작업
- 기본계획상 건축배치도를 고려한 3차원의 개략 모델링 작성
- 주요 조망점에서의 시점의 위치 및 방향, 시뮬레이션 영역 등의 설정
- 주요 조망점 별 시점 및 높이 기준 대상 설정
- 주요 조망점에서의 경관변화를 추측하기 위해 Sketchup 프로그램을 활용한 시뮬레이션 작업
- 경관현황을 고려하여 경관 영향 검토 주안점에 따라 사업 전·후에 대한 경관 변화 예측 및 평가



5-2 조망점 선정 기준

- 동서남북 방향에서의 접근성 및 근경, 중경, 원경별 조망특성을 예측할 수 있도록 조망점을 선정
- 공원 및 지하철역, 랜드마크를 형성하는 시설물 등 이용이 많은 장소 중에서 조망이 양호한 지점으로 조망점으로 선정하여 경관변화를 예측함
- 또한 통행량이 많은 주변 도로에서는 주행자시점 분석을 통해 경관영향을 검토함
- 조망점 선정기준은 다음과 같음
  - 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하여 조망 빈도수가 높은 공공장소
  - 주요 시설지 및 오픈스페이스가 조성된 장소
  - 주요 동선축 및 결절부를 중심으로 선정
  - 시거리에 따라 근경, 중경, 원경의 검토가 적절히 이루어질 수 있는 장소

구분	근경	중경	원경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 중·고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여 지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성(중·고층부)이 나타나는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성(천공부)이 나타나는 경관범위
경관대상	저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관계, 지형단차	대상지의 전체 형태와 배치(통경축, 녹지축 등) 위주 수록	대상지 높이와 인근 지역이 만들어내는 스카이라인
경관거리	100m 이내	100~200m	200m 이상

※ 서울시 경관심의도서 작성방법 설명서 경관시뮬레이션 작성 변경기준을 준용

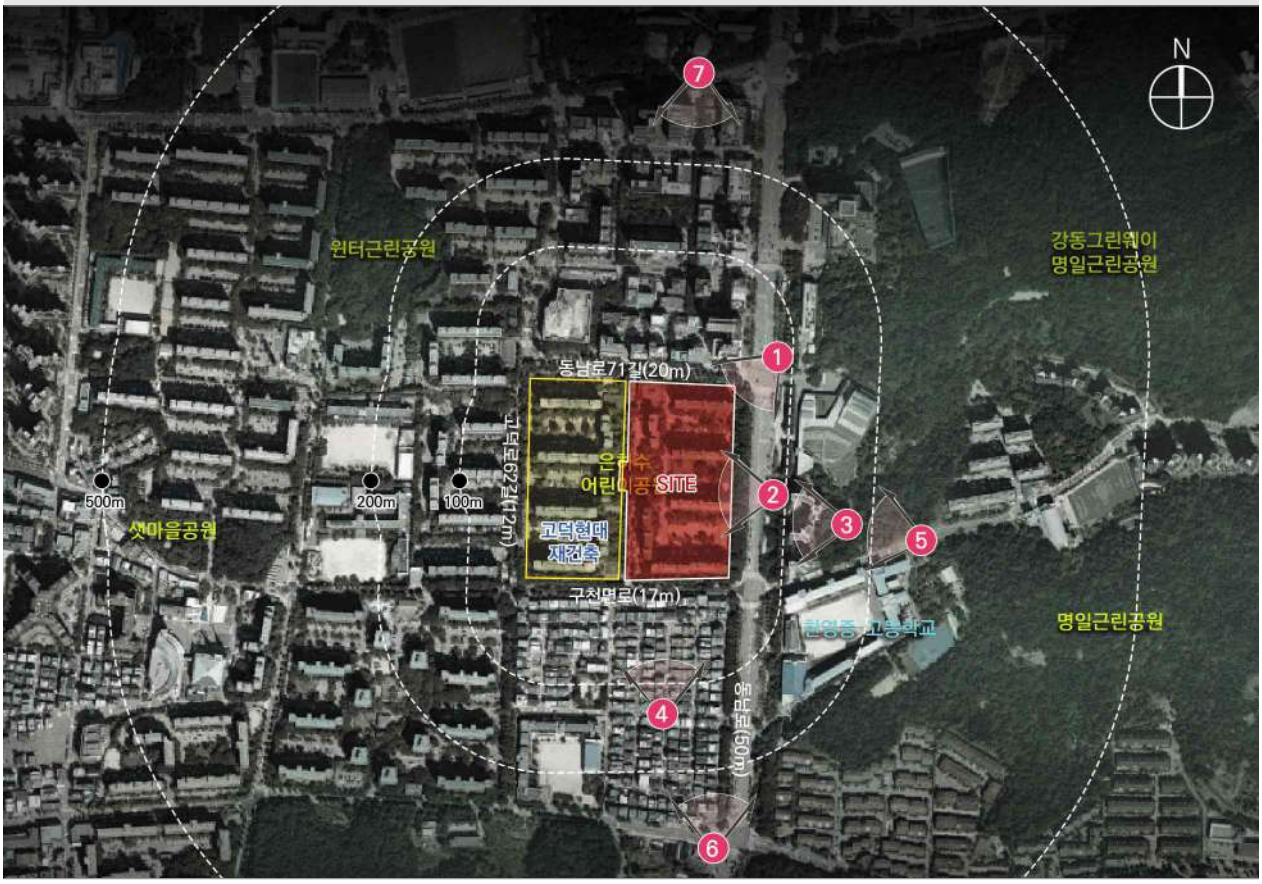
5-3 조망점의 선정

- 동서남북의 네 방향의 근경, 중경, 원경의 랜드마크 지역 및 통행량이 많아 조망빈도가 높은 지점을 조망점으로 선정함
- 사업지구 주변은 인접 비슷한 높이의 건축물과 중 · 저층의 상업 및 주거시설이 다수 분포하고 있는 지역으로 대부분의 지점에서는 사업지구의 전체적 모습과 건축물의 옥탑부가 일부 조망될 것으로 판단됨
- 교차로 및 내부순환도로 등의 주요 도로 및 인근 지역의 대표 지점 등 총 7개의 조망점을 선정함

〈 조망점 위치 〉

순번		조망위치	시거리(m)
1	근경	강동아트센터	50m
2	근경	고덕아르테스미소지움	55m
3	중경	강동그린웨이 명일근린공원	150m
4	중경	동남로65길	178m
5	원경	명일근린공원 입구	242m
6	원경	대명초교입구 교차로	349m
7	원경	이마트 앞(고덕로)	400m

조망점 위치도



5-4 조망점 경관 분석

1) 경관시뮬레이션 - 근경

조망점 1	조망위치	강동아트센터	조망거리	50m



분석	• 대상지 북동측 강동아트센터 부근에서 바라본 조망으로 대상지의 입면이 가로경관을 주도하며, 도로변으로 녹지가 조성되어 가로에서의 위압감을 완화하였음

사업시행전



사업시행후



2) 경관시뮬레이션 - 근경

조망점 2	조망위치	고덕아르테스미소지움	조망거리	55m



분석	• 대상지 동측 고덕아르테스미소지움(12F)에서 바라본 조망으로 고덕현대(재건축)가 대상지 배후로 조망됨. 주요 도로인 동남로 방면으로 2개소의 통경축 확보하였으며, 인접 재개발 구역인 고덕현대 재건축과 연계 통경축을 계획하여 개방감을 주었음

사업시행전



사업시행후



3) 경관시뮬레이션 - 중경

조망점 3	조망위치	강동그린웨이 명일근린공원	조망거리	150m



분석	• 대상지 동측 강동그린웨이명일근린공원에서 바라본 조망으로 녹지 배후로 대상지와 고덕현대(재건축)가 조망됨. 2개소의 통경축을 확보하여 개방감 있는 배치 계획을 하였음

사업시행전



사업시행후



4) 경관시뮬레이션 - 중경

조망점 4	조망위치	동남로65길	조망거리	178m



분석	• 대상지 남측 저층 주거 및 상업시설 방면에서 바라본 조망으로 외곽부로 낮아지는 층수계획을 적용하여 저층시가지에서의 위압감을 완화하였음. 저층 위주의 주변 건축물과의 조화를 고려하여 과도한 장식적 요소 지양

사업시행전



사업시행후



5) 경관시뮬레이션 - 원경

조망점 5	조망위치	명일근린공원 입구	조망거리	242m



분석	• 대상지 동측 명일근린공원입구 방면에서 바라본 조망으로 고덕아프테스미소지움(12F) 배후로 대상지가 조망됨. 기존 건축물 너머로 중층부와 상층부 일부가 조망되므로, 인지성을 고려한 옥탑계획이 필요함

사업시행전



사업시행후



6) 경관시뮬레이션 - 원경

조망점 6	조망위치	대명초교입구 교차로	조망거리	349m



분석

- 대명초교 교차로에서 바라본 조망으로 저층밀집지역 배후로 대상지가 조망됨. 남북방면 통경축을 확보하였으며, 고덕현대(재건축)과 조화로운 스카이라인을 형성함

사업시행전



사업시행후



7) 경관시뮬레이션 - 원경

조망점 7	조망위치	이마트 앞(고덕로)	조망거리	400m



분석	• 대상지 북측 이마트 방면에서 바라본 조망으로 이마트와 고덕역대명벨리온오피스텔(20F) 배후로 대상지가 조망됨. 주요 도로인 고덕로 방면으로 통경축 1개소 확보

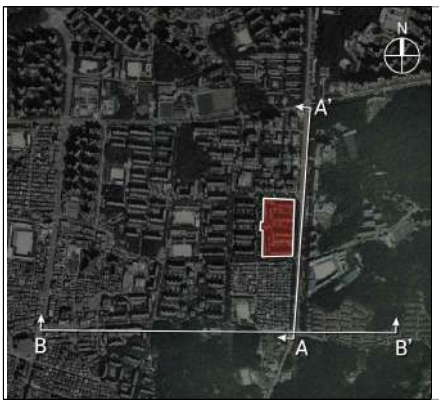
사업시행전



사업시행후



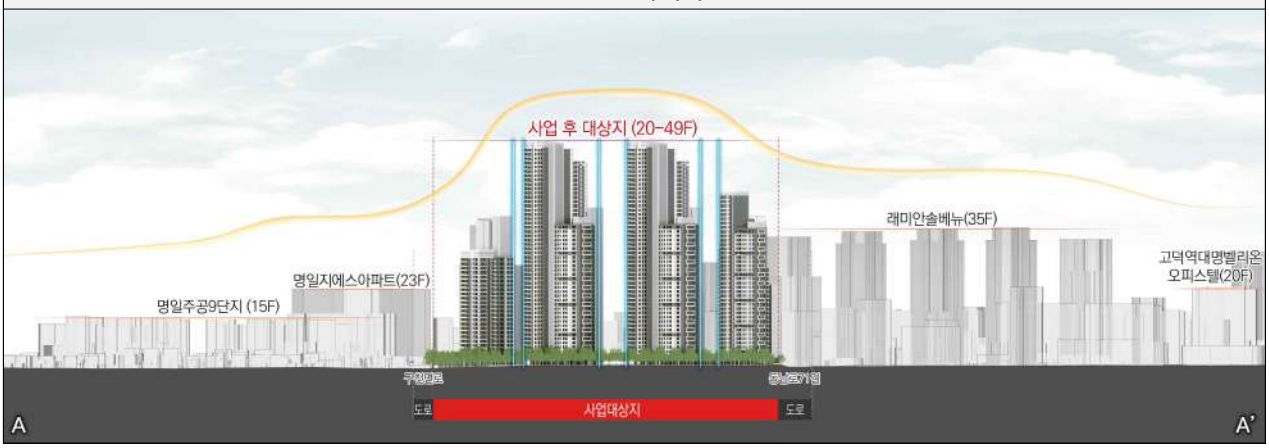
5-5 스카이라인 분석



분석

- A-A’ 스카이라인은 대상지 동측에서 바라본 조망으로 대로변에서의 개방감을 확보한 배치안과 개발예정지(고덕현대)와 연계 통경축을 확보하고, 북측 공동주택 단지와의 조화로운 스카이라인을 형성하였음
- B-B’ 스카이라인은 대상지 남측에서 바라본 조망으로 개발예정지(고덕현대)와 조화로운 층고 계획으로 자연스러운 스카이라인을 형성하였음

A-A’ 스카이라인



B-B’ 스카이라인



5-6 예측 결과

예측범위	사업대상지 및 인접 주변 지역

예측방법	주요 도로변 및 사업대상지 조망점에서의 조망 시뮬레이션을 통한 경관 변화 검토

예측결과	• 각 조망점에서의 경관분석 - 대상지는 동남로와 구천면로에 연접해 있음 - 근경에서의 보는 각도에 따라 시각축 형성과 리듬감, 개방감을 동시에 확보하였으며, 주변 건축물, 개발예정지와의 조화로운 가로경관을 형성할 것으로 예상됨 - 중경 및 원경에서 조망 시 가로변에서 주로 조망되는 입면 디자인 및 옥탑부에 특화 디자인을 적용하여 인지성 확보와 가로경관 개선이 필요함 - 과도하지 않고, 리듬감 있는 입면 색채계획으로 주변 건축물을 선도하는 입면계획 수립이 필요함 • 스카이라인 분석 - A-A’ 스카이라인은 대상지 동측에서 바라본 조망으로 대로변에서의 개방감을 확보한 배치안과 개발예정지(고덕현대)와 연계통경축을 확보하고, 북측 공동주택 단지와의 조화로운 스카이라인을 형성하였음 - B-B’ 스카이라인은 대상지 남측에서 바라본 조망으로 개발예정지(고덕현대)와 조화로운 층고 계획으로 자연스러운 스카이라인을 형성하였음

5-7 저감방안

1) 기본방향

- 생활가로 등 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 대상지 남서측 신길바라기공원와 연계한 다양한 내부조경 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 열린공간 조성
- 주요 도로변 전면부 건축물 후퇴 및 인접 건축물과의 진입경관 및 가로경관을 개선하는 경관 형성
- 도시의 연속성을 고려하여 기성 가로변 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 입면디자인 계획 예정

2) 건축물 경관계획

가. 건축물 배치 및 형태계획

- 대상지 내의 건축물의 배치는 지형, 조망 등의 주변 여건을 고려하여 계획
- 주 도로변에 위치한 생활가로에 대응하는 주거 및 판매시설은 가로공간과 주거공간이 연계되어 설계된 배치로 계획하여 도시가로의 활력과 커뮤니티 향상을 도모함
- 보행활동이 빈번한 구간에는 필로티 구조 및 투시성 소재 등을 적용하고 고층의 장변은 분절하여 폐쇄감을 완화할 수 있도록 계획함
- 보행 중심의 주 생활가로변 저층부에는 가로환경과 조화를 이루도록 형태의 변화, 공간의 분절, 공간의 개방, 건축물의 후퇴 등을 주어 보행자의 쾌적성이 확보되도록 함





나. 건축물 색채계획

- 대상지와 인접하여 위치한 기존 공동주택과 조화될 수 있는 색채계획수립이 필요함
- 색채계획을 통해 지역주민의 위화감을 배제하고, 안정적이며 친근감 있는 환경으로 연출함
- 대상지 주변 경관에 돌출되지 않는 색채를 선정하여 친숙하면서도 안정적인 이미지를 창출토록 계획하며, 색채는 시각적 자극을 유발하는 원색사용을 지양하여 계획함
- 건축물의 외장 색채는 주조색, 보조색, 강조색 등으로 분류하고 이들 색채의 적절한 사용으로 다양성 속에 통일감 있는 계획
- 원경은 고층부 디자인의 단순화를 전체적인 통일성을 연출하고 근경은 출입구 및 저층부의 변화로 보행자에게 즐거움을 부여함

다. 조경계획

- 사업시행 시 인공구조물로 인한 경관 변화를 최소화하기 위해 건축물 주변으로 조경계획을 수립하여 주변 환경과 조화를 이루며 경관 변화를 최소화
- 서측에 위치한 공원과 연계한 조경계획을 수립하고, 각 공간별 특성에 적합한 수종 선정 및 식재 기법을 적용하여 계획하여 여가 · 휴식 공간을 제공함
- 공간 활용의 목적과 이용행태를 감안하여 공간 조성과 용도에 적합한 기능적 식재를 유도함

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 ····· 15

제3장 사업지 및 주변지역의 장래교통 수요 ····· 17

3.1 사업미시행시 교통수요 예측 ····· 17

3.2 사업시행시 교통수요 예측 ····· 22

3.3 주차계획 ····· 36

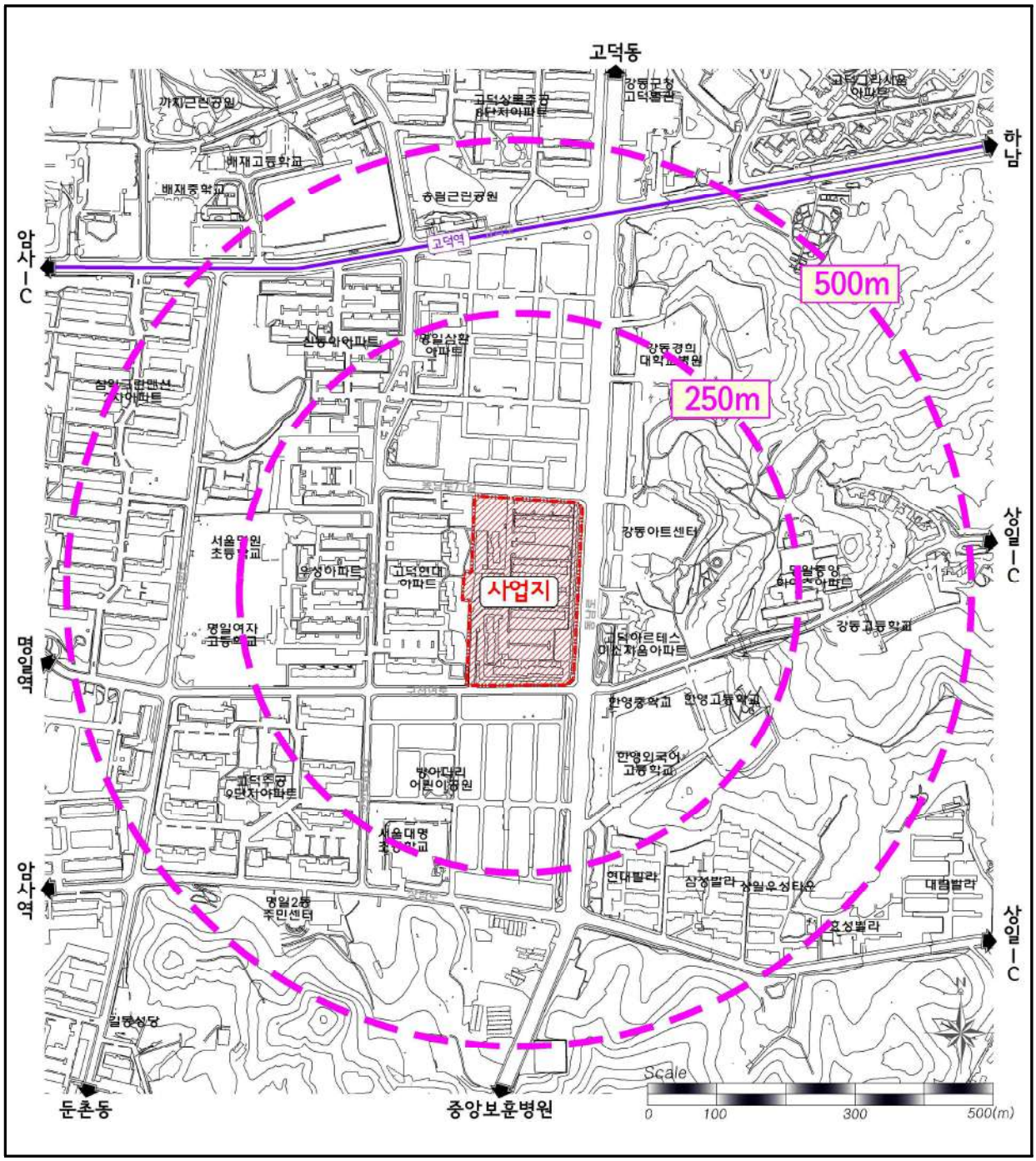
제4장 개선방안 ····· 40

제1장 서 론

1.1 사업의 개요

1) 사업지 위치

○ 본 사업지는 서울특별시 강동구 명일동 54 일대에 위치하고 있다.



(사업지 위치도)

2) 사업내용

가. 사업개요

○ 본 사업지는 서울특별시 강동구 명일동 54 일대에 위치하고 있으며, 구체적인 사업개요는 다음과 같다.

< 사업의 개요 >

구 분		사 업 개 요
일반개요	사 업 명	명일한양아파트 재건축정비사업
	사 업 지 위 치	서울특별시 강동구 명일동 54
	지 역 · 지 구	제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕택지지구), 특별계획구역
	사 업 기 간	~2031년
	용 도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	대 지 면 적 (㎡)	42,243.60
건축개요	건 축 면 적 (㎡)	6,911.10
	건 폐 율 (%)	18,56
	연 면 적 (㎡)	198,588.15
	용 적 률 (%)	339.99
	건 축 규 모	지하4층~지상49층
	세 대 수	1,087
	진 출 입 구 수	2개소
주차시설	법 정 주 차 (대)	1,321
	주 차 수 요 (대)	1,314
	계획주차규모(대)	계획주차대수 : 1,658대 (법정대비 125.5%, 수요대비 126.2%)

구 분 (2 0 3 2 년)		총발생교통량							순수발생교통량						
		승용차		택 시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
발생교통량	주변가로 및 사업지 첨두시	31	276	8	44	39	320	359	19	137	5	23	24	160	184
	1일 발생량(대/일)	1,288	1,288	255	255	1,543	1,543	3,086	648	648	130	130	778	778	1,556

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시 임.

나. 토지이용계획도

< 토지이용계획 >

구 분		명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		-	42,243.6	100.0	-
토지이용계획	획지	소 계	37,227.8	88.1	-
		획 지	37,227.8	88.1	공동주택 및 부대복리시설
	정비기반시설	소 계	5,015.8	11.9	-
		도 로	436.7	1.0	-
		공 원	2,396.9	5.7	-
		완 충 녹 지	2,182.2	5.2	



(토지이용계획도)

다. 건축개요

< 용도별 면적개요 >

(단위 : ㎡, %)

구 분	연면적	비율
공동주택	194,305.45	97.8
근린생활시설	4,282.70	2.2
합 계	198,588.15	100.0

< 공동주택 분양면적표 >

(단위 : ㎡)

구 분	세대수 (세대)	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
24평형 (공공임대 주택)	123	59.99	22.19	82.18	3.39	43.40	128.97
35평형 (공공임대 주택)	26	84.99	31.43	116.42	4.81	61.48	182.72
24평형 (공공분양 주택)	92	59.99	22.19	82.18	3.39	43.40	128.97
35평형 (공공분양 주택)	18	84.99	31.43	116.42	4.81	61.48	182.72
24평형	178	59.99	22.19	82.18	3.39	43.40	128.97
35평형	217	84.99	31.43	116.42	4.81	61.48	182.72
38평형	191	93.99	34.76	128.75	5.32	67.99	202.07
43평형	148	103.99	38.46	142.45	5.88	75.23	223.56
49평형	94	119.99	44.38	164.37	6.79	86.80	257.96
합계	1,087	90,380.13	33,428.27	123,808.40	5,114.00	65,383.05	194,305.45

라. 건축배치도



(배치도)

1.2 분석의 범위

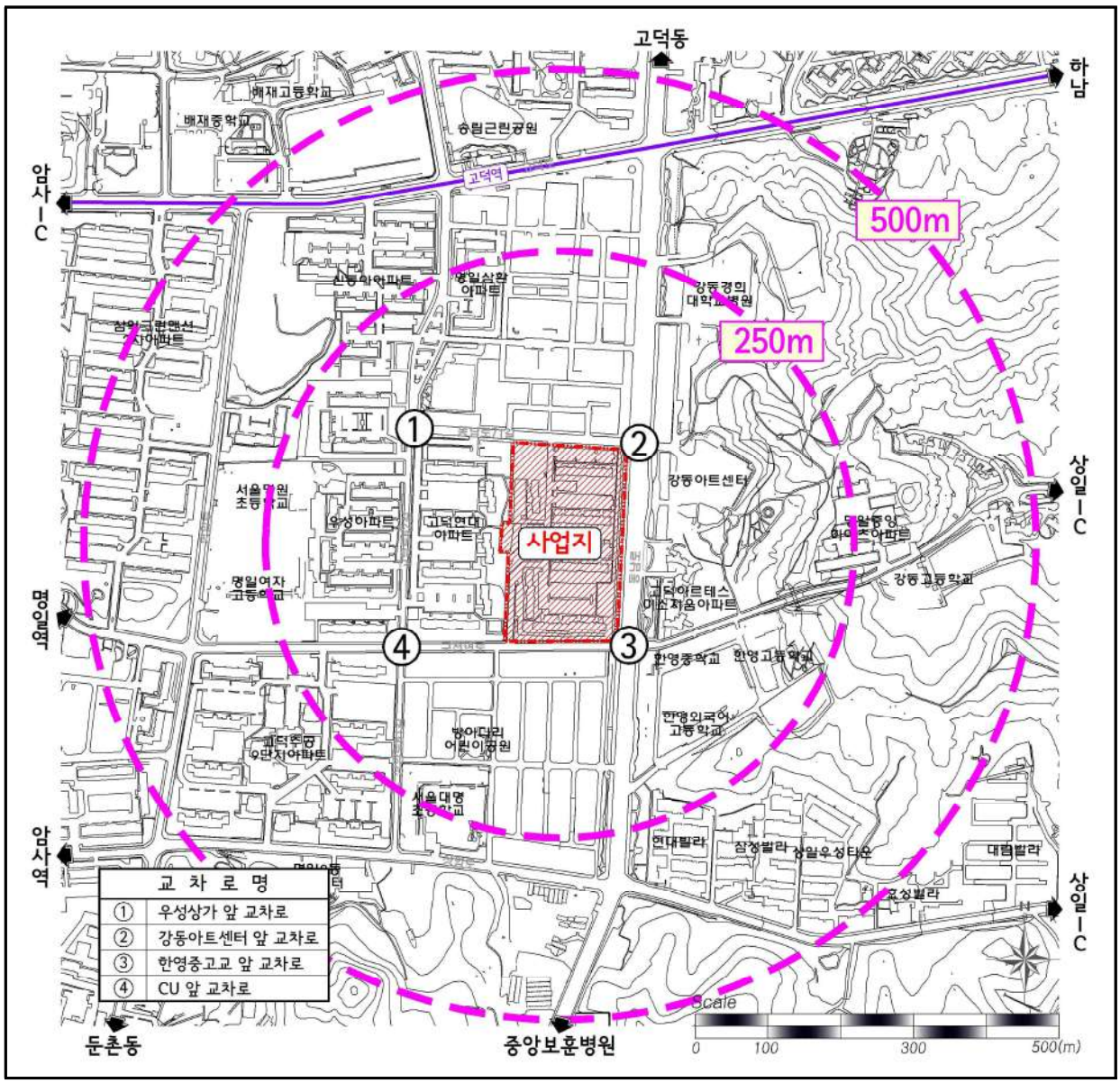
1) 시간적 범위

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

- 기 준 년 도 : 2024년
- 준 공 년 도 : 2031년
- 목 표 년 도 : 2032년(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

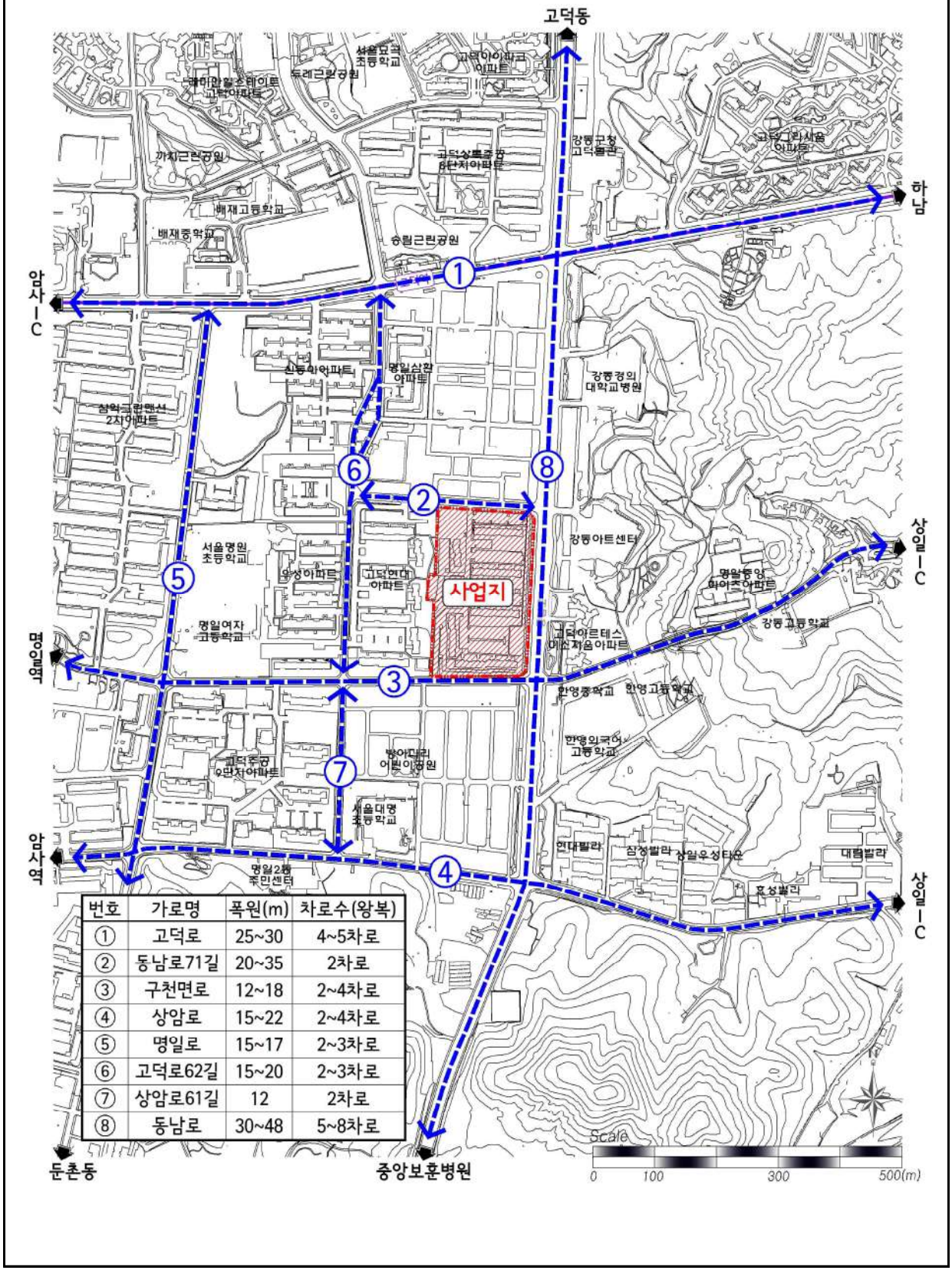
1) 가로망 현황

○ 본 사업지 공간적 범위 내의 가로망 체계를 살펴보면, 사업지 동측 동남로(5~8차로, 폭원 20~35m), 남측 구천면로(2~4차로, 폭원 12~18m), 북측 동남로71길(2차로, 폭원 20~35m)가 접하고 있으며, 서측 고덕로62길(2~3차로, 폭원 15~20m)가 위치하고 있다.

○ 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같다.

< 주변지역 가로망 현황 >

가 로 명	차 로 수 (양방향)	폭 원 (m)	비고
① 고 덕 로	4 ~ 5	25 ~ 30	-
② 동 남 로 7 1 길	2	20 ~ 35	사업지 북측
③ 구 천 면 로	2 ~ 4	12 ~ 18	사업지 남측
④ 상 암 로	2 ~ 4	15 ~ 22	-
⑤ 명 일 로	2 ~ 3	15 ~ 17	-
⑥ 고 덕 로 6 2 길	2 ~ 3	15 ~ 20	사업지 서측
⑦ 상 암 로 6 1 길	2	12	-
⑧ 동 남 로	5 ~ 8	30 ~ 48	사업지 동측



번호	가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
①	고덕로	25~30	4~5차로
②	동남로71길	20~35	2차로
③	구천면로	12~18	2~4차로
④	상암로	15~22	2~4차로
⑤	명일로	15~17	2~3차로
⑥	고덕로62길	15~20	2~3차로
⑦	상암로61길	12	2차로
⑧	동남로	30~48	5~8차로

(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.

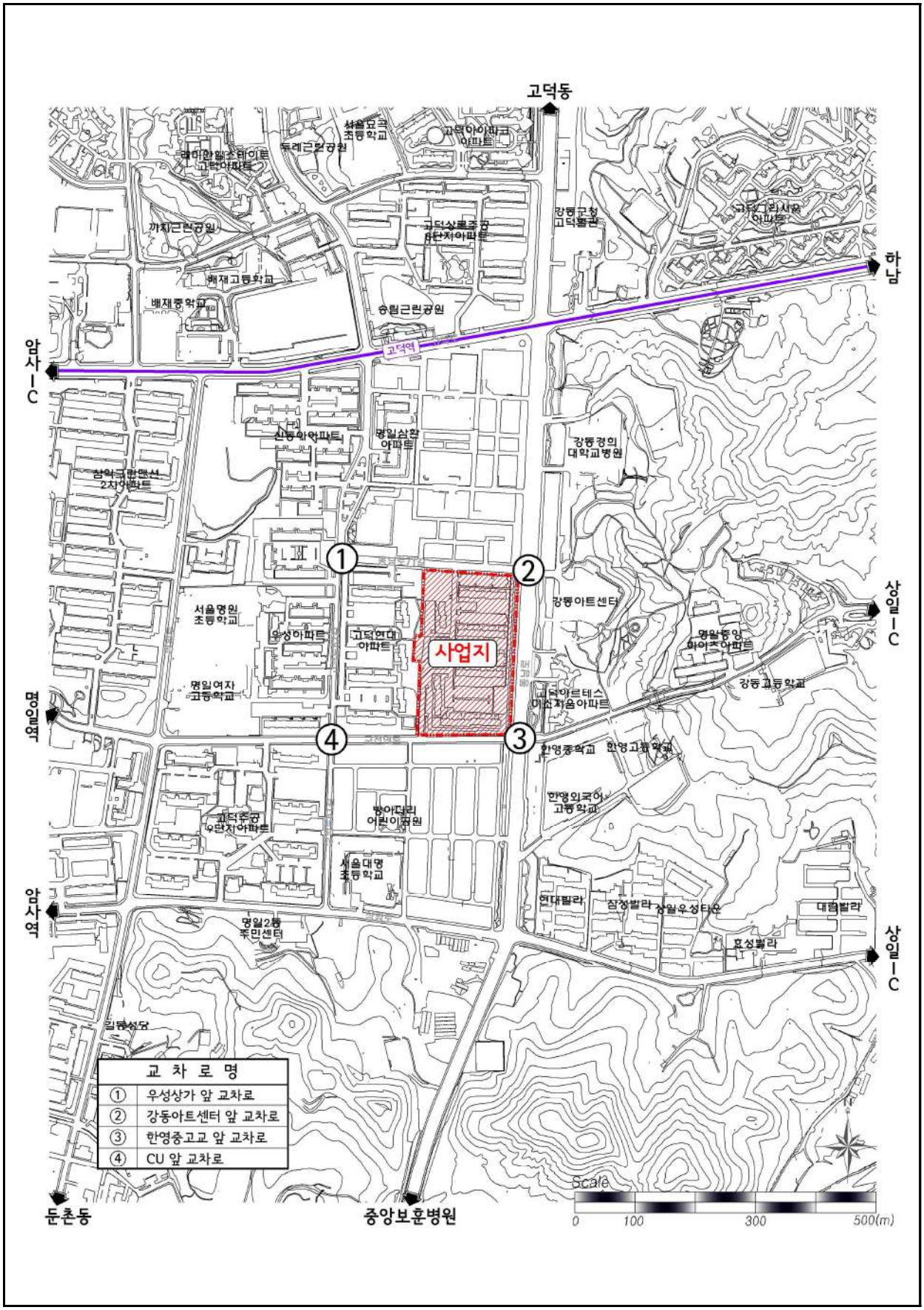
○ 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는바 다음과 같은 사항을 고려하여 조사하였다.

- 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 4개소는 신호교차로로 운영되고 있는 것으로 조사되었으며 교차로별 신호주기는 90~150초, 신호현시는 2~4현시로 운영되어 있고, 교차로의 가각정리는 대체적으로 양호한 것으로 조사되었다.

< 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 >

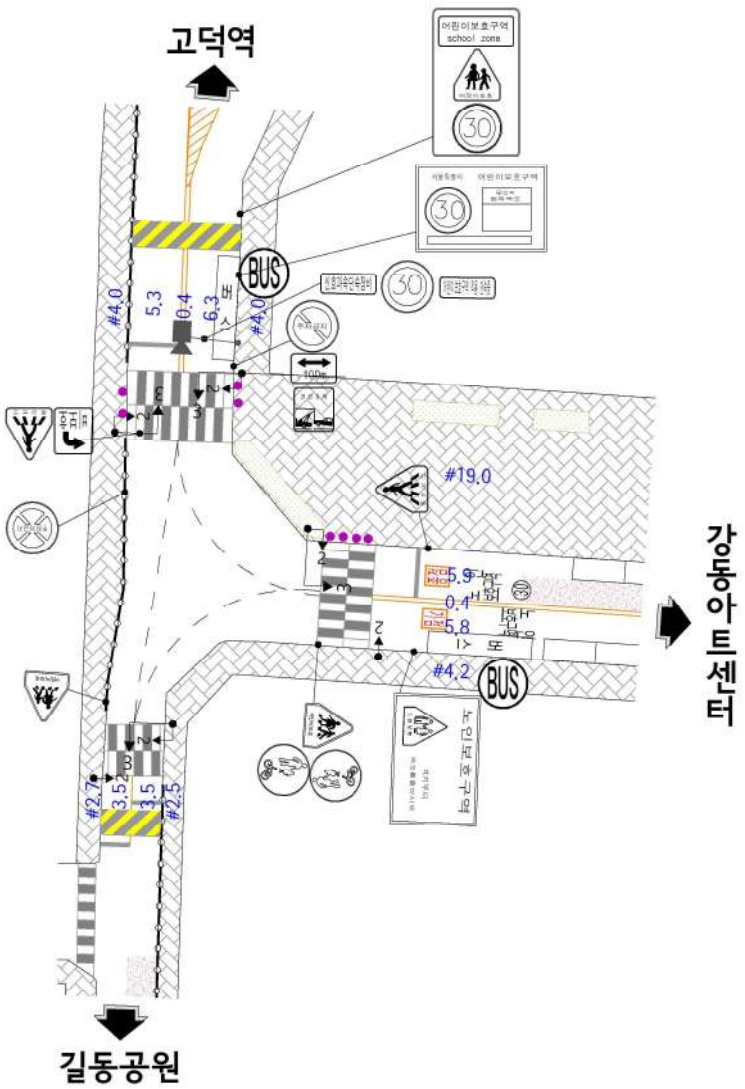
교 차 로 명	교차로 형태	현 시	주 기
① 우성상가 앞 교차로	3지 교차로	3현시	90초
② 강동아트센터 앞 교차로	4지 교차로	4현시	160초
③ 한영중고교 앞 교차로	4지 교차로	4현시	160초
④ CU 앞 교차로	4지 교차로	2현시	90초



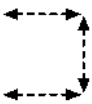
(분석대상 교차로 key-map)

① 우성상가 앞 교차로

기하구조

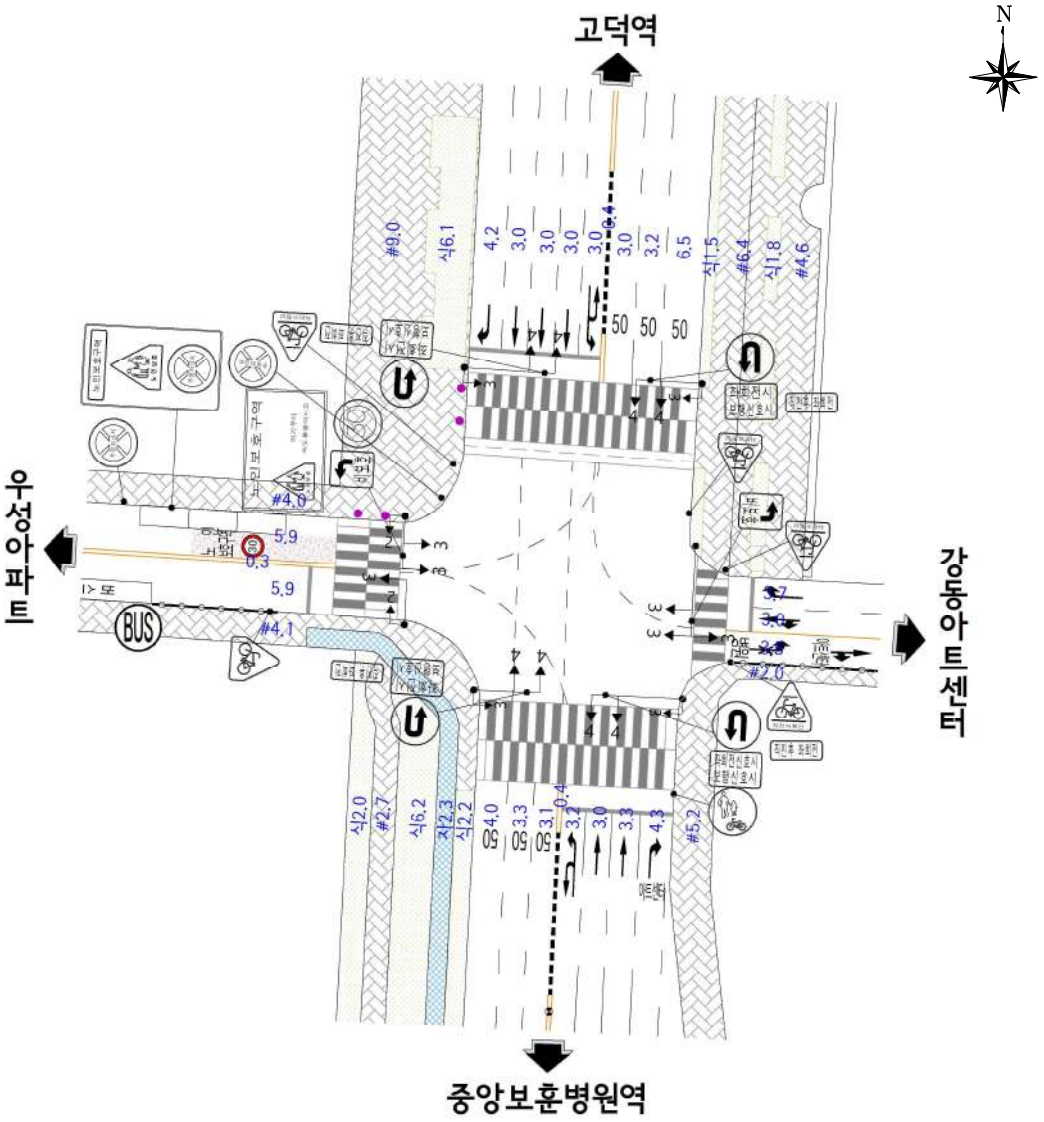


교차로 신호현황

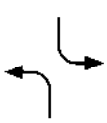
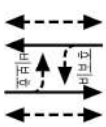
1현시	2현시	3현시	4현시	주기
			-	90초
34(4)	19(4)	29	-	

② 강동아트센터 앞 교차로

기하구조

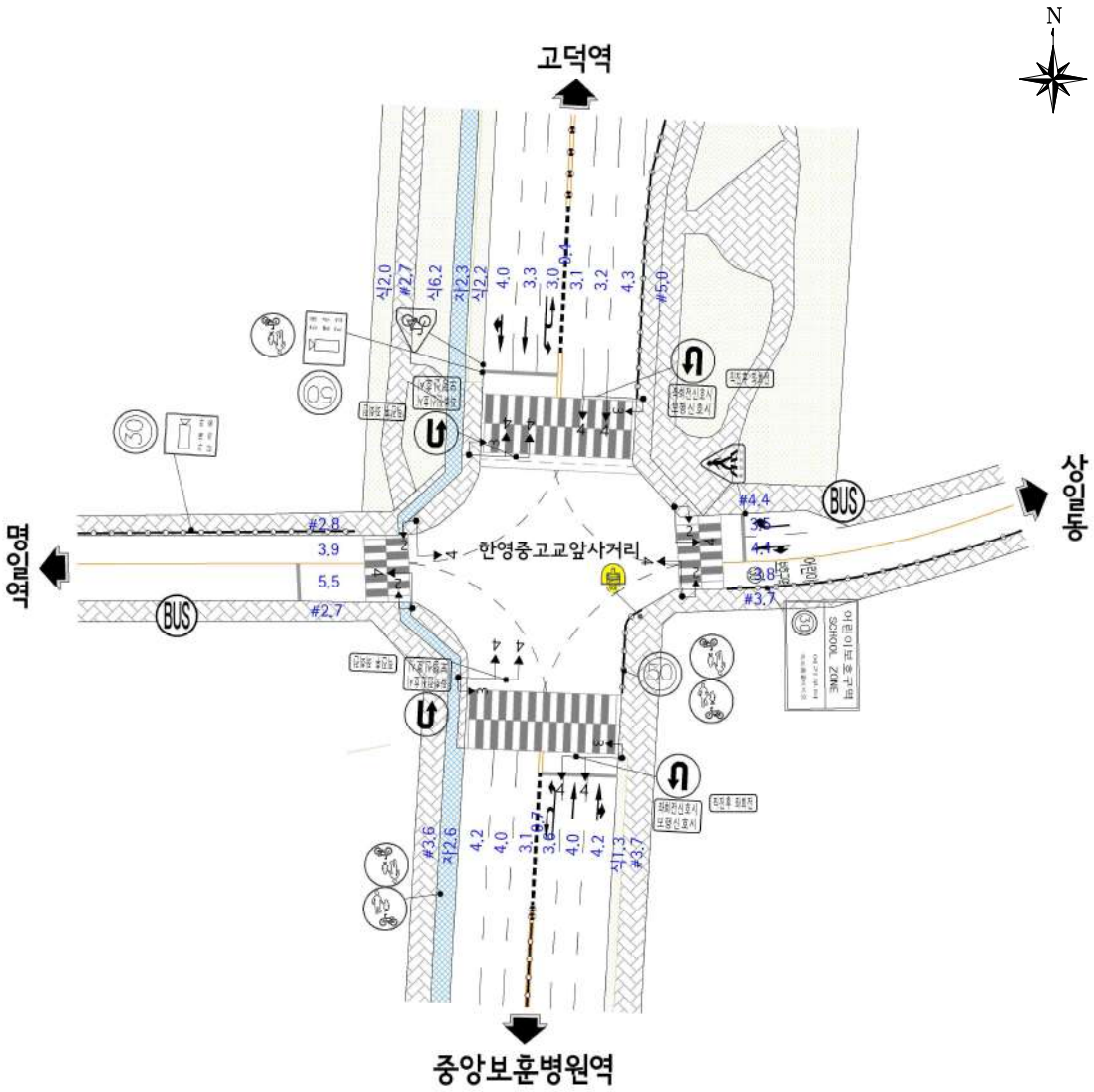


교차로 신호현황

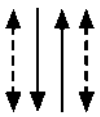
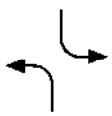
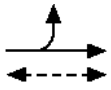
1현시	2현시	3현시	4현시	주기
				160초
81(4)	7(3)	14(3)	44(4)	

③ 한영중고교 앞 교차로

기하구조

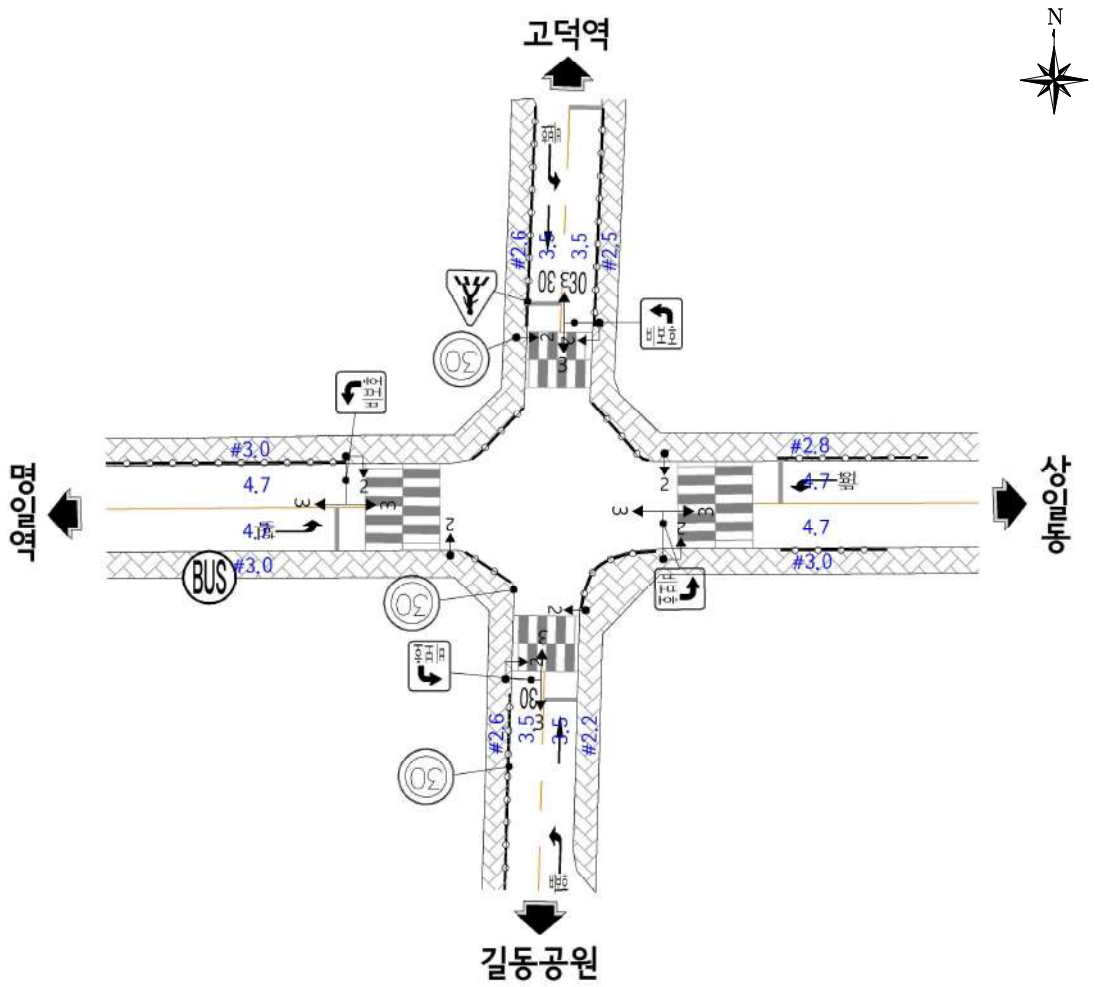


교차로 신호현황

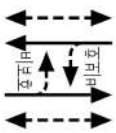
1현시	2현시	3현시	4현시	주기
				160초
56(3)	19(3)	33(4)	38(4)	

④ CU 앞 교차로

기하구조

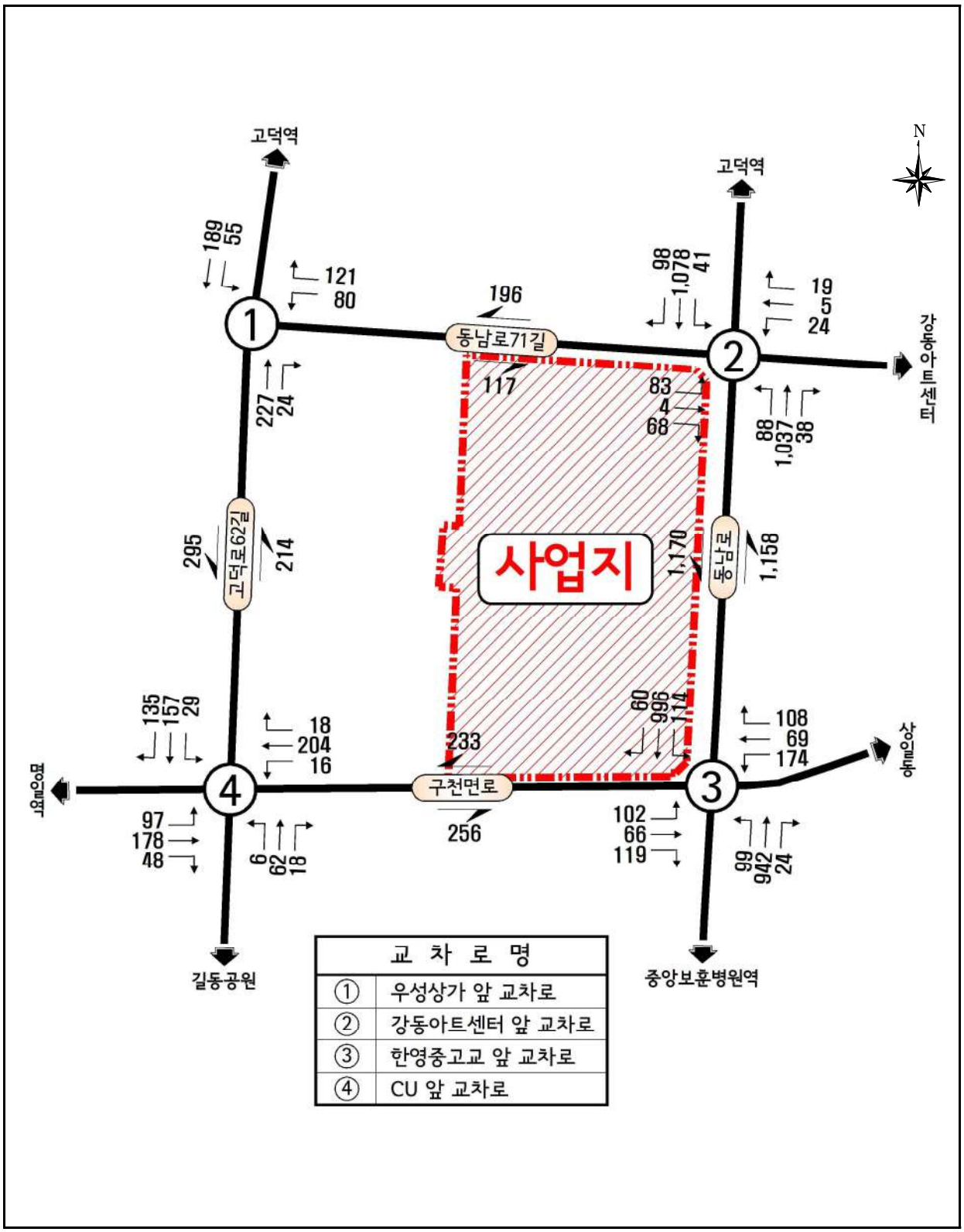


교차로 신호현황

1현시	2현시	3현시	4현시	주기
		-	-	90초
41(4)	41(4)	-	-	

2.2 교통환경 종합분석

1) 주변가로 및 교차로교통량



(주변가로 및 교차로 교통량, 2024년, 08:00~09:00시, 대/시)

2) 주변가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

가. 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 31.7km/h~ 38.5km/h, 서비스수준은 “C”로 나타났다.

< 가로구간 서비스수준 분석결과(2024년, 08:00∽09:00시) >

구 간				구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
동남로 71길	① 우성상가 앞 교차로	→	② 강동아트센터 앞 교차로	0.3	117	34.7	C
	② 강동아트센터 앞 교차로	→	① 우성상가 앞 교차로	0.3	196	34.4	C
동남로	② 강동아트센터 앞 교차로	→	③ 한영중고교 앞 교차로	0.3	1,170	36.5	C
	③ 한영중고교 앞 교차로	→	② 강동아트센터 앞 교차로	0.3	1,158	38.5	C
구천면로	③ 한영중고교 앞 교차로	→	④ CU 앞 교차로	0.3	233	32.3	C
	④ CU 앞 교차로	→	③ 한영중고교 앞 교차로	0.3	256	31.8	C
고덕로 62길	④ CU 앞 교차로	→	① 우성상가 앞 교차로	0.3	214	32.4	C
	① 우성상가 앞 교차로	→	④ CU 앞 교차로	0.3	295	31.7	C

나. 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변의 교차로는 현재 신호교차로로 운영중에 있으며 분석결과, 평균제어지체는 24.7~47.7초/대 (서비스수준 “B~C”)의 수준으로 분석되었다.

< 신호교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 08:00∽09:00시) >

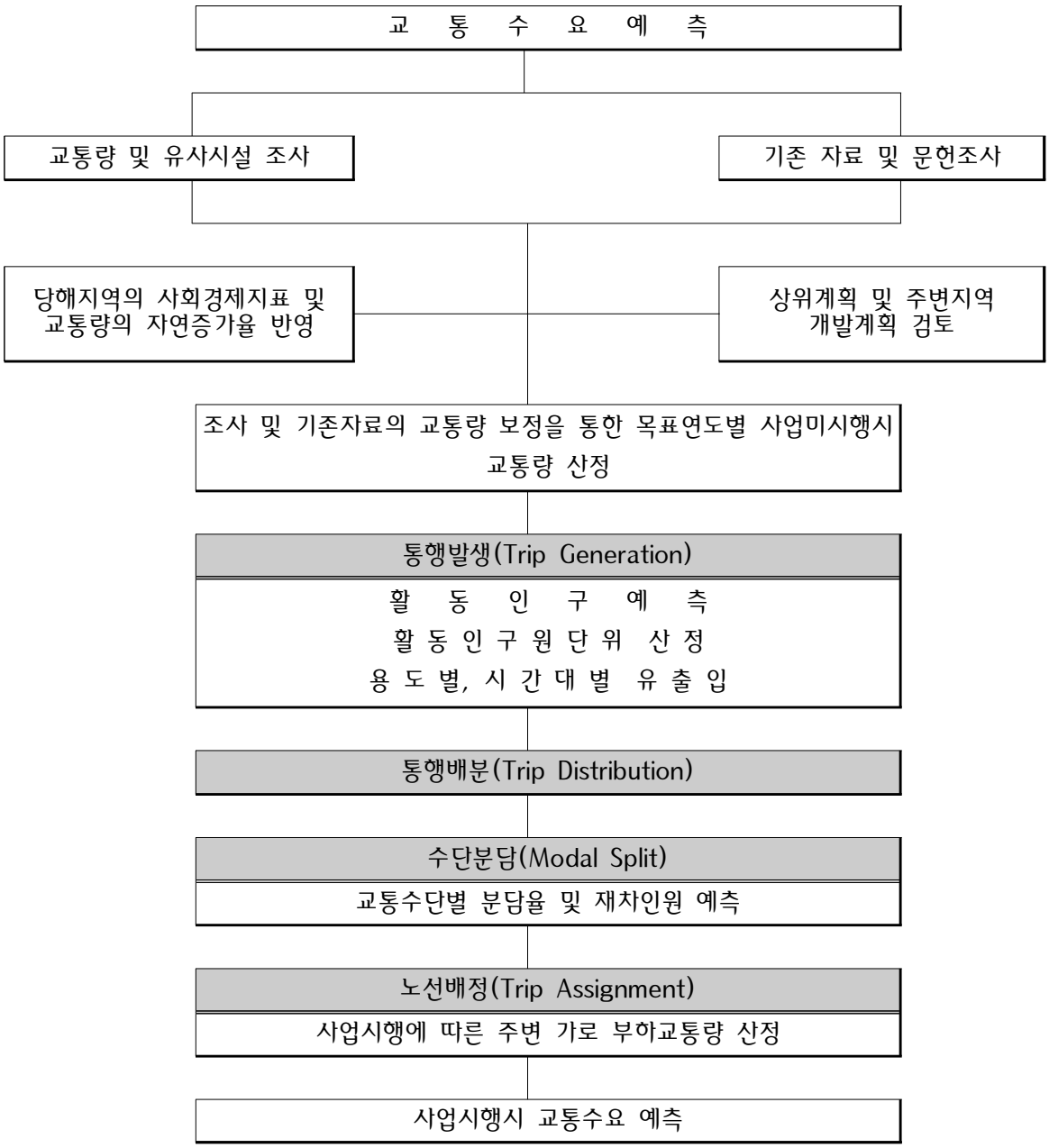
교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 우성상가 앞 교차로	696	24.7	B
② 강동아트센터 앞 교차로	2,583	34.2	C
③ 한영중고교 앞 교차로	2,873	47.7	C
④ CU 앞 교차로	968	25.2	B

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 2024년에 9,295,695인에서 목표연도인 2032년 8,970,441인으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2024년~2032년 -0.44%로 감소하는 것으로 나타났다.

< 서울특별시 장래 인구 예측 >

(단위 : 인)

구 분	2024년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) 24~32
서울시	9,295,695	9,248,418	9,051,693	8,970,441	8,849,929	-0.45%

주 : 1) *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
2) 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서는 코로나바이러스로 인한 통행원단위의 감소를 반영하기 위한 통신자료를 사용하여 사회경제지표(인구,종사자수,학생수)를 제시하지 않아 서울특별시 장래인구 예측은 「2020년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」사회경제지표를 반영한 사항임.

(2) 장래 목적통행량 예측

○ 서울특별시 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2024년 24,045,941통행/일, 목표연도 2032년 22,932,914통행/일로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2024년~2032년 -0.59%로 감소하는 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 장래 목적통행량 예측 >

(단위 : 통행/일)

구 분		2024년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) 24~32
가정기반	통근	11,466,617	11,516,680	11,162,186	10,948,372	10,635,306	-0.58%
	통학	2,121,804	2,036,783	1,830,494	1,771,203	1,685,849	-2.23%
	학원	738,325	712,988	644,571	621,515	588,468	-2.13%
	쇼핑	1,637,230	1,647,033	1,669,379	1,671,852	1,675,569	+0.26%
	기타	4,656,353	4,664,554	4,593,428	4,543,615	4,469,906	-0.31%
비가정기반	업무	1,958,524	1,989,320	1,979,483	1,957,843	1,925,825	-0.01%
	쇼핑	241,034	242,595	235,980	233,418	229,628	-0.40%
	기타	1,226,054	1,232,087	1,199,524	1,185,096	1,163,779	-0.42%
합계		24,045,941	24,042,041	23,315,045	22,932,914	22,374,330	-0.59%

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(3) 장래 수단통행량 예측

○ 서울특별시 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2024년 29,632,877통행/일, 목표연도 2032년 28,985,773 통행/일로 예측되었으며, 연평균 증가율 2024년~2032년 -0.28%로 감소할 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 장래 수단통행량 예측 >

(단위 : 통행/일, %)

구 분	2024년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) 24~32
승 용 차	7,751,375	7,759,120	7,540,371	7,477,439	7,384,024	-0.45%
택 시	1,791,154	1,795,961	1,742,151	1,722,664	1,693,841	-0.49%
버 스	3,742,011	3,755,504	3,702,720	3,659,653	3,595,990	-0.28%
지하철	5,454,282	5,557,592	5,644,645	5,572,434	5,465,845	+0.27%
버스+지하철	2,516,059	2,567,056	2,624,614	2,599,046	2,561,160	+0.41%
도보/자전거	6,838,331	6,778,228	6,548,518	6,459,522	6,328,291	-0.71%
기타수단	1,539,665	1,545,792	1,514,668	1,495,015	1,466,012	-0.37%
합 계	29,632,877	29,759,253	29,317,687	28,985,773	28,495,163	-0.28%

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(4) 장래 총 통행량

< 서울특별시 장래 총 통행량 예측 >

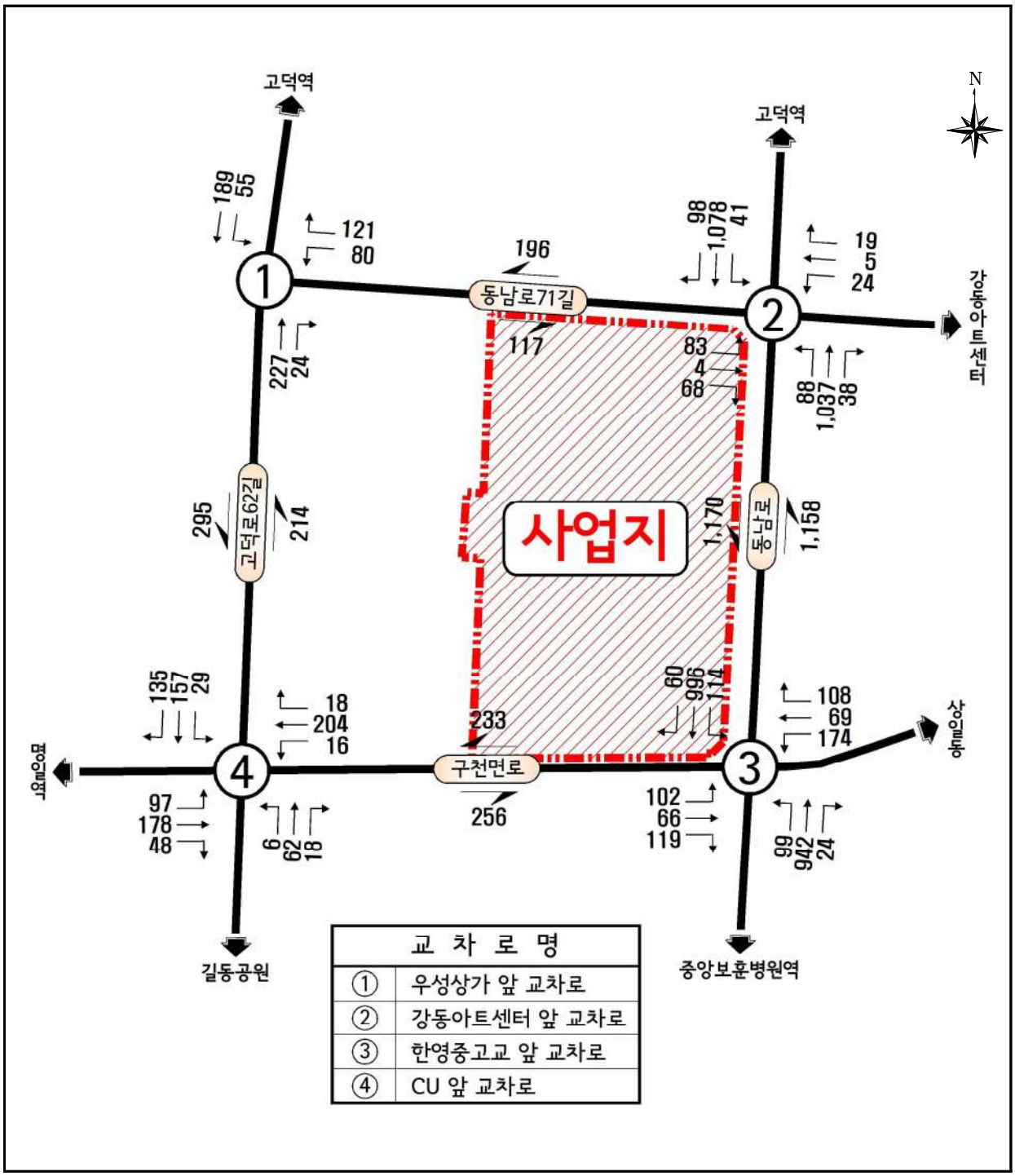
(단위 : 통행/일, %)

구 분	2024년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) 24~32
인 구 (인)	9,295,695	9,248,418	9,051,693	8,970,441	8,849,929	-0.44%
목적통행량 (통행/일)	24,045,941	24,042,041	23,315,045	22,932,914	22,374,330	-0.59%
1인당 목적통행 (통행/인)	2.59	2.60	2.58	2.56	2.53	-0.15%
수단통행량 (통행/일)	29,632,877	29,759,253	29,317,687	28,985,773	28,495,163	-0.28%
1인당 수단통행 (통행/인)	3.19	3.22	3.24	3.23	3.22	+0.17%

주 : *는 본 사업지의 기준년도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 :1)「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」
2)「2020년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

3) 사업미시행시 교통영향분석

○ 본 검토서는「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단별 통행량 연평균증가율(2024년~2032년 -0.28%)을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량과 동일하게 분석하였다.



(사업미시행시 가로 및 교차로 교통량도 2032년, 08:00~09:00, 대/시)

가. 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업미시행시 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 31.7km/h~38.5km/h, 서비스수준은 "C~D"로 나타났다.

< 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00시) >

구 간				구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
동남로 71길	① 우성상가 앞 교차로	→	② 강동아트센터 앞 교차로	0.3	117	34.7	C
	② 강동아트센터 앞 교차로	→	① 우성상가 앞 교차로	0.3	196	34.4	C
동남로	② 강동아트센터 앞 교차로	→	③ 한영중고교 앞 교차로	0.3	1,170	36.5	C
	③ 한영중고교 앞 교차로	→	② 강동아트센터 앞 교차로	0.3	1,158	38.5	C
구천면로	③ 한영중고교 앞 교차로	→	④ CU 앞 교차로	0.3	233	32.3	C
	④ CU 앞 교차로	→	③ 한영중고교 앞 교차로	0.3	256	31.8	C
고덕로 62길	④ CU 앞 교차로	→	① 우성상가 앞 교차로	0.3	214	32.4	C
	① 우성상가 앞 교차로	→	④ CU 앞 교차로	0.3	295	31.7	C

주 : 장래 수단별 통행량 증가율은 2024년~2032년 -0.28%을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량과 동일하게 분석하였음.

나. 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업미시행시 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 24.7~47.7초/대(서비스수준 "B~C")의 수준으로 분석되었다.

< 사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 우성상가 앞 교차로	696	24.7	B
② 강동아트센터 앞 교차로	2,583	34.2	C
③ 한영중고교 앞 교차로	2,873	47.7	C
④ CU 앞 교차로	968	25.2	B

3.2 사업시행시 교통수요 예측

1) 건축개요

< 용도별 면적개요 >

(단위 : ㎡, %)

구 분	연면적	비율
공동주택	194,305.45	97.8
근린생활시설	4,282.70	2.2
합 계	198,588.15	100.0

< 공동주택 분양면적표 >

(단위 : ㎡)

구 분	세대수 (세대)	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
24평형 (공공임대 주택)	123	59.99	22.19	82.18	3.39	43.40	128.97
35평형 (공공임대 주택)	26	84.99	31.43	116.42	4.81	61.48	182.72
24평형 (공공분양 주택)	92	59.99	22.19	82.18	3.39	43.40	128.97
35평형 (공공분양 주택)	18	84.99	31.43	116.42	4.81	61.48	182.72
24평형	178	59.99	22.19	82.18	3.39	43.40	128.97
35평형	217	84.99	31.43	116.42	4.81	61.48	182.72
38평형	191	93.99	34.76	128.75	5.32	67.99	202.07
43평형	148	103.99	38.46	142.45	5.88	75.23	223.56
49평형	94	119.99	44.38	164.37	6.79	86.80	257.96
합계	1,087	90,380.13	33,428.27	123,808.40	5,114.00	65,383.05	194,305.45

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.

○ 근린생활시설의 이용인구는 시설특성상(공동주택의 부대시설) 공종주택 상주 및 방문인구가 이용할 것으로 판단되어 활동인구 예측시 제외하였다.

< 활동인구 예측(2024년) >

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㎡)	393	3.29	1.00	1,293	393	1,686
	주거3(64~85㎡)	261	3.74	1.05	976	274	1,250
	주거4(85~115㎡)	433	4.01	1.11	1,736	481	2,217
	소 계	1,087	-	-	4,005	1,148	5,153
근린생활시설		3,200.00	31.09	-	99	-	99
합 계		-	-	-	4,104	1,148	5,252

주 : 근린생활시설 면적은 주차장 제외 면적임.

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 목적통행량의 증가에 따라 전반적인 증가가 예상되므로 이용인구의 경우「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시한 목적통행증가율인 2024년∽2032년 -0.59%를 적용하였다.

< 장래 활동인구 예측(2032년) >

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㎡)	393	3.29	0.95	1,293	373	1,666
	주거3(64~85㎡)	261	3.74	1.00	976	261	1,237
	주거4(85~115㎡)	433	4.01	1.06	1,736	459	2,195
	소 계	1,087	-	-	4,005	1,093	5,098
근린생활시설		3,200.00	31.09	-	99	-	99
합 계		-	-	-	4,104	1,093	5,197

주 : 근린생활시설 면적은 주차장 제외 면적임.

4) 총 통행량 예측

○ 사업지의 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구를 통행량으로 전환하는 과정이 필요하며, 본 검토서의 공동주택 상주인구에 대해서는「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 1인당 목적통행(2032년 2.56통행/인)을 적용하였으며, 공동주택 방문인구에 대해서는 1인당 2.0통행을 적용하였다.

○ 본 사업 활동인구의 목적별 통행량을 구분하기 위하여 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 목적별 통행비율을 적용하였다.

< 공동주택 목적별 통행량 예측(2032년) >

구 분	통근	통학	기타
비율	56.3%	10.4%	33.3%

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

< 장래 활동인구 통행량 예측(2032년) >

(단위 : 통행/일)

구 분		상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	통근	5,765	2,186	12,426
	통학	1,065		
	기타	3,410		
	소계	10,240		
근린생활시설		198	-	198
합계		10,438	2,186	12,624

5) 활동인구의 시간대별 유출입 분포 예측

○ 유사시설 문헌자료 활용하여 활동인구의 시간대별 유출입 분포비를 도출하였다.

< 시간대별 유출입 통행 분포비 > (단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설	
	상주인구						방문인구		상근인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.1	9.4	0.0	9.1	0.0	1.2	0.1	0.0	6.3	0.0
07:00~08:00	0.7	31.2	0.0	37.5	0.7	4.1	0.5	0.2	24.3	0.0
08:00~09:00	1.3	33.8	0.0	43.4	3.0	7.1	2.1	1.2	39.0	0.0
09:00~10:00	1.0	10.0	0.0	7.5	3.2	6.4	5.7	3.8	21.9	0.0
10:00~11:00	0.5	4.8	0.0	2.1	4.2	7.7	7.2	5.4	7.7	0.0
11:00~12:00	0.5	2.6	0.0	0.4	5.4	7.3	9.2	7.0	0.8	0.0
12:00~13:00	0.7	1.0	0.4	0.0	6.9	7.4	8.4	8.0	0.0	0.0
13:00~14:00	1.3	0.5	2.9	0.0	8.9	8.3	10.5	8.7	0.0	0.0
14:00~15:00	1.4	0.6	4.5	0.0	10.1	9.2	12.1	10.1	0.0	0.0
15:00~16:00	2.2	0.6	8.1	0.0	10.9	9.7	11.0	11.2	0.0	0.0
16:00~17:00	5.0	1.0	12.5	0.0	11.2	8.8	9.6	11.4	0.0	1.9
17:00~18:00	8.6	1.2	17.8	0.0	10.2	7.5	8.4	9.9	0.0	7.1
18:00~19:00	21.0	1.5	18.9	0.0	9.8	6.2	7.1	8.5	0.0	17.2
19:00~20:00	25.5	1.1	15.4	0.0	7.9	5.0	5.1	7.3	0.0	26.9
20:00~21:00	19.1	0.5	11.4	0.0	4.8	3.0	2.6	4.8	0.0	34.2
21:00시 이후	11.1	0.2	8.1	0.0	2.8	1.1	0.4	2.5	0.0	12.7
합 계	100.0	100.0	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 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 수단분담율을 예측하였다.

< 교통수단분담율 현황(2024년) >

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합 계
공동주택	상주	통근	35.5	5.0	24.1	28.2	7.2	100.0
		통학	11.6	3.2	30.8	28.2	26.2	100.0
		기타	29.7	8.6	24.5	25.8	11.4	100.0
	방 문		27.9	7.9	24.9	27.1	12.2	100.0
근린생활시설	상 근		28.9	8.8	26.0	23.4	12.9	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사자료

< 수단별 통행량 증가율 예측 >

(단위 : %)

구 분	승용차	택시	버스	지하철	도보/기타
연평균증가율 (2024년~2032년)	-0.45%	-0.49%	-0.28%	+0.27%	-0.40%

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

< 교통수단분담율 예측(2032년) >

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합 계
공동주택	상주	통근	34.8	4.9	24.0	29.3	7.0	100.0
		통학	11.4	3.1	30.6	29.2	25.7	100.0
		기타	29.2	8.4	24.4	26.8	11.2	100.0
	방 문		27.4	7.7	24.8	28.1	12.0	100.0
근린생활시설	상 근		28.4	8.6	25.9	24.4	12.7	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	1.46	1.55
	방문	1.49	1.60
근린생활시설	상근	1.43	1.36

자료 : 유사시설 문헌조사자료

○ 예측된 승용차, 택시의 이용인구와 평균 재차인원을 토대로 목표연도의 발생교통량을 추정한 결과는 다음과 같다.

< 시간대별·수단별 발생교통량 예측(2032년) >

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	2	73	1	10	3	83	86
07:00~08:00	13	244	3	37	16	281	297
08:00~09:00	**31**	**276**	**8**	**44**	**39**	**320**	**359**
09:00~10:00	34	101	9	18	43	119	162
10:00~11:00	34	71	10	15	44	86	130
11:00~12:00	41	57	10	13	51	70	121
12:00~13:00	46	48	11	12	57	60	117
13:00~14:00	61	48	16	12	77	60	137
14:00~15:00	70	56	17	14	87	70	157
15:00~16:00	77	59	19	16	96	75	171
16:00~17:00	97	61	21	15	118	76	194
17:00~18:00	118	55	23	14	141	69	210
18:00~19:00	198	52	34	12	232	64	296
19:00~20:00	218	45	35	12	253	57	310
20:00~21:00	158	29	24	8	182	37	219
21:00시 이후	90	13	14	3	104	16	120
합 계	1,288	1,288	255	255	1,543	1,543	3,086

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

8) 순수발생교통량

○ 본 검토서와 같은 재개발정비사업인 경우 예측된 사업미시행시 교통량에 재개발 예정지에서 발생되고 있는 기존시설의 발생교통량이 장래목표연도 교통량에 포함되어 있으므로, 이를 고려한 순수 발생교통량을 예측한 후 노선배정을 시행하여야 한다.

○ 본 사업지내 거주 현황은 540세대가 거주하고 있는 것으로 조사되었으며, 상주 및 방문인구는 주거3(85㎡이하)의 원단위를 적용하여 장래 1일 총 활동인구를 추정하였다.

< 장래 기존시설 활동인구 예측(2032년) >

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주	방문	상주	방문	
기존시설	주거3 (85㎡ 이하)	540	3.74	1.00	2,020	541	2,561
	계	540	-	-	2,020	541	2,561

주 : 상주/상근인구의 경우 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

< 장래 기존시설 활동인구 통행량 예측(2032년) >

(단위 : 통행/일)

구 분		2032년		
		상주인구	방문인구	총 통행량
기존시설	통 근	2,908	1,082	6,246
	통 학	536		
	기 타	1,720		
	소 계	5,164		

< 기존시설 장래 시간대별·수단별 발생교통량 예측(2032년) >

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	0	36	0	5	0	41	41
07:00~08:00	4	123	1	18	5	141	146
08:00~09:00	**12**	**139**	**3**	**21**	**15**	**160**	**175**
09:00~10:00	14	50	3	8	17	58	75
10:00~11:00	17	35	4	7	21	42	63
11:00~12:00	21	29	6	7	27	36	63
12:00~13:00	22	24	6	6	28	30	58
13:00~14:00	30	25	8	5	38	30	68
14:00~15:00	35	28	9	8	44	36	80
15:00~16:00	39	30	9	8	48	38	86
16:00~17:00	49	31	10	8	59	39	98
17:00~18:00	59	27	12	7	71	34	105
18:00~19:00	102	25	18	7	120	32	152
19:00~20:00	110	20	16	5	126	25	151
20:00~21:00	80	12	13	3	93	15	108
21:00시 이후	46	6	7	2	53	8	61
합 계	640	640	125	125	765	765	1,530

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

○ 순수발생교통량을 추정한 결과, 목표연도인 2032년도 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00시)에 유입 24대/시, 유출 160대/시, 1일 발생교통량 유입 778대/시, 유출 778대/시, 총 1,556대/시로 예측되었다.

< 장래 시간대별·수단별 순수발생교통량 예측(2032년) >

(단위 : 대/시, 대/일)

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	9	121	2	19	11	140	151
08:00~09:00	**19**	**137**	**5**	**23**	**24**	**160**	**184**
09:00~10:00	20	51	6	10	26	61	87
10:00~11:00	17	36	6	8	23	44	67
11:00~12:00	20	28	4	6	24	34	58
12:00~13:00	24	24	5	6	29	30	59
13:00~14:00	31	23	8	7	39	30	69
14:00~15:00	35	28	8	6	43	34	77
15:00~16:00	38	29	10	8	48	37	85
16:00~17:00	48	30	11	7	59	37	96
17:00~18:00	59	28	11	7	70	35	105
18:00~19:00	96	27	16	5	112	32	144
19:00~20:00	108	25	19	7	127	32	159
20:00~21:00	78	17	11	5	89	22	111
21:00시 이후	44	7	7	1	51	8	59
합 계	648	648	130	130	778	778	1,556

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

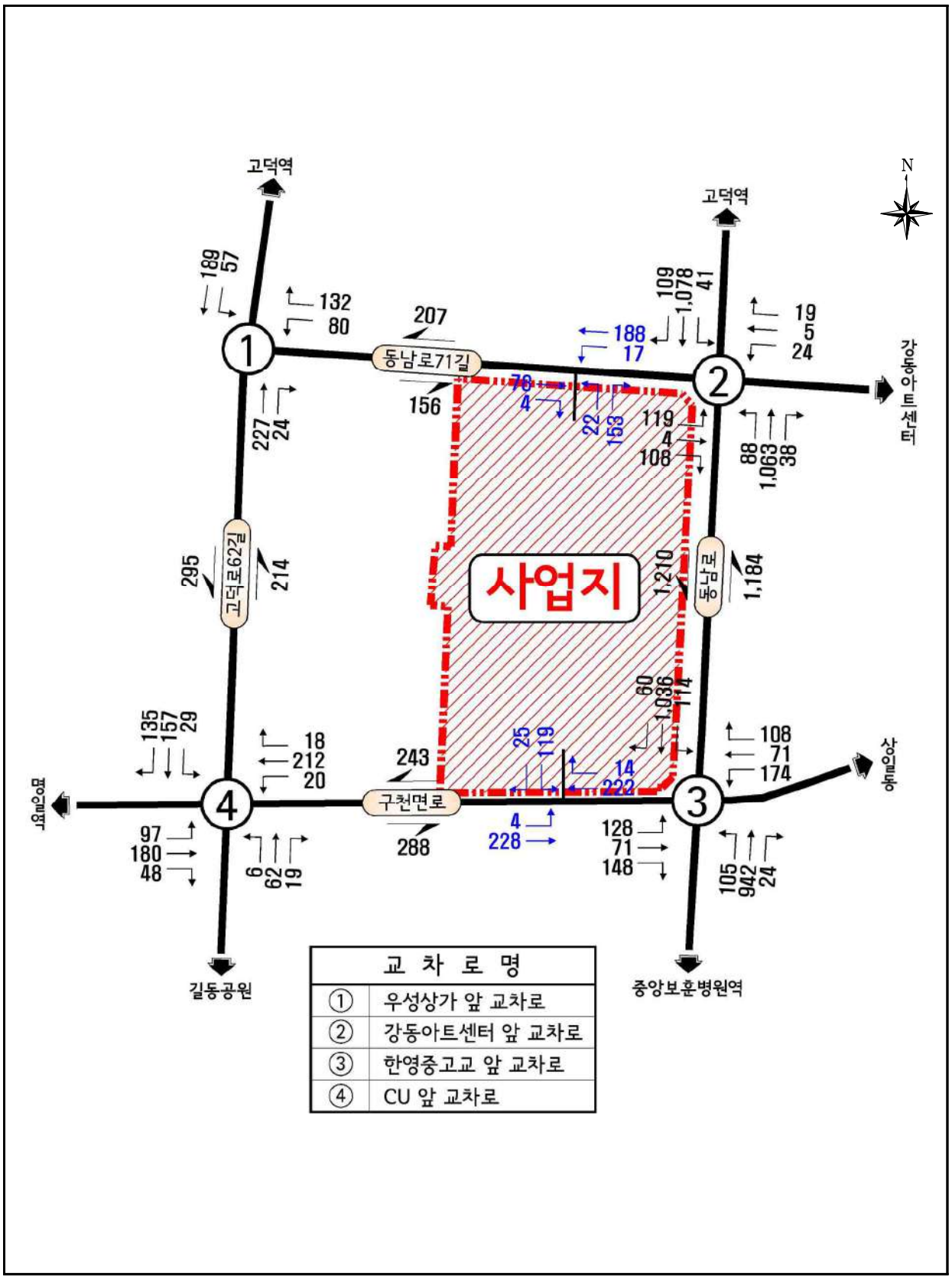
< 발생교통량 요약 >

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분			승용차		택 시		합 계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2032년	기존시설 발생교통량 (①)	주변가로 및 사업지 첨두시	12	139	3	21	15	160	175
		1일 발생교통량	640	640	125	125	765	765	1,530
	전체 발생교통량 (②)	주변가로 및 사업지 첨두시	31	276	8	44	39	320	359
		1일 발생교통량	1,288	1,288	255	255	1,543	1,543	3,086
	순수 발생교통량 (② - ①)	주변가로 및 사업지 첨두시	19	137	5	23	24	160	184
		1일 발생교통량	648	648	130	130	778	778	1,556

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

10) 사업시행시 주변가로 및 교차로 및 서비스수준



교 차 로 명	
①	우성상가 앞 교차로
②	강동아트센터 앞 교차로
③	한영중고교 앞 교차로
④	CU 앞 교차로

(사업시행시 가로 및 교차로 교통량도 2032년, 08:00~09:00, 대/시)

가. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 31.0km/h~38.2km/h, 서비스수준은 "C"로 나타났다.

< 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00시) >

구 간				구간 길이 (km)	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
동남로 71길	① 우성상가 앞 교차로	→	② 강동아트센터 앞 교차로	0.3	156	33.9	C
	② 강동아트센터 앞 교차로	→	① 우성상가 앞 교차로	0.3	207	34.2	C
동남로	② 강동아트센터 앞 교차로	→	③ 한영중고교 앞 교차로	0.3	1,210	35.6	C
	③ 한영중고교 앞 교차로	→	② 강동아트센터 앞 교차로	0.3	1,184	38.2	C
구천면로	③ 한영중고교 앞 교차로	→	④ CU 앞 교차로	0.3	243	32.2	C
	④ CU 앞 교차로	→	③ 한영중고교 앞 교차로	0.3	288	31.4	C
고덕로 62길	④ CU 앞 교차로	→	① 우성상가 앞 교차로	0.3	214	32.4	C
	① 우성상가 앞 교차로	→	④ CU 앞 교차로	0.3	295	31.7	C

나. 사업시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업시행시 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 25.1~49.4초/대(서비스수준 "B~C")의 수준으로 분석되었다.

< 사업시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 08:00~09:00시) >

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 우성상가 앞 교차로	709	25.1	B
② 강동아트센터 앞 교차로	2,696	36.2	C
③ 한영중고교 앞 교차로	2,981	49.4	C
④ CU 앞 교차로	983	25.4	B

3.3 주차계획

1) 법정주차대수 산정

○ 본 사업지 법정주차대수의 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2021.12, 서울특별시」 [별표2] 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2022.08, 국토교통부」 제27조제1항에 따라 산정하였으며, 법정주차대수 산정 결과 총 1,321대로 산정되었다.

< 서울시 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조 제①항 관련) >

시 설 물	설 치 기 준
3. **제1종 근린생활시설**(「건축법 시행령」 별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	**시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	**「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)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, 2021.12, 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, 2022.08, 국토교통부」

< 법정주차대수 산정결과 >

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	설치기준		산정대수		법정주차 대수 (대)
					세대기준	면적기준	세대기준	면적기준	
공동 주택	24평형 (공공임대 주택)	123	59.99	7,378.77	0.8	75	98.4	98.4	98.4
	35평형 (공공임대 주택)	26	84.99	2,209.74	1	75	26.0	29.5	29.5
	24평형 (공공분양 주택)	92	59.99	5,519.08	0.8	75	73.6	73.6	73.6
	35평형 (공공분양 주택)	18	84.99	1,529.82	1	75	18.0	20.4	20.4
	24평형	178	59.99	10,678.22	0.8	75	142.4	142.4	142.4
	35평형	217	84.99	18,442.83	1	75	217.0	245.9	245.9
	38평형	191	93.99	17,952.09	1	65	191.0	276.2	276.2
	43평형	148	103.99	15,390.52	1	65	148.0	236.8	236.8
	49평형	94	119.99	11,279.06	1	65	94.0	173.5	173.5
	소계	1,087	-	90,380.13	-	-	1,008.40	1,296.6	1,296.6 ≒1,297
근린생활시설		-	-	3,200.00	-	134	-	23.9	**23.9≒24**
합 계		-	-	-	-	-	-	-	**1,321**

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.

○ 주차발생 원단위 적용에 있어 근린생활시설은 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하였다.

○ 근린생활시설의 주차이용효율(%)은 「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 제시한 80~90%를 고려한 85%를 적용하여 주차수요를 예측하였으며 구체적인 산정내역은 다음과 같다.

< 주차 발생 원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2032년) >

구 분		세대수(세대),연면적(㎡)	원단위(대/세대,대/1,000㎡)	주차이용효율(%)	주차수요(대)
			2032년		2032년
공동주택	주거2 (50~64㎡)	393	1.04	1.00	409
	주거3 (64~85㎡)	261	1.16	1.00	303
	주거4 (85~115㎡)	433	1.33	1.00	576
	소계	1,087	-	-	**1,288**
근린생활시설		3,200.00	6.99	0.85	**26**
합 계		-	-	-	**1,314**

주 : 근린생활시설 면적은 주차장 제외 면적임.

3) 주차수급 종합분석

○ 본 사업지의 법정주차대수와 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측치 및 계획주차대수를 종합적으로 비교검토한 결과, 계획주차대수는 1,658대로 법정주차대비 125.5%, 주차수요대비 126.2% 확보하였다.

< 주차수요대수의 비교분석 결과 >

(단위 : 대)

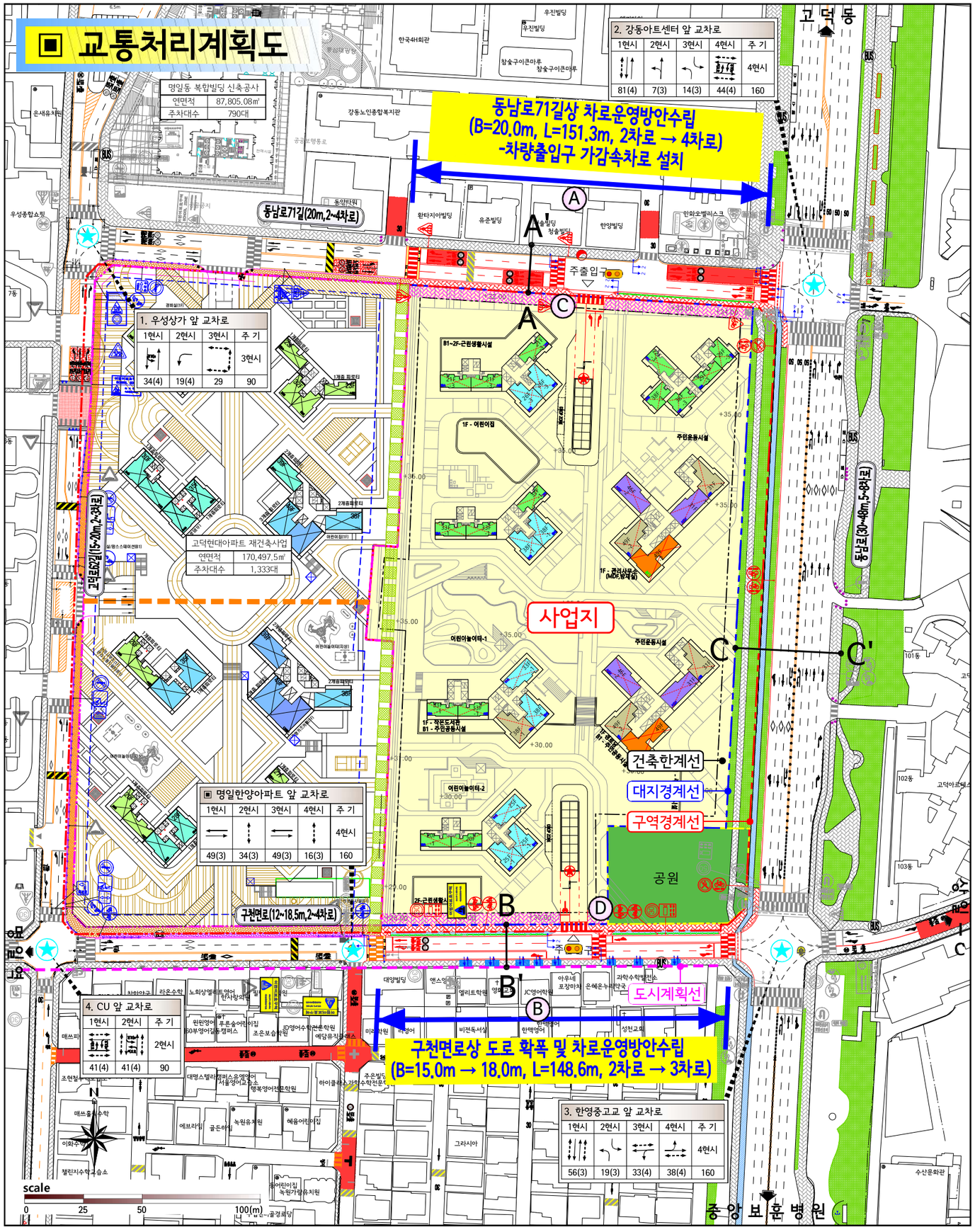
구 분	법 정 주 차(①)	주 차 수 요(②)	계 획 주 차(③)
주 차 대 수	1,321	1,314	1,658
확 보 율(%)	**법 정 대 비(③/①)**	**수 요 대 비(③/②)**	**-**
비 율	125.5%	126.2%	-

제4장 개선방안

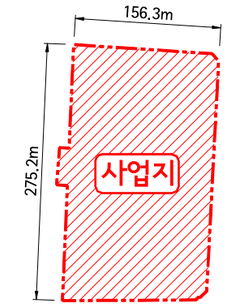
구 분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	▸ 사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립	관할경찰서	사업시행자	협의후시행
	Ⓐ	▸ 사업지 북측 동남로71길상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=20.0m, L=151.3m, 2차로 → 4차로 - 차량출입구 가감속차로 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓑ	▸ 사업지 남측 구천면로상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=15.0m → 18.0m, L=148.6m, 2차로 → 3차로	사업시행자	사업시행자	사업완료시
진출입 동선	Ⓒ	▸ 사업지 북측 동남로71길상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓓ	▸ 사업지 북측 구천면로상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 자전거 및 보행	-	▸ 사업지 인접도로구간 보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 통학차량 정차공간 설치 및 회차동선 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 단지내 보도부속형 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지에 보행지장물 미설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 북측 동남로71길, 남측 구천면로상 고원식 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	▸ 법정주차대수 : 1,321대 ▸ 주차수요 : 1,314대 ▸ 계획주차대수 : 1,658대(자주식 100%) - 법정대비 125.5%, 수요대비 126.2%) - 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, 급속충전시설 완속10개당 1대)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸ 사업지북측 동남로71번길 노상주차 삭제	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량진출입부 주차차단기 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치	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

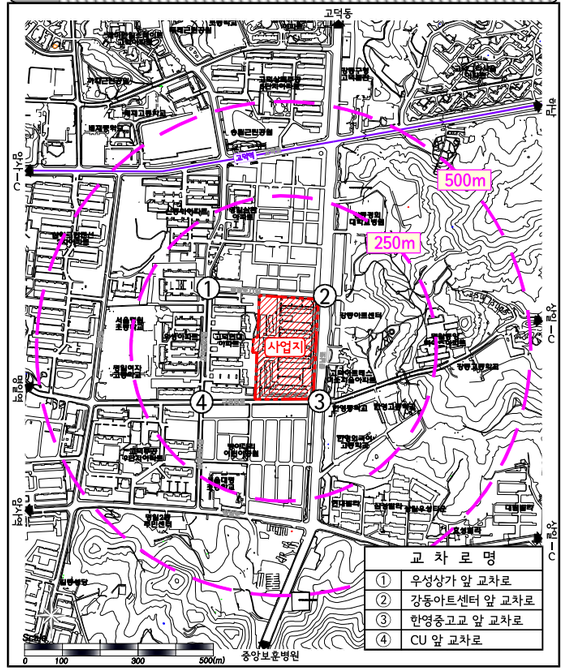
▣ 교통처리계획도



사업지 제원

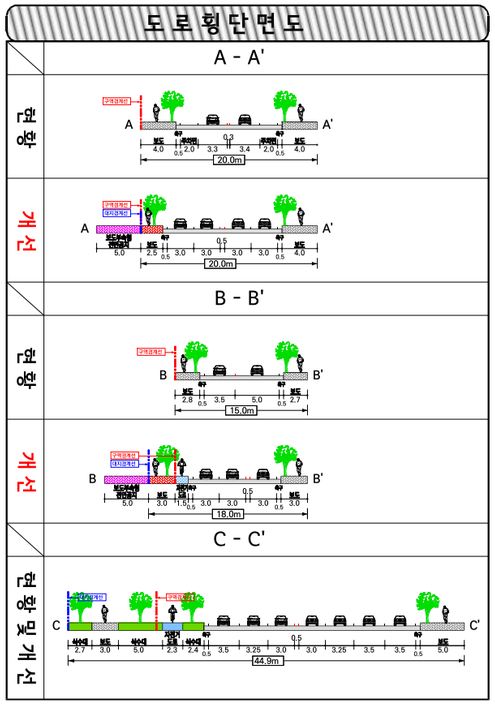


위 치 도



교 차 로 명	
①	우성상가 앞 교차로
②	강동아트센터 앞 교차로
③	한영중고교 앞 교차로
④	CU 앞 교차로

도로횡단면도



범 례

	보도(현황)
	보도(신설)
	자전거도로
	점멸신호등(신설)
	횡단보도(현황)
	횡단보도(어린이보호구역)
	횡단보도(신설)
	고원식 횡단보도(신설)
	보도턱낮춤(차량진출입로)
	과속방지턱(현황)
	버스정류장(현황)
	보행안전휀스(현황)
	보행안전휀스(신설)
	반사경(현황)
	신호과속단속카메라(현황)
	차량경고등
	CCTV(현황)

구분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립
	Ⓐ	• 사업지 북측 동남로71길상 차로운영방안수립 - B=20.0m, L=151.3m, 2차로 → 4차로 - 차량출입구 가감속차로 설치
	Ⓑ	• 사업지 남측 구천면로상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=15.0m → 18.0m, L=148.6m, 2차로 → 3차로
진출입 동 선	Ⓒ	• 사업지 북측 동남로71길상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영
	Ⓓ	• 사업지 남측 구천면로상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영
	-	• 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상
대중교통 자전거 및 보행	-	• 사업지 인접도로구간 보도 설치
	-	• 차량출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 통학차량 정차공간 설치 및 회차동선 확보
	-	• 자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)
	-	• 단지내 보도부속형 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지에 보행지장물 미설치
	-	• 사업지 북측 동남로71길, 남측 구천면로 상 고원식 횡단보도 설치
주 차	-	• 법정주차대수 : 1,321대 • 주차수요 : 1,314대 • 계획주차대수 : 1,658대(자주식 100%) - 법정대비 125.5%, 수요대비 126.2% - 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
	-	• 주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상, 급속충전시설 완속10개당 1대)
교통안전 및 기타	-	• 사업지북측 동남로71번길 노상주차 삭제
	-	• 차량진출입부 주차차단기 설치
	-	• 차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치
	-	• 지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치
	-	• 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 토지등소유자명부

명일한양아파트 재건축사업 동의총괄표

■ 토지등소유자 동의 현황 (국공유지는 산정에서 제외)

구분	토지등소유자 (1/2 이상)			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	542	542	-	-
동의자수(인)	405	405	-	-
동의율(%)	74.7%	74.7%	-	-

■ 토지면적 동의 현황 (국공유지는 산정에서 제외)

구분	토지면적 (1/2 이상)	비고
동의대상 총면적(㎡)	37,658.7	국·공유지 면적 : 4,584.9㎡ (서울시, 강동구)
동의면적(㎡)	27,178.3	
동의율(%)	72.2%	