상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경·정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026. 10.

힘찬변화, 자랑스러운 강동

CONTENTS

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
도시관리계획(용도지역) 변경·
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

I 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 1
2 현황분석 ····· 4
3 계획의 기본구상 ····· 17
4 부분별 정비계획 ····· 19

- 정비계획 결정도
- 건축계획(안)

II 기초조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 46
2. 토지 및 건축물 이용현황 ····· 46
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 52
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 53
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 55
6. 정비사업 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 56
7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 56
8. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 동의 현황 ····· 56
9. 기존 수목의 현황 ····· 57
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 57
11. 기초 조사 현황도 ····· 57

III 지구단위계획 결정

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 … 58
2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면 … 72

IV 환경성 검토서

CONTENTS

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경·정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

V 교통성 검토서

VI 경관성 검토서

VII 의견청취 및 관련부서 협의의견 조치계획

1 신속통합기획 자문결과에 대한 조치계획

2 관련부서(기관) 협의의견에 대한 조치계획

3 주민공람 의견 및 조치계획

4 구의회 의견청취

5 2026년 제10차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 및 조치계획

VIII 별 첨

■ 토지 및 건축물조서

Chap. I



정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 5개의 빌라단지가 연접하여 구성되어 있으며, 1986년에서 1992년까지 단계적으로 준공되어 30년이 경과된 노후건축물로 2024년 6월 최종 안전진단 통과로 구역 지정 요건을 갖춘 아파트 단지의 계획적 재건축사업을 위해 정비계획 및 정비구역의 결정 필요
- 최근 주택공급 기반을 강화하기 위해 신속통합기획 정책 도입으로 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하여 정비사업을 활성화 및 촉진시키고 있음
- 이에 따라 대상지는 신속통합기획 자문사업 요청 및 양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 대상지 주변 여건변화를 수용하고 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거하여 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

2. 계획의 범위

공간적 범위

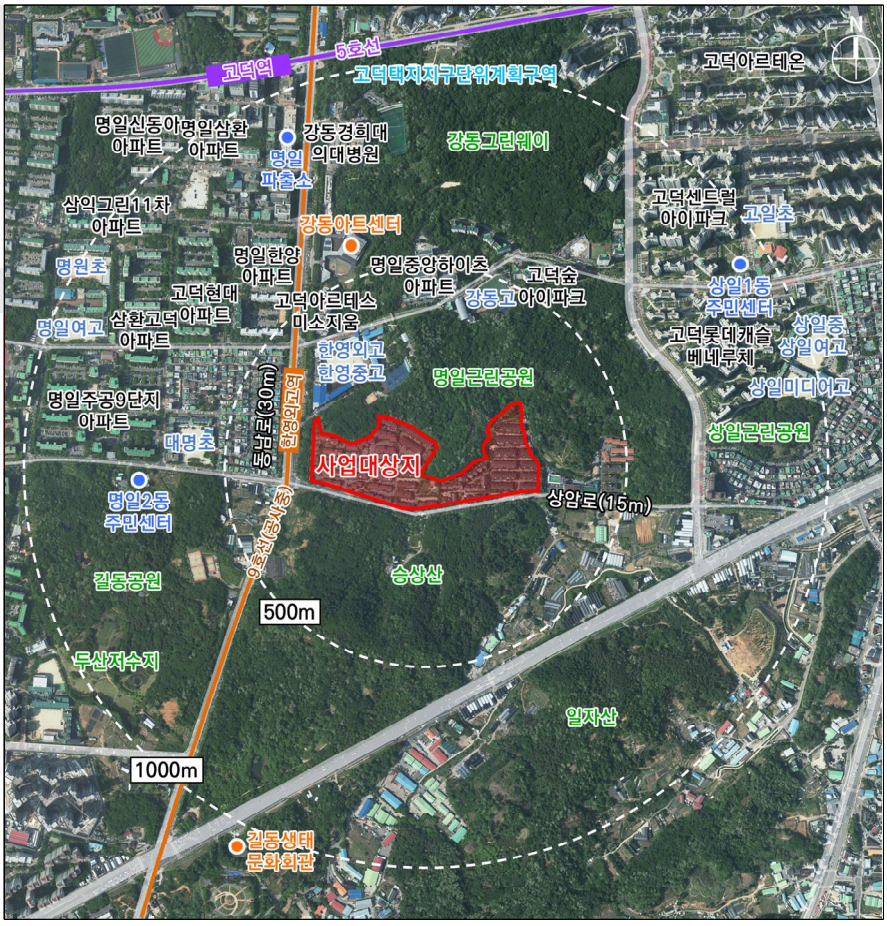
○ 위 치
- 서울시 강동구 상일동 174번지 일원

○ 면 적 : 82,640.7㎡

시간적 범위

○ 기준년도 : 2025년

○ 목표년도 : 2035년



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정절차



- 신속통합기획 자문사업 요청
- 주민 또는 산업의 현황
- 토지 및 건축물의 이용 현황 등

- 도시계획시설 계획
- 건축물에 관한 계획 등

- 구 공보에 공고
- 30일 이상

- 정비계획(안) 첨부

- 주관부서 : 공동주택과 등

- 건축제한 고시 포함

- 기본계획 및 도시관리계획
- 정비계획 요약, 도시계획결정조서 포함

나. 추진경위

1986. 10. ~ 1992. 03.	◦ 현대빌라 > 삼성빌라 > 우성타운 > 효성빌라 > 대림빌라 사용승인
2017. 03. ~ 2024. 06.	◦ 안전진단 통과(D등급)
2024. 11. 17.	◦ 5개 빌라단지 통합재건축 합의체결
2025. 04. 21.	◦ 신속통합기획 자문사업 신청(동의율 : 68.0%) (준비위 → 강동구)
2025. 04. 24.	◦ 강동구 보완요청 공문시행(동의율산정 전산자료, 공원관련부서 사전협의)
2025. 04. 25. ~ 04. 29.	◦ 서울시청, 강동구청 공원관련부서 사전협의
2025. 05. 02.	◦ 강동구 공원관련부서 사전협의결과 보고 및 보완요청 공문회신
2025. 05. 07. ~ 05. 16.	◦ 서울시 시설계획과 입체공원제도 관련 방침수립(사전검토 의무화)
2025. 07. 14.	◦ 입체공원 사전컨설팅(회의) 개최 (개최결과 : 조건부 동의)
2025. 08. 14.	◦ 신속통합기획 자문사업 1차 자문회의 신청 (강동구 → 서울시)
2025. 08. 26.	◦ 신속통합기획 1차 자문회의 개최
2025. 11. 10.	◦ 신속통합기획 자문사업 2차 자문회의 신청 (강동구 → 서울시)
2025. 11. 25.	◦ 신속통합기획 2차 자문회의 개최
2026. 01. 27.	◦ 추정분담금 검증위원회 심의 (심의결과 : 원안의결)
2026. 02. 20.	◦ 정비구역 지정 입안제안 신청 (준비위 → 강동구) (동의율 : 75.9%)
2026. 02. 25. ~ 03. 30.	◦ 관련부서(기관) 협의
2026. 03. 04. ~ 04. 03.	◦ 주민공람·공고, 주민설명회(`26.03.19.)
2026. 03. 13.	◦ 조합설립추진위원회 승인 (동의율 : 75.9%)
2026. 04. 02.	◦ 강동구 구의회 의견청취 (원안가결)
2026. 05. 12.	◦ 신속통합기획 자문사업 3차 자문회의 신청 (강동구 → 서울시)
2026. 05. 19.	◦ 신속통합기획 3차 자문회의 개최
2026. 08. 07.	◦ 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 상정요청 (강동구 → 서울시)
2026. 08. 28.	◦ 제10차 서울특별시 도시계획위원회 수권소위원회 심의 (심의결과 : 수정가결)

2 현황 분석

1. 주변지역 현황

- 대상지 남측으로 상암로(2~3차로), 서측으로 동남로(5차선)의 간선도로와 인접하여 교통이 양호한 지역임
- 지하철9호선 연장사업 추진중으로 한영외고역이 대상지 서측에 500m내 위치할 예정임
- 대상지는 고덕택지 지구단위계획구역으로 결정되어 있으며, 대상지 주변으로 한영외고와 인접하여 위치하고 있음
- 대상지 북축에는 명일근린공원, 남측에는 승상산이 있어 양호한 자연환경 구비



2. 정비사업구역 현황

가. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종
일반주거지역,
자연녹지지역</td><td colspan="2">-</td><td>어린이공원
(하늬어린이공원)
어린이공원
(까치어린이공원)</td><td>A = 1,965.8㎡
A = 2,233.2㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>계</td><td>시유지</td><td>강동구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>82,640.7</td><td>78,303.2</td><td>4,337.5</td><td>-</td><td>4,337.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>8</td><td>5</td><td>3</td><td>-</td><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물현황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무</td><td rowspan="2">비 고</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>46</td><td>46</td><td>-</td><td>43</td><td>43</td><td>-</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>호수</td><td>170</td><td>170</td><td>-</td><td>166</td><td>166</td><td>-</td><td>4</td><td>4</td><td>-</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="5">권리자(토지등 소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지 · 건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>498</td><td>291</td><td>207</td><td>1,116</td><td>652</td><td>464</td><td>514</td><td>513</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

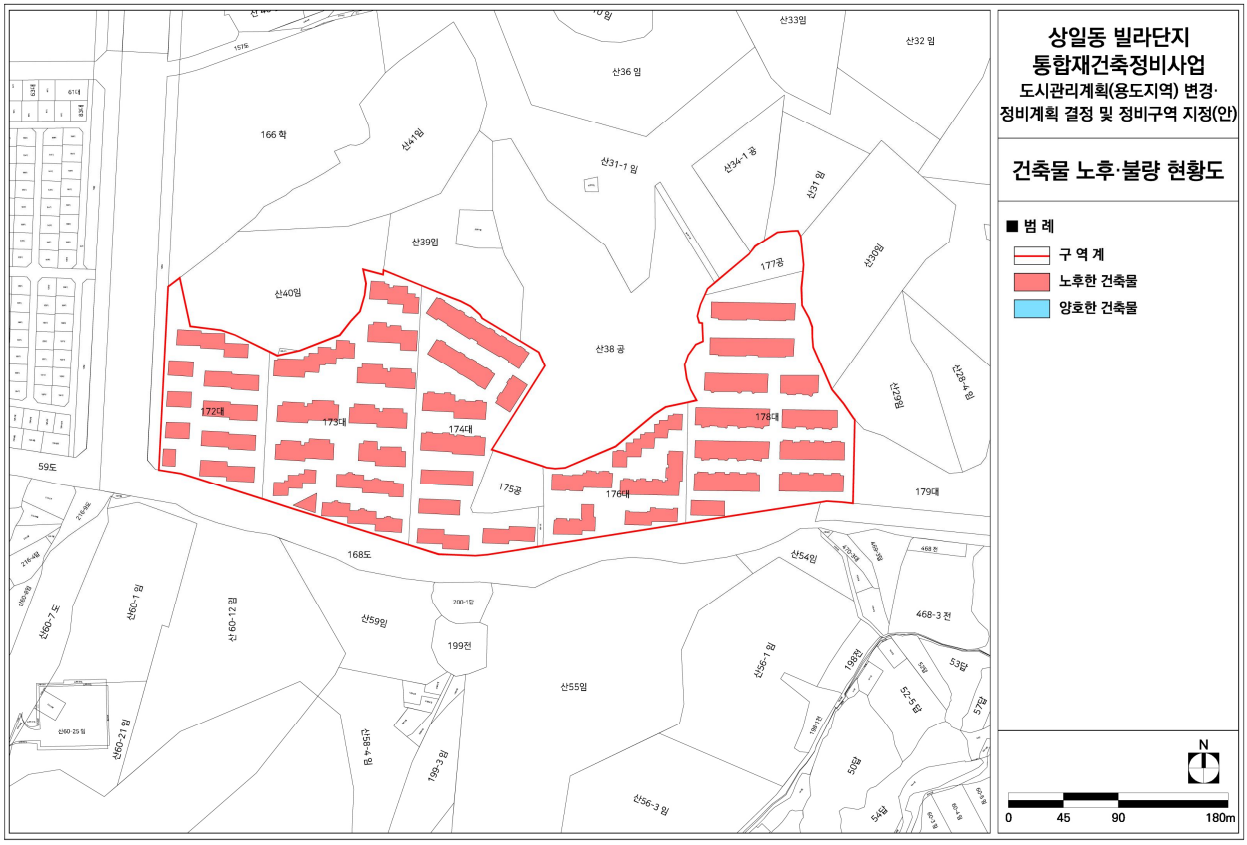
※1. 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수를 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택 및 다가구주택의 1세대에 여러세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
(인구수 : 강동구 통계연보 세대당인구 2.24인 적용(2025.12월말 기준))

나. 구역지정 요건 현황

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/총동수)(%)	노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0 (46/46)	46	46	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	100.0 (46/46)	46	46	-	-
	기타구조 (연와, 벽돌, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0 (46/46)	46	46	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 20년 미만	-	-	-	-	-
	20 ~ 30년 미만	-	-	-	-	-
	30 ~ 40년 미만	80.4 (37/46)	37	37	-	-
	40년 이상	19.6 (9/46)	9	9	-	-
	확인불가	-	-	-	-	-
허가별	계	100.0 (46/46)	46	46	-	-
	유허가	100.0 (46/46)	46	46	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

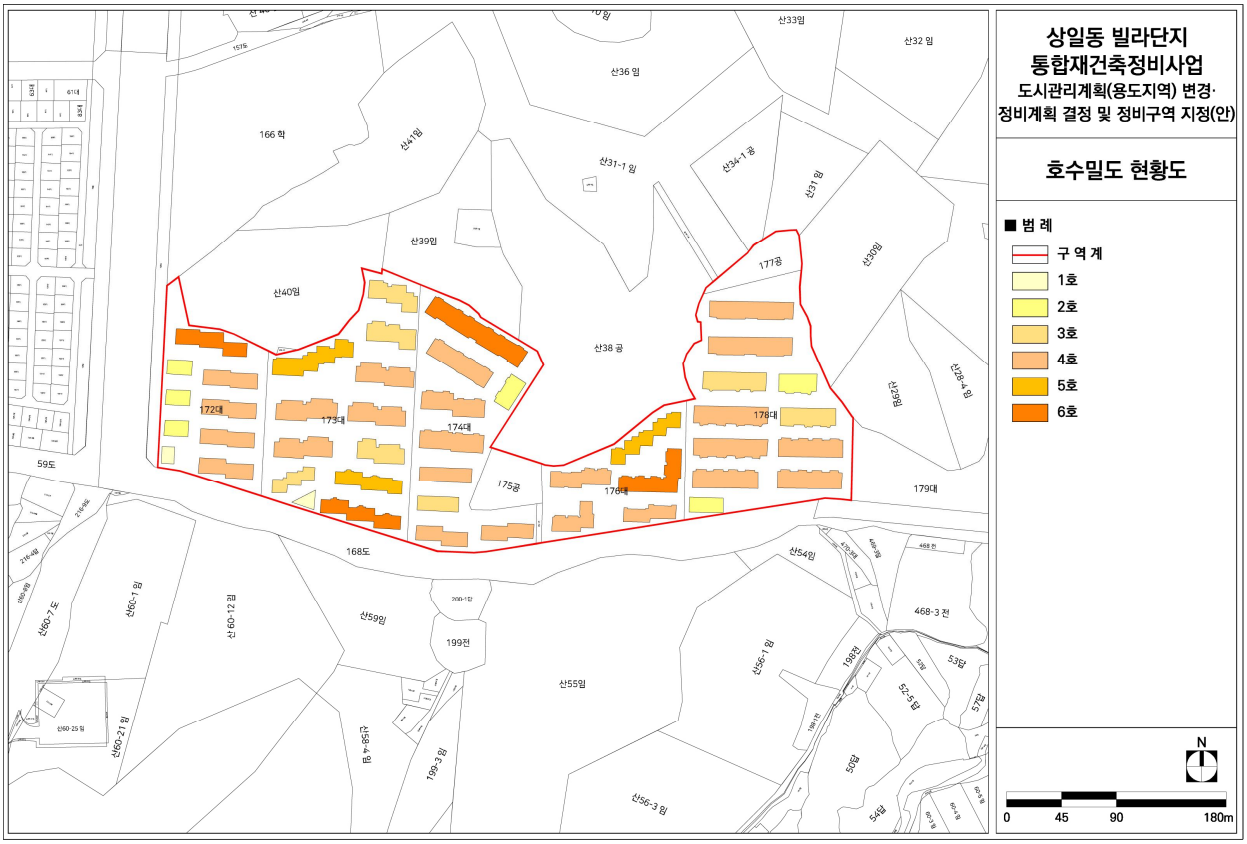
【 건축물 노후·불량 현황도 】



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
20.6	82,640.7	170	-	166	4	-

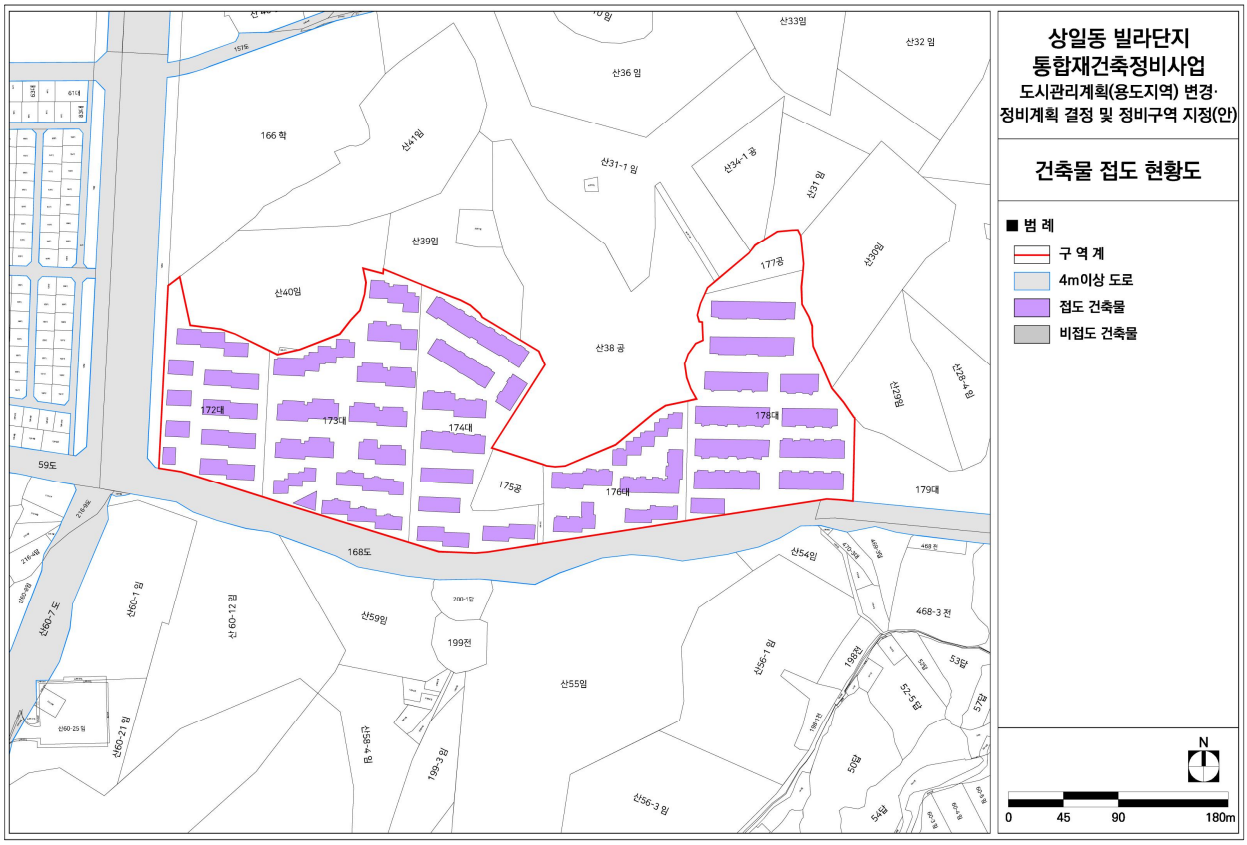
【 건축물 호수밀도 현황도 】



3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0	46	46	-

【 건축물 접도 현황도 】



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	8	82,640.7	-	-	0.0

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울플랜

1) 핵심이슈 및 계획과제

4개 신성장 혁신축 중심지 기능 강화, 유연한 층수계획

6대 공간계획		
	① '보행 일상권' 도입	④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환
	② 수변 중심 공간 재편	⑤ 지상철도 지하화
	③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화	⑥ 미래교통 인프라 확충

③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

- 중심지체계 유지(3도심·7광역중심·12지역중심), 도심 기능 고도화
- 19개 중심지(7광역중심 12지역중심)를 산업과 연계 · 집중 육성, 2030플랜에서 제시한 4대 신성장혁신축의 활성화 거점 마련
  - 국제경쟁 혁신축에 해당



④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

- 도시기능의 유연화, 도시공간과 토지의 융복합적·효율적 활용
  도모 및 일률적·정량적 높이 기준 삭제
- 도시의 다양한 모습을 반영하기 위한 다기능 복합지역 조성
  35층 절대기준 삭제, 위원회심의를 통한 적정높이 결정



2) 서울시 도시공간구조 개편구상

▌동남권 발전방향 및 계획과제

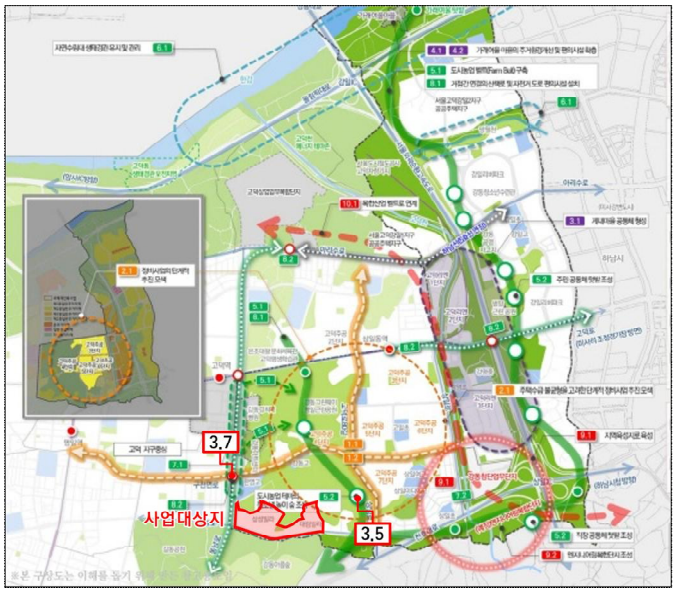
글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모



도시공간	• 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실 광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정 지역중심, 신성장·R&D·물류 산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성 • 천호·길동 지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 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

나. 2030 서울 생활권계획(강일·상일 지역생활권)

보행밀집지역에 편리한 보행공간 확보



부문별 계획	내 용
3.5	• 공동체 형성 기회 확대를 위한 도시농업벨트 구축 – 다목적 복합 공원형 텃밭을 거점 별로 조성하여 도시농업 벨트(Farm Belt) 구축 – 도시농업벨트 내 거점 별로 텃밭, 놀이 숲, 직거래 매장 등 조성하여 공동체 나눔 공간으로 활용
3.7	• 직장인, 방문자 및 거주자 보행밀집지역에 편리한 보행공간 확보 – 주거 및 보행집중시설 밀집지역 보행환경 정비

■ 강일·상일 지역생활권 (생활서비스시설)

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

분석 종합

분석결과 (참고사항)

▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설

(주민요구의 필요시설, 보행이용의 서비스소외지역 발생, 공급불균형의 부족시설에 모두 해당)

– 주차장 : 시 평균 대비 약1/4수준이며 주민의견과 이용반경분석 결과 노후 아파트 단지의 주차난을 해결하기 위해, 추가적인 주차공간 확보를 위한 시 가용지 활용 방안의 모색과 도시계획시설 입체적 결정 등의 검토 필요

– 노인여가복지시설 : 생활권에 전무한 상황으로 추가적인 공급 방안 검토 필요(재건축 시 공공기여 연계 유도)

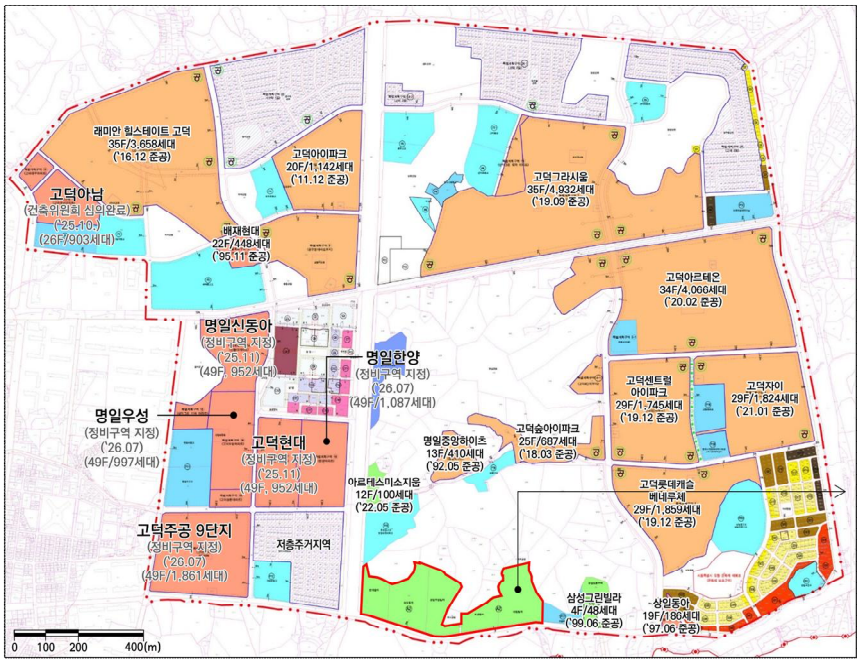
– 공공체육시설 : 시 평균 대비 2~3개소 추가 공급 요하며, 고덕주공 재정비 및 고덕강일보금자리 2지구/3지구 등의 개발과 연계 검토

▪ 주민요구의 필요시설이면서 소외지역 발생 시설 : 도서관, 보육시설

– 서울 고덕·강일 공공주택 2지구 일대에 서비스 소외지역 발생, 공공주택사업과 연계하여 시설 공급 유도 검토

수요분석 — 주민의견분석: 주민참여단의 필요시설요구사항파악 / 보행이용분석: 보행거리내서비스소외발생여부파악 / 공급불균형분석: 서울시 공급수준(시평균값) 대비 부족여부파악

다. 고덕택지 지구단위계획(「서울시고시」 제2006-27호(2006.1.17.))



■ RA1 연립주택용지

구 분	내 용	
위 치	강동구 상일동 174번지 일대	
용도지역	제2종일반주거지역	
건폐율	60% 이하	
용적률	기준용적률	190% 이하
	허용용적률	200% 이하
높이계획	12층 이하	
허용용도	• 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 연립주택 및 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설	
건축한계선	• 폭원 2m (보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성, 공공에 항시 개방)	

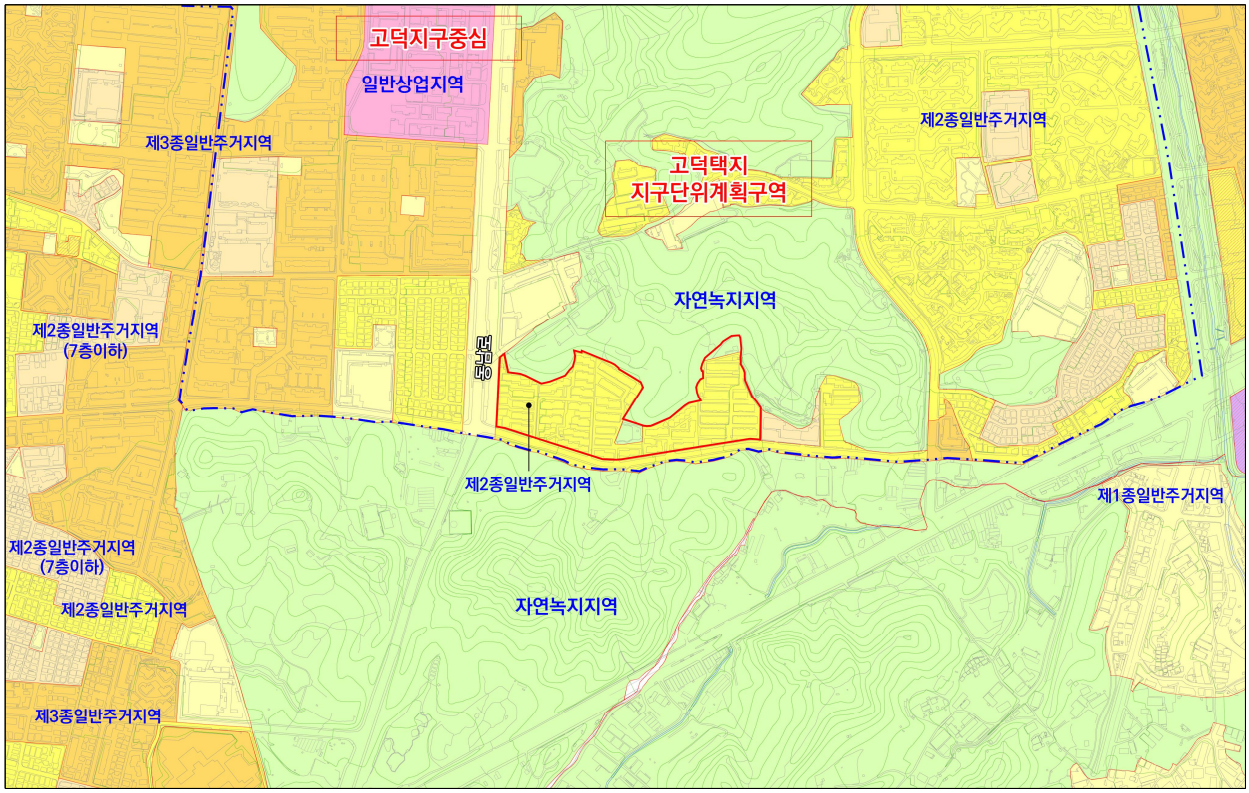
(※정비계획 결정시 지구단위계획 변경 및 특별계획구역 세부개발계획 동시결정)

< 이 하 여 백 >

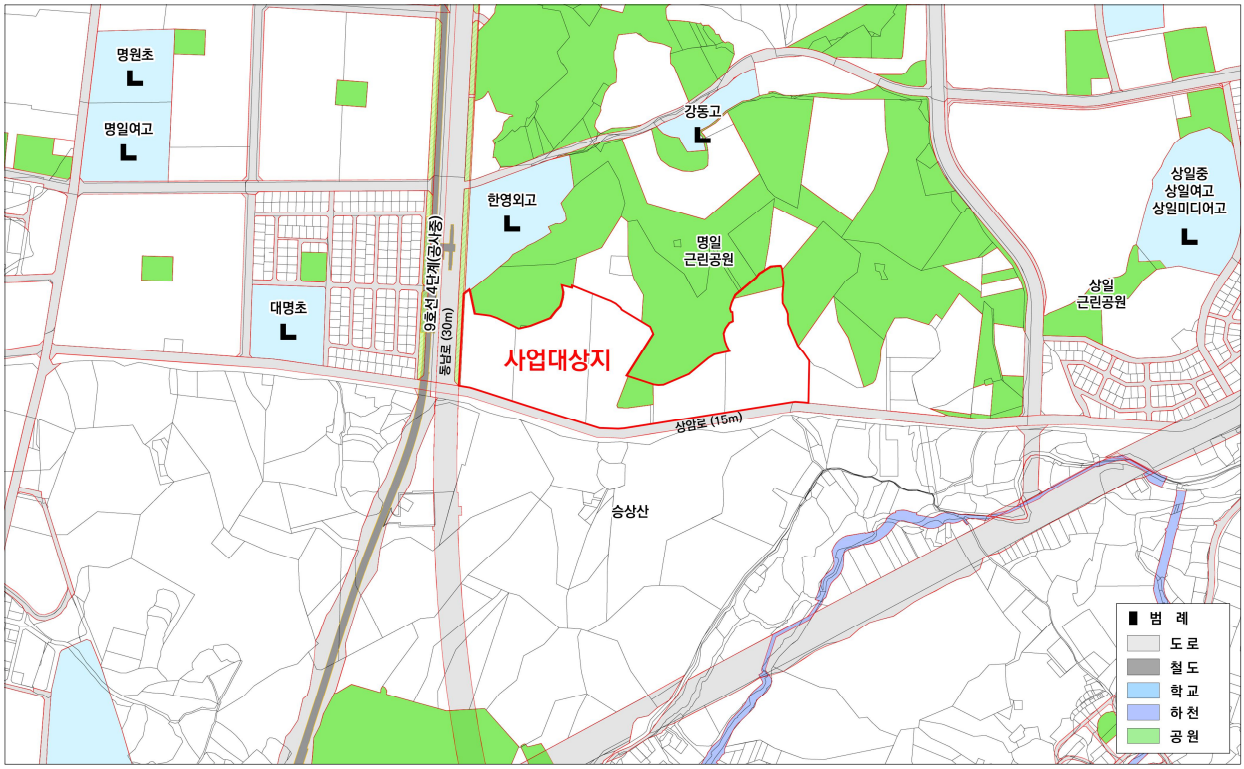
라. 도시관리계획 현황

- 대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역, 자연녹지지역이며, 대상지내 도시계획시설은 어린이공원 2개소가 있음

【 용도지역 · 지구 현황도 】



【 도시계획시설 결정 현황도 】



4. 관련법규 검토

▌도시 및 주거환경정비법

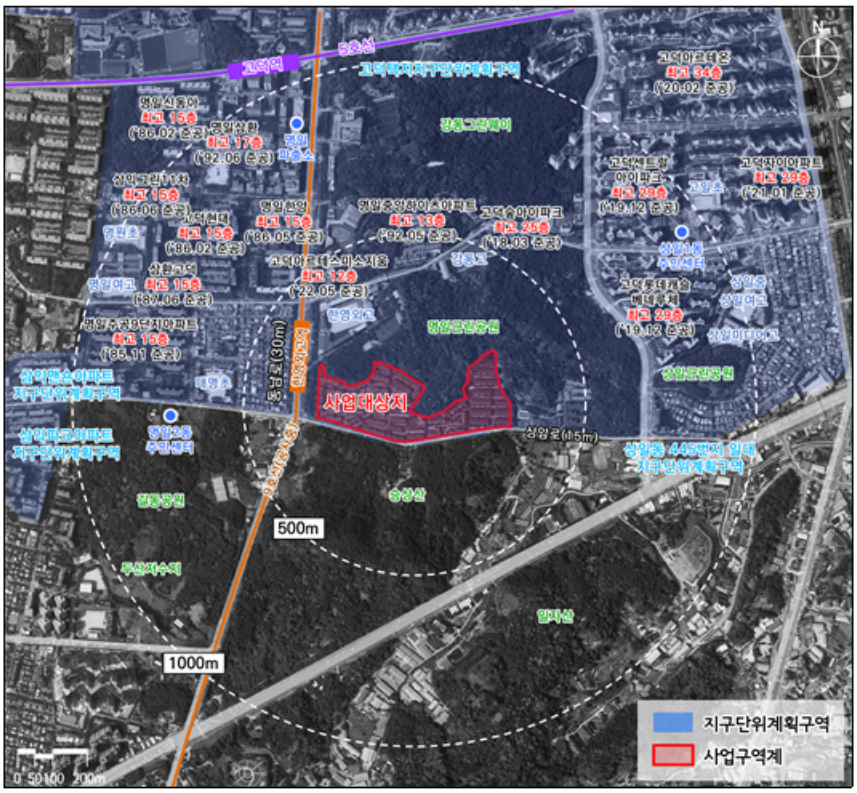
구분		내 용
정 의	법 제2조	1. "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. 2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 "공공재건축사업"이라 한다. 1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 "공공재건축사업 시행자"라 한다)일 것 2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
정비계획 입안대상 지역	시행령 제7조	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. **[별표1] 정비계획의 입안대상지역** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	법 제9조	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
	시행령 제8조	③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구분		내 용
정비 계획의 내용	서울시 조례 제8조	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획 [자치구청장(이하 "구청장")은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업 한정) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업 한정) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안 제안	법 제14조	① 토지등소유자 (제5호의 경우에는 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) 제1항제1호 및 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) 제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말함) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합원)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 ② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	시행령 제12조	① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.
	서울시 조례 제10조	① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. ③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. ④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회 포함)에서 토지등소유자(조합원)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. ⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.

구분		내 용
정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등	법 제15조	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시	법 제16조	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

< 이 하 여 백 >

5. 종합현황분석



도시관리계획 현황
▪ 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 ▪ 어린이공원(2개소)

상위 · 관련계획
▪ 강일 · 상일지역생활권

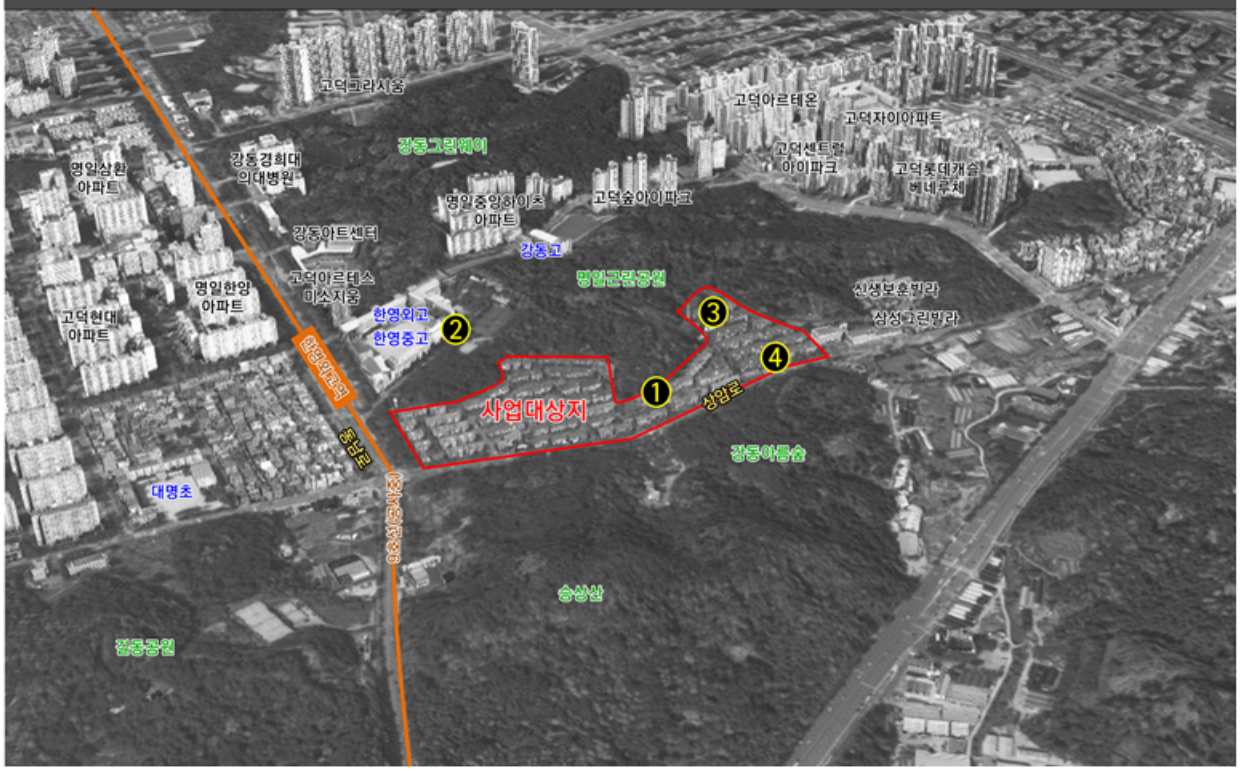
건축물 현황	
동 수	46동 주거 43동 / 비주거 3동
노후도	노후불량건축물 100.0%

토지 현황	
전체 필지수	8필지 (100.0%)
사유지	5필지 (62.5%)
국공유지	3필지 (37.5%)

구역지정 요건	
구역면적	적합 (82,640.7㎡) <기준 1만㎡>
노후·불량 건축물	1986.10 ~ 1992.03 준공 <안전진단D등급 >

6. 개발여건 종합 · 계획과제 도출

① 대지로 단절된 명일근린공원 - 승상산 연계
② 일조권 확보 등 한영외고를 고려한 높이 설정
③ 가로변 도시계획시설 공원 접근성 개선
④ 도로기능 및 보행환경을 고려한 도로 계획



3 계획의 기본구상

1. 기본방향 및 목표

▌계획의 기본방향

▪ 노후 주거지역의 정비를 통해 주거환경의 쾌적성 및 도시환경 제고

- 주민이 적정규모의 근린생활을 영위할 수 있도록 Human-scale을 고려하여 쾌적한 환경 및 심미적 미관이 조성될 수 있도록 도모
- 주변지역과의 조화로운 경관 및 외부공간 계획

▪ 주변 환경과 조화되고 환경친화적인 공동주택단지 조성

- 주변지역 환경과 개발 대상지와 조화를 이루는 친환경적인 계획수립을 통하여 안락한 주거환경 조성
- 주변 명일근린공원과 승상산간의 연계 및 기존 공원들의 접근성 개선을 위하여 도로에 면하도록 위치 개선

▪ 토지이용의 합리화와 기능 및 미관증진 도모

- 주변 도시기능과 연계된 용도 계획 및 밀도설정으로 토지이용의 합리화 유도
- 개발밀도와 기반시설용량과의 조화 도모
- 주변지역과 연계한 공공시설 계획 수립

2. 개발규모 지표 설정

가. 개발밀도 기준

▪ 공동주택용지의 용적률 및 건폐율은 제2종일반주거지역 및 자연녹지지역 혼재지역임을 감안하여, 가중평균을 통한 계획밀도를 반영

▪ 공동주택용지의 층수·높이는 유연한 스카이라인 및 경관 창출이 가능하도록 높이 규제를 삭제한 '서울시 도시기본계획(2040 서울플랜)'에 따라, 대상지 입지여건 및 주변지역을 고려하여 적정 높이계획 수립

나. 개발밀도 지표

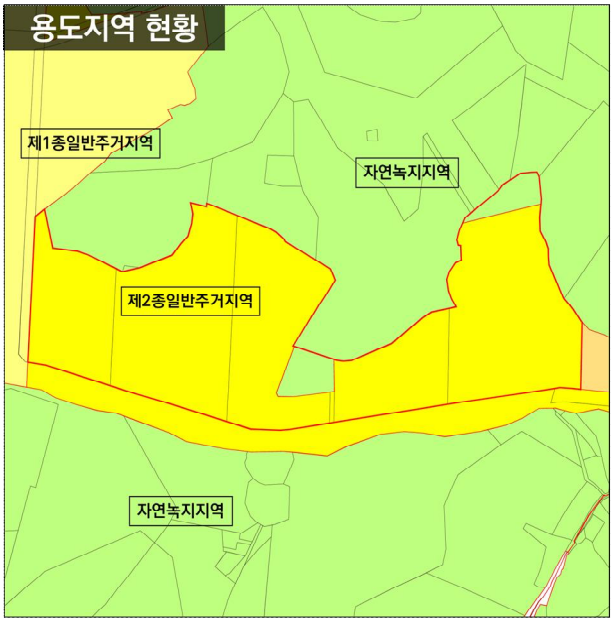
구 분	용도지역	건폐율(%)			기준 용적률(%)			높이·최고층수	비 고
		제2종 일반주거	자연녹지	전체	제2종 일반주거	자연녹지	전체		
공동주택 용지	제2종일반주거지역, 자연녹지지역	60% 이하	20% 이하	50% 이하	190%	50%	184.9%	100m 이하 최고29층 이하	

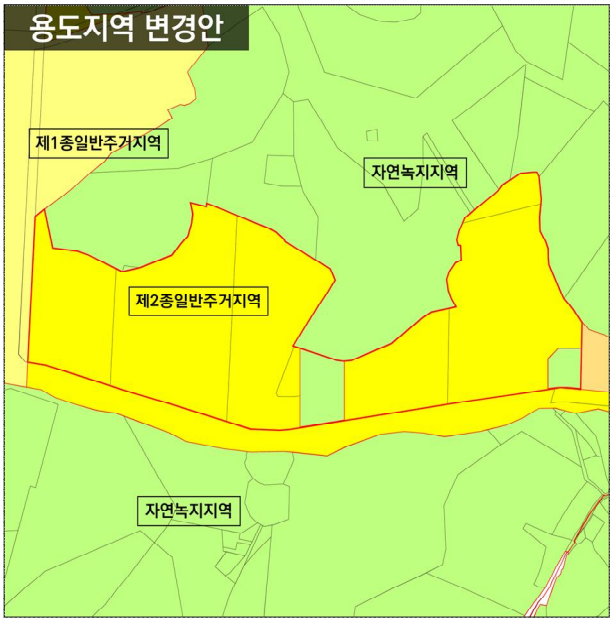
다. 정비계획(안)



구 분	계획내용	
구역면적	82,640.7㎡	
획지면적	소 계	76,856.6㎡
	획 지	76,856.6㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	50% 이하	
용적률	기 준	184.94%
	허 용	213.14%
	상 한	234.24%
	법 적 상 한	250.0% 이하
순부담	계	4,011.87㎡ (4.85%)
최고높이	획 지	최고29층 (100m 이하)
건축 한계선	• 상암로변 3m	
기 타	• 공공보행통로 (폭 6m) • 특별건축구역 지정	

라. 용도지역계획





구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합 계	82,640.7	-	82,640.7	100.0	토지이용에 맞춰 제2종일반주거지역 일부 자연녹지지역 하향
제2종일반주거지역	78,441.7	감) 301.0	78,140.7	94.6	
자연녹지지역	4,199.0	증) 301.0	4,500.0	5.4	

4 부분별 정비계획(안)

1. 계획의 수립방향

가. 계획의 목표

- 통합재건축 대지의 공간적 특성을 반영한 지상·지하공간을 입체적으로 연계한 개발계획 수립
- 공원에 위요된 입지특성을 고려한 배치계획 등 주변환경을 고려한 개발방안 마련

나. 계획의 방향

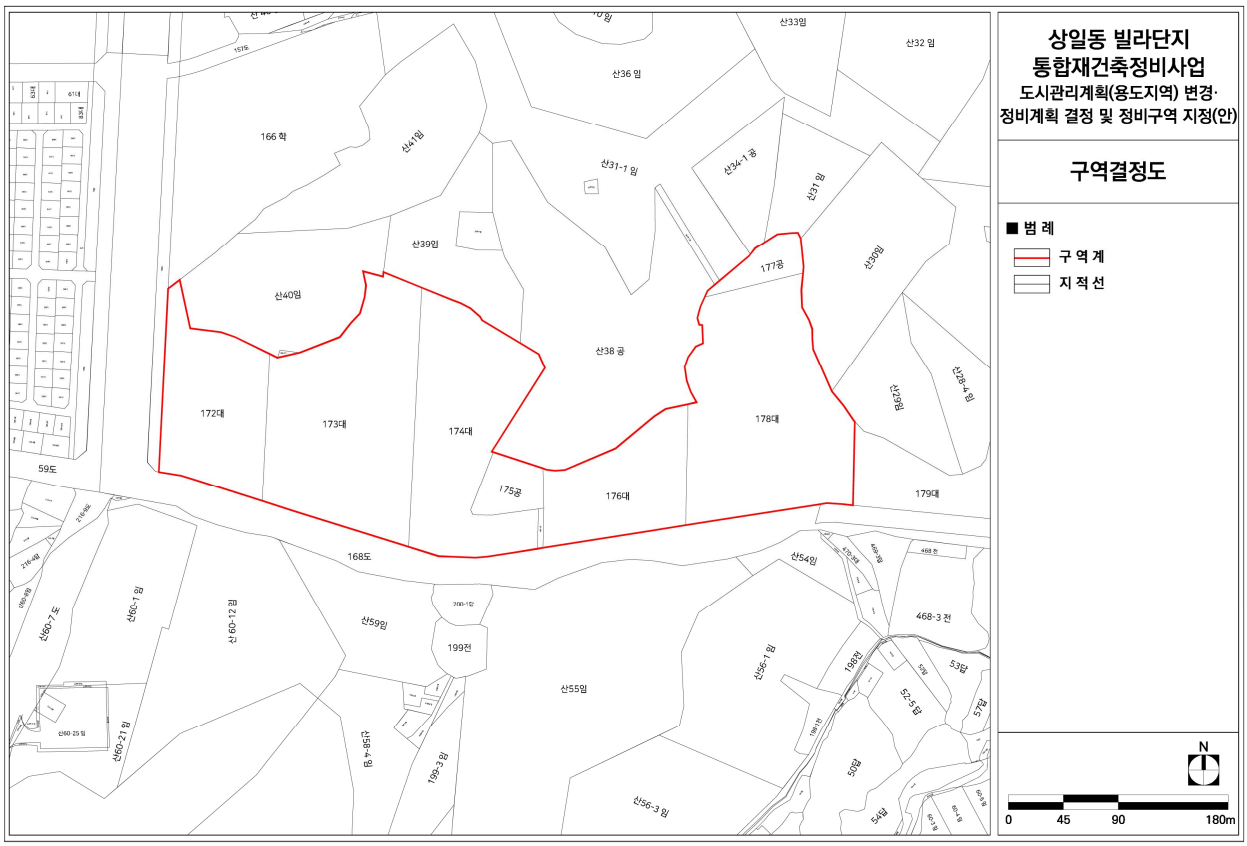
- 내부 주거환경의 쾌적성 증진을 위한 단지 조성
  - 지역의 정체성 및 커뮤니티 형성을 고려한 주동 및 부대복리시설 배치
  - 블록 내부의 차량 및 보행동선체계 분리로 쾌적한 주거단지 조성
- 주어진 조건에서의 환경 및 경관 개선 방안 모색
  - 주동 배치 및 규모에 있어 주변여건과 조화를 모색하고, 공원에 위요된 입지특성을 고려하여 숲과 조화된 건축계획
- 쾌적한 주거환경 조성을 위한 적정 개발밀도 설정
  - 도시기반시설과 환경의 수용능력을 감안하고 주거환경의 쾌적성을 일정수준 보장하여, 전체적인 도시환경을 보호하기 위한 적정 개발밀도 산정

2. 정비사업 시행계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	상일동 빌라단지 통합재건축정비사업	서울특별시 강동구 상일동 174번지 일원	-	증) 82,640.7	82,640.7	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	기존 : 498세대 계획 : 1,484세대 증) 986세대	-

【 구역결정도 】


상일동 빌라단지
통합재건축정비사업
도시관리계획(용도지역) 변경·
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
구역결정도
■ 범 례
구 역 계
지 적 선
N
0
45
90
180m
산33임
산32 임
산36 임
166 학
산41임
산31-1 임
산34-1 공
산31 임
산39임
177공
산35임
산40임
산38 공
172대
173대
174대
178대
산32-4 임
산29임
59도
175공
176대
179대
168도
산54임
468-3 전
산60-7도
산60-1 임
산60-12 임
산59임
199전
산55임
산56-1 임
198전
53답
52-5 답
5답
산60-25 임
산60-21 임
산58-4 임
199-3 임
50답
산56-3 임

< 이 하 여 백 >

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 : 109.78%

총 수입(종후자산) (천원)	-	총 지출(사업비) (천원)			추정비례율
2,783,004,146	-	1,413,061,090	×	100	=	109.78%
자본금(종전자산) (천원)		1,247,825,212				

※ 종전자산 : 국·공유지 및 현금청산자를 제외한 분양대상자의 종전자산 추정 총 금액

※ 상기 추정 비례율은 약식 감정평가 등을 통하여 산출된 "추정값"으로 향후 관리처분계획인가 시 종전·종후 감정평가 금액 변동 및 사업비 변동 등 여러 요인으로 인하여 변경될 수 있음

나. 산출근거

1) 총 수입

항목			금액(천원)	비율(%)	비고
합계			2,783,004,146	100.0	-
분양주택	소유자(조합원)	473세대	920,013,774	33.1	-
	일반(보류지포함)	896세대	1,841,043,531	66.2	-
임대주택	법적상한용적률 임대주택	70세대	10,263,615	0.4	-
	공공임대 (기부채납)	45세대	-	-	-
기타시설	판매시설	소유자	13,600,000	0.5	-
		일반	-	-	-
매출 부가세			-1,916,774	-0.1	-
기타 수입			-	-	-

2) 총 지출

항목	금액(천원)	비율(%)	비고
합계	1,413,061,090	100.00	-
공사비	993,697,358	70.32	-
보상비	78,810,013	5.58	-
관리비	8,304,897	0.59	-
설계비	21,746,598	1.54	-
감리비	18,619,160	1.32	-
부대경비	230,701,238	16.33	기타 사업비+부담금 +제세공과금+금융비용 등
예비비	61,181,826	4.33	-

3) 종전자산 추산액 : 1,247,825,212 천원

다. 공사비 및 분양가 변동표

구 분			총 사업비(천원)				
			-10%	-5%	0% (기준)	5%	10%
			1,271,754,981	1,342,408,036	1,413,061,090	1,483,714,145	1,554,367,199
분양수입 추정액 (천원)	10%	3,061,304,561	143.41%	137.75%	132.08%	126.42%	120.76%
	5%	2,922,154,353	132.26%	126.59%	120.93%	115.27%	109.61%
	0% (기준)	2,783,004,146	121.11%	115.44%	109.78%	104.12%	98.46%
	-5%	2,643,853,939	109.95%	104.29%	98.63%	92.97%	87.31%
	-10%	2,504,703,731	98.80%	93.14%	87.48%	81.82%	76.15%

라. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

종전추정금액 (예시)(천원)	추정권리가액		예상 분양가		분담금 추산액(예시)(천원)	
	추정 비례율	기준가액 (권리가액)(천원)	주택형	분양가 (천원)	분담금 추산액	구분
1,500,000	109.78%	1,646,700	59	1,348,500	-298,200	환급
			74	1,568,677	-78,023	환급
			84	1,661,359	14,659	추가분담
			114	2,084,508	437,808	추가분담
			146	2,498,377	851,677	추가분담
			168	2,738,708	1,092,008	추가분담
2,000,000	109.78%	2,195,600	59	1,348,500	-847,100	환급
			74	1,568,677	-626,923	환급
			84	1,661,359	-534,241	환급
			114	2,084,508	-111,092	환급
			146	2,498,377	302,777	추가분담
			168	2,738,708	543,108	추가분담
2,500,000	109.78%	2,744,500	59	1,348,500	-1,396,000	환급
			74	1,568,677	-1,175,823	환급
			84	1,661,359	-1,083,141	환급
			114	2,084,508	-659,992	환급
			146	2,498,377	-246,123	환급
			168	2,738,708	-5,792	환급
3,000,000	109.78%	3,293,400	59	1,348,500	-1,944,900	환급
			74	1,568,677	-1,724,723	환급
			84	1,661,359	-1,632,041	환급
			114	2,084,508	-1,208,892	환급
			146	2,498,377	-795,023	환급
			168	2,738,708	-554,692	환급
3,500,000	109.78%	3,842,300	59	1,348,500	-2,493,800	환급
			74	1,568,677	-2,273,623	환급
			84	1,661,359	-2,180,941	환급
			114	2,084,508	-1,757,792	환급
			146	2,498,377	-1,343,923	환급
			168	2,738,708	-1,103,592	환급
4,000,000	109.78%	4,391,200	59	1,348,500	-3,042,700	환급
			74	1,568,677	-2,822,523	환급
			84	1,661,359	-2,729,841	환급
			114	2,084,508	-2,306,692	환급
			146	2,498,377	-1,892,823	환급
			168	2,738,708	-1,652,492	환급

※ 기준가액(권리가액) = 종전자산 추정액 x 추정 비례율(109.78%)
※ 추정분담금 = 희망 평형의 조합원 분양가 - 기준가액(권리가액) ('-'이면 환급, '+'이면 납부)
※ 종전 근린생활시설은 근린생활시설로 분양되며, 주택 분양 가능 여부는 추후 관리처분계획에서 결정됨.

▌추정분담금 정보에 대한 이해 및 유의사항

○ 본 자료는 평균적인 종전추정금액(예시)을 기준으로 추정분담금을 분석한 것으로 개별 물건별로 차이가 날 수 있습니다.

○ 본 자료의 추정분담금 산출자료의 종전자산 추정액, 종후자산 추정액은 실거래가, 공시가격, 인근 시세 등을 참고하여 개략적으로 추정한 것으로 감정평가한 것이 아닌 바, 감정평가금액과 달라질 수 있으며, 본 추정치가 감정평가에 활용되는 것은 아님.

< 이 하 여 백 >

4. 도시관리계획에 관한 계획

가. 계획의 방향

- 대상지의 입지여건, 교통 및 도시기반시설, 주변지역 현황 및 개발 잠재력 등을 고려한 도시기본계획상 토지이용계획 기본방향 등을 반영한 용도지역 계획
- 계획대지는 공동주택 주거환경의 용도지역 지정취지 반영 제2종일반주거지역 설정, 계획 공원은 자연녹지지역 설정

나. 용도지역 계획

▌용도지역 결정(변경) 조서

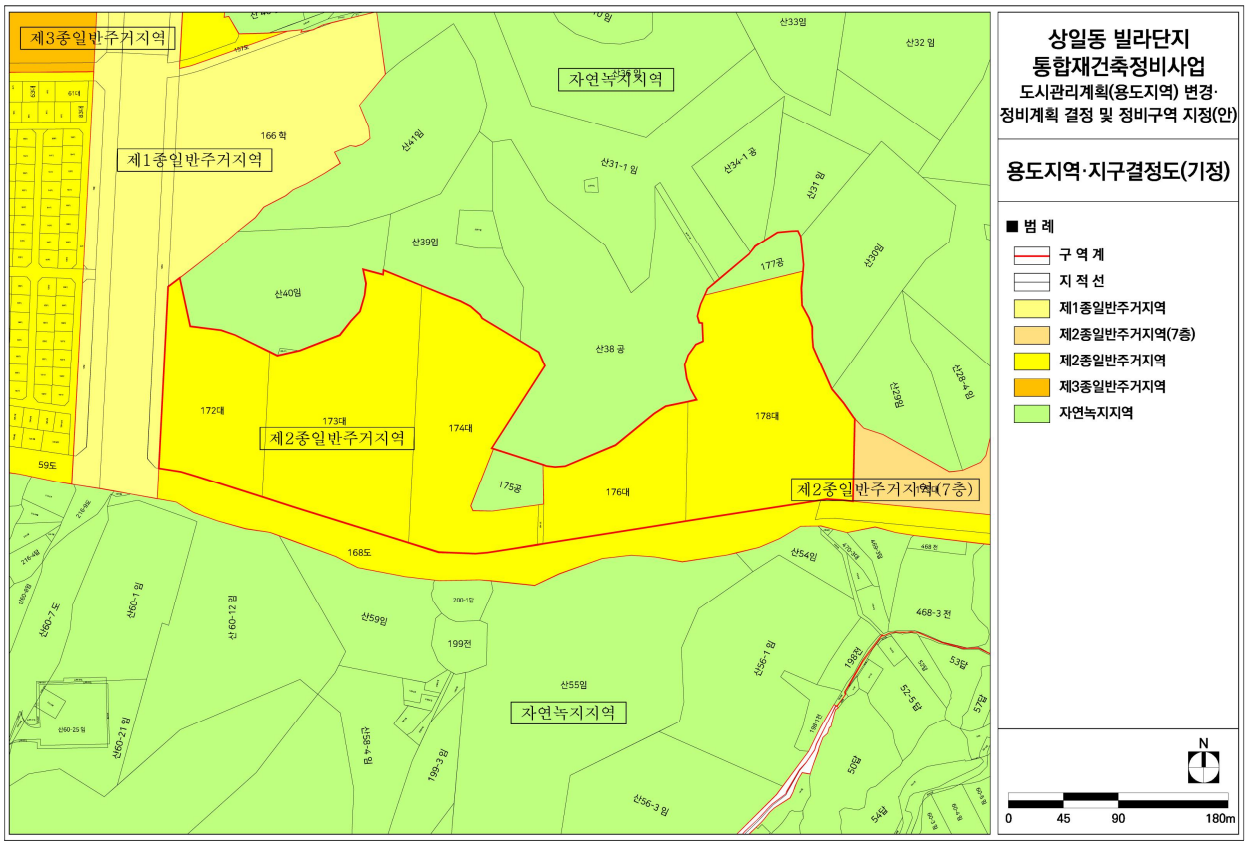
구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		82,640.7	-	82,640.7	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	78,441.7	감) 301.0	78,140.7	94.6	
녹지지역	자연녹지지역	4,199.0	증) 301.0	4,500.0	5.4	

▌용도지역 결정(변경) 사유서

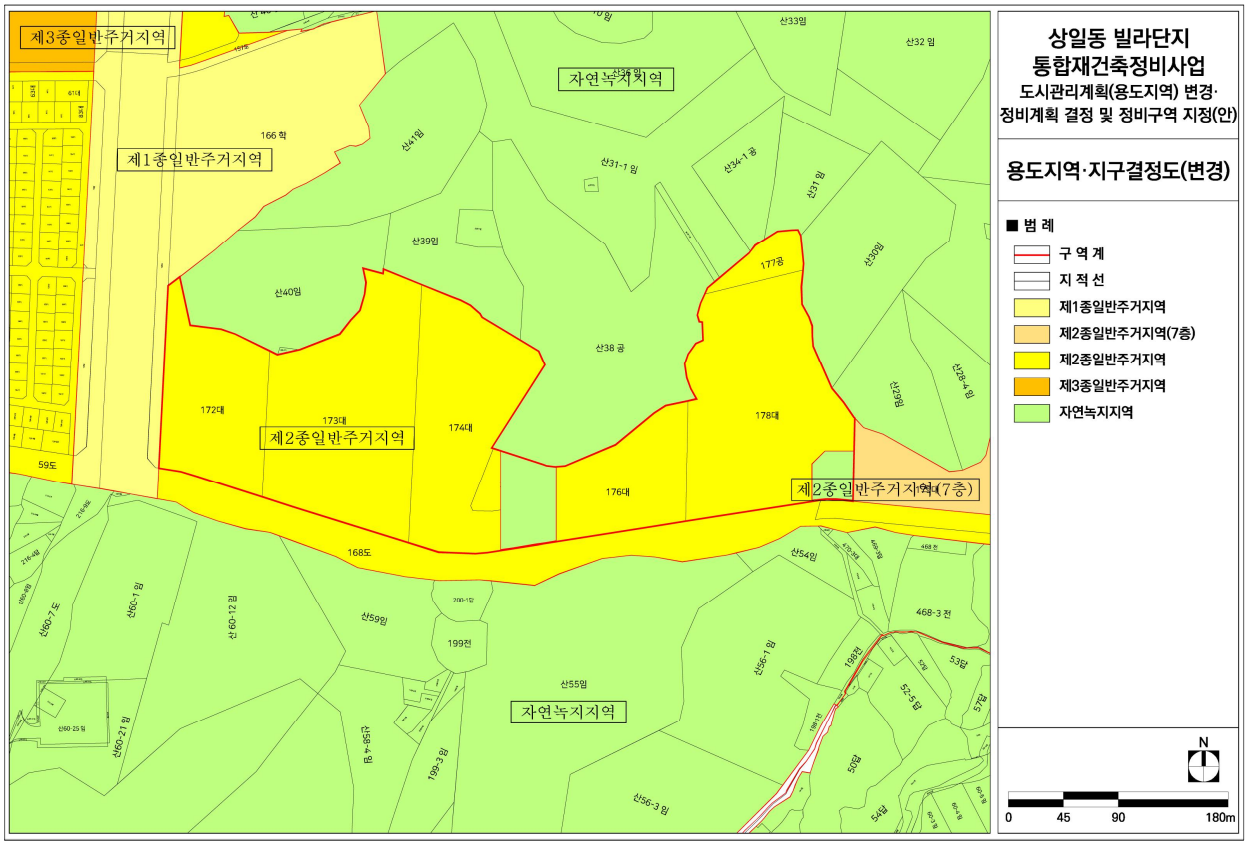
도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	강동구 상일동 174번지 일대	제2종일반 주거지역	자연녹지 지역	301.0	◦ 당초 자연녹지지역이었던 공원의 위치이동 · 선형변경, 효율적인 토지이용 및 공동주택 주거환경 조성을 위한 용도지역 변경

다. 용도지구 계획(해당없음)

【 용도지역 · 지구 결정(기정)도 】



【 용도지역 · 지구 결정(변경)도 】



5. 토지이용에 관한 계획

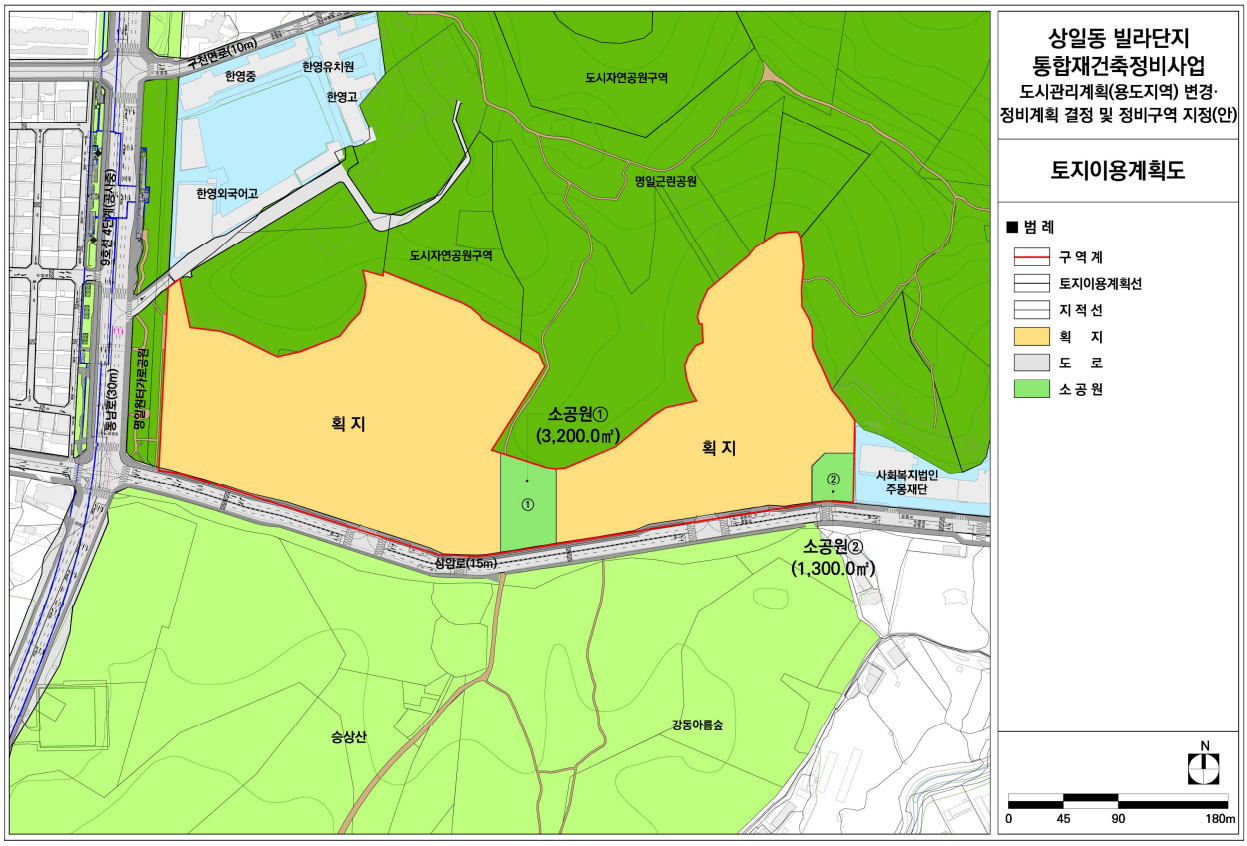
가. 계획의 방향

- 주변지역 토지이용 형태와 대상지 여건을 고려한 주거중심의 토지이용구상, 주민 편의 및 공공기여 방안 강구
- 차로 및 보도체계가 불연속적이고, 늘어난 세대수에 맞춰 도로기능 및 보행환경을 고려 도로 계획 수립

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	5,784.1	7.0	-
	공 원	1,284.1	1.6	-
	도 로	4,500.0	5.4	-
획 지	소 계	76,856.6	93.0	-
	획 지	76,856.6	93.0	공동주택 및 부대복리시설

【 토지이용계획도 】



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

가. 도 로

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	103	15	집산도로	1,747	중로 2-102	광로2-5	일반 도로	-	`82.04.29	상암길
변경	중로	2	103	15~19 (1~4)	집산도로	1,747 (582)	중로 2-102	광로2-5	일반 도로	-	`82.04.29	상암길

※ ( )는 정비구역내 폭원 및 연장임

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로 2-103	중로 2-103	◦ 변경 - 폭원 : 15m → 15m ~ 19m (1m ~ 4m) - 연장 : 1,747m → 1,747m (582m)	◦ 차로 및 보도체계가 불연속적이었으며, 도로기능 및 보행환경을 고려하여 가감속차로 설치를 위해 구역 내 도로 확폭

※ ( )는 정비구역내 폭원 및 연장임

나. 공 원

▌공원 결정(변경) 조서

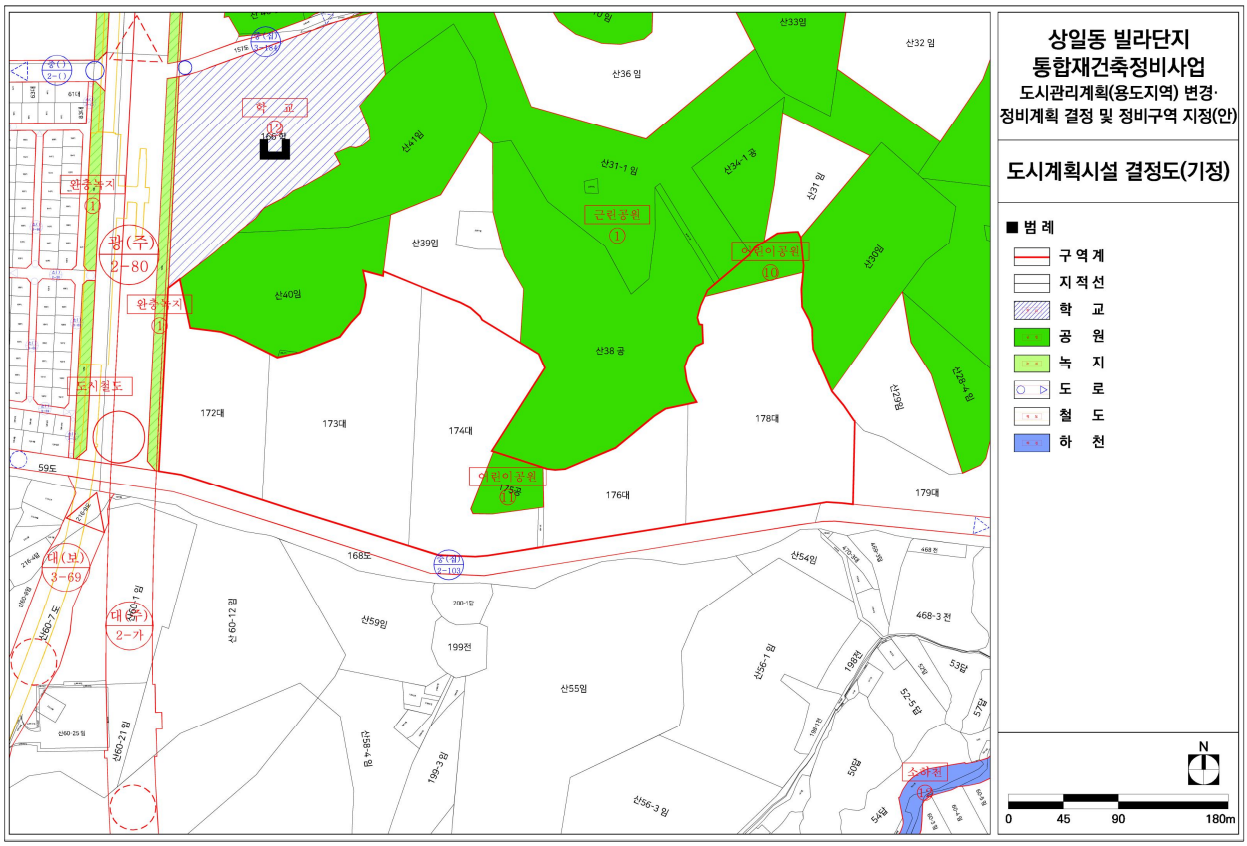
구 분	도면표시번호		공원명	시설의 세분		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	기정	변경		기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	11	(1)	하늬 공원	어린이 공원	소공원	강동구 상일동 175번지 일대	2,233.2	증) 966.8	3,200.0	`82.04.29	-
변경	10	(2)	까치 공원	어린이 공원	소공원	강동구 상일동 177번지 일대	1,965.8	감) 665.8	1,300.0	`82.04.29	-

▌공원 결정(변경) 사유서

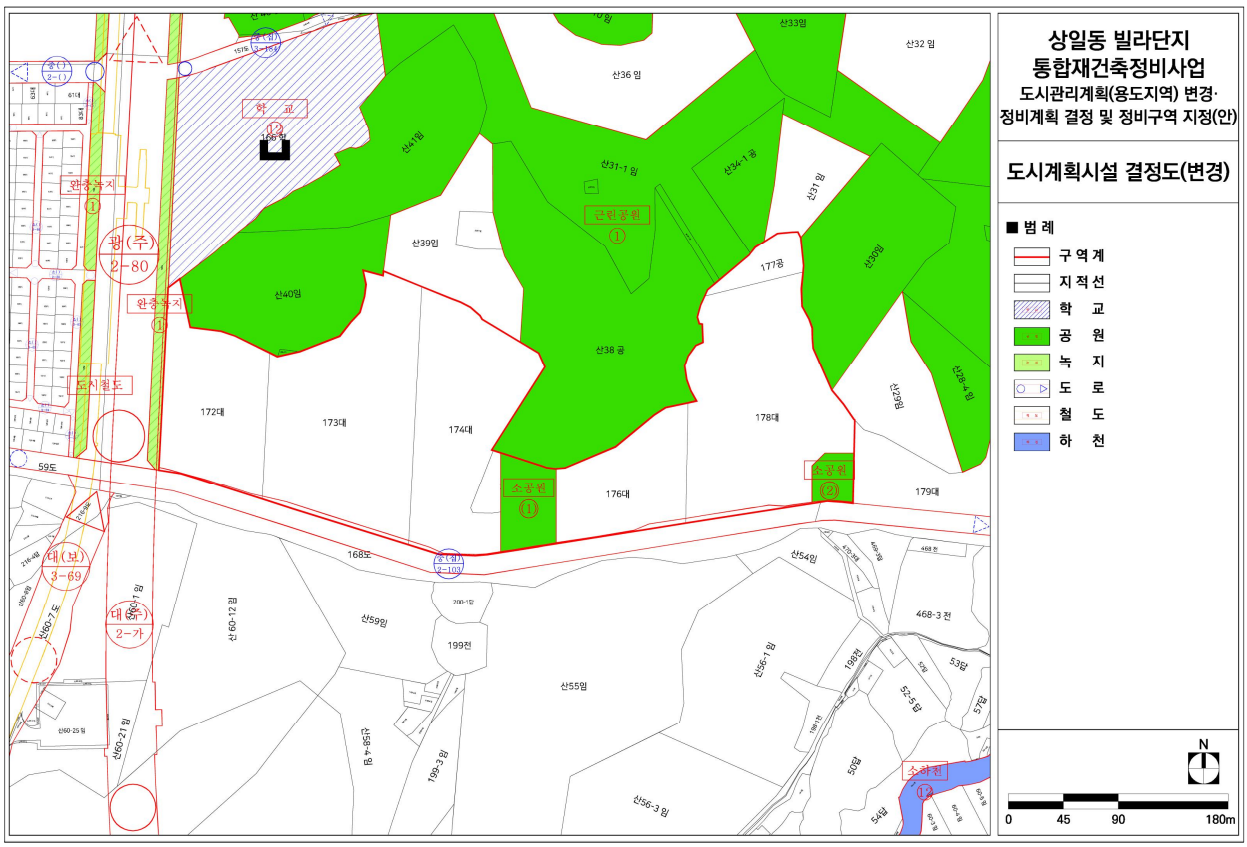
도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
(1)	하늬 소공원	◦ 시설세분 변경 - 어린이공원 → 소공원 ◦ 공원 변경 - A = 2,233.2㎡ → A = 3,200.0㎡(증 966.8㎡)	◦ 승상산과 명일근린공원 간 녹지 연계성을 고려하여 도시계획도로에 인접하도록 위치를 개선하고 정형화함 (※ 소공원 세분변경 강동구 푸른도시과 협의의견 반영)
(2)	까치 소공원	◦ 시설세분 변경 - 어린이공원 → 소공원 ◦ 공원 변경 - A = 1,965.8㎡ → A = 1,300.0㎡(감 665.8㎡)	◦ 당초 상암로에서 190m 이격되고, 공공접근도로가 없어 접근성·이용성이 열악했던 공원을 도시계획도로에 접도하도록 위치를 개선하고 정형화함 (※ 소공원 세분변경 강동구 푸른도시과 협의의견 반영)

※ 변경되는 공원은 위치개선 및 정형화를 위한 변경으로 기존 공원의 용도지역인 자연녹지지역으로 유지

【 도시계획시설 결정(기정)도 】



【 도시계획시설 결정(변경)도 】



7. 공동이용시설 설치 계획

가. 기본방향

- 지구내 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모를 산정
- 주택법 및 주택건설기준등에 관한규정의 기준에 맞춰 시설 조성
- 이용대상자의 편의성과 접근성을 고려하고, 각 시설간 이용상의 연계성을 고려하여 배치
- 어린이놀이터를 단지 내부에 설치하여 단지 내 어린이들의 안전한 놀이장소 제공
- 단지내 주민들의 커뮤니티공간 제공

나. 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
주민공동시설	합 계	-	1,000세대 이상 (500+1,484세대×2㎡)×1.25	4,335	7,160	「서울특별시 주택 조례」 적용
	경로당	획지	1,000 ~ 1,500세대 미만	580	800	
	어린이집	획지	1,000 ~ 1,500세대 미만	580	980	
	작은도서관	획지	1,000 ~ 1,500세대 미만	203	360	
	커뮤니티	획지	-	-	2,670	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용 다함께돌봄센터 : 강동구 아동청소년과 협의에 따른 미설치
	다함께 돌봄센터	획지	500세대 이상	66	-	
	어린이놀이터	획지	150세대 이상	1,538.8	1,850	
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	500	
부대시설	경비실	획지	-	-	100	
	관리사무소	획지	10㎡+[(1,484-50)×0.05㎡]	81.7	210	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2
※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상일동 빌라단지 통합재건축 정비구역	82,640.7	획지	76,856.6	강동구 상일동 174번지 일원	46	-	-	46	-	-

9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 정비계획 결정사항 중 공공보행통로, 공개공지, 건축한계선은 지구단위계획 수립기준에 의거하여 조성
- 공공보행통로 조성을 통해 명일근린공원 - 승상산간의 보행녹지축을 연계하여 지역주민들의 보행 편의 제공 도모
- 건축한계선은 상암로변 대지경계선으로 3m이격하여 계획 (서울시 건축조례 별표4 「대지안의 공지 기준」 준수)

구 분	계획내용	조성기준	비고
공공보행 통로	◦ 대상지 동측 폭 6m 이상	◦ '공공보행통로'는 대상지 동측에 남북방향으로 조성하며, 인접한 명일근린공원과 연계하여 공공에 개방되는 보행로로 6m이상으로 조성한다. ◦ '공공보행통로'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 공공보행통로는 조성 후 지역권설정을 한다	
건 축 한계선	◦ 상암로변 대지 경계선으로부터 3m	◦ '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ◦ '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	

※ 세부적인 지구단위계획에 관한 상항은 Ⅲ.지구단위계획 결정 부분 참고

10. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

<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">주된용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이(m)/ 최고층수</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>상일동 빌라단지 통합재건축 정비구역</td><td>82,640.7</td><td>획지</td><td>76,856.6</td><td>강동구 상일동 174번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>250 이하</td><td>100m 이하, 최고29층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">◦ 총세대수 : 1,484세대 (기부채납임대주택 45세대, 국민주택규모주택 70세대 포함)
- 전용면적 60㎡이하 : 172세대
- 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 931세대
- 전용면적 85㎡초과 : 381세대

◦ 기부채납 임대주택 건설계획 (전용면적 기준) : 45세대
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.95㎡</td><td>38</td><td>3,114.10㎡</td></tr>
<tr><td>74.99㎡</td><td>102.14㎡</td><td>4</td><td>408.56㎡</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>115.77㎡</td><td>3</td><td>347.31㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>45</td><td>3,869.97㎡</td></tr>
</table>
◦ 주택 규모별 건설계획 : 1,484세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>분양</th><th>기부채납 임대</th><th>국민주택규모 주택</th><th colspan="2"></th></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>59</td><td>79</td><td>38</td><td>55</td><td>11.6</td><td>11.6</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡ 이하</td><td>74</td><td>70</td><td>4</td><td>10</td><td>5.6</td><td rowspan="2">62.7</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>84</td><td>839</td><td>3</td><td>5</td><td>57.1</td></tr>
<tr><td rowspan="3">85㎡ 초과</td><td>114</td><td>220</td><td>-</td><td>-</td><td>14.8</td><td rowspan="3">25.7</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>146</td><td>100</td><td>-</td><td>-</td><td>6.8</td></tr>
<tr><td>168</td><td>61</td><td>-</td><td>-</td><td>4.1</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">합 계</td><td>1,369</td><td>45</td><td>70</td><td colspan="2" rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3">1,484</td></tr>
</table>
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">◦ 허용용적률 20% 적용 (사업성보정계수 1.41 적용, 허용용적률 28.2% 완화)
- 기준용적률 184.94% → 허용용적률 213.14%
(인센티브 항목: 공공보행통로 1.5%, 돌봄시설 1.5%, 층간소음해소 3.0%, 우수디자인 10.0%, 방재안전 4.0%)
◦ 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화 (「도시정비법」 제54조)
- 상한용적률 234.24% → 법적상한용적률 250.00%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="2">건축한계선 (건축한계선으로 발생한 전면공지는 보도로 조성)</td><td>획지</td><td colspan="7">◦ 상암로 : 대지경계선으로부터 3m 이상</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">◦ 공공보행통로 : 획지 동측 폭원 6m (지역권 설정)</td></tr>
</table>

나. 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="11">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="2">대지면적
(㎡)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설
면적(㎡)</td><td rowspan="2">신설
정비기반
시설내
국·공유지
(㎡)</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기존
기반시설
국공유지(㎡)</td><td colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td rowspan="2">소계</td><td rowspan="2">토지
지분</td><td rowspan="2">건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공원</td></tr>
<tr><td>82,640.7</td><td>76,856.6</td><td>5,784.1</td><td>1,284.1</td><td>4,500.0</td><td>1,563.0</td><td>2,774.5</td><td>2,565.27</td><td>1,548.20</td><td>1,017.07</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="11">◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 – 신설 정비기반시설내 국·공유지 면적
- 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적
= 5,784.10㎡ - 1,563.00㎡ - 2,774.50㎡ + 2,565.27㎡
= 4,011.87㎡ (순부담률 4.85%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신설
정비기반시설
+
공공시설 등</td><td>부지(토지)
면적</td><td colspan="10">◦ 도로 : 1,284.10㎡
◦ 공원 : 4,500.00㎡
◦ 기부채납 임대주택 토지지분 면적 = 1,548.20㎡
(토지지분 = 대지면적(㎡) / 용적률산정용연면적(㎡) × 임대주택 공급면적(㎡)
= 76,856.60 / 192,114.68 × 3,869.97 = 1,548.20㎡)</td></tr>
<tr><td>건축물
환산부지
면적</td><td colspan="10">◦ 기부채납 임대주택(59㎡형-지상층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,418,800 × 10/11(부가세제외) × 3,114.10 / 11,234,934 = 609.49㎡
◦ 기부채납 임대주택(74㎡형-지상층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,239,800 × 10/11(부가세제외) × 408.56 / 11,234,934 = 74.05㎡
◦ 기부채납 임대주택(84㎡형-지상층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,239,800 × 10/11(부가세제외) × 347.31 / 11,234,934 = 62.94㎡
◦ 기부채납 임대주택(59㎡형-지하층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 1,156,000 × 10/11(부가세제외) × 2,326.36 / 11,234,934 = 217.61㎡
◦ 기부채납 임대주택(74㎡형-지하층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 1,156,000 × 10/11(부가세제외) × 306.16 / 11,234,934 = 28.64㎡
◦ 기부채납 임대주택(84㎡형-지하층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 1,156,000 × 10/11(부가세제외) × 260.19 / 11,234,934 = 24.34㎡
표준건축비 2,418,800원/㎡ ▷ 분양가상한제 기본형건축비 (`26.03.01) - 30층 이하 평균값/50㎡ ~ 60㎡이하<br>2,239,800원/㎡ ▷ 분양가상한제 기본형건축비 (`26.03.01) - 30층 이하 평균값/60㎡ ~ 85㎡이하
1,156,000원/㎡ ▷ 분양가상한제 기본형건축비 (`26.03.01) - 지하층건축비
시설 연면적 3,114.10㎡ ▷ (지상층)기부채납 임대주택 59㎡형 38세대 (지상면적 81.95㎡ × 38세대 = 3,114.10㎡)
408.56㎡ ▷ (지상층)기부채납 임대주택 74㎡형 4세대 (지상면적 102.14㎡ × 4세대 = 408.56㎡)
347.31㎡ ▷ (지상층)기부채납 임대주택 84㎡형 3세대 (지상면적 115.77㎡ × 3세대 = 347.31㎡)
2,326.36㎡ ▷ (지하층)기부채납 임대주택 59㎡형 38세대 (지하면적 61.22㎡ × 38세대 = 2,326.36㎡)
306.16㎡ ▷ (지하층)기부채납 임대주택 74㎡형 4세대 (지하면적 76.54㎡ × 4세대 = 306.16㎡)
260.19㎡ ▷ (지하층)기부채납 임대주택 84㎡형 3세대 (지하면적 86.73㎡ × 3세대 = 260.19㎡)
부지가액 11,234,934원/㎡ ▷ 구역내 토지 평균공시지가(5,617,467원/㎡, 2026년 기준) × 2</td></tr>
<tr><td>계획
(기준 및
허용)
용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="10">◦ 184.94%
- 제2종일반주거지역 :「2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 의거 기준용적률 적용
- 자연녹지지역 :「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에 의거 기준용적률 적용
- {(74,082.1㎡(제2종일반주거지역) × 190%) + (2,774.5㎡(자연녹지지역) × 50%)} / 76,856.6㎡
= 184.94%</td></tr>
</table>

<표계속>

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">계획
(기준 및
허용)
용적률</td><td>허용
용적률</td><td>◦ 213.14%
- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 184.94% + 20% = 204.94%
- 허용용적률 인센티브 적용항목 : 공공보행통로(1.5%), 돌봄시설(1.5%), 층간소음해소(3.0%), 우수디자인(10.0%), 방재안전(4.0%) ⇒ 20.0% 적용
※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용
※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td></td><td>- 사업성보정계수 적용 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수)
= 184.94% + (20% × 1.41) = 213.14%
- 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 1.41 적용
<table>
<tr><th>구분</th><th>산정</th><th>적용값</th></tr>
<tr><td>공시지가
보정계수</td><td>▷ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가(2024년 기준) / 대상단지 평균 공시지가(2024년 기준)
= 8,043,979원/㎡ / 5,705,000원/㎡ ≒ 1.41
※ 서울시 공동주택 평균공시지가 : 매년 서울시에서 산정</td><td>1.41</td></tr>
<tr><td>대지면적
보정계수(α)</td><td>▷ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지
- 현황 대지면적 : 78,303.2㎡ ⇒ 대지면적 2만 초과</td><td>해당
없음</td></tr>
<tr><td>세대밀도
보정계수(β)</td><td>▷ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지
= 236.35%(가용용적률) × 78,303.2㎡(대지면적) / 110㎡(공급면적)
= 1,682세대 ⇒ 현황세대(498) 수용가능</td><td>해당
없음</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업성보정계수 (1.0~2.0 범위)</td><td>1.41</td></tr>
</table>
※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용
※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함
※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비계획
용적률</td><td colspan="2">◦ 234.24%
- 사업성보정계수 적용 허용용적률= 213.14%, 사업성보정계수 제외 허용용적률= 204.94%
- 상한용적률 인센티브
= 허용용적률 × {(1.3 × α(토지) × 가중치) + (1.0 × α(공공주택)) + (0.7 × α(현금·건축물))}
= 204.94%(사업성보정계수 제외 허용용적률) × {(1.3 × 0.039767 × 1.73) + (1.0 × 0.013505) + (0.7 × 0)}
= 21.10%
∴ 상한용적률 = 213.14%(사업성보정계수 적용 허용용적률)+ 21.10%(상한용적률인센티브) = 234.24%</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 355.61% / 204.94% = 1.73
- 공공시설 등 제공 허용용적률
= {(4,221.10㎡ × 210%(제2종)) + (-2,774.50㎡ × 50%(자연녹지)) + (1,548.20㎡ × 204.94%(획지))
÷ (4,221.10㎡ + -2,774.50㎡ + 1,548.20㎡) = 355.61%
- 사업부지 허용용적률 = 184.94%(기준용적률) + 20%(허용용적률인센티브) = 204.94%
※ α = 공공시설 등 부지 제공 면적(순부담 면적) / 공공시설 부지 제공 후 대지면적
- α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 =
(1,284.10㎡+4,500.00㎡+1,548.20㎡-4,337.50㎡) / (76,856.60㎡-1,548.20㎡) = 0.039767
- α임대 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 /공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적
= 1,017.07 / (76,856.60㎡-1,548.20㎡) = 0.013505</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="2">◦ 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화
◦ 법적상한용적률 = 250.00% 이하 (건축계획 249.97%)</td></tr>
</table>

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2026.06)' 등 관련 기준에 따름
※ 국공유지 무상양도는 사업시행인가 단계에서 관리청별 협의에 따라 결정되는 사항으로, 최초 고시내용과 상이할 경우 무상양도 대상 및 면적의 증감에 따라 용적률을 조정 필요

11. 교통 및 동선처리 계획

▌진출입동선

▪ 본 사업지 주변 가로망 체계, 진출입도로의 교통소통 등을 고려하여 다음과 같이 진출입동선 계획

- 진출입도로(상암로) 확폭 및 차로운영계획 수립
- 상암로상 사업지 진출입구(2개소) 설치
- 상암로상 사업지 진출입구 전면 가감속차로 설치
- 진출입 차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)
- 주차장 진출입로상 통학차량 정차공간 및 회차로 설치
- 주차장 진출입로상 주차차단기 설치

▌대중교통 및 보행개선 대책

▪ 상암로상 사업지측 버스정류소 이전 및 추가 설치
▪ 상암로상 사업지 맞은편 버스정차면 설치
▪ 상암로상 사업지측 보도높이형 자전거전용도로 설치 및 대지 내 보도부속형전면공지 확보
▪ 사업지 내·외부 보행동선 연결을 위한 횡단보도 설치

▌주차시설 개선대책

▪ 본 사업지 법정주차대수 및 장래 주차수요 이상의 주차대수를 확보하도록 계획

▌교통안전 및 기타 개선대책

▪ 주변도로상 교통안전시설물 및 표지판 설치
▪ 주차장 출입구 및 주차램프 전면부 차량경고등 등 교통안전시설 설치
▪ 본 사업시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등 교통시설 공사를 위한 실시설계시 점자유도블럭 등 교통약자 이동편의시설 설치

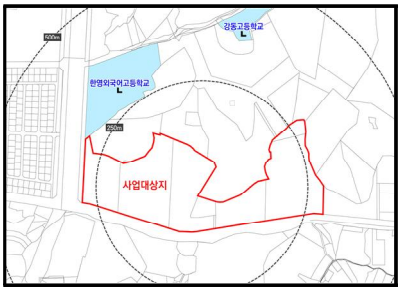
12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	◦ 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 ◦ 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 ◦ 공사시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	
재난방지	◦ 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 ◦ 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 ◦ 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) ◦ 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 주변 학교 현황 (2026.09. 기준)

구 분	학생수 (인)	교사수 (인)	교사1인당 학생수 (인)	학급수	학급당 학생수 (인)	비고
한영중	829	50	16.6	26	31.9	-
한영고	1,252	86	14.6	42	29.8	-
한영외고	702	66	10.6	30	23.4	-
강동고	761	57	13.4	24	31.7	-



나. 교육환경 보호에 관한 계획

▌ 통학로 주변 학생을 위한 안전시설 설치

- 안전펜스(보행자 방호울타리), 도로표지, 안전표지판 및 험프 등 설치
- 보도는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함

안전펜스(보행자 방호울타리) 설치예시



험프 설치예시



14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수					
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
46	43	3	46	46	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	498	498	291	207	1,116	652	464	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	498	498	291	207	1,116	652	464	-

※ 인구수 : 강동구 통계연보 세대당인구 2.24인 적용(2025.12월말 기준)

3) 규모, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택			공동주택				기타
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대	
합 계		498	-	-	-	498	498	-	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡초과		498	-	-	-	498	498	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장을 기준으로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원	일반분양	공공임대 (기부채납)	국민주택규모임대 (법 제54조)	비고
합 계		1,484	498	871	45	70	-
60㎡ 이하	소 계	172	20	59	38	55	-
	59㎡	172	20	59	38	55	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	소 계	931	230	679	7	15	-
	74㎡	84	25	45	4	10	-
	84㎡	847	205	634	3	5	-
85㎡ 초과	소 계	381	248	133	-	-	-
	114㎡	220	166	54	-	-	-
	146㎡	100	46	54	-	-	-
	168㎡	61	36	25	-	-	-

15. 세입자 주거대책

▪ 해당 없음

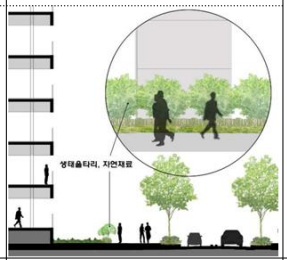
16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

▪ 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련규정을 준수하여 세부 단지 설계 및 건축계획 반영

▌단지내 안전 및 범죄예방을 위한 설계지침

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">중점사항 및 실행전략</th><th>설 계 지 침</th></tr>
<tr><td rowspan="4">아파트
주출입구</td><td>중점사항</td><td>접근통제, 영역성</td><td rowspan="4">◦ 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획
◦ 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획
◦ 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치
◦ 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치
◦ 출입차단기 등 기계정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용</td></tr>
<tr><td>실행전략</td><td>◦ 영역성 강화
◦ 시야선 확보
◦ 적합한 조명사용</td></tr>
<tr><td>조성예시</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">아파트
주동
출입구</td><td>중점사항</td><td>접근통제, 영역성</td><td rowspan="4">◦ 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획
◦ 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치
◦ 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함
◦ 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방법설비 표지판(경고문구)을 설치</td></tr>
<tr><td>실행전략</td><td>◦ 영역성 강화
◦ 시야선 확보
◦ 적합한 조명사용</td></tr>
<tr><td>조성예시</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">부대복리
시설</td><td>중점사항</td><td>접근통제, 영역성</td><td rowspan="4">◦ 부대시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치
◦ 단지내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높혀 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시능력 향상 유도
◦ 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치</td></tr>
<tr><td>실행전략</td><td>◦ 영역성 강화</td></tr>
<tr><td>조성예시</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">경비실</td><td>중점사항</td><td>접근통제, 자연적 감시</td><td rowspan="4">◦ 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획
◦ 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함
◦ 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획
◦ 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축
◦ 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치</td></tr>
<tr><td>실행전략</td><td>◦ 분명한 시야선 확보
◦ 고립 및 사각지역의 개선</td></tr>
<tr><td>조성예시</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

<표계속>

구 분	중점사항 및 실행전략		설 계 지 침
주차장	중점사항	접근통제, 영역성	◦ 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 ◦ 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 ◦ 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 ◦ 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
	실행전략	◦ 영역성 강화	
	조성예시		
조 경	중점사항	자연적 감시, 장소의 이미지	◦ 단지내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ◦ 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 내외로 떨어지도록 식재 ◦ 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 ◦ 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
	실행전략	◦ 시야 확보 ◦ 적합한 조명의 사용 ◦ 고립 및 사각지역의 개선	
	조성예시		
담 장	중점사항	자연적 감시, 영역성, 적절한 조명의 사용	◦ 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립지대가 발생하지 않도록 계획 ◦ 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 내외로 관리
	실행전략	◦ 시야선 확보 ◦ 적절한 조명의 사용 ◦ 영역성 강화	
	조성예시		
공공보행통로	중점사항	자연적 감시, 장소의 이미지	• 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 사각지대 형성을 방지하고 개방감있는 공간으로 계획, 보행자 안전 확보를 도모하고, 충분한 시야범위를 확보하여 이용자가 진행방향을 확인할 수 있도록 계획 • 야간에도 이용자가 안심하고 이용할 수 있도록 조명의 사각지대가 발생하지 않도록 하고, 안전을 위한 방범용 CCTV 등 설치 권장
	실행전략	• 시야 확보 • 적합한 조명의 사용 • 고립 및 사각지역의 개선	
	조성예시		

17. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 계획방향

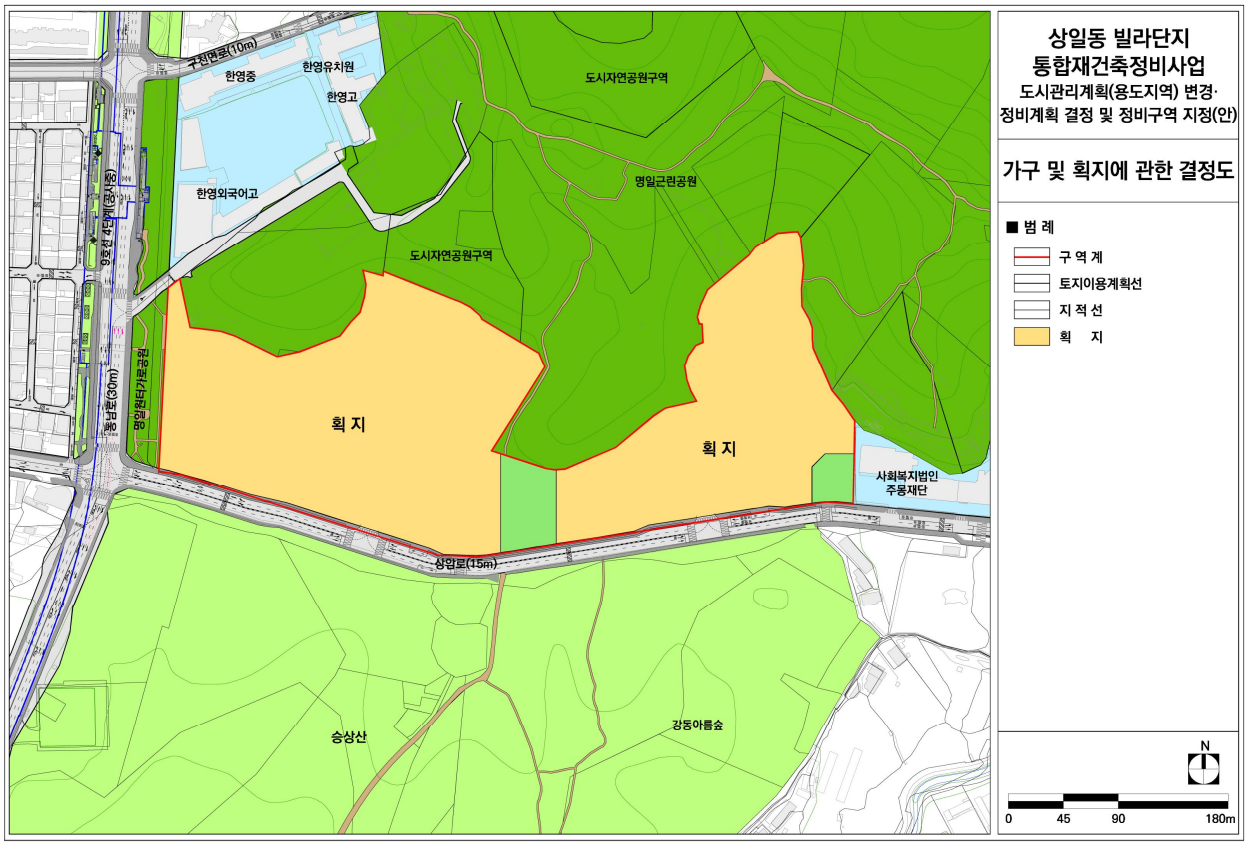
- 정비구역 전체를 하나의 주택단지로 설정
- 구역내 합리적인 토지이용계획 수립 및 건축물(공공임대) 기부채납 확보에 따른 획지계획

나. 획지계획

- 공동주택 건립을 위한 적정규모의 획지계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획 지	82,640.7	강동구 상일동 174번지 일원	76,856.6	공동주택 및 부대복리시설

【 가구 및 획지에 관한 결정도 】



18. 임대주택 및 소형 · 국민주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

가. 국민주택규모 주택 계획

▌법적상한용적률 달성 국민주택규모 주택 건설 계획

구 분		내 용
정비계획용적률		◦ 234.24%
예정법정상한용적률		◦ 250.00% (건축계획 용적률 : 249.97% 이하)
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 초과분	◦ 15.73% (249.97% - 234.24%)
	초과 용적률의 50%	◦ 7.865% (15.73% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 6,044.77㎡ 이상 (획지면적 76,856.6㎡ × 7.865%)
국민주택규모 주택 건설 규모		◦ 계획 70세대 ◦ 연면적 6,107.50㎡ (용적률 7.95%) [4,507.25㎡(81.95㎡(59형)×55세대) + 1,021.40㎡(102.14㎡(74형))×10세대] + 578.85㎡(115.77㎡(84형))×5세대) = 6,107.50㎡ (≥ 6,044.77㎡)]

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1. 비오톱 및 동·식물상	◦ 비오톱보전 등급 향상 ◦ 동식물상 보호 ◦ 자연환경 보전	○	◦ 사업지는 노후화된 주거 및 공원으로 일부 조경수목이 분포함 ◦ 비오톱유형 2, 5등급, 개별비오톱 2등급, 평가제외로 조사됨 ◦ 멸종위기 야생동물 등 자연환경자산, 지정보호수는 해당없음 ◦ 사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 있으나, 공원 면적 증가로 긍정적인 영향이 예상됨	◦ 대상지의 35% 이상 생태면적률을 확보하여 생태 기능 복원 및 강화
	2. 녹지네트워크	◦ 녹지·수생태 연결성 확보	○	◦ 인접지역으로 공원 녹지가 분포하고 있으며, 동측으로 고덕천이 유하하고 있음	◦ 향후 건축설계 또는 허가 단계에서 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정할 계획
생활환경	3. 토양	◦ 토양오염 최소화	○	◦ 주변지역 토양오염 없음	◦ (필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립
	4. 지형·지질	◦ 지형·지질 영향 최소화	○	◦ 사업지 주거지역으로 평탄화된 지역임 ◦ 지하 터파기 시행에 따라 향후 지하 안전영향평가 실시 대상여부 확인 필요	◦ 향후 건축설계 또는 허가 단계 시 지하안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임
	5. 물순환	◦ 자연물순환 유지	○	◦ 생태면적률 35% 이상 확보 대상임 ◦ 저영향개발기법 사전협의 대상임	◦ 환경영향평가 단계에서 생태면적률 35%이상 확보 ◦ 저영향개발기법 사전협의 이행 예정
	6. 수질	◦ 수질오염 최소화	○	◦ 대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황없음 ◦ 수질오염총량관리 협의대상에 해당 ◦ 폐수배출시설 설치계획 없음 ◦ 중수도 설치 대상 아님 ◦ 사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	◦ 향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정
	7. 바람·열	◦ 기후변화 대응	○	◦ 사업지 남측 도로를 따라 바람길이 형성 될 것으로 판단됨 ◦ 열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당	◦ 사업부지 내부로 불어오는 바람 유입을 위해 건물 배치 조정 필요 ◦ 열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임
	8. 대기질·악취	◦ 대기오염 최소화	○	◦ 대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 ◦ 대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 ◦ 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	◦ 공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경 보일러 도입 등 저감방안 마련함
	9. 온실가스·에너지	◦ 기후변화 대응 ◦ 에너지절약/효율 극대화	○	◦ 사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상	◦ (필요시)향후 건축설계 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지공간 추가 확보 등 저감방안 마련할 계획임
	10. 자원순환	◦ 폐기물 발생 최소화	○	◦ 공사 및 운영시 폐기물 발생됨	◦ 공사시 발생하는 폐기물(석면,건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함
	11. 소음·진동	◦ 소음·진동 최소화	○	◦ 대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨	◦ 공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음 저감 방안 마련함

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 구역내 보호수 및 고유수종 등의 보호가치가 있는 수목은 없음
- 대상지내 조경공간에 조경수목으로 식재된 활엽·상록, 교목·관목등 수종이 다양하게 분포하여 식재되어 있음
- 대상지는 주거밀집지역으로서 자연성은 낮으나 단지 조성 후 39년이 된 지역으로 식재된 수목의 상태가 양호하여 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 수목을 이식후 재식

21. 인구 및 주택의 수용계획

- 정비구역 내 총 계획세대수는 1,484세대이며 세대당 2.24인을 기준으로 3,325인을 수용하도록 계획
- 공동주택 규모별 건설비율은 60㎡이하 : 60㎡~85㎡ : 85㎡초과 = 11.6% : 62.7% : 25.7%로 계획

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)				비율(%)		인구(인)	비고
		소 계	공공임대(기부채납)	국민주택규모주택	분양				
60㎡ 이하	59	172	38	55	79	11.6	11.6	386	-
60㎡ 초과~85㎡ 이하	74	84	4	10	70	5.6	62.7	186	-
	84	847	3	5	839	57.1		1,899	-
85㎡ 초과	114	220	-	-	220	14.8	25.7	492	-
	146	100	-	-	100	6.8		226	-
	168	61	-	-	61	4.1		136	-
합 계		1,484	45	70	1,369	100.0		3,325	-

※ 인구수는 강동구 통계연보 세대당인구 2.24 적용(2025.12월말 기준)

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

- 해당없음(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

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

▪ 문헌 및 현장조사 결과 현재 구역 내 보전가치가 있는 역사·문화자원은 없으나 사업추진 중 해당 역사· 문화자원이 확인될 시 '정비사업 역사유산(흔적)남기기 가이드라인'에 적합하게 「구역 내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획」을 수립하겠음

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

▪ 해당사항 없음

나. 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원 현황

▌건축자산 및 한옥 현황

▪ 대상지내의 건축자산 및 한옥건물 중 보존 가치 있는 건물 없음

▌옛길 현황

▪ 해당사항 없음

다. 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

▪ 해당사항없음

24. 정비계획 결정도 : 붙임

정비계획 결정도

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역·지구 결정도(기정)
3) 용도지역·지구 결정도(변경)
4) 도시계획시설 결정도(기정)
5) 도시계획시설 결정도(변경)
6) 토지이용계획도
7) 가구 및 획지에 관한 결정도
8) 건축물의 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도
9) 정비계획결정도

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

구역결정도

■ 범 례

구 역 계

지 적 선

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

산33임
산32 임
산36 임
산31-1 임
산34-1 공
산31 임
산30임
산41임
166 학
산39임
산40임
177공
산38 공
172대
173대
174대
178대
산29임
산28-4 임
175공
176대
179대
59도
157도
168도
63대
61대
83대
216-9도
216-4답
산60-8임
산60-7 도
산60-1 임
산 60-12 임
산59임
200-1답
199전
산60-25 임
산60-21 임
산58-4 임
199-3 임
산55임
산56-3 임
산56-1 임
산54임
470-2대
469-3답
468 전
468-3 전
198전
198-1전
57답
53답
52-5답
57답
50답
54답
60-5 임
60-4 임
60-3 임

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구결정도(기정)

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
자연녹지지역
자연녹지지역
157도
63대
61대
83대
166 학
산41임
산39임
산40임
산36 임
산33임
산32 임
산31-1 임
산34-1 공
산31 임
177공
산30임
산29임
산28-4 임
산38 공
172대
173대
174대
175공
176대
178대
59도
168도
216-9도
216-4답
산60-9임
산60-7 도
산60-1 임
산 60-12 임
산59임
200-1답
199전
산55임
산60-25 임
산60-21 임
산58-4 임
199-3 임
산56-3 임
산56-1 임
198전
198-1전
산54임
470-3대
469-3답
468 전
468-3 전
52답
53답
52-5 답
57답
50답
54답
60-5 임
60-4 임
60-3 임

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구결정도(변경)

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
자연녹지지역
자연녹지지역
157도
63대
61대
83대
166 학
산41임
산39임
산40임
산36 임
산33임
산32 임
산31-1 임
산34-1 공
산31 임
산30임
177공
산38 공
산28-4 임
산29임
172대
173대
174대
176대
178대
59도
168도
216-9도
216-4답
산60-9임
산60-7 도
산60-1 임
산 60-12 임
산59임
200-1답
199전
산55임
산60-25 임
산60-21 임
산58-4 임
199-3 임
산56-3 임
산56-1 임
산54임
470-3대
469-3답
468 전
468-3 전
198전
198-1전
52답
53답
52-5 답
57답
50답
54답
60-5 임
60-4 임
60-3 임

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 학 교
- 공 원
- 녹 지
- 도 로
- 철 도
- 하 천

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

학 교

166학

공(원) 2-80

완충녹지 ①

완충녹지 ①

도시철도

근린공원 ①

어린이공원 ⑩

어린이공원 ⑪

소하천 ⑫

대(보) 3-69

대(주) 2-가

공(원) 2-103

157도

168도

59도

산33임

산32 임

산36 임

산41임

산31-1 임

산34-1 공

산37 임

산39임

산30임

산40임

산38 공

산28-4 임

산29임

172대

173대

174대

176대

178대

179대

산54임

산60-8임

산60-7 도

산60-1 임

산 60-12 임

산59임

200-1답

199전

산55임

산56-1 임

198전

198-1전

산59-4 임

199-3 임

산56-3 임

산60-25 임

산60-21 임

216-9도

216-4답

470-3대

469-3답

468 전

468-3 전

52답

53답

52-5 답

57답

50답

54답

60-5 임

60-4 임

60-3 임

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(변경)

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 학 교
- 공 원
- 녹 지
- 도 로
- 철 도
- 하 천

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

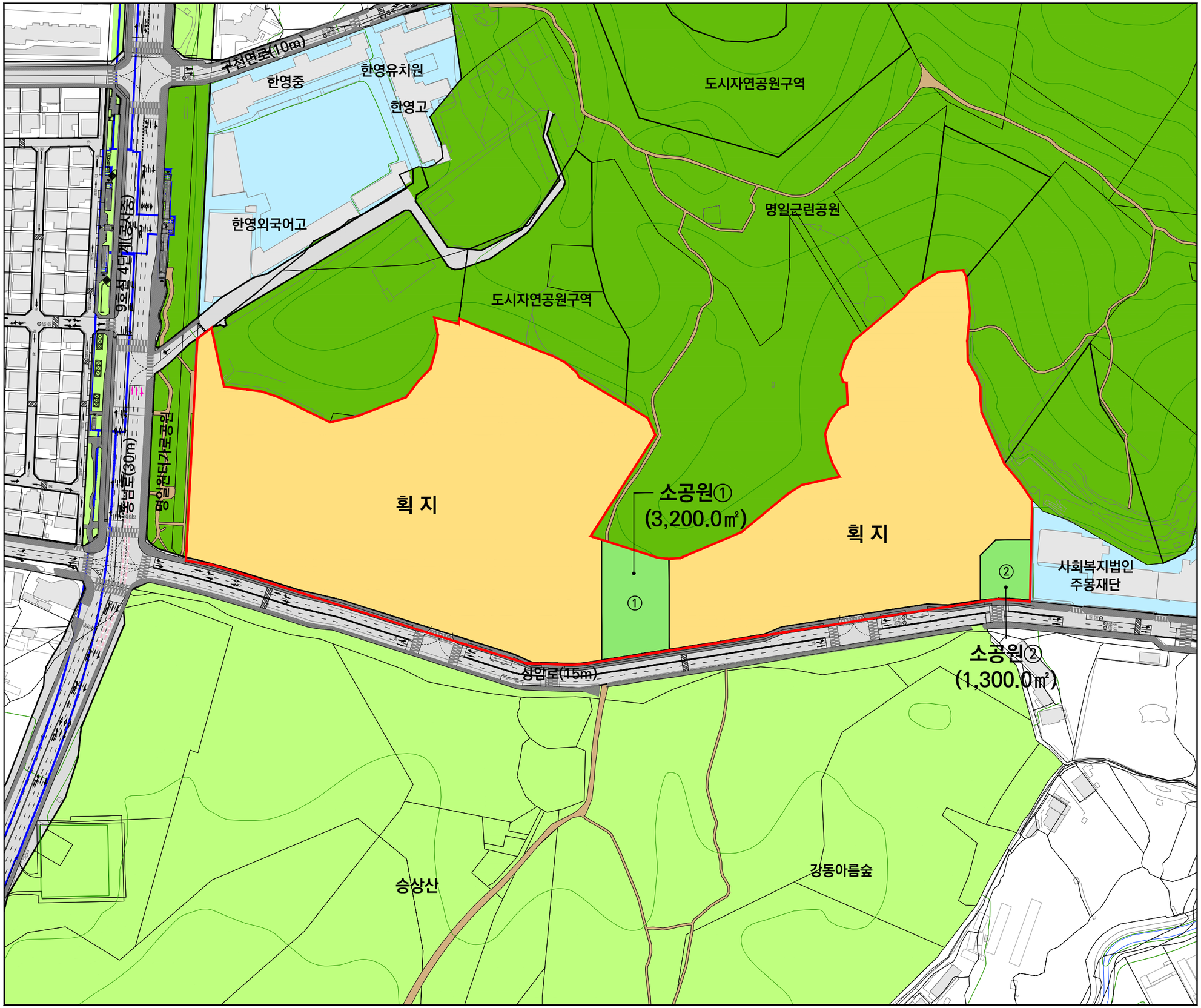
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

토지이용계획도

■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소 공 원



N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

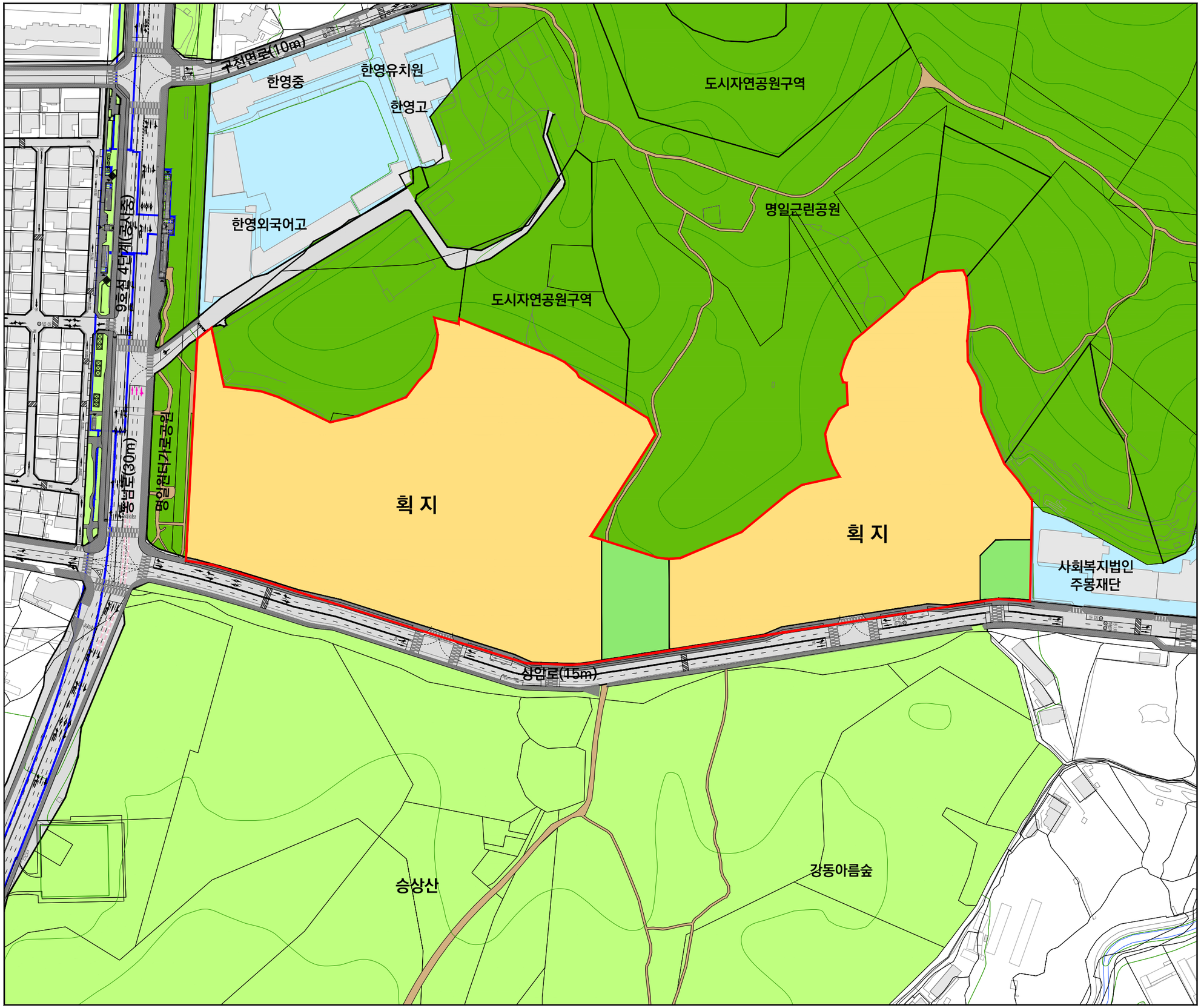
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지에 관한 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지



N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·밀도· 건축선 등에 관한 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소 공 원
- 건축한계선

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

250%이하	100m 이하 최고 29층 이하
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

S = 1:2,500

0 45 90 180m

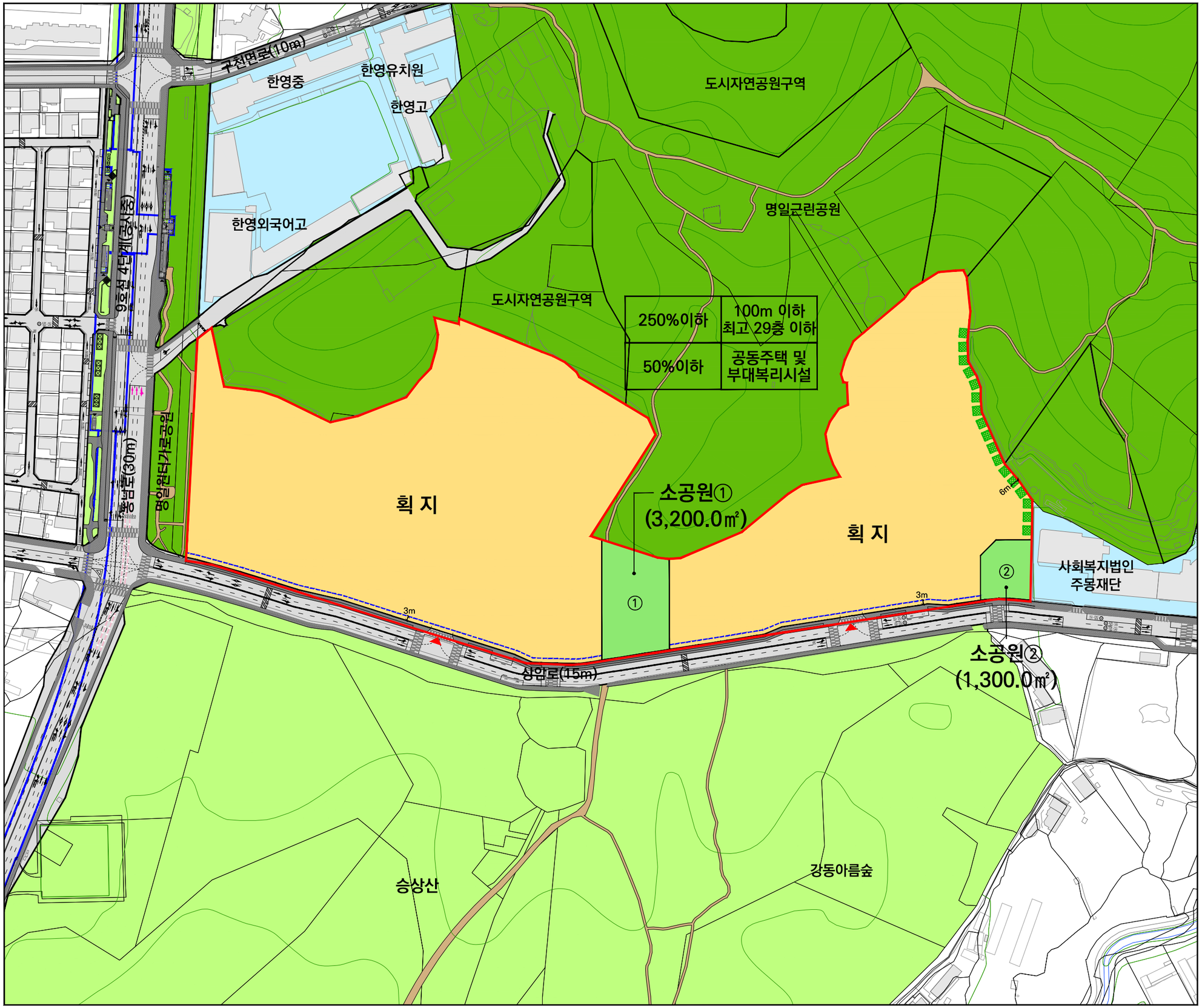
N

구천면로(10m)
한영중
한영유치원
한영고
한영외국어고
도시자연공원구역
명일근린공원
9호선 4단계(공사중)
동남로(30m)
명일역터가로공원
획 지
소공원①
(3,200.0㎡)
획 지
사회복지법인
주몽재단
3m
3m
상암로(15m)
①
②
소공원②
(1,300.0㎡)
승상산
강동아름숲

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비계획결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소 공 원
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 차량진출입구

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

건축계획

1) 건축개요

2) 배치계획도

3) 지하주차장 평면도

4) 주민공동이용시설 위치도

5) 대지종·횡단면도

6) 생태면적률

■ 설계개요

계 획 명 칭	상일동(현대,삼성,우성,효성,대림) 통합재건축				
대 지 위 치	서울특별시 강동구 상일동 172 일대				
지 역 지 구	2종일반주거지역		공원	4,500.00 ㎡	
구 역 면 적	82,640.70 ㎡ (24,998.81평)		도로	1,284.10 ㎡	
대 지 면 적	76,856.60 ㎡ (23,249.12평)		소계	5,784.10 ㎡	
연 면 적	지 하	140,876.50 ㎡	(42,615.14평)		
	지 상	192,114.68 ㎡	(58,114.69평)		
	계	332,991.18 ㎡	(100,729.83평)		
용적률산정 연면적	192,114.68 ㎡		(58,114.69평)	기준 용적률	184.94%
용 적 률	249.97 %			허용 용적률	213.14%
건 축 면 적	17,210.00 ㎡		(5,206.03평)	상한 용적률	234.24%
건 폐 율	22.39 %		(법정:60%)	법적상한 용적률	250.00%
세 대 수	1,484세대				
용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설				
규 모	지하3층 / 지상29층				
구 조	철근콘크리트조				
공공임대 용적률	7.95%		(법정 : 7.86 % / 법적상한 증가 용적률의 50%)		
기부채납임대	공급면적	3,870.12 ㎡	계약면적	6,762.62 ㎡	

주 차 대 수	용도	설치기준		법정	계획
	공동주택	전용면적 60㎡이하	세대당 0.8대/75㎡당1대	137.60 대	289 대
		전용면적 60~85㎡이하	세대당 1대/75㎡당1대	1,043.70 대	1,566 대
		전용면적 85㎡초과	전용면적 65㎡당 1대	772.42 대	1,159 대
		소 계		1,953.72 대	2,968 대
	근린생활시설	1대/ 134 ㎡		12.39 대	23 대
	개방형커뮤니티	1대/ 134 ㎡		0.00 대	0 대
	합 계			1,966.11 대	2,991 대

■ 용도별 면적

구 분		층 별	연면적		합 계	비고
			지 하	지 상		
공동주택	주거부분	-	-	189,324.68 ㎡	189,324.68 ㎡	99.40%
	부대복리시설	-	3,240.00 ㎡	1,880.00 ㎡	5,120.00 ㎡	
	지하주차장	-	132,640.00 ㎡	-	132,640.00 ㎡	
	기계/전기실등	-	3,900.00 ㎡	-	3,900.00 ㎡	
	소 계		139,780.00 ㎡	191,204.68 ㎡	330,984.68 ㎡	
비주거시설	근린생활시설	-	1,096.50 ㎡	910.00 ㎡	2,006.50 ㎡	0.60%
	소 계	-	1,096.50 ㎡	910.00 ㎡	2,006.50 ㎡	
합 계			140,876.50 ㎡	192,114.68 ㎡	332,991.18 ㎡	100.00%

42.31%

■ 부대복리시설 면적

구 분		법 정 기 준	법정	계획
관리사무소		10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적	81.70 ㎡	210.00 ㎡
경 비 실		-	-	100.00 ㎡
주민공동시설	경로당	1,000 ~ 1,500세대 미만: 580㎡이상	580.00 ㎡	800.00 ㎡
	어린이집	1,000 ~ 1,500세대 미만: 580㎡이상	580.00 ㎡	980.00 ㎡
	작은도서관	1,000 ~ 1,500세대 미만: 203㎡이상	203.00 ㎡	360.00 ㎡
	커뮤니티		-	2,670.00 ㎡
	다함께 돌봄센터	500세대 이상 : 전용면적 최소 66㎡이상	66.00 ㎡	-
	지상커뮤니티	-	-	-
	소 계			4,810.00 ㎡
	어린이놀이터	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,538.80 ㎡	1,850.00 ㎡
	주민운동시설	500세대 이상	-	500.00 ㎡
	소 계		33.00 ㎡	2,350.00 ㎡
	계	1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25	4,335.00 ㎡	7,160.00 ㎡

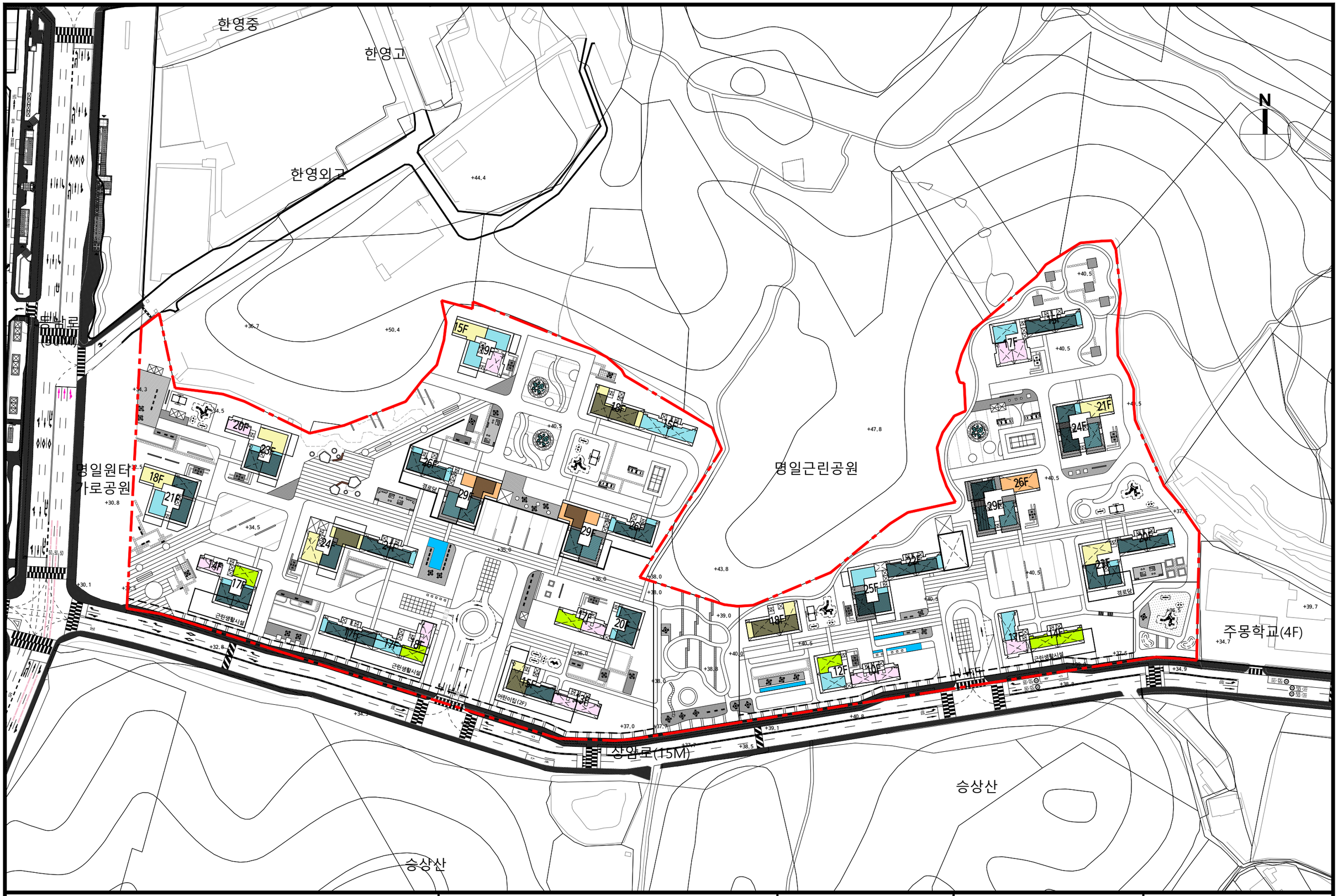
■ 공동주택 형별 면적

6%

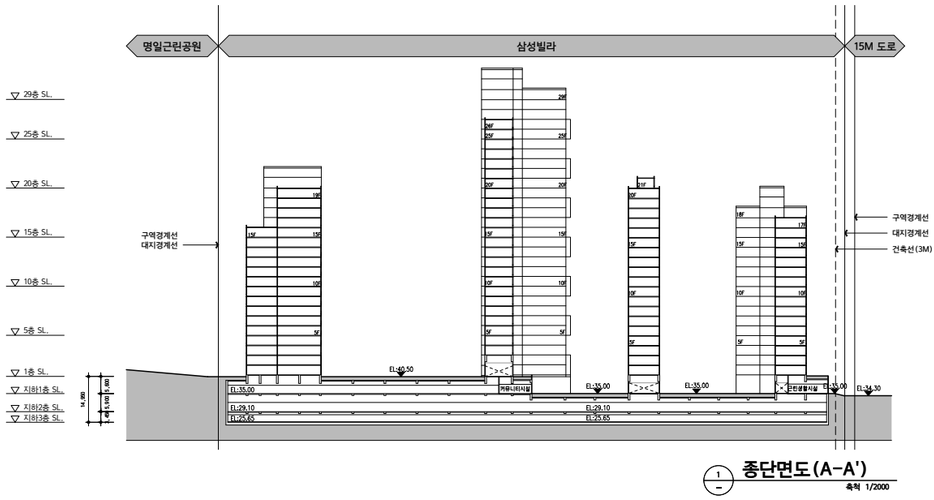
평형		세대수	전용면적	주거공유면적			공급면적	기타공유면적				계약면적	세대비율	비고
				벽체	코어	계		부대복리시설	지하주차장	기계/전기실	계			
기부채납 임대	59 형	38 세대	59.98 ㎡	5.79 ㎡	16.18 ㎡	21.97 ㎡	81.95 ㎡	2.21 ㎡	57.32 ㎡	1.69 ㎡	61.22 ㎡	143.17 ㎡	2.56%	73.19%
	74 형	4 세대	74.99 ㎡	6.92 ㎡	20.23 ㎡	27.15 ㎡	102.14 ㎡	2.77 ㎡	71.66 ㎡	2.11 ㎡	76.54 ㎡	178.68 ㎡	0.27%	73.42%
	84 형	3 세대	84.98 ㎡	7.86 ㎡	22.93 ㎡	30.79 ㎡	115.77 ㎡	3.13 ㎡	81.21 ㎡	2.39 ㎡	86.73 ㎡	202.50 ㎡	0.20%	73.41%
	소계	45 세대	2,834.14 ㎡	271.28 ㎡	764.65 ㎡	1,035.93 ㎡	3,870.12 ㎡	104.54 ㎡	2,708.33 ㎡	79.63 ㎡	2,892.50 ㎡	6,762.62 ㎡	3.03%	
법적상한 임대	59 형	55 세대	59.98 ㎡	5.79 ㎡	16.18 ㎡	21.97 ㎡	81.95 ㎡	2.21 ㎡	57.32 ㎡	1.69 ㎡	61.22 ㎡	143.17 ㎡	3.71%	73.19%
	74 형	10 세대	74.99 ㎡	6.92 ㎡	20.23 ㎡	27.15 ㎡	102.14 ㎡	2.77 ㎡	71.66 ㎡	2.11 ㎡	76.54 ㎡	178.68 ㎡	0.67%	73.42%
	84 형	5 세대	84.98 ㎡	7.86 ㎡	22.93 ㎡	30.79 ㎡	115.77 ㎡	3.13 ㎡	81.21 ㎡	2.39 ㎡	86.73 ㎡	202.50 ㎡	0.34%	73.41%
	소계	70 세대	4,473.70 ㎡	426.95 ㎡	1,207.00 ㎡	1,633.95 ㎡	6,107.65 ㎡	165.02 ㎡	4,275.11 ㎡	125.70 ㎡	4,565.83 ㎡	10,673.48 ㎡	4.72%	
분양	59 형	79 세대	59.98 ㎡	5.79 ㎡	16.18 ㎡	21.97 ㎡	81.95 ㎡	2.21 ㎡	57.32 ㎡	1.69 ㎡	61.22 ㎡	143.17 ㎡	5.32%	73.19%
	74 형	70 세대	74.99 ㎡	6.92 ㎡	20.23 ㎡	27.15 ㎡	102.14 ㎡	2.77 ㎡	71.66 ㎡	2.11 ㎡	76.54 ㎡	178.68 ㎡	4.72%	73.42%
	84 형	839 세대	84.98 ㎡	7.86 ㎡	22.93 ㎡	30.79 ㎡	115.77 ㎡	3.13 ㎡	81.21 ㎡	2.39 ㎡	86.73 ㎡	202.50 ㎡	56.54%	73.41%
	114 형	220 세대	114.65 ㎡	10.73 ㎡	30.93 ㎡	41.66 ㎡	156.31 ㎡	4.23 ㎡	109.56 ㎡	3.22 ㎡	117.01 ㎡	273.32 ㎡	14.82%	73.35%
	146 형	100 세대	146.89 ㎡	13.98 ㎡	39.63 ㎡	53.61 ㎡	200.50 ㎡	5.42 ㎡	140.37 ㎡	4.13 ㎡	149.92 ㎡	350.42 ㎡	6.74%	73.26%
	168 형	61 세대	168.78 ㎡	17.73 ㎡	45.54 ㎡	63.27 ㎡	232.05 ㎡	6.23 ㎡	161.29 ㎡	4.74 ㎡	172.26 ㎡	404.31 ㎡	4.11%	72.74%
	소계	1,369 세대	131,493.52 ㎡	12,376.48 ㎡	35,476.95 ㎡	47,853.43 ㎡	179,346.95 ㎡	4,850.43 ㎡	125,656.55 ㎡	3,694.67 ㎡	134,201.65 ㎡	313,548.60 ㎡	92.25%	
합 계		1,484 세대	138,801.36 ㎡	13,074.71 ㎡	37,448.61 ㎡	50,523.32 ㎡	189,324.68 ㎡	5,120.00 ㎡	132,640.00 ㎡	3,900.00 ㎡	141,660.00 ㎡	330,984.68 ㎡	100.00%	

※ NOTE : 위의 사항은 인허가과정에서 변경될 수 있습니다.

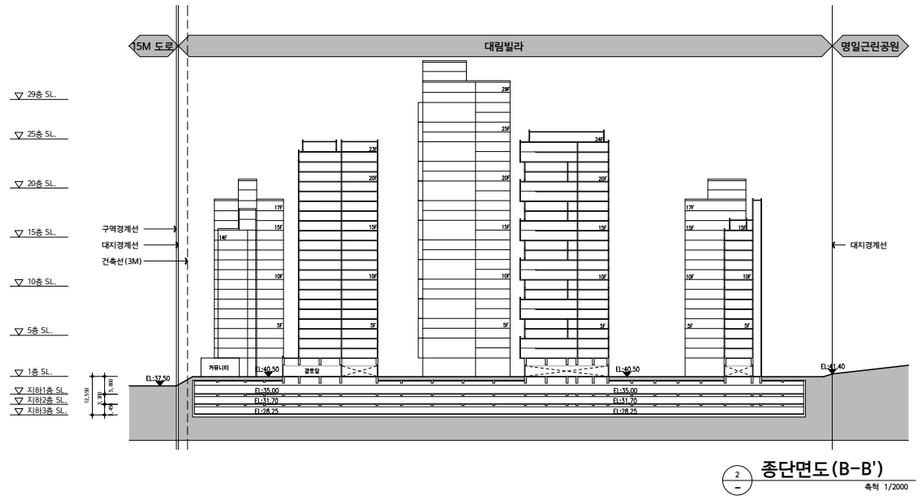
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	설계개요	-	-	A-000



PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	단지배치도	1/1800	-	A-001

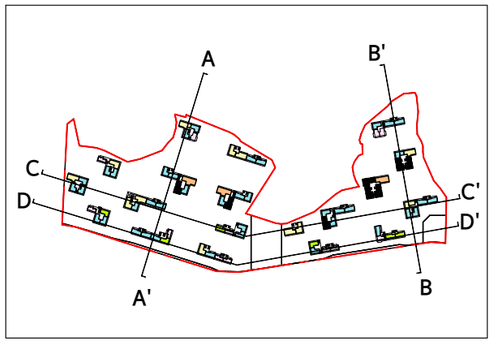


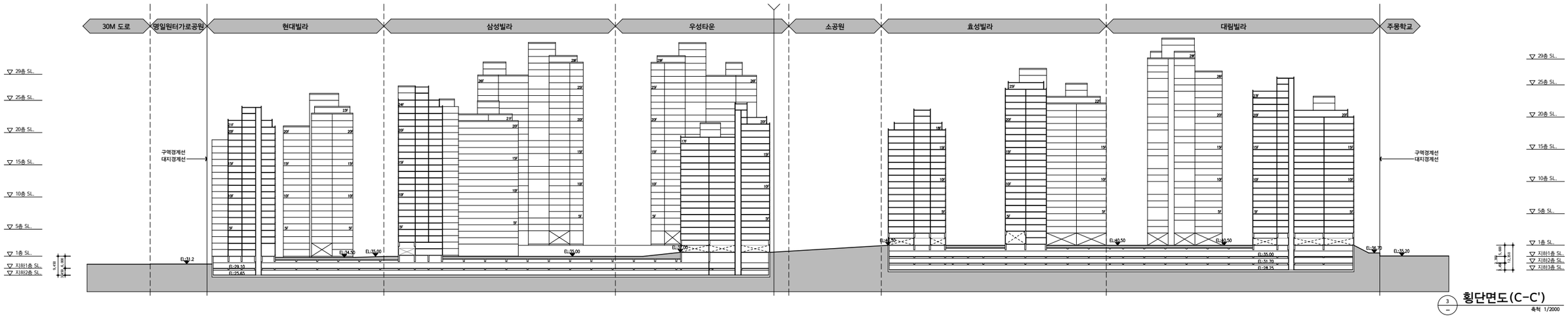
1 종단면도(A-A')
축척 1/2000



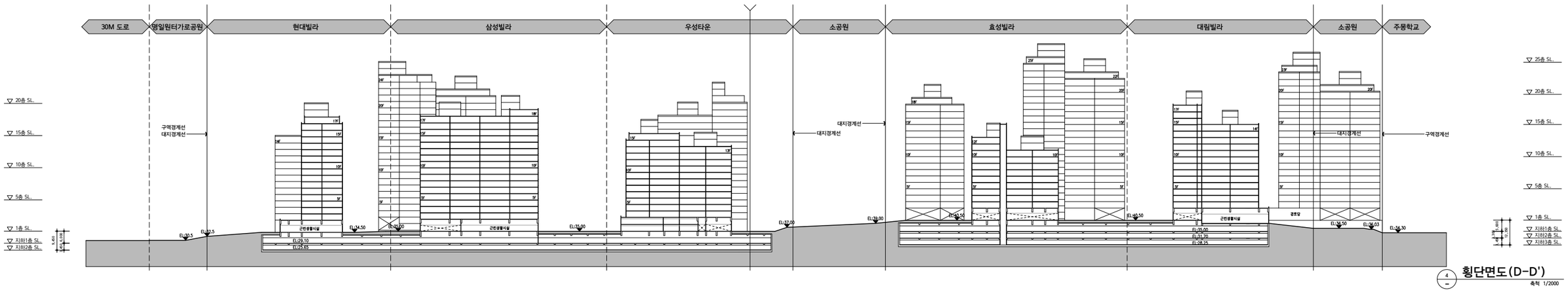
2 종단면도(B-B')
축척 1/2000

■ KEY PLAN



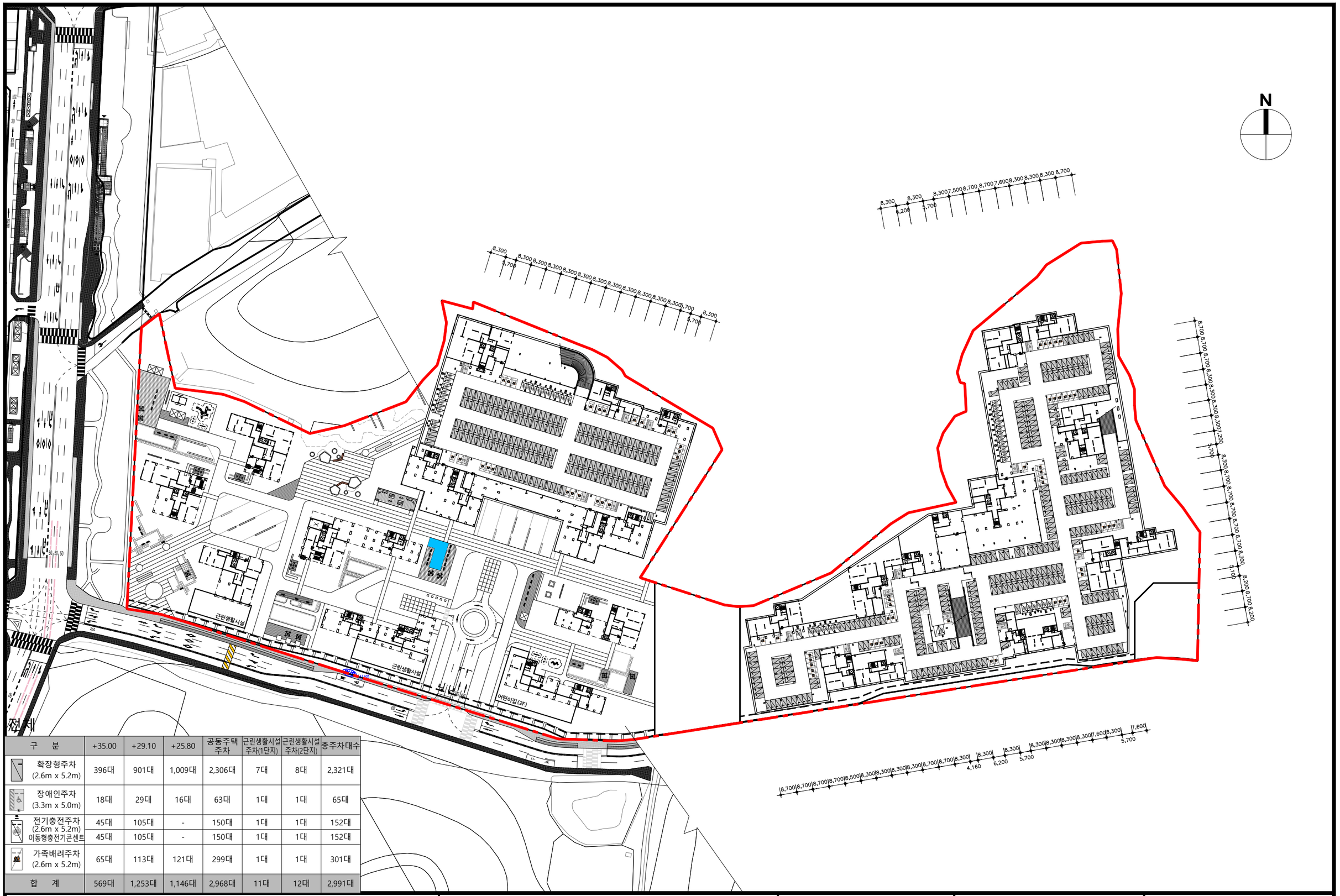


3 횡단면도(C-C')
축척 1/2000



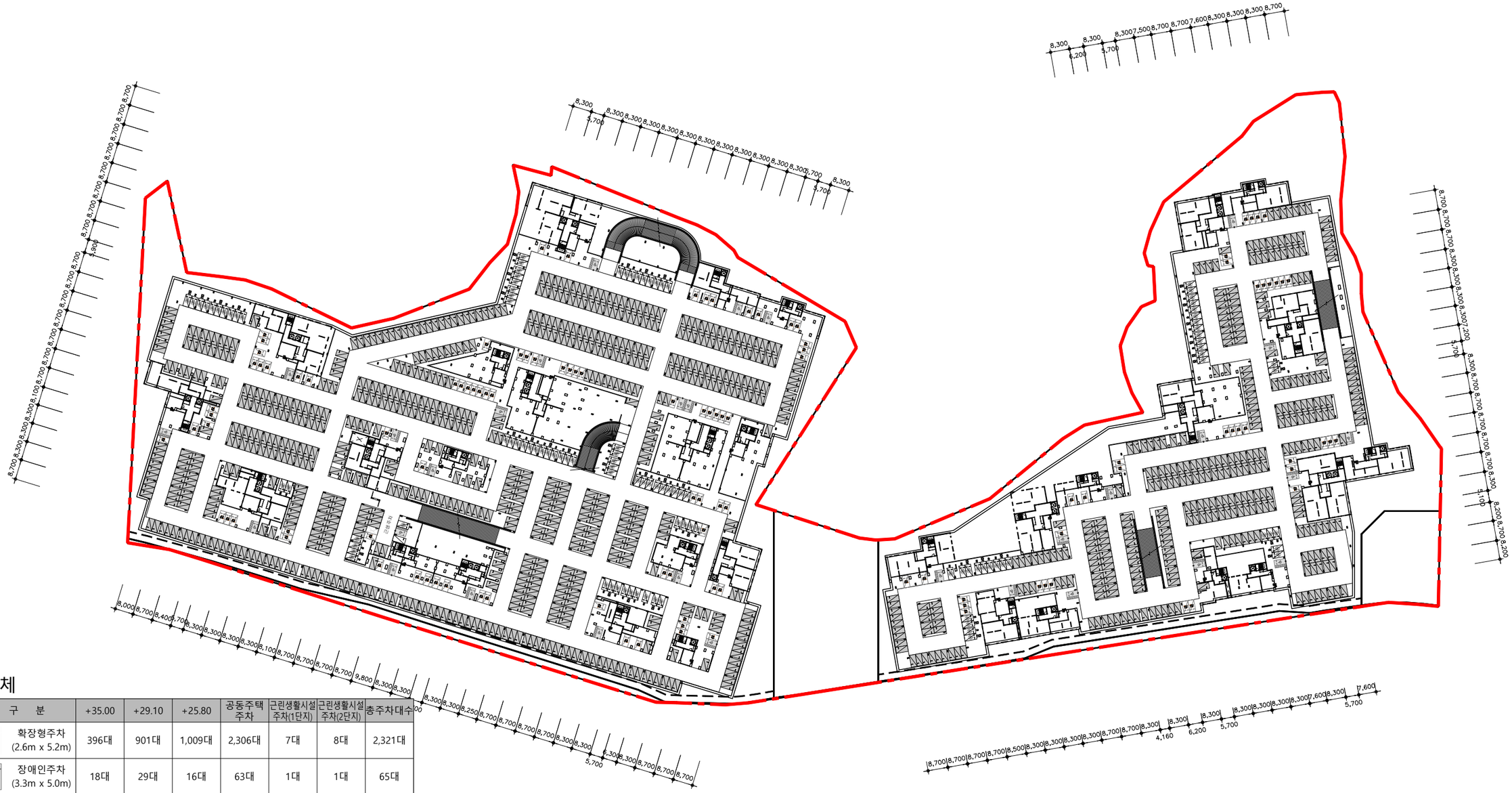
4 횡단면도(D-D')
축척 1/2000

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	대지 종.횡단면도	1/2000	-	A-002



구 분		+35.00	+29.10	+25.80	공동주택 주차	근린생활시설 주차(1단지)	근린생활시설 주차(2단지)	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)		396대	901대	1,009대	2,306대	7대	8대	2,321대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)		18대	29대	16대	63대	1대	1대	65대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)		45대	105대	-	150대	1대	1대	152대
이동형충전기콘센트		45대	105대	-	150대	1대	1대	152대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)		65대	113대	121대	299대	1대	1대	301대
합 계		569대	1,253대	1,146대	2,968대	11대	12대	2,991대

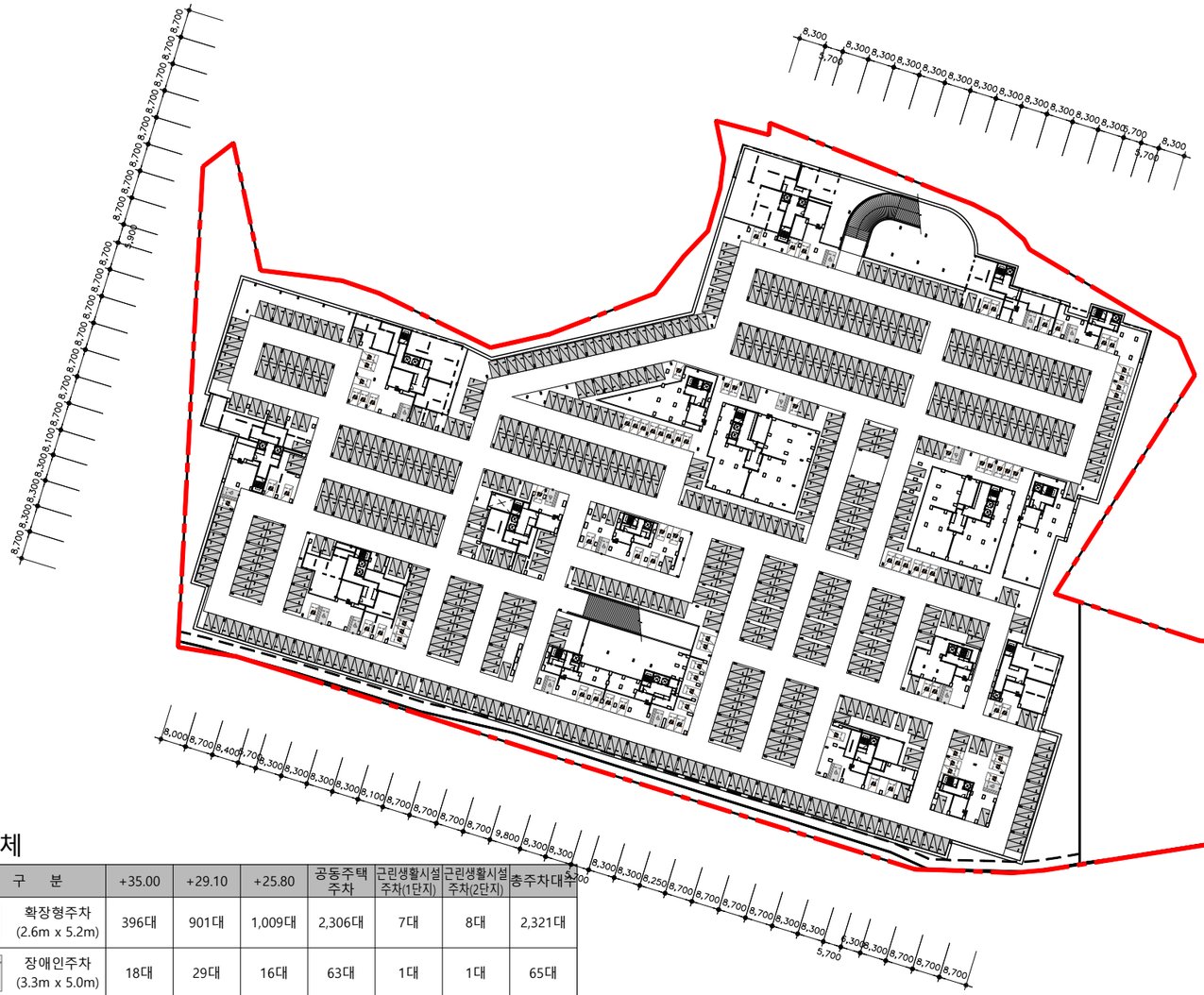
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	지하1층주차장 평면도	1/1800	-	A-003

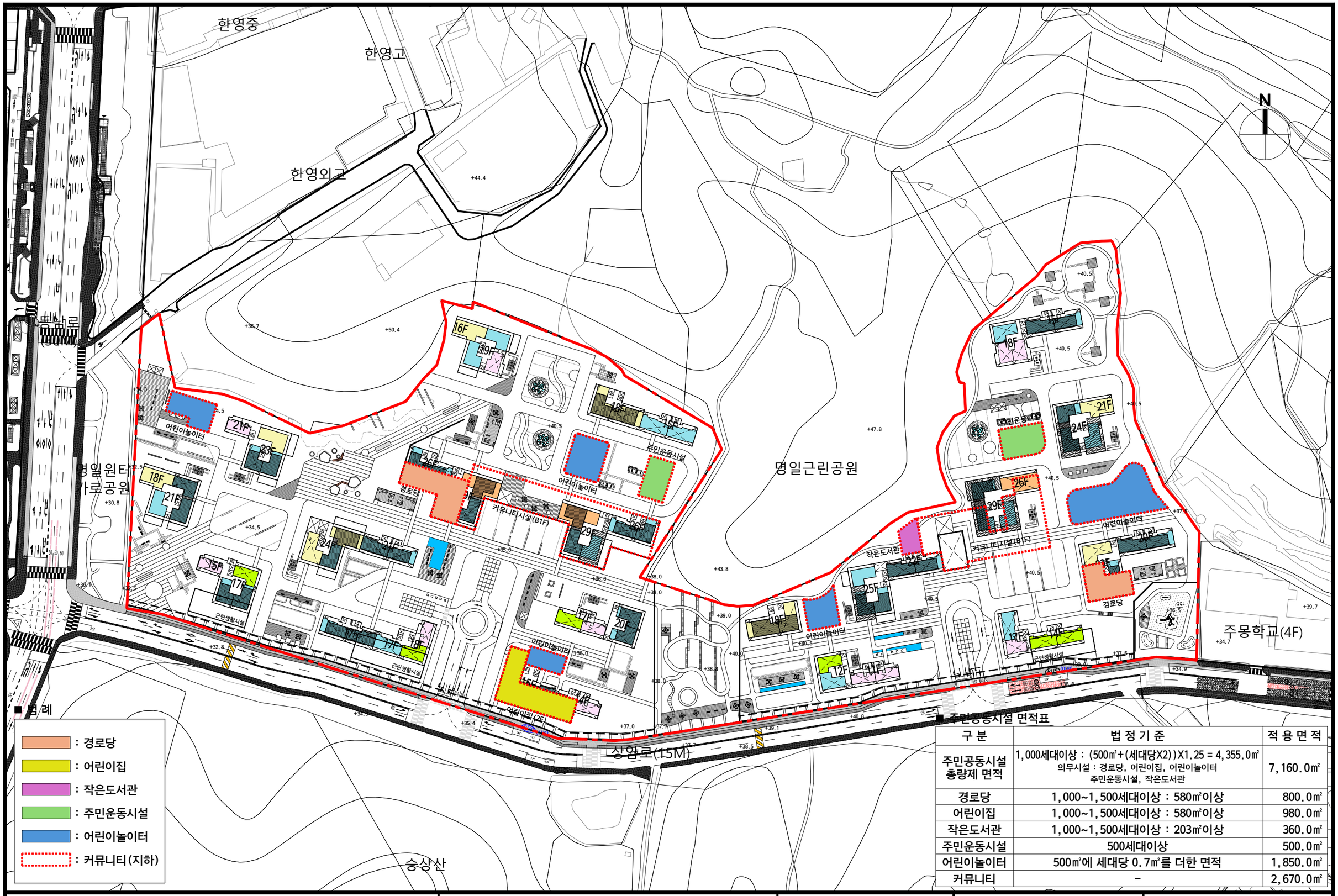


전체

구 분	+35.00	+29.10	+25.80	공동주택 주차	근린생활시설 주차(1단지)	근린생활시설 주차(2단지)	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	396대	901대	1,009대	2,306대	7대	8대	2,321대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	18대	29대	16대	63대	1대	1대	65대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	45대	105대	-	150대	1대	1대	152대
이동형충전기콘센트	45대	105대	-	150대	1대	1대	152대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	65대	113대	121대	299대	1대	1대	301대
합 계	569대	1,253대	1,146대	2,968대	11대	12대	2,991대

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	지하2층주차장 평면도	1/1800	-	A-004


8,700 8,700 8,700



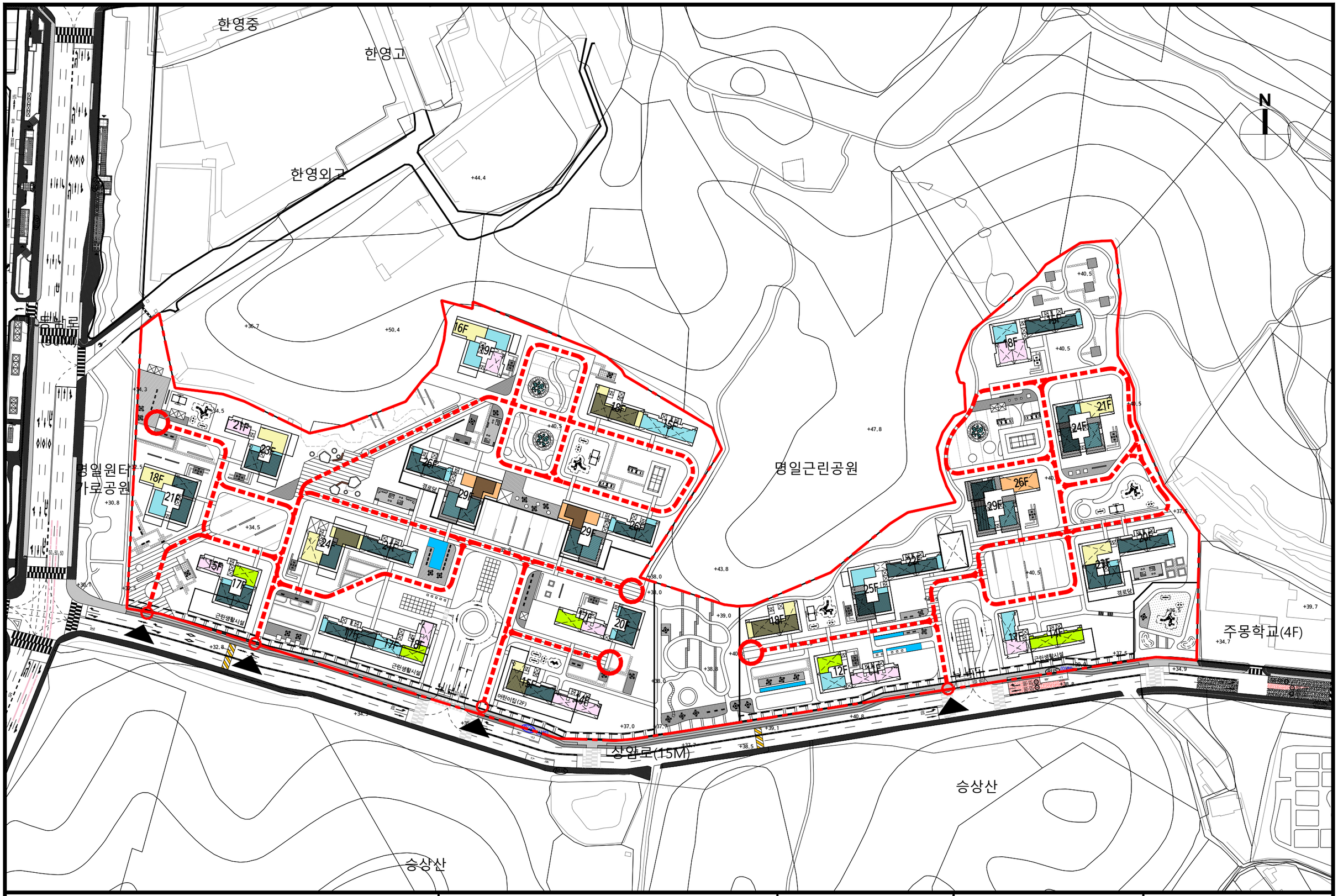
■ 범 례

- : 경로당
- : 어린이집
- : 작은도서관
- : 주민운동시설
- : 어린이놀이터
- : 커뮤니티(지하)

■ 주민공동시설 면적표

구 분	법 정 기 준	적 용 면 적
주민공동시설 총량제 면적	1,000세대이상 : (500㎡+(세대당X2))X1.25 = 4,355.0㎡ 의무시설 : 경로당, 어린이집, 어린이놀이터 주민운동시설, 작은도서관	7,160.0㎡
경로당	1,000~1,500세대이상 : 580㎡이상	800.0㎡
어린이집	1,000~1,500세대이상 : 580㎡이상	980.0㎡
작은도서관	1,000~1,500세대이상 : 203㎡이상	360.0㎡
주민운동시설	500세대이상	500.0㎡
어린이놀이터	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,850.0㎡
커뮤니티	-	2,670.0㎡

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	주민공동이용시설 위치도	1/1800	-	A-006



PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	비상차량동선계획도	1/1800	-	A-007



조경면적 개요

구 분	법 적 면 적	계 획 면 적
대지면적	76,856.60㎡ (총 1,484세대)	
조경면적	11,528.49㎡(대지면적의 15%)	28,350.54㎡(대지면적의 36.89%)
자연지반녹지면적	1,152.85㎡(조경의무면적의 10%이상)	8,685.09㎡(조경의무면적의 75.34%)

생태면적률 산출표

녹지유형	구 분	가 중 치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비 고
	자연지반녹지	1.0	8,685.09	8,685.09	
	인공지반녹지	0.7	24,286.94	17,000.86	
	투수포장-미식재(인공)≥90cm	0.14	18,162.67	2,542.77	
	수공간(차수)	0.5	243.63	121.82	
소 계			51,378.33	28,350.54	
생태면적률				36.89%	

* 주 : 대지면적 76,856.60㎡

생태면적 구적표

녹지유형	구 분	면 적(㎡)	녹지유형	구 분	면 적(㎡)
자연지반녹지	①(1단지)	4,294.48	투수포장-미식재 (인공)≥90cm	가(1단지)	11,227.52
	②(2단지)	4,390.61		나(2단지)	6,935.15
	소 계	8,685.09		소 계	18,162.67
인공지반녹지	ⓐ(1단지)	15,577.08	수공간(차수)	㉠(1단지)	114.81
	ⓑ(2단지)	8,709.86		㉡(2단지)	128.82
	소 계	24,286.94		소 계	243.63
합 계					51,378.33
생 태 면 적 률			자연지반녹지(8,685.09 x 1) + 인공지반녹지(24,286.94 x 0.7=17,000.86) 투수포장-미식재(18,162.67 x 0.14=2,542.77) + 수공간(243.63 x 0.5 = 121.82) 28,350.54(36.89%)		

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	생태면적구적도	1/1800	-	L-001

Chap. Ⅱ



기초조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	498	1,116	291	652	207	464	135.0	20.6

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	사업체 수	-	2	6	1

※ 인구수 : 강동구 통계연보 세대당인구 2.24인 적용(2025.12월말 기준)

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	8	5	-	-	3	-	-
	면적(㎡)	82,640.7	78,303.2	-	-	4,337.5	-	-

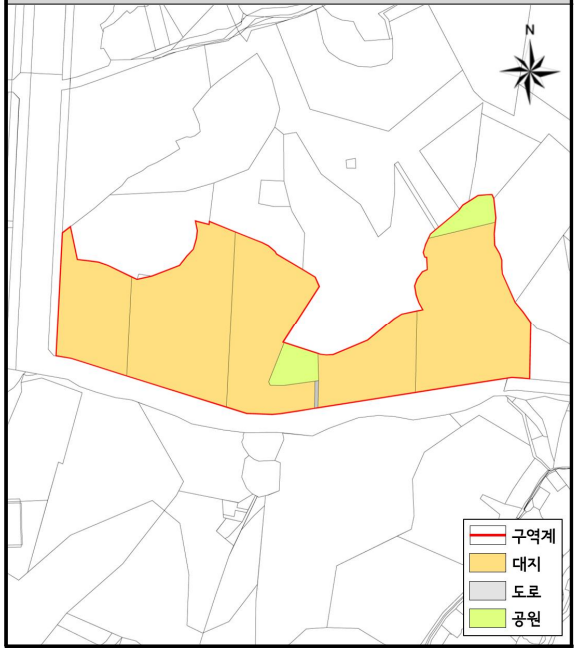
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근·철골콘크리트 또는 강구조	46	46	100.0%	20.6	23,229.3	87,397.2
		연와·석조	-	-	-	-	-	-
		목 조	-	-	-	-	-	-
		(기타구분)	-	-	-	-	-	-
	용도별	공동주택	43	43	93.5%	20.1	22,828.5	86,050.2
		근린생활시설	3	3	6.5%	0.5	400.8	1,347.0
		관리사무소(부속건물)	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	20년미만	-	-	-	-	-	-
		20~29년	-	-	-	-	-	-
		30~39년	37	37	80.4%	17.1	20,184.9	75,926.0
		40년이상	9	9	19.6%	3.5	3,044.4	11,471.2
	규모별(㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-
		30~60 미만	-	-	-	-	-	-
		60~85 미만	-	-	-	-	-	-
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-
		115~165 미만	-	-	-	-	-	-
		165~297 미만	-	-	-	-	-	-
		297 이상	46	46	100.0%	19.5	23,229.3	87,397.2

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 구역 내 지목별 토지현황을 살펴보면 대지가 94.8%로 계획구역 대부분를 차지하고 있으며, 나머지가 도로 및 공원으로 구성

토지 지목별 현황도



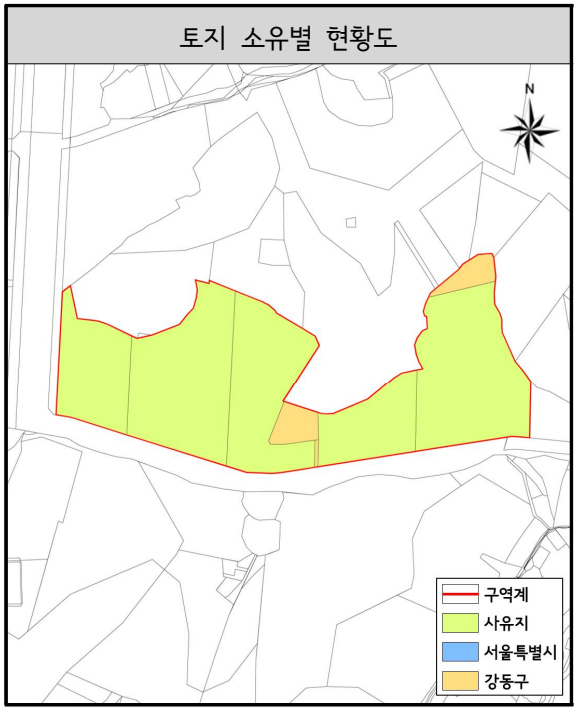
▌지목별 토지이용현황

구분	필지수(필지)	면적(㎡)	비율(%)
계	8	82,640.7	100.0
대 지	5	78,303.2	94.8
도 로	1	138.5	0.2
공 원	2	4,199.0	5.0

2) 토지 소유별 현황

- 구역 내 소유자별 토지현황을 살펴보면 사유지가 78,303.2㎡로 구역의 94.8%를 차지하며, 국·공유지가 4,337.5㎡인 5.2%로 구성

토지 소유별 현황도



▌소유자별 토지이용현황

구분	필지수(필지)	면적(㎡)	비율(%)
계	8	82,640.7	100.0
사유지	5	78,303.2	94.8
강동구	3	4,337.5	5.2

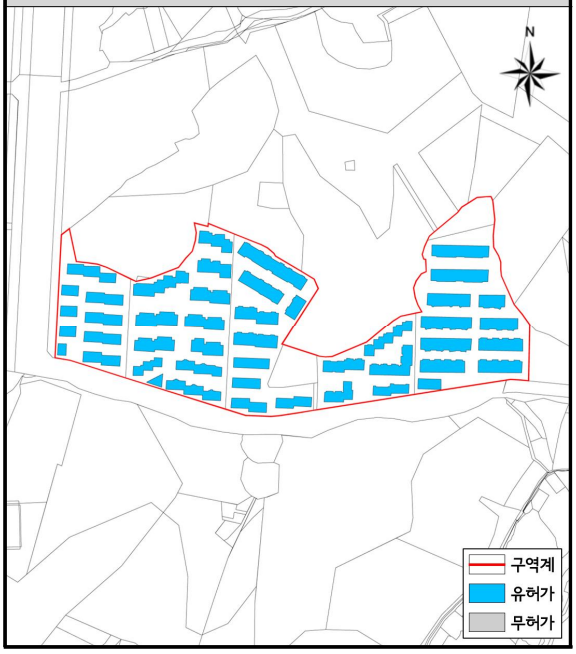
나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 허가 유무

- 대상지내 건축물 46동 중 유허가 건물은 46동으로 100.0%를 차지

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
유허가	46	100.0
무허가	-	-

건축물 허가 유무별 현황도

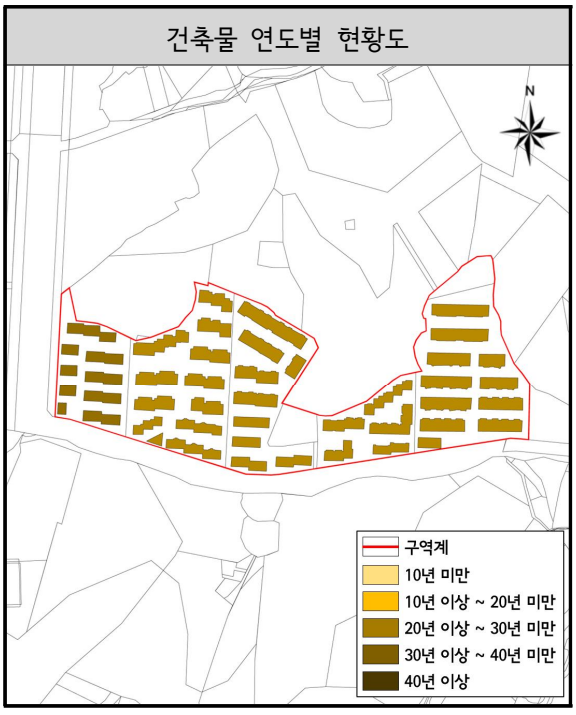


2) 건축물 연도별 현황

- 대상지내 건축물 경과년수는 30년 이상된 건축물이 100.0%를 차지

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
10년미만	-	-
10년이상~20년미만	-	-
20년이상~30년미만	-	-
30년이상~40년미만	37	80.4
40년이상	9	19.6

건축물 연도별 현황도

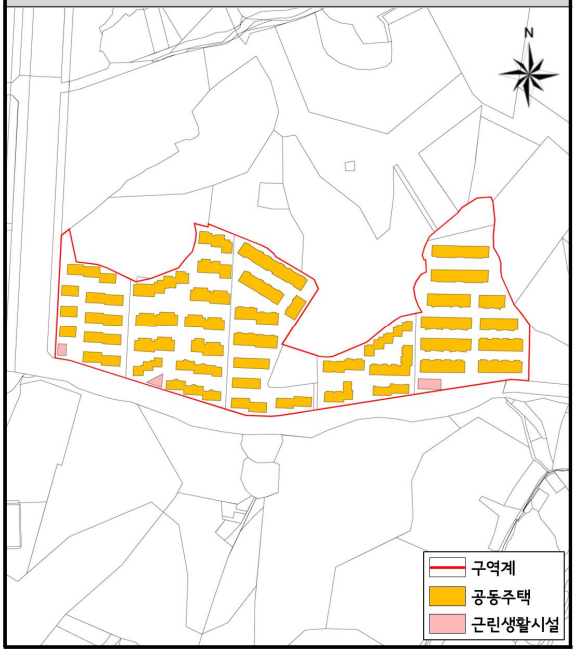


3) 건축물 용도별현황

- 대상지내 건축물의 용도현황은 공동주택이 43개동으로 93.5% 차지

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
단독주택	-	-
공동주택	43	93.5
근린생활시설	3	6.5
기타용도시설	-	-

건축물 용도별 현황도

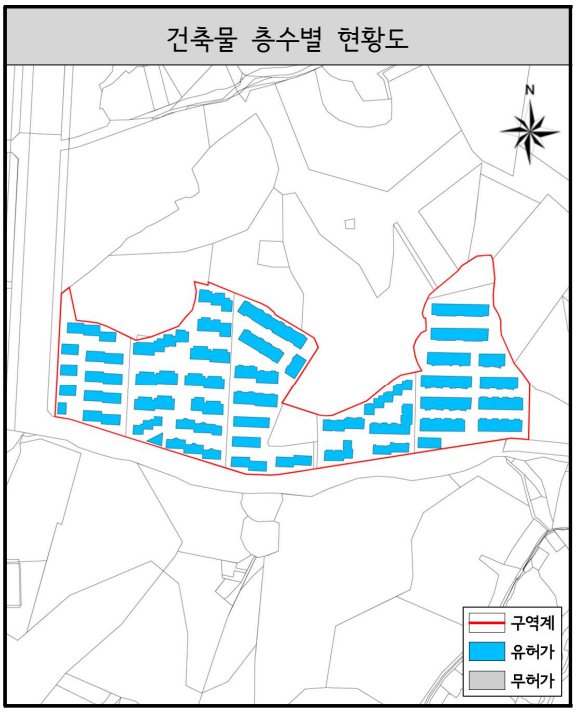


4) 건축물 층수별 현황

- 대상지내 건축물의 층수별 현황은 3층이 93.5%를 차지

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
1층	1	2.2
2층	2	4.3
3층	43	93.5
4층	-	-
5층 이상	-	-

건축물 층수별 현황도

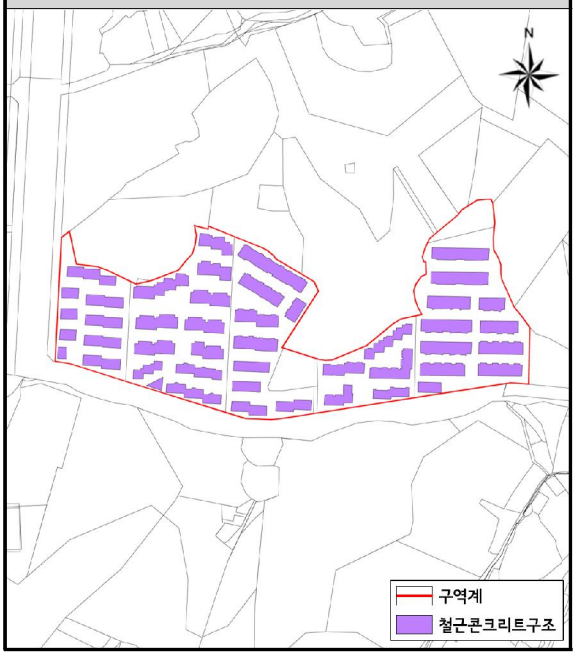


5) 건축물 구조별 현황

- 대상지내 건축물의 구조는 철근 콘크리트구조가 100.0%를 차지

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
철근 콘크리트구조	46	100.0
조적조	-	-
목구조	-	-

건축물 구조별 현황도

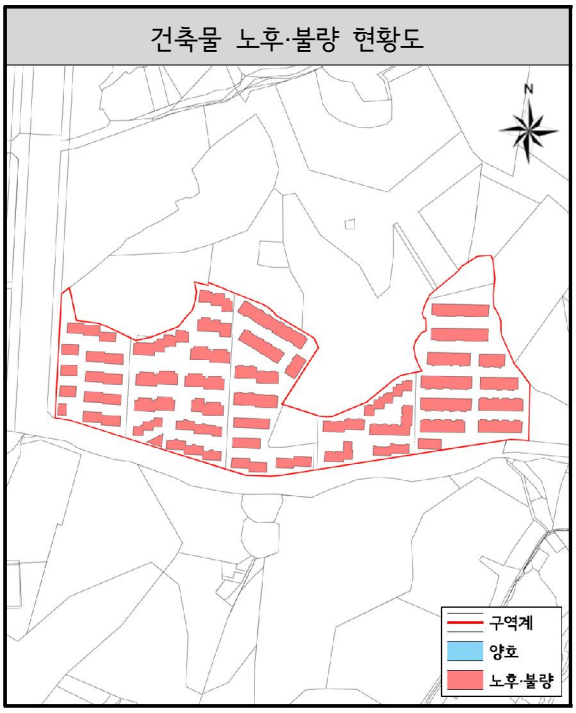


6) 건축물의 노후·불량 현황

- 대상지내 노후·불량 건축물이 100.0%를 차지

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
노후·불량 건축물	46	100.0
양호 건축물	-	-
무허가 건축물	-	-

건축물 노후·불량 현황도

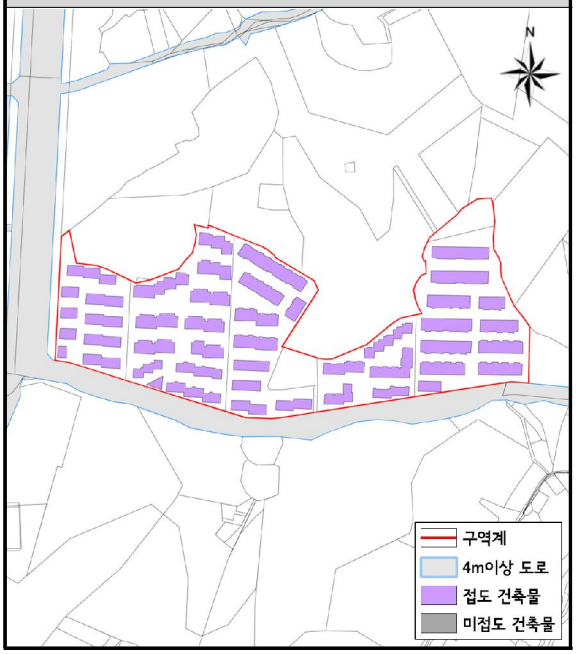


7) 건축물의 접도율 현황

- 대상지내 건축물 중 4m이상 도로에 접하는 건축물은 100.0%임

구분	동수	구성비(%)
계	46	100.0
4m이상 도로에 점하는 건축물	46	100.0

건축물 접도 현황도



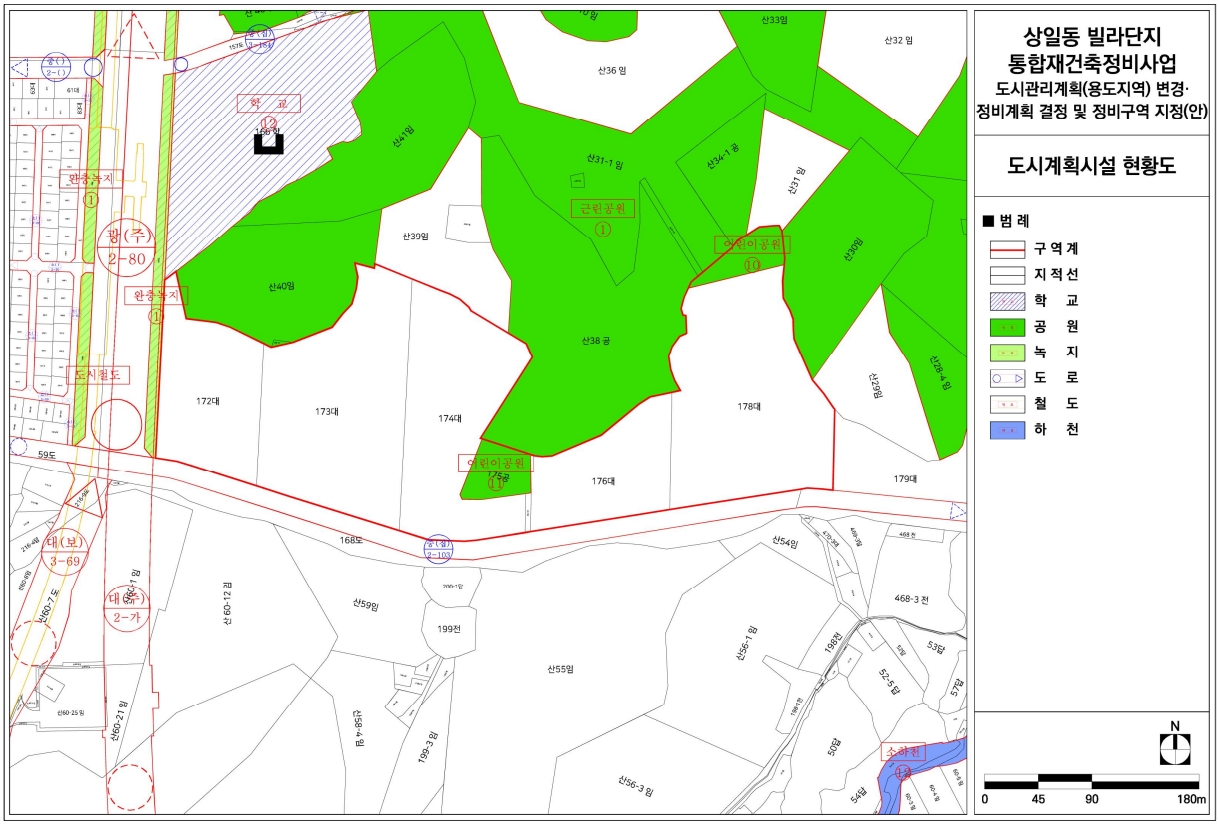
< 이 하 여 백 >

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가. 도시계획시설(공원) 결정 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	10	까치공원	어린이공원	강동구 상일동 177번지 일대	1,965.8	`82.04.29	-
기정	11	하늬공원	어린이공원	강동구 상일동 175번지 일대	2,233.2	`82.04.29	-

【 도시계획시설 결정 현황도 】



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

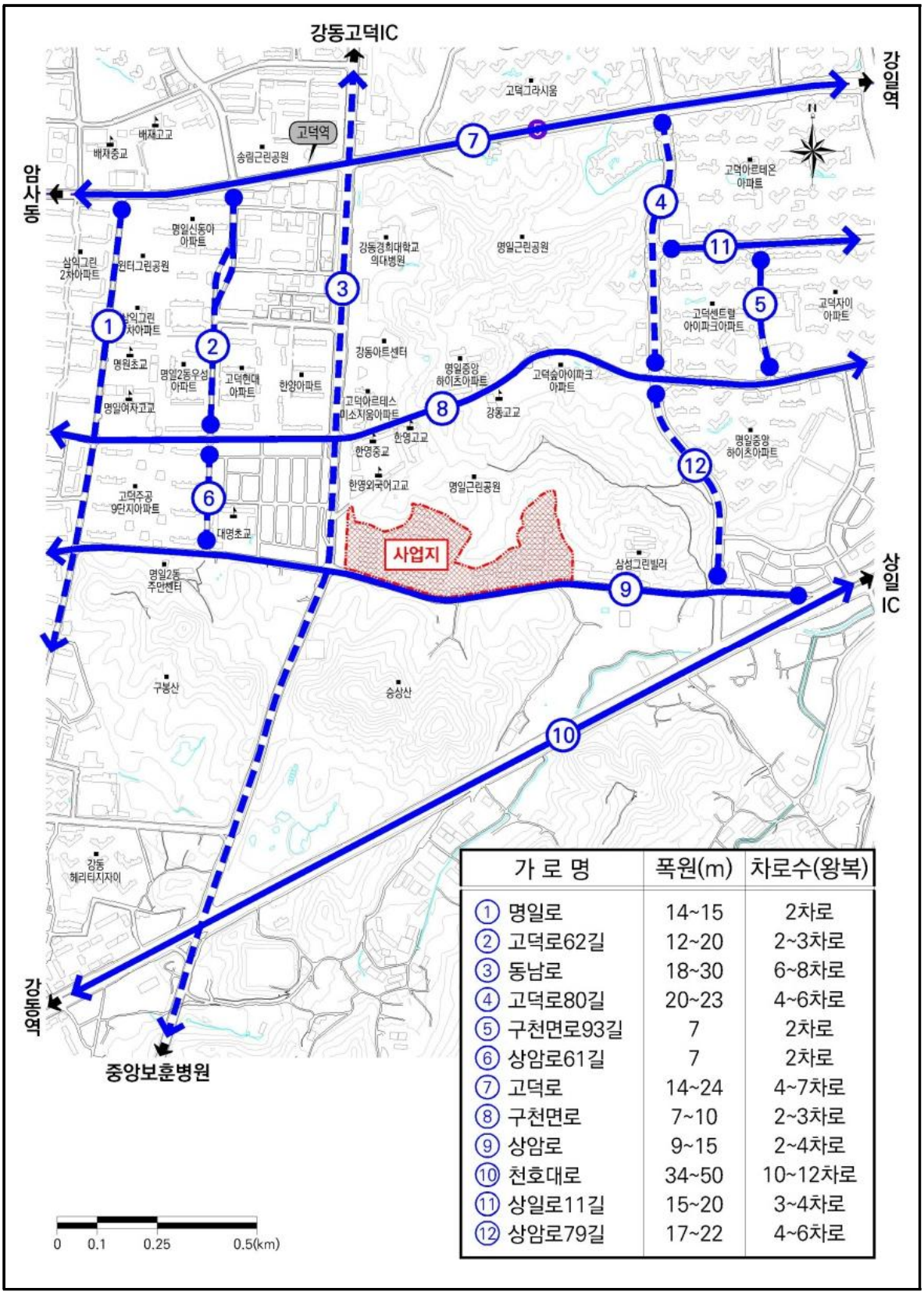
가. 주변 가로망 현황

- 본 사업지 주변의 가로망체계 현황을 살펴보면 사업지 남측에 상암로(9~15m)가 인접하여 서측 방향으로 동남로와 연결되어 있으며, 사업지 남서측으로 약 1km 떨어진 곳에 고덕역이 인접하여 있음
- 남측의 상암로(9~15m)를 통해 사업지로의 직접적인 접근이 이루어지고, 그 밖의 사업지 주변지역 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같음

【 주변지역 가로망 현황 】

가 로 명		차로수(왕복)	폭 원 (m)	비고
①	명일로	2차로	14~15	-
②	고덕로62길	2~3차로	12~20	-
③	동남로	6~8차로	18~30	-
④	고덕로80길	4~6차로	20~23	-
⑤	구천면로93길	2차로	7	-
⑥	상암로61길	2차로	7	-
⑦	고덕로	4~7차로	14~24	-
⑧	구천면로	2~3차로	7~10	-
⑨	상암로	2~4차로	9~15	사업지 남측 인접
⑩	천호대로	10~12차로	34~50	-
⑪	상일로11길	3~4차로	15~20	-
⑫	천호대로	4~6차로	17~22	-

【 주변지역 가로망 현황도 】



가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 명일로	14~15	2차로
② 고덕로62길	12~20	2~3차로
③ 동남로	18~30	6~8차로
④ 고덕로80길	20~23	4~6차로
⑤ 구천면로93길	7	2차로
⑥ 상암로61길	7	2차로
⑦ 고덕로	14~24	4~7차로
⑧ 구천면로	7~10	2~3차로
⑨ 상암로	9~15	2~4차로
⑩ 천호대로	34~50	10~12차로
⑪ 상일로11길	15~20	3~4차로
⑫ 상암로79길	17~22	4~6차로

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

▪ 구역내 필지의 2026.01.기준 공시지가를 분석한 결과, 1㎡당 400만원 초과 토지가 전체 필지 수의 62.5%를 차지하는 것으로 조사됨

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수(필지)	비율(%)	비 고
100 이하	4,199.0	2	25.0	-
100 초과 ~ 200 이하	138.5	1	12.5	-
200 초과 ~ 300 이하	-	-	-	-
300 초과 ~ 400 이하	-	-	-	-
400 초과	78,303.2	5	62.5	-
합 계	82,640.7	8	100.0	-

나. 건축물 가격

▪ 구역내 단독주택 없음

▪ 구역내 공동주택의 2026.01.기준 공시가격을 분석한 결과, 공동주택 공시가격은 3억초과가 43동으로 100.0% 비율을 차지함

▌공동주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비 고
1억 이하	-	-	-
1억 초과 ~ 2억 이하	-	-	-
2억 초과 ~ 3억 이하	-	-	-
3억 초과	43	100.0	-
합 계	43	100.0	-

※ 자료 : 한국부동산원 공동주택가격열람 (공동주택 공시가격은 각 건물의 호수별 공시가격의 평균가격으로 산정)

6. 정비사업 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

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

7. 정비구역 안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

- 문헌 및 현장조사 결과 현재 구역 내 보전가치가 있는 유·무형의 문화유적과 보호수목은 없으나 사업추진 중 해당 문화유적 등이 확인될 시 별도의 보존대책을 수립하겠음
- 대상지 내 조경공간에 조경수목으로 식재된 활엽·상록, 교목·관목 등 수종이 다양하게 분포하여 식재되어 있음

나. 지역유래

- 상일동은 하일동(현 강일동)과 상일동 사이에 흐르는 게내의 위쪽에 위치한다고 하여 붙여진 “상일리”에서 유래됨.
- 1914년 게내, 게내안말, 동자골 등 마을을 광주군 구천면 상일리로 병합함.
- 1963년 1월 1일 서울특별시의 행정구역 확장에 따라 서울특별시 성동구에 편입되면서 상일동으로 바뀜.
- 1975년 10월 1일부로 감남구 관할이 되었고, 1979년 10월 1일에는 다시 강동구 관할이 됨.
- 1985년 9월 1일 강동구 하일동에서 상일동으로 분동하였는데 하일동은 이후 강일동으로 이름이 바뀜.

8. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 동의 현황
(추진위원회 설립 동의서로 갈음함 : 75.4%)

9. 기존 수목의 현황

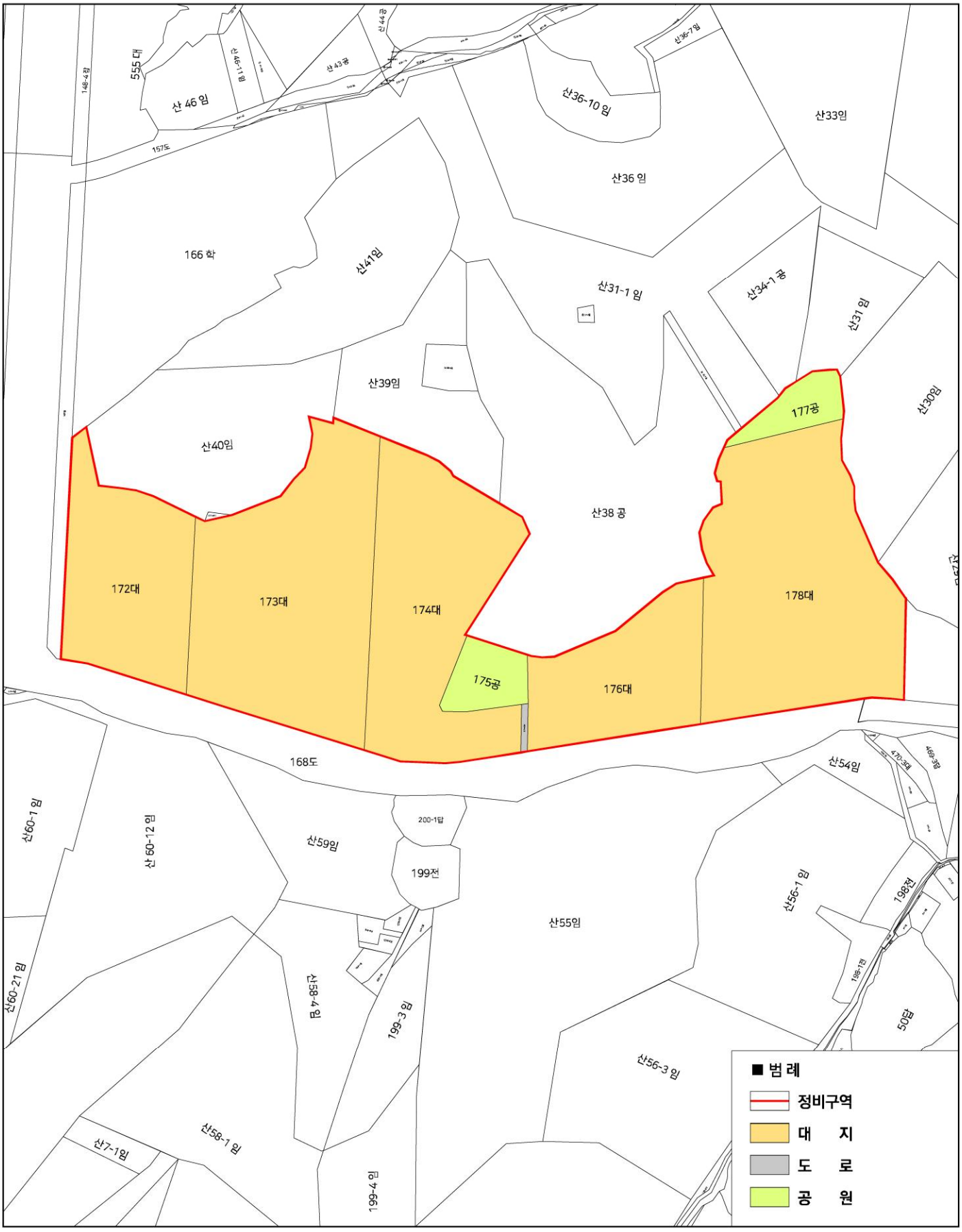
▪ 해당사항 없음

10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

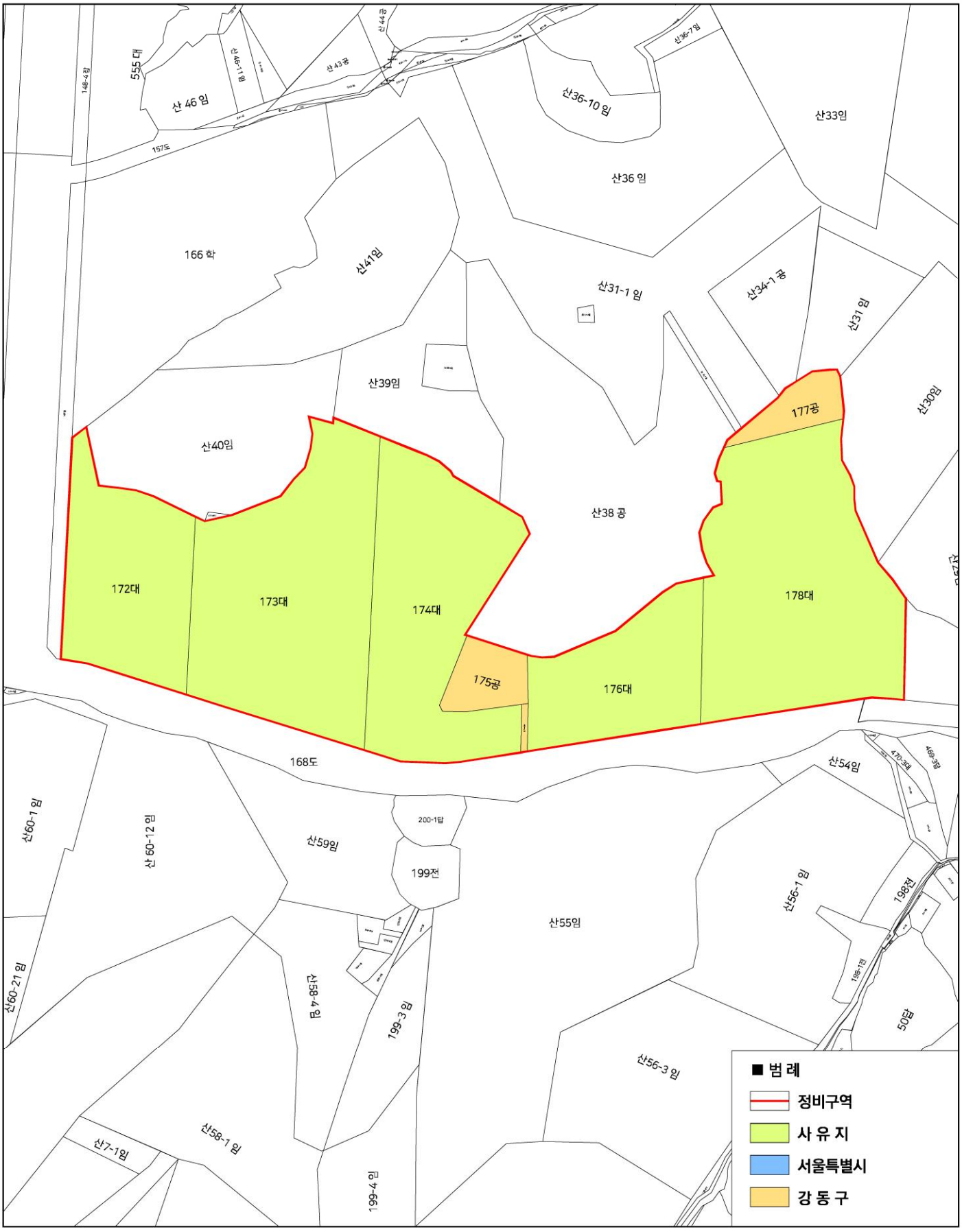
주택규모	인원수(명)	비율(%)
30평 이하	4	4.3
30평 ~ 35평 이하	33	35.1
35평 ~ 40평 이하	18	19.1
40평 ~ 45평 이하	18	19.1
50평 이상	20	21.3
기타	1	1.1
합 계	94	100.0

11. 기초 조사 현황도(붙임)

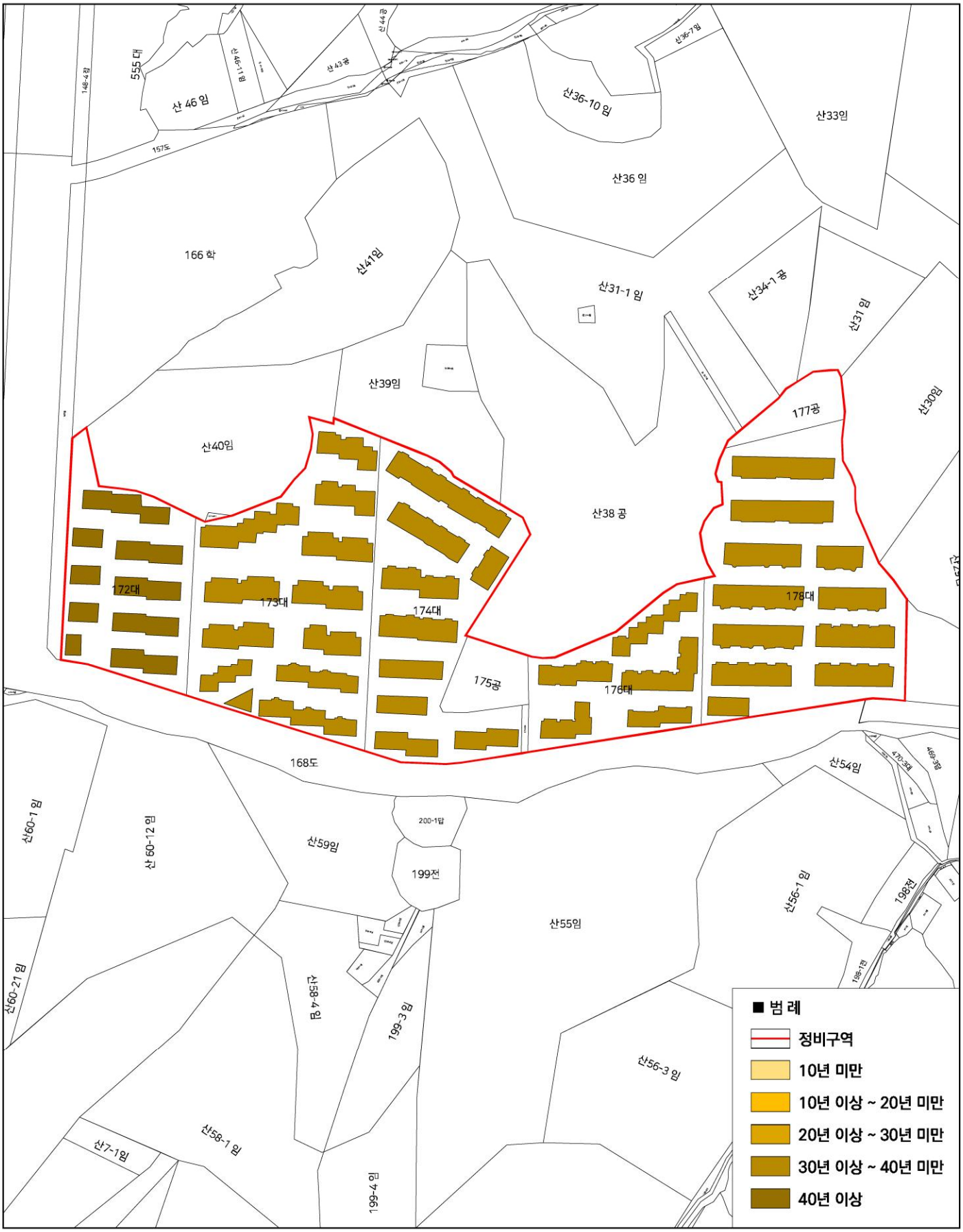
< 이 하 여 백 >



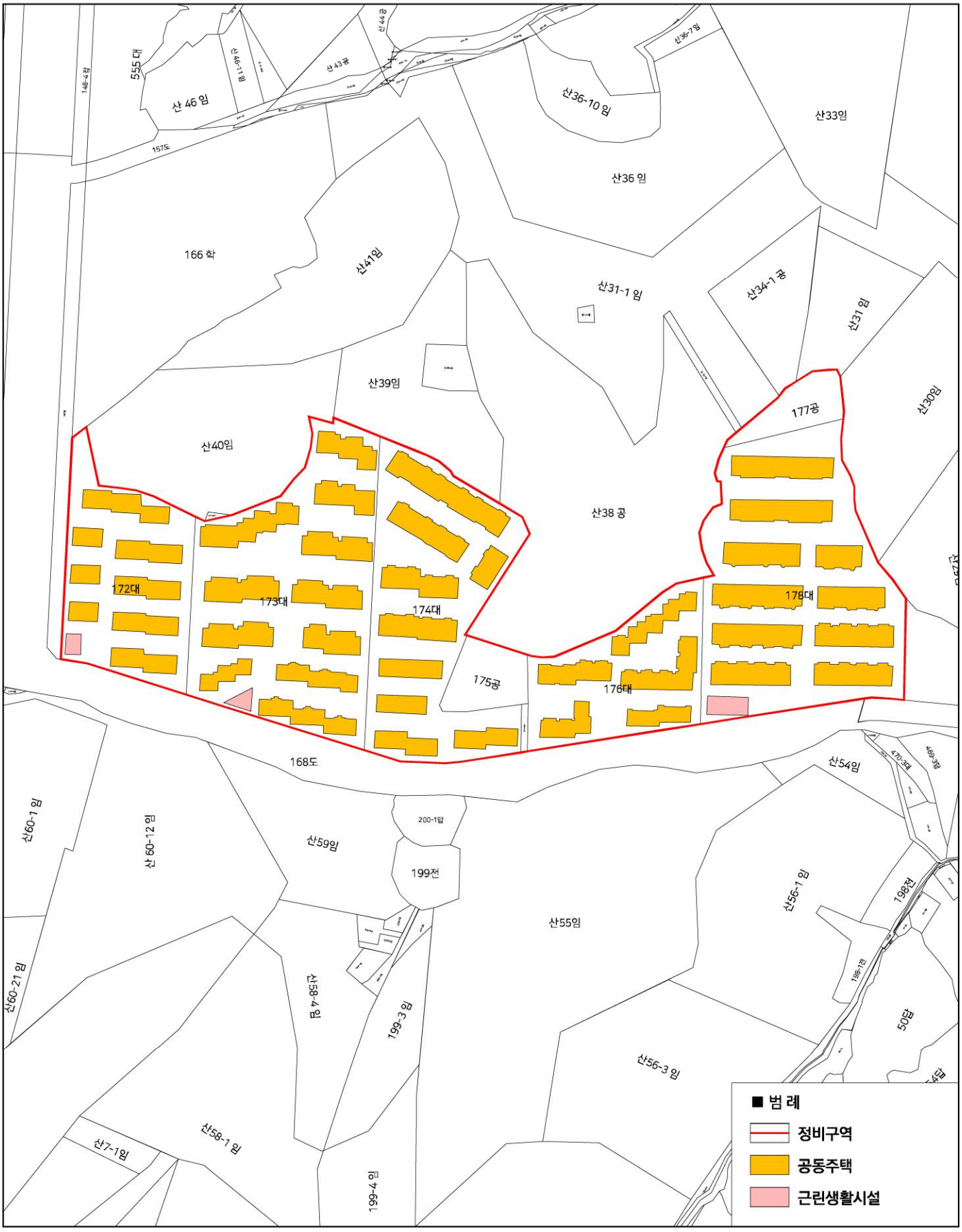
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	토지 지목별 현황도	S = 1:3,500 (0, 40, 80, 175) N



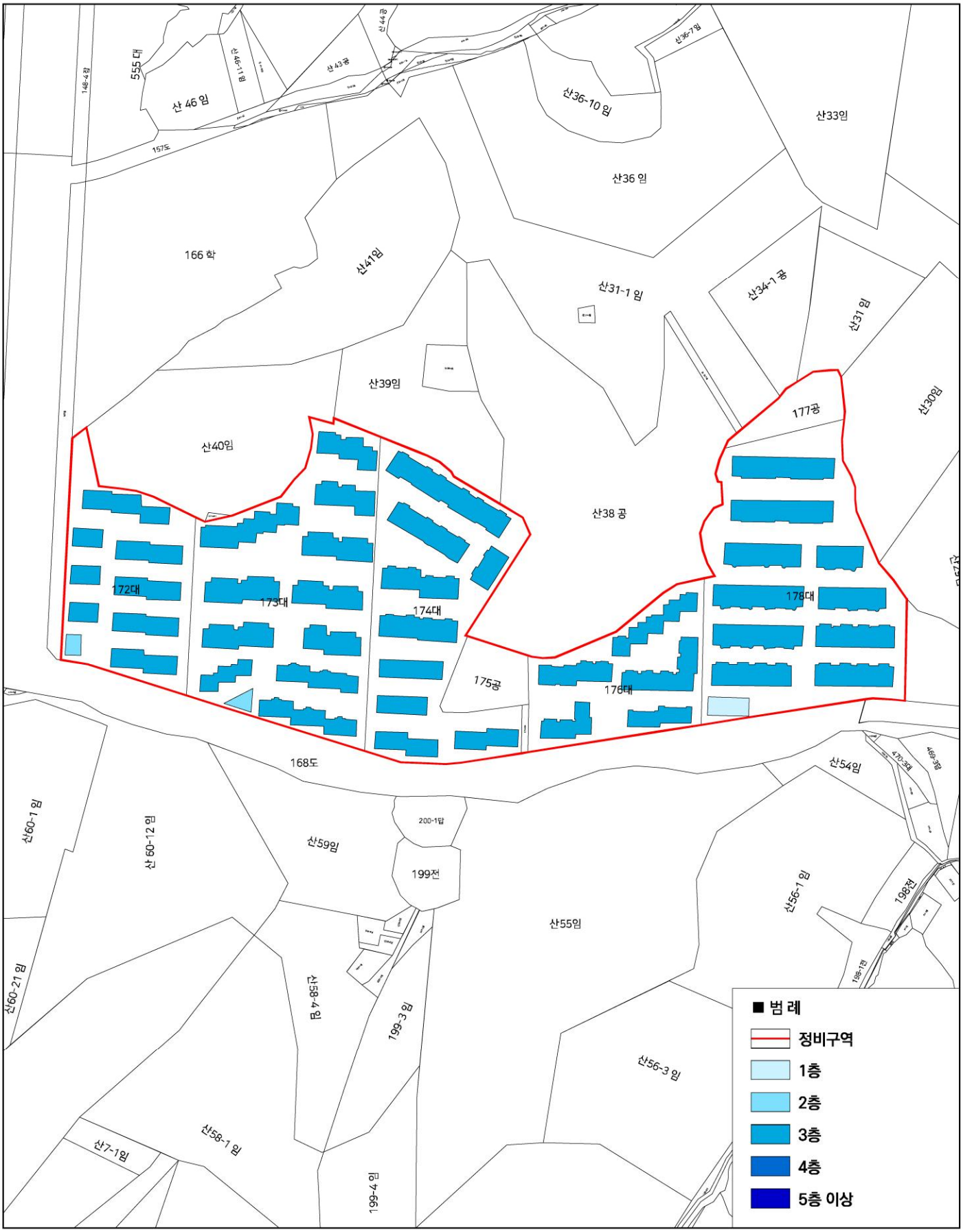
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	토지 소유별 현황도	S = 1:3,500



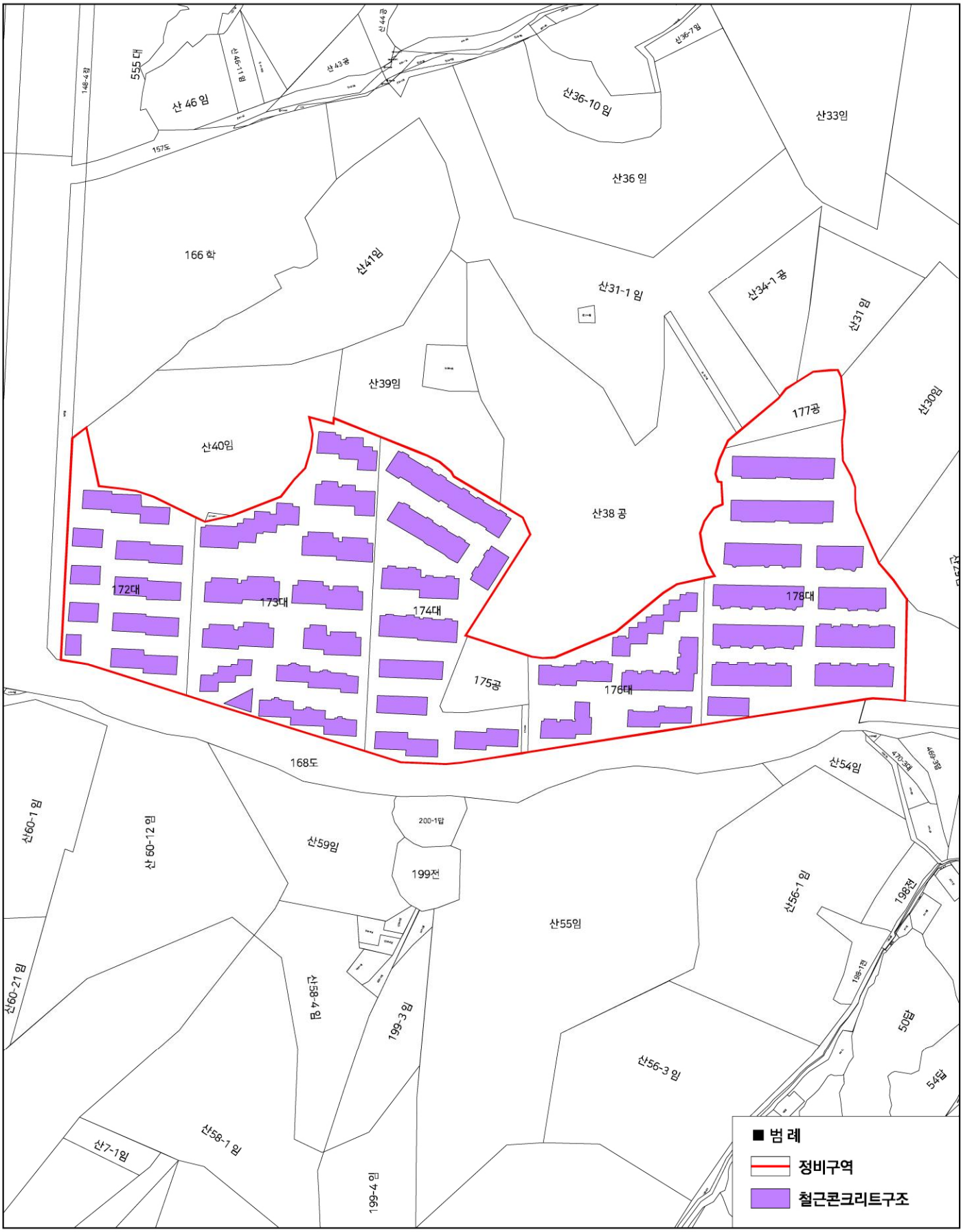
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	건축물 연도별 현황도	S = 1:3,500 0 40 80 175 N



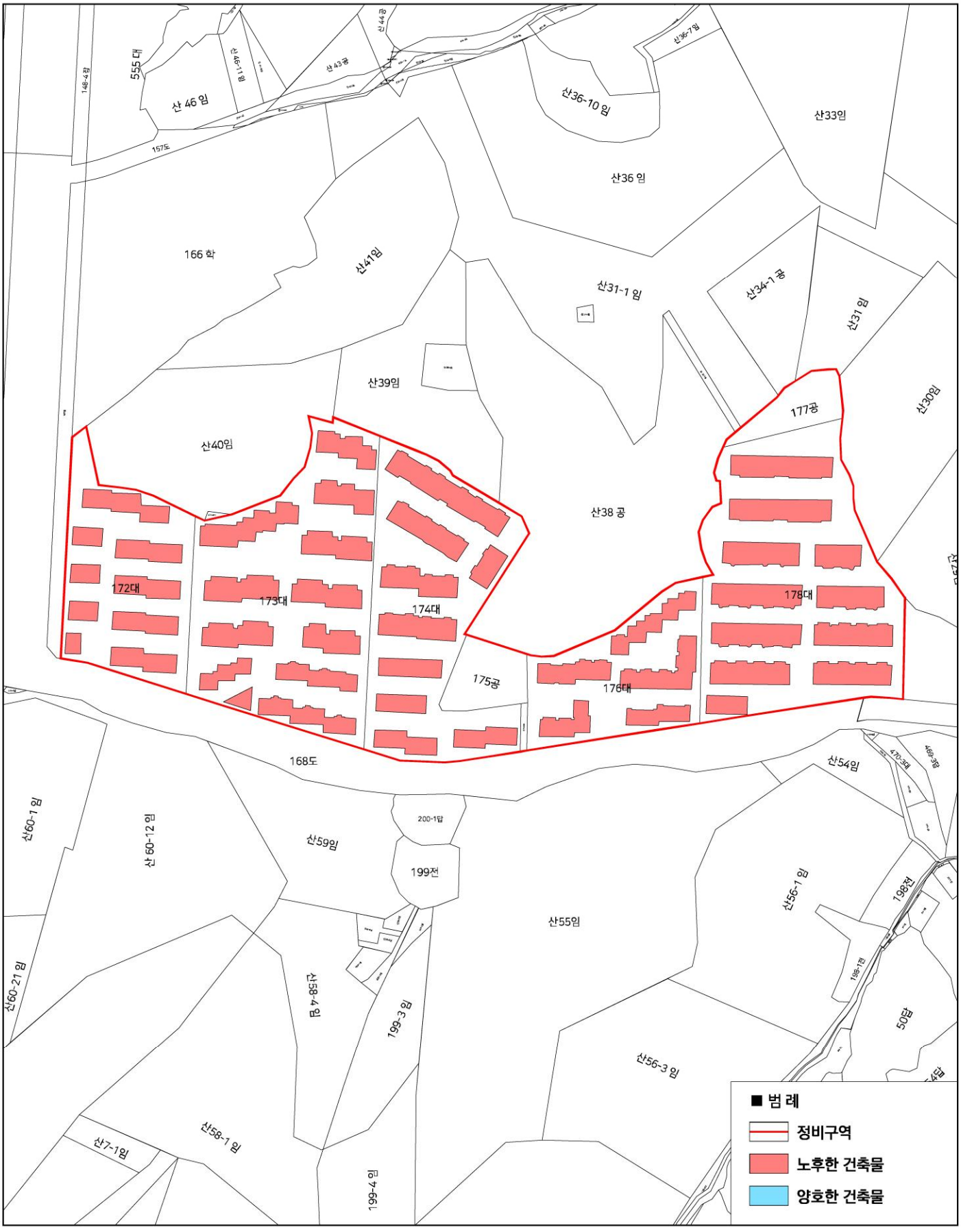
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	건축물 용도별 현황도	S = 1:3,500 (0 40 80 175) N



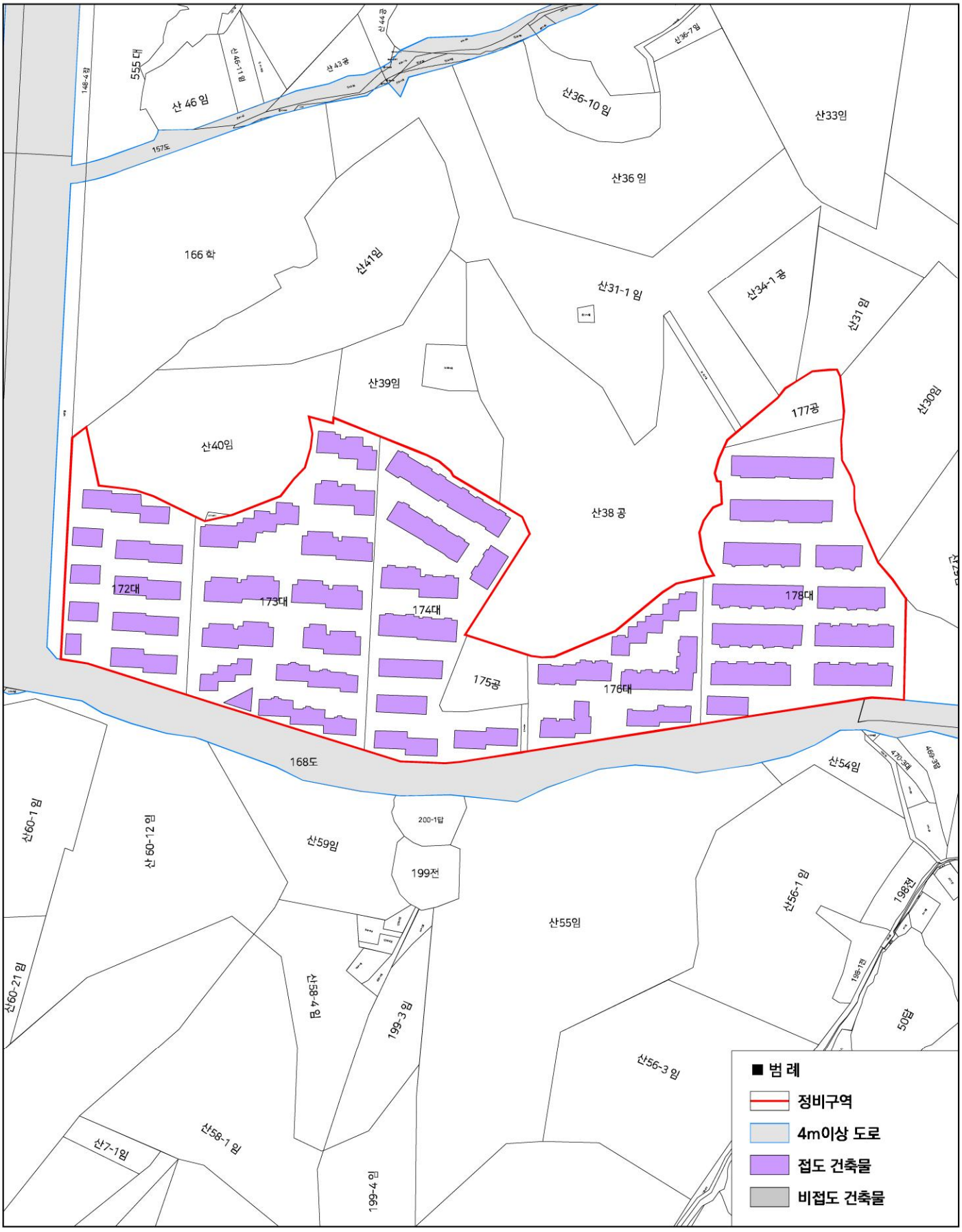
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	건축물 층수별 현황도	S = 1:3,500 0 40 80 175 N



상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	건축물 구조별 현황도	S = 1:3,500 (0 40 80 175) N



상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	건축물 노후·불량 현황도	S = 1:3,500 (0 40 80 175) N



상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 도시관리계획(용도지역) 변경· 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	건축물 접도 현황도	S = 1:3,500 (0 40 80 175) N

Chap. Ⅲ



지구단위계획 결정

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

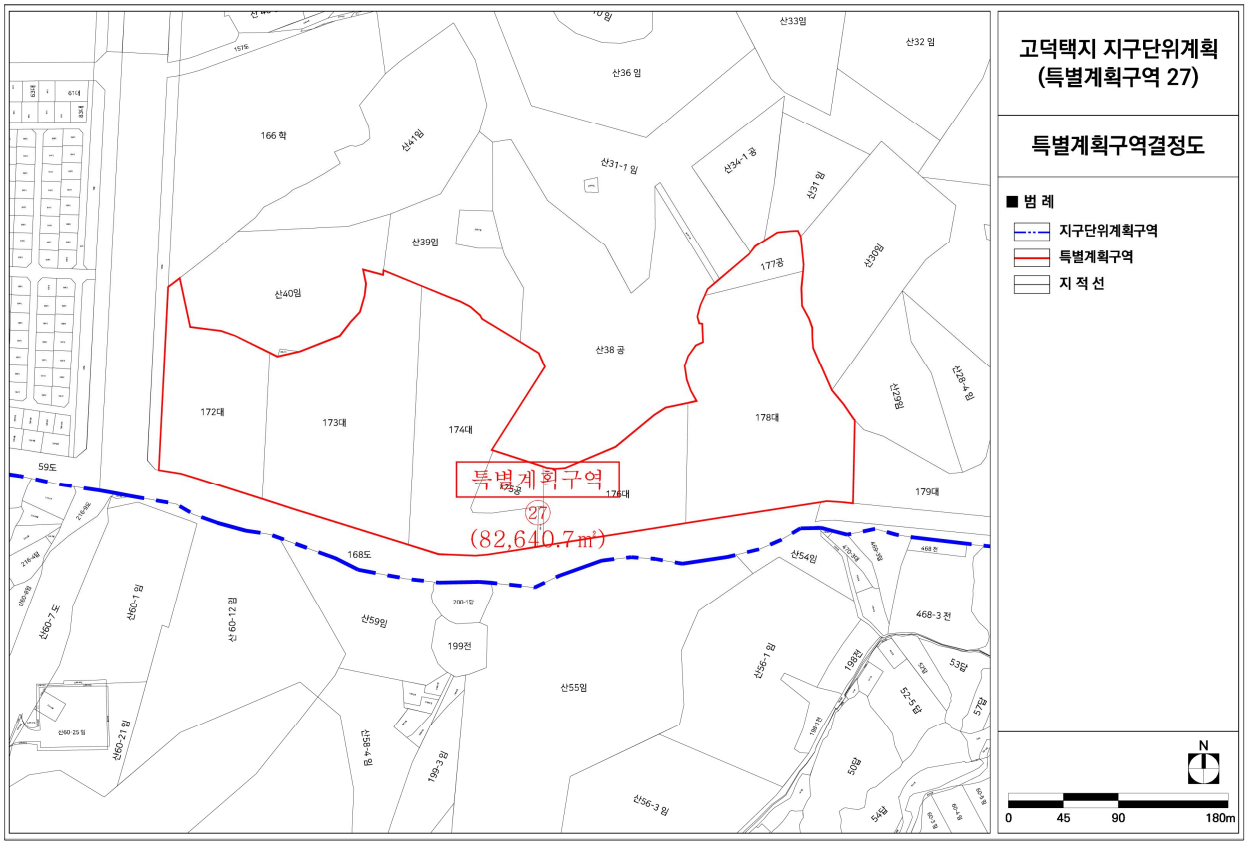
가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1동·2동, 명일2동, 상일동 일원	3,883,394.0	-	3,883,394.0	서울특별시고시 제2005-36호 (2005.2.5.)
신 설	특별계획구역㉗	상일동 174번지 일대	-	증) 82,640.7	82,640.7	대상지

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	위치	결정내용	결정사유
신 설	서울특별시 강동구 상일동 174번지 일대	◦ 특별계획구역 신설 - A = 82,640.7㎡	◦ 1986년에서 1992년까지 단계적으로 준공되어 30년이 경과된 노후 건축물로 2024년 6월 안전진단 통과로 구역 지정요건을 갖춘 아파트 단지의 계획적 재건축사업을 위해 지구단위계획구역의 결정 필요

【 특별계획구역 결정도 】



2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		82,640.7	-	82,640.7	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	78,441.7	감) 301.0	78,140.7	94.6	
녹지지역	자연녹지지역	4,199.0	증) 301.0	4,500.0	5.4	

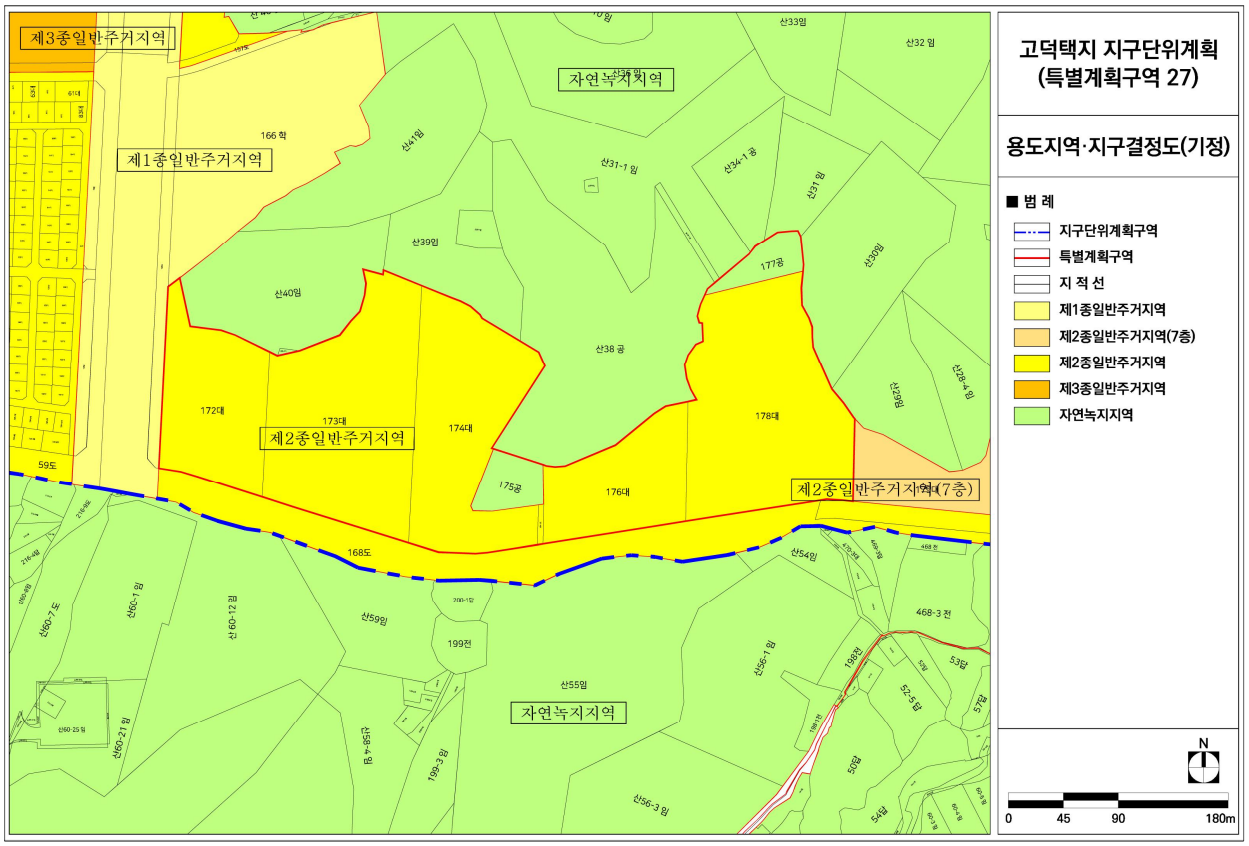
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	강동구 상일동 174번지 일대	제2종일반 주거지역	자연녹지 지역	301.0	◦ 당초 자연녹지지역이었던 공원의 위치이동 · 선형변경, 효율적인 토지이용 및 공동주택 주거환경 조성을 위한 용도지역 변경

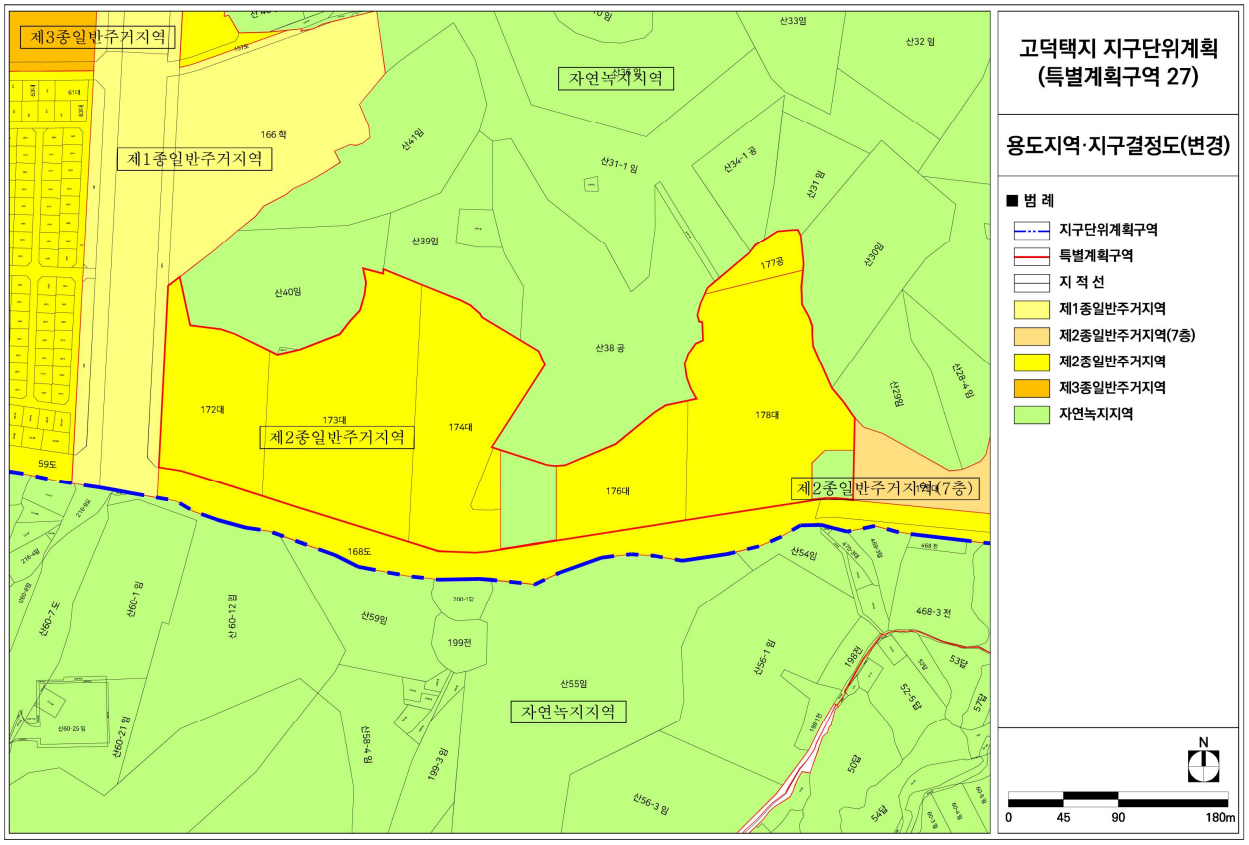
나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

< 이 하 여 백 >

【 용도지역 · 지구 결정(기정)도 】



【 용도지역 · 지구 결정(변경)도 】



다. 도시기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	103	15	집산도로	1,747	중로 2-102	광로2-5	일반 도로	-	`82.04.29	상암길
변경	중로	2	103	15~19 (1~4)	집산도로	1,747 (582)	중로 2-102	광로2-5	일반 도로	-	`82.04.29	상암길

※ ( )는 정비구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로 2-103	중로 2-103	◦ 변경 - 폭원 : 15m → 15m ~ 19m (1m ~ 4m) - 연장 : 1,747m → 1,747m (582m)	◦ 차로 및 보도체계가 불연속적이었으며, 도로기능 및 보행환경을 고려하여 가감속차로 설치를 위해 구역 내 도로 확폭

※ ( )는 정비구역내 폭원 및 연장임

1) 공간시설

■ 공원 결정(변경) 조서

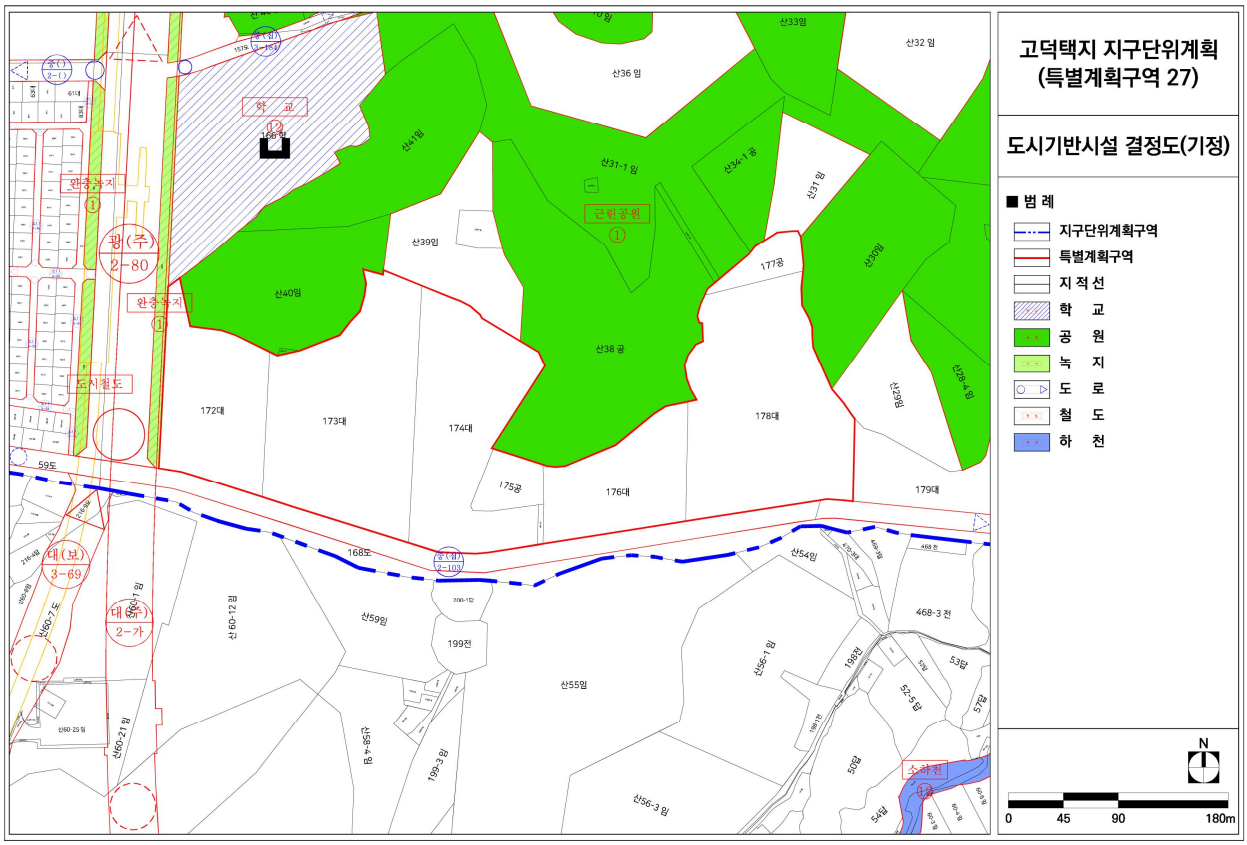
구 분	도면표시번호		공원명	시설의 세분		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
	기정	변경		기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	11	(1)	하늬 공원	어린이 공원	소공원	강동구 상일동 175번지 일대	2,233.2	증) 966.8	3,200.0	`82.04.29	-
변경	10	(2)	까치 공원	어린이 공원	소공원	강동구 상일동 177번지 일대	1,965.8	감) 665.8	1,300.0	`82.04.29	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

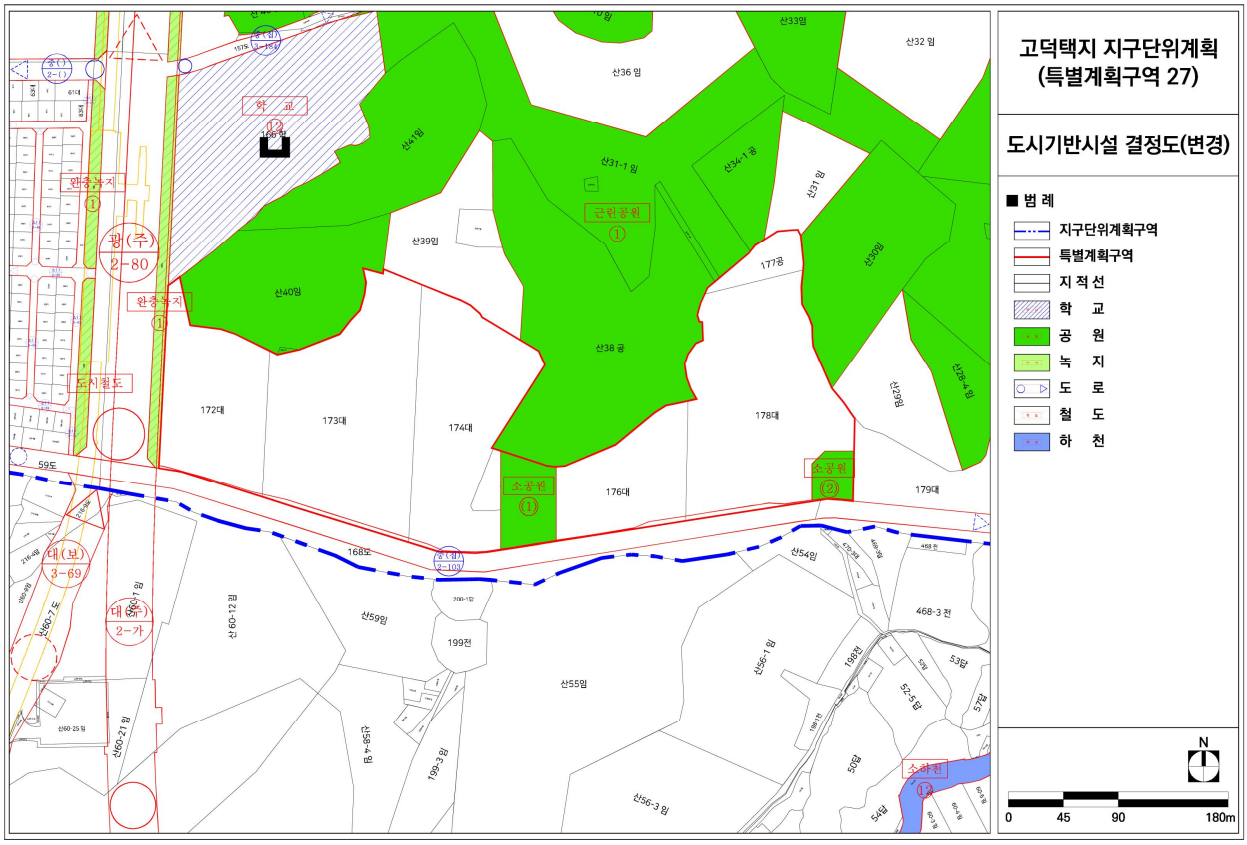
도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
(1)	하늬 소공원	◦ 시설세분 변경 - 어린이공원 → 소공원 ◦ 공원 변경 - A = 2,233.2㎡ → A = 3,200.0㎡(증 966.8㎡)	◦ 승상산과 명일근린공원 간 녹지 연계성을 고려하여 도시계획도로에 인접하도록 위치를 개선하고 정형화함 (※ 소공원 세분변경 강동구 푸른도시과 협의의견 반영)
(2)	까치 소공원	◦ 시설세분 변경 - 어린이공원 → 소공원 ◦ 공원 변경 - A = 1,965.8㎡ → A = 1,300.0㎡(감 665.8㎡)	◦ 당초 상암로에서 190m 이격되고, 공공접근 도로가 없어 접근성·이용성이 열악했던 공원을 도시계획도로에 접도하도록 위치를 개선하고 정형화함 (※ 소공원 세분변경 강동구 푸른도시과 협의의견 반영)

※ 변경되는 공원은 위치개선 및 정형화를 위한 변경으로 기존 공원의 용도지역인 자연녹지지역으로 유지

【 도시기반시설 결정(기정)도 】



【 도시기반시설 결정(변경)도 】

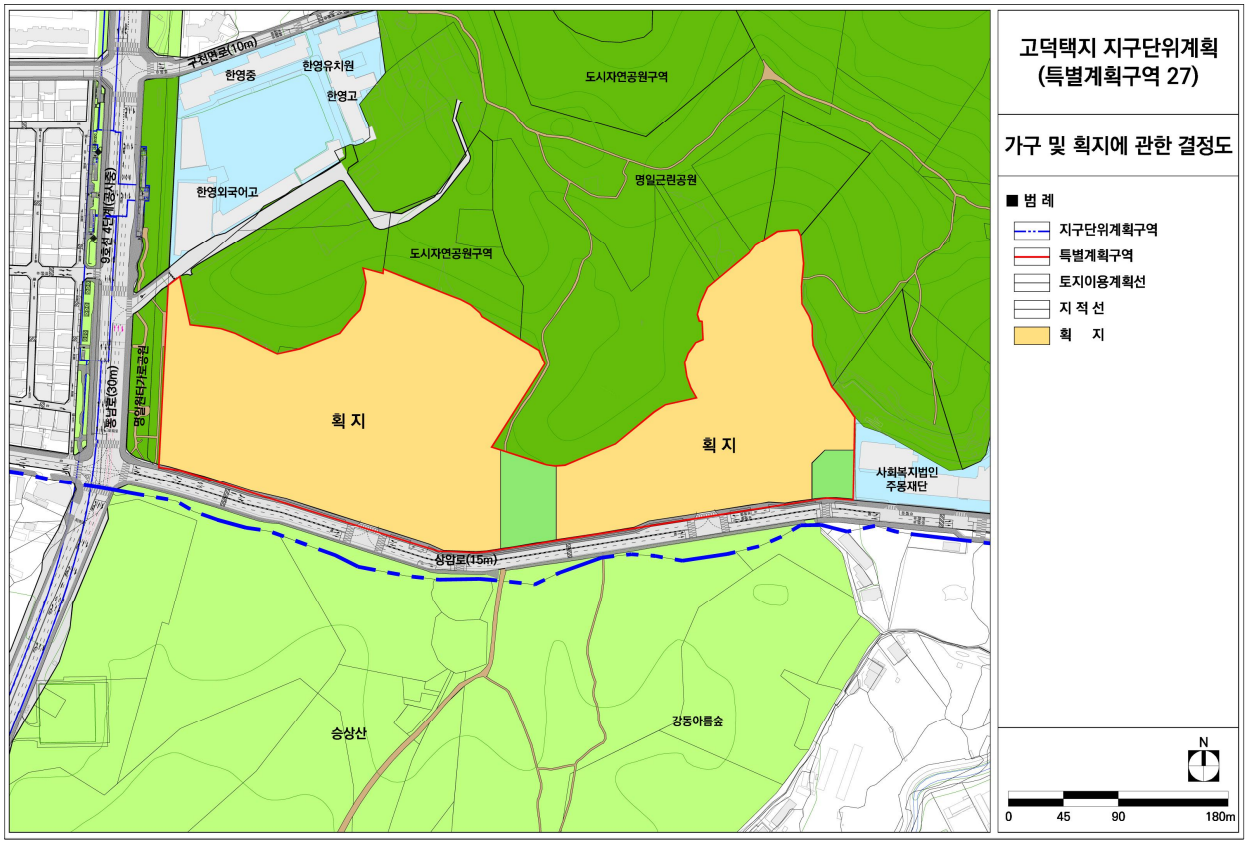


3. 가구 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	획 지	82,640.7	강동구 상일동 174번지 일대	76,856.6	공동주택 및 부대복리시설

【 가구 및 획지에 관한 결정도 】



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

1) 건축물의 용도 결정조서

구 분		가 구	허 용 용 도	비 고
신 설	허용용도	획지	◦「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦「주택법」 제2조 제13, 14호,「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 ◦「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

다. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

1) 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지	제2종일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

2) 용적률 계획

구 분	가 구	용적률				비 고	
		기 준	허 용	상 한	법적상한		
신설	획지 (공동주택 용지)	184.94% 이하	213.14% 이하	234.24% 이하	250.00% 이하	정비 계획	허용용적률 213.14% 이하 상한용적률 234.24% 이하 법적상한용적률 250.00% 이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	인센티브량		비 고
신설	공공보행통로	1.5%	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정)	20%
	돌봄시설	1.5%	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치·제공(무상임대)	
	층간소음해소	3.0%	◦ 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 (1등급 5%, 2등급 3%)	
	우수디자인	10.0%	◦ 우수디자인 및 장수명주택 인증 (최우수 15%, 우수등급 10%)	
	방재안전	4.0%	◦ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선	

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률완화		비 고
	공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설(법 제54조) (법적상한용적률)	
신설	21.10%	15.76%	총 36.86%

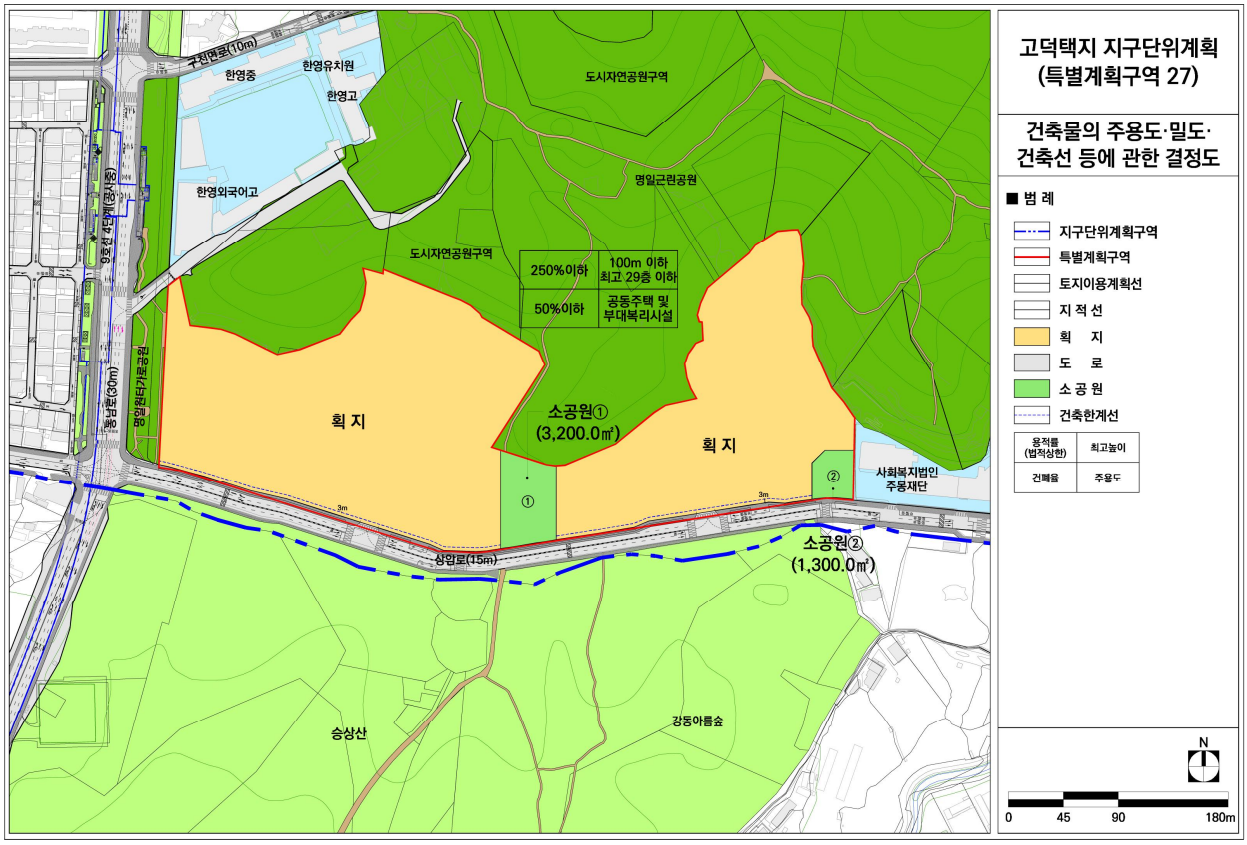
3) 높이 계획

구 분	적용위치	지 역	높 이	비 고
신 설	획지	제2종일반주거지역	100m 이하 최고29층 이하	공동주택 및 부대복리시설

라. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치		계획내용	비고
건축한계선	획지	상암로	대지경계선으로부터 3m 이상	도면참조

【 건축물의 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도 】



마. 경관계획

1) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
입면계획	획 지 (공동주택용지)	◦ 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 ◦ 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획	
외부공간 및 조경	단지 내부	◦ 주변 현황과 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 활용한 공원 조성 ◦ 상암로변은 상가와 커뮤니티시설로 이루어져 충분한 보행공간을 확보	
스카이라인	단지 내·외	◦ 명일근린공원 방향으로 열린 경관을 형성하고, 입체적 경관을 형성하기 위하여 주동의 높이는 다양화 ◦ 주변 공원과 인접 단지와의 조화로운 중·고층의 스카이라인 형성	

4. 기타사항에 관한 결정

가. 교통처리에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
차량출입구	상암로변	◦ 단지내 차량출입구로 진·출입 가능(2개소)	도면 참조

다. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1. 비오톱 및 동·식물상	◦ 비오톱보전 등급 향상 ◦ 동식물상 보호 ◦ 자연환경 보전	○	◦ 사업지는 노후화된 주거 및 공원으로 일부 조경수목이 분포함 ◦ 비오톱유형 2, 5등급, 개별비오톱 2등급, 평가제외로 조사됨 ◦ 멸종위기 야생동물 등 자연환경자산, 지정보호수는 해당없음 ◦ 사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 있으나, 공원 면적 증가로 긍정적인 영향이 예상됨	◦ 대상지의 35% 이상 생태면적률을 확보하여 생태 기능 복원 및 강화
	2. 녹지네트워크	◦ 녹지·수생태 연결성 확보	○	◦ 인접지역으로 공원 녹지가 분포하고 있으며, 동측으로 고덕천이 유하하고 있음	◦ 향후 건축설계 또는 허가 단계에서 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정할 계획
생활환경	3. 토양	◦ 토양오염 최소화	○	◦ 주변지역 토양오염 없음	◦ (필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립
	4. 지형·지질	◦ 지형·지질 영향 최소화	○	◦ 사업지 주거지역으로 평탄화된 지역임 ◦ 지하 터파기 시행에 따라 향후 지하안전영향평가 실시 대상여부 확인 필요	◦ 향후 건축설계 또는 허가 단계 시 지하안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임
	5. 물순환	◦ 자연물순환 유지	○	◦ 생태면적률 35% 이상 확보 대상임 ◦ 저영향개발기법 사전협의 대상임	◦ 환경영향평가 단계에서 생태면적률 35%이상 확보 ◦ 저영향개발기법 사전협의 이행 예정
	6. 수질	◦ 수질오염 최소화	○	◦ 대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황없음 ◦ 수질오염총량관리 협의대상에 해당 ◦ 폐수배출시설 설치계획 없음 ◦ 중수도 설치 대상 아님 ◦ 사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	◦ 향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정
	7. 바람·열	◦ 기후변화 대응	○	◦ 사업지 남측 도로를 따라 바람길이 형성 될 것으로 판단됨 ◦ 열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당	◦ 사업부지 내부로 불어오는 바람 유입을 위해 건물 배치 조정 필요 ◦ 열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임
	8. 대기질·악취	◦ 대기오염 최소화	○	◦ 대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 ◦ 대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 ◦ 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	◦ 공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경 보일러 도입 등 저감방안 마련함
	9. 온실가스·에너지	◦ 기후변화 대응 ◦ 에너지절약/효율 극대화	○	◦ 사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상	◦ (필요시)향후 건축설계 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지공간 추가 확보 등 저감방안 마련할 계획임
	10. 자원순환	◦ 폐기물 발생 최소화	○	◦ 공사 및 운영시 폐기물 발생됨	◦ 공사시 발생하는 폐기물(석면,건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함
	11. 소음·진동	◦ 소음·진동 최소화	○	◦ 대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨	◦ 공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음 저감 방안 마련함

라. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 국민주택규모 주택 계획

▌법적상한용적률 달성 국민주택규모 주택 건설 계획

구 분		내 용
정비계획용적률		◦ 234.24%
예정법정상한용적률		◦ 250.00% (건축계획 용적률 : 249.97% 이하)
국민주택 규모 주택 의무면적	**용적률 초과분**	◦ 15.73% (249.97% - 234.24%)
	초과 용적률의 50%	◦ 7.865% (15.73% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 6,044.77㎡ 이상 (획지면적 76,856.6㎡ × 7.865%)
국민주택규모 주택 건설 규모		◦ 계획 70세대 ◦ 연면적 6,107.50㎡ (용적률 7.95%) [4,507.25㎡(81.95㎡(59형)×55세대) + 1,021.40㎡(102.14㎡(74형))×10세대] + 578.85㎡(115.77㎡(84형))×5세대) = 6,107.50㎡ (≥ 6,044.77㎡)]

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획(신설)

가. 특별계획구역 결정 조서

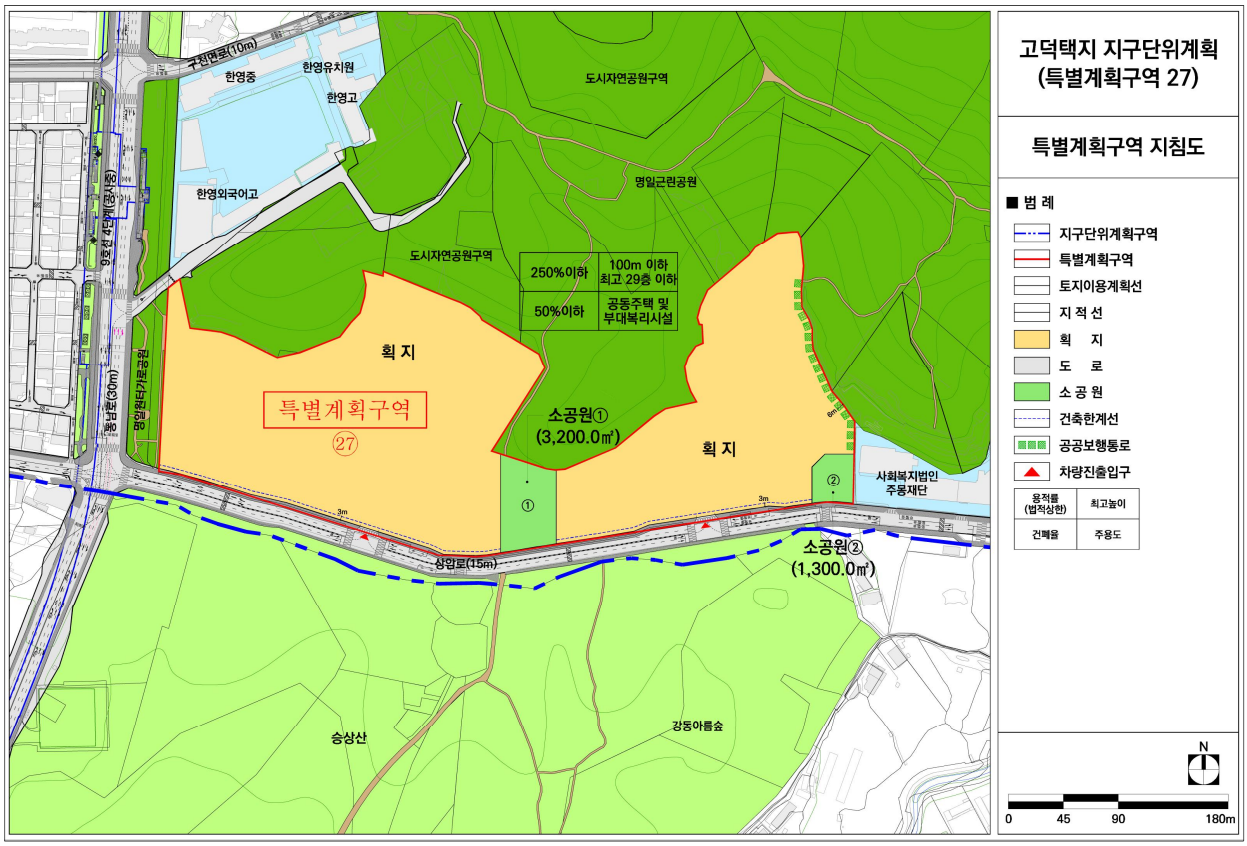
구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	특별계획구역㉗	상일동 174번지 일대	-	증) 82,640.7	82,640.7	-

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역27 (상일동 빌라단지)

구 분		계획내용	비 고
위 치		◦ 강동구 상일동 174번지 일대	상일동 5개빌라단지
구역면적		◦ 82,640.7㎡	주택용지, 도로, 공원
용도지역·지구		◦ 제2종일반주거지역, 자연녹지지역	-
기반시설 계획		◦ 도로 : 가감속차선확보를 위한 상암로일부 확폭 (15m→ 15m ~ 19m) ◦ 소공원 : 기존 하늬어린이공원 및 까치어린이공원 위치 재지정 및 시설세분 변경	지침도 참고
건축물 관련 계획	용 도	◦ 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-
	용적률	◦ 기준용적률 : 184.94% ◦ 허용용적률 : 213.14% ◦ 상한용적률 : 234.24% ◦ 법적상한용적률 : 250.00% 이하	-
	건폐율	◦ 50% 이하	-
	높 이	◦ 100m 이하 (29층 이하)	-
	건축물 배치	◦ 건축한계선 - 3m : 상암로변	-
공공보행통로		◦ 까치소공원에서 명일근린공원 산책로와 연계하는 공공보행통로 조성 (폭6m) - 까치소공원과 명일근린공원 산책로 연계를 위한 보행동선 확보	-
대지내 공지계획		◦ 대지 내 공지에 관한 지구단위계획내용 준수	-
경관 및 건축물 관련 제반계획		◦「서울특별시 공동주택건립관련지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한규칙」 등 관련 규정 준수	-
관련계획		◦ 도시 및 주거환경 정비법 및 관련지침 등 우선 준용	-

【 특별계획구역 지침도 】



< 이 하 여 백 >

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면

1. 특별계획구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(기정)
3. 용도지역·지구 결정도(변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정)
5. 도시계획시설 결정도(변경)
6. 가구 및 획지에 관한 결정도
7. 건축물 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도
8. 특별계획구역 지침도

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

특별계획구역결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지 적 선

특별계획구역
27
(82,640.7㎡)

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

용도지역·지구결정도(기정)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
자연녹지지역
제2종일반주거지역(7층)
자연녹지지역

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

용도지역·지구결정도(변경)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
자연녹지지역
자연녹지지역
157도
63대
61대
83대
166 학
산41임
산36 임
산33임
산32 임
산31-1 임
산34-1 공
산31 임
산39임
산40임
산38 공
177공
산30임
산29임
산28-4 임
172대
173대
174대
178대
176대
59도
168도
216-9도
216-4답
산60-9임
산60-7 도
산60-1 임
산 60-12 임
산59임
200-1답
199전
산54임
470-3대
469-3답
468 전
468-3 전
산56-1 임
198전
52답
53답
52-5 답
57답
198-1전
50답
54답
60-5 임
60-4 임
60-3 임
산55임
산60-25 임
산60-21 임
산58-4 임
199-3 임
산56-3 임

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

도시기반시설 결정도(기정)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지 적 선
- 학 교
- 공 원
- 녹 지
- 도 로
- 철 도
- 하 천

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

학 교

근린공원 ①

완충녹지 ①

광(주) 2-80

완충녹지 ①

도시철도

대(보) 3-69

대(주) 2-가

중(공) 2-()

중(공) 2-103

산41임 산36 임 산33임 산32 임 산31-1 임 산34-1 공 산37 임 산30임 산28-4 임 산29임 산40임 산39임 산38 공 177공 172대 173대 174대 175공 176대 178대 179대 산54임 산59임 산55임 산56-1 임 산56-3 임 산60-1 임 산60-7 도 산60-8임 산60-21 임 산60-25 임 산59-4 임 199-3 임 산 60-12 임 59도 168도 157도 216-9도 216-4답 200-1답 199전 198전 198-1전 468 전 468-3 전 469-3답 470-3대 52답 52-5답 53답 57답 50답 54답 60-3 임 60-4 임 60-5 임 소하천 63대 61대 83대

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

도시기반시설 결정도(변경)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지 적 선
- 학 교
- 공 원
- 녹 지
- 도 로
- 철 도
- 하 천

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

학 교 1,2 166학

완충녹지 ①

광(주) 2-80

완충녹지 ①

도시철도

근린공원 ①

소공원 ①

소공원 ②

소하천 1,2

대(보) 3-69

대(주) 2-가

중(주) 2-()

중(주) 2-()

중(주) 2-184

중(주) 2-103

157도

59도

168도

216-9도

216-4답

산60-7 도

산60-8임

산60-1 임

산 60-12 임

산60-25 임

산60-21 임

산59-4 임

199-3 임

산59임

200-1답

199전

산55임

산56-3 임

산56-1 임

198-1전

198전

50답

54답

52-5답

52답

53답

57답

468-3 전

468 전

470-3대

469-3답

산54임

60-5 임

60-4 임

60-3 임

산39임

산40임

산41임

산38 공

산36 임

산33임

산32 임

산31-1 임

산34-1 공

산37 임

산30임

177공

178대

179대

176대

173대

174대

172대

61대

63대

83대

산29임

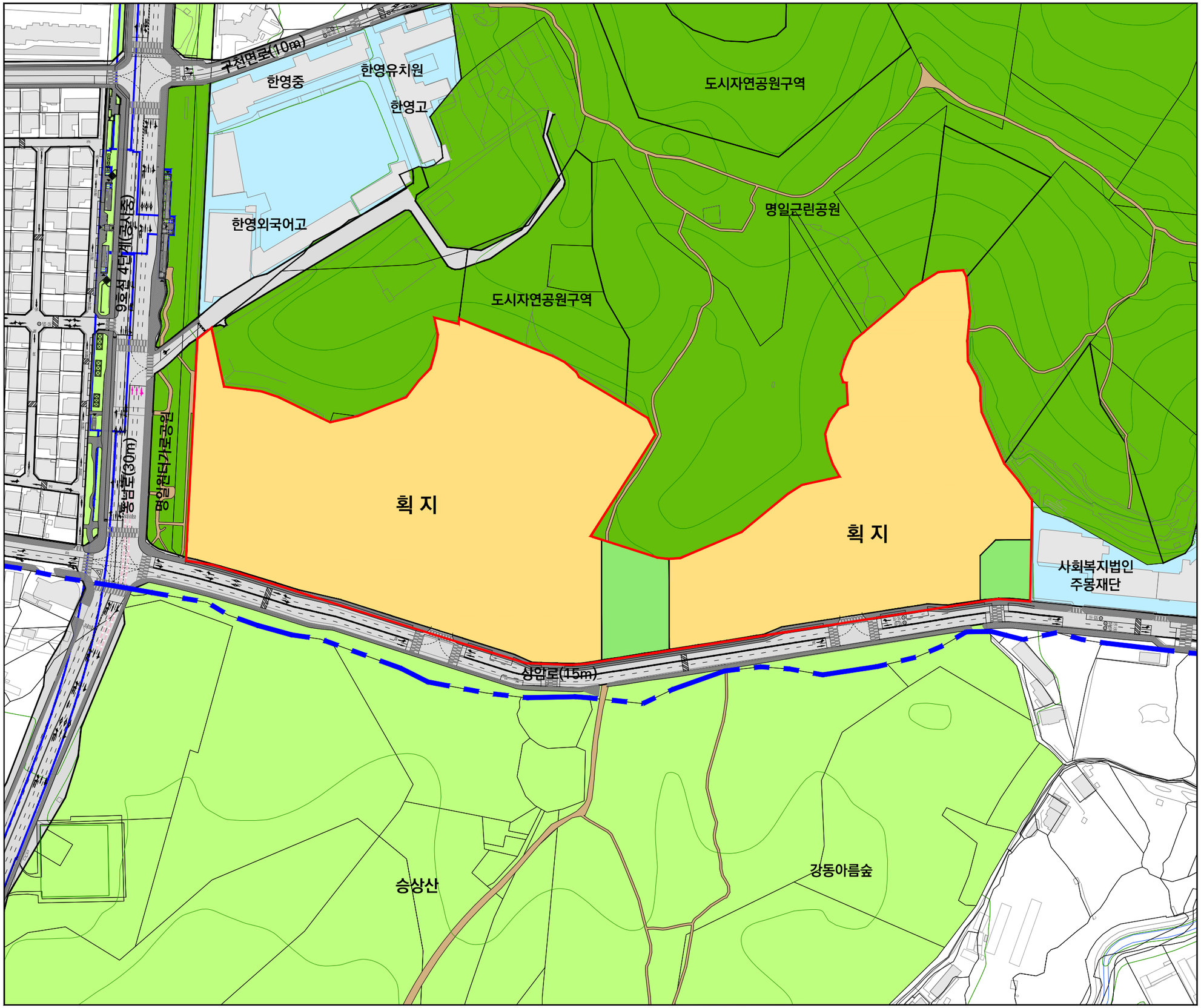
산28-4 임

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

가구 및 획지에 관한 결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지



N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

건축물의 주용도·밀도·
건축선 등에 관한 결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소 공 원
- 건축한계선

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

250%이하	100m 이하 최고 29층 이하
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

S = 1:2,500

0 45 90 180m

N

구천면로(10m)
한영중
한영유치원
한영고
한영외국어고
도시자연공원구역
명일근린공원
9호선 4단계(공사중)
올림픽대로(30m)
명일원터가로공원
획 지
소공원①
(3,200.0㎡)
①
②
3m
3m
상암로(15m)
사회복지법인
주몽재단
소공원②
(1,300.0㎡)
승상산
강동아름숲

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

특별계획구역 지침도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소 공 원
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 차량진출입구

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

구천면로(10m)
한영중
한영유치원
한영고
한영외국어고
도시자연공원구역
명일근린공원
9호선 4단계(공사중)
올림픽대로(30m)
명일역타가로공원
도시자연공원구역
250%이하
100m 이하 최고 29층 이하
50%이하
공동주택 및 부대복리시설
획 지
특별계획구역
27
소공원①
(3,200.0㎡)
획 지
6m
사회복지법인 주몽재단
②
①
3m
3m
상암로(15m)
소공원②
(1,300.0㎡)
승상산
강동아름숲

Chap. Ⅳ



환경성 검토서

1 계획의 개요 및 지역특성

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 5개의 빌라단지가 연접하여 구성되어 있으며, 1986년에서 1992년까지 단계적으로 준공되어 30년이 경과된 노후건축물로 2024년 6월 최종 안전진단 통과로 구역 지정 요건을 갖춘 아파트 단지의 계획적 재건축사업을 위해 정비계획 및 정비구역의 결정 필요
- 최근 주택공급 기반을 강화하기 위해 신속통합기획 정책 도입으로 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하여 정비사업을 활성화 및 촉진시키고 있음
- 이에 따라 대상지는 신속통합기획 자문사업 요청 및 양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 대상지 주변 여건변화를 수용하고「도시 및 주거환경정비법」제8조에 의거하여 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

2. 계획의 범위

공간적 범위	• 위 치 : 강동구 상일동 174번지 일원 • 면 적 : 82,640.7㎡
시간적 범위	• 기준년도 : 2025년 • 목표연도 : 2035년



3. 계획의 내용

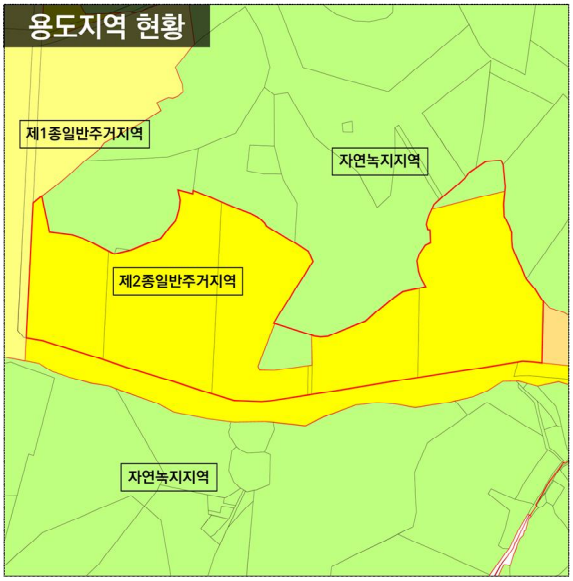
가. 용도지역·지구에 관한 계획

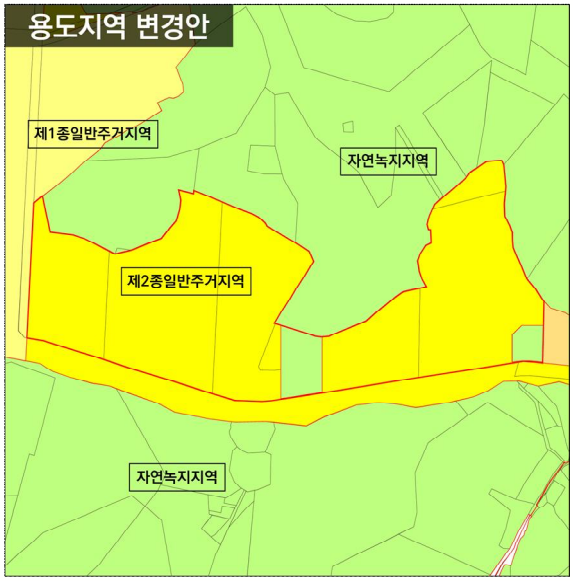
1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합 계	82,640.7	-	82,640.7	100.0	토지이용에 맞춰 제2종일반주거지역 일부 자연녹지지역 하향
제2종일반주거지역	78,441.7	감) 301.0	78,140.7	94.6	
자연녹지지역	4,199.0	증) 301.0	4,500.0	5.4	

2) 용도지구 결정(변경) 사유서

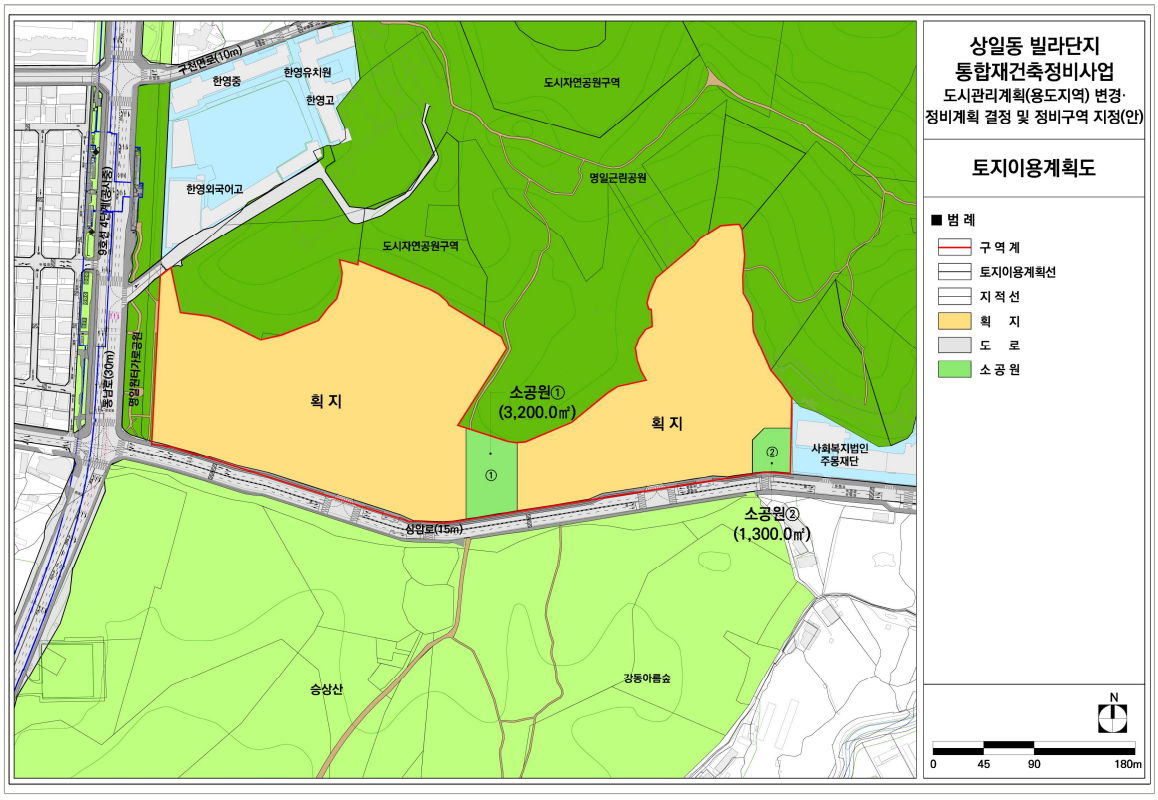
도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	강동구 상일동 174번지 일대	제2종일반 주거지역	자연녹지 지역	301.0	◦ 당초 자연녹지지역이었던 공원의 위치이동·선형 변경, 효율적인 토지이용 및 공동주택 주거환경 조성을 위한 용도지역 변경





나. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		82,640.7	100.0	
정비기반시설 등	소계	5,784.1	7.0	
	공원	1,284.1	1.6	
	도로	4,500.0	5.4	
획지	소계	76,856.6	93.0	
	획지	76,856.6	93.0	공동주택 및 부대복리시설



4. 지역특성

가. 지역현황

1) 비오톱 현황

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
비오톱 유형	주거지	78,441.70	94.9	-
	조경녹지	4,199.00	5.1	-
합계		82,640.70	100.0	-
비오톱 유형 평가	2등급	4,199.00	5.1	-
	5등급	78,441.70	94.9	-
합계		82,640.70	100.0	-
개별비오톱	2등급	4,199.00	5.1	-
	평가제외	78,441.70	94.9	-
합계		82,640.70	100.0	-
현존 식생	조경수목식재지	4,199.00	5.1	-
	시가화지역	78,441.70	94.9	-
합계		82,640.70	100.0	-

2) 상수원보호구역

- 대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 대상지는 잠실상수원보호구역 하류에 위치한 것으로 조사됨

광역시도	명 칭	면 적(㎡)	비 고
서울특별시	잠 실	6,453,157	-

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2024년12월 기준), 2025, 기후에너지환경부

3) 환경기초시설 현황

- 공공하수처리시설 : 현재 4개소가 가동중에 있으며, 대상지는 탄천물재생센터 하수처리구역에 해당함

시설명	소재지	시설용량 (500㎥/일)	처리량 (500㎥/일)	방류수역(지류)		
				지류	본류	수계
중랑	서울시 성동구 자동차시장3길 64	1,590,000	1,267,894.9	중랑천	한강	한강
난지	경기도 고양시 덕양구 대덕로 426	860,000	619,034.1	한강	한강	한강
탄천	서울시 강남구 개포로 625	900,000	750,781.9	탄천	한강	한강
서남	서울시 강서구 양천로 201	1,630,000	1,460,069.0	한강	한강	한강

자료 : 2025 하수도통계, 2026, 기후에너지환경부

4) 취·정수장 현황

- 서울특별시 관내 취수장 현황은 아래와 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중임

취수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	1일평균취수량 (톤/일)	공급정수장
암 사	1,710,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	893,424	암사 정수장
자 양	1,450,000	서울특별시 광진구 자양동	641,039	뚝도, 구의 정수장
풍 납	700,000	서울특별시 송파구 올림픽로41길 108	399,369	영등포 정수장
강 북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	962,627	강북, 구의, 뚝도 정수장

자료 : 2024 상수도 통계, 2025, 기후에너지환경부

정수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	1일평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강 북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로 171	790,283	영등포구 외 9개구
광 암	400,000	경기도 하남시 서하남로 293	211,598	송파구 외 1개구
구 의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	370,851	광진구 외 6개구
뚝 도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	421,439	종로구 외 6개구
암 사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	882,422	강동구 외 9개구
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	393,779	양천구 외 3개구

자료 : 2024 상수도 통계, 2025, 기후에너지환경부

5) 상하수도 현황

- 서울시 강동구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 481,474인이고 급수보급률은 100.0%인 것으로 조사되었음

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
2024년	481,474	481,474	100	119,406	248

자료 : 2024년 강동구 통계연보, 2025, 강동구청

- 강동구의 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

구분	총 계획연장	시설연장 (m)	보급율 (%)
강동구	474,455	474,455	100.0

자료 : 2024년 강동구 통계연보, 2025, 강동구청

6) 공원 현황

- 강동구에는 도시공원 122개소, 기타공원 9개소로 총 131개소의 공원이 위치하며, 자연공원은 위치하지 않는 것으로 조사됨

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분		개소	면적
합 계		131	3,405.7
자연공원(국립)		-	-
도시공원	소 계	122	2,863.5
	도시자연공원	3	758.2
	문화공원	4	11.5
	어린이공원	63	138.5
	소공원	17	22.9
	근린공원	30	1,751.0
	체육공원	1	29.8
	역사공원	1	110.2
	수변공원	3	41.5
기타공원		9	542.2

주) 1. 기타공원의 경우 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함
자료 : 2024년 강동구 통계연보, 2025, 강동구청

7) 보호지역 및 주요 자연환경자산 현황

- 대상지 인접지역으로 야생생물보호구역, 수변구역, 습지보호지역 등 주요 보호지역은 분포치 않음
- 백두대간보호지역 : 대상지는 도시지역으로 해당사항 없음

3 검토항목 및 범위 설정

1. 검토항목 설정

- 검토항목의 경우, 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025. 3. 5. 시행, 서울특별시」에 따라 대상지의 현황 및 사업의 특성 등을 고려하여, 전 항목을 선정하였음
- 검토항목에 대하여 현황검토, 환경영향예측, 저감방안의 세가지로 구분하고, 영향이 경미한 경우 일반적인 저감방안을 제시하였음

구 분		검토항목 설정	비 고
자연생태환경	1. 비오톱 및 동·식물	○	비오톱 및 동·식물상 변화 영향 경미
	2. 녹지네트워크	○	녹지대 조성으로 생태네트워크 확보
생활환경	3. 토양	○	토양오염 유발 시설 없음
	4. 지형·지질	○	평탄지로 주요 지형변화 없음
	5. 물순환	○	생태면적률 35% 이상 확보
	6. 수질	○	LID 기법 적용
	7. 바람·열	○	바람 및 미기후 영향 경미
	8. 대기질, 악취	○	운영시 대기오염물질 및 악취 발생시설 없음
	9. 온실가스·에너지	○	운영시 온실가스 유발 경미, 신재생에너지 사용 등 계획
	10. 자원순환	○	폐기물 처리대책 수립
	11. 소음·진동	○	소음, 진동 저감대책 수립

4 환경성검토 : 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	저감방안 및 도시계획 등의 반영사항
자연 환경	1. 비오톱 및 동·식물상	·비오톱보전 등급 향상 ·동식물상 보호 ·자연환경 보전	○	·사업지는 노후화된 주거 및 공원으로 일부 조경수목이 분포함 ·비오톱유형 2, 5등급, 개별비오톱 2등급, 평가제외로 조사됨 ·멸종위기 야생동물 등 자연환경자산, 지정 보호수는 해당없음 ·사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 있으나, 공원 면적 증가로 긍정적인 영향이 예상됨	·대상지의 35% 이상 생태면적률을 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화
	2. 녹지네트워크	·녹지·수생태 연결성 확보	○	·인접지역으로 공원 녹지가 분포하고 있으며, 동측으로 고덕천이 유하하고 있음	·향후 건축설계 또는 허가 단계에서 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정할 계획
생활 환경	3. 토양	·토양오염 최소화	○	·주변지역 토양오염 없음	·(필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립
	4. 지형·지질	·지형·지질 영향 최소화	○	·사업지 주거지역으로 평탄화된 지역임 ·지하 터파기 시행에 따라 향후 지하안전영향평가 실시 대상여부 확인 필요	·향후 건축설계 또는 허가 단계 시 지하안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임
	5. 물순환	·자연물순환 유지	○	·생태면적률 35% 이상 확보 대상임 ·저영향개발기법 사전협의 대상임	·환경영향평가 단계에서 생태면적률 35% 이상 확보 ·저영향개발기법 사전협의 이행 예정
	6. 수질	·수질오염 최소화	○	·대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황없음 ·수질오염총량관리 협의대상에 해당 ·폐수배출시설 설치계획 없음 ·중수도 설치 대상 아님 ·사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	·향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정
	7. 바람·열	·기후변화 대응	○	·사업지 남측 도로를 따라 바람길이 형성될 것으로 판단됨 ·열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당	·사업부지 내부로 불어오는 바람 유입을 위해 건물 배치 조정 필요 ·열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임
	8. 대기질·악취	·대기오염 최소화	○	·대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 ·대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 ·공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	·공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경보일러 도입 등 저감방안 마련함
	9. 온실가스·에너지	·기후변화 대응 ·에너지절약/효율 극대화	○	·사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상	·(필요시)향후 건축설계 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지공간 추가확보 등 저감방안 마련할 계획임
	10. 자원순환	·폐기물 발생 최소화	○	·공사 및 운영시 폐기물 발생됨	·공사시 발생하는 폐기물(석면,건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함
	11. 소음·진동	·소음·진동 최소화	○	·대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨	·공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음저감 방안 마련함

5 환경성검토

1. 비오톱 및 동·식물상

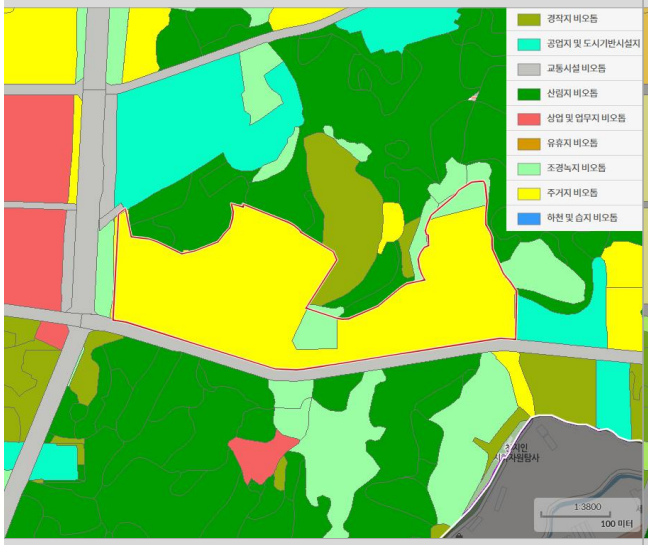
가. 현황

- 대상지는 북측으로 인접하여 “명일근린공원”이 위치하고 있으며, 남측으로 상암로를 건너 “강동아름숲”이 위치하는 등 비교적 풍부한 녹지 환경을 갖추고 있으며, 주변 인접지역으로 상업시설 및 주거지역 등이 밀집한 지역임
- 대상지 내부로 건축물 및 도로가 산재해 있고, 이로인해 일부 조경 수목이 분포하나, 특별한 식생의 분포는 없음
- 비오톱유형
  - 비오톱유형은 대부분 주거지 및 조경녹지로 분석됨
  - 비오톱유형평가 결과, 2, 5등급으로 분석됨
  - 개별비오톱 분석 결과, 대상지는 2등급, 평가 제외 지역에 해당됨
  - 대상지는 도시지역으로서, 현존식생도상 대상지는 조경수목식재지 및 시가지화지역인 것으로 조사되었으며, 현재 주거시설 및 도시공원으로 이용중인 지역으로 특별한 식생의 분포는 없음

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
비오톱 유형	주거지	78,441.70	94.9	-
	조경녹지	4,199.00	5.1	-
합계		82,640.70	100.0	-
비오톱 유형 평가	2등급	4,199.00	5.1	-
	5등급	78,441.70	94.9	-
합계		82,640.70	100.0	-
개별비오톱	2등급	4,199.00	5.1	-
	평가제외	78,441.70	94.9	-
합계		82,640.70	100.0	-
현존 식생	조경수목식재지	4,199.00	5.1	-
	시가화지역	78,441.70	94.9	-
합계		82,640.70	100.0	-

등 급	비오톱유형평가도	개별 비오톱
1등급	대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형	특별히 보호가치가 있는 비오톱
2등급	대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형	보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용 제한이 필요한 비오톱 유형	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형	-
5등급	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	-

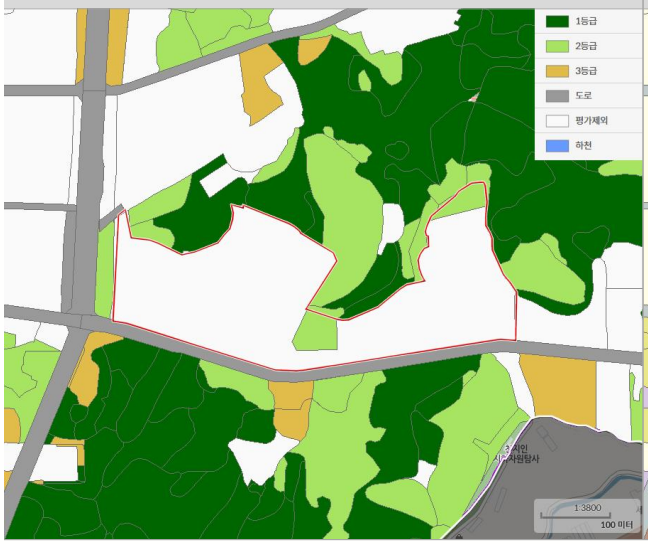
비오톱 유형도



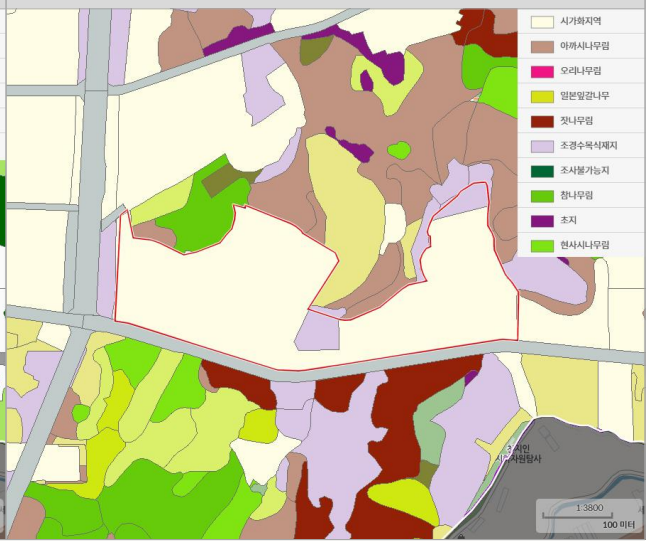
비오톱 유형평가도



개별비오톱 평가도



현존식생도



나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 비오톱 변화

- 사업시행 후 주거지 및 공원 등으로 변화함에 따라 기존 공원 등의 면적 변화가 예상되며, 건축물 입지에 따라 일부 불투수포장지역이 일부 형성되나, 대부분 주거지역인 현재와 유사할 것으로 판단됨
- 다만, 공원 조성 면적이 기존보다 451.0㎡ 증가하고, 생태면적률 확보를 위한 조경녹지지역이 조성되는 바, 녹지확보 등의 긍정적 영향이 예상되며, 포장 시 투수성 포장재 등을 최대한 활용토록 할 계획임

2) 비오톱 등급 변화

- 대상지의 공원을 제외한 비오톱유형 평가등급은 5등급, 개별비오톱평가 등급은 평가 제외 지역으로 조사된 바, 사업시행에 따른 전반적인 비오톱 유형 및 등급의 변화는 경미할 것으로 판단됨

3) 현존식생 및 생태 변화

- 대상지는 현재 대부분 시가화지역이며, 일부 공원으로 조경 식재지의 훼손이 예상되나, 사업시행 후 공원면적이 늘어남에 따라 현재와 유사한 생태적 현황을 나타낼 것임
- 사업시행 시 훼손수목은 대부분 조경수목으로 보존가치는 미미하나, 일부 활용가치가 있는 수목은 공사 전 인근 조경업체를 통해 재활용토록 할 계획임

4) 녹지계획

- 녹지면적의 변화를 살펴보면 대상지는 시가화지역으로 대별되나, 사업시행 시 녹지면적을 확보하여, 생물서식공간의 제공 및 녹지면적의 증가 등이 예상됨
- 대상지는 현재 대부분 시가화지역으로서, 사업시행으로 인해 일부 조경수목이 훼손될 것이나, 사업시행 후 공원면적은 증가됨에 따라 추후 공사시 적정한 녹지의 배치와 옥상녹화 등의 녹지율을 최대화하여 쾌적한 정주공간을 창출토록 함
- 한편, 단지 내 조경식재 시 생물종의 유입을 고려한 조경계획을 수립할 계획임
- 조경수목은 가급적 향토수종을 식재토록 하고, 다양한 조경수를 식재하여 녹지율을 최대화 하고, 경관성을 최대 제고할 계획임

구 분		공장, 도로변과 같이 오염농도가 높은 곳에서 알맞는 나무종류	주택가 등 오염정도가 심하지 않은 곳에만 알맞는 나무종류
전국	큰키나무	은행나무, 튜립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무 (8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무 (14종)
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유 (5종)	매화나무(매실나무), 박태기, 자목련 (3종)

주) 관목 - 키가 작은 나무
자료 : 환경정화수 권장수종, 1994. 3, 환경부

구 분	공해에 강한 수종	공해에 보통인 수종	공해에 약한 수종
상록침엽교목	가이즈까향나무, 서양측백, 스트로브잣나무, 연필향나무, 히말라야시다, 측백나무, 편백, 향나무, 화백	구상나무, 독일가문비, 리기다소나무, 방크스소나무, 백송, 비자나무, 삼나무, 섬잣나무, 솔송나무, 실화백, 주목, 곰솔	금송, 젓나무, 소나무
상록침엽관목	눈향나무, 둥근측백, 옥향, 노간주나무	눈주목	-
상록활엽교목	참가시나무, 붉가시나무, 가시나무, 아왜나무, 동청목, 조록나무, 종가시나무, 황철나무	감탕나무, 굴거리나무, 소귀나무, 유카리나무, 태산목, 후피향나무, 후박나무	녹나무, 비파나무
상록활엽관목	사철나무, 금테나철, 치자나무, 만병초, 자금우, 회양목, 목서, 사스레피나무, 돈나무, 팔손이, 협죽도, 호랑가시나무, 광나무	꽝꽝나무, 다정금나무, 피라칸사스, 우묵사르레피, 치나무, 통탈목	백량금, 서향, 식나무
낙엽침엽교목	은행나무	낙우송, 메타스퀘아	낙엽송
낙엽활엽교목	아까시나무, 개오동나무, 가중나무, 개회나무, 귀퉁나무, 네구도단풍, 느릅나무, 쉬나무, 단풍나무, 때죽나무, 떡갈나무, 당단풍, 멀구슬나무, 염주나무, 오동나무, 오리나무, 이팝나무, 은사시나무, 칠엽수, 회화나무, 위성류, 은백향, 참빗살나무, 음나무, 쪽동백나무, 주엽나무, 홍단풍, 팽나무	갈참나무, 감나무, 계수나무, 마가목, 꽃아그배나무, 노각나무, 느티나무, 대추나무, 매실나무, 목련, 야광나무, 복자기, 백목련, 붉나무, 상수리나무, 산딸기나무, 산사나무, 튜울립나무, 서부해당화, 수양벚나무, 석류나무, 아그배나무, 중국굴피나무, 용버들, 왕벚나무, 은단풍, 자목련, 일본목련, 자두나무, 채진목, 피나무, 호도나무	가래나무, 배나무, 산수유, 살구나무, 이태리포플라자작나무, 자귀나무, 층층나무, 팥배나무, 함박꽃나무
낙엽활엽관목	가막살나무, 개나리, 낭이초, 병아리꽃나무, 꼬리조팝나무, 나무수국, 무궁화, 명자꽃나무, 나무수국, 무궁화, 명자꽃나무, 개쉬땅나무, 무화과나무, 백당나무, 부용화, 보리수나무, 분꽃나무, 황매화, 붉은꽃병나무, 장미, 쥐똥나무, 산철쭉나무, 싸리, 수수꽃다리, 해당화	까침박달, 고광나무, 꽃아그배나무, 골담초, 괴불나무, 노린재나무, 남천, 단풍나무, 남상홍, 말채나무, 망종화, 미선나무, 매발톱나무, 모란, 매실나무, 영산홍, 박태기나무, 오갈피나무, 좀작살나무, 옥매, 히어리, 천선과나무, 댕강나무, 풍년화, 탱자나무, 화살나무, 황철쭉	고추나무, 삼지닥나무, 생강나무, 흰말채나무
만 경 목	담쟁이덩굴, 능소화, 덩굴장미, 보리장나무, 칡, 인동덩굴	노박덩굴, 등나무, 마삭줄, 모람, 위령선, 으름덩굴, 사위질빵, 송악	오미자
기 타 목	실유카, 야자, 종려	오죽, 유카, 이대, 왕대, 조릿대	-
지 피 액	왕포아풀, 플록스, 잔디, 훼스큐	갈대, 맥문동, 벤므그라스, 비비추, 복수초, 피나무	바위떡풀

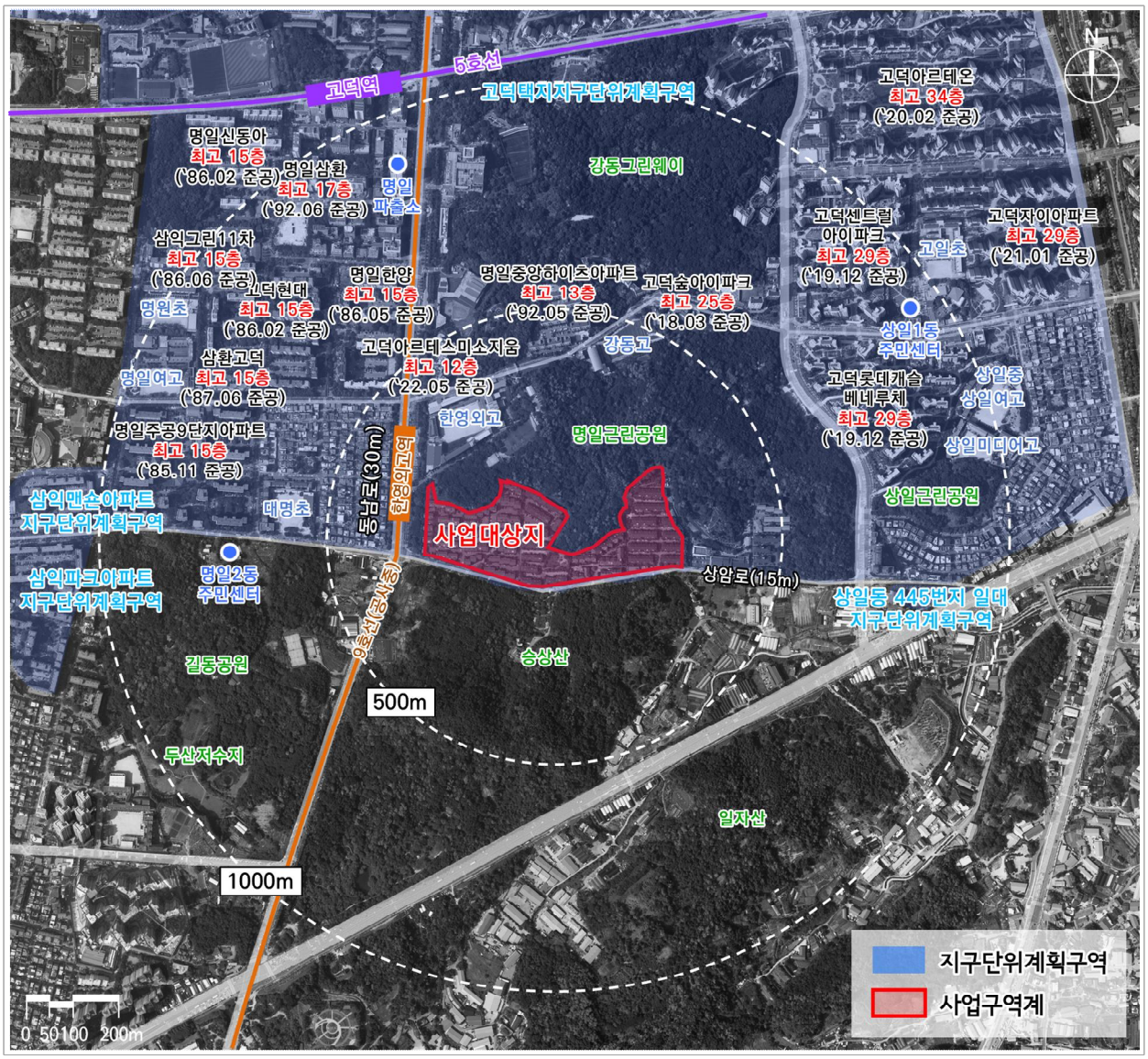
주) 내공해성에 의한 식재수종 구분

2. 녹지네트워크

가. 현황

1) 녹지네트워크

- 대상지는 주거지역 및 공원으로 별도의 녹지대는 분포하지 않음
- 도심지 특성상 주요 녹지거점과는 이격된 지역이나, 강동그린웨이~일자산으로 이어지는 녹지가 분포하고 있으며, 도로변의 완충녹지대와 가로수, 대지 내 조경식재지가 코리더 역할을 하고 있음



나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 녹지평가지표

- 녹지평가지표를 활용한 정량적 방법을 적용하여(녹지의 범위에 수공간을 포함하여 적용) 최대한 녹지평가지표 1을 달성할 수 있도록 녹지계획을 수립할 계획임
- 향후 건축설계 또는 허가 단계 시 조경계획에 반영하여 녹지모양 및 면적을 조정할 계획임
- 녹지평가지표에 대한 사항은 아래표와 같음

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	·50% 이상	• 녹지 총면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	·44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	·44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	·1.67 미만	• 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 나타냄
		Ⅱ	·1.67 이상 1.72 미만	
		Ⅲ	·1.72 이상	
녹지 연결성	내부	Ⅰ	·2개 이상	• 계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	·1개	
		Ⅲ	·없음	
	외부	Ⅰ	·2개 이상	• 계획우경 내부녹지와 계획구역 외부 녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	·1개	
		Ⅲ	·없음	
종합평가		녹지평가 지표 1	·4개 평가항목 중 한 개 이상의 평가항목이 Ⅰ인 경우 ·3개 이상의 평가항목이 Ⅱ인 경우	-
		녹지평가 지표 2	·녹지평가지표 1에 해당하지 않는 경우	-

3. 토양

가. 현황

1) 토양측정망에 의한 토양오염도 현황

- 대상지가 속한 강동구에는 토양측정망 1개소가 위치하고 있으며, 길동생태공원(SU-②-111)의 토양분석결과를 조사하였음
- 토양오염도 현황은 토양지하수종합정보시스템을 참조함

구분	년도	고유명칭	지점표준코드	주 소	지목
S-1	2023	길동생태공원	SU-②-111	서울특별시 강동구 둔촌동 산 92	공원

2) 토양분석결과

- 2023년도 토양측정망 자료를 통한 주변 토양오염도 현황을 조사한 결과, 전 항목에서 토양오염 우려기준 1지역 기준을 만족하는 것으로 조사되었음

구분	조사항목별 오염도									비고
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	pH	
S-1	0.12	26.3	4.5	0.02	13.2	88.8	33.4	-	7.5	1지역
관련기준	4이하	500이하	50이하	10이하	400이하	600이하	200이하	800이하	-	

주) 6가크롬, CN, 유기인, PCB, 페놀류, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2디클로로에탄 항목은 전 지점의 조사값이 검출한계 이하로 나타남

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사 시

- 지장물 철거 시 토양오염물질 유출
- 대상지 내 지장물 철거에 따른 건설폐기물의 발생은 불가피할 것으로 판단되며, 구조물의 신설 공사시에는 건축물 시공 및 부대공사 에 따른 콘크리트, 아스콘, 합판거푸집 등의 폐기물이 발생될 것으로 예상됨

구 분	폐기물 발생작업	발생 건설폐기물 종류
건물 철거 시	· 지장물 철거	· 철근콘크리트, 무근콘크리트 · 블록, 벽돌 · 스레이트, 기와, 목재 · 비닐 및 기타
기존 구조물 철거 시	· 기존구조물 및 도로포장깨기	· 폐아스콘 · 폐콘크리트
신설 공사 시	· 건축물시공 · 부대공사 · 포장공사 등	· 콘크리트 · 아스콘 · 합판거푸집 등 목재

- 공사장비 운영에 의한 폐유 발생
- 공사시 각종 투입장비의 운영에 따라 불가피하게 현장에서 윤활유를 교체할 경우 폐유가 발생하는데, 이를 제대로 관리하지 않을 경우 인근지역의 토양으로 유입되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요함

다. 저감방안

1) 공사 시

- 지장물 철거 시 토양오염 저감대책
- 본 대상지 내 철거대상 지장물 중 토양오염을 유발할 수 있는 오염원이 발견될 시 지장물 철거 전에 전량 수거 처리하여 대상지 주변의 토양오염을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 철거가 예상되는 시설 중 토양오염을 유발시킬 수 있는 시설은 없을 것으로 예상되며, 향후 지장물 철거 전 현장조사 등을 통해 오염된 토양이 발견될 경우에는 토양환경보전법에 의거한 토양정밀조사, 정화계획수립·시행, 정화과정 및 정화완료에 대한 검증절차 이행 등 적정 처리 될 수 있도록 할 계획임

- 폐유 발생 시 토양오염 저감대책
  - 공사 시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 인근 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 일정 용기에 수집하여 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지함
  - 현장에 불가피하게 폐유보관소를 설치할 경우에는 강우 시 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하며, 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고, 폐유는 보관용기에 보관토록 함

- 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



2) 운영 시

- 운영 시 본 시설의 별도 토양오염 유발시설은 입지하지 않으며, 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 예상되나, 추후 특정토양오염관리대상시설이 설치될 경우 「토양환경보전법」 관련 규정에 의거하여 토양오염방지시설을 설치토록 할 계획임

[토양 오염우려기준] (개정 2025. 8. 7.)

(단위 : ㎎/㎏)

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

※ 비고

1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.
6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우
   나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우
   다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우
7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3] 토양오염우려기준(제1조의5 관련)

4. 지형·지질

가. 현황

- 대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역 및 자연녹지지역으로, 현재 주거시설이 입지하고 있으며, 대상지 주변으로 주거지역 및 자연녹지지역이 다수 분포하고 있음
- 대상지는 대체로 평탄화된 지역으로서, 주요 자연지형은 분포치 않음
- 대상지는 도시지역으로, 현재 특별한 생태적 기능이 높은 공간은 없음

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 지형의 변화

- 본 대상지는 인접지역으로 근린공원이 위치하나, 완만한 능선으로 이루어져 내·외부의 표고차가 크지 않는 것으로 조사됨
- 사업시행 시 대규모 절·성토 및 지형변동 등 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 구역 내·외부의 단절은 없도록 계획하겠음
- 한편, 본 대상지 공사 시 부지조성(절토작업) 및 지하층 터파기에 따른 사토발생이 예상되며, 터파기 시 지하수 유출 및 주변지역의 지하수위 변화가 예상됨
- 본 계획에 따른 개발사업 시 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 공사를 실시하며, 배수유역을 고려하여 대상지 주변 우수관로의 활용 및 침사지 등을 설치하여 토사의 유출에 의한 인근 지역의 피해를 최소화 할 계획임
- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시
- 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우 시 나대지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

2) 토양 및 지반

- 공사 시 토양 및 지형의 변화를 최소화 하고, 대상지 내 조경식재를 통해 우수의 지하침투율을 증가시키도록 하며, 녹지공간 및 건축물을 제외한 포장지역은 투수성이 용이한 포장재료를 채택하여 우수의 침투율을 증가시키도록 함
- 대상지에 대한 공사 시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 밀폐용기에 수집해 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임

- 사업시행 시 현 지형을 최대한 활용하고, 조경녹지를 최대한 확보하여 투수층을 최대한 확보하여 자연토양 기능이 상실되지 않도록 할 계획임
- 기존 건축물 철거 시 정화조로부터 토양오염이 발생할 수 있으므로, 건축물의 철거 전에 전량 수거 처리 후 철거 작업을 시행하고, 공사 시 중장비로부터 발생하는 폐유류 등으로 토양오염을 유발할 수 있으므로 폐유 교환 등은 지정업소에서 실시토록 함

5. 물순환

가. 생태면적률 현황

- 대상지는 전체 사업구역 면적 중 주거지역 94.9%, 공원 5.1%으로 구성되어 있어 자연적 물순환 기능이 전반적으로 취약한 것으로 판단됨
- 불투수토양포장도 현황을 살펴보면 주거지역은 90% 이상이 불투수화되어 있으며, 공원지역은 불투수율이 10%미만 또는 30%미만 수준으로 나타남

구 분	합계	10%미만	10%이상 ~30%미만	30%이상 ~50%미만	50%이상 ~70%미만	70%이상 ~90%미만	90%이상	비고
비율(%)	100.0	2.4	2.7	-	-	-	94.9	-
면적(㎡)	82,640.70	1,965.80	2,233.20	-	-	-	78,441.70	-

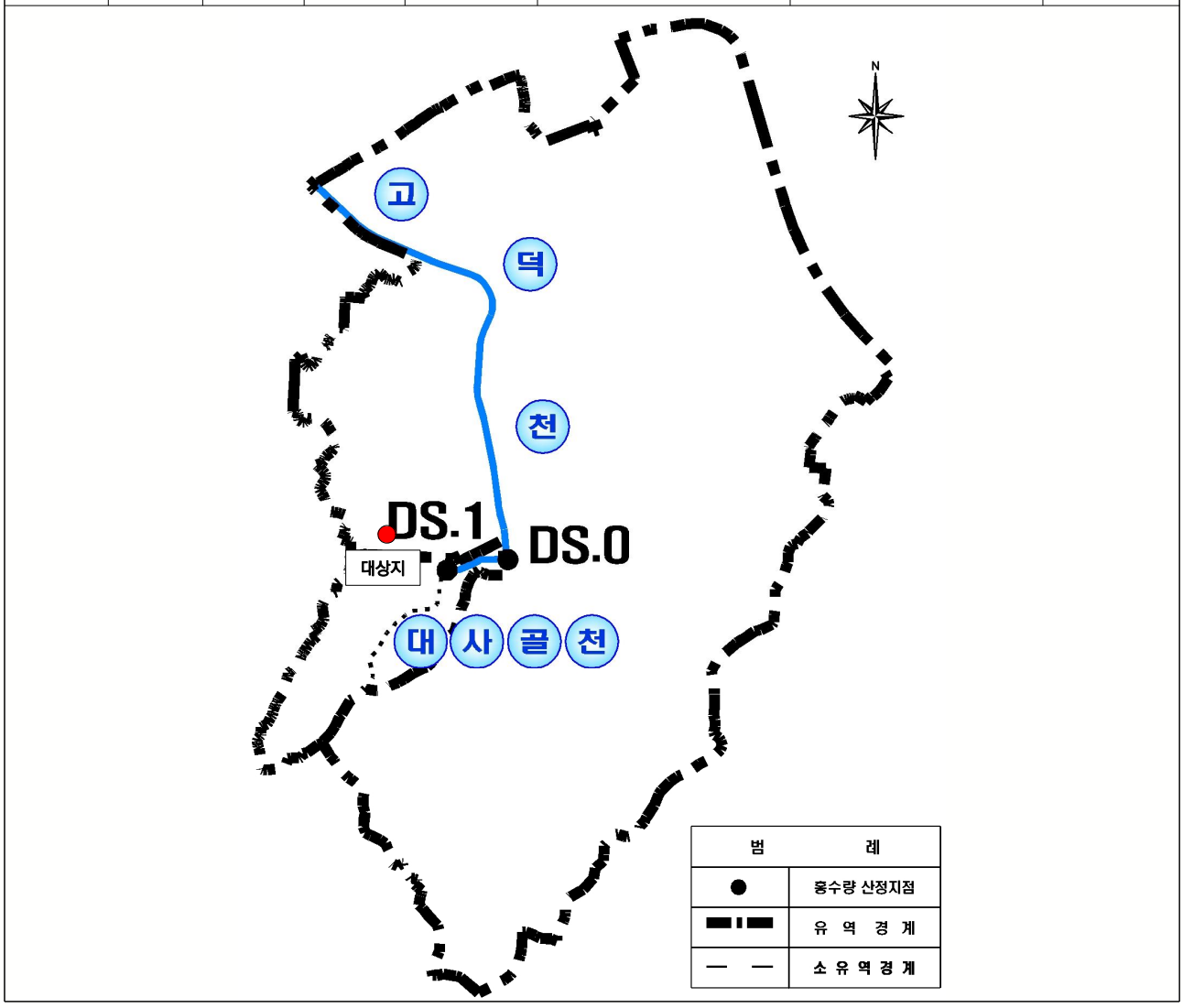


나. 하천 및 수계관련 주요 현황

1) 하천현황

- 대상지는 고덕천 유역 내 위치하고 있으며, 고덕천은 한강(국가) 구간으로 유입하는 제1지류임
- 대상지의 수계 흐름은 고덕천→한강→서해로 유하하며, 고덕천의 유역면적은 18.85㎢인 것으로 조사되었음

하천명	유수의 계통(수계)			하천 등급	위 치		하천연장 (㎞)
	본류	제1지류	제2지류		기 점	종 점	
대사골천	한강	고덕천	대사골천	소하천	하남시 초이동 74-2	하남시 초이동 545	0.45
고덕천	한강	고덕천	-	지방하천	서울시 강동구 상일동 425-7	서울시 강동구 고덕동 한강 합류점	3.55



자료 : 시도별 하천일람, 2023, 하천정보관리시스템

2) 상수원보호구역

- 대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 대상지는 잠실상수원보호구역 하류에 위치한 것으로 조사됨

광역시도	명 칭	면 적(㎡)	비 고
서울특별시	잠 실	6,453,157	-

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2025년), 환경부

3) 환경기초시설 현황

- 대상지는 탄천물재생센터 하수처리구역에 해당함

구분	내 용
서남물재생센터	서울특별시 강남구 일원동 580
규모	부지면적 393천㎡
처리방법	표준활성슬러지법, MLE, 가압부상
시설용량	하수처리시설: 90만㎥/일
하수 처리구역	(4개구 2개시) 강동구, 송파구 전역과 강남구, 서초구, 하남시, 과천시 일부

자료 : 서울특별시(https://news.seoul.go.kr/env/archives/523878)

4) 취·정수장 현황

- 대상지는 암사 취수장에서 취수된 한강 표류수를 암사 송수 정수센터로 송수하여 길동 배수지를 통해 급수받는 것으로 조사됨

취수장	시설용량(톤/일)	소 재 지	설계용량(톤/일)	공급정수장
암사	2,300,000	서울특별시 강동구 암사동 (잠실수중보 인근)	1,710,000	암사
정수장	**시설용량(톤/일)**	**소 재 지**	**설계용량(㎥/일)**	**급 수 지 역**
암사	1,000,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	강동구 등 9개구 119개동

자료 : 2024 상수도 통계, 2025, 기후에너지환경부

5) 상하수도 보급 현황

- 강동구의 상수도 보급률은 100.0%인 것으로 조사되었음

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
2024년	481,474	481,474	100	119,406	248

자료 : 2024년 강동구 통계연보, 2025, 강동구청

- 강동구의 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

구분	총 계획연장	시설연장 (m)	보급율 (%)
강동구	474,455	492,759	100

자료 : 2024년 강동구 통계연보, 2025, 강동구청

6) 수질현황

- 대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 환경부에서 운영하는 물환경정보시스템의 수질측정망 최근 측정자료(2025년 8월~11월)를 인용하였음

구분	지점명	위치	조사기관
지표수질 자동측정망	고덕천	서울특별시 강동구 고덕동(고덕천교)	서울특별시 보건환경연구원

- 조사결과
  - 조사결과 BOD는 0.6~1.6mg/L, T-P는 0.030~0.092mg/L임
  - 최근 측정자료 조사결과를 “하천수 수질기준(생활환경기준)”과 비교하여 조사하였음

구분		2025년				환경기준
		8월	9월	10월	11월	
DO	(㎎/L)	8.3	6.7	9.3	11.9	매우좋음
BOD	(㎎/L)	1.2	0.6	0.6	1.6	매우좋음~좋음
COD	(㎎/L)	4.4	3.8	3	4.2	약간나쁨
클로로필 a	(㎎/㎥)	7.5	3.2	1.6	15.5	매우좋음
T-N	(㎎/L)	1.821	2.474	4.323	3.402	-
T-P	(㎎/L)	0.072	0.092	0.083	0.03	약간좋음~보통
TOC	(㎎/L)	2.7	2.7	2.5	2.1	보통~약간나쁨

등급		기준								
		수소이온농도 (pH)	생물학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총유기탄소량 (TOC) (mg/L)	부유물질량 (SS) (mg/L)	용존산소량 (DO) (mg/L)	총인 (T-P) (mg/L)	대장균군 (군수/100mL)	
									총대장균군	분원성대장균군
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	-	-

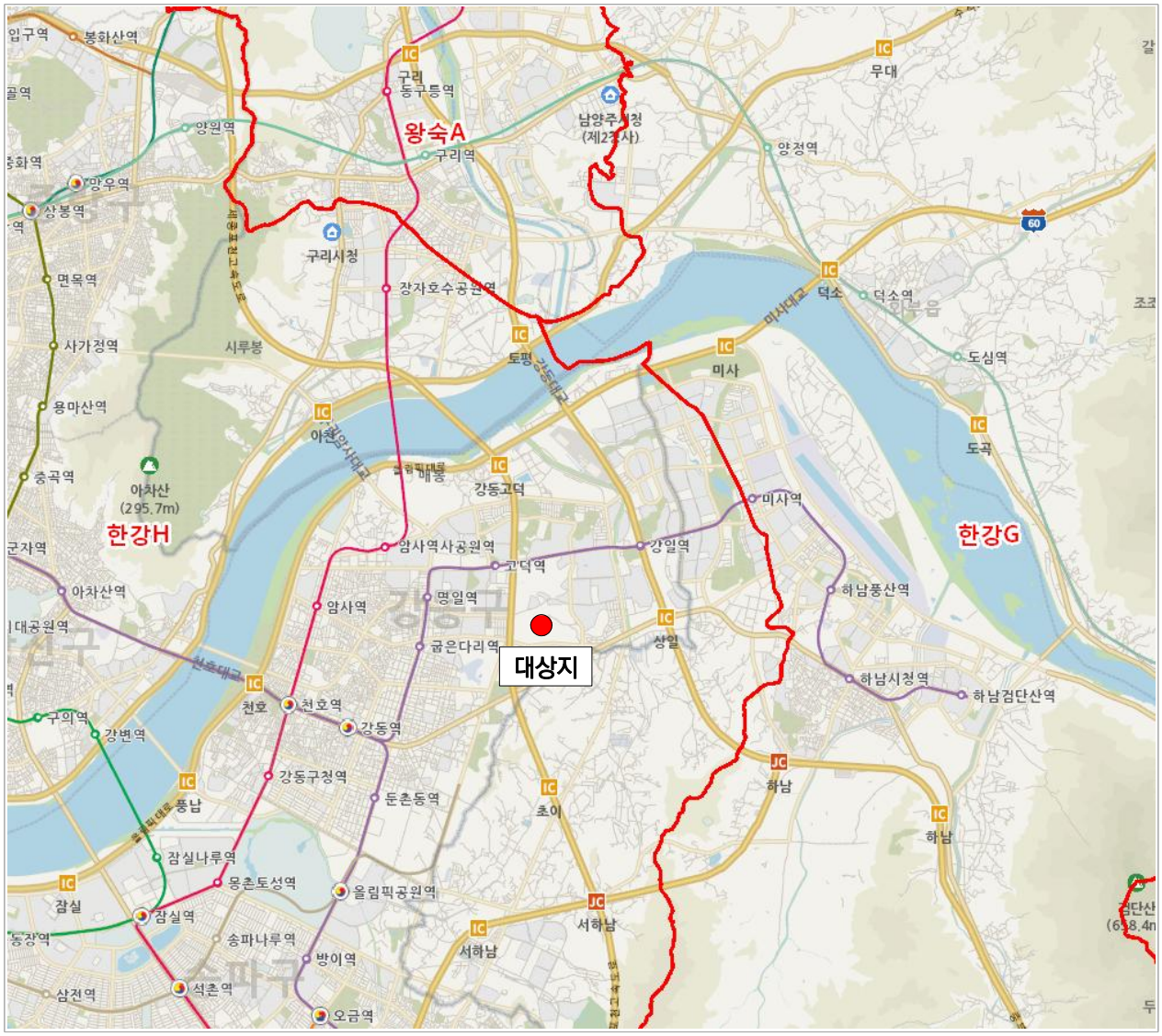
비고

1. 등급별 수질 및 수생태계 상태
   가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.
   나. 좋음: 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.
   다. 약간 좋음: 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.
   라. 보통: 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.
   마. 약간 나쁨: 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.
   바. 나쁨: 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 주지 않으며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.
   사. 매우 나쁨: 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.
   아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.
   자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 〈개정 2025.10.1.〉

7) 수질오염총량관리

- 대상지가 위치한 강동구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따라 수질오염총량관리지역인 “한강H”에 해당
- 현 단계는 기본계획의 수립단계로 향후 건축설계 및 허가단계에서 확정된 계획에 따라 관련 부서와 사전 협의하여 배출량을 할당받을 계획임



나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 생태면적률

- 본 사업은 사업면적이 82,640.70㎡인 정비사업으로 '서울시 조례 환경영향평가' 대상에 해당하며, 관련 기준(「건축물 및 정비사업의 환경영향평가 항목 및 심의기준, 서울특별시고시 제2026-14호」)을 고려 35% 이상을 적용할 계획임
- 또한, 관련 기준에 따라 자연지반녹지는 생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체면적의 10% 이상 확보하도록 할 계획임

구분	기준	비고
생태면적률	35% 이상 (대지면적)	서울시 조례에 따른 환경영향평가 대상 기준
자연지반녹지	생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체 면적의 10% 이상	

자료 : 건축물 및 정비사업의 환경영향평가 항목 및 심의기준, 서울특별시고시 제2026-14호

- 본 사업시행 시 생태면적률 계획은 다양한 공간유형을 계획토록 하여 최대한 자연순환기능 면적을 확보하도록 하였음
- 현 단계는 기본계획 수립 단계로 향후 건축허가 단계에서 관련 기준에 맞는 생태면적률 및 자연지반녹지 확보 계획을 수립·제시하겠음

2) 공사시 수계 영향

- 우수유출량 산정

$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$	· Q : 우수유출량(㎥/sec) · C : 유출계수 · A : 유역면적(ha) · I : 강우강도(㎜/hr)

- 유출계수(C)
- 본 사업구역의 유출계수는 「2030 서울특별시 하수도정비기본계획」에 제시된 토지이용도별 기초유출계수 및 「환경영향평가서 감축을 위한 공통사항 자료집, 2009. 5, 서울특별시, p.150」의 서울특별시 추천 유출계수 표준값을 참조하여, 나대지의 평균값 0.5를 적용하였음

구분	도로		보도, 주차장	지붕	농지		기타			
	아스팔트	콘크리트			논	밭	운동장	나대지	수면	잔디 식재
유출계수	0.70~0.95	0.80~0.95	0.75~0.85	0.75~0.95	0.70~0.80	0.45~0.60	0.20~0.35	0.40~0.60	1.0	0.10~0.30

구분	포장지역						비포장지역			
	옥상녹화	부분포장 (자연)	부분포장 (인공)	투수포장	저류시설 침투면	포장면 (건축물)	자연 지반	인공 지반	수공간	나대지
유출계수	0.70	0.60	0.70	0.70	0.70	0.85	0.20	0.70	1.00	0.5

구분	상업지역						비포장지역			
	도심지역	근린지역	단독주택 지역	아파트지역	교외주거 지역	밀집하지 않은 지역	밀집한 지역	평탄한 공원	급준한 지역	완만한 지역
유출계수	0.70~0.95	0.50~0.70	0.60~0.75	0.50~0.70	0.30~0.40	0.50~0.80	0.60~0.90	0.10~0.25	0.75~0.90	0.50~0.75

지역의 용도별 평균 유출계수		토지이용 기초 유출계수	
상업지역		**도로**	
- 도심지역	0.70~0.95	- 아스팔트	0.70~0.95
- 근린지역	0.50~0.70	- 콘크리트	0.80~0.95
주거지역		**보도, 주차장**	0.75~0.85
- 단독주택지역	0.60~0.75	- 지붕	0.75~0.95
- 아파트지역	0.50~0.70	**농지**	
- 교외주거지역	0.30~0.40	- 논	0.70~0.80
공업지역		- 밭	0.45~0.60
- 밀집하지 않은 지역	0.50~0.80	**기타**	
- 밀집한 도심지역	0.60~0.90	- 운동장	0.20~0.35
녹지지역		- 나대지	0.40~0.60
- 평탄한 공원	0.10~0.25	- 수면	1.0
- 급준한 지역	0.75~0.90	- 잔디식재	0.10~0.30
- 완만한 지역	0.50~0.75		

자료 : 서울시 하수도정비기본계획(변경)보고서, 2002.12, 서울특별시

- 강우강도(I)
  - 유달시간이란 유입시간과 유하시간의 합이며 유입시간이란 우수가 토지 또는 기타의 표면을 흘러서 처음으로 하수관로에 도달하기까지의 시간으로 해당 배수구역의 면적과 지표면의 기울기 조도계수 등에 의해 결정되며, 「2030 하수도정비기본계획 서울특별시, 2018, 서울특별시」 상에 통상간선인 경우, 5분 지선인 경우, 7~10분을 사용하고 있는 것으로 제시됨
  - 재현시간별 강우강도식은 「2030 서울특별시 하수도정비기본계획(변경) 보고서, 서울특별시」에 제시된 강우강도식(10년, 30년, 50년)을 적용하였으며, 유입시간(t)은 우수가 사업구역 밖의 합류식 하수관거(지선)에 유입될 때까지의 시간으로 평균 7분을 적용함

구분	국내에 일반적으로 사용되고 있는 유입시간
인구밀도가 큰 지역	5분
인구밀도가 작은 지역	10분
간선오수관로	5분
지선오수관로	7~10분
평균	7분

자료 :「2030 서울특별시 하수도정비기본계획(변경) 보고서, 서울특별시」

재현기간	10년(지선)	30년(간선)	50년(간선)
강우강도 공식	$\frac{586.3237}{t^{0.4621}+1.1235}$	$\frac{999.3199}{t^{0.5162}+2.4809}$	$\frac{1,224.4868}{t^{0.5368}+3.1411}$
강우강도 값	163.7	191.8	204.7

자료 :「2030 서울특별시 하수도정비기본계획(변경) 보고서, 서울특별시」

- 배수면적(A)
  - 대상지는 공사 시 나지화되며 실사용면적을 배수면적으로 설정함
- 우수유출량 산정결과(Q)
  - 본 대상지의 우수유출량을 산정한 결과 2.3495㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 예측되었음

구 분	배수구역면적(A)(ha)	유출계수(C)(-)	강우강도(I)(mm/hr)	우수유출량(㎥/sec)
대상지	8.2641	0.5	204.7	2.3495

주) 1. 배수구역면적은 실제 나지화되는 구간 면적만을 제시하였음
2. 공사시 대상지는 나지화되므로 유출계수는 0.5을 적용
3. 강우강도는 재현기간 50년(간선)을 적용하였음

- 토사유출량
  - 토사유출량 산정식을 이용하여 본 대상지로부터 유출되는 토사량을 산정하였음

$Q = A \times d \times a \ / \ 365$/년	Q : 토사유출량 (ton/일) A : 각 배수구역 면적(㏊) d : 단위중량(ton/㎥) a : 토사유출원단위(㎥/ha·년)

- 토사유출 원단위
  - 대상지 내 개발지역은 토공사로 나지화 되므로 나지, 황폐지 등의 토사유출량 원단위 200 ~ 400㎥/ha·년 중 평균치인 300㎥/ha·년을 적용하였음
  - 토사의 단위중량은 「하수도 시설기준」에서 제시하는 일반적인 토사비중 1.6로 적용

지표의 상태	두 께(㎜)	토사유출량(㎥/㏊·년)	비 고
나 지, 황 폐 지 등	20~40	200 ~ 400	· 공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함 · 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함
대 지, 초 지 등	1.5	15	
채 벌 지	0.2	2	
보 통 의 임 지	0.1	1	

자료 : 골프사업연감, 일본사방시설 설계기준, 정강현

- 토사유출량 산정결과(Q)
  - 토사유출량 산정식을 이용하여 토사유출량을 산정한 결과 10.868ton/일로 예측되었음

구 분	계획면적(ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·yr)	토사밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)	토사유출농도 (㎎/L)
대상지	8.2641	300	1.6	10.868	53.54

- 현장사무소 설치 및 공사인부에 의한 영향
  - 대상지 공사비 약 150억 이상을 기준으로 건설공사 표준품셈에 제시된 가설물의 한도를 적용하여 산정함
  - 공사시 현장작업인력에 의한 오수발생량 산정결과, 10.2㎥/일로 예측됨

노 무 비	현장사무소		기자재 창고	숙 소
	감독·감리자	수급자		
150억 이상	250㎡	430㎡	120㎡	350㎡
	680㎡			

자료 : 건설표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원

구 분	현장사무소(㎡)	원단위(L/㎡·일)	오수발생량(㎥/일)
상 근	680	15	10.2

자료 : 건축물용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2025-165호

다. 저감방안

1) 공사시

- 토사유출 저감방안
  - 공사 시 가급적 우기를 피하여 공사 실시
  - 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제
  - 공사차량의 진·출입 통로에 자동식 세륜세차시설 등을 설치하여 토사유출 방지
  - 침사지 설치
  - 사업구역 경계로 우천시 유출 흐름을 고려하여 가배수로, 침사지 등을 설치
  - 서울시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며, 현재 대상지 주변의 하수도 매설 현황을 고려하여 계획을 수립함

구 분	우수유출량(㎥/sec)	침사지면적(㎡)	침사지용량(㎥)	비 고
대상지	2.3495	381.0	571.5	여유율 20%, 유효깊이 1.5m

2) 운영시

- 상수공급계획
  - 대상지가 위치한 서울특별시 강동구는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임
- 하수처리계획
  - 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 계획을 수립하겠음
  - 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계하여 처리할 계획임
- 비점오염원(초기우수) 처리계획
  - 운영시 발생되는 비점오염원은 우수저수조, 조경녹지, 투수성포장 등 현지조건에 적합한 시설의 설치를 유도하여 발생하는 비점오염물질을 효율적으로 저감하도록 계획함

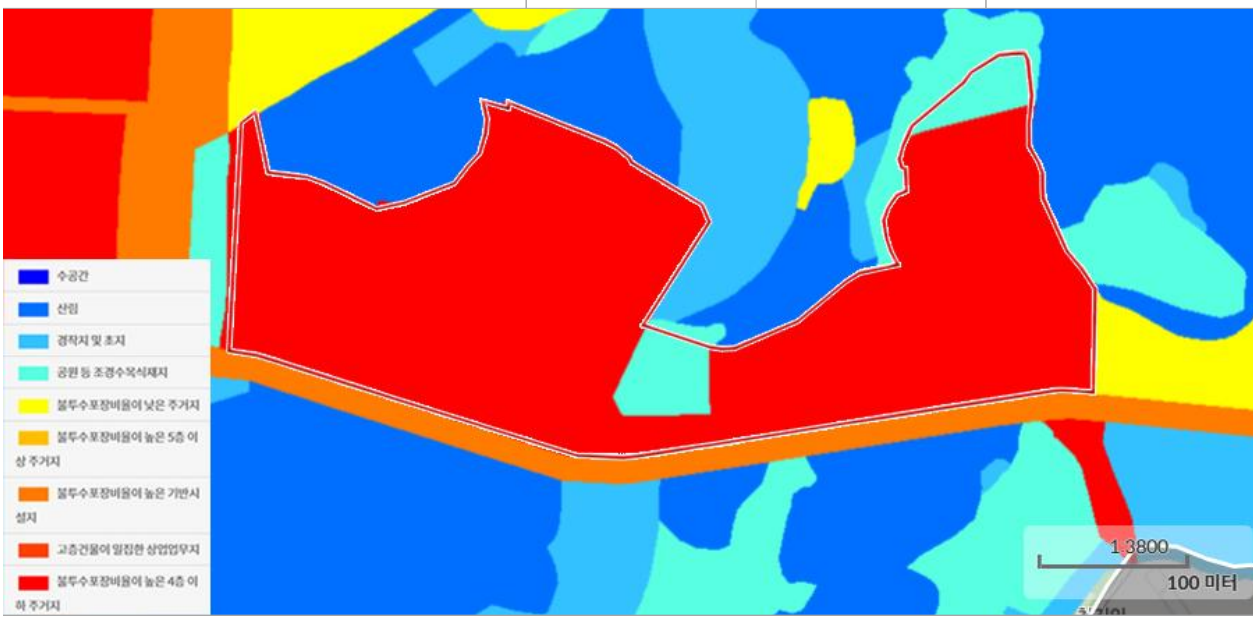
4. 바람·열

가. 현황

1) 미기상

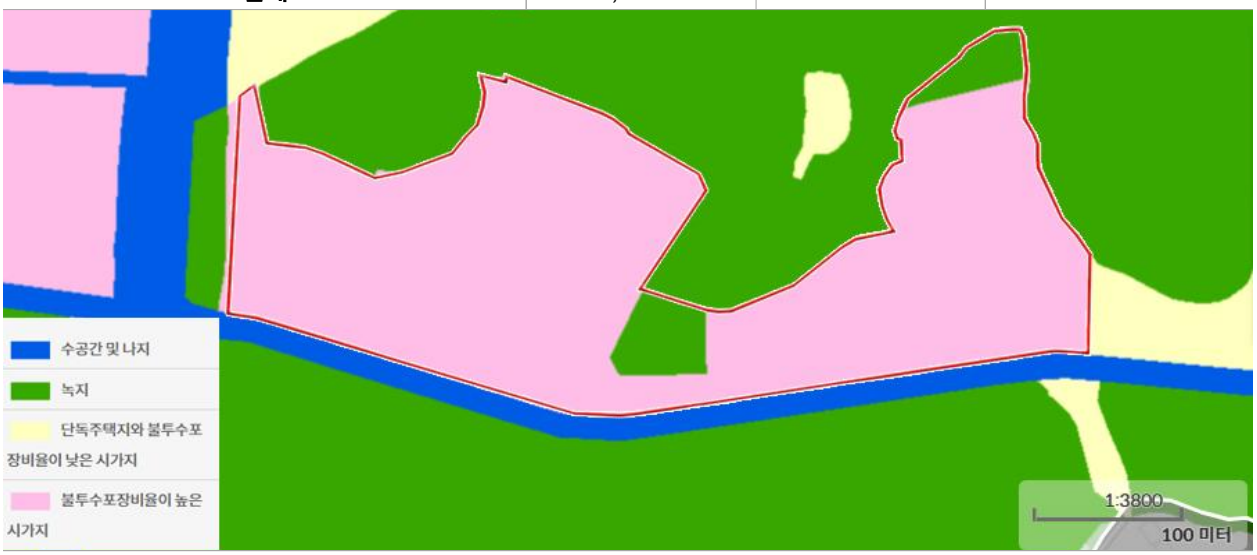
- 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위 요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨
- 또한, 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염, 에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강의 위해 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음
- 이에 본 대상지의 건축물 입지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온·습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 파악하는 것이 필요하나, 본 대상지는 기존 도시지역에 위치하는 바, 미기상의 영향은 경미할 것으로 판단됨
- 열환경 공간유형
  - 대상지의 경우, 열환경 공간유형상 불투수포장비율이 높은 4층 이상 주거지 및 공원 등 조경수목식재지 지역에 해당되는 것으로 조사됨

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지	78,441.70	94.9	
공원 등 조경수목식재지	4,199.00	5.1	
합계	82,640.70	100.0	



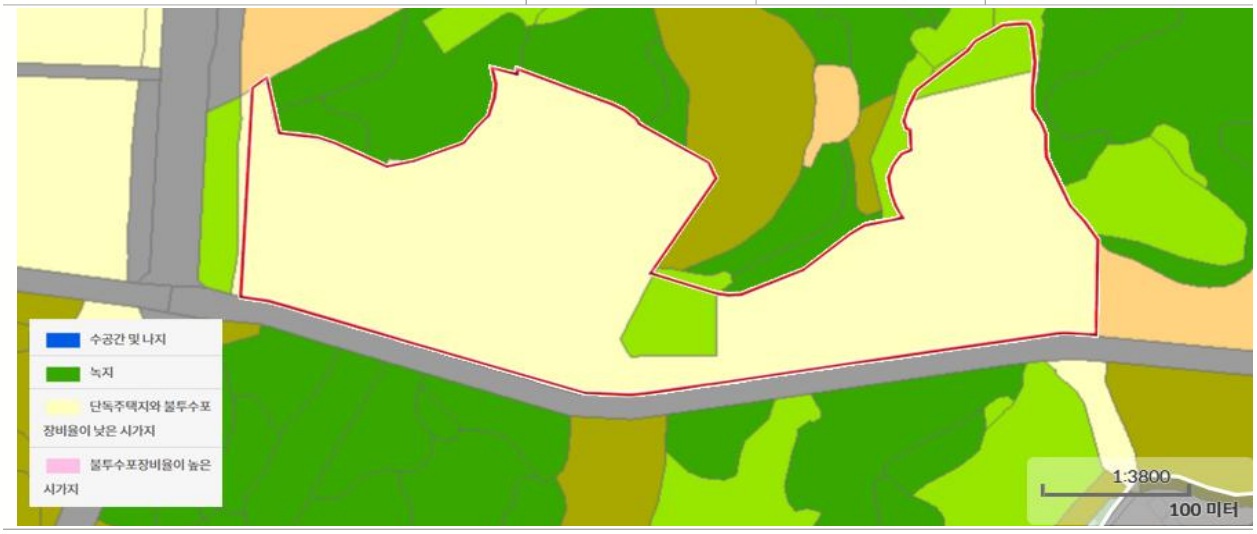
- 바람기능 공간유형
  - 대상지의 경우, 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지 및 녹지에 해당되는 것으로 조사됨

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
불투수포장비율이 높은 시가지	78,441.70	94.9	
녹지	4,199.00	5.1	
합계	82,640.70	100.0	



- 기후환경 공간유형
  - 대상지의 경우, 기후환경 공간유형도상 불투수비율이 높은 저층 시가지 및 녹지에 해당되는 것으로 조사됨

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
불투수비율이 높은 저층 시가지	78,441.70	94.9	
녹지	4,199.00	5.1	
합계	82,640.70	100.0	



2) 대상지 입지에 따른 바람길 검토

- 대상지 주변의 기상 측정자료를 토대로 대상지를 통과하는 바람길을 분석하고 사업수행에 따른 바람길 영향을 검토하였음
- 대상지와 인접하여 분포하는 건축물은 대부분 저층 주거시설이 분포하고 있음
- 대상지 일대의 바람길은 남측의 상암로 및 성삼봉 계곡부를 중심으로 바람길이 형성되는 것으로 판단되며, 사업완료 후 공동주택이 입지하게 되므로 주변에 위치한 공동주택단지와 연계한 바람길 검토가 필요할 것으로 판단됨

3) 기상개황

- 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 대상지와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상청의 최근 10년간 기상자료(2014~2023년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속, 상대습도, 일조시간 등의 기상요소를 종합적으로 분석하였음

구 분	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37°34′	126°57′	85.5	86.5	1.5	10.0	0.6

주) H : 노장의 해발 높이, Hb : 수은 기압계의 해발 높이, ht : 온도계의 지상 높이, ha : 풍속계의 지상 높이, hr : 우량계의 지상 높이

- 기상개황 총괄
  - 조사지역의 2014~2023년까지 10년간 기상요소별 측정자료를 조사·분석한 결과, 평균기온 13.4℃, 상대습도 61.4%, 강수량 1,221.3㎜, 일조시간 2,424.3hr, 풍속 2.3m/s로 조사됨

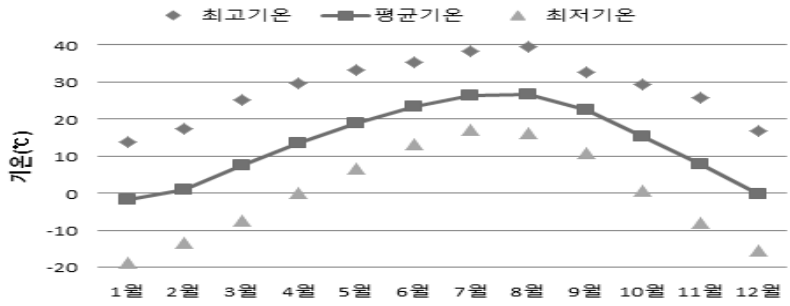
구 분		기온(℃)	강수량(㎜)	상대습도(%)	평균풍속(m/s)	일조시간(hr)
서울	2014년	13.4	808.9	62.8	2.6	2,432.3
	2015년	13.6	792.1	60.0	2.7	2,580.3
	2016년	13.6	991.7	59.2	2.3	2,497.8
	2017년	13.0	1,233.2	57.8	2.2	2,606.3
	2018년	12.9	1,284.1	57.5	1.7	2,580.7
	2019년	13.5	891.3	56.8	2.0	2,542.2
	2020년	13.2	1,651.1	63.4	2.4	2,263.7
	2021년	13.7	1,186.5	65.7	2.3	2,190.1
	2022년	13.2	1,775.3	64.4	2.4	2,325.2
	2023년	14.1	1,598.8	66.8	2.3	2,224.0
	평균	13.4	1,221.3	61.4	2.3	2,424.3

자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 기온
  - 조사지역의 과거 10년 동안(2014~2023년)의 연·월평균 기온을 조사한 결과, 연평균 기온은 13.4℃, 계절별로는 봄 13.3℃, 여름 25.5℃, 가을 15.2℃, 겨울 -0.3℃로 조사됨

(단위 : ℃)

구 분		평균 극값	봄			여름			가을			겨울		
			3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	평균기온	13.4	13.3			25.5			15.2			-0.3		
			7.7	13.4	18.8	23.3	26.5	26.7	22.4	15.3	7.9	-0.3	-1.6	0.9
	최고기온	39.6	33.4			39.6			32.8			17.4		
			25.1	29.6	33.4	35.4	38.3	39.6	32.8	29.4	25.9	16.8	13.9	17.4
	최저기온	-18.6	-7.5			13.3			-8.1			-18.6		
			-7.5	0.1	6.8	13.3	17.2	16.1	10.8	0.7	-8.1	-15.5	-18.6	-13.4

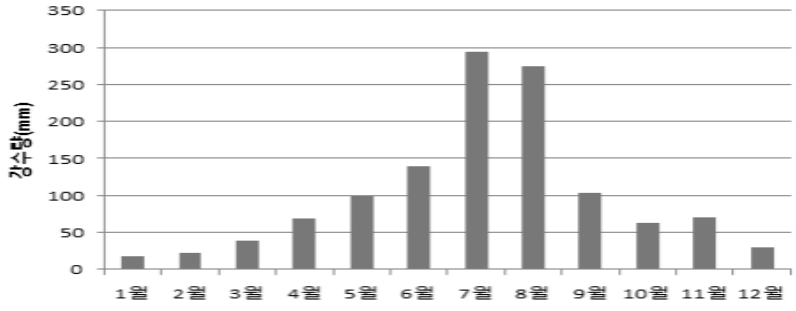


자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 강수량
  - 조사지역의 연평균 강수량은 1,221.3㎜로 조사되었으며, 최근 10년 동안의 최대 강수량을 보인 해는 2022년의 1,775.3㎜, 최소 강수량을 보인 해는 2015년의 792.1㎜인 것으로 조사됨

(단위 : mm)

구 분	합 계	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	1,221.3	205.5			709.4			237.2			69.2		
		38.2	68.6	98.7	139.7	294.4	275.3	103.9	62.3	71.0	29.4	18.1	21.7

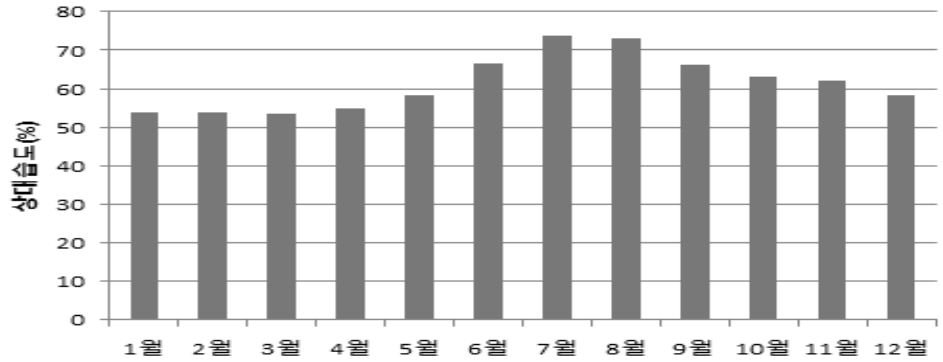


자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 상대습도
  - 조사지역의 연평균 상대습도는 61.4%로 나타났으며, 7월에 73.8%로 가장 높고 2월에 53.7%로 가장 낮은 것으로 나타남

(단위 : %)

구 분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	61.4	55.5			71.1			63.8			55.3		
		53.6	54.7	58.3	66.4	73.8	73.1	66.1	63.0	62.2	58.3	54.0	53.7

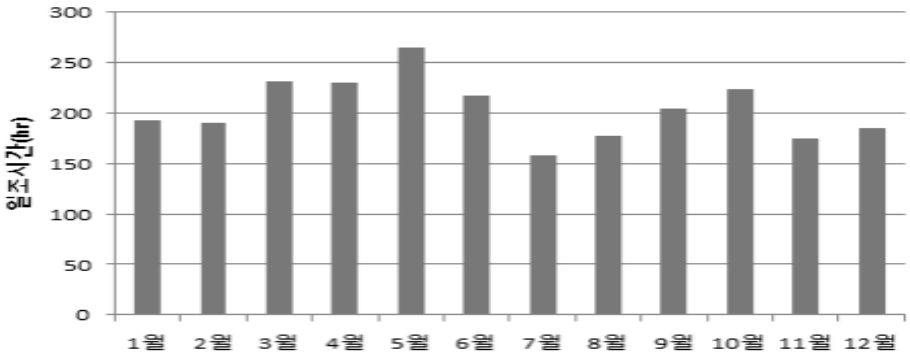


자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 일조시간
  - 조사지역의 연평균 일조시간은 2,424.3hr로 나타났으며, 월별 일조시간은 5월이 264.1시간으로 가장 길었고, 7월에 161.2시간으로 가장 짧은 것으로 조사됨

(단위 : hr)

구 분	합계	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	2,424.3	721.1			546.6			591.9			564.7		
		229.6	227.4	264.1	214.8	161.2	170.6	200.7	219.6	171.6	180.8	193.7	190.2



자료 : 기상연보(2013~2022), 기상청

- 현상일수
  - 조사지역의 현상일수를 조사한 결과, 강수 106일, 눈 25일, 안개 5일, 서리 53일, 결빙 102일, 뇌전 21일, 맑음 205일, 흐림 58일로 나타남

(단위 : day)

구 분	년 도	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
서울	2014	101	27	5	37	105	21	209	51
	2015	104	19	2	27	91	19	216	58
	2016	109	21	5	28	100	11	200	43
	2017	102	29	8	56	117	23	212	56
	2018	104	24	8	38	99	18	209	65
	2019	98	24	4	58	103	21	197	56
	2020	106	21	1	73	93	21	194	69
	2021	117	24	6	50	94	28	204	56
	2022	104	31	1	85	105	21	205	60
	2023	109	25	8	72	106	21	200	62
	평균	106	25	5	53	102	21	205	58

자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 풍속 및 풍향
  - 조사지역의 평균 풍속은 2.3m/s이며, 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮았음

(단위 : m/s)

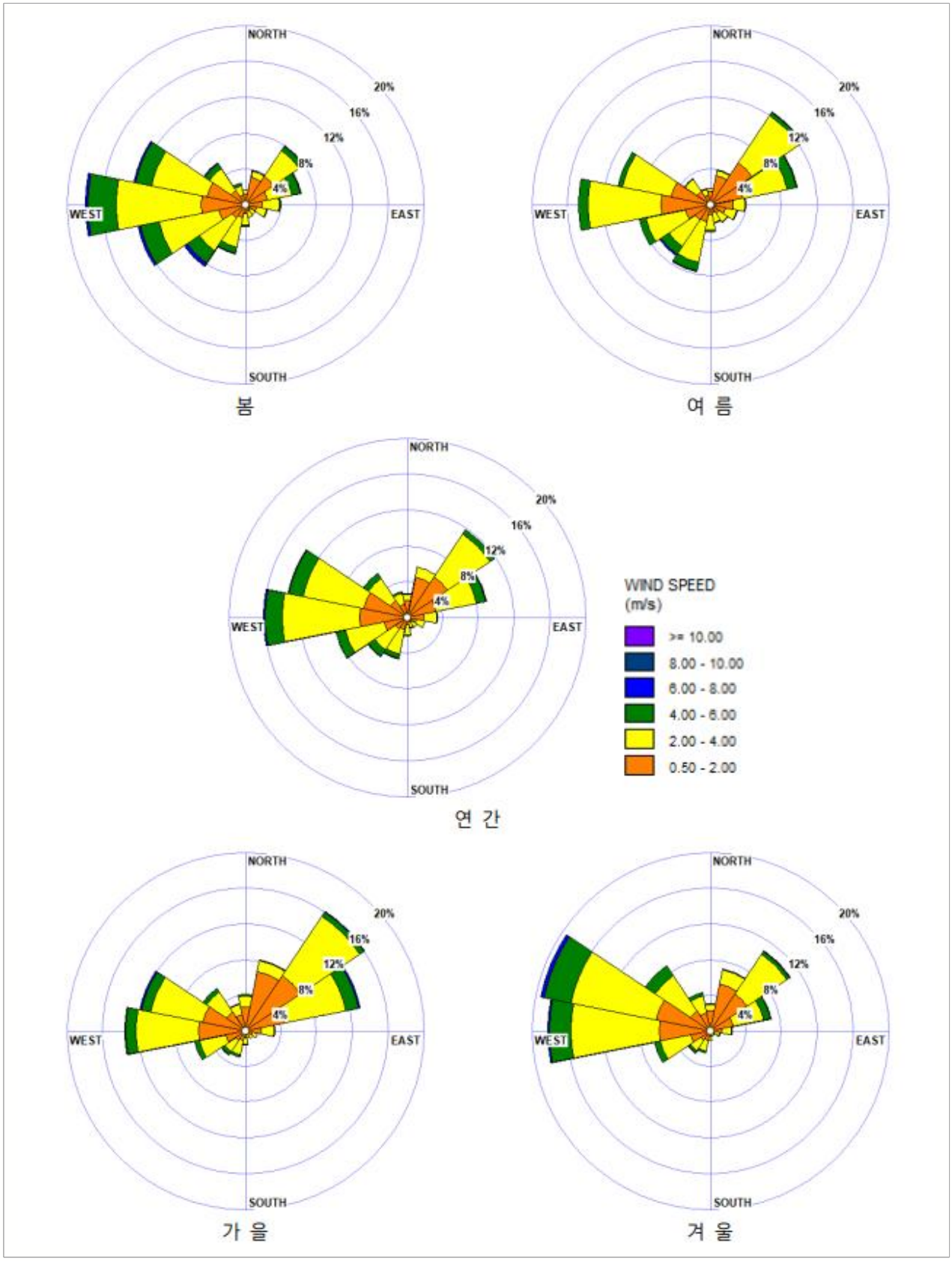
구 분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	2.3	2.5			2.2			2.1			2.4		
		2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3	2.5

자료 : 기상연보(2013~2022), 기상청

- 풍향별 최대풍속 및 관측횟수의 백분율을 이용하여 본 조사지역의 주풍향 분석 결과, 연간 가장 높은 빈도를 나타낸 풍향은 서(W)풍으로 16.1%로 나타남

구 분	봄		여름		가을		겨울		연간	
	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)
CALM	-	2.9	-	3.6	-	3.7	-	3.1	-	3.3
N	4.8	1.6	7.6	1.9	5.6	4.1	7.1	3.2	7.6	2.7
NNE	4.5	3.9	6.3	4.0	6.0	8.1	5.7	7.1	6.3	5.7
NE	9.2	7.9	7.9	12.4	7.0	16.0	8.0	10.8	9.2	11.8
ENE	8.3	6.5	6.9	10.0	8.1	13.0	7.5	7.0	8.3	9.1
E	7.3	4.0	5.0	4.0	5.9	3.4	6.0	2.5	7.3	3.5
ESE	6.0	2.6	5.2	3.2	9.1	1.5	5.3	1.2	9.1	2.1
SE	5.7	1.5	5.0	2.5	7.9	1.1	5.4	0.7	7.9	1.4
SSE	5.2	1.5	6.9	2.2	7.9	0.8	3.7	0.6	7.9	1.3
S	7.7	2.5	8.6	3.1	6.6	1.6	7.3	1.2	8.6	2.1
SSW	8.3	5.7	10.5	7.7	7.8	3.1	5.9	2.6	10.5	4.8
SW	10.0	8.3	8.3	6.9	8.0	3.3	6.2	3.0	10.0	5.4
WSW	8.2	12.2	7.3	8.1	7.0	5.8	8.0	6.4	8.2	8.2
W	8.5	17.9	5.8	14.7	8.0	13.6	9.5	18.2	9.5	16.1
WNW	8.2	12.8	8.1	10.5	7.4	12.0	8.5	19.2	8.5	13.6
NW	7.6	5.7	6.7	3.6	7.7	5.8	7.8	8.8	7.8	5.9
NNW	6.6	2.5	5.5	1.9	6.6	3.2	8.4	4.4	8.4	3.0

자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청


NORTH
20%
16%
12%
8%
4%
WEST
EAST
SOUTH
봄
여 름
연 간
가 을
겨 울
WIND SPEED
(m/s)
>= 10.00
8.00 - 10.00
6.00 - 8.00
4.00 - 6.00
2.00 - 4.00
0.50 - 2.00

나. 저감방안

1) 바람통로 확보계획

- 사업시행 후 대상지 내부와 주변지역으로의 바람통로가 확보될 수 있도록 계획건축물에 대하여 인동거리를 충분히 확보될 수 있는 배치계획을 수립할 계획이며, 녹지공간 및 공개공지 등의 오픈페이스를 충분히 확보함으로써 바람통로가 최대한 확보될 수 있도록 계획하고, 바람길 차단에 대한 영향을 최소화하도록 계획함
- 건축물 계획 시 주풍향을 고려하여 계획하여 바람길을 확보 및 바람길을 고려한 건축물 스카이라인을 계획하였음
- 건축물 옥상녹화를 통한 표면옥도 상승억제 및 에너지 효율을 제고하였으며, 지하수 및 생태 면적 확보를 통해 열섬현상을 방지하겠음

2) 열쾌적성 향상 및 열환경 대응 공간조성 계획

- 도시공간에서 시민이 느끼는 체감온도를 낮춰 쾌적한 환경을 유지할 수 있도록 녹지 조성 등의 적용을 고려하며, 열쾌적성 향상에 효과적인 계획기법과 폭염 등 과도한 기후 현상으로부터 시민 건강 보호 및 피해 예방을 위한 공간 조성 방안을 검토함

구분	계획기법	비고
열쾌적성 향상	교목(수고 8m 이상) 식재지 조성(보,차도 교목 식재 포함)	조경계획 반영
	초본식생지 조성	
	초본식생지 + 옥상녹화, 초본식생지 + 벽면녹화, 초본식생지 + 관목식재지 조성	
열환경 대응 공간조성	경로당, 주민센터 등 열환경 취약자가 주로 이용하는 공간을 활용하여폭염과 한파에 대응할 수 있는 공용 공간을 마련함 ※예) 아파트 경로당, 주민회의 공간을 쉼터 공간으로 조성	향후 건축허가 단계 시 검토예정
	열환경 취약자 이용 공간, 유동인구가 많은 시설에 '쿨존(Cool zone)'을 조성해 주변 온도를 낮추는 방안을 검토함 ※ 쿨존 적용기술: 투수블록, 차열투수블록, 쿨루프, 식생수로, 기후대응형정류장 등	
	도시열섬현상 저감형 건물 외벽 조성으로 태양열로 인한 건물 표면온도 상승을 억제하고 에너지 효율을 제고하는 방안을 검토함(쿨루프시공, 유리외장재 사용 자제 등)	

5. 대기질·악취

가. 현황

1) 오염원 현황

- 대상지 주변오염원 현황을 살펴보면, 대규모 대기오염유발시설은 위치하지 않는 것으로 조사되었으나, 인근 도로(도림로)의 차량운행에 따른 자동차 배기가스와 주거·상가지역 연료사용에 의한 배출가스가 주된 오염원으로 판단됨

2) 대기질 측정망 조사결과

- 대상지 및 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 대상지와 가장 가까운 환경부 자동측정망(강동구)의 최근 1년간(2025년)의 월별 대기측정자료를 조사함
- 조사항목은 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5), 아황산가스(SO_2), 이산화질소(NO_2), 일산화탄소(CO), 오존(O_3) 등 총 6개 항목을 측정하고 있음
- 자동측정망 조사결과, 평균값으로 PM-10 36㎍/㎥, PM-2.5 23㎍/㎥, O_3 0.038ppm, NO_2 0.017ppm, CO 0.5ppm, SO_2 0.003ppm으로 조사되었으며, PM-2.5항목을 제외한 모든 항목이 환경기준(장기)를 만족하는 것으로 조사됨

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2025년	1월	44	32	0.021	0.029	0.7	0.003
	2월	38	25	0.028	0.024	0.6	0.004
	3월	58	35	0.041	0.021	0.6	0.003
	4월	44	25	0.047	0.019	0.5	0.003
	5월	35	23	0.047	0.014	0.5	0.003
	6월	31	21	0.048	0.012	0.5	0.002
	7월	18	13	0.037	0.008	0.4	0.002
	8월	20	12	0.033	0.009	0.4	0.002
	9월	-	-	-	-	-	-
	10월	-	-	-	-	-	-
	11월	-	-	-	-	-	-
	12월	-	-	-	-	-	-
평 균		36	23	0.038	0.017	0.5	0.003
최대값		58	35	0.048	0.029	0.7	0.004
환경기준(장기)		50	15	0.06	0.030	9	0.02
환경기준(단기)		100	35	0.06	0.060	9	0.04

주) 25년 9~12월 기간은 현재 확정된 자료가 없음
자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업시행 시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동 시 단기적으로 오염물질이 발생되어 대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있음
- 운영 시 인구증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등으로 인한 대기오염물질 발생이 예상됨

다. 저감방안

1) 공사시

- 대상지 내 부지정지 공사 시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임
- 공사 시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 대기환경보전법 제43조 및 동법시행규칙 제58조제4항 별표 14의 「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 이동식 방진망 설치 및 살수
- 공사 시 바람에 의한 비산분진이 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위하여 작업장을 중심으로 주변현황을 고려하여 이동식 방진망을 설치
- 공사장 및 진입도로에 주기적인 살수실시(청명한 하계기준 : 1일 3회 이상)
- 진입도로 및 공사장내 차량속도를 20㎞/hr이내로 제한
- 대상지 내 공사장에서 발생하는 분체상 물질은 즉시 제거하며 부득이한 사유로 적치할 때는 함수율을 7~10%로 유지할 수 있도록 살수차량을 투입
- 방진망의 높이는 공사장 경계에 설치하되, 주변 현황을 고려하여 높이 및 위치를 결정
- 세륜·세차시설 설치
- 공사장을 출입하는 차량은 적재물이 흘림 또는 비산하지 않도록 적재함에 덮개를 설치하고 적재함 상단의 수평 5cm 이하까지만 적재
- 대규모 공사 시 진·출입로에 세륜·세차시설을 설치하여 운반차량 차체에 붙은 먼지를 제거한 후에 운행

2) 운영시 온실가스 저감방안 및 에너지절약대책

- 조경, 옥상 녹화계획
  - 본 대상지 내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변 경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획
- 에너지 절약 계획
  - 정부의 에너지 절약정책에 참여
  - 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입
  - 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입
  - “고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 기후에너지환경부고시 제2026-4호”에 제시된 고효율 기기의 사용
  - “건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 국토교통부령 제1531호”
  - “건축물의 에너지절약 설계기준, 국토교통부 고시 제2025-738호” 의 단열 및 고효율 조명기기를 사용
  - 실내공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용
  - 유리솜보온재를 가교발포폴리에틸렌 또는 고무발포수지류 등으로 적용할 예정이며, 이는 추후 운영상 발생될 수 있는 석면가루 등에 의한 공기오염을 예방하는 효과를 거둘 수 있도록 함
  - 도장재 : 콘크리트, 시멘트몰탈 등의 소재에 적합한 내부용 도료로 중금속, 포름알데이드 및 암모니아를 함유하고 있지 않는 도장재 적용
  - 내장재 : 천연성분자재를 사용, HB마크(크로바마크)획득 자재 사용
  - 친환경 건축자재 사용에 따른 세부사항
- 친환경자재 선정 우선 순위
  - 현장에서 친환경 자재를 선정하여 시공하는 경우 다음의 우선 순위에 준하여 선정함
  - 건축물의 내장재로 사용되는 일반자재 (합판, 바닥재, 벽지, 목재, 판넬 등), 페인트, 접착제 등에 적용됨
- 친환경 자재의 시공 및 품질관리 기준
  - 자재의 인수검사 : 현장은 외주성 자재를 포함한 친환경 자재가 현설 및 계약요건에 부합하는 자재인지 입고전 반드시 기술자료 등을 검토
- 품질시험 및 검사
  - 기술자료의 적정성 확인 : 현장 품질시험요원은 친환경 자재에 대한 업체의 기술자료(HB인증마크(유효기간), 시험성적서(유효기간))의 적정성을 반드시 확인하고, 관련자료를 유지·관리 함
  - 친환경 자재에 대한 현장 시험 : 품질시험 및 검사에 합격한 재품이라도 납품시 또는 시공 중 유해한 냄새가 나는 등의 문제가 의심되는 경우, 품질시험 요원은 시공사의 기술연구소에 시험을 의뢰토록 함

6. 친환경적 자원순환(폐기물)

가. 현황

- 생활폐기물 발생량 및 원단위
  - 대상지가 위치하고 있는 서울시 영등포구 전체가 폐기물 관리구역으로 지정되어 있으며, 생활 폐기물 배출량은 167.063.3톤/년으로 생활(가정)폐기물 134,627.70톤/년, 사업장비배출시설계 폐기물 32,060.4톤/일이며 1인당 1일 발생 원단위는 0.92kg/인·일로 조사됨
  - 생활폐기물 처리현황 조사 결과, 재활용 80,756.6톤/년(60.0%), 소각 39,696.0톤/일(29.5%), 매립 10,403.2톤/일(7.7%), 순으로 조사되었음
  - 사업장비(非)배출시설계폐기물 처리현황 조사 결과, 재활용 30,435.6톤/년(94.9%), 기타 1,076.0(3.4%), 소각 498.3톤/일(1.6%), 매립 50.6톤/일(0.1%)순으로 조사되었음

구 분	처리구역		2023년 배출량			발생원단위 (㎏/인·일)
	면적 (㎢)	인구 (인)	합계	생활폐기물	사업장 비배출시설 폐기물	
톤/년	24.55	397,800	167,063.3	134,627.7	32,060.4	0.92
톤/일			456.7	368.84	87.84	
비율			100.0	80.8	19.2	

주) 발생원단위(kg/인·일)는 생활폐기물 배출량(톤/년)에서 365일을 나눠 환산한 값(톤/일)을 이용함
자료 : 2023년도 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

- 분뇨 발생 및 처리 현황
  - 강동구의 분뇨 발생인구는 481,474인, 분뇨발생량은 총 387㎥/일으로 분뇨 발생인구 및 일분뇨발생량을 기준으로 할 때 1인 1일 분뇨발생량은 0.80L/인·일로 산정됨
  - 대상지가 위치한 강동구에는 분뇨처리시설이 위치하지 않으며, 서울시에서 가동·운영 중인 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사됨 ☞(2. 지역특성) 참조

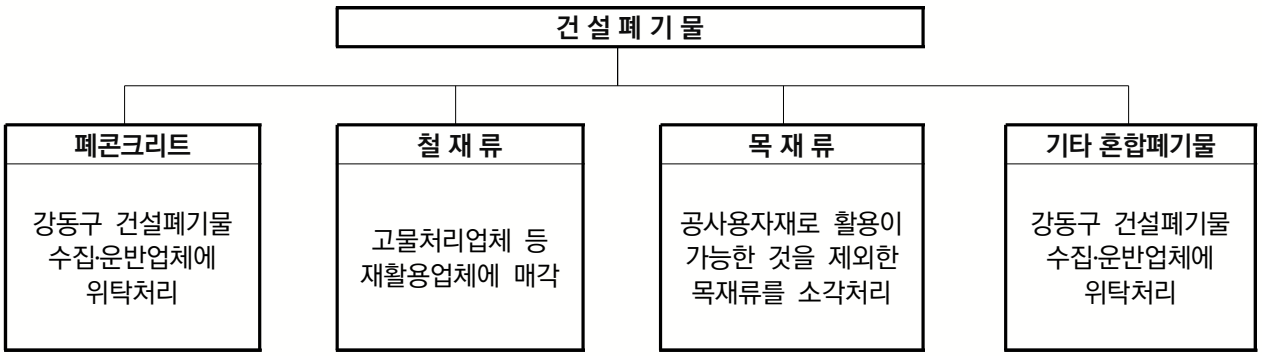
구분	면적	인구 (인)	분뇨발생량(㎥/일)			발생원단위 (ℓ/인·일)
			계	정화조, 오수처리, 오니	수거분뇨	
강동구	24.59	481,474	387	379	8	0.80

자료 : 2024 강동구 통계연보, 2025, 강동구청

나. 영향예측 및 저감방안

1) 공사시

- 건설폐기물(건축물 철거 및 신축)
  - 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조제1항」에 따라 건설공사의 착공일까지 건설폐기물 처리계획서를 작성하여 관할구인 은평구청 신고할 계획이며, 「동법 제13조」에 따라 건설폐기물을 적정 처리할 계획임
  - 재활용이 가능한 폐기물은 우선적으로 재활용하고, 최대한 분리선별 후 성상별로 처리할 수 있도록 중간처리업체에 위탁하여 처리할 계획임
  - 건설폐기물 위탁 처리시 공사착공 후 발생폐기물의 종류, 처리량 등을 고려하여 전문 폐기물 처리업체를 선정하고, 관할 시청에 사업장폐기물 배출자 신고시 발생폐기물의 종류별 처리방법, 위탁처리업체 등을 명시하여 사전에 신고를 필하도록 함
  - 건설폐기물 위탁처리 계약시 수집·운반업자, 처리업자(건설폐기물처리업자)와 직접계약을 체결토록 계획하고, 인계서 등 처리증명자료를 철저히 관리하여야 하며, 「건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률」 등 관련규정을 준수할 계획임



- 장비에 의한 폐유발생
  - 공사시 투입장비에 의한 폐유가 발생될 것으로 예상됨
  - 따라서, 공사시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비업소에서 정비 및 폐유 교환을 원칙으로 하되, 고장 또는 이동성이 떨어지는 장비에서 발생되는 폐유의 처리를 위하여 현장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임
  - 특히, 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 폐기물관리법에 의거 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임

- 투입인부에 의한 생활폐기물 처리대책
  - 공사 시 발생되는 생활폐기물은 건설폐기물과 섞이지 않도록 현장사무소 인근에 분리수거 용기를 설치하여 수거하며, 무단투기방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 최대한 분리·수거한 후 강동구의 폐기물 처리계획에 의거 처리하도록 함
  - 한편, 본 대상지가 위치한 지역은 공공하수도가 설치되어 있는 지역이므로 분뇨처리를 위하여 구역 인근에 위치한 하수관로에 연결한 현장사무소 설치를 검토하고, 불가피할 경우 대상지 내 이동식화장실 등을 설치하여 발생하는 오니는 전문처리업체에 전량 위탁처리 할 계획임

2) 운영시

- 운영 시 근무자 및 생활인구에 의한 생활폐기물 발생이 예상되는 바, 그 성상별 발생량 예측은 시설별 계획인구와 「제6차 전국폐기물통계조사, 2022.12, 환경부」를 적용하여 생활폐기물을 산정하였음

(단위 : g/일·인)

구분		제6차 조사				제5차 조사			
		합계	종량제	음식물	재활용	합계	종량제	음식물	재활용
전체 평균		950.55	330.79	310.92	308.84	929.90	255.43	367.95	306.52
가정부문	평균	452.56	126.32	164.69	161.55	437.28	129.88	180.67	126.73
	단독주택	272.92	125.43	79.16	68.33	318.85	104.56	108.85	105.44
	아파트	**557.96**	**129.48**	**209.72**	**218.76**	490.51	129.94	213.01	147.56
	연립·다세대	320.66	118.18	116.49	85.99	547.37	192.29	247.24	107.85

자료 : 제6차 전국폐기물통계조사, 2022.12, 환경부

- 운영 시 사업시행 전 인구수는 세대 당 인구 2.24세대/인을 적용하고, 사업시행 후 인구수는 "상일동 빌라단지 통합재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 교통성검토서, 2026"에서 예측한 활동인구 원단위를 적용하여 산정하였음

구분	인구수		비고
	사업시행 전	사업시행 후	
인구수	1,116인	5,789인	강동구 2024 세대당 인구 2.24세대/인 적용

- 운영 시(목표년도 2033년) 폐기물 발생량은 3.23톤/일로 산정되었으며, 생활폐기물은 종량제 대상폐기물, 재활용품 및 음식물류 폐기물로 분리하여 배출되도록 할 것이며, 「서울특별시 폐기물관리 조례」 및 시행규칙 등 관련규정에 따라 처리할 계획임

구 분	계획인구 (인)	원단위(g/인·일)			폐기물발생량(톤/일)			
		종량제	음식물	재활용	종량제	음식물	재활용	계
공동주택	5,789	129.48	209.72	218.76	0.75	1.21	1.27	3.23

주) 1. 가정부문-아파트 원단위 적용
자료 : 제6차 전국폐기물 통계조사, 2022. 12, 환경부

7. 온실가스·에너지

가. 현황

- 대상지 내 주거용, 비주거용 건축물 등 총 46개동(170호)의 건축물이 분포하고 있는 것으로 조사됨
- 건축물 내 난방 및 급탕에 의한 연료사용, 취사에 따른 연료사용 및 건축물 이용에 따른 전력 사용 등의 에너지사용이 있는 것으로 판단됨

나. 영향예측

- 본 사업에 따른 이용인구 증가로 난방·취사용 연료 및 자동차연료 소비량, 전력소비량 등 에너지 수요의 증가가 예상됨
- 서울시는 현재 『대기환경보전법』에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용지역으로 지정되어 있는바, 본 사업지구에서도 난방 및 취사용 연료로 청정연료(LNG)를 계획하고 있으며, 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획임

다. 저감방안

1) 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

- 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임

2) 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

- “건축물의 에너지절약 설계기준, 국토교통부 고시 제2025-738호”에 의거하여 향후 건축설계 시 고효율 조명기기, 절수기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

3) 신재생에너지 적용

- 정부의 대체에너지 이용, 보급 활성화 정책에 부응하고, 온실가스 배출량 절감에 따른 친환경건축물의 이미지 제고를 위하여 지열, 태양광발전 등 신재생에너지 설비를 도입할 계획임
- 에너지 자원의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획 마련
- 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 대상지 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획임

구 분	태 양 광	태 양 열	연 료 전 지
개 요	· 태양광 발전은 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 발전기술 · 태양광 발전시스템은 태양전지(solar cell)로 구성된 모듈(module)과 축전지 및 전력변환장치로 구성	· 태양열은 태양으로부터 오는 복사광선을 흡수해서 열에너지로 변환(필요시 저장)시켜 건물의 냉난방 및 급탕, 산업공정열, 열발전 등에 활용하는 기술 · 태양열 이용기술의 핵심은 태양열 집열기술, 축열기술, 시스템 제어기술, 시스템 설계기술 등이 있음	· 연료로 도시가스를 사용하며 분산전력에 대한 기술이 성숙되지 않은 초기에는 주로 기저부하의 개념이 적용 · 시스템의 구성은 연료개질기부문, 스택부문, 갖는 전력변환기 모듈, 각종 BOP, 수처리장치, 폐열회수부 그리고 시스템제어 등의 부문으로 이루어져 있음
장 점	· 에너지원이 청정·무제한 · 무연료, 무공해, 무소음, 무진동 · 필요한 장소에서 필요량 발전가능 · 유지보수가 용이, 무인화 운전가능 · 반영구적, 안정적인 SYSTEM	· 무공해, 무제한 청정에너지원 · 기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 · 다양한 적용 및 이용성 · 저가의 유지보수비	· 전력발전효율과 열회수율이 매우 높아, 수용가 기준 에너지 비용을 30%정도 절감 · NOx, SOx등의 공해물질의 배출이 현저히 낮음 · 전력과 천연가스의 동/하절기의 수급 불균형을 완화
단 점	· 설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 · 초기투자비와 발전단가 높음 · 태양광전지판의 설치를 위한 큰 설치 면적 필요 · 전력생산량이 지역별 일사량에 의존	· 밀도가 낮고, 간헐적임 · 유가의 변동에 따른 영향이 큼 · 초기 설치비용이 많음 · 봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함 · 유지보수 비용이 많음	· 고가의 재료 사용으로 인해 경제성이 떨어짐 · 기술적 해결이 시급하고 연료전지의 상용화를 위한 인프라 구축 미비

8. 소음·진동

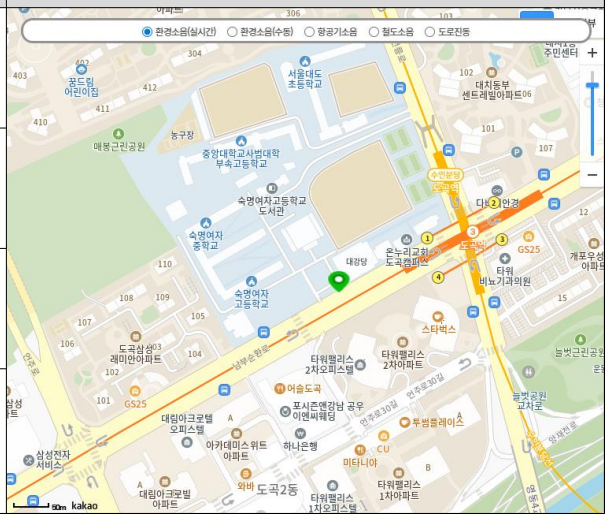
가. 현황

1) 소음유발시설 현황

- 대상지 주변으로 대부분 주거시설이 분포하고 있으며, 상암로가 인접하고 있음
- 현재 대상지 및 주변지역의 소음을 유발하는 원인은 생활소음 및 도로교통소음이 주된 소음원인 것으로 조사되었으며, 주간선도로는 위치하지 않아 소음영향이 큰 지역은 아닌 것으로 검토됨

2) 소음 자동 측정망 조사결과

- 대상지 및 주변 지역의 소음도를 파악하기 위하여 대상지와 유사한 지점의 환경부 자동측정망의 소음현황을 조사함

구분	내용	측정지점 위치도
측정일	2025년 (연간)	
고유명칭	숙명여고 앞	
용도구분	학교지역	
지역구분	도로변 “가”	

자료 : 국가소음정보시스템(https://www.noiseinfo.or.kr)

- 소음현황 조사결과, “숙명여고 앞” 지점에서 소음환경기준 주간 65dB(A)는 평균 72.6dB(A)로 불만족하는 것으로 조사되었으며, 야간 55dB(A)에서는 71.5dB(A)로 초과하는 것으로 나타남

측정지점	지역	주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
숙명여고 앞	도로“가”	73.2	73.3	71.3	72.5	**72.6**	72.8	70.1	**71.5**

자료 : 국가소음정보시스템(https://www.noiseinfo.or.kr)

나. 영향예측

1) 공사시 소음예측

- 본 계획은 현재 구체적인 토공계획이 없어 장비산정이 어려운바, 일반적으로 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측함
- 본 사업시행 시 발생되는 공사장비 소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하고, 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였으며, 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측함
- 또한, 본 대상지의 주변은 대부분 주거시설 및 근린생활시설 등이 위치함에 따라 주거지역의 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용함
- 본 대상지 공사진행 시 수반되는 공정별 소음예측을 실시한 결과, 토공사 시 소음도가 가장 높은 것으로 나타났으며, 토공사 시 합성소음도는 107.9dB(A)로 이격거리별 예측소음도는 40m이상 이격 시 소음규제기준 주간 65dB(A)을 하회하는 것으로 나타남
- 상세계획 수립 후 실제 공사시에는 음원 및 수음점의 계획고를 고려하여 가설방음판넬 등 저감 대책을 수립·적용함으로써 주변지역에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임

공종별 투입장비		투입장비소음도[dB(A)]		이격거리별 소음도[dB(A)]						
		대당소음도	합성소음도	15m	20m	30m	40m	50m	60m	70m
철 거 공	덤프트럭	94.1	98.5	64.0	61.5	58.0	55.5	53.6	52.0	50.6
	압 쇄 기	96.6								
기 초 공	어스오거	104.6	105.3	70.8	68.3	64.8	62.3	60.3	58.7	57.4
	크 레 인	97.1								
토 공	백 호 우	107.6	107.9	73.4	70.9	67.4	64.9	63.0	61.4	60.0
	덤프트럭	96.6								
구조물공	레 미 콘	93.9	105.9	71.3	68.8	65.3	62.8	60.9	59.3	58.0
	펌 프 카	104.9								
	크 레 인	97.1								

주) 대당소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임
자료 : 건설장비 및 기계류의 소음·진동도 조사 연구 사업, 2011, 중앙환경분쟁조정위원회

2) 공사시 진동예측

- 본 대상지 공사 시 일반적으로 투입될 건설장비의 진동거리감쇠식을 이용한 이격거리별 진동도를 예측한 결과, 공사지점에서 5m이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)을 만족하는 것으로 나타남

공 종	장 비 명	장비별 진동도	합성 진동도	이격거리별 진동도[단위 : dB(V)]				규제기준 [dB(V)]
				5m	10m	15m	20m	
철거공	압 쇄 기	39.9	40.8	43.6	38.7	35.9	33.9	주거시설 65 업무·상업시설 70
	덤프트럭	33.3						
기초공	어스오거	61.1	61.1	64.0	59.1	56.2	54.2	
	크 레 인	31.4						
토 공	백 호 우	39.9	41.5	44.3	39.5	36.6	34.6	
	덤프트럭	33.3						
구조물공	레 미 콘	33.3	37.5	40.4	35.5	32.6	30.6	
	펌 프 카	33.3						
	크 레 인	31.4						

주) 1.장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도임
2.진동도 자료가 없는 장비는 유사장비 적용(덤프트럭-펌프카, 콘크리트믹서-덤프트럭, 압쇄기-백호우 적용)
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

3) 운영 시 교통소음예측

- 운영 시 북측의 도림로에서 차량통행으로 인한 교통소음영향이 예상되므로, 향후 사업시행인가 단계에서 “환경영향평가”를 통해 소음 3D 시뮬레이션을 실시하여 정온시설에 미치는 영향을 파악할 예정임

다. 저감방안

1) 공사시 소음·진동저감대책

- 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음벽 등을 설치
- 소음전광판 및 소음자동측정기를 통한 공사시 소음모니터링 실시
- 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00~18:00)에 실시토록 함
- 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시가동을 금지하고, 운전자 교육 수시로 실시
- 운반차량의 주행속도를 20㎞/hr이내로 제한하고 경적사용 금지
- 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함
- “건설공사장의 소음관리 요령” 및 “공사장 소음저감을 위한 가이드라인” 준수



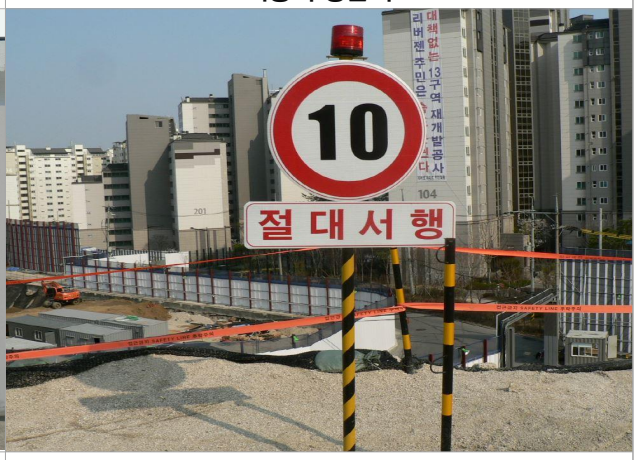
가설방음판넬



이동식 방음벽



소음표시 전광판(소음모니터링)



현장 내 속도제한

2) 운영시 소음저감대책

- 주변 가로교통량으로 인한 교통소음 저감을 위하여 토지이용계획 수립, 소음저감 효과가 높은 복층유리 시공, 예측소음도에 따른 방음벽 등으로 도로교통소음으로 인한 영향을 최소화할 계획임



복층유리 시공



방음벽

Chap. V



교통성 검토서

< 목 차 >

제1장 서 론 ····· 1

1.1 사업의 개요 ····· 1

제2장 교통환경 조사분석 ····· 4

2.1. 교통시설 현황 및 소통현황 ····· 4

2.2 주변지역개발계획 ····· 25

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래 교통수요 예측 ····· 30

3.1 사업미시행시 수요예측 ····· 30

3.2 사업시행시 교통수요예측 ····· 36

3.3 주차수요 예측 ····· 51

제4장 교통처리계획 ····· 56

4.1 교통처리계획(안) ····· 56

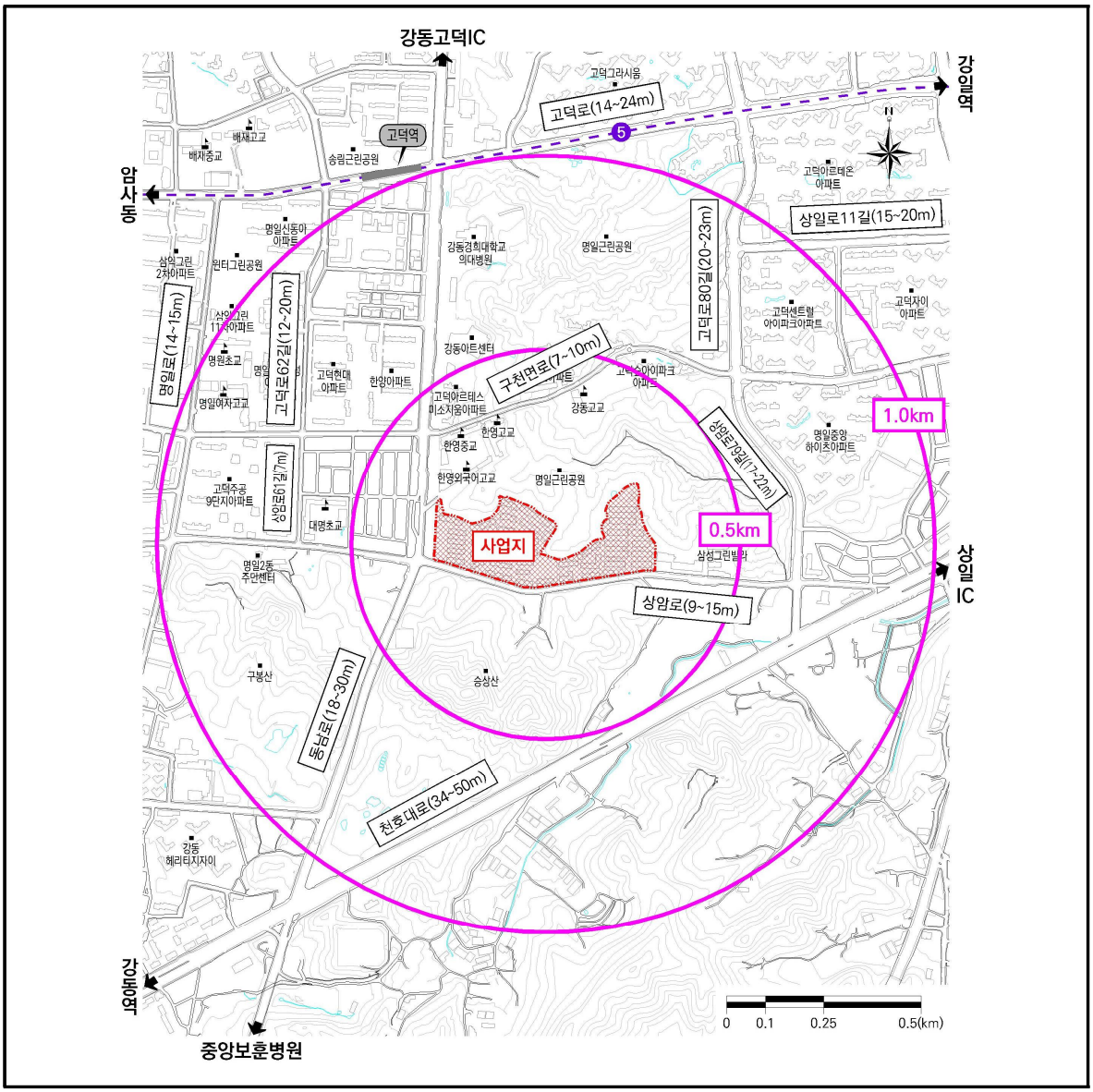
4.2 교통처리계획도(`26.01) ····· 58

제1장 서 론

1.1 사업의 개요

1.1.1 사업지 위치

- 본 사업지는 서울특별시 강동구 상일동 172 일원에 위치하고 있으며, 도시계획상 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 사업지 동측에 동남로(18~30m)가 남북방향으로 서하남IC와 고덕동 방면을 연결하고, 남측에 위치한 상암로(9~15m)를 통해 사업지로의 직접적인 접근이 이루어지고 있음



【 사업지 위치도 】

1.1.2 사업개요

▪ 본 사업은 서울특별시 강동구 상일동 172 일원의 5개 빌라(현대, 삼성, 우성, 효성, 대림)를 통합재건축하여 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로 구체적인 사업개요는 다음과 같음

【 사업개요 】

구 분	내 용
사 업 명	상일동 통합재건축
사 업 지 위 치	서울특별시 강동구 상일동 172 일대
사 업 기 간	2026년~2032년
지 역 · 지 구 현 황	제2종일반주거지역
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설
구 역 면 적	82,640.70㎡
제 외 면 적	5,784.10㎡(공원 4,500.00㎡, 도로 1,284.10㎡)
대 지 면 적	76,856.60㎡
건 축 면 적	17,210.00㎡
연 면 적	332,991.18㎡(지상 192,114.68㎡, 지하 140,876.50㎡)
건 폐 율	22.39%
용 적 율	249.97%
사 업 규 모	1,484세대, 지하3층~지상29층
진 출 입 구 수	2개소
법 정 주 차 대 수	1,966대
주 차 수 요 (2 0 3 3 년)	2,074대
계 획 주 차 대 수	◦ 계획주차대수 2,991대 -공동주택 2,968대, 근린생활시설 23대 -법정주차대수(1,966대)의 152.14% 확보 -주차수요(2,074대)의 144.21% 확보 -확장형 주차면 : 계획주차대수의 30% 이상 확보 -경형 주차면 : 계획주차대수의 10% 이하 확보 -장애인 주차면 : 법정주차대수의 3% 이상 확보 -가족배려 주차면 : 계획주차대수의 10% 이상 확보 -환경친화적 자동차 전용주차구역(충전시설 포함) : 계획주차대수의 10% 이상 확보
자 전 거 보 관 소	법정주차대수의 20%이상 확보

발생교통량(2033년) (pcu/시, pcu/일)	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
주변가로 및 사업지 첨두시	43	640	9	108	52	748	800
1일 발생량	2,688	2,688	512	512	3,200	3,200	6,400

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

1.1.3 건축계획

가. 용도별 면적개요

【 용도별 면적개요 】

구 분	연면적(㎡)			비 고
	지상	지하	합계	
공동주택	191,204.68	139,780.00	330,984.68	1,484 세대
근린생활시설	910.00	1,096.50	2,006.50	-
합 계	192,114.68	140,876.50	332,991.18	-

나. 공동주택 유형별 면적개요

【 공동주택 유형별 면적개요 】

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용 면적	공용 면적	공급 면적	기타공용면적			계약 면적
						부대복리	지하주차장	기계/전기	
임대 (기부 채납)	59	38	59.98	21.97	81.95	2.21	57.32	1.69	143.17
	74	4	74.99	27.15	102.14	2.77	71.66	2.11	178.68
	84	3	84.98	30.79	115.77	3.13	81.21	2.39	202.50
	소계	45	2,834.14	1,035.93	3,870.12	104.54	2,708.33	79.63	6,762.62
임대 (법적 상한)	59	55	59.98	21.97	81.95	2.21	57.32	1.69	143.17
	74	10	74.99	27.15	10.2.14	2.77	71.66	2.11	178.68
	84	5	84.98	30.79	115.77	3.13	81.21	2.39	202.50
	소계	70	4,473.70	1,633.95	6,107.65	165.02	4,275.11	125.70	10,673.48
분양	59	79	59.98	21.97	91.95	2.21	57.32	1.69	143.17
	74	70	74.99	27.15	102.14	2.77	71.66	2.11	178.68
	84	839	84.98	30.79	115.77	3.13	81.21	2.39	202.50
	114	220	114.65	41.66	156.31	4.23	109.56	3.22	273.32
	146	100	146.89	3.61	200.50	5.42	140.37	4.13	350.42
	168	61	168.78	63.27	232.05	6.23	161.29	4.74	404.31
	소계	1,369	131,493.52	47,853.43	179,346.95	4,850.43	125,656.55	3,694.67	313,548.60
합 계		1,484	138,801.36	50,523.32	189,324.68	5,120.00	132,640.00	3,900.00	330,984.68

제2장 교통환경 조사분석

2.1. 교통시설 현황 및 소통현황

2.1.1. 교통시설 현황

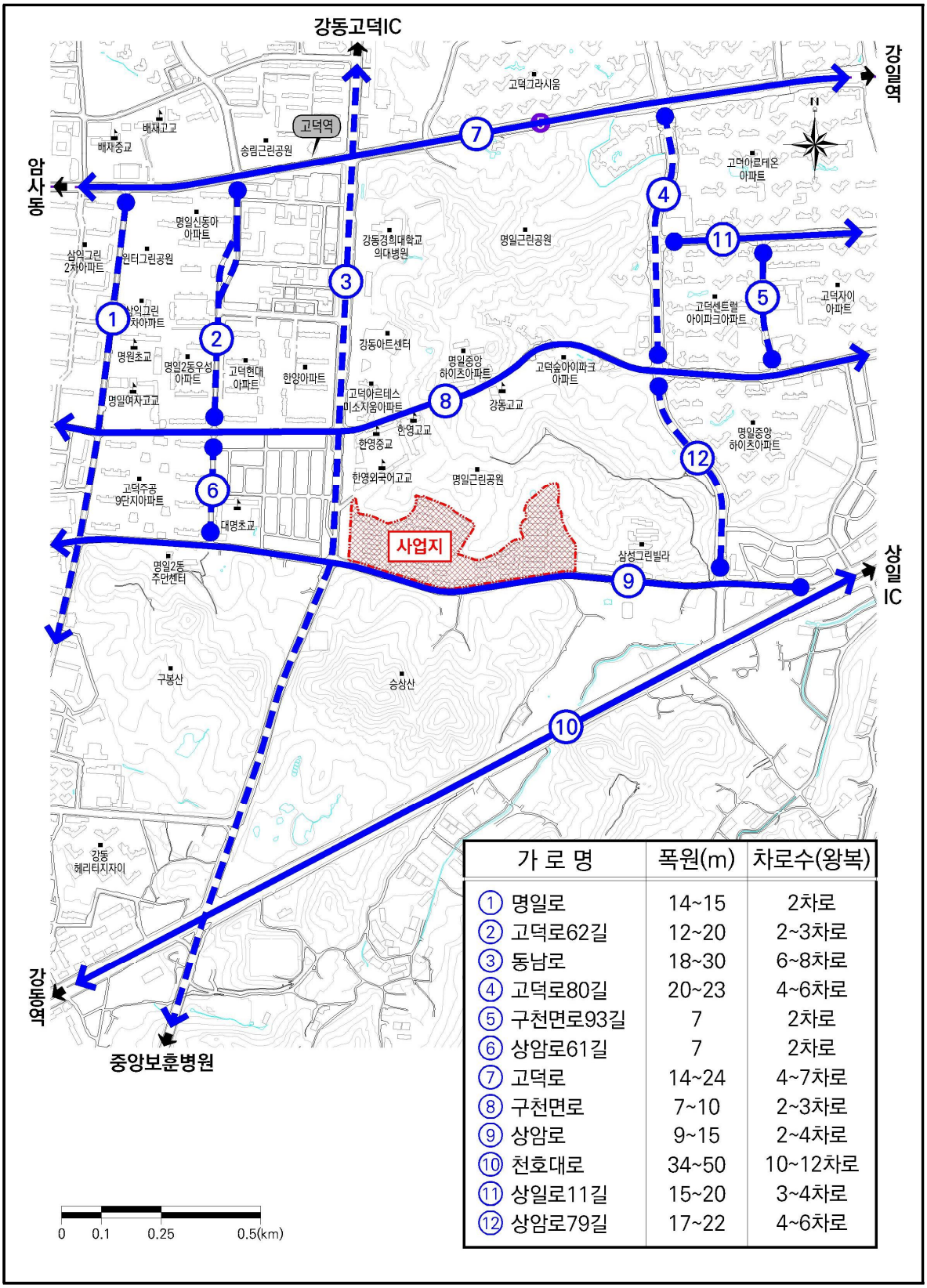
가. 가로망 현황

- 본 사업지 주변의 가로망체계 현황을 살펴보면 사업지 남측에 상암로(9~15m)가 인접하여 서측 방향으로 동남로와 연결되어 있으며, 사업지 남서측으로 약 1km 떨어진 곳에 고덕역이 인접하여 있음

- 남측의 상암로(9~15m)를 통해 사업지로의 직접적인 접근이 이루어지고, 그 밖의 사업지 주변지역 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같음

【 사업지 주변지역 가로망 현황 】

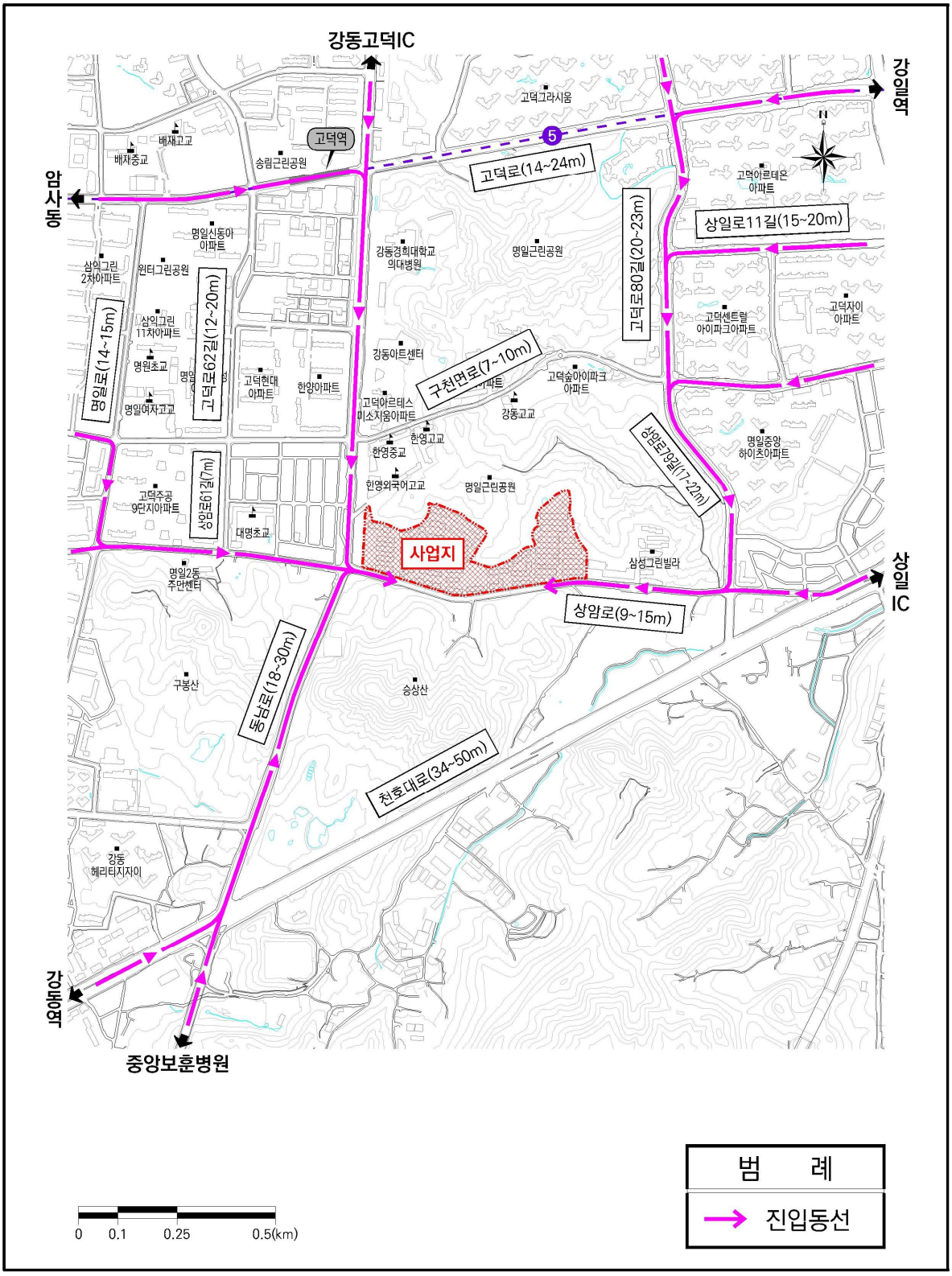
가로명		구 간		폭원 (m)	차로수 (왕복)
		기점	종점		
①	명일로	둔촌동 227-7 수	명일동 15대	14~15	2차로
②	고덕로62길	명일동 44대	명일동 56대	12~20	2~3차로
③	동남로	둔촌동 229-2임	고덕동 산83-1임	18~30	6~8차로
④	고덕로80길	상일동 121-1대	상일동 134대	20~23	4~6차로
⑤	구천면로93길	상일동 126 대	상일동 131대	7	2차로
⑥	상암로61길	명일동 234학	명일동 249대	7	2차로
⑦	고덕로	암사동 607-3전	강일동 472-1전	14~24	4~7차로
⑧	구천면로	광장동 313-3	상일동 227	7~10	2~3차로
⑨	상암로	암사동 510대	상일동 457-3대	9~15	2~4차로
⑩	천호대로	천호동 527-3천	상일동 18-8전	34~50	10~12차로
⑪	상일로11길	암사동 496-18대	암사동 501-16대	15~20	3~4차로
⑫	천호대로	상일동 183-1공	상일동 183-1공	17~22	4~6차로



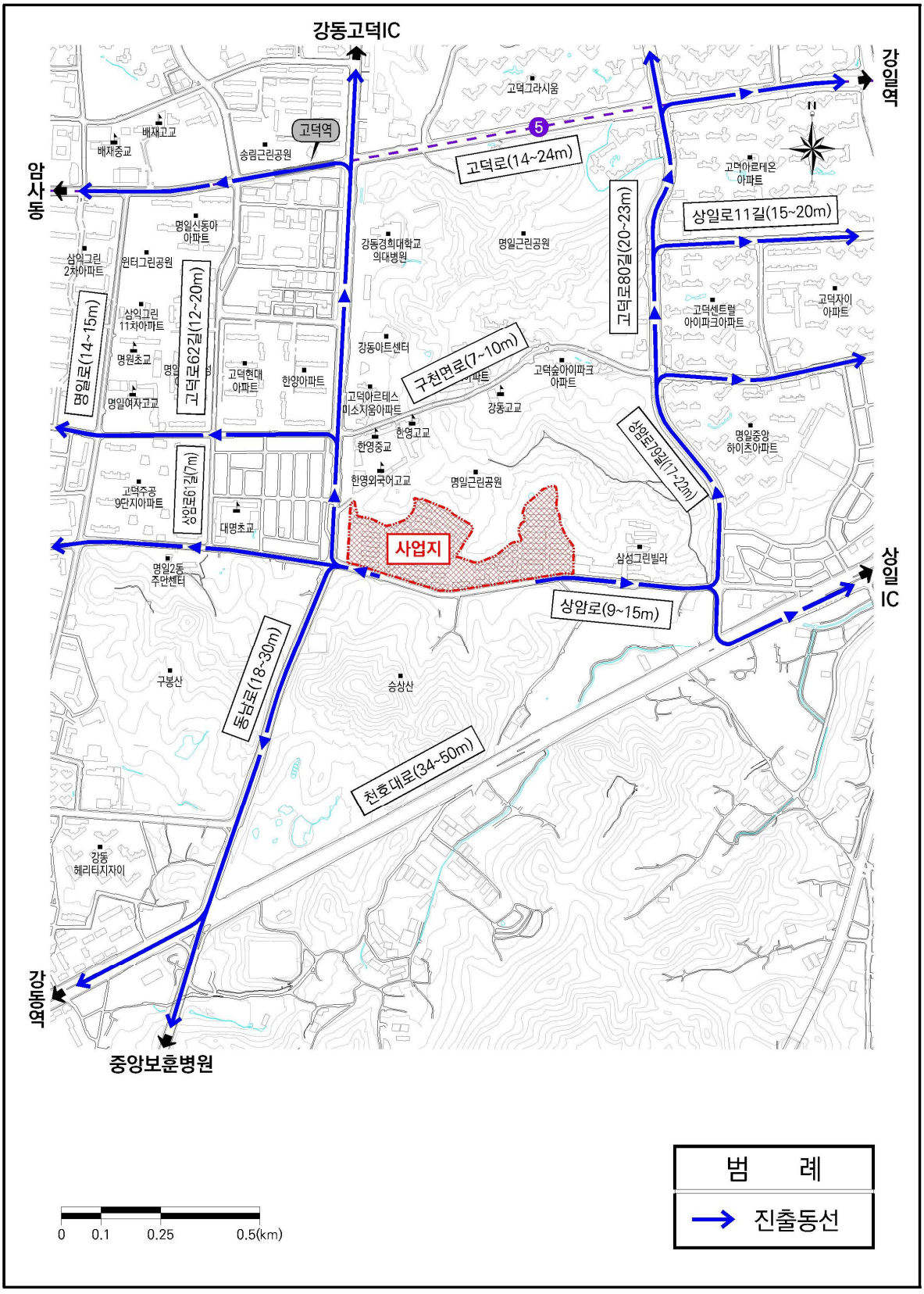
가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 명일로	14~15	2차로
② 고덕로62길	12~20	2~3차로
③ 동남로	18~30	6~8차로
④ 고덕로80길	20~23	4~6차로
⑤ 구천면로93길	7	2차로
⑥ 상암로61길	7	2차로
⑦ 고덕로	14~24	4~7차로
⑧ 구천면로	7~10	2~3차로
⑨ 상암로	9~15	2~4차로
⑩ 천호대로	34~50	10~12차로
⑪ 상일로11길	15~20	3~4차로
⑫ 상암로79길	17~22	4~6차로

【 사업지 주변지역 가로망 현황도 】

나. 외부 동선체계 현황



【 사업지 외부 동선체계 현황도(진입) 】



【 사업지 외부 동선체계 현황도(진출) 】

다. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 검토에서는 사업시행으로 인해 직·간접적인 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였음

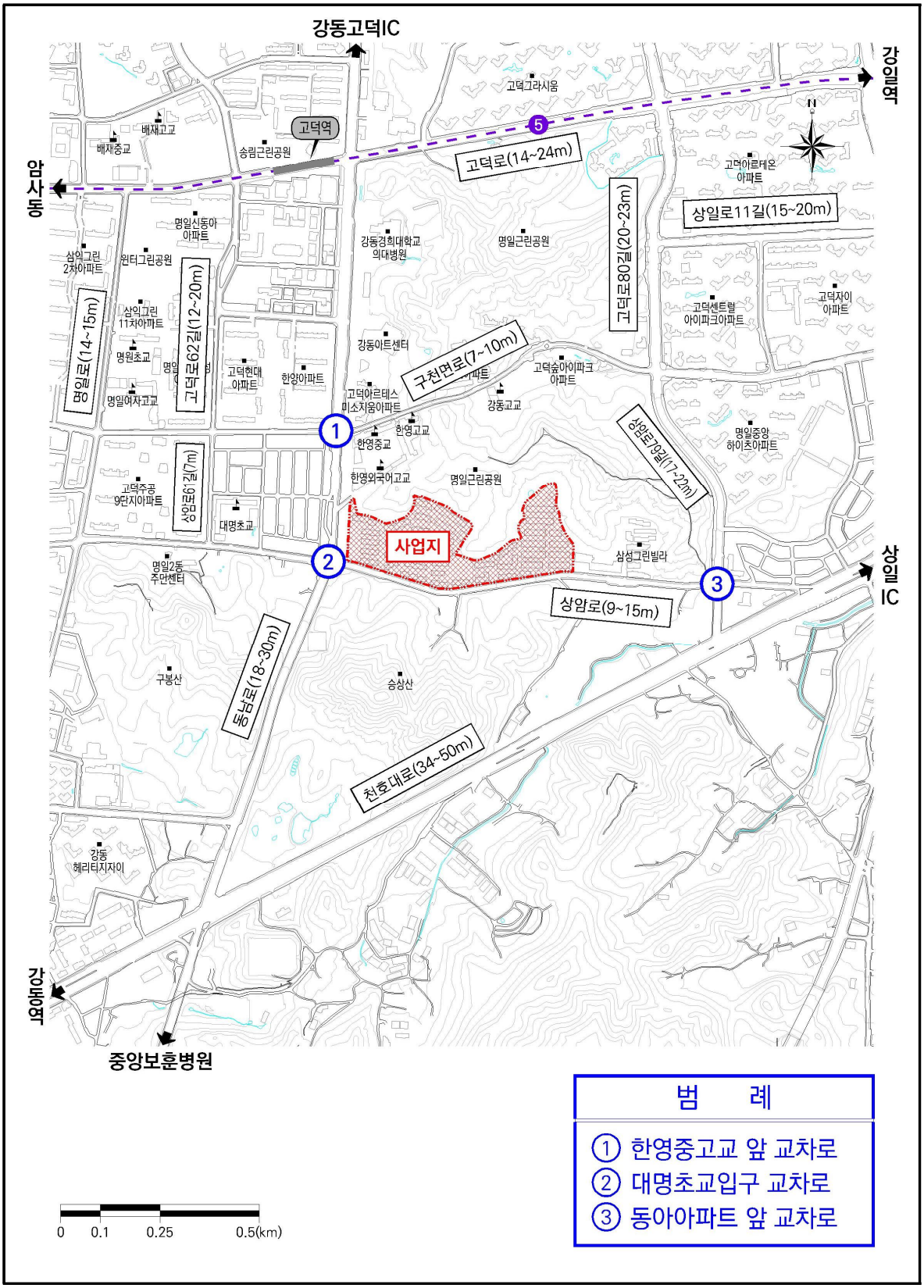
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준 결정을 위한 변수들로 작용하며, 이에 따른 교차로 서비스수준 분석 시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항들을 조사하였음

  - 신호등 설치 여부 및 신호 현시, 주기
  - 가각 전제 여부 및 반경
  - 차로수 및 차로폭
  - 노면 마킹 및 안전표지판 설치 현황
  - 횡단보도 폭원 및 위치
  - 신호등 위치 및 종류
  - 노상주차 및 버스정류장, 택시정류장 설치여부
  - 보도폭 및 보도시설물 설치현황
  - 교차로 도류화 여부

- 본 검토의 분석대상 신호교차로 총 3개소(신호교차로 3개소)에 대한 기하구조 및 신호체계 현황은 다음과 같음

【 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 】

교 차 로 명	형태	가각 정리	횡단 보도	신호등	현시수	주기	비고
① 한영중고교 앞 교차로	4지	정리	4개소	설치	5현시	170	남·북측접근로- 유턴 가능
② 대명초교입구 교차로	4지	정리	4개소	설치	4현시	170	남측접근로 - 유턴 가능
③ 동아아파트 앞 교차로	4지	정리	4개소	설치	4현시	160	-



【 분석대상 교차로 위치도(key-map) 】

라. 대중교통 운행현황

(1) 버스 운행현황

▪ 본 사업지 주변의 버스 운행 현황을 살펴보면, 간선버스 1개 노선, 지선버스 8개 노선, 경기버스 4개 노선이 운행 중에 있으며, 운행현황은 다음과 같음

【 사업지 주변 버스 운행 현황 】

노선번호		기점	종점	배차간격(분)	첫차시간	막차시간
간선	342	강동공영차고지	압구정로데오역	11분	04:00	22:30
지선	2312	강동차고지	중랑차고지	16분	04:30	22:20
	3212	강동차고지	강변역	14분	04:30	23:30
	3318	강동차고지	마천동	12분	04:30	23:10
	3321	강동공영차고지	강동구청	14분	04:30	23:40
	3411	강동차고지	한티역	11분	04:30	23:10
	3412	강동차고지	강남역	14분	04:00	22:30
	3413	강동차고지	수서경찰서	9분	04:20	23:00
	8332	강동리버스트상가	중앙보훈병원역	22분	06:10	9:10
경기	13광주	추자동차고지입구	테크노마트앞.강변역	100분	05:00	22:00
	13-2광주	초록마을입구	테크노마트앞.강변역	45분	04:35	21:30
	16광주	상산곡동.공영차고지	잠실역1번.11번출구	15분	04:50	22:30
	30하남	상산곡동.공영차고지	남한산성입구.양지파출소	30분	04:00	21:40

자료 : 서울시 교통정보 시스템(https://topis.seoul.go.kr)

(2) 지하철 운행현황

【 사업지 주변 지하철 운행 현황 】

역명	노선	구분		첫차시간	막차시간
고덕역	5호선	평일	상행	05:32	00:33
			하행	05:53	00:57
		토요일	상행	05:32	23:55
			하행	05:53	00:13
		공휴일	상행	05:32	23:55
			하행	05:53	00:13

자료 :『서울교통공사(www.seoulmetro.co.kr)』

2.1.2 교통소통 현황

가. 주변가로 및 교차로 교통량 현황

- 『서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16, 서울특별시』 제7조(교통시설 및 교통소통 현황) 제1항 제5호에서는 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 2023.08.01, 국토교통부』에 따른 중로 이상의 가로(개별 건축물의 경우에는 사업지구와 인접한 소로 이상의 가로를 포함한다)와 교차로에서는 다음 각 목에서 정한 3개 이상 차종별 교통량을 기준으로 조사하되 대상사업의 특수성을 고려하여 세분하여 조사도록 규정하고 있음

  가. 승용차 나. 버스(12인승 미만, 12인승 이상) 다. 화물(2.5톤 미만, 2.5톤 이상)

- 따라서, 본 검토에서는 가로 및 교차로 교통량 현장조사 시 위의 규정내용을 준수하여 5개 차종(승용차, 소형버스, 대형버스, 중·소형 화물, 대형화물)으로 조사하였음

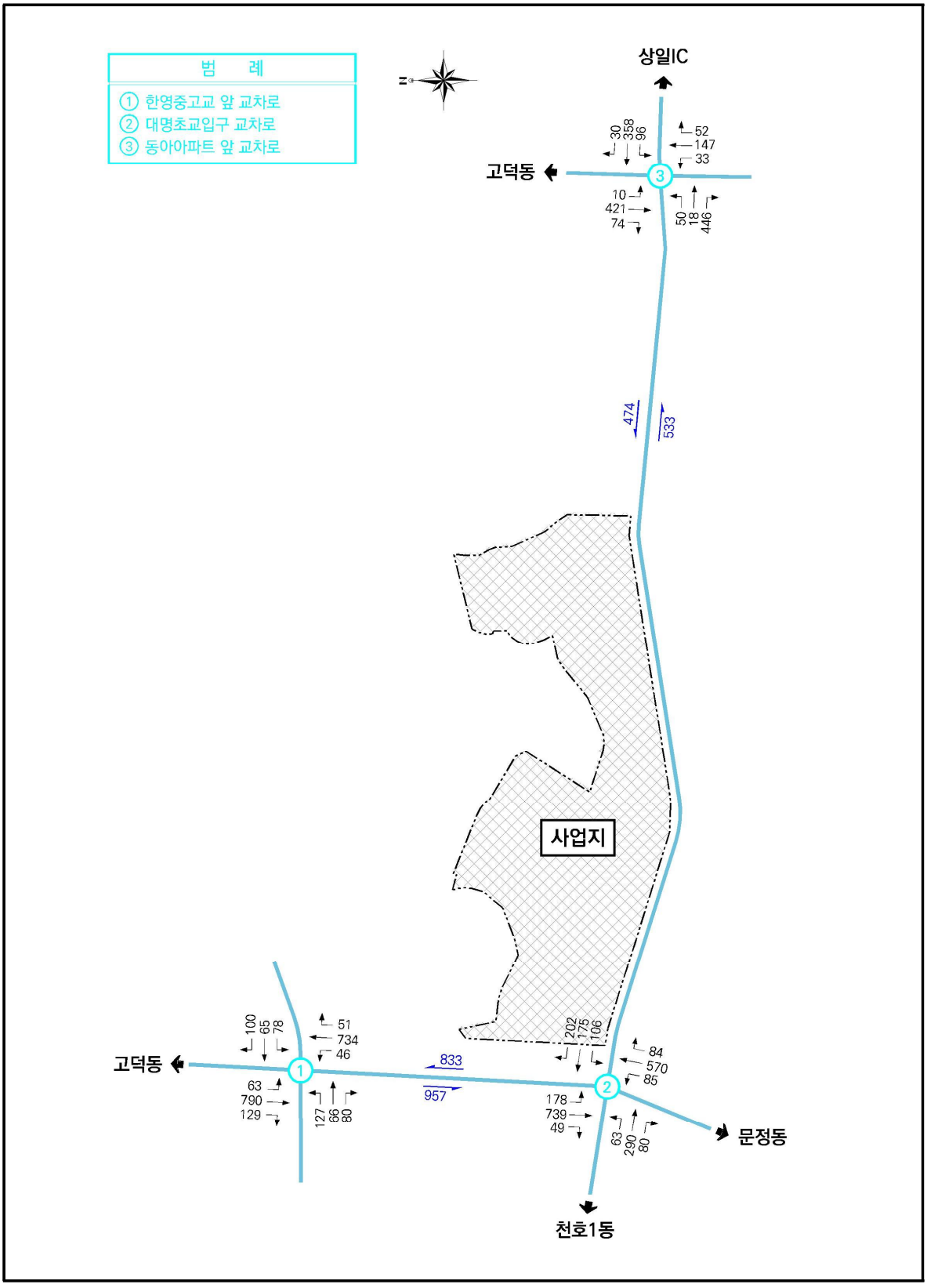
- 본 검토에서는 현장 조사된 각 시간당 교통량에 첨두교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하며, 첨두교통류율은 다음과 같은 계산식으로 정의됨

$$V = \frac{V_p}{PHF}$$

여기에서,

- V= 첨두교통량, 즉 첨두교통류율(vph)
- V_P= 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

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



【 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, pcu/h) 】

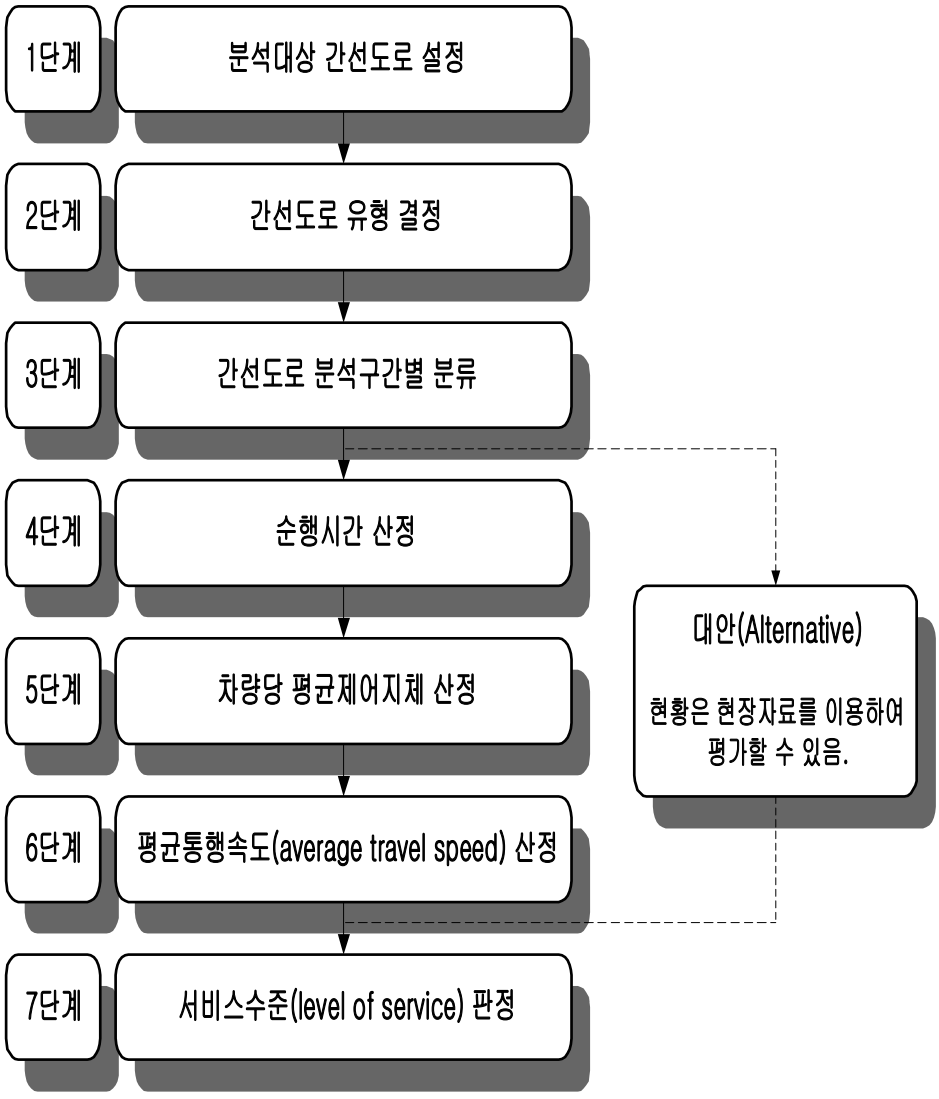
2.1.3 서비스수준 분석

가. 가로구간 서비스수준 분석

(1) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석방법

- 간선도로는 도시내·외의 주요지점간을 연결하고, 대량 통과교통을 주로 처리하는 등 도로망의 주골격을 형성하고 있는 도로를 의미함

- 본 검토에서는 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 간선도로의 효과척도인 통행속도를 서비스수준 분석에 적용하였으며, 분석과정은 다음과 같음



【 간선도로 서비스수준 분석과정도 】

■ 1단계 : 분석대상 간선도로 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과 교통운영, 주변 환경 등 교통조건에 관한 모든 자료를 조사·수집함

- 또한, 분석하여야 할 간선도로의 연장이 충분한지, 아니면 추가구간을 고려할 것인가 여부도 검토해야함

■ 2단계 : 간선도로 유형 결정

- 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분하는데, 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류하여, 도로여건을 양호와 보통으로 구분함

【 자유속도 】

도로여건 / 도로구분	양호	보통
고 규 격	80	80
중간규격	80	70
저 규 격	70	60

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

【 간선도로 유형 설정 】

구분		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우 중요	중요	보통
접근 관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요 통행목적		장거리 통과교통	도시부 접근교통	도시부 내부교통
구분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
도로 접근밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개 이하	2개 이상
자유속도(kph)		≤85	≤75	≤65
보행자 밀도		저	중	고
주변 개발정도		저	중	고
구분		도로여건범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이상	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

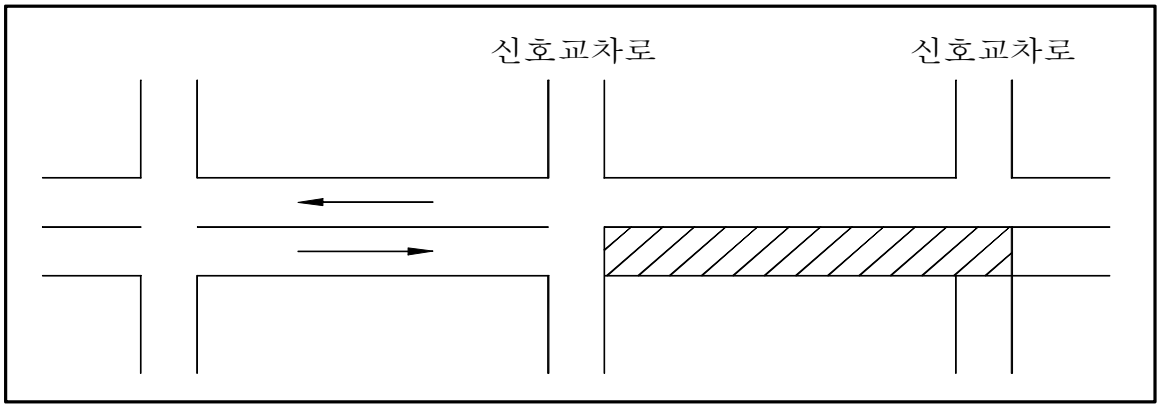
【 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 】

도로여건 / 도로구분	양호	보통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

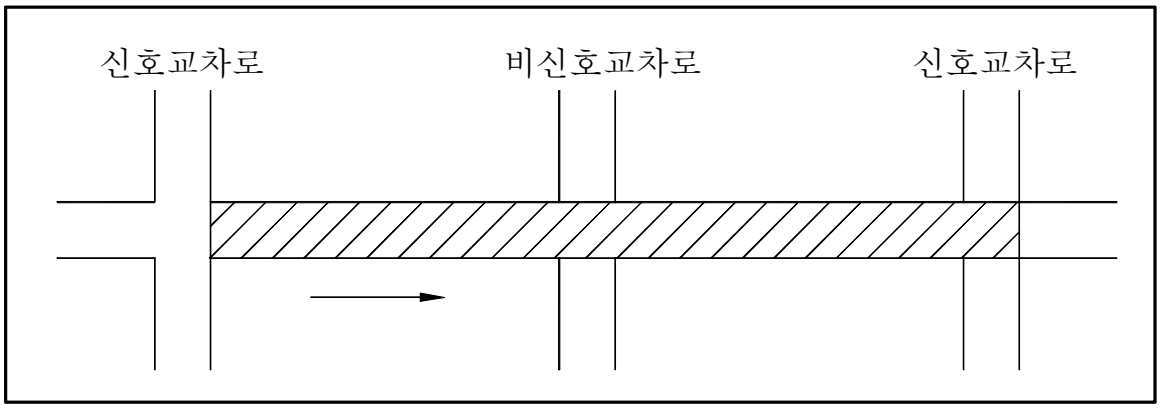
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

- 간선도로의 기본단위는 구간인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한방향의 길이를 의미하며, 간선도로의 구간 설정시 양방 및 일방통행도로의 구간설정개념을 도식화하면 다음과 같음



【 양방통행 도로의 분석구간 개념도 】



【 일방통행 도로의 분석구간 개념도 】

■ 4단계 : 순행시간 산정

- 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 됨
- 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 됨
- 이때, 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 순행속도는 자유속도보다 낮은 값을 가지게 됨
- 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시한 각 도로유형별 km당 순행시간은 다음 표와 같음

【 km당 구간 순행시간 】

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

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

【 노변마찰 정도 설정 기준 】

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/㎞)	〉2	≤2	〉2	≤2	〉2	≤2
진출입로 수(개/㎞)	〉2	≤2	〉3	≤3	〉4	≤4

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 5단계 : 교차로 평균제어지체 산정

▪ 전체 간선도로 또는 구간속도를 계산하기 위해서는 각 교차로의 지체가 필요하며, 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균제어지체임

▪ 차량당 평균제어지체는 연동보정된 균일제어지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체와 추가지체로 나누어지며 계산식은 다음과 같음

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

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
PF = 연동계수
d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
d_3 = 추가지체(spv)

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

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

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b^2}{cT(c-V)} \quad (\text{유형}1)$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad (\text{유형}2)$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \quad (\text{유형}3)$$

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간중 해당차로군의 용량
x = 교통량/용량 비(v/c)
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

▪ 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

- 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
- 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
- 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

【 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw}) 】

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

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

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

여기서,

TVO = 옵셋 편의율

T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향을 받지 않는 구간속도와 링크길이로부터 구한 시간(s)

C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)

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

【 고정신호 연동계수(PF) 】

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

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

▪ 연동이 되지 않는 고정신호 교차로 또는 부도로방향 접근로와 전용 좌회전 차로군, 전용 우회전 차로군 등은 도착형태와 무관하게 보정계수를 1.0으로 함

▪ 감응식 신호의 경우에는 미국 KHCM의 방법을 준용하여 기술함

- 형태 1 : 밀집된 차량군이 적색신호가 시작될 때 교차로에 도착하게 되는 경우로, 가장 나쁜 차량군 형태임
- 형태 2 : 밀집된 차량군이 적색신호의 중간에 도착하게 되는 경우 분산된 차량군이 적색신호 전반에 걸쳐 도착하는 경우로, 형태 1보다는 좋은 상태이지만 여전히 나쁜 차량군 상태임
- 형태 3 : 전체적으로 무작위적인 도착 상태를 의미한다. 이 경우는 적색과 녹색신호 전반에 걸쳐 분산되어 도착하거나 또는 연동교차로간의 거리가 멀어서 연동효과가 사라진 경우로, 이 상태가 평균적인 상태임
- 형태 4 : 밀집된 차량군이 녹색신호 중간에 도착할 때 또는 녹색신호 전반에 걸쳐 분산된 차량군이 도착할 때를 의미하며, 이 경우는 보편적으로 좋은 차량군 상태임
- 형태 5 : 밀집된 차량군이 녹색신호가 시작될 때 도착하는 경우를 말하며, 이 상태가 가장 좋은 차량군 상태임

【 감응신호 연동계수(PF) 】

신호종류	진행방향	v/c비	도착형태				
			1	2	3	4	5
감응신호	직 진	≤0.6	1.54	1.08	0.85	0.62	0.40
	우회전	0.8	1.25	0.98	0.85	0.71	0.50
	동시신호좌회전	1.0	1.16	0.94	0.85	0.78	0.61
반감응신호	주방향도로	≤0.6	1.85	1.35	1.00	0.72	0.42
	직진, 우회전	0.8	1.50	1.22	1.00	0.82	0.53
	동시신호좌회전	1.0	1.40	1.18	1.00	0.90	0.65
	부방향도로	≤0.6	1.48	1.18	1.00	0.86	0.70
	직진,우회전	0.8	1.20	1.07	1.00	0.98	0.89
	동시신호좌회전	1.0	1.12	1.04	1.00	1.00	1.00
전 용 좌 회 전			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 6단계 : 평균통행속도 산정

▪ 평균통행속도(Average Travel Speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산하여야 하며, 산정식은 다음과 같음

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이}}{\text{㎞당순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로평균제어지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 지정된 지역 모든 구간에서의 총 주행시간(초)
교차로 평균제어지체 = 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 평균제어지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

■ 7단계 : 서비스수준 판정

▪ 『서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16, 서울특별시』에서 제시하고 있는 간선도로 서비스수준 평가기준은 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』의 기준을 적용하였으며, 그 내용은 다음 표와 같음

【 간선도로의 서비스수준 기준 】

구분	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	**평균통행속도(kph)**		
A	≥67	≥60	≥49
B	≥51	≥46	≥39
C	≥37	≥33	≥29
D	≥28	≥25	≥20
E	≥21	≥18	≥12
F	≥10	≥10	≥8
FF	≥6	≥6	≥5
FFF	<6	<6	<5

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(2) 가로구간 서비스수준 분석결과

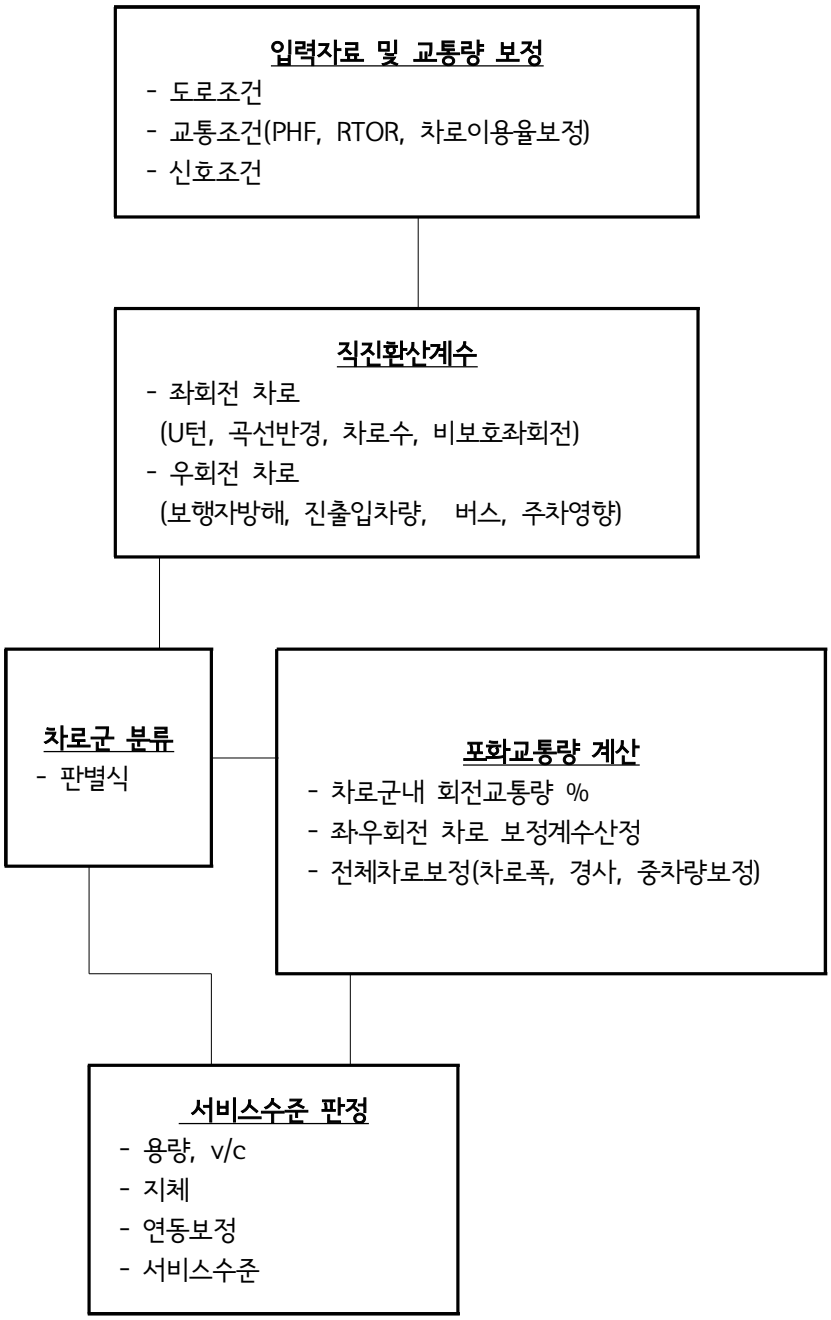
【 가로구간 서비스수준 분석결과(08~09시) 】

구 분(간선도로)		거리 (km)	도로 유형	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
동남로	① 한영중고교 앞 교차로 → ② 대명초교입구 교차로	0.33	II	20.6	E
	② 대명초교입구 교차로 → ① 한영중고교 앞 교차로	0.33	II	23.0	E
상암로	② 대명초교입구 교차로 → ③ 동아아파트 앞 교차로	1.00	II	33.8	C
	③ 동아아파트 앞 교차로 → ② 대명초교입구 교차로	1.00	II	33.0	C

나. 교차로 서비스수준 분석

(1) 신호교차로 분석방법

▪ 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 신호교차로의 효과척도인 평균제어지체를 서비스수준 분석방법으로 적용하였으며, 분석과정은 다음과 같음



【 신호교차로 분석과정도 】

▪ 본 검토에서는 포화교통류율 보정과정을 이용하여 결과를 각 신호교차로의 서비스수준을 분석 시 적용하였으며, 포화교통류율 보정과정은 다음과 같음

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

여기서,

S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i : i 차로군의 차로수
f_{LT} : 좌회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_{RT} : 우회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

▪ 차량 당 평균제어지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

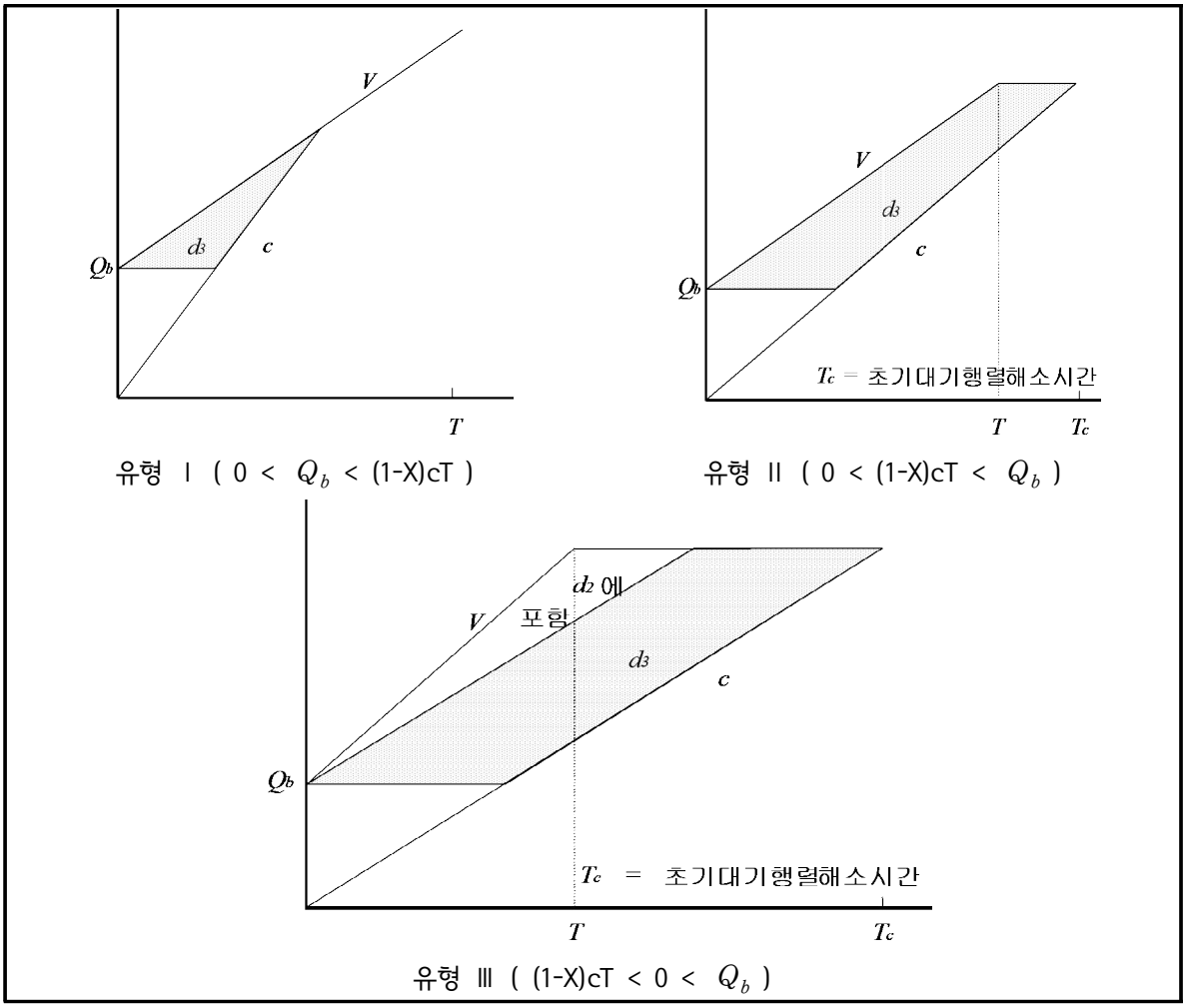
여기서,

d : 차량 당 평균제어지체(초/대)
d_1 : 균일 제어지체(초/대)
d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)
d_3 : 추가지체로서, 분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체(초/대)
PF : 신호연동에 의한 연동보정계수
Q_b : 초기 대기차량 대수(대)
T : 분석시간 길이(시간)
X : 해당 차로군의 포화도
g : 해당 차로군에 할당된 녹색시간비
C : 주기(초)
c : 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)
V : 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

▪ 신호교차로 분석 시 초기 대기차량의 영향을 받게 되는데, 분석기간 시작 전에 대기차량이 있으면 분석기간 초기에 도착한 차량은 대기행렬을 이루고, 이 대기차량들이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량은 추가적인 지체를 해야 함

▪ 따라서, 분석 시작시점에 대기차량이 없으면 이 추가지체는 고려할 필요가 없음

▪ 추가지체 d^3 가 존재하는 경우는 다음과 같이 3가지 유형으로 구분하고 있음



【 추가지체(d_3)의 모형 】

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

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

$$= \frac{3600 Q_b}{c}$$ (유형 Ⅲ 때)

여기서,

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

Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

c = 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

▪ 이러한 방법을 통해 교차로 지체를 산정하였으며, 다음 표와 같이 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 서비스수준을 적용하였음

【 교차로 서비스수준 평가기준 】

서비스수준	교통류 상태	차량당 제어지체
A	대부분의 차량이 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행	≤15초
B	일반적으로 연속진행 상태가 좋음	≤30초
C	녹색신호에 도착해도 정지하거나 통과 못할수도 있음	≤50초
D	상당히 혼잡한 상태로서 한주기 이상 대기	≤70초
E	운전자로서 받아들일수 있는 최대의 지체한계로서 한주기 이상 소요	≤100초
F	과포화 상태로서 도착교통량이 용량을 초과	≤220초
FF	심각한 과포화 상태로서 평균적으로 2~3주기 소요	≤340초
FFF	극도로 혼잡한 상황으로서 3주기 이상 소요	>340초

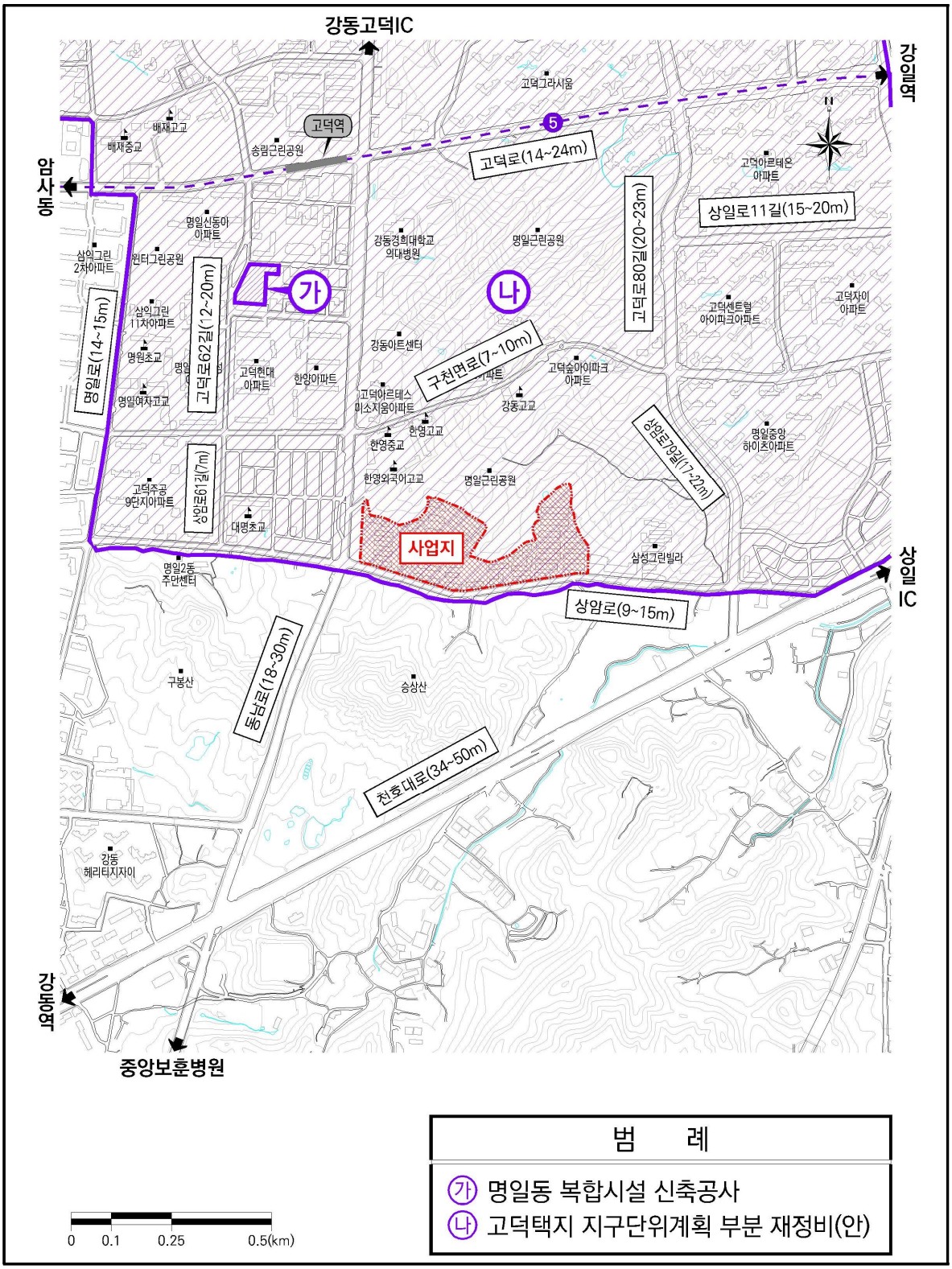
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

【 교차로 서비스수준 분석결과 】

신호교차로	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 한영중고교 앞 교차로	2,333	41.10	C
② 대명초교입구 교차로	2,626	48.53	C
③ 동아아파트 앞 교차로	1,735	36.81	C

2.2 주변지역개발계획



【 주변지역 개발계획 지점도 】

가. 명일동 복합시설 신축공사 교통영향평가

구 분		사 업 내 용
사업명		명일동 복합빌딩 신축공사
사업지위치		서울특별시 고덕로62길 55(강동구 명일동 48번지)
사업기간		2015년~2025년
주용도		판매시설 및 근생시설, 공공청사, 업무시설(오피스텔 390실)
대지면적		6,770.40㎡
건축면적		3,971.10㎡
연면적	지상	62,457.16㎡
	지하	36,853.09㎡
	합계	99,310.25㎡
건폐율		58.65%(법정 60%이하)
용적율		911.52%(상한 911.59%)
사업규모		지하8층~지상32층
법정대수		595대
주차수요(2026년)		416대
계획주차		◦ 계획주차대수 : 746대(오피스텔 541대, 판매 및 근생, 공공시설 205대, 자주식 100%) (지하2층 공공주차 11대 포함) - 법정대비 125.4% - 수요대비 179.3% - 확장형 주차 320대(가족배려확장 62대포함)(42.9%) - 가족배려 주차 121대(16.2%) - 경형 주차 55대(7.4%) - 장애인 주차 24대(3.2%) - 조업 주차 11대(별도확보) - 전기차(급속) 6대(0.8%) - 전기차(완속) 11대(1.5%)
진출입구수		2개소(진입1개소, 진출1개소)

발생교통량 (대/시, 대/일)		평일			휴일		
		유입	유출	계	유입	유출	계
사업지 발생교통량 (2026년)	사업지 첨두시	150	95	245	114	80	194
	주변가로 첨두시	63	200	263	114	80	194
	1일 발생교통량	1,241	1,241	2,482	1,197	1,197	2,394
기존시설 발생교통량	사업지 첨두시	40	44	84	81	87	168
	주변가로 첨두시	31	-	31	81	87	168
	1일 발생교통량	435	435	870	780	780	1,560
순수발생 교통량 (2026년)	사업지 첨두시	110	51	161	33	7	40
	주변가로 첨두시	32	200	232	33	7	40
	1일 발생교통량	806	806	1,612	417	417	834

주 : 평일 사업지 첨두시 18시~19시, 주변가로 첨두시 8시~9시, 휴일 사업지 및 주변가로 첨두시 17시~18시임.
자료 : 『명일동 복합시설 신축공사, 2023. 10』, ㈜대건이엔씨

종합개선안도

(2차 변경신고시)
(2023.10)

범 례

- 대지경계선
- 보도(현황)
- 식수대(현황)
- 횡단보도(현황)
- 유색포장(현황)
- 가드펜스(현황)
- 볼라드(현황)
- 과속방지턱(현황)
- 진입동선
- 진출동선
- 고덕택지개발 도시계획도로선
- 이동식볼라드(신설)
- 노상공영주차장(계획변경)
- 횡단보도(신설)
- 차량진출입구(현황)
- 차량진출입블허구간
- 가드펜스(신설)
- 차량경고등(신설)
- 고원식횡단보도(신설)
- 가드펜스(신설)
- 교통안전표지판(신설)
- 신호등이설(신설)
- CCTV(신설)
- 과속방지턱(신설)
- 추차장안내표지판(신설)
- 자전거보관소(신설)
- PM(신설)

단 면 도

A-A' (교통영향평가 시행지침)

B-B' (기존도로상에 설치하는 경우)

C-C' (교통영향평가 시행지침)

D-D' (기존도로상에 설치하는 경우)

사업지 진출입구 설치지점 상세도

동남로73길 지구단위계획안 적용 가로구간 장기안 제시

예시 단면도

위 치 도

지구단위계획 시설 결정도

대지 종·횡단면도

사업지 규모

개 선 방 안

구분	지점	
주변가로 및 교차로	–	•고덕택지 지구단위계획 부분재정비(안) 교통영향분석 · 개선대책(2014.10) 의 변경내용 반영 -동남로73길 도로단면 장기안(예시) 제시
	–	•고덕택지(고덕1동) 지구단위계획변경(재정비) 교통영향평가(2020.1)의 유발교통량 반영
	–	•주변 교차로 최적 신호운영방안 제시(2026년) : 5개소
	–	•사업지 남서측 교차로 기하구조 개선 및 인접가로 차로 재구성 -교차로개선에 따른 사업지측 보도폭원을 신호등 이설 설치
	㉮	•노상공영주차장 교차로 및 진출입 회전반경 축소, 주차면 재배치, 동남로73길과 연계하여 동선 설계 (시행주체 : 강동구 주차행정과, 비용부담 : 사업시행자)
	㉯	•사업지 인접 횡단보도상 차량신호등 및 보행자신호등(버튼식) 설치 -보행시간연장표시기 포함
	–	•사업지 출입구 전면신호등 설치
진출입 동선	Ⓐ	•사업지 진출입구 동남로 73길상 설치, 교차로운영, 전방향 회전 가능토록 설계
	–	•진출입부 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	–	•주차 차단기 설치 -주차차단기 지하2층→지상1층으로 이동 설치
	㉰	•지하주차장 램프의 언덕 삭제 및 폭원 7.5m확보
	㉱	•고덕로62길 사업지측 Set-back을통한 1차로 추가 확보 -B=1.0m, L=약 77m, 편도1차로→편도2차로 계획 수립
대중교통 및 보행	–	•차량 진출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 -일반 횡단보도 1개소, 고원식 횡단보도 1개소(진출입구) : 보도와 색상 및 질감 달리 설치 -노상 공영주차장~사업지 연결되는 횡단보도 2개소 위치이동 및 주차장내 보행공간 조성
	–	•사업지 북측 전면공지 차도형 1.5m, 보도형 2.5m 계획
	㉲	• 자전거보관소 분산설치(4개소, 144대분, 계획주차대수의 30%이상)
	㉳	-초saw공간 확보 노면표시로 영역 표시, 비가림시설, 관리CCTV, 안내표지, 공기조인기등 편의시설 설치 •PM(Personal Mobility) 주차공간 확보(2개소)
	–	•사업지 북측 버스정류장 재정비 -버스정차공간 재정비, 쉘터 설치(초행시설 포함), 버스정보안내기 설치를 위한 전기인입공사 -실시적 관련부서 협의후 시행
주차 시설	–	• 법정주차대수 : 505대
	–	• 주차수요(2026년, 원단위법, 명일) : 416대
	–	• 주차계획(100% 자주식) -746대(지하2층, 주차장내 공공주차 11대 포함) -법정의 125.4%, 수요의 179.3%
		-확장형주차 : 320대(가출배려확장 62대포함)(계획의 42.9%) -가출배려주차 : 121대(계획의 16.2%) -경형주차 : 55대(계획의 7.4%) -장애인주차 : 24대(계획의 3.2%)
		-조업주차 : 11대(램도계획, 조업공간 및 엘리베이터 주변 분산설치) -전기차(급속충전) : 6대(계획의 0.8%) -전기차(완속충전) : 11대(계획의 1.5%)
	–	•지하주차장 용도별 주차장 분리운영 (B2~B3 : 판매시설 및 공공청사, B4~B7 : 업무시설) -지하3층 용도구분 주차 차단기 설치
	–	•지하주차장내 램프 전면 평탄부(L=5.0m) 확보
	–	•지하주차장내 막다른곳 회차공간 설치 및 엘리베이터홀 전면 보행통로 확보
	–	•지하주차장내 각층 램프 전면부 주차정보 안내시스템 설치
교통안전 및 기타	–	•주차장 진출입지점 경고등 설치 : 12개소
	–	•주차장내 교차지점 안전을 위한 이미지혐프 설치 : 16개소
	–	•차량 진출입구 횡단보도 턱낮춤 설치지점 볼라드 설치(4개소) -볼라드 설치시 1.5m 간격으로 설치
	ⓓ	•사업지 북측 과속방지턱 통합설치(2개소→1개소)
	–	•지상차량 진출입구 주변 및 사업지 인접도로 노면표시 설치 -진행방향노면표시 및 좌회전, 우회전 금지, 직진, 우회전 노면표시 설치
	–	•지하주차장내 용도별 시설 이용자 편의를 위해 노면표시 설치
	–	•지하주차장내 램프전면 교차점 노면도색
	–	•지하주차장내 램프전면 반사경 설치 : 11개소
	㉴	•노상주차면 삭제 및 버스정류장 위치 동측으로 이동
	–	•동남로73길상 보차분리펜스 및 CCTV설치(CCTV 설치는 협의후 시행)
	–	•고덕로62길 및 동남로73길 올망넷 폭원 0.75m 상치 및 간이출입문 설치, 사업지측 보차분리펜스 추가 설치
	–	•지하2층 소방정소 순회 개방하는 소방본 운영시 해당 이용자에게 60가드등 탈출하여 공원세무방도 강동구청과 협의후 시행
	㉵	• 고덕로 62길상에 집입도로와 노상주차장 이용차량의 교통안전을 위한 CCTV설치(세부위치 강동구 협의)
	–	•사업지 북측 노상경조차장내 횡단금지표지판 추가 설치(2개소), 사업지 초록 어린이보호구역 표시판 방향으로 고정설치(6개소)
	–	• 고덕로62길상 일방통행 노면표시(2개소) 및 일방통행 표지판 추가 설치(2개소)
	–	•동남로73길상 주정차금지 표지판 추가 설치(1개소)
	–	•사업지남측 동남로71길상 과속방지턱 추가 설치(1개소)
	–	•사업지주변 주차장 안내표지판 2개소 설치
	–	• 보도부속형 전면공지상 보행지장물 설치금지하여 순수 보행공간으로 사용(유지관리주체 : 사업시행자)
	–	• 도로 및 보도공사 시행시 강동구 도로와 의견관련 시행계획대로 협의 후 시공(도로와 의견관련 시행계획 참조)
	–	•사업지 서측 보행자펜스 연장 설치
	㉶	•사업지 주변 주정차금지 및 속도제한 표지판 추가 설치

주 : ■은 변경심의시, ■은 사전검토보완후, ■은 심의의결보완후, ■은 1차 변경신고시, ■은 2차 변경신고시 변경내용임.

사 업 명 : 명일동 복합빌딩 신축공사 교통영향평가(변경심의:약식)	(주) 대 건 이 엔 씨	제 도	설 계	심 사	확 인	일 자	축 척	도 면 번 호	일 련 번 호
도 면 명 : 종합개선안도(2차 변경신고시)						2023. 10			

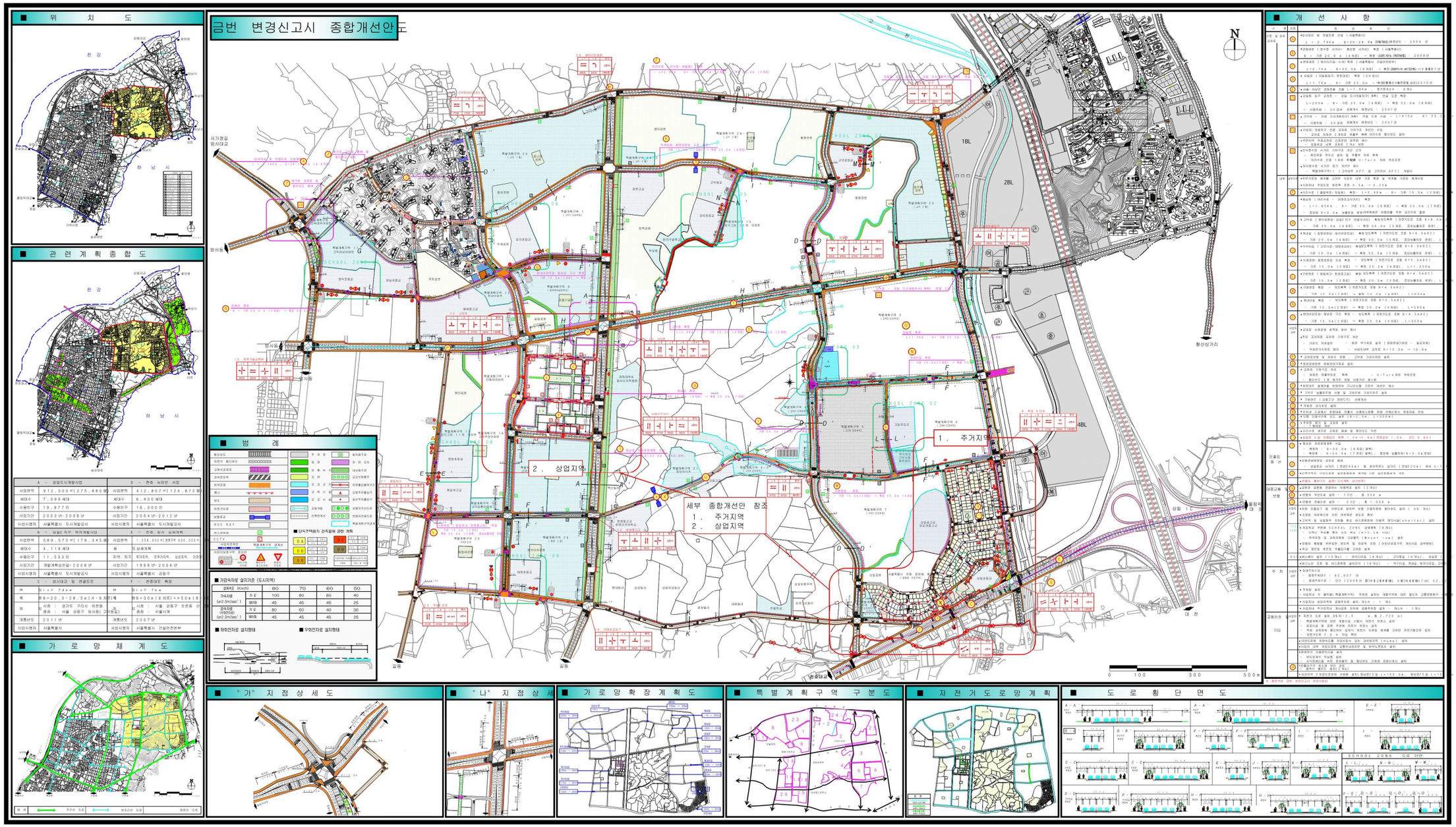
【 명일동 복합시설 신축공사 종합개선안도 】

나. 고덕택지 지구단위계획 부분 재정비(안)

구 분	사 업 내 용
사 업 명	고덕택지 지구단위계획 부분재정비(안)
사 업 지 위 치	서울특별시 강동구 명일동, 고덕동, 상일동 일대
사 업 시 행 자	강동구 서울시 강동구 성내로 25, ☎ 02-3425-6032
지구단위계획수립기관	㈜유앤미도시계획기술사사무소 경기도 하남시 조정대로 150 하남지식산업센터(ITECO) 10층 1034호 ☎ 031-790-0641, FAX: 031-790-0645
평 가 대 행 자	(주)비전도시연구소 서울시 서초구 양재천로 135-10 ☎ 02-2058-3005, FAX: 02-2058-3008
사 업 기 간	2014년~2025년
대 지 면 적	3,833,394.0㎡ (1,161,635평)
연 면 적	4,485.491.3㎡
법 정 대 수	6,973대
주 차 수 요	2026년 : 7,880대, 2030년 : 7,632대

발생교통량 (대/시)		2026년			2030년		
		유입	유출	계	유입	유출	계
순수 발생량	사업지 첨두시	1,719	1,503	3,222	1,687	1,471	3,158
	주변가로 첨두시	91	169	260	95	182	277
	1일발생량	14,026	14,026	28,052	13,782	13,782	27,564

주 : 사업지 첨두시 18시~19시 / 주변가로 첨두시 8시~9시
자료 :『고덕택지 지구단위계획 부분재정비(안) 교통영향분석·개선대책 2015.7』, ㈜비전도시연구소



【 고덕택지 지구단위계획 부분재정비(안) 교통영향분석·개선대책 종합개선안도 】

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래 교통수요 예측

3.1 사업미시행시 수요예측

3.1.1 접근방법

- 장래 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 연계된 장래 통행패턴을 예측하여 교통개선대책에 이를 반영하고 나아가 국지적으로 시행되는 사업이 해당 지역의 교통체계에 미치는 영향을 검토하여 사업의 타당성과 개선사항을 검증하기 위함임

- 따라서 교통수요 예측은 합리적인 방법으로 수행되어야 하며, 통행자의 특성과 도시활동지표, 사업지 주변지역의 특성 등이 충분히 고려되는 종합적인 예측이어야 함

- 본 검토에서의 교통수요 예측은 대상 사업에 대한 분석년도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우에 비해, 사업을 시행하였을 경우에 추가로 발생되는 교통수요를 예측하여 사업지 및 주변지역에 미치는 교통영향을 분석하는 일련의 과정임

- 본 사업은 서울특별시 강동구 상일동 172 일원의 5개 빌라단지(현대, 삼성, 우성, 효성, 대림)를 통합 재건축하여 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로, 본 검토의 시간적 범위는 조사시점인 2026년을 기준으로 사업 완공(2032년)의 1년 후인 2033년을 목표년도로 설정하였음

- 사업미시행시 교통수요 예측은 사업대상 시설이 건설되지 않는다는 전제 하에 주변지역의 도시성장지표 및 주변개발계획을 고려하여 주변가로 및 교차로의 장래 교통량을 예측하는 것으로 상위계획에서 제시한 도시성장지표 및 주변 교통부문 개발계획 등을 고려할 필요가 있음

- 이에, 본 검토에서는 서울특별시의 도시성장지표 및 통행특성을 반영하기 위하여 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 예측한 자료를 토대로 장래목표년도 교통수요를 예측하였음

3.1.2 장래 주변지역 교통수요 예측

가. 서울특별시 장래 사회경제지표 예측

▪ 서울특별시 사회경제지표는 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 예측한 자료를 인용하였음

【 서울특별시 장래 사회경제지표 예측 】

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	연평균증가율(%)		
					`22-`25	`25-`30	`30-`35
인구수(인)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,663,892	-0.74	-0.58	-0.46
종사자수(인)	5,771,226	5,824,375	5,862,316	5,800,328	+0.31	+0.13	-0.21
취업자수(인)	5,084,494	4,987,690	4,782,038	4,541,025	-0.64	-0.84	-1.03
수용학생수(인)	1,363,535	1,303,889	1,154,128	1,024,347	-1.48	-2.41	-2.36

자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

나. 서울특별시 장래 통행수요 예측

(1) 서울특별시 장래 통행수요 예측

▪ 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』상의 서울특별시의 장래 목적별 통행수요는 다음과 같이 예측되었음

【 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측 】

구 분		2022년	2025년	2030년	2035년	연평균증가율(%)		
						`22-`25	`25-`30	`30-`35
통행량 (통행/일)	출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,454,034	+0.06	-0.77	-1.02
	등교	1,284,471	1,112,973	973,694	871,465	-4.66	-2.64	-2.19
	업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,796,269	+0.98	+0.06	-0.17
	귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,485,542	+0.42	-0.15	-0.33
	기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,798,600	+0.71	-0.07	-0.37
	합 계	**31,293,277**	**31,595,959**	**31,158,161**	**30,405,910**	**0.32**	**-0.28**	**-0.49**
분담률 (%)	출근	15.6	15.4	15.1	14.7	-0.28	-0.48	-0.54
	등교	4.1	3.5	3.1	2.9	-4.96	-2.32	-1.72
	업무	8.7	8.9	9.1	9.2	+0.64	+0.33	+0.33
	귀가	33.9	34.0	34.2	34.5	+0.10	+0.13	+0.16
	기타	37.7	38.2	38.6	38.8	+0.39	+0.21	+0.12
	합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**-**	**-**	**-**

자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

(2) 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측

▪ 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』상의 서울특별시 수단별 통행수요는 다음과 같이 예측되었음

【 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측 】

구 분		2022년	2025년	2030년	2035년	연평균증가율(%)		
						`22-`25	`25-`30	`30-`35
통행량 (통행/일)	도보/자전거	12,304,462	12,285,585	12,002,502	11,673,925	-0.05	-0.47	-0.55
	화물/기타	1,605,724	1,615,892	1,594,933	1,557,378	+0.21	-0.26	-0.48
	비노선버스	650,745	656,432	642,749	626,930	+0.29	-0.42	-0.50
	일반철도/ktx	87,737	89,266	88,549	87,228	+0.58	-0.16	-0.30
	승용차	7,093,843	7,015,580	6,938,988	6,787,927	-0.37	-0.22	-0.44
	택시	766,463	713,249	684,095	665,919	-2.37	-0.83	-0.54
	버스	2,939,002	2,845,320	2,757,086	2,684,420	-1.07	-0.63	-0.53
	지하철	4,286,052	4,802,388	4,882,676	4,806,652	+3.86	+0.33	-0.31
	버스+지하철	1,521,045	1,595,563	1,613,146	1,604,798	+1.61	+0.22	-0.10
	합 계	**31,255,073**	**31,619,275**	**31,204,724**	**30,495,177**	**+0.39**	**-0.26**	**-0.46**
분담률 (%)	도보/자전거	39.4	38.9	38.5	38.3	-0.44	-0.20	-0.09
	화물/기타	5.1	5.1	5.1	5.1	-0.19	-	-
	비노선버스	2.1	2.1	2.1	2.1	-	-0.19	-
	일반철도/ktx	0.3	0.3	0.3	0.3	-	-	+0.70
	승용차	22.7	22.2	22.2	22.3	-0.75	+0.05	+0.02
	택시	2.5	2.3	2.2	2.2	-2.65	-0.63	-0.09
	버스	9.4	9.0	8.8	8.8	-1.44	-0.36	-0.09
	지하철	13.7	15.2	15.7	15.8	+3.48	+1.00	+0.23
	버스+지하철	4.9	5.1	5.2	5.3	+1.22	+0.47	+0.35
	합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**-**	**-**	**-**

자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

다. 장래 사업지 주변가로 자연증가 교통량 예측

- 사업지 주변의 장래 교통량은 본 사업이 시행되지 않더라도 인구, 통행량의 변화와 주변지역의 개발 등으로 인하여 전반적인 변화가 예상됨

- 이에, 본 검토에서는 사업지 주변가로의 자연증가 되는 교통량을 예측하기 위하여『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 서울특별시 승용차 수단통행량의 연평균 증가율(`25년～`30년 : -0.22%, `30년～`35년 : -0.44%)을 적용하여 예측하였음

라. 인접지역 개발에 따른 발생교통량 예측

- 사업미시행시 교통수요 예측에서는 사업지 주변지역의 개발계획에 따른 발생교통량이 장래 주변의 교통여건 및 교통 패턴 상에 영향을 끼칠 것으로 예상되므로, 자연증가 되는 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되는 주요 개발계획을 검토하고 그에 따른 발생교통량을 감안하여야 함

- 따라서, 장래 사업지 주변가로에 영향을 미치게 될 교통영향평가 대상규모의 개발계획을 본 사업의 장래목표년도 주변가로 첨두시(08~09시) 기준으로 보정하여 적용하였음

【 인접지역 개발에 따른 발생교통량(2033년) 】

(단위 : pcu/h)

구 분	유입	유출	합계
1. 고덕택지 지구단위계획 부분재정비(안)	93	179	272
2. 명일동 복합빌딩 신축공사	47	86	133

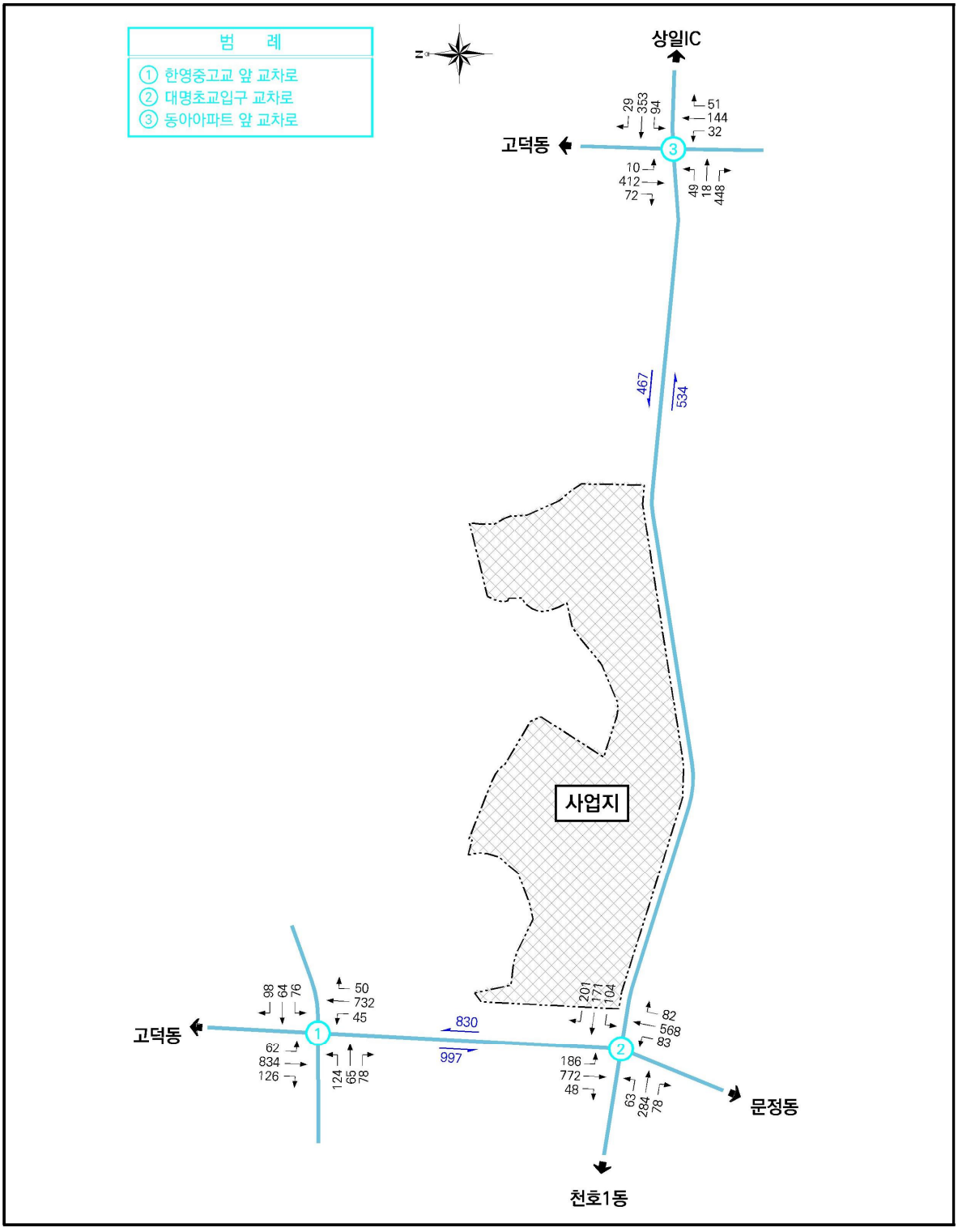
주 : 본 사업의 장래목표년도 주변가로 첨두시(08~09시)에 맞추어 보정한 수치임

자료 : 1) 『고덕택지 지구단위계획 부분재정비(안) 교통영향분석 개선대책수립 변경신고(허용범위이내), 2015.07, ㈜비전도시연구소』

2) 『명일동 복합빌딩 신축공사 교통영향평가(2차변경심의약식), 2025.08, ㈜미래월드이엔씨』

3.1.3 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

가. 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량



【 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량(2033년, 08~09시, pcu/h) 】

나. 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

【 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시) 】

간선도로		거리 (km)	도로 유형	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
동남로	① 한영중고교앞교차로 → ② 대명초교입구교차로	0.33	II	20.6	E
	② 대명초교입구교차로 → ① 한영중고교앞교차로	0.33	II	23.0	E
상암로	② 대명초교입구교차로 → ③ 동아아파트앞교차로	1.00	II	33.8	C
	③ 동아아파트앞교차로 → ② 대명초교입구교차로	1.00	II	33.0	C

다. 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과

【 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시) 】

신호교차로	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 한영중고교앞교차로	2,358	41.17	C
② 대명초교입구교차로	2,645	48.55	C
③ 동아아파트앞교차로	1,712	36.48	C

3.2 사업시행시 교통수요예측

3.2.1 접근방법

- 본 사업은 서울특별시 강동구 상일동 172 일원의 5개 빌라단지(현대, 삼성, 우성, 효성, 대림)를 통합 재건축하여 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로, 이로 인해 발생하는 교통상의 문제점을 종합적으로 예측·분석하여 사업지 내·외부의 영향을 최소화하고, 불필요한 교통유발요인을 제거하여 사업지 주변을 정비할 수 있도록 대책을 수립하는데 목적이 있음

- 통행수요 예측 방법에는 교통과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석(Regression Analysis)방법과 교통수요 발생과 관련 된 요소들을 유사집단으로 구분하고, 교통수요 발생원단위에 의해 통행량을 예측하는 유사집단분석(Category Analysis) 방법이 있는데, 본 검토에서는 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였음

- 본 검토에서는 사업시행으로 인해 발생하는 교통량이 주변지역 교통소통 및 시설에 미치는 영향을 체계적으로 분석하기 위해 다음의 진행과정을 설정하였음

  ① 기존 유사시설에 대한 문헌조사 자료를 통해 상주/상근인구 및 방문/이용인구 원단위를 적용하여 장래 발생되는 1일 총 활동인구를 예측
  ② 장래 용도 특성에 따른 1인당 목적통행횟수를 적용하여 장래 1일 총 통행량 예측
  ③ 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 분포비와 교통수단 분담율, 승용차 및 택시의 평균재차인원을 산출하여 장래목표년도 시간대별 발생교통량 예측
  ④ 첨두시 발생교통량을 주변가로의 장래 교통량 변화추세를 고려하여 가로별 배분
  ⑤ 사업지 주변가로 및 교차로의 장래 자연증가 교통량에 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량을 수용하여 본 평가의 사업미시행시로 분석하고, 여기에 사업지 발생교통량을 가로별로 배분하여 사업시행시 가로 및 교차로의 서비스수준을 분석하고, 이를 사업미시행시와 비교·분석하여 영향정도를 판단

- 본 검토에서는 주변가로 첨두시(08~09시)를 기준으로 장래 사업시행시 서비스수준 분석을 수행하였음

3.2.2 통행발생(Trip Generation)

가. 면적개요

(1) 용도별 면적개요

【 용도별 면적개요 】

구 분	연면적(㎡)			비 고
	지상	지하	합계	
공동주택	191,204.68	139,780.00	330,984.68	1,484 세대
근린생활시설	910.00	1,096.50	2,006.50	-
합 계	192,114.68	140,876.50	332,991.18	-

(2) 공동주택 유형별 면적개요

【 공동주택 유형별 면적개요 】

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용 면적	공용 면적	공급 면적	기타공용면적			계약 면적
						부대복리	지하주차장	기계/전기	
임대 (기부 채납)	59	38	59.98	21.97	81.95	2.21	57.32	1.69	143.17
	74	4	74.99	27.15	102.14	2.77	71.66	2.11	178.68
	84	3	84.98	30.79	115.77	3.13	81.21	2.39	202.50
	소계	45	2,834.14	1,035.93	3,870.12	104.54	2,708.33	79.63	6,762.62
임대 (법적 상한)	59	55	59.98	21.97	81.95	2.21	57.32	1.69	143.17
	74	10	74.99	27.15	10.2.14	2.77	71.66	2.11	178.68
	84	5	84.98	30.79	115.77	3.13	81.21	2.39	202.50
	소계	70	4,473.70	1,633.95	6,107.65	165.02	4,275.11	125.70	10,673.48
분양	59	79	59.98	21.97	91.95	2.21	57.32	1.69	143.17
	74	70	74.99	27.15	102.14	2.77	71.66	2.11	178.68
	84	839	84.98	30.79	115.77	3.13	81.21	2.39	202.50
	114	220	114.65	41.66	156.31	4.23	109.56	3.22	273.32
	146	100	146.89	3.61	200.50	5.42	140.37	4.13	350.42
	168	61	168.78	63.27	232.05	6.23	161.29	4.74	404.31
	소계	1,369	131,493.52	47,853.43	179,346.95	4,850.43	125,656.55	3,694.67	313,548.60
합 계		1,484	138,801.36	50,523.32	189,324.68	5,120.00	132,640.00	3,900.00	330,984.68

나. 활동인구 예측

(1) 활동인구의 원단위 추정

▪ 1일 활동인구 예측을 위해서는 공동주택의 세대당 상주/인구와 근린생활시설의 상근/이용인구 원단위를 추정하는 과정이 필요하고, 본 사업지 여건과 유사할 것으로 판단되는 문헌조사 자료를 적용하였음

【 활동인구 원단위 추정 】

구 분		시 설 명	세대수/ 연면적(㎡)	활동인구(인)		활동인구 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거2	1)고덕아남아파트	82	253	49	3.09	0.60
		2)헬리오시티	746	2,536	761	3.40	1.02
		3)거여1단지	180	621	184	3.45	1.02
		적 용 치	-	-	-	3.38	0.99
	주거3	1)고덕아남아파트	725	2,480	450	3.42	0.62
		3)포레나송파	1,282	5,051	1,359	3.94	1.06
		4)선사현대아파트	1,409	5,227	1,522	3.71	1.08
		적 용 치	-	-	-	3.74	0.98
	주거4	1)한양아파트	120	473	151	3.94	1.26
		3)송파위례리슈빌	411	1,677	464	4.08	1.13
		4)선사현대아파트	126	510	144	4.05	1.14
		적 용 치	-	-	-	4.05	1.16
	주거 5/6	3)송파위례리슈빌	83	348	100	4.19	1.20
		4)강변그대가갤럭시	22	92	26	4.20	1.19
		5)송파파크하비푸르지오	80	329	86	4.11	1.07
		적 용 치	-	-	-	4.16	1.14
근린생활시설		2)아시아선수촌아파트	8,264.00	248	2525	30.04	305.60
		3)포레나송파	1,082.70	35	367	32.55	338.97
		4)선사현대아파트	8,344.36	277	2777	33.20	332.80
		적 용 치	-	-	-	31.68	320.47

주 : 1)원단위는 본 사업의 기준년도(2026년)에 맞춰 보정한 수치임
2)본 사업으로 신축되는 공동주택 주거6의 전용면적은 약 168㎡로 주거5 유형과 유사하여 주거5와 동일한 활동인구 원단위를 적용하였음

자료 : 1)『고덕남아아파트 리모델링 주택사업 교통영향평가(약식), 2024.04, ㈜한유이엔씨』
2)『아시아선수촌아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023.04, ㈜상상이앤씨』
3)『마천3재정비 촉진구역 재개발정비사업 교통영향평가, 2023.03, ㈜우리종합기술』
4)『선사현대아파트 리모델링사업 교통영향평가, 2024.10, ㈜우리종합기술』
5)『문정 건영아파트 리모델링사업 교통영향평가, 2023.04, ㈜한솔알앤디』

(2) 사업지 1일 총 활동인구 예측

▪ 앞에서 추정된 활동인구 원단위를 적용하여 사업지 1일 총 활동인구를 예측한 결과, 총 7,721인/일로 예측되었음

【 사업지 1일 총 활동인구 예측 】

구 분		세대수/연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		1일 총 활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	172	3.38	0.99	582	170	752
	주거3	931	3.74	0.98	3,477	908	4,385
	주거4	220	4.05	1.16	891	254	1,145
	주거5	100	4.16	1.14	416	114	530
	주거6	61	4.16	1.14	254	70	324
	소 계	**1,484**	-	-	**5,620**	**1,516**	**7,136**
근린생활시설		1,660.26	31.68	320.47	53	532	585
합 계		-	-	-	**5,673**	**2,048**	**7,721**

(3) 장래목표년도 사업지 1일 총 활동인구 예측

▪ 1일 총 활동인구는 서울특별시의 사회경제지표와 통행패턴이 변화함에 따라 증가하거나 감소할 수 있는데, 상주인구와 상근인구는 장래목표년도의 원단위를 기준년도(2024년)와 동일하게 적용하였음

▪ 이용인구와 방문인구의 경우 장래 목적통행량 증감에 따라 전반적인 변화가 예상되므로, 본 검토에서는 통행수요의 탄력적 적용을 위해 상위계획인 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 목적통행량 연평균증가율(`25년~`30년 : -0.28%, `30년~`35년 : -0.49%)을 적용하였음

▪ 장래목표년도 사업지 1일 총 활동인구 예측 결과, 총 7,668인/일로 예측되었음

【 장래목표년도 사업지 1일 총 활동인구 예측(2033년) 】

(단위 : 인/일)

구 분		세대수/연면적(㎡)	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	172	582	165	747
	주거3	931	3,477	884	4,361
	주거4	220	891	249	1,140
	주거5	100	416	111	527
	주거6	61	254	68	322
	소 계	**1,484**	**5,620**	**1,477**	**7,097**
근린생활시설		1,660.26	53	518	571
합 계		-	**5,673**	**1,995**	**7,668**

(4) 장래목표년도 1일 총 통행량 예측

▪ 장래 사업지의 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구를 통행량으로 전환하는 과정이 필요하며, 공동주택의 상주인구에 대해서는『2023년도 수도권 여객 기종점통행량 (O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 서울특별시 1인당 목적통행횟수를 적용하여 예측하였음

▪ 장래목표년도 사업지 1일 총 통행량 예측 결과, 총 23,822통행/일로 예측되었음

【 장래목표년도 사업지 1일 총 통행량 예측(2033년) 】

(단위 :통행/일)

구 분		세대수/ 연면적(㎡)	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	172	2,043	330	2,373
	주거3	931	12,204	1,768	13,972
	주거4	220	3,127	498	3,625
	주거5	100	1,460	222	1,682
	주거6	61	892	136	1,028
	소 계	**1,484**	**19,726**	**2,954**	**22,680**
근린생활시설		1,660.26	106	1,036	1,142
합 계		-	**19,832**	**3,990**	**23,822**

다. 시간대별 유출입 통행량 예측

(1) 시간대별 유출입 분포비

【 활동인구의 시간대별 유출입 분포비(현황) 】

(단위 : %)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	-	11.2	-	10.9	0.6	1.7	-	-
07~08시	-	30.3	-	36.9	1.4	4.7	0.2	0.2
08~09시	-	38.5	-	42.3	3.8	6.1	2.3	1.3
09~10시	-	10.9	-	7.0	3.9	6.0	5.3	3.3
10~11시	-	4.8	-	2.3	4.5	6.9	7.0	5.1
11~12시	-	1.3	-	0.6	5.9	7.8	8.5	6.8
12~13시	-	0.4	0.5	-	6.9	7.5	8.5	8.1
13~14시	0.4	0.4	2.9	-	8.1	8.1	10.7	8.8
14~15시	0.6	0.3	4.4	-	9.8	8.9	11.8	10.5
15~16시	1.5	0.3	6.9	-	10.9	8.9	10.8	10.8
16~17시	3.9	0.2	12.1	-	11.0	8.9	10.4	11.1
17~18시	8.6	0.3	16.9	-	9.6	8.1	8.8	10.0
18~19시	24.4	0.5	19.2	-	9.1	6.8	7.4	9.1
19~20시	27.2	0.4	16.6	-	7.6	5.1	5.1	7.3
20~21시	21.0	0.2	12.5	-	4.7	3.2	2.8	5.1
21시 이후	12.4	-	8.0	-	2.2	1.3	0.4	2.5
합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

구 분	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07시 이전	5.4	-	-	-
07~08시	22.8	-	0.6	1.1
08~09시	38.1	-	1.6	1.9
09~10시	23.0	-	3.4	2.9
10~11시	8.2	-	5.2	4.1
11~12시	1.8	-	7.5	6.8
12~13시	0.7	-	8.9	8.1
13~14시	-	-	8.3	8.8
14~15시	-	-	8.6	8.5
15~16시	-	-	9.1	8.9
16~17시	-	2.0	10.2	9.5
17~18시	-	6.0	10.5	10.6
18~19시	-	15.8	9.9	10.5
19~20시	-	22.4	8.4	9.0
20~21시	-	33.7	5.5	6.4
21시 이후	-	20.1	2.3	2.9
합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

자료 : 문헌조사 자료

(2) 장래목표년도 사업지 시간대별 유출입 통행량 예측

【 사업지 시간대별 유출입 통행량 예측(2033년) 】

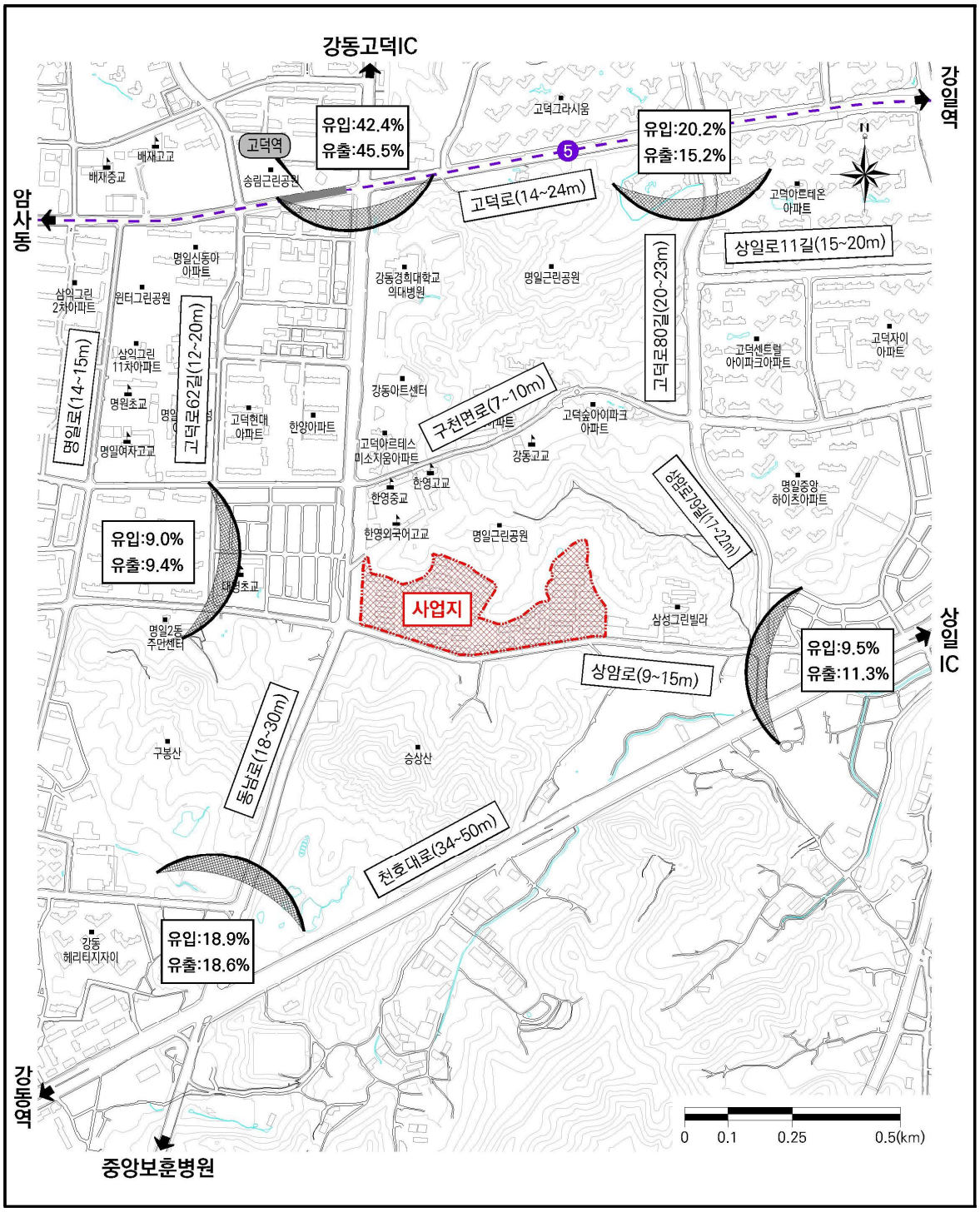
(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	-	495	-	271	19	50	-	-
07~08시	-	1,339	-	917	41	139	3	3
08~09시	-	1,701	-	1,052	112	180	34	19
09~10시	-	482	-	174	115	178	78	49
10~11시	-	212	-	57	133	204	103	75
11~12시	-	57	-	15	175	231	126	100
12~13시	-	18	12	-	204	222	126	120
13~14시	18	18	72	-	240	240	158	130
14~15시	27	13	109	-	290	263	174	155
15~16시	66	13	172	-	323	263	160	160
16~17시	172	9	301	-	325	263	154	164
17~18시	380	13	420	-	284	240	130	148
18~19시	1,078	22	477	-	269	201	109	134
19~20시	1,202	18	413	-	225	151	75	108
20~21시	928	9	311	-	139	95	41	75
21시 이후	548	-	199	-	65	39	6	37
합 계	**4,419**	**4,419**	**2,486**	**2,486**	**2,959**	**2,959**	**1,477**	**1,477**

구 분	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07시 이전	3	-	-	-
07~08시	12	-	3	6
08~09시	21	-	8	10
09~10시	12	-	18	15
10~11시	4	-	27	21
11~12시	1	-	39	35
12~13시	-	-	46	42
13~14시	-	-	43	46
14~15시	-	-	45	44
15~16시	-	-	47	46
16~17시	-	1	53	49
17~18시	-	3	54	55
18~19시	-	8	51	54
19~20시	-	12	44	47
20~21시	-	18	28	33
21시 이후	-	11	12	15
합 계	**53**	**53**	**518**	**518**

3.2.3 통행분포(Trip Distribution)

- 본 검토에서는 사업지 주변 유사시설의 문헌조사 자료를 바탕으로 각 방향별 통행분포비를 인용하여 본 사업지 발생교통량을 가로에 배분하였음



【 사업지 외부 방향별 통행분포비 】

3.2.4 수단분담(Modal Split)

가. 교통수단분담률 예측

▪ 교통수단분담률 예측 과정은 통행량을 차량단위로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량을 차량교통량으로 전환하기 위한 변수로서 각 교통수단별 분담률과 재차인원이 필요하며, 이러한 변수를 환산하기 위해 용도별 문헌조사 자료를 적용하였음

【 교통 수단분담률(현황) 】

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	상주인구	통근	37.1	5.5	21.8	29.7	5.9	100.0
		통학	12.4	4.0	28.4	28.2	27.0	100.0
		기타	31.2	7.6	21.8	24.0	15.4	100.0
	방문인구		35.4	8.9	20.9	22.6	12.2	100.0
근린생활시설	상근인구		28.4	6.2	25.4	28.5	11.5	100.0
	이용인구		22.6	5.6	17.3	22.4	32.1	100.0

자료 : 문헌조사 자료

▪ 사업지 장래 교통수단분담률은 위에서 도출된 교통수단분담률을 기준으로 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시한 장래 교통수단별 분담률의 연평균증가율을 적용하여 예측하였으며, 그 결과는 다음과 같음

【 교통수단분담률 예측(2033년) 】

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	상주인구	통근	37.1	5.3	21.5	30.3	5.8	100.0
		통학	12.4	3.9	28.0	28.9	26.8	100.0
		기타	31.2	7.4	21.5	24.6	15.3	100.0
	방문인구		35.5	8.6	20.6	23.2	12.1	100.0
근린생활시설	상근인구		28.4	6.0	24.9	29.4	11.3	100.0
	이용인구		22.7	5.4	17.0	23.1	31.8	100.0

나. 장래목표년도 시간대별·수단별 총통행량 예측

【 시간대별·수단별 유출입 통행량 예측(2033년) 】

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시 이전	7	233	1	41	5	193	6	241	3	108	22	816	838
07~08시	18	656	4	118	12	576	16	707	9	347	59	2,404	2,463
08~09시	55	826	13	147	38	705	43	870	26	414	175	2,962	3,137
09~10시	71	276	17	51	47	204	54	254	34	113	223	898	1,121
10~11시	85	181	21	36	56	125	64	152	41	75	267	569	836
11~12시	108	139	26	31	71	93	81	110	55	65	341	438	779
12~13시	120	129	28	30	81	83	94	98	65	62	388	402	790
13~14시	157	138	37	32	115	90	132	106	90	68	531	434	965
14~15시	186	152	44	36	143	98	161	115	111	74	645	475	1,120
15~16시	214	154	51	36	173	100	197	117	133	75	768	482	1,250
16~17시	269	155	61	37	232	101	267	117	176	76	1,005	486	1,491
17~18시	340	145	72	34	296	95	349	111	211	74	1,268	459	1,727
18~19시	594	133	108	31	455	87	568	102	259	66	1,984	419	2,403
19~20시	604	106	105	24	445	70	566	82	239	54	1,959	336	2,295
20~21시	447	73	77	17	330	48	421	56	172	36	1,447	230	1,677
21시 이후	253	32	43	7	191	22	244	25	99	16	830	102	932
합 계	**3,528**	**3,528**	**708**	**708**	**2,690**	**2,690**	**3,263**	**3,263**	**1,723**	**1,723**	**11,912**	**11,912**	**23,824**

다. 사업지 발생교통량 예측

(1) 평균재차인원 산정

- 본 사업지 활동인구의 유출입분포 및 수단분담률에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 교통수단별 활동인구를 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제 교통량 규모를 재산출하는 과정이 필요함

- 본 검토에서는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 승용차와 택시의 평균재차인원을 산정하였음

【 유사시설 차종별 평균재차인원 】

(단위 : 인/대)

구 분	승용차		택시	
	상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	1.45	1.46	1.50	1.50
근린생활시설	1.33	1.60	1.00	1.50

자료 : 문헌조사 자료

(2) 장래목표년도 사업지 발생교통량 산정

【 사업지 시간대별 발생교통량(2033년) 】

(단위 : 대/시, 대/일)

사업지 전체							
구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시 이전	6	181	1	30	7	211	218
07~08시	14	509	3	87	17	596	613
08~09시	**43**	**640**	**9**	**108**	**52**	**748**	**800**
09~10시	52	213	12	37	64	250	314
10~11시	62	138	14	26	76	164	240
11~12시	80	104	18	22	98	126	224
12~13시	89	96	21	22	110	118	228
13~14시	116	102	27	23	143	125	268
14~15시	138	113	32	26	170	139	309
15~16시	161	114	36	26	197	140	337
16~17시	204	115	44	26	248	141	389
17~18시	260	108	52	24	312	132	444
18~19시	456	99	79	21	535	120	655
19~20시	466	79	78	17	544	96	640
20~21시	345	54	56	12	401	66	467
21시 이후	196	23	30	5	226	28	254
합 계	**2,688**	**2,688**	**512**	**512**	**3,200**	**3,200**	**6,400**
공동주택							
구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시 이전	5	181	1	30	6	211	217
07~08시	11	508	2	87	13	595	608
08~09시	**35**	**638**	**8**	**108**	**43**	**746**	**789**
09~10시	47	210	11	36	58	246	304
10~11시	57	134	13	25	70	159	229
11~12시	73	98	17	21	90	119	209
12~13시	81	88	19	20	100	108	208
13~14시	108	94	25	21	133	115	248
14~15시	130	105	30	24	160	129	289
15~16시	152	106	34	24	186	130	316
16~17시	194	106	42	24	236	130	366
17~18시	250	97	50	22	300	119	419
18~19시	447	87	77	19	524	106	630
19~20시	458	68	76	15	534	83	617
20~21시	340	44	55	10	395	54	449
21시 이후	194	18	30	4	224	22	246
합 계	**2,582**	**2,582**	**490**	**490**	**3,072**	**3,072**	**6,144**

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시 08~09시임

〈표 계속〉

(단위 : 대/시, 대/일)

근린생활시설							
구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시 이전	1	-	-	-	1	-	1
07~08시	3	1	1	-	4	1	5
08~09시	**8**	**2**	**1**	**-**	**9**	**2**	**11**
09~10시	5	3	1	1	6	4	10
10~11시	5	4	1	1	6	5	11
11~12시	7	6	1	1	8	7	15
12~13시	8	8	2	2	10	10	20
13~14시	8	8	2	2	10	10	20
14~15시	8	8	2	2	10	10	20
15~16시	9	8	2	2	11	10	21
16~17시	10	9	2	2	12	11	23
17~18시	10	11	2	2	12	13	25
18~19시	9	12	2	2	11	14	25
19~20시	8	11	2	2	10	13	23
20~21시	5	10	1	2	6	12	18
21시 이후	2	5	-	1	2	6	8
합 계	**106**	**106**	**22**	**22**	**128**	**128**	**256**

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시 08~09시임

【 사업지 발생교통량 예측결과 요약(2033년) 】

(단위 : pcu/시, pcu/일)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
주변가로 및 사업지 첨두시	43	640	9	108	52	748	800
1일 발생교통량	2,688	2,688	512	512	3,200	3,200	6,400

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시 08~09시임

3.2.5 통행배분(Traffic Assignment)

- 분포교통량을 교통 네트워크(network) 속의 흐름을 보고 교통주체의 경로 선택에 의한 네트워크의 각 링크(link)상의 교통량을 예측하는 작업을 통행배분이라고 함

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 첨두시 발생교통량을 사업지구 주변 가로에 배분하는 과정을 거치게 됨

- 본 사업지와 같이 비교적 소규모인 지역에 일반적으로 도시권 전체에 대한 배분교통량 예측에 사용되는 기법을 적용하는 것은 죤구분, OD교통량 추정 등의 어려움이 있으며, 배분작업에 시간과 비용이 많이 소요되는 등의 문제점이 있으므로, 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법으로는 다음과 같은 방법이 있음

  - 대상지역의 유출입 교통량의 비율이 높을 것으로 예상되는 통행분포 지역에 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배분하는 방법

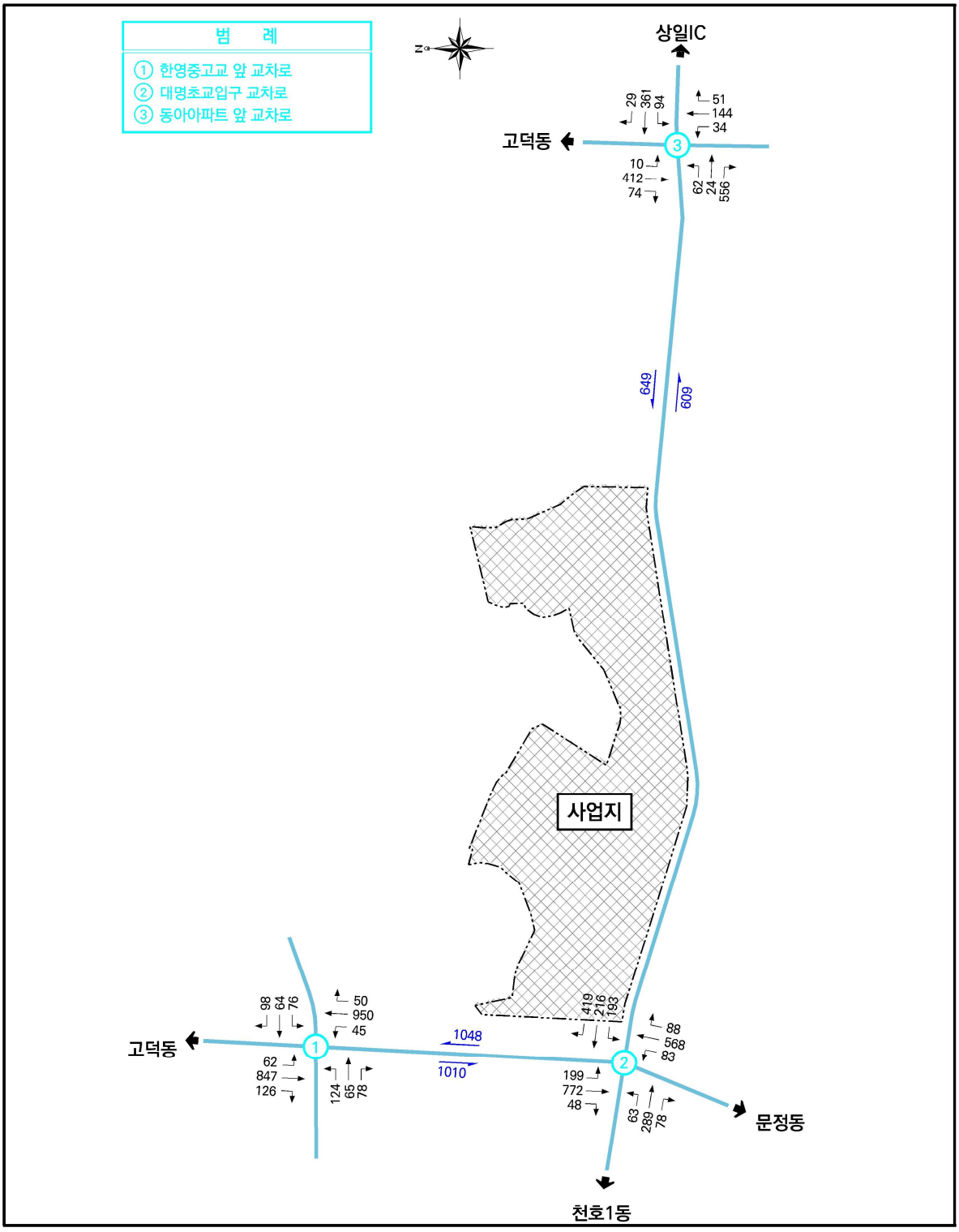
  - 대상지역 주변 유사시설의 차량의 방향별 분포비율을 조사하여 사업대상지에서 발생될 교통량을 유사시설의 방향별 분포비율에 따라 배분하는 방법

  - 대상지역 주변 지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나 최소시간경로(Minimum Time Path)에 따른 배분방법 등이 대상지역의 가로 이용특성과 잘 부합되지 않을 경우에 현실적인 배분방법으로 대상지역 주변 가로의 차량이용율을 적용하는 방법

- 본 검토에서는 통행분포(Trip Distribution) 과정에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 가로배분 기법중의 하나인 최소시간경로(Minimum Time Path) 통행배정기법으로 가로에 배분하였음

3.2.6 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

가. 사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량



【 사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량(2033년, 08~09시, pcu/h) 】

나. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

【 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시) 】

간선도로		거리 (km)	도로 유형	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
동남로	① 한영중고교앞교차로 → ② 대명초교입구교차로	0.33	II	20.5	E
	② 대명초교입구교차로 → ① 한영중고교앞교차로	0.33	II	22.7	E
상암로	② 대명초교입구교차로 → ③ 동아아파트앞교차로	1.00	II	33.7	C
	③ 동아아파트앞교차로 → ② 대명초교입구교차로	1.00	II	33.0	C

다. 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과

【 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08~09시) 】

신호교차로	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 한영중고교앞교차로	2,589	41.54	C
② 대명초교입구교차로	3,021	48.80	C
③ 동아아파트앞교차로	1,851	35.40	C

3.3 주차수요 예측

3.3.1 법정주차대수 산정

▪ 본 사업지의 법정주차대수는 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026.07.13..』 제20조제1항 관련 [별표2] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 따라 산정하였음

【 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 】

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

자료 : 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, [별표2] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 (2026.07.13.)』

【 공동주택 부설주차장의 설치기준 】

주택의 규모 (전용면적 : ㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)				주차장 설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역	전용면적(㎡)	설치기준
85이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110	60이하	0.7대/세대
85초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85	60초과	1대/세대

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2026.09.08.』

▪ 본 사업지 법정주차대수는 총 1,966대(공동주택 1,954대, 근린생활시설 12대)로 산정되었음

【 사업지 법정주차대수 산정 】

구 분		세대수/ 연면적(㎡)	전용면적 (㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	산정기준		법정주차(대)		
					면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용대수
공동 주택	59형	38	59.98	2,279.24	1/75	1/0.8	30.4	30.4	30.4
	74형	4	74.99	299.96	1/75	1/1.0	4.0	4.0	4.0
	84형	3	84.98	254.94	1/75	1/1.0	3.4	3.0	3.4
	59형	55	59.98	3,298.90	1/75	1/0.8	44.0	44.0	44.0
	74형	10	74.99	749.90	1/75	1/1.0	10.0	10.0	10.0
	84형	5	84.98	424.90	1/75	1/1.0	5.7	5.0	5.7
	59형	79	59.98	4,738.42	1/75	1/0.8	63.2	63.2	63.2
	74형	70	74.99	5,249.30	1/75	1/1.0	70.0	70.0	70.0
	84형	839	84.98	71,298.22	1/75	1/1.0	950.6	839.0	950.6
	114형	220	114.65	25,223.00	1/65	1/1.0	388.0	220.0	388.0
	146형	100	146.89	14,689.00	1/65	1/1.0	226.0	100.0	226.0
	168형	61	168.78	10,295.58	1/65	1/1.0	158.4	61.0	158.4
	소 계	**1,484**	**1,090.17**	**138,801.36**	-	-	**1,953.7**	**1,449.6**	**1,953.7**
근린생활시설		1,660.26		1,660.26		1/134		12.4	**12대**
합 계		**1,966대**							

3.3.2 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

▪ 주차발생 원단위법은 기존 건축물에 대한 세대당 원단위 조사 결과치를 토대로 수요를 추정하는데, 첨두시간의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래 변화하지 않는다는 가정하에서 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같음

【 주차발생 원단위법 산출 모형 】

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

【 유사시설 주차발생 원단위 】

구 분		시 설 명	세대수/ 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
공동 주택	주거2	1)고덕아남아파트	82	1.18
		2)헬리오시티	746	1.17
		3)거여1단지	180	1.21
		적 용 치	-	**1.18**
	주거3	1)고덕아남아파트	725	1.33
		3)포레나송파	1,282	1.34
		4)선사현대아파트	1,409	1.32
		적 용 치	-	**1.33**
	주거4	1)한양아파트	120	1.41
		3)송파위례리슈빌	411	1.44
		4)선사현대아파트	126	1.43
		적 용 치	-	**1.43**
	주거 5/6	3)송파위례리슈빌	83	1.54
		4)강변그대가갤럭시	22	1.56
		5)송파파크하비푸르지오	80	1.48
		적 용 치	-	**1.52**

【 표 계속 】

구 분	시 설 명	세대수/ 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
근린생활시설	2)아시아선수촌아파트	8,264.00	7.17
	3)포레나송파	1,082.70	6.94
	4)선사현대아파트	8,344.36	7.11
	적 용 치	**-**	**7.13**

주 : 1)원단위는 본 사업의 기준년도(2026년)에 맞춰 보정한 수치임
2)본 사업으로 신축되는 공동주택 주거6의 전용면적은 약 168㎡로 주거5 유형과 유사하여 주거5와 동일한 활동인구 원단위를 적용하였음

자료 : 1) 『고덕남아아파트 리모델링 주택사업 교통영향평가(약식), 2024.04, ㈜한유이엔씨』
2) 『아시아선수촌아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023.04, ㈜상상이앤씨』
3) 『마천3재정비 촉진구역 재개발정비사업 교통영향평가, 2023.03, ㈜우리종합기술』
4) 『선사현대아파트 리모델링사업 교통영향평가, 2024.10, ㈜우리종합기술』
5) 『문정 건영아파트 리모델링사업 교통영향평가, 2023.04, ㈜한솔알앤디』

- 장래목표년도 주차발생 원단위는 『제63회 서울통계연보, 2023』에서 제시하고 있는 『자동차 등록대수(관용, 영업용 제외) 연평균 증가율(`20~23년 : +0.42』을 적용하여 보정하였음

- 또한, 주차발생에 영향을 미치는 변수인 주차이용효율은 공동주택의 경우 야간 박차개념으로 해석하여 1.00으로 적용하였고, 비주거시설은 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구, 교통개발연구원(KOTI)』에서 권고하는 값인 0.90을 적용하였음

- 이에, 주차발생 원단위법에 의한 본 사업지 주차수요 추정 결과, 총 2,074대로 예측되었음

【 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2033년) 】

구 분		세대수/ 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율	주차수요(대)
공동주택	주거2	172	1.21	1.00	208
	주거3	931	1.37	1.00	1,275
	주거4	220	1.48	1.00	326
	주거5	100	1.56	1.00	156
	주거6	61	1.56	1.00	95
	소 계	**1,484**	**-**	**-**	**2,060**
근린생활시설		1,660.26	7.34	0.90	14
합 계		**-**	**-**	**-**	**2,074**

3.3.3 주차수요 종합검토

가. 주차수요 종합검토

- 본 사업지는 총 2,991대의 주차대수를 계획하였으며, 이는 법정주차대수 1,966대의 152.14%, 장래목표년도(2033년) 주차수요 2,074대의 144.21%를 확보한 사항으로 장래 주차수급상의 문제는 없을 것으로 판단됨

【 주차수요 종합검토 】

구 분	법정주차 (대)	계획주차 (대)	주차수요(대)	확보비율(%)	
			원단위법	법정기준	수요기준
공동주택	1,954	2,968	2,060	151.89	144.08
근린생활시설	12	23	14	191.67	164.29
합 계	**1,966**	**2,991**	**2,074**	**152.14**	**144.21**

제4장 교통처리계획

4.1 교통처리계획(안)

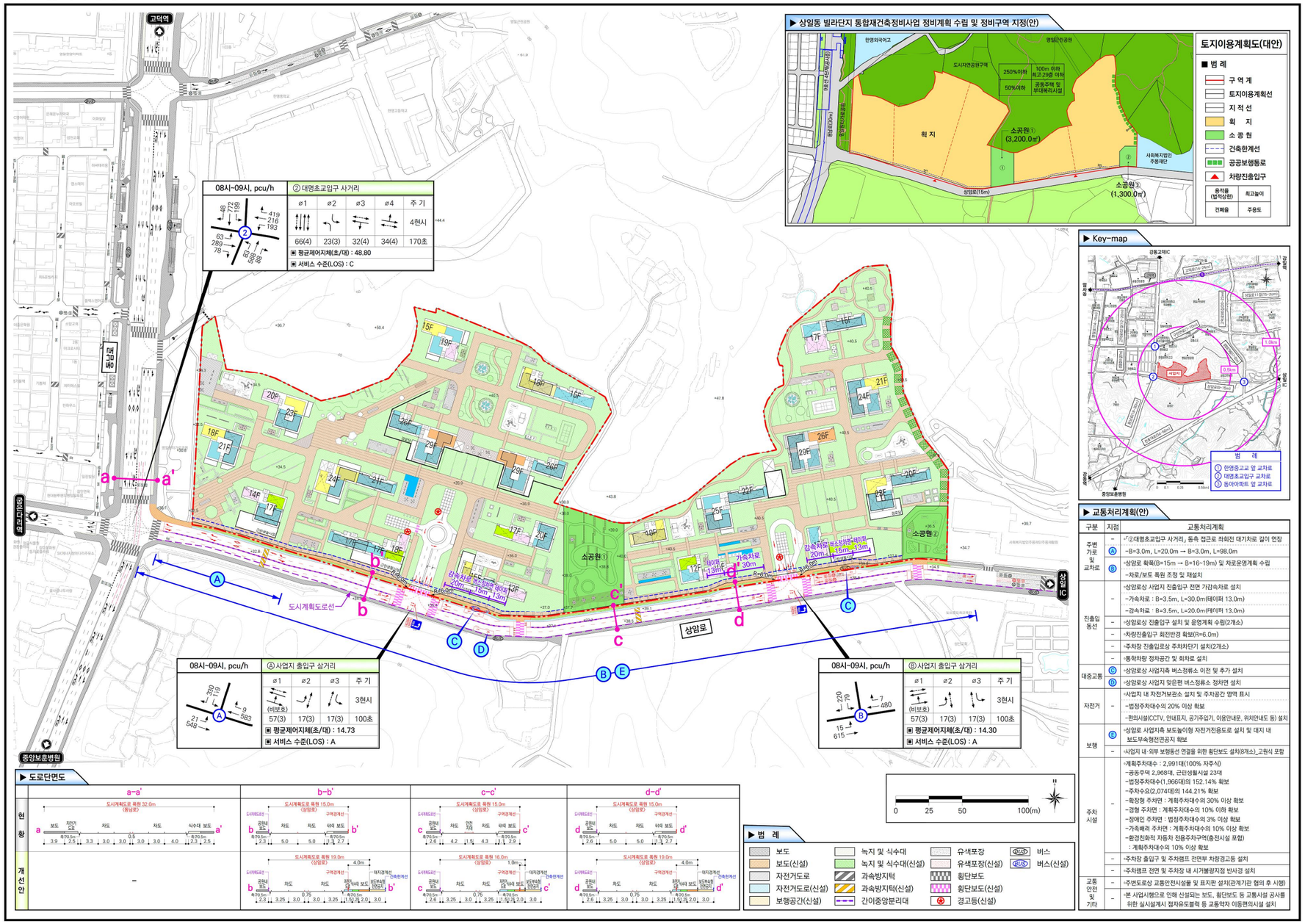
【 교통처리계획(안) 】

구분	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	◦「②대명초교입구 사거리」 동측 접근로 좌회전 대기차로 길이 연장
	Ⓐ	-B=3.0m, L=20.0m→B=3.0m, L=98.0m
	Ⓑ	◦ 상암로 확폭(B=15m→B=16~19m) 및 차로운영계획 수립
		-차로/보도 폭원 조정 및 재설치
진출입 동선	-	◦ 상암로상 사업지 진출입구 전면 가감속차로 설치
		-가속차로 : B=3.5m, L=30.0m(테이퍼 13.0m)
		-감속차로 : B=3.5m, L=20.0m(테이퍼 13.0m)
	-	◦ 상암로상 진출입구 설치 및 운영계획 수립(2개소)
	-	◦ 차량진출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	◦ 주차장 진출입로상 주차차단기 설치(2개소)
	-	◦ 통학차량 정차공간 및 회차로 설치
대중교통	Ⓒ	◦ 상암로상 사업지측 버스정류소 이전 및 추가 설치
	Ⓓ	◦ 상암로상 사업지 맞은편 버스정류소 정차면 설치
자전거	-	◦ 사업지 내 자전거보관소 설치 및 주차공간 영역 표시
		-법정주차대수의 20% 이상 확보
		-편의시설(CCTV, 안내표지, 공기주입기, 이용안내문, 위치안내도 등) 설치
보 행	Ⓔ	◦ 상암로 사업지측 보도높이형 자전거전용도로 설치 및 대지 내 보도부속형전면공지 확보
	-	◦ 사업지 내·외부 보행동선 연결을 위한 횡단보도 설치(8개소)_고원식 포함
주차 시설	-	◦ 계획주차대수 : 2,991대(100% 자주식) -공동주택 2,968대, 근린생활시설 23대 -법정주차대수(1,966대)의 152.14% 확보 -주차수요(2,074대)의 144.21% 확보 -확장형 주차면 : 계획주차대수의 30% 이상 확보 -경형 주차면 : 계획주차대수의 10% 이하 계획 -장애인전용 주차면 : 법정주차대수의 3% 이상 확보 -가족배려 주차면 : 계획주차대수의 10% 이상 확보 -환경친화적 자동차 전용주차구역(충전시설 포함) : 계획주차대수의 10% 이상 확보
	-	◦ 주차장 출입구 및 주차램프 전면부 차량경고등 설치
	-	◦ 주차램프 전면 및 주차장 내 시거불량지점 반사경 설치
교통안전 및 기타	-	◦ 주변도로상 교통안전시설물 및 표지판 설치(관계기관 협의 후 시행)
	-	◦ 본 사업시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등 교통시설 공사를 위한 실시설계시 점자유도블럭 등 교통약자 이동편의시설 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

4.2 교통처리계획도(`26.09)

▣ 교통처리계획도



Chap. VI



경관성 검토서

목 차 Contents

1. 사업의 개요 1
- 1 계획의 배경 및 목적 1
- 2 계획의 범위 및 내용 1

2. 현황조사 및 분석 2
- 1 관련법규검토 2
- 2 관련계획 검토 8
- 3 경관현황 분석 9
- 4 경관종합 분석 및 과제도출 11

3. 경관계획 12
- 1 경관방향 설정 12
- 2 목표의 설정 13
- 3 전략의 수립 13
- 4 조망점 선정 15

4. 경관기본구상 19
- 1 경관 기본방향 설정 19

5. 경관시뮬레이션 분석 20
- 1 관련용어의 개념 20
- 2 적용계획 기준 21
- 3 장소별 경관설정 22
- 4 경관시뮬레이션 분석 23

6. 분석결과 및 종합 30

1. 사업의 개요

1 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 도시경관은 시민 한 사람 한 사람의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성되며, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지임
- 양호한 도시경관이란 시각적으로 아름다울 뿐 아니라 안전, 편리, 기능적이면서 시민들이 윤택하고, 편안함을 느낄 수 있는 쾌적한 환경을 기반으로 성립됨
- 대상지는 강동구 상일동에 위치하며 주변 산림자원, 공동주택들이 주로 위치하며, 남측 승상산, 북측 명일근린공원 등이 인접하여 자연경관을 형성하고 있어 계획적이고 체계적인 정비사업이 이루어질 수 있도록 대상지와 주변지역에 대한 경관변화 검토가 필요함

나. 계획의 목적

- 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단
- 경관 Simulation 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 Amenity에 끼치는 부정적 영향을 최소화
- 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토·분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

2 계획의 범위 및 내용

가. 경관계획의 범위

- 공간적 범위 : 사업명 : 상일동빌라단지 통합재건축사업
  위 치 : 서울특별시 강동구 상일동 174번지 일원
  면 적 : 82,640.7㎡

나. 경관계획의 내용

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

2. 현황조사 및 분석

1 관련법규검토

가. 관련법규 검토

1) 경관법

구분	개념
경관계획의 수립권자 및 대상지역 (법 제7조)	① 다음 각 호의 자는 관할구역에 대하여 경관을 보전·관리 및 형성하기 위한 계획(이하 "경관계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 1. 시·도지사 2. 인구 10만명을 초과하는 시[「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시(이하 "행정시"라 한다)는 제외한다. 이하 같다]의 시장 3. 인구 10만명을 초과하는 군(광역시 관할구역에 있는 군은 제외한다. 이하 이 조 제2항 및 제4항에서 같다)의 군수 ② 인구 10만명 이하인 시·군의 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장은 관할구역에 대하여 경관계획을 수립할 수 있다. ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장 등 또는 경제자유구역청장은 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도,시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다), 행정시 또는 경제자유구역청의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 공동으로 경관계획을 수립할 수 있다. ④ 도지사는 시장·군수가 요청하거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 둘 이상의 시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 경관계획을 수립할 수 있다.
경관계획 수립의 제안 (법 제8조)	① 주민(경관계획의 수립에 따른 이해관계자를 포함한다)은 제7조에 따라 경관계획을 수립할 수 있는 자에게 제안 내용을 첨부하여 경관계획의 수립을 제안할 수 있다. ② 제1항에 따라 경관계획의 수립을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 경관계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
경관계획의 내용 (법 제9조)	① 경관계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 경관계획에는 제4호부터 제11호까지의 사항을 생략할 수 있고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획에는 제5호부터 제9호까지 및 제11호의 사항을 생략할 수 있다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항 3. 경관구조의 설정에 관한 사항

구분	개념
경관계획의 내용 (법 제9조)	4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(이하 "중점경관관리구역"이라 한다)의 관리에 관한 사항 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 "경관지구"라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항 6. 제16조에 따른 경관사업의 추진에 관한 사항 7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항 8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항 9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항 10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 11. 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 ② 경관계획이 이미 수립된 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할구역에서 수립하는 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획은 해당 시·도의 경관계획에 부합되어야 하며, 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획 내용과 시·도의 경관계획의 내용이 다른 경우 시·도의 경관계획이 우선한다. ③ 시·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장(이하"시·도지사등"이라 한다)은 경관계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 다른 법률에 따른 경관 관련 계획에 부합되게 하여야 하고, 경관계획이 수립된 이후 다른 법률에 따른 경관 관련 계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 경관계획에 부합되게 하여야 한다. ④ 경관계획은 도시·군기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 도시·군기본계획이 우선한다. ⑤ 국토교통부장관은 경관계획의 수립기준 등에 관하여 대통령령으로 정하는바에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 공동으로 정하여 고시하여야 한다.
공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조)	① 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 공청회를 개최하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정할 때에는 경관계획에 반영하여야 한다. ② 제1항에 따른 공청회 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. ③ 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 해당 지방의회(행정시 및 경제자유구역청의 경우에는 행정시 및 경제자유구역청이 소속한 지방자치단체의 의회를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

구분	개념
공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조)	④ 도지사는 제7조제4항에 따라 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는관계 시장·군수의 의견을 듣기 위하여 기한을 명시하여 경관계획안을 관계 시장·군수에게 보내야 한다. ⑤ 제4항에 따라 경관계획안을 받은 시장·군수는 명시된 기한까지 그 경관계획안에 대한 의견을 도지사에게 제출하여야 하며, 그 기한 내에 의견을제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.
경관계획의 수립절차 (법 제12조)	① 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 환경부장관 등 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 제29조제1항에 따라 해당 시·도지사 또는 시장·군수 소속으로 설치하는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. ③ 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하였을 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 보내야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하고 주민이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
개발사업의 경관심의 (법 제27조)	①「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다. ③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항 ④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게「건축법」제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

2) 서울특별시 경관조례

구분	개념
경관계획 수립 제안서의 처리절차 (법 제6조)	① 「경관법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제2조제4항에 따라 경관계획의 수립을 제안하려는 자는 별지 제1호 서식에 따라 제안서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출 하여야 한다. 1. 경관계획제안서 가. 제안의 개요 나. 경관계획의 목적 및 기본방향 다. 경관자원의 조사 및 평가결과 라. 경관형성의 전망 및 대책 등 경관계획의 내용 마. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 2. 경관현황분석도 3. 경관기본구상도 4. 경관계획도 및 경관시뮬레이션 5. 그 밖에 경관계획 제안의 타당성을 입증하는 서류 등 ② 제1항에 따른 경관계획 수립의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 1. 경관계획의 필요성 여부 2. 경관계획 내용의 적정성 여부 3. 도시기본계획 등 상위계획 및 관련 계획과의 부합성 및 기존에 수립된 경관계획과의 연계성 여부 4. 다른 법령에의 위반여부 5. 재원조달 가능성 여부 6. 그 밖에 경관계획과 관련하여 필요한 사항 ③ 시장은 제안서에 제1항 각 호의 서류가 첨부되지 아니하였거나 미비한 경우에는 제안한 자로 하여금 이를 보완하도록 요청할 수 있다. ④ 시장은 제출된 제안서와 관련하여 관련 기관 및 서울특별시 자치구청장에게 의견 또는 관련 자료를 요청할 수 있다.
경관계획의 내용 (법 제7조)	법 제9조제1항제11호의 규정에 따른 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다. 1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 국가유산보호구역, 서울 한양도성축 · 수변축 · 자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 경관가이드라인 운용 등 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항

3) 개발사업의 경관심의

• 경관심의 대상 및 심의시기 (경관법시행령제19조제1항 및 제4항 관련별표)

- 대상사업: 시행령 별표1의 개발사업으로서 대상지역 면적이 30,000㎡ 이상
- 심의시기

▸ 시행령별표 : 각종개발사업의 승인·수립·결정·확정전 또는 각종 구역 지구의 지정 전

▸ 지침3-2-1 : 도시계획위원회(도시재정비위원회) 심의에 앞서 실시

구분	경관심의 대상 개발사업	심의 시기
도시의 개발	「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업	「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전
	「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업	「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정 전. 다만, 「도시개발법」 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우에는 개발계획의 수립 전을 말한다.
	「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)	「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전
	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정 전

• 경관심의기준 (지침 3-3-1)

- 개발사업의 경관 심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 계획의 경관 측면의 적정성과 타당성을 검토하며, 사업의 특성 및 지역 여건 등을 고려하여 별도의 세부 심의기준을 정할 수 있다.

(1) 경관현황조사 및 분석
대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석

(2) 경관계획의 기본방향 및 목표
경관의 보전·관리·형성에 관한 기본방향, 목표 및 전략

(3) 경관기본구상
토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격 설정 및 각 공간별 계획 방향

(4) 주요 경관요소의 계획방향

▸ 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등의 계획방향

▸ 야간경관, 색채, 공공시설물, 옥외 광고물 등의 계획방향 필요시 그 밖의 사항

• 경관심의주체 (조례 제25조)

- 국토계획법 제113조에 해당하는 사항 : 시 도시계획위원회
- 도시재정비촉진법 제34조에 해당하는 사항 : 도시재정비위원회

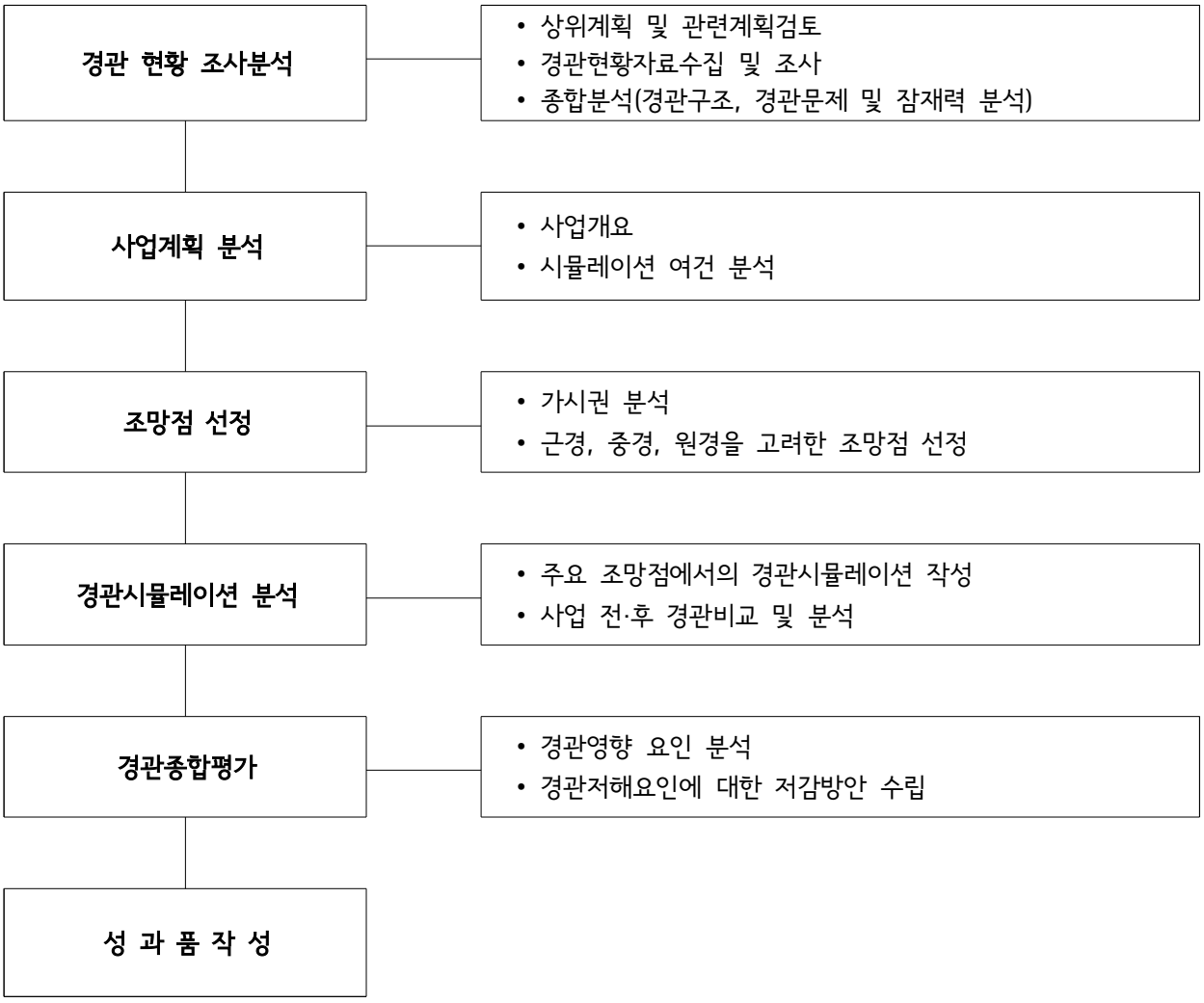
4) 대상지 검토결과

• 대상지는 면적 82,640.7㎡로 주택정비형 재건축사업에 따른 경관심의대상에 해당됨

5) 경관성 검토

- 경관성검토는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 제2항 및 도시 · 군관리계획수립지침 제6장 도시 · 군관리계획도서의 작성기준 제2절에 의해 도시 · 군관리계획을 입안할 때 도시 · 군관리계획도서를 보조하는 계획설명서에 첨부함
- 경관성 검토는 각종 개발계획에 따른 경관변화를 예측하여 사업시행시 주변 경관에 미치는 영향 등을 검토하여, 경관 및 자연훼손을 최소화하는 방안을 도출 하는데 목적이 있다. 이는 표준품 산정이 책정되어 있지 않은 제11절 도시경관내의 시설경관계획 내용과 같으며, 시설경관계획은 단위시설 및 개별건축에 대한 경관성검토 및 경관계획수립을 말하며 구체적인 경관지침 및 경관 개발사업 요소가 포함된다

【경관성검토 추진절차】



2 관련계획 검토

가. 서울시 경관계획

구분	경관계획의 목표
2016 서울특별시 경관계획	01. 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지공간 02. 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관 03. 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관 04. 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관



3 경관현황 분석

가. 경관현황

- 대상지는 상암로와 연접에 위치하고 있으며, 서측 동남로, 동측 상암로79길, 남측 천호대로를 통해 진출입 할 수 있음
- 북측으로 명일근린공원, 남측 강동아름숲근린공원, 승상산이 인접하여 자연경관이 형성되어 있음
- 대상지 주변은 주로 주거지가 위치하여 시가지경관이 형성되어 있으며, 주변 시가지의 고층·고밀 재개발·재건축사업이 완료되거나 활발히 진행 중임

<주변경관현황>

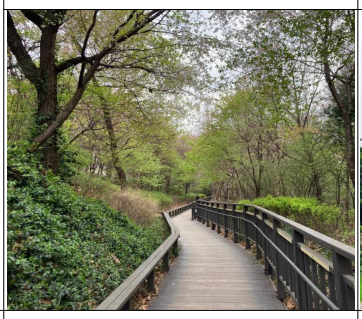


나. 경관자원 및 특성분석

1) 경관자원 현황

- 자연경관으로는 대상지 남측으로 강동아름숲근린공원, 승상산, 북측 명일근린공원공원 등 자연경관이 위치하고 있음
- 인문경관으로 북측 한영중 · 외고 · 고교, 동측 주몽학교, 공동주택, 서측 명일한양아파트 등이 위치하고 있으며, 주로 시가지경관이 위치하고 있음
- 대상지 북동측으로 개발사업이 완료된 중 · 고층의 공동주택이 위치하고 있음

〈 지역경관 현황 〉

유 형	특 징		
자연경관	강동아름숲근린공원	승상산	명일근린공원
			
인문경관	한영중 · 외고 · 고교	서측 주거단지	동측 개발완료 공동주택
			

2) 주변지역 시설 및 개발현황

- 주변 주요시설로는 북측 한영중 · 외고 · 고교, 강동숲속도서관, 동측 주몽학교, 서측 대명초교 등이 위치하고 있음
- 주변 주거환경으로 서측 명일한양아파트(15F), 동측 고덕롯데캐슬베네루체(29F)아파트 등이 위치하고 있음
- 개발현황으로는 서측으로 9호선 한영외고역이 공사중에 있음

3) 도로망 현황

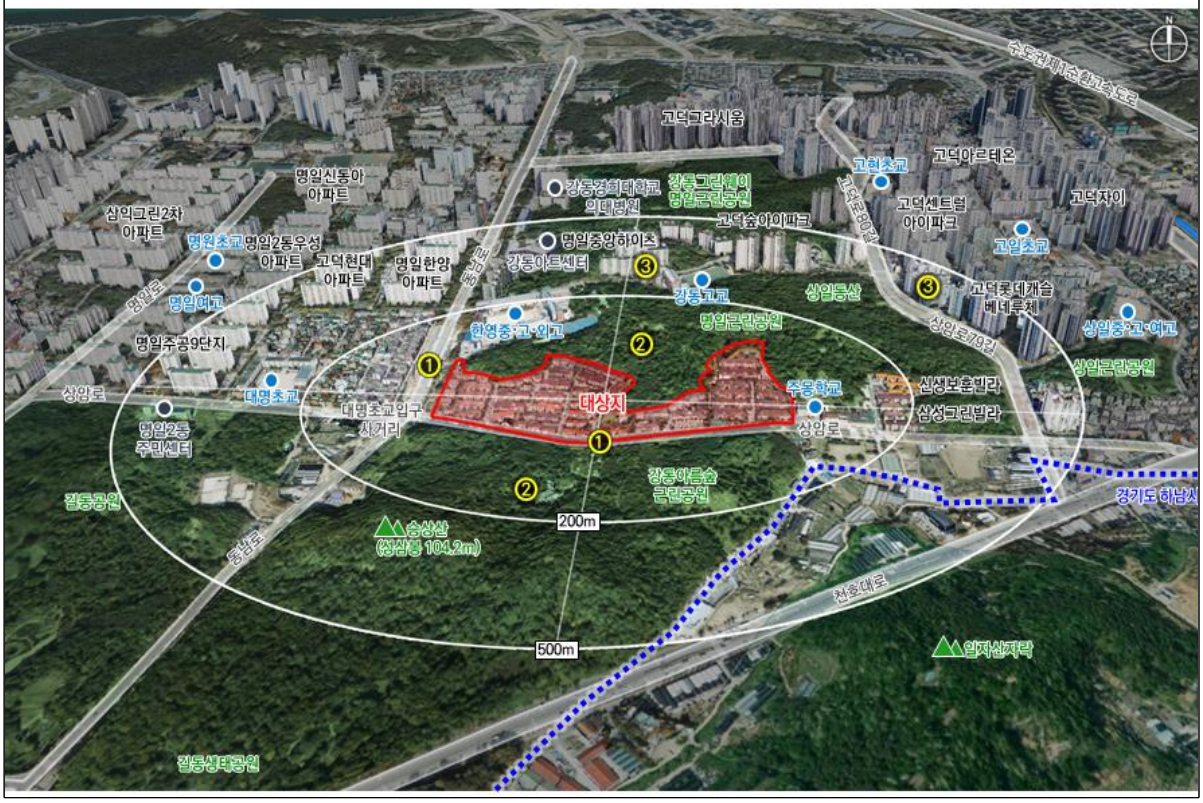
- 사업대상지 서측 동남로(30m), 남측 상암로(15m), 천호대로, 동측 상암로79길이 위치하고 있음

4 경관종합 분석 및 과제도출

- 대상지는 상암로 북측에 위치하며 빌라단지가 입지하고 있고, 대상지 북측의 명일근린공원, 남측 강동아름숲근린공원, 승상산이 위치하여 자연경관을 형성하고 있음
- 대상지 동측으로 고덕롯데캐슬베네루체, 고덕센트럴아이파크, 서측 명일한양아파트, 고덕현대아파트 등이 위치하고 있어 주로 시가지경관을 형성하고 있음
- 대상지 서측에 동남로, 남측 상암로가 위치하여 주요 진출입이 이루어지며, 이에 따른 가로경관변화가 예상되며, 고층의 건축물 계획에 따른 주변과의 스카이라인을 고려한 건축물 계획을 수립할 필요가 있음

경관종합분석

① 상암로, 동남로 등 가로경관을 고려한 건축물 계획 수립 ② 배후 산림경관과 어울리는 단지배치 및 높이계획
③ 주변 공동주택 대단지와의 조화로운 스카이라인 형성



3. 경관계획

1 경관방향 설정

가. 경관형성의 기본시점

1) 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

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

2) 조망하는 주체(인간)로서의 경관조성 시점

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

나. 경관구조

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

다. 계획수립 시 경관관련 고려사항

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

2 목표의 설정

가. 경관계획

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

나. 조망경관

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

다. 가로경관

- 가로경관 구간은 동남로, 상암로로 구성
- 가로 경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 보행환경을 조성

라. 경관계획 체크리스트

- 상일동빌라단지 통합재건축사업 정비구역의 실질적이고 효율적인 경관개선을 위하여 제안된 권역별 경관기본설계지침 및 체크리스트 준수

3 전략의 수립

가. 기본방향

- 대상지의 사업시행 이전 및 사업시행후의 경관변화 및 영향을 분석하기 위해 컴퓨터 시뮬레이션 및 합성사진을 전제로 주변지역과의 경관상 부조화를 검토
- 대상지의 조망이 가능한 주요 가로 및 오픈스페이스 지점을 선정하여 경관분석
- 대상지의 전체조망이 가능한 근경·중경 분석

나. 조망점 선정 방법

1) 주요 조망대상 선정

- 대표성을 가지거나 중요한 가치를 지닌 상징적인 장소
- 공간의 성격 및 기능적 측면에서 많은 사람들에 의하여 이용되는 곳
- 많은 사람들이 알고 있으며 긍정적 이미지가 형성되어 있어 인지도가 높은 곳

〈 주요 조망대상 및 예시 〉

구분	주요대상	경관자원
자연경관	구릉지 녹 지	• 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산), 외사산(북한산, 아차산, 관악산) 및 기타 주요산 • 서울숲, 어린이대공원, 근린공원 등
	하 천	• 한강 및 연접부 • 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천, 청계천 등 지천 및 연접부
역사문화 경관	문화재	• 고궁, 왕릉 등의 지정문화재 • 근 · 현대문화유산 등 보존가치가 있는 대상
	성 곽	• 한양도성, 숭례문, 흥인지문 등
도시경관	도시명소	• 성곽마을, 한옥마을, 대학문화거리 등
	랜드마크	• 상징가로, 시청광장, DDP, 남산타워 등

2) 조망점 선정 방법

- 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정
- 예비 조망점 선정 후 현장조사와 결과예측에 따라 최종 조망점을 선정하고 위치도 작성 및 선정사유 제시
- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시
- 주변에 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점 선정

3) 조망점 높이 설정 방법

- 조망점 높이 기준은 사람의 보행 눈높이를 기준으로 작성하고 특히 진입로의 위치에서는 건축물에 대한 시각적 가시가 가능하도록 조망점 선정
- 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시하고 그 조망점의 위치 및 높이를 표시
- 대상지를 바라본 조망점에서 대상지와의 관측 거리를 표시

〈 조망거리에 따른 경관범위 〉

구분	근 경	중 경	원 경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위	도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
경관거리	50m~100m 이내	100m ~ 200m	200m~ 500m

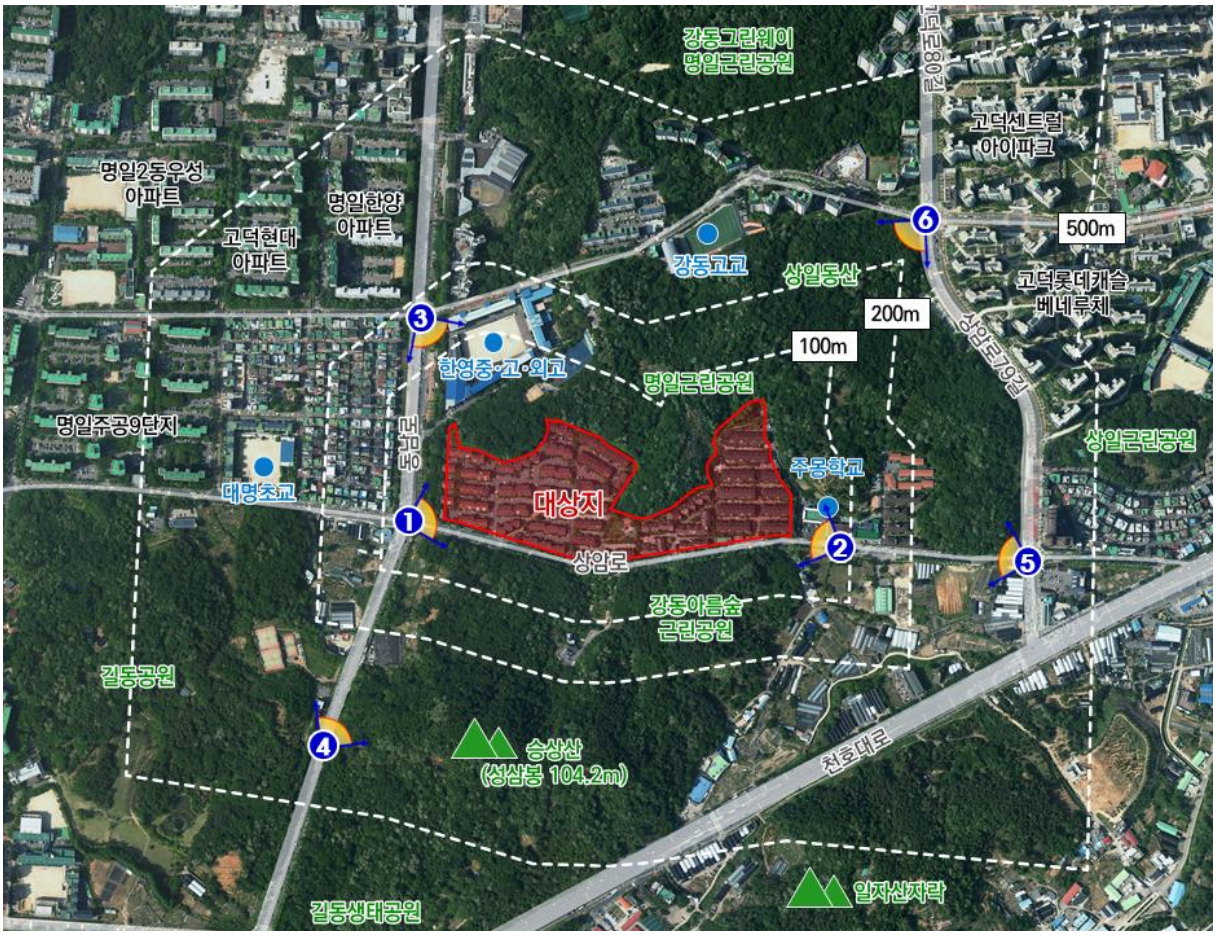
4 조망점 선정

가. 조망점 선정 기준

- 경관계획을 위한 조망점 선정은 최소한 2군데 이상 선정하되, 선정시 조망에 의한 경관의 연속성 및 위치성, 방향성 등이 파악될 수 있는 위치 선정
- 조망점은 대상지의 근경 · 중경 · 원경으로 구분하여 선정하되, 지역적 특성에 따라 동일하게 적용할 수 없는 점을 고려하여 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소를 조망점으로 선정함

〈 조망점 선정 〉

구분	N.O	위 치	거 리(m)	비 고
근경 (50~100m)	1	대상지 서측 대명초교입구 교차로	80	
	2	대상지 동측 상암로	90	
중경 (100~200m)	3	대상지 북서측 한영중·고교앞 사거리	180	
원경 (200~500m)	4	대상지 남서측 동남로	360	
	5	대상지 남서측 동남로	350	
	6	대상지 북동측 강동고교입구 교차로	300	



나. 조망점별 대상지 분석

조망점 1





- 대상지 서측 대명초교입구 교차로에서 바라본 근경으로 대상지가 조망되고 있음
- 주변 주민 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지가 조망될 것으로 예상되며, 가로경관변화가 예상됨

조망점 2





- 대상지 동측 상암로에서 바라본 근경으로 주몽학교 및 대상지가 조망됨
- 주변 주민 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지가 조망될 것으로 예상되며, 가로경관변화가 예상됨

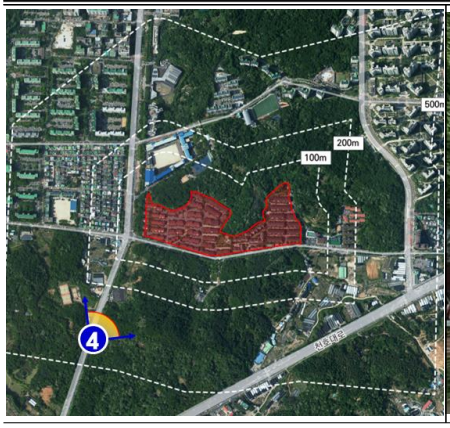
조망점 3





- 대상지 북서측 한영중 · 고교앞 사거리에서 바라본 중경으로 대상지방면 한영중교, 동남로 식재 등으로 인해 대상지는 비가시됨
- 주변 주민 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지의 중 · 고층부분이 조망되며, 가로경관변화가 예상됨

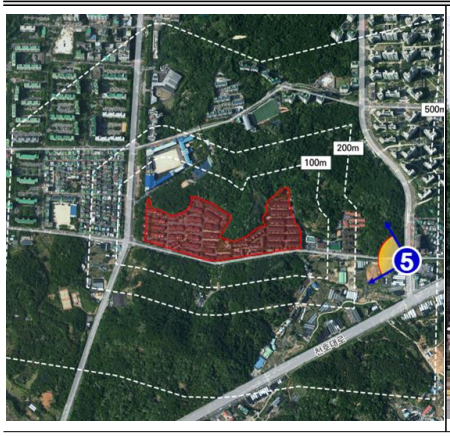
조망점 4





- 대상지 남서측 동남로에서 바라본 원경으로 지형레벨차, 식재 등으로 인해 대상지는 비가시됨
- 동남로를 이용하는 차량 및 유동인구가 많은 지점
- 향후 사업시행인가 후 대상지 조망여부 확인 필요

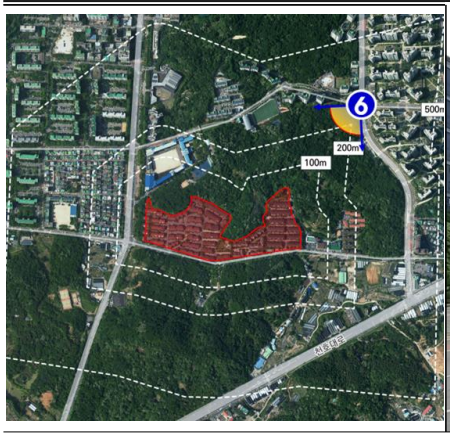
조망점 5





- 대상지 동측 동아아파트앞 사거리에서 바라본 원경으로 상암로변 식재로 인해 대상지는 비가시됨
- 상암로, 상암로79길을 이용하는 차량 및 유동인구가 많은 지점
- 향후 사업시행인가 후 대상지 조망여부 확인 필요

조망점 6





- 대상지 북동측 강동고교입구 교차로에서 바라본 원경으로 대상지방면 식재로 인해 대상지는 비가시됨
- 주변 공동주택 등 거주민 및 차량 이동이 많은 지점
- 향후 사업시행인가 후 대상지 조망여부 확인 필요

4. 경관기본구상

1 경관 기본방향 설정

가. 기본방향 및 목표

1) 경관의 특성화 유도

- 계획구역의 동질적 경관형성과 위치적 잠재력에 따라 주변지역과 구분되고 특성을 지닌 경관이 형성되도록 유도
- 주변자연 · 인문 경관을 고려한 건축물 스카이라인과 균형 있는 배치를 통한 통경축 계획
- 건축물의 효율적인 공간 조성 및 형태, 색채 계획으로 주변경관과 조화로운 경관형성

2) 기본방향

관 리

- •조망관리 : 공공보행통로 및 녹지, 주변 경관자원을 고려한 조망 확보
- •기존 도로축 관리 : 상암로, 동남로변 경관변화 및 영향 예측 · 고려
- •단지 경계부 관리 : 상암로 및 주변 보행로정비, 가로활성화

형 성

- •스카이라인 형성 : 주변 공동주택 및 상업건축물, 경관자원 등과 연계한 높이계획
- •열린가로경관 형성 : 명일근린공원, 주변 산림자원을 고려한 건축배치로 가시범위 확대
- •쾌적한 정주공간 형성 : 살고 싶고 아름다운 정주환경, 자연친화 단지 지향



5. 경관시뮬레이션 분석

1 관련용어의 개념

가. 조망의 유형

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

나. 조망자원과 조망대상

- 일정한 지점(조망지점)에서 볼 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라 함
- 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

다. 조망점(View Point)

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

라. 시각회랑(Visual Corridor)

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

2 적용계획 기준

가. 시뮬레이션 작성기준

구 분	기 준 사 항
작성기준	• 주요 경관대상을 포함 • 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외) • 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성
작성대상	• 주요 조망대상별 권역 내에 계획구역이 위치한 경우 • 계획구역의 규모가 커서 중경에서의 경관 검토로는 주변지역과 경관상 문제점을 파악할 수 없는 경우

나. 조망점 선정기준

구 분		조망점 선정기준	비고
조망경관	자연조망점	• 주변 산림자원 등을 고려한 조망점 설정 • 차량 및 보행의 교통발생이 빈번하여 시각적 노출도가 높은 지점을 조망점으로 선정	—
	인공조망점	• 대상지에 진입하는 2곳의 진입거점과 오픈스페이스를 조망하는 조망점 선정	—
가로경관 조망점		• 대상지와 접하는 가로경관을 조망하는 조망점 선정	—

다. 조망점 선정기준

• 조망점 선정의 경우 서울시 개발사업에 따른 경관심의 중 조망거리의 내용을 적용

〈 조망거리에 따른 경관범위 〉

구분	근 경	중 경	원 경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위	도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
경관거리	50m~100m 이내	100m ~ 200m	200m~ 500m

3 장소별 경관설정

가. 조망대상의 선정

- 조망경관의 경우 특정한 조망대상은 선정치 않고 대상지 주변 Sky Line 및 가로경관 중심 분석
- 가로경관 조망의 대상은 대상지 남측 상암로변, 서측 동남로 중심 분석

나. 조망점 선정

- 조망점 선정은 도심의 특성상 기존 건물로 인해 상호간의 조망이 잘 이루어지지 않는 점을 고려하여, 비교적 기 건축물에 의한 시각차폐가 이루어지지 않는 지역을 위주로 설정하였음
- 통행이 빈번이 이루어지거나 대상지로의 입구성이 강조되는 가로를 중심으로 설정하였음

조망점	조망위치	거리(m)	선정사유	분 류
1	대상지 서측 대명초교입구 교차로	80	• 대상지 주진입 및 인근학교, 공동주택 등이 입지하여 거주민과 차량이동이 많은 지점	근경
2	대상지 동측 상암로	90	• 대상지 주진입 및 인근학교, 공동주택 등이 입지하여 거주민과 차량이동이 많은 지점	근경
3	대상지 북서측 한영중 · 고교앞 사거리	180	• 공동주택 거주민, 한영중 · 고교 등이 입지하여 차량이동 및 유동인구가 많은 지점	중경
4	대상지 남서측 동남로	360	• 대상지 방향 주 진입도로로 승상산 배후 대상지가 위치하여 향후 경관변화가 예상되는 지점	원경
5	대상지 동측 동아아파트앞 사거리	350	• 주변 대단지 공동주택으로 향하는 주 진입도로로 차량이동 및 유동인구가 많은 지점	원경
6	대상지 북동측 강동고교입구 교차로	300	• 주변 대단지 공동주택이 위치하여 차량이동이 많고, 산림경관 배후로 대상지가 위치하여 향후 경관변화가 예상되는 지점	원경

4 경관시뮬레이션 분석

가. 경관시뮬레이션

【조망점1】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 서측 대명초교입구 교차로	80	근경

분석

- 대상지 서측 대명초교입구 교차로에서 바라본 지점으로 유동인구가 많은 지점
- 사업시행 후 대상지 건축물이 주로 조망될 것으로 예상됨
- 향후 가로경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

【조망점2】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 동측 상암로	90	근경

분석

- 대상지 동측 상암로에서 바라본 지점으로 대상지 주진입 및 주변 주민 이동이 많은 지점
- 사업시행 후 대상지 건축물이 주로 조망될 것으로 예상됨
- 향후 가로경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

【조망점3】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

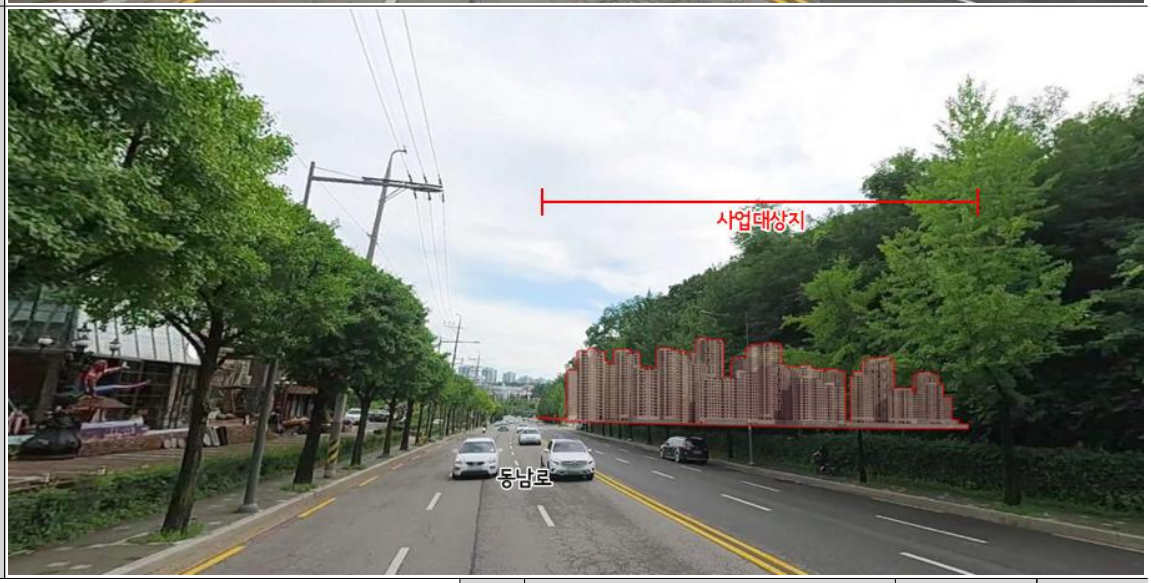


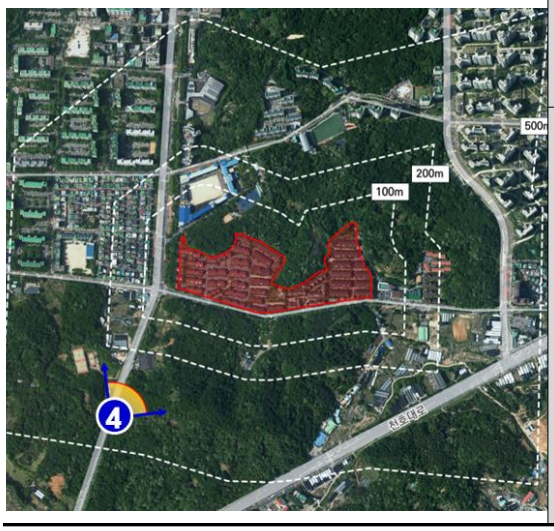
현황	위치	시거리	분류
	대상지 북서측 한영중 · 고교앞 사거리	180	중경

분석

- 대상지 북서측 한영중 · 고교앞 사거리에서 바라본 지점으로 학생 및 주변 주민 등 유동인구가 많은 지점
- 사업 시행 후 학교, 동남로 식재로 배후로 대상지의 중 · 고층 이상만 조망될 것으로 예상됨
- 향후 가로경관변화가 예상되는 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

【조망점4】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

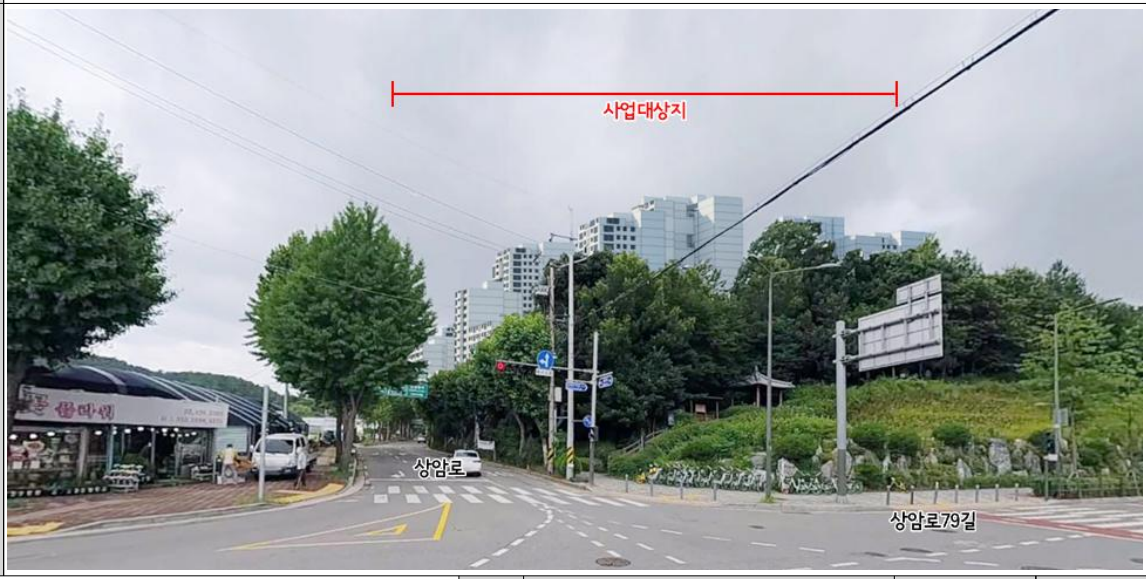


현황	위치	시거리	분류
	대상지 남서측 동남로	360	원경

분석

- 대상지 남서측 동남로에서 바라본 지점으로 동남로 이용 차량 등 주로 동적 조망이 이루어지는 지점
- 사업 시행 후 동남로변 식재 및 고도차이로 인해 대상지는 비가시될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화는 미비함

【조망점5】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

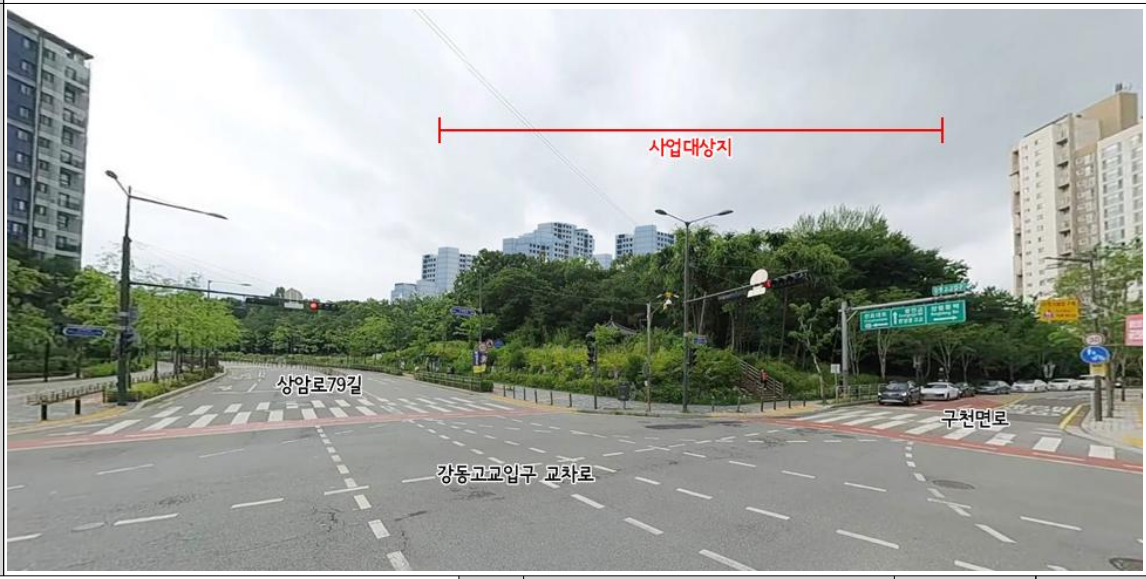


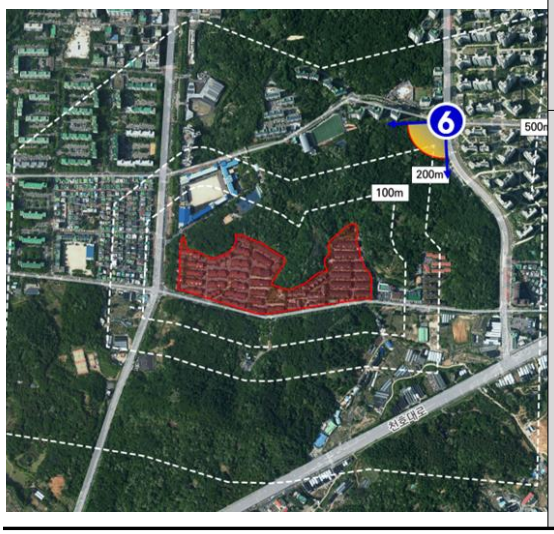
현황	위치	시거리	분류
	대상지 동측 동아아파트앞 사거리	350	원경

분석

- 대상지 동측 동아아파트앞 사거리에서 바라본 지점으로 대상지 주진입 및 주변 주민 이동이 많은 지점
- 사업 시행 후 상암로변 식재 배후로 대상지의 중 · 고층 이상만 조망될 것으로 예상됨
- 향후 가로경관변화가 예상되는 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

【조망점6】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 북동측 강동고교입구 교차로	300	원경

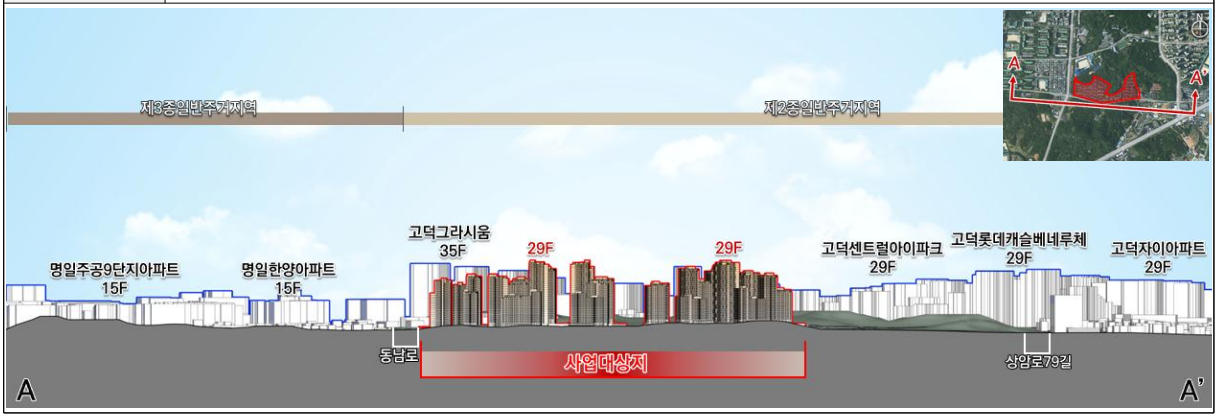
분석

- 대상지 북동측 강동고교입구 교차로에서 바라본 지점으로 학생 및 주변 주민 등 유동인구가 많은 지점
- 사업 시행 후 대상지의 고층 일부만 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 예상되며 주변 건축물과의 조화를 고려한 높이계획 등의 검토가 필요함

마. 스카이라인 분석

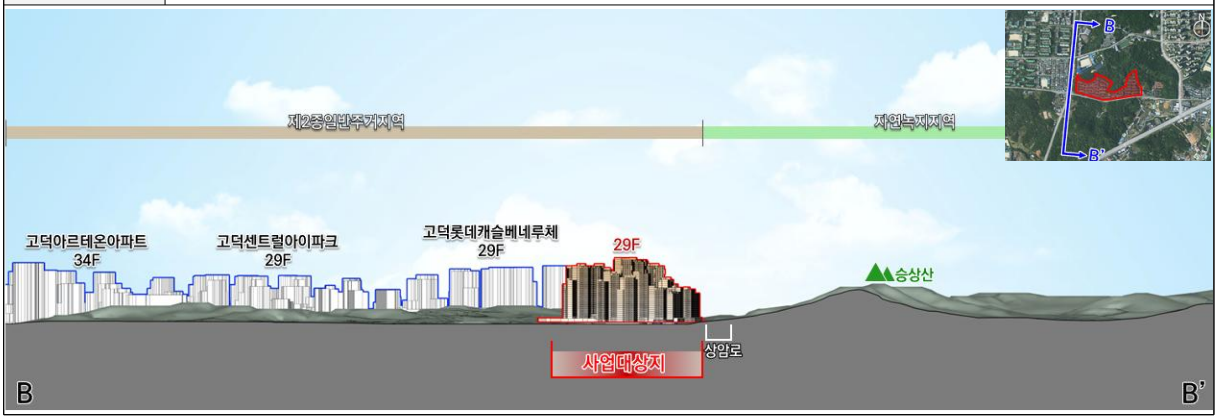
1) A-A’ 스카이라인

사업시행후	• 계획대상지 서측으로 명일한양아파트(15F), 북측 고덕그라시움(35F), 동측 고덕센트럴아이파크(29F) 등 중·고층의 공동주택과 조화로운 스카이라인 형성 및 주변 지구단위계획구역 등의 개발계획이 진행 중에 있어 향후 고층의 조화로운 스카이라인 형성이 예상됨



2) B-B’ 스카이라인

사업시행후	• 계획대상지 북동측으로 고덕롯데캐슬베네루체아파트(29F), 고덕센트럴아이파크(29F) 등 고층의 공동주택과 남측 승상산이 위치하여 인문경관과 자연경관의 리듬감있는 스카이라인이 형성됨



6. 분석결과 및 종합

가. 분석의 결과

분석의 결과
• 대상지 주변 개발완료 및 개발예정구역 등이 지정되어있어 향후 건축물 높이 등을 고려한 경관 계획이 필요하며, 향후 사업시행 시 중 · 고층 건물 배치로 인한 경관변화가 예상됨 • 주변을 고려한 건축배치로 인하여 대상지내에 공원 등이 확보되며, 주변 자연경관 영향을 최소화하는 조화로운 경관형성 • 동남로, 상암로 등 보행로 및 차도에서 가로경관 조성이 예상되며, 기존 주변 시가지 및 자연경관과의 조화로운 스카이라인 계획을 검토 • 주변 공동주택(고덕그라시움, 고덕롯데캐슬베네루체, 고덕센트럴아이파크 등)과 함께 사업시행 후 고층의 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨

나. 분석의 종합

- 주변의 주거군 및 동남로, 상암로 등 교통 및 인구가 집중이 되는 곳으로 인문, 자연자원이 풍부해 향후 조화로운 경관축 형성이 가능함
- 대상지 주변 개발예정구역이 다수 위치하며, 개발사업이 현재 진행 중에 있어, 높이에 따른 경관영향의 경우 주변과 조화를 고려하여 고층의 건축물 계획 수립을 통하여 건축물의 입면차폐를 줄이는 계획도 충분히 고려해볼 만할 것으로 판단됨
- 사업시행 후 현대화된 건축형태로 인하여 인접한 재건축주거단지 및 개발완료된 공동주택 등과 함께 자연스러운 도시경관을 형성하는 긍정적 효과를 나타냄
- 사업시행 후 고층배치로 인하여 대상지 내에 외부공간이 확보됨에 따라 시각회랑이 형성되어 자연경관과 대상지의 연속적인 시각축이 형성됨

Chap. Ⅶ



의견청취 및 관련부서 협의의견 조치계획

1 신속통합기획 자문결과에 대한 조치계획

1. 신속통합기획 1차 자문회의

1) 자문일시 : 2025. 09. 30(화), `25년 제32회 신속통합기획 자문회의

2) 자문내용 : 상일동 빌라단지 통합재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 자문의견 및 조치계획

| 신통1차자문결과('25.8.26) 조치계획(총괄) 2

■ 총 괄

구 분	의 견	반 영 여 부			
		반영	일부반영	미반영	기 타
소 계	8	7	-	1	-

■ 자문의견 : 아래의견 반영하여 2차자문 시행

구분	연번	자 문 의 견	반영여부
도시·건축 분야	1	• 명일원터가로공원-명일근린공원 녹지축 연계공원은 산책로등 연계필요	미반영
	2	• 지형단차활용, 지역필요시설 복합화 용이등 입체공원 설치취지에 부적합, 입체공원 재검토	반 영
	3	• 허용용적률 인센티브 항목(공공보행통로 폭, 국공립어린이집 통합설치)	반 영
	4	• 건축물 높이계획 적정성 검토(공원변 저층)	반 영
교통 분야	5	• 공원 좌측 출입구는 1개소로 조정	반 영
	6	• 공공보행통로변 상암로에 횡단보도 신설 검토	반 영
	7	• 한영외고역 4번 출구와 연계되는 공동주택 단지내 보행동선 계획 검토	반 영
	8	• 입체공원 하부에 사회복지시설 설치시 공동주택단지 내 지하주차장을 통한 진입 검토	반 영

| 신통1차자문결과('25.8.26) 조치계획(총괄) 3

■ 자문의견 및 조치계획

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
1	• 명일원터가로공원과 명일근린공원 녹지축 연계를 위한 공원 조성은 산책로 등 명일근린공원 조성 계획과 연계 필요	• 공원 3개소 분리조성시 공원의 집중이용에 문제가 있고, 학교소유 필지의 진입 어려움, 근린공원 경사문제등 현실적으로 명일근린공원과 산책로 연계는 어려운 상황으로 공원계획을 삭제토록 하고, 출입구 설치를 통해 지하철과 보행동선이 연계되도록 하겠음	미반영 (첨부1)
2	• 지형의 단차 활용, 지역 필요시설 복합화가 용이한 지역 등 당초 입체공원 설치 취지에 부적합하니 입체공원 등 기반시설 설치계획 재검토 – 입체공원 지하에 공동주택 지하주차장 통로 설치 필요성 검토 – 사회복지시설의 지하 설치는 부적합하며, 설치 시 그 필요성 및 입지(위치) 적정성 검토, 세부 용도는 경로당이 아닌 데이케어센터 등 검토	• 낮은 지형단차로 인해 입체공원조성시 토심 및 작업공간 설치에 따라 사회복지시설의 지하화가 불가피하여, 입체공원 조성계획을 철회하고 일반공원을 조성하되, 기존 도로에서 이격되어 접근성이 열악한 하늬·까치어린이공원을 구역에 편입 도로변에 배치함으로써 접근성 및 이용성을 개선하여 명일근린공원 등산로와 연계되는 진입게이트 역할을 부여하겠음 – 지하부 통로 연계는 통합구역의 주차장 활용 및 2개로 축소된 진출입부 교통처리 효율성, 부대복리시설의 보행 접근성, 동서간 입체적 보행연계성, 건축설비·공급처리시설의 연결필요성 등 단지간 연계성 확보 측면과 개별 빌라단지의 통합재건축 취지등을 고려 연결 필요함 (지상부 공개공지는 지역권설정으로 공공성을 담보하고, 공원과 일체적으로 조성하여 녹지·보행축 연계에 문제가 없도록 조성하겠음) – 사회복지시설의 지하 설치계획은 삭제토록함	반영 (첨부2)

| 신통1차자문결과('25.8.26) 조치계획(총괄) 4

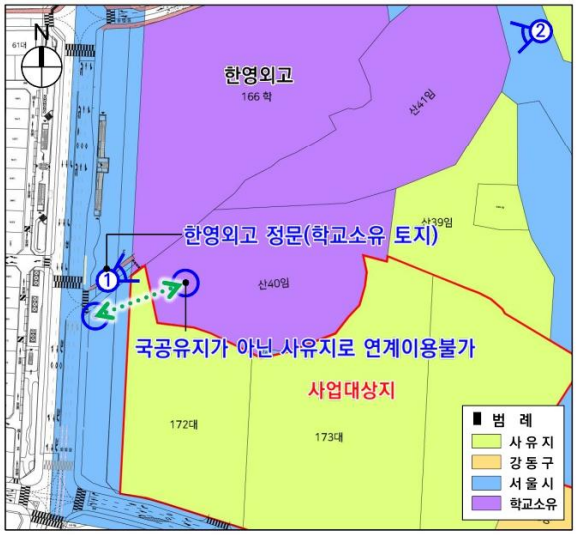
■ 자문의견 및 조치계획

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
3	• 허용용적률 인센티브 항목 – 공공보행통로 폭 10m로 계획 – 국공립어린이집은 1개소로 통합하여 설치	• 까치어린이공원의 접근성 개선 및 정비를 위해 정비구역에 포함하여 도로변에 접도하도록 변경하여 동측변 공공보행통로는 삭제토록 함 • 국공립어린이집은 1개소로 통합하여 설치하였음	반영 (첨부3)
4	• 건축물 높이 계획 적정성 검토(단지 가운데가 높고 상암로변, 명일근린 공원변으로 낮아져야 하며, 명일근린공원변이 상암로변보다 더 낮아야 함)	• 스카이라인을 조정하여 단지 가운데가 높고 상암로변, 명일근린 공원변으로 낮아지는 스카이라인으로 계획하였음 • 명일근린공원변이 제일 낮게 스카이라인을 계획하였음	반영 (첨부4)
5	• 대상지 내 어린이공원 좌측 공동주택 출입구는 1개소로 조정 (대명초교입구 교차로의 좌회전 차선이 충분히 확보될 수 있는 위치로 검토)	• 대상지 내 어린이공원 좌측 공동주택 출입구는 1개소로 통합·계획하고, 차량진출입구 위치는 대명초교입구 교차로의 좌회전 대기차로 길이가 충분히 확보될 수 있는 위치로 계획하겠음	반영 (첨부5)
6	• 공공보행통로변 상암로에 횡단보도 신설 검토(관련부서·기관 협의 필요)	• 대상지 동측 끝단부 공원의 상암로 접속지점 전면부에 횡단보도를 신설하겠으며, 해당사항은 향후 인허가시 관련부서(기관) 협의하여 협의 결과를 반영하겠음	반영 (첨부6)
7	• 설치 예정인 한영외고역 4번 출구와 연계되는 공동주택 단지 내 보행동선 계획 검토	• 대상지 서측 끝단부에 명일원터가로공원내 보행로에서 연결되는 진입광장을 계획하고, 단지 내 보행로로 연결하여, 설치 예정인 한영외고역 4번 출구까지 연계되는 보행동선을 확보하겠음	반영 (첨부6)
8	• 입체공원 하부에 사회복지시설 설치 시 상암로에서 좌회전 진입이 불가하므로 공동주택 단지 내 지하주차장 등을 통한 진입 검토	• 입체공원 하부에 사회복지시설 설치를 재검토하여 시설을 삭제함	반영

| 첨부1 : 공원간 연계성 5

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
1	• 명일원터가로공원과 명일근린공원 녹지축 연계를 위한 공원 조성은 산책로 등 명일근린공원 조성 계획과 연계 필요	• 공원 3개소 분리조성시 공원의 집중이용에 문제가 있고, 학교소유 필지의 진입 어려움, 근린공원 경사문제등 현실적으로 명일근린공원과 산책로 연계는 어려운 상황으로 공원계획을 삭제토록 하고, 출입구 설치를 통해 지하철과 보행동선이 연계되도록 하겠음	미반영

■ 소유자별 현황



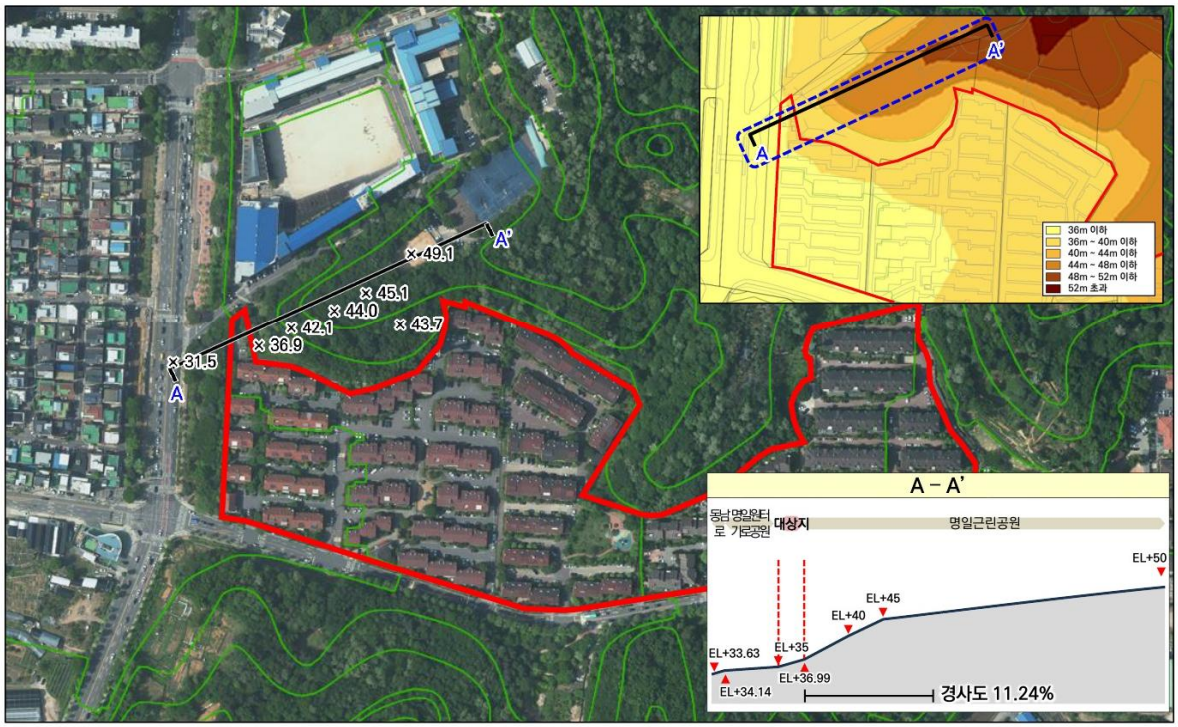
■ 공원조성계획





| 첨부1 : 공원간 연계성 6

■ 지형 현황

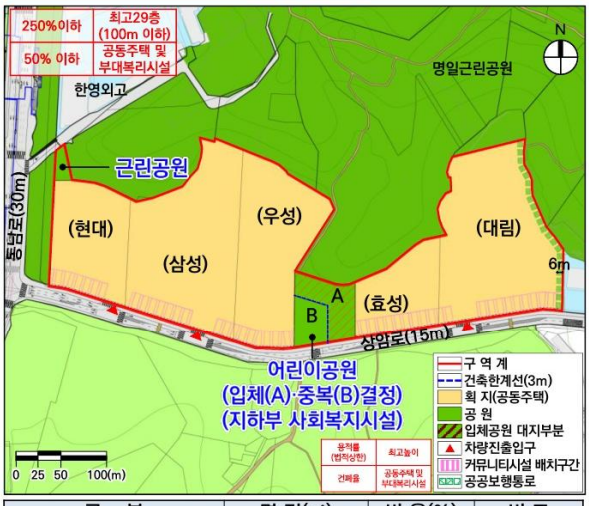


| 첨부2 : 입체공원 재검토 7

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
2	• 지형의 단차 활용, 지역 필요시설 복합화가 용이한 지역 등 당초 입체공원 설치 취지에 부적합하니 입체공원 등 기반시설 설치계획 재검토	• 낮은 지형단차로 인해 입체공원조성시 토심 및 작업공간 설치에 따라 사회복지시설의 지하화가 불가피하여, 입체공원 조성계획을 철회하고 일반공원을 조성하되, 기존 도로에서 이격되어 접근성이 열악한 하늬·까치어린이공원을 구역에 편입 도로변에 배치함으로써 접근성 및 이용성을 개선하여 명일근린공원 등산로와 연계되는 진입게이트 역할을 부여하겠음	반영
	- 입체공원 지하에 공동주택 지하주차장 통로 설치 필요성 검토	- 지하부 통로 연계는 통합구역의 주차장 활용 및 2개로 축소된 진출입부 교통처리 효율성, 부대복리시설의 보행 접근성, 동서간 입체적 보행연계성, 건축설비·공급처리시설의 연결필요성 등 단지간 연계성 확보 측면과 개별 빌라단지의 통합재건축 취지등을 고려 연결 필요함 (지상부 공개공지는 지역권설정으로 공공성을 담보하고, 공원과 일체적으로 조성하여 녹지·보행축 연계에 문제가 없도록 조성하겠음)	
	- 사회복지시설의 지하 설치는 부적합하며, 설치 시 그 필요성 및 입지(위치) 적정성 검토, 세부 용도는 경로당이 아닌 데이케어센터 등 검토	- 사회복지시설의 지하 설치계획은 삭제토록함	

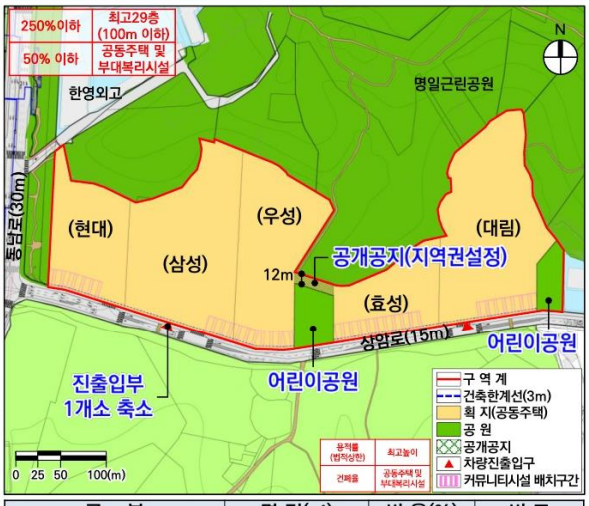
| 첨부2 : 입체공원 재검토 8

1차 자문회의(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		5,275.0	100.0	
어린이 공 원	입체적결정(A)	2,875.0	54.5	
	중복결정(B)	1,865.2	35.4	지하부 사회복지시설 742.22㎡
근린공원		534.8	10.1	

조치계획(안)



구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	4,650.0	100.0	명일근린공원 연계를 위한 공개공지 설정
어린이공원	4,650.0	100.0	

| 첨부2 : 입체공원 재검토 9

■ 입체공원 지정 타당성검토 (근거 : 지속가능한 입체공원 설치·운영기준)

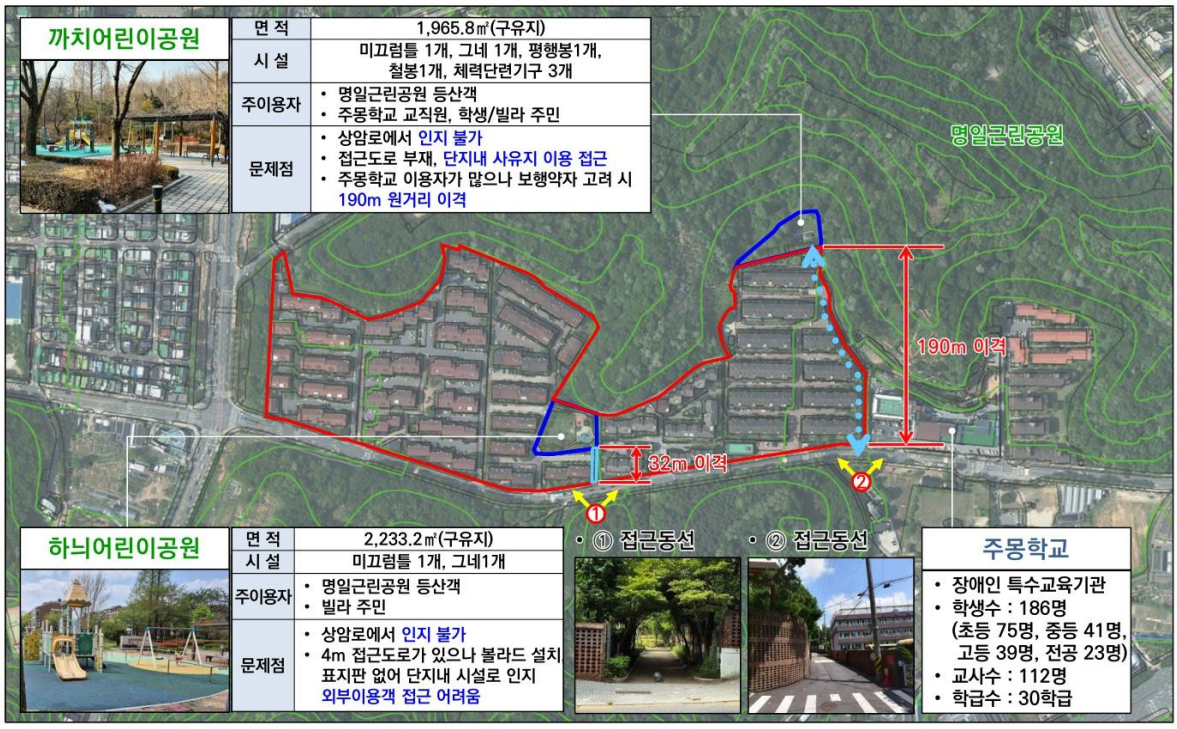
구분	입체공원 설치운영기준(25.02.28.)		검 토 내 용
입체공원 입지기준	입지 기준	① 도로, 철도 등으로 단절되어 보행 및 녹지의 연결 필요 지역	• 현황 대지로 인해 명일근린공원과 승상산과의 보행·녹지축 단절 • 상암로에서의 공원 접근성 문제 등의 개선 필요지역
		② 지형의 단차 활용 등 지역 필요시설 복합화가 용이한 지역	• 배후 명일근린공원과 도로간 단차발생 미약
		③ 토지여건 상 자연지반 공원 확보가 어려운 지역	-
		• 신속통합기획(자문, 심의)에서 입지여건 등을 종합적으로 판단	• 신통자문시 지형단차 미약, 복합화 시설(경로당) 부적합등의 사유로 입체공원지정 재검토요청 → 삭제 반영
입체공원 계획기준	규모	• 1개소의 최소 면적은 3,000㎡ 이상	• 어린이공원(5,331.5㎡) 계획
		• 최소 폭원 30m 이상	• 최소 폭원 약 77.7m
		• 장방형, 정방형 권장	• 정방형 형태 계획
입체공원 조성기준	접근성	• 상시 누구나 접근 이용할 수 있도록 조성	• 입체공원 경계부 담장 미설치로 공공이 상시 이용 가능
		• 전체 둘레 길이의 20% 이상 가로 또는 지면과 접할 것	• 전체 둘레 308.2m 중 77.7m(25.2%) 도로에 접함
		• 지상층 주요 보행 동선과 입체공원 진입부 연계 조성	• 상암로 도로 레벨에 맞추어 입체공원 접근 가능
		• 독립된 수직이용 시설 배치 및 BF인증	• 수직이용시설 배치, 추후 BF인증 예정
		• 인접 지면으로부터 단차 8m 이내 조성 권장	• 인접 지면과 동일레벨의 대지조성계획 (단차 약 3m이하)
	개방성	• 상부 주야간 상시 개방	• 상부 주야간 상시 개방하겠음
	인지성	• 공원 주변의 공공가로에서 입체공원이 충분히 인지될 수 있도록 조망 확보 및 진입안내판과 종합안내판 설치	• 공원 주변의 공공가로에서 입체공원이 충분히 인지될 수 있도록 개방하여 조망을 확보하였음

검토결과

• 입지기준 상 ②, ③번 요건 부적합, 신통자문시 재검토 요청
→ 입체공원 미지정

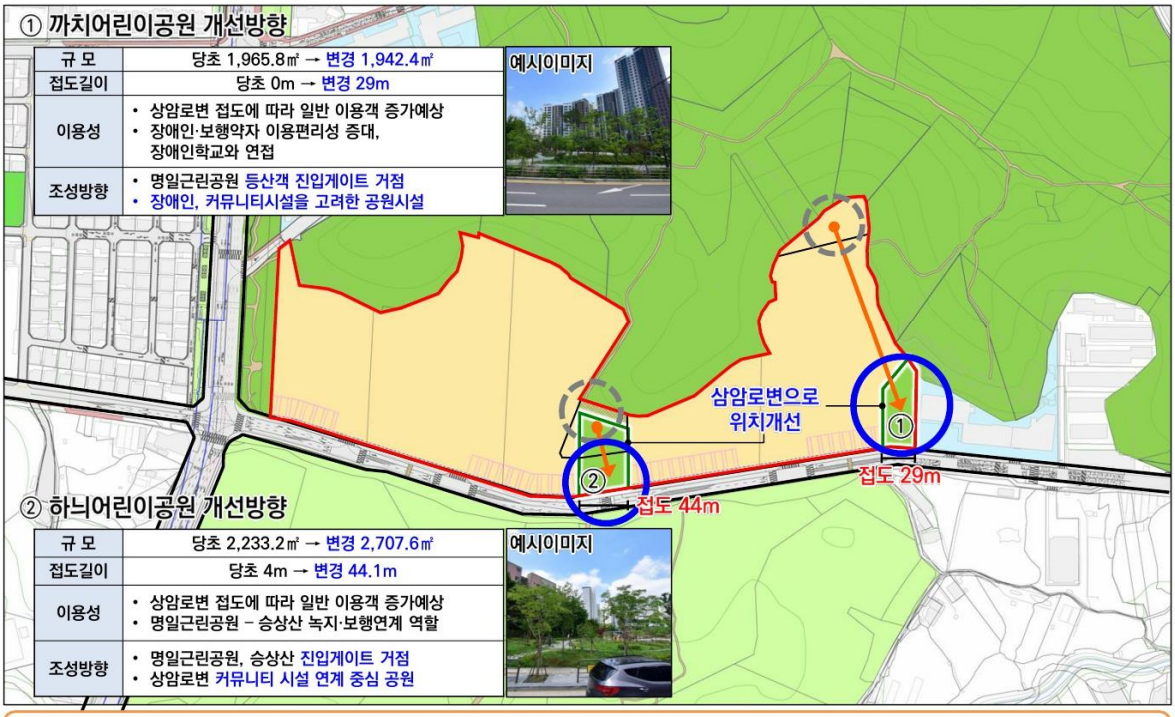
| 첨부2 : 입체공원 재검토 10

■ 공원정비 필요성



| 첨부2 : 입체공원 재검토 11

■ **어린이공원 개선방향** : 배후에 입지한 어린이공원을 도시계획도로변 위치조정으로 **접근성·인지성·이용성 개선**

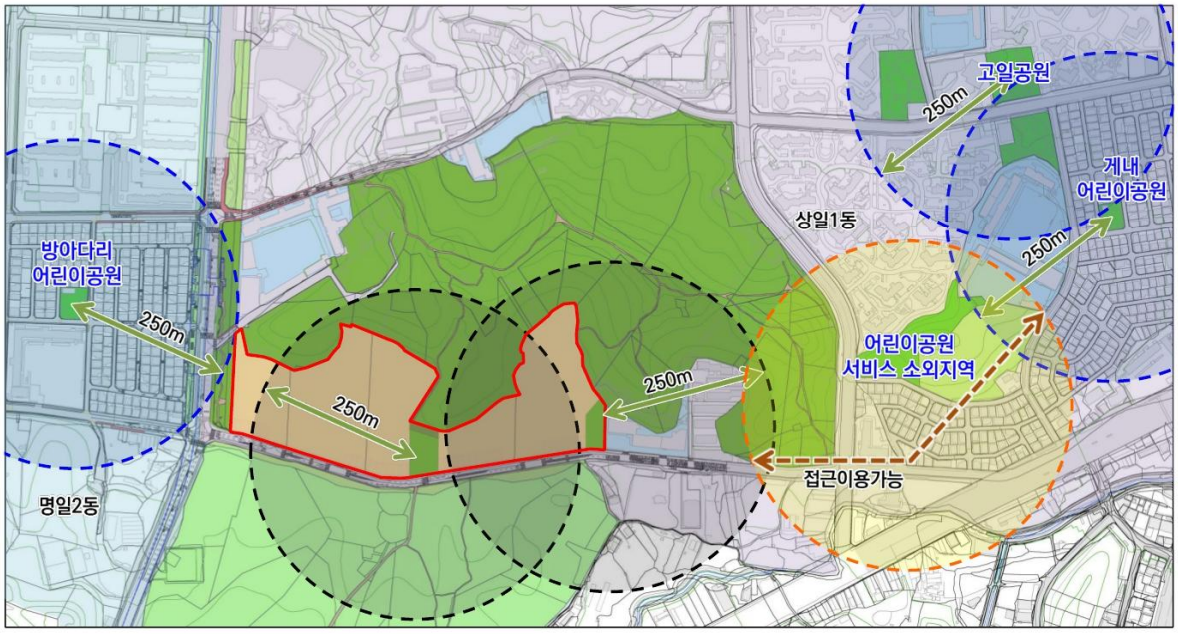


- 「도시공원법 시행규칙」 제6조(도시공원의 설치 및 규모기준) 제4항
  : 도시공원은 공원이용자가 원활하게 도시공원에 모였다가 흩어질 수 있도록 원칙적으로 3면 이상이 **도로에 접하도록** 설치되어야 한다.

| 첨부2 : 입체공원 재검토 12

■ **주변 어린이공원 분포현황**

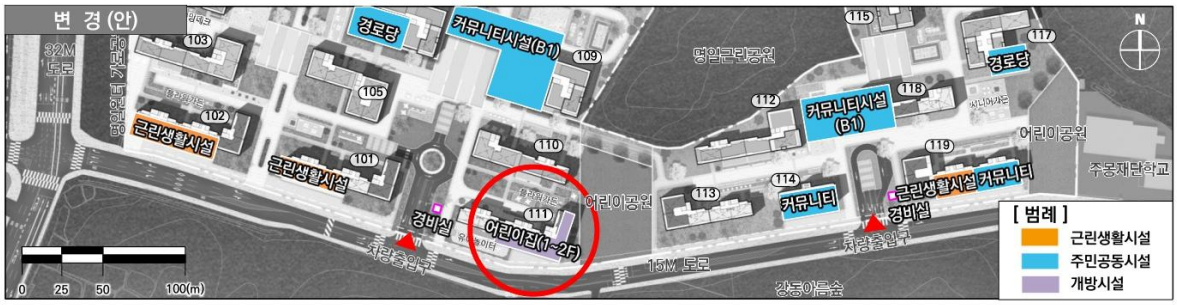
- 「도시공원 ·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」(국토교통부 훈령 제1808호)
  제4장 제1절 4-1-2. 어린이공원 : (2) 설치 및 관리기준 등
  (바) 어린이공원은 장소에 관한 설치기준에는 제한이 없으며, **유치거리는 250m 이하**, 규모는 1,500㎡이상으로 한다.



| 첨부3 : 허용용적률 인센티브 항목 재검토 13

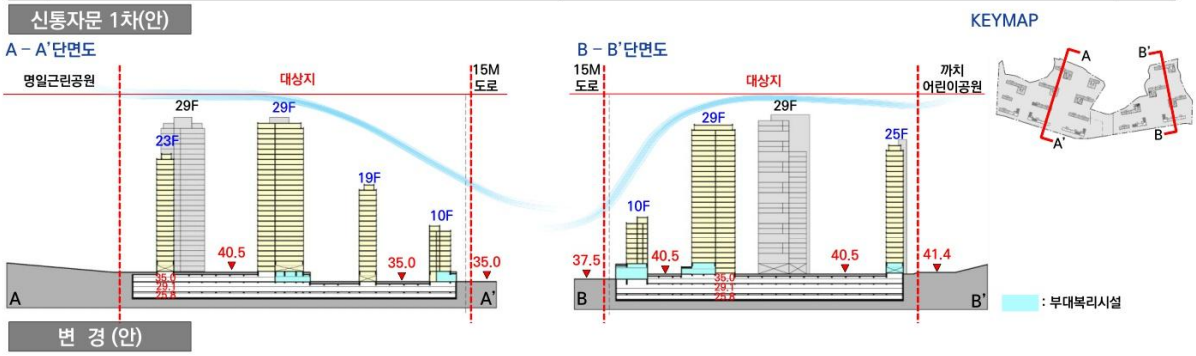
연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
3	• 허용용적률 인센티브 항목 – 공공보행통로 폭 10m로 계획 – 국공립어린이집은 1개소로 통합하여 설치	• 까치어린이공원의 접근성 개선 및 정비를 위해 정비구역에 포함하여 도로변에 접도하도록 변경하여 동측변 공공보행통로는 삭제토록 함 • 국공립어린이집은 1개소로 통합하여 설치하였음	반영

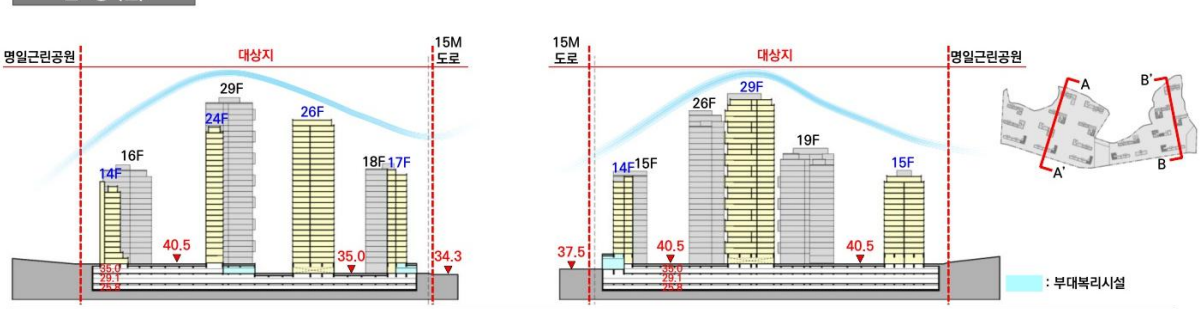




| 첨부4 : 건축물 높이 계획 적정성 재검토 14

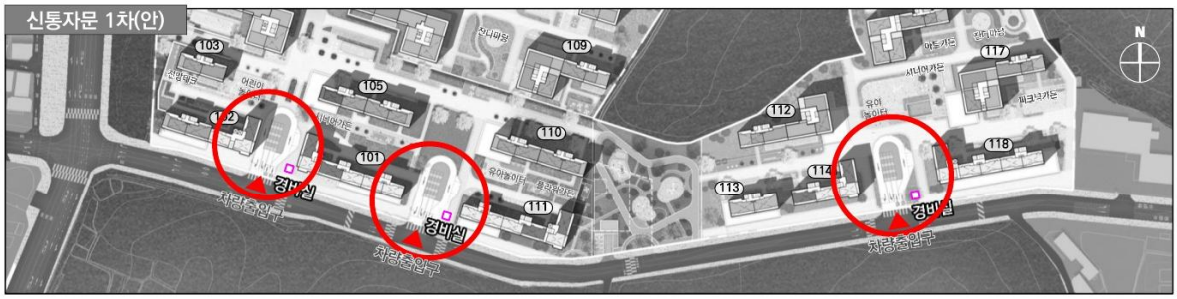
연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
4	• 건축물 높이 계획 적정성 검토(단지 가운데가 높고 상암로변, 명일근린 공원변으로 낮아져야 하며, 명일근린공원변이 상암로변보다 더 낮아야 함)	• 스카이라인을 조정하여 단지 가운데가 높고 상암로변, 명일근린 공원변으로 낮아지는 스카이라인으로 계획하였음 • 명일근린공원변이 제일 낮게 스카이라인을 계획하였음	반영

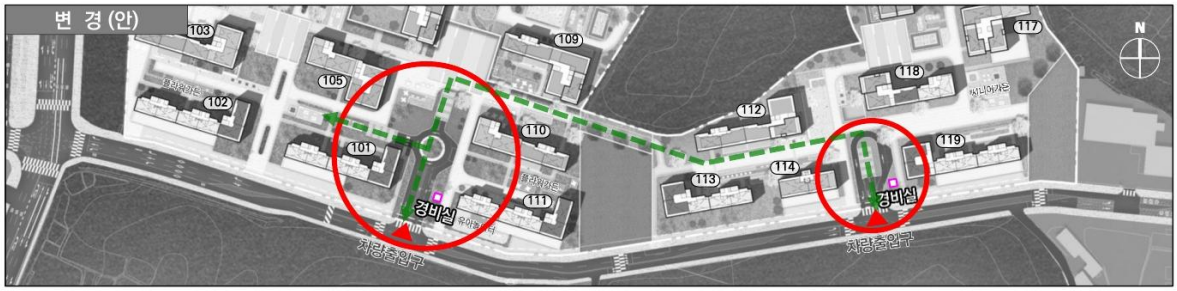




| 첨부5 : 차량진출입구 조정 15

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
5	• 대상지 내 어린이공원 좌측 공동주택 출입구는 1개소로 조정 (대명초교입구 교차로의 좌회전 차선이 충분히 확보될 수 있는 위치로 검토)	• 대상지 내 어린이공원 좌측 공동주택 출입구는 1개소로 통합·계획하고, 차량진출입구 위치는 대명초교입구 교차로의 좌회전 대기차로 길이가 충분히 확보될 수 있는 위치로 계획하겠음	반영





| 첨부6 : 보행동선 계획 재검토 16

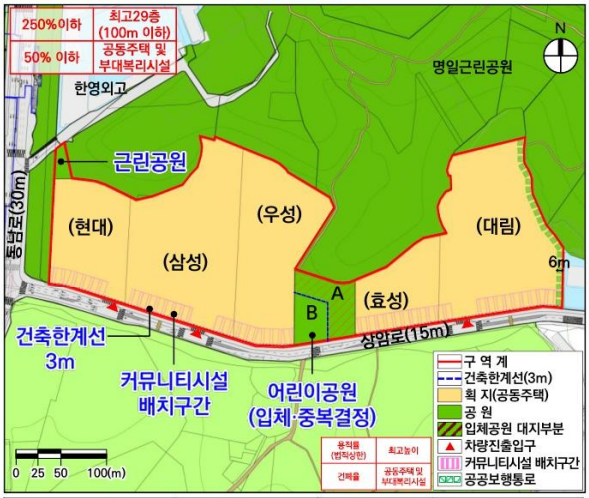
연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
6	• 공공보행통로변 상암로에 횡단보도 신설 검토(관련부서·기관 협의 필요)	• 대상지 동측 끝단부 공원의 상암로 접속지점 전면부에 횡단보도를 신설하겠으며, 해당사항은 향후 인허가시 관련부서(기관) 협의하여 협의 결과를 반영하겠음	반영
7	• 설치 예정인 한영외고역 4번 출구와 연계되는 공동주택 단지 내 보행동선 계획 검토	• 대상지 서측 끝단부에 명일원터가로공원내 보행로에서 연결되는 진입광장을 계획하고, 단지 내 보행로로 연결하여, 설치 예정인 한영외고역 4번 출구까지 연계되는 보행동선을 확보하겠음	반영



| 자문의견 반영(안)_종합 17

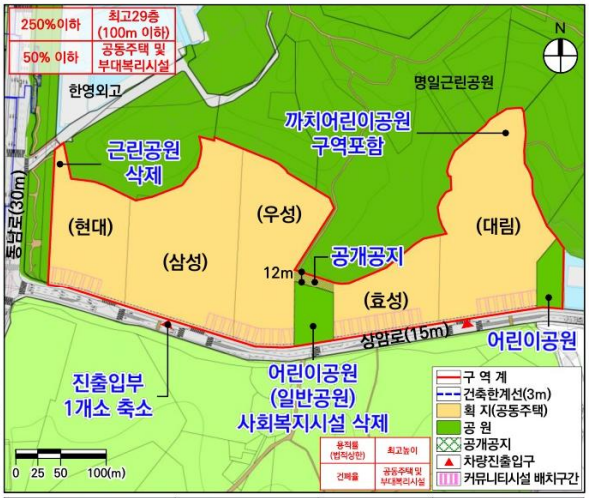
■ 토지이용계획 (변경 전,후)

1차 자문회의(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		80,674.9	100.0	-
획 지	소 계	78,274.9	97.0	공동주택 및 부대복리시설 /구분지상권 면적 2,875㎡포함
	획 지	78,274.9	97.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,400.0	3.0	입체적결정 2,875㎡ 제외 (포함시 5,275㎡ (6.6%))
	공 원	2,400.0	3.0	
순부담 면적		3,787.64	4.7	-

조치계획(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	증) 1,965.8
획 지	소 계	77,990.7	94.4	감) 284.2
	획 지	77,990.7	94.4	감) 284.2
정비기반 시설 등	소 계	4,650.0	5.6	증) 2,250.0
	공 원	4,650.0	5.6	증) 2,250.0
순부담 면적		3,939.70	4.8	증) 152.06

| 자문의견 반영(안)_종합 18

■ 건축배치계획 (변경 전,후) : 까치어린이공원 위치변경, 북측 저층부계획, 차량출입구 감소

1차 자문회의(안)



구 분	계 획 내 용	
용 적 률	249.93%	
연면적	지 상	195,634.28㎡(57.46%)
	지 하	144,801.50㎡(42.54%)
	합 계	340,435.78㎡(100.0%)
세 대 수	공동주택 1,521세대 (분양 1,380세대, 용적률완화 83세대, 기부채납 58세대)	
규 모	지하4층, 지상 29층 (최고 100.0m)	
주차대수	공동주택 3,058대(세대당 2.0대), 근생 23대	

조치계획(안)



구 분	계 획 내 용	
용 적 률	249.96%	
연면적	지 상	194,942.92㎡(57.23%)
	지 하	145,661.50㎡(42.77%)
	합 계	340,604.42㎡(100.0%)
세 대 수	공동주택 1,539세대 (분양 1,391세대, 용적률완화 83세대, 기부채납 65세대)	
규 모	지하4층, 지상 29층 (최고 100.0m)	
주차대수	공동주택 3,078대(세대당 2.0대), 근생 23대	

Ⅰ 자문의견 반영(안)_종합 19

■ 3D 시뮬레이션 (변경 전,후)



Ⅰ 자문의견 반영(안)_종합 20

■ 계획(안) 비교_정비계획

구 분		1차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② – ①)
토지이용 계획	구역면적	80,674.9㎡	82,640.7㎡	증) 1,965.8㎡
	대지면적	78,274.9㎡ (구분지상권 2,875.0㎡ 포함)	77,990.7㎡	감) 284.2㎡ (감) 2,875.0㎡)
	기반시설(공원)	2,400.0㎡ (입체적결정 2,875.0㎡ 제외)	4,650.0㎡	증) 2,250.0㎡ (감) 2,875.0㎡)
순부담	소 계	3,787.64㎡ (4.7%)	3,939.70㎡ (4.8%)	증) 152.06㎡ (증) 0.1%)
	토지	4,424.86㎡ (입체공원, 임대주택)	6,865.71㎡ (공원, 임대주택)	증) 2,440.85㎡
	건축물	1,734.48㎡ (입체공원, 임대주택, 경로당)	1,411.49㎡ (임대주택)	감) 322.99㎡
	기존 국공유지	2,371.70㎡	4,337.50㎡	증) 1,965.80㎡
용적률	기준용적률	187.17%	184.78%	감) 2.39%
	허용용적률	213.77%	211.38%	감) 2.39%
	상한용적률	229.97% 이하	232.07% 이하	증) 2.10%
	법적상한용적률	250.00% 이하	250.00% 이하	–
허용용적률 인센티브		총 20.50%	총 20.00%	감) 0.50%
		공공보행통로 (3.0%)	–	감) 3.0%
		돌봄시설 (1.5%)	돌봄시설 (2.0%)	증) 0.50%
		층간소음해소 (3.0%)	층간소음해소 (3.0%)	–
		우수디자인 (10.0%)	우수디자인 (10.0%)	–
		방재안전 (3.0%)	방재안전 (5.0%)	증) 2.00%

Ⅰ 자문의견 반영(안)_종합 21

■ 계획(안) 비교_공공기여계획

구 분			1차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② - ①)
토지	정비기반시설 등	공 원	5,275.00㎡	4,650.00㎡	감) 625.00㎡
	A 소 계		5,275.00㎡	4,650.00㎡	감) 625.00㎡
	B 기존 정비기반시설 국공유지		2,371.70㎡	4,337.50㎡	증) 1,965.80㎡
	C 구분지상권 면적		2,875.00㎡	-	감) 2,875.00㎡
	D 건축물 대지지분		2,024.86㎡	2,215.71㎡	증) 190.85㎡
	① 토지순부담 (A-B-C+D)		2,053.16㎡	2,528.21㎡	증) 475.05㎡
② 입체공원 (환산부지면적)			259.07㎡	-	감) 259.07㎡
건축물 (환산 부지 면적)	ⓐ 사회복지시설		224.05㎡	-	감) 224.05㎡
	ⓑ 공공주택		1,251.36㎡	1,411.49㎡	증) 160.13㎡
	③ 소 계 (ⓐ+ⓑ)		1,475.41㎡	1,411.49㎡	감) 63.92㎡
④ 현 금			-	-	-
순부담면적 (①+②+③+④)			3,787.64㎡ (4.7%)	3,939.70㎡ (4.8%)	증) 152.06㎡ (증) 0.1%)

Ⅰ 자문의견 반영(안)_종합 22

■ 계획(안) 비교_건축계획

구 분		1차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② - ①)
건축면적		17,270.00㎡	17,210.00㎡	감) 60.00㎡
건폐율		22.06%	22.07%	증) 0.01%
용적률		249.93%	249.96%	증) 0.03%
높이	최 고	지하4층 / 지상29층(100.0m)	지하4층 / 지상29층(100.0m)	-
	비 율	최고 층수 주동6개/18개(33.33%)	최고 층수 주동3개/19개(15.79%)	감) 17.54%
연면적	지 상	아파트 191,684.28㎡	아파트 190,862.92㎡	감) 821.36㎡
		부대복리 3,040.00㎡	부대복리 3,170.00㎡	증) 130.00㎡
		근생시설 910.00㎡	근생시설 910.00㎡	-
	지 하	144,801.50㎡	145,661.50㎡	증) 860.00㎡
	합 계	340,435.78㎡	340,604.42㎡	증) 168.64㎡
대지조성계획		2단 구성 (+35.0/+40.5)	2단 구성 (+35.0/+40.5)	-
주차 대수		총 3,058대(법정:1,985대)	총 3,078대(법정: 1,993대)	증) 20대

Ⅰ 자문의견 반영(안)_종합 23

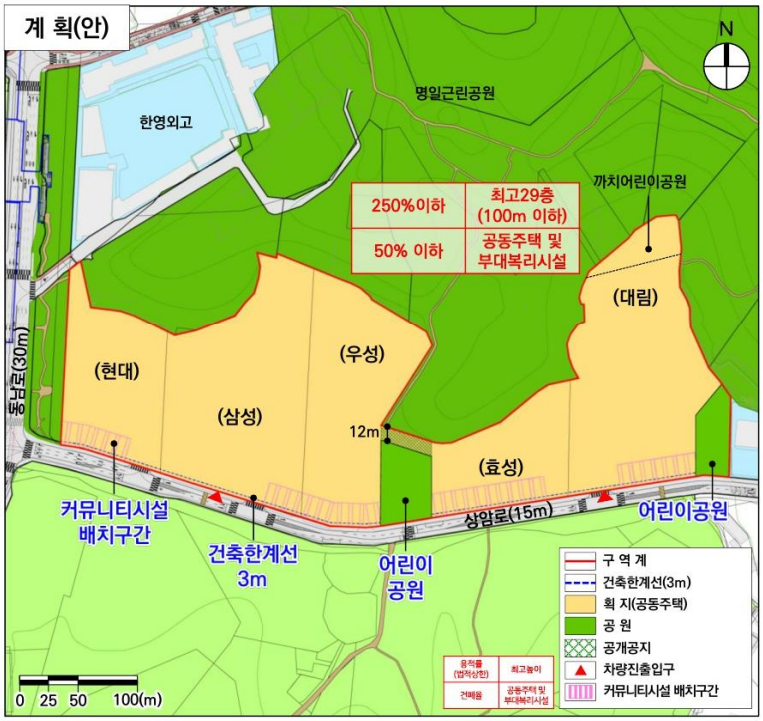
■ 계획(안) 비교_세대수계획

구 분			1차자문회의(안)	조치계획(안) ②	증 · 감 (② – ①)
분 양		전용59㎡(공급24평)	82	194	증) 112세대
		전용74㎡(공급30평)	60	151	증) 91세대
		전용84㎡(공급34평)	870	612	감) 258세대
		전용114㎡(공급47평)	210	266	증) 56세대
		전용146㎡(공급60평)	102	111	증) 9세대
		전용168㎡(공급69평)	56	57	증) 1세대
		소 계	1,380	1,391	증) 11세대
공공주택	기부채납	전용59㎡(공급24평)	48	55	증) 7세대
		전용74㎡(공급30평)	–	6	증) 6세대
		전용84㎡(공급34평)	10	4	감) 6세대
		소 계	58	65	증) 7세대
	용적률완화	전용59㎡(공급24평)	36	68	증) 32세대
		전용74㎡(공급30평)	35	8	감) 27세대
		전용84㎡(공급34평)	12	7	감) 5세대
		소 계	83	83	–
합 계			1,521	1,539	증) 18세대

Ⅰ 조치계획(안) 24

■ 정비계획(안)

구 분			내 용	비 고
구역면적			82,670.7㎡	–
획지면적			77,990.7㎡	–
건폐율			50% 이하	–
용적률	기 준		184.78%	–
	허 용		211.38%	사업성보정계수 1.33 적용
	상 한		232.07% 이하	
	법적상한		250.00% 이하	–
공공시설 등	순부담		3,939.70㎡ (4.8%)	①+②+③–④
	① 토지	소 계 (ⓐ+ⓑ)	6,865.71㎡	토지지분 : 공공주택 토지지분
		ⓐ 공원	4,650.00㎡	
		ⓑ 토지지분	2,215.71㎡	건축물 환산면적 : 공공주택 환산면적
	② 건축물		1,411.49㎡	
	③현금		–	
④국공유지			4,337.50㎡	–
높이계획			최고 29층 이하 (100m 이하)	
건축한계선			상암로변 3m 이격	
기타			• 커뮤니티시설 배치구간 : 상암로변 20m • 공개공지 : 근린공원–어린이공원 연계12m(지역권 설정) • 건축한계선 3m	



Ⅰ 조치계획(안) 25

■ 건축개요(안)

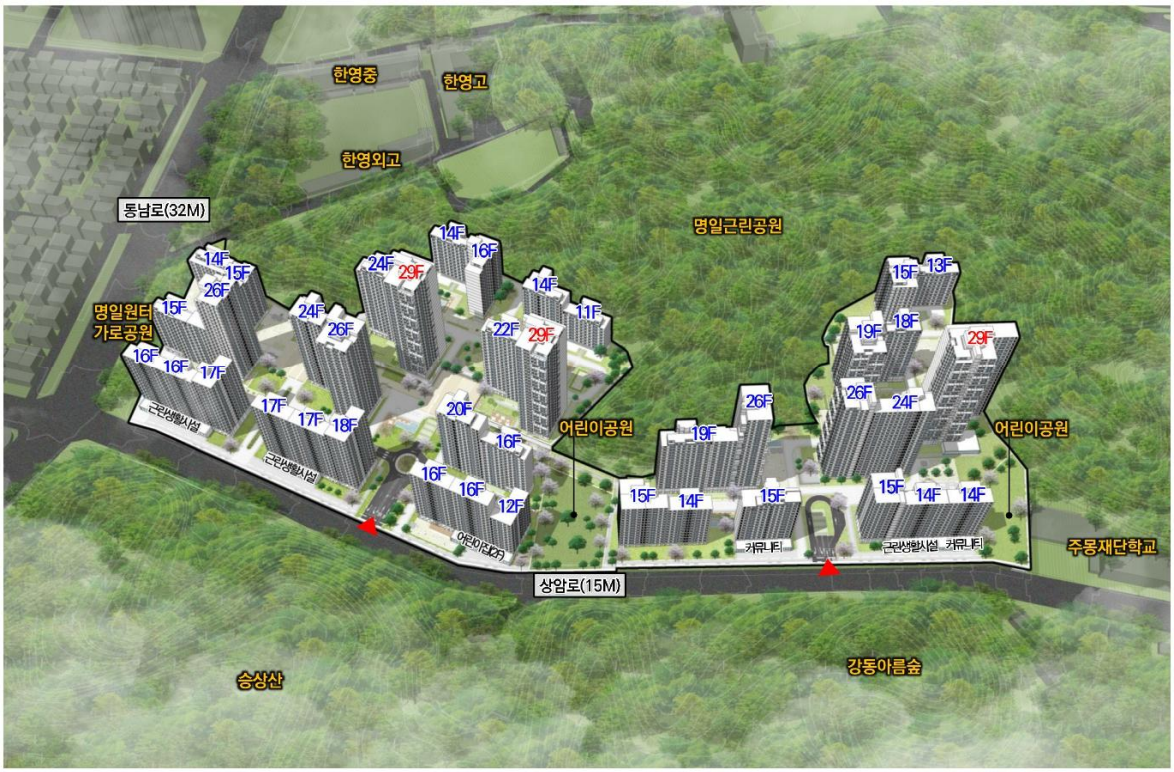


구분		계획(안)	
건축면적		17,210.00㎡	
건폐율		주택용지	22.07%
용적률		주택용지	249.96%
연면적	전체	340,604.42㎡	
	지상	아파트	190,862.92㎡
		부대복리	3,170.00㎡
		근생시설	910.00㎡
	지하	145,661.50㎡	
높이	최고	지하4층 / 29층 (100.0m)	
	비율	최고층수 주동 3개/19개 (15.79%)	

구분	계획 (공공주택)		비고
세대수 (공공주택)	총1,539세대 (148세대)		
	60㎡ 이하	317세대 (123세대)	
	60㎡ ~85㎡ / 74㎡	165세대 (14세대)	
	84㎡	623세대 (11세대)	
	85㎡ 초과 / 114㎡	266세대 (-)	
	146㎡	111세대 (-)	
	168㎡	57세대 (-)	
대지조성계획	2단 구성(+35.0/+40.5)		
주 차 (법정주차)	3,078대(1,993대)		세대당 2대

평형			세대수
임대주택	기부채납	59㎡(24평)	55
		74㎡(30평)	6
		84㎡(34평)	4
		소 계	65
	용적률완화	59㎡(24평)	68
		74㎡(30평)	8
		84㎡(34평)	7
		소 계	83
분양		59㎡(24평)	194
		74㎡(30평)	151
		84㎡(34평)	612
		114㎡(46평)	266
		146㎡(60평)	111
		168㎡(69평)	57
		소 계	1,391
합 계			1,539

Ⅰ 조치계획(안) 26



2. 신속통합기획 2차 자문회의

1) 자문일시 : 2025. 11. 25(화), `25년 제43회 신속통합기획 자문회의

2) 자문내용 : 상일동 빌라단지 통합재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 자문의견 및 조치계획

| 신통2차자문결과('25.11.25) 조치계획(총괄) 2

■ 총 괄

구 분	의 견	반 영 여 부			
		반영	일부반영	미반영	기 타
소 계	4	3	-	1	-

■ 자문의견 : 아래의견 반영하여 2차자문 시행

구분	연번	자 문 의 견	반영여부
도시·건축분야	1	• 지하주차장 통로 연결 재검토(안전 및 범죄 취약할 우려, 양측 단지 규모 고려)	미반영
	2	• 건축물 높이계획 적정성 검토(공원변 저층)	반 영
	3	• 일률적 판상형 주동 배치 계획 적정성 검토	반 영
	4	• 통경축 보행자 입장에서 남북방향이 아닌 동서(대각선)방향으로 조정 검토	반 영

| 신통2차자문결과('25.11.25) 조치계획(총괄) 3

■ 자문의견 및 조치계획

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
1	• 지하주차장 통로 연결 시 안전 및 범죄에 취약할 우려가 있고 양측 단지가 각각 충분한 규모가 되므로 공동주택 지하주차장 통로 연결의 당위성이 없어 재검토 필요 – 지하주차장 통로 지상부 공개공지는 유지관리 주체 명확화 필요	• 지하연계는 5개 분리되었던 개별단지의 통합재건축의 취지를 반영, 주민들의 숙원사항으로 아래와 같은 사유로 폭원을 축소(12m→10m), 중심부로 이동하여 부분반영함 ① 고령자를 위한 지하보행연결 전철역연계성 확보,단지 중심시설(지하커뮤니티센터)의 전천후 입체적 접근성 강화 ② 화재·사고등 비상상황시 지하통로를 통해 안전하게 대피가 가능 ③ 양측 주차장 활용성 및 2개로 축소된 진출입부 교통처리 효율성 증대 (원거리 이격된 공동이용시설 차량이용자 고려 필요) ④ 건축설비·공급처리시설의 통합 이용성 제고 • 사각지대에서 중심부로 이동, 자연감시등 범죄예방설계(CPTED)를 통해 안전에 유의토록 하고 공개공지는 강동구에서 유지관리토록함	미반영 (첨부1)
2	• 건축물 높이 계획 적정성 검토 – 도로에서 명일근린공원으로 현황 레벨에 어우러지게 높이 계획을 수립하되 명일근린공원 변에 면한 주동의 층수를 낮게 계획	• 현황 레벨에 맞추어 도로에서 명일근린공원으로 높아지는 스카이라인을 계획하되, 명일근린공원 변에 면한 주동의 층수를 낮게 계획함	반영 (첨부2)
3	• 일률적 판상형 주동 배치 계획 적정성 검토	• 배치 계획을 재검토하여 타워형주동을 추가하고 동 길이를 짧게 조정하여 주변과 어우러지는 열린 단지를 계획함	반영 (첨부3)
4	• 통경축은 보행자 입장에서 공원과 산으로 연결된 남북방향이 아닌 동서 (대각선)방향으로 조정 검토	• 동남로에서의 대각선 방향으로 통경축을 확보하여 교차로에서 단지로의 열린 경관을 형성함	반영 (첨부4)

| 첨부1 : 지하연계 필요성 4

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
1	• 지하주차장 통로 연결 시 안전 및 범죄에 취약할 우려가 있고 양측 단지가 각각 충분한 규모가 되므로 공동주택 지하주차장 통로 연결의 당위성이 없어 재검토 필요 – 지하주차장 통로 지상부 공개공지는 유지관리 주체 명확화 필요	• 지하연계는 5개 분리되었던 개별단지의 통합재건축의 취지를 반영, 주민들의 숙원사항으로 아래와 같은 사유로 폭원을 축소(12m→10m), 중심부로 이동하여 부분반영함 ① 고령자를 위한 지하보행연결 전철역연계성 확보,단지 중심시설(지하커뮤니티센터)의 전천후 입체적 접근성 강화 ② 화재·사고등 비상상황시 지하통로를 통해 안전하게 대피가 가능 ③ 양측 주차장 활용성 및 2개로 축소된 진출입부 교통처리 효율성 증대 (원거리 이격된 공동이용시설 차량이용자 고려 필요) ④ 건축설비·공급처리시설의 통합 이용성 제고 • 사각지대에서 중심부로 이동, 자연감시등 범죄예방설계(CPTED)를 통해 안전에 유의토록 하고 공개공지는 강동구에서 유지관리토록함	미반영

| 첨부1 : 지하연계 필요성 5

■ 지하주차장 통로 설치 필요성

① 개별 빌라단지의 통합재건축 취지 반영. 소유자 숙원사항인 단지간 연계성 확보
② 양측 주차장 활용 및 2개로 축소된 진출입부 교통처리 효율성 증대 (원거리 이격된 공동이용시설 차량이용자 고려 필요)
③ 고령자를 위한 지하보행연결로 인한 전철역(한영외고역) 연계성 확보,단지중심시설(지하커뮤니티센터)의 전천후 입체적 접근성 강화
④ 건축설비·공급처리시설의 통합 이용성 제고 (기계·전기실 등 복수설치 방지)
⑤ 화재등 비상상황시 지하통로를 통해 안전하게 대피가 가능하며, 지하통로 차단시 주차장 분리·고립, 비활성화로 범죄위험에 노출



| 검토1안_명일근린공원-하늬어린이공원 연결안(공간적범위결정) 6

■ 토지이용계획(검토1) : 공원은 공간적범위 · 점용허가 원칙적 불허

구 분	계 획(안)	
구역면적	82,640.7㎡	
획지면적	획지	77,990.7㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	50% 이하	
용적률	기 준	184.74%
	허 용	211.34%
	상 한	232.11% 이하
	법적상한	250.00% 이하
최고높이	최고 29층 이하(100m이하)	
건축한계선	• 상암로변 3m 이격	
기 타	• 커뮤니티시설 배치구간 : 상암로변 20m • 공공보행통로 6m • 건축한계선 3m • 특별건축구역 지정	

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	77,990.7	94.4	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	77,990.7	94.4	
정비기반시설 등	소 계	4,650.0	5.6	-
	공 원	4,650.0	5.6	-



| 검토2안_지하연계통로 남측이동안 7

■ 토지이용계획(검토2) : 현황과 동일한 형태, 불합리한 토지이용

구 분	계 획(안)	
구역면적	82,640.7㎡	
획지면적	획지	77,909.6㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	50% 이하	
용적률	기 준	184.74%
	허 용	211.34%
	상 한	232.11% 이하
	법적상한	250.00% 이하
최고높이	최고 29층 이하(100m이하)	
건축한계선	• 상암로변 3m 이격	
기 타	• 커뮤니티시설 배치구간 : 상암로변 20m • 공공보행통로 6m • 건축한계선 3m • 특별건축구역 지정	

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	77,909.6	94.3	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	77,909.6	94.3	
정비기반시설 등	소 계	4,650.0	5.6	-
	공 원	4,650.0	5.6	-
	도 로	81.1	0.1	



| 검토3안_지하연계통로 중심부 설치안 8

■ 토지이용계획(검토3) : 기존 하늬공원 대체, 정형화 · 위치개선 + 통합개발의 취지 고려

구 분	계 획(안)	
구역면적	82,640.7㎡	
획지면적	획지	77,990.7㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	50% 이하	
용적률	기 준	184.74%
	허 용	211.34%
	상 한	232.11% 이하
	법적상한	250.00% 이하
최고높이	최고 29층 이하(100m이하)	
건축한계선	• 상암로변 3m 이격	
기 타	• 커뮤니티시설 배치구간 : 상암로변 20m • 공공보행통로 6m • 건축한계선 3m • 공개공지 10m • 특별건축구역 지정	

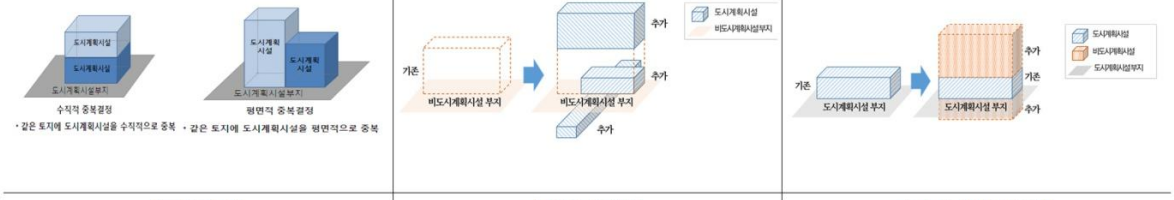
구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	77,990.7	94.4	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	77,990.7	94.4	
정비기반시설 등	소 계	4,650.0	5.6	-
	공 원	4,650.0	5.6	-



Ⅰ 공간적 범위결정 검토 9

■ 도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선(2021.12/서울시 도시계획국)

공간적범위 결 정	• 도시계획시설로 기 결정된 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물의 설치를 허용하기 위하여 기존 도시계획시설의 일정한 공간적 범위를 결정하는 경우



〈중복결정〉 〈입체적결정〉 〈공간적범위결정〉

운영기준	① 상호적정성, 시설기능유지를 고려하여 결정 – 도시계획시설의 기능 유지 및 장래확장가능성 등을 고려하여 충분한 공간을 확보 ② 지역 필요시설, 상위계획 달성(생활권계획 등) 여부 등을 종합적으로 고려하여 결정 ③ 부지규모가 5,000㎡ 이상인 도시계획시설의 공간적 범위 결정은 지구단위계획 수립 추진 ④ 공원, 녹지는 공간적 범위 결정 허용 시 오픈스페이스 기능 상실, 시민 휴식공간 축소 등 시 정책방향과 상충되므로 원칙적으로 불허
검토결과	• 입체결정은 신통 1차자문시 지형단차 미미, 복합화 어려운 지역등의 사유로 부결된 사항임 • 공간적범위결정은 서울시 관련운영기준상 공원은 원칙적으로 불허하고 있는 실정임

Ⅰ 점용허가 가능성 검토 10

■ 관련법령에 의한 점용허가 가능시설

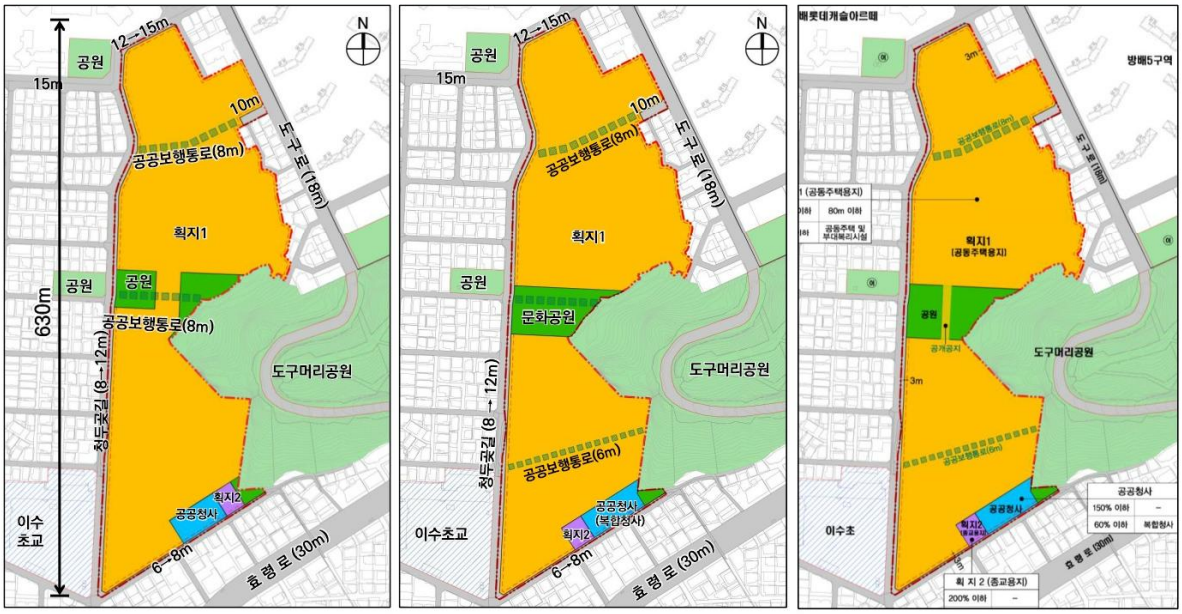
도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행령 제22조 도시공원의 점용허가 대상	도로법 시행령 제55조 점용허가를 받을 수 있는 공작물등
1. 전봇대 · 전선 · 변전소 · 지중변압기 · 개폐기 · 가로등분전반 · 전기통신설비(군용전기통신설비는 제외한다) · 수소연료공급시설 · 환경친화적 자동차 충전시설 및 태양에너지설비 등 분산형 전원설비의 설치 2. 수도관 · 하수도관 · 가스관 · 송유관 · 가스정압시설 · 열수송시설 · 공동구(공동구의 관리사무소를 포함한다) · 전력구 · 송전선로 및 지중정착장치(어스앵커)의 설치 3. 도로(공공시설에 한함) · 교량 · 철도 및 궤도 · 노외주차장 · 선착장의 설치 4. 농업을 목적으로 하는 용수의 취수시설, 관개용수로(위험방지시설을 설치하는 경우에 한한다), 생활용수의 공급을 위하여 고지대에 설치하는 배수시설(자연유하방식으로 공급하는 경우에 한한다), 비상급수시설과 그 부대시설의 설치 5. 지구대 · 파출소 · 초소 · 등대 및 항로표지 등의 표지의 설치 6. 방화용 저수조 · 지하대피시설의 설치 (이하생략…)	1. 전봇대 · 전선, 공중선, 가로등, 변압탑, 지중배전용기기함, 무선전화기지국, 종합유선방송용단자함, 발신전용휴대전화기지국, 교통량검지기, 주차측정기, 전기자동차 충전시설, 태양광발전시설, 태양열발전시설, 풍력발전시설, 우체통, 소화전, 모래함, 제설용구함, 공중전화, 송전탑, 그 밖에 이와 유사한 것 2. 수도관 · 하수도관 · 가스관 · 송유관 · 전기관 · 전기통신관 · 송열관 · 농업용수관 · 작업구(맨홀) · 전력구 · 통신구 · 공동구 · 배수시설 · 수질자동측정시설 · 지중정착장치(어스앵커) · 암거, 그 밖에 이와 유사한 것 3. 주유소 · 수소자동차 충전시설 · 주차장 · 여객자동차터미널 · 화물터미널 · 자동차수리소 · 승강대 · 화물적치장 · 휴게소, 그 밖에 이와 유사한 것과 이를 위한 진입로 및 출입로 4. 철도 · 궤도, 그 밖에 이와 유사한 것 5. 지하상가 · 지하실(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조제1호에 따라 설치하는 경우만 해당한다) · 통로 · 육교, 그 밖에 이와 유사한 것 (이하생략…)

검토결과	• 관련법령상 공원하부에 통로는 점용허가 대상이 아님(공공시설 도로만 허용) • 공급처리시설 관망은 점용허가 대상에 포함되나, 실제 공원관련부서에서 공공적목적이 아니면 허가를 안해주는 실정임

| 유사사례 검토 11

■ 서초구 방배15구역 재건축사업 : 통합심의를 통해 획지간 지하연계통로 확보 (상부 : 공개공지 지정)

소위원회자문안 (2020.05.22)	정비계획 결정고시 (2022.09.08 서울시고시 제2022-378호)	통합심의 (2025. 09.30 정비사업 통합심의위원회 의결)



| 첨부2 : 건축물 높이계획 적정성 재검토 12

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
2	• 건축물 높이 계획 적정성 검토 – 도로에서 명일근린공원으로 현황 레벨에 어우러지게 높이 계획을 수립하되 명일근린공원 변에 면한 주동의 층수를 낮게 계획	• 현황 레벨에 맞추어 도로에서 명일근린공원으로 높아지는 스카이라인을 계획하되, 명일근린공원 변에 면한 주동의 층수를 낮게 계획함	반영

■ 배치계획

1차 자문회의(안)	조치계획(안)

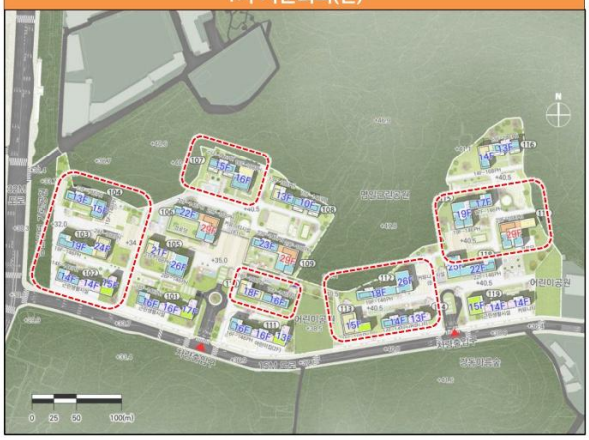


| 첨부3 : 일률적 판상형 주동 배치 계획 적정성 검토 13

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
3	• 일률적 판상형 주동 배치 계획 적정성 검토	• 배치 계획을 재검토하여 타워형주동을 추가하고 동 길이를 짧게 조정하여 주변과 어우러지는 열린 단지를 계획함	반영

■ 배치계획

1차 자문회의(안)



조치계획(안)



| 첨부4 : 통경축 동서(대각선)방향으로 조성 검토 14

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
4	• 통경축은 보행자 입장에서 공원과 산으로 연결된 남북방향이 아닌 동서 (대각선)방향으로 조정 검토	• 동남로에서의 대각선 방향으로 통경축을 확보하여 교차로에서 단지로의 열린 경관을 형성함	반영

■ 배치계획

1차 자문회의(안)



조치계획(안)



| 자문의견 반영(안)_종합 15

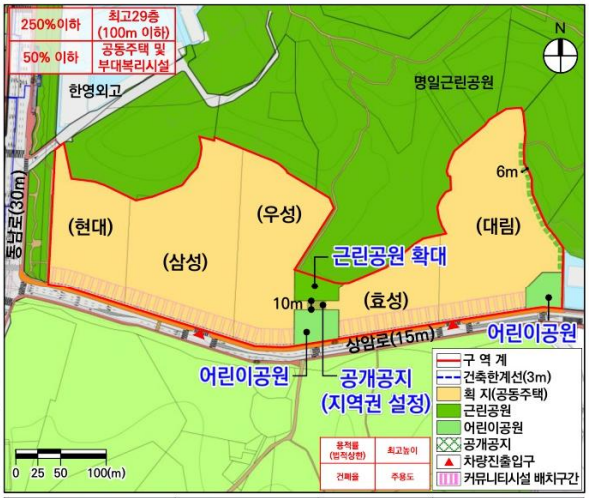
■ 토지이용계획 (변경 전,후)

2차 자문회의(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	77,990.7	94.4	-
	획 지	77,990.7	94.4	-
정비기반 시설 등	소 계	4,650.0	5.6	-
	공 원	4,650.0	5.6	-
순부담 면적		3,949.21	4.8	-

조치계획(안)

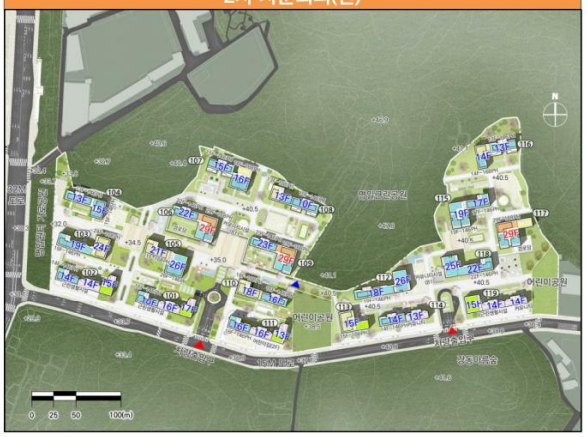


구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	77,990.7	94.4	-
	획 지	77,990.7	94.4	-
정비기반 시설 등	소 계	4,650.0	5.6	-
	공 원	4,650.0	5.6	-
순부담 면적		3,949.75	4.8	감) 0.54㎡

| 자문의견 반영(안)_종합 16

■ 건축배치계획 (변경 전,후) : 공원변 저층계획, 타워형 주요 배치, 통경축(동서-대각선) 확보

2차 자문회의(안)



구 분	계 획 내 용	
용 적 률	249.95%	
연면적	지 상	194,935.14㎡(57.61%)
	지 하	143,441.50㎡(42.39%)
	합 계	338,376.64㎡(100.0%)
세 대 수	공동주택 1,513세대 (분양 1,366세대, 용적률완화 82세대, 기부채납 65세대)	
규 모	지하4층, 지상 29층 (최고 100.0m)	
주차대수	공동주택 3,026대(세대당 2.0대), 근생 23대	

조치계획(안)



구 분	계 획 내 용	
용 적 률	249.97%	
연면적	지 상	194,952.06㎡(57.61%)
	지 하	143,441.50㎡(42.39%)
	합 계	338,393.56㎡(100.0%)
세 대 수	공동주택 1,513세대 (분양 1,367세대, 용적률완화 81세대, 기부채납 65세대)	
규 모	지하4층, 지상 29층 (최고 100.0m)	
주차대수	공동주택 3,026대(세대당 2.0대), 근생 23대	

| 자문의견 반영(안)_종합 17

■ 3D 시뮬레이션 (변경 전,후)

2차 자문회의(안)



조치계획(안)



| 자문의견 반영(안)_종합 18

■ 계획(안) 비교_정비계획

구 분		2차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② - ①)
토지이용 계획	구역면적	82,640.7㎡	82,640.7㎡	-
	대지면적	77,990.7㎡	77,990.7㎡	-
	기반시설(공원)	4,650.0㎡	4,650.0㎡	-
순부담	소 계	3,949.21㎡ (4.8%)	3,949.75㎡ (4.8%)	감) 0.54㎡ (-)
	토지	6,878.41㎡ (공원, 임대주택)	6,878.36㎡ (공원, 임대주택)	감) 0.05㎡
	건축물	1,408.30㎡ (임대주택)	1,408.89㎡ (임대주택)	증) 0.59㎡
	기존 국공유지	4,337.50㎡	4,337.50㎡	-
용적률	기준용적률	184.74%	184.93%	증) 0.19%
	허용용적률	211.34%	211.53%	증) 0.19%
	상한용적률	232.11% 이하	232.04% 이하	감) 0.07%
	법적상한용적률	250.00% 이하	250.00% 이하	-
허용용적률 인센티브		총 20.00%	총 20.00%	-
		공공보행통로(1.5%)	공공보행통로(1.5%)	-
		돌봄시설 (1.5%)	돌봄시설 (1.5%)	-
		층간소음해소 (3.0%)	층간소음해소 (3.0%)	-
		우수디자인 (10.0%)	우수디자인 (10.0%)	-
		방재안전 (4.0%)	방재안전 (4.0%)	-

| 자문의견 반영(안)_종합 19

■ 계획(안) 비교_건축계획

구 분		2차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② – ①)
건축면적		17,210.00㎡	17,210.00㎡	–
건폐율		22.07%	22.07%	–
용적률		249.95%	249.97%	–
높이	최 고	지하4층 / 지상29층(100.0m)	지하4층 / 지상29층(100.0m)	–
	비 율	최고 층수 주동3개/19개(15.79%)	최고 층수 주동3개/19개(15.79%)	–
연면적	지 상	아파트 190,855.14㎡	아파트 190,872.06㎡	증) 16.92㎡
		부대복리시설 3,170.00㎡	부대복리시설 3,170.00㎡	–
		근린생활시설 910.00㎡	근린생활시설 910.00㎡	–
	지 하	143,441.50㎡	143,441.50㎡	–
	합 계	338,376.64㎡	338,393.56㎡	증) 16.92㎡
대지조성계획		2단 구성 (+35.0/+40.5)	2단 구성 (+35.0/+40.5)	–
주차 대수		총 3,026대(법정:1,982대)	총 3,026대(법정: 1,978대)	–

| 자문의견 반영(안)_종합 20

■ 계획(안) 비교_세대수계획

구 분			2차자문회의(안)	조치계획(안) ②	증 · 감 (② – ①)
분 양		전용59㎡(공급24평)	87	64	감) 23세대
		전용74㎡(공급30평)	65	64	감) 1세대
		전용84㎡(공급34평)	830	866	증) 36세대
		전용114㎡(공급47평)	212	212	–
		전용146㎡(공급60평)	116	100	감) 16세대
		전용168㎡(공급69평)	56	61	증) 5세대
		소 계	1,366	1,367	증) 1세대
공공주택	기부채납	전용59㎡(공급24평)	54	54	–
		전용74㎡(공급30평)	7	7	–
		전용84㎡(공급34평)	4	4	–
		소 계	65	65	–
	용적률완화	전용59㎡(공급24평)	65	65	–
		전용74㎡(공급30평)	10	10	–
		전용84㎡(공급34평)	7	6	감) 1세대
		소 계	82	81	감) 1세대
합 계			1,513	1,513	–

| 조치계획(안) 21

■ 정비계획(안)

구 분			내 용	비 고
구역면적			82,640.7㎡	-
획지면적			77,990.7㎡	-
건폐율			50% 이하	-
용적률	기 준		184.93%	-
	허 용		211.53%	사업성보정계수 1.33 적용
	상 한		232.04% 이하	
	법적상한		250.00% 이하	-
공공시설 등	순부담		3,949.75㎡ (4.8%)	①+②+③-④
	① 토지	소 계 (ⓐ+ⓑ)	6,878.36㎡	토지지분 : 공공주택 토지지분
		ⓐ 공원	4,650.00㎡	
		ⓑ 토지지분	2,228.36㎡	건축물 환산면적 : 공공주택 환산면적
	② 건축물		1,408.89㎡	
	③현금		-	
④국공유지			4,337.50㎡	-
높이계획			최고 29층 이하 (100m 이하)	
건축한계선			상암로변 3m 이격	
기타			• 커뮤니티시설 배치구간 : 상암로변 20m • 공개공지 : 근린공원-어린이공원 연계12m(지역권 설정) • 건축한계선 3m	



| 조치계획(안) 22

■ 건축개요(안)



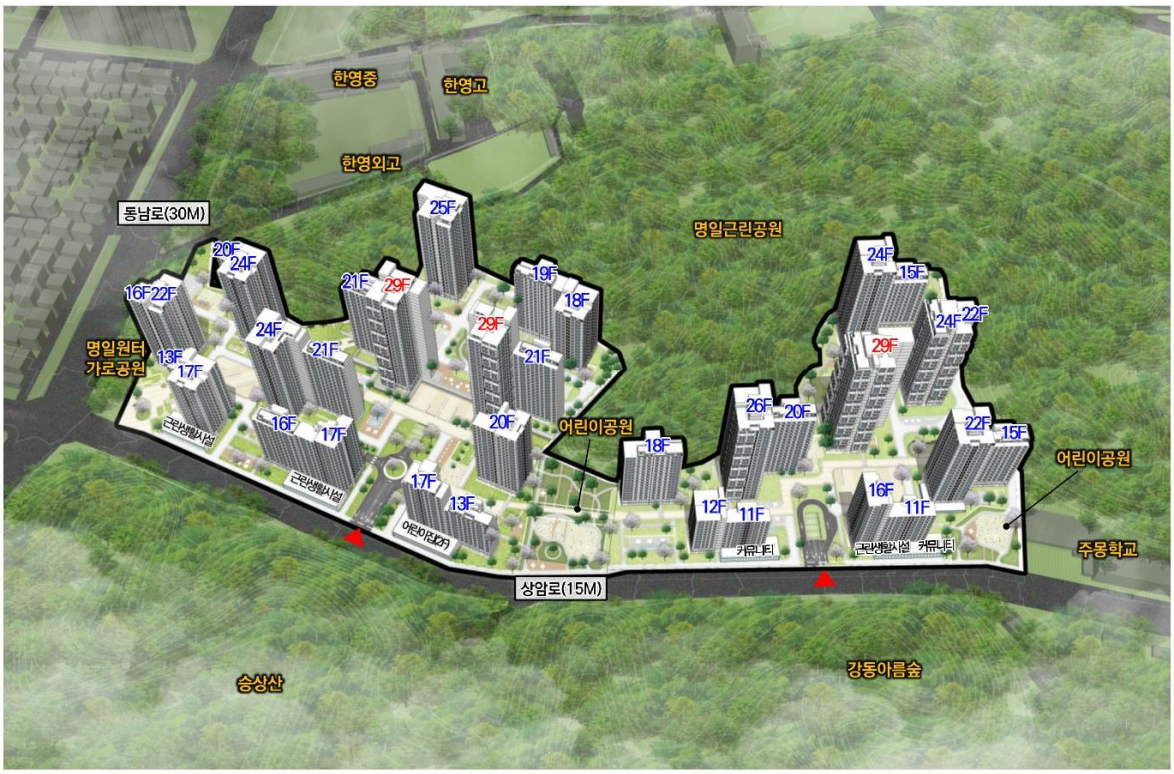
구분		계획(안)	
건축면적		17,210.00㎡	
건폐율		주택용지	22.07%
용적률		주택용지	249.95%
연면적	전체	338,635.81㎡	
	지상	아파트	190,872.06㎡
		부대복리	3,170.00㎡
		근생시설	910.00㎡
	지하	143,441.50㎡	
높이	최고	지하4층 / 29층 (100.0m)	
	비율	최고층수 주동 3개/19개 (15.79%)	

구분	계획 (공공주택)			비고
세대수 (공공주택)	총1,513세대 (146세대)			
	60㎡ 이하		183세대 (119세대)	
	60㎡ ~85㎡	74㎡	81세대 (17세대)	
		84㎡	876세대 (10세대)	
	85㎡ 초과	114㎡	212세대 (-)	
		146㎡	100세대 (-)	
		168㎡	61세대 (-)	
대지조성계획	2단 구성(+35.0/+40.5)			
주 차 (법정주차)	3,026대(1,978대)			세대당 2대

평형			세대수
행복주택	기부채납	59㎡(24평)	54
		74㎡(30평)	7
		84㎡(34평)	4
		소 계	65
	용적률 완화	59㎡(24평)	65
		74㎡(30평)	10
		84㎡(34평)	6
		소 계	81
분양		59㎡(24평)	64
		74㎡(30평)	64
		84㎡(34평)	866
		114㎡(46평)	212
		146㎡(60평)	100
		168㎡(69평)	61
		소 계	1,367
합 계			1,513

| 조치계획(안)

23


한영중
한영고
한영외고
동남로(30M)
명일근린공원
명일원터
가로공원
어린이공원
어린이공원
주몽학교
상암로(15M)
승상산
강동아름숲
근린생활시설
커뮤니티
25F
20F
24F
16F
22F
21F
29F
19F
18F
13F
17F
26F
12F
11F
15F

3. 신속통합기획 3차 자문회의

1) 자문일시 : 2026. 05. 19(화), `26년 제19회 신속통합기획 자문회의

2) 자문내용 : 상일동 빌라단지 통합재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

3) 자문의견 및 조치계획

| 신통3차자문결과('26.05.19) 조치계획(총괄) 2

■ 총 괄

구 분	의 견	반 영 여 부			
		반영	일부반영	미반영	기 타
소 계	4	4	-	-	-

■ 자문의견 : 도시계획위원회 수권분과위원회 상정

구분	연번	자 문 의 견	반영여부
도시·건축 분야	1	• 서측 및 동측단지간 지하 연결통로 설치는 화재 등 안전 및 범죄에 취약하고, 각 단지별 규모가 충분하여 지하연결의 당위성이 떨어지며, 지상층 공개공지가 지하 연결통로 확보를 위한 형태로 계획되어 공개공지 본래 기능 및 공공성 측면에서 미흡한 바, 지하 연결통로 계획 삭제 요함	반 영 (첨부1)
	2	• 공원 유지관리 및 접근 체계 등을 고려하여 공개공지를 삭제하고 공원의 면적·형태를 조정하여 도로에 직접 접하도록 계획 재검토	반 영 (첨부1)
	3	• 구릉지 특성을 고려하여 도로변에서 명일근린공원 방향으로 점진적인 스카이라인이 형성되도록 하고, 동별 및 동일 주동 내 층수 변화가 과도하지 않도록 주변 경관과 조화를 이루는 높이계획 검토	반 영 (첨부2)
교통 분야	4	• 상암로(15m)의 차량 진출입구(2개소) 계획에 따라 차로 및 보도체계가 불연속적으로 계획된 측면이 있는 바, 도로기능 및 보행환경을 종합적으로 고려하여 가감속차로 설치 필요성 및 적정성 등을 포함한 교통계획 전반 재검토 필요	반 영 (첨부3)

Ⅰ 신통3차자문결과('26.05.19) 조치계획(총괄) 3

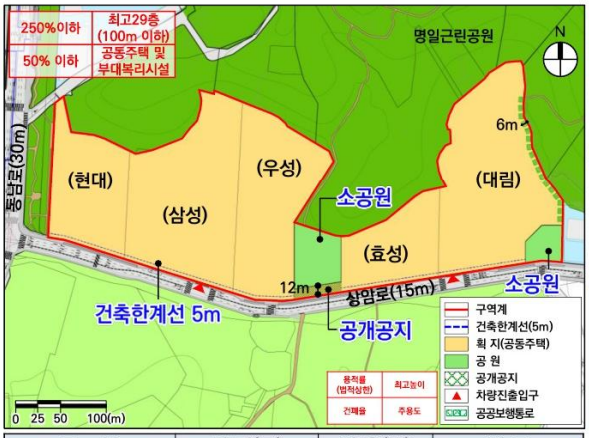
■ 자문의견 및 조치계획

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
1	• 서측 및 동측단지간 지하 연결통로 설치는 화재 등 안전 및 범죄에 취약하고, 각 단지별 규모가 충분하여 지하연결의 당위성이 떨어지며, 지상층 공개공지가 지하 연결통로 확보를 위한 형태로 계획되어 공개공지 본래 기능 및 공공성 측면에서 미흡한 바, 지하 연결통로 계획 삭제 요함	• 안전 및 범죄 취약가능성 해결, 대규모 단지특성, 공공성 측면을 고려하여 지하연계통로 계획을 삭제토록 함	반영 (첨부1)
2	• 공원 유지관리 및 접근 체계 등을 고려하여 공개공지를 삭제하고 공원의 면적·형태를 조정하여 도로에 직접 접하도록 계획 재검토	• 공원의 접근성, 인지성 강화를 위해 공개공지를 삭제하고, 공원을 도로에 직접 접하도록 선형을 개선함	반영 (첨부1)
3	• 건축물 높이계획 적정성 검토(공원변 저층) – 구릉지 특성을 고려하여 도로변에서 명일근린공원 방향으로 점진적인 스카이라인이 형성되도록 하고, 동별 및 동일 주동 내 층수 변화가 과도하지 않도록 주변 경관과 조화를 이루는 높이계획 검토	• 북측에 있는 명일근린공원 방향으로 낮아지는 텐트형 스카이라인을 형성하였고, 동일 주동 내 층수 변화를 3개층 이하로 하여 주변 경관과 조화롭게 높이계획을 하였음.	반영 (첨부2)
4	• 상암로 교통처리계획 재검토 – 상암로(15m)의 차량 진출입구(2개소) 계획에 따라 차로 및 보도체계가 불연속적으로 계획된 측면이 있는 바, 도로기능 및 보행환경을 종합적으로 고려하여 가감속차로 설치 필요성 및 적정성 등을 포함한 교통계획 전반 재검토 필요	• 사업지 진출입도로인 상암로는 통과교통량이 적은 도로이며, 상암로 교차로 서비스수준 분석결과 왕복3차로로 운영하더라도 양호한 교통서비스수준을 유지하는 것으로 분석됨 • 이에, 상암로는 기본 왕복3차로로 운영하고, 사업지 진출입차량이 상암로 통과교통 소통 및 안전에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 차량진출입구(2개소) 전면 가감속차로를 설치하는 방안으로 교통계획을 검토함 • 보행 및 자전거 이용 여건 개선을 위해 사업지측 대지경계 조정으로 일률적인 보도폭원을 확보하고, 분리형 자전거전용도로가 조성될 수 있도록 보완하였음.	반영 (첨부3)

Ⅰ 첨부1 : 지하연계통로 삭제 및 공원 선형 변경 4

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
1	• 서측 및 동측단지간 지하 연결통로 설치는 화재 등 안전 및 범죄에 취약하고, 각 단지별 규모가 충분하여 지하연결의 당위성이 떨어지며, 지상층 공개공지가 지하 연결통로 확보를 위한 형태로 계획되어 공개공지 본래 기능 및 공공성 측면에서 미흡한 바, 지하 연결통로 계획 삭제 요함	• 안전 및 범죄 취약가능성 해결, 대규모 단지특성, 공공성 측면을 고려하여 지하연계통로 계획을 삭제토록 함	반영
2	• 공원 유지관리 및 접근 체계 등을 고려하여 공개공지를 삭제하고 공원의 면적·형태를 조정하여 도로에 직접 접하도록 계획 재검토	• 공원의 접근성, 인지성 강화를 위해 공개공지를 삭제하고, 공원을 도로에 직접 접하도록 선형을 개선함	반영

3차 자문회의(안) ('26.05.19)



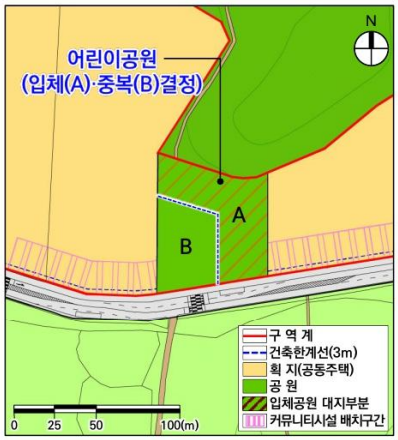
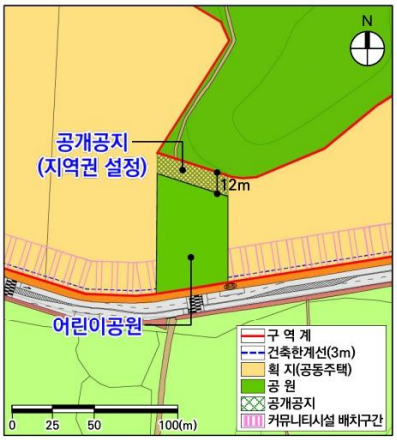
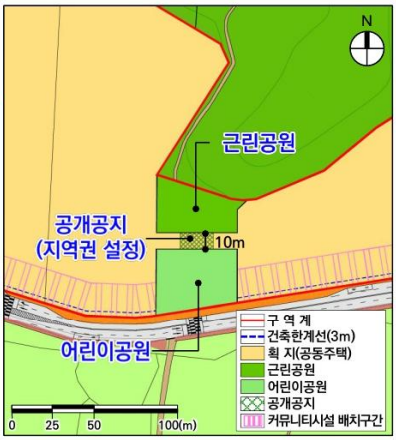
구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	–
획 지	소 계	77,990.7	94.4	–
	획 지	77,990.7	94.4	–
정비기반 시설 등	소 계	4,650.0	5.6	–
	공 원	4,650.0	5.6	–
순부담 면적		3,956.44	4.8	–

조치계획(안)



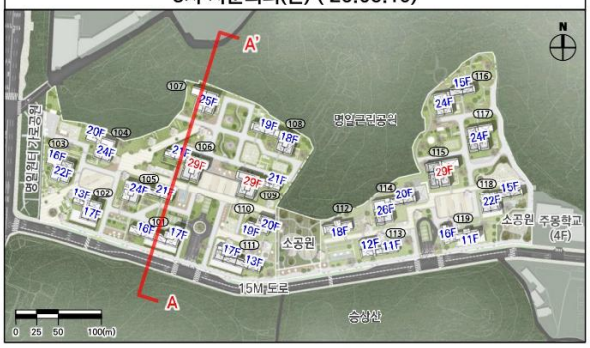
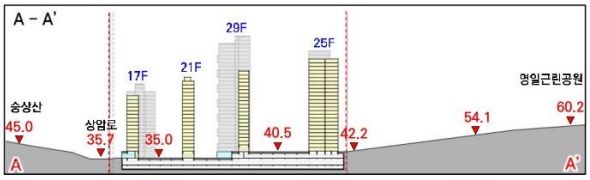
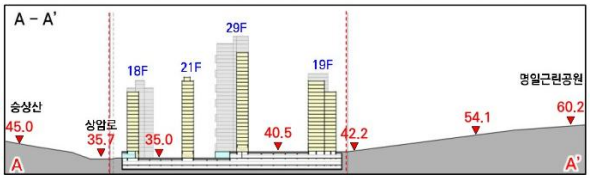
구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	–
획 지	소 계	77,148.1	93.4	감) 842.6㎡
	획 지	77,148.1	93.4	감) 842.6㎡
정비기반 시설 등	소 계	5,492.6	6.6	증) 842.6㎡
	도 로	992.6	1.2	증) 992.6㎡
	공 원	4,500.0	5.4	감) 150.0㎡
순부담 면적		3,972.54	4.8	증) 16.10㎡

| 지하연계 통로 추진경위 5

1차 자문회의(안) ('25.08.26)	2차 자문회의(안) ('25.11.25)	공 람 안 ('26.03.04)
		
• 공원입체결정(지상부-공공, 지하부-민간)으로 지하연계통로 설치	• 명일근린공원변 공개공지(지하연계통로) 설치 계획	• 공원 중앙부 공개공지(지하연계통로) 설치 계획
• 낮은 지형단차, 공공시설의 지하화등 입체공원 설치취지에 부적합	• 양측 단지 충분한 규모, 안전 및 범죄우려, 공개공지 유지관리 문제등 지하연결 당위성 없음	• 명일근린공원과의 연계성 부족 • 소규모 공원의 분절, 이용효율성 저하

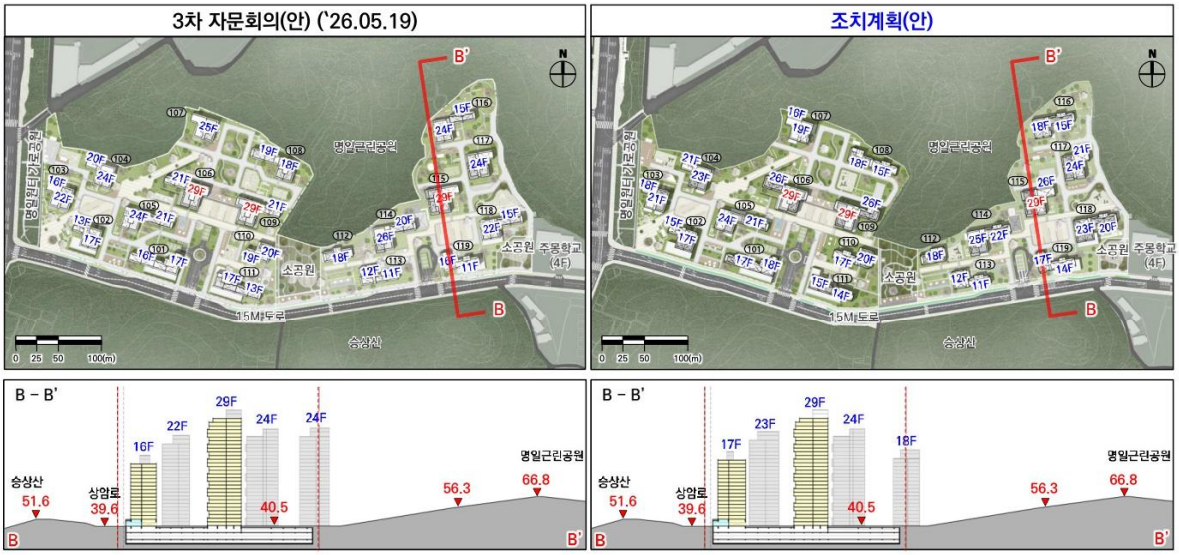
| 첨부2 : 높이계획 적정성 검토 6

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
3	• 건축물 높이계획 적정성 검토(공원변 저층) - 구릉지 특성을 고려하여 도로변에서 명일근린공원 방향으로 점진적인 스카이라인이 형성되도록 하고, 동별 및 동일 주동 내 층수 변화가 과도하지 않도록 주변 경관과 조화를 이루는 높이계획 검토	• 북측에 있는 명일근린공원 방향으로 낮아지는 텐트형 스카이라인을 형성하였고, 동일 주동 내 층수 변화를 3개층 이하로 하여 주변 경관과 조화롭게 높이계획을 하였음.	반영

3차 자문회의(안) ('26.05.19)	조치계획(안)
	
	

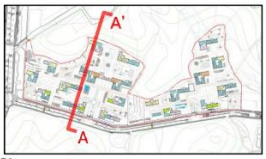
※ 103동 : 22F → 21F / 104동 : 24F → 23F / 107동 : 25F → 19F
108동 : 19F → 18F / 114동 : 26F → 25F / 116동 : 24F → 18F

| 첨부2 : 높이계획 적정성 검토 7

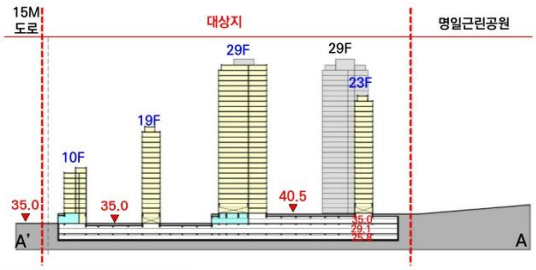


| 첨부2 : 높이계획 적정성 검토 8

■ 스카이라인 변경 검토

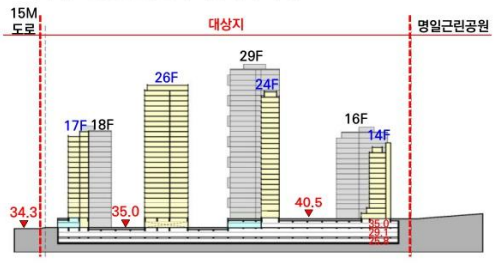


신통자문 1차(안)



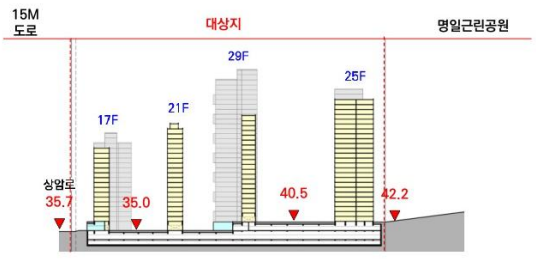
신통자문 2차(안)

조치계획 : 명일근린공원이 가장 낮게 계획



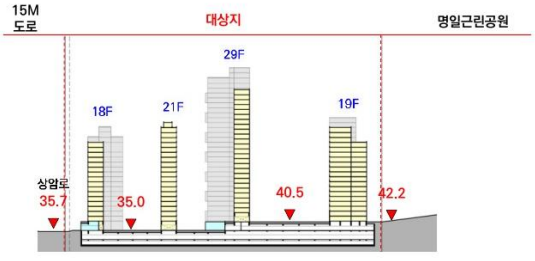
신통자문 3차(안)

조치계획 : 지형적 특성 고려, 명일근린공원 변 낮게 계획



조치계획(안)

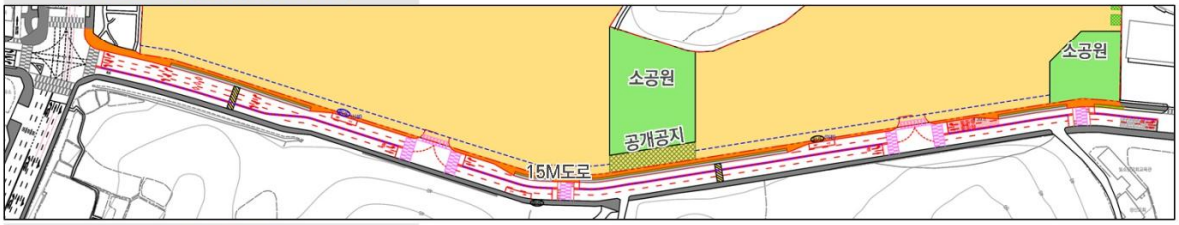
조치계획 : 공원변 저층, 주동내 층수변화 적계 계획



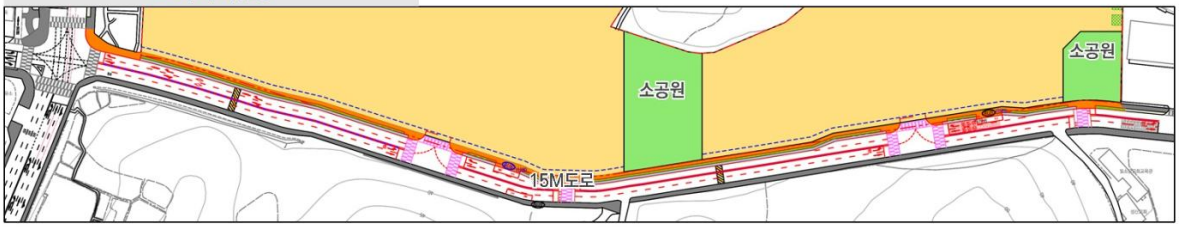
| 첨부3 : 교통처리계획 재검토 9

연번	자 문 의 견	조 치 계 획	비고
4	• 상암로 교통처리계획 재검토 – 상암로(15m)의 차량 진출입구(2개소) 계획에 따라 차로 및 보도체계가 불연속적으로 계획된 측면이 있는 바, 도로기능 및 보행환경을 종합적으로 고려하여 가감속차로 설치 필요성 및 적정성 등을 포함한 교통계획 전반 재검토 필요	• 상암로는 통과교통량이 적은 도로이며, 교차로 서비스수준 분석 결과 왕복3차로 운영시에도 양호한 서비스수준("A"~"C")을 유지하는 것으로 분석됨 • 이에, 상암로 기본구간은 왕복3차로로 계획하고, 서측 동남로 접속부 교차로 소통개선 및 진출입구 인근 상충최소화를 고려하여 상암로의 차로운영계획은 다음과 같이 개선하였음 – 상암로 기본구간 : 왕복3차로 – 대명초교입구 사거리(동남로 접속부) 인근 : 왕복4차로(진입2, 진출2) – 진출입구(2개소) 전면 : 가감속차로 설치 • 또한, 대지경계 조정을 통해 자전거전용도로 설치를 포함하여 사업지측으로 연속성있는 보행환경이 조성되도록 보완하였음	반영

3차 자문회의(안) ('26.05.19)

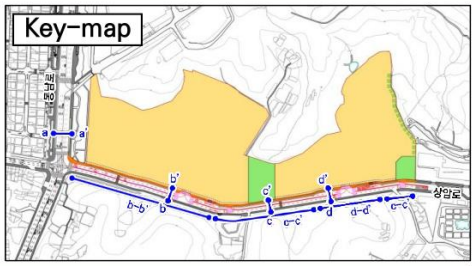


조치계획(안)

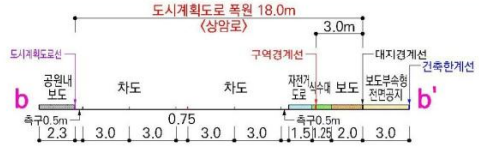
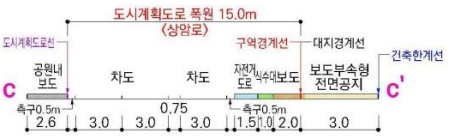
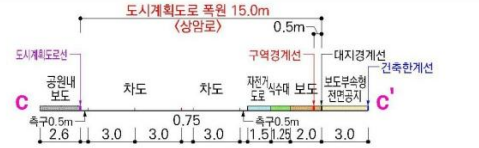
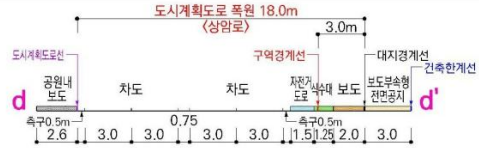


| 첨부3 : 교통처리계획 재검토 10

■ 도로단면 계획(안)



구 분	3차 자문회의(안) ('26.05.19)	계 획
a – a' (동남로)		

구 분	3차 자문회의(안) ('26.05.19)	계 획
b – b' (상암로)		
c – c' (상암로)		
d – d' (상암로)		

| 3차자문(안)-조치계획(안) 비교 11

■ 계획(안) 비교_정비계획

구 분			3차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② - ①)
토지이용계획	구역면적		82,640.7㎡	82,640.7㎡	-
	대지면적		77,990.7㎡	77,148.1㎡	감) 842.6㎡
	기반시설	소계	4,650.0㎡	5,492.6㎡	증) 842.6㎡
		도로	-	992.6㎡	증) 992.6㎡
		공원	4,650.0㎡	4,500.0㎡	감) 150.0㎡
순부담	소 계 (구역면적 대비)		3,956.44㎡ (4.79%)	3,972.54㎡ (4.81%)	증) 16.10㎡ (증) 0.02%)
	토지		6,817.44㎡ (공원, 임대주택)	7,191.24㎡ (공원, 도로, 임대주택)	증) 373.80㎡
	건축물		1,476.50㎡ (임대주택)	1,118.80㎡ (임대주택)	감) 357.70㎡
	기존 국공유지		4,337.50㎡	4,337.50㎡	-
용적률	기준용적률		185.67% 이하	184.93% 이하	감) 0.74%
	허용용적률		213.87% 이하	213.13% 이하	감) 0.74%
	상한용적률		233.18% 이하	234.00% 이하	증) 0.82%
	법적상한용적률		250.00% 이하	250.00% 이하	-
허용용적률 인센티브			총 20.0%	총 20.0%	-
			공공보행통로(1.5%)	공공보행통로(1.5%)	-
			돌봄시설 (1.5%)	돌봄시설 (1.5%)	-
			층간소음해소 (3.0%)	층간소음해소 (3.0%)	-
			우수디자인 (10.0%)	우수디자인 (10.0%)	-
			방재안전 (4.0%)	방재안전 (4.0%)	-

| 3차자문(안)-조치계획(안) 비교 12

■ 계획(안) 비교_건축계획

구 분		3차 자문회의(안) ①	조치계획(안) ②	증 · 감 (② - ①)
건축면적		17,210.00㎡	17,210.00㎡	-
건폐율		22.07%	22.31%	증) 0.24%
용적률		249.97%	249.96%	감) 0.01%
높이	최 고	지하3층 / 지상29층(100.0m)	지하3층 / 지상29층(100.0m)	-
	비 율	최고 층수 주동3개/19개(15.79%)	최고 층수 주동3개/19개(15.79%)	-
연면적	지 상	아파트 191,970.22㎡	아파트 190,068.17㎡	감) 1,902.05㎡
		부대복리시설 2,070.00㎡	부대복리시설 1,860.00㎡	감) 210.00㎡
		근린생활시설 910.00㎡	근린생활시설 910.00㎡	-
	지 하	143,441.50㎡	141,556.50㎡	감) 1,885.00㎡
	합 계	338,391.72㎡	334,394.67㎡	감) 3,997.05㎡
대지조성계획		2단 구성 (+35.0/+40.5)	2단 구성 (+35.0/+40.5)	-
주차 대수		총 3,026대(법정: 1,978대)	총 2,984대(법정: 1,961대)	감) 42대

Ⅰ 3차자문(안)-조치계획(안) 비교 13

■ 계획(안) 비교_세대수계획

구 분			3차자문회의(안)	조치계획(안) ②	증 · 감 (② - ①)
분 양		전용59㎡(공급24평)	67	77	증) 10세대
		전용74㎡(공급30평)	67	73	증) 6세대
		전용84㎡(공급34평)	867	840	감) 27세대
		전용114㎡(공급47평)	212	220	증) 8세대
		전용146㎡(공급60평)	100	100	-
		전용168㎡(공급69평)	61	61	-
		소 계 (공급면적)	1,374 (179,995.28㎡)	1,371 (179,605.24㎡)	감) 3세대 (390.04㎡)
공공주택	기부채납	전용59㎡(공급24평)	53	44	감) 9세대
		전용74㎡(공급30평)	6	4	감) 2세대
		전용84㎡(공급34평)	4	2	감) 2세대
		소 계 (공급면적)	63 (5,417.87㎡)	50 (4,246.07㎡)	감) 13세대 (1,171.80㎡)
	용적률완화	전용59㎡(공급24평)	63	56	감) 7세대
		전용74㎡(공급30평)	8	8	-
		전용84㎡(공급34평)	5	7	증) 2세대
		소 계 (공급면적)	76 (6,557.07㎡)	71 (6,216.86㎡)	감) 5세대 (340.21㎡)
합 계 (공급면적)			1,513 (191,970.22㎡)	1,492 (190.068.17㎡)	감) 21세대 (1,902.05㎡)

Ⅰ 조치계획(안) 14

■ 정비계획(안)

구 분			내 용	비 고
구역면적			82,640.7㎡	-
획지면적			77,148.1㎡	-
건폐율			50% 이하	-
용적률	기 준		184.93%	-
	허 용		213.13%	사업성보정계수 1.41 적용
	상 한		234.00% 이하	
	법적상한		250.00% 이하	-
공공시설 등	순부담		3,972.54㎡ (4.8%)	①+②+③-④
	① 토지	소 계 (ⓐ+ⓑ+ⓒ)	7,191.24㎡	토지지분 : 공공주택 토지지분 건축물 환산면적 : 공공주택 환산면적
		ⓐ 공원	4,500.00㎡	
		ⓑ 도로	992.6㎡	
		ⓒ 토지지분	1,698.64㎡	
	② 건축물		1,118.80㎡	
	③현금		-	
④국공유지			4,337.50㎡	-
높이계획			최고 29층 이하 (100m 이하)	
건축한계선			상암로변 대지경계선 3m 이격	
기타			• 공공보행통로 6m • 특별건축구역 지정	



Ⅰ 조치계획(안) 15

■ 건축개요(안)



구분		계획(안)	
건축면적		17,210.00㎡	
건폐율		주택용지	22.31%
용적률		주택용지	249.96%
연면적	전체	334,394.62㎡	
	지상	아파트	190,068.12㎡
		부대복리	1,860.00㎡
		근생시설	910.00㎡
	지하	141,556.50㎡	
높이	최고	지하3층 / 29층 (100.0m)	
	비율	최고층수 주동 3개/19개 (15.79%)	

구분	계획 (공공주택)		비고
세대수 (공공주택)	총1,492세대 (121세대)		
	60㎡ 이하	177세대 (100세대)	
	60㎡ ~85㎡ 74㎡	85세대 (12세대)	
	84㎡	849세대 (9세대)	
	85㎡ 초과 114㎡	220세대 (-)	
	146㎡	100세대 (-)	
	168㎡	61세대 (-)	
대지조성계획	2단 구성(+35.0/+40.5)		
주 차 (법정주차)	2,984대(1,961대)		세대당 2대

	평형	세대수
임대주택	기부채납 59㎡(24평)	44
	기부채납 74㎡(30평)	4
	기부채납 84㎡(34평)	2
	기부채납 소 계	50
	용적률완화 59㎡(24평)	56
	용적률완화 74㎡(30평)	8
	용적률완화 84㎡(34평)	7
	용적률완화 소 계	71
분양	59㎡(24평)	77
	74㎡(30평)	73
	84㎡(34평)	840
	114㎡(46평)	220
	146㎡(60평)	100
	168㎡(68평)	61
	소 계	1,371
합 계		1,492

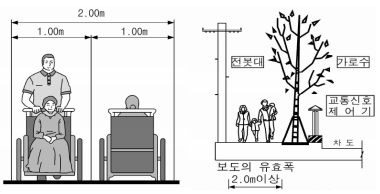
2 관련부서(기관) 협의의견에 대한 조치계획

1. 조치계획

■ 협의기간 : 2026. 02. 25 ~ 03. 30

구 분	조 치 계 획				
	계	반 영	일부반영/추후반영	미반영	기타/의견없음
합 계	131	14	100	3	14
서울시	60	7	44	2	7
강동구	51	6	41	1	3
외부기관	20	1	15	-	4

■ 서울시

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
교통정책과	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-
교통운영과	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-
보행자전거과	[보행] ○ 사업지와 주변이 어린이보호구역으로 지정 운영됨에 따라 교통약자 보호를 위해 어린이 통학로를 고려하여 안전시설을 보강할 것	▸ 사업지 주변 어린이보호구역 지정 현황 및 어린이 통학로를 고려하여 보행안전계획을 수립하고, 추후 교통영향평가 및 건축심의 등 인허가 관련 협의 시 재협의하겠음	추후 반영
	○ 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m이상 확보하되, 향후 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 사전에 충분한 보행 유효 공간확보 필요 ※ '유효 보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭 	▸ 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 보도부속형전면공지를 포함하여 2.0m 이상 확보하고, 향후 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 사전에 충분한 보행 유효 공간을 확보하겠음	추후 반영
	○ 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 이용될 수 있도록 보행지장물 설치지양	▸ 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 이용될 수 있도록 보행지장물 설치를 지양하겠음	추후 반영
	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	▸ 차량진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지(고원식 횡단보도 설치)하고, 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
보행 자전거과	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	▸ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공하겠음 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	추후 반영
	[자전거 - 종합] ○ 우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람 ○ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 ○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	▸ 추후 교통영향평가시 서울시 보행자전거과 검토의견 반영결과를 회신하겠음 ▸ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하겠음 ▸ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 서울시 보행자전거과로 점검의뢰 요청하겠음	추후 반영
	[자전거 - 자전거도로] ○ 상암로 자전거·보행자겸용도로(비분리형) 계획 유지를 재검토하여 주시기 바람 - 사업지 주변 자전거도로 네트워크 연계성을 위해 겸용도로 유지 계획 검토 요망 ○ 사업지 인근 자전거도로 조성 계획, 보도형 전면공지 등을 통한 보행공간 확보를 고려해 사업지 인접 도로에 자전거도로(분리형) 설치 가능 여부를 검토하여 주시기 바람	▸ 사업지 남측 상암로는 보도부속형 전면공지 등을 통한 보행공간 확보 등을 고려하여 완화차로 설치구간을 제외한 나머지 구간에 대하여 자전거도로(분리형)를 설치하고, 추후 교통영향평가시 관련부서와 재협의하겠음	일부 반영 (첨부1)
	[자건거 - 자전거주차시설] ○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람 ○ 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람 ○ 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 - 유지관리와 이용의 편리성, 효율성을 감안하여 설치	▸ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 법정 자동차주차대수의 20% 이상 설치하겠음 ▸ 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상1층에 분산·계획하겠음 ▸ 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
보행자전거과	○ 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 도면상에 표시하여 주시기 바람	▸ 추후 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 도면상에 표시하겠음	추후 반영
기후환경정책과	① 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」등 관련 법령을 준수할 것	▸ 추후 사업시행계획인가시 관련 법령을 검토하여 계획하고, 관련 부서와 협의하여 법령을 준수하면서 진행토록 하겠음	추후 반영
	② 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표 달성을 위해 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 ※ 市 목표 : '30년까지 '05년 배출량 대비 40%, '33년까지 50% 감축, '50년 탄소중립 도시 달성	▸「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」를 기반으로 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」의 온실가스 감축목표와 전략(온실가스 총량관리를 통한 건물 탈 탄소화, 교통수요 관리 및 친환경차 확대, 도시공간에 적합한 청정에너지 전환, 탄소중립정책 수립 및 실천에 대한 시민주도적 참여)의 온실가스 배출량 감축을 위해 제로에너지 5등급에 준하는 계획과 신재생에너지 설치 등을 통해 온실가스 배출 최소화 방안을 검토하겠음	추후 반영
	③ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	▸ 추후 건물 신축시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토하겠음	추후 반영
	④ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설·전용주차구역을 설치방안을 검토할 것	▸ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설·전용주차구역을 설치하였음	반영 (첨부2)
	⑤ 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지 보급방안을 검토할 것	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
	⑥ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간 조성을 검토할 것	▸ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간을 조성하였음	반영 (첨부3)
	⑦ 폭염, 폭우, 혹한 등 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
녹색에너지과	○ 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 - 연면적 30,000㎡이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 - 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장 ○ 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영 ○ 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)를‘서울시 에너지 정보 통합시스템’에 연계(데이터 전송비 자부담) ※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
도로계획과	○ 가. 검토의견: 교통처리계획 상 주출입구가 상암로와 접해 있는바 원활한 교통흐름과 사고 예방을 고려한 교통소통 대책 검토 필요.	▸ 차량진출입구 전면에 가감속차로를 계획하는 등 사업지 발생교통량이 상암로 통과교통 소통에 미치는 영향이 최소화되도록 계획하였음 ▸ 추후 교통영향평가시 관련부서 협의 및 심의결과 반영을 통해 상암로 교통소통 및 안전을 고려한 추가적인 교통개선대책을 수립하겠음	추후 반영 (첨부1)

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
임대주택과	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바람. ○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 ○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임. ○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람. ○ 공공주택 146세대는 장기전세주택으로 공급 예정	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
공동주택과	○ 공동주택과-19247(2025.12.4.)호와 관련 2025년 제43회 신속통합기획 자문회의(2차) 결과 반영 검토.	▸ 2025년 제43회 신속통합기획 자문회의(2차) 결과에 대한 조치계획을 수립, 주관부서와 협의하여 주민공람 및 관련부서협의 진행하였음	반영 (첨부4)
도시계획과	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-
도시계획상임기획과	○ 별도 의견없음	-	-
도시관리과	○ 대상지는 '고덕택지개발지구 지구단위계획구역' 내 연립주택용지로 정비계획 수립시 적용되는 계획요소에 대해서는 지구단위계획 내용에 반영 필요	▸ 정비계획 수립시 '고덕택지개발지구 지구단위계획구역' 내 연립주택용지를 특별계획구역(아파트용지)로 변경하여 지구단위계획 내용에 반영하였음	반영 (첨부5)
	○ 대지내 공지관련, 근린공원과 어린이공원 사이에 계획한 공개공지는 각 공원간 연계성 및 접근성을 고려하여 규모(공개공지 연장 등)의 적정성 검토 필요.	▸ 근린공원과 어린이공원 연계성·접근성을 고려하여 공개공지 규모를 확대 연장토록 반영함(당초 20m → 변경 52m)	반영 (첨부6)

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>시설
계획과</td><td>○ 의견없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">수변감성
도시과</td><td>[공통사항]
○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</td><td>▸ 추후 사업시행계획인가 단계에서 저영향개발기법과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>[수변분야]
○ 별도 의견 없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>[빗물관리]
○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 – 환경 – 자료실 – 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도'참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정 내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table>
<tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr>
<tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr>
</table>
</td><td>▸ 추후 사업시행계획인가 단계에서 빗물관리시설 관련 설치계획을 수립하고 관련 부서와 사전협의를 거쳐 적합하게 설치하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
수변감성도시과	※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) -「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획 ※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함 (서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)	▸ 추후 관련조례에 근거하여 각종 심의단계에서 물순환 시민위원회(저영향개발 자문 소위원회) 자문을 요청토록 하겠음	추후 반영
	[물재이용] ○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, ○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	▸ 추후 사업시행계획인가 단계에서 관련 법령에 따라 빗물이용시설을 계획하고 관련 부서와 사전협의를 거쳐 적합하게 설치하겠음	추후 반영
	[토양] ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역(국방군사시설사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) 4. 기타(난방유 저장탱크 등) ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시 ○ 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된「토양환경보전법 시행규칙」[별표 3] 및 [별표 7]의 기준에 따라 작성하여야 함	▸ 추후 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우, 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치 및 정화대책을 수립하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>[지하수]
○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리
※ 주요내용
- 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위* 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17)
*관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정
- 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)
○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)
※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부
▸ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr
▸ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환 정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]
○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의
○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수),
소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등),
소방용수, 도로청소용수, 분수용수,
거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모
조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수,
하천유지용수, 대규모
조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table></td><td>▸ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 지하수 관련 규정을 검토하여 계획하고, 관련부서에 협의하여 진행토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구 분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한
대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근
(500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수
활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수,
냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근,
구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속→열린마당→자료실→ 게시물번호 9)
○ 유출지하수의 이용 등 관련
- 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.
※ 지하층 공사 완료 기준
▸ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료
▸ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료
- 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.
[물놀이형 수경시설]
○ 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>치수
안전과</td><td>○ 협의의견 미회신으로 의견없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
물재생계획과	1) 하수관로 분야 가) 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 (1) 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) (2) 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 ※ 협의 시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 협의 (3) 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량 나) 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 기후부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」등 관련 규정을 준수하고, 「서울 특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495호)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 다) 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 라) 「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 마) 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과 심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
물재생계획과	2) 하수악취 분야 가) 「하수도법」제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(기후부)」을 준수하여 공기공 급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 나) 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항) 다) 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는「개인하수처리시설 업무편 람(기후부, 2023. 6., 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항) 라) 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 「개인하수처리시설 업무편람(기후부, 2023. 6., 44~45p)」에 따라 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) (1) 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) (2) 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 (3) 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
조경과	[공원·녹지관련] ○ 본 정비사업계획은 공원녹지 확보 의무면적 미충족에 따른 재협의 필요사항임. ○ 기존 공원인 명일공원에 연접하여 면적을 추가 확보(증 1,350.0㎡)하고, 까치어린이공원과 하늬어린이공원의 위치 및 면적을 조정(감 899.0㎡)한 계획으로 실질적인 신규 공원녹지확보면적은 452.0㎡임. ○ 재검토 시 기존 공원·녹지면적과 법적 의무면적까지 확보하기 바람.	▸ 도시공원 및 녹지등에 관한법률 제14조(도시공원 또는 녹지의 확보) 개발계획 구역내 공원·녹지 의무확보면적에 기조성된 공원면적의 포함여부는 별도로 정하고 있지 않음. ▸ 기존 정비구역 결정사례((서울시 고시 제2022-157호 개포우성아파트 정비구역결정), 서울시 관련부서 해석내용(존치하는 경우 제외, 정비 및 개선이 되는 경우 미제외 산정가능, 용적률 완화 순부담산정시만 제외), 2차례의 신통 자문회의 이력등을 고려할시, 법적 규제사항이 아닌 계획적 판단이 필요한 사항임으로 위원회심의를 통해 결정 필요. 구 분 / 법적기준 / 계획 공원면적 / • 1천세대 이상의 주택건설사업 -1세대당 3㎡이상 또는 개발 부지면적의 5%이상 중 큰면적 -개발 총면적: 82,640.7㎡ • 확보 필요면적: 4,539㎡ -1,513세대×3㎡ = 4,539㎡ -82,640.7㎡×5%= 4,132.03㎡ / • 계획공원면적 4,650㎡ (기존 공원 면적 (하늬어린이공원 :2,233.2㎡, 까치어린이공원 :1,965.8㎡) 은 상한용적률 산정시 순부담면적에서 제외) ▸ 본 대상지와 개발여건이 유사한 단지간 연계성 확보를 고려한 최신 공원 결정 사례(서울특별시 서초구 고시 제2026-72호 (`26.3.26)를 준용하여 공원이 분리되지 않고 일체형으로 조성되도록 개선하고 공개공지는 도로변쪽으로 위치를 변경함.	미반영 (첨부7) (첨부8)

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
공원 조성과	가. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용 등)」에 따라 정비구역 지정 시 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 규정하고 있으므로, 정비구역에서 제척하고 정비계획(공원포함) 재수립 후 별도 협의 할것 (토지이용 증진을 위해 기존 공원·녹지를 포함하여야 하는 경우에 해당하지 않음)	▸ 서울시 도정조례 제8조에 의거 원칙적으로 기존 공원은 포함하지 않도록 되어 있으나, 공원의 기능을 회복하거나, 토지이용의 증진을 위해 필요한 경우는 예외로 하고 있음 ▸ 기존 공원은 상암로에서 30~190m이격되어 접근성 및 인지성이 열악하며, 보행약자인 장애인학교의 이용편의성을 고려, 위치를 도로변, 학교변으로 개선할 필요성이 있으며, 이를 통해 공원의 기능을 회복하고, 토지이용의 증진을 도모하고자 정비구역에 포함하는 사항으로 신통자문회의를 통해 타당성을 인정받은 사항임 ▸ 본 대상지와 개발여건이 유사한 단지간 연계성 확보를 고려한 최신 공원 결정 사례(서울특별시 서초구 고시 제2026-72호(`26.3.26)를 준용하여 공원이 분리되지 않고 일체형으로 조성되도록 개선하고 공개공지는 도로변쪽으로 위치를 변경함.	미반영 (첨부9) (첨부8)
	나. 개발사업 관련 공원조성계획 자문 및 고시 방법 안내 - 체크리스트(붙임1) 작성하여 적절한 공원 배치를 위한 도시계획위원회 심의 검토 자료로 활용 - 체크리스트(붙임2) 활용하여 자치구(공원부서)와 협의하고 사업시행 인가 전까지 '도시공원위원회 자문' 또는'통합심의'받아 공원조성계획 수립 - 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	▸ 추후 공원조성계획고시 시 체크리스트를 참고하여 계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영

■ 환경성검토결과에 따른 협의의견·조치계획

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
자연생태과(기타)	○ 「서울특별시 야생조류 충돌방지 조례」제5조에 따라 방음벽, 건축물 등 인공구조물로 인하여 발생하는 조류 충돌 방지를 최소화 할 수 있도록 방안 수립 필요	▸ 추후 사업시행과정에서 조류 충돌 방지를 최소화 할 수 있는 방안을 수립하겠음	추후 반영
	○ 본 사업은 「자연환경보전법」 제46조에 따른 생태계보전부담금 부과·징수 대상에 해당될 시에는 같은 법 제47조에 따라 해당 사업에 대한 인·허가 등을 한 날로부터 20일 이내에 사업자, 사업내용 및 규모 등을 작성하여 자연생태과로 보내주시기 바람(제출전 자연생태과 협의)	▸ 생태계보전부담금 부과·징수 대상에 해당될 시 인·허가 등을 한 날로부터 20일 이내에 사업자, 사업내용 및 규모 등을 작성하여 자연생태과로 송부하겠음	추후 반영
기후환경정책과(기타)	① 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」등 관련 법령을 준수할 것	① 추후 사업시행인가시 관련 법령을 검토하여 계획하고, 관련 부서와 협의하여 법력을 준수하면서 진행토록 하겠음	추후 반영
	② 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표 달성을 위해 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 ※ 市 목표 : '30년까지 '05년 배출량 대비 40%, '33년까지 50% 감축, '50년 탄소중립 도시 달성	② 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」를 기반으로 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」의 온실가스 감축목표와 전략(온실가스 총량관리를 통한 건물 탈 탄소화, 교통수요관리 및 친환경차 확대, 도시공간에 적합한 청정에너지 전환, 탄소중립정책 수립 및 실천에 대한 시민주도적 참여)의 온실가스 배출량 감축을 위해 제로에너지 5등급에 준하는 계획과 신재생에너지 설치 등을 통해 온실가스 배출 최소화 방안을 검토하겠음	추후 반영
	③ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	③ 추후 건물 신축시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토하겠음	추후 반영
	④ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설·전용주차구역을 설치방안을 검토할 것	④ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설·전용주차구역을 설치하였음	반영
	⑤ 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지 보급방안을 검토할 것	⑤ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
	⑥ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간 조성을 검토할 것	⑥ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간 조성하였음	반영
	⑦ 폭염, 폭우, 혹한 등 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	⑦ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
대기 정책과 (기타)	○ 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. 1. 공사로 인한 대기오염물질 배출 최소화를 위해 친환경 건설장비(Euro5, Tier3 이상) 100% 사용 2. 「서울특별시 자동차공회전 제한에 관한 조례」제4조에 따라 2분을 초과하는 공회전 금지 - 대기의 온도가 영상 25℃ 이상이거나 영상 5℃ 미만인 경우에 한정하여 제한시간을 5분 이내로 한다. 단, 대기의 온도가 0℃이하이거나 영상 30℃이상일 때는 제한규정의 적용을 받지 아니한다. 3. 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보·경보 발령 시 조업조정 및 근로자 보호 조치 4. 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 5. 미세먼지 계절관리제(12월 ~ 3월) 기간 공사 시, 저감대책을 수립 반영 - 공사장 출입구 살수시설 강화, 작업 중 야적물질 방진덮개 설치 등 6. 건축물 신축, 개·증축, 유지보수(도색) 등의 작업 시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용 ○ 아울러 도시계획 업무포털(UPIS)를 활용하여 환경성 검토의견 반영 결과를 등록하여 주시기 바랍니다. ※ 도시계획업무포털(UPIS) > 환경성 검토 > 검토대장관리 > 도시관리계획 환경성검토 협의내용 관리대장	▸ 추후 사업시행 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
수변감성 도시과 (물순환)	< 저영향개발(LID) > ○ 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성 검토서에 반영 - 환경부 『환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼』에 따라 저영향개발 기법의 적용 위치, 규모, 효율 등에 대한 구체적인 내용을 제시하고 강우유출모델 수행 등을 통해 저영향개발 기법 적용에 따른 우수유출 저감효과 제시 - 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치	▸ 추후 사업시행계획인가 단계에서 저영향개발 기법과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
수변감성도시과(물순환)	- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과(☎2133-4372)로 제출 ※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용 ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(지표면보다 낮게 설치)		
	○ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과 「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」[물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과(☎2133-4372)에 사전 협의하여야 함 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 ※ 서울시 홈페이지 ⇒ 분야별정보 ⇒ 환경 ⇒ 자료실 ⇒ 물관리 ⇒ '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 대지면적 1만㎡ 이상 대규모 개발사업은 사전협의 전 물순환 시민위원회의 자문을 받아야 하며, 개별 사업에 대한 관계기관(부서) 협의 시 서울시 물순환정책과를 포함하여 협의(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 운영) ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.	▸ 추후 사업시행계획인가 단계에서 빗물관리시설 관련 설치계획을 수립하고 관련 부서와 사전협의를 거쳐 적합하게 설치하겠음	추후 반영
	< 물재이용 > ○ 사업 시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함 ○ 사업 시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제9조제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함	▸ 추후 사업시행계획인가 단계에서 관련 법령에 따라 빗물이용시설을 계획하고 관련 부서와 사전협의를 거쳐 적합하게 설치하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
수변감성도시과(기타)	< 지형·지질 - 유출지하수 > ○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 - 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9] ○ 사업시행 시「지하수법」제9조의2 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, ○ 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 ○ 유출지하수 발생에 따라 유출지하수를 공공하수도로 배출하는 경우, 「서울특별시 하수도 사용 조례」제21조 및 같은 조례 시행규칙 제8조에 따라 소재지 관할 구청장에게 유출지하수 발생량 신고를 하여야 함 ○ 해당 건축물 등의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용계획의 반영이 필요 ○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p.5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~15) ○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)	▸ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 지하수 관련 규정을 검토하여 계획하고, 관련부서에 협의하여 진행토록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
수변감성도시과(기타)	※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 작성양식으로 작성 후 서울시 및 자치구로 송부 - 담당 김선호 주무관(☎ 02-2133-3777, 전자우편 prostaff@seoul.go.kr) - 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 ※ 물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 5(매뉴얼), 6(작성양식) ○ 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의		
	< 토양 > ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) ○ 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고,「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리하여야 함 ※ 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표 3] 및 [별표 7]의 기준에 따라 작성하여야 함	▸ 추후 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우, 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치 및 정화대책을 수립하겠음	추후 반영
도로관리과	[보도관리팀 - 보도분야] ○ 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 4% - 종단경사 기준 : 1/18(5%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 8% - 보도 및 사업대지 간 단차 0cm - 보도 내 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴 공간(한계구간) 계획시「보도설치 및 관리지침」종·횡단경사 기준 준수	▸ 추후 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
도로 관리과	○ 가로시설물 정비계획 수립 - 보행환경 위해 가로시설물(유효보도 폭 미확보) 지중화 및 이설 등 정비 - 정비구간 내 한전·통신주가 있을 경우, 보행안전 확보를 위해 지중화 추진 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 및 공중 인입선 지중화 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치시 유효보도 폭 2m 확보 등 식재기준 준수 • 가로수 설치 후 유효보도 폭 2m 확보 준수 ※ 가로수 보호틀 형상·규격 고려 • 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등	▸ 추후 사업시행인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
	○ 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - BF(Barrier Free) 인증 계획(공원 등) 수립 ※ 공공시설물 대상 ○ 보도굴착 통제기간 준수(당해년도 12월 ~ 익년 2월) ○ 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 의뢰 ※ 서울특별시도에 한함 ○ 도로(보도) 투수포장 단면 적용 - 투수블록 투수성능 품질기준 적용 ※ 기준일 : 사업시행인가일 ▸ ~ '26. 2. : 투수성능 지속성 검증시험 '3등급' 이상 ▸ '26. 3. ~ : 투수성능 지속성 검증시험 '2등급' 이상 ○ 보도공사 설계·시공 매뉴얼(Ver3.0) 준수 ※ 매뉴얼 내려받기 경로 市누리집→분야별정보(안전)→도시안전→보도관리→보도블록 자료실(링크)	▸ 추후 사업시행인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
	[포장관리팀] ○ 소음예측보고서 작성 완료 후 송부하여 주시기 바람. (참고) 소음저감 대책이 필요한 경우 저소음 포장은 적용 및 협의가 불가하오니 대책 수립시 참고바람	▸ 추후 사업시행인가 시 소음예측보고서를 제출하도록 하겠음	추후 반영
	[도로안전시설팀] ○ 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저 ○ 소음방지대책으로 설치된 방음시설은 공동주택 부지 내에 설치되어야 하며, 공동주택에서 관리(기부채납 예정부지내 설치불가) ○ 소음방지대책은 소음진동관리법에 명시된 방음시설(방음림·둑, 방음벽)로 선정	▸ 추후 사업시행인가 시 소음예측보고서 등을 통해 소음방지대책을 수립하고 이행하겠음	추후 반영

■ 강동구

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
보육지원과	○ 세대규모별(1,513세대) 면적기준 어린이집 면적(1,100㎡) 적합 ○ 어린이집 설치 시 어린이집 설치기준(영유아보육법 시행규칙) 준수	▸ 어린이집 설치 시 관련 기준을 준수하여 설치 하겠음	반영
어르신복지과	○ 「서울특별시 주택조례」[별표1]에 따른 세대수 기준은 충족하는 것으로 판단됨 ※ 총 1,513세대, 경로당 1개소(870㎡) 계획 ○ 「노인복지법 시행규칙」[별표7]에 따른 경로당 시설기준(화장실, 거실 또는 휴게실 20㎡ 이상, 전기시설 설치 등)을 충족하여 조성할 것. ○ 경로당 세부 시설계획은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 별도 협의하여 반영할 것(주방 등 시설 구성 검토 필요).	▸ 경로당 세부 시설계획은 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
장애인복지과	○ 비해당 - 「장애인등편의법」시행령 제5조에 의거하여 신축·증축·개축·이전·대수선 또는 용도변경할 때는 기준적합성 확인업무 검토 대상이나, '정비계획 결정 및 정비구역 지정'은 포함되지 않습니다. 추후 건축심의 및 건축허가 시점에 재협의바랍니다.	▸ 추후 건축심의 및 건축허가 시 재협의 하도록 하겠음	추후 반영
아동청소년과	○ 다함께돌봄센터(우리동네키움센터) 설치 미희망 - 6~12세 아동 인구가 가장 많은 지역이나, 상일1동 공동주택 등 주거지 배치 여건을 종합적으로 고려할 때 상일동 아파트 단지(고덕아르테온 등) 인근 거주 비중이 높을 것으로 판단됨. 해당 단지 인근에는 사업대상지보다 접근성이 우수한 상일동 우리동네키움센터가 기설치되어 운영 중임. - 또한, 사업대상지 학구인 대명초등학교 인근 200m 거리에 명일2동 우리동네키움센터가 기설치되어 운영 중이며, 2026년에는 키움센터 주 이용 대상인 초등학교 2학년까지 학교 내 방과후·돌봄을 확대 운영할 예정임. - 공적 돌봄자원의 중첩 및 지역내 예상 시설이용 수요 등을 고려해볼 때 키움센터를 추가로 설치하지 않는 것이 타당할 것으로 판단됨.	▸ 「주택건설기준등에 관한 규정」에 따라 의무시설로 계획이 되었으나, 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정할 시 미설치가 가능하여 미설치함.	반영 (첨부12)

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
문화예술과	[매장유산] ○ 「국가영향진단법 시행규칙」제4조(영향진단의 방법및 절차)에 따른 매장유산 보존조치 방안 검토 결과, '표본조사'(건설공사 지역 중 매장유산 유존지역 면적의 2% 이하의 범위에서 매장유산의 종류 및 분포 등을 표본적으로 조사) 필요 지역임 ○ '국가유산 협업포털'을 통해 매장유산 발굴허가 신청 후, 제출한 조사보고서에 대하여 국가유산청으로부터 완료조치 통보 문서로 의무이행 여부 확인 후 착공할 것 ※ 국비지원 발굴조사 문의처: 국가유산진흥원 (☎ 1577-5805)  [작은도서관] ○ 「서울특별시 주택 조례」필수 주민공동시설 세부면적기준에 따라 '적정함'	▸ 추후 사업시행계획인가시 관련 규정에 따라 표본조사를 진행하고 의무이행 여부를 확인하고 착공하겠음	추후 반영
기후환경과	[소음·진동] ○ 건축물의 해체 연면적 3,000㎡이상, 건축물의 건축 연면적 1,000㎡이상의 공사를 시행하면서 특정공사 기계·장비를 5일 이상 사용할 경우, 사업시행 전(건설공사의 경우에는 착공전)까지 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정공사 사전신고를 하여야 함 ○ 「소음·진동관리법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 공사장 방음시설 설치기준을 준수하여야 함 ○ 공사시행에 따른 주민피해 최소화를 위한 소음·진동 저감대책을 수립시행 하여야 함 ○ 「서울특별시 강동구 생활소음·진동 및 비산먼지 저감 실천에 관한 조례」 제6조에 따라 주택 300세대 이상 또는 부지면적 10,000㎡ 이상의 공사장은 소음측정기 설치를 권고함	▸ 추후 사업시행(공사) 전에 관련 규정에 따라 진행하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
기후환경과	[비산먼지] ○ 건축물의 해체 연면적 3,000㎡이상, 건축물의 건축 연면적 1,000㎡이상의 공사를 하고자 할 경우에는 사업시행 전(건설공사의 경우에는 착공전)까지 「대기환경보전법」 제43조에 따른 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함 ○ 「대기환경보전법 시행규칙」 제58조제4항에 따라 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준을 준수하여야 함 ○ 공사시행에 따른 주민피해 최소화를 위한 비산먼지발생 저감대책을 수립하여야 함	▸ 추후 사업시행(공사) 전에 관련 규정에 따라 진행하겠음	추후 반영
	[실내 공기질] ○ 「실내공기질 관리법」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에1항에 따른 연면적 3,000㎡이상인 업무시설, 연면적 2,000㎡이상인 둘 이상의 용도 (「건축법」 제2조에2항에 따라 구분된 용도를 말한다)에 사용되는 건축물을 신축하는 자는 같은 법 제11조제1항의 규정에 따라 환경부장관이 고시한 오염물질방출 건축자재를 사용해서는 아니 됨 ○ 「실내공기질 관리법」 제9조에 따라 100세대 이상 신축 공동주택의 시공자는 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하고 그 결과를 주민 입주 7일 전까지 지자체의 장에게 제출하고 주민 입주 7일 전부터 60일간 주민들이 잘 볼수 있도록 공고하여야 함 ○ 아울러, 서울특별시 실내공기질 관리 시행계획(생활환경과-4532호, 2024. 3. 20.)에 따라 신축공동주택 준공시 오염도검사를 받아야 함 - 준공 예정일로부터 최소30일 전까지 담당부서에 신축공동주택 오염도검사의뢰를 하여야 함(담당부서: 강동구청 기후환경과 대기개선팀) ○ 「실내공기질 관리법」 제11조제1항의 규정에 따라 다중이용시설 또는 공동주택을 설치하는 자는 환경부장관이 고시한 오염물질방출 건축자재를 사용해서는 아니 됨 ○ 건축물 친환경자재 사용내역서(환경인증제품 확인서)를 건축물사용승인 신청시 제출하여야 함	▸ 추후 사업시행(공사) 전에 관련 규정에 따라 진행하고, 준공 예정일로부터 30일 이전까지 오염도검사를 시행하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
기후 환경과	[어린이 활동공간 위해성 관리] ○ 어린이활동공간(어린이놀이시설 및 보육실)을 신축 및 증축할 경우에는 「환경보건법」 제23조제6항, 같은법 시행령 제16조의2 및 같은법 시행규칙 제11조의2에 따라 어린이 활동공간 환경안전관리기준에 적합한지 여부를 환경유해인자 시험·검사기관으로부터 확인검사를 받아야 함	▸ 추후 어린이활동공간을 신축시 환경안전관리 기준에 적합한지 여부를 검사받겠음	추후 반영
	[지정 폐기물] ○ 폐유, PCBs, 폐석면 등 지정폐기물을 배출할 시에는 「폐기물관리법」 제17조제5항에 따라 지정폐기물을 처리하기 전에 아래 서류를 제출하여 신고하여야 함 ① 폐기물처리계획서 ② 폐기물분석전문기관의 폐기물분석결과서 ③ 지정폐기물의 처리를 위탁하는 경우에는 수탁처리자의 수탁처리능력확인서	▸ 추후 사업시행(공사)시 지정폐기물을 처리하기전 관련 서류를 제출하겠음	추후 반영
	[석면] ○ 기존의 건축물을 해체(철거)할 경우, 사전에 석면건축물 여부를 조사하여야 하며 석면함유물질 해체·제거 공사를 할 경우에는 「석면안전관리법」 제28조 및 「산업안전보건법」에 따른 석면해체 작업 신고를 하여야 함 ○ 석면해체·제거 작업으로 인한 인근 거주민의 석면노출피해를 방지하기 위한 석면비산방지 대책 강구 등 준수사항을 이행하여야 함 ○ 석면해체·제거에 따른 지정폐기물(폐석면) 발생 시, 「폐기물관리법」 제17조 및 같은법 시행규칙 제18조의2를 준수하여야 함	▸ 추후 사업시행(공사)시 관련 규정을 준수하여 시행하겠음	추후 반영
	[토양] ○ 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견된 경우 오염토양에 대한 신고 등 적법한 처리계획을 제시하고, 「토양환경보전법」 제15조의3 규정에 따라 정화대책을 제시하여야 함	▸ 추후 사업시행(공사)시 오염된 토양이 발견된 경우 관련 규정을 준수하여 시행하겠음	추후 반영
	[지하수 개발·이용 종료신고] <「지하수법」 제15조 및 같은 법 시행령 제24조제4항> ○ 신고·허가된 지하수시설의 사용을 종료한 경우에는 종료신고를 하고 원상복구하여야 함	▸ 추후 관련 규정에 의거 지하수시설의 사용을 종료한 경우 원상복구 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기후
환경과</td><td>[굴착행위 신고]
<「지하수법」 제9조의4 및 같은 법 시행령 제14조의3>
○ 지하수법」 제7조제2항의 규정에 의한 지하수영향조사
○ 굴착지름 75mm이상(NX)인 지질·지하수 조사(국방, 군사용의 경우 제외)
○ 지열을 냉난방 에너지원으로 이용하기 위한 지열냉난방공사
※ 굴착행위 종료시에도 같은 조항에 의하여 종료신고를 하여야 하고, 지열냉난방 공사를 위한 굴착행위 또한 준공전까지 종료신고를 하여야 함</td><td>▸ 추후 사업시행계획인가시 관련 규정을 준수하여 시행하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>[유출지하수 발생시]
<「지하수법」 제9조의2, 같은 법 시행령 제14조의2 및 같은 법 시행규칙 제15조>
○ 건축물의 층수가 21층 이상이거나 연면적 100,000㎡ 이상의 건축물을 설치하면서 건축물 1동에서 1일 30톤 이상 유출지하수가 발생하는 경우에는 사실을 안 날로부터 1개월 이내에 발생현황 신고를 하여야 하며, 상기 건축물의 지하층 공사를 완료한 이후에도 1일 30톤 이상의 지하수가 유출되는 경우에는 사실을 안 날로부터 1개월 이내에 이용계획을 수립하여 제출하여야 함</td><td>▸ 추후 유출지하수가 발생하는 경우 관련 규정을 준수하여 시행하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>[신·재생에너지 설치비율]
○ 최초 사업시행인가일 기준에 따른 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」(서울특별시 고시 제2025-7호)의 신·재생에너지 의무설치 비율을 준수하여야 함
○ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 제4조(단계별 제출서류)
<table>
<tr><th>단 계</th><th>제출서류</th></tr>
<tr><td>① 심의
② 인·허가</td><td>[별지 제1호서식]
서울형 녹색건축물 설계 검토서
[별지 제2호서식]
서울형 태양광설비 설치 기준 검토서(해당시)
[별지 제3호서식]
서울형 지열·수열설비 설치 기준 검토서(해당시)
[별지 제4호서식]
서울형 녹색건축물 적용 예정 확인서(해당시)</td></tr>
<tr><td>③ 사용승인</td><td>[별지 제5호서식] 서울형 녹색건축물 이행 확인서
※ 사용승인 신청 시 해당되는
제로에너지건축물(ZEB)인증서, 녹색건축 인증서,
건축물 에너지효율등급인증서 제출</td></tr>
</table></td><td>▸ 추후 사업시행계획인가시 신·재생에너지 의무설치 비율을 준수하여 시행하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
기후환경과	[환경친화적 자동차 전용 주차구역 및 충전시설 설치비율] ○「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2제1항 - 공동주택(100세대 이상 아파트), 공중이용시설(근린생활시설 등)에 충전시설 및 전용주차구역을 설치하여야 함 ※ 단, 건물용도별 주차대수가 위치로 구분(분리)되는 경우, 전기차 충전시설(전용주차구역)을 각각 수량 산정하여 분리 설치(위치 구분되지 않는 경우 해당없음) ○ 같은 법 시행령 제18조의5~7 및「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」 제7조의2~4 (개정 2025.1.3.) -「주차장법」에 따른 주차단위구획의 총 수(같은 법에 따른 기계식주차장의 주차단위구획의 수는 제외하며, 이하 "총주차대수"라 함)가 50개 이상인 시설은 총주차대수의 100분의 5이상 전용주차구역 설치, 총주차대수의 100분의 5이상 충전시설을 설치하여야 함(소수점 이하 반올림). - 이 비율에 의한 충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 공동주택은 1개 이상을 급속충전시설로 설치하여야 하고, 공중이용시설(근린생활시설 등)은 전체 충전시설의 100분의 10이상(소수점 이하 반올림)을 급속충전시설로 설치하여야 함(급속충전시설의 설치 수가 10개를 초과하는 경우에는 10개까지만 설치하여도 기준을 충족하는 것으로 본다) ※ 전제 충전시설: 건축계획상 전체 충전시설 ○ 충전시설의 기준은「환경친화적 자동차의 요건 등에 관한 규정」제7조에 적합해야 함 ○「전기안전관리법」 제21조의2에 따라 전기자동차 충전시설 설치 신고 의무가 시행됨에 따라 충전시설 설치공사 착수 이전에 서울시청 친환경차량과에 설치 신고하여야 함 [권고사항] - 완속충전시설은 스마트 제어 충전기(화재예방형)로 설치권고 - 주차장 전기차 전용주차구역은 지상층 또는 지하층 진출입 램프 인근에 설치권고	▸ 공동주택의 환경친화적 자동차는 총주차대수의 5%이상 계획하였으며, 1개 이상의 급속충전시설을 설치하였음 ▸ 근린생활시설의 환경친화적 자동차는 총주차대수의 5%이상 계획하였으며, 1개 이상의 급속충전시설을 설치하였음 ▸ 추후 충전시설 설치공사 착수 이전에 서울시청 친환경차량과에 설치 신고하겠음	반영 (첨부2)

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
도시계획과	○ 대상지는 고덕택지 지구단위계획구역 내 상일동 빌라단지 통합재건축사업으로 「도시 및 주거환경정비법」제17조에 따라 정비구역의 지정·고시되면 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 의제처리 되는 사항으로 별도의견 없으나, ○ 도시계획시설(공원)에 대하여 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 관련 법령을 준용하여 관련부서 의견에 따라 처리하고, 정비계획 결정사항 중 공공보행통로, 건축한계선, 커뮤니티시설 배치구간은 지구단위계획 수립기준에 따라 조성하기 바람	▸ 대상지는 고덕택지 지구단위계획구역 중 연립주택용지로 결정되어 있으며, 지침의 현실화 및 가이드라인 변경이 필요하여 특별계획구역으로 변경하고 대상지 여건에 맞춰 계획하겠음 ▸ 정비계획 결정사항 중 공공보행통로, 건축한계선, 커뮤니티시설 배치구간은 지구단위계획 수립기준에 따라 조성토록 하겠음	추후 반영
도시경관과	○ 가. 경관계획: 당해 건축물은 16층 이상 다중이용건축물에 해당되어 경관심의 대상이며, 사업규모가 21층 이상, 연면적 합계 10만㎡ 이상에 해당하여 서울시 심의대상임. 향후 경관심의 도서 작성시 강동구 경관계획을 반영하시기 바람. ※ 강동구 경관계획 및 가이드라인 자료 참조(강동구 홈페이지 >> 분야별정보 >> 주택/도시/건설 >> (좌측하단) 도시경관 >> 경관계획 >> 번호 3번). ○ 나. 옥외광고물 및 야간경관: 검토의견서 참고.	▸ 추후 강동구 경관계획을 반영하여 경관심의 도서 작성토록 하겠음	추후 반영
부동산정보과	1) 지적 업무 관련 ○ 해당 사업지는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」제86조에 따른 도시개발사업으로 지적확정측량 대상이며, 사업시행자는 토지개발사업의 착수, 변경, 완료사실을 사유 발생일로부터 15일 이내 신고하여야 합니다. 「Set Back(가감속차로) 부지」 변경 시 주의사항 ◈ 사업부지 내 대지 부분에 대하여 교통영향평가 등으로 대지 일부가 Set Back (가감속차로) 부지로 변경되는 경우 ➜ 「공간정보관리법」에서는 공중의 보행에 이용되는 도로로 규정하여, 지적확정측량 시 별도의 필지로 구획 후 지목을 '도로'로 설정하여야 함 ※[주의]건축 대지면적에서 도로 면적이 제외되어 건폐율과 용적율 문제가 발생할 수 있음 ○ 사업승인 후 「지적확정측량규정」제12조에 따라 정확한 시공을 위해 사업지구에 대한 예정지적좌표 작성(지적확정측량 이전에 실시)을 권장합니다.	▸ 추후 사업 시기에 맞춰 지적현황측량, 경계복원측량 등을 실시하겠음 ▸ 가감속차로 도시계획도로 기부채납시 지목은 도로로 구분되나 현 계획상 건축한계선으로 인한 대지내공지로 확보되는 사항임	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
부동산 정보과	○ 토지 경계 설정(경계석 시공 전) 등에 대하여 사업시행자 또는 지적측량수행자가 필요시 사전협의 할 수 있음을 안내해 주시기 바라며, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」제55조에 따라 지상 경계의 결정기준[붙임 참고]에 맞게 시공하도록 유의하여 주시기 바랍니다. 2) 토지거래허가 관련 ○ 토지거래허가구역에 있는 토지에 관한 소유권, 지상권을 이전하거나 설정(상속, 경매, 무상증여 제외)하는 계약을 체결하려는 당사자는 「부동산 거래신고 등에 관한법률」 제11조에 따라 토지거래허가를 받아야 하며, 해당 필지는 주거지역 내건축물 용도가 아파트인 경우로 토지면적이 6㎡ 초과할 경우 토지거래허가 대상임을 알려드립니다.	▸ 추후 관련 규정을 준수하여 토지거래허가를 시행하겠음	추후 반영
	3) 지형도면 고시 관련 ○ 사업부서에서는 지형도면 고시와 관련하여 「토지이용규제법」제8조제8항에 의거 효력발생일(공고·고시일) 5일전까지 반드시 폐합된 도형(Polygon)으로 구성된 DWG(AutoCAD 2004/2005 버전 이하) 전산파일을 송부해 주시기 바랍니다.	▸ 추후 지형도면 고시 단계에서 관련 규정을 준수토록 하겠음	추후 반영
	4) 개발부담금 업무 관련 ○ 별도의견 없습니다.	-	-
	5) 도로명주소 업무 관련 ○ 「도로명주소법」제11조제1항에 의거 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물번호를 부여받고, 같은 법 제13조제1항에 의거 건물번호판을 제작 및 설치하여야 합니다. ○ 건물번호판은「주소정보시설규칙」제22조에 의거 건축물 규모, 디자인 등을 고려하여, 규격에 맞는 자율형 건물번호판을 설치할 수 있습니다.	▸ 추후 사업시행(공사)시 건물 번호판을 제작 및 설치하겠음	추후 반영
교통 행정과	○ 본 사업은 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」 제3조[별표]에 따른 교통영향평가 수립 대상으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획 인가 전 심의 ○ 교통영향평가 수립시 차량진출입 동선상 주요 가로 및 교차로 종합개선방안 수립 - 장래 교통수요를 검토하고, 차량 진출입동선상 도로의 적정 용량 및 개선안 검토 - 비상차량 동선은 사업지 내부에서 진출입될 수 있도록 계획 - 어린이보호구역 내 교통안전시설(옐로카펫, 신호과속단속카메라 등) 설치 검토 - 버스정류소 이용자 편의시설 설치 검토	▸ 본 사업은 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」 제3조[별표]에 따른 교통영향평가 수립 대상으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획 인가 전 교통영향평가 심의를 득하겠음 ▸ 교통영향평가 수립시 차량진출입 동선상 주요 가로 및 교차로에 대한 종합 개선방안을 수립하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
주차 행정과	○ 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항 규정에 따라 총 주차대수의 30% 이상을 확장형 주차구획으로 설치하여야 함. ○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제25조제1항 규정에 따라 설치기준에 따른 주차대수의 3% 이상을 장애인전용주차구획으로 설치하여야 함. ○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제25조의2 규정에 따라 총 주차대수의 10% 이상을 가족배려주차장 주차구획으로 설치하여야 하며, 그 중 50% 이상을 확장형 주차구획으로 하여야 함. ○ 「친환경자동차법 시행령」 제18조의5 규정에 따라 총 주차대수의 5% 이상을 환경친화적 자동차 전용 주차구획으로 설치하여야 함.	▸ 총 주차대수의 30% 이상을 확장형 주차구획으로 설치하였음(100% 확장형) ▸ 설치기준에 따른 주차대수의 3% 이상을 장애인전용주차구획으로 설치하였음(65대) ▸ 총 주차대수의 10%이상을 가족배려주차장 주차구획으로 설치하였으며, 그 중 50% 이상을 확장형 주차구획으로 계획하였음(305대) ▸ 총 주차대수의 5% 이상을 환경친화적 자동차 전용 주차구획으로 설치하였음(308대)	반영 (첨부2)
도로과	[도로분야] ○ 교통처리계획도(d-d')상 상암로의 차로 확장(1차로→2차로)으로 인해 보도폭(2.7m → 1.5m)이 축소되므로 사업부지내 설치되는 "보도부속형전면공지"의 공공성 확보방안(기부채납, 구분지상권 등)을 제시할 것.	▸ 추후 사업시행계획인사 단계에서 사업부지내 설치되는 "보도부속형전면공지"의 구분지상권 설정 등 공공성 확보방안을 수립하여 관련부서와 별도 협의하겠음	추후 반영
	○ 사업부지 내 "보도" 및 "보도부속형 전면공지"에는 공공성을 해치는 행위 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물(지상, 지하) 설치 불가함.	▸ 사업부지 내 "보도" 및 "보도부속형 전면공지"에는 공공성을 해치는 행위 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물(지상, 지하) 설치를 지양하겠음	반영
	○ 사업대상지 내 지반고는 인접도로 및 주변 대지 지반고와 조화되도록 계획할 것. - 우천시 배수 불량 방지를 위한 도로 측 배수계획 반영	▸ 사업대상지 내 지반고는 인접도로 및 주변 대지 지반고와 조화되도록 계획하겠음 - 우천시 배수 불량 방지를 위한 도로 측 배수계획 반영	추후 반영
	○ 사업구역 외부 도로와 연계성 확보(접속부, 교차로 계획 포함)	▸ 사업구역 외부 도로와 연계성 확보를 위해 접속부 및 교차로 운영계획을 수립하여, 추후 교통영향평가시 별도 협의하겠음	추후 반영
	○ 사업시행 전 도로 및 도로시설물 세부 정비계획을 수립하여 우리부서와 사전 협의할 것. - 사업대상지 내 주변 도로(보도포함)의 폭과 연장, 재질 등 설계도면에 명확히 표시 할 것.	▸ 사업시행 전 도로 및 도로시설물 세부 정비계획을 수립하여 강동구 도로과와 협의하겠음 - 사업대상지 주변 도로(보도포함)의 폭과 연장, 재질 등 설계도면에 명확히 표시	추후 반영
	○ 사업대상지 주변 도로에 설치된 한전, 통신선 등에 대해 가로 및 주거환경 개선을 위하여 관련기관과 협의하여 지중화 검토 할 것.	▸ 사업대상지 주변 도로에 설치된 한전, 통신선 등에 대해 가로 및 주거환경 개선을 위하여 관련기관과 협의하여 지중화 검토하겠음	추후 반영
	○ 도시계획도로(폭, 노선) 및 상위계획과 정합성 등 검토	▸ 도시계획도로(폭, 노선) 및 상위계획과 정합성을 검토하여 계획하겠음	반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
도로과	○ 건축후퇴선 이동, 가각 정비, 도로 확폭 그 외 기타 사유로 지장물(한전주, 통신주 등) 발생 시 사용 승인 전 관련기관과 협의하여 원인자 부담으로 이설 또는 지중화 검토할 것	▸ 건축후퇴선 이동, 가각 정비, 도로 확폭 그 외 기타 사유로 지장물(한전주, 통신주 등) 발생 시 사용 승인 전 관련기관과 협의하여 원인자 부담으로 이설 또는 지중화 검토하겠음	추후 반영
	○ 보도 접속부 경사는 보행 안전 및 배수 확보를 위해 2%이내 유지 - 공사구간의 시·종점 기준 10m 이내 보차도 경계석 측에 접하게 설치 - 장애인 점자블록 등 주요시설물과 저촉되지 않도록 설치 - 보행공간 및 미관에 지장을 주지 않는 가로수분 사이	▸ 보도 접속부 경사는 보행 안전 및 배수 확보를 위해 2% 이내 유지하여 계획하겠음 - 공사구간의 시·종점 기준 10m 이내 보차도 경계석 측에 접하게 설치 - 장애인 점자블록 등 주요시설물과 저촉되지 않도록 설치 - 보행공간 및 미관에 지장을 주지 않는 가로수분 사이	추후 반영
	○ 보도횡단 차량출입로 필요 시「도로법」제61조에 따른 도로점용허가를 득하고 서울시 '보도횡단 차량출입시설 허가처리 지침'에 따라 설치하여야 하며, 시공 전에 설계도서를 첨부하여 우리 구(도로과)와 사전 협의하여야 함	▸ 보도횡단 차량진출입로 설치 시 「도로법」제61조에 따른 도로점용허가를 득하고 서울시 '보도횡단 차량출입시설 허가처리 지침'에 따라 설치하겠으며, 시공 전에 설계도서를 첨부하여 강동구(도로과)와 사전 협의하겠음	추후 반영
	○ 도로점용·굴착 인허가 절차 준수 및 복구 시 우리구 복구기준 적용할 것.	▸ 도로점용·굴착 인허가 절차 준수 및 복구 시 강동구 복구기준 적용하겠음	추후 반영
	○ 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」을 준수할 것	▸ 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」을 준수하겠음	추후 반영
	[전기(조명)분야] ○ 「도로법」제35조(공사 원인자 등에 대한 공사시행 명령 등)에 따라 공사 시행 ○ 조명시뮬레이션(리룩스 등)을 포함한 도로조명 설계에 대해 공사 전 구청 담당자의 검토를 거칠 것 ○ 교차로 횡단보도에는 2등용 가로등을 설치할 것 ○ 가로등(보안등)주와 가로수 간 이격거리는 최소 3m이상 이격하며 수종에 따라 푸른도시과 및 도로과 담당자와 협의할 것 ○ 가로등(보안등)이 교통신호기, 도로표지 등과 근접하여 설치되는 경우는 각 시설의 기능에 특별한 장애를 주지 않는 범위 내에서 통합지주로 설치할 것 ○ 공사방법은 「서울특별시 도로조명시설 설치 및 관리지침」에 따라 공사 ○ 전기공사는 전기공사업 등록업체에 의해 시행 ○ 도로조명시설 전원은 A,B 2회선 격등 연결할 것 ○ 가로등(보안등)주는 기와진회색으로 분체도장하고, 원형 테이퍼형 철제가로등주로 설치	▸ 추후 사업시행계획인가 및 사업시행(공사) 시 관련 사항에 대하여 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
도로과	○ 공사 중 임시조명을 반드시 설치하고, 등기구는 컷오프형 LED등기구로 설치 ○ 해당 구간 도로조명시설의 지중선로 내 중간 접속이 없을 것 ○ 우리 구 준공검사 받기 전에 작업 진행사항을 확인할 수 있는 관련사진(전,중,후)과 절연 및 접지저항 측정자료를 제출(인허가 서류) ○ LED등기구(시험성적서 및 고효율 인증서) 및 조명시뮬레이션(리룩스 등) 자료를 구청 담당자에게 제출 ○ 분전반 내 차단기는 지상으로부터 최소 1m 이상으로 할 것.		
치수과	[하수도 분야] ○ 우·오수처리계획 - 서울특별시 2040 하수도정비기본계획에 따라 사업부지 내·외부 배수처리 적정 용량 등 수리검토를 기반으로 우·오수 처리계획을 수립하시기 바라며 상세도면 등 사업시행계획인가(건축허가) 신청 시 우리 부서와 협의하여 주시기 바라며, 확정된 계획(안)으로 착공시 시공토록 하고 준공 전 재확인 바랍니다	▸ 추후 사업시행계획인가시 우·오수처리 계획을 수립 후 재협의토록 하겠음	추후 반영
	○ 중수도 -「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제 9조(중수도의 설치·관리)에 따른 중수도 설치 대상의 경우 사업시행계획인가(건축허가) 신청 시 중수도 사용계획서 및 중수도와 관련 설계도서를 제출하여 주시기 바라며, 제출한 설계도서대로 시공후 준공 전 재확인 바랍니다.	▸ 중수도 설치 대상이 아님	해당 없음
	○ 저영향개발 사전협의제도 -「물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제 11조에 따른 저영향개발 사전협의 대상의 경우 사업시행계획인가(건축허가) 신청 시 저영향개발 사전협의(안)을 제출하시기 바라며, 착공 후 우리 우리 부서와 협의하여 세부설치계획을 확정하고 설계도서(빗물관리시설 설치계획서, 계산서 등)를 제출하여 주시기 바라며, 제출한 설계도서대로 시공 후 준공 전 재확인 바랍니다. 사전협의 기관 : 서울특별시 수변감성도시과(대지면적 1만m 2 이상 개발사업) 강동구청 치수과 (대지면적 1만m 2 미만 개발사업)	▸ 추후 사업시행계획인가시 관련 설계도서를 제출하고 시공후 준공 전 재확인토록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">치수과</td><td>○ 지하공간 침수방지를 위한 수방기준 적용 안내
- 건축물 인허가 협의시 `수방기준 적용을 위한 표준 안내문` 반영 철저 [서울특별시 치수안전과 -10255(2025.6.13.)호]에 따른 지하공간 침수방지를 위한 수방기준 대상지의 경우(고덕동 강일동 일부) 준공 전 붙임 지하시설물 준공검사·사용승인 조서를 반드시 작성하시기 바랍니다.</td><td>▸ 추후 건축물 인허가 협의시 관련 규정을 준수하여 조서를 작성토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>○ 재해영향평가
-「자연재해 대책법」 제4조 및 동법 시행령 제6조 제1항「강동구 재해영향평가심의위원회 구성 및운영 규칙」에 따른 심의 대상의 경우(구역면적 5,000㎡ 이상 50,000㎡ 미만 개발사업) 재해영향평가 심의위원회 심의를 사업시행계획인가(건축허가) 전 우리 부서와 반드시 진행 하시기 바랍니다.</td><td>▸ 추후 통합심의 시 재해영향평가 심의를 실시토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>○ 공공하수관로 변경 전문 자문제도 안내
- 사업구간내의 공공하수관의 계획변경(공공하수관 유로변경, 단면축소, 역경사 시공) 및 경미한변경 (임시 보호지지대 설치 및 관매달기 기타 하수도 저촉이 경미한 경우)이 있는 경우 사업시행계획인가 전 반드시 공공하수관 변경 자문회의를 받아 그 결과를 제출하시기 바라며, 착공 전까지 설계 보완하고 우리 부서와 협의하시기 바랍니다. 공공하수관로 변경은 자문회의와 협의 결과에 따라 시공하시기 바라며 준공 전 재확인 바랍니다.
○ 자문방법의 구분
<table>
<tr><th>자문회의 검토</th><th>서면검토</th></tr>
<tr><td>- 공공하수관거의 유로변경
- 지하구조물로 인한 단면축소, 역경사, 단차시공
- 하수도 저촉 발생 다수이며, 집중호우시 침수 등의 우려가 있을경우</td><td>- 임시보호지지대 설치 및 매달기
- 관종변경, 단면확장
- 하수도 저촉이 경미한경우</td></tr>
</table>
○ 자문회의 주관기관
<table>
<tr><th>구 분</th><th>자문회의 검토</th><th>서면 검토</th></tr>
<tr><td>하수관경 900mm 이상</td><td>서울시</td><td>자치구</td></tr>
<tr><td>하수관경 900mm 미만</td><td>자치구</td><td>자치구</td></tr>
</table>
- 서면검토제출서류 : 검토요청서, 사업설명서, 하수관거시설계획 평면도 및 종·횡단면도(당초/반경) 상하수도 기술검토의견서
- 자문검토 제출서류 : 검토요청서, 사업설명서, 하수관거시설계획 평면도 및 종·횡단면도(당초/반경) 상하수도 기술검토의견서, 유로변경(이설) 시공계획서
※ 필요시 3D 수리검토서 첨부</td><td>▸ 추후 사업시행계획인가 전 공공하수관 계획 변경 및 경미한 변경이 있는 경우 자문회의를 받도록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">푸른
도시과</td><td>[명일근린공원]
○ 명일근린공원 조성계획도 상 '녹지'로 계획된 구역으로 별도의 개발이 불필요하며,
○ 기부채납(1,350㎡) 하더라도, 공원으로써의 이용률과 효율성이 낮음
본 재건축사업 정비구역으로 부적합하다고 판단됨 ☞ 본 정비구역 대상지에서 제외 재요청</td><td>▸ 하늬어린이공원 위치는 서울시 공원녹지 기본계획 및 고덕택지지구 지구단위계획상 녹지네트워크 연결 필요지역으로 명일근린공원과 승상산의 광역녹지축을 연계하는 최단거리 지역이며, 등산로 연계가 가능한 지역으로 위치 적정성에 대하여 신통자문회의 2차 및 입체공원 사전컨설팅을 시행하였음
▸ 단, 기존 근린공원 조성계획 및 공원유형을 고려하여 근린공원으로 지정하지 않고 어린이공원으로 수정토록 하겠음</td><td>일부
반영
(첨부10)
(첨부11)</td></tr>
<tr><td>[까치,하늬어린이공원]
○ 제안된 정비계획 상의 공원 계획은 기존 어린이공원(까치, 하늬)을 폐지하고 공원녹지법에 따른 의무확보 면적만을 반영하고 있으며, 위치 또한 단지 진출입로 주변에 배치하여 인접 주민들의 접근성이 떨어짐
○ 기존 공원과 개발에 따른 신규 의무 공원 면적을 모두 합산하여 동남로쪽으로 배치하여 지역 주민 누구나 접근 및 이용이 가능한 규모 있는 공원으로 조성하거나, 기존 공원 2개소를 정비구역에서 제척하고 신규 의무 공원을 별도 조성하는 것이 타당함
※ 까치어린이공원(1,965.8㎡), 하늬어린이공원(2,233.2㎡)
[공원면적확보]
○ 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰면적
- 관련법령: 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행령」제12조, 동법 시행규칙 별표2
<table><tr><th>구 분</th><th>법적기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td>공원 면적</td><td>• 1천세대 이상의 주택건설사업
- 1세대당 3㎡이상 또는 개발 부지면적의 5%이상 중 큰면적
- 개발 총면적: 82,640.7㎡
• 확보 필요면적: 4,539㎡
- 1,513세대×3㎡=4,539㎡
- 82,640.7㎡×5%=4,132.03㎡</td><td></td></tr></table></td><td>▸ 공원위치는 하늬어린이공원의 경우 서울시 공원녹지기본계획 및 고덕택지지구 지구단위계획상 녹지네트워크 연결 필요지역으로 명일근린공원과 승상산의 광역녹지축을 연계하는 최단거리 입지이며, 등산로 연계가 가능한 지역이며, 까치어린이공원의 경우 보행약자인 장애인학교(주몽학교)의 이용편의성을 고려 학교변으로 배치한 사항으로 신통자문회의 2차를 통해 정비구역 편입 및 도로변 위치개선의 타당성을 인정받은 사항임
▸ 또한 어린이공원 이용 보행반경(250m) 및 공원간 적정이격거리 확보측면에서 동남로쪽 배치는 기존 명일원터 가로공원과 중첩되는 문제가 있으며, 간선도로인 동남로에 의해 사실상 생활권이 분리되어 실제 공원이용자인 통합단지의 생활권 중심지역에 공원설치가 타당함
▸ 본 대상지와 개발여건이 유사한 단지간 연계성 확보를 고려한 최신 공원 결정 사례(서울특별시 서초구 고시 제2026-72호('26.3.26)를 준용하여 공원이 분리되지 않고 일체형으로 조성되도록 개선하고 공개공지는 도로변쪽으로 위치를 변경함.
▸ 도시공원 및 녹지등에 관한법률 제14조(도시공원 또는 녹지의 확보) 개발계획 구역내 공원·녹지 의무확보면적에 기조성된 공원면적의 포함여부는 별도로 정하고 있지 않음.</td><td>미반영
(첨부
6~11)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>부서</th><th>의견 내용</th><th>조치 계획(의견)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">푸른
도시과</td><td></td><td>▸ 기존 정비구역 결정사례((서울시 고시 제2022-157호 개포우성아파트 정비구역결정), 서울시 관련부서 해석내용(존치하는 경우 제외, 정비 및 개선이 되는 경우 미제외 산정가능, 용적률 완화 순부담산정시만 제외), 2차례의 신통 자문회의 이력등을 고려할시, 법적 규제사항이 아닌 계획적 판단이 필요한 사항임으로 위원회심의를 통해 결정 필요.
<table>
<tr><th>구 분</th><th>법적기준</th><th>계획</th></tr>
<tr><td>공원
면적</td><td>• 1천세대 이상의 주택건설사업
-1세대당 3㎡이상 또는 개발 부지면적의 5%이상 중 큰면적
-개발 총면적: 82,640.7㎡
• 확보 필요면적: 4,539㎡
-1,513세대×3㎡
= 4,539㎡
-82,640.7㎡×5%=
4,132.03㎡</td><td>• 계획공원면적
4,650㎡
(기존 공원 면적
(하늬어린이공원
:2,233.2㎡,
까치어린이공원
:1,965.8㎡)
은 상한용적률
산정시
순부담면적에서
제외)</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>[대지안의 조경]
○ 사업 시행 계획 인가 시, 대지 안의 조경계획에 대한 상세 계획 수립 후 우리 부서와 별도 협의 할 것
- 조경 면적은 건축조례 제24조(대지안의 조경)에 따라 대지면적의 15%이상의 조경면적을 확보하여야 함. 단, 상위계획(지구단위계획 등) 등에 해당 시 별도 기준 준수</td><td>▸ 향후 사업시행계획인가 단계에서 대지안의 조경 계획에 대한 상세계획 수립 후 관련부서와 별도 협의 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○ 기타 조경에 관한 사항은 건축법, 서울특별시건축조례, 조례 관련 국토부고시 「조경기준」과 「주택건설기준등에관한규정」에 따라 시행하여야 함</td><td>▸ 기타 조경에 관한 사항은 건축법, 서울특별시건축조례, 조례 관련 국토부고시 「조경기준」과 「주택건설기준등에관한규정」에 따라 시행하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>[가로수]
○ 기존 가로수의 제거·이식 또는 신규 식재가 포함되는 경우 「서울특별시 도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 조례」에 따라 서울특별시 도시숲 조성·관리 심의위원회 심의를 득하고, 우리 부서와 협의 필요</td><td>▸ 추후 사업시행(공사)시 기존 가로수의 제거·이식 또는 신규 식재가 포함되는 경우 부서와 협의토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>교육
지원과</td><td>○ 의견없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

■ 외부기관

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
육군 (수도방위사령부)	가. 협의개요 1) 위 치 : 서울특별시 강동구 상일동 174번지 일대 2) 신청인(기관): 강동구 재건축재개발과 3) 사업규모 : 공동주택(29층) 등 19개동 신축, 연면적 : 338,393.56㎡ 4) 협의요청사항 : 대공방어협조구역 등 군 소관사항 검토 5) 협의고도 : 해발 143.4m 나. 검토결과 : 협의 불필요 1) 상기 협의지역은 대공방어협조구역으로 설정된 지역으로 행정위탁고도는 해발 163m 입니다. 2) 해당 사업의 건축물 해발고도(옥탑, 피뢰시설 등 포함)는 해발 143.4m로서 행정위탁고도를 초과하지 않습니다. 3) 따라서 군과 협의없이 건축사업이 가능하나, 향후 사업계획변경 등으로 해당 건축물의 해발고도가 163m를 초과할 경우 반드시 수도방위사령부와 협의해야 합니다.	▸ 향후 사업계획변경 할 경우 재협의토록 하겠음	추후 반영
강동 경찰서 (교통과)	가. 상암로 도로단면 일부 조정을 통한 중앙선 확폭(0.75m이상)으로 간이중앙분리대 설치를 검토하여 주시기 바랍니다. 나. c-c'단면에 인접한 횡단보도는 현황과 같이 버스정류장 인근에 설치를 계획하여 주시기 바랍니다. 다. b-b'단면 인접한 안전지대는 삭제하여 좌회전차로를 추가 확보하여 주시기 바랍니다. 라. 사업지 진출입구 2개소 진입은 비보호좌회전(PPLT)설치를 검토하여 주시기 바랍 니다.	▸ 상암로 도로단면 일부 조정을 통해 중앙선을 확폭(0.75m)하여 간이중앙분리대를 설치하겠음 ▸ 상암로 c-c' 단면에 인접한 횡단보도는 현황과 같이 버스정류장 인근으로 이동하여 계획하겠음 ▸ 상암로 b-b' 단면에 인접한 안전지대는 삭제하여 좌회전차로를 추가 확보하겠음 ▸ 사업지 진출입 교차로(2개소)의 진입 좌회전은 비보호좌회전(PPLT) 형태로 신호운영계획을 수립하고, 관련시설을 보강하겠음	반영 (첨부1)
강동 소방서 (예방과)	<소방활동 분야> 1. 소방자동차 진입(통로) 동선 확보 가. 동별 소방자동차 접근이 가능한 진입(통로)로 설치할 것. - 소방자동차 진입(통로)로에는 경계석 등 장애물 설치를 금지하고, 구조상 불가피하여 경계석 등을 설치할 경우에는 경사로로 설치하거나 그 높이를 최소화할 것. - 진입로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m 이상 고려하여 회차 가능하도록 할 것. 나. 공동주택의 경우 단지 내 폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m 이상의 도로를 설치할 것. 다. 주차차단기 등을 설치할 경우 소방자동차 진입로는 최소 3m 이상 확보할 것. 라. 진입로에 설치되는 문주 및 필로티 유효 높이는 5m 이상 확보할 것.	▸ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 재협의 하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
강동 소방서 (예방과)	마. 공동주택의 경우 외벽 양쪽 측면 상단과 하단에 동 번호 표시 적극 권장 - 외부에서 주야간에 식별이 가능하도록 동 번호 크기, 색상 구성할 것 바. 진입로가 경사 구간인 경우 시작 각도는 3° 이하로 권장 2. 소방자동차 소방활동 전용 구역 확보 - 100세대 이상 공동주택에만 해당 가. 소방자동차 전용 구역은 동별 전면 또는 후면에 1개소 이상 확보할 것. - 건축물 외벽으로부터 차량 턴테이블 중심까지 6m에서 12m 이내 구간에 「소방자동차 전용 구역」 설치할 것. - 소방자동차 전용 구역은 동별 피난시설(대피공간 등)이 설치된 장소와 동선이 일치하도록 할 것 나. 소방자동차 전용 구역 경사도는 아우트리거 조정 각도 고려하여 5°이하로 할 것 다. 소방자동차 전용 구역은 조경 및 볼라드 설치로 인해 장애가 되지 않도록 할 것 3. 감시제어반(수신기) 설치 가. 소방대가 쉽게 접근할 수 있도록 피난층 또는 지상1층에 설치할 것 나. 소방대가 지휘·통제 및 재난 정보수집 등 원활한 소방활동을 할 수 있도록 충분한 공간을 확보할 것 4. 피트공간 화재예방 대책 가. 출입문을 설치할 경우에는 시설물(배관, 배선 등)이 차지하는 면적을 제외한 공간이 가로·세로·높이가 각각 1.2m 이상일 경우 소방시설 설치할 것 나. 스프링클러설비로 인해 수손피해가 예상되는 장소일 경우 고체에어로졸 등 자동소화설비 등으로 대체 가능 5. 전기차 주차구역 화재예방대책 강화 가. 전기자동차 주차구역(충전장소)은 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 지하에 설치할 경우 원활한 소방활동을 위해 지표면과 가까운 층에 설치할 것 나. 전기자동차 주차구역에는 24시간 감시 가능한 CCTV 설치 다. 방출량이 큰 헤드(k fator 115이상) 또는 살수 밀도를 높여 계획할 것 라. 전용의 연결송수관설비 방수구와 방수기구함 설치할 것 - 방수기구함에는 '전기차 전용주차구역용'을 표시 - 방수구는 쌍구형으로 설치하고 호스 2개 이상 및 관창 비치	▸ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 재협의 하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
강동 소방서 (예방과)	6. 그 밖의 안전시설 화재예방대책 강화 가. 소화펌프실, 제연팬룸실 등 주요 설비 장소는 유지관리에 충분한 공간을 확보하고, 장비 배치를 포함한 상세도를 제출 나. 다중이용업소 및 건축물의 부속용도(피트니스 등) 주출입구 반대 방향에 비상구 확보할 것 다. 제연 외기취입구는 신선한 공기를 공급받을 수 있는 장소에 설치할 것 - 지하층에서 DA를 통해 배출된 연기는 상층부 및 제연설비의 급기구 등으로 유입되지 않도록 할 것 라. 지하주차장에 옥내소화전함이 설치된 기둥의 색상은 다른 기둥의 색상과 구분되도록 할 것 7. 하향식 피난구용 내림식사다리 설치시 피난기구의 화재안전 기준에 적합하게 설치 8. 옥외 연결송수구 설치 시 측벽 또는 건축물로부터 안전거리 확보(이격) 후 설치 9. 공동주택 내 대피공간 설치 위치 기준 - 소방차량(고가사다리차 등) 접근이 가능한 위치에 설치 - 현관과 반대방향, 거실에서 바로 진입 가능한 위치에 설치 10. 대피공간 내부에 에어콘실외기 설치하지 말 것 11. 피난계단 내부에 가스배관 등 관통시키지 말 것(권고) <소방시설 분야> 1. 소화설비 가. 펌프 체절압력 기준으로 배관이 선정되었는지 확인할 것 나. 소화펌프 성능시험 시 배수설비(집수정)는 펌프 정격토출량의 150% 기준으로 2분 이상 집수 가능하게 하고 배관은 집수정까지 연결하거나 직접 옥외로 배수할 수 있도록 할 것 다. 스프링클러설비 수동기동장치(SVP)는 원활한 사용을 위해 신속한 접근이 가능한 직통계단 인근으로 설치를 권장하고 방호구역도를 부착할 것 라. 송수구는 화재 시 지면으로 떨어지는 잔해물 등으로 소화활동에 지장을 주지 않는 장소에 설치할 것	▸ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 재협의 하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
강동 소방서 (예방과)	마. 주차장 준비작동식 스프링클러설비 송수구는 밸브 폐쇄 또는 고장 등으로 인한 미개방 가능성을 고려하여 유수검지장치 2차측 배관 연결되도록 할 것 바. 옥외소화전함은 건축물 외벽으로부터 5m 이상 떨어진 위치에 설치하거나, 방화조치를 할 것 2. 경보설비 가. 실외기실, 발코니 등 감지기 오작동이 우려되는 장소에는 적응성 감지기를 설치할 것 나. 8m 이상의 넓은 공간(로비 등) 내 기류에 따른 오작동 방지를 위해 불꽃감지기, 차동식분포형 등 특수감지기 적용 권장 다. 경보시스템은 전압강하 예방 및 유지, 관리 고려하여 계획 3. 피난구조설비 가. 공동주택(아파트)에 추가로 공기안전매트를 설치할 경우 관리 대책 마련 적극 권장 - 공기안전매트는 지상1층(피난층) 관리사무실 또는 종합 방재실 등에 수레 등 바퀴 달린 기구에 장착·보관하여 화재 발생 시 원활하게 사용된 수 있도록 할 것 - 관리사무실 또는 종방재실 위치가 1층(피난층) 외의 층에 있을 경우 지상 1층(피난층)에 별도의 공기안전매트 보관장소를 마련할 것 - 공기안전매트 전개 장소에 유효한 공간을 확보할 것 - 공기안전매트가 전기팬식인 경우 송수구 인근 등 사용이 용이한 장소에 비상콘센트 설치하고 야외에 노출하여 설치하는 경우에는 적정한 방수 조치를 할 것 12. 정비사업 구역내 설치되어 있는 공설 소화전이 있을 시 필요지역으로 이설토록 협의하여 주시기 바랍니다. - 공설소화전 관련사항은 강동소방서 재난관리과 소방용수담당(☎ 02-6981-7643)과 협의하시기 바랍니다.	▸ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 재협의 하도록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
서울특별시 교육청 (학교지원과)	<학생배치계획(후기고등학교 배정 관련)> ○ 해당 사업구역은 강동송파학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 ○ 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음 ○ 정비사업 초기단계로 사업 진행에 따라 계획 변경으로 학생배치계획 및교육환경평가 등 검토 내용이 변경될 수 있으므로 교육(지원)청과 지속 협의 바람	▸ 사업 추진과정에서 변경사항(학생배치 관련 등)이 있을 경우 재협의 진행하겠음	추후 반영
	<교육환경평가 관련> ○ 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업 추진 바람	▸ 추후 사업시행계획인가 전 교육환경영향평가를 실시토록 하겠음	추후 반영
	<기타사항> ○ 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경 보호 등에 관한 사항은 강동송파교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진 바람 ○ 사업 추진 과정에서 추가 협의사항 또는 변경사항(세대수, 주택배치 등학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 하여야 함	▸ 사업 추진과정에서 변경사항(학생배치 관련 등)이 있을 경우 재협의 진행하겠으며, 유치원·초등학교·중학교에 관한 사항은 강동송파교육지원청과 별도로 협의토록 하겠음	추후 반영
강동송파 교육 지원청 (행정지원과)	<행정지원과> ○ 초등학교: 상일동 빌라단지 통합재건축정비사업(상일동 174번지 일대)후 증가하는 초등학생은 대명초에 배치 가능할 것으로 판단됨 - 다만, 대명초 통학구역 인근에 다수의 주택재건축사업이 예정되어 있어 준공이 같은 시기에 이루어질 경우 학생 수용을 위한 교실 증축이 필요할 것으로 판단되며, 이에 해당 사업의 진행 상황을 면밀히 검토하여 향후 학생배치 상황을 종합적으로 검토할 필요가 있음 ○ 중학교: 상일동 빌라단지 통합재건축정비사업(상일동 174번지 일대) 후 증가하는 중학생은 강동송파2학군 내 배치 가능할 것으로 판단됨 - 다만, 해당 학군은 학생 쏠림 현상으로 과밀이 지속되는 곳이며, 인근에 다수의 주택재건축사업이 예정되어 있어 준공이 같은 시기에 이루어질 경우 학생 수용을 위한 교실 증축이 필요할 것으로 판단되며, 이에 해당 사업의 진행 상황을 면밀히 검토하여 향후 학생배치 상황을 종합	▸ 주변 정비사업의 진행상황을 파악 및 검토하여 진행토록 하겠음	추후 반영

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
강동송파교육지원청(행정지원과)	<평생교육건강과> ○ 협의 장소는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 따라 동신중학교의 교육환경보호구역 내에 위치하고 있으며, 「교육환경 보호에 관한 법률」제9조 각 호에 해당하는 금지행위 및 시설을 하여서는 아니됨 ○ 협의요청한 업무시설은 교육환경보호구역 내 금지행위 및 시설은 아니나, 추가로 「교육환경 보호에 관한 법률」제9조 각 호에 해당 하는 금지행위 및 시설이 설치될 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」에 저촉될 수 있음에 유의바람 ○ 특히 교육환경보호구역 내 학교는 경계와 착공 사업지와의 거리가 매우 가까우므로, 관련 공사 시 소음, 분진 등으로 인해 학교 및 학부모 민원이 발생하지 않도록 하며, 고소음 발생 우려가 높은 작업은 주 수업시간을 피해서 사전 협의 후 작업 일정을 조율 할 것	▸ 추후 금지행위 및 시설의 설치를 지양하고, 사업시행(공사)시 소음, 분진 등으로 피해가 가지않게 사전협의 후 시행토록 하겠음	추후 반영
	<학교시설지원과> ○ 「교육환경 보호에 관한 법률 제6조(교육환경평가서의 승인 등)」과 「교육시설 안전성평가 운영 기준 제4조(안전성평가 대상)」에 의거한 교육환경평가서 및 교육시설안정성평가서 작성, 제출 대상 여부를 확인하고 제출 대상일 경우 감독기관에 교육환경평가서 및 교육시설 안전성평가서를 제출하여 주시기 바람	▸ 추후 사업시행계획인가 전 교육환경영향평가 대상 여부를 확인하고 실시토록 하겠음	추후 반영
	<한영중고등학교병설유치원,한영중학교, 한영고등학교,한영외국어고등학교> ○ 등·하교시 안전대책 수립 - 횡단보도 안전요원 배치 - 학생 통학 동선 확보 및 안전 확보를 위하여 대형 공사차량 통행 금지 ○ 건물 철거시 및 지상 49층 공사시, 낙하물 및 비산 물체로부터의 안전 확보대책 수립 ○ 분진 및 진동에 대한 대책 수립 - 분진망 설치 및 지상 49층 공사로 인한 미세먼지 방지대책 수립 - 진동·미세먼지·소음측정 등 결과 홍보를 위한 전광판 설치 ○ 학습권 보장을 위한 소음방지에 대한 구체적 계획 수립 - 방음벽 설치 - 시험기간 등 학교 요청 시 소음공사 중지 협조 - 공사 완료 후 학교 교육활동 소음 발생에 대한 입주민으니 민원방지 대책 수립	▸ 추후 금지행위 및 시설의 설치를 지양하고, 사업시행(공사)시 소음, 분진 등으로 피해가 가지않게 사전협의 후 시행토록 하겠음	추후 반영

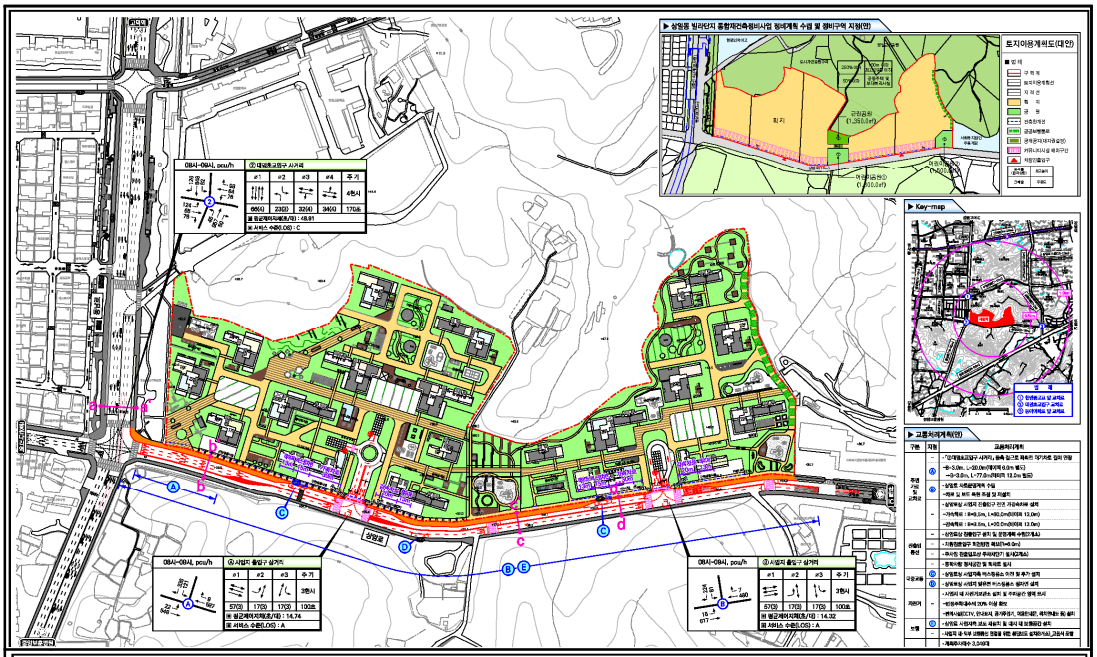
부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
강동송파교육지원청(행정지원과)	○ 교통량 증가에 대한 대책 수립 - 등·하교 및 지역주민 출·퇴근 차량 통행량 증가에 대한 교통분산 및 안전대책 수립 - 학생 및 학부모, 교직원, 지역주민의 보행 안전대책 수립	▸ 추후 교통영향평가시 안전대책을 수립하도록 하겠음	추후 반영
	<주몽학교> ○ 우리학교는 지적장애, 지체장애 학생이 재학 중인 특수학교로 보행 보조기구, 휠체어 이동 및 통학버스를 이용하고 있어 도로통행 환경의 안전이 절대적으로 중요함 ○ 개발지 인근 공사 차량 진입로가 학생 통학 경로와 중복되어 심각한 안전사고 우려가 있음 ○ 학생들의 등 · 하교(08:30~09:00, 13:00~13:30, 14:30~15:00) 시간에는 공사차량 출입을 전면 제한하고, 안전요원 배치 및 차량 유도체계 마련이 필요함 ○ 지적 · 지체장애 학생은 소음, 진동, 시각적 자극에 대한 민감도가 높음, 공사 중 발생하는 소음, 분진 등은 집중력 저하, 정서불안, 행동 문제로 이어질 수 있으므로 방음벽, 차광막 설치, 분진저감시설 가동, 공사시간 제한 등 학습시간 보호조치가 필요함 (공사기간동안 소음,진동,미세먼지 등을 주기적으로 측정 및 기록 관리) ○ 공사로 인한 도로점유, 진입로 차단 시 응급상황 발생시 차량 진입 곤란 등이 발생할 수 있으므로 비상차량 진입에 따른 안전 동선확보 필요함 ○ 학교 관계자와 함께 현장 점검을 실시하여 계획대로 이행되고 있는지 확인하고 개선이 필요한 부분은 보완할 수 있도록 정기적인 점검이 필요함 ○ 학교 관계자와 상시 연락할 수 있는 연락체계 구축을 마련하여 민원 발생시 즉각적으로 대응 할 수 있도록 함	▸ 추후 사업시행계획인가시 등하교문제 등 교통계획을 마련토록 하겠음	추후 반영
강동수도사업소(시설관리과)	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-

부서	의견 내용	조치 계획(의견)	비고
한국전력공사(강동송파지사)	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-
나래에너지서비스	1. 우리회사는 강동구 관내 5만여세대(고덕 재건축단지, 둔촌올림픽파크포레온, 고덕강일지구 등)에 지역난방을 공급 중이며, 상일동 및 명일동 일원 재건축단지 공급을 위해 열수송관 건설을 계획 중에 있습니다. 2. 사업주체(상일동빌라단지 통합재건축추진위원회)에서 공급을 원하실 경우, 사전협의를 거쳐 공급이 가능함을 알려드리며, 세부적인 절차는 붙임자료를 참고해주시기 바랍니다. 3. 기타 궁금하신 사항은 담당자에게 연락주시면 상세히 안내해드리도록 하겠습니다.	▸ 추후 공급이 필요할 경우 사전협의를 진행토록 하겠음	추후반영
KT 강동지사	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-
코원에너지서비스	○ 협의의견 미회신으로 의견없음	-	-

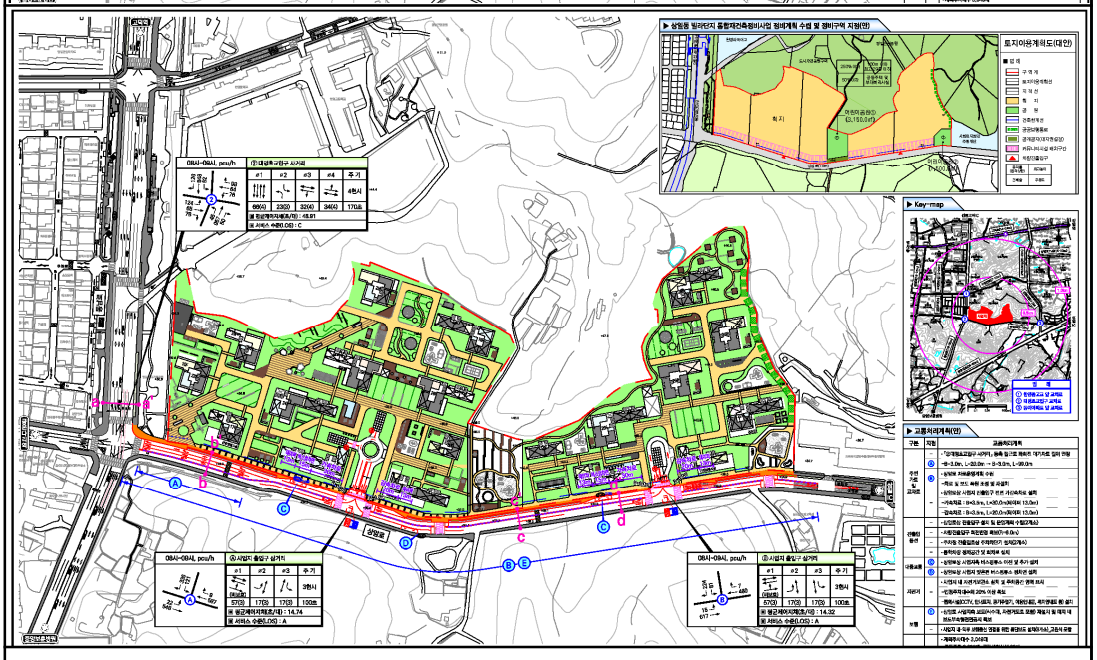
2. 조치계획 첨부자료

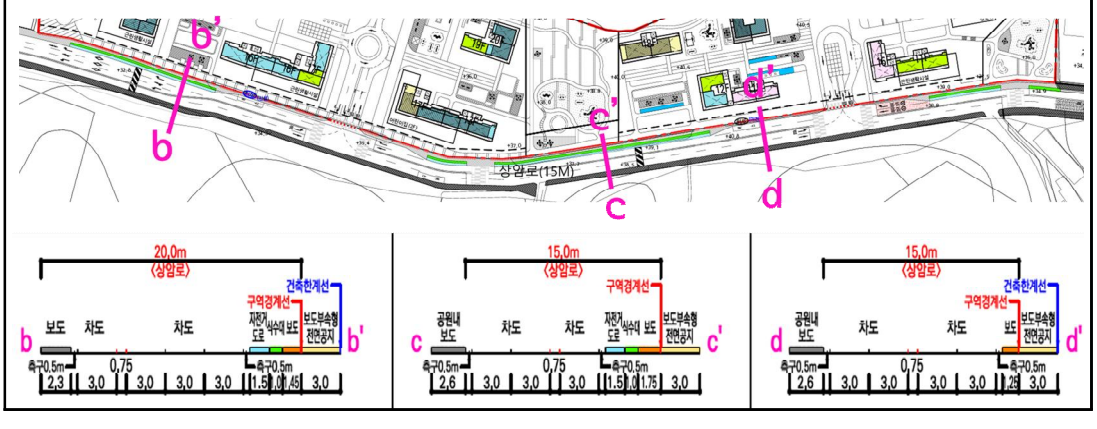
첨부1 **교통처리계획도**

당초(안)



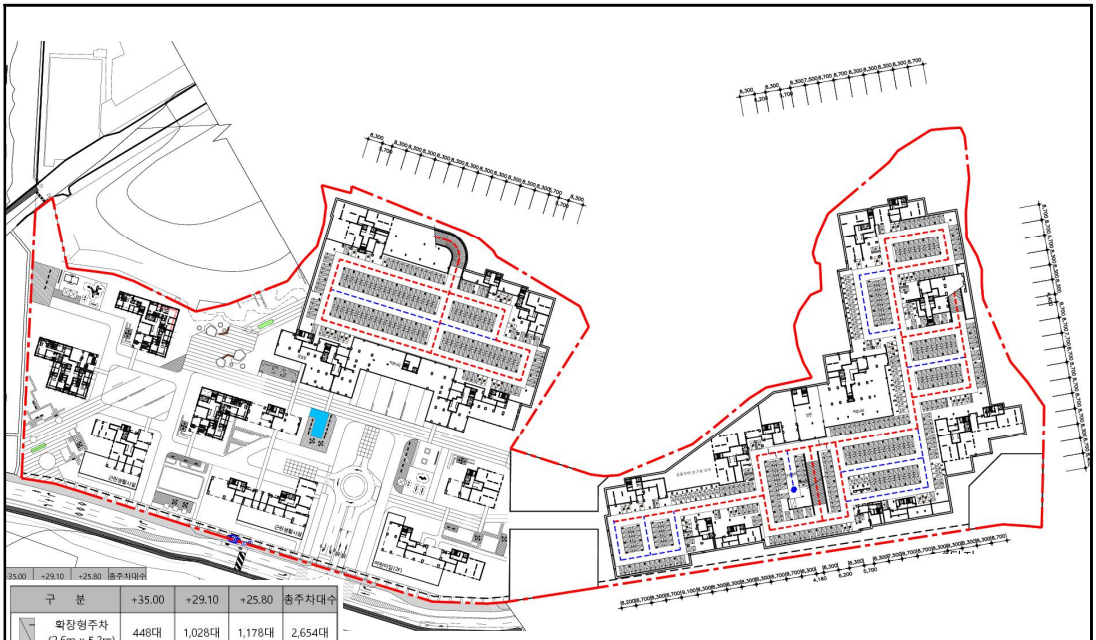
변경(안)





첨부2 주차계획

당초(안)



구 분	+35.00	+29.10	+25.80	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	448대	1,028대	1,178대	2,654대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	13대	32대	18대	63대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	42대	66대	-	108대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	41대	81대	79대	201대
합 계	544대	1,207대	1,275대	3,026대
근린생활시설 주차	13대	15대	-	28대

변경(안)



구 분	+35.00	+29.10	+25.80	공동주택 주차	근린생활시설 주차(1단지)	근린생활시설 주차(2단지)	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	333대	877대	1,146대	2,356대	7대	8대	2,371대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	13대	32대	18대	63대	1대	1대	65대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	70대	82대	-	152대	1대	1대	154대
이동형충전기콘센트	56대	96대	-	152대	1대	1대	154대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	72대	120대	111대	303대	1대	1대	305대
합 계	544대	1,207대	1,275대	3,026대	11대	12대	3,049대

첨부3 통경축 확보

■ 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간을 조성하였음



첨부4 2025년 제43회 신속통합기획 자문회의 결과

■ 자문의견 및 조치계획

연 번	자문의견	조치계획	비고
1	ㅇ 지하주차장 통로 연결 시 안전 및 범죄에 취약할 우려가 있고양측 단지가 각각 충분한 규모가 되므로 공동주택 지하주차장통로 연결의 당위성이 없어 재검토필요 - 지하주차장 통로 지상부공개공지는 유지관리 주체 명확화 필요	▸ 지하연계는 5개 분리되었던 개별단지의 통합재건축의 취지를 반영, 주민들의 숙원사항으로 아래와 같은 사유로 폭원을축소(12m→10m), 중심부로 이동하여 부분반영함 ▸ 사각지대에서 중심부로 이동, 자연감시, CCTV, 비상벨 설치 등 범죄예방설계(CPTED)를 통해 안전에 유의토록 하고 공개공지는 강동구에서 유지관리토록함 ① 고령자를 위한 지하보행연결 전철역 연계성 확보, 단지 중심시설 (지하커뮤니티센터)의 전천후 입체적 접근성 강화 ② 화재·사고등 비상상황 시 지하통로를 통해 안전하게 대피가 가능 ③ 양측 주차장 활용성및 2개로 축소된 진출입부교통처리 효율성 증대 (원거리 이격된 공동이용시설 차량이용자 고려필요) ④ 건축설비·공급처리시설의 통합 이용성 제고	미반영
2	ㅇ 건축물 높이 계획 적정성 검토 - 도로에서 명일근린공원으로 현황 레벨에 어우러지게 높이계획을 수립하되 명일근린공원 변에 면한 주동의 층수를 낮게계획	▸ 현황 레벨에 맞추어 도로에서 명일근린공원으로 높아지는 스카이라인을 계획하되, 명일근린공원 변에 면한 주동의 층수를 낮게 계획함	반영
3	ㅇ 일률적 판상형 주동 배치계획 적정성 검토	▸ 배치 계획을 재검토하여 타워형주동을 추가하고 동 길이를 짧게 조정하여 주변과 어우러지는 열린 단지를 계획함	반영
4	ㅇ 통경축은 보행자 입장에서 공원과 산으로 연결된 남북방향이아닌 동서 (대각선)방향으로 조정검토	▸ 동남로에서의대각선 방향으로 통경축을 확보하여 교차로에서 단지로의 열린 경관을 형성함	반영

첨부5 고덕택지개발지구 지구단위계획 관련

■ (기정) 연립주택용지에 관한 사항

구분	내 용		비고
위치	강동구 상일동 174번지 일원		
용도지역	제2종일반주거지역		
건폐율	60% 이하		
용적률	기준용적률	190% 이하	
	허용용적률	200% 이하	
높이계획	12층 이하		
허용용도	○ 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 연립주택 및 아파트·주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설		
건축한계선	○ 폭원2m(보행공간, 휴식공간, 가로형공원등 조성, 공공에 항시 개방)		
건축물 관련 계획사항	○ 일조등의확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원(어린이공원,근린공원 포함)·도로·철도·하천등 건축이 허용되지 아니 하는 공지가 있는 경우,그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지 경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심 선)을 인접대지경계선으로 함. ○ 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 건축물의외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남북방향의 수평거리의 1배 이상 이격-높은 건축물의 층수가 12층이상인 경우로서,건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측벽 너비이하이고 그 사이의 수평거리가 높은 건축물 높이의 0.8배이상이고, 낮은 건축물의 높이 이상 이격 - 서로 마주보는 건축물중남쪽방향(마주보는 2동의축이남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주개구부(거실과 주침실이있는 부분의 개구부를 말한다)방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배이상이고,낮은 건축물 높이의 1배이상이격		

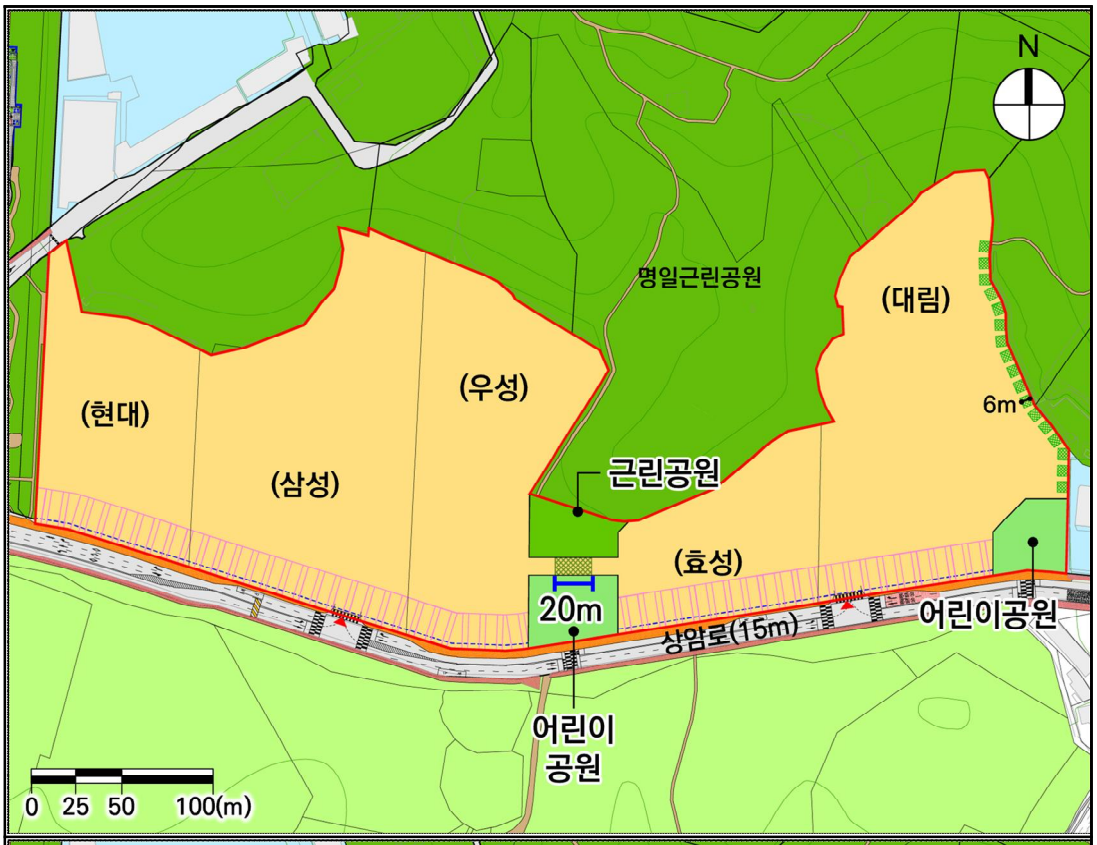
※ 공동주택(아파트) 건립시'단독주택 등 저층주택지 관리방안 및 관련지침' 적용
※ 층수는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 세부개발계획 또는「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시관계규정의 범위내에서 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 완화 할 수 있다.

■ (변경) 특별계획구역 계획지침

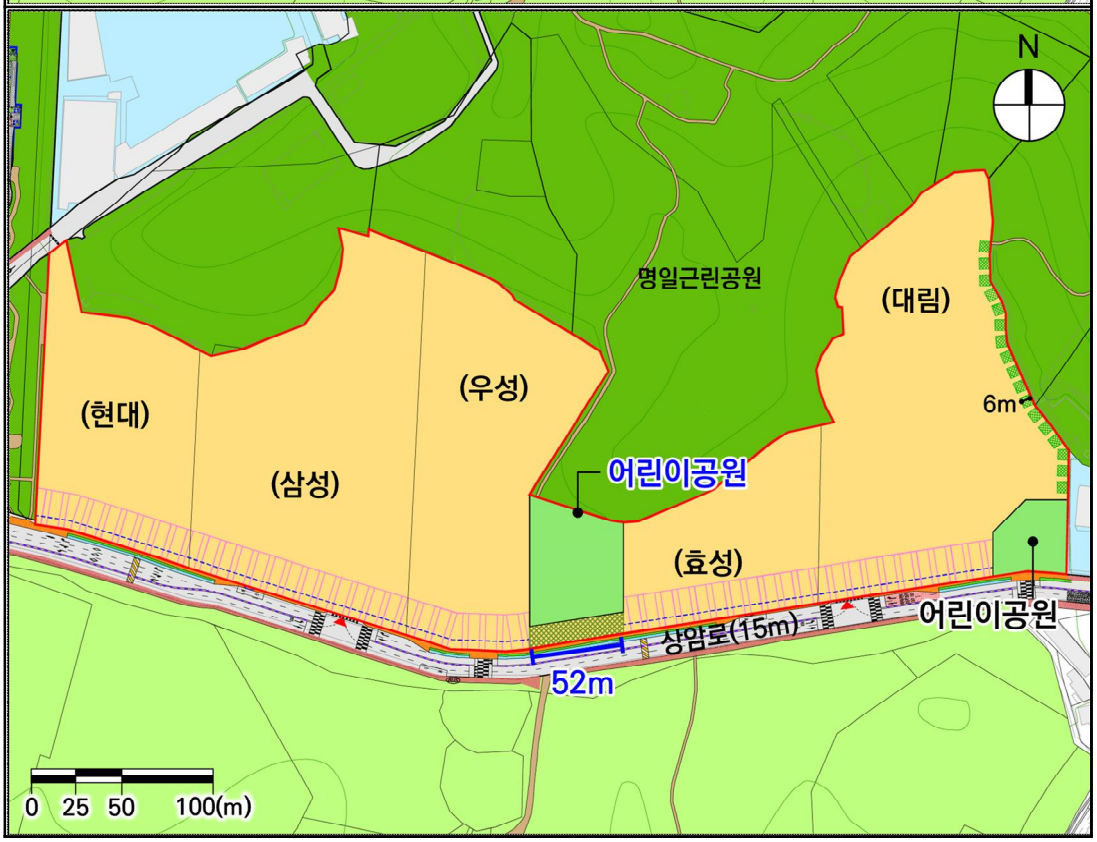
구분		내 용	비고
위치		○ 강동구 상일동 174번지 일원	
구역면적		○ 82,640.7㎡	
용도지역·지구		○ 제2종일반주거지역, 자연녹지지역	
기반시설 계획		○ 어린이공원 : 기존 하늬어린이공원 및 까치어린이공원 위치 개선 및 정형화	
건축물 관련 계획	용도	○ 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	
	용적률	○ 기준용적률 185.67% / 허용용적률 213.87% / 상한용적률 233.18% / 법적상한 250.00% 이하	
	건폐율	○ 50% 이하	
	높이	○ 100m 이하 (29층 이하)	
	건축물 배치	○ 건축한계선 - 5m : 상암로변 ○ 커뮤니티시설 배치구간 - 20m : 상암로변	
	건축기준	○ 건축법 등 관련 규정 준수	
공공보행통로		○ 까치어린이공원에서 명일근린공원 산책로로 연계하는 공공보행통로조성 (폭6m) - 까치어린이공원과 명일근린공원 산책로와 연계를 위한 보행동선 확보	
대지내 공지계획		○ 대지 내 공지에 관한 지구단위계획내용 준수	
경관 및 건축물 관련 제반계획		○ 「서울특별시 공동주택건립관련 지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한 규칙」 등 관련 규정 준수	
관련계획		○ 「도시 및 주거환경정비법」 및 관련지침 등 우선 준용	

첨부6 공원 계획 · 공개공지 변경(안)

당초(안)



변경(안)



첨부7 기조성 공원면적 공원·녹지 의무확보면적 제외여부

■ 기조성 공원면적 관련 정비계획 결정 사례

• 개포우성7차 정비구역지정 결정 고시문

서울시보 제3775호 서울특별시 2022. 4. 14.(목)

◈ 서울특별시고시 제2022-157호

도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역12 (세부개발계획)] 결정(변경), 개포우성7차아파트 재건축사업 정비계획 수립 · 정비구역 지정 및 지형도면 고시

Ⅲ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업 명칭 : 개포우성7차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	개포우성7차아파트 재건축사업	강남구 일원동 615 일원	-	증) 48,983.6	48,983.6	개포우성7차 재건축사업을 위한 정비구역 결정

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 48,983.6	48,983.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 4,658.3	4,658.3	9.5	•기정공원 1,500.3㎡ (3.1%)대체 및 공공주택 기부채납 포함 순부담률 7.89%
	공원	-	증) 1,450.5	1,450.5	2.9	
	연결녹지	-	증) 2,269.5	2,269.5	4.6	
	도로	-	증) 938.3	938.3	1.9	
택지 (획지)	소계	-	증) 44,325.3	44,325.3	90.5	

■ 개포우성7차 서울시 도시계획위원회 심의자료(서울시 고시 제2022-157호)

• 기존 일원은행나무공원 면적 의무확보면적에 적용안함

Ⅰ (대안) 특별건축구역 - 토지이용계획(안)

심의상정(안) 1

■ 토지이용계획(안)

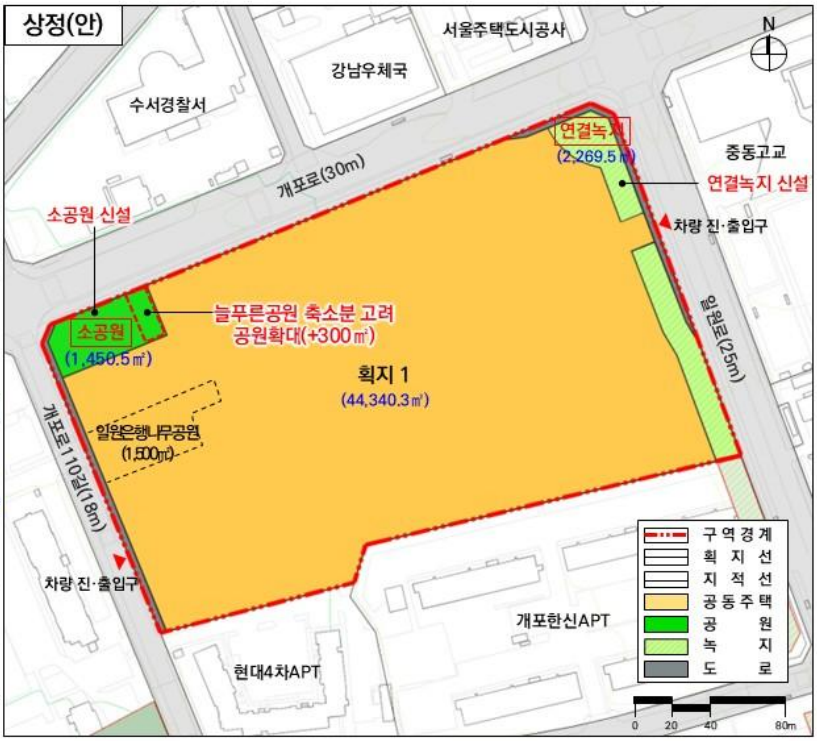
구분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)
합 계		48,983.6	100.0
공동주택용지	소 계	44,325.3	90.5
	획지1	44,325.3	90.5
정비기반시설	소 계	4,658.3	9.5
	도 로	938.3	1.9
	공 원	1,450.5	2.9
	연결녹지	2,269.5	4.6

※ 순부담률 7.2%
(상정안 대비 0.3%증가)

■ 공공기여계획

구분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		4,912.6	10.0	
정비기반시설	소 계	4,658.3	9.5	순부담 3,412.3㎡ (7.2%)
	도 로	938.3	1.9	
	공 원	1,450.5	2.9	
	연결녹지	2,269.5	4.6	
공공임대주택	소계	254.3	0.9	연면적 943.2㎡ (10세대)
	토지	214.4	0.7	
	건축물	39.9 (부지환산)	0.2	

※ 공원·녹지확보기준 "만족"(3,720㎡ > 3,702㎡)
-(기준) 1,234세대 × 3㎡ = 3,702㎡이상 확보



■ 서울시 관련부서 해석내용(2025. 05)

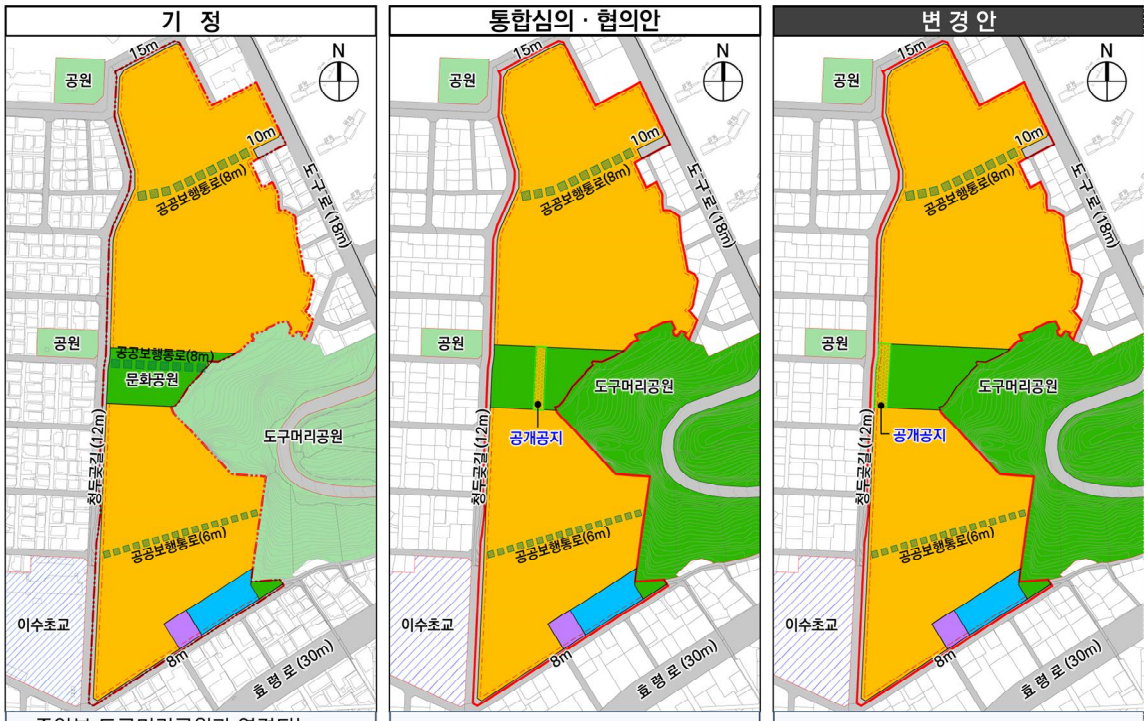
구 분	담당자	소관업무	해 석 내 용
서울시 도시계획 상임기획과	상임기획정책팀 (2133-7959)	도시계획위원회 안건(동남권, 서남권) 관계부서 업무 협의	○ 현 상태 그대로 존치되는 공원이 아닌, 정비/확대 변경되는 경우에는 도시공원법에 의한 의무확보면적에서 제외할 필요없음(상한용적률 산출을 위한 순부담면적 산정시에는 제외됨)
서울시 시 설 계획과	공간시설계획팀 (2133-8459)	도시계획시설 (공원,녹지) 결정업무, 도시계획시설 (공원) 입체화 제도 추진	○ 기존 공원을 의무확보에서 제외하는건 법적 규제사항은 아니며, 계획적 측면에서 판단필요
서울시 공 원 조성과	주제공원팀 (2133-2075)	도시공원 관련 업무추진 (강동)	○ 기존 공원을 의무확보에서 제외하는건 법적 규제사항은 아님, 단, 공원·녹지 총량 증가를 위해 공원 관련 부서는 추가 확보를 유도하고 있음

첨부8 공원 결정 유사사례

■ 방배15 주택재건축 정비계획 변경(경미한 변경) 결정
(서울특별시 서초구 고시 제2026-72호(`26.3.26))

■ **정비계획** _ 통합심의결과 반영, 개정된 관련규정 적용 등에 따른 변경

※ 변경고시(3/26)



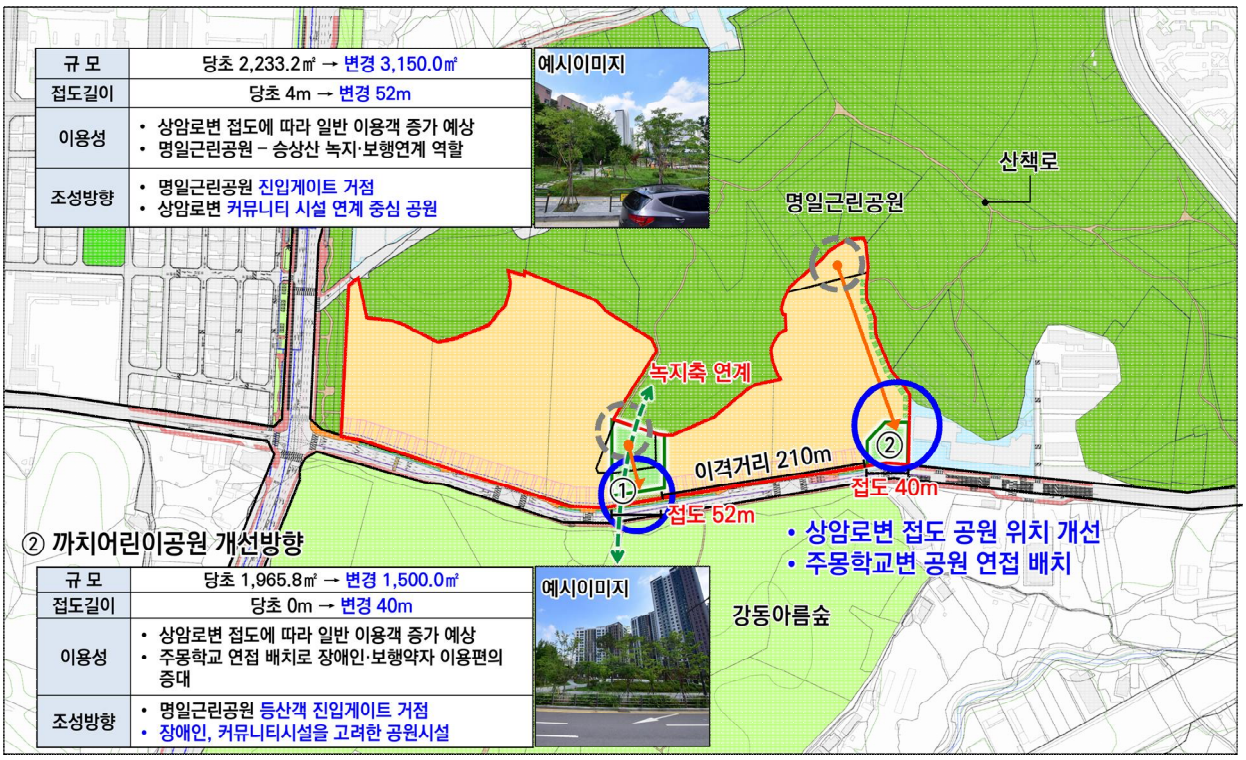
기 정	통합심의 · 협의안	변 경 안
• 중앙부 도구머리공원과 연결되는 공원 계획, 녹지 경관축 조성 • **지하부 연결통로 설치 권고** (도시계획위원회, 통합심의위원회)	• 통심의 결과 반영 **공원하부 연결통로를 위한 공원 선형 조정,** 공원과 연속된 공개공지 계획	• **공원 기능이 연결되도록 공개공지를 가로변 공원 전면부로 위치 조정,** 공원과 연속된 공개공지 계획

첨부9 기존 공원 정비구역포함 필요성

■ 인근 어린이공원 정비 필요성



■ 어린이공원 개선방향 : 배후에 입지한 어린이공원을 도로변으로 위치 조정하여 접근성·인지성·이용성 개선

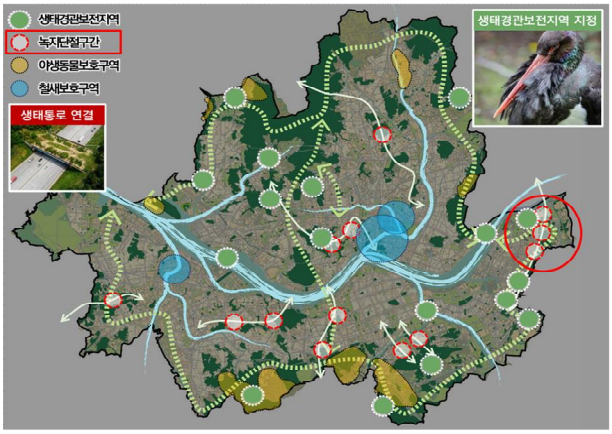


첨부10 공원위치 타당성

■ 공원위치 적정성

① 상위계획 및 관련계획과의 정합성 확보

2040 서울시 공원·녹지 기본계획(안) ('25.02.05 도시계획위원회 조건부가결)



- 서울시 경관생태축 그린웨이중 녹지단절구간으로 녹지간 연계성 필요지역

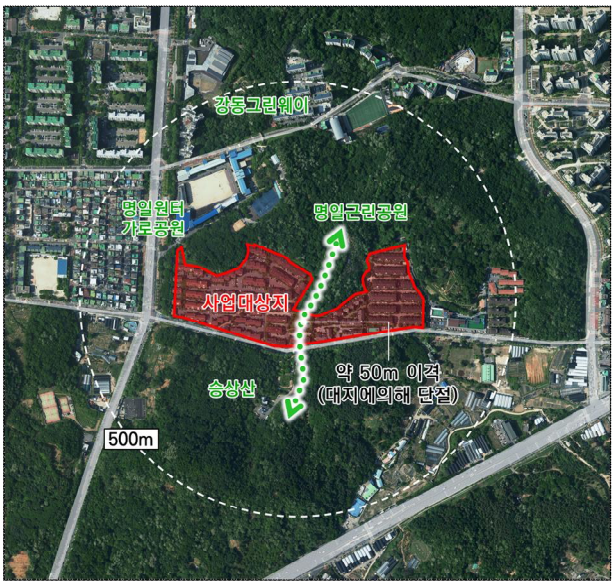
고덕택지지구 지구단위계획 (재건축 정비계획 가이드라인) (2009)



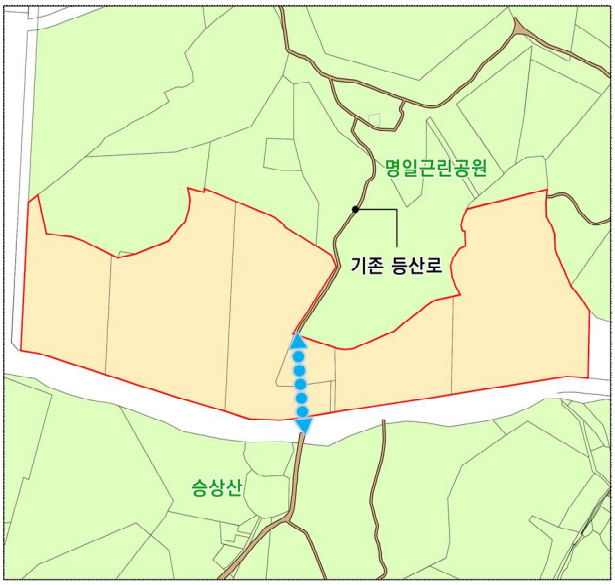
- 강동구 외곽지역의 산-공원-한강을 잇는 강동그린웨이 중 명일공원과 일자산을 연계하는 녹지네트워크 필요지역

② 광역적 녹지축 연계 필요성

- 명일공원의 지형특성상 하늬어린이공원 부분이 돌출되어 승상산과 녹지축 연계 용이지역



- 입체공원 조성으로 단절되어 있던 기존 등산로간 연계 가능 보행네트워크 개선



② 광역적 녹지축 연계 필요성



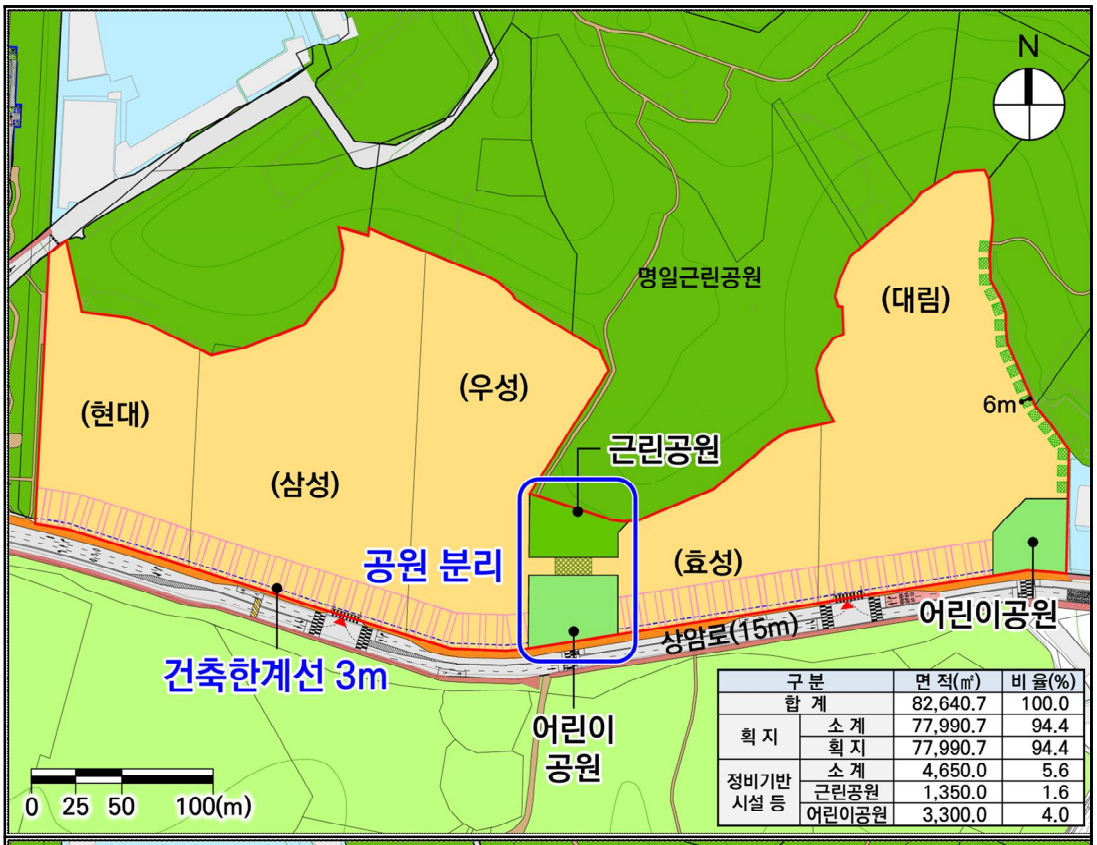
③ 공원 이용반경을 고려한 적정 이격거리 확보

- 「도시공원 ·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」(국토교통부 훈령 제1808호)
  제4장 제1절 4-1-2. 어린이공원 : (2) 설치 및 관리기준 등
  (바) 어린이공원은 장소에 관한 설치기준에는 제한이 없으며, 유치거리는 250m 이하, 규모는 1,500㎡이상으로 한다.



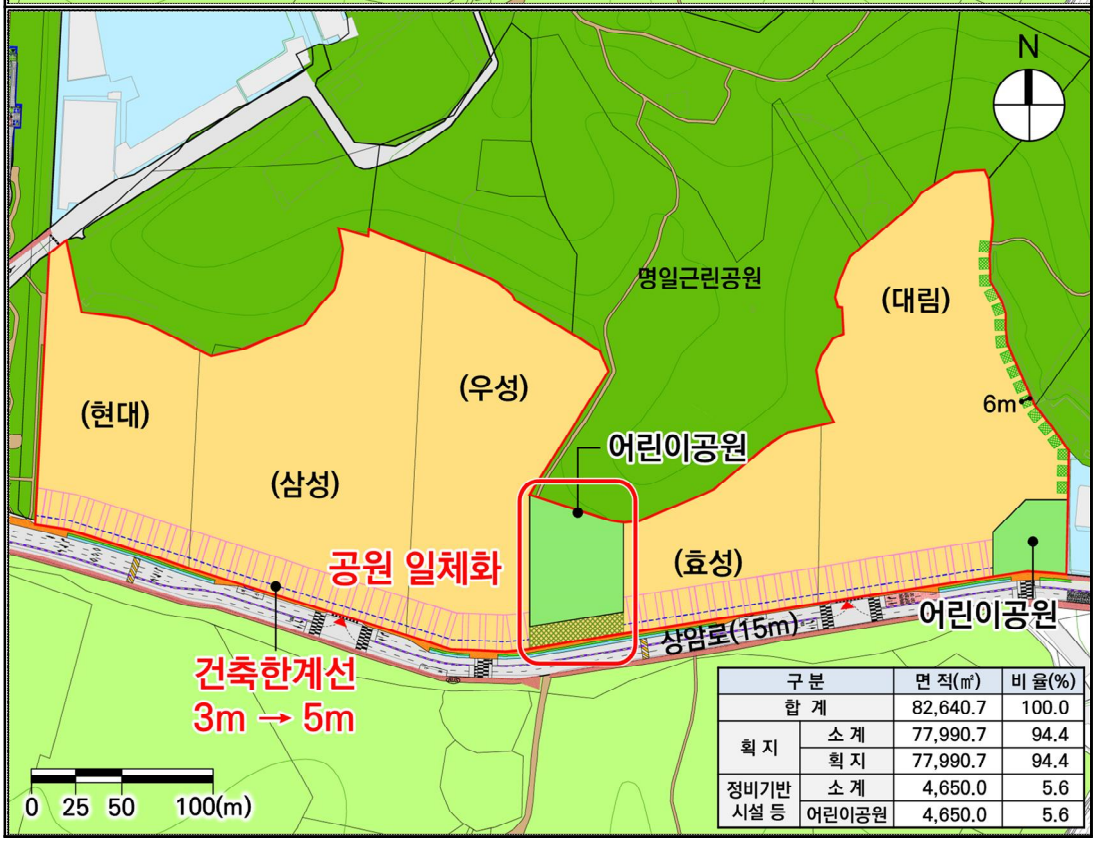
첨부11 정비계획 변경(안)

당초(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)
합 계		82,640.7	100.0
획 지	소 계	77,990.7	94.4
	획 지	77,990.7	94.4
정비기반 시설 등	소 계	4,650.0	5.6
	근린공원	1,350.0	1.6
	어린이공원	3,300.0	4.0

변경(안)

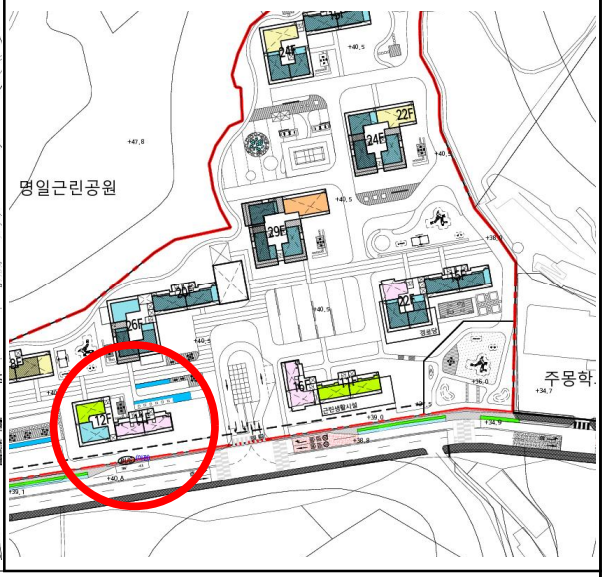


구 분		면 적(㎡)	비 율(%)
합 계		82,640.7	100.0
획 지	소 계	77,990.7	94.4
	획 지	77,990.7	94.4
정비기반 시설 등	소 계	4,650.0	5.6
	어린이공원	4,650.0	5.6

■ 용적률 계획

구 분	당 초(안)	변경(안)	변경내용
기준용적률	184.93%	185.67%	토지이용계획 변경으로 인한 기준용적률 상향
허용용적률	211.53% (사업성보정계수 1.33 적용)	213.87% (사업성보정계수 1.41 적용)	공시지가 보정계수 최신화에 따른 허용용적률 상향
서울시 공동주택 평균공시지가	7,274,646원/㎡ (2024년 기준)	8,043,979원/㎡ (2025년 기준)	서울특별시공고 제2026-529호(`26.2.26) 공고에 따른 서울시 평균공시지가 적용
대상단지 평균공지지가	5,483,000원/㎡ (2024년 기준)	5,705,000원/㎡ (2025년 기준)	대상지 평균공시지가 변경
상한용적률	232.04%	233.18%	허용용적률 변경에 따른 상한용적률 변경
법적상한용적률	250.00%	250.00%	-

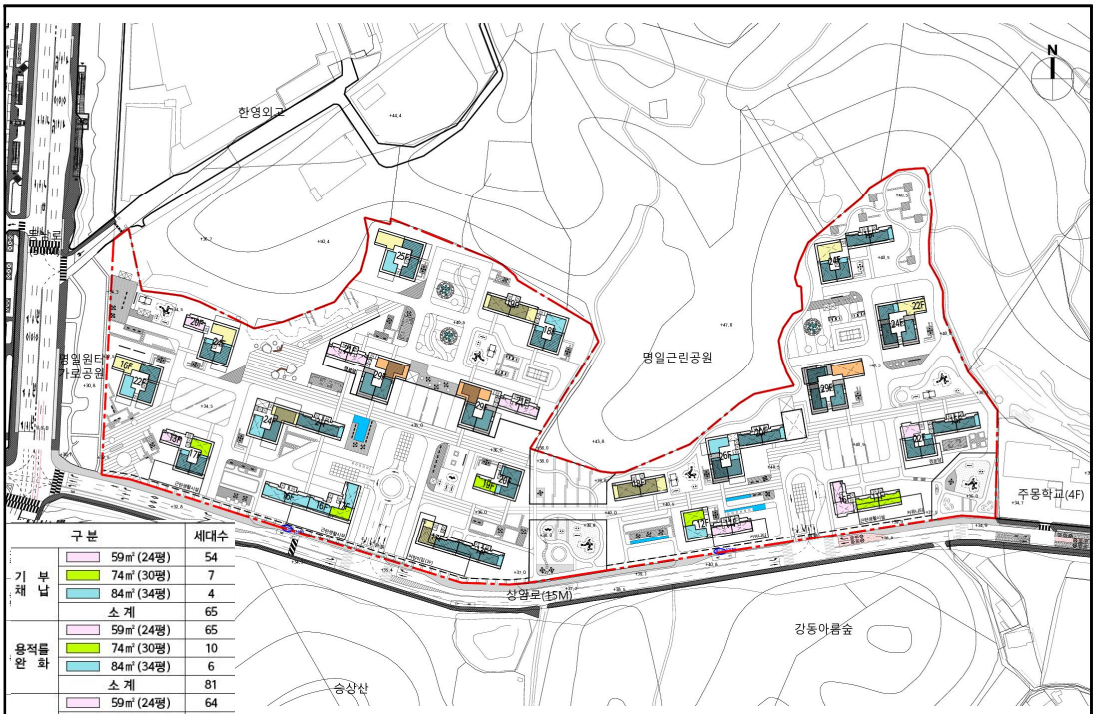
첨부12 배치계획 및 세대수변경(안)

당초(안)	변경(안)
	
다함께돌봄센터 삭제	

■ 세대수 비교안

구 분		당초(안)	변경(안)	증감
기부채납임대	59 ㎡	54	53	-1
	74 ㎡	7	6	-1
	84 ㎡	4	4	-
	소 계	65	63	-2
소형주택임대	59 ㎡	65	63	-2
	74 ㎡	10	8	-2
	84 ㎡	6	5	-1
	소 계	81	76	-5
분양	59 ㎡	64	67	+3
	74 ㎡	64	67	+3
	84 ㎡	866	867	+1
	114 ㎡	212	212	-
	146 ㎡	100	100	-
	168 ㎡	61	61	-
	소 계	1,367	1,374	+7
합계		1,513	1,513	-

당초(안)



구분		세대수
기부채납	59㎡(24평)	54
	74㎡(30평)	7
	84㎡(34평)	4
	소계	65
용적률완화	59㎡(24평)	65
	74㎡(30평)	10
	84㎡(34평)	6
	소계	81
분양	59㎡(24평)	64
	74㎡(30평)	64
	84㎡(34평)	866
	114㎡(46평)	212
	146㎡(60평)	100
	168㎡(69평)	61
	소계	1,367
합계		1,513

변경(안)



구분		세대수
기부채납	59㎡(24평)	53
	74㎡(30평)	6
	84㎡(34평)	4
	소계	63
용적률완화	59㎡(24평)	63
	74㎡(30평)	8
	84㎡(34평)	5
	소계	76
분양	59㎡(24평)	67
	74㎡(30평)	67
	84㎡(34평)	867
	114㎡(46평)	212
	146㎡(60평)	100
	168㎡(69평)	61
	소계	1,374
합계		1,513

3 주민공람 의견 및 조치계획

■ 공람기간 : 2024. 07. 04 ~ 08. 07

연번	공람 의견 요지	부서 검토의견	채택 여부
1	[시설·기반계획 관련](12건) 1. 정화조, 주민운동시설 등 공용시설 배치 검토(11건) - 통합 재건축 고려하여 정화조 2~3개 분산 배치 검토, 101동·105동 주민운동시설 설치 시 혼잡 및 불편 우려, 공용시설·정비기반시설 등 형평성 있는 배치계획 필요 2. 상암로 도로 높이 유지 여부 검토(1건) - 상암로 기존 도로 높이 유지 필요 여부 확인	▸ 정비계획 결정 및 정비구역 지정 시 결정되는 사항은 토지이용계획, 정비구역 등에 대한 부분으로, 건축 배치 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 종합적으로 검토할 예정임. ▸ 상암로 도로 높이는 현황을 유지하는 계획이며, 추후 서울시 도시계획위원회 등을 통해 결정될 사항임.	일부 채택
2	[주거환경·안전 관련](11건) 1. 차도 인접 동 소음 저감 대책 필요(1건) - 차도 인접 동(101동, 105동) 소음벽 등 저감대책 검토 필요(변경 시 계획 영향 및 사업성 저하 우려) 2. 고속도로 이격거리 및 싱크홀 등 안전 검토(10건) - 고속도로 터널공사 및 싱크홀 사고를 고려하여 고속도로와의 이격거리 등 정비계획 및 건축계획 변경 등 통합 재건축 재고 필요	▸ 향후 사업시행계획인가 시 외부 소음에 대한 소음방지 대책을 수립할 예정임. ▸ 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 단계에서 지하영향평가, 지하철영향평가 등을 통해 지하 고속도로와의 영향성을 검토하여 안전성을 확보할 예정임.	일부 채택
3	[세대수·평형계획 관련](32건) 1. (대형)평형 수요 반영 및 세대수 확보 필요(22건) - 70평 이상 초대형 평형 수요 반영하여 세대수 확보 필요, 전용면적 168.78㎡ 및 59.98㎡ 평형 세대수가 높은 수요 예상됨에 따라 세대수 추가 변경 요청 2. 평형별 세대수·용적률 명시, 단지별 추정비례율 자료 필요(10건) - 제자리재건축으로 설계도서에 각 단지별 평형별 세대수 및 용적률 명시, 사업성 분석을 위한 설계도서에 각 단지별 추정비례율 산정 자료 제시 필요	▸ 향후 사업추체 측에서 사업시행계획인가 전 평형 수요에 대한 설문조사를 재시행할 예정이며, 소유자 희망평형이 최대한 반영될 수 있도록 행정지도하겠음. ▸ 평형별 세대수, 비례율 등 관련 세부계획은 정비계획 결정 단계에서 구체적으로 반영하기 어려운 사항으로, 향후 사업시행계획인가 단계에서 산정될 예정임.	일부 채택

연번	공람 의견 요지	부서 검토의견	채택 여부
4	[동선·출입구 관련](10건) 1. 공원조성 구간 지하연결통로 반대에 따른 진출입구 추가 설치 검토 - 지하 연결 시 과도한 비용 발생 및 위험 증폭 우려, 진출입구 추가 설치가 바람직한 것으로 판단	▸ 지하연결통로는 사업주체 및 소유자 의견이 반영된 사항이며, 진출입구 추가 설치 및 지하연결통로는 추후 서울시 도시계획위원회 등을 통해 결정될 사항임.	일부 채택
5	[정보공개 관련](1건) 1. 평형별 평가금액 산정 근거, 대형 평형 계획, 단지별 추정 비례율 등 감정평가 자료 공개 필요 - 평형별 평가금액 세부 산출근거 및 대형 평형 감정평가 관련 자료 공개 필요(형평성 문제 및 분쟁 우려)	▸ 정비계획 공람(안)에 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거가 포함되어 있으며, 평형별 세부 산출근거 등 세부자료는 추후 사업시행인가 및 관리처분인가 단계에서 관련 법령 절차에 따라 감정평가를 시행하여 공개할 예정임.	일부 채택
6	[절차 행정 운영 관련](42건) ※ 1인당 2건 1. 주민 수요조사 재실시 검토 필요 - 왜곡된 수요조사 데이터 반려 및 제3의 기관을 통한 전면 재조사 필요 2. 행정절차 중단 및 전면 재검토 필요 - 정당한 설계안 마련 전까지 조합설립 등 행정절차 중단 필요	▸ 향후 사업추체 측에서 사업시행계획인가 전 평형 수요에 대한 설문조사를 재시행할 예정이며, 소유자 희망평형이 최대한 반영될 수 있도록 행정지도하겠음. ▸ 정비계획 입안제안은 토지등소유자 동의를 기반으로 법적 절차에 따라 행정절차가 추진되는 사항으로, 사업주체 측에 해당의견을 전달하여 행정지도 하겠음.	일부 채택
7	[주민 소통 참여 관련](31건) 1. 정비계획(안) 공개 기회 확대 및 소통 강화 필요 - 사업주체 정비계획(안) 입주민 공개 기회 확대 및 반영 요청, 주요 의사결정 시 주민총회 의무화 및 정기적 소통 체계 구축 필요	▸ 해당의견을 사업주체 측에 전달하여 주민 소통 강화 등 사업이 투명하게 진행될 수 있도록 행정지도 하겠음.	채택

4 구의회 의견청취

	의견청취일자	주 요 의 견 내 용	조 치 내 용
구의회 의견청취	2026년 04월 02일	-	-
	의 결 내 용		
	원 안 동 의		

5 2026년 제10차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의의견 및 조치계획

- 심의일시 : 2026.08.28.(금)
- 심의내용 : 상일동 빌라단지(통합) 재건축사업 도시관리계획(용도지역) 변경·정비구역 지정 및 정비계획 결정·경관심의(안)
- 심의결과 : 수정가결

Ⅰ 도시계획위원회 심의결과 2

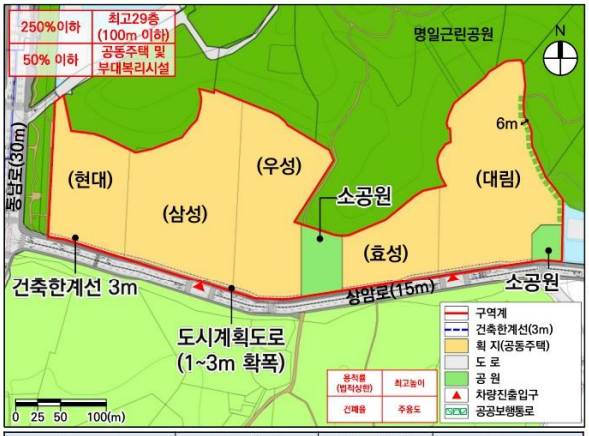
■ 심의결과 및 조치계획

구분	심 의 의 견	조 치 계 획	비고
수정사항	• 커뮤니티시설 계획, 공개공지 계획, 공공기여계획, 공공주택 계획, 교통처리계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 - 용적률 계획 : 기준 184.93%, 허용 213.13%, 상한 234.00%, 법적상한 250.00% 이하 - 순부담 면적 : 3,972.54㎡ - 주택공급계획 : 1,492세대(공공주택 121세대) - 교통처리계획 : 버스전용차로 폭 3.0m	• 심의결과 “수정사항”을 정비계획 결정내용에 반영토록 하되, “조건사항”에 의해 확폭된 도로계획을 반영하여 용적률 계획, 순부담 면적, 주택공급계획을 수정토록 함 - 용적률 계획 : 기준 184.94%, 허용 213.14%, 상한 234.24%, 법적상한 250.00% 이하 - 순부담 면적 : 4,011.87㎡ - 주택공급계획 : 1,484세대(공공주택 115세대) - 교통처리계획 : 버스전용차로 폭 3.25m	반 영 (첨부1)
조건사항	• 조화롭고 창의적인 건축을 통한 도시경관 창출 등을 위하여 통합심의 신청 시 특별건축구역 지정 신청 검토 필요	• 조화롭고 창의적인 건축을 통한 도시경관 창출 등을 위하여 통합심의 신청 시 특별건축구역 지정 신청 검토하겠음	추 후 반 영
	• 주관부서 요청사항인 사업지 내 지하연결통로(차로 및 보행로) 설치에 관한 사항은 통로의 폭원 및 길이 등 고려 시 보행안정성이 취약하여 미반영	• 지하연결통로 설치에 관한 사항은 삭제토록 하겠음	반 영
	• 통합단지로서의 일체감 확보 및 공원 이용성 제고를 위한 공원 위치 재검토	• 추후 통합심의 시 통합단지로서의 일체감 확보 및 공원 이용성 제고를 위한 공원 위치 재검토 하겠음	추 후 반 영
	• 상암로 측 도로는 버스 통행 등을 고려하여 차로 폭원 확대 검토	• 버스통행 및 정차가 이루어지는 양측 가장자리 차로 폭원을 3.0m→3.25m으로 확대함(도로 기부채납) ※ 버스전용차로 최소 폭원(3.25m) 적용	반 영 (첨부2)
	• 그늘보행권 조성을 위한 구체적 계획 수립	• 그늘 보행이 보장되지 않는 부족한 공간을 분석하여 가로수, 휴게공간, 어닝 등을 계획, 단지 내외부가 쾌적하게 이어지는 그늘보행권을 조성하겠음 (추후 통합심의시 관련부서 협의)	반 영 (첨부3)

| 첨부1 : 심의결과 반영 수정사항 3

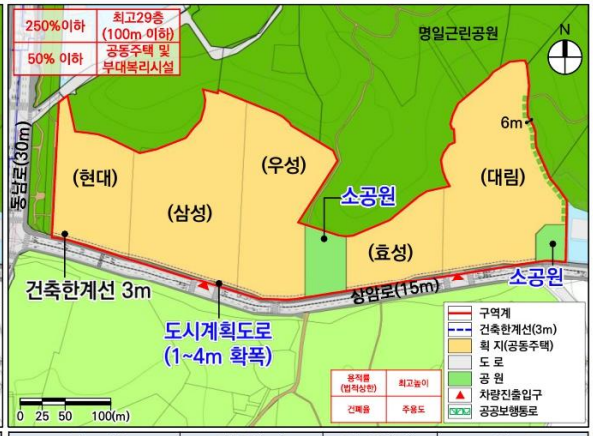
■ 정비계획 변경사항

구청장 수정가결 요청(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	77,148.1	93.4	-
	획 지	77,148.1	93.4	-
정비기반 시설 등	소 계	5,492.6	6.6	-
	도 로	992.6	1.2	-
	공 원	4,500.0	5.4	-
순부담 면적		3,972.54	4.8	-

조치계획(안)



구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		82,640.7	100.0	-
획 지	소 계	76,856.6	93.0	감) 291.5㎡
	획 지	76,856.6	93.0	감) 291.5㎡
정비기반 시설 등	소 계	5,784.1	7.0	증) 291.5㎡
	도 로	1,284.1	1.6	증) 291.5㎡
	공 원	4,500.0	5.4	-
순부담 면적		4,011.87	4.8	증) 39.33㎡

| 첨부1 : 심의결과 반영 수정사항 4

■ 건축계획 변경사항

구청장 수정가결 요청(안)



구 분	계 획 내 용	
용 적 률	249.96%	
연면적	지 상	192,838.12㎡(57.66%)
	지 하	141,556.50㎡(42.34%)
	합 계	334,394.62㎡(100.0%)
세 대 수 (공공주택)	1,492세대 (121 세대) (분양 1,371세대, 용적률완화 71세대, 기부채납 50세대)	
규 모	지하3층, 지상 29층 (최고 100.0m)	
주차대수	공동주택 2,984대(세대당 2.0대), 근생 23대	

조치계획(안)



구 분	계 획 내 용	
용 적 률	249.97%	
연면적	지 상	192,114.68㎡(57.69%)
	지 하	140,876.50㎡(42.31%)
	합 계	332,991.18㎡(100.0%)
세 대 수 (공공주택)	1,484세대 (115세대) (분양 1,369세대, 용적률완화 70세대, 기부채납 45세대)	
규 모	지하3층, 지상 29층 (최고 100.0m)	
주차대수	공동주택 2,968대(세대당 2.0대), 근생 23대	

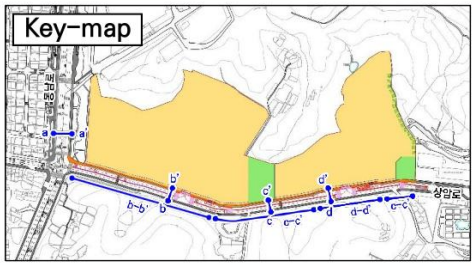
| 첨부1 : 심의결과 반영 수정사항 5

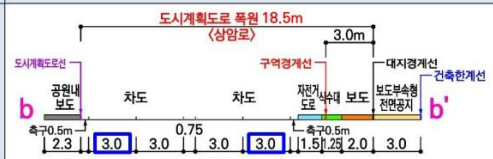
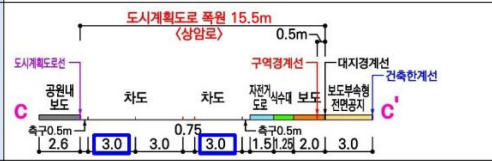
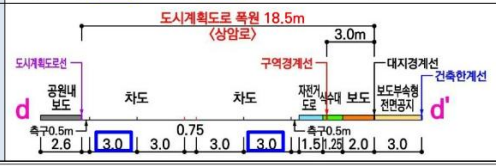
구 분		구청장 수정가결 요청(안)	증 · 감	조치계획(안)
구역면적		82,640.7㎡	-	82,640.7㎡
획지면적 (공동주택)		77,148.1㎡	감) 291.5㎡	76,856.6㎡
건폐율		50% 이하	-	50% 이하
용적률	기 준	184.93%	증) 0.01%	184.94%
	허 용	213.13%	증) 0.01%	213.14%
	상 한	234.00%	증) 0.24%	234.24%
	법적상한 (건축계획)	250.00% 이하 (249.96%)	- (증) 0.01%)	250.00% 이하 (249.97%)
공공 기여	순부담 (①+②-③)	3,972.54㎡ (4.8%)	증) 39.33㎡ (-)	4,011.87㎡ (4.8%)
	① 토지	7,191.24㎡ (공원, 도로, 임대주택)	증) 141.06㎡	7,332.30㎡ (공원, 도로, 임대주택)
	② 건축물	1,118.80㎡ (임대주택)	감) 101.73㎡	1,017.07㎡ (임대주택)
	③ 국·공유지	4,337.50㎡	-	4,337.50㎡
연면적	지 상	192,838.12㎡	감) 723.44㎡	192,114.68㎡
	지 하	141,556.50㎡	감) 680.00㎡	140,876.50㎡
	전 체	334,394.62㎡	감) 1,403.44㎡	332,991.18㎡
높이계획		최고 29층 (100m 이하)	-	최고 29층 (100m 이하)
주택공급 계획	총 세대수	1,492세대	감) 8세대	1,484세대
	일반분양	1,371세대	감) 2세대	1,369세대
	기부채납임대	50세대	감) 5세대	45세대
	국민주택규모 주택	71세대	감) 1세대	70세대
주차대수 (법정주차대수)		총 2,984대 (법정 : 1,961대)	감) 16대 (감) 7대)	총 2,968대 (법정 : 1,954대)
기타 (허용용적률 인센티브)		20% (공공보행통로, 돌봄시설, 층간소음해소, 우수디자인, 방재안전)	-	20% (공공보행통로, 돌봄시설, 층간소음해소, 우수디자인, 방재안전)

| 첨부2 : 차로 폭원 확대 검토 6

■ 도로단면 계획(안)

구 분	구청장 수정가결 요청(안)	조치계획(안)
a - a' (동남로)		



구 분	구청장 수정가결 요청(안)	조치계획(안)
b - b' (상암로)		
c - c' (상암로)		
d - d' (상암로)		

| 첨부3 : 그늘보행권 조성 계획 7

■ 그늘환경 분석 및 취약구간 개선방안 마련

▪ 그늘 환경 분석

• 건축물 음영을 기반으로, 그늘 보행이 보장되지 않는 부족한 공간을 분석하여 가로수, 휴게공간, 어닝 등을 계획, 단지 내외부가 쾌적하게 이어지는 그늘 보행권 조성함

▪ 하절기 그늘환경 분석 결과

• 오전·오후에는 건축물에 의한 부분적인 음영이 형성되나, 10시~14시 사이에는 태양고도 상승으로 건축물 그림자가 짧아져 보행공간의 일사 노출이 증가함

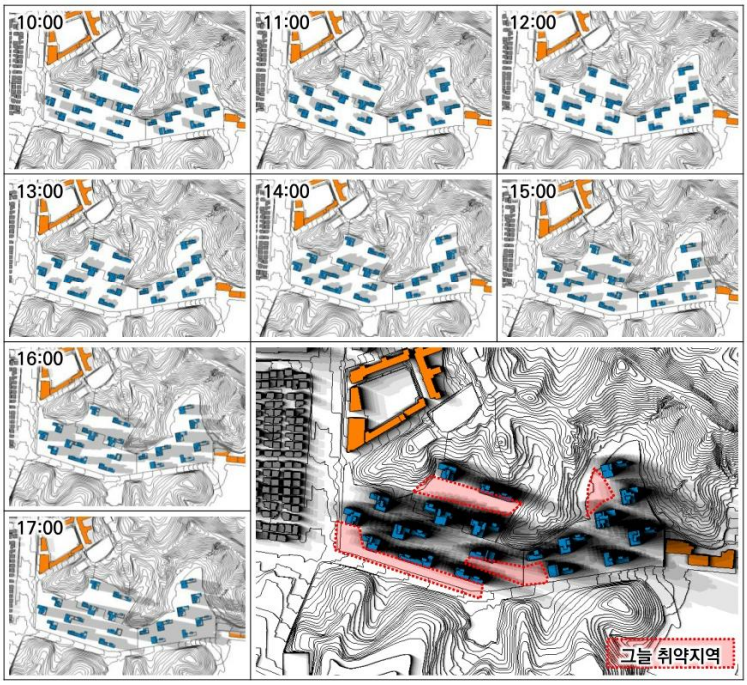
• 단지 남쪽 상암로변으로는 승상산이 위치해 건물로 인한 그늘환경이 부족함

▪ 그늘 환경 조성 계획

① 그늘이 연속적으로 필요한 보행통로 및 공공보행통로에는 가로수를 식재하고, 어닝 및 그늘막 파빌리온 등을 설치하여 보행자의 동선에 그늘이 끊김없이 이어질 수 있도록 계획

② 상암로변의 근린생활시설 및 커뮤니티시설은 어닝계획으로 그늘을 조성하고, 수목쉼터 및 포켓쉼터 등을 조성하여 그늘쉼터로서의 역할을 부여함

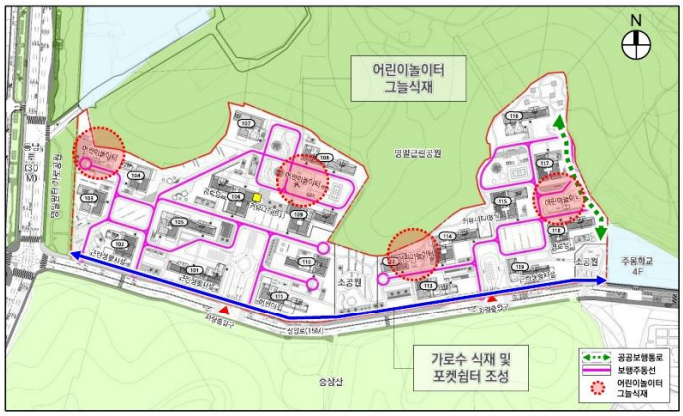
▪ 시간대별 일영이미지 – 단지 외부 일조



| 첨부3 : 그늘보행권 조성 계획 8

■ 그늘보행권 조성

▪ 예시 이미지









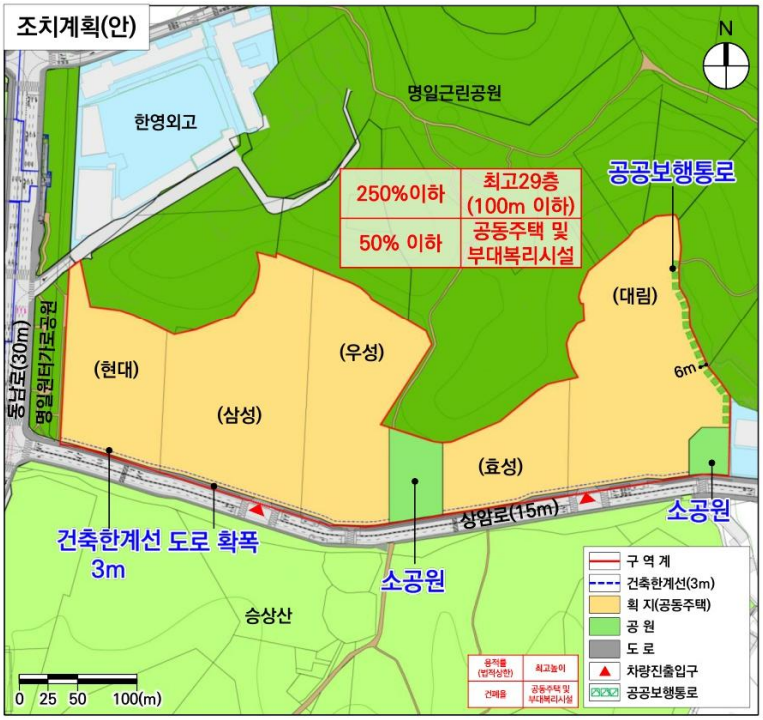




Ⅰ 정비계획(안) 9

■ 정비계획(조치계획(안))

구 분			내 용	비 고
구역면적			82,640.7㎡	-
획지면적			76,856.6㎡	-
건폐율			50% 이하	-
용적률	기 준		184.94%	-
	허 용		213.14%	사업성보정계수 1.41 적용
	상 한		234.24% 이하	
	법적상한		250.00% 이하	-
공공시설 등	순부담		4,011.87㎡ (4.8%)	①+②+③-④
	① 토지	소 계 (ⓐ+ⓑ+ⓒ)	7,332.30㎡	토지지분 : 공공주택 토지지분 건축물 환산면적 : 공공주택 환산면적
		ⓐ 공원	4,500.00㎡	
		ⓑ 도로	1,284.10㎡	
		ⓒ 토지지분	1,548.20㎡	
	② 건축물		1,017.07㎡	
	③현금		-	
④국공유지			4,337.50㎡	-
높이계획			최고 29층 이하 (100m 이하)	
건축한계선			상암로변 대지경계선 3m 이격	
기타			• 공공보행통로 6m • 특별건축구역 지정	



Ⅰ 건축계획(안) 10

■ 건축계획(조치계획(안))



구분			계획(안)
건축면적			17,210.00㎡
건폐율		주택용지	22.39%
용적률		주택용지	249.97%
연면적	전체		332,991.18㎡
	지상	아파트	189,324.68㎡
		부대복리	1,880.00㎡
		근생시설	910.00㎡
	지하		140,876.50㎡
높이	최고		지하3층 / 29층 (100.0m)
	비율		최고층수 주동 3개/19개 (15.79%)

구분	계획 (공공주택)			비고
세대수 (공공주택)	총1,484세대 (115세대)			
	60㎡ 이하		172세대 (93세대)	
	60㎡ ~85㎡	74㎡	84세대 (14세대)	
		84㎡	847세대 (8세대)	
	85㎡ 초과	114㎡	220세대	
		146㎡	100세대	
		168㎡	61세대	일부 복층형 반영
대지조성계획	2단 구성(+35.0/+40.5)			
주 차 (법정주차)	2,968대(1,945대)			세대당 2대

평형			세대수
분양주택	기부채납	59㎡(24평)	38
		74㎡(30평)	4
		84㎡(34평)	3
		소 계	45
	용적률 완화	59㎡(24평)	55
		74㎡(30평)	10
		84㎡(34평)	5
		소 계	70
	분양	59㎡(24평)	79
		74㎡(30평)	70
		84㎡(34평)	839
		114㎡(46평)	220
		146㎡(60평)	100
		168㎡(69평)	61
		소 계	1,369
합 계			1,484

※ 추후 단위세대 타입은 심의, 인가 등을 통해 변경될 수 있음

Chap. Ⅷ



별 첨

토지 및 건축물조서

1 토지조서

연번	위 치			지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용 도
	소재지	본번	부번		지적	편입					
					82,640.7	82,640.7					
1	강동구 상일동	172	0	대	11,017.2	11,017.2	제2종일반주거지역	-	-	개인	주거용건축물
2	강동구 상일동	173	0	대	20,490.4	20,490.4	제2종일반주거지역	-	-	개인	주거용건축물
3	강동구 상일동	174	0	대	16,143.7	16,143.7	제2종일반주거지역	-	-	개인	주거용건축물
4	강동구 상일동	174	1	도로	138.5	138.5	제2종일반주거지역	-	-	구유지	정비기반시설
5	강동구 상일동	175	0	공원	2,233.2	2,233.2	자연녹지지역	-	공원	구유지	정비기반시설
6	강동구 상일동	176	0	대	9,058.8	9,058.8	제2종일반주거지역	-	-	개인	주거용건축물
7	강동구 상일동	178	0	대	21,593.1	21,593.1	제2종일반주거지역	-	-	개인	주거용건축물
8	강동구 상일동	177	0	공원	1,965.8	1,965.8	자연녹지지역	-	공원	구유지	정비기반시설

※단독주택용지: - , 공동주택용지: 78,303.2㎡

2 건축물조서

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량여부	비고
	소재지	지번							건축면적	연면적	층수(지하/지상)		
					46	170	505		23,229.3	87,397.2			
1	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1986	457.5	1,656.78	3/1	노후	1동
2	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1986	457.5	1,656.78	3/1	노후	2동
3	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1986	457.5	1,656.78	3/1	노후	3동
4	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1986	457.5	1,656.78	3/1	노후	4동
5	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	18	1986	607.23	2,251.95	3/1	노후	5동
6	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	6	1986	202.41	750.65	3/1	노후	6동
7	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	6	1986	202.41	750.65	3/1	노후	7동

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량여부	비고
	소재지	지번							건축면적	연면적	층수(지하/지상)		
8	상일동	172	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	6	1986	202.41	750.65	3/1	노후	8동
9	상일동	172	근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	7	1986	-	340.2	2/1	노후	상가동
10	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	18	1988	558.78	2,471.74	3/1	노후	1동
11	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1988	283.4	1,008.12	3/1	노후	2동
12	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	5	15	1988	467.55	1,654.65	3/1	노후	3동
13	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1988	569.6	2,075.28	3/1	노후	4동
14	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1988	472.89	1,712.79	3/1	노후	5동
15	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1988	617.36	2,245.56	3/1	노후	6동
16	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1988	569.6	2,075.28	3/1	노후	7동
17	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	5	15	1988	776.73	2,833.32	3/1	노후	8동
18	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1988	569.6	2,075.28	3/1	노후	9동
19	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1988	494.44	1,782.78	3/1	노후	10동
20	상일동	173	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1988	477.71	1,735.86	3/1	노후	11동
21	상일동	173	근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	0	1988	147.54	498.79	2/1	노후	상가동
22	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1989	429.24	1,373.28	3/1	노후	1동
23	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1989	366.76	1,310.8	3/1	노후	2동
24	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1989	281.79	1,009.14	3/1	노후	3동
25	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1989	366.76	1,310.8	3/1	노후	5동
26	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1989	615.48	2,126.08	3/1	노후	6동
27	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1989	615.48	2,126.08	3/1	노후	7동
28	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	6	1989	307.74	1,063.04	3/1	노후	8동
29	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1989	664.1	2,291.26	3/1	노후	9동
30	상일동	174	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	18	1989	1,069.08	3,684.66	3/1	노후	10동
31	상일동	176	공동주택	철근콘크리트구조	1	5	15	1987	609.9	3,415.26	3/1	노후	1동

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량여부	비고
	소재지	지번							건축면적	연면적	층수(지하/지상)		
32	상일동	176	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	18	1987	741.15	2,462.93	3/1	노후	2동
33	상일동	176	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1987	363.12	1,258.08	3/1	노후	3동
34	상일동	176	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1987	430.74	1,456.93	3/1	노후	4동
35	상일동	176	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1987	515.94	1,713.48	3/1	노후	5동
36	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	683.28	5,779.2	3/1	노후	1동
37	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	724.64	2,648.62	3/1	노후	2동
38	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	724.64	2,648.62	3/1	노후	3동
39	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1992	620.97	2,153.91	3/1	노후	4동
40	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	827.96	2,871.88	3/1	노후	5동
41	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	827.96	2,871.88	3/1	노후	6동
42	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	6	1992	362.32	1,324.31	3/1	노후	7동
43	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	9	1992	543.48	1,986.46	3/1	노후	8동
44	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	616.96	2,180.9	3/1	노후	9동
45	상일동	178	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1992	616.96	2,180.9	3/1	노후	10동
46	상일동	178	근린생활시설	철근콘크리트구조	1	2	0	1992	253.22	508.04	1/1	노후	상가동

주)호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
※단독주택수: - , 공동주택수: 43개동, 498세대