상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2026. 03.



CONTENTS

상일동빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

I 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 1
2 현황분석 ····· 4
3 계획의 기본구상 ····· 16
4 부분별 정비계획 ····· 18

- 정비계획 결정도
- 건축계획(안)

II 기초조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 44
2. 토지 및 건축물 이용현황 ····· 44
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 50
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 51
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 53
6. 정비사업 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 54
7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 54
8. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 동의 현황 ····· 54
9. 기존 수목의 현황 ····· 55
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 55
11. 기초 조사 현황도 ····· 55

III 지구단위계획 결정

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 … 56
2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면 … 69

IV 환경성 검토서

CONTENTS

상일동빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

V 교통성 검토서

VI 경관성 검토서

VII 별 첨

- 토지 및 건축물조서
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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

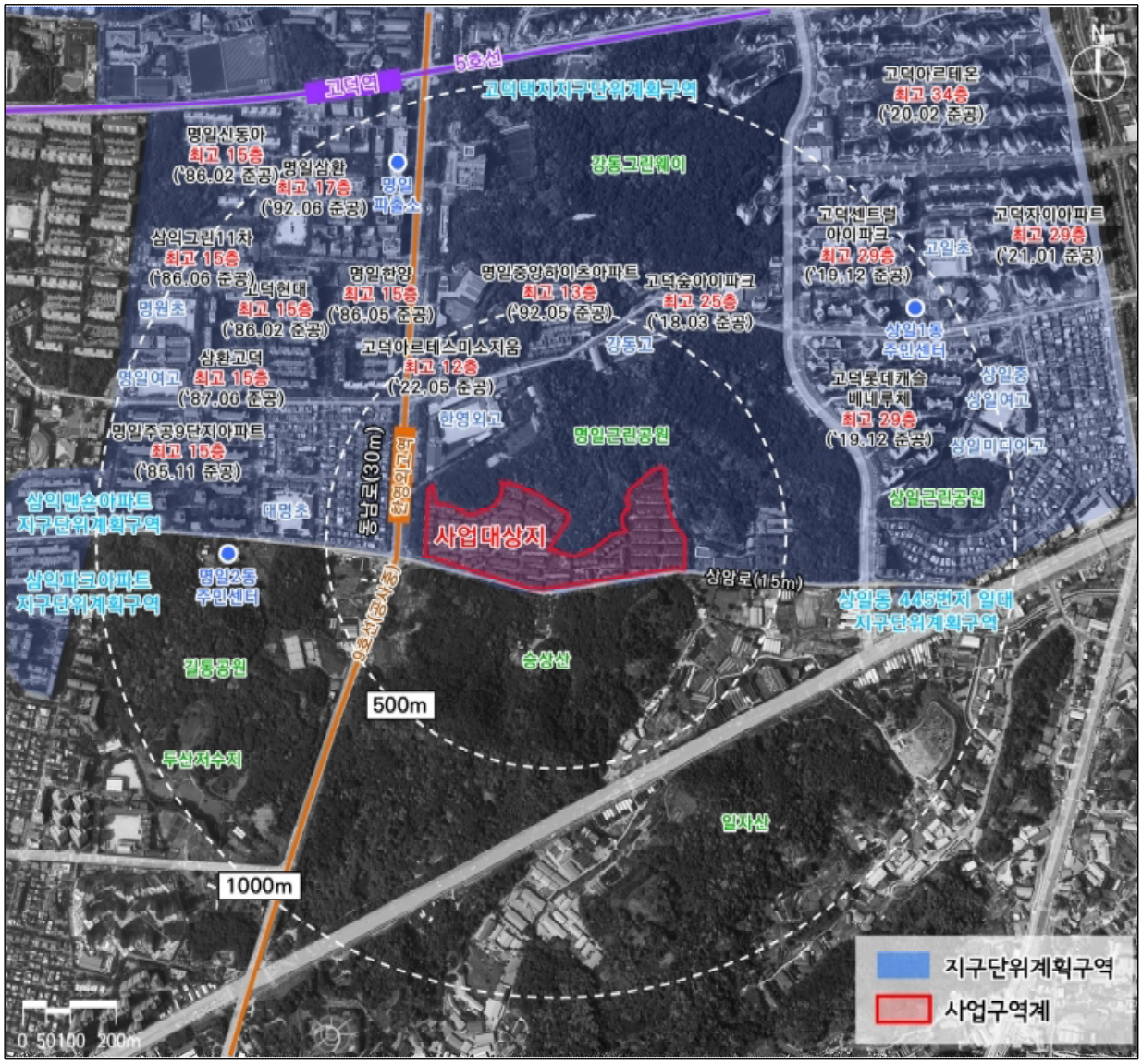
나. 추진경위

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)

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" rowspan="2">제2종
일반주거지역,
자연녹지지역</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td><td>어린이공원
(하늬어린이공원)</td><td>A = 1,965.8㎡</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>어린이공원
(까치어린이공원)</td><td>A = 2,233.2㎡</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 colspan="2" 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 colspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>8</td><td>5</td><td>3</td><td>-</td><td>3</td><td colspan="2"></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 rowspan="2">-</td></tr>
<tr><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></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	-	-	-	-	-

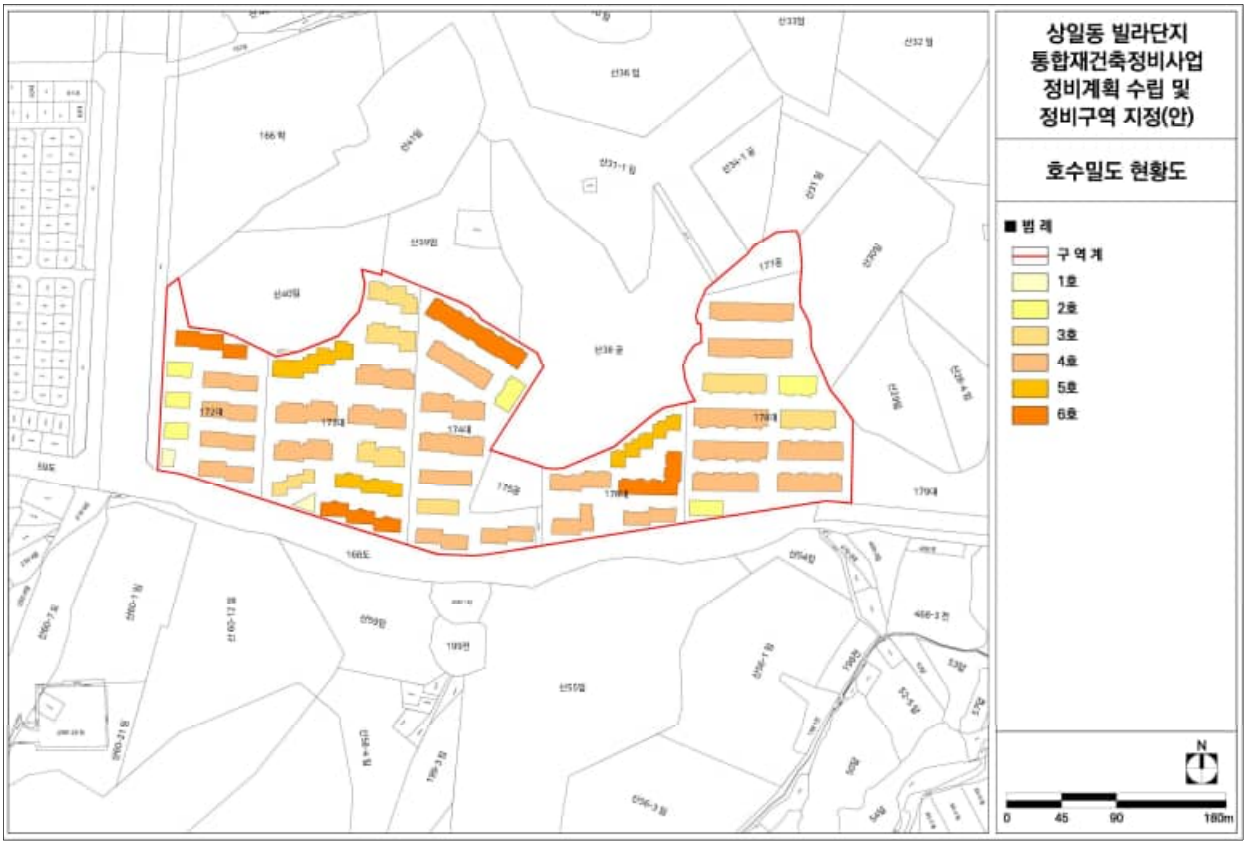
【 건축물 노후·불량 현황도 】



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 】

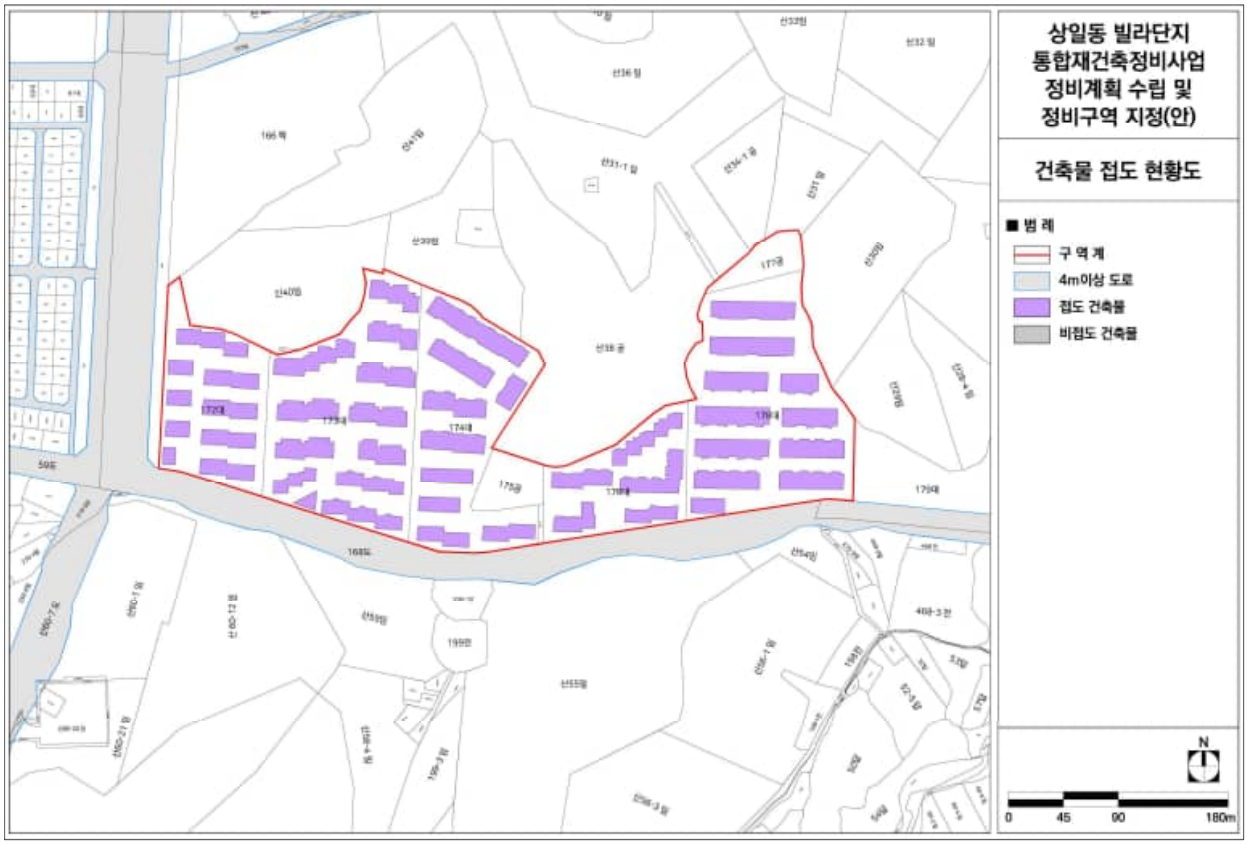


< 이 하 여 백 >

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

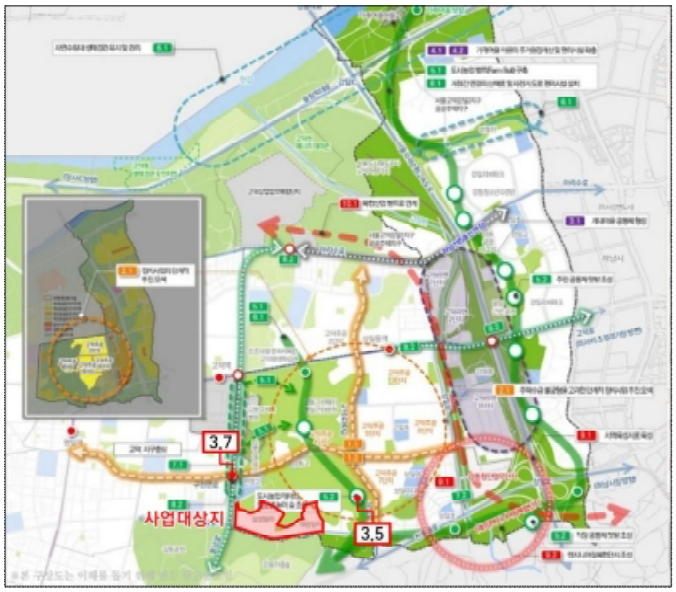
글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모



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

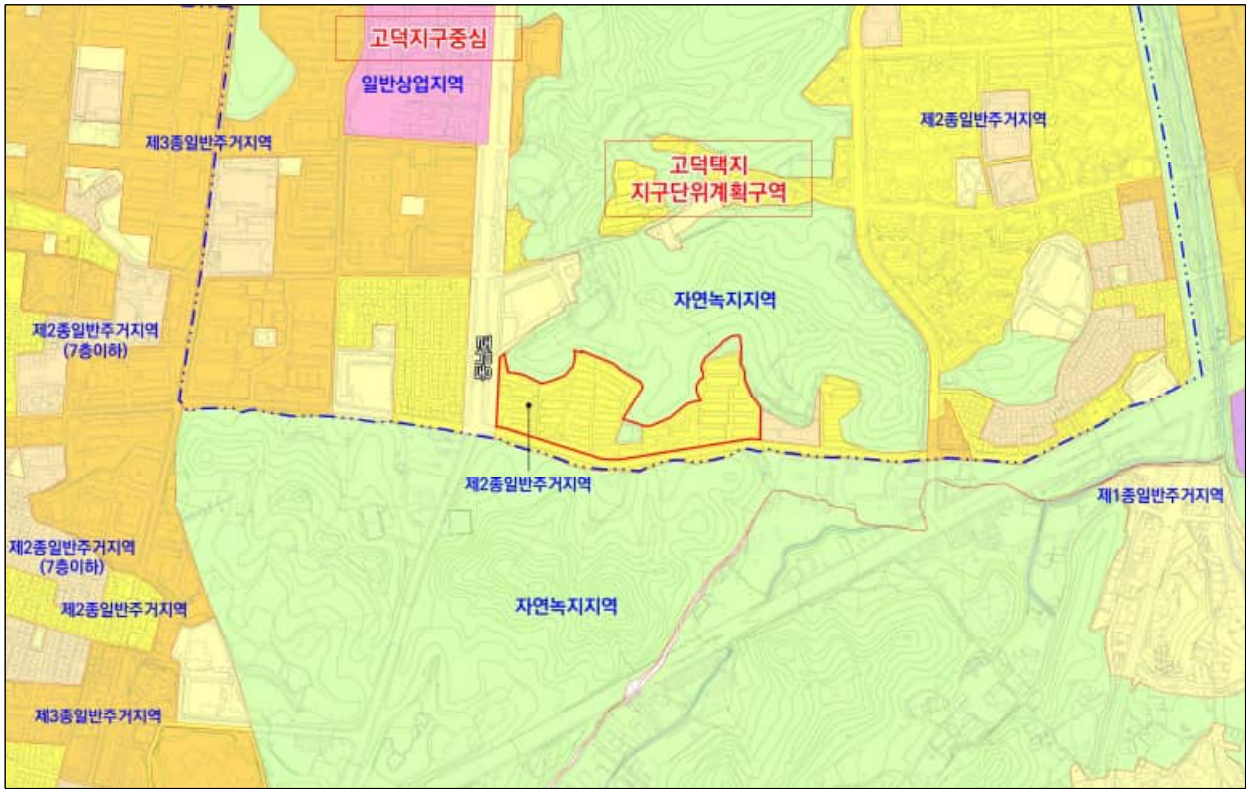
■ 강일·상일 지역생활권 (생활서비스시설)

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: 주민참여토의 필요시설 요구사항 파악	보행이용분석: 보행거리내 서비스소외 발생여부 파악		공급불균형분석: 서울시 공급수준(시점공급) 대비 부족여부 파악			

다. 도시관리계획 현황

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

【 용도지역 · 지구 현황도 】



【 도시계획시설 결정 현황도 】



4. 관련법규 검토

▌도시 및 주거환경정비법

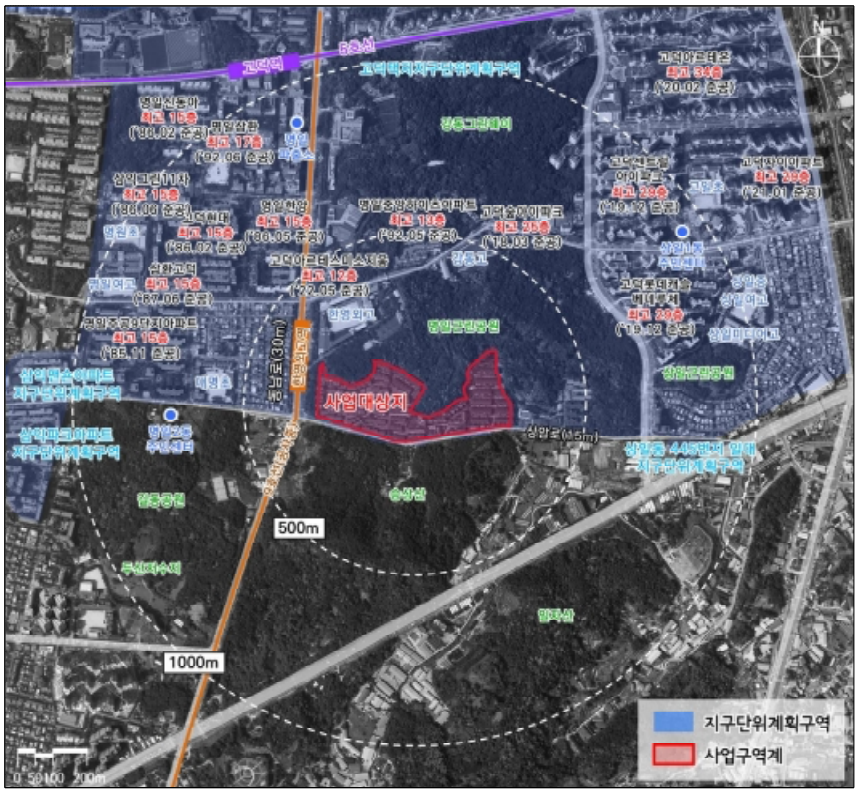
구분		내 용
정 의	법 제2조	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다. 1) 시장·군수등 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



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 자연녹지지지역 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

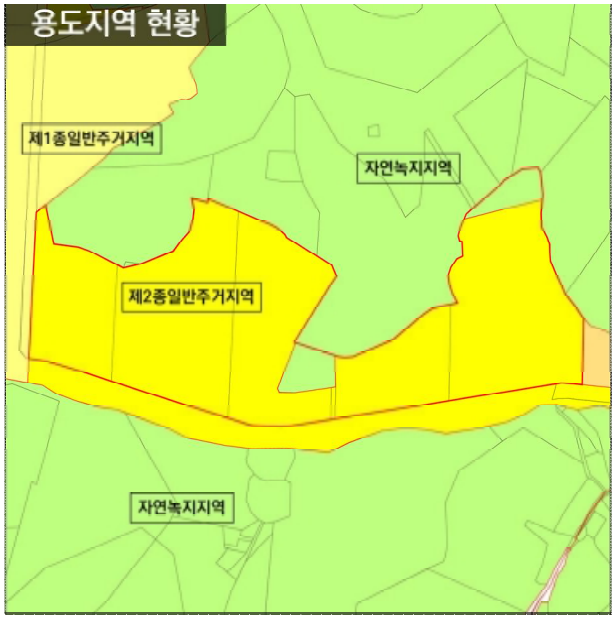
구 분	용도지역	건폐율(%)			기준 용적률(%)			높이·최고층수	비 고
		제2종 일반주거	자연녹지	전체	제2종 일반주거	자연녹지	전체		
공동주택 용지	제2종일반주거지역, 자연녹지지역	60% 이하	20% 이하	50% 이하	190%	50%	184.9%	100m 이하 최고29층 이하	

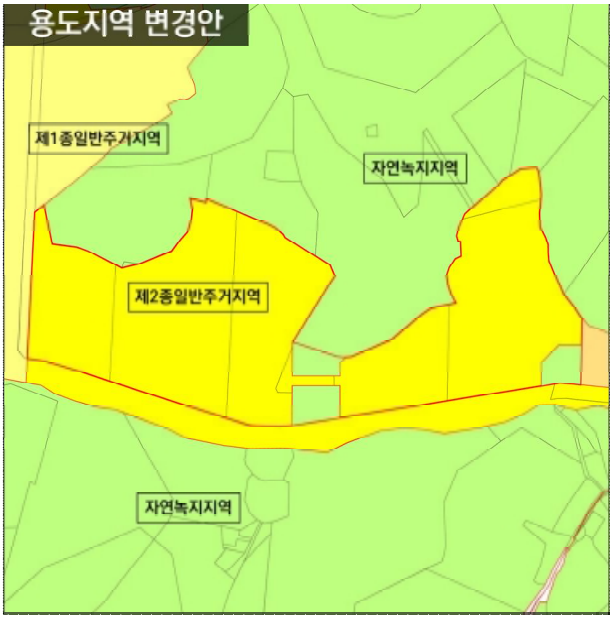
다. 정비계획(안)



구 분	계획내용	
구역면적	82,640.7㎡	
획지면적	소 계	77,990.7㎡
	획 지	77,990.7㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	50% 이하	
용적률	기 준	184.93%
	허 용	211.53%
	상 한	232.04%
	법 적 상 한	250.0% 이하
순부담	계	3,949.61㎡ (4.78%)
최고높이	획 지	100m 이하 최고29층 이하
건축 한계선	• 상암로변 3m	
기 타	• 커뮤니티시설 배치구간 (폭 20m) • 공공보행통로 (폭 6m) • 공개공지 (폭 10m)	

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) 451.0	77,990.7	94.4	
자연녹지지역	4,199.0	증) 451.0	4,650.0	5.6	

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

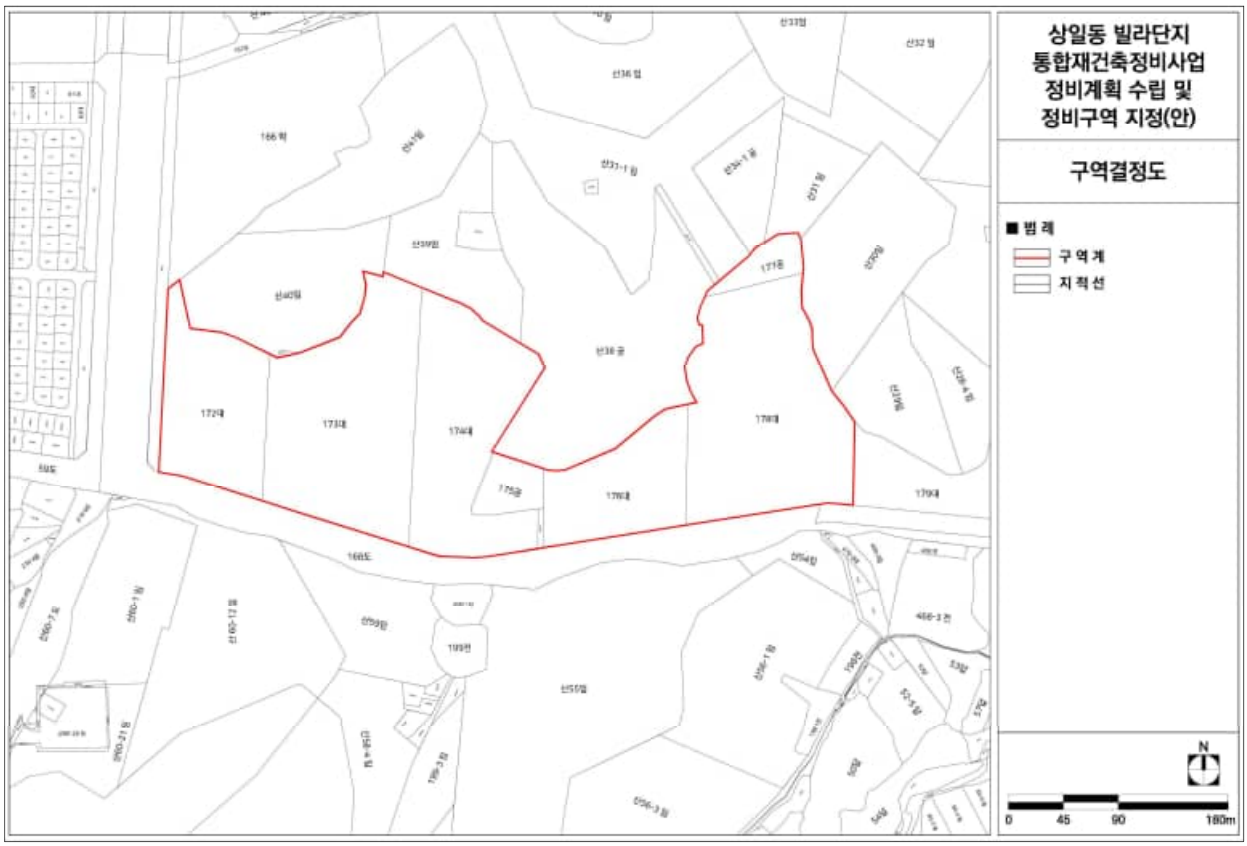
- 내부 주거환경의 쾌적성 증진을 위한 단지 조성
  - 지역의 정체성 및 커뮤니티 형성을 고려한 주동 및 부대복리시설 배치
  - 블록 내부의 차량 및 보행동선체계 분리로 쾌적한 주거단지 조성
- 주어진 조건에서의 환경 및 경관 개선 방안 모색
  - 주동 배치 및 규모에 있어 주변여건과 조화를 모색하고, 공원에 위요된 입지특성을 고려하여 숲과 조화된 건축계획
- 쾌적한 주거환경 조성을 위한 적정 개발밀도 설정
  - 도시기반시설과 환경의 수용능력을 감안하고 주거환경의 쾌적성을 일정수준 보장하여, 전체적인 도시환경을 보호하기 위한 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 : 1,513세대 증) 1,015세대	-

【 구역결정도 】


상일동 빌라단지
통합재건축정비사업
정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
구역결정도
■범례
구역계
지적선
N
0
45
90
180m

< 이 하 여 백 >

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (기준년도: 2026.01.)

가. 추정 비례율 : 109.95%

$$\frac{\text{총 수입(종후자산)(천원)} - \text{총 지출(사업비)(천원)}}{\text{자본금(종전자산)(천원)}} \times 100 = \text{추정비례율}$$

$$\frac{2{,}782{,}979{,}329 - 1{,}410{,}934{,}978}{1{,}247{,}825{,}212} \times 100 = 109.95\%$$

※ 종전자산 : 국·공유지 및 현금청산자를 제외한 분양대상자의 종전자산 평가 총 금액
※ 상기 추정 비례율은 "서울시 사업비 및 분담금 추정프로그램(정비사업 정보몽땅)" 및 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			2,782,979,329	100.0	-
분양주택	소유자(조합원)	473세대	920,013,774	33.1	-
	일반(보류지포함)	894세대	1,839,327,124	66.1	-
임대주택	법적상한용적률 임대주택	81세대	11,802,139	0.4	-
	공공임대 (기부채납)	65세대	-	-	-
기타시설	판매시설	소유자	13,600,000	0.5	-
		일반	-	-	-
매출 부가세			-1,763,708	-0.1	-
기타 수입			-	-	-

2) 총 지출

항목	금액(천원)	비율(%)	비고
합계	**1,410,934,978**	**100.00**	-
공사비	1,008,319,562	71.46	-
보상비	78,810,013	5.59	-
관리비	8,304,897	0.59	-
설계비	21,746,598	1.54	-
감리비	18,619,160	1.32	-
부대경비	213,424,287	15.13	기타 사업비+부담금 +제세공과금+금융비용 등
예비비	61,710,461	4.37	-

3) 종전자산 추산액 : 1,247,825,212 천원

다. 공사비 및 분양가 변동표

구 분			총 사업비(천원)				
			-10%	-5%	0% (기준)	5%	10%
			1,269,841,480	1,340,388,229	1,410,934,978	1,481,481,727	1,552,028,476
분양수입 추정액 (천원)	10%	3,061,277,262	143.56%	137.91%	132.25%	126.60%	120.95%
	5%	2,922,128,295	132.41%	126.75%	121.10%	115.45%	109.79%
	0% (기준)	2,782,979,329	121.26%	115.60%	109.95%	104.30%	98.64%
	-5%	2,643,830,363	110.11%	104.45%	98.80%	93.14%	87.49%
	-10%	2,504,681,396	98.95%	93.30%	87.65%	81.99%	76.34%

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	109.95%	1,649,250	59	1,348,500	-300,750	환급
			74	1,568,677	-80,573	환급
			84	1,661,359	12,109	추가분담
			114	2,084,508	435,258	추가분담
			146	2,498,377	849,127	추가분담
			168	2,738,708	1,089,458	추가분담
2,000,000	109.95%	2,199,000	59	1,348,500	-850,500	환급
			74	1,568,677	-630,323	환급
			84	1,661,359	-537,641	환급
			114	2,084,508	-114,492	환급
			146	2,498,377	299,377	추가분담
			168	2,738,708	539,708	추가분담
2,500,000	109.95%	2,748,750	59	1,348,500	-1,400,250	환급
			74	1,568,677	-1,180,073	환급
			84	1,661,359	-1,087,391	환급
			114	2,084,508	-664,242	환급
			146	2,498,377	-250,373	환급
			168	2,738,708	-10,042	환급
3,000,000	109.95%	3,298,500	59	1,348,500	-1,950,000	환급
			74	1,568,677	-1,729,823	환급
			84	1,661,359	-1,637,141	환급
			114	2,084,508	-1,213,992	환급
			146	2,498,377	-800,123	환급
			168	2,738,708	-559,792	환급
3,500,000	109.95%	3,848,250	59	1,348,500	-2,499,750	환급
			74	1,568,677	-2,279,573	환급
			84	1,661,359	-2,186,891	환급
			114	2,084,508	-1,763,742	환급
			146	2,498,377	-1,349,873	환급
			168	2,738,708	-1,109,542	환급
4,000,000	109.95%	4,398,000	59	1,348,500	-3,049,500	환급
			74	1,568,677	-2,829,323	환급
			84	1,661,359	-2,736,641	환급
			114	2,084,508	-2,313,492	환급
			146	2,498,377	-1,899,623	환급
			168	2,738,708	-1,659,292	환급

※ 위 내용은 추정분담금 검증위원회 의결 사항임.
※ 기준가액(권리가액) = 종전자산 추정액 x 추정 비례율(109.95%)
※ 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 자료는 정비구역지정을 위한 추정분담금 산출자료를 토대로 작성한 것이며, 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. 토지이용에 관한 계획

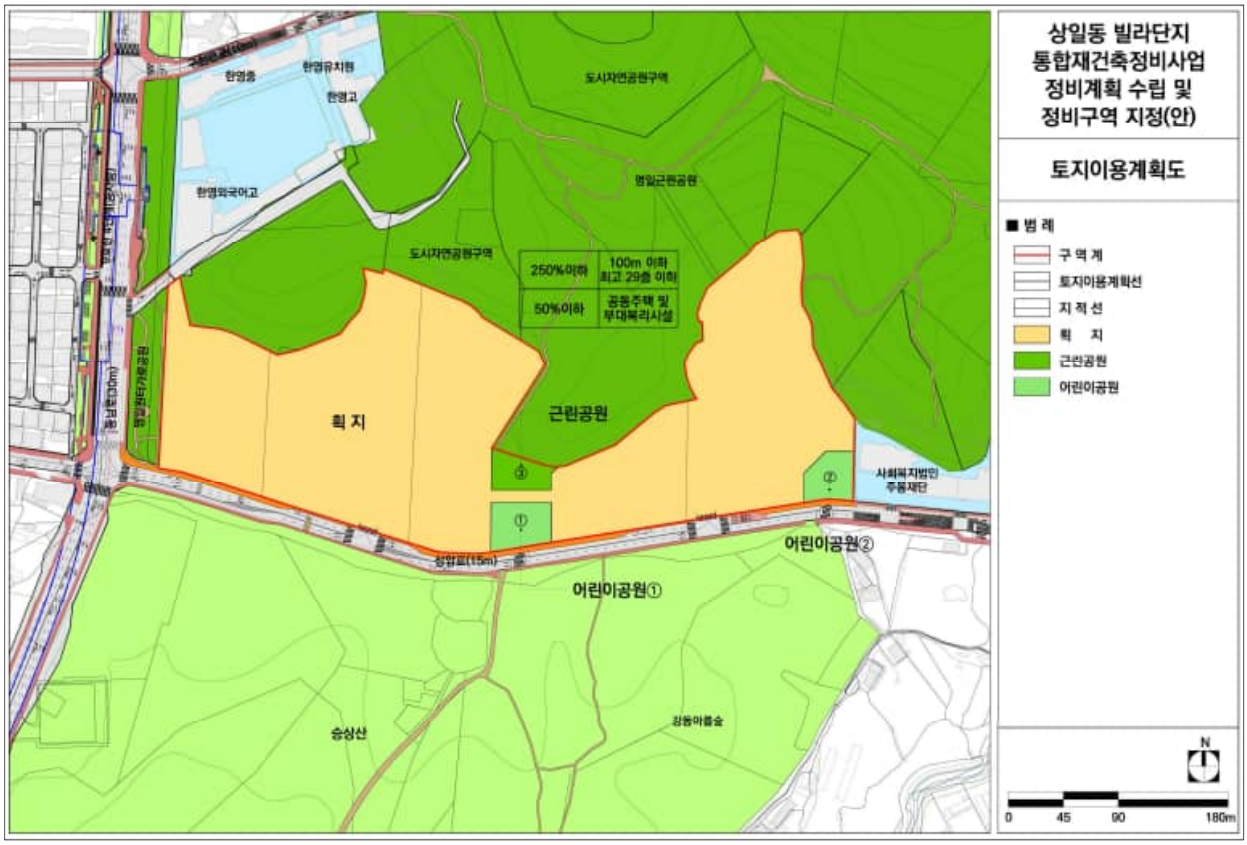
가. 계획의 방향

- 주변지역 토지이용 형태와 대상지 여건을 고려한 주거중심의 토지이용구상, 주민 편의 및 공공기여 방안 강구
- 도로등 기존 기반시설 양호지역, 현 도로체계 유지

나. 토지이용계획

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

【 토지이용계획도 】



5. 용도지역·지구에 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

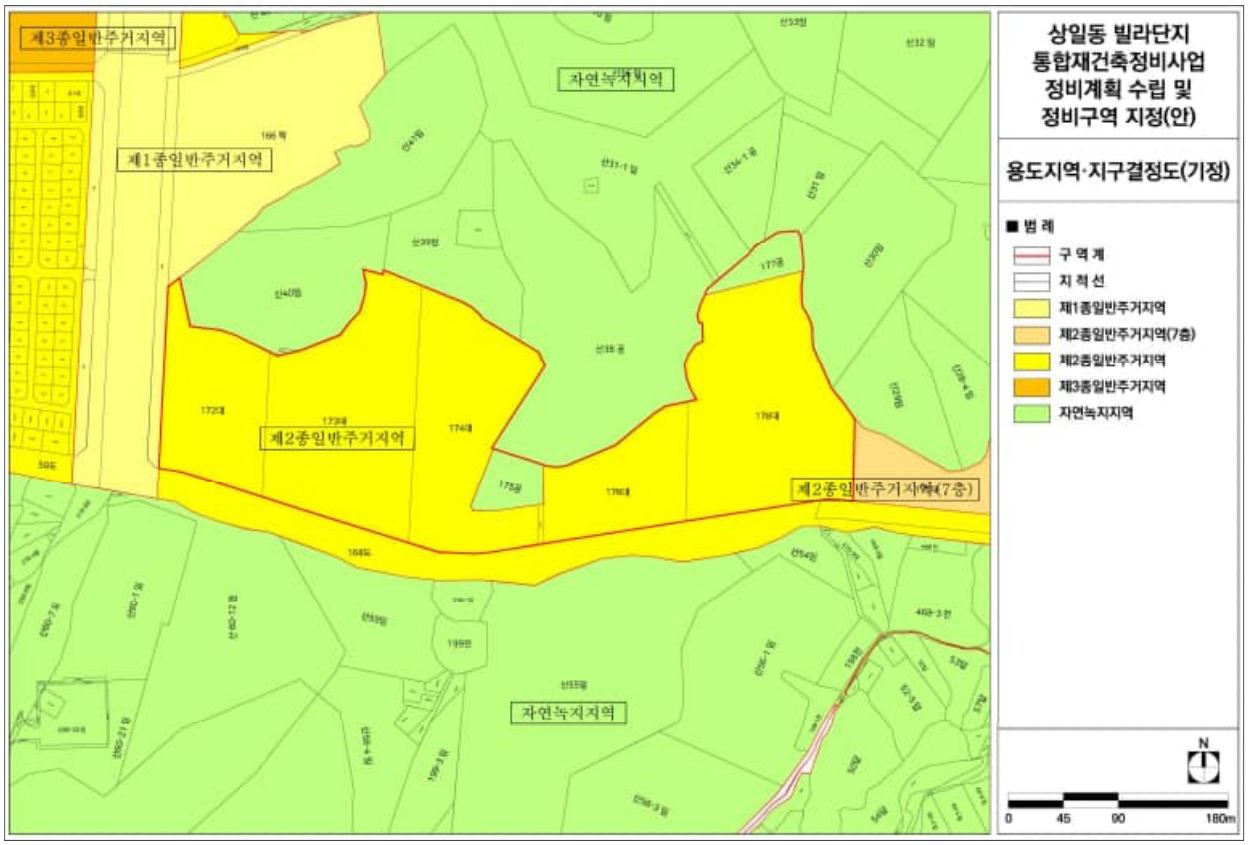
▌용도지역 결정(변경) 조서

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) 451.0	77,990.7	94.4	
녹지지역	자연녹지지역	4,199.0	증) 451.0	4,650.0	5.6	

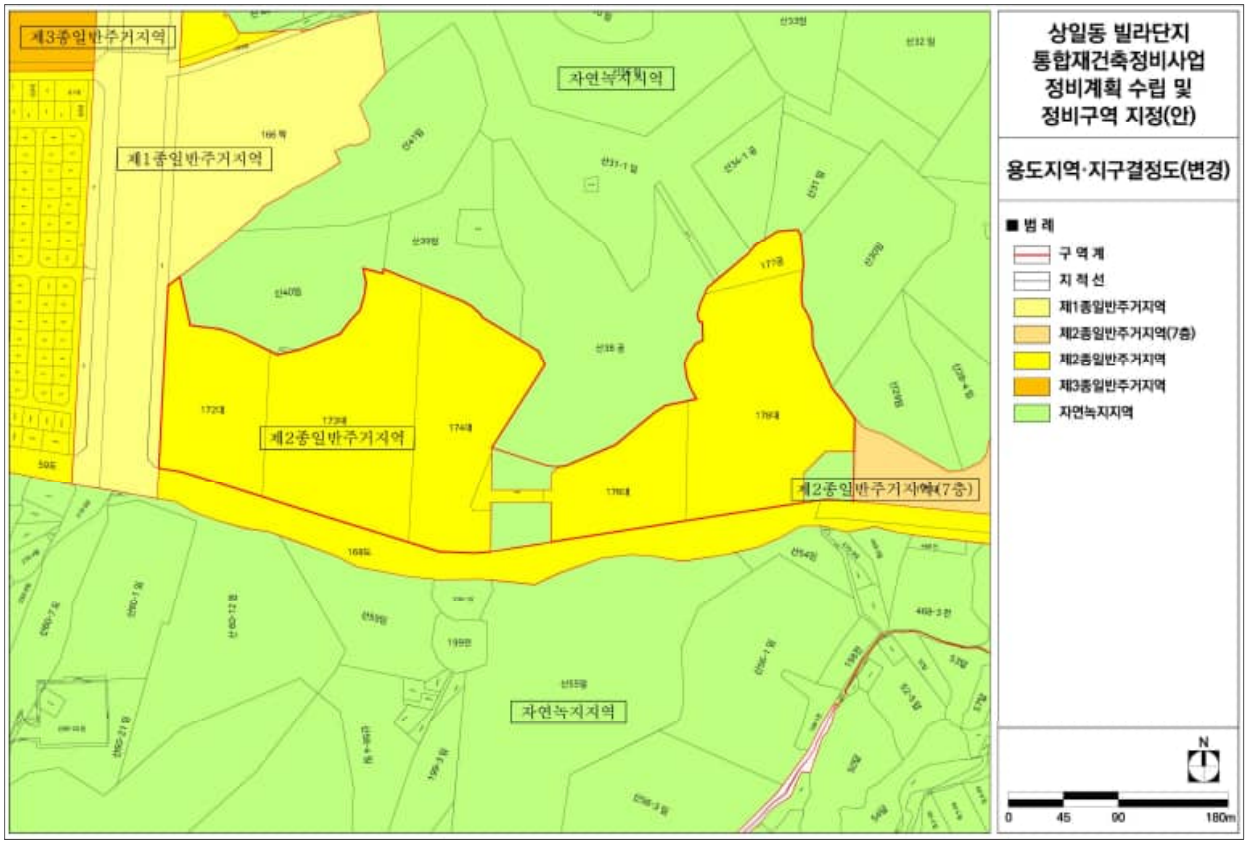
▌용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	강동구 상일동 174번지 일대	제2종일반 주거지역	자연녹지 지역	451.0	◦ 공원 확대 조성, 효율적인 토지이용 및 공동주택 주거환경 조성을 위한 용도지역 변경

【 용도지역 · 지구 결정(기정)도 】



【 용도지역 · 지구 결정(변경)도 】



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

가. 공 원

▌ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	명일공원	근린공원	강동구 상일동 135번지 일대	644,354.5	증) 1,350.0	645,704.5 (1,350.0)	`71.08.07 건고 제465호	-
변경	10	까치공원	어린이 공원	강동구 상일동 177번지 일대	1,965.8	감) 165.8	1,800.0	`82.04.29	-
변경	11	하늬공원	어린이 공원	강동구 상일동 175번지 일대	2,233.2	감) 733.2	1,500.0	`82.04.29	-

※ ( )는 정비구역 내 면적임

▌ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	명일 근린공원	◦ 공원 변경 - A = 644,354.5㎡ → A = 645,704.5㎡(증 1,350.0㎡)	◦ 승상산과의 녹지연계성 및 산책로 연계를 고려하여 명일근린공원 확장 개선
10	까치 어린이공원	◦ 공원 변경 - A = 1,965.8㎡ → A = 1,800.0㎡(감 165.8㎡)	◦ 기존 단지 전용도로(사유지)로 이용하여 접근성이 낮았던 공원을 도로에 면하도록 위치를 개선하고 정형화
11	하늬 어린이공원	◦ 공원 변경 - A = 2,233.2㎡ → A = 1,500.0㎡(감 733.2㎡)	◦ 승상산과 명일근린공원간 녹지연계성을 고려하여 도로에 면하도록 위치를 개선

【 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+(1,513세대×2㎡×1.25)	4,282.5	8,480	「서울특별시 주택 조례」 적용
	경로당	획지	1,500세대 이상	725	870	
	어린이집	획지	1,500세대 이상	725	1,100	
	작은도서관	획지	1,500세대 이상	298	360	
	커뮤니티	획지	-	-	3,600	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용
	다함께 돌봄센터	획지	500세대 이상	66	170	
	어린이놀이터	획지	150세대 이상	1,559.1	1,880	
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	500	
부대시설	경비실	획지	-	-	100	
	관리사무소	획지	10㎡+[(1,513-50)×0.05㎡]	83.15	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	77,990.7	강동구 상일동 174번지 일원	46	-	-	46	-	-

9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 정비계획 결정사항 중 공공보행통로, 공개공지, 건축한계선, 커뮤니티시설 배치구간은 지구단위계획 수립 기준에 의거하여 조성
- 지역주민과의 교류 공간으로 활용 및 거주민들의 편리한 생활을 도모하기 위해 도로변에 커뮤니티시설 배치구간 조성
- 건축한계선은 상암로변 대지경계선으로 3m이격하여 계획 (서울시 건축조례 별표4 「대지안의 공지 기준」 준수)

구 분	계획내용	조성기준	비고
공공보행통로	◦ 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	
공개공지	◦ 명일근린공원 - 하늬어린이공원 연결부	◦ '공개공지'는 명일근린공원과 하늬어린이공원을 연계하여 보행 연속성을 확보하고, 열린공간으로 조성하여 지역주민과의 교류 공간으로 활용하도록 조성한다 ◦ '공개공지'의 위치와 폭은 관련 법규에 따른 적정면적을 조성하며 위치는 지침도를 따른다. ※ 공개공지는 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.	
커뮤니티시설 배치구간	◦ 상암로변 대지 경계선으로부터 20m	◦ '커뮤니티시설 배치구간'은 건축물 저층부에 보행자의 다양한 활동을 수용할 수 있는 공간을 조성하는 구간을 말한다. ◦ '커뮤니티시설 배치구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	

※ 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>77,990.7</td><td>강동구 상일동 174번지 일원</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 : 1,513세대 (기부채납임대주택 65세대, 국민주택규모주택 81세대 포함)
- 전용면적 60㎡이하 : 183세대
- 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 957세대
- 전용면적 85㎡초과 : 373세대

◦ 기부채납 임대주택 건설계획 (전용면적 기준) : 65세대
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.46㎡</td><td>54</td><td>4,398.84㎡</td></tr>
<tr><td>74.99㎡</td><td>101.53㎡</td><td>7</td><td>710.71㎡</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>115.07㎡</td><td>4</td><td>460.28㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>65</td><td>5,569.83㎡</td></tr>
</table>
◦ 주택 규모별 건설계획 : 1,513세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>분양</th><th>기부채납 임대</th><th>국민주택규모 주택</th></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>59</td><td>64</td><td>54</td><td>65</td><td>12.1</td><td>12.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡ 이하</td><td>74</td><td>64</td><td>7</td><td>10</td><td>5.4</td><td rowspan="2">63.3</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>84</td><td>866</td><td>4</td><td>6</td><td>57.9</td></tr>
<tr><td rowspan="3">85㎡ 초과</td><td>114</td><td>212</td><td>-</td><td>-</td><td>14.0</td><td rowspan="3">24.6</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>146</td><td>100</td><td>-</td><td>-</td><td>6.6</td></tr>
<tr><td>168</td><td>61</td><td>-</td><td>-</td><td>4.0</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">합 계</td><td>1,367</td><td>65</td><td>81</td><td colspan="2" rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3">1,513</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% 완화 [허용용적률 인센티브 : 26.6% (사업성보정계수 적용)]
- 기준용적률 184.9% → 허용용적률 211.5%
(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 232.0% → 법적상한용적률 250.0%</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
◦ 커뮤니티시설 배치구간 : 상암로변 폭원 20m(권장)
◦ 공개공지 : 명일근린공원 – 하늬어린이공원 연계 폭원 10m</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="2">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>소계</td><td>토지
(공원)</td><td>소계</td><td>토지
지분</td><td>건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td>82,640.70</td><td>77,990.70</td><td>4,650.00</td><td>4,650.00</td><td>1,513.10</td><td>2,824.40</td><td>3,637.11</td><td>2,228.21</td><td>1,408.90</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
= 4,650.00㎡ - 1,513.10㎡ - 2,824.40㎡ + 3,637.11㎡
= 3,949.61㎡ (순부담률 4.78%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신설
정비기반시설
+
공공시설 등</td><td>부지(토지)
면적</td><td colspan="10">◦ 공원 : 4,650.00㎡
◦ 기부채납 임대주택 토지지분 면적 = 2,228.21㎡
(토지지분 = 대지면적(㎡) / 용적률산정용연면적(㎡) × 임대주택 공급면적(㎡)
= 77,990.70 / 194,952.06 × 5,569.83 = 2,228.21㎡)</td></tr>
<tr><td>건축물
환산부지
면적</td><td colspan="10">◦ 기부채납 임대주택(59㎡형-지상층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,258,000 × 10/11(부가세제외) × 4,398.84 / 10,847,570 = 832.41㎡
◦ 기부채납 임대주택(74㎡형-지상층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,158,800 × 10/11(부가세제외) × 710.71 / 10,847,570 = 128.58㎡
◦ 기부채납 임대주택(84㎡형-지상층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 2,158,800 × 10/11(부가세제외) × 460.28 / 10,847,570 = 83.27㎡
◦ 기부채납 임대주택(59㎡형-지하층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 1,024,000 × 10/11(부가세제외) × 3,353.40 / 10,847,570 = 287.78㎡
◦ 기부채납 임대주택(74㎡형-지하층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 1,024,000 × 10/11(부가세제외) × 543.55 / 10,847,570 = 46.65㎡
◦ 기부채납 임대주택(84㎡형-지하층) 환산부지면적
= 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 1,024,000 × 10/11(부가세제외) × 351.96 / 10,847,570 = 30.21㎡
표준건축비 2,258,000원/㎡ ▷ 분양가상한제 기본형건축비 (`25.03.01) - 30층 이하 평균값/50㎡ ~ 60㎡이하<br>2,158,800원/㎡ ▷ 분양가상한제 기본형건축비 (`25.03.01) - 30층 이하 평균값/60㎡ ~ 85㎡이하
1,024,000원/㎡ ▷ 분양가상한제 기본형건축비 (`25.03.01) - 지하층건축비
시설 연면적 4,398.84㎡ ▷ (지상층)기부채납 임대주택 59㎡형 54세대 (지상면적 81.46㎡ × 54세대 = 4,398.84㎡)
710.71㎡ ▷ (지상층)기부채납 임대주택 74㎡형 7세대 (지상면적 101.53㎡ × 7세대 = 710.71㎡)
460.28㎡ ▷ (지상층)기부채납 임대주택 84㎡형 4세대 (지상면적 115.07㎡ × 4세대 = 460.28㎡)
3,353.40㎡ ▷ (지하층)기부채납 임대주택 59㎡형 54세대 (지하면적 62.10㎡ × 54세대 = 3,353.40㎡)
543.55㎡ ▷ (지하층)기부채납 임대주택 74㎡형 7세대 (지하면적 77.65㎡ × 7세대 = 543.55㎡)
351.96㎡ ▷ (지하층)기부채납 임대주택 84㎡형 4세대 (지하면적 87.99㎡ × 4세대 = 351.96㎡)
부지가액 10,847,570원/㎡ ▷ 구역내 토지 평균공시지가(5,423,785원/㎡, 2025년 기준) × 2</td></tr>
<tr><td>계획
(기준 및
허용)
용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="10">◦ 184.93%
- 제2종일반주거지역 : 「2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 의거 기준용적률 적용
- 자연녹지지역 : 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에 의거 기준용적률 적용
- (75,166.4㎡(제2종일반주거지역) × 190% + 2,824.3㎡(자연녹지지역) × 50%) / 77,990.7㎡
= 184.93%</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>◦ 211.53%
- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 184.93% + 20% = 204.93%
- 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>- 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 184.93% + (20% × 1.33) = 211.53%
- 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 1.33 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)
= 7,274,646원/㎡ / 5,483,000원/㎡ ≒ 1.33
※ 서울시 공동주택 평균공시지가 : 매년 서울시에서 산정</td><td>1.33</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) × 78,302.2㎡(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>1.33</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">◦ 232.04%
- 상한용적률(정비계획 용적률) = 최대 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × α토지 × 가중치 + 허용용적률 × 1.0 × α임대 + 허용용적률 × 0.7 × α건축물·현금)
= 211.53% + (204.93% × 1.3 × 0.033535 × 1.87 + 204.93% × 1.0 × 0.018596 + 204.93% × 0.7 × 0)
= 232.04%</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 383.41% / 204.93% = 1.87
※ 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
= 2,540.71 / (77,990.7 - 2,228.21) = 0.033535
- α임대 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 /공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적
= 1,408.90 / (77,990.7 - 2,228.21) = 0.018596</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="2">◦ 공공주택건설에 따른 상한용적률
◦ 250.00% 이하 (건축계획 249.97%)</td></tr>
</table>

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03)' 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 사업지로의 접근체계, 주변도로 상의 진출입동선을 고려하여 다음과 같이 진출입동선 계획
  - 상암로상 사업지 진출입구 전면 가감속차로 설치
  - 진출입 차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)

▌대중교통 및 보행개선 대책

- 상암로상 사업지측 버스정류소 이전 및 추가 설치
- 사업지 맞은편 버스정차면 설치
- 사업지측 보도 재설치 및 대지 내 보행공간 설치
- 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 신설 또는 변경되는 보도와 횡단보도에 점자유도블럭 및 보도턱 낮춤 시공 및 교통약자의 이동편의성을 위해 단지내 단차를 최소화하며, 경사로 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 (2025.05. 기준)

구 분	학생수 (인)	교사수 (인)	교사1인당 학생수 (인)	학급수	학급당 학생수 (인)	비고
한영중	793	45	17.6	25	31.7	-
한영고	1,245	86	14.5	42	29.6	-
한영외고	707	59	12.0	30	23.6	-
강동고	744	55	13.5	24	31.0	-



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		1,513	498	869	65	81	-
60㎡ 이하	소 계	183	20	44	54	65	-
	59㎡	183	20	44	54	65	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	소 계	957	240	690	11	16	-
	74㎡	81	45	19	7	10	-
	84㎡	876	195	671	4	6	-
85㎡ 초과	소 계	373	238	135	-	-	-
	114㎡	212	156	56	-	-	-
	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

구 분	중점사항 및 실행전략		설 계 지 침
아파트 주출입구	중점사항	접근통제, 영역성	◦ 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
	실행전략	◦ 영역성 강화 ◦ 시야선 확보 ◦ 적합한 조명사용	
	조성예시		
아파트 주동 출입구	중점사항	접근통제, 영역성	◦ 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
	실행전략	◦ 영역성 강화 ◦ 시야선 확보 ◦ 적합한 조명사용	
	조성예시		
부대복리 시설	중점사항	접근통제, 영역성	◦ 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
	실행전략	◦ 영역성 강화	
	조성예시		
경비실	중점사항	접근통제, 자연적 감시	◦ 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
	실행전략	◦ 분명한 시야선 확보 ◦ 고립 및 사각지역의 개선	
	조성예시		

<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

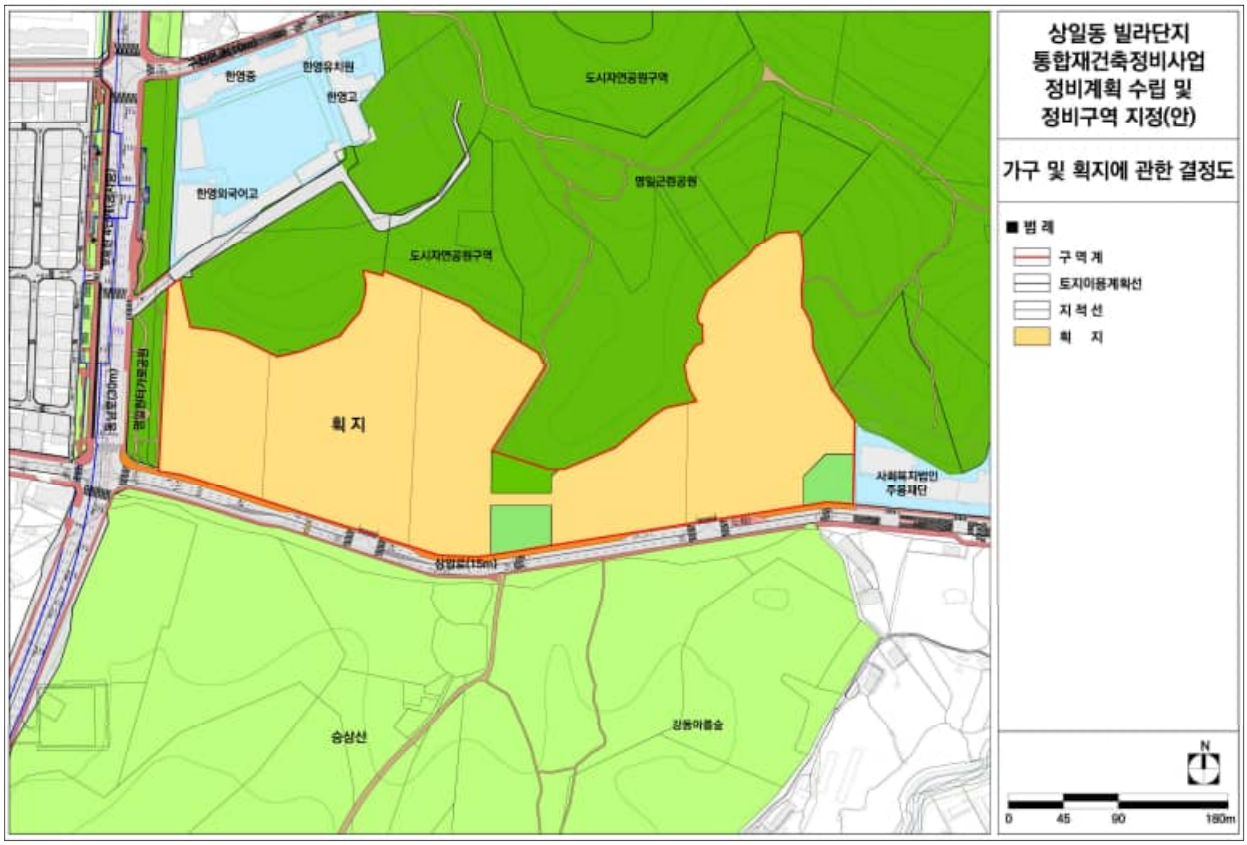
- 정비구역 전체를 하나의 주택단지로 설정
- 구역내 합리적인 토지이용계획 수립 및 건축물(공공임대) 기부채납 확보에 따른 획지계획

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	77,990.7	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		◦ 232.04%
예정법정상한용적률		◦ 250.00% (건축계획 용적률 : 249.97% 이하)
국민주택 규모 주택 의무면적	**용적률 초과분**	◦ 17.93% (249.97% - 232.04%)
	초과 용적률의 50%	◦ 8.965% (17.93% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 6,991.87㎡ 이상 (획지면적 77,990.7㎡ × 8.965%)
국민주택규모 주택 건설 규모		◦ 계획 81세대 ◦ 연면적 7,000.62㎡ (용적률 8.97%) [5,294.90㎡(81.46㎡(59형)×65세대) + 1,015.30㎡(101.53㎡(74형))×10세대] + 690.42㎡(115.07㎡(84형))×6세대) = 7,000.62㎡ (≥ 6,991.87㎡)]

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	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 1,513세대이며 세대당 2.24인을 기준으로 3,390인을 수용하도록 계획
- 공동주택 규모별 건설비율은 60㎡이하 : 60㎡~85㎡ : 85㎡초과 = 12.1% : 63.3% : 24.6%로 계획

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)				비율(%)		인구(인)	비고
		소 계	공공임대(기부채납)	국민주택규모주택	분양				
60㎡ 이하	59	183	54	65	64	12.1	12.1	410	-
60㎡ 초과~85㎡ 이하	74	81	7	10	64	5.4	63.3	182	-
	84	876	4	6	866	57.9		1,962	-
85㎡ 초과	114	212	-	-	212	14.0	24.6	475	-
	146	100	-	-	100	6.6		224	-
	168	61	-	-	61	4.0		137	-
합 계		1,513	65	81	1,367	100.0		3,390	-

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

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 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

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 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
자연녹지지역
157도
63대
61대
63대
166 학
산41임
산39임
산40임
산36 임
산33임
산32 임
산31-1 임
산34-1 공
산31 임
산30임
177공
산38 공
산29임
산28-4 임
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
198전
198-1전
52답
53답
52-5 답
57답
50답
54답
60-5 임
60-4 임
60-3 임
산54임
470-3대
469-3답
468 전
468-3 전

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 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

S = 1:2,500

0 45 90 180m

N

학 교

166학

완충녹지 ①

광(주) 2-80

완충녹지 ①

도시철도

근린공원 ①

어린이공원 ①

어린이공원 ①

소하천 ①

대(보) 3-69

대(주) 2-가

중(주) 2-()

중(주) 2-()

중(철) 2-103

157도

168도

59도

산33임

산32 임

산36 임

산41임

산31-1 임

산34-1 공

산37 임

산39임

산40임

산38 공

산30임

산28-4 임

산29임

172대

173대

174대

176대

178대

179대

산60-8임

산60-7 도

산60-1 임

산 60-12 임

산59임

200-1답

199전

산55임

산56-1 임

198전

198-1전

52답

53답

52-5답

57답

50답

54답

산54임

470-3대

469-3답

468 전

468-3 전

산56-3 임

산59-4 임

199-3 임

산60-21 임

산60-25 임

216-9도

216-4답

61대

63대

83대

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 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

학 교 1-2 166학

근린공원 1

어린이공원 1-1

어린이공원 1-2

완충녹지 1

완충녹지 1

광(주) 2-80

도시철도

대(보) 3-69

대(주) 2-가

중(소) 2-()

중(소) 2-()

중(소) 2-103

중(소) 2-184

소하천 1-2

산33임

산32 임

산36 임

산41임

산31-1 임

산34-1 공

산31 임

산39임

산40임

산38 공

177공

산30임

산28-4 임

산29임

172대

173대

174대

178대

176대

179대

157도

59도

168도

61대

63대

83대

216-9답

216-4답

산60-8임

산60-7 도

산60-1 임

산 60-12 임

산60-25 임

산60-21 임

산59임

200-1답

199전

산55임

산56-1 임

산59-4 임

199-3 임

산56-3 임

산54임

470-3대

469-3답

468 전

468-3 전

198전

198-1전

52답

53답

52-5답

57답

50답

54답

60-5 임

60-4 임

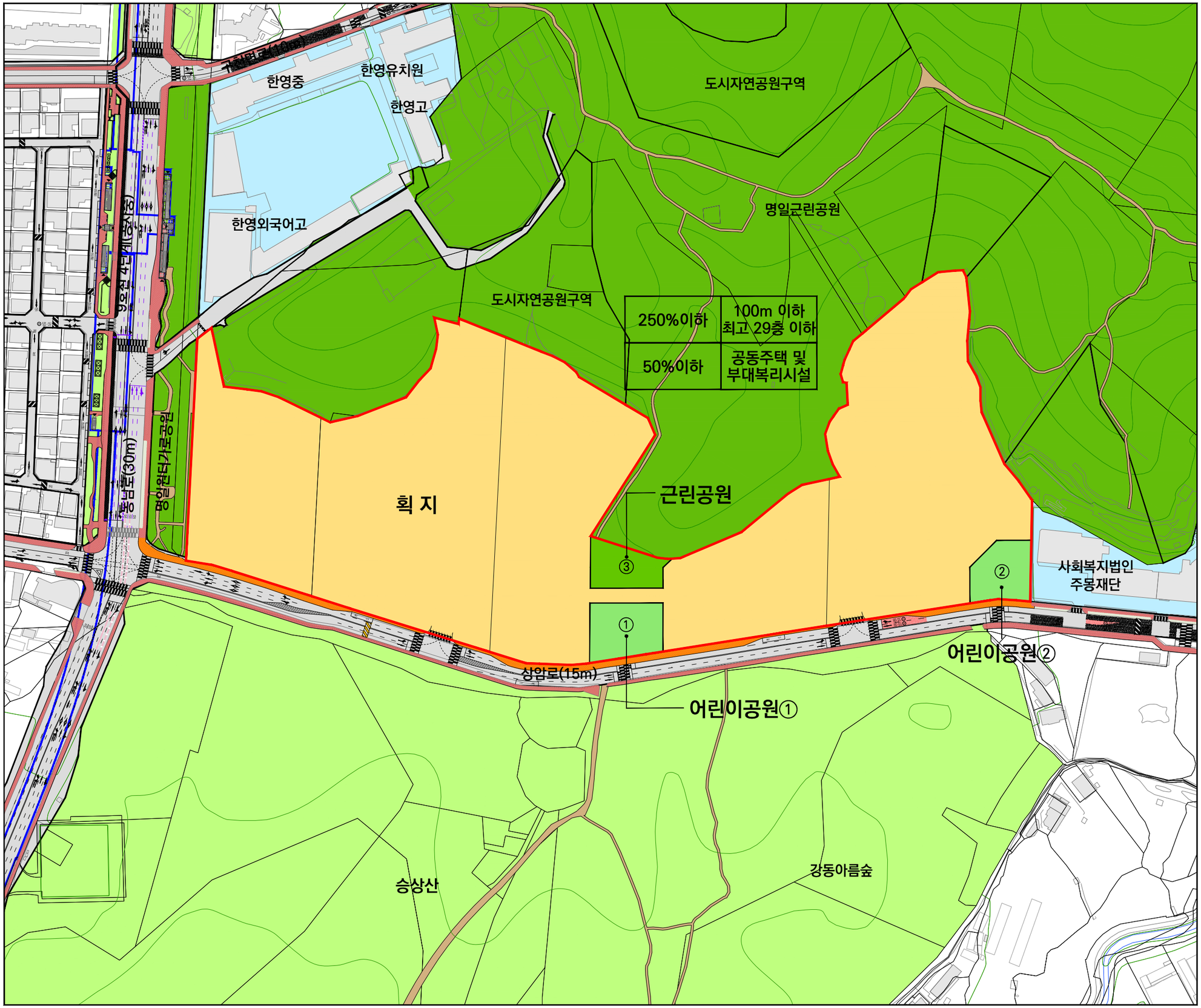
60-3 임

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

토지이용계획도

■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 근린공원
- 어린이공원



N

S = 1:2,500

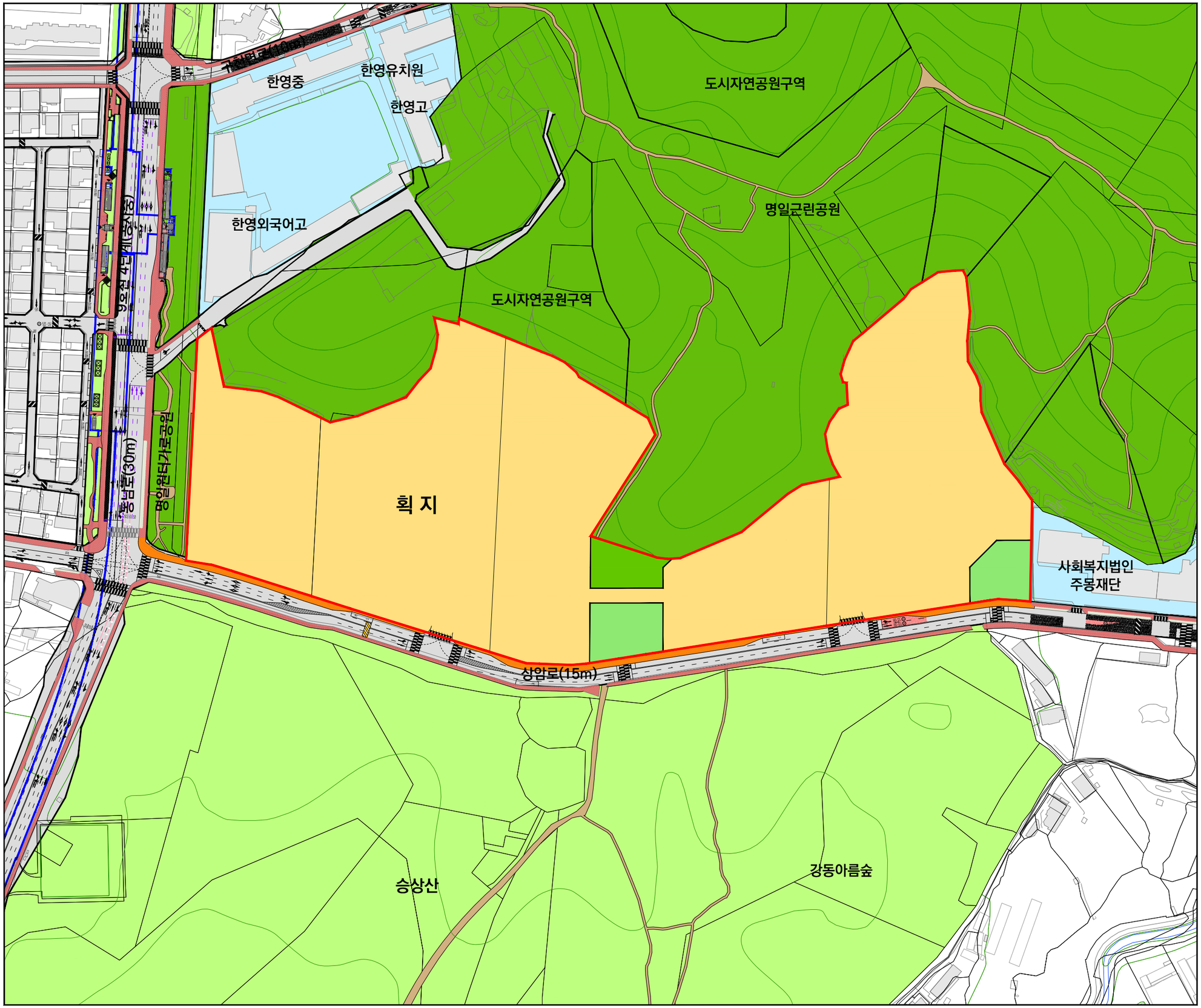
0 45 90 180m

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 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 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 근린공원
- 어린이공원
- 건축한계선
- 커뮤니티시설 배치구간

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

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

N

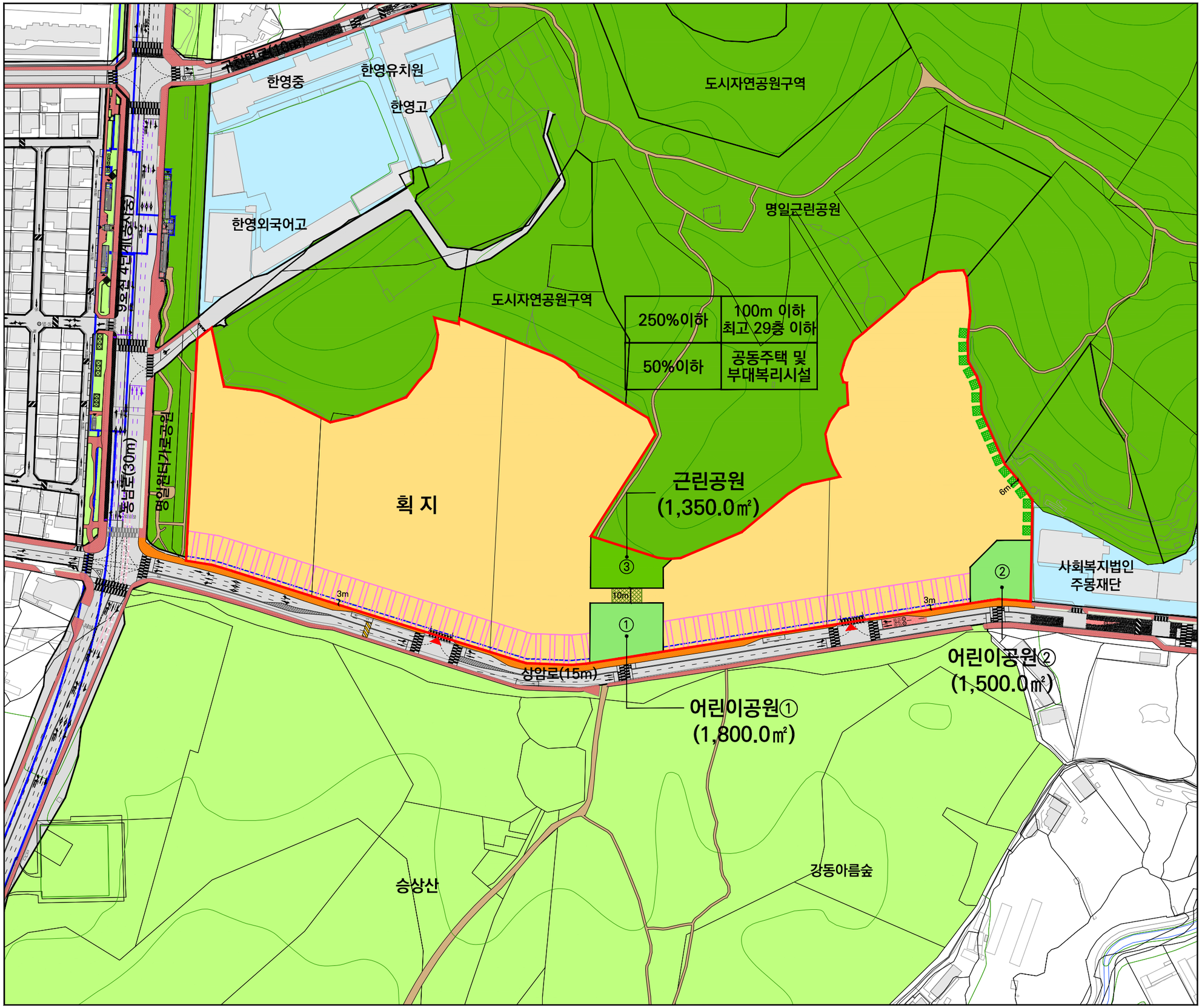
S = 1:2,500

0 45 90 180m

한영중
한영유치원
한영고
한영외국어고
도시자연공원구역
명일근린공원
도시자연공원구역
명일역사거리
동남로(30m)
명일역1가로공원
획 지
사회복지법인 주몽재단
3m
3m
상암로(15m)
승상산
강동아름숲

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 근린공원
- 어린이공원
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공개공지
- 커뮤니티시설 배치구간
- 차량진출입구

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

건축계획

1) 건축개요
2) 배치계획도
3) 대지종·횡단면도
4) 지하주차장 평면도
5) 주민공동이용시설 위치도
6) 비상차량동선계획도
7) 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	4,650.00 ㎡	
구 역 면 적	82,640.70 ㎡ (24,998.81평)		입체공원(대지)	-	
대 지 면 적	77,990.70 ㎡ (23,592.19평)		소계	4,650.00 ㎡	
연 면 적	지 하	143,441.50 ㎡ (43,391.05평)			
	지 상	194,952.06 ㎡ (58,973.00평)			
	계	338,393.56 ㎡ (102,364.05평)			
용적률산정 연면적	194,952.06 ㎡	(58,973.00평)	기준 용적률	184.93%	
용 적 률	249.97 %		허용 용적률	211.53%	
건 축 면 적	17,210.00 ㎡	(5,206.03평)	상한 용적률	232.04%	
건 폐 율	22.07 %	(법정:60%)	법적상한 용적률	250.00%	
세 대 수	1,513세대				
용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설				
규 모	지하3층 / 지상29층				
구 조	철근콘크리트조	(법정 : 8.96 % / 법적상한 증가 용적률의 50%)			
공공임대 용적률	8.98%				
기부채납임대	공급면적	5,569.83 ㎡	계약면적	9,811.76 ㎡	

주 차 대 수	용도	설치기준		법정	계획
	공동주택	전용면적 60㎡이하	세대당 0.8대/75㎡당1대	146.40 대	308 대
		전용면적 60~85㎡이하	세대당 1대/75㎡당1대	1,073.56 대	1,611 대
		전용면적 85㎡초과	전용면적 65㎡당 1대	758.31 대	1,138 대
		소 계		1,978.27 대	3,026 대
	근린생활시설	1대/ 134 ㎡		16.12 대	23 대
	개방형커뮤니티	1대/ 134 ㎡		0.00 대	0 대
	합 계			1,994.39 대	3,049 대

■ 용도별 면적

구 분		층 별	연면적		합 계	비고
			지 하	지 상		
공동주택	주거부분	-	-	190,872.06 ㎡	190,872.06 ㎡	99.41%
	부대복리시설	-	3,240.00 ㎡	3,170.00 ㎡	6,410.00 ㎡	
	지하주차장	-	135,105.00 ㎡	-	135,105.00 ㎡	
	기계/전기실등	-	4,000.00 ㎡	-	4,000.00 ㎡	
	소 계		142,345.00 ㎡	194,042.06 ㎡	336,387.06 ㎡	
비주거시설	근린생활시설	-	1,096.50 ㎡	910.00 ㎡	2,006.50 ㎡	0.59%
	소 계	-	1,096.50 ㎡	910.00 ㎡	2,006.50 ㎡	
합 계			143,441.50 ㎡	194,952.06 ㎡	338,393.56 ㎡	100.00%

■ 부대복리시설 면적

구 분		법 정 기 준	법정	계획
관리사무소		10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적	83.15 ㎡	210.00 ㎡
경 비 실		-	-	100.00 ㎡
주민공동시설	경로당	1,500세대 이상 : 725㎡이상	725.00 ㎡	870.00 ㎡
	어린이집	1,500세대 이상 : 725㎡이상	725.00 ㎡	1,100.00 ㎡
	작은도서관	1,500세대 이상 : 298㎡이상	298.00 ㎡	360.00 ㎡
	커뮤니티		-	2,670.00 ㎡
	다함께 돌봄센터	500세대 이상 : 전용면적 최소 66㎡이상	66.00 ㎡	170.00 ㎡
	지상커뮤니티	-	-	930.00 ㎡
	소 계			6,100.00 ㎡
	어린이놀이터	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,559.10 ㎡	1,880.00 ㎡
	주민운동시설	500세대 이상	-	500.00 ㎡
	소 계		33.00 ㎡	2,380.00 ㎡
	계	1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25	4,407.50 ㎡	8,480.00 ㎡

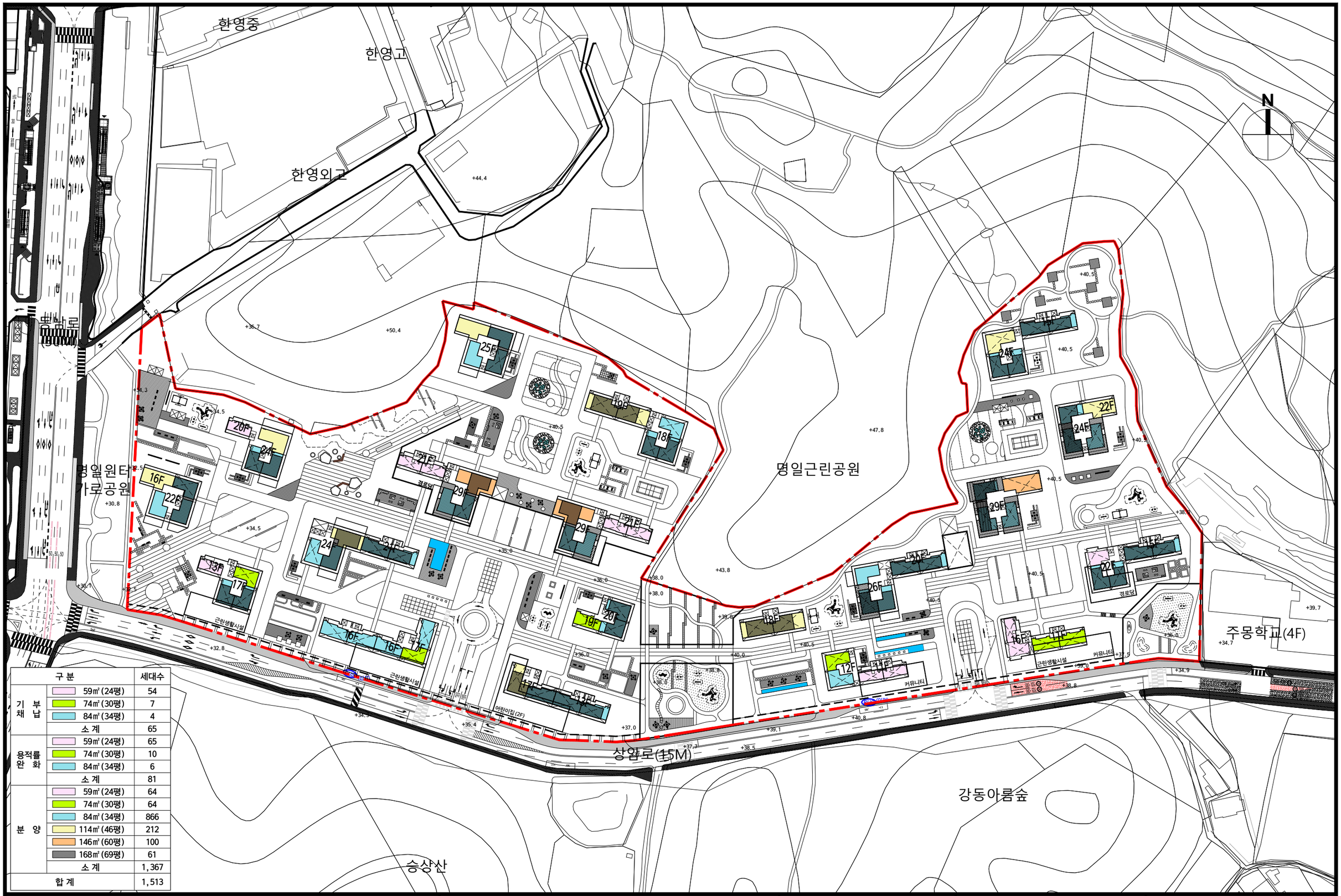
■ 공동주택 형별 면적

5%

평형		세대수	전용면적	주거공유면적			공급면적	기타공유면적				계약면적	세대비율	비고
				벽체	코어	계		부대복리시설	지하주차장	기계/전기실	계			
기부채납 임대	59 형	54 세대	59.98 ㎡	5.79 ㎡	15.69 ㎡	21.48 ㎡	81.46 ㎡	2.73 ㎡	57.56 ㎡	1.70 ㎡	61.99 ㎡	143.45 ㎡	3.57%	73.63%
	74 형	7 세대	74.99 ㎡	6.92 ㎡	19.62 ㎡	26.54 ㎡	101.53 ㎡	3.41 ㎡	71.97 ㎡	2.13 ㎡	77.51 ㎡	179.04 ㎡	0.46%	73.86%
	84 형	4 세대	84.98 ㎡	7.86 ㎡	22.23 ㎡	30.09 ㎡	115.07 ㎡	3.87 ㎡	81.55 ㎡	2.41 ㎡	87.83 ㎡	202.90 ㎡	0.26%	73.85%
	소계	65 세대	4,103.77 ㎡	392.54 ㎡	1,073.55 ㎡	1,466.09 ㎡	5,569.86 ㎡	186.85 ㎡	3,938.25 ㎡	116.60 ㎡	4,241.70 ㎡	9,811.56 ㎡	4.30%	
법적상한 임대	59 형	65 세대	59.98 ㎡	5.79 ㎡	15.69 ㎡	21.48 ㎡	81.46 ㎡	2.73 ㎡	57.56 ㎡	1.70 ㎡	61.99 ㎡	143.45 ㎡	4.30%	73.63%
	74 형	10 세대	74.99 ㎡	6.92 ㎡	19.62 ㎡	26.54 ㎡	101.53 ㎡	3.41 ㎡	71.97 ㎡	2.13 ㎡	77.51 ㎡	179.04 ㎡	0.66%	73.86%
	84 형	6 세대	84.98 ㎡	7.86 ㎡	22.23 ㎡	30.09 ㎡	115.07 ㎡	3.87 ㎡	81.55 ㎡	2.41 ㎡	87.83 ㎡	202.90 ㎡	0.40%	73.85%
	소계	81 세대	5,158.48 ㎡	492.71 ㎡	1,349.46 ㎡	1,842.17 ㎡	7,000.65 ㎡	234.87 ㎡	4,950.42 ㎡	146.57 ㎡	5,331.86 ㎡	12,332.51 ㎡	5.35%	
분양	59 형	64 세대	59.98 ㎡	5.79 ㎡	15.69 ㎡	21.48 ㎡	81.46 ㎡	2.73 ㎡	57.56 ㎡	1.70 ㎡	61.99 ㎡	143.45 ㎡	4.23%	73.63%
	74 형	64 세대	74.99 ㎡	6.92 ㎡	19.62 ㎡	26.54 ㎡	101.53 ㎡	3.41 ㎡	71.97 ㎡	2.13 ㎡	77.51 ㎡	179.04 ㎡	4.23%	73.86%
	84 형	866 세대	84.98 ㎡	7.86 ㎡	22.23 ㎡	30.09 ㎡	115.07 ㎡	3.87 ㎡	81.55 ㎡	2.41 ㎡	87.83 ㎡	202.90 ㎡	57.24%	73.85%
	114 형	212 세대	114.65 ㎡	10.73 ㎡	29.99 ㎡	40.72 ㎡	155.37 ㎡	5.22 ㎡	110.03 ㎡	3.26 ㎡	118.51 ㎡	273.88 ㎡	14.01%	73.79%
	146 형	100 세대	146.89 ㎡	13.98 ㎡	38.43 ㎡	52.41 ㎡	199.30 ㎡	6.69 ㎡	140.97 ㎡	4.17 ㎡	151.83 ㎡	351.13 ㎡	6.61%	73.70%
	168 형	61 세대	168.78 ㎡	17.73 ㎡	44.15 ㎡	61.88 ㎡	230.66 ㎡	7.68 ㎡	161.97 ㎡	4.80 ㎡	174.45 ㎡	405.11 ㎡	4.03%	73.17%
	소계	1,367 세대	131,521.14 ㎡	12,374.49 ㎡	34,405.93 ㎡	46,780.42 ㎡	178,301.56 ㎡	5,988.28 ㎡	126,216.34 ㎡	3,736.84 ㎡	135,941.46 ㎡	314,243.02 ㎡	90.35%	
합 계		1,513 세대	140,783.39 ㎡	13,259.74 ㎡	36,828.93 ㎡	50,088.67 ㎡	190,872.06 ㎡	6,410.00 ㎡	135,105.00 ㎡	4,000.00 ㎡	145,515.00 ㎡	336,387.06 ㎡	100.00%	

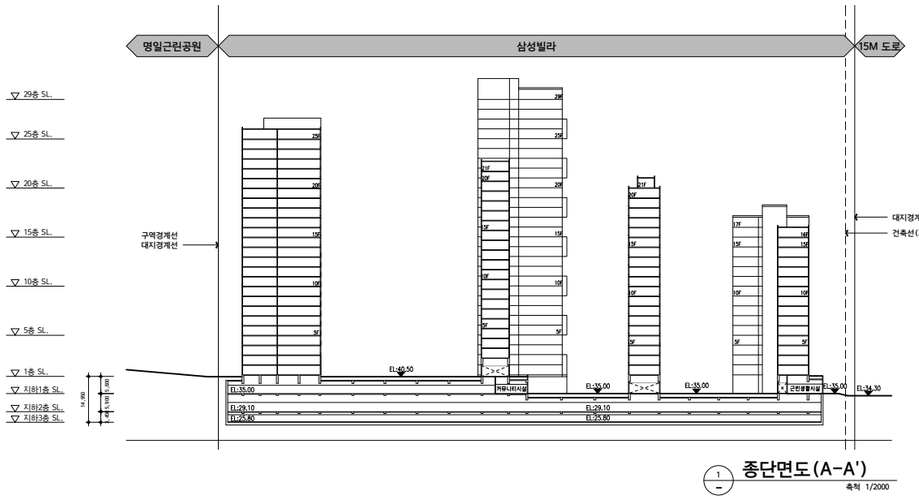
※ NOTE : 위의 사항은 인허가과정에서 변경될 수 있습니다.

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	설계개요	NONE	-	A-001

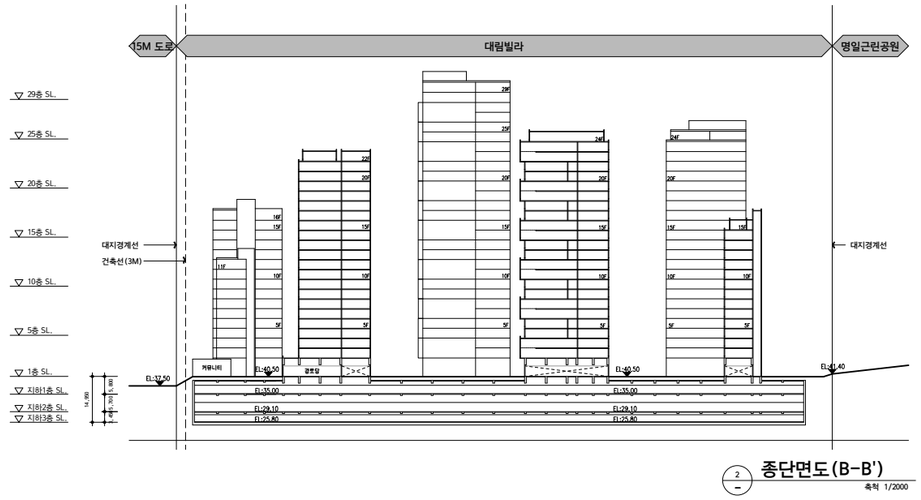


구 분		세대수
기부채납	59㎡(24평)	54
	74㎡(30평)	7
	84㎡(34평)	4
	소 계	65
용적률완화	59㎡(24평)	65
	74㎡(30평)	10
	84㎡(34평)	6
	소 계	81
분 양	59㎡(24평)	64
	74㎡(30평)	64
	84㎡(34평)	866
	114㎡(46평)	212
	146㎡(60평)	100
	168㎡(69평)	61
	소 계	1,367
합 계		1,513

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	단지배치도	1/1800	-	A-002

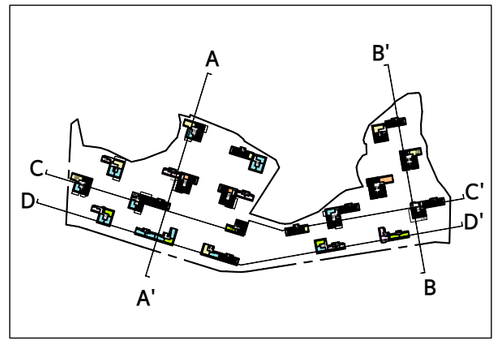


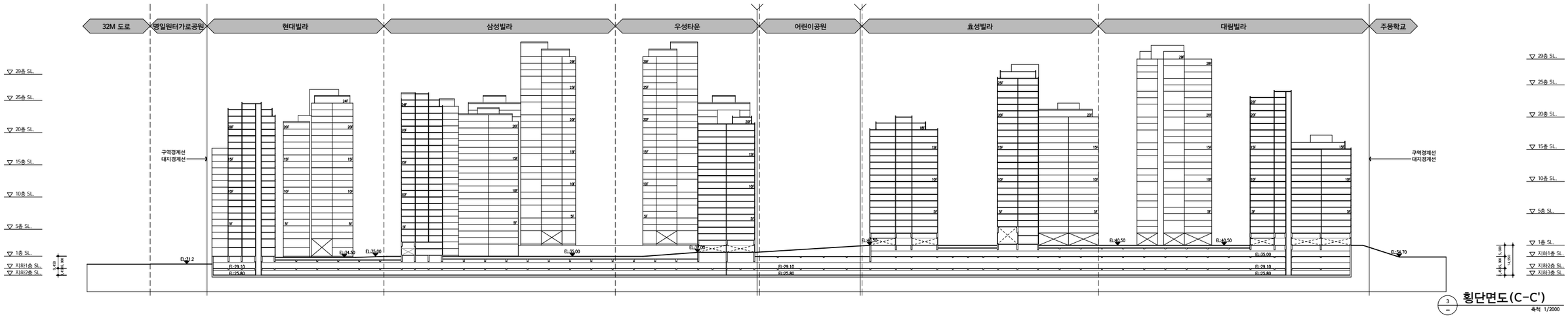
1 종단면도(A-A')
축척 1/2000



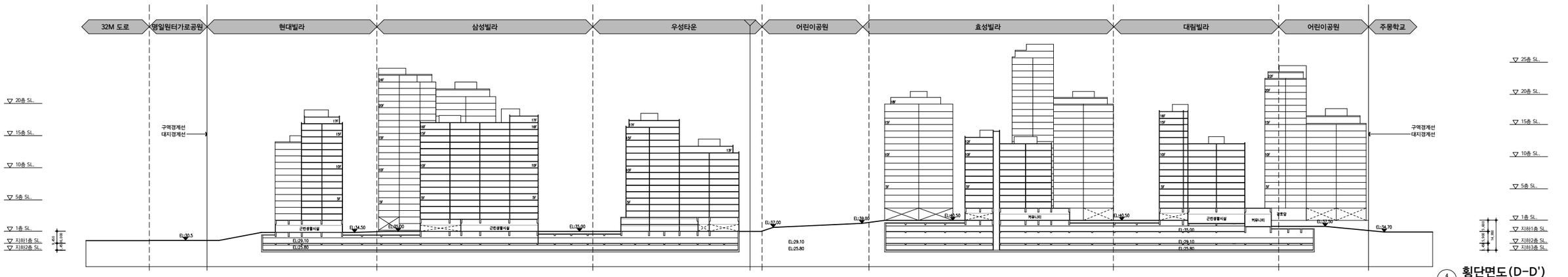
2 종단면도(B-B')
축척 1/2000

■ KEY PLAN



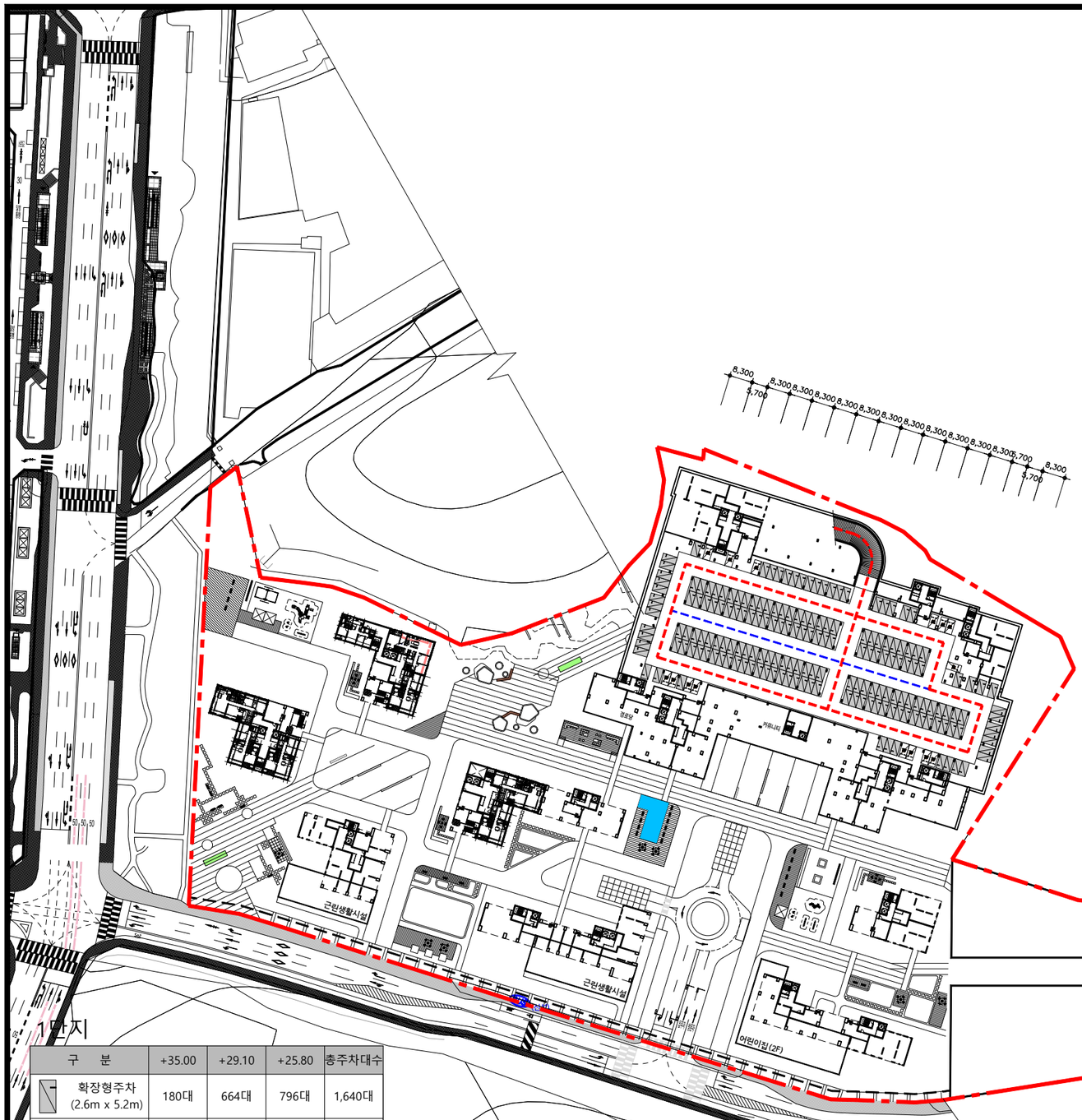


3 횡단면도(C-C')
축척 1/2000



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-003





전체

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

1단지

구 분	+35.00	+29.10	+25.80	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	180대	664대	796대	1,640대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	-	19대	18대	37대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	-	66대	-	66대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	15대	53대	51대	119대
합 계	195대	802대	865대	1,862대
근린생활시설 주차	-	15대	-	15대

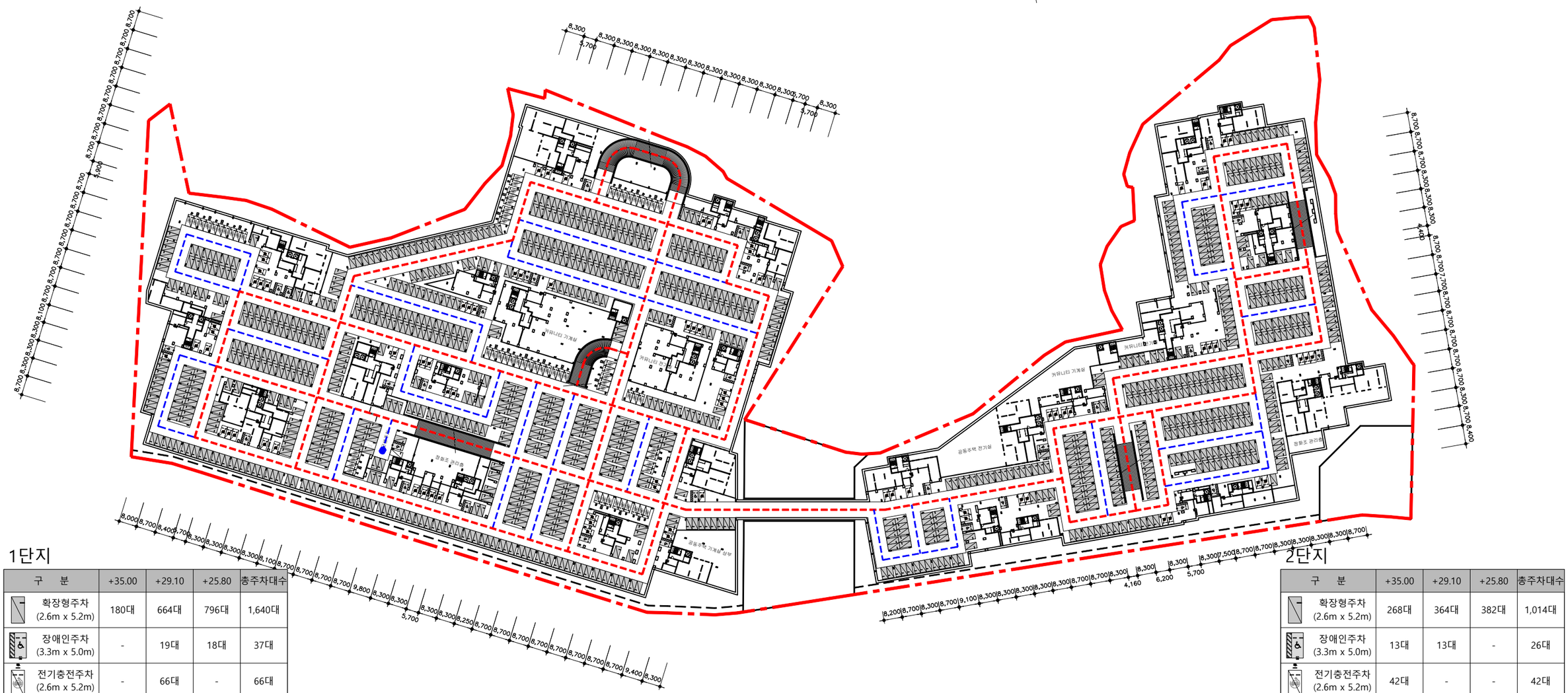
2단지

구 분	+35.00	+29.10	+25.80	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	268대	364대	382대	1,014대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	13대	13대	-	26대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	42대	-	-	42대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	26대	28대	28대	82대
합 계	349대	405대	410대	1,164대
근린생활시설 주차	13대	-	-	13대

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	지하1층주차장 평면도	1/1800	-	A-004

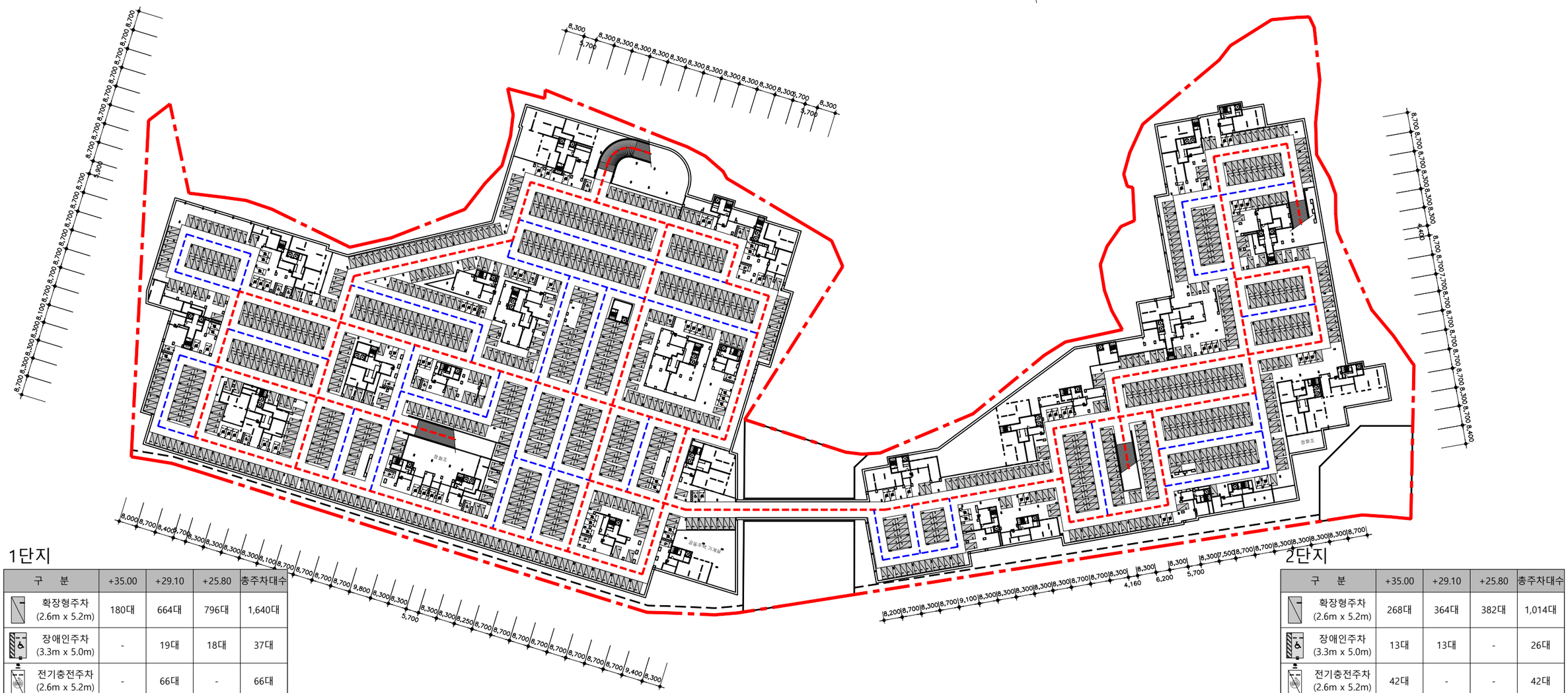
전체

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


8,300 8,300 8,300

전체

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



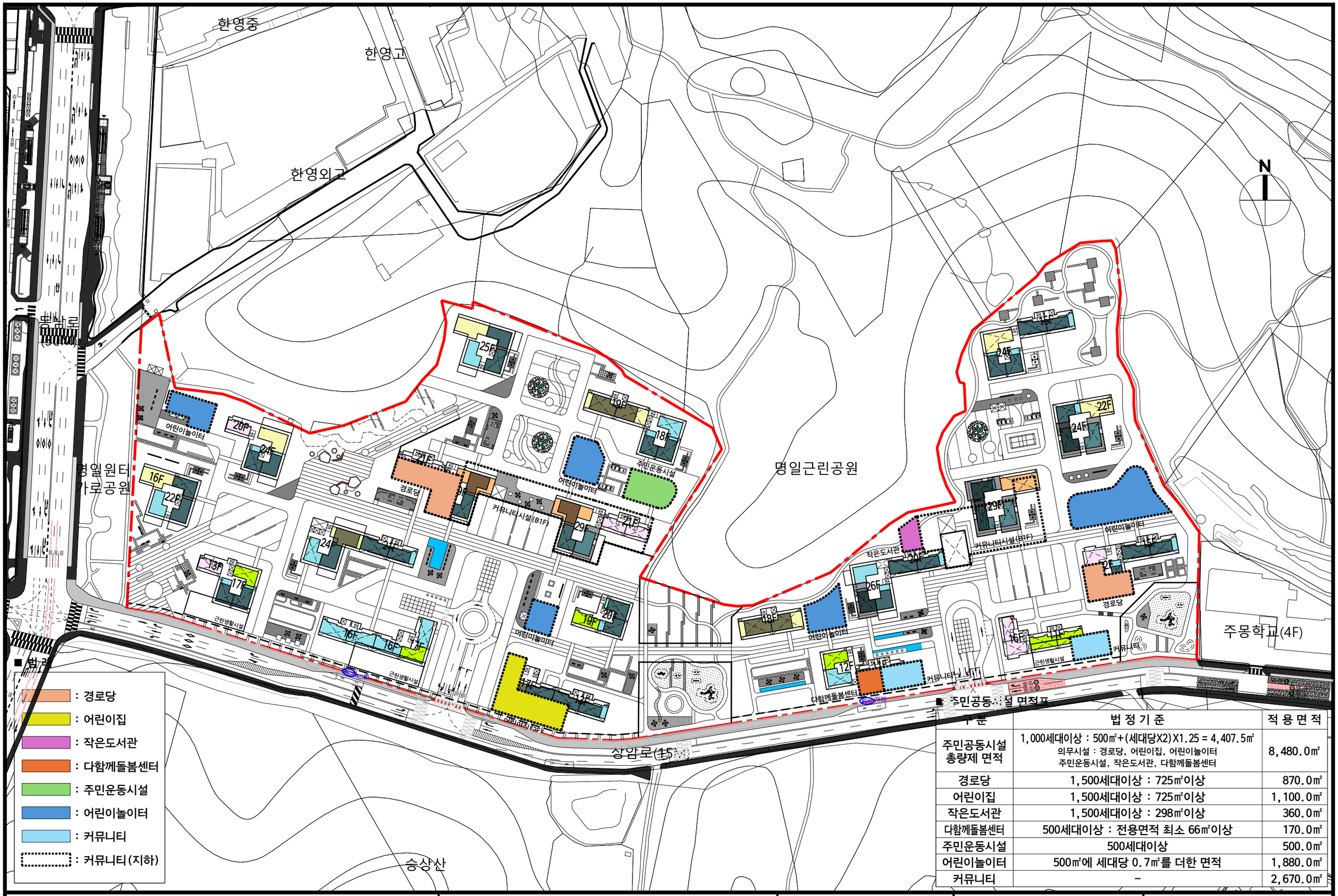
1단지

구 분	+35.00	+29.10	+25.80	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	180대	664대	796대	1,640대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	-	19대	18대	37대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	-	66대	-	66대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	15대	53대	51대	119대
합 계	195대	802대	865대	1,862대
근린생활시설 주차	-	15대	-	15대

2단지

구 분	+35.00	+29.10	+25.80	총주차대수
확장형주차 (2.6m x 5.2m)	268대	364대	382대	1,014대
장애인주차 (3.3m x 5.0m)	13대	13대	-	26대
전기충전주차 (2.6m x 5.2m)	42대	-	-	42대
가족배려주차 (2.6m x 5.2m)	26대	28대	28대	82대
합 계	349대	405대	410대	1,164대
근린생활시설 주차	13대	-	-	13대

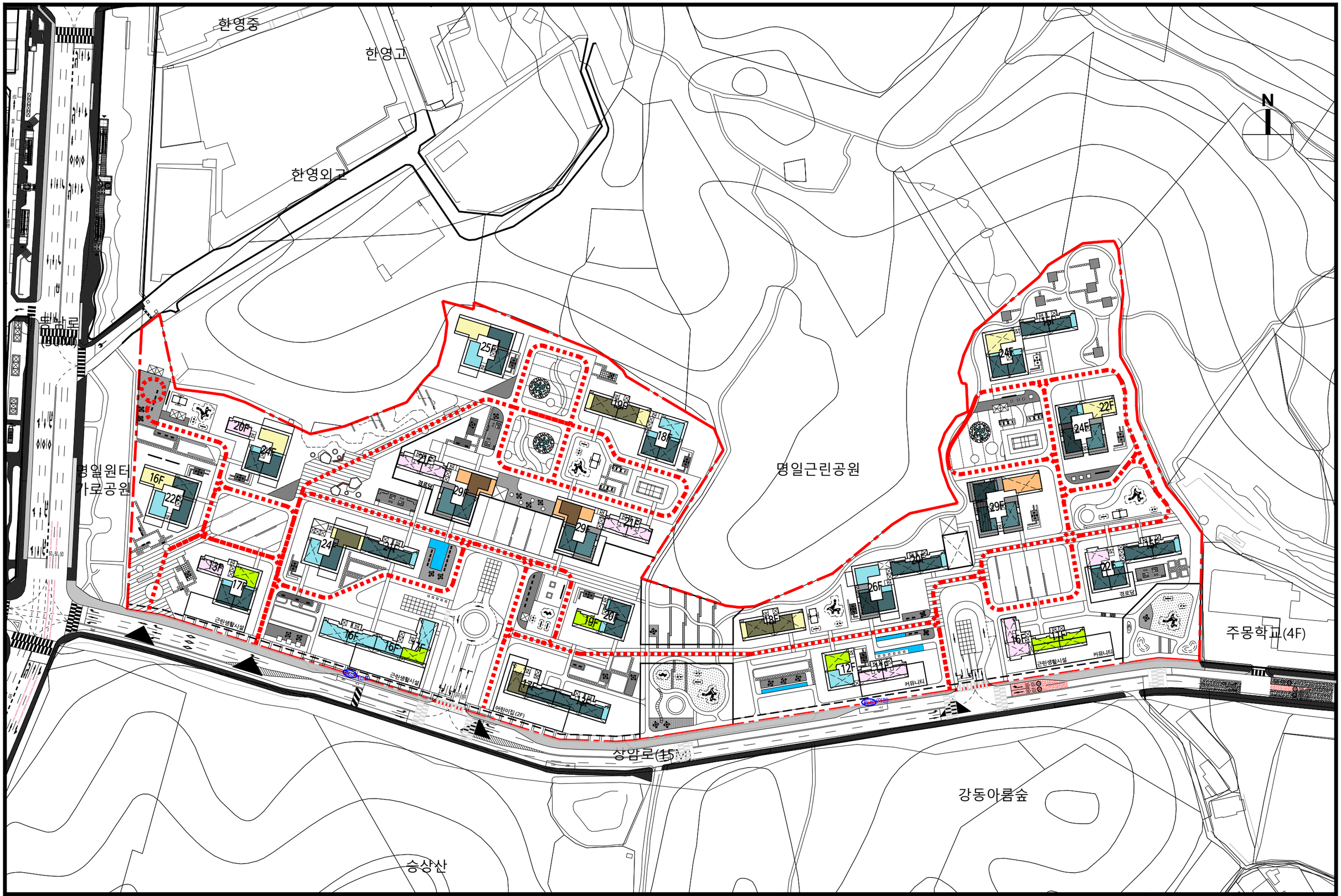
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	지하3층주차장 평면도	1/1800	-	A-006



■ 주민공동시설 면적표

구 분	법 정 기 준	적 용 면 적
주민공동시설 총량제 면적	1,000세대이상 : 500㎡+(세대당X2)X1.25 = 4,407.5㎡ 의무시설 : 경로당, 어린이집, 어린이놀이터 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터	8,480.0㎡
경로당	1,500세대이상 : 725㎡이상	870.0㎡
어린이집	1,500세대이상 : 725㎡이상	1,100.0㎡
작은도서관	1,500세대이상 : 298㎡이상	360.0㎡
다함께돌봄센터	500세대이상 : 전용면적 최소 66㎡이상	170.0㎡
주민운동시설	500세대이상	500.0㎡
어린이놀이터	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,880.0㎡
커뮤니티	-	2,670.0㎡

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



PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	NOTE	NO
서울시 강동구 상일동 빌라단지 통합재건축	비상차량동선계획도	1/1800	-	A-008



조경면적 개요

구 분	법 적 면 적	계 획 면 적
대지면적	77,990.70㎡ (총 1,513세대)	
조경면적	11,698.60㎡(대지면적의 15%)	27,941.98㎡(대지면적의 35.83%)
자연지반녹지면적	1,169.86㎡(조경의무면적의 10%이상)	8,473.05㎡(조경의무면적의 72.43%)

생태면적률 산출표

녹지유형	구 분	가 중 치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비 고
	자연지반녹지	1.0	8,473.05	8,473.05	
	인공지반녹지	0.7	24,280.42	16,996.29	
	투수포장-미식재(인공)≥90cm	0.14	16,782.98	2,349.62	
	수공간(차수)	0.5	246.03	123.02	
소 계			49,782.48	27,941.98	
생태면적률				35.83%	

* 주 : 대지면적 77,990.70㎡

생태면적 구적표

녹지유형	구 분	면 적(㎡)	녹지유형	구 분	면 적(㎡)
자연지반녹지	①	3090.03	투수포장-미식재(인공)≥90cm	가(1단지)	10,643.78
	②	430.38		나(2단지)	6,139.20
	③	516.48			
	④	3454.63			
	⑤	981.53			
	소 계	8,473.05	수공간(차수)	소 계	16,782.98
인공지반녹지	ⓐ(1단지)	15,301.18		㉠	114.80
	ⓑ	151.32		㉡	131.23
	ⓒ(2단지)	8,827.92			
	소 계	24,280.42		소 계	246.03
합 계					49,782.48
생태면적률				자연지반녹지(8,473.05 x 1) + 인공지반녹지(24,280.42 x 0.7=16,996.29) 투수포장-미식재(16,782.98 x 0.14=2,349.62) + 수공간(246.03 x 0.5 = 123.02) 27,941.98(35.83%)	

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	-	-

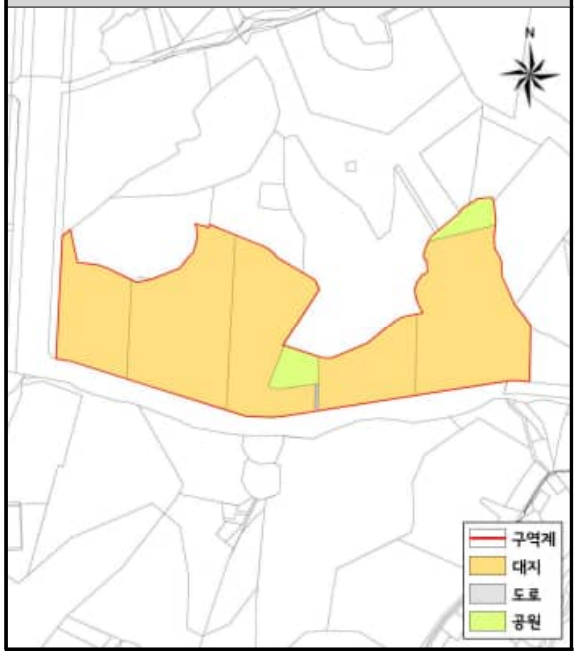
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근·철골콘크리트 또는 강구조	46	46	100.0%	20.6	23,229.3	87,397.2
		연와·석조	-	-	-	-	-	-
		목 조	-	-	-	-	-	-
		(기타구분)	-	-	-	-	-	-
	용도별	공동주택	43	43	93.5%	20.1	22,828.5	86,050.2
		근린생활시설	3	3	6.5%	0.5	400.8	1,347.0
		관리사무소(부속건물)	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	20년미만	-	-	-	-	-	-
		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



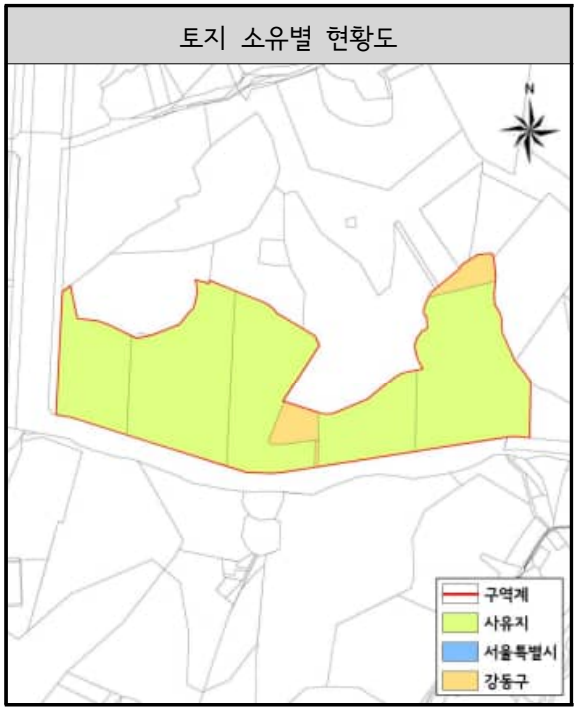
▌지목별 토지이용현황

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

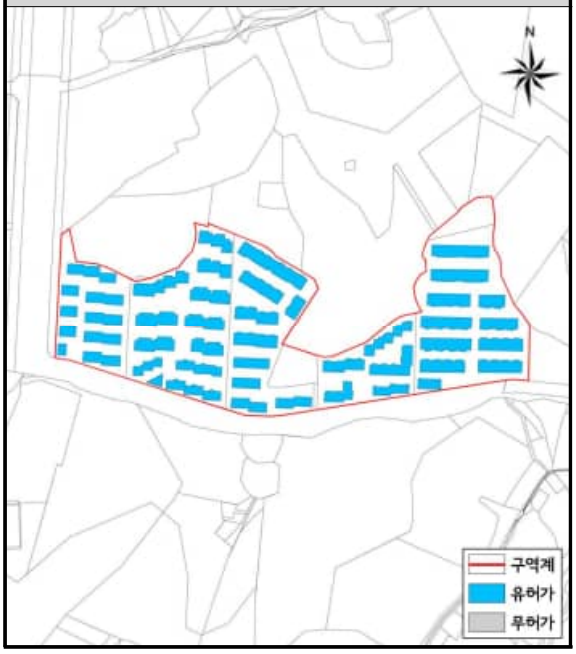
나. 건축물 이용 현황

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

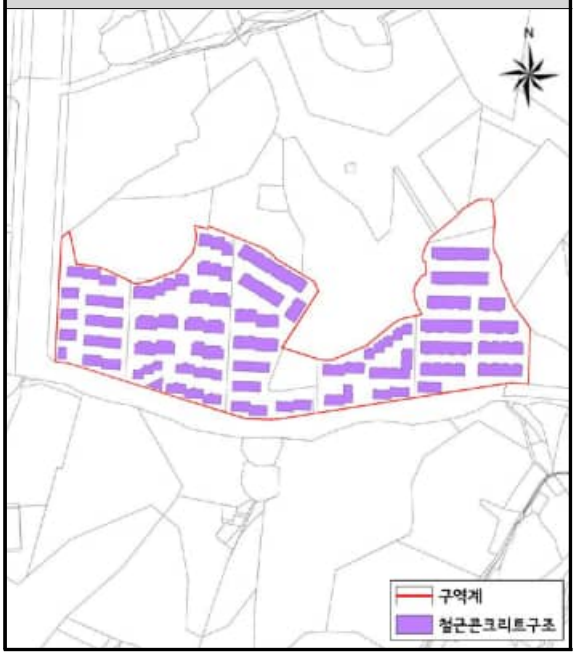


5) 건축물 구조별 현황

- 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

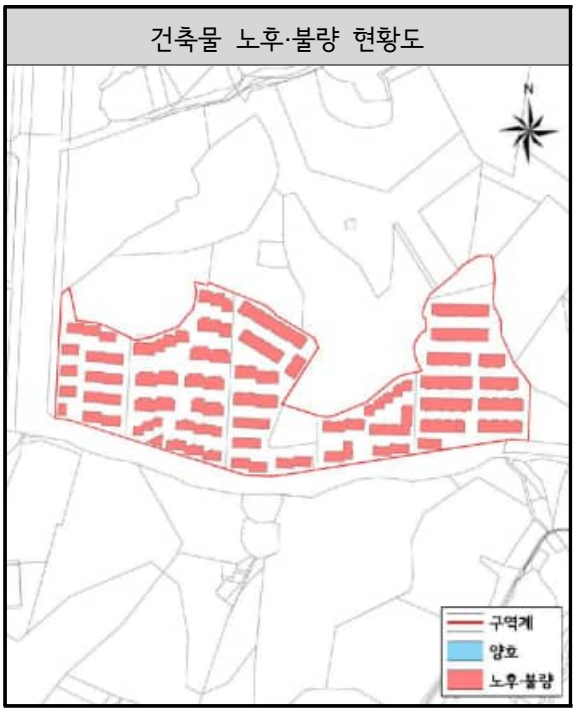


6) 건축물의 노후·불량 현황

- 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

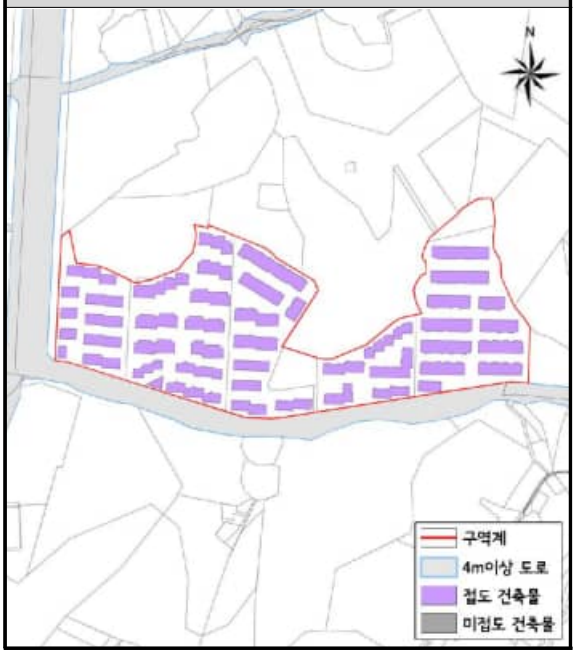


7) 건축물의 접도율 현황

- 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

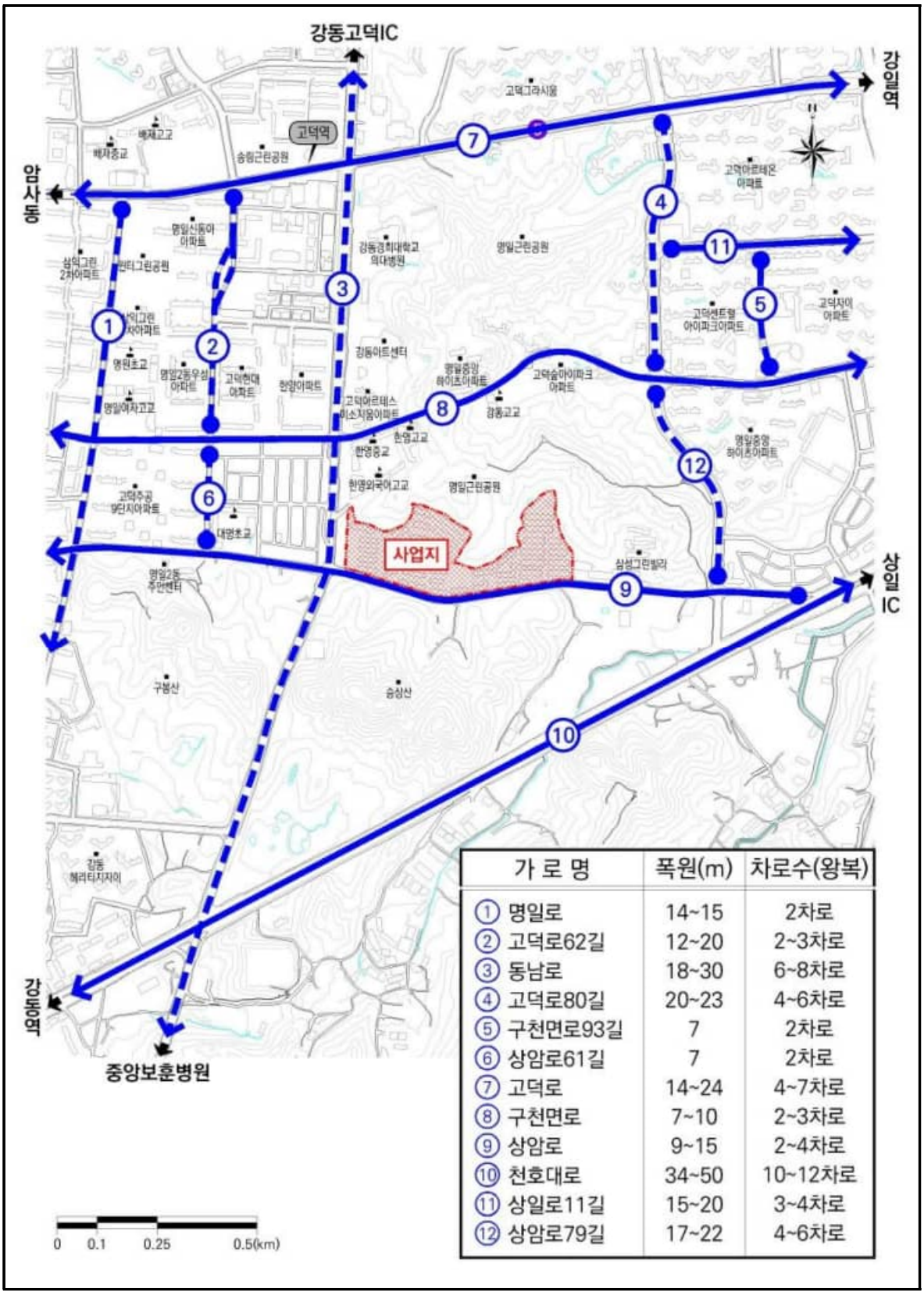
가. 주변 가로망 현황

- 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 2025.01.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 2025.01.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

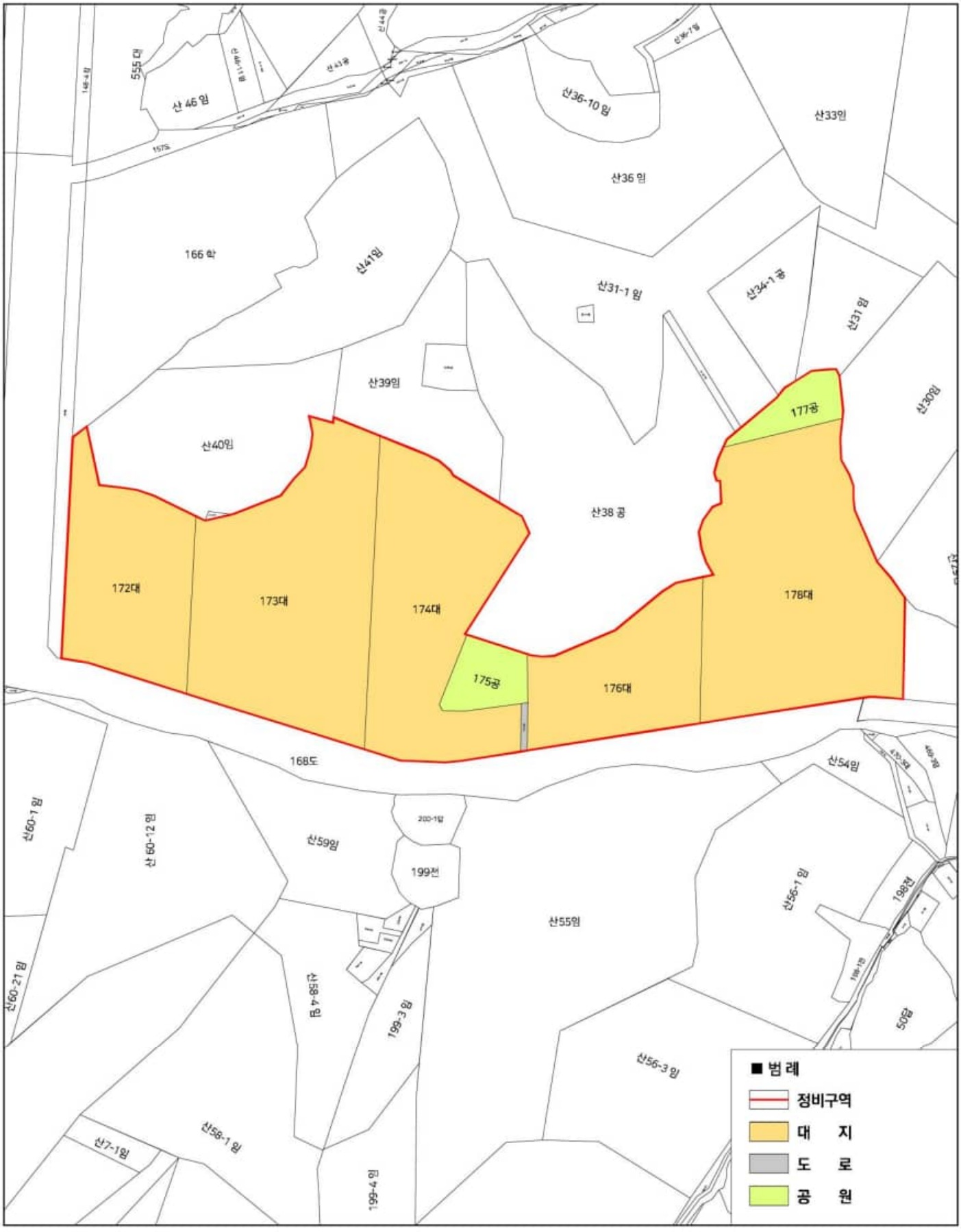
▪ 해당사항 없음

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 >



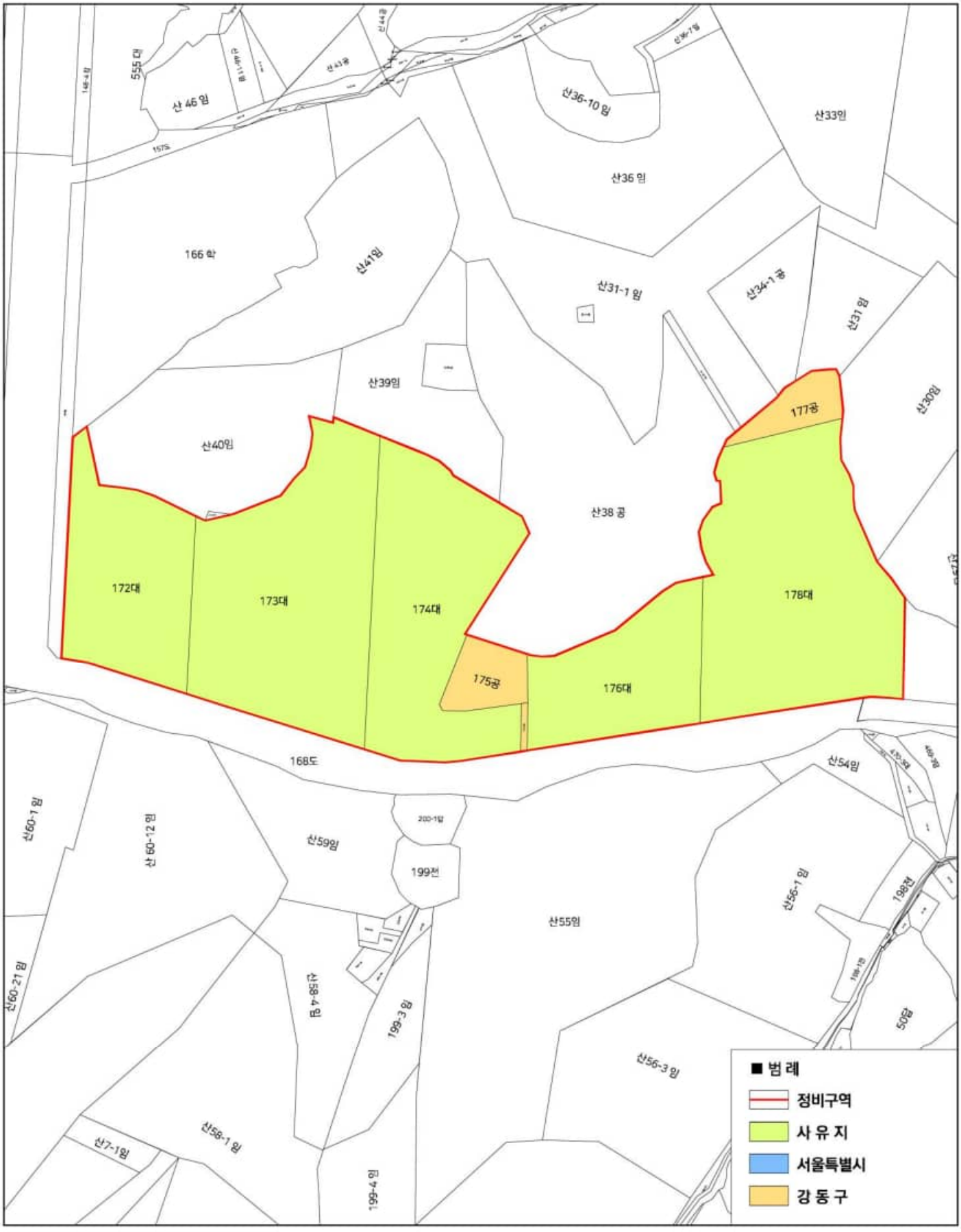
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

토지 지목별 현황도

S = 1:3,500

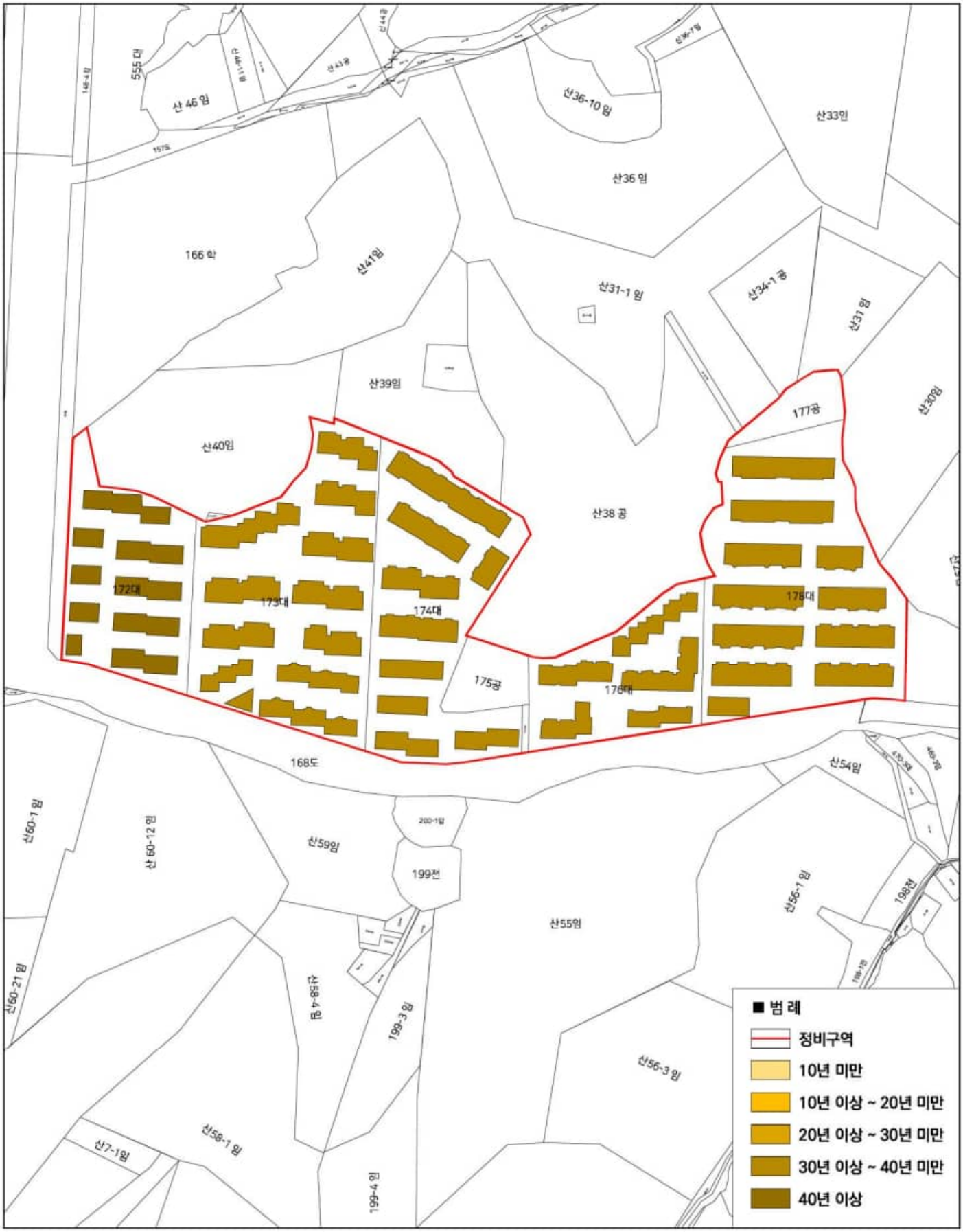
0 40 80 175

N



상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

토지 소유별 현황도



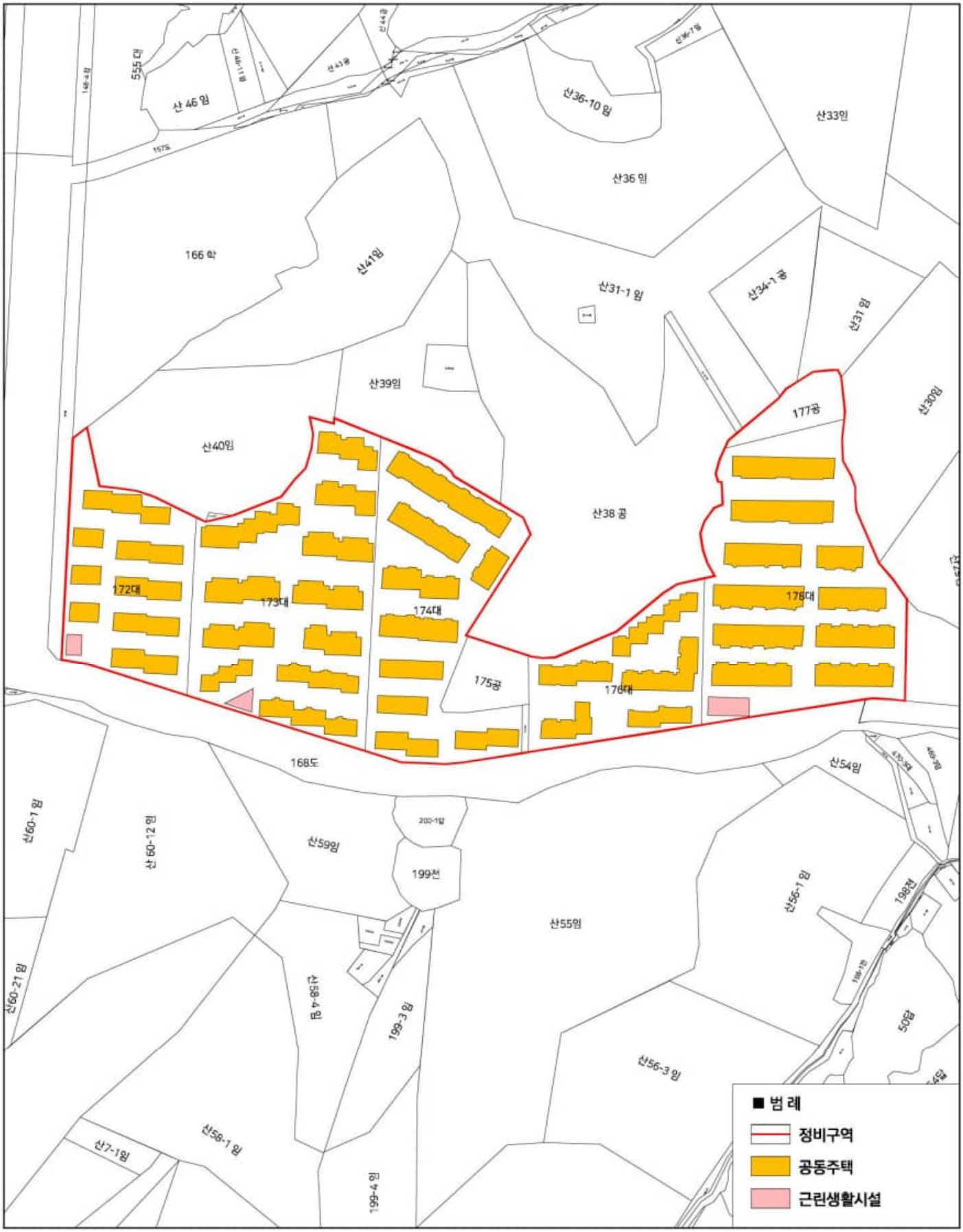
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 연도별 현황도

S = 1:3,500

0 40 80 175

N



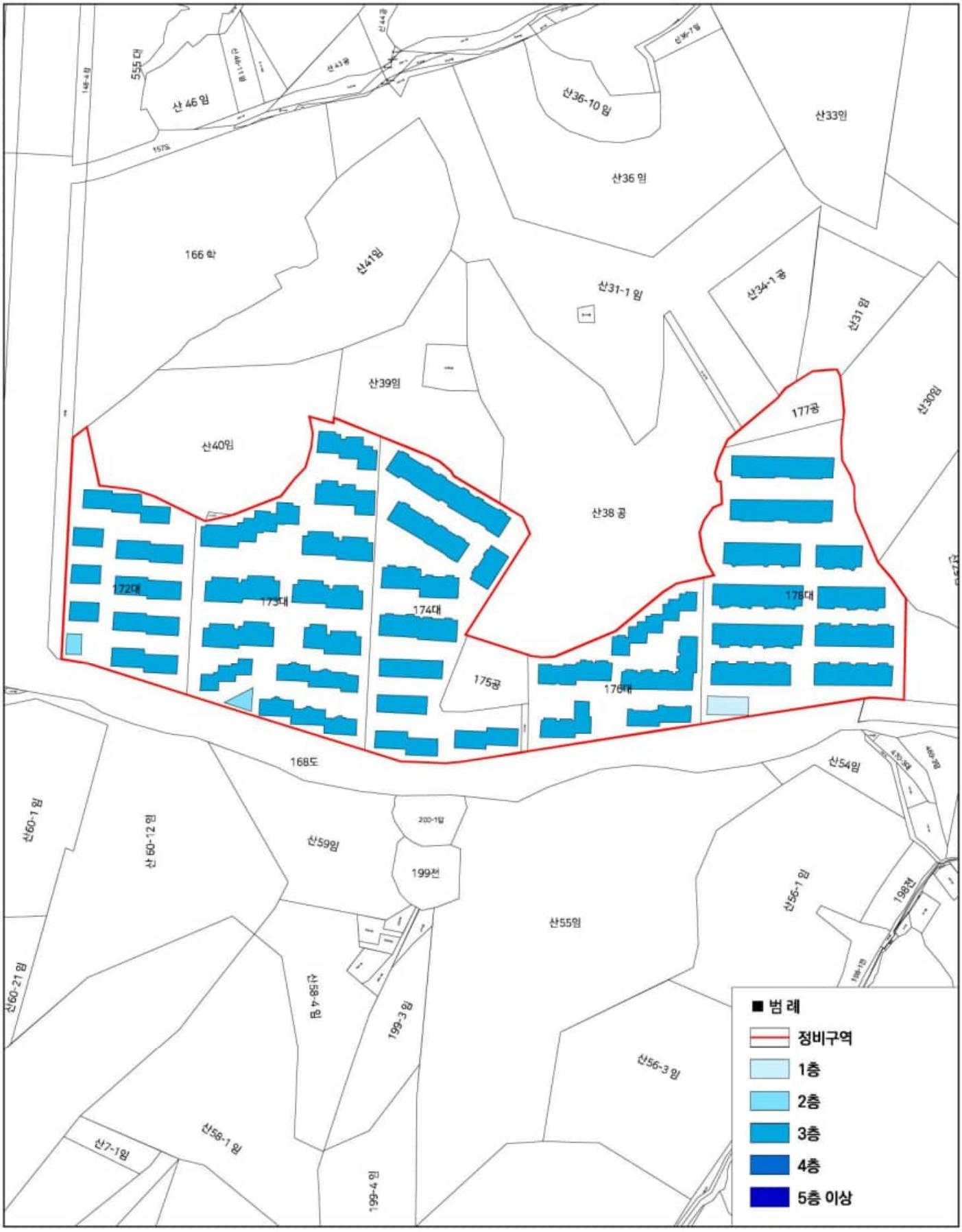
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 용도별 현황도

S = 1:3,500

0 40 80 175

N



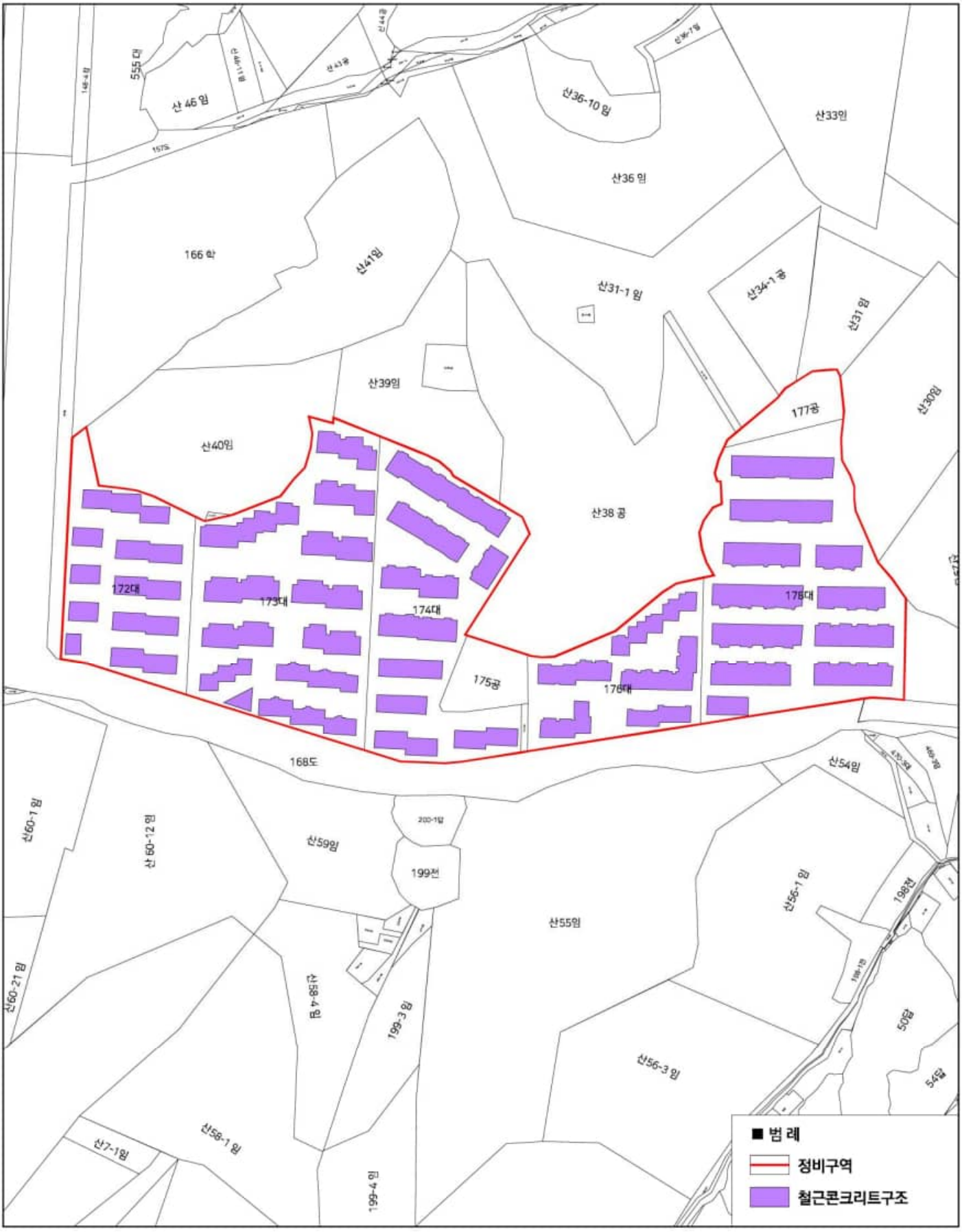
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 층수별 현황도

S = 1:3,500

0 40 80 175

N



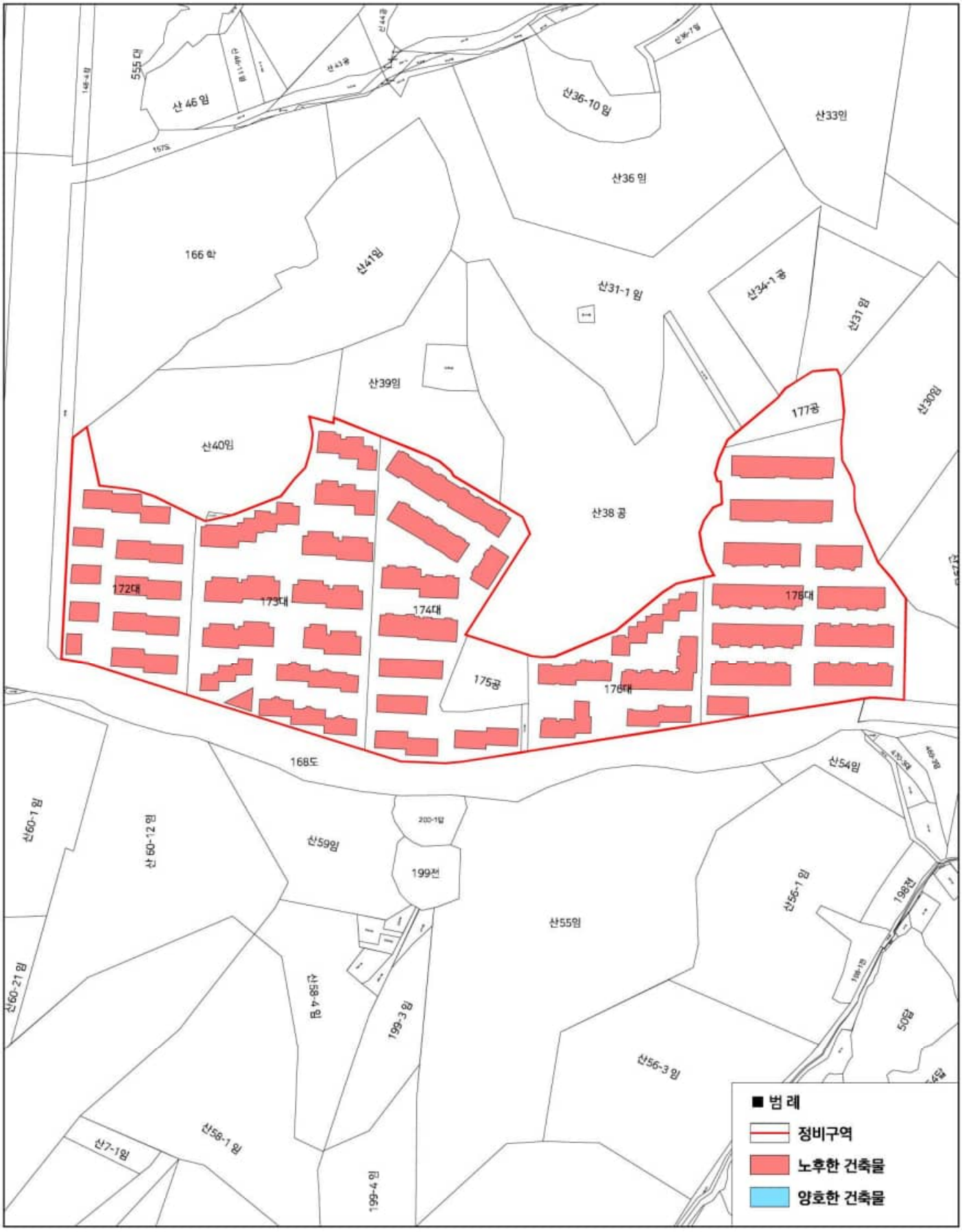
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 구조별 현황도

S = 1:3,500

0 40 80 175

N



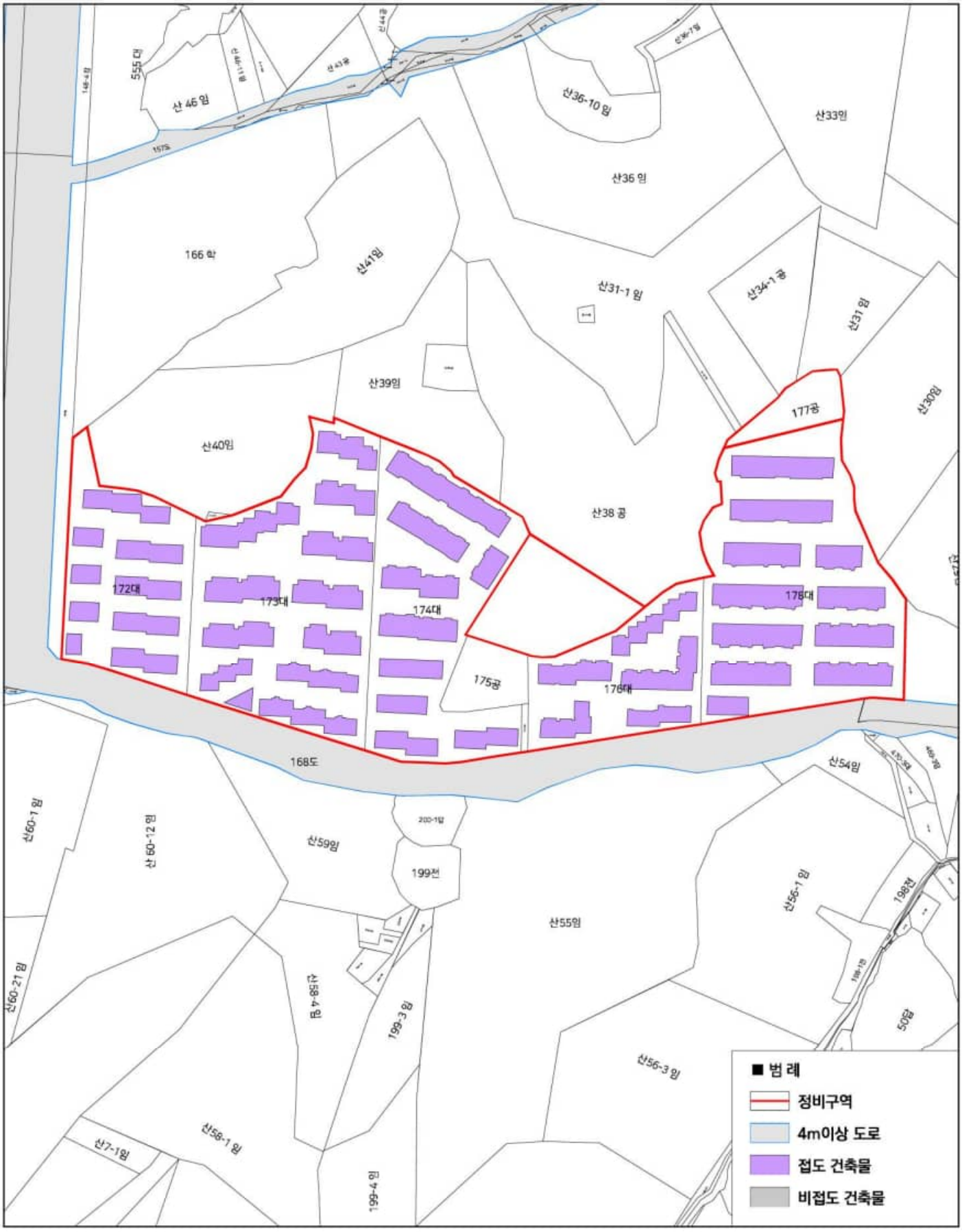
상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 노후·불량 현황도

S = 1:3,500

0 40 80 175

N



상일동 빌라단지 통합재건축정비사업
정비계획 수립 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

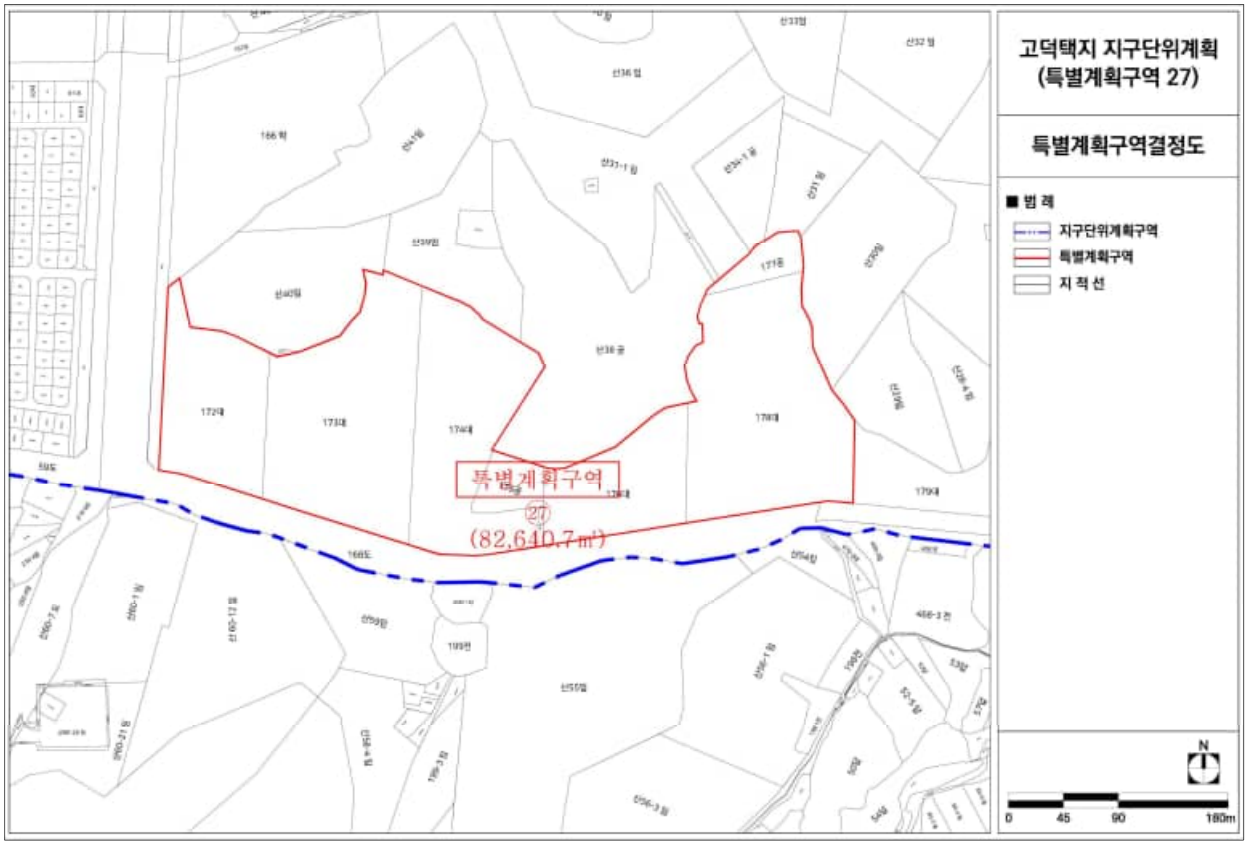
가. 지구단위계획구역 결정 조서

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. 토지이용 및 시설에 관한 계획

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) 451.0	77,990.7	94.4	
녹지지역	자연녹지지역	4,199.0	증) 451.0	4,650.0	5.6	

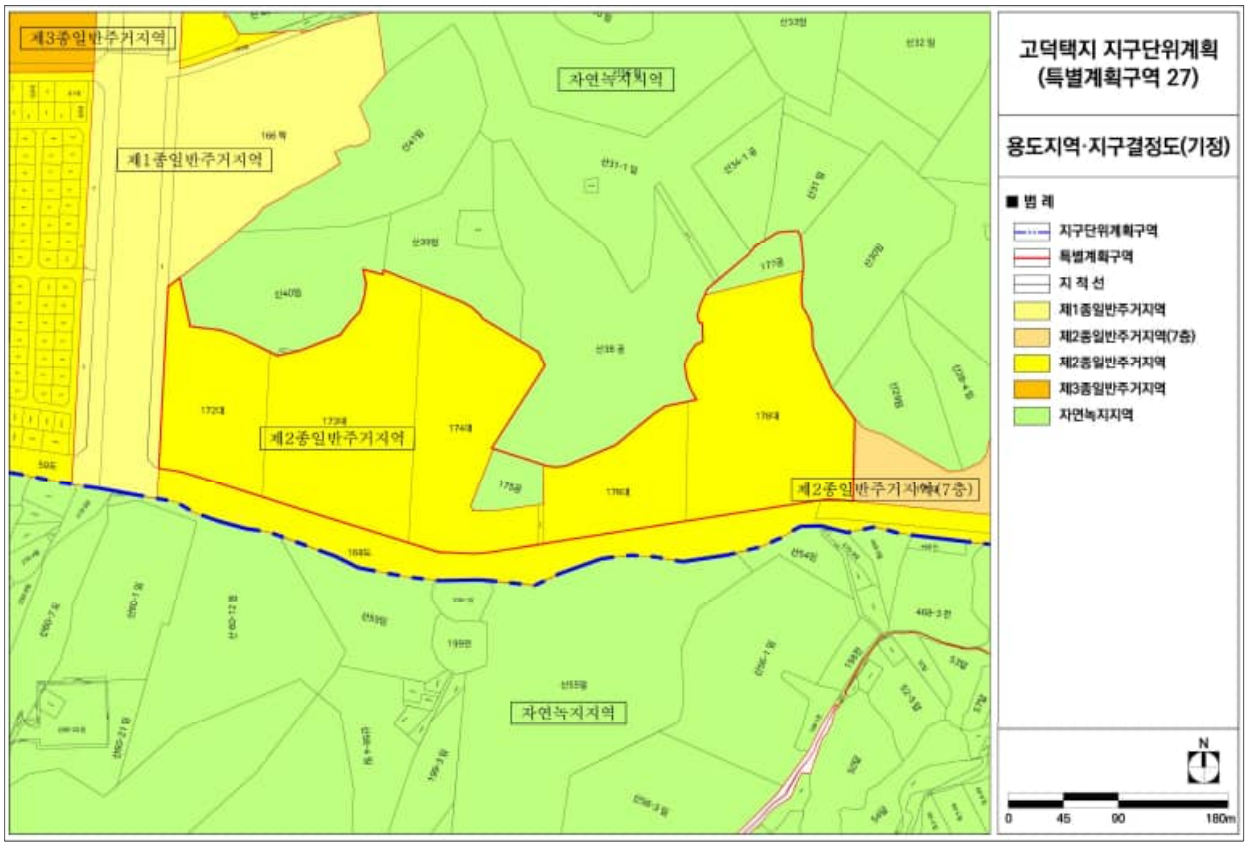
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	강동구 상일동 174번지 일대	제2종일반 주거지역	자연녹지 지역	451.0	◦ 공원 확대 조성, 효율적인 토지이용 및 공동주택 주거환경 조성을 위한 용도지역 변경

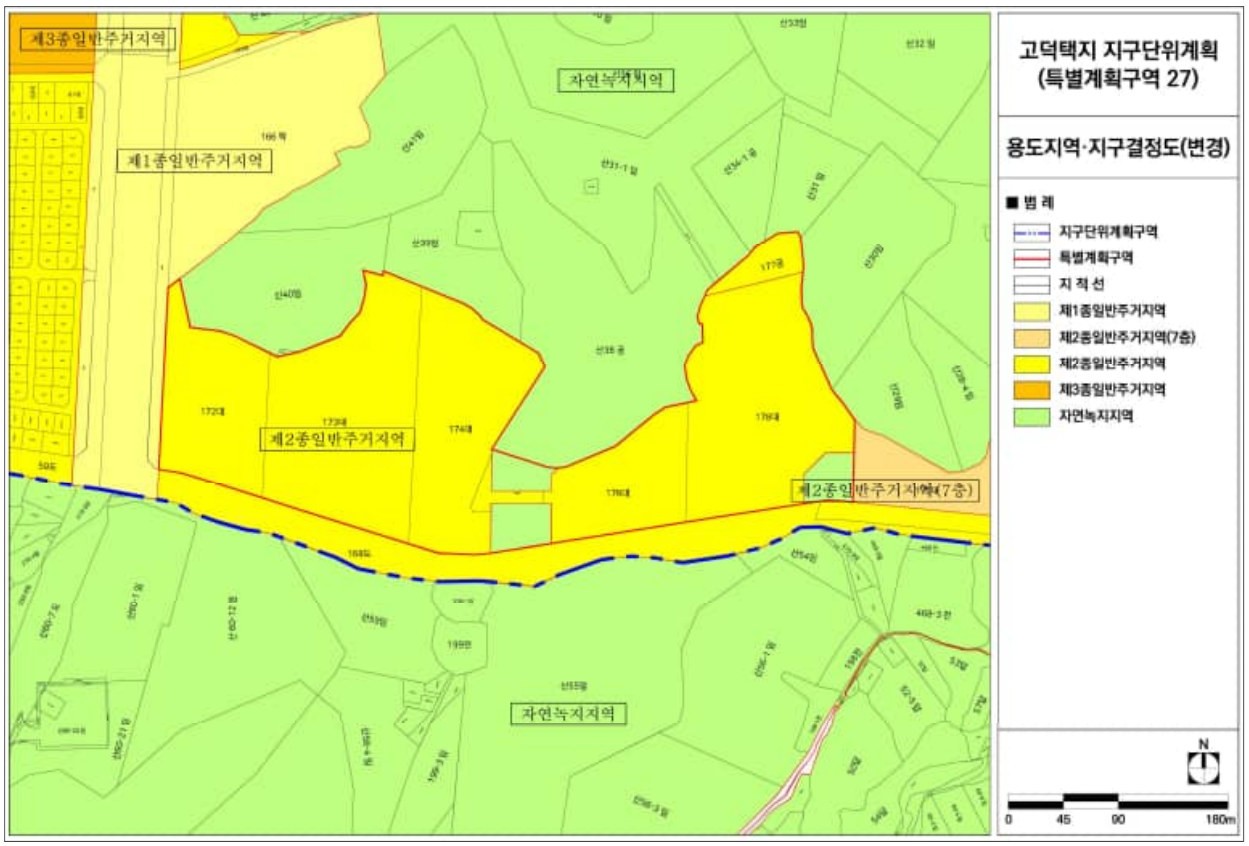
나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

< 이 하 여 백 >

【 용도지역 · 지구 결정(기정)도 】



【 용도지역 · 지구 결정(변경)도 】



다. 도시기반시설 결정(변경) 조서

1) 공간시설

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	명일공원	근린공원	강동구 상일동 135번지 일대	644,354.5	증) 1,350.0	645,704.5 (1,350.0)	`71.08.07 건고 제465호	-
변경	10	까치공원	어린이 공원	강동구 상일동 177번지 일대	1,965.8	감) 165.8	1,800.0	`82.04.29	-
변경	11	하늬공원	어린이 공원	강동구 상일동 175번지 일대	2,233.2	감) 733.2	1,500.0	`82.04.29	-

※ ( )는 정비구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	명일 근린공원	◦ 공원 변경 - A = 644,354.5㎡ → A = 645,704.5㎡(증 1,350.0㎡)	◦ 승상산과의 녹지연계성 및 산책로 연계를 고려하여 명일근린공원 확장 개선
10	까치 어린이공원	◦ 공원 변경 - A = 1,965.8㎡ → A = 1,800.0㎡(감 165.8㎡)	◦ 기존 단지 전용도로(사유지)로 이용하여 접근성이 낮았던 공원을 도로에 면하도록 위치를 개선하고 정형화
11	하늬 어린이공원	◦ 공원 변경 - A = 2,233.2㎡ → A = 1,500.0㎡(감 733.2㎡)	◦ 승상산과 명일근린공원간 녹지연계성을 고려하여 도로에 면하도록 위치를 개선

【 도시기반시설 결정(기정)도 】



【 도시기반시설 결정(변경)도 】

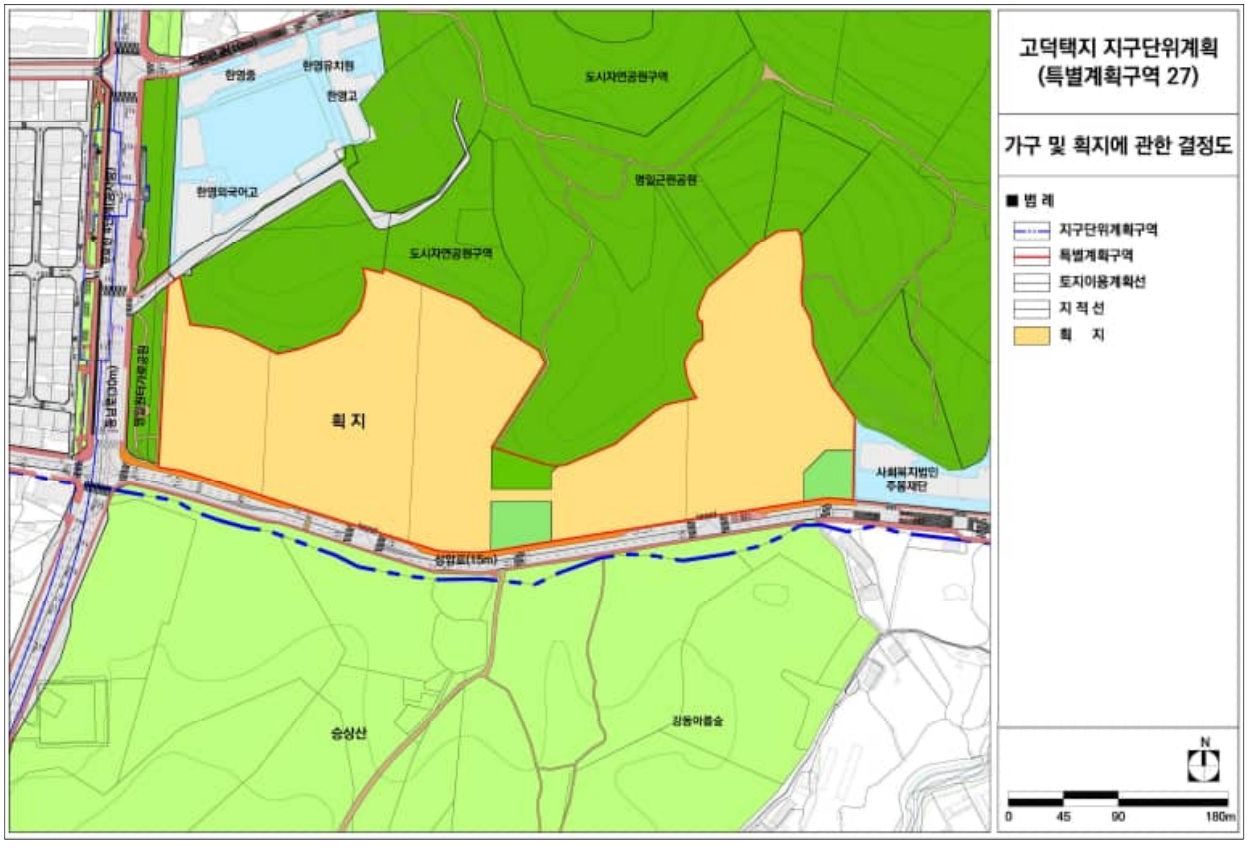


3. 가구 및 건축물 등에 관한 계획

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	77,990.7	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)	184.93% 이하	211.53% 이하	232.04% 이하	250.00% 이하	정비 계획	허용용적률 211.5% 이하 상한용적률 232.0% 이하 법적상한용적률 250.0% 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	20.51%	17.96%	총 38.47%

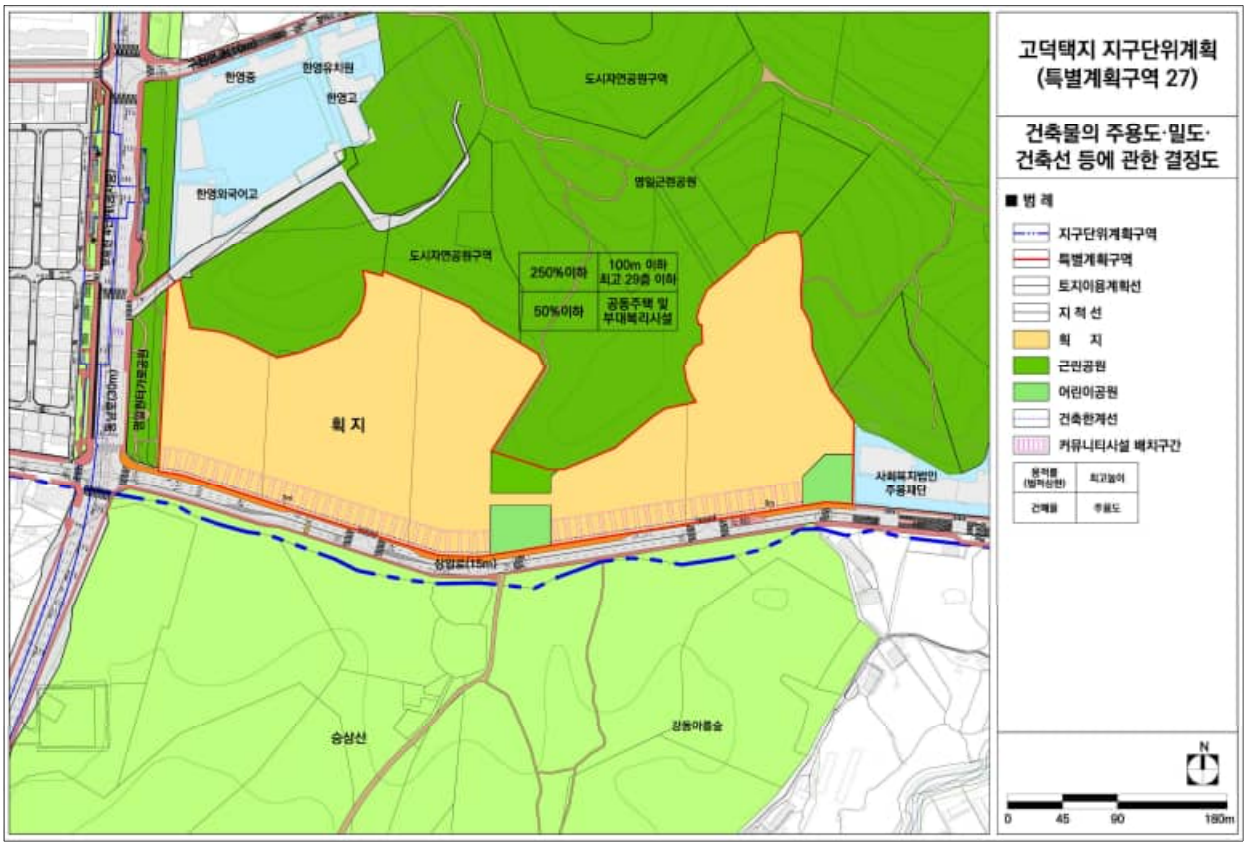
3) 높이 계획

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

나. 기타사항

구 분	적용위치	계획내용	비고
공개공지	획지 내	◦ 명일근린공원과 하늬어린이공원을 연결하는 공개공지 조성 (지역권 설정)	도면 참조
커뮤니티시설 배치구간	상암로변	◦ 보행로를 따라 상가 및 커뮤니티시설 배치를 권장함	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		◦ 232.04%
예정법정상한용적률		◦ 250.00% (건축계획 용적률 : 249.97% 이하)
국민주택 규모 주택 의무면적	**용적률 초과분**	◦ 17.93% (249.97% - 232.04%)
	초과 용적률의 50%	◦ 8.965% (17.93% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 6,991.87㎡ 이상 (획지면적 77,990.7㎡ × 8.965%)
국민주택규모 주택 건설 규모		◦ 계획 81세대 ◦ 연면적 7,000.62㎡ (용적률 8.97%) [5,294.90㎡(81.46㎡(59형)×65세대) + 1,015.30㎡(101.53㎡(74형))×10세대] + 690.42㎡(115.07㎡(84형))×6세대) = 7,000.62㎡ (≥ 6,991.87㎡)]

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획(신설)

가. 특별계획구역 결정 조서

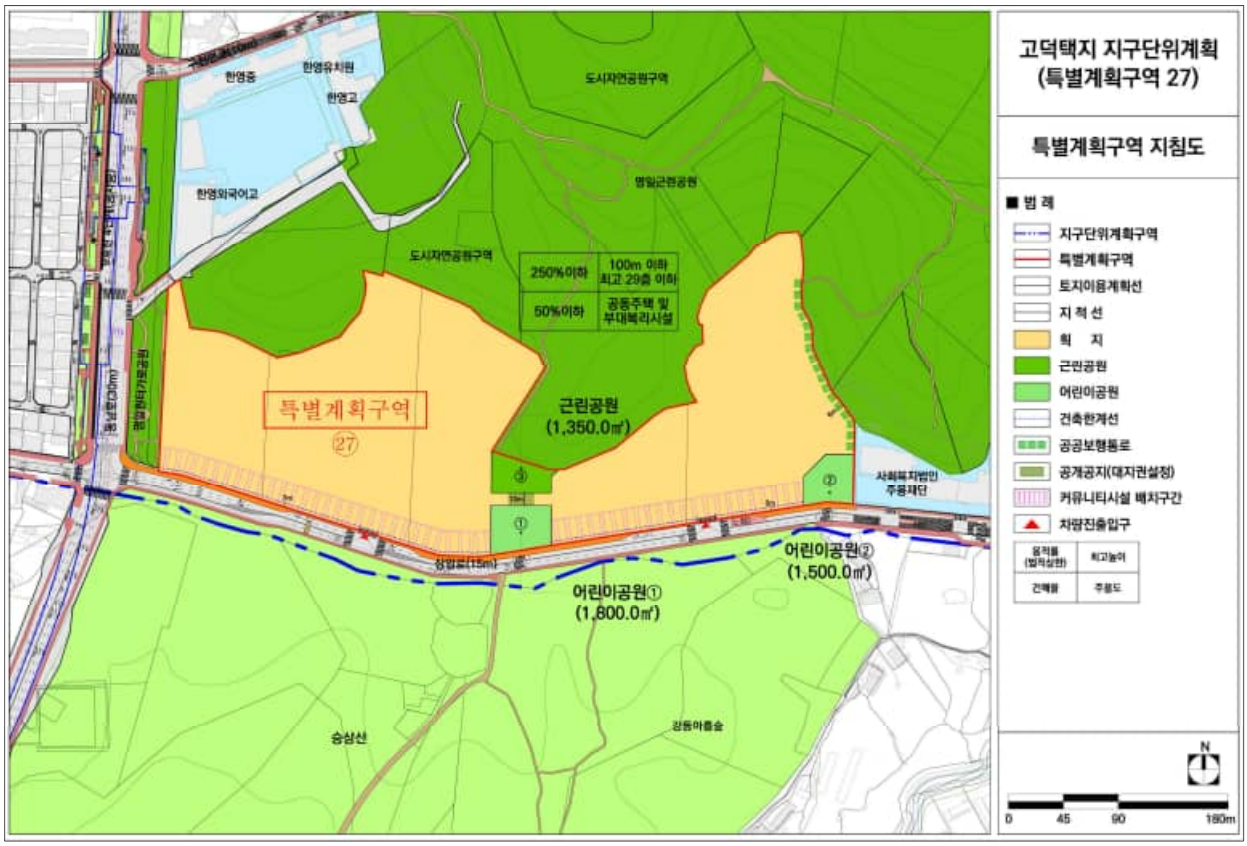
구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	특별계획구역㉗	상일동 174번지 일대	-	증) 82,640.7	82,640.7	-

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역27 (상일동 빌라단지)

구 분		계획내용	비 고
위 치		◦ 강동구 상일동 174번지 일대	상일동 5개빌라단지
구역면적		◦ 82,640.7㎡	주택용지, 공원
용도지역·지구		◦ 제2종일반주거지역, 자연녹지지역	-
기반시설 계획		◦ 어린이공원 : 기존 하늬어린이공원 및 까치어린이공원 위치 도로에 면하도록 개선 ◦ 근린공원 : 승상산과의 녹지연계성 및 산책로 연계를 위한 확장 개선	지침도 참고
건축물 관련 계획	용 도	◦ 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-
	용적률	◦ 기준용적률 : 184.93% ◦ 허용용적률 : 211.53% ◦ 상한용적률 : 232.04% ◦ 법적상한용적률 : 250.00% 이하	-
	건폐율	◦ 50% 이하	-
	높 이	◦ 100m 이하 (29층 이하)	-
	건축물 배치	◦ 건축한계선 - 3m : 상암로변 ◦ 커뮤니티시설 배치구간 - 20m : 상암로변	-
공공보행통로		◦ 까치어린이공원에서 명일근린공원 산책로와 연계하는 공공보행통로 조성 (폭6m) - 까치어린이공원과 명일근린공원 산책로 연계를 위한 보행동선 확보	-
대지내 공지계획		◦ 대지 내 공지에 관한 지구단위계획내용 준수	-
경관 및 건축물 관련 제반계획		◦ 관련 규정 준수	-
관련계획		◦ 관련 규정 준수	-

【 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㎡)

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

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
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
산60-25 임
산60-21 임
산59임
200-1답
199전
산58-4 임
199-3 임
산55임
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

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

166학

근린공원 ①

완충녹지 ①

광(주) 2-80

완충녹지 ①

도시철도

대(보) 3-69

대(주) 2-가

공(주) 2-103

공(주) 2-()

공(주) 3-184

157도

168도

59도

216-9도

216-4답

산60-8임

산60-7도

산60-1임

산60-21임

산60-25임

산59-4임

199-3임

산59임

산55임

산56-3임

산56-1임

산54임

산38 공

산39임

산40임

산41임

산36 임

산31-1 임

산34-1 공

산33임

산32 임

산37 임

산30임

산28-4 임

산29임

177공

175공

176대

178대

179대

172대

173대

174대

63대

61대

83대

200-1답

199전

198전

198-1전

470-3대

469-3답

468 전

468-3 전

52답

53답

52-5답

57답

50답

54답

60-5임

60-4임

60-3임

소하천

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

S = 1:2,500

N

0 45 90 180m

학 교
166학

완충녹지 ①

광(주) 2-80

완충녹지 ①

도시철도

근린공원 ①

어린이공원 ⑩

어린이공원 ⑪

소하천 ⑫

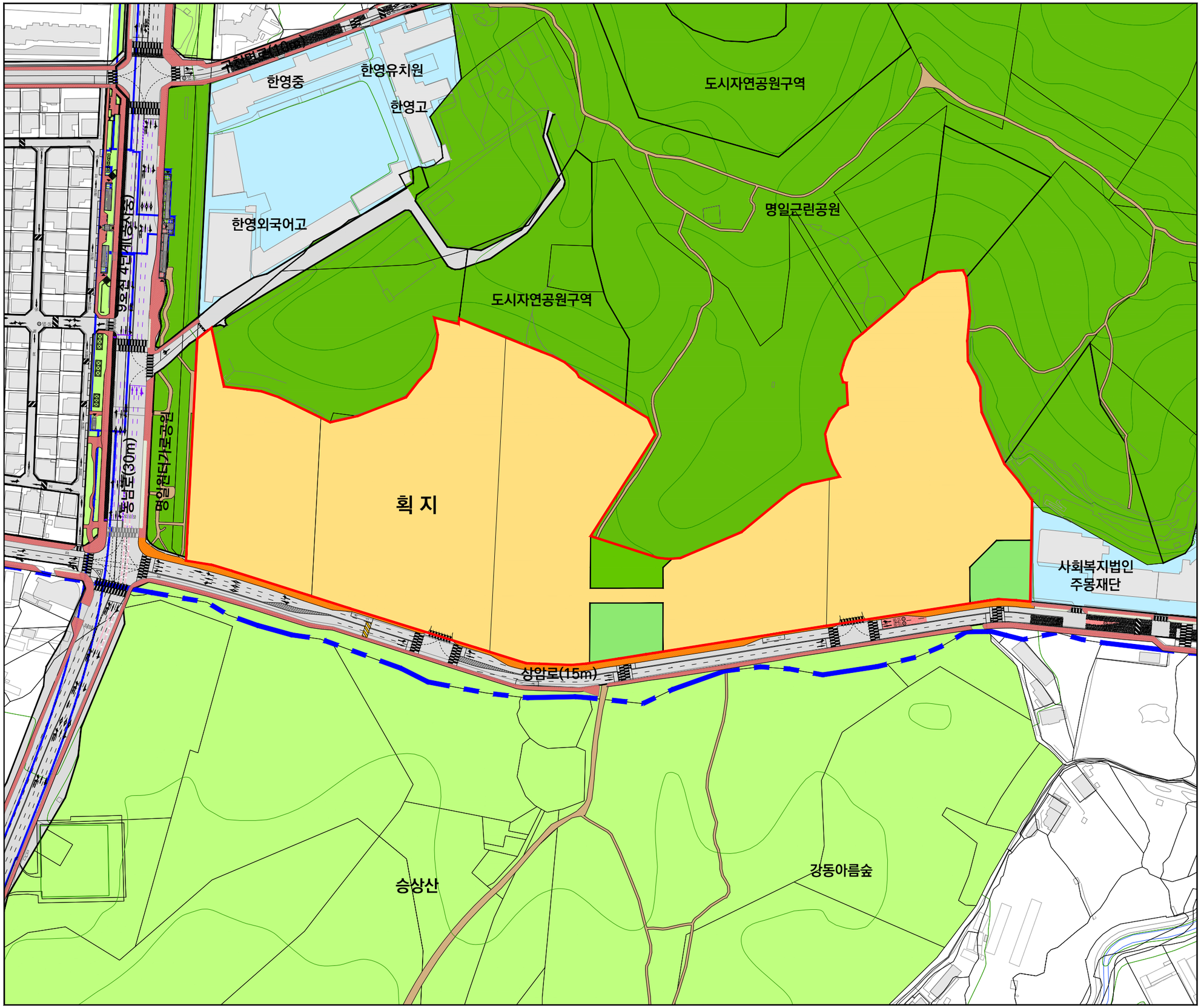
대(보) 3-69

대(주) 2-가

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

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

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

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m

한영중
한영유치원
한영고
한영외국어고
도시자연공원구역
명일근린공원
도시자연공원구역
획 지
사회복지법인 주몽재단
명일역
9호선 4단계(연장)
동남로(30m)
명일역1가로공원
3m
3m
상암로(15m)
승상산
강동아름숲

고덕택지 지구단위계획
(특별계획구역 27)

특별계획구역 지침도

■ 범 례

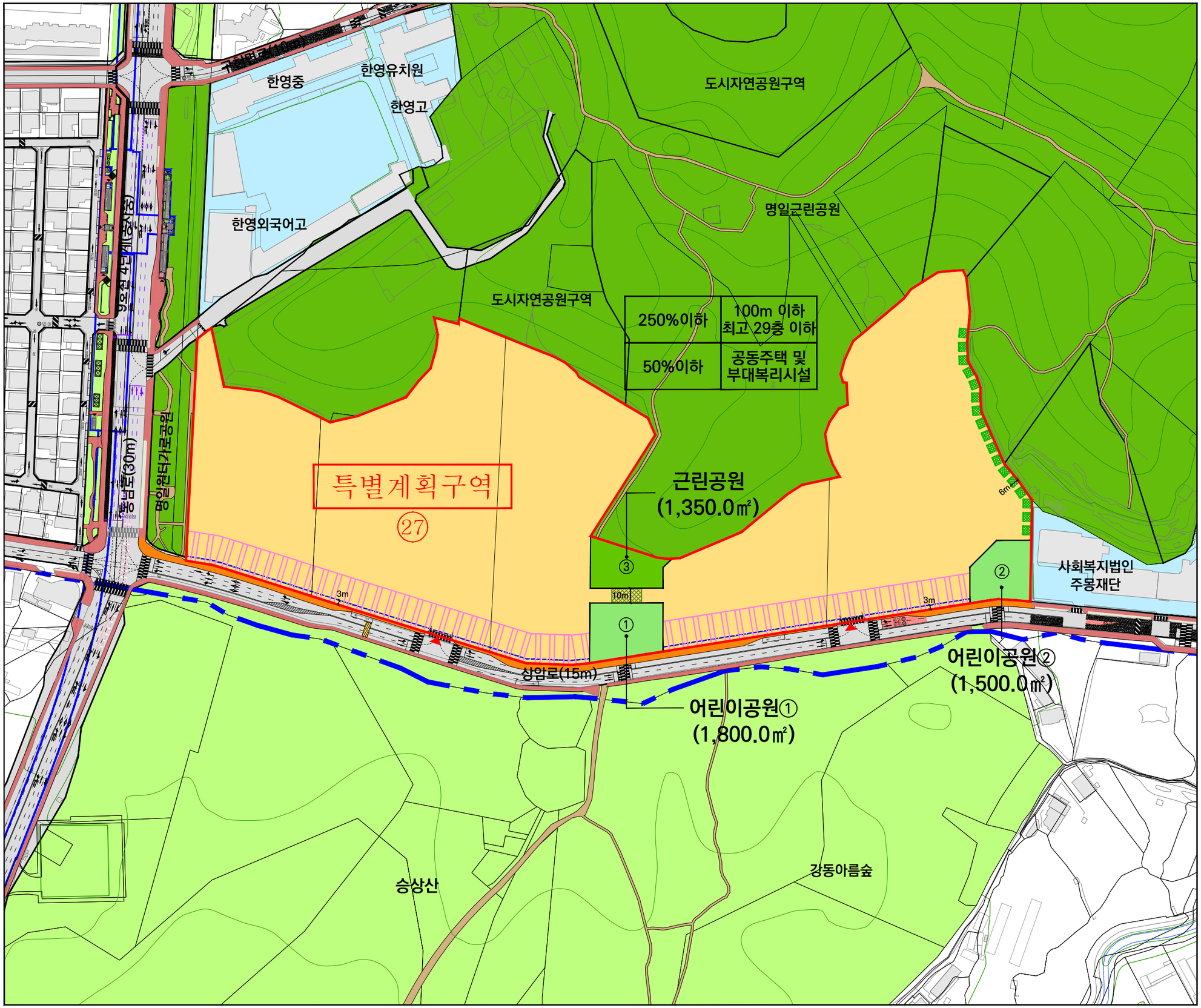
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 토지이용계획선
- 지 적 선
- 획 지
- 근린공원
- 어린이공원
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공개공지
- 커뮤니티시설 배치구간
- 차량진출입구

용적률 (법적상한)	최고높이
건폐율	주용도

N

S = 1:2,500

0 45 90 180m



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

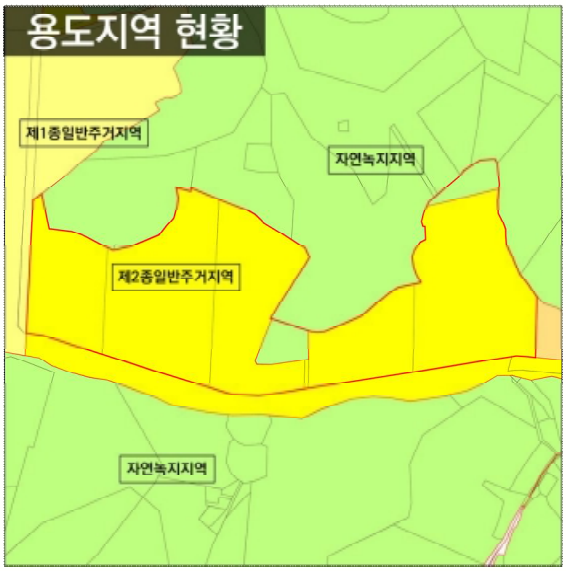
가. 용도지역·지구에 관한 계획

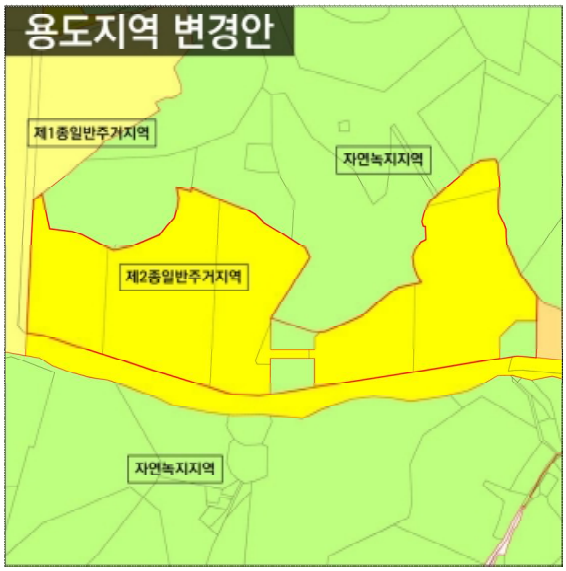
1) 용도지역 결정(변경) 조서

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) 451.0	77,990.7	94.4	
자연녹지지역	4,199.0	증) 451.0	4,650.0	5.6	

2) 용도지구 결정(변경) 사유서

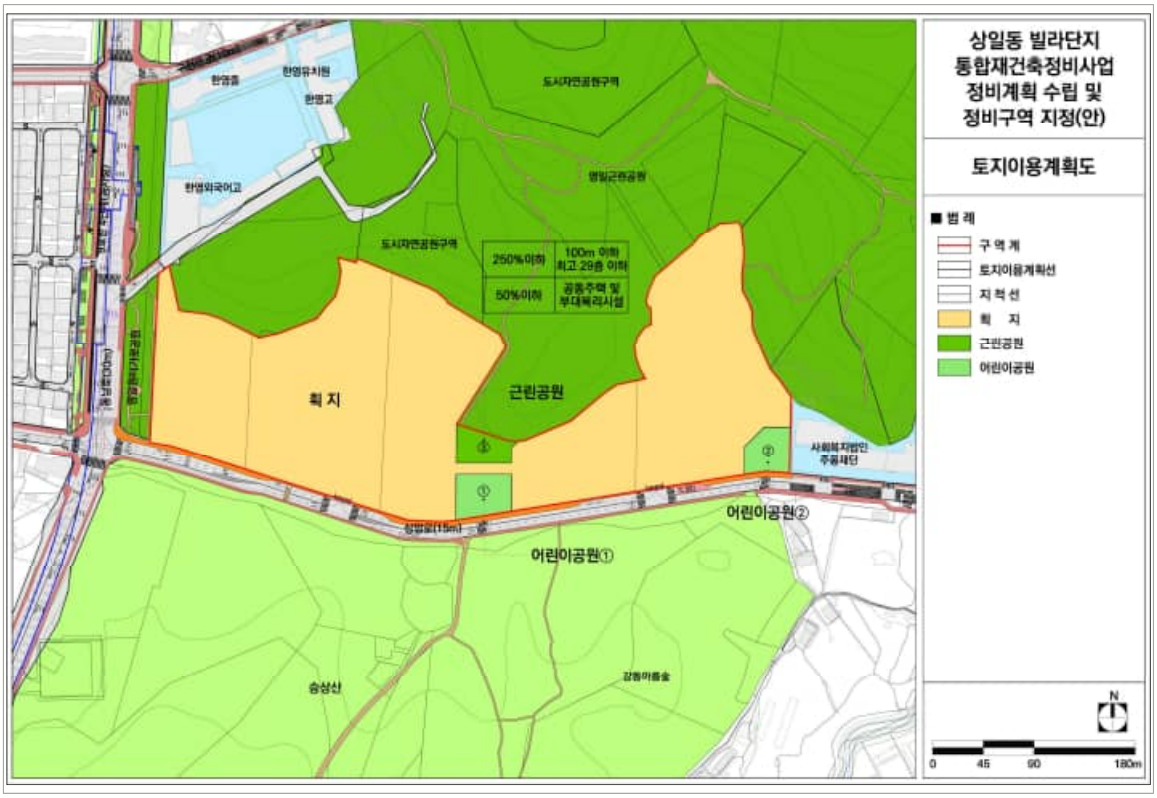
도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	강동구 상일동 174번지 일대	제2종일반 주거지역	자연녹지 지역	451.0	◦ 공원 조성, 효율적인 토지이용 및 공동주택 주거환경 조성을 위한 용도지역 변경





나. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		82,640.7	100.0	
정비기반시설 등	소계	4,650.0	5.6	
	공원	4,650.0	5.6	
획지	소계	77,990.7	94.4	
	획지	77,990.7	94.4	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(2023년12월 기준), 2024, 환경부

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	1,169,908.4	중랑천	한강	한강
난지	경기도 고양시 덕양구 대덕로 426	860,000	608,797.7	한강	한강	한강
탄천	서울시 강남구 개포로 625	900,000	741,285.5	탄천	한강	한강
서남	서울시 강서구 양천로 201	1,630,000	1,361,834.8	한강	한강	한강

자료 : 2024 하수도통계, 2025, 환경부

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	973,628	암사 정수장
자 양	1,450,000	서울특별시 광진구 자양동	902,645	뚝도, 구의 정수장
풍 납	700,000	서울특별시 송파구 올림픽로41길 108	586,516	영등포 정수장
강 북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	400,868	강북, 구의, 뚝도 정수장

자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

정수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	1일평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강 북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로 171	790,125	영등포구 외 9개구
광 암	400,000	경기도 하남시 서하남로 293	219,983	송파구 외 1개구
구 의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	314,344	광진구 외 6개구
뚝 도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	440,944	종로구 외 6개구
암 사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	889,756	강동구 외 9개구
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	392,893	양천구 외 3개구

자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

5) 상하수도 현황

- 서울시 강동구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 398,085인이고 급수보급률은 100.0%인 것으로 조사되었음

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
2024년	398,085	398,085	100	129,742	325

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	·녹자·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



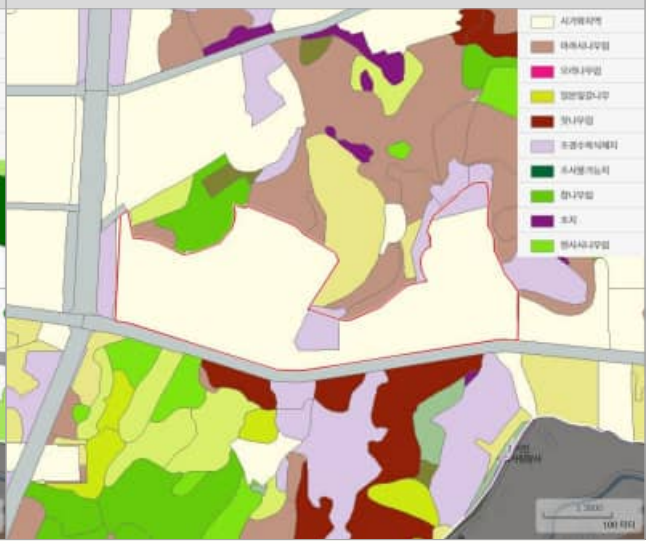
비오톱 유형평가도



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

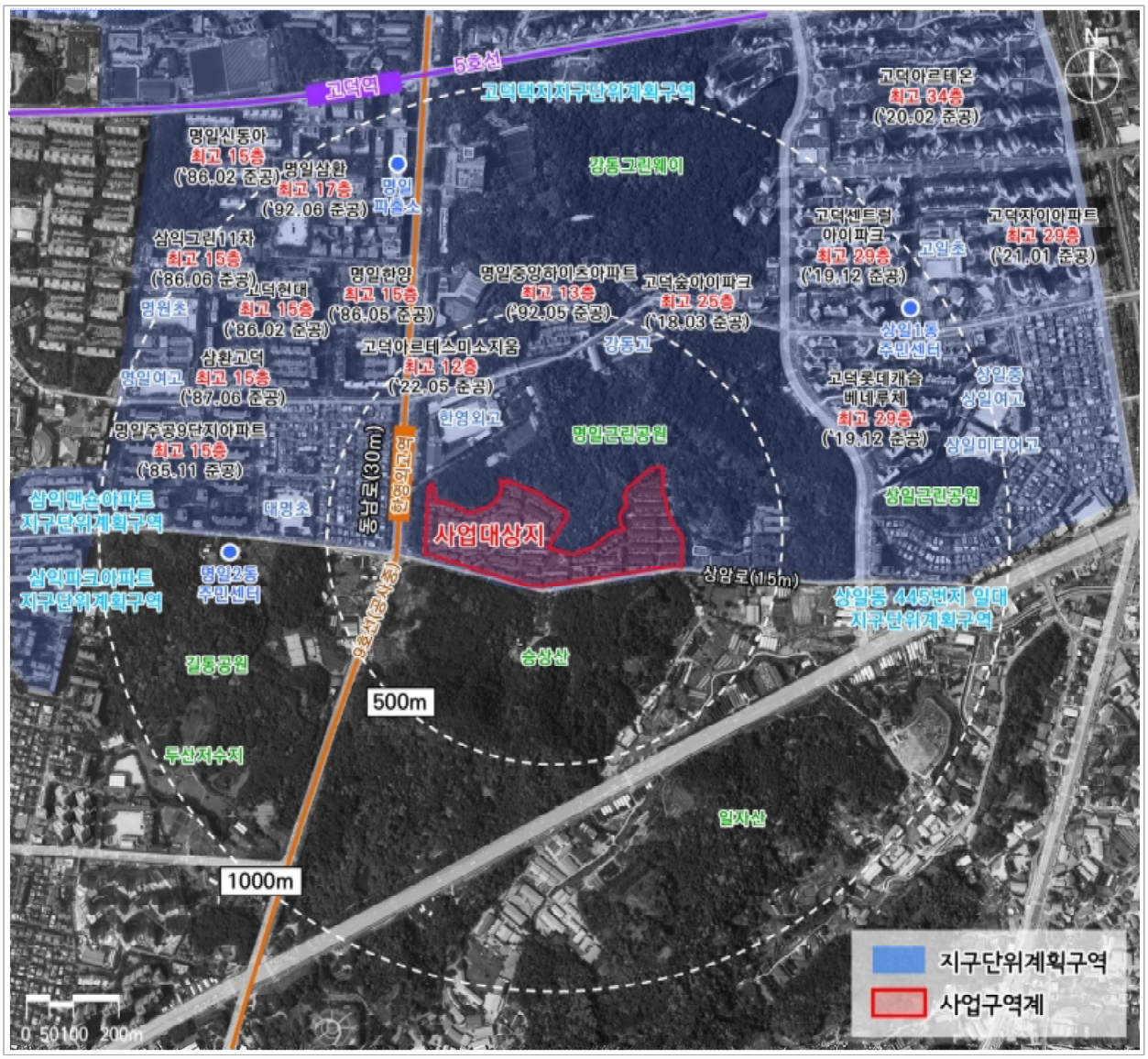
주) 내공해성에 의한 식재수종 구분

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

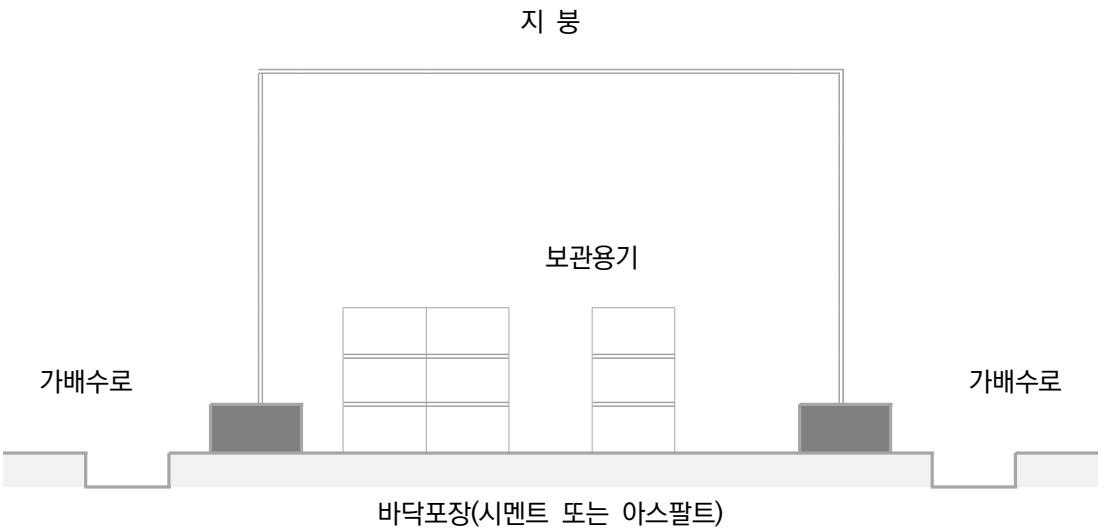
다. 저감방안

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	-

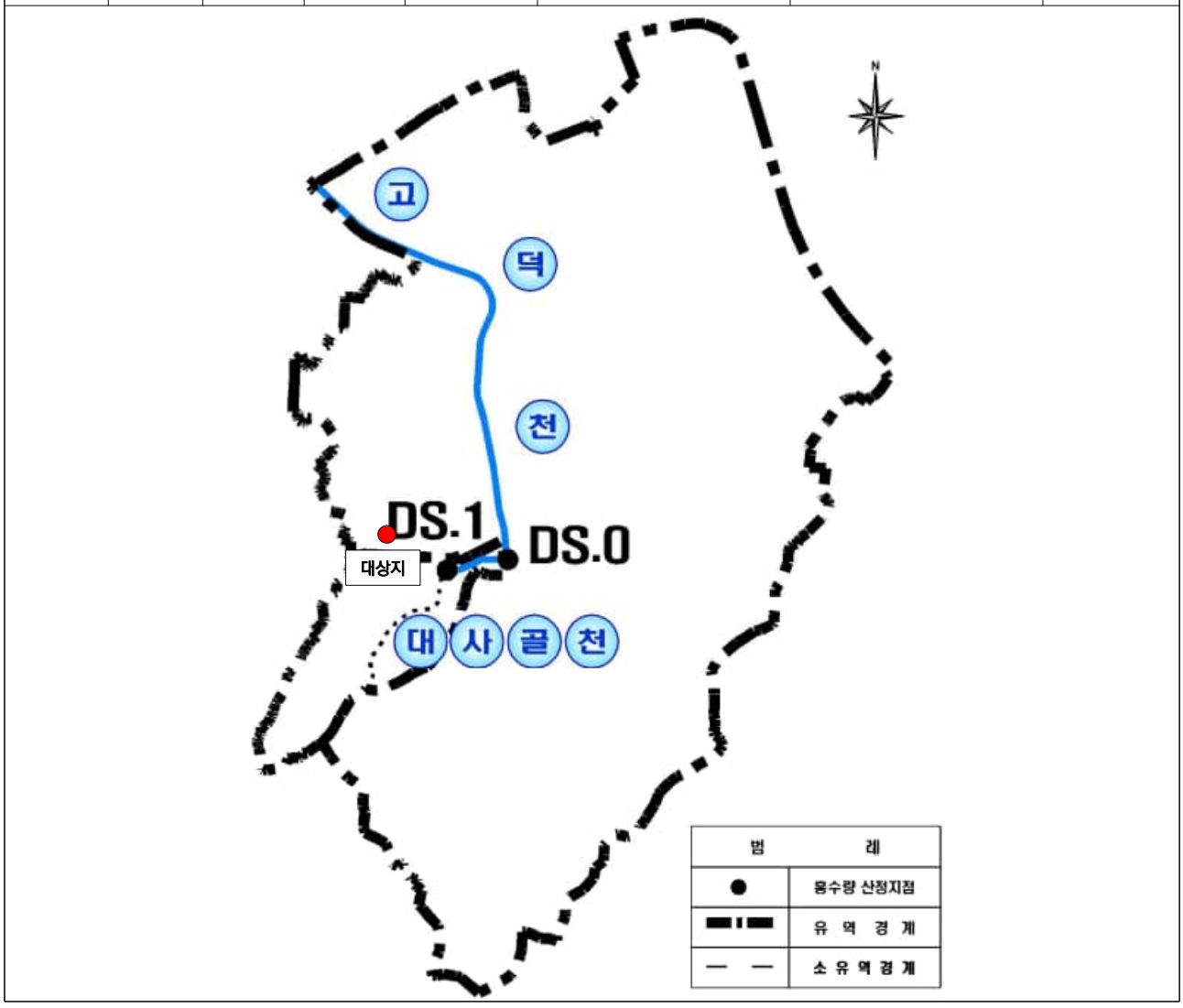


나. 하천 및 수계관련 주요 현황

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(2023년), 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 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

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	-	-

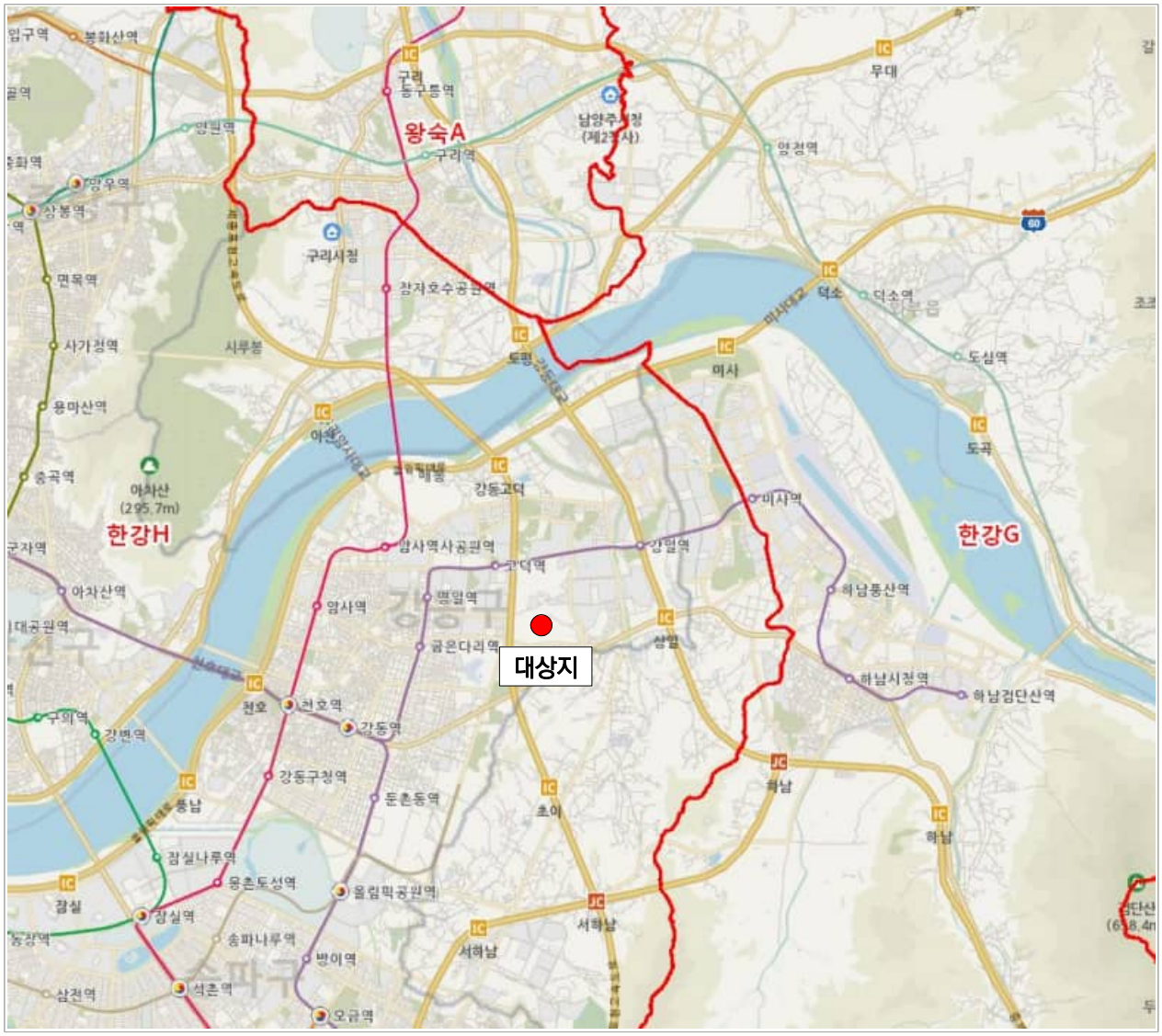
비고

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·성토 부에 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

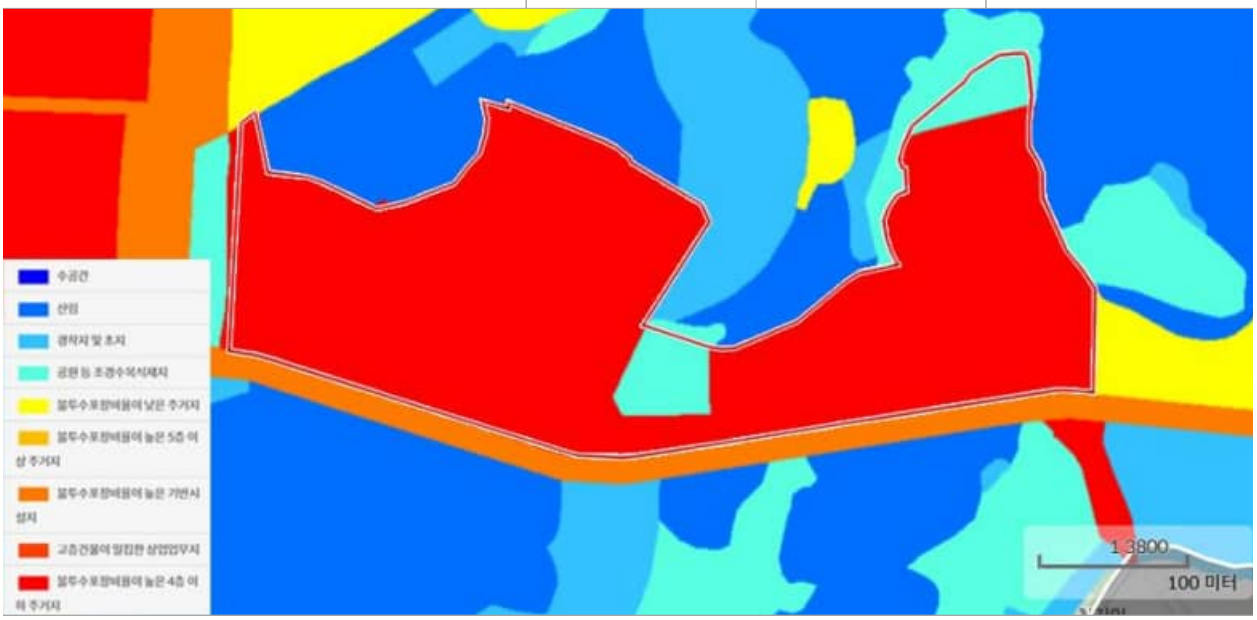
4. 바람·열

가. 현황

1) 미기상

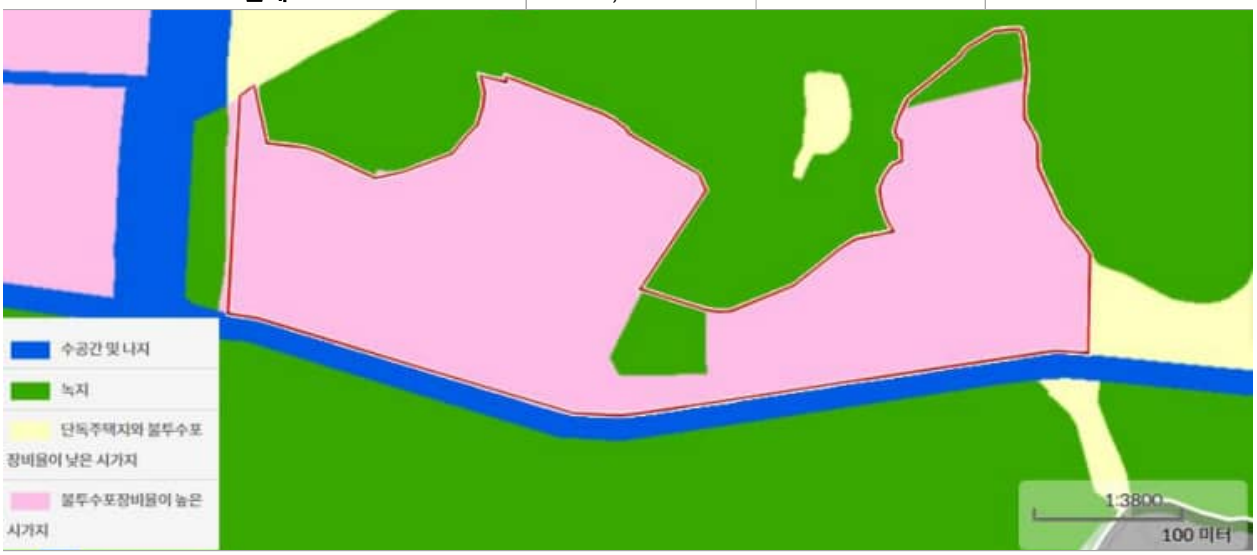
- 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위 요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨
- 또한, 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염, 에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강의 위해 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음
- 이에 본 대상지의 건축물 입지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온·습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 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	



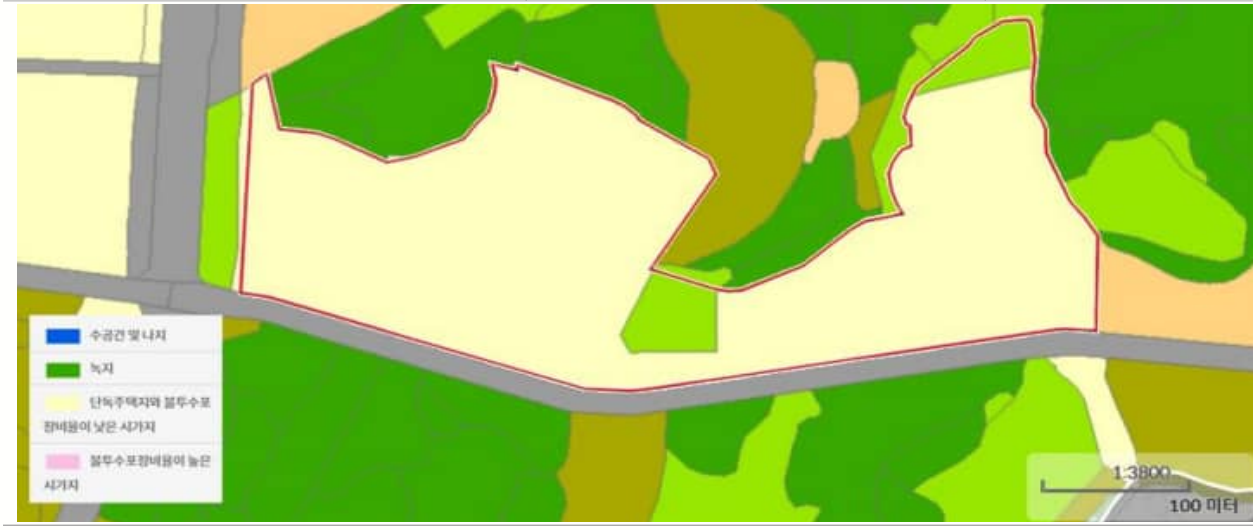
- 바람기능 공간유형
  - 대상지의 경우, 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지 및 녹지에 해당되는 것으로 조사됨

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

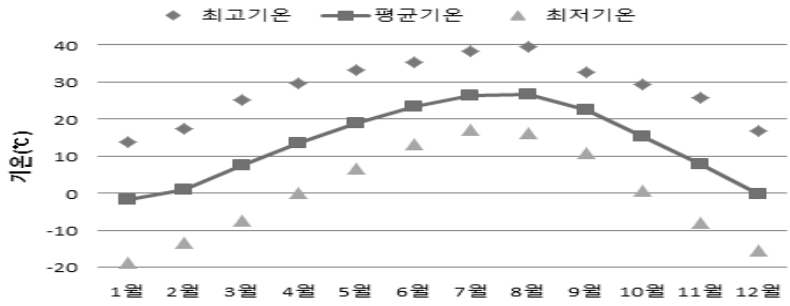
구 분		기온(℃)	강수량(㎜)	상대습도(%)	평균풍속(m/s)	일조시간(hr)
서울	2014년	13.4	808.9	62.8	2.6	2,432.3
	2015년	13.6	792.1	60.0	2.7	2,580.3
	2016년	13.6	991.7	59.2	2.3	2,497.8
	2017년	13.0	1,233.2	57.8	2.2	2,606.3
	2018년	12.9	1,284.1	57.5	1.7	2,580.7
	2019년	13.5	891.3	56.8	2.0	2,542.2
	2020년	13.2	1,651.1	63.4	2.4	2,263.7
	2021년	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

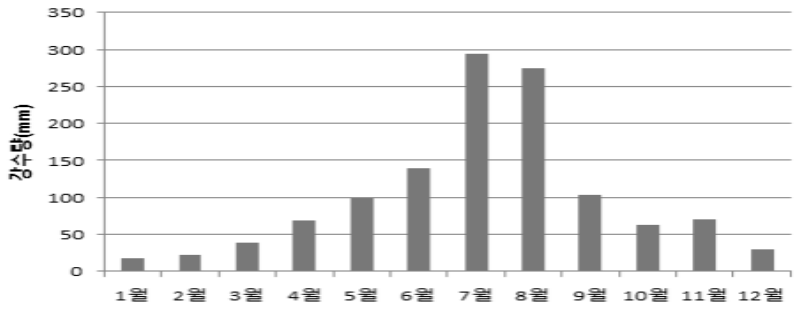


자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 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

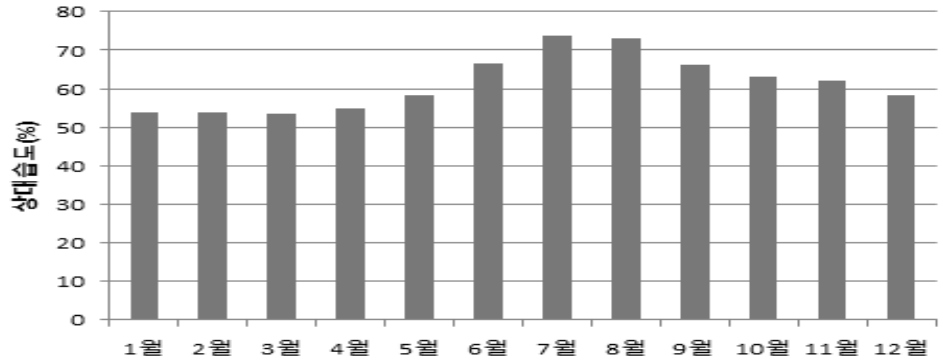


자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 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

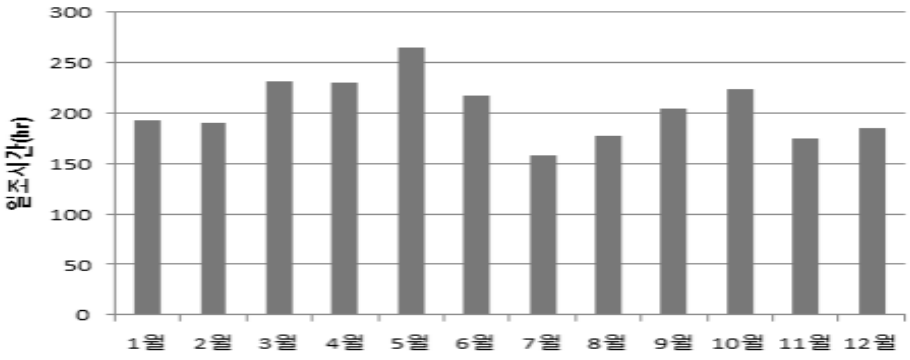


자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

- 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)

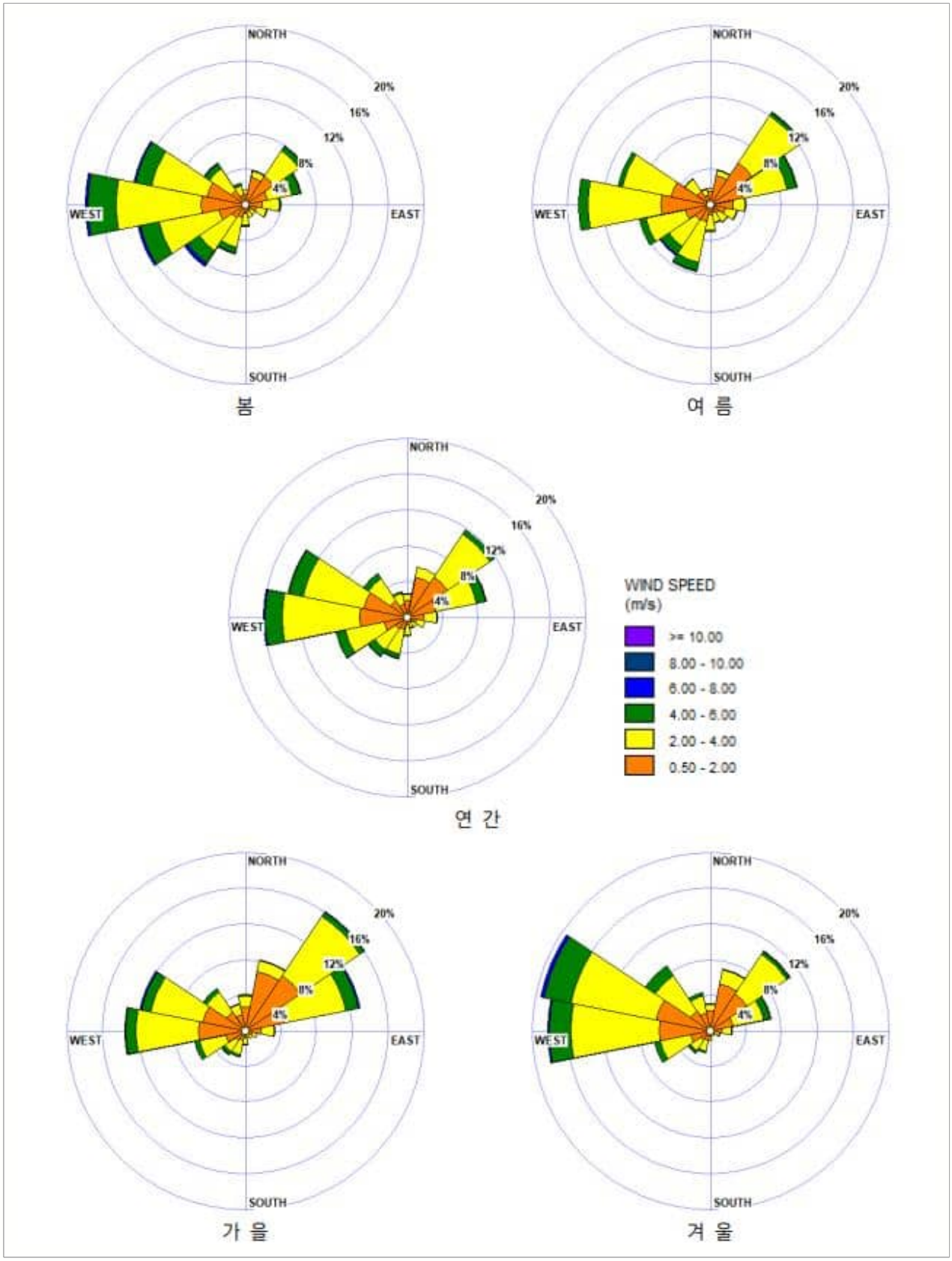
구 분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	2.3	2.5			2.2			2.1			2.4		
		2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3	2.5

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, 2024, 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

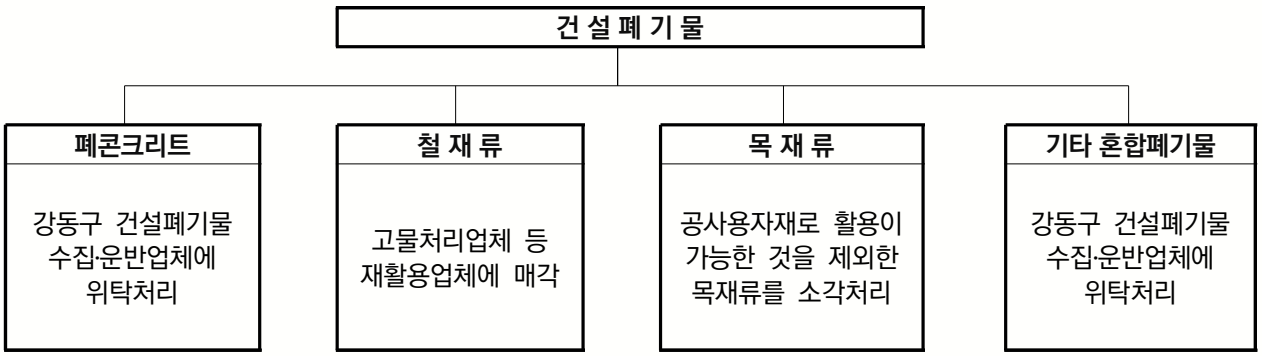
구분	면적	인구 (인)	분뇨발생량(㎥/일)			발생원단위 (ℓ/인·일)
			계	정화조, 오수처리, 오니	수거분뇨	
강동구	24.59	481,474	387	379	8	0.80

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 "상일동빌라단지 통합재건축정비사업 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

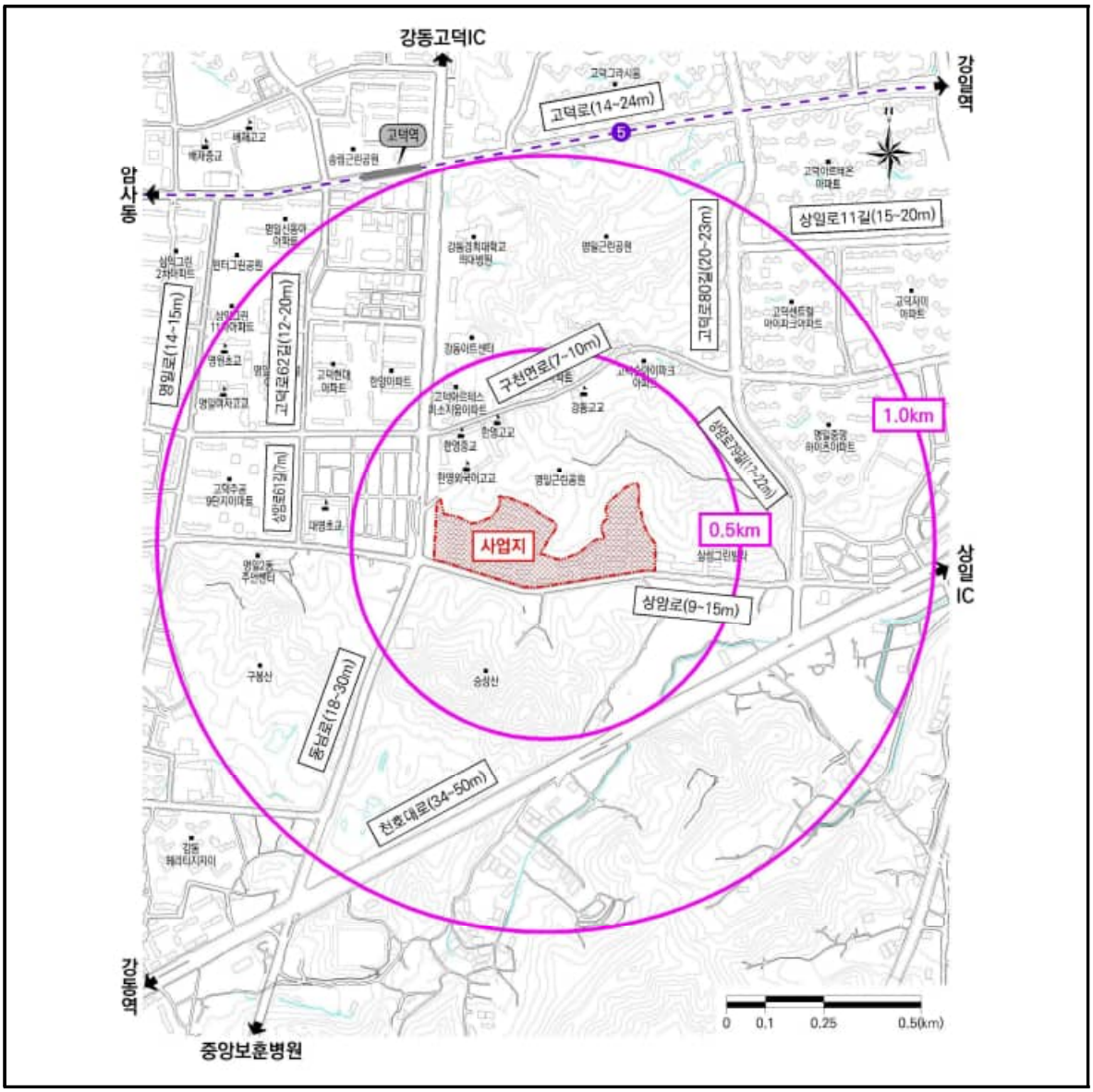
4.2 교통처리계획도(`26.02) ····· 58

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	4,650.00㎡(공원)						
대 지 면 적	77,990.70㎡						
건 축 면 적	17,210.00㎡						
연 면 적	338,393.56㎡(지상 194,952.06㎡, 지하 143,441.50㎡)						
건 폐 율	22.07%(법정 60%이하)						
용 적 율	249.97%(법적상한 250% 이하)						
사 업 규 모	1,513세대, 지하3층~지상29층						
진 출 입 구 수	2개소						
법 정 주 차 대 수	1,995대						
주 차 수 요 (2 0 3 3 년)	2,115대						
계 획 주 차 대 수	◦ 계획주차대수 3,049대 -공동주택 3,026대, 근린생활시설 23대 -법정주차대수(1,995대)의 152.83% 확보 -주차수요(2,115대)의 144.16% 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	44	652	9	110	53	762	815
1일 발생량	2,763	2,763	525	525	3,288	3,288	6,576

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	194,042.06	142,345.00	336,387.06	1,513세대
근린생활시설	910.00	1,096.50	2,006.50	-
합 계	194,952.06	143,441.50	338,393.56	-

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	54	59.98	21.48	81.46	2.73	57.56	1.70	143.45
	74	7	74.99	26.54	101.53	3.41	71.97	2.13	179.04
	84	4	84.98	30.09	115.07	3.87	81.55	2.41	202.90
	소계	65	4,103.77	1,466.09	5,569.86	186.85	3,938.25	116.60	9,811.56
임대 (법적 상한)	59	65	59.98	21.48	81.46	2.73	57.56	1.70	143.45
	74	10	74.99	26.54	101.53	3.41	71.97	2.13	179.04
	84	6	84.98	30.09	115.07	3.87	81.55	2.41	202.90
	소계	81	5,158.48	1,842.17	7,000.65	234.87	4,950.42	146.57	12,332.51
분양	59	64	59.98	21.48	81.46	2.73	57.56	1.70	143.45
	74	64	74.99	26.54	101.53	3.41	71.97	2.13	179.04
	84	866	84.98	30.09	115.07	3.87	81.55	2.41	202.90
	114	212	114.65	40.72	155.37	5.22	110.03	3.26	273.88
	146	100	146.89	52.41	199.30	6.69	140.97	4.17	351.13
	168	61	168.78	61.88	230.66	7.68	161.97	4.80	405.11
	소계	1,367	131,521.14	46,780.42	178,301.56	5,988.28	126,216.34	3,736.84	314,243.02
합 계		1,513	140,783.39	50,088.67	190,872.06	6,410.00	135,105.00	4,000.00	336,387.06

제2장 교통환경 조사분석

2.1. 교통시설 현황 및 소통현황

2.1.1. 교통시설 현황

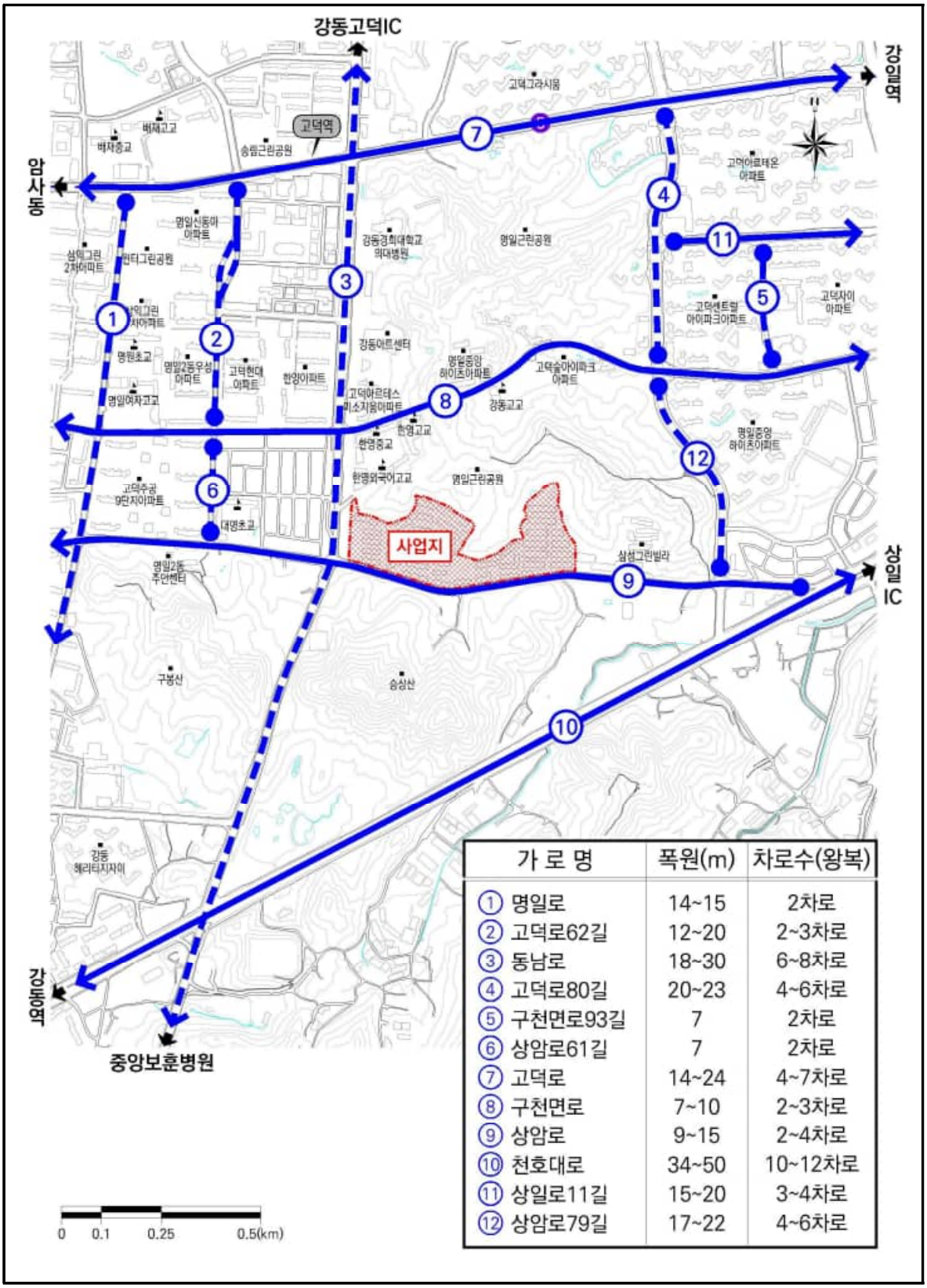
가. 가로망 현황

- 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 】

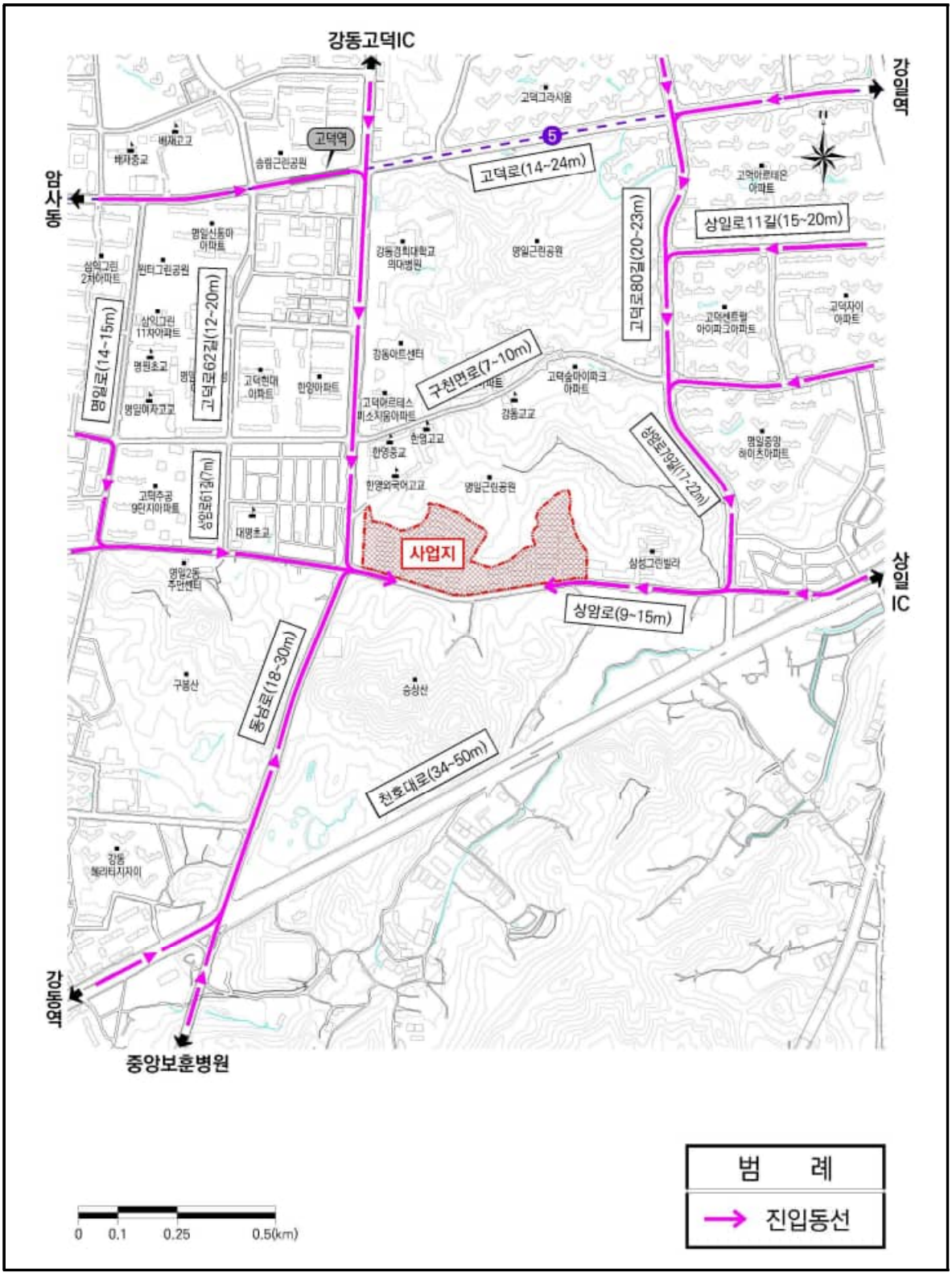
가로명		구 간		폭원 (m)	차로수 (왕복)
		기점	종점		
①	명일로	둔촌동 227-7 수	명일동 15대	14~15	2차로
②	고덕로62길	명일동 44대	명일동 56대	12~20	2~3차로
③	동남로	둔촌동 229-2임	고덕동 산83-1임	18~30	6~8차로
④	고덕로80길	상일동 121-1대	상일동 134대	20~23	4~6차로
⑤	구천면로93길	상일동 126 대	상일동 131대	7	2차로
⑥	상암로61길	명일동 234학	명일동 249대	7	2차로
⑦	고덕로	암사동 607-3전	강일동 472-1전	14~24	4~7차로
⑧	구천면로	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



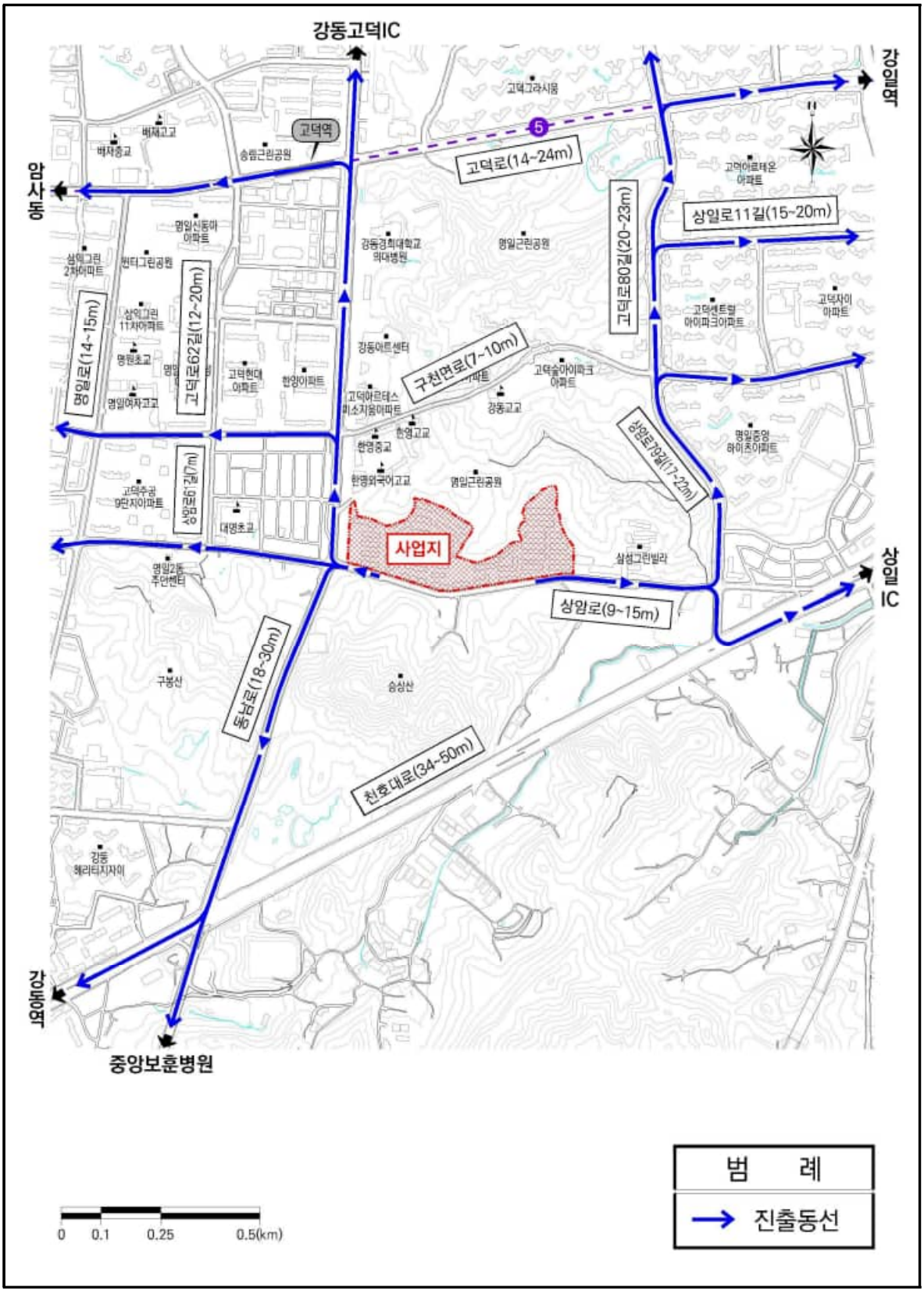
가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 명일로	14~15	2차로
② 고덕로62길	12~20	2~3차로
③ 동남로	18~30	6~8차로
④ 고덕로80길	20~23	4~6차로
⑤ 구천면로93길	7	2차로
⑥ 상암로61길	7	2차로
⑦ 고덕로	14~24	4~7차로
⑧ 구천면로	7~10	2~3차로
⑨ 상암로	9~15	2~4차로
⑩ 천호대로	34~50	10~12차로
⑪ 상일로11길	15~20	3~4차로
⑫ 상암로79길	17~22	4~6차로

【 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

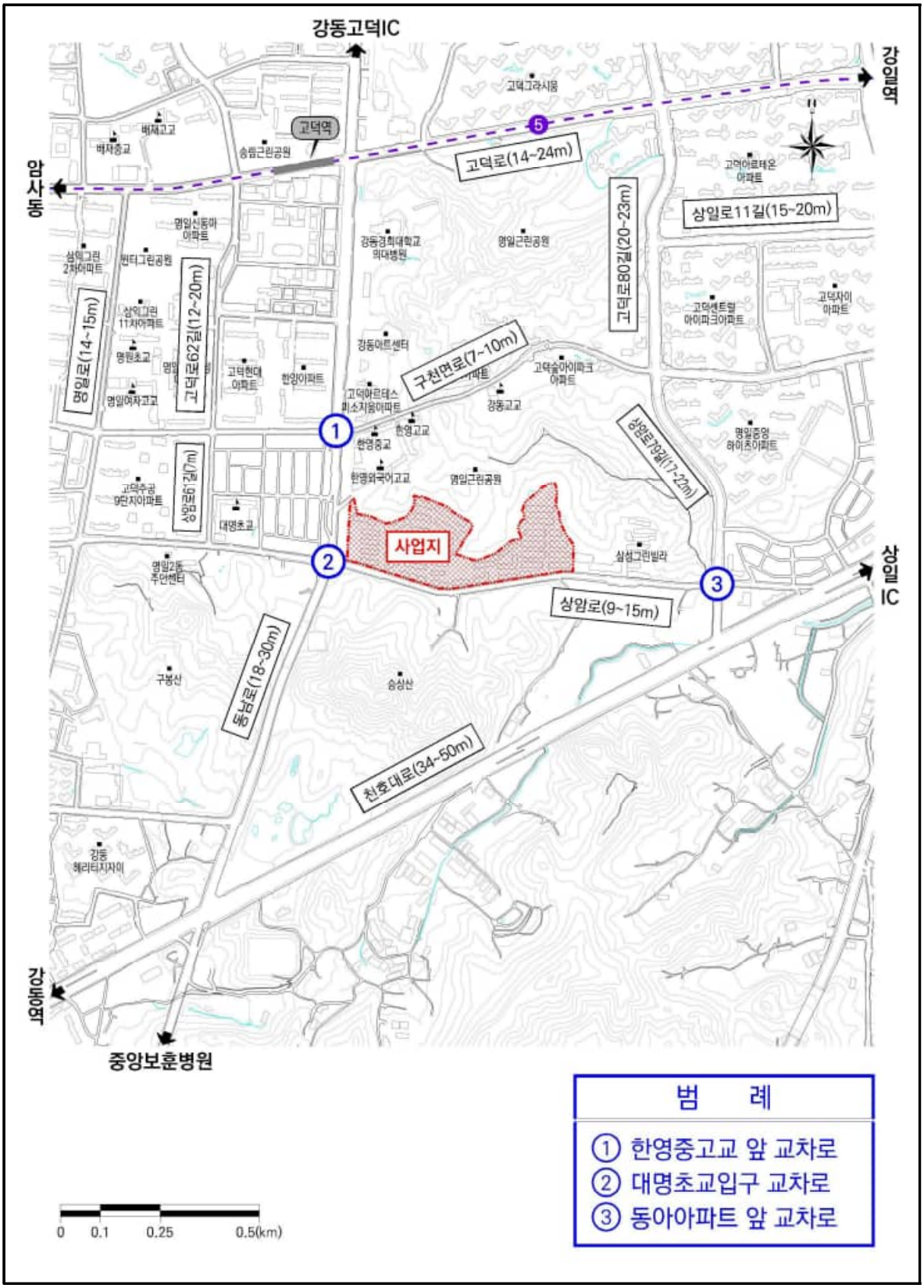
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준 결정을 위한 변수들로 작용하며, 이에 따른 교차로 서비스수준 분석 시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항들을 조사하였음

  - 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

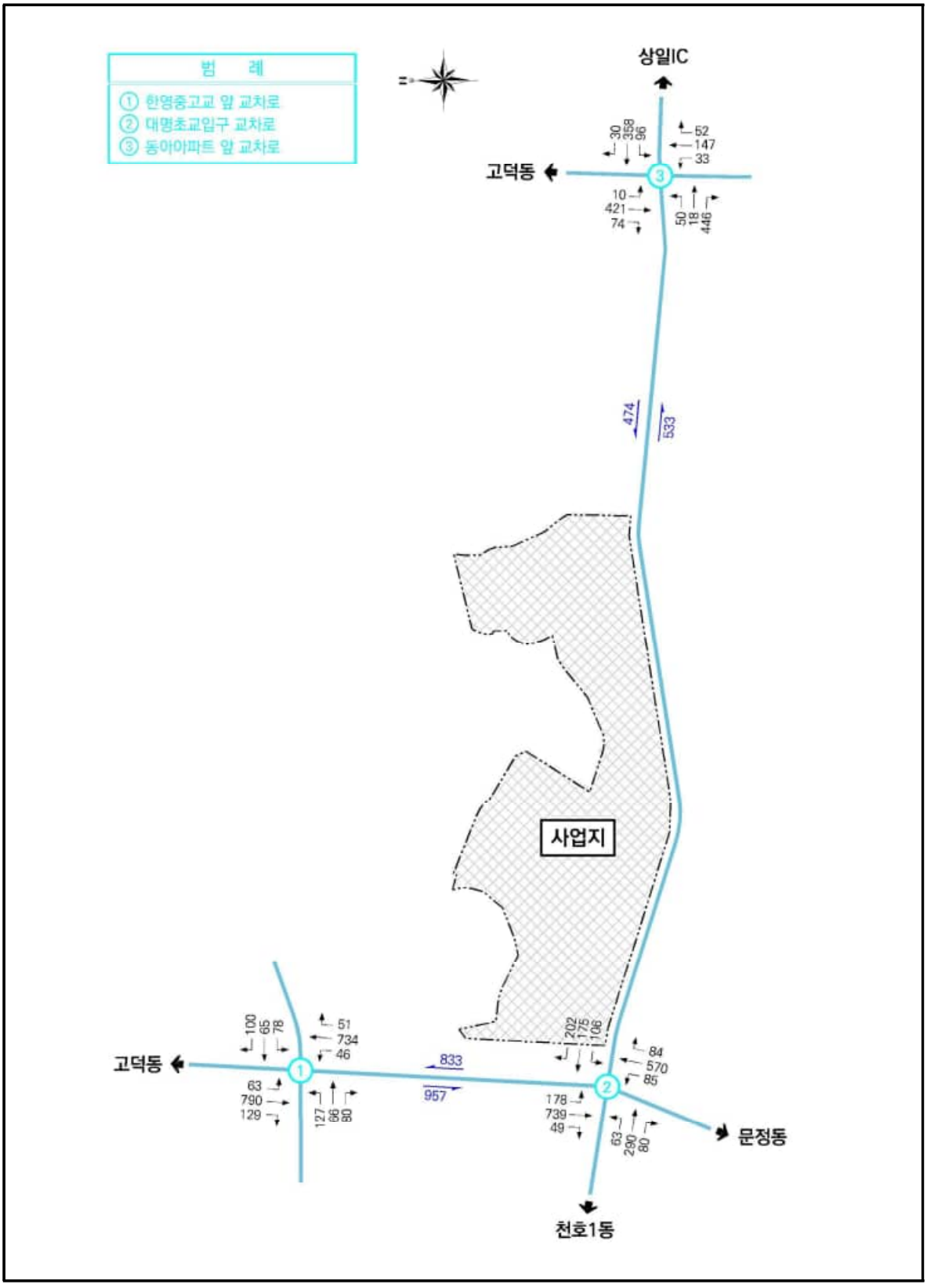
- 본 검토에서는 현장 조사된 각 시간당 교통량에 첨두교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하며, 첨두교통류율은 다음과 같은 계산식으로 정의됨

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

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) 】

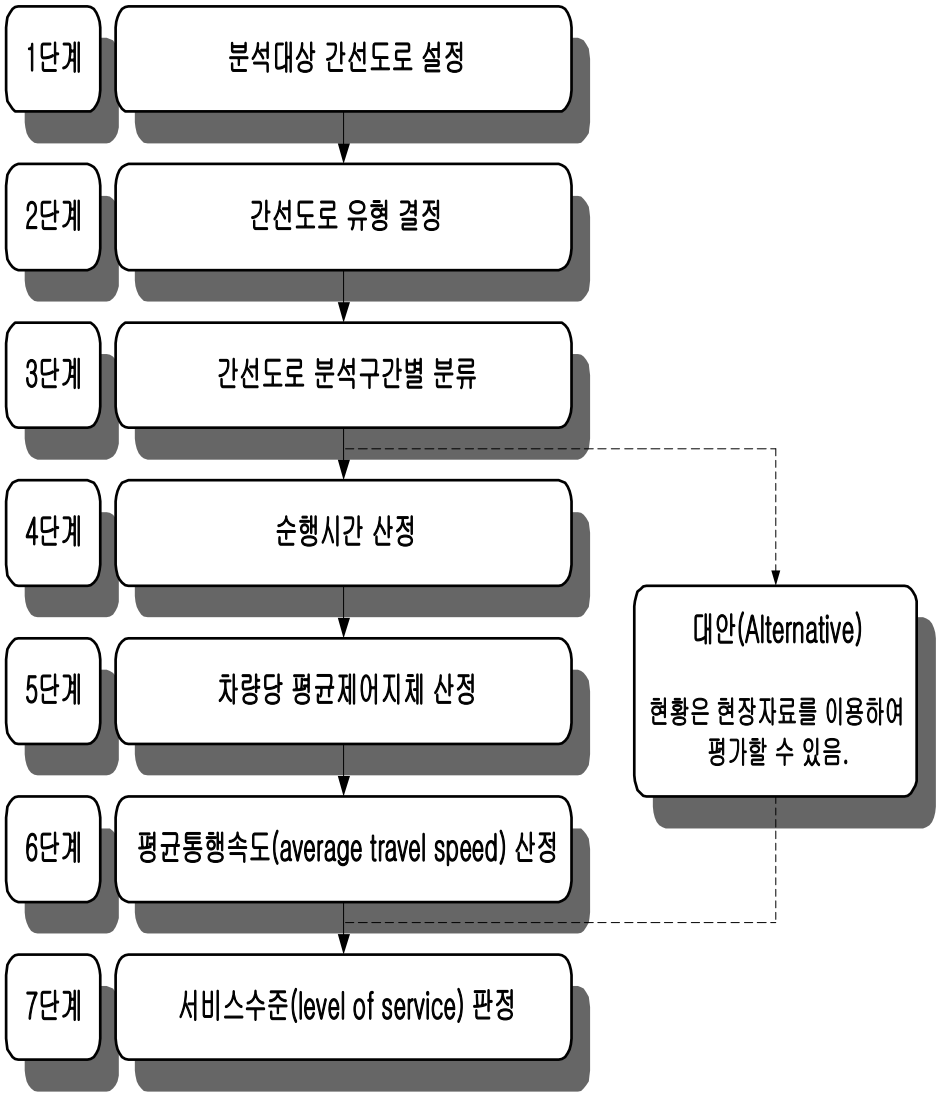
2.1.3 서비스수준 분석

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』

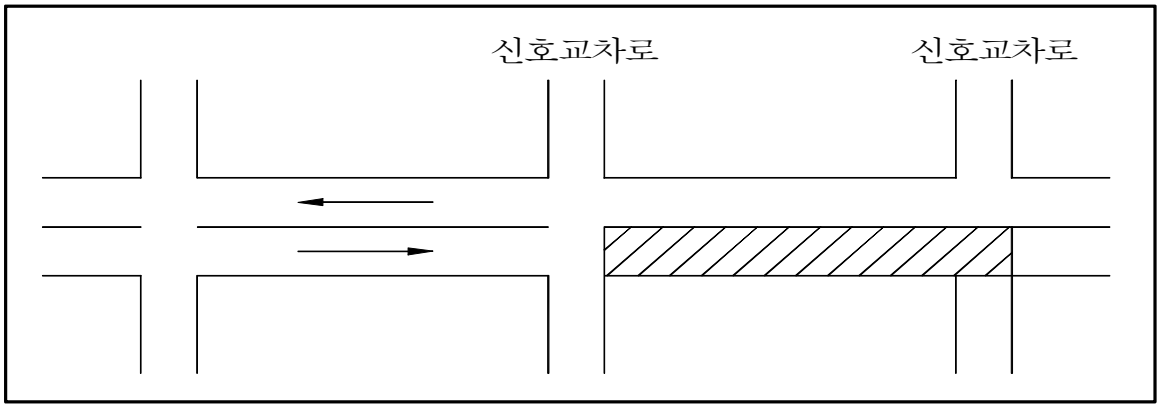
【 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 】

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

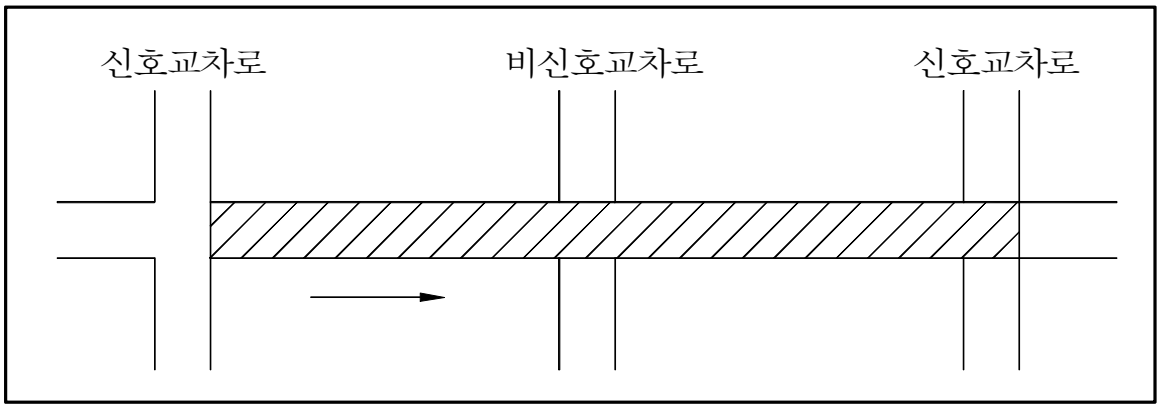
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ **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 = 분석기간중 해당차로군의 용량
C = 신호주기(s)
x = 교통량/용량 비(v/c)
g = 유효 녹색시간(s)
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
X = 해당 차로군의 포화도
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

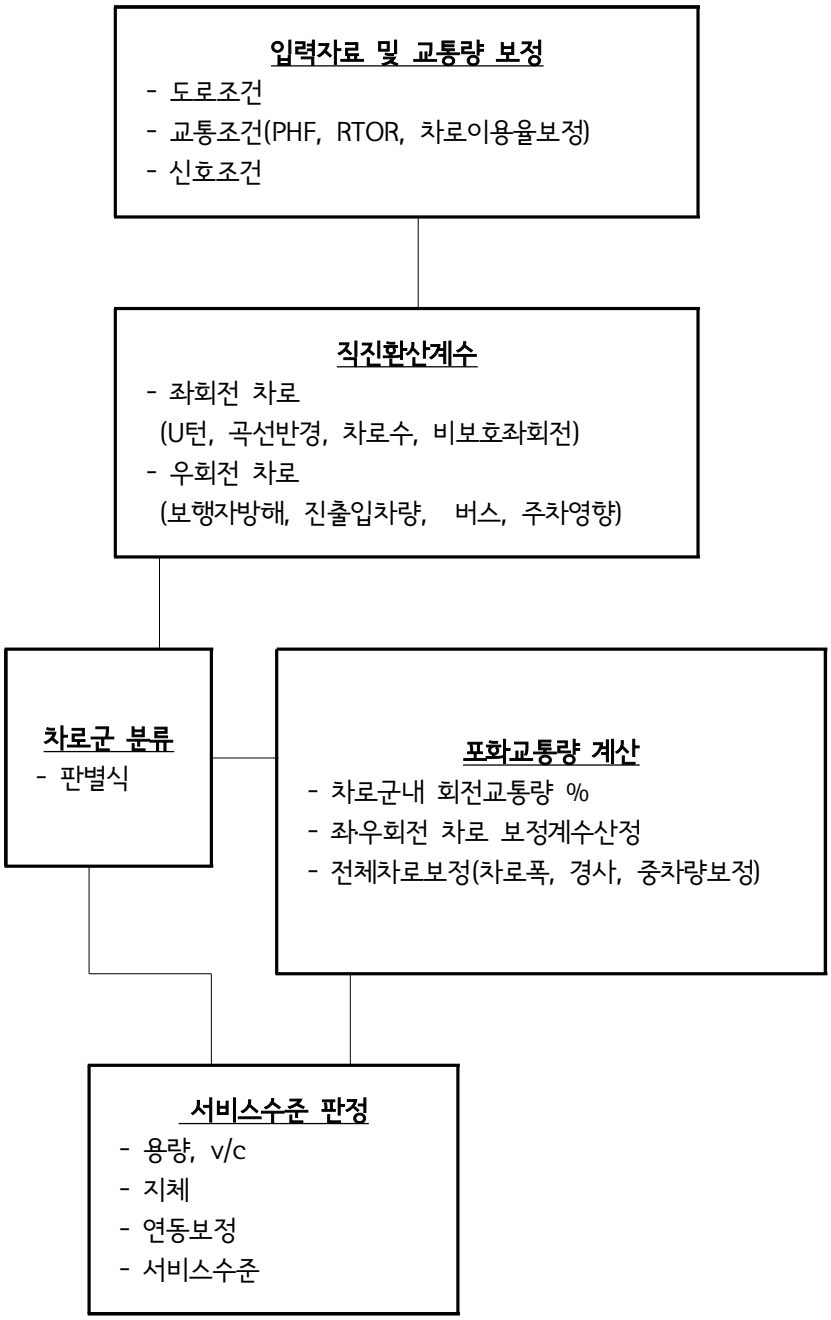
【 가로구간 서비스수준 분석결과(08~09시) 】

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

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

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

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

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

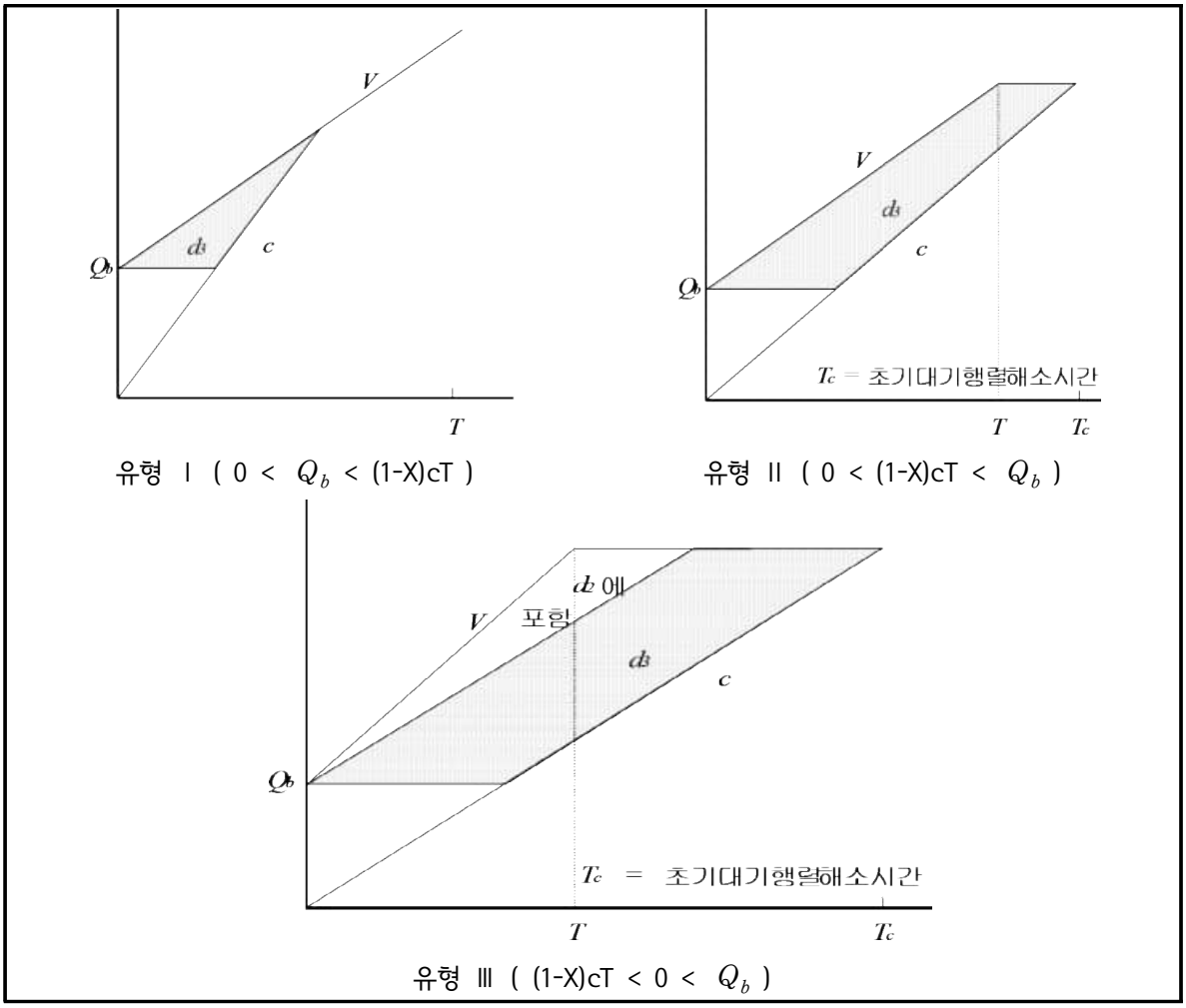
여기서,

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

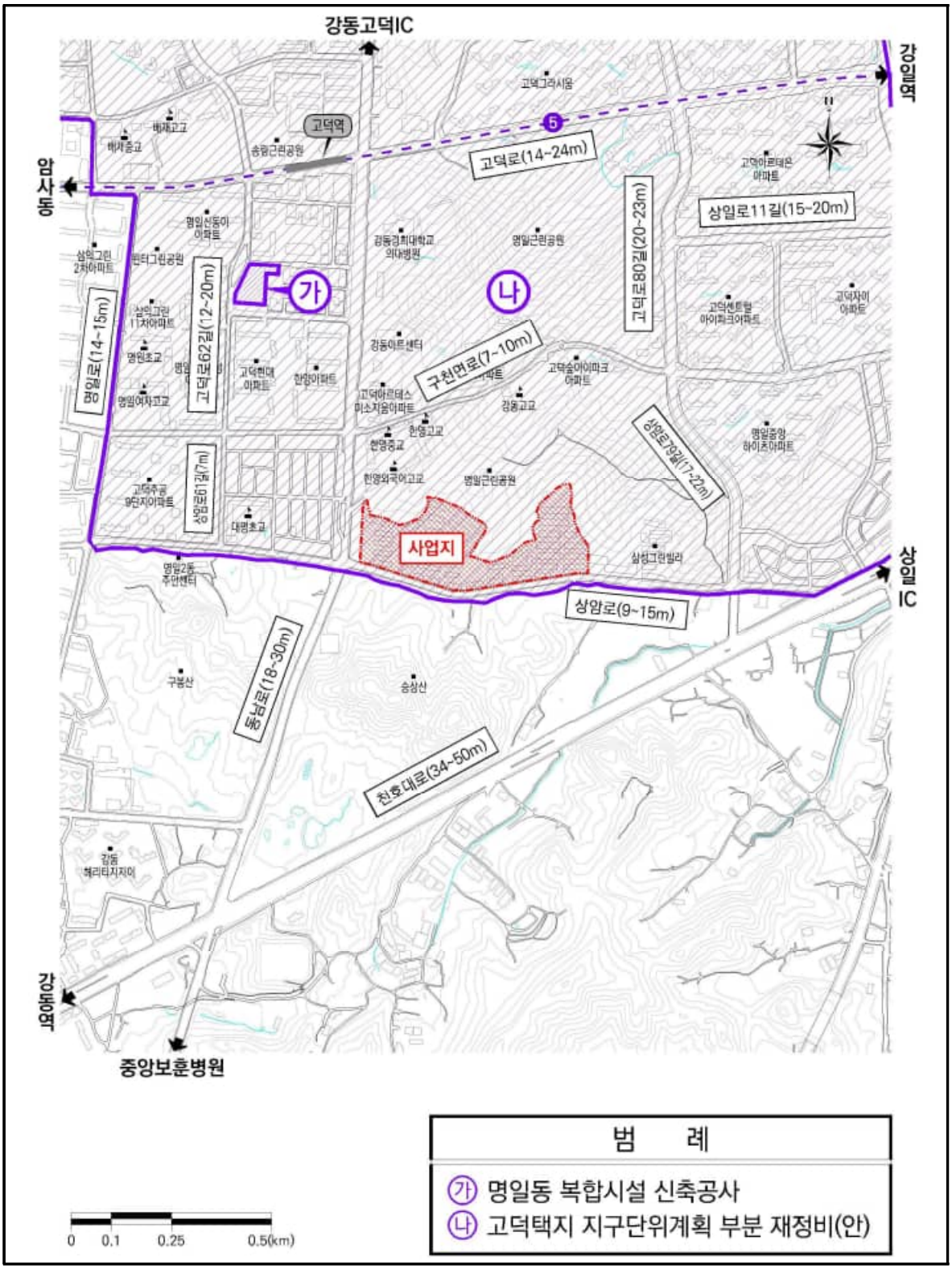
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(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



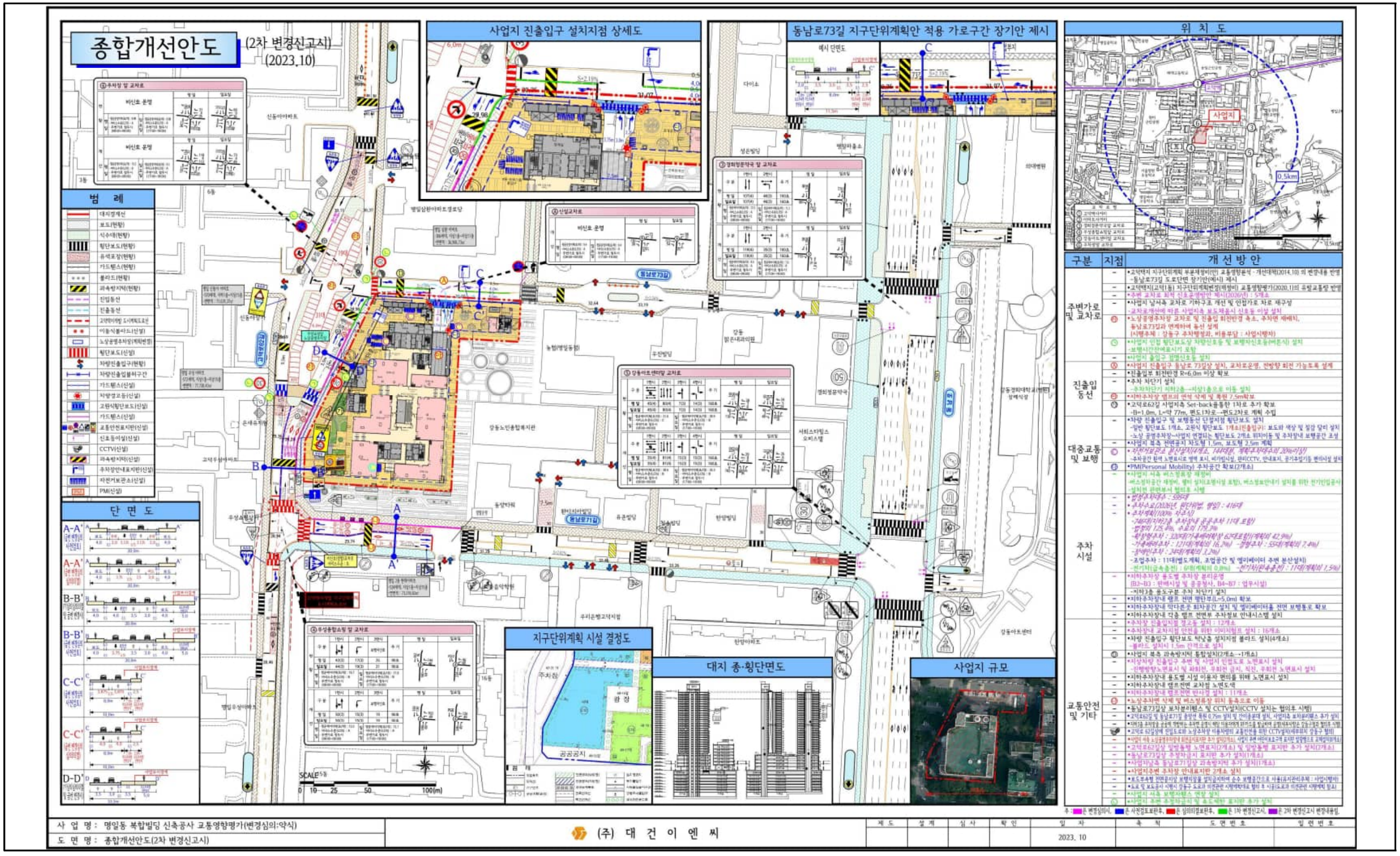
【 주변지역 개발계획 지점도 】

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



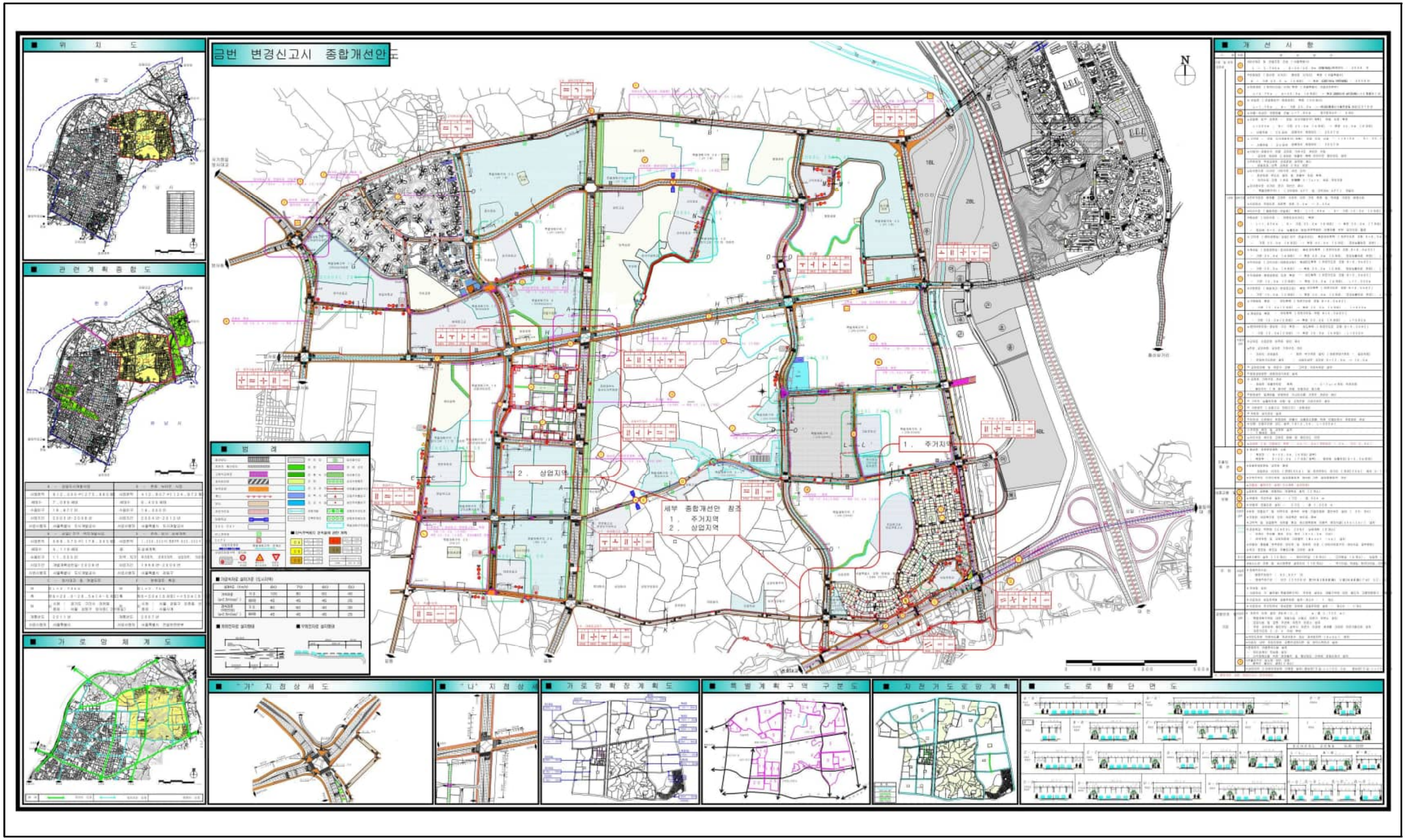
【 명일동 복합시설 신축공사 종합개선안도 】

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

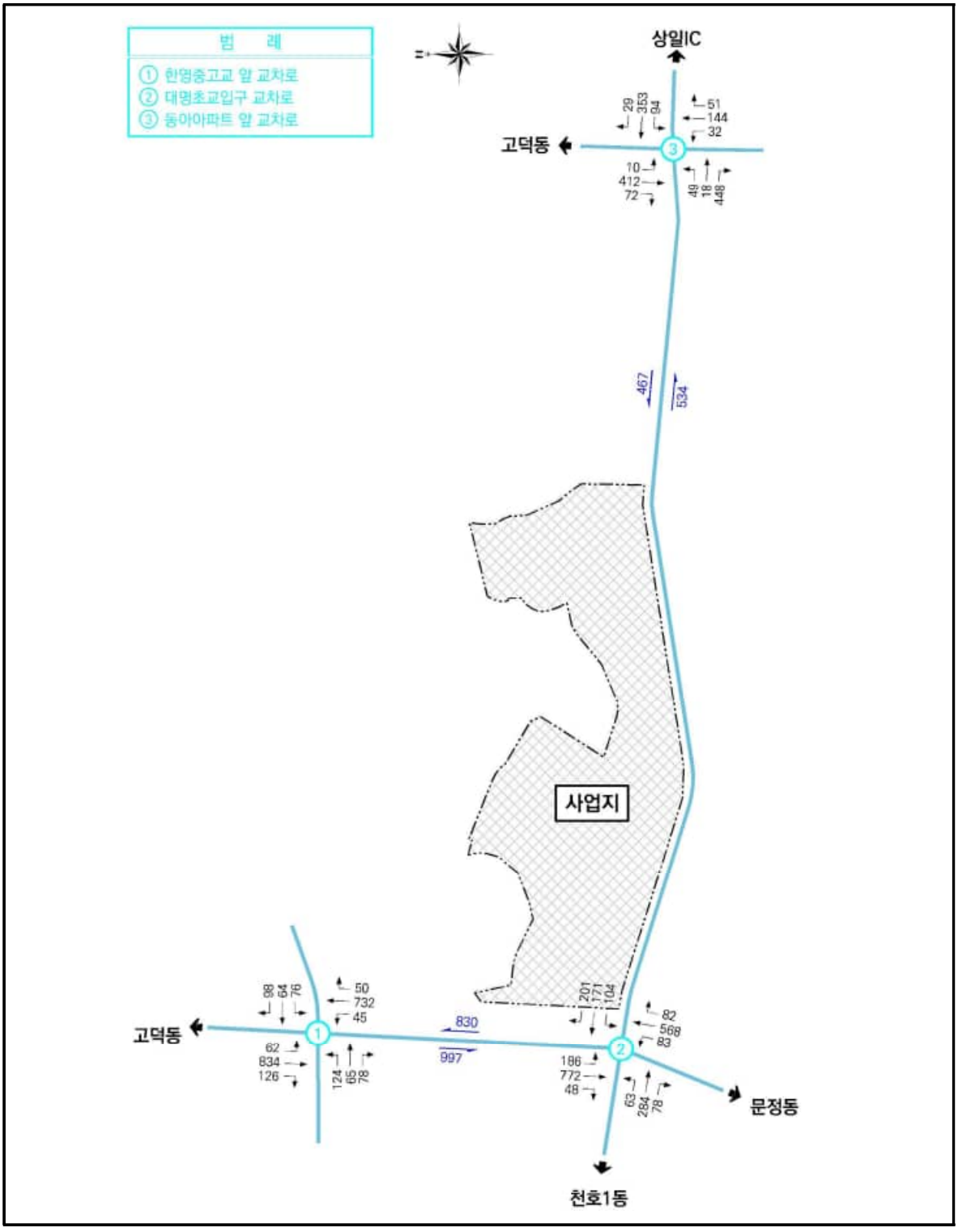
주 : 본 사업의 장래목표년도 주변가로 첨두시(08~09시)에 맞추어 보정한 수치임

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	194,042.06	142,345.00	336,387.06	1,513세대
근린생활시설	910.00	1,096.50	2,006.50	-
합 계	**194,952.06**	**143,441.50**	**338,393.56**	-

(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 (기부채납)	59	54	59.98	21.48	81.46	2.73	57.56	1.70	143.45
	74	7	74.99	26.54	101.53	3.41	71.97	2.13	179.04
	84	4	84.98	30.09	115.07	3.87	81.55	2.41	202.90
	소계	65	4,103.77	1,466.09	5,569.86	186.85	3,938.25	116.60	9,811.56
임대 (법적상한)	59	65	59.98	21.48	81.46	2.73	57.56	1.70	143.45
	74	10	74.99	26.54	101.53	3.41	71.97	2.13	179.04
	84	6	84.98	30.09	115.07	3.87	81.55	2.41	202.90
	소계	81	5,158.48	1,842.17	7,000.65	234.87	4,950.42	146.57	12,332.51
분 양	59	64	59.98	21.48	81.46	2.73	57.56	1.70	143.45
	74	64	74.99	26.54	101.53	3.41	71.97	2.13	179.04
	84	866	84.98	30.09	115.07	3.87	81.55	2.41	202.90
	114	212	114.65	40.72	155.37	5.22	110.03	3.26	273.88
	146	100	146.89	52.41	199.30	6.69	140.97	4.17	351.13
	168	61	168.78	61.88	230.66	7.68	161.97	4.80	405.11
	소계	1,367	131,521.14	46,780.42	178,301.56	5,988.28	126,216.34	3,736.84	314,243.02
합 계		**1,513**	**140,783.39**	**50,088.67**	**190,872.06**	**6,410.00**	**135,105.00**	**4,000.00**	**336,387.06**

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 8,023인/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	183	3.38	0.99	619	180	799
	주거3	957	3.74	0.98	3,574	933	4,507
	주거4	212	4.05	1.16	858	245	1,103
	주거5	100	4.16	1.14	416	114	530
	주거6	61	4.16	1.14	254	70	324
	소 계	**1,513**	-	-	**5,721**	**1,542**	**7,263**
근린생활시설		2,160.00	31.68	320.47	68	692	760
합 계		-	-	-	**5,789**	**2,234**	**8,023**

(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 7,968인/일로 예측되었음

【 장래목표년도 사업지 1일 총 활동인구 예측(2033년) 】

(단위 : 인/일)

구 분		세대수/연면적(㎡)	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	183	619	176	795
	주거3	957	3,574	909	4,483
	주거4	212	858	240	1,098
	주거5	100	416	111	527
	주거6	61	254	68	322
	소 계	**1,513**	**5,721**	**1,504**	**7,225**
근린생활시설		2,160.00	68	675	743
합 계		-	**5,789**	**2,179**	**7,968**

(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 24,576통행/일로 예측되었음

【 장래목표년도 사업지 1일 총 통행량 예측(2033년) 】

(단위 :통행/일)

구 분		세대수/ 연면적(㎡)	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	183	2,173	352	2,525
	주거3	957	12,545	1,818	14,363
	주거4	212	3,012	480	3,492
	주거5	100	1,460	222	1,682
	주거6	61	892	136	1,028
	소 계	**1,513**	**20,082**	**3,008**	**23,090**
근린생활시설		2,160.00	136	1,350	1,486
합 계		-	**20,218**	**4,358**	**24,576**

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) 】

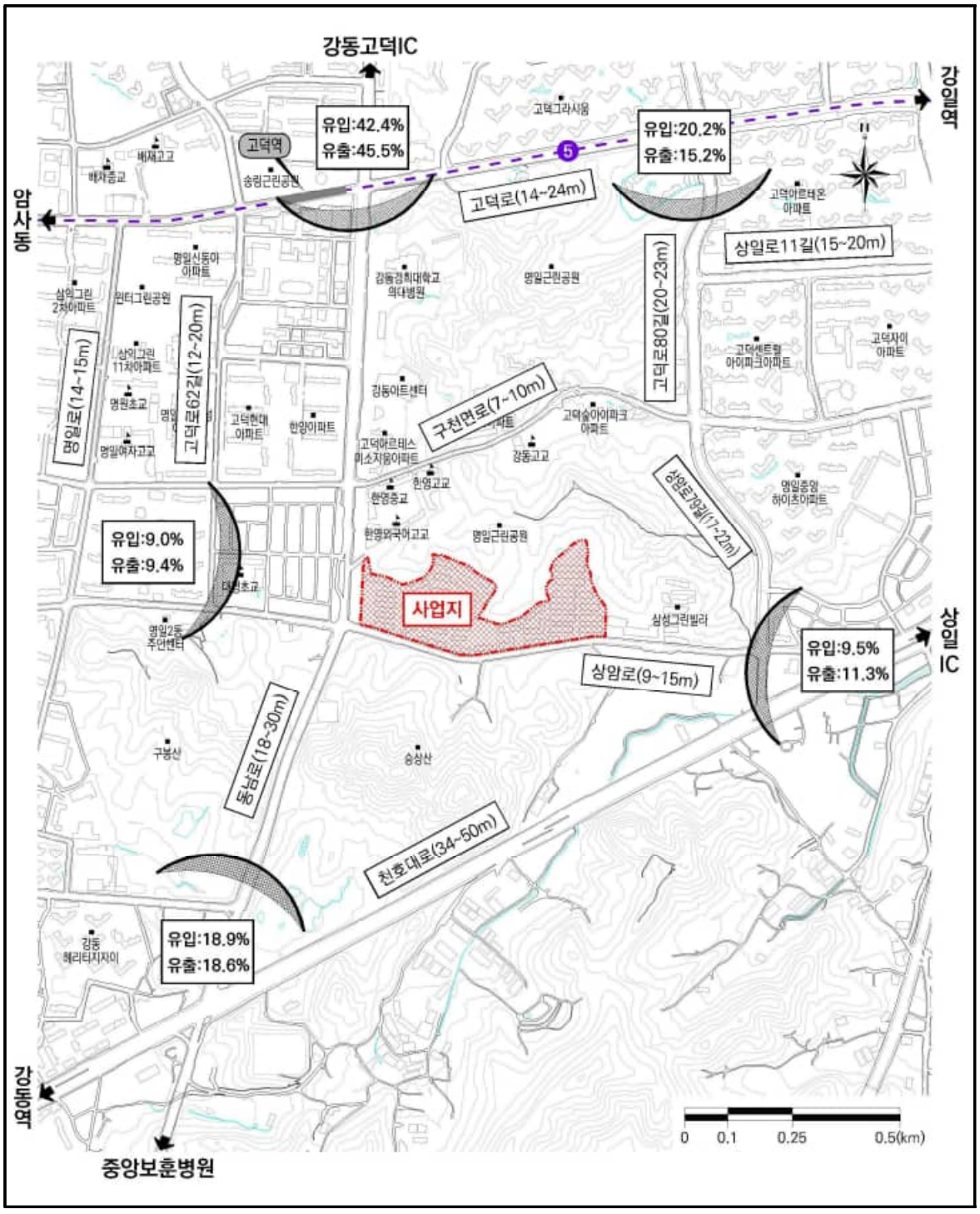
(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	-	506	-	276	19	51	-	-
07~08시	-	1,363	-	934	42	142	3	3
08~09시	-	1,732	-	1,071	114	184	35	20
09~10시	-	490	-	177	117	181	80	50
10~11시	-	216	-	58	136	208	105	77
11~12시	-	58	-	15	178	235	128	102
12~13시	-	18	13	-	208	226	128	122
13~14시	18	18	74	-	244	244	161	132
14~15시	27	13	111	-	295	268	177	158
15~16시	67	13	175	-	328	268	162	162
16~17시	175	9	306	-	331	268	156	167
17~18시	387	13	428	-	289	244	132	150
18~19시	1,098	22	486	-	274	205	111	137
19~20시	1,223	18	420	-	229	154	77	110
20~21시	945	9	316	-	142	96	42	77
21시 이후	558	-	202	-	66	38	7	37
합 계	**4,498**	**4,498**	**2,531**	**2,531**	**3,012**	**3,012**	**1,504**	**1,504**

구 분	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07시 이전	4	-	-	-
07~08시	15	-	4	7
08~09시	26	-	11	13
09~10시	16	-	23	20
10~11시	6	-	35	28
11~12시	1	-	51	46
12~13시	-	-	60	55
13~14시	-	-	56	59
14~15시	-	-	58	57
15~16시	-	-	61	60
16~17시	-	1	69	64
17~18시	-	4	71	72
18~19시	-	11	67	71
19~20시	-	15	57	61
20~21시	-	23	37	43
21시 이후	-	14	15	19
합 계	**68**	**68**	**675**	**675**

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	238	1	41	5	197	7	246	3	111	23	833	856
07~08시	19	669	4	119	14	587	17	721	10	353	64	2,449	2,513
08~09시	58	843	13	150	40	718	46	887	29	422	186	3,020	3,206
09~10시	75	283	17	52	50	207	57	260	37	116	236	918	1,154
10~11시	90	186	21	38	57	128	68	157	46	78	282	587	869
11~12시	113	143	27	32	74	96	85	114	59	71	358	456	814
12~13시	126	133	30	31	85	87	99	102	69	68	409	421	830
13~14시	161	143	39	33	120	94	137	110	96	73	553	453	1,006
14~15시	192	157	46	37	147	103	168	120	115	79	668	496	1,164
15~16시	220	160	52	37	177	104	204	121	140	81	793	503	1,296
16~17시	277	161	63	39	239	105	275	122	183	82	1,037	509	1,546
17~18시	350	151	74	36	304	99	359	118	220	79	1,307	483	1,790
18~19시	608	140	111	32	465	92	581	109	271	73	2,036	446	2,482
19~20시	618	112	108	26	456	74	579	87	245	59	2,006	358	2,364
20~21시	457	77	79	18	337	51	431	61	178	41	1,482	248	1,730
21시 이후	258	33	44	8	195	23	248	26	103	18	848	108	956
합 계	**3,629**	**3,629**	**729**	**729**	**2,765**	**2,765**	**3,361**	**3,361**	**1,804**	**1,804**	**12,288**	**12,288**	**24,576**

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	184	1	31	7	215	222
07~08시	15	518	3	88	18	606	624
08~09시	**44**	**652**	**9**	**110**	**53**	**762**	**815**
09~10시	55	218	13	38	68	256	324
10~11시	66	141	15	27	81	168	249
11~12시	84	107	19	23	103	130	233
12~13시	93	99	21	22	114	121	235
13~14시	120	107	27	23	147	130	277
14~15시	143	117	32	26	175	143	318
15~16시	165	118	37	26	202	144	346
16~17시	210	119	46	26	256	145	401
17~18시	267	113	54	25	321	138	459
18~19시	467	104	80	23	547	127	674
19~20시	476	83	79	18	555	101	656
20~21시	352	58	57	13	409	71	480
21시 이후	200	25	32	6	232	31	263
합 계	**2,763**	**2,763**	**525**	**525**	**3,288**	**3,288**	**6,576**
공동주택							
구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시 이전	5	184	1	31	6	215	221
07~08시	11	517	2	88	13	605	618
08~09시	**36**	**650**	**8**	**110**	**44**	**760**	**804**
09~10시	47	214	11	37	58	251	309
10~11시	58	136	13	26	71	162	233
11~12시	74	99	17	21	91	120	211
12~13시	82	89	19	20	101	109	210
13~14시	110	96	25	21	135	117	252
14~15시	132	106	30	24	162	130	292
15~16시	154	107	35	24	189	131	320
16~17시	197	107	43	24	240	131	371
17~18시	254	99	51	22	305	121	426
18~19시	455	89	78	20	533	109	642
19~20시	466	69	77	15	543	84	627
20~21시	346	44	56	10	402	54	456
21시 이후	197	18	31	4	228	22	250
합 계	**2,624**	**2,624**	**497**	**497**	**3,121**	**3,121**	**6,242**

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	4	1	1	-	5	1	6
08~09시	**8**	**2**	**1**	**-**	**9**	**2**	**11**
09~10시	8	4	2	1	10	5	15
10~11시	8	5	2	1	10	6	16
11~12시	10	8	2	2	12	10	22
12~13시	11	10	2	2	13	12	25
13~14시	10	11	2	2	12	13	25
14~15시	11	11	2	2	13	13	26
15~16시	11	11	2	2	13	13	26
16~17시	13	12	3	2	16	14	30
17~18시	13	14	3	3	16	17	33
18~19시	12	15	2	3	14	18	32
19~20시	10	14	2	3	12	17	29
20~21시	6	14	1	3	7	17	24
21시 이후	3	7	1	2	4	9	13
합 계	**139**	**139**	**28**	**28**	**167**	**167**	**334**

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	44	652	9	110	53	762	815
1일 발생교통량	2,763	2,763	525	525	3,288	3,288	6,576

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

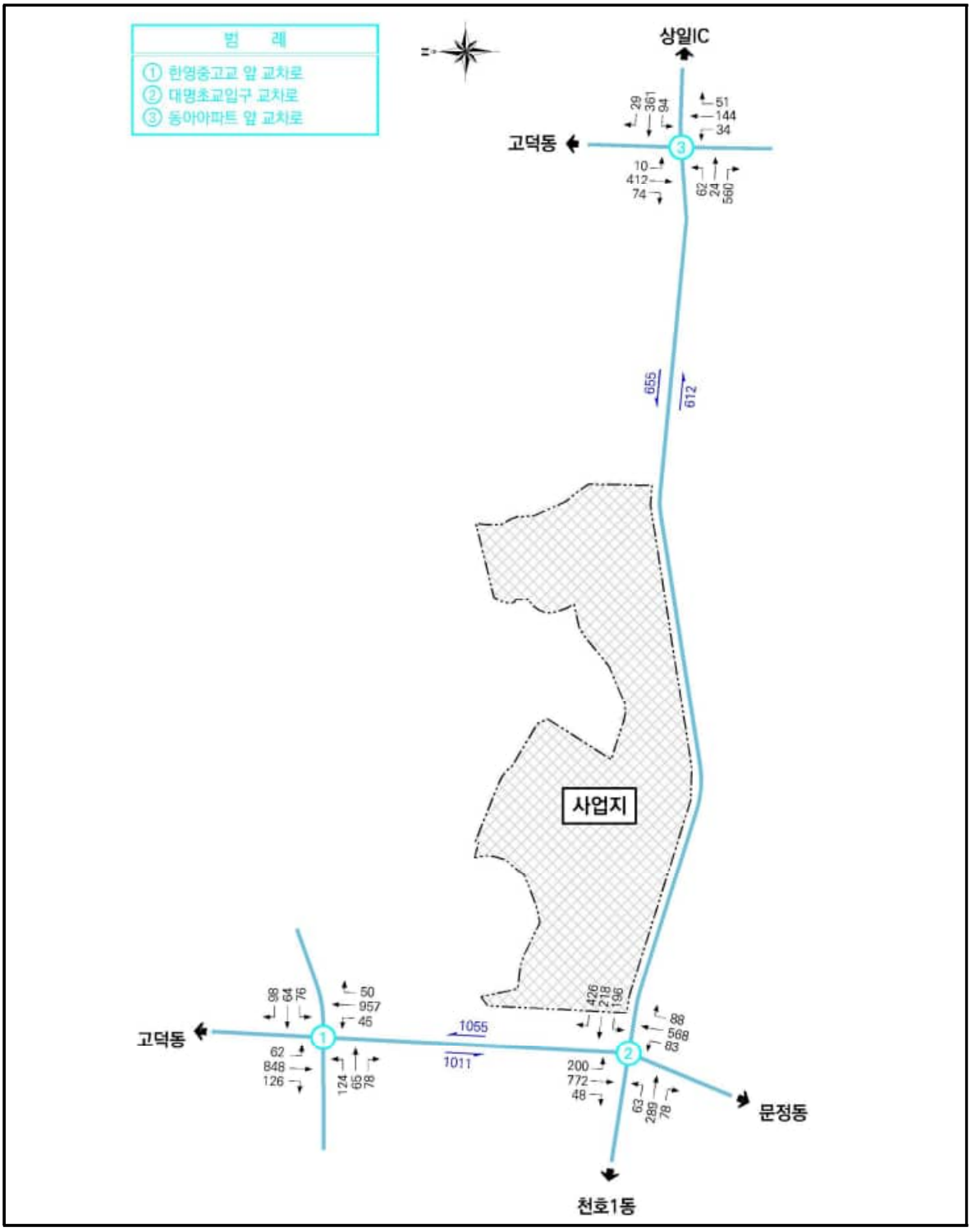
  - 대상지역 주변 유사시설의 차량의 방향별 분포비율을 조사하여 사업대상지에서 발생될 교통량을 유사시설의 방향별 분포비율에 따라 배분하는 방법

  - 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	2,597	41.65	C
② 대명초교입구교차로	3,034	48.91	C
③ 동아아파트앞교차로	1,855	37.61	C

3.3 주차수요 예측

3.3.1 법정주차대수 산정

▪ 본 사업지의 법정주차대수는 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2023.12.29..』 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 (2023.12.29.)』

【 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, 2024.01.02.』

▪ 본 사업지 법정주차대수는 총 1,995대(공동주택 1,979대, 근린생활시설 16대)로 산정되었음

【 사업지 법정주차대수 산정 】

구 분		세대수/ 연면적(㎡)	전용면적 (㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	산정기준		법정주차(대)		
					면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용대수
공동 주택	59형	54	59.98	3,238.92	1/75	1/0.8	43.2	43.2	43.2
	74형	7	74.99	524.93	1/75	1/1.0	7.0	7.0	7.0
	84형	4	84.98	339.92	1/75	1/1.0	4.5	4.0	4.5
	59형	65	59.98	3,898.70	1/75	1/0.8	52.0	52.0	52.0
	74형	10	74.99	749.90	1/75	1/1.0	10.0	10.0	10.0
	84형	6	84.98	509.88	1/75	1/1.0	6.8	6.0	6.8
	59형	64	59.98	3,838.72	1/75	1/0.8	51.2	51.2	51.2
	74형	64	74.99	4,799.36	1/75	1/1.0	64.0	64.0	64.0
	84형	866	84.98	73,592.68	1/75	1/1.0	981.2	866.0	981.2
	114형	212	114.65	24,305.80	1/65	1/1.0	373.9	212.0	373.9
	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	**1,513**	**1,090.17**	**140,783.39**	-	-	**1,978.2**	**1,476.4**	**1,979대**
근린생활시설		2,160.00		2,160.00		1/134		16.1	**16대**
합 계		**1,995대**							

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 2,115대로 예측되었음

【 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2033년) 】

구 분		세대수/ 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율	주차수요(대)
공동주택	주거2	183	1.21	1.00	221
	주거3	957	1.37	1.00	1,311
	주거4	212	1.48	1.00	314
	주거5	100	1.56	1.00	156
	주거6	61	1.56	1.00	95
	소 계	**1,513**	-	-	**2,097**
근린생활시설		2,160.00	7.34	0.90	18
합 계		-	-	-	**2,115**

3.3.3 주차수요 종합검토

가. 주차수요 종합검토

- 본 사업지는 총 3,049대의 주차대수를 계획하였으며, 이는 법정주차대수 1,995대의 152.83%, 장래목표년도(2033년) 주차수요 2,115대의 144.16%를 확보한 사항으로 장래 주차수급상의 문제는 없을 것으로 판단됨

【 주차수요 종합검토 】

구 분	법정주차 (대)	계획주차 (대)	주차수요(대)	확보비율(%)	
			원단위법	법정기준	수요기준
공동주택	1,979	3,026	2,097	152.91	144.30
근린생활시설	16	23	18	143.75	127.78
합 계	**1,995**	**3,049**	**2,115**	**152.83**	**144.16**

제4장 교통처리계획

4.1 교통처리계획(안)

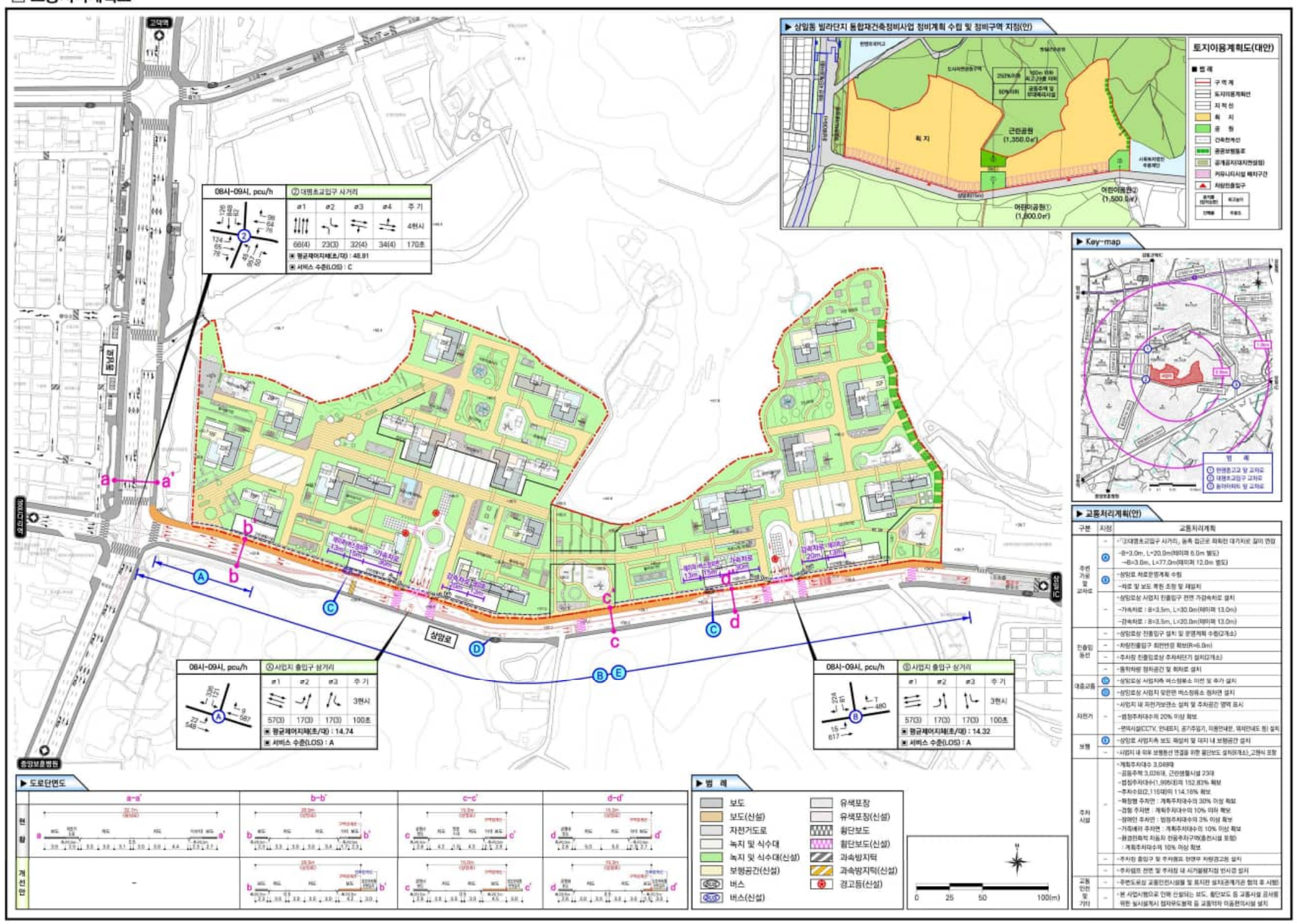
【 교통처리계획(안) 】

구분	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	◦「②대명초교입구 사거리」 동측 접근로 좌회전 대기차로 길이 연장
	Ⓐ	-B=3.0m, L=20.0m(테이퍼 6.0m 별도)→B=3.0m, L=77.0m(테이퍼 12.0m 별도)
	Ⓑ	◦ 상암로 차로운영계획 수립
		-차로 및 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 보도 재설치 및 대지 내 보행공간 설치
	-	◦ 사업지 내·외부 보행동선 연결을 위한 횡단보도 설치(8개소)_고원식 포함
주차 시설	-	◦ 계획주차대수 3,049대 -공동주택 3,026대, 근린생활시설 23대 -법정주차대수(1,995대)의 152.83% 확보 -주차수요(2,115대)의 144.16% 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
	-	◦ 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(`26.02)

▣ 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 통합재건축정비사업
  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 표준품셈 산정이 책정되어 있지 않은 제11절 도시경관내의 시설경관계획 내용과 같으며, 시설경관계획은 단위시설 및 개별건축에 대한 경관성검토 및 경관계획수립을 말하며 구체적인 경관지침 및 경관개발사업 요소가 포함된다

【경관성검토 추진절차】

경관 현황 조사분석	• 상위계획 및 관련계획검토 • 경관현황자료수집 및 조사 • 종합분석(경관구조, 경관문제 및 잠재력 분석)
사업계획 분석	• 사업개요 • 시뮬레이션 여건 분석
조망점 선정	• 가시권 분석 • 근경, 중경, 원경을 고려한 조망점 선정
경관시뮬레이션 분석	• 주요 조망점에서의 경관시뮬레이션 작성 • 사업 전·후 경관비교 및 분석
경관종합평가	• 경관영향 요인 분석 • 경관저해요인에 대한 저감방안 수립
성 과 품 작 성	

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>

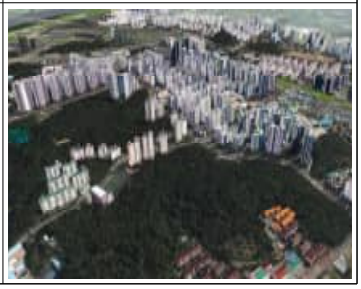


나. 경관자원 및 특성분석

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 통합재건축정비사업 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

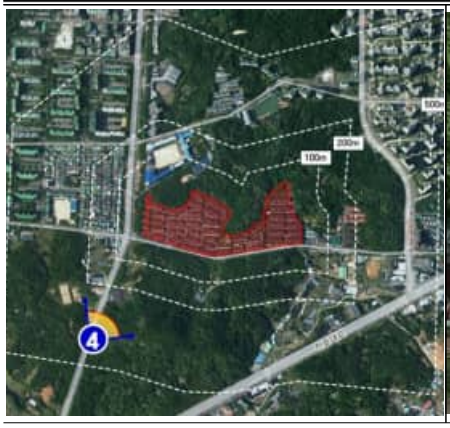
조망점 3





- 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

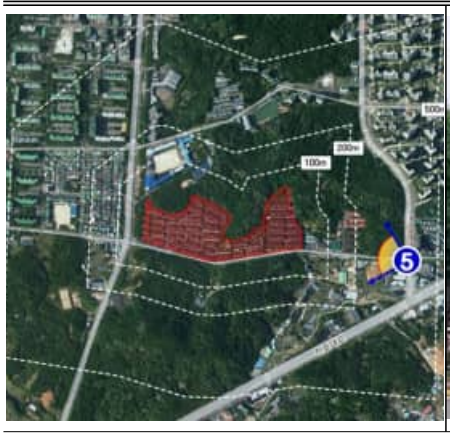
조망점 4





- 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

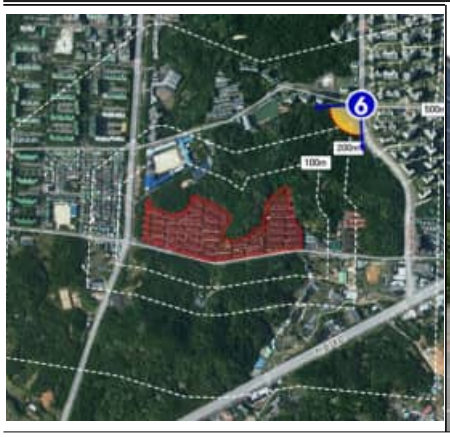
조망점 5





- 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

기본방향

- 공간을 담은 경관 : 만남의 즐거움을 다양한 장소에서 누리는 쾌적한 단지
- 사람을 배려하는 경관 : 안전하고 편리한 동선과 특화된 공간을 함께 공유하는 단지
- 자연을 닮은 경관 : 삶의 이야기와 아름다운 자연의 풍경을 내부로 끌어안은 단지

“즐거움, 감성, 생명력이 흐르는 단지설계로 다양한 환경을 통한 활기찬 삶의 이야기”



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 조망 될 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 조망 될 것으로 예상됨
- 향후 가로경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

【조망점3】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



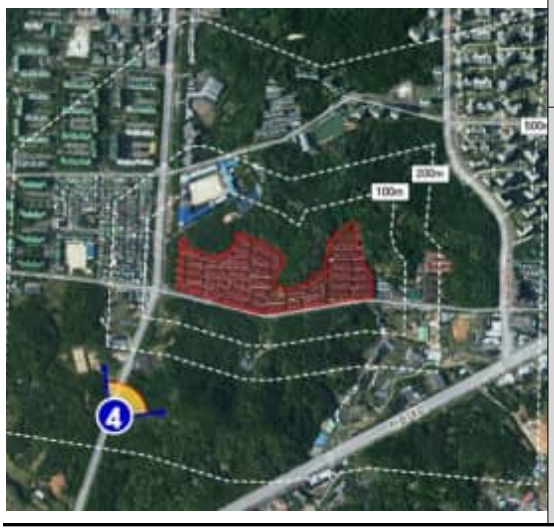
현황	위치	시거리	분류
	대상지 북서측 한영중 · 고교앞 사거리	180	중경

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	



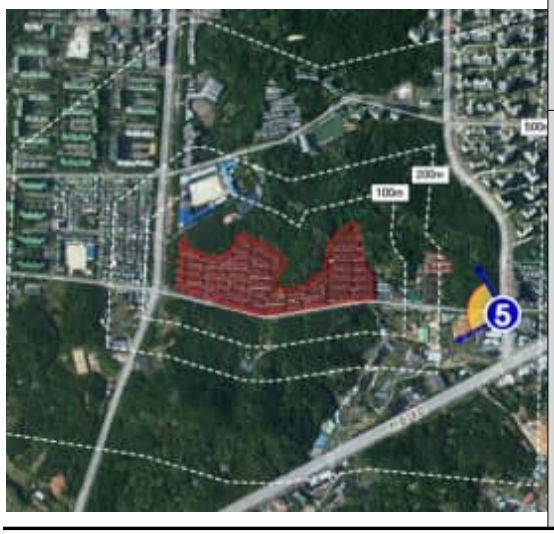
현황	위치	시거리	분류
	대상지 남서측 동남로	360	원경

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	



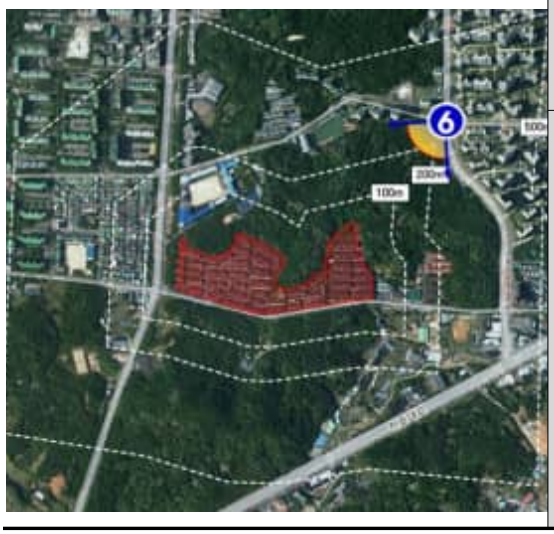
현황	위치	시거리	분류
	대상지 동측 동아아파트앞 사거리	350	원경

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

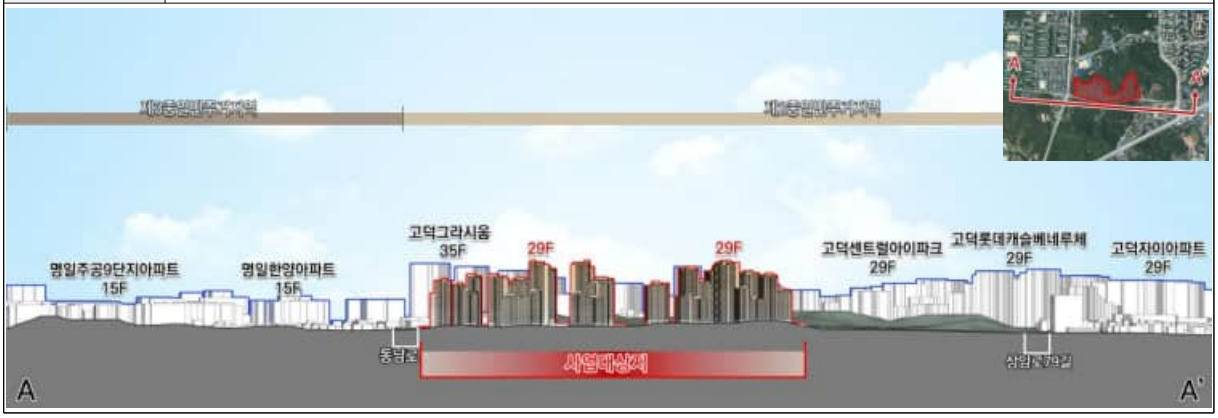
분석

- 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

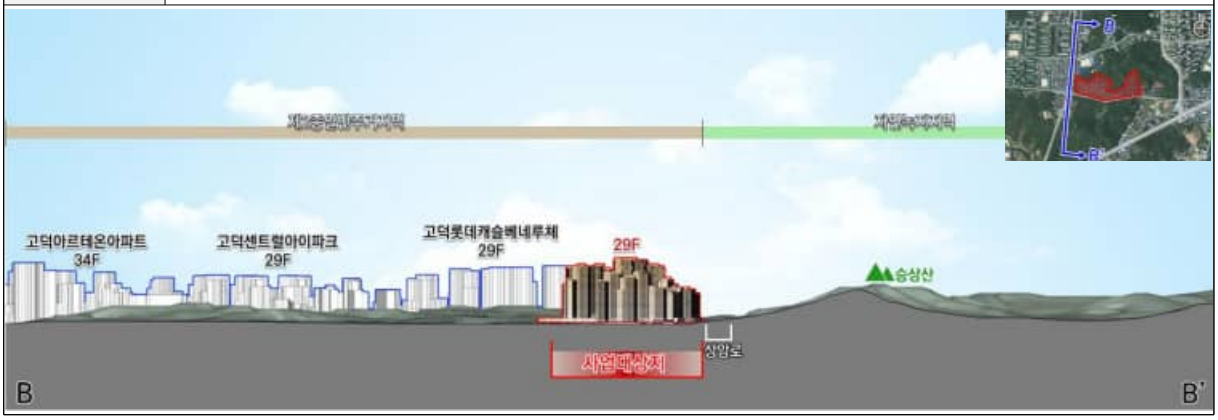
1) A-A’ 스카이라인

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, 고더롯데캐슬베네루체, 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



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	-	-	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·불량 여부	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·불량 여부	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

토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

정비계획 수립을 위한 추정분담금 검증심의

(상일동 빌라단지 통합재건축정비사업)

2026. 01. 27

※ 본 검증은 2026년 01월 현 시점에서 정비계획을 기준으로 실시한 추정분담금 검증으로서, 향후 사업계획 변경, 시장여건, 정부정책, 인허가조건 등에 따라 사업계획, 분양수입 및 사업비가 변경될 수 있음.

목 차

○ 추정분담금 검증 비교표

○ 보고서 결과 요약

1. 정비계획 및 건축계획

2. 종전자산 추정

3. 종후자산(분양수입 등) 추정

4. 정비사업비 추정

5. 사업성분석 및 추정분담금

○ 추정분담금 검증 비교표

▮ 단계별 비교표

항 목	1차 정비구역지정 단계 2026년 01월	2차 조합설립인가 단계	3차 사업시행계획인가 단계	4차 관리처분계획인가 단계
A. 종후자산(천원)	2,782,979,329 (일반분양가 평균 : 5,500만원/3.3㎡)	-	-	-
B. 사 업 비(천원)	1,410,934,978 (공사비 : 950만원/3.3㎡)	-	-	-
C. 종전자산(천원)	1,247,825,212	-	-	-
비 례 율(%)	109.95%	-	-	-

※ 본 검증은 2026년 01월 현 시점에서 정비계획을 기준으로 실시한 추정분담금 검증으로서 향후 사업계획 변경, 시장여건, 정부정책, 인허가조건 등에 따라 사업계획, 분양수입 및 사업비가 변경될 수 있음.

토지등소유자 종전자산가치

구분		토지			건물			소계(천원)	평균단가 (소계/토지면적)
		면적 (㎡)	필지수	가액 (천원)	면적 (㎡)	개수	가액 (천원)		
사유지	연립주택	78,303.2	5	–	87,397.21	43	1,299,803,514	1,299,803,514	16,866
	연립주택 상가					3	13,696,709	13,696,709	11,060
	소계	78,303.2	5	–	87,397.21	46	1,313,500,223	1,313,500,223	16,775
국공유지		4,337.5	3	24,089,754	–	–	–	24,089,754	5,554
합계		82,640.7	8	24,089,754	87,397.21	46	1,313,500,223	1,337,589,987	16,186

무상양도양수 및 매입대상 종전자산 추정

무상양도양수 및 매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 추정액 (천원)	24,089,754
청산대상자 추정액 (천원)	65,675,011 (국공유지 제외 추정액의 5%)

종전자산가치 추정

※ 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액 – 무상양도양수 및 매입대상 국공유지 추정액 – 청산대상자 추정액 = 1,247,825,212천원

추정비례율 산정

항목			금액 (천원)	비율(%)	산 출 근 거
종후 자산 (수입)	분양주택	조합원분양	920,013,774	33.06%	종후자산(분양수입)
		보류지	5,394,000	0.19%	종후자산(분양수입)
		일반분양	1,833,933,124	65.90%	종후자산(분양수입)
	근린생활시설	조합원분양	13,600,000	0.49%	종후자산(분양수입)
		일반분양	-	0.00%	종후자산(분양수입)
	국민주택규모주택		11,802,139	0.42%	종후자산(분양수입)
	매출부가세		-1,763,708	-0.06%	종후자산(분양수입)
	소계		2,782,979,329	100.00%	-

추정비례율 산정

항목		금액 (천원)	비율(%)	산 출 근 거
사업비 (지출)	공사비	1,008,319,562	71.46%	건축 및 부대시설공사비 등
	보상비	78,810,013	5.59%	청산대상자 청산금 등
	관리비	8,304,897	0.59%	조합 운영비, 신탁등기비, 소송비용 등
	설계비	21,746,598	1.54%	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 기타 설계용역관련비용 등
	감리비	18,619,160	1.32%	건축, 전기, 소방, 정보통신 등
	부대경비	213,424,287	15.13%	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
	예비비	61,710,461	4.37%	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
	소 계	1,410,934,978	100.00%	-
종전자산(출자금) 평가금액		1,247,825,212	-	청산자 및 국공유지 평가 금액 제외
추정비례율		109.95%	-	(종후자산 – 사업비) / 종전자산

개별분담금 추정

(단위 : 천원)

종전 추정				약식감정평가방식 적용					
종전추정금액(천원)(예시)				1,500,000	2,000,000	2,500,000	3,000,000	3,500,000	4,000,000
추정 비례율				109.95%					
예상 분양기준가액(천원)				1,649,250	2,199,000	2,748,750	3,298,500	3,848,250	4,398,000
예상 분담금	종후 (공급평)	종후 (전용㎡)	조합원 분양가	부담금(환급금)					
	24.6평형	59.98	1,348,500	-300,750	-850,500	-1,400,250	-1,950,000	-2,499,750	-3,049,500
	30.7평형	74.99	1,568,677	-80,573	-630,323	-1,180,073	-1,729,823	-2,279,573	-2,829,323
	34.8평형	84.98	1,661,359	12,109	-537,641	-1,087,391	-1,637,141	-2,186,891	-2,736,641
	47.0평형	114.65	2,084,508	435,258	-114,492	-664,242	-1,213,992	-1,763,742	-2,313,492
	60.3평형	146.89	2,498,377	849,127	299,377	-250,373	-800,123	-1,349,873	-1,899,623
	69.8평형	168.78	2,738,708	1,089,458	539,708	-10,042	-559,792	-1,109,542	-1,659,292

※ 환급금(-), 분담금(+)

※ 본 개별분담금은 2026년 01월 현 시점에서 정비계획을 기준으로 재건축부담금을 포함하지 않은 추정값으로 향후 사업계획, 시장여건, 정부정책, 인허가 조건의 변경 등에 따라 변동될 수 있음.

※ 재건축부담금 추정액은 조합원 1인당 평균 약 208,400천원(향후 사업계획, 시장여건, 정부정책, 인허가 조건의 변경 등에 따라 변동)이며, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조의2에 따라 보유기간 등의 요건에 해당하는 경우 감경될 수 있음.

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

1. 정비계획 및 건축계획

(단위 : ㎡, 3.3058㎡)

1. 정비계획 및 건축계획

사업개요

사 업 명			상일동 빌라단지 통합재건축정비사업	
위 치			서울특별시 강동구 상일동 174번지 일대	
지 역			제2종일반주거지역, 자연녹지지역	
지 구			-	
시 행 자			상일동 빌라단지 통합재건축정비사업 추진준비위원회	
정비사업의 종류			재건축정비사업	
대지 면적	계		82,640.70㎡	100.00%
	택지 면적	공동 주택	공동 주택용지	77,990.70㎡	94.37%
			소계	77,990.70㎡	94.37%
	정비 기반 시설	공원		4,650.00㎡	5.63%
		도로		-	0%
		소계		4,650.00㎡	5.63%
용 도			공동주택(아파트) 및 부대복리시설	

위치 및 주변현황



사업추진경과

일 자	내 용	비 고
2025.01.16	정비구역지정업무 용역계약	-
2025.04.21	신속통합기획 자문사업 신청(동의율 : 68%) (준비위 → 강동구)	-
2025.07.14	서울시 입체공원 사전컨설팅(회의) 개최	-
2025.08.04	강동구 공공시설 수요조사 결과 알림(경로당 필요)	-
2025.08.26	신속통합기획 자문사업 1차 자문회의 개최	-
2025.09.30	신통 1차 자문회의 결과 조치계획서 제출 (준비위 → 강동구)	-
2025.11.10	신통 2차 자문회의 개최요청(강동구 → 서울시)	-
2025.11.25	신속통합기획 자문사업 2차 자문회의 개최	-
2025.12.04	자문회의 결과 통보 (강동구 → 준비위)	-
2025.12.09 ~ 29	서울시, 강동구 조치계획 협의	-
2025.12.30	신통 2차 자문회의 결과 조치계획서 제출 (준비위 → 강동구)	-

사업추진경과(향후 계획)

일 자	내 용	비 고
2026.01.27	추정분담금 검증위원회 개최	-
2026.02 ~ 03	주민공람 및 주민설명회 시행 / 관련부서 · 기관 협의	-
2026.03	구의회 의견청취	-
2026.04 ~ 05	주민의견 · 관련부서 의견 반영, 제3차 신통자문 시행	-
2026.05 ~ 06	서울시 도시계획위원회 심의	-
2026.06 ~ 07	정비구역 지정 및 정비계획 결정고시	-
~ 2027	조합설립인가	-
~ 2028	통합심의 및 사업시행인가	-
~ 2029	관리처분계획인가	-
2030 ~	이주/착공/분양	-
2035 ~	준공/입주	

※ 상기 향후 계획(안)은 사업추진 과정에서 변경될 수 있습니다.

구역현황

구 분	사유지	국·공유지	계	구 분	주거용	비주거용	계
토지 현황	78,303.20	4,337.50	82,640.70	건축물 현황	86,050.18	1,347.03	87,397.21
비율	94.75%	5.25%	100.00%	비율	98.46%	1.54%	100.00%

토지등소유자 현황

토지등소유자 : 522명 [사유지 521명(99.8%), 국공유지 1명(0.2%)],

= 분양대상 : 495명 94.8% [연립주택 473명(90.6%), 상가 22명(4.2%)],

청산대상자 : 26명 5.0% [연립주택 25명(4.8%), 상가 1명(0.2%)]

구역현황 전경 및 주위사진









정비구역 결정(안)

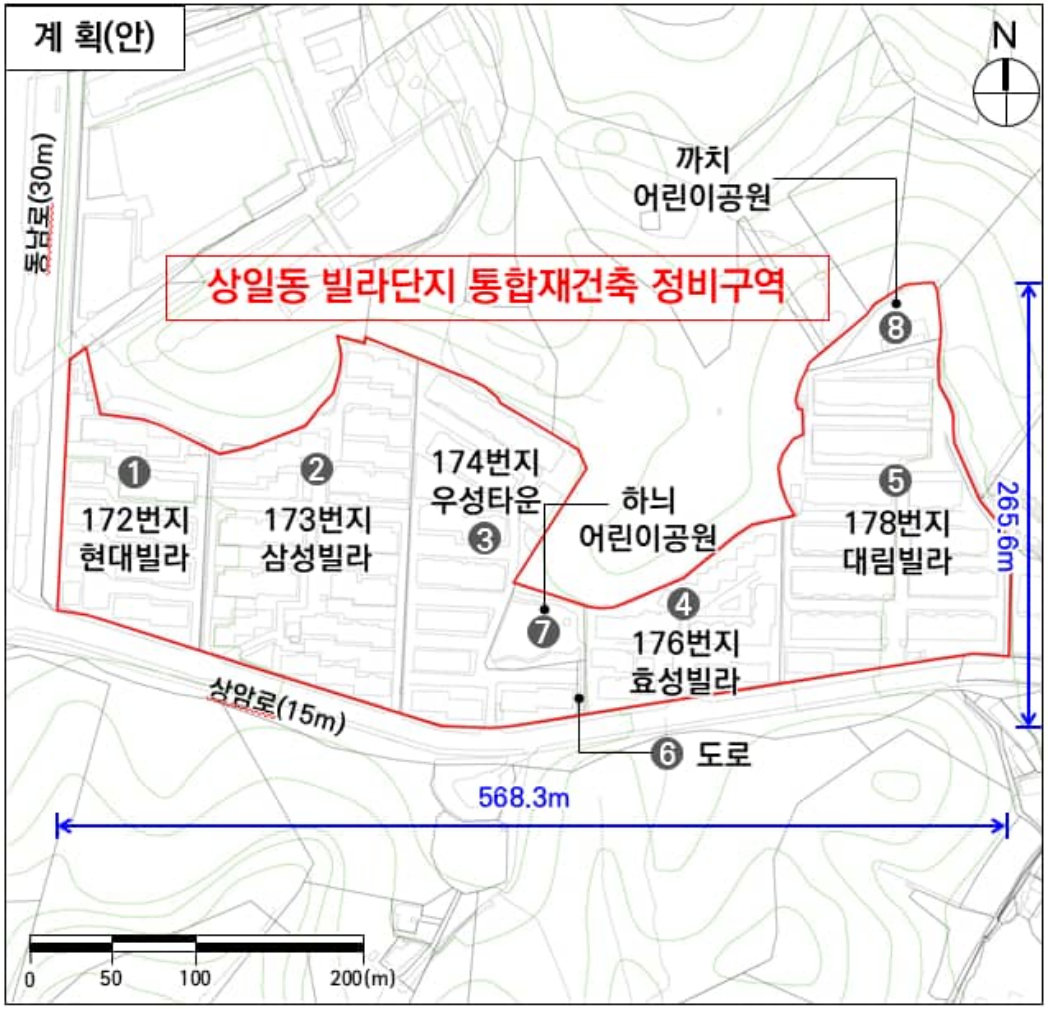
구 분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)
신설	상일동 빌라단지 통합재건축 정비구역	강동구 상일동 174번지 일대	82,640.7

■ 정비구역 신설사유서

변경사유
• 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보를 위하여 통합하여 정비구역 지정 • 광역녹지축 연계 및 접근성 개선을 위한 기존 공원, 도로 포함 정비

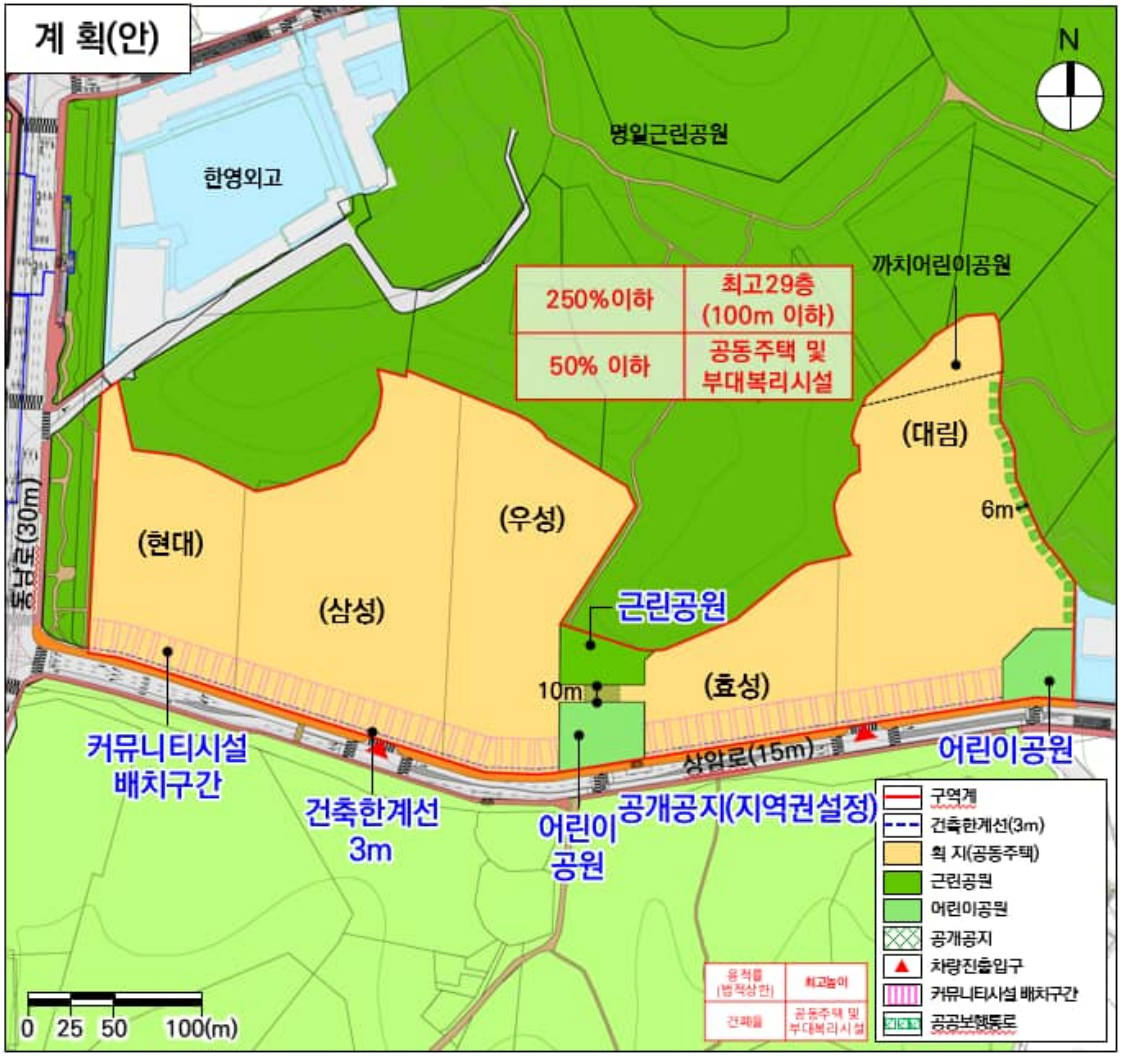
■ 편입 필지 현황

연 번	지 번	소유자	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)
합 계			82,640.7	82,640.7
1	172 대	사유지	11,017.2	11,017.2
2	173 대	사유지	20,490.4	20,490.4
3	174 대	사유지	16,143.7	16,143.7
4	176 대	사유지	9,058.8	9,058.8
5	178 대	사유지	21,593.1	21,593.1
6	174-1 도	구유지	138.5	138.5
7	175 공	구유지	2,233.2	2,233.2
8	177 공	구유지	1,965.8	1,965.8



토지이용계획(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 건축물 환산면적 : 공공주택 환산면적
		ⓐ 공원	4,650.00㎡	
		ⓑ 토지지분	2,228.36㎡	
	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	



건축개요

사 업 명	상일동 빌라단지 통합재건축정비사업			
대 지 위 치	서울특별시 강동구 상일동 174번지 일대			
구 역 면 적	82,640.70㎡			
지 역 지 구	제2종일반주거지역, 자연녹지지역			
대 지 면적	77,990.70㎡			
건 축 면 적	17,210.00㎡			
연 면 적	계 : 338,393,56(100.00%)	지상 : 194,952.06㎡ (57.61%)	지하 : 143,441.50㎡(42.39%)	
건 폐 율	22.07%	용 적 률	249.97%	
주 차 계 획	아파트 : 3,026대, 근린생활시설 : 23대			
규 모	아파트 1,513세대(분양세대 : 1,367세대, 임대주택 : 146세대) 19개동, 지하 3층 ~ 지상 29층			

용도별 면적표

용 도	연 면 적	비율	비고
공동주택	336,387.06㎡	99.41%	-
근린생활시설	2,006.50㎡	0.59%	-
합 계	338,395.56㎡	100.00%	-

공동주택 공급계획

주택형		건립세대 및 공급계획(세대)					
주거전용면적(㎡)		소계	조합원	보류지	일반분양	기부채납임대	법정상한임대
59		183	19	4	41	54	65
74		81	25	-	39	7	10
84		876	193	-	673	4	6
114		212	154	-	58	-	-
146		100	46	-	54	-	-
168		61	36	-	25	-	-
합계	계	1,513	473	4	890	65	81
	비율	100.00%	31.26%	0.26%	58.82%	4.30%	5.35%

※ 조합원 분양 타입은 아파트 분양희망평형 설문조사 결과를 참고하여 배분

※ 보류지 : 「도시 및 주거환경정비법」 제79조 제4항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제44조 의거. 토지등소유자 분양세대 수의 1%의 범위 내로써 4세대를 배분함.

공동주택 면적표

(단위 : ㎡)

주택형 주거전용면적(㎡)		세대별 주택공급면적(A)			기타공용면적(B)	계약면적 (A+B)	비고
		소계	주거전용	주거공용			
59		81.46	59.98	21.48	61.99	143.45	-
74		101.53	74.99	26.54	77.51	179.04	
84		115.07	84.98	30.09	87.83	202.90	-
114		155.37	114.65	40.72	118.51	273.88	-
146		199.30	146.89	52.41	151.83	351.13	-
168		230.66	168.78	61.88	174.45	405.11	-
합계	계	190,872.06	140,783.39	50,088.67	145,515.00	336,387.06	-
	비율	100.00%	73.76%	26.24%	-	-	-

근린생활시설 공급계획 및 면적표

(단위 : ㎡)

구분	층별	공급계획		조합원분양분		일반분양분		비고
		전용면적	계약면적	전용면적	계약면적	전용면적	계약면적	
근린생활시설	1층	800.00	910.00	800.00	910.00	-	-	-
	지층	-	1,096.50	-	1,096.50	-	-	-
	합계	800.00	2,006.50	800.0	2,006.50	-	-	-

※ 지층은 기전실 및 지하주차장이며, 전용면적은 분양계획 미수립으로 전용률 약 40% 및 층수 1층으로 구분하였음.

※ 근린생활시설 배분은 조합원 분양 100%로 하였음.

단지배치도

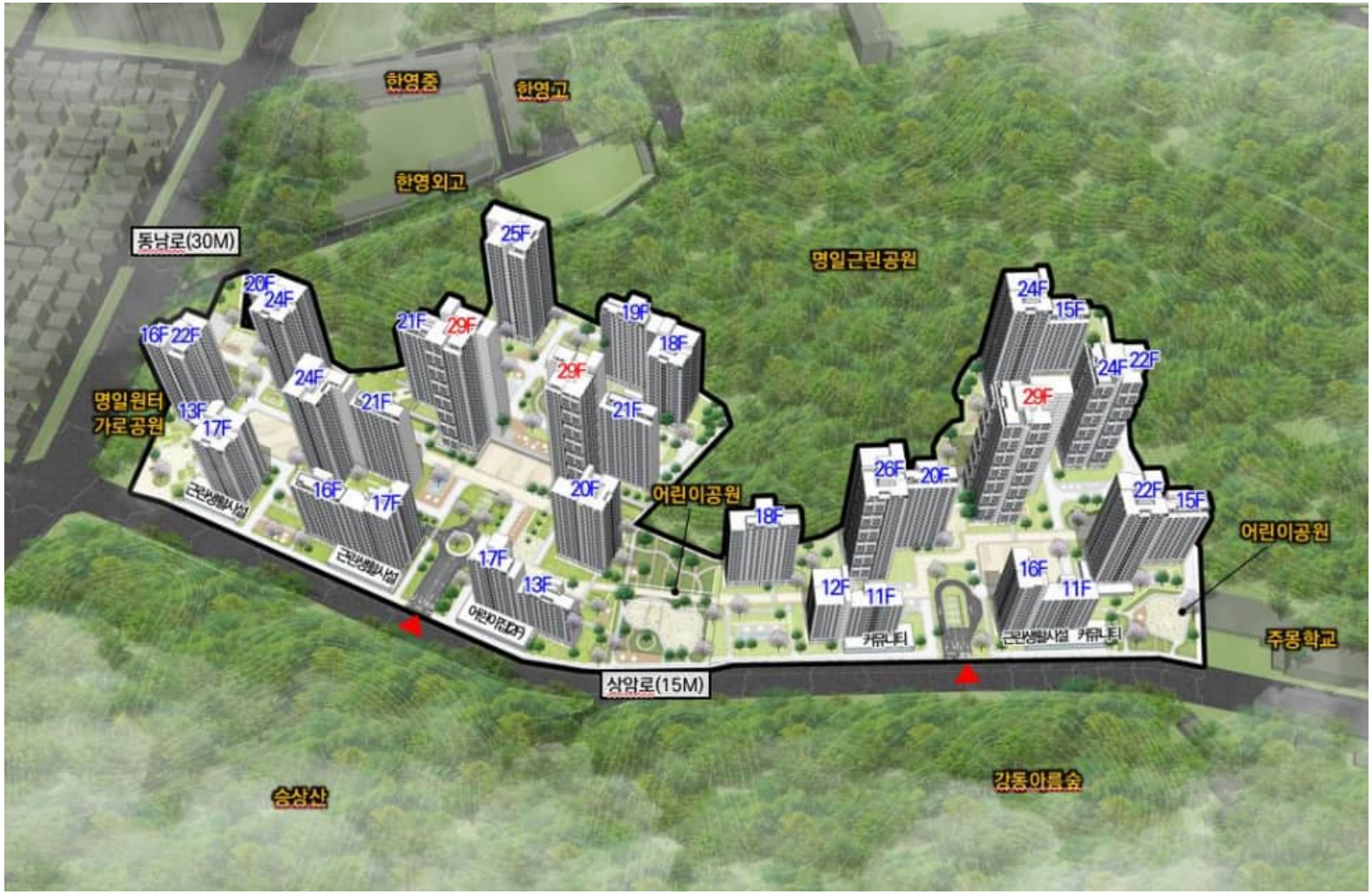


구분		계획(안)	
건축면적		17,210.00㎡	
건폐율		주택용지	22.07%
용적률		주택용지	249.95%
연면적	전체	338,635.81㎡	
	지상	아파트	190,872.06㎡
		부대복리	3,170.00㎡
		근생시설	910.00㎡
	지하	143,441.50㎡	
높이	최고	지하3층 / 29층 (100.0m)	
	비율	최고층수 주동 3개/19개 (15.79%)	

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
재건축조합	기부채납	59㎡(24평)	54
		74㎡(30평)	7
		84㎡(34평)	4
		소 계	65
	용적률완화	59㎡(24평)	55
		74㎡(30평)	10
		84㎡(34평)	6
		소 계	81
분양		59㎡(24평)	54
		74㎡(30평)	54
		84㎡(34평)	866
		114㎡(46평)	212
		146㎡(60평)	100
		(69평)	81
		소 계	1,367
합 계			1,513

조감도


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

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

2. 종전자산 추정

(단위 : 천원)

종전자산 추정기준

구 분	내 용	비 고
산출 기준	• 「도시 및 주거환경정비법」따라 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 정비계획 수립단계로서 사업시행인가 미 고시 상태임. • 통계적으로 의미있는 실거래가 수준을 포착하기 위하여 구역내 실거래사례 및 평가전례를 기초로 분석함. • 정비사업 정보몽땅 상 종전자산산정방식 - 보정률 방식 : 개별공시지가 또는 주택공시가격에 일정비율을 보정하여 산정하는 방식 - 약식감정평가방식 : 전문가인 감정평가사가 표준지 공시지가 또는 기타 사례를 기준으로 개별적으로 가격요인 비교하여 산정하는 방식	-
연립주택	• 사업지 내외의 거래사례 및 감정평가선례를 분석하여 개별적으로 가격요인을 비교하여 산정하는 **약식감정평가 방식**을 적용하였음	-
기타 참고사항	• 본 종전자산 추정가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 향후 부동산 시장상황 등에 의해 변동 가능성 존재함.	-

종전자산 총괄요약

가. 토지현황

구분	사유지	국공유지				계
		국유지	시유지	구유지	소계	
면적 (㎡)	78,303.20	-	-	4,337.50	4,337.50	82,640.70
필지수 (필지)	5	-	-	3	3	8

나. 건축물현황

구분	주거용			비주거용			계
	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	
동수(동)	43	-	43	3	-	3	46
호수(호)	498	-	498	23	-	23	521
면적(㎡)	86,050.18	-	86,050.18	1,347.03	-	1,347.03	87,397.21

다. 정비기반시설 토지현황 및 계획

구분	국공유지 중					계획 정비기반시설
	기존 정비기반시설		매입대상		합계	
	무상양도	점유	비점유	점유		
면적 (㎡)	4337.50	-	-	-	4,337.50	4,650

국공유지 위치도


산41임
산40임
산39임
산38공
산34
산31임
산30임
산29임
산28
산19
산25
산59임
산60
12임
173
174
175공
176
177공
178
179
183
460
467
468
469
470
471
52
57
주공학교
사회복지법인
주몽재단
상일삼성빌라
고덕호성빌라
1
2
3

국공유지 내역

일련번호	소재지	지번	공부상 면적(㎡)	편입면적(㎡)	용도지역	지목	접면도로	개별공시지가(원/㎡)	추정단가(원/㎡)	추정가액(원)	매입/무상양도	소유자	비고
1	상일동	174-1	138.50	138.50	2종일주	도로	-	1,882,000	8,000,000	1,108,000,000	무상양도	강동구	인근 2종일주 대지 가격 × 0.8 (획지감가)
2	상일동	175	2,233.20	2,233.20	자연녹지	공원	세로(불)	299,300	5,740,000	12,818,568,000	무상양도	강동구	인근 자연녹지 대지 가격 × 0.7 (가로,획지감가)
3	상일동	177	1,965.80	1,965.80	자연녹지	공원	맹지	293,300	5,170,000	10,163,186,000	무상양도	강동구	인근 자연녹지 대지 가격 × 0.63 (가로,획지감가)
합계			4,337.50	4,337.50	-					24,089,754,000	-		

사유지 총괄 요약 – 연립주택

단지명	소재지	구분	지분율 (대지권면적/전유면적)	전유타입	세대수	평균 전유단가(원/㎡)	종전자산 합계(원)
현대빌라	172	연립주택	111% ~ 114%	94 ~ 128	84	20,242,308	193,668,520,000
삼성빌라	173	연립주택	102% ~ 122%	84 ~ 209	132	19,003,335	342,088,534,000
상일우성타운	174	연립주택	111% ~ 128%	84 ~ 191	105	19,535,366	271,369,093,000
효성빌라	176	연립주택	111%	84 ~ 154	69	19,840,594	161,455,806,000
대림빌라	178	연립주택	108%	146 ~ 229	108	16,906,613	331,201,561,000
합계			113%	-	498	18,786,307	1,299,803,514,000

사유지 총괄 요약

단지명	소재	구분	타입	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대수(호수)
현대빌라	172	연립주택	94	94.965	111.961	111.961	107.53	12
			108	108.085	127.429	127.429	123.38	12
			108	108.135	124.909	124.909	119.97	16
			115	115.665	136.366	136.366	130.97	12
			122	122.025	140.953	140.953	135.372	16
			128	128.835	148.821	148.821	142.93	16
			소계	9,568.50	-	11,144.00	10,714.912	84

사유지 총괄 요약

단지명	소재	구분	타입	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대수(호수)
삼성빌라	173	연립주택	84	84.94	108.12	108.12	103.08	33
			84	84.95	113.96	113.96	103.76	9
			134	134.84	157.85	157.85	150.79	14
			139	139.77	163.7	163.7	156.37	1
			141	141.95	169.17	169.17	161.53	4
			146	146.78	170.79	170.79	163.17	4
			151	151.46	174.46	174.46	166.71	1
			152	152.12	177.61	177.61	169.68	14
			152	152.76	183.58	183.58	171.19	4
			155	155.97	181.42	181.42	173.32	1
			159	159.23	187.13	187.13	178.73	2
			159	159.41	188.44	188.44	179.97	2
			165	165.32	191.51	191.51	182.98	4
			167	167.66	194.72	194.72	186.05	1
			167	167.96	183.36	183.36	175.46	14
			170	170.76	206.12	206.12	190.81	4
			172	172.19	185.13	185.13	177.22	2
			172	172.97	206.59	206.59	188.85	2
			175	175.97	191.8	191.8	183.54	2
			177	177.84	192.9	192.9	184.63	1
			183	183.23	199.09	199.09	190.54	4
			187	187.37	200.43	200.43	191.9	1
			187	187.44	207.52	207.52	194.96	4
			196	196.73	235.47	235.47	215.28	2
			209	209.51	233.09	233.09	212.67	2
			소계	18,001.50	-	21,131.13	20,030.72	132

사유지 총괄 요약

단지명	소재	구분	타입	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대수(호수)
상일우성타운	174	연립주택	84	84.97	109.23	109.23	109.17	45
			146	146.6	165.1	165.1	163.61	12
			161	161.78	181.17	181.17	180.57	12
			165	165.32	185.25	185.25	184.51	12
			170	170.91	191.72	191.72	190.56	8
			185	185.91	207.64	207.64	207.27	8
			191	191.07	213.49	213.49	213.02	8
			소계	13,891.17	-	16,196.39	16,143.73	105

사유지 총괄 요약

단지명	소재	구분	타입	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대수(호수)
효성빌라	176	연립주택	84	84.54	104.84	104.84	94.11	15
			88	88.02	108.47	108.47	97.98	3
			97	97.11	120.3	120.3	108.1	6
			116	116.61	122.85	122.85	129.81	10
			120	120.66	126.9	126.9	134.32	1
			128	128.88	135.12	135.12	143.47	2
			131	131.58	138.21	138.21	146.47	2
			131	131.64	137.88	137.88	146.54	10
			135	135.47	141.71	141.71	150.8	1
			141	141.53	147.77	147.77	157.55	10
			145	145.58	151.82	151.82	162.06	1
			145	145.96	152.2	152.2	162.48	2
			148	148.23	154.86	154.86	165.01	2
			152	152.33	158.96	158.96	169.57	2
			154	154.68	160.92	160.92	172.19	2
			소계	8,137.65	-	8,925.78	9,058.75	69

사유지 총괄 요약

단지명	소재	구분	타입	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대수(호수)
대림빌라	178	연립주택	146	146.59	173.53	173.53	158.11	24
			167	167.22	198.17	198.17	180.36	12
			173	173.51	208.65	208.65	187.15	26
			199	199.34	227.73	227.73	215	22
			203	203.31	244.86	244.86	219.29	13
			229	229.59	262.51	262.51	247.64	11
			소계	19,590.06	-	23,048.51	21,129.67	108

본건 연립주택

본건 연립주택 KB부동산 시세자료 [현대빌라]

(단위 : 천원)

전유타입	KB부동산 시세 (시세기준일 : 2026.01.12)			공동주택공시가격 (2025.01.01)	공동주택공시가격 대비 배율
	하위평균가	평균가	상위평균가		
94.965	1,260,000	1,325,000	1,390,000	908,000	1.46
108.085	1,450,000	1,525,000	1,600,000	980,000	1.56
108.135	1,390,000	1,460,000	1,530,000	969,000	1.51
115.665	1,600,000	1,650,000	1,700,000	1,025,000	1.61
122.025	1,600,000	1,675,000	1,750,000	1,069,000	1.57
128.835	1,650,000	1,725,000	1,800,000	1,129,000	1.53

※ 현대빌라 外 : KB부동산 시세 자료 없음.

본건 연립주택

본건 연립주택 부동산테크 시세자료 [상일우성타운]

(단위 : 천원)

전유타입	한국부동산원 부동산테크 시세 (시세기준일 : 2026.01.12)			공동주택공시가격 (2025.01.01)	공동주택공시가격 대비 배율
	하위평균가	평균가	상위평균가		
84.97	1,220,000	1,295,000	1,370,000	790,000	1.64
				794,000	1.63
146.6	1,740,000	1,790,000	1,840,000	1,033,000	1.73
161.78	1,790,000	1,840,000	1,890,000	1,105,000	1.67
165.32	1,820,000	1,870,000	1,920,000	1,136,000	1.65
170.91	1,840,000	1,895,000	1,950,000	1,170,000	1.62
185.91	1,950,000	2,000,000	2,050,000	1,203,000	1.66
191.07	2,000,000	2,055,000	2,110,000	1,245,000	1.65

※ 상일우성타운 外 : 부동산테크 시세 자료 없음.

본건 연립주택

본건 연립주택 실거래가격(2025)

(단위 : 천원)

연번	주소	지번	건물명	동	호수	거래시점	전유면적	거래가액	전유단가
1	상일동	174	상일우성타운	10동	1층101호	2025-11-28	185.91	2,590,000	13,931
2	상일동	173	삼성빌라	5동	2층203호	2025-11-01	172.97	2,500,000	14,453
3	상일동	176	효성빌라	1동	3층303호	2025-10-18	97.11	1,945,000	20,029
4	상일동	172	현대빌라	8동	301	2025-09-04	108.085	1,940,000	17,949
5	상일동	178	대림빌라	7동	101	2025-08-09	203.31	2,230,000	10,968
6	상일동	172	현대빌라	5동	305	2025-08-08	108.085	1,850,000	17,116
7	상일동	173	삼성빌라	11동	1층102호	2025-06-24	187.44	2,550,000	13,604
8	상일동	176	효성빌라	4동	3층301호	2025-06-11	131.64	2,090,000	15,877
9	상일동	172	현대빌라	1동	104	2025-06-04	128.835	1,950,000	15,136
10	상일동	173	삼성빌라	1동	1층101호	2025-06-04	84.94	1,650,000	19,425
11	상일동	178	대림빌라	3동	201	2025-04-15	173.51	1,940,000	11,181
12	상일동	172	현대빌라	2동	203	2025-04-01	108.135	1,700,000	15,721

※ 최근 3년 대상단지(5개) 거래사례이며, 지분거래 및 직거래는 제외하였음.

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가 정보체계(KAIS)

본건 연립주택

본건 연립주택 실거래가격(2023-2024)

(단위 : 천원)

연번	주소	지번	건물명	동	호수	거래시점	전유면적	거래가액	전유단가
13	상일동	173	삼성빌라	7동	2층202호	2024-12-26	134.84	2,000,000	14,832
14	상일동	172	현대빌라	5동	104	2024-10-24	115.665	1,760,000	15,216
15	상일동	172	현대빌라	5동	203	2024-10-08	94.965	1,480,000	15,585
16	상일동	172	현대빌라	1동	203	2024-09-25	108.135	1,580,000	14,611
17	상일동	172	현대빌라	4동	201	2024-08-23	108.135	1,550,000	14,334
18	상일동	174	상일우성타운	7동	2층203호	2024-07-13	146.6	1,930,000	13,165
19	상일동	174	상일우성타운	1동	1층102호	2024-07-01	84.97	1,450,000	17,065
20	상일동	178	대림빌라	1동	102	2024-06-15	167.22	1,875,000	11,213
21	상일동	173	삼성빌라	1동	2층204호	2024-04-17	84.94	1,200,000	14,128
22	상일동	178	대림빌라	8동	101	2024-01-15	203.31	1,850,000	9,099
23	상일동	173	삼성빌라	1동	3층303호	2023-07-21	84.94	1,130,000	13,304
24	상일동	173	삼성빌라	3동	1층105호	2023-07-14	84.94	1,250,000	14,716

※ 최근 3년 대상단지(5개) 거래사례이며, 지분거래 및 직거래는 제외하였음.

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가 정보체계(KAIS)

연립주택 종전자산가치 추정결과

구분	주택형							연립주택 종전자산가치 추정결과				
	타입	통칭평형	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	지분률 (대지권/전유)	세대수	세대당 공동주택 공시가격 (2025.01.01)	세대당 가격 (천원)	총액 (천원)	전유 단가 (천원/㎡)	대지권 단가 (천원/㎡)
현대빌라 (상일동 172)	94	33.87	94.965	111.961	107.53	113%	12	908,000	1,980,216	23,762,592	20,852	18,415
	108	38.55	108.085	127.429	123.38	114%	12	980,000	2,267,074	27,204,888	20,975	18,375
	108	37.78	108.135	124.909	119.97	111%	16	969,000	2,142,049	34,272,784	19,809	17,855
	115	41.25	115.665	136.366	130.97	113%	12	1,025,000	2,411,868	28,942,416	20,852	18,415
	122	42.64	122.025	140.953	135.372	111%	16	1,069,000	2,417,091	38,673,456	19,808	17,855
	128	45.02	128.835	148.821	142.93	111%	16	1,129,000	2,552,024	40,832,384	19,808	17,855
	합계		9,568.5	11,144	10,714.912	-	84	-	-	193,688,520	-	-

※ 연립주택 종전자산 추정가격은 본건 연립주택의 시세자료 및 최근 실거래 가격 추이 등을 종합 고려하여 결정하였음.

연립주택 종전자산가치 추정결과

구분	주택형							연립주택 종전자산가치 추정결과				
	타입	통칭평형	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	지분률 (대지권/전유)	세대수	세대당 공동주택 공시가격 (2025.01.01)	세대당 가격 (천원)	총액 (천원)	전유 단가 (천원/㎡)	대지권 단가 (천원/㎡)
삼성빌라 (상일동 173)	84	32.71	84.94	108.12	103.08	121%	11	777,000	1,911,150	21,022,650	22,500	18,540
	84	32.71	84.94	108.12	103.08	121%	22	780,000	1,911,150	42,045,300	22,500	18,540
	84	34.47	84.95	113.96	103.76	122%	3	777,000	1,920,525	5,761,575	22,608	18,509
	84	34.47	84.95	113.96	103.76	122%	6	780,000	1,920,525	11,523,150	22,608	18,509
	134	47.75	134.84	157.85	150.79	112%	14	980,000	2,543,511	35,609,154	18,863	16,868
	139	49.52	139.77	163.7	156.37	112%	1	1,000,000	2,607,688	2,607,688	18,657	16,676
	141	51.17	141.95	169.17	161.53	114%	4	1,043,000	2,681,170	10,724,680	18,888	16,599
	146	51.66	146.78	170.79	163.17	111%	4	1,086,000	2,694,927	10,779,708	18,360	16,516
	151	52.77	151.46	174.46	166.71	110%	1	1,102,000	2,697,563	2,697,563	17,810	16,181
	152	53.73	152.12	177.61	169.68	112%	14	1,106,000	2,864,174	40,098,436	18,828	16,880
	152	55.53	152.76	183.58	171.19	112%	4	1,136,000	2,756,227	11,024,908	18,043	16,100
	155	54.88	155.97	181.42	173.32	111%	1	1,141,000	2,895,776	2,895,776	18,566	16,708
	159	56.61	159.23	187.13	178.73	112%	2	1,179,000	2,977,853	5,955,706	18,702	16,661
	159	57.00	159.41	188.44	179.97	113%	2	1,190,000	2,993,734	5,987,468	18,780	16,635
	165	57.93	165.32	191.51	182.98	111%	4	1,219,000	3,025,788	12,103,152	18,303	16,536
	167	58.90	167.66	194.72	186.05	111%	1	1,228,000	3,003,664	3,003,664	17,915	16,144
	167	55.47	167.96	183.36	175.46	104%	14	1,136,000	3,017,441	42,244,174	17,965	17,197
	170	62.35	170.76	206.12	190.81	112%	4	1,296,000	3,074,574	12,298,296	18,005	16,113
	172	56.00	172.19	185.13	177.22	103%	2	1,155,000	3,026,617	6,053,234	17,577	17,078
	172	62.49	172.97	206.59	188.85	109%	2	1,269,000	2,954,680	5,909,360	17,082	15,646
	175	58.02	175.97	191.8	183.54	104%	2	1,222,000	3,122,353	6,244,706	17,744	17,012
	177	58.35	177.84	192.9	184.63	104%	1	1,228,000	3,145,159	3,145,159	17,685	17,035
	183	60.22	183.23	199.09	190.54	104%	4	1,290,000	3,207,405	12,829,620	17,505	16,833
	187	60.63	187.37	200.43	191.9	102%	1	1,307,000	3,170,175	3,170,175	16,919	16,520
	187	62.77	187.44	207.52	194.96	104%	4	1,313,000	3,206,162	12,824,648	17,105	16,445
	196	71.23	196.73	235.47	215.28	109%	2	1,396,000	3,366,039	6,732,078	17,110	15,636
	209	70.51	209.51	233.09	212.67	102%	2	1,397,000	3,398,253	6,796,506	16,220	15,979
	합계		18,001.5	21,131.13	20,030.72	-	132	-	-	342,088,534	-	-

※ 연립주택 종전자산 추정가격은 본건 연립주택의 시세자료 및 최근 실거래 가격 추이 등을 종합 고려하여 결정하였음.

연립주택 종전자산가치 추정결과

구분	주택형							연립주택 종전자산가치 추정결과				
	타입	통칭평형	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	지분률 (대지권/전유)	세대수	세대당 공동주택 공시가격 (2025.01.01)	세대당 가격 (천원)	총액 (천원)	전유 단가 (천원/㎡)	대지권 단가 (천원/㎡)
상일우성타운 (상일동 174)	84	33.04	84.97	109.23	109.17	128%	15	790,000	1,994,769	29,921,535	23,476	18,272
	84	33.04	84.97	109.23	109.17	128%	30	794,000	1,994,769	59,843,070	23,476	18,272
	146	49.94	146.60	165.10	163.61	112%	12	1,033,000	2,699,253	32,391,036	18,412	16,498
	161	54.80	161.78	181.17	180.57	112%	12	1,105,000	2,978,975	35,747,700	18,414	16,498
	165	56.04	165.32	185.25	184.51	112%	12	1,136,000	3,044,026	36,528,312	18,413	16,498
	170	58.00	170.91	191.72	190.56	111%	8	1,170,000	3,000,119	24,000,952	17,554	15,744
	185	62.81	185.91	207.64	207.27	111%	8	1,203,000	3,263,260	26,106,080	17,553	15,744
	191	64.58	191.07	213.49	213.02	111%	8	1,245,000	3,353,801	26,830,408	17,553	15,744
	합계		13,891.17	16,196.39	16,143.73	-	105	-	-	271,369,093	-	-

※ 연립주택 종전자산 추정가격은 본건 연립주택의 시세자료 및 최근 실거래 가격 추이 등을 종합 고려하여 결정하였음.

연립주택 종전자산가치 추정결과

구분	주택형							연립주택 종전자산가치 추정결과				
	타입	통칭평형	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	지분률 (대지권/전유)	세대수	세대당 공동주택 공시가격 (2025.01.01)	세대당 가격 (천원)	총액 (천원)	전유 단가 (천원/㎡)	대지권 단가 (천원/㎡)
효성빌라 (상일동 176)	84	31.71	84.54	104.84	94.11	111%	5	709,000	1,785,897	8,929,485	21,125	18,977
	84	31.71	84.54	104.84	94.11	111%	5	716,000	1,785,897	8,929,485	21,125	18,977
	84	31.71	84.54	104.84	94.11	111%	5	720,000	1,785,897	8,929,485	21,125	18,977
	88	32.81	88.02	108.47	97.98	111%	1	728,000	1,840,764	1,840,764	20,913	18,787
	88	32.81	88.02	108.47	97.98	111%	1	733,000	1,840,764	1,840,764	20,913	18,787
	88	32.81	88.02	108.47	97.98	111%	1	737,000	1,840,764	1,840,764	20,913	18,787
	97	36.39	97.11	120.3	108.1	111%	2	783,000	1,969,340	3,938,680	20,279	18,218
	97	36.39	97.11	120.3	108.1	111%	2	790,000	1,969,340	3,938,680	20,279	18,218
	97	36.39	97.11	120.3	108.1	111%	2	794,000	1,969,340	3,938,680	20,279	18,218
	116	37.16	116.61	122.85	129.81	111%	10	848,000	2,290,931	22,909,310	19,646	17,648
	120	38.39	120.66	126.9	134.32	111%	1	864,000	2,345,028	2,345,028	19,435	17,459
	128	40.87	128.88	135.12	143.47	111%	2	900,000	2,477,550	4,955,100	19,224	17,269
	131	41.81	131.58	138.21	146.47	111%	2	912,000	2,501,588	5,003,176	19,012	17,079
	131	41.71	131.64	137.88	146.54	111%	10	912,000	2,586,194	25,861,940	19,646	17,648
	135	42.87	135.47	141.71	150.8	111%	1	924,000	2,632,776	2,632,776	19,434	17,459
	141	44.70	141.53	147.77	157.55	111%	10	972,000	2,780,500	27,805,000	19,646	17,648
	145	45.93	145.58	151.82	162.06	111%	1	976,000	2,829,333	2,829,333	19,435	17,459
	145	46.04	145.96	152.2	162.48	111%	2	980,000	2,805,847	5,611,694	19,223	17,269
	148	46.85	148.23	154.86	165.01	111%	2	990,000	2,818,209	5,636,418	19,012	17,079
	152	48.09	152.33	158.96	169.57	111%	2	1,001,000	2,896,109	5,792,218	19,012	17,079
	154	48.68	154.68	160.92	172.19	111%	2	1,039,000	2,973,513	5,947,026	19,224	17,269
	합계		8,137.65	8,925.78	9,058.75	-	69	-	-	161,455,806	-	-

※ 연립주택 종전자산 추정가격은 본건 연립주택의 시세자료 및 최근 실거래 가격 추이 등을 종합 고려하여 결정하였음.

연립주택 종전자산가치 추정결과

구분	주택형							연립주택 종전자산가치 추정결과				
	타입	통칭평형	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	지분률 (대지권/전유)	세대수	세대당 공동주택 공시가격 (2025.01.01)	세대당 가격 (천원)	총액 (천원)	전유 단가 (천원/㎡)	대지권 단가 (천원/㎡)
대림빌라 (상일동 178)	146	52.49	146.59	173.53	158.11	108%	12	999,000	2,633,639	31,603,668	17,966	16,657
	146	52.49	146.59	173.53	158.11	108%	12	1,027,000	2,633,639	31,603,668	17,966	16,657
	167	59.95	167.22	198.17	180.36	108%	4	1,098,000	2,900,668	11,602,672	17,346	16,083
	167	59.95	167.22	198.17	180.36	108%	4	1,109,000	2,900,668	11,602,672	17,346	16,083
	167	59.95	167.22	198.17	180.36	108%	4	1,134,000	2,900,668	11,602,672	17,346	16,083
	173	63.12	173.51	208.65	187.15	108%	13	1,166,000	2,938,180	38,196,340	16,934	15,700
	173	63.12	173.51	208.65	187.15	108%	13	1,197,000	2,938,180	38,196,340	16,934	15,700
	199	68.89	199.34	227.73	215	108%	11	1,269,000	3,293,133	36,224,463	16,520	15,317
	199	68.89	199.34	227.73	215	108%	11	1,327,000	3,293,133	36,224,463	16,520	15,317
	203	74.07	203.31	244.86	219.29	108%	13	1,252,000	3,358,807	43,664,491	16,521	15,317
	229	79.41	229.59	262.51	247.64	108%	11	1,356,000	3,698,192	40,680,112	16,108	14,934
	합계		19,590.06	23,048.51	21,129.67	-	108	-	-	331,201,561	-	-

※ 연립주택 종전자산 추정가격은 본건 연립주택의 시세자료 및 최근 실거래 가격 추이 등을 종합 고려하여 결정하였음.

사유지 총괄 요약 – 상가

단지명	소재	구분	층	지분율 (대지권면적/전유면적)	전용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대수(호수)	평균 전유단가(원/㎡)
현대빌라	172	상가	2층	135%	71.577	96.863	2	12,000,000
			1층	135%	66.804	90.401	5	22,557,062
			지1층	135%	93.864	127.024	1	8,207,992
			소계	135%	232.245	314.288	8	13,504,106
삼성빌라	173	상가	2층	117%	117.48	136.34	3	10,557,491
			1층	115%	112.89	129.54	4	20,918,620
			지1층	124%	157.32	195.06	3	8,039,989
			소계	118%	387.69	460.94	10	12,552,937
대림빌라	178	상가	1층	106%	220.53	233.09	4	19,559,996
			지1층	106%	217.84	230.26	1	6,335,999
			소계	106%	438.37	463.35	5	12,988,571
합계					1,058.305	1,238.578	23	12,942,119

본건 연립주택 상가

본건 내 상가 실거래가격

소재지	동명	층	호명	전유면적	대지권	거래시점	거래금액 (원)	전유당 단가 (원/㎡)	대지권단가 (원/㎡)
상일동 172	상가동	1층	101호	13.32	18.025	2018-10-27	195,000,000	14,639,640	10,818,308

본건 내 상가 감정평가전례

소재지	동명	층	호명	전유면적	대지권	기준시점	감정평가금액 (원)	전유당 단가 (원/㎡)	대지권단가 (원/㎡)	감정평가목적
상일동 172	상가동	1층	101호	13.32	18.025	2021-06-28	251,000,000	18,843,844	13,925,104	담보
상일동 172	상가동	1층	103호	13.32	18.025	2025-10-25	301,000,000	22,597,598	16,699,029	시가참고
상일동 172	상가동	2층	202호	32.727	44.289	2023-07-31	320,000,000	9,777,859	7,225,270	담보

본건 연립주택 상가

인근 상가 실거래가격

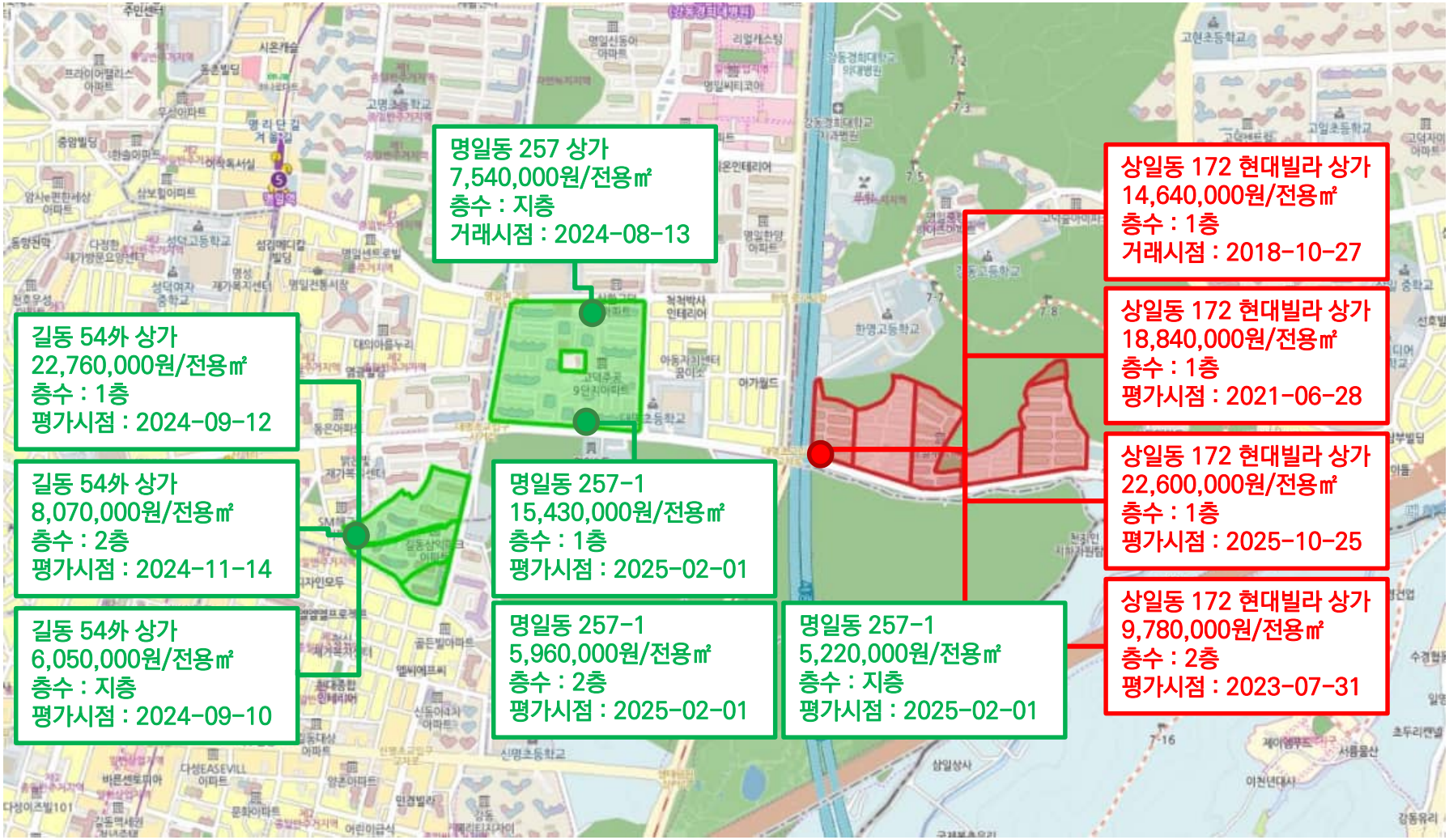
소재지	동명	층	호명	전유면적	대지권	거래시점	거래금액 (원)	전유당 단가 (원/㎡)	대지권단가 (원/㎡)
명일동 257	상가동	지하층	지하상가호	34.09	22.47	2024-08-13	257,000,000	7,538,868	11,437,472

인근 상가 감정평가전례

소재지	동명	층	호명	전유면적	대지권	기준시점	감정평가금액 (원)	전유당 단가 (원/㎡)	대지권단가 (원/㎡)	감정평가목적
명일동 257-1	-	1층	101호	219.71	적정대지권	2025-02-01	3,390,000,000	15,429,430	-	담보
명일동 257-1	-	2층	-	254.99	적정대지권	2025-02-01	1,520,000,000	5,961,018	-	담보
명일동 257-1	-	지층	1호	278.45	적정대지권	2025-02-01	1,453,000,000	5,218,172	-	담보
길동 54와	상가동	1층	15호	16.83	20.296	2024-09-12	383,000,000	22,756,982	18,870,713	담보
길동 54와	상가동	2층	1호	75.95	75.071	2024-11-14	613,000,000	8,071,099	8,165,603	담보
길동 54와	상가동	지1층	1호	108.09	66.282	2024-09-10	654,000,000	6,050,513	9,866,932	담보

2. 종전자산 추정

본건 및 인근 상가 위치도



근린생활시설(상가) 종전자산가치 추정결과

구분		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용단가 (천원/㎡)	종전자산추정액 (천원)	격차율	대지권단가 (원/㎡)	비고
현대빌라 상가동 (상일동 172)	2층	71.577	100.854	96.863	12,000	858,924	0.53	8,867	-
	1층	66.804	94.128	90.401	22,557	1,506,902	1.00	16,669	-
	지1층	93.864	132.258	127.024	8,208	770,435	0.36	6,065	-
	합계	232.245	327.24	314.288	13,504	3,136,261	-	9,979	-

※ 본 상가 종전자산 추정가격은 본 사업장 내 상가 및 인근 상가의 실거래가 및 감정평가전례 등을 참고하였음.

※ 본 추정분담금 산정은 일반 시가 감정평가가 아닌 조합원의 출자자산에 대한 상대적인 가치를 고려하여 합리적이고 형평성 있는 배분을 목적으로 하여 조합원간의 배분이라는 특수성을 반영하고 층별 상권의 활성화 정도 등을 고려하여 종전 상가의 가치를 추정하였음.

근린생활시설(상가) 종전자산가치 추정결과

구분		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용단가 (천원/㎡)	종전자산추정액 (천원)	격차율	대지권단가 (원/㎡)	비고
삼성빌라 상가동 (상일동 173)	2층	117.48	147.54	136.34	10,557	1,240,294	0.50	9,097	-
	1층	112.89	140.17	129.54	20,919	2,361,503	1.00	18,230	-
	지1층	157.32	197.03	195.06	8,040	1,264,851	0.38	6,484	-
	합계	387.69	484.74	460.94	12,553	4,866,648	-	10,558	-

※ 본 상가 종전자산 추정가격은 본 사업장 내 상가 및 인근 상가의 실거래가 및 감정평가전례 등을 참고하였음.

※ 본 추정분담금 산정은 일반 시가 감정평가가 아닌 조합원의 출자자산에 대한 상대적인 가치를 고려하여 합리적이고 형평성 있는 배분을 목적으로 하여 조합원간의 배분이라는 특수성을 반영하고 층별 상권의 활성화 정도 등을 고려하여 종전 상가의 가치를 추정하였음.

근린생활시설(상가) 종전자산가치 추정결과

구분		전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용단가 (천원/㎡)	종전자산추정액 (천원)	격차율	대지권단가 (원/㎡)	비고
대림빌라 상가동 (상일동 178)	1층	220.53	253.22	233.09	19,560	4,313,566	1.00	18,506	-
	지1층	217.84	254.82	230.26	6,336	1,380,234	0.32	5,994	-
	합계	**438.37**	**508.04**	**463.35**	**12,989**	**5,693,800**	**-**	**12,288**	**-**

※ 본 상가 종전자산 추정가격은 본 사업장 내 상가 및 인근 상가의 실거래가 및 감정평가전례 등을 참고하였음.

※ 본 추정분담금 산정은 일반 시가 감정평가가 아닌 조합원의 출자자산에 대한 상대적인 가치를 고려하여 합리적이고 형평성 있는 배분을 목적으로 하여 조합원간의 배분이라는 특수성을 반영하고 층별 상권의 활성화 정도 등을 고려하여 종전 상가의 가치를 추정하였음.

토지등소유자 종전자산가치

구분		토지			건물			소계(천원)	평균단가 (소계/토지면적)
		면적 (㎡)	필지수	가액 (천원)	면적 (㎡)	개수	가액 (천원)		
사유지	연립주택	78,303.2	5	-	87,397.21	43	1,299,803,514	1,299,803,514	16,866
	연립주택 상가					3	13,696,709	13,696,709	11,060
	소계	**78,303.2**	**5**	**-**	**87,397.21**	**46**	**1,313,500,223**	**1,313,500,223**	**16,775**
국공유지		4,337.5	3	24,089,754	-	-	-	24,089,754	5,554
합계		**82,640.7**	**8**	**24,089,754**	**87,397.21**	**46**	**1,313,500,223**	**1,337,589,987**	**16,186**

매입대상 종전자산 추정

무상양도양수 및 매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 추정액 (천원)	24,089,754
청산대상자 추정액 (천원)	65,675,011 (국공유지 제외 추정액의 5%)

종전자산가치 추정

※ 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액 – 무상양도양수 및 매입대상 국공유지 추정액 – 청산대상자 추정액 = 1,247,825,212천원

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

3. 종후자산(분양수입) 추정

(단위 : 천원)

종후자산 추정기준

구 분		내 용
산출 기준		• 조합원 분양신청기간 만료일을 기준으로 하여야 하나, 현재 정비계획 수립단계로서 분양신청을 할 수 없는 상태인 바, 2026년 01월을 기준으로 지리적으로 근접하고 준공시기, 단지규모 등이 유사한 공동주택, 근린생활시설 거래사례(분양사례, 실거래가 등)를 참작하여 가격을 추정함
구체적 산출 방법	공동주택	• 일반분양가 : 부동산테크 자료, KB시세, 실거래 자료 등을 고려하여 추정 • 조합원분양가 :인근 시세, 추정분담금 등 사례, 원가 등을 종합적으로 감안하여 일반분양가의 85% 수준으로 결정함. • 국민주택규모주택 :「도시 및 주거환경정비법」 제55조 제2항에 따라 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
	근린생활시설	• 인근의 거래시세(실거래사례) 및 최근 인근 재건축단지 상가 감정평가사례 등을 참고하여 추정
기타 참고사항		• 본 종후자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종후자산 감정평가는 향후 조합원 분양신청기간 만료일을 기준시점으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨

공동주택 공급계획

주택형		건립세대 및 공급계획(세대)					
주거전용면적(㎡)		소계	조합원	보류지	일반분양	기부채납 임대	법적상한 임대
59.98		183	19	4	41	54	65
74.99		81	25	-	39	7	10
84.98		876	193	-	673	4	6
114.65		212	154	-	58	-	-
146.89		100	46	-	54	-	-
168.78		61	36	-	25	-	-
합계	계	1,513	473	4	890	65	81
	비율	100.00%	31.26%	0.26%	58.82%	4.30%	5.35%

※ 조합원 분양 타입은 아파트 분양희망평형 설문조사 결과를 참고하여 배분함.

※ 보류지 : 「도시 및 주거환경정비법」 제79조 제4항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제44조 의거. 토지등소유자 분양세대 수의 1%의 범위 내로써 4세대를 배분함.

공동주택 면적표

(단위 : ㎡)

주택형 주거전용면적 (㎡)		세대별 주택공급면적(A)			기타공용면적(B)	계약면적 (A+B)	비고
		소계	주거전용	주거공용			
59.98		81.46	59.98	21.48	61.99	143.45	-
74.99		101.53	74.99	26.54	77.51	179.04	-
84.98		115.07	84.98	30.09	87.83	202.90	-
114.65		155.37	114.65	40.72	118.51	273.88	-
146.89		199.30	146.89	52.41	151.83	351.13	-
168.78		230.66	168.78	61.88	174.45	405.11	-
합계	계	190,872.06	140,783.39	50,088.67	145,515.00	336,387.06	-
	비율	100.00%	73.76%	26.24%	-	-	-

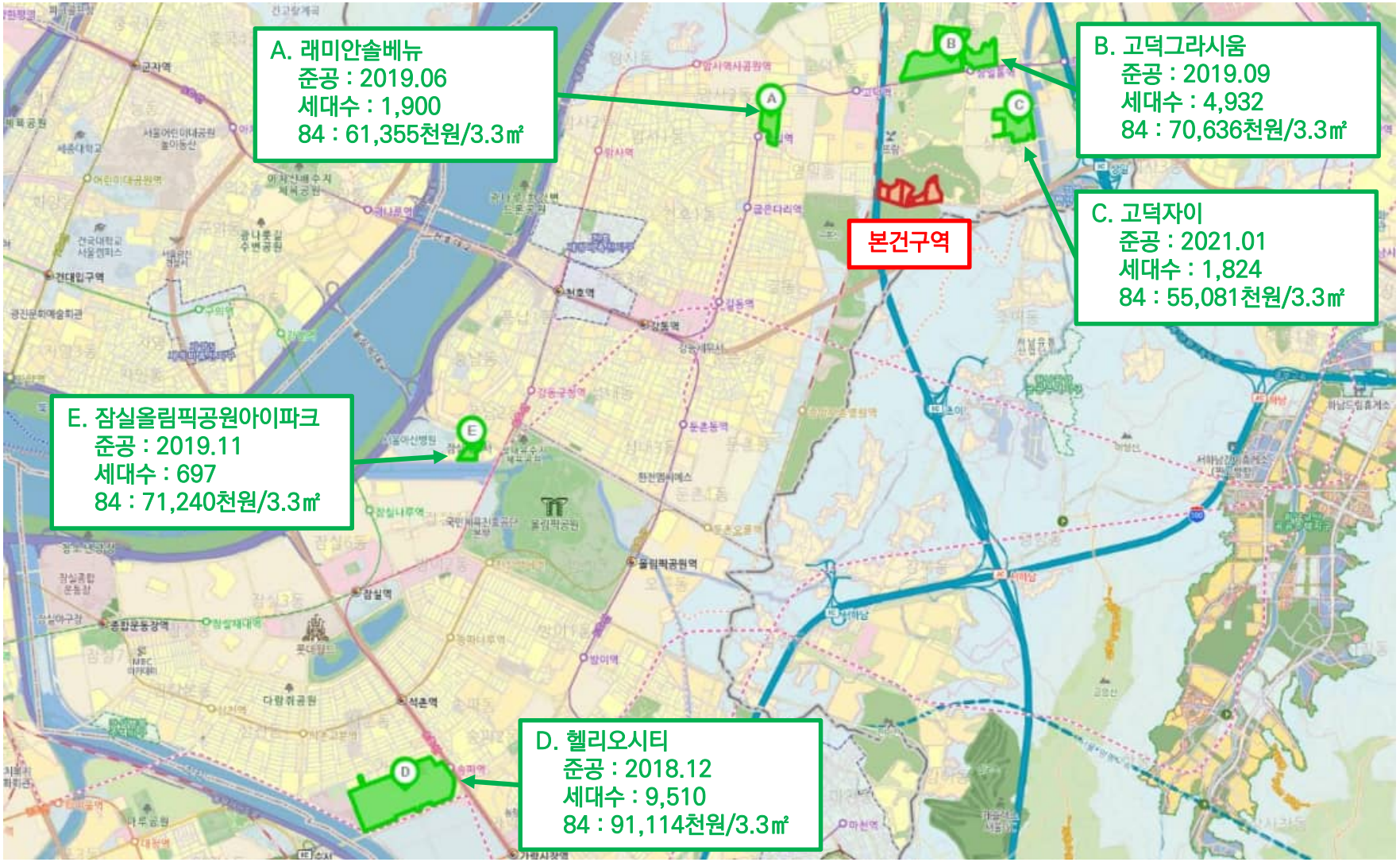
종후 공동주택

공동주택 시세조사-KB시세

기호	단지명	소재지	세대수	준공시기	전용면적 (㎡)	공급평형 (3.3㎡)	시세 (천원)			일반단가 (천원/ 공급3.3㎡)	평형별격차율 (84타입 기준)
							하한	일반	상한		
A	래미안 솔베뉴	명일동 359	1,900	2019.06	59.11	25	1,656,670	1,740,000	1,823,330	68,396	119%
					78.84	32	1,810,000	1,896,670	1,983,330	59,197	98%
					84.63	34	1,960,000	2,086,670	2,193,330	61,355	100%
B	고덕 그라시움	고덕동 693	4,932	2019.09	59.78	25	1,875,000	1,942,500	2,050,000	77,789	112%
					73.87	31	2,050,000	2,150,000	2,300,000	70,406	100%
					84.24	35	2,325,000	2,450,000	2,600,000	70,636	100%
					97.80	40	2,500,000	2,650,000	2,750,000	65,665	93%
C	고덕자이	상일동 521	1,824	2021.01	59.93	25	1,580,000	1,680,000	1,700,000	66,671	129%
					84.44	33	1,740,000	1,840,000	1,940,000	55,081	100%
D	헬리오시티	가락동 913	9,510	2018.12	84.99	33	2,900,000	3,025,000	3,100,000	91,114	100%
					110.66	42	3,225,000	3,375,000	3,475,000	79,543	86%
					150.21	58	3,800,000	3,925,000	4,000,000	67,209	73%
E	잠실 올림픽공원 아이파크	풍납동 514	697	2019.11	59.97	25	1,850,000	1,950,000	2,050,000	77,075	114%
					75.99	31	2,200,000	2,350,000	2,400,000	74,912	108%
					84.99	34	2,350,000	2,430,000	2,450,000	71,240	100%

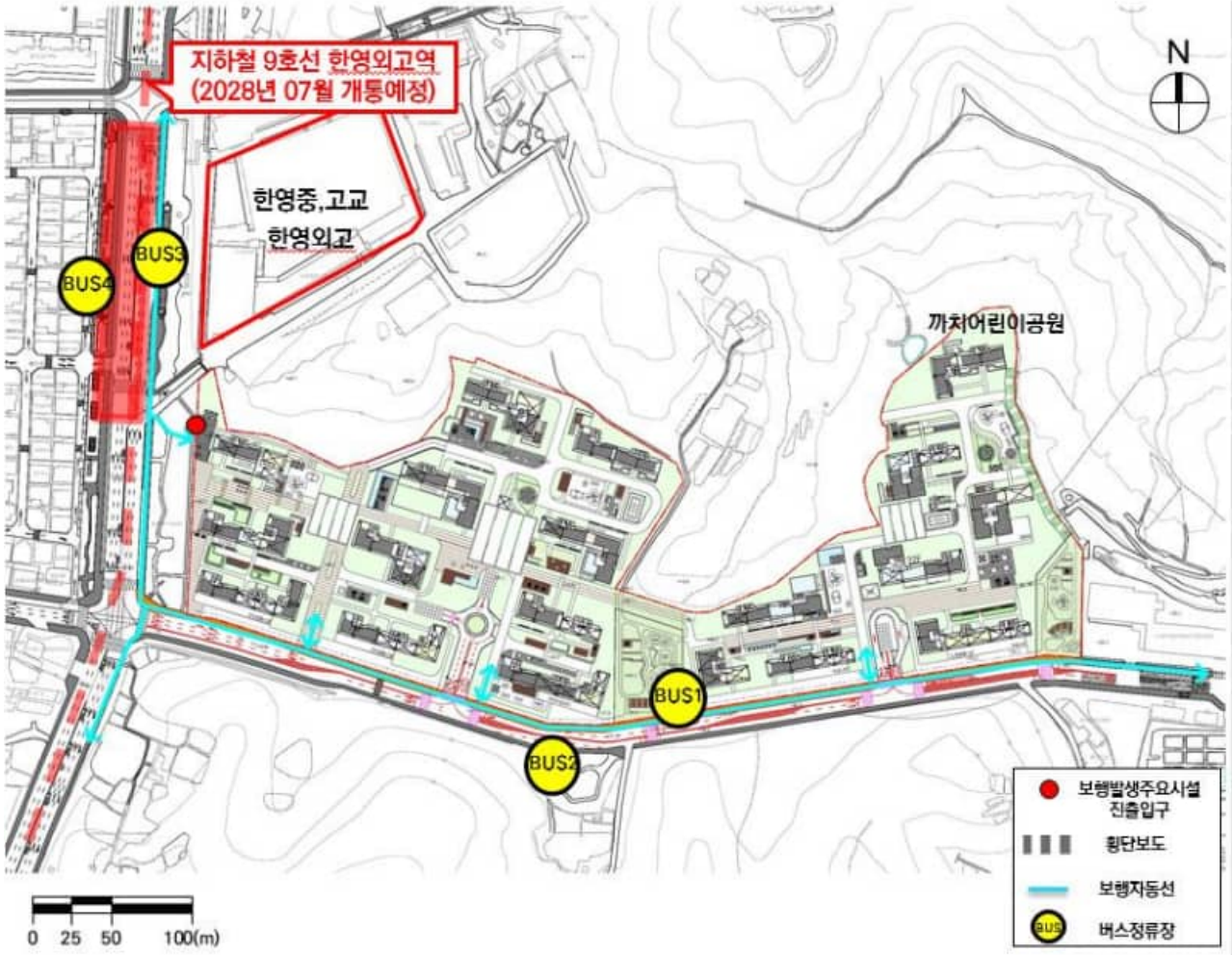
3. 종후자산(분양수입) 추정

본건 구역 및 인근 비교사례 위치도



3. 종후자산(분양수입) 추정

본건 구역 인근 교통계획



구분		노선
버스	1	마을 : 13, 13-2, 16, 30 간선 : 342 지선 : 3412,8332
	2	마을 : 13, 13-2, 16, 30 지선 : 2312
	3	마을 : 13, 13-2, 16, 30 간선 : 342 지선 : 3412,8332
	4	마을 : 13, 13-2, 16, 30 간선 : 342 지선 : 3412,8332
시설		한영 중,고등학교 한영외국어 고등학교 까치어린이공원

공동주택 분양가 결정기준

가. 가격 결정근거

인근의 최근 분양사례 및 인근 공동주택 거래사례를 기준으로 ① 사업지의 입지, ② 단지의 규모 , ③ 총 세대수 등을 고려하여 84㎡ 56,100천원/3.3㎡으로 결정함. 조합원 분양가는 일반분양가의 85% 수준으로 결정함.

나. 분양주택의 분양가격

분양 타입	일반 분양 적용단가 (천원/3.3㎡)	조합원 분양 적용단가 (천원/3.3㎡)	평형별 조정 비율 (%)	호별가격 (천원)			분양세대수 (총 1,367세대)			분양수입 (천원)		
				일반분양 (100%)	조합원 분양 (85%)	보류지 (85%)	일반분양	조합원 분양	보류지	일반분양	조합원 분양	보류지
59형	64,400	54,700	115%	1,586,471	1,348,500	1,348,500	41	19	4	65,045,311	25,621,500	5,394,000
74형	60,100	51,100	107%	1,845,503	1,568,677	-	39	25	-	71,974,617	39,216,925	-
84형	56,100	47,700	100%	1,954,540	1,661,359	-	673	193	-	1,315,405,420	320,642,287	-
114형	52,200	44,400	93%	2,452,363	2,084,508	-	58	154	-	142,237,054	321,014,232	-
146형	48,800	41,400	87%	2,939,268	2,498,377	-	54	46	-	158,720,472	114,925,342	-
168형	46,200	39,300	83%	3,222,010	2,738,708	-	25	36	-	80,550,250	98,593,488	-
소계	평균 55,000	-	-	-	-	-	890	473	4	1,833,933,124	920,013,774	5,394,000

※ 조합원 분양 적용단가 : 종전자산 추정가액 총액과 당해 사업의 사업비 추정액 등 원가 수준, 인근 시세, 추정분담금 사례 등을 종합적으로 고려하여 일반분양가의 85% 수준으로 결정함.
※ 타입별 조정 비율 : ① 타입별 선호도, ② 인근지역 분양, 거래사례의 주택형별 시세 등을 고려하여 결정하였음.

임대주택 매각가 결정기준(공공임대)

도시 및 주거환경정비법」제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수)
② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은「공공주택 특별법」제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. 〈개정 2021. 4. 13.〉

서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등)
① 영 제68조에 따른 재개발임대주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의「공공건설임대주택 표준건축비」에 따른다.
② 영 제68조제2항에 따른 임대주택 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」제)조의2 및 「공공주택 특별법 시행규칙 별표 7」에 따라 협의하여 정한다.
③ 제1항에도 불구하고 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.
④ 영 제68조제2항에 따른 재개발임대주택의 부속토지는 임대주택의 대지권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제2조제6호의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말한다)의 대상이 되는 토지를 말한다. 이 경우 정비구역 지정 시 별도 획지로 구획하여 재개발임대주택을 건설하는 경우에는 그 획지를 말한다.

■ 건축물 매각수입 : 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」
= 유형별 공급면적(㎡) × 건축물의 ㎡당 조정단가 × 세대수
= ① 지상층(공급면적×해당 표준건축비) + ② 지하층(지하층면적 ×해당 표준건축비×63%) + ③ 샷시설치비(전용면적×해당 표준건축비×4.7%)

■ 공공건설임대주택 표준건축비(2023년 02월 1일 개정) (전용 59㎡[65세대], 전용 74㎡[10세대], 전용 84㎡[6세대])

구분 (주거전용면적 기준)		건축비 상한가격 (천원/㎡) (주택공급면적에 적용)
21층 이상	40㎡ 이하	1,162.6
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,173.8
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,139.2
	60㎡ 초과	1,138.4

※ 배치도상 임대주택 동이 특정되지 않은 바, 설계개요상 층수를 기준으로 추정함.

세대별 건축물매각 수입 (공공임대, 전용 59㎡[65세대], 전용 74㎡[10세대], 전용 84㎡[6세대])

구 분	적용산식
① 지상층 공사비	각 평형별 공급면적(㎡) × 표준형 건축비
② 지하층 공사비	각 평형별 지하층면적(㎡) × 표준형 건축비 × 63%
③ 샷시 설치 공사비	각 평형별 전용면적(㎡) × 표준형 건축비 × 4.7%

구분	주택 유형별	세대수	전용면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	지하층 면적 (㎡)	기준 공사비 (천원)	지상층 공사비 (천원)	지하층 공사비 (천원)	샷시 공사비 (천원)	세대당 매각가격 (천원)
법적 상한 임대	59형	65	59.98	81.46	57.56	1,139	92,799	41,311	3,211	137,321
	74형	10	74.99	101.53	71.97	1,138	115,582	51,616	4,012	171,210
	84형	6	84.98	115.07	81.55	1,138	130,995	58,487	4,547	194,029
	소계	81	-	-	-	-	-	-	-	11,802,139

종후 근린생활시설 개요 및 위치도



용 도 별	층 별	면적 상세(㎡)			
		전유면적	공용면적	기전실 및 지하주차장	연면적
근린생활시설	지상1	800	110	1,096.50	2,006.50

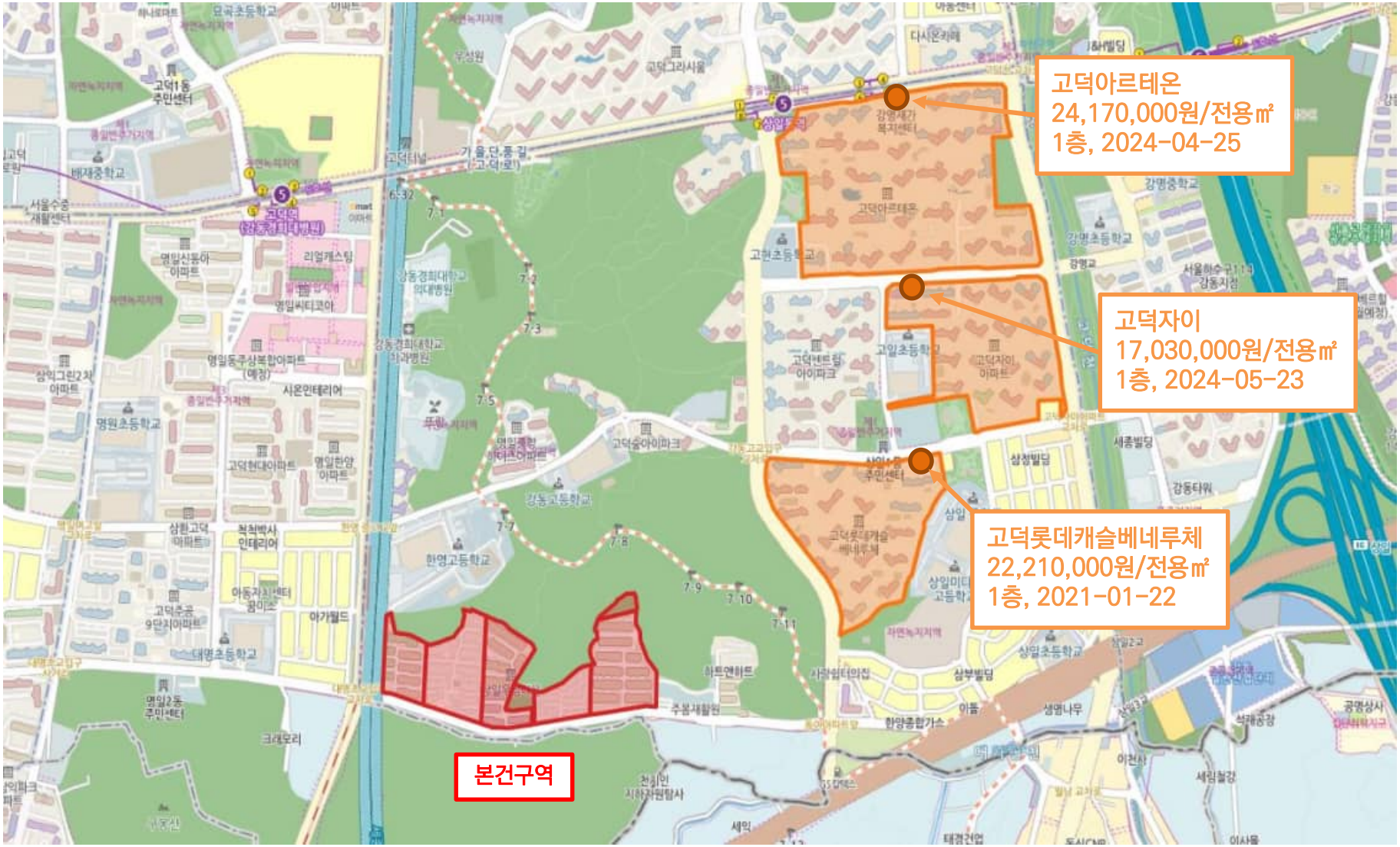
종후 근린생활시설

근린생활시설 시세조사

건물명	소재지	동	층	호	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	전용률	거래시점	거래가액(원)	전용단가(원/㎡)	사용승인일
고덕 자이	상일동 521	근린생활시설	1	109	52.84	67.76	78%	2024-05-23	900,000,000	17,030,000	2021-01-07
고덕 아르테온	상일동 519	근린생활시설-2	1	103	28.96	52.47	55%	2024-04-25	140,000,000	24,170,000	2020-02-26
고덕 롯데캐슬 베네루체	상일동 514	상가A	1	A-113	27.72	41.941	66%	2021-01-22	615,541,990	22,210,000	2019-12-30

3. 종후자산(분양수입) 추정

근린생활시설 시세조사



근린생활시설 분양가 결정기준

용 도 별	층 별	전용면적 및 공급계획			전용단가(천원/㎡)		분양금액(천원)		
		소계	일반	조합원	일반	조합원	일반	조합원	합계
근린생활시설	지상1	800	-	800	20,000	17,000	-	13,600,000	13,600,000
계		800	-	800	-	-	-	13,600,000	13,600,000
비 율		100%	-	100%	-	-	-	-	-

■ 가격 추정 근거

- 최근의 경기 상황, 인근 아파트단지 내 상가, 주상복합 아파트의 상가, 인근 근린생활시설 등의 시세를 기준으로 추정함.
- 조합원 분양금액은 전용면적당 약 17,000,000원/㎡ 수준으로 결정함.

※ 분양계획 미수립으로 전용률 40%, 층수 1층으로 추정함.

※ 근린생활시설 배분은 조합원 분양 100%로 배분함.

※ 조합원 분양단가 : 종전자산 추정가액 총액과 당해 사업의 사업비 추정액 등 원가 수준 등을 고려하여 일반분양 시세의 85% 수준으로 결정함.

부가가치세 산출내역

매출 부가가치세 산정

과세대상 수입 (천원)	
85초과 공동주택 (일반분양)	381,507,776
상가(일반분양)	-
합 계	381,507,776

부가세율 결정	
토지:건물 배분비율	60 : 40
부가가치세율	10%
결정 부가가치세율	3.85%

일반분양분 매출 부가가치세 산정	
과세대상 수입 (천원)	381,507,776
부가가치세율	3.85%
매출 부가가치세(천원)	14,688,049

최종 부가가치세 산정 (단위: 천원)

일반분양분 매출 부가가치세	일반분양분 매입 부가가치세	결정 매출 부가가치세
14,688,409	12,924,341	1,763,708

※ 토지:건물 배분비율은 인근 평가선례, 거래사례 및 관련 연구사례 등을 참조하여 추정

※ 결정 부가가치세율 [3.85% ≒ 1 - 1 / (60%+40%*1.1)]

종후자산

분양수입 집계표(천원)							납부할 부가세(천원) (매출부가세)	수입 총계 (천원)
공동주택				근린생활시설		합계		
조합	보류지	일반분양	임대	조합	일반			
920,013,774	5,394,000	1,833,933,124	11,802,139	13,600,000	-	2,784,743,037	-1,763,708	2,782,979,329

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

4. 정비사업비 추정

(단위 : 천원)

건축비 산정기준

■ 정비사업 시공자 선정 공사비 사례

사업명	시공사	선정일자	세대수	공사비 단가(원/3.3㎡)
압구정2구역 재개발	현대건설	2025.09	2,571세대	11,500,000
남영동업무지구2구역 재개발	삼성물산	2024.10	625세대	10,700,000
반포 삼호가든5차 재건축	삼성물산	2025.08	306세대	9,900,000
여의도 대교아파트 재건축	삼성물산	2025.11	912세대	11,200,000
명일 삼일맨숀 재건축	대우건설	2024.12	1,169세대	8,600,000
여의도 공작아파트 재건축	대우건설	2023.12	570세대	10,700,000
신반포 한신2차 재건축	현대건설	2024.12	2,056세대	9,500,000
마포로1구역 제10지구 재개발	포스코건설	2024.07	231세대	10,500,000
잠실우성 1·2·3차 재건축	GS건설	2025.07	2,680세대	8,700,000

건축비 산정기준

■ 정비사업 시공자 선정 공사비 분석

- 상기 공사비는 구역 위치, 사업 방식, 공사 난이도 등 구역의 개별적 특성에 따라 편차를 보임.
- 대체적으로 ① 분양가가 높은 지역, ② 정비사업 방식, ③ 선정시점이 최근인 구역, ④ 지형적으로 공사 난이도가 높은 구역인 경우 공사비가 높은 특성을 보임.

■ 건축비 산출근거

	건축시설공사비	건축가산공사비	계 (부가세 제외)	비고
추정액	972,458,475천원	건축시설공사비에 포함	**972,458,475천원**	**타 사업장 공사비 참고, 정비기반시설 공사비 별도산정**
	연면적당 약 9,500천원/3.3㎡	-	**연면적당 약 9,500천원/3.3㎡**	

※ 대상 사업지에 적용하는 공사비는 최근 재건축 사업장의 시공자 선정 공사비 사례를 참고하고 본건 사업장의 종후 아파트 세대수 등을 고려하여 약 9,500천원/3.3㎡으로 결정함.

정비사업비 추산액

항 목			정보몽땅(천원)	추정사업비(천원)	비율	비고
공사비 (VAT 포함)	소 계		831,212,544	1,008,319,562	71.46%	9,850,329원/평
	건축시설공사비		608,718,375	972,458,475	68.92%	전체 연면적(102,364.05평) x 9,500,000원/평
	건축가산공사비		222,494,169	-	0.00%	건축시설공사비에 포함
	공사비 부가세 산정		-	34,454,467	2.44%	84초과 조합원/일반분양+근생 연면적(36,267.86평) × 공사비 부가세(9,500,000원/평 × 10%)
	정비기반시설 공사비		-	1,406,620	0.10%	공원 : 4,650.00㎡ 정비기반시설 면적(1,406.62평) × 약 1,000,000원/평
보상비	소계		78,810,013	78,810,013	5.59%	-
	국공유지 매입비		-	-	0.00%	종전 국공유지 매입대상 없음
	현금청산자 청산금		78,810,013	78,810,013	5.59%	종전자산 청산자 추정액 x 1.2
	이주 및 손실 보상비	소 계	-	-	0.00%	본 사업은 재건축사업으로 법령상 해당사항 없음.
		영업 손실보상비(상가 등)	-	-	0.00%	
		세입자 주거 대책비	-	-	0.00%	
		기타 손실 보상 관련비용 등	-	-	0.00%	

정비사업비 추산액

항 목		정보몽땅(천원)	추정사업비(천원)	비율	비고
관리비	소계	8,004,897	8,304,897	0.59%	-
	추진위원회운영비	0	300,000	0.02%	월평균운영비(25백만) x 12개월
	조합운영비	4,800,000	4,800,000	0.34%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	총회비	1,000,000	1,000,000	0.07%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	신탁등기비	104,200	104,200	0.01%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	소송비	1,345,707	1,345,707	0.10%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	기타 관리비	754,990	754,990	0.05%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
설계비 (VAT 포함)	소계	16,154,616	21,746,598	1.54%	-
	건축설계용역비	12,426,628	16,154,616	1.14%	정보몽땅 프로그램산출값 x 1.3
	기타설계용역비	3,727,988	5,591,982	0.40%	정보몽땅 프로그램산출값 x 1.5
감리비 (VAT 포함)	소계	18,619,160	18,619,160	1.32%	-
	건축	11,171,496	11,171,496	0.79%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	전기 공사 등	3,723,832	3,723,832	0.26%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	정보통신 및 소방 공사 등	1,861,916	1,861,916	0.13%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
	기타	1,861,916	1,861,916	0.13%	정보몽땅 프로그램산출값 적용

정비사업비 추산액

항 목			정보몽땅(천원)	추정사업비(천원)	비율	비고
부대경비	소계		387,763,369	213,424,287	15.13%	-
	수수료 등 기타 사업비 (VAT 포함)	소계	50,438,182	44,025,348	3.12%	-
		도시설계및정비계획용역비	-	1,249,940	0.09%	사업지(24,998.81평) x 50,000원/3.3㎡
		정비사업전문관리용역비	4,660,716	4,660,716	0.33%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		경계명시,분할,확정측량비	374,284	374,284	0.03%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		감정평가수수료	1,129,021	1,774,700	0.13%	감정평가 수수료요율 적용
		기장,결산및세무조정,회계감사	359,458	359,458	0.03%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		이주관리지원용역비	479,878	479,878	0.03%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		채권매입비 할인 수수료	14,385	14,385	0.00%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		분양보증수수료	10,149,067	10,149,067	0.72%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		분양대행수수료	836,723	836,723	0.06%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		분양광고선전비	519,944	519,944	0.04%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		견본주택건축 및 운영비(M/H)	2,090,000	2,090,000	0.15%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		민원처리비 등	4,162,240	4,162,240	0.29%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		보존등기비 등	13,351,709	13,351,709	0.95%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		기타 사업비	12,310,757	4,002,304	0.28%	수수료 등 기타사업비 총액 x 10%

정비사업비 추산액

항 목			정보몽땅(천원)	추정사업비(천원)	비율	비고
부대경비	각종 부(분)담금	소계	148,164,031	11,895,197	0.84%	-
		광역교통시설부담금	761,202	761,202	0.05%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		학교용지부담금	14,722,449	7,335,732	0.52%	학교용지확보등에관한특례법 5조의2 2항 1(2025.06.21 시행) : 일반분양총액 x 4/1000
		상수도 부담금	630,921	630,921	0.04%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		하수도 부담금	1,745,699	1,745,699	0.12%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		지역난방/도시가스 분담금	340,262	340,262	0.02%	정보몽땅 프로그램산출값 적용
		초과이익환수금	122,908,068	-	0.00%	조합원 개별부담으로 공통사업비에서 제외
		기타 부(분)담금	7,055,430	1,081,381	0.08%	각종 부(분)담금 총액 x 10%
	제세 공과금	소계	87,230,745	101,031,325	7.16%	-
		재산세 등	29,219,104	42,488,456	3.01%	[토지취득세 등 포함] 일반분양+보류지 분양가 총액 x 토지비율(60%) x 무상승계취득세율(3.5%) x 1.1
		법인세	58,011,641	58,542,869	4.15%	후첨 법인세 산출내역 참조
		기타 제세금	0	0	0.00%	-
	금융 비용	소계	101,930,411	56,472,417	4.00%	-
		사업비 대여금 이자	101,930,411	56,472,417	4.00%	건축공사비, 법인세를 제외한 나머지 총액 x 60개월 x 이자(5.0%)
		조합원 이주비 대여금 이자	0	0	0.00%	조합원 개별부담 예정
예비비			67,043,230	61,710,461	4.37%	총 사업비(법인세, 사업비 이자 제외) x 5.0% 적용 (공사비 물가상승분 및 미분양대책비 등 포함)
합계			1,407,607,829	1,410,934,978	100.00%	-

4. 정비사업비 추정

법인세 추산

■ 수입

구분	금액 (천원)	비 고
아파트 조합원분양	920,013,774	-
아파트 보류지	5,394,000	-
아파트 일반분양	1,833,933,124	-
아파트 임대주택매각	11,802,139	-
상가 조합원분양	13,600,000	-
상가 일반분양	-	-
총 수입	2,784,743,037	-

■ 과세매출

구분	금액 (천원)	비고
아파트 보류지	5,394,000	-
아파트 일반분양	1,833,933,124	-
아파트 임대주택매각	11,802,139	-
상가 일반분양	-	-
① 소 계	1,851,129,263	총 수입의 66.47%
② 부가가치세	1,763,708	납부할 부가가치세
A. 과세매출(①-②)	1,849,365,555	총 수입의 66.41%

■ 과세배분비율

구 분		면적(㎡)	비율
과세면적	아파트 보류지	573.80	61.3%
	아파트 일반분양	194,389.52	
	아파트 임대주택매각	12,332.05	
	상가 일반분양	-	
	소계	207,295.37	
면세면적	아파트 조합원분양	119,274.71	38.7%
	상가 조합원분양	2,006.50	
	아파트 임대주택 기부채납	9,811.18	
	소계	131,092.39	
합계		338,387.76	100.0%

■ 과세매출원가

구 분	금액 (천원)	비고
① 종전자산	1,247,825,212	종전자산(청산 제외)
② 지출원가	1,352,392,109	법인세 제외
총사업비원가(①+②)	2,600,217,321	-
B. 과세매출원가	1,593,933,218	총사업비원가 x 61.3%

■ 과세대상 발생이익

구 분	금액 (천원)	비고
A. 과세매출	1,849,365,555	-
B. 과세매출원가	1,593,933,218	-
발생이익(A-B)	255,432,337	-
법인세	53,220,790	-
지방세	5,322,079	-
법인세+지방세	58,542,869	-

재건축초과이익환수금 검토

재건축부담금 추정결과 요약			
구분	세부항목	금액	비고
종료시점 주택가액 (2035.01.01)	일반분양	1,960,474,506,000원	일반분양시점 일반분양가
	조합원분양	941,024,354,000원	신축아파트 추정시세 x 가격상승률 추정(종료시점까지) x 종료시점 추정공시율
	소계	2,901,498,860,000원	-
조정된 개시시점 주택가액 (2027.07.01)		822,352,505,000원	개시시점 주택가액 x 종료시점 현실화율 x 개시시점 현실화율 역수 * 개시시점 : 조합설립인가 예정일
정상주택가격상승분		296,622,548,000원	개시시점 주택가액 x Max(정기예금이자율, 시군구 평균주택가격상승률)
개발비용	사업비	1,310,394,371,000원	주거부분 사업비
	소형주택대지비 상당액	66,361,490,000원	추정금액
	(간주)이주비금융비용	123,481,332,000원	연 이자 5%, 대출기간 5년 예상
	소계	1,500,237,193,000원	
재건축초과이익(조합 전체)		282,286,614,000원	종료시점 주택가격 - 개시시점 주택가격 - 정상주택 가격상승분 - 개발비용
조합원 1인당 평균이익		596,800,000원	재건축초과이익(전체)/조합원수(473명)
조합원 1인당 평균 재건축부담금		208,400,000원	법령 개정 부과율 산식 적용
조합 전체 재건축부담금		98,573,200,000원	조합원당 평균 재건축부담금*조합원수(473명)

※ 재건축부담금 추정액은 향후 사업계획, 시장여건, 정부정책, 인허가 조건의 변경 등에 따라 변동될 수 있으며 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조의2에 따라 보유기간 등의 요건에 해당하는 경우 감경될 수 있음.

상일동 빌라단지 통합재건축정비사업

5. 사업성분석 및 추정분담금

(단위 : 천원)

추정비례율 산정

항목			금액 (천원)	비율(%)	산 출 근 거
종후 자산 (수입)	분양주택	조합원분양	920,013,774	33.06%	종후자산(분양수입)
		보류지	5,394,000	0.19%	종후자산(분양수입)
		일반분양	1,833,933,124	65.90%	종후자산(분양수입)
	근린생활시설	조합원분양	13,600,000	0.49%	종후자산(분양수입)
		일반분양	-	0.00%	종후자산(분양수입)
	국민주택규모주택		11,802,139	0.42%	종후자산(분양수입)
	매출부가세		-1,763,708	-0.06%	종후자산(분양수입)
	소계		2,782,979,329	100.00%	-

추정비례율 산정

항목		금액 (천원)	비율(%)	산 출 근 거
사업비 (지출)	공사비	1,008,319,562	71.46%	건축 및 부대시설공사비 등
	보상비	78,810,013	5.59%	청산대상자 청산금 등
	관리비	8,304,897	0.59%	조합 운영비, 신탁등기비, 소송비용 등
	설계비	21,746,598	1.54%	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 기타 설계용역관련비용 등
	감리비	18,619,160	1.32%	건축, 전기, 소방, 정보통신 등
	부대경비	213,424,287	15.13%	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
	예비비	61,710,461	4.37%	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
	소 계	1,410,934,978	100.00%	-
종전자산(출자금) 평가금액		1,247,825,212	-	청산자 및 국공유지 평가 금액 제외
추정비례율		109.95%	-	(종후자산 – 사업비) / 종전자산

분양수입 및 사업비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

구 분			사업비(천원)				
			-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
			1,269,841,480	1,340,388,229	1,410,934,978	1,481,481,727	1,552,028,476
분양수입 추정액 (천원)	10.00%	3,061,277,262	143.56%	137.91%	132.25%	126.60%	120.95%
	5.00%	2,922,128,295	132.41%	126.75%	121.10%	115.45%	109.79%
	0.00%	2,782,979,329	121.26%	115.60%	109.95%	104.30%	98.64%
	-5.00%	2,643,830,363	110.11%	104.45%	98.80%	93.14%	87.49%
	-10.00%	2,504,681,396	98.95%	93.30%	87.65%	81.99%	76.34%

개별분담금 추정

(단위 : 천원)

종전 추정				약식감정평가방식 적용					
종전추정금액(천원)(예시)				1,500,000	2,000,000	2,500,000	3,000,000	3,500,000	4,000,000
추정 비례율				109.95%					
예상 분양기준가액(천원)				1,649,250	2,199,000	2,748,750	3,298,500	3,848,250	4,398,000
예상 분담금	종후 (공급평)	종후 (전용㎡)	조합원 분양가	부담금(환급금)					
	24.6평형	59.98	1,348,500	-300,750	-850,500	-1,400,250	-1,950,000	-2,499,750	-3,049,500
	30.7평형	74.99	1,568,677	-80,573	-630,323	-1,180,073	-1,729,823	-2,279,573	-2,829,323
	34.8평형	84.98	1,661,359	12,109	-537,641	-1,087,391	-1,637,141	-2,186,891	-2,736,641
	47.0평형	114.65	2,084,508	435,258	-114,492	-664,242	-1,213,992	-1,763,742	-2,313,492
	60.3평형	146.89	2,498,377	849,127	299,377	-250,373	-800,123	-1,349,873	-1,899,623
	69.8평형	168.78	2,738,708	1,089,458	539,708	-10,042	-559,792	-1,109,542	-1,659,292

※ 환급금(-), 분담금(+)

※ 본 개별분담금은 2026년 01월 현 시점에서 정비계획을 기준으로 재건축부담금을 포함하지 않은 추정값으로 향후 사업계획, 시장여건, 정부정책, 인허가 조건의 변경 등에 따라 변동될 수 있음.

※ 재건축부담금 추정액은 조합원 1인당 평균 약 208,400천원(향후 사업계획, 시장여건, 정부정책, 인허가 조건의 변경 등에 따라 변동)이며, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조의2에 따라 보유기간 등의 요건에 해당하는 경우 감경될 수 있음.