

롯데 冠岳 B地區 複合빌딩 設計變更에 따른

交通影響評價

(補完報告書)

1994. 9.

롯데建設株式會社

272

롯데 冠岳 B地區 複合빌딩 設計變更에 따른

交通影響評價

(補完報告書)

1994. 9.

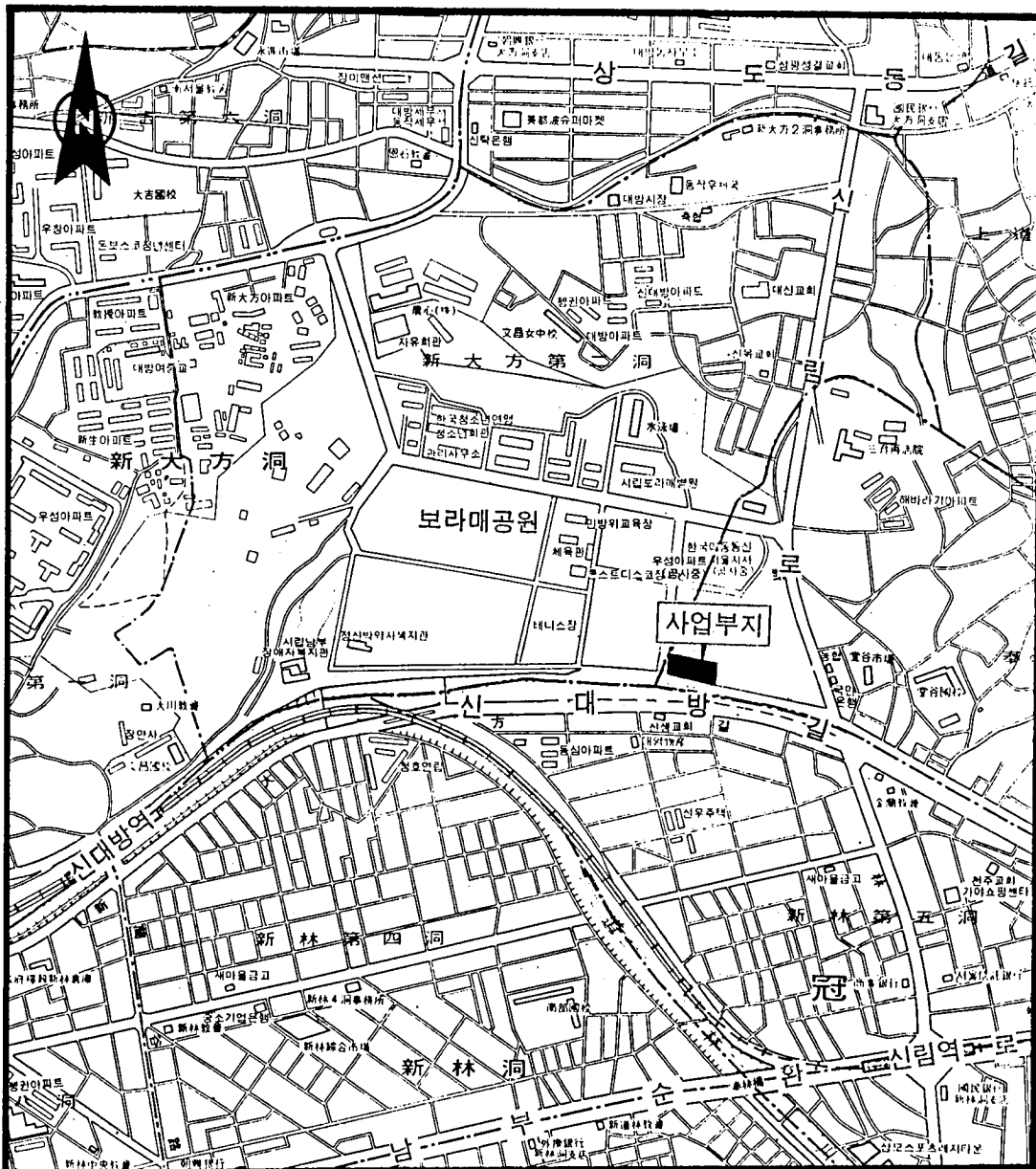
롯데建設株式會社

목 차

I. 사업지의 위치	1
II. 사업의 개요	2
III. 심의필증	5
IV. 심의의결사항 및 조치사항	6
V. 의결사항에 관한 조치사항	7

I. 사업지의 위치

- 본 사업부지는 서울시 도심으로부터 약 10km 권에 위치한 보라매공원내 상업용지에 입지하고 있으며, 또한 사업부지에 접하여 신림로와 신대방길이 지나고 있고 남측으로는 남부순환로가 지나고 있다.
- 본 사업부지는 행정구역상 서울시 관악구 봉천동 729-22번지와 동작구 신대방동 315-75번지에 연하여 접하고 있고, 주변지역은 상업용지로 형성되어 장래 업무시설및 주상복합건물이 새로이 형성될 예정이다.



위 치 도

II. 사업의 내용

- 본 사업계획은 당초 지하 5층 ~ 지상 33층, 연면적 87,519.61 m²의 복합용도건물로 지난 1990년 11월 교통영향평가 심의를 득한후 총 면적 81,195.63 m²으로 건축허가가 승인되었으며 금번 일부시설을 확장하여 지하 7층 ~ 지상 36층, 연면적은 91,126.07 m² 규모로 설계를 변경한 사업이다.

건 축 개 요

	변경전 (교통영향평가심의회)	변경후 (금회상정시)
사업명	롯데 관악 B지구 복합빌딩 신축사업	
위치	서울특별시 관악구 봉천동 729-22 동작구 신대방동 395-75	
사업주	롯데 건설 주식회사	
지역·지구	일반 상업 지역, 주차장 정비 지구	
대지면적	6,838.02m ²	6,782.37m ²
건축면적	3,871.95m ²	4,182.07m ²
연면적	87,519.61m ²	91,126.07m ²
건폐율	56.6%	61.67%
용적율	851.5%	683.15%
건물층수	지하 5층~ 지상 33층	지하 7층~ 지상 36층
용도	업무시설, 판매시설 주거시설, 운동시설	주거시설, 판매시설(백화점)
법정 주차 대수	537대	628대
계획 주차 대수	648대	787대 (기존심의의결내용수용)
완공년도	1994년	1997년

층 별 면 적 개 요 비 교

	변 경 전 (교통영향평가심의회)		변 경 후 (금회 상정시)	
	면 적 (m ²)	주 용 도	면 적 (m ²)	주 용 도
지하 7층	—	—	4,651.28	주차장, 기계실(92.4m ²)
지하 6층	—	—	5,814.05	주차장, 기계실(1498.8m ²)
지하 5층	6,107.26	주차장, 기계실	4,420.99	주차장, 기계실(196.56m ²)
지하 4층	6,107.26	주 차 장	5,814.05	주 차 장
지하 3층	6,107.26	주 차 장	5,814.05	주 차 장
지하 2층	6,107.26	운 동 시 설	5,764.39	판 매 시 설
지하 1층	5,228.95	운동시설, 판매시설	5,680.69	판 매 시 설
지상 1층	7,411.03	업무시설, 판매시설	3,104.68	판 매 시 설
지상 2층			3,374.74	판 매 시 설
지상 3층	3,588.14	업무시설, 판매시설	3,810.18	판 매 시 설
지상 4층	11,096.86	업무시설, 판매시설	3,810.18	판 매 시 설
지상 5층			3,810.18	판 매 시 설
지상 6층			3,759.77	판 매 시 설
지상 7층	7,252.75	주 차 장	3,451.28	판 매 시 설
지상 8층			3,528.35	주 차 장
지상 9층	793.80	주 거 시 설	2,907.71	주 차 장
지상 10층 ~33층	28,079.04	주 거 시 설	770.92	주 거 시 설 (지상 10층)
			19,313.05	주 거 시 설 (지상 11층~33층)
지상 34층 ~36층	—	—	1,525.53	주 거 시 설
계	87,519.61	—	91,126.07	—

변경후(금회상정시) 용 도 별 면 적

(단위:㎡)

구 분	면 적	주 차 장 ¹⁾	기 계 실 ²⁾	계
판 매 시 설	33,794.04	19,459.82	2,102.39	55,356.25
주 거 시 설	21,836.86	12,574.45	1,358.51	35,769.82
계	55,630.9	32,034.27	3,460.9	91,126.07

주 : 1), 2)의 면적은 각 용도의 면적비로 배분함.

주거시설(아파트) 평형별 건축계획

TYPE	세 대 수	전용면적 (㎡)	비 고
A	46세대	168.553	68.1평형
B	46세대	166.391	67.2평형
C	6세대	170.090	69.7평형
계	98세대	—	

Ⅲ. 심의필증

심 의 필 증

(사업개요)

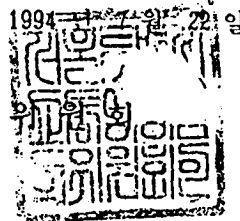
심의번호 94 - 52

사업명	롯데 판악B지구 복합빌딩 신축사업		사업시행자	롯데건설 (주)		
사업기간	1994 ~ 1997		평가기관	(주) 만영엔지니어링		
위치	서울시 판악구 봉천동 729-22의 1필지		용도	주거, 판매시설		
규모	대지	건축연면적	용적율	층 수		
	6,782.37 m ²	91,126.07 m ²		874.11 %	지상 36 층	지하 7 층
교통량유발	1998 년도 피크시 1,247 대	2002 년도 피크시 1,433 대	년도 피크시 대			
(심의결과) : 조건부 통과 (심의일자 : 1994년 7월 22일)						
심의사항	평가서 내용			심의사항		
주차시설	대수	법정	계획	예측수요	확보	비고
	기타	628 대	802 대	778 대	802 대	
종합의견	○ 평가서 참조			<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통안전 시설은 사업자 부담으로 하되 설치시 서울지방경찰청과 협의할것. ○ 지하 3-7층의 램프선형을 별첨 도면과 같이 개선할것 ○ 화물차량이 지하2층의 Loading Dock 까지 안전하게 유입할 수 있도록 램프구조 및 동선체계를 개선하여 보고할것 ○ 사업지 동측 유출도로와 인접 4.5m 도로의 통행방법을 명료화하는 방안을 강구할것 		

첨부 : 종합개선안도(배치, 동선계획, 심의회의결 개선안), 용도별 면적표

도시교통정비촉진법 제13조 제2항의 규정에 의하여 위와 같이 심의함.

서울특별시교통영향심의위원회



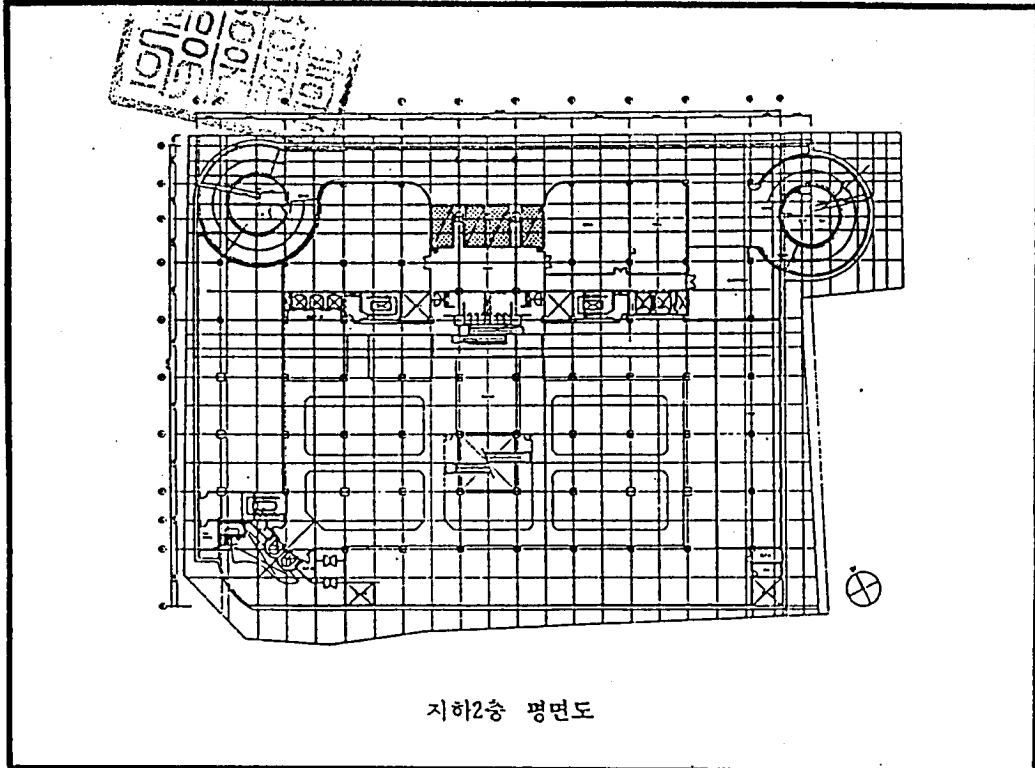
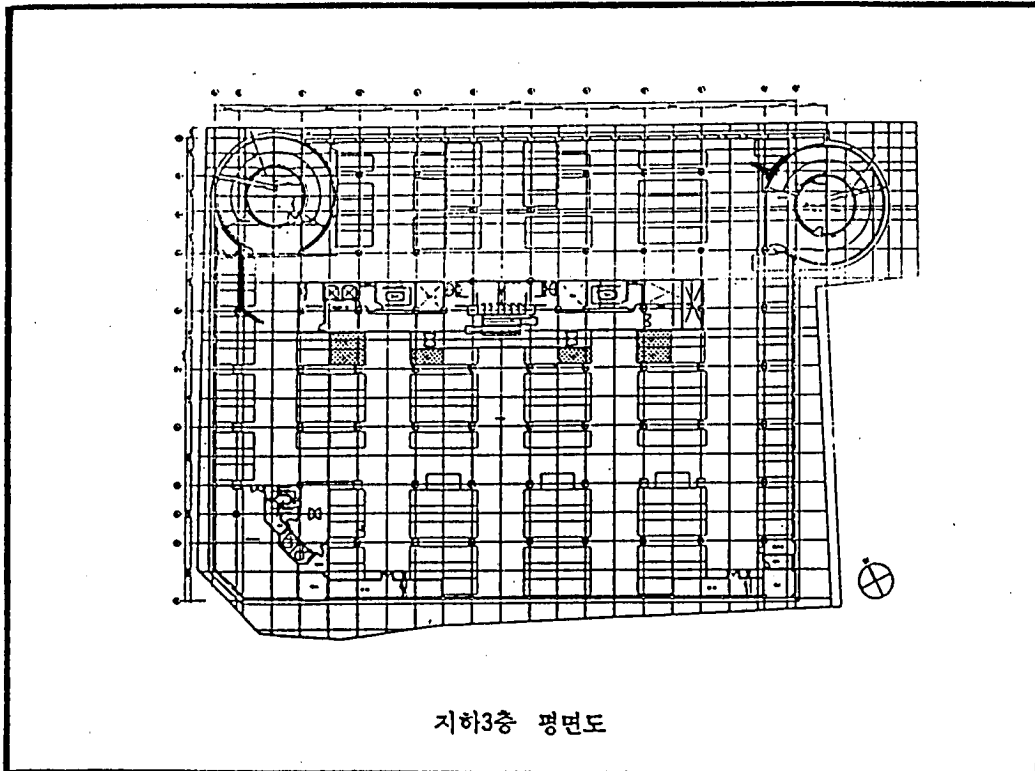
Ⅳ. 심의의결사항 및 조치사항

심 의 의 결 사 항	조 치 사 항
<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통안전시설은 사업자 부담으로하되 설치시 서울지방경찰청과 협의 할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> - 의결내용대로 이행
<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하 3~7층의 램프선형을 별첨도면과 같이 개선할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> - 이행
<ul style="list-style-type: none"> ○ 화물차량이 지하 2층의 Loading Deck까지 안전하게 유입할 수 있도록 램프구조 및 동선체계를 개선하여 보고할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> - 개선후 보고
<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 동측 유출도로와 인접 4.5m 도로의 통행방법을 명료화하는 방안을 강구할 것 	<ul style="list-style-type: none"> - 이행

V. 의결사항에 따른 조치사항

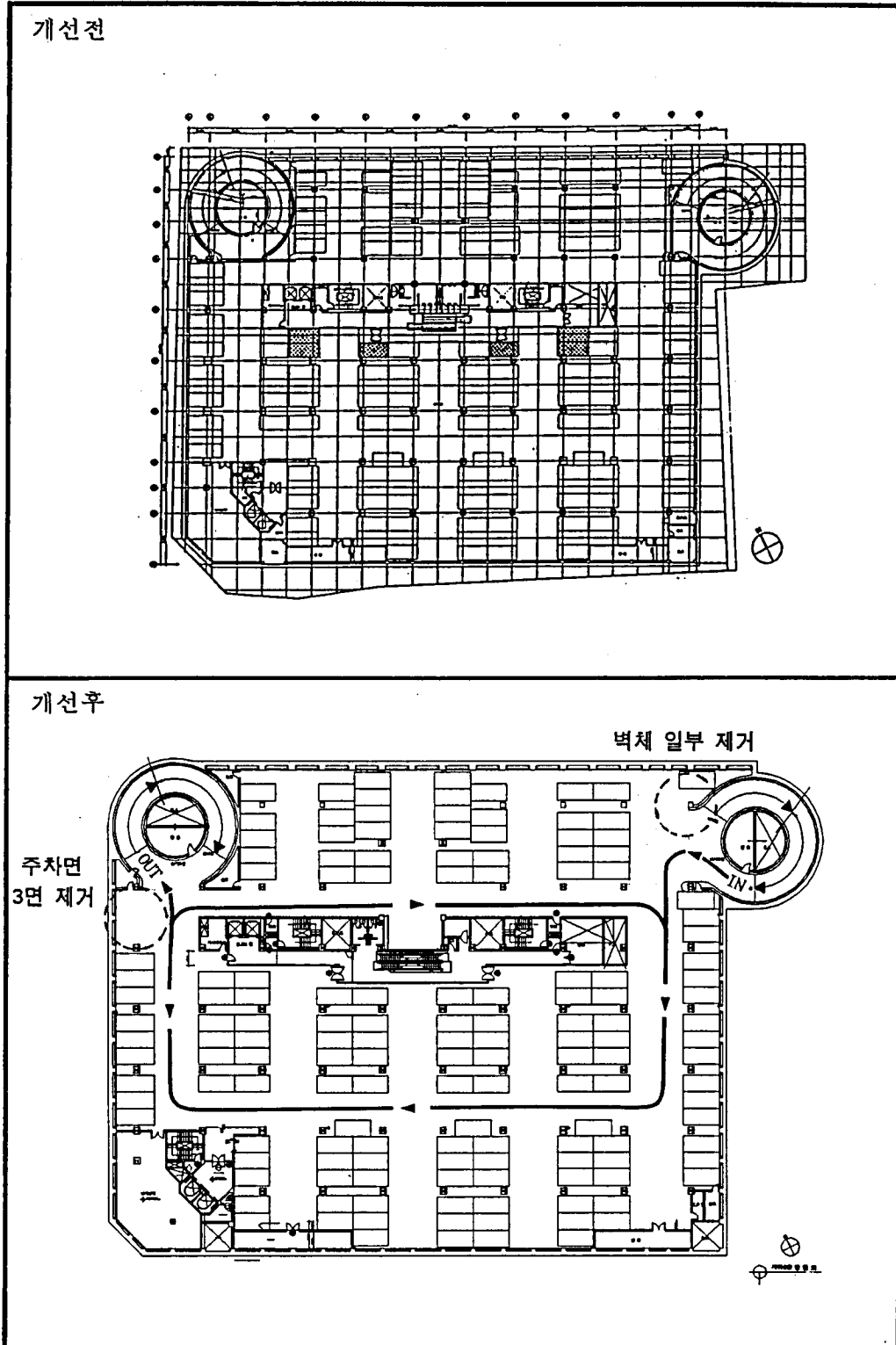
1. 지하 3~7층의 램프선형을 별첨도면과 같이 개선할 것.

별첨도면



○ 조치사항

: 지하 3층~7층의 지하주차장 유출램프의 선형을 개선하고자 유출부 좌측 주차면을 각 층별로 3면씩 제거하였으며 이에 따라 계획주차대수는 당초 802대보다 15대가 감소하여 총 787대로 계획.

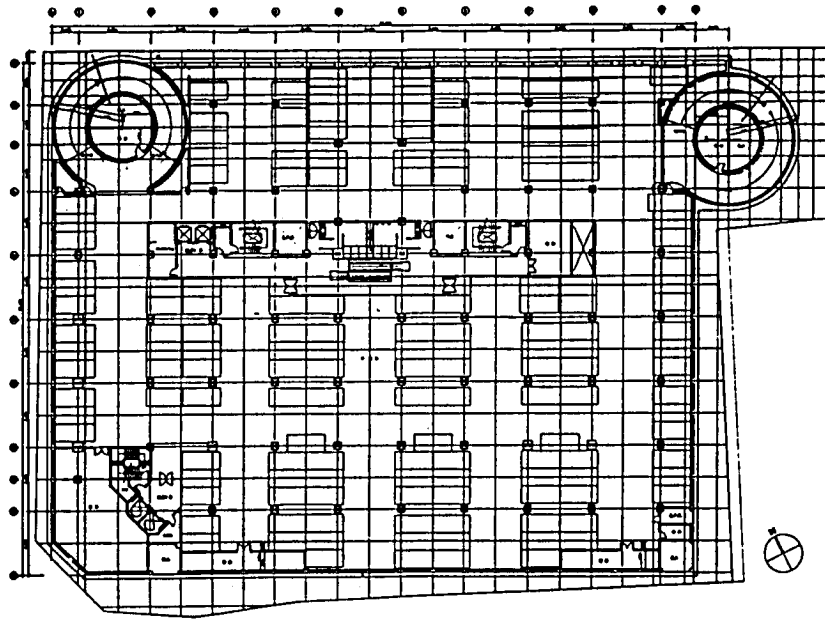


지하 3층 평면도

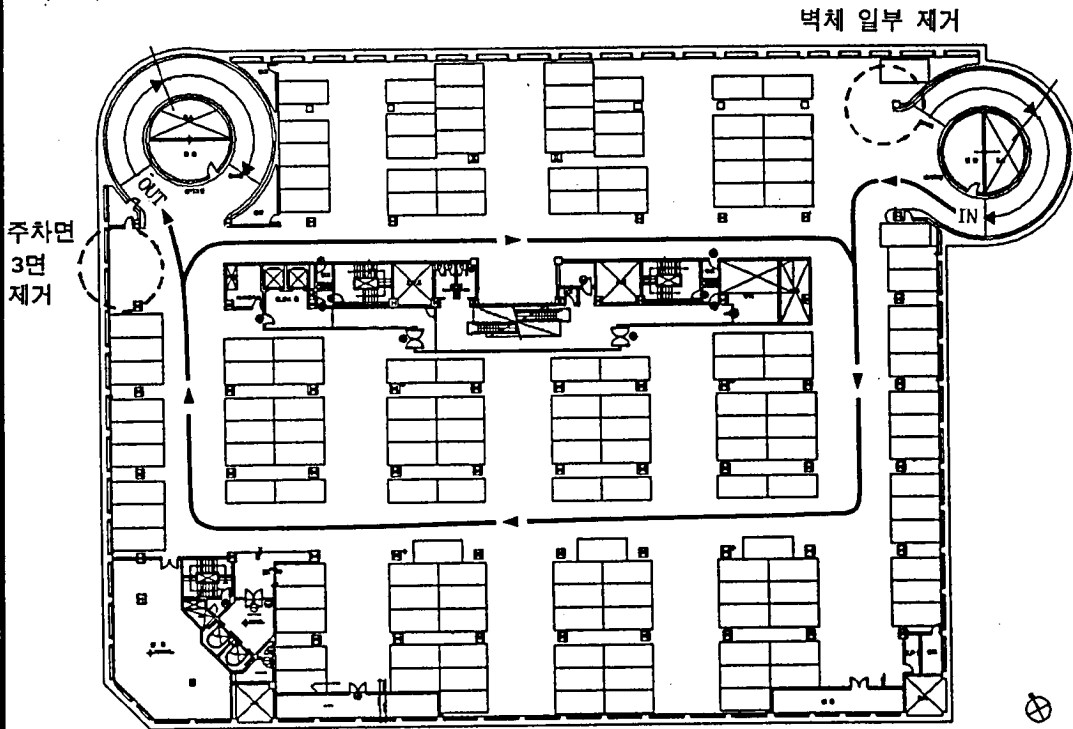
282

231

개선전

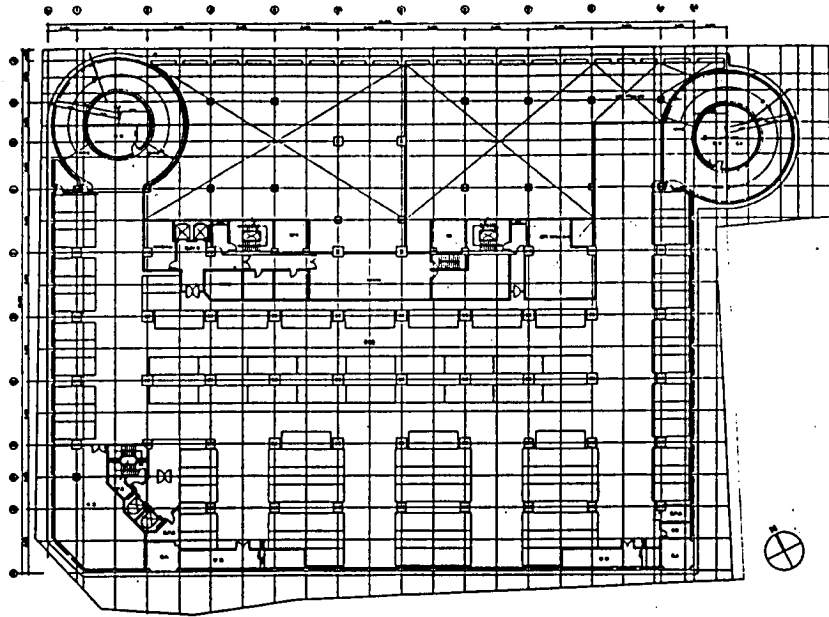


개선후

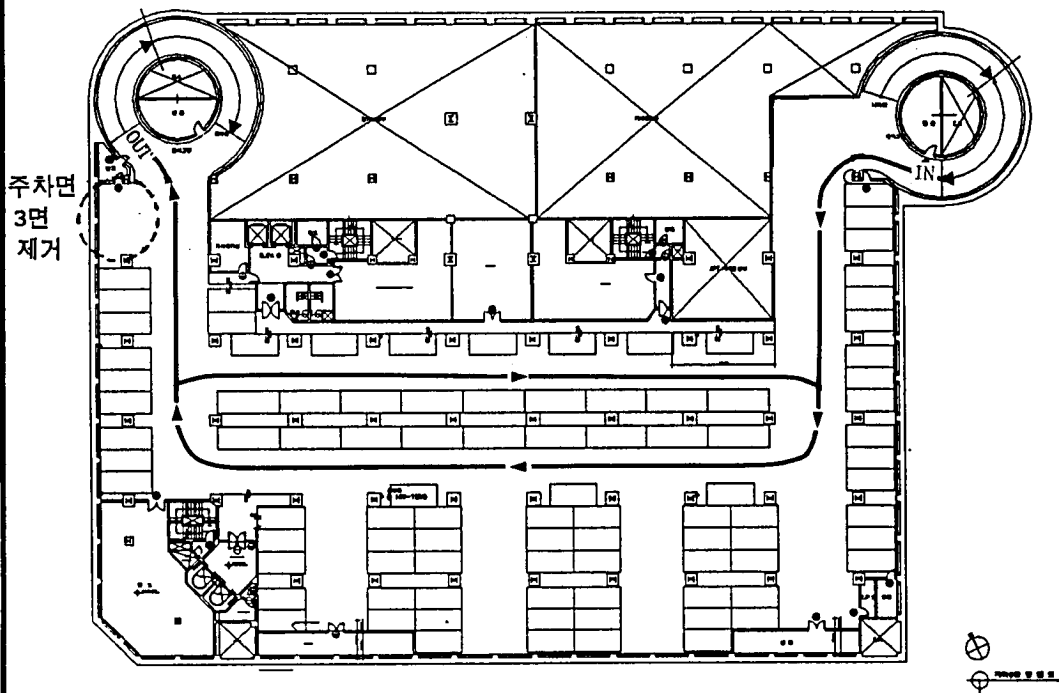


지하 4층 평면도

개선전

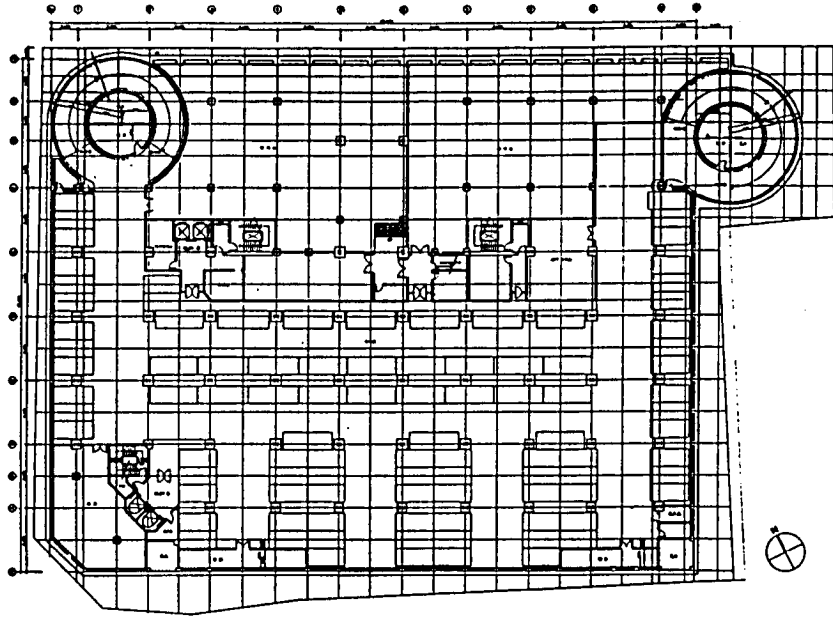


개선후

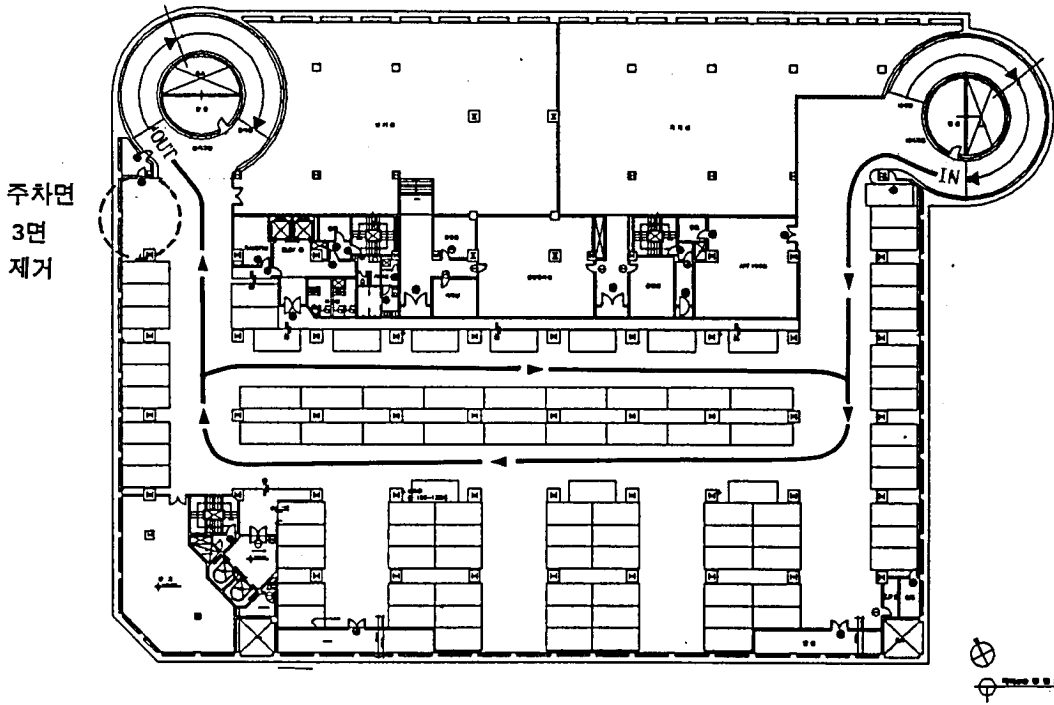


지하 5층 평면도

개선전



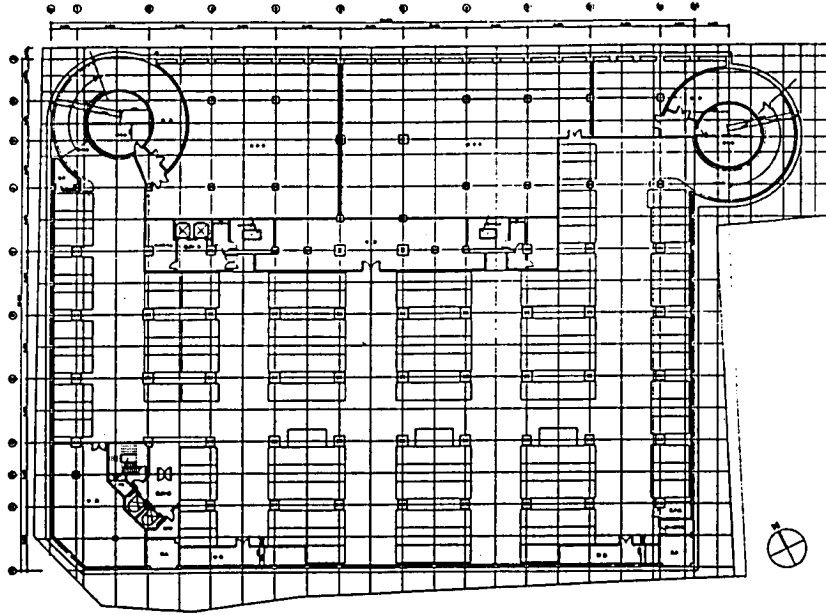
개선후



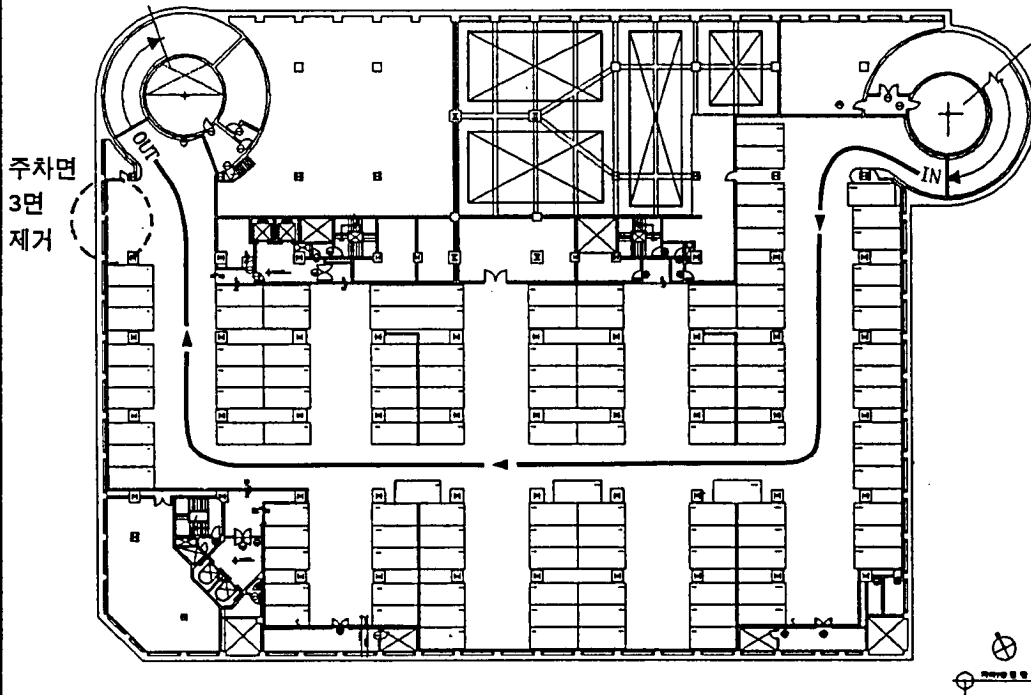
주차면
3면
제거

지하 6층 평면도

개선전



개선후

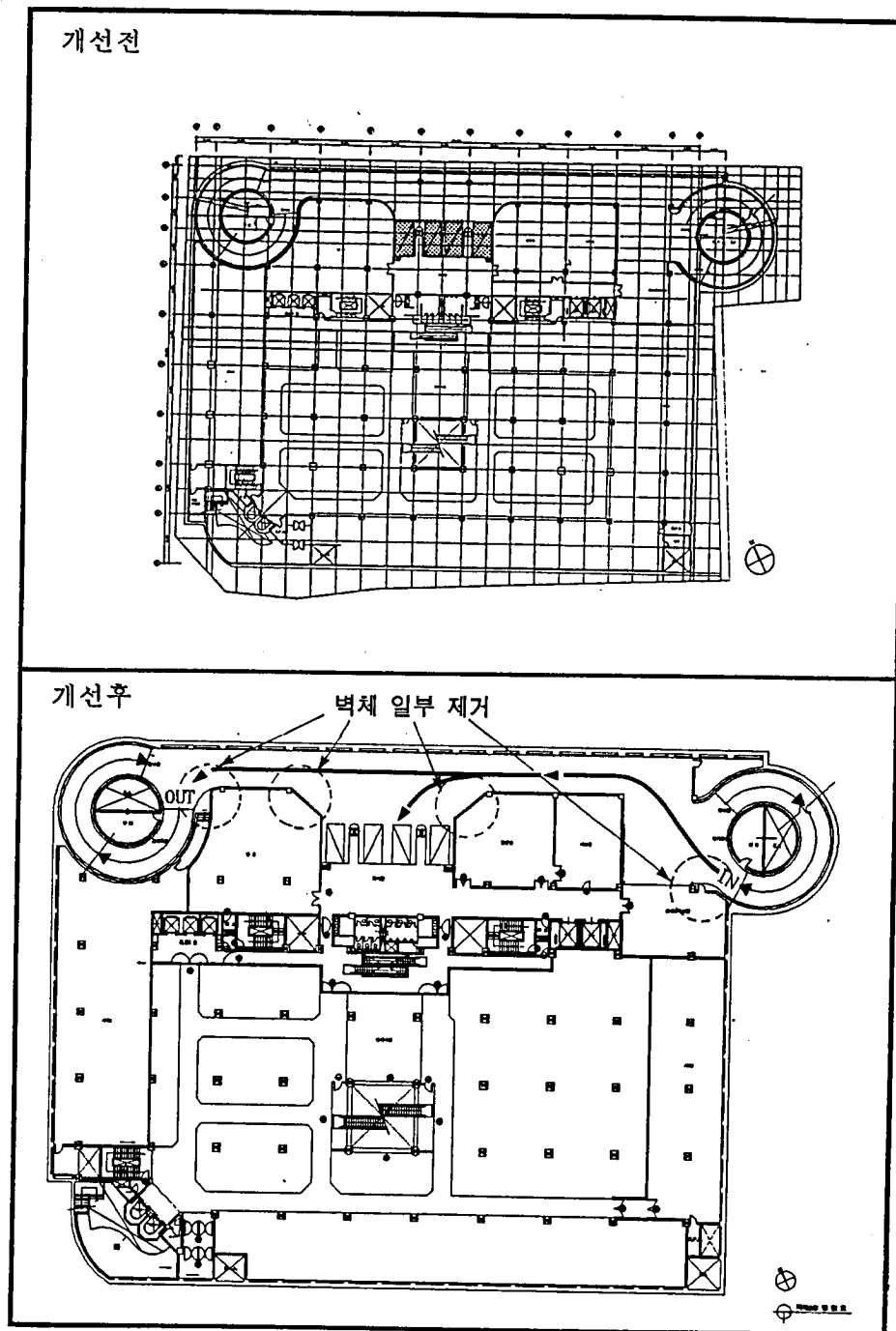


지하 7층 평면도

2. 화물차량이 지하 2층의 Loading Deck로의 유입·유출을 더욱 원활히 할 수 있도록 램프구조 및 동선체계를 개선하여 보고할 것.

○ 조치사항

: 지하 2층 유출·입램프의 벽체를 일부 제거하여 유입부의 공간을 넓게함으로써 원활한 차량의 흐름을 유도하였으며 Loading Deck부의 접속부위를 넓게하여 원활한 차량의 흐름을 유도.



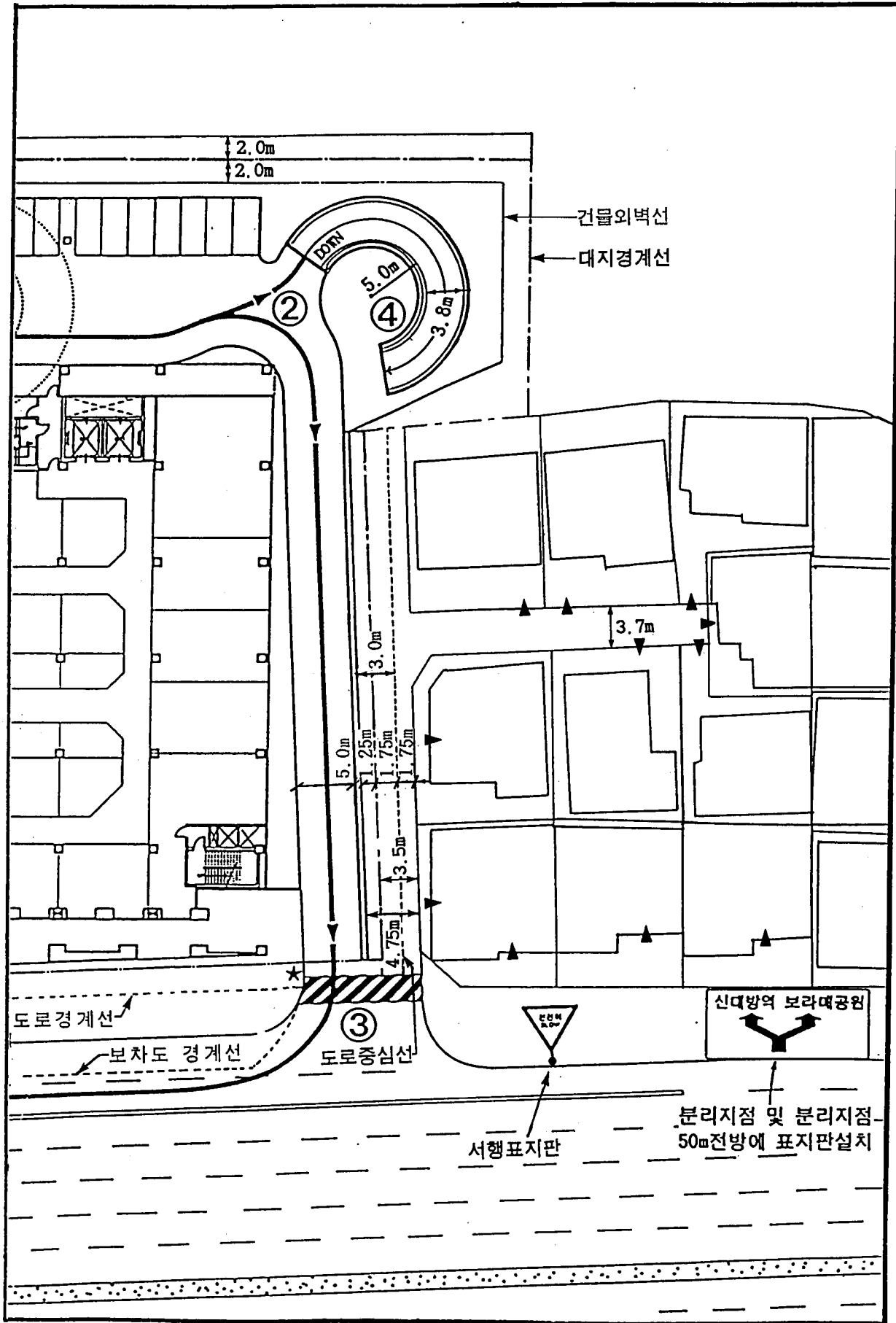
지하2층 평면도

3. 사업지 북측 유출도로와 인접 4.5m 도로의 통행방법을 명료화하는 방안을 강구할 것.

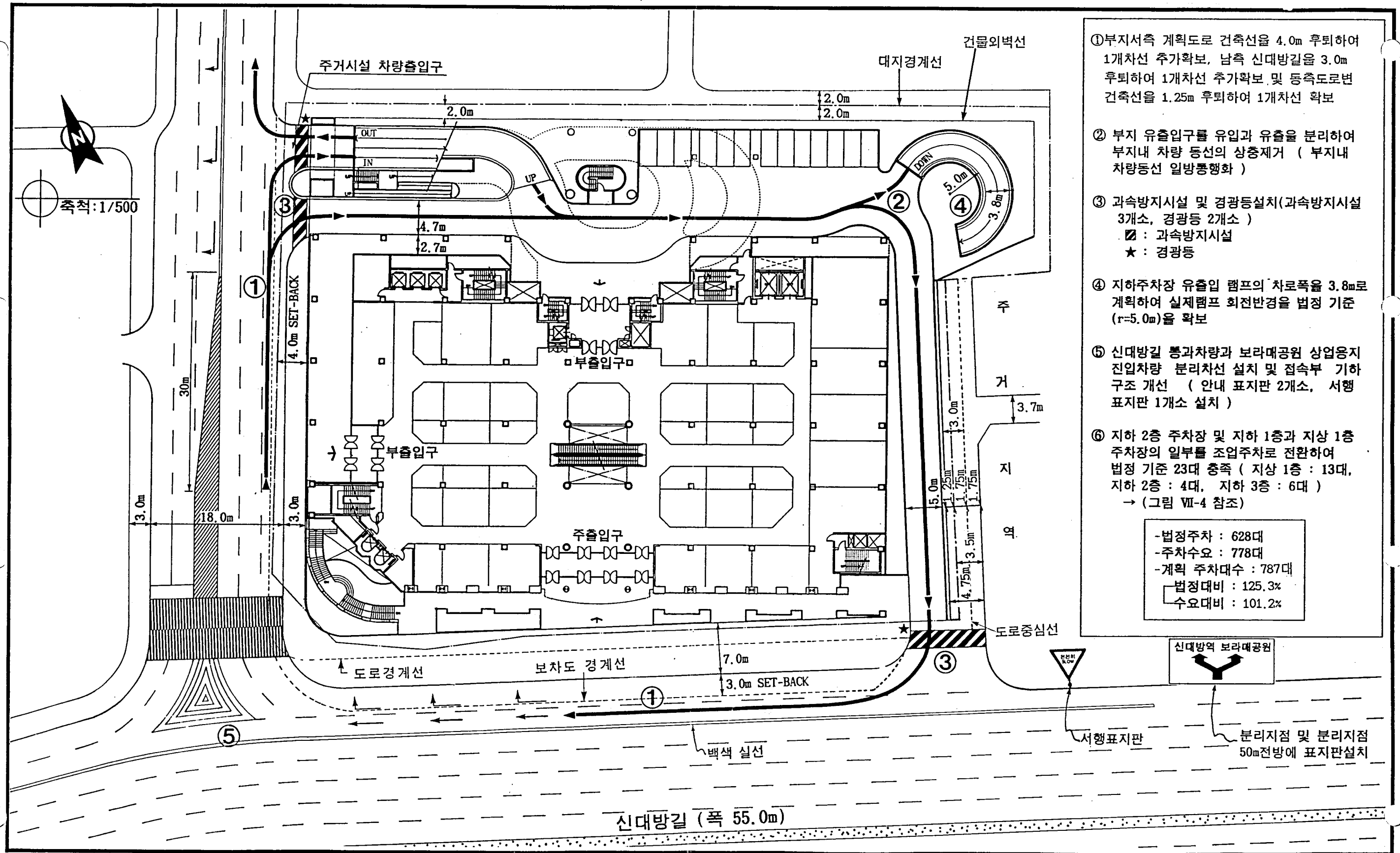
○ 조치사항

: 현재 사업부지 동측 인접도로는 폭이 3.5m로써 차량의 왕복통행이 어려우나, 본 사업부지 개발시 사업부지측으로 1.25m를 후퇴하고 추후 기존 주택가로 1.25 m후퇴하도록 유도하여, 총폭 6.0m의 도로를 확보토록함으로 통행에 편의를 제공토록 계획하였다.

따라서, 사업부지 동측 유출도로와 인접 6.0m도로 이용차량간의 혼잡이 예상되나 6.0m도로는 막다른 도로로써 이 도로를 이용하는 세대수가 8세대에 불과하기에, 본 사업부지 동측 유출도로와 6.0m도로 이용차량간의 혼잡은 극히 미미할 것으로 판단된다.



사업부지 동측도로 개선안도



①부지서측 계획도로 건축선을 4.0m 후퇴하여 1개차선 추가확보, 남측 신대방길을 3.0m 후퇴하여 1개차선 추가확보 및 등속도로변 건축선을 1.25m 후퇴하여 1개차선 확보

② 부지 유출입구를 유입과 유출을 분리하여 부지내 차량 등선의 상충제거 (부지내 차량등선 일방통행화)

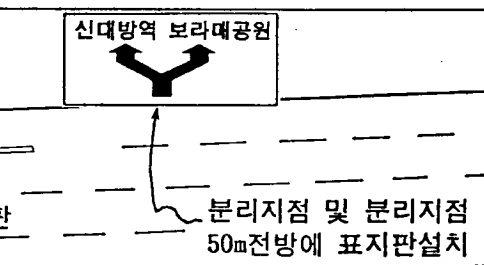
③ 과속방지시설 및 경광등설치(과속방지시설 3개소, 경광등 2개소)
 ▣ : 과속방지시설
 ★ : 경광등

④ 지하주차장 유출입 램프의 차로폭을 3.8m로 계획하여 실제램프 회전반경을 법정 기준 (r=5.0m)을 확보

⑤ 신대방길 통과차량과 보라매공원 상업용지 진입차량 분리차선 설치 및 접속부 기하구조 개선 (안내 표지판 2개소, 서행 표지판 1개소 설치)

⑥ 지하 2층 주차장 및 지하 1층과 지상 1층 주차장의 일부를 조업주차로 전환하여 법정 기준 23대 증족 (지상 1층 : 13대, 지하 2층 : 4대, 지하 3층 : 6대)
 → (그림 VII-4 참조)

-법정주차 :	628대
-주차수요 :	778대
-계획 주차대수 :	787대
법정대비 :	125.3%
수요대비 :	101.2%



종합개선안도

本 “롯데 冠岳 B 地區 複合빌딩 設計變更에 따른 交通影響評價書(補完 報告書)”
는 (株) 萬永엔지니어링에서 다음과 같은 研究陣이 中心이 되어 이루어졌습니다.

■ 研究責任 : 魯萬永 (交通技術士)

■ 研究總括 : 千政洙 (交通技術士)

■ 研究陣 : 曹圭錫, 權五云, 金南俊, 張元珍

李守洛, 李熙錫, 孫炎基, 金恩夏.

(株) 萬 永 엔 지 니 어 링
경 기 도 과 천 시 주 암 동 65 - 15
TEL : (02) 574 - 6388