주민공람도서

신길재정비촉진지구 내 신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

- 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비계획 -

2023. 11

영등포구

Contents

1 변경개요

1. 주요사항 ····· 02
2. 추진경위 ····· 03

2 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

1. 재정비촉진지구의 개요 ····· 06
2. 재정비촉진계획 ····· 08

3 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비계획 변경(안)

1. 신길13재정비촉진구역 지정 ····· 27
2. 정비계획 ····· 28

4 관계도면

- 신길재정비촉진지구 도시관리계획 도면
- 신길13재정비촉진구역 도시관리계획 도면

5 계획설명서

6 건축계획(안)

7 관련부서 의견청취사항

8 교통성검토

9 환경성검토

1

변 경 개 요

1. 주요 변경내용

2. 추진경위

1. 주요사항

○ 공공성을 강화한 정비사업 활성화를 위하여 공공정비사업(공공재개발 · 공공재건축)발표 후, 이를 위한 **공공재건축 후보지 선정으로 신길13재정비촉진구역이 선정**되었음



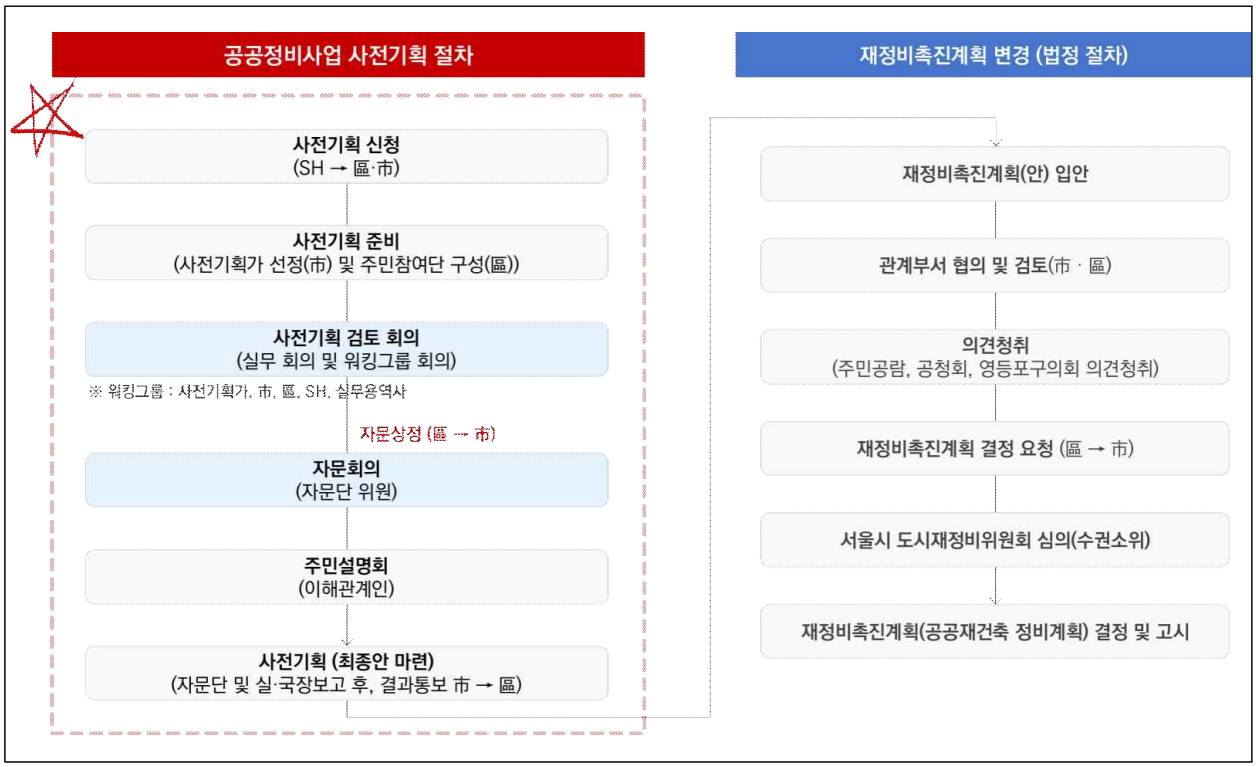
○ 금회 '공공재건축 정비사업' 기준에 적합하도록, '용도지역 및 토지이용계획 변경, 건축 밀도계획(용적률, 층수) 완화를 위한 **공공기여, 공공주택을 확보**하는 계획임

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">기정</th><th colspan="5">변경(안)</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="4">• 제3종일반주거지역</td><td colspan="5">• 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역(공공재건축 사업을 통한 1단계 상향)</td></tr>
<tr><td rowspan="9">토지
이용계획</td><td colspan="2">구 분</td><td>면적(㎡)</td><td>비율(%)</td><td colspan="2">구 분</td><td>면적(㎡)</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>15,120.0</td><td>100.0</td><td colspan="2">합 계</td><td>15,120.0</td><td>100.0</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">정비
기반
시설</td><td>소계</td><td>2,569.0</td><td>17.0</td><td rowspan="3">정비기반
시설</td><td>소계</td><td>849.0</td><td>5.6</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>792.0</td><td>5.2</td><td>도로</td><td>792.0</td><td>5.2</td><td></td></tr>
<tr><td>공원</td><td>57.0</td><td>0.4</td><td>공원</td><td>57.0</td><td>0.4</td><td></td></tr>
<tr><td>연결녹지</td><td>1,602.0</td><td>10.6</td><td></td></tr>
<tr><td>공공청사</td><td>118.0</td><td>0.8</td><td rowspan="2">획지(공동주택)</td><td rowspan="2">14,271.0</td><td rowspan="2">94.4</td><td rowspan="2">공공임대(24세대)
공공청사, 주차장,
공공임대업무시설
복합화</td></tr>
<tr><td colspan="2">획지(공동주택)</td><td>12,551.0</td><td>83.0</td></tr>
<tr><td>공공기여</td><td colspan="4">• 1,775㎡(11.7%)</td><td colspan="5">• 2,273.1㎡(15.0%)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="4">• 기준 210% / 상한 250%
→ 정비계획 248.61%</td><td colspan="5">• 기준 210% / 상한 250% / 법적상한 450%
→ 정비계획 246.0% / 법적상한 450%</td></tr>
<tr><td>층수</td><td colspan="4">• 최고층수 22층</td><td colspan="5">• 최고층수 49층</td></tr>
<tr><td>세대수
(공공주택)</td><td colspan="4">• 총 266세대
- 공공주택(공공임대)49세대</td><td colspan="5">• 총 587세대
- 공공주택(공공임대) 104세대 / (공공분양) 78세대</td></tr>
</table>

2. 추진경위

○ 공공정비사업(공공재건축)은 사전기획 절차를 거쳐 해당(도시재정비법에 의거) 법정절차를 이행함

< 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진구역 지정절차 >



< 추진경위 >

재정비촉진계획 관련	• 2005.12.16. : 신길뉴타운 지정 (서울특별시 고시 제2005-405호) • 2006.10.19. : 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정 (서울특별시 고시 제2006-357호) • **2007.11.29 : 신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울특별시 고시 제2007-445호)**
공공재건축 사업 추진 경위	• 2020.08.24. : 공공재건축 사전컨설팅 공모 (서울도시주택공사, '08.24.~09.30.) • 2021.01.15. : 사전컨설팅 결과 통보 (서울도시주택공사 → 추진위원회) • 2021.03.11. : 신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업 조합설립인가 • 2021.03.26. : 공공재건축 심층컨설팅 (서울도시주택공사, '03.26~09.25.) • **2021.04.07. : 공공재건축 선도사업 후보지 선정** • **2021.04.13. : 도시 및 주거환경정비법 개정 (시행 '21.7.14.)** **-서울도시주택공사등 공동 · 공공시행자로 참여가능한 '공공재건축사업 신설'** • 2021.08.27. : 신길13재정비촉진구역 정비계획 결정(변경)(안) 제안 접수(조합) • **2021.12.21. : 조합↔서울도시주택공사 '공공재건축사업' 협약 체결**(사전 협약 9.9) • 2021.12.10. : 관련부서 사전협의 ('12.10.~12.30.)

공공재건축 절차 (사전기획)	• 2022.02. : 사전기획가 선정 (일로건축 유재득 대표) ('22.02.~건축계획(안) 협의) • 2022.04.18. : 워킹그룹 회의(1차) • **2022.06.07. : 사전기획 자문회의 1차** • **2022.08.11. : 사전기획 자문회의 2차** • **2022.08.25. : 사전기획 주민설명회** • 2022.09. : 사전기획 자문위원단 보고 (서면)
재정비촉진계획 변경 (법정 절차)	• 2022.09.28. : 관련부서 협의 ('09.28.~10.07.) • 2022.10.06. : 주민공람공고 ('22.10.06.~20.) (영등포공고 제2022-1713호) • 2022.10.31. : 구의회 의견청취(원안가결) • 2022.12.23. : 공청회(제출의견 없음) • 2023.02.16. : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (영등포구 → 서울시) • **2023.03.23. : 재정비촉진계획 변경(안) 보완 요청 (서울시 → 영등포구)** • 2023.06.29. : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (영등포구 → 서울시) • **2023.09.12. : 재정비촉진계획 변경(안) 보완 요청 (서울시 → 영등포구)** • **2023.09.22. : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (영등포구 → 서울시)** • **2023.09.25. : 서울시 도시재정비위원회 (소권)소위원회 심의 (수정가결)**

- 이 하 여 백 -

2

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

1. 재정비촉진지구의 개요

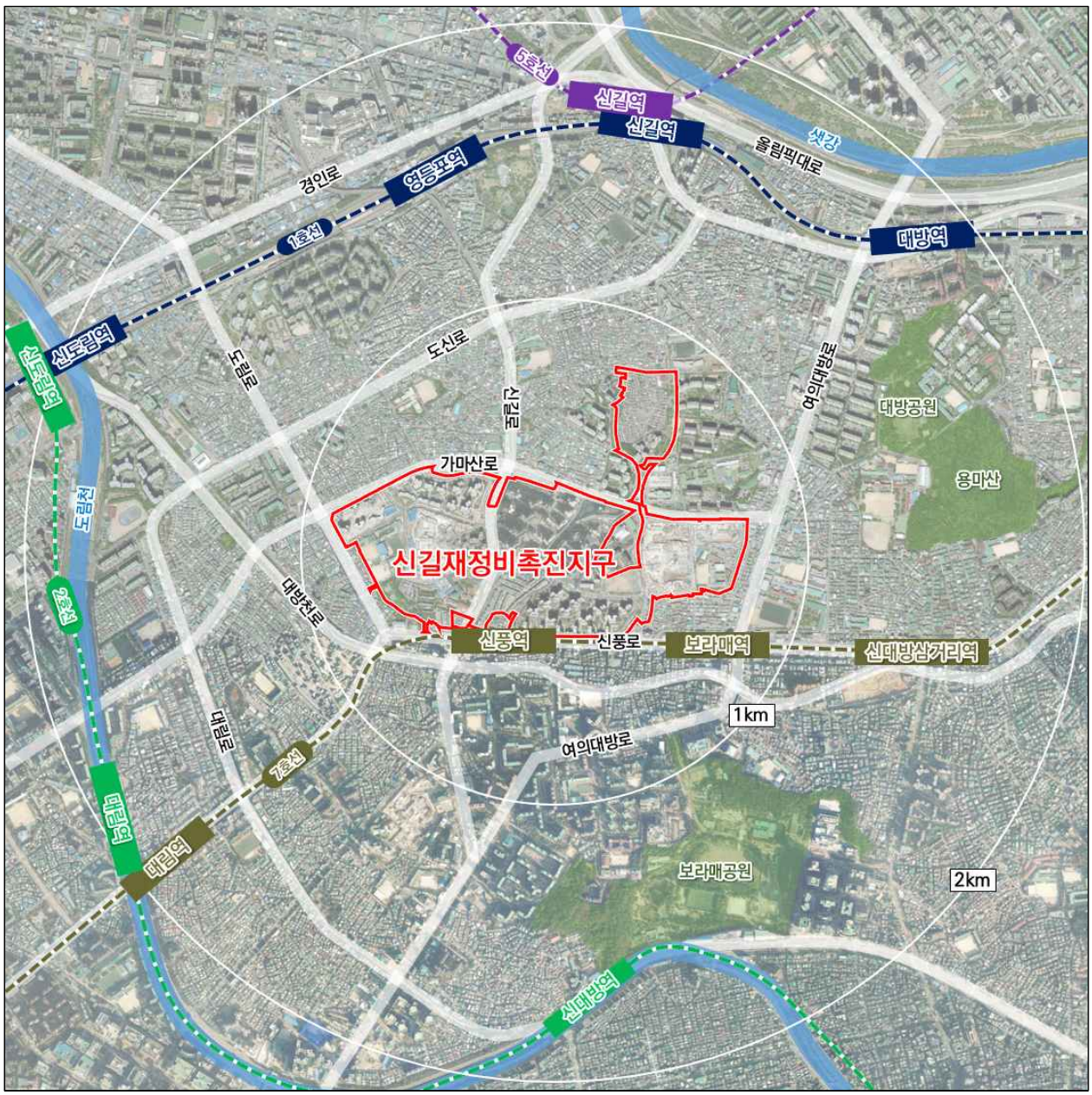
2. 재정비촉진계획

1. 재정비촉진지구의 개요 (변경없음)

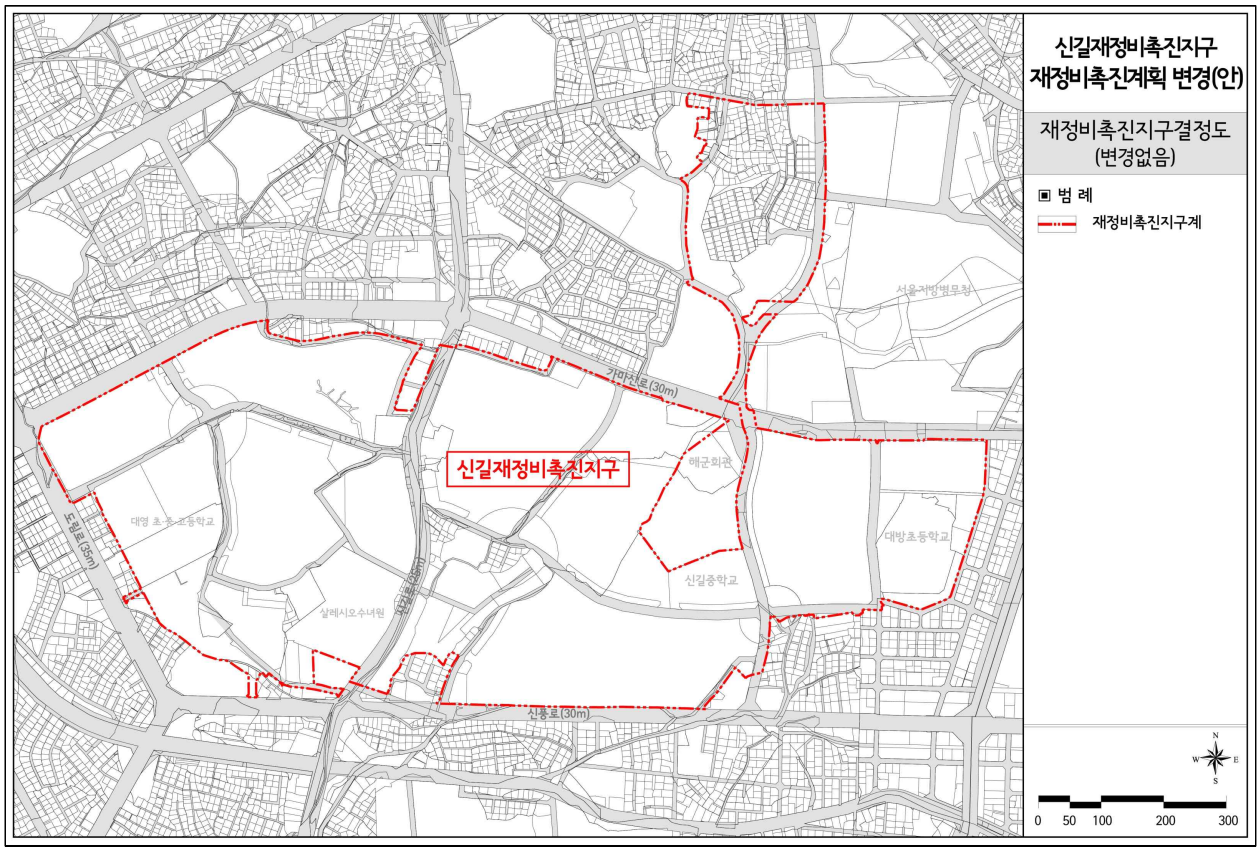
가. 재정비촉진지구 결정 조서

구분	명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
기정	신길 재정비촉진지구	주거지형	영등포구 신길동 236번지일대	673,603.4	-	673,603.4	-

< 위 치 도 >



< 재정비촉진지구 결정도 >



나. 재정비촉진지구의 지정목적 (변경없음)

[최초 재정비촉진계획 결정 시]

○ 영등포구 신길동 236번지 일대는 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등의 기반시설이 열악한 낙후된 지역으로 개별사업단위 중심의 재개발사업, 재건축사업 등이 추진 중

○ 개별적 사업단위 중심의 난개발로 인해 도로, 학교, 주차장, 공원 등의 도시기반시설의 체계적인 확보가 곤란하여 도시경관 훼손 및 인프라의 부족으로 인한 주거환경의 질적 저하 발생

○ 따라서 대상지의 특성에 부합하는 미래형 주거단지를 조성하고, 부족한 기반시설과 난개발을 방지하여 환경 친화적인 주거지역으로 계획하고자 함

다. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향 (변경없음)

라. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 (변경없음)

○ 기준연도 : 2006년

○ 목표연도 : 2023년

2. 재정비촉진계획

가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		673,603.4	-	673,603.4	100.00
계획기반시설	소 계	241,449.7	감) 1,720.0	239,729.7	35.59
	공공청사	275.2	감) 118.0	157.2	0.02
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.92
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	9.57
	공원·녹지	79,084.2	감) 1,602.0	77,482.2	11.51
	공공공지	839.9	-	839.9	0.12
	도 로	90,514.3	-	90,514.3	13.44
	철 도	33.0	-	33.0	0.01
주거용지	소 계	398,865.9	증) 1,720.0	400,585.9	59.47
	공동주택	398,865.9	증) 1,720.0	400,585.9	59.47
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.94

* 기정 정정 사항(서고제2023-222호) : 신길재정비촉진지구 내 학교시설 조서와 부합하게 면적 정정(64,524.2㎡→64,485.2㎡), 공원·녹지 조서와 부합하게 면적 정정(81,898.9㎡ →79,084.2㎡), 도로(89,073.2㎡→90,514.3㎡) 오기 정정, 촉진지구 감소 면적 합 오기로 인한 총 면적(673,603.7㎡→673,603.7㎡) 정정

※ 상기면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 토지이용계획 변경

나. 인구·주택 수용계획 (변경)

구 분		계획 세대			계획 인구수			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
존치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	존치지역 등
촉진구역 (공동주택)	소 계*	9,831	증) 321	10,152	26,545	증) 866	27,411	-
	40㎡ 이하	681	-	681	1,839	-	1,839	-
	40㎡~60㎡	4,338	증) 176	4,514	11,713	증) 475	12,188	-
	60㎡~85㎡	4,306	증) 216	4,522	11,627	증) 582	12,209	-
	85㎡ 초과	506	감) 71	435	1,366	감) 191	1,175	-
계		10,313	증) 321	10,634	27,846	증) 866	28,712	-

* 기정(세대수 및 인구수) 정정 사항(서고제2021-235호) : 존치지역(482세대, 1,301명)외 촉진구역별 세대수, 인구수 미반영에 따라 정정(촉진구역 세대수 : 9,823→9,831세대, 인구수 : 26,521→26,545명)

* 세대당 인구수 2.7인 (최초 재정비촉진계획 결정 시 기준, 2020 서울시 도시기본계획)

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 내 공공재건축 사업에 따른 세대수 증가

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

구 분	명 칭	개 소	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		9	70,703.1	-	70,703.1	
교육 시설	소 계	6	64,485.2	-	64,485.2	
	유치원	1	(2,890.0)	-	(2,890.0)	사회복지시설과 중복결정 (2,890.0㎡)
	초등학교	2	54,486.0	-	54,486.0	
	중학교	2	9,999.2	-	9,999.2	
	고등학교	1	-	-	-	
문화 · 복지 시설	소 계	3	6,217.9	-	6,217.9	
	문화시설	1	1,027.6	-	1,027.6	
	도서관	1	2,300.3	-	2,300.3	
	사회복지시설	1	2,890.0	-	2,890.0	유치원과 중복결정 (2,890.0㎡)

라. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 (변경)

구 분	명 칭	개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
공원 녹지 시설	소 계	35	34	79,084.2	감) 1,602.0	77,482.2	
	근린공원	3	3	37,459.7	-	37,459.7	기 설치 2개소, 1개소 신설(조성 완료)
	어린이공원	2	2	3,614.0	-	3,614.0	기 설치 1개소, 1개소 신설(조성 완료)
	소공원	9	9	17,322.2	-	17,322.2	9개소 신설 (8개소 조성 완료)
	녹 지	21	20	20,688.3	감) 1,602.0	19,086.3	21개소 → 20개소 신설 (20개소 조성 완료) (금회 폐지녹지:미개설 시설)

* 기정 정정 사항(서고제2023-222호) : 신길재정비촉진지구 내 근린공원(39,399.7㎡→37,459.7㎡), 소공원(18,127.2㎡→17,322.2㎡), 녹지(19,076.3㎡→20,688.3㎡) 총 면적 미반영 정정 / 공원 · 녹지 총 35개소의 총 면적(80,217.2㎡→79,084.2㎡) 오기 정정

* 기정 비고란 정정 사항(서고제2023-222호) : 모든 공원녹지시설 기설치 → 촉진지구 지정 전 기설치 외 신설사항 (조성완료 추가 표시)으로 정정

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 토지이용계획 변경 (연결녹지 폐지)

1) 신길재정비촉진지구 내 공원 · 녹지확보 기준 및 계획 (변경)

구분	공원 · 녹지확보기준 (도시공원 및 녹지등에 관한 법률)	신길재정비촉진지구 (신길재정비촉진계획, 서고제2007-445호)	
재정비촉진지구	• 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적이상 확보	• 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 약 12%에 해당하는 공원녹지면적 확보	
재정비촉진구역	• 구역면적(5만㎡이상)의 5% 또는 세대당 2㎡(1천세대 이상 3㎡)	기정	• 각 촉진구역별로 5% 이상 확보
		변경	• 공원 · 녹지 관련기준에 따라 의무면적 대상일 경우 확보하되, 의무대상 아닐 경우 대체 공공시설 확보

※ 변경사유 : 구역면적 및 세대수 기준에 따라 공원 · 녹지 의무대상이 아닌 신길13재정비촉진구역 내 연결녹지 기능의 보행로를 확보하되, 공공성 확보를 위하여 대체 공공시설(공공임대주택) 계획

마. 교통계획 (변경없음)

○ 해제구역과 사업추진 구역간 연계성을 고려한 효율적 교통계획 변경 수립

바. 경관계획 (변경없음)

○ 주변 지역과의 스카이라인 조화 및 자연경관·인공경관의 영향과 특성을 고려한 경관계획 변경 수립

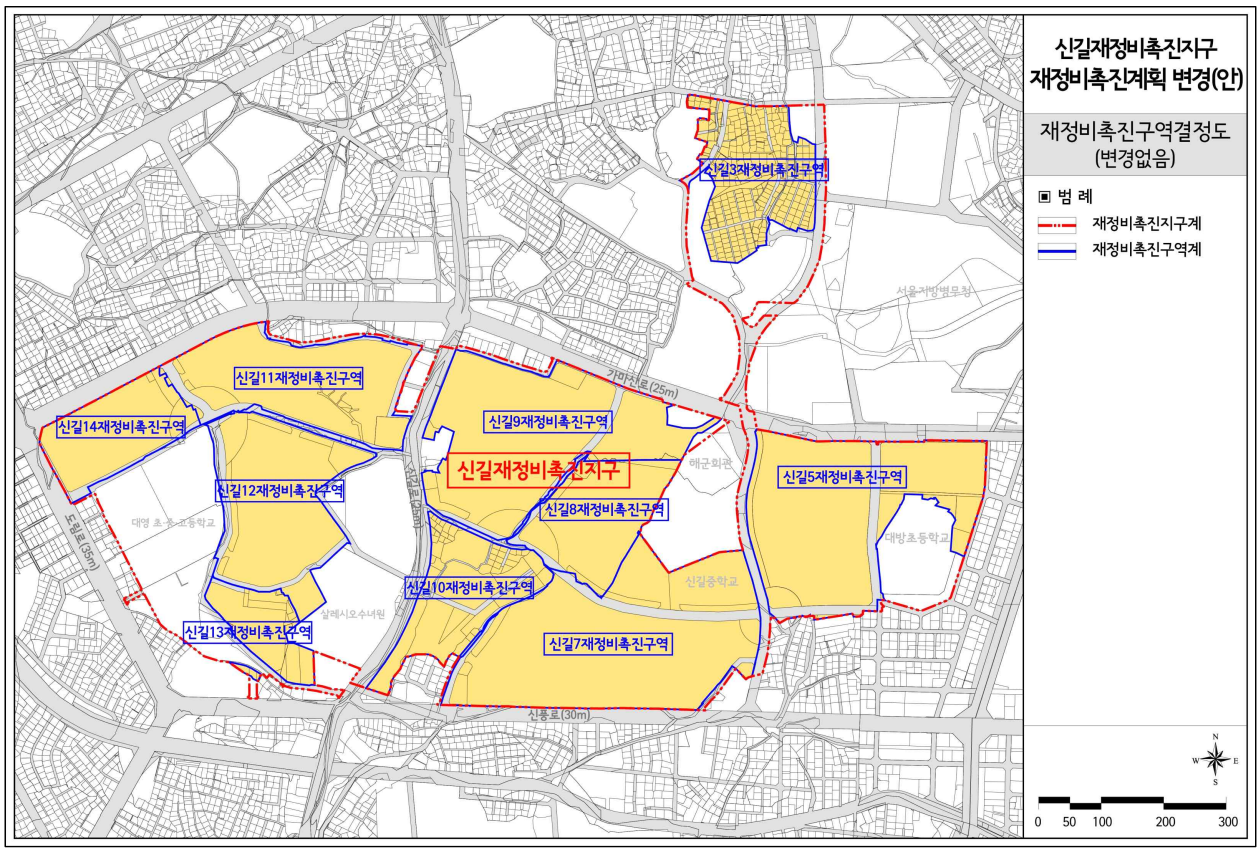
사. 도시 및 주거환경정비기본계획에 관한 사항 (변경없음)

○ 최초 재정비촉진계획 수립 시 도시 및 주거환경정비기본계획 정비예정구역 변경 및 지정 완료

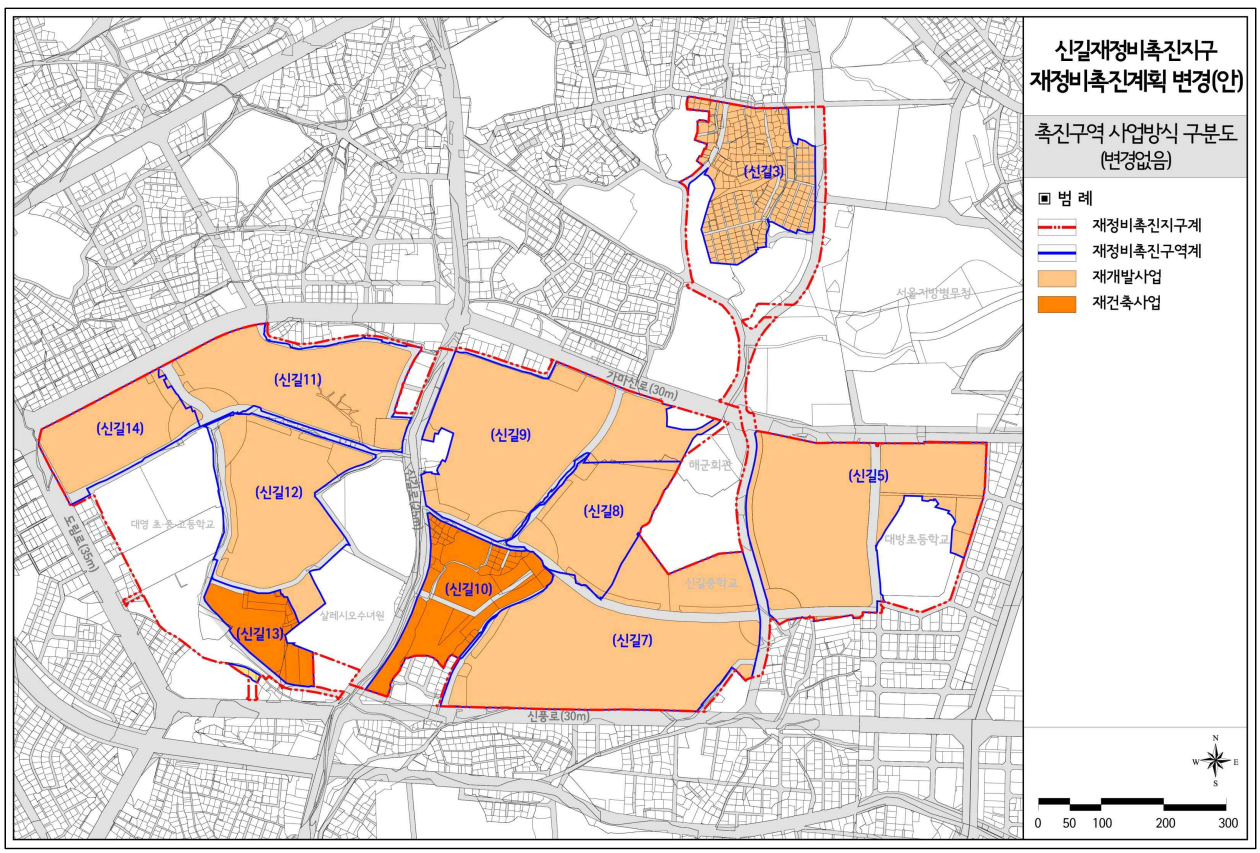
아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비고
			기 정	변 경	변경후		
합 계 (10개 구역)			493,245.6	-	493,245.6	-	-
재정비촉진구역	신길3재정비촉진구역	신길동 145-40일대	38,502.9	-	38,502.9	주택재개발사업	-
	신길5재정비촉진구역	신길동 1583-1일대	76,629.9	-	76,629.9	주택재개발사업	-
	신길7재정비촉진구역	신길동 2039일대	93,728.6	-	93,728.6	주택재개발사업	-
	신길8재정비촉진구역	신길동 3163일대	32,287.7	-	32,287.7	주택재개발사업	-
	신길9재정비촉진구역	신길동 240-16일대	74,091.1	-	74,091.1	주택재개발사업	-
	신길10재정비촉진구역	신길동 3590일대	32,123.0	-	32,123.0	주택재건축사업	-
	신길11재정비촉진구역	신길동 329-94일대	50,759.3	-	50,759.3	주택재개발사업	-
	신길12재정비촉진구역	신길동 337-246일대	52,159.0	-	52,159.0	주택재개발사업	-
	신길13재정비촉진구역	**신길동 340-1일대**	**15,120.0**	**-**	**15,120.0**	**주택재건축사업 (공공재건축)**	-
	신길14재정비촉진구역	신길동 347-50일대	27,844.1	-	27,844.1	주택재개발사업	-

< 재정비촉진구역 결정도 >



< 촉진구역별 사업방식 구분도 >



자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구 역 명	구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계 (촉진구역)	계	493,245.6	-	493,245.6	100.0	
	제1종일반주거지역	17,154.6	-	17,154.6	3.5	
	제2종일반주거지역(7층)	3,729.3	증) 50.0	3,779.3	0.8	
	제2종일반주거지역	427,941.7	증) 650.0	428,591.7	86.8	
	제3종일반주거지역	**41,132.0**	**감) 14,971.0**	**26,161.0**	**5.3**	
	준주거지역	**-**	**증) 14,271.0**	**14,271.0**	**2.9**	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	0.7	
신길3 재정비촉진구역	소 계	38,502.9	-	38,502.9	100.0	
	제1종일반주거지역	4,029.6	-	4,029.6	10.5	
	제2종일반주거지역	34,473.3	-	34,473.3	89.5	
신길5 재정비촉진구역	소 계	76,629.9	-	76,629.9	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,765.0	-	2,765.0	3.6	
	제2종일반주거지역	73,864.9	-	73,864.9	96.4	
신길7 재정비촉진구역	소 계	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
	제2종일반주거지역	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
신길8 재정비촉진구역	소 계	32,287.7	-	32,287.7	100.0	
	제1종일반주거지역	1,127.6	-	1,127.6	3.5	
	제2종일반주거지역	31,160.1	-	31,160.1	96.5	
신길9 재정비촉진구역	소 계	74,091.1	-	74,091.1	100.0	
	제1종일반주거지역	11,997.4	-	11,997.4	16.2	
	제2종일반주거지역(7층)	448.3	-	448.3	0.6	
	제2종일반주거지역	61,645.4	-	61,645.4	83.2	
신길10 재정비촉진구역	소 계	32,123.0	-	32,123.0	100.0	
	제2종일반주거지역	6,111.0	-	6,111.0	19.0	
	제3종일반주거지역	26,012.0	-	26,012.0	81.0	
신길11 재정비촉진구역	소 계	50,759.3	-	50,759.3	100.0	
	제2종일반주거지역	47,471.3	-	47,471.3	93.5	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	6.5	
신길12 재정비촉진구역	소 계	52,159.0	-	52,159.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	516.0	-	516.0	1.0	
	제2종일반주거지역	51,643.0	-	51,643.0	99.0	
신길13 재정비촉진구역	**소 계**	**15,120.0**	**-**	**15,120.0**	**100.0**	
	제2종일반주거지역(7층)	**-**	**증) 50.0**	**50.0**	**0.3**	
	제2종일반주거지역	**-**	**증) 650.0**	**650.0**	**4.3**	
	제3종일반주거지역	**15,120.0**	**감) 14,971.0**	**149.0**	**1.0**	
	준주거지역	**-**	**증) 14,271.0**	**14,271.0**	**94.4**	
신길14 재정비촉진구역	소 계	27,844.1	-	27,844.1	100.0	
	제2종일반주거지역	27,844.1	-	27,844.1	100.0	

※ 용도지역 변경은 사업시행을 전제로 수립된 계획으로, 용도지역 변경은 사업시행인가 이후 효력 발생

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 용도지역 변경 (「도시 및 주거환경정비법」'2021.04.13.)

- 제101조의6 : 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정 · 고시가 있은 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령*으로 정하는 지역으로 결정 · 고시된 것으로 봄

* "대통령령으로 정하는 지역"이란 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 **준주거지역***

- 실사용대지(획지)는 준주거지역으로 상향, 기반시설(도로 및 공원)은 최초 용도지역 및 연접 용도지역을 고려하여 환원

차. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구 역 명		주용도	상한용적률 (%)	법적상한 용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
						공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	21/32	112	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	22/29	94	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	22/27	97	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	22/27	91	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	22/29	103	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)		공동주택	300%이하	-	50%이하	- /29	103	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	232%이하	-	60%이하	19/25	91	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	20/29	103	
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	**기정**	**공동주택**	**250%이하**	**-**	**50%이하**	**- /22**	**82**	
	변경	**공동주택**	**250%이하**	**450.0%이하***	**60%이하**	**- /49**	**170**	**공공 재건축**
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)		공동주택	300%이하	-	60%이하	22/28	94	

※ 신길3,5,6,7,8,9,12,14 재정비촉진구역(주택재개발)의 기준용적률 및 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드 라인'(2010.6)에 따름)

※ 변경사유 : 신길13구역 내 공공재건축사업에 따른 용도지역 변경으로, 해당 지역에 적용되는 용적률·건폐율 및 높이계획등의 계획 내용 반영

* 신길13재정비촉진구역의 상한용적률은 공공재건축 정비사업의 공공주택을 확보하여 완화받는 법적상한용적률임
- 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의 6(신설)에 의거하여 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업 포함)을 시행하는 경우 상향되는 용도지역에 적용되는 용적률 상한까지 정할 수 있음

카. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

○ 신길재정비촉진지구 촉진구역별 기반시설등 순부담 확보율 : 10% 이상

구 분		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
			계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설* ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)		38,502.90	7,723.00	1,070.40	1,313.04	-	5,339.56 (13.9%)	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)		76,629.90	17,164.30	207.90	1,576.00	-	15,380.40 (20.1%)	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)		93,728.60	21,524.00	-	3,830.00	4,199.70	13,494.30 (14.4%)	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)		32,287.70	6,652.90	44.00	909.60	-	5,699.30 (17.7%)	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)		74,091.10	20,308.20	4,348.90	7,110.10	-	8,849.20 (11.9%)	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)		32,123.00	6,171.00	13.00	3,172.00	-	2,986.00 (9.3%)	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)		50,759.30	10,996.70	1,493.00	2,564.00	-	6,939.70 (13.7%)	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)		52,159.00	14,656.40	644.20	4,273.40	-	9,738.80 (18.7%)	
신길13 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	기정	15,120.00	2,569.00	247.00	547.00	-	1,775.00 (11.7%)	
	변경	**15,120.00**	***2,688.70**	**56.00**	**359.60**	**-**	**2,273.10 (15.0%)**	
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)		27,844.10	5,002.30	52.00	1,071.00	-	3,879.30 (13.9%)	
계		493,245.60	112,887.50	7,929.40	26,178.74	4,199.70	74,579.66 (15.1%)	

* 유상매입 시설 : 계획 기반시설 중 유상매입 시설 면적

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 내 공공재건축사업에 따른 공공기여 항목 및 면적 변경, 무상양도 대상 재산정

* **신길13재정비촉진구역 내 계획 기반시설 면적**은 토지(도로, 공원) 외 공공청사 복합화(입체적결정)에 따른 부속토지 및 건축물 환산 면적(249.4㎡), 공공임대업무시설 부속토지 및 건축물 환산 면적(498.8㎡), 공영주차장 부속토지 및 건축물 환산 면적(193.4㎡)포함하고, **주택공급 확대를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법 시행령 제19조에 따른 '공공시설'(공공임대주택(정비계획 용적률 완화를 위한 공공기여)) 부속토지 및 건축물 환산면적(898.1㎡)도 포함함**

※ '①계획 기반시설 면적 → ①계획 기반시설등 면적' 변경 : 기반시설 순부담율에 공공시설 제공면적을 포함하기 위함

타. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	구 분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합 계	9,831	8,227	1,604	-
변경		**10,152**	**8,416**	**1,736**	**-**
기정	신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	799	649	150	-
기정	신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,546	1,260	286	-
기정	신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,722	1,533	189	-
기정	신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	641	522	119	-
기정	신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,476	1,210	266	-
기정	신길10재정비촉진구역 (주택재개발사업)	812	734	78	-
기정	신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	949	777	172	-
기정	신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,008	824	184	-
기정	**신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)**	266	217	49	**-**
변경		587	405	*182	**-**
기정	신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	612	501	111	-

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축사업에 따른 계획세대수 변경

* 공공재건축사업의 법적상한용적률 완화를 위하여 제공하는 공공주택(공공분양,공공임대)중 공공에서 인수하여 분양하는 '공공분양'도 공공에서 활용하는 주택(예:첫 집 주택등)으로 임대주택 항목으로 분류함

파. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)

하. 단계적 사업 추진에 관한 사항 (변경없음)

구 분	사업기간			대상지역
	추진시기	이주시기	입주시기	
1단계 사업구역	2007~2023			신길3, 신길5, 신길7, 신길8, 신길9, 신길11, 신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길10, **신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)**
2단계 사업구역	2009~2020			신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라 조정이 가능

※ 단계별 사업추진에 대한 세부적 운용방안은 영등포구에서 수립한 운용기준을 따름(4,000세대가 넘지 않는 범위 내)

거. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

너. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

1) 구역별 정비계획 (변경)

구 분		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	기준(계획) 용적률 (%)	상한 용적률 (%)	건폐율 (%)	정비계획 용적률 (%)	법적상한 용적률 (%)	평균층수/ 최고층수	비고
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)		38,502.9	30,779.9	210	300	25이하	251.52이하	-	21 / 32	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)		76,629.9	59,073.6	210	300	25이하	265이하	-	22 / 29	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)		93,728.6	70,569.1	210	300	25이하	253.40이하	-	22 / 27	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)		32,287.7	24,917.0	210	300	25이하	255.44이하	-	22 / 27	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)		74,091.1	51,714.6	210	300	25이하	255.38이하	-	22 / 29	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)		32,123.0	25,952.0	210	300	29.0이하	298.56이하	-	- / 29	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)		50,759.3	39,762.6	190	232	25이하	232이하	-	19 / 25	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)		52,159.0	35,921.6	210	300	25이하	263.12이하	-	20 / 29	
신길13 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	기정	15,120.0	12,551.0	210	250	20.84이하	248.61	-	- / 22	
	변경	**15,120.0**	**14,271.0**	**210**	**250**	**60이하**	**246.0이하**	**450.0***	**- / 49**	
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)		27,844.1	22,841.8	210	300	25이하	256.3이하	-	22 / 28	

※ 신길3,5,6,7,8,9,12,14 재정비촉진구역(주택재개발)의 기준용적률 및 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드 라인'(2010.6)에 따름)

※ 변경사유 : 신길13구역 내 공공재건축사업에 따른 용도지역 변경으로, 해당 지역에 적용되는 용적률·건폐율 및 높이계획등의 계획 내용 반영

* 신길13재정비촉진구역의 상한용적률은 공공재건축 정비사업의 공공주택을 확보하여 완화받는 법적상한용적률임
- 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의 6(신설)에 의거하여 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업 포함)을 시행하는 경우 상향되는 용도지역에 적용되는 용적률 상한까지 정할 수 있음

2) 구역별 주택규모별 배분계획 (변경)

구 분		합계	일반분양(전용면적)				임대주택(전용면적)					비고
			소계	85㎡ 초과	60~85㎡	60㎡ 이하	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)		799	649	28	333	288	150	72	62	16	-	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)		1,546	1,260	107	789	364	286	132	119	35	-	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)		1,722	1,533	207	833	493	189	85	76	28	-	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)		641	522	14	363	145	119	57	50	12	-	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)		1,476	1,210	24	424	762	266	124	115	27	-	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)		812	734	-	307	427	78	-	76	2	-	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)		949	777	17	535	225	172	82	72	18	-	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)		1,008	824	5	395	424	184	84	76	24	-	
신길13 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	기정	266	217	104	87	26	49	-	-	49	-	
	변경	**587**	**405**	**33**	**259**	**113**	***182**	**-**	**-**	**138**	**44**	
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)		612	501	-	240	261	111	45	48	18	-	
합 계	기정	9,831	8,227	506	4,306	3,415	1,604	681	694	229	-	
	변경	**10,152**	**8,415**	**435**	**4,478**	**3,502**	**1,737**	**681**	**694**	**318**	**44**	
비율(%)		100.0	82.9	4.3	44.1	34.5	17.1	6.7	6.8	3.1	0.5	

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축사업에 따른 계획세대수 및 주택규모별 배분계획 변경

* 공공재건축사업의 법적상한용적률 완화를 위하여 제공하는 공공주택(공공분양,공공임대)중 공공에서 인수하여 분양하는 '공공분양'도 공공에서 활용하는 주택(예:첫 집 주택등)으로 임대주택 항목으로 분류함

3) 구역별 정비계획

가) 신길3재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2018-269호(2018.8.30)

나) 신길5재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2019-398호(2019.12.5)

다) 신길7재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2013-187호(2013.6.20)

라) 신길8재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2021-143호(2021.03.25)

마) 신길9재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2021-235호(2021.5.20)

바) 신길10재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) (변경없음) 서고 제2020-290호(2020.7.9.)

사) 신길11재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2013-32호(2013.2.7)

아) 신길12재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2019-390호(2019.12.5)

자) 신길13재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) (변경)

○ '3 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비계획 변경(안)' 참조

차) 신길14재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음) 서고 제2020-290호(2020.7.9)

더. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		673,603.4	-	673,603.4	100.0	
주거지역	소 계	670,088.6	-	670,088.6	99.5	
	제1종일반주거지역	41,255.9	-	41,255.9	6.1	
	제2종일반주거지역(7층)	93,868.4	증) 50.0	93,918.4	13.9	
	제2종일반주거지역	452,138.0	증) 650.0	452,788.0	67.2	
	제3종일반주거지역	**82,411.6**	**감) 14,971.0**	**67,440.6**	**10.1**	
	준주거지역	**414.7**	**증) 14,271.0**	**14,685.7**	**2.2**	
근린상업지역		3,514.8	-	3,514.8	0.5	

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 용도지역 변경 (「도시 및 주거환경정비법」'2021.04.13.)

- 제101조의6 : 공공재건축사업을 위한 **정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정 · 고시가 있은 날부터** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 **대통령령*으로 정하는 지역으로 결정 · 고시된 것으로 봄**

* "대통령령으로 정하는 지역"이란 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 **준주거지역***

- 실사용대지(획지)는 준주거지역으로 상향, 기반시설(도로 및 공원)은 최초 용도지역 및 연접 용도지역을 고려하여 환원

2) 도시계획시설 결정 조서

가) 교통시설

▌도로 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (459)	문래동 광장 (신길동 397-2)	신길동 광장 (신길동 426)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	도림로
기정	대로	2	54	30	간선 도로	3,050 (710)	신길동 대로3-28	구로공단 (신길동 347-65)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	가마산로
기정	대로	3	28	25~30	주간 선로	2,780 (786)	영등포동 (신길동 233-71)	신도림동 (신길동 3599-3)	일반 도로		건고177 (62.12.8)	신길로
기정	대로	3	134	25~30	간선 도로	1,000 (591)	신길동382 (신길동 740)	신길동 235-2	일반 도로		서고378 (78.7.31)	가마산로
기정	중로	2	1	15	집산 도로	314	신길동 337-390	신길동 335-17	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	중로	2	2	9~22	집산 도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반 도로		서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	34	13.5~15	보조 간선	1,650 (352)	신길동 115-1	신길동 2363	일반 도로		건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	7,8,9,10구역
기정	중로	2	5	15	집산 도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7,10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산 도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반 도로		서고683 (87.9.24)	11,14구역
기정	**중로**	**3**	**71**	**12**	**집산 도로**	**472**	**신길동 426-3**	**신길동 336-2**	**일반 도로**		**서고105 (83.2.24)**	**12,13구역**
기정	중로	3	152	12	집산 도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반 도로		서고156 (91.5.31)	8,9구역
기정	소로	1	4	10	집산 도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산 도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	2	8	집산 도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	소로	2	6	8~10	집산 도로	128	신길동 2372	신길동 2340	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7구역
기정	소로	2	7	8~10	집산 도로	243	신길동 337-209	신길동 253-330	일반 도로		서고445 (07.11.29)	12구역
기정	**소로**	**2**	**8**	**8**	**집산 도로**	**155**	**신길동 424-3**	**신길동 340-1**	**일반 도로**		**서고445 (07.11.29)**	**13구역**
기정	소로	2	12	8	집산 도로	180	신길동 237	신길동 242	일반 도로		서고51 (82.2.4)	9구역
기정	소로	2	69	8~9.5	집산 도로	114	신길동 253-69	신길동 329-57	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	153	8	집산 도로	162	신길동 341-1	신길동 400-16	일반 도로		서고331 (90.9.28)	존치지역
기정	소로	3	5	4	특수 도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로		서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로

※ 연장 및 위치 내( )는 촉진지구 내 수치임

* 기정(도로 결정 조서) 정정 사항(서고제2022-222호) : 대로3-23호선 촉진지구 외 결정사항으로 조서에서 제외

▌철 도 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	철도	고속철도 (신풍역)	신길동 3599 일대	6,623.5	-	6,623.5	서고77 (93.3.18)	신풍역

▌주차장 (신설)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13 일대	-	증)800.0	800.0 (수평투영면적)	-	입체적 결정

▷주차장① 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위치	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	신길동 340-13 일대	수평투영 면적(㎡)	-	증)800.0	800.0	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
				높이(층)	-	증)지하2층	지하2층		

나) 공간시설

▌공 원 (변경없음)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	메낙골	근린공원	신길동 893 일대	17,229.7 (11,050.6)	-	17,229.7 (11,050.6)	총독부고시208 (40.03.12.)	3구역(4,029.6㎡) 존치지역(7,021.0㎡)
기정	**2**	**신길공원**	**근린공원**	**신길동 426-3**	**19,604.9 (12,245.1)**	**-**	**19,604.9 (12,245.1)**	**건고258 (82.7.12)**	**13구역(57.0㎡)**
기정	4	-	근린공원	신길동 243-58 일대	14,164.0	-	14,164.0	서고445 (07.11.29)	8구역(1,127.6㎡) 9구역(12,166.4㎡) 존치지역(870.0㎡)
기정	1	제1호 어린이공원	어린이 공원	신길동 337-88	1,633.0	-	1,633.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택건설사업)
기정	2	-	어린이 공원	신길동 541 일대	1,981.0	-	1,981.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	5	-	소공원	신길동 2296 일대	1,498.1	-	1,498.1	서고445 (07.11.29)	5구역

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	140.4	-	140.4	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	7	-	소공원	신길동 2135 일대	1,024.1	-	1,024.1	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3	-	3,991.3	서고445 (07.11.29)	7구역(199.3㎡) 10구역(3,792㎡)
기정	9	-	소공원	신길동 3126 일대	2,348.6	-	2,348.6	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	10	-	소공원	신길동 3403 일대	2,133.8	-	2,133.8	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	12	-	소공원	신길동 336-317 일대	2,523.2	-	2,523.2	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	13	-	소공원	신길동 335-10 일대	1,661.4	-	1,661.4	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	14	-	소공원	신길동 335-34 일대	2,001.3	-	2,001.3	서고445 (07.11.29)	14구역

※( )는 촉진지구 내 면적임

* 기정(메낙골 근린공원①)은 영등포구고시 제2020-129호 미집행구간의 실효 결정고시 사항 반영함 (면적 및 최초결정일)

* 기정(공원 결정 조서) 정정 사항(서고제2021-235호) : 종전 신길8구역 변경(서고제2021-143호) 결정사항 미반영
(소공원⑨:2,348.5㎡→2,348.6㎡)

▌녹 지 (변경)

구분	도면번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	7	녹지	연결녹지	신길동 202-109 일대	726.3	-	726.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	8	녹지	연결녹지	신길동 146-18 일대	709.8	-	709.8	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	9	녹지	연결녹지	신길동 140-6 일대	1,274.3	-	1,274.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	10	녹지	연결녹지	신길동 142-9 일대	735.3	-	735.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	12	녹지	연결녹지	신길동 1964 일대	2,551.8	-	2,551.8	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	29.0	-	29.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	182.5	-	182.5	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	17	녹지	연결녹지	신길동 2121 일대	1,226.6	-	1,226.6	서고445 (07.11.29)	7구역

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	18	녹지	연결녹지	신길동 2241 일대	1,620.0	-	1,620.0	서고445 (07.11.29)	7구역(962.3㎡) 8구역(657.7㎡)
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대	1,215.7	-	1,215.7	서고445 (07.11.29)	7구역(1,100.7㎡) 10구역(115㎡)
기정	20	녹지	연결녹지	신길동 2835 일대	314.5	-	314.5	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	21	녹지	연결녹지	신길동 3183-156 일대	811.2	-	811.2	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	22	녹지	연결녹지	신길동 3516 일대	1,288.4	-	1,288.4	서고445 (07.11.29)	9구역
폐지	**25**	**녹지**	**연결녹지**	**신길동 340-1 일대**	**1,602.0**	**감)1,602.0**	**-**	**서고445 (07.11.29)**	**13구역**
기정	26	녹지	연결녹지	신길동 337-6 일대	298.1	-	298.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	27	녹지	연결녹지	신길동 336-204 일대	1,425.9	-	1,425.9	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	28	녹지	연결녹지	신길동 336-257 일대	811.7	-	811.7	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	29	녹지	연결녹지	신길동 337-400 일대	582.1	-	582.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	30	녹지	연결녹지	신길동 326-6 일대	170.7	-	170.7	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	31	녹지	연결녹지	신길동 325-43 일대	250.0	-	250.0	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,250.4	-	1,250.4	서고445 (07.11.29)	14구역
기정	-	녹지1	경관녹지	신길동 142-41 일대	483.0	-	483.0	서고135 (01.5.4)	존치지역
기정	-	녹지2	연결녹지	신길동 1795-29 일대	1,129.0	-	1,129.0	서고29 (06.1.19)	존치지역

* 기정 정정 사항(서고제2021-235호) : 종전 신길8구역 변경(서고제2021-143호) 결정사항 미반영
(연결녹지⑱:1,621.0㎡→1,620.0㎡)

* 기정 정정 사항(서고제2019-398호) : 연결녹지⑫(2,539.9㎡→2,551.8㎡) 오기 정정

* 존치지역 녹지 결정조서 반영 (뉴타운 지정 전 신길제5주택재개발구역 내 결정사항)

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 사업에 따른 연결녹지 폐지 (대체 공공시설 확보)

▌공공공지 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	3	공공공지	신길동 253-312 일대	153.0	-	153.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	17	공공공지	신길동 425-28	62.9	-	62.9	서고445 (07.11.29)	존치지역
기정	18	공공공지	신길동 3569 일대	624.0	-	624.0	서고154 (19.5.23)	9구역

다) 공공 · 문화체육시설

▌공공청사 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	4	공공청사	-	신길동 340-4일대	118.0	감)118.0	-	서고445 (07.11.29)	파출소
신설	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	-	증)420.0	420.0 (수평투영 면적)	-	치안센터 (입체적 결정*)
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	157.2	-	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소

* 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 사업에 따른 공공청사 제공형태 및 위치 변경

▷공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	6	공공청사	신길동 253-259일대	연면적(㎡)	-	증)420.0	420.0	-	건축물 복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	-	지상1층	지상1층		

▌학 교 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	신길7동 550 일대	21,598.0	-	21,598.0	서교위76 (88.12.21)	대방
기정	3	학교	초등학교	신길5동 341-1	32,888.0	-	32,888.0	서고683 (87.7.10)	대영
	4	학교	중학교	신길5동 342-29	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
	5	학교	고등학교	신길5동 342	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
기정	7	학교	중학교	신길동 2064 일대	9,999.2	-	9,999.2	서고445 (07.11.29)	-
기정	8	학교	유치원	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	사회복지시설②과 중복결정

▌문화시설 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	문화시설	-	신길동 549 일대	1,027.6	-	1,027.6	서고445 (07.11.29)	

▌도서관 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	도서관	신길동 252-11 일대	2,300.3	-	2,300.3	서고445 (07.11.29)	구립도서관

▌사회복지시설 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	2	사회복지시설	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	학교⑧(유치원)과 중복결정

러. 광고물관리계획 (변경없음)

머. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

버. 방재계획 (변경없음)

서. 정보화계획 (변경없음)

어. 에너지순환계획 (변경없음)

저. 특성화계획 (변경없음)

처. 기타 (변경없음)

3

신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비계획 변경(안)

1. 신길13재정비촉진구역 지정
2. 정비계획
   - 가. 토지이용계획
   - 나. 도시계획시설 설치계획
   - 다. 공동이용시설 설치계획
   - 라. 기존건축물의 정비ㆍ개량 및 건축시설계획
   - 마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
   - 바. 정비사업 시행계획
   - 사. 기존수목의 현황 및 활용계획
   - 아. 가구 및 획지에 관한 계획
   - 자. 공공주택(임대주택)의 건설에 관한 계획

1. 신길13재정비촉진구역 지정

가. 재정비촉진구역 결정 조서 : 변경없음

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기정	공동주택 재건축사업	서울시 영등포구 신길동 340-1번지 일대	15,120	-	15,120	서고445 (07.11.29)	
	공동주택 재건축사업 (공공재건축사업*)						

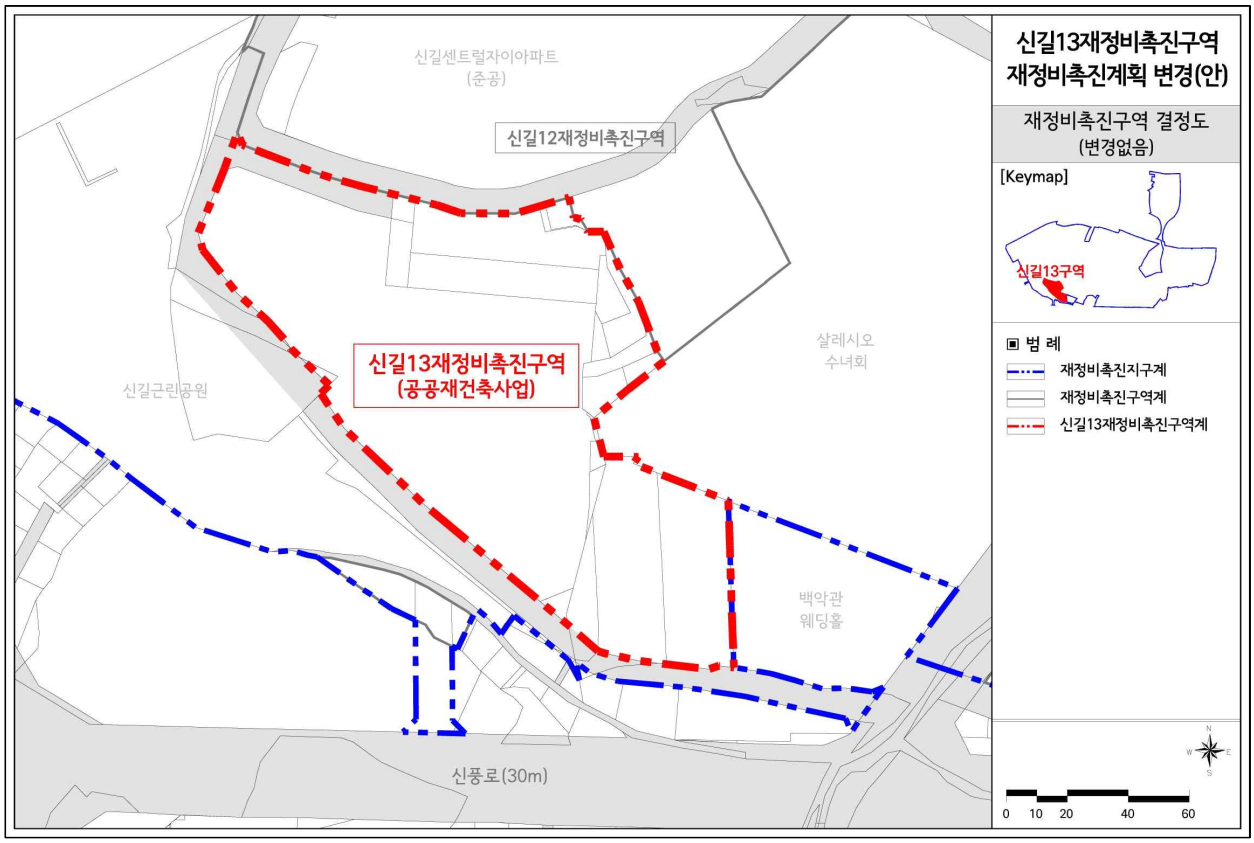
※「도시 및 주거환경정비법」개정(2021.04.13.)에 따라 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진으로 사업방식 변경

- 제2조제2호 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 이상(160%이상)을 건설 · 공급할 것

< 재정비촉진구역 결정도 >



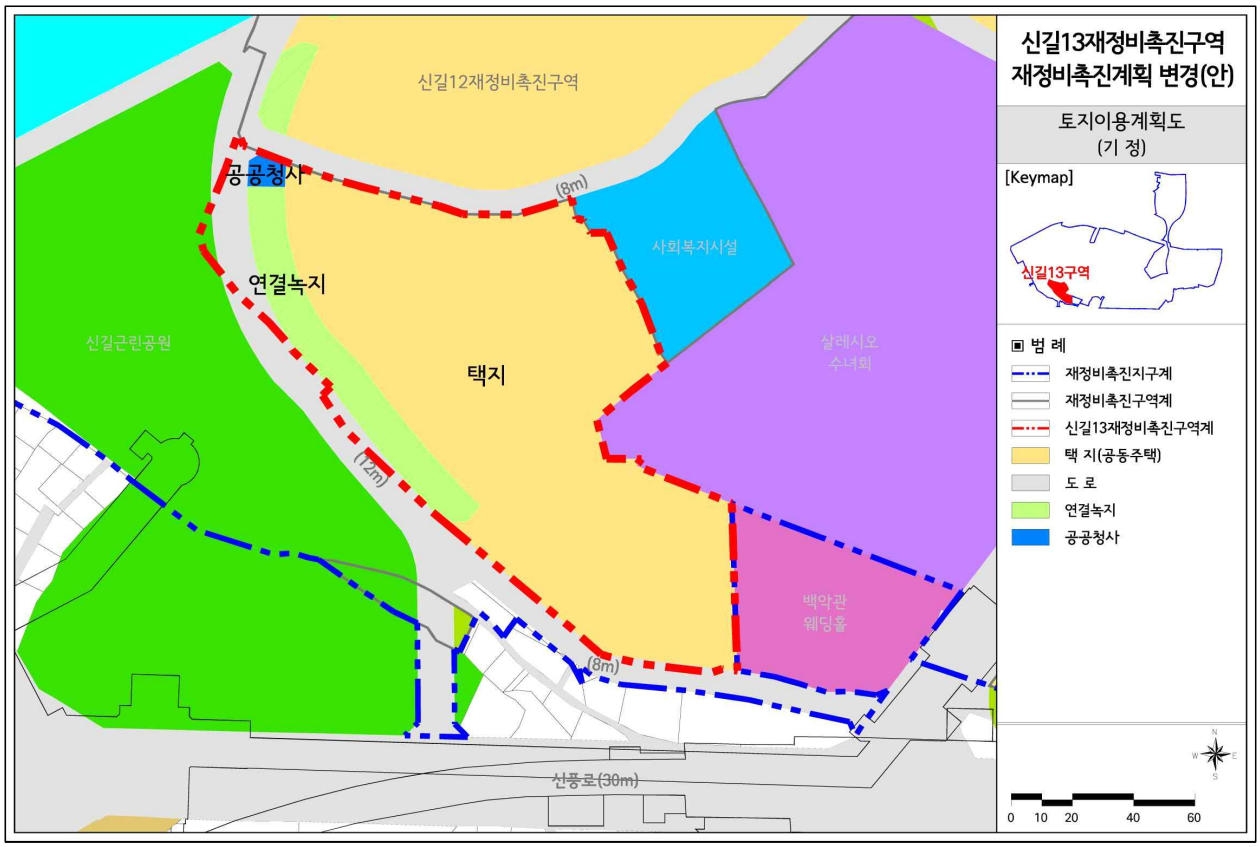
2. 정비계획 (「도시 및 주거환경정비법」 제9조 관련)

가. 토지이용계획 (변경)

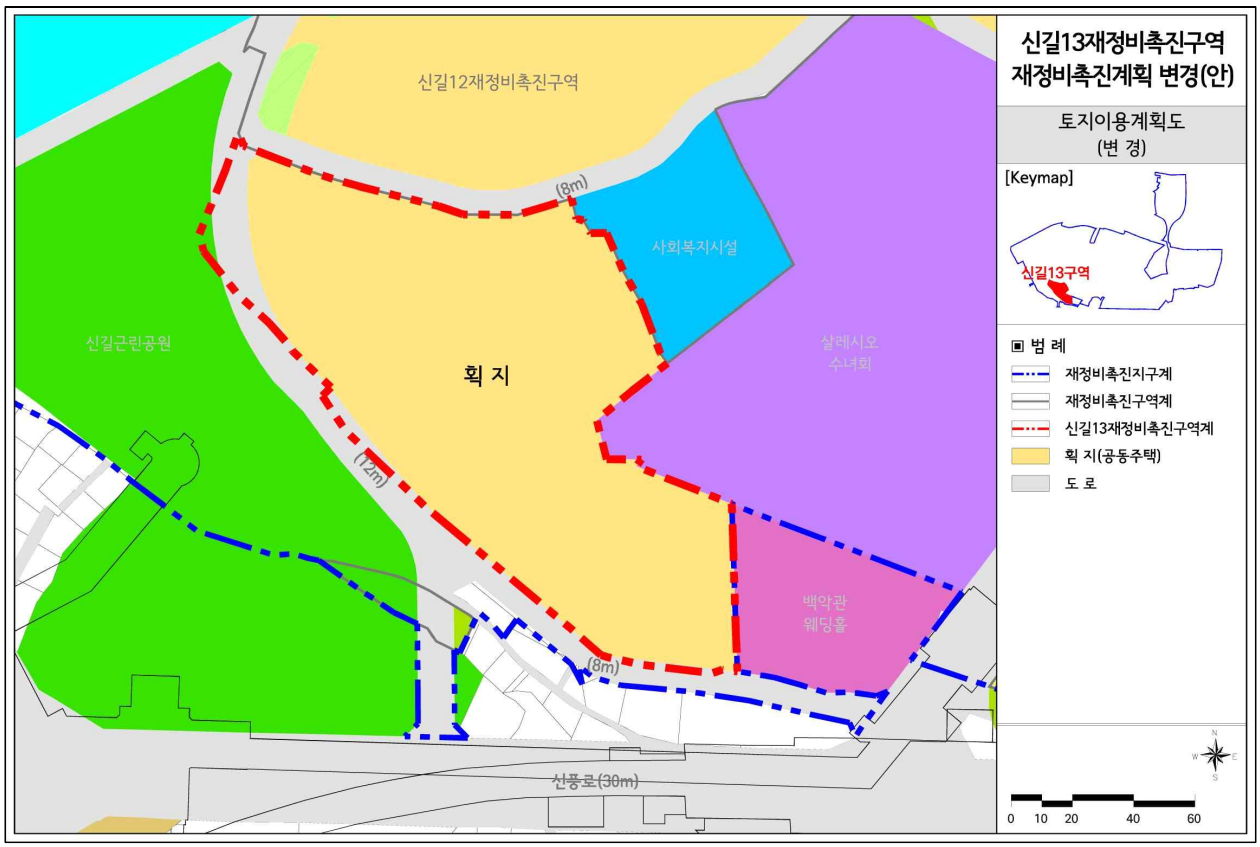
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,120	-	15,120	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,451	감) 1,602	849	5.6	-
	도 로	792	-	792	5.2	기부채납
	공 원	57	-	57	0.4	
	녹 지	1,602	감) 1,602	-	-	
택 지 (획 지)	소 계	12,669	증) 1,602	14,271	94.4	-
	13-1	12,551	증) 1,720	14,271	94.4	공동주택
	13-2	118	감) 118	-	-	공공청사 (토지→복합화)

- 이 하 여 백 -

< 토지이용계획도(기정) >



< 토지이용계획도(변경) >



나. 도시계획시설 설치계획 (변경)

1) 교통시설 결정 조서

▌도로 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	71	12	집산 도로	471 (145)	신길동 426-3 (신길동 340-1)	신길동 336-2 (신길동 340-4)	일반 도로	-	서고105 (83.2.24)	-
기정	소로	2	8	8	집산 도로	155 (40)	신길동 424-3 (신길동253-259)	신길동 340-1 (신길동253-254)	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	-

※ 연장 및 위치 내( )는 신길13재정비촉진구역 내 수치임

▌주차장 (신설)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13 일대	-	증)800.0	800.0	-	입체적 결정

▷주차장① 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위치	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	신길동 340-13 일대	수평투영 면적(㎡)	-	증)800.0	800.0	-	건축물 복합과 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
				높이(층)	-	증)지하2층	지하2층		

▷주차장 결정(신설) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
주차장 (공영주차장)	• 공영주차장 신설 증) 800.0㎡	• 주변여건을 고려하여 대상지 내 지하주차장에 20면을 확보하고, 공공성 확보 및 지역주민들이 이용할 수 있도록 시설 결정하고자 함

2) 공간시설 결정(변경) 조서

▌공 원 (변경없음)

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3 (신길동 425-31)	19,604.9 (57)	-	19,604.9 (57)	건고258 (82.7.12)	-촉진지구 내 : 12,245.1㎡ -촉진지구 외 : 7,359.8㎡

※ ( )는 신길13재정비촉진구역 내 면적임

▌녹 지 (변경)

구분	도면번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	25	녹지	연결녹지	신길동 340-1 일대	1,602	감)1,602	-	서고445 (07.11.29)	-

▷녹지 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
녹지 (연결녹지)	• 연결녹지 폐지 감) 1,602㎡	• 촉진지구 내 일부 촉진구역 해제로 인한 전체 녹지축의 네트워크가 해제됨에 따라 연결녹지 기능의 보행공간은 유지하되(건축한계선 계획) 공공성 확보를 위하여 대체 공공시설 계획(공공기여 공공주택)

3) 공공 · 문화체육시설 결정(변경) 조서

▌공공청사 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	4	공공청사	-	신길동 340-4일대	118.0	감)118.0	-	서고445 (07.11.29)	파출소
신설	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	-	증)420.0	420.0 (수평투영면적)	-	*입체적 결정 (치안센터)

*「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

▷공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정 조서

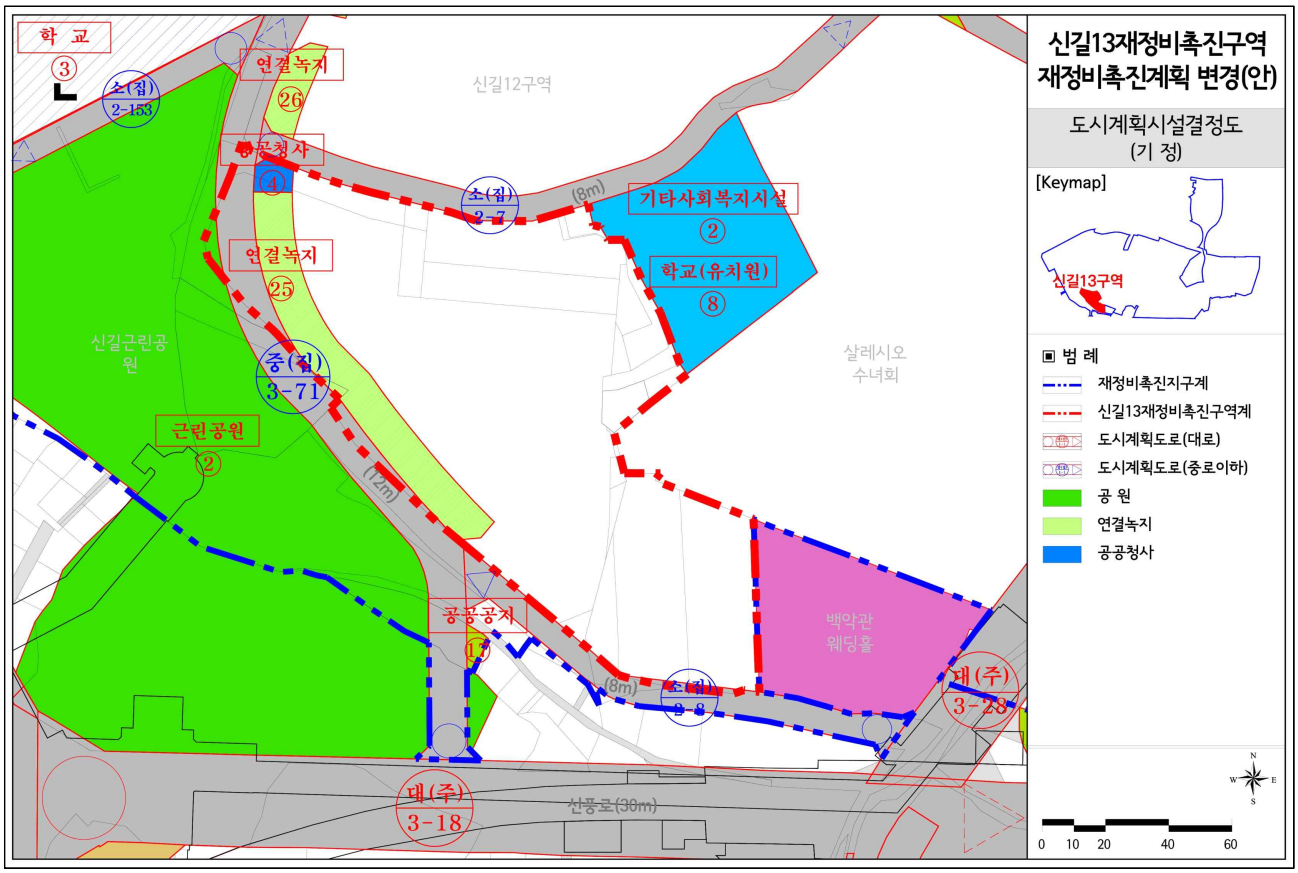
구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	6	공공청사	신길동 253-259일대	수평투영면적(㎡)	-	증)420.0	420.0	-	건축물 복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	-	지상1층	지상1층		

▷공공청사 결정(변경) 사유서

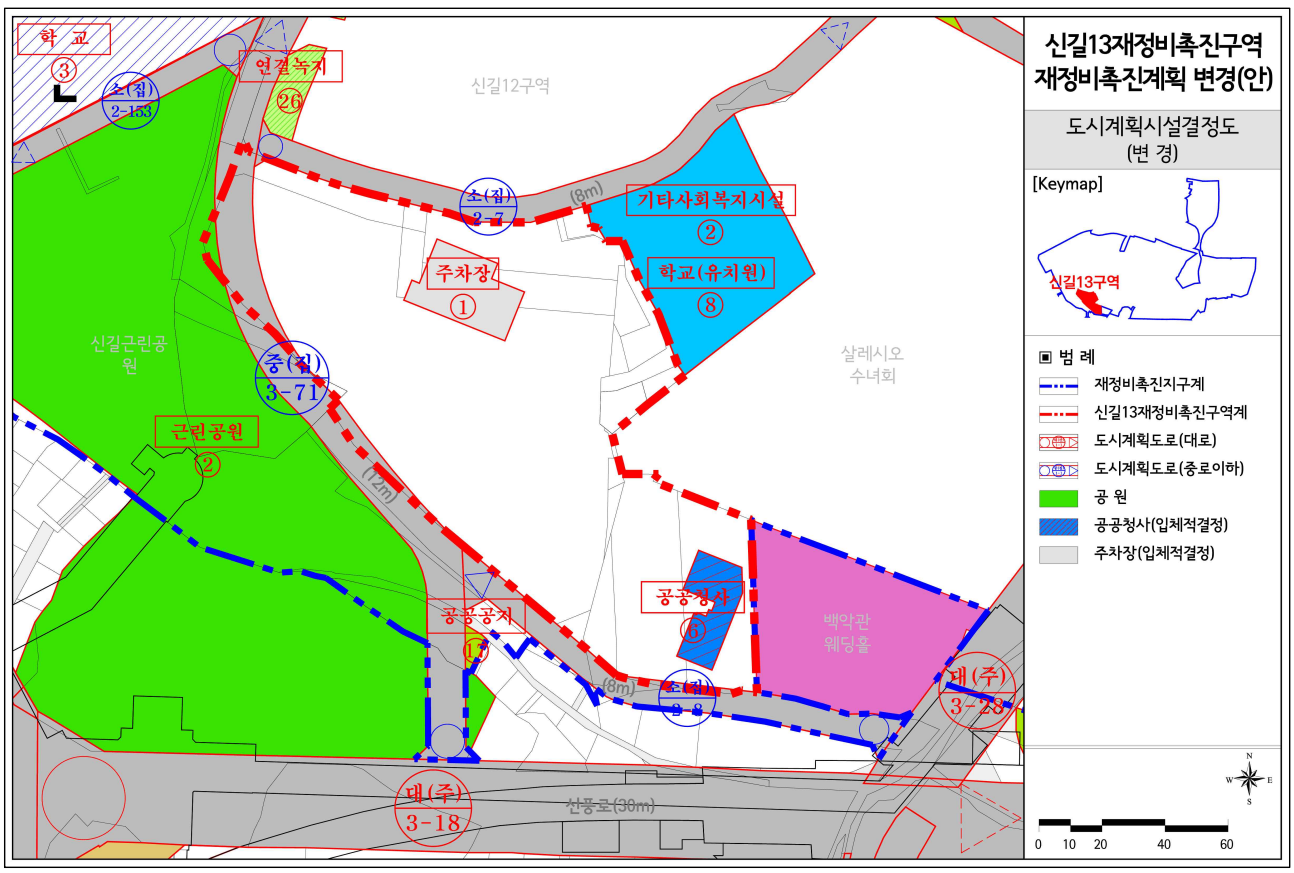
구분	변 경 내 용	변 경 사 유
공공청사	• 입체적 결정 : 건축물 복합화	• 공공청사 주용도(치안센터)를 고려하여 현황 및 간선변에서의 진출입이 용이한 위치로 신설 • 협소한 토지면적에서 건축물 내 복합화(지상1층부)를 통해 치안센터와 청소년 경찰학교의 용도를 수용할 수 있도록 계획

- 이 하 여 백 -

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



다. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관리사무소		영등포구 신길동 340-1번지일대	120	감) 15	105	지상
주민공동시설	주민공동시설		250	증) 375	625	지하
	지역문화센터		-	증) 95	95	지하
	지역공동체 지원센터		-	증) 105	105	지하
	작은도서관		80	증) 80	160	지하
	보육시설(어린이집)		150	증) 255	405	지상
	실내형 어린이놀이터		-	증) 217	217	지하
	다함께돌봄센터		-	증) 70	70	지상
	경로당		150	증) 80	230	지상
	주민운동시설		-	증) 252	252	지하
	어린이놀이터(옥외)		-	증) 610	610	지상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 사업비 추정

구분	금액(억원)	비고
공사비	1,732	건축비, 가산비, 철거비용, 대지조성공사비, 이설비 등
설계비	24	건축설계비, 정비기반시설 설계비 등
보상비	307	국공유지매입비, 영업손실보상비, 주거이전비 등
기타내용	461	감리비, 정비사업전문관리비, 광역교통시설·학교용지·상수도·하수도 부담금, 금융비용, 예비비, 사업관리비 등
계	2,524	-

2) 추정비례율 : 94.81%

○ 추정비례율 산정식 : (총 수입 – 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

- 총 수입 추정 : 403,156,988,000원
- 총 지출 추정 : 252,412,206,660원
- 종전자산 총액 추정 : 158,994,893,000원

※ 개별 종전자산 추정액

- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
- 개별 공시지가 : 서울시 일사편리 부동산 정보조회 시스템에서 개별 공시지가 확인

- 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 ÷ 현실화율(0.59)
  (※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함)
- 단독주택 및 토지소유자 : 개별공시지가 ÷ 현실화율(0.58)
- 상가소유자 : 개략단가(약 330 ~ 1,100만원/㎡) × 연면적
  (※ 상가 개략단가의 경우 인근 거래시세를 반영하여 추정하였으며, 토지평가액 포함)

3) 분양주택 개별분담금 추산

○ 추정분담금 산정식 : 조합원 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

개별 종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적(㎡)	평형			
500,000	474,050	59	25	689,000	620,000	145,950
		84	34	973,000	876,000	401,950
		110	44	1,171,000	1,054,000	579,950
600,000	568,860	59	25	689,000	620,000	51,140
		84	34	973,000	876,000	307,140
		110	44	1,171,000	1,054,000	485,140
700,000	663,670	59	25	689,000	620,000	-43,670
		84	34	973,000	876,000	212,330
		110	44	1,171,000	1,054,000	390,330
800,000	758,480	59	25	689,000	620,000	-138,480
		84	34	973,000	876,000	117,520
		110	44	1,171,000	1,054,000	295,520
900,000	853,290	59	25	689,000	620,000	-233,290
		84	34	973,000	876,000	22,710
		110	44	1,171,000	1,054,000	200,710
1,000,000	948,100	59	25	689,000	620,000	-328,100
		84	34	973,000	876,000	-72,100
		110	44	1,171,000	1,054,000	105,900

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

4) 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 변화

구분		일반분양가		
		시세 65%	시세 70%	시세 75%
공사비 (만원/평)	565	79.50%	94.81%	110.24%
	600	72.48%	87.79%	103.22%
	650	62.46%	77.77%	93.19%

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭		면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신길13 재정비 촉진구역	15,120	택지	13-1 (공동주택)	12,551	영등포구 신길동 340-1번지 일대	9	-	-	9	-	-
				13-2 (공공청사)	118							
변경			획지 (공동주택)		14,271							

※ 획지(택지)면적에 따른 변경으로 기존 건축물의 정비·개량계획 변경은 없음

- 이 하 여 백 -

2) 건축시설계획 (변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">결 정
구 분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">연면적(㎡)주)</th><th rowspan="2">주용도
(주된용도)</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">평균층수/
최고층수</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기정</td><td rowspan="2">신길13
재정비
촉진구역</td><td rowspan="2">15,120</td><td>13-1</td><td>12,551</td><td>영등포구신길동
340-1번지 일대</td><td>31,203.04</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>20.84</td><td>248.61</td><td>- / 22</td></tr>
<tr><td>13-2</td><td>118</td><td>영등포구신길동
340-4번지 일대</td><td>236이하</td><td>제1종근린생활시설
(동주민센터)</td><td>60이하</td><td>200이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모
및 규모별
건설비율</td><td colspan="7">
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">합 계</th><th colspan="4">분양주택</th><th>임대주택</th></tr>
<tr><th>소 계</th><th>전용109.5㎡</th><th>전용84.9㎡</th><th>전용59.9㎡</th><th>전용59.9㎡</th></tr>
<tr><td>세대수</td><td>266</td><td>217</td><td>104</td><td>87</td><td>26</td><td>49</td></tr>
<tr><td>비율</td><td>100.0%</td><td>81.6%</td><td>39.1%</td><td>32.7%</td><td>9.8%</td><td>18.4%</td></tr>
</table>
• 건설비율
-건설하는 주택 전체 세대수가 20세대 이상 300세대 미만인 경우
• 세대당 전용면적 85㎡이하 : 60% 이상
• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 50%이상
• 임대주택 건설비율
-증가된 용적률의 25% 임대주택 건설
</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="7">• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함
• 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(층수)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th><th>기준</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>신길13
재정비
촉진구역</td><td>15,120</td><td>획지</td><td>14,271</td><td>신길동
340-1번지일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설
(근린생활시설),
공공청사 등</td><td>60</td><td>210</td><td>246.0</td><td>450.0</td><td>170
(49층)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모
및 규모별
건설비율</td><td colspan="9">• 주택공급계획 총 587세대
<table>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>587</td><td>100.0</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>251</td><td>42.8</td><td>(공공주택 138세대)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>303</td><td>51.6</td><td>(공공주택 44세대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>33</td><td>5.6</td><td></td></tr>
</table>
• 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 60%이상 건립(계획 94.4%)
• 주택규모 계획에서 공공주택*은 「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택을 말함
-공공주택(촉진사업 의무)건설은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제31조에 따름
-공공주택(공공기여)건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2제1항제3호, 동법시행령 제19조에 따름
-공공주택(공공분양,공공임대)건설은 「도시 및 주거환경정비법」제101조의6에 따름</td></tr>
</table>

주) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

변경	심의완화사항	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제101조의6) : 법적상한용적률 450.0%
	건축물의 건축선등에 관한 계획	• 남서측변 5m, 북측변 3m (※자세한 위치는 도면 참조)
	기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로:남서측(12m도로)~북측(8m도로) 연계의 공공보행통로 폭원10m 계획 • 차량출입구: 남측 교차부 및 북서측 교차부의 중앙에 차량출입구 계획 (※자세한 위치는 도면 참조)

▌용적률 계획(변경안)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 공공시설등</td><td rowspan="2">새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(부속토지포함)</td><td>건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td colspan="2">15,120.0</td><td>14,271.0</td><td>2,688.7</td><td>1,824.2</td><td>864.5</td><td>56.0</td><td>359.6</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설등
제공 면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
= 2,688.7㎡ - 56.0㎡ - 359.6㎡ = 2,273.1㎡ (15.0%)</td></tr>
<tr><td></td><td>공공시설등
토지 면적
(부속토지포함)</td><td colspan="7">• 토지 : 도로 792.0㎡ / 공원 57.0㎡
• 건축물 기부채납(공공청사) 부속토지 : 113.7㎡
• 건축물 기부채납(공공임대업무시설) 부속토지 : 227.3㎡
• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 116.5㎡
• 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 부속토지 : 517.7㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>공공시설등
건축물 면적
(환산부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공공청사) 환산부지 면적 : 135.7㎡ (※공급연면적 420.0㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주1)]
= 420.0㎡ × 2,853,636원/㎡ = 1,198,527,120원
: ㉯ = 공시지가[주3)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡
• 건축물 기부채납(공공임대업무시설) 환산부지 면적 : 271.5㎡ (※공급연면적 840.0㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주1)]
= 840.0㎡ × 2,853,636원/㎡ = 2,397,054,545원
: ㉯ = 공시지가[주3)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡
• 건축물 기부채납(공영주차장) 환산부지 면적 : 76.9㎡ (※공급연면적 800.0㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주2)]
= 800.0㎡ × 848,181원/㎡ = 678,545,455원
: ㉯ = 공시지가[주3)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡</td></tr>
</table>

공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	• 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 환산부지 면적 : 380.4㎡ (※공급연면적 2,496.67㎡) - ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주3)] = (전용59㎡ 13세대) 1,621.96㎡ × 943,182원/㎡ = 1,529,804,509원 = (전용84㎡ 11세대) 1,939.08㎡ × 942,545원/㎡ = 1,827,669,995원 : ㉯ = 공시지가[주4)] × 2 = 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡ *설치비용 산정 건축연면적 = 계약연면적 주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) : 3,139,000원/㎡ (공공업무사무소 연면적 500㎡미만)의 부가세 제외 후 산정 주2) 2023년 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비(국토부고시 제2023-109호) : 933,000원/㎡ (지하층 건축비)의 부가세 제외 후 산정 주3) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호)의 부가세 제외 후 산정 : (전용59㎡) 1,037,500원/㎡, (전용84㎡) 1,036,800원/㎡ 주4) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2021.01 기준) (대상지 내 평균공시지가)
기준용적률	• 210% (2010 도시ㆍ주거환경정비기본계획 및 신길재정비촉진계획 기준용적률)
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(도시계획국, '2021.11.)」적용 • 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치[주5)]×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 210% × (1+1.3×0.9159×0.1059 + 0.7×0.0650) = 246.05% ⇒ **정비계획 용적률 = 246.0%이하** α (토지) : α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적[주6)]/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 1,408.6㎡ / 13,295.8㎡ = 0.1059 α (건축물) : α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 864.5㎡ / 13,295.8㎡ = 0.0650 주5) 가중치 = 192% / 210% = 0.9159 (사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률) 주6) 공공시설등 부지(토지*) 제공면적 = '기부채납 토지' 및 '건축물 기부채납 부속토지' 포함
법적상한용적률 (촉진계획 상한용적률)	• 450.0%이하

※ 용적률 완화를 위한 공공시설(공공임대업무시설 및 공영주차장)은 서울시 및 영등포구청 간 기부채납 합의서(관리청 지정등) 작성 하고 결정고시 예정임

▷순부담 계획

기준	면적		기반시설등(공공시설 포함) 면적		비고
	구역면적	의무면적	기정	변경	
재정비촉진구역의 15% (신길재정비촉진계획)	15,120.0㎡	**2,268.0㎡**	1,775.0㎡ (11.73%)	**2,273.1㎡ (15.03%)**	기결정 시 제3종으로 상향

▷용적률 인센티브 대상 면적

구분	계획 기반시설등 (㎡)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지(㎡)	순부담 (구역대비 비율)
합 계	2,688.7	56.0	359.6	2,273.1㎡ (15.0%)
도 로	792.0	56.0	-	
공 원	57.0	-	-	
공공청사 (복합화)	249.4	-	-	
공공임대업무시설 (복합화)	498.8	-	-	
공영주차장 (복합화)	193.4	-	-	
공공주택 (공공기여)	898.1	-	-	

< 용적률 인센티브(순부담) 계획도>



바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 기본 방향 -도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 -간선가로변, 커뮤니티가로변, 공원변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 • 도시경관계획 -공 원 변 : 단지내부로의 통경축 형성 및 조망권 확보, 공원에서 단지내부로 이어지는 스카이라인 조성	-
환경보전	• 우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

사. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재건축사업	-	공동주택 재건축조합	-	-	-
변경	주택재건축사업 **(공공재건축)**	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년이내	신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업조합 ·서울주택도시공사(SH) [공동시행]	현황) 167세대 증) 421세대 변경) 587세대	-	-

아. 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

○ 해당 구역내 양호한 수목은 사업 시 이식 후 재식토록 함

자. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
기정	13	12,669	13-1	서울시 영등포구 신길동 340-1번지 일대	12,551	공동주택
			13-2	〃	118	공공청사
변경	-	14,271	-	〃	14,271	공동주택

차. 공공주택(임대주택)의 건설에 관한 계획 (변경)

○ 공공주택(임대주택)은 「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택을 말함

○ 재정비촉진지구 내 재정비촉진사업(재건축)으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조(임대주택의 건설)에 따라 **촉진사업 의무 임대주택 건설**

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2제1항제3호, 동법시행령 제19조에 의거하여 정비계획 용적률 완화를 위한 **공공기여 임대주택 건설**

○ 공공재건축 사업으로 상향가능한 용도지역의 상한용적률까지 완화받기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 의거하여 **국민주택규모 주택(공공분양:공공임대=5:5) 건설(법적상한용적률 완화 임대주택)**

○ 공급 및 인수방법 :

- 도시재정비법 제31조에 따른 **촉진사업 의무 임대주택** 및 도정법 제101조의6 **국민주택규모 주택 중 공공임대의 경우** 부속토지는 기부채납 하되, 건축물은 국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비에 따라 공급가격을 책정함
- 정비계획 용적률 완화를 위한 **공공기여 임대주택**의 경우 부속토지 및 건축물 모두 기부채납함
- 도정법 제101조의6 **국민주택규모 주택 중 공공분양**의 경우 부속토지는 감정평가액의 50%로 공급가격 책정하며, 건축물의 경우 분양가상한제 적용주택 기본형 건축비+가산비용으로 공급가격 책정함

1) 재건축 의무 임대주택(기정)

○ 도시 및 주거환경정비법 제30조의2(주택재건축사업의 임대주택 건설의무등)에 따라 임대주택 건설(의무)

- 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 25%에 해당하는 면적을 임대주택(재건축 임대주택)으로 공급

(※**해당 조항은 2009.4.22. 삭제** 되었으며, 현재 도정법 제54조 재건축사업 용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 확보 내용으로 변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (연면적)
					전용면적	공급면적	
기정	택 지	12,551.0	-	49세대	59.95㎡	-	-

2) 재정비촉진사업에 따른 임대주택

○ 세입자의 **주거안정과 개발이익의 조정**을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 30% (재건축사업) 임대주택으로 공급하여야 함

(※재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
변경	획 지	14,271	-	6세대	59.98㎡	88.63㎡	531.78㎡
의무면적	• 재정비촉진사업(재건축사업)으로 증가되는 용적률의 30%를 임대주택으로 공급 = [촉진계획 용적률(정비계획) 246.0% - 기반시설 완화로 인한 용적률 36.0% - 촉진지구 지정 당시 용적률 199%(가중평균)] × 30% = 3.3% (연면적 470.94㎡) **≦ 계획 3.7% (연면적 531.78㎡)**						

3) 공공기여 임대주택 (정비계획용적률 완화를 위한 기부채납)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
변경	획지	14,271	-	소 계	24세대		2,496.67㎡
				13세대	59.98㎡	88.63㎡	1,152.20㎡
				11세대	84.98㎡	122.22㎡	1,344.47㎡

※ 공공기여 임대주택 기부채납 면적 산정에 대하여 '라. 2) 건축시설계획(변경)의 용적률 계획' 참조

3) 공공재건축사업에 따른 국민주택규모 주택 (도정법 101조의6 공공분양,공공임대)

○ 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 **재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함**한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 **완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%**로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수		세대규모		비 고 (제공연면적)
						전용면적	공급면적	
변경	획지	14,271	-	소계		152세대		14,580.44㎡
				공공분양	계	78세대		7,282.71㎡
					67세대	59.98㎡	88.63㎡	5,938.24㎡
					11세대	84.98㎡	122.22㎡	1,344.47㎡
				공공임대	계	74세대		7,297.73㎡
					52세대	59.98㎡	88.63㎡	4,603.79㎡
					22세대	84.98㎡	122.22㎡	2,688.94㎡

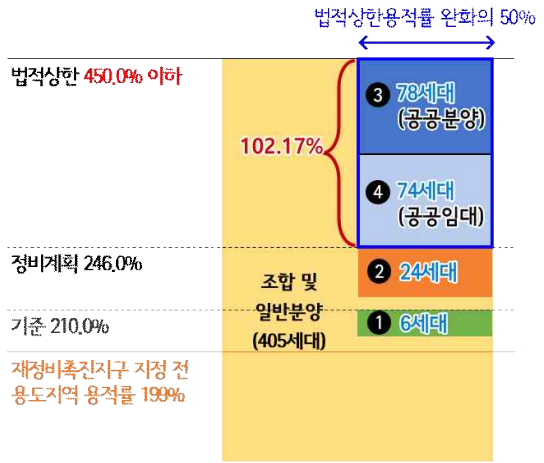
▌ 국민주택규모 주택(공공분양 및 공공임대) 의무면적

구분		주요내용	비고
정비계획용적률		• 246.0%	-
법적상한용적률		• 450.0%	-
공공분양 및 공공임대 의무기준	용적률 증가분	• 450.0% - 246.0% = 204.0%	-
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	• 204.0% × 0.5 = 102.0%	-
	의무 연면적	• 102.0% × 14,271.0㎡ = 14,556.42㎡이상	-
공공분양 및 공공임대 확보계획		• 152세대 (14,580.44㎡) ⇒ 의무면적 14,556.42㎡ **< 확보면적 14,580.44㎡**	의무이상 확보
공공분양 및 공공임대 제공 방법		• 의무용적률(102.0%) 중 50% 이상 공공임대 확보 • 공공임대 51.0%, 연면적 7,278.21㎡이상 -공공분양 : 78세대 (용적률 51.03%, 7,282.71㎡) -공공임대 : 74세대 (용적률 51.14%, 7,297.73㎡)	공공분양:공공임대 = 5:5

※「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 공공재건축사업 시 적용

< 주택공급계획 >

구 분		총 세대수	분양 (조합원등)	공공주택					
				소계	① 촉진사업 의무	② 공공기여	(법적상한용적률 완화량의 50%) (공공재건축) 국민주택규모 주택		
							계	③공공분양 (1/2)	④공공임대 (1/2)
소 계		587	405	182	6	24	152	78	74
전용59㎡		251	113	138	6	13	119	67	52
전용84㎡		303	259	44	-	11	33	11	22
전용110㎡		33	33	-	-	-	-	-	-
비고(공급연면적) (용적률)					531.78㎡	2,496.67㎡	14,458.22㎡ (102.17%)	7,1282.71㎡ (51.03%)	7,297.73㎡ (51.14%)
공급 및 인수 방법	토지				부속토지 기부채납 (시행자→서울시)	부속토지 기부채납 (시행자→서울시)		부속토지 공급가격 책정 (서울시 인수) (※감정평가액의 50%)	부속토지 기부채납 (시행자→서울시)
	건축물				건축물 공급가격 책정 (서울시 인수) (※국토교통부 공공건설 임대주택 표준건축비)	건축물 기부채납 (서울시 인수) (※국토교통부 공공건설 임대주택 표준건축비)		건축물 공급가격 책정 (서울시 인수) (※분양가상한제 적용주택 기본형 건축비 + 가산비용)	건축물 공급가격 책정 (서울시 인수) (※국토교통부 공공건설 임대주택 표준건축비)



○ 공공분양·공공임대(152세대)

: 법적상한용적률 완화량의 50% 이내

③ 공공주택 중 공공분양 : 공공임대= 5 : 5

(※공공분양주택 : 공공이 인수하여 분양하는 방식)

○ 임대주택 (104세대)

: 공공이 활용하는 임대주택

① 촉진사업 의무 (6세대)

② 공공기여 (기부채납) (24세대)

③ 법적상한용적률 완화 중 공공임대 (74세대)

4

관 계 도 면

- 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도
- 신길13재정비촉진구역 정비계획 결정도

■ 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도

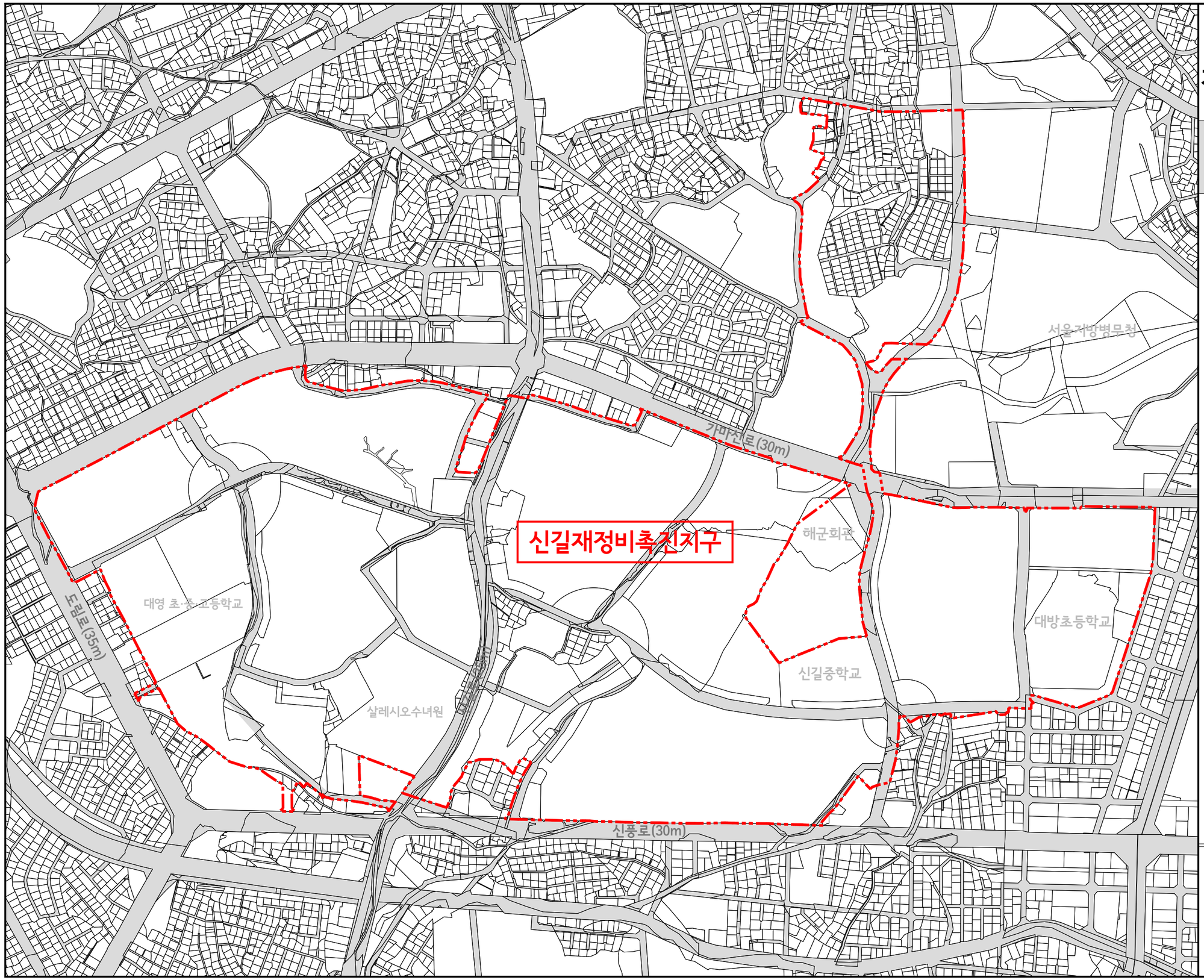
1. 신길재정비촉진지구 결정도
2. 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 토지이용계획도(기정/변경)

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

재정비촉진지구결정도 (변경없음)

▣ 범 례

재정비촉진지구계



N

W E

S

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

재정비촉진구역결정도 (변경없음)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계

신길3재정비촉진구역
신길11재정비촉진구역
신길14재정비촉진구역
신길9재정비촉진구역
신길재정비촉진지구
신길12재정비촉진구역
신길8재정비촉진구역
신길5재정비촉진구역
신길10재정비촉진구역
신길13재정비촉진구역
신길7재정비촉진구역

가마산로(25m)
신길로(25m)
도림로(35m)
신풍로(30m)
서울지방병무청
해군회관
대영 초·중·고등학교
살레시오수녀원
신길중학교
대방초등학교

N
W E
S

SCALE = 1 : 5,000

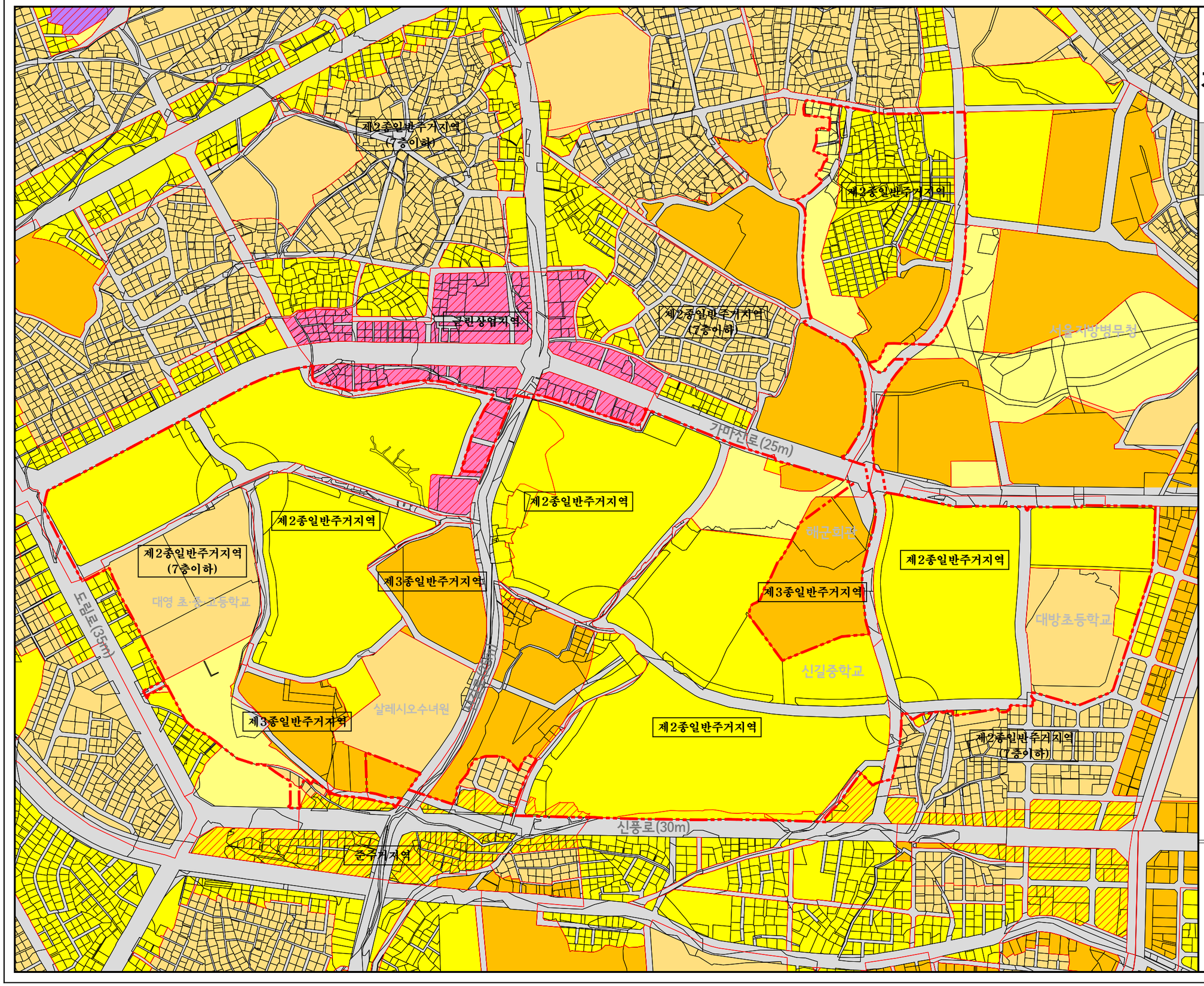
0 50 100 200 300

신길13재정비촉진구역
재정비촉진계획 변경(안)

용도지역·지구 결정도
(기 정)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 근린상업지역



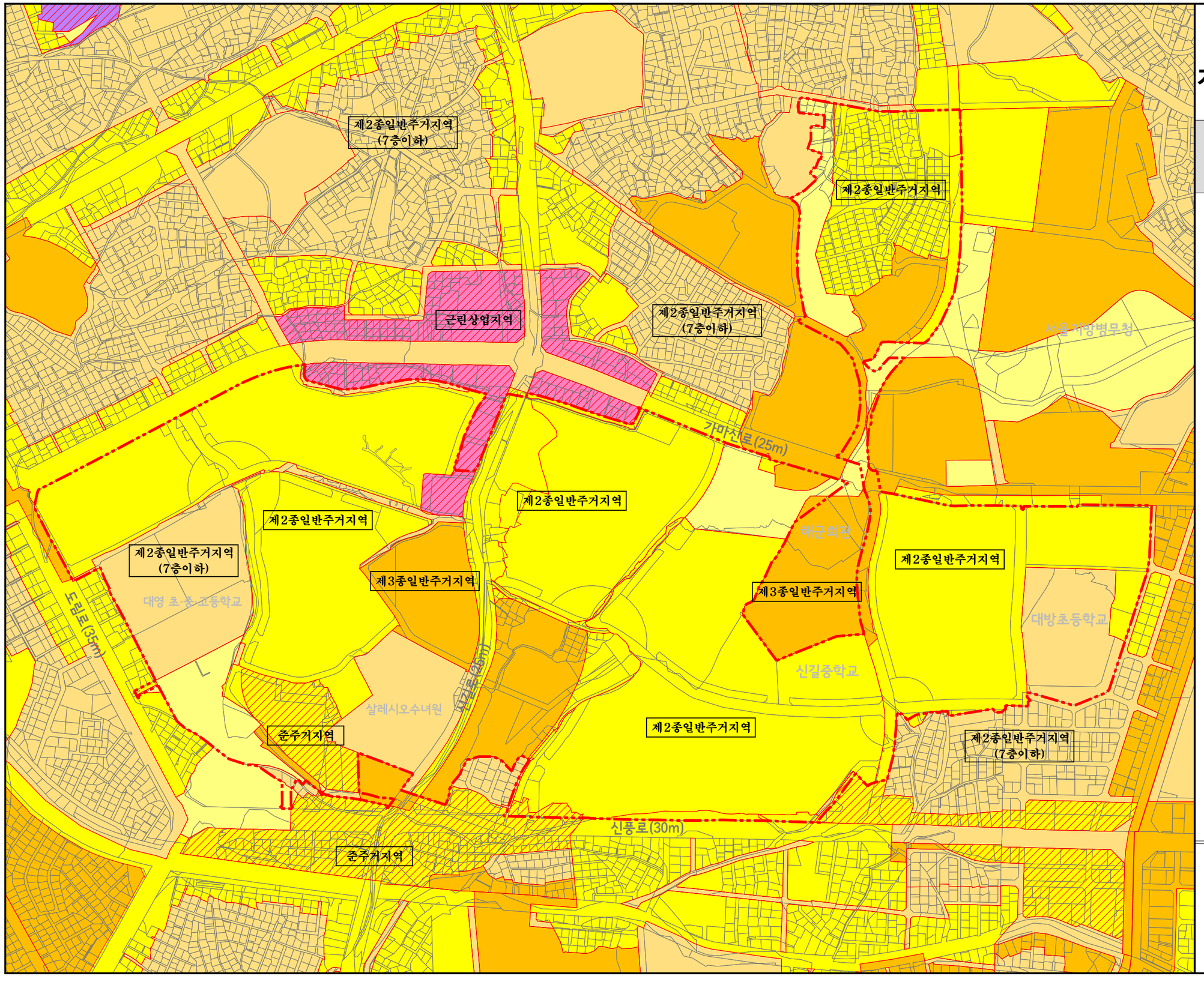
N
W E
S

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

용도지역·지구 결정도 (변경)



■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 근린상업지역

N

W E

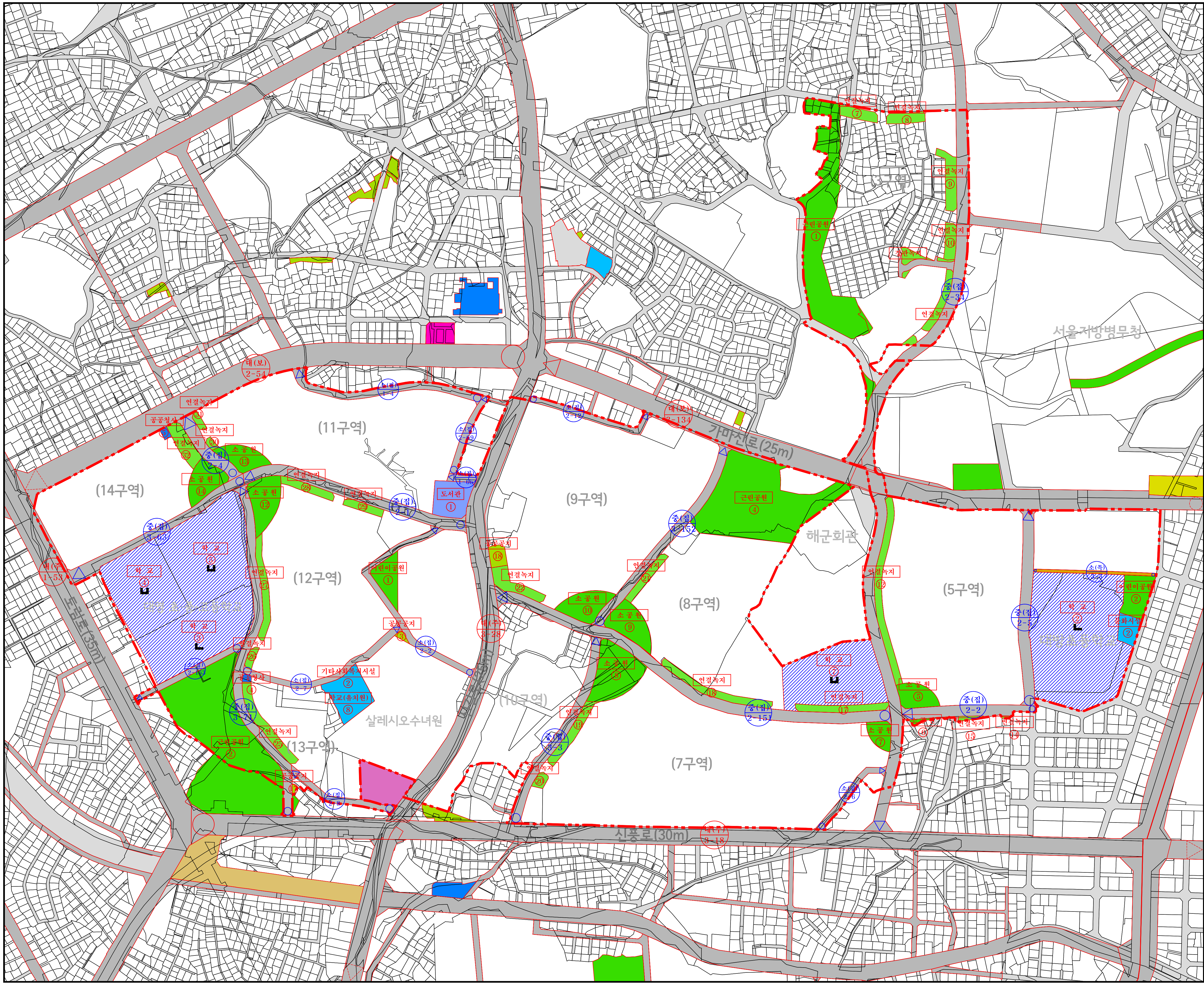
S

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)

도시계획시설 결정도 (기 정)



■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로이하)
- 철 도
- 공 원
- 연결녹지
- 공공공지
- 학 교(유치원)
- 문화시설·사회복지시설
- 공공청사
- 도서관
- 전기공급설비

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

신길재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경(안)

도시계획시설 결정도
(변 경)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로이하)
- 철 도
- 주차장
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 학 교
- 문화시설·사회복지시설
- 공공청사
- 도서관
- 전기공급설비

N

W E

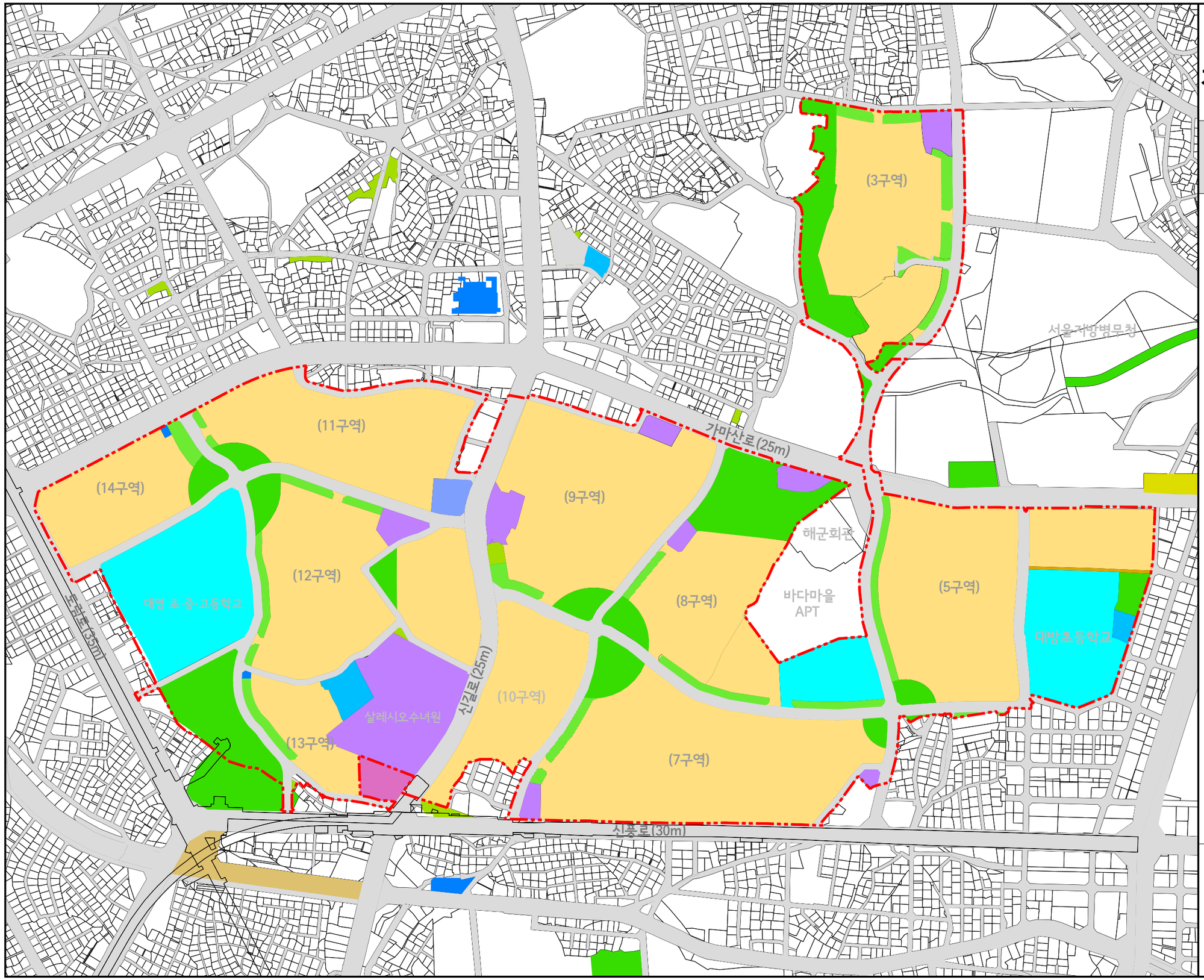
S

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

신길재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경(안)

토지이용계획도
(기 정)



- 범 례
  - 재정비촉진지구계
  - 공동주택
  - 종교시설
  - 공공청사
  - 문화/복지시설
  - 학교시설
  - 공 원
  - 녹 지
  - 공공공지
  - 도 로
  - 보행자도로

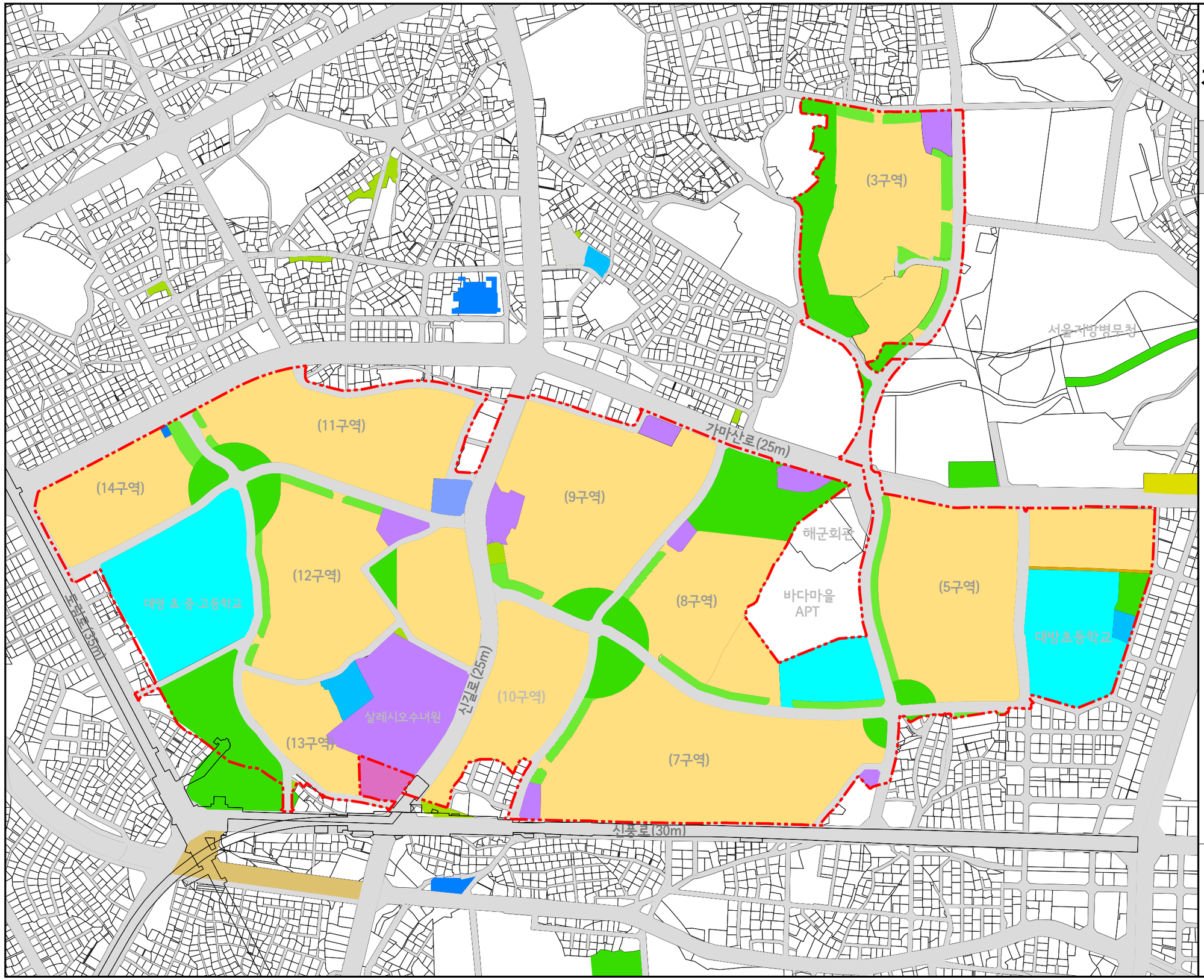
N
W E
S

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

신길재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경(안)

토지이용계획도
(변경)



- 범 례
- 재정비촉진지구계
- 공동주택
- 종교시설
- 공공청사
- 문화/복지시설
- 학교시설
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 도 로
- 보행자도로

N
W E
S

SCALE = 1 : 5,000

0 50 100 200 300

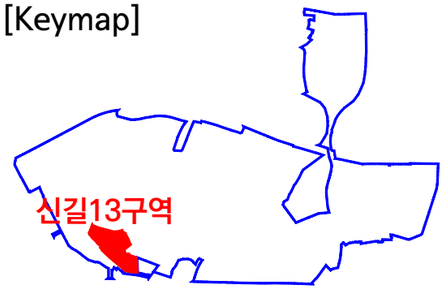
■ 신길13재정비촉진구역 정비계획 결정도

1. 신길13재정비촉진구역 결정도
2. 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 가구 및 획지의 규모결정도(기정/변경)
5. 건축물등에 관한 결정도(기정/변경)
6. 건축물의 건축선등에 관한 결정도
7. 정비계획 결정도(기정/변경)

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

재정비촉진구역 결정도 (변경없음)

[Keymap]



▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 신길13재정비촉진구역계

신길센트럴자이아파트 (준공)

신길12재정비촉진구역

신길13재정비촉진구역 (공공재건축사업)

살레시오 수녀회

신길근린공원

백악관 웨딩홀

신풍로(30m)

N

W E

S

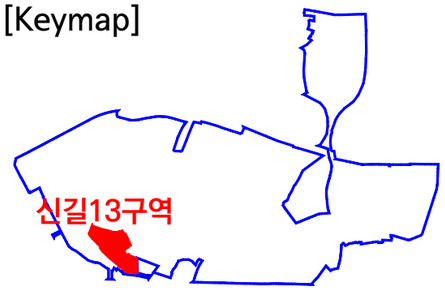
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

용도지역·지구결정도 (기 정)

[Keymap]



▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제2종일반주거지역 (7층이하)

준주거지역

N

W E

S

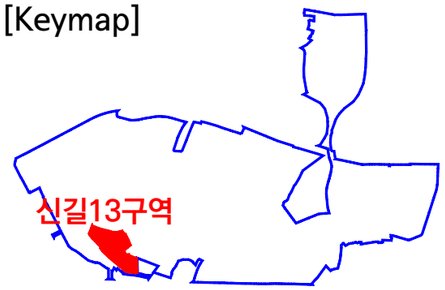
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

용도지역·지구결정도 (변 경)

[Keymap]



▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

제2종일반주거지역

제1종일반주거지역

준주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제2종일반주거지역 (7층이하)

준주거지역

N

W E

S

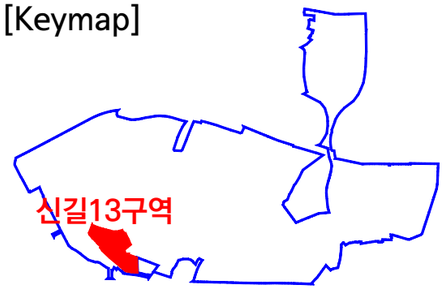
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

도시계획시설결정도 (기 정)

[Keymap]



▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 신길13재정비촉진구역계
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 연결녹지
- 공공청사

N

W E

S

SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

학 교 ③

소(집) 2-153

연결녹지 ㉖

공공청사 ④

신길12구역

(8m)

소(집) 2-7

기타사회복지시설 ②

학교(유치원) ⑧

연결녹지 ㉕

신길근린공원

중(집) 3-71

살레시오 수녀회

근린공원 ②

(12m)

공공공지 ⑰

(8m)

소(집) 2-8

백악관 웨딩홀

대(주) 3-28

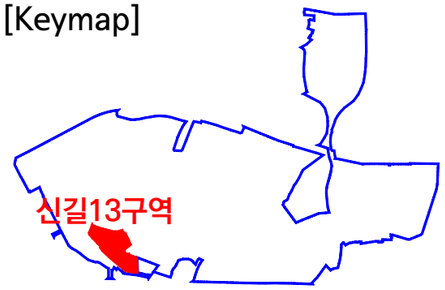
대(주) 3-18

신풍로(30m)

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

도시계획시설결정도 (변 경)

[Keymap]



▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 신길13재정비촉진구역계
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원
- 공공청사(입체적결정)
- 주차장(입체적결정)

N

W E

S

SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

학 교 ③

소(집) 2-153

연결녹지 ㉖

신길12구역

(8m)

소(집) 2-7

기타사회복지시설 ②

학교(유치원) ⑧

주차장 ①

신길근린공원

중(집) 3-71

근린공원 ②

살레시오 수녀회

(12m)

공공공지 ⑰

공공청사 ⑥

백악관 웨딩홀

(8m)

소(집) 2-8

대(주) 3-28

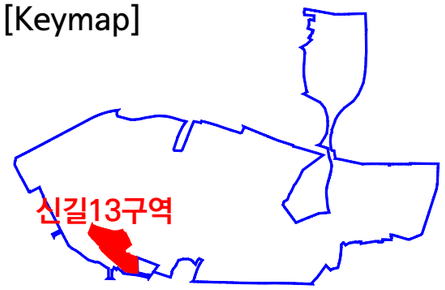
대(주) 3-18

산풍로(30m)

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (기 정)

[Keymap]



대영초등학교

신길12구역

(8m)

사회복지시설 및 유치원

신길근린공원

택지

(12,551.0㎡)

살레시오 수녀회

(12m)

백악관 웨딩홀

(8m)

신풍로(30m)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 택지선
- 택 지
- 도 로
- 연결녹지
- 공공청사

N

W E

S

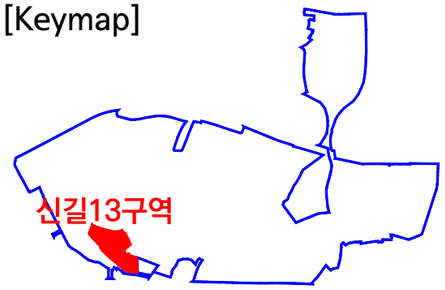
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (변 경)

[Keymap]



대영초등학교

신길12구역

(8m)

사회복지시설 및 유치원

신길근린공원

획지

(14,271.0㎡)

살레시오 수녀회

(12m)

백악관 웨딩홀

(8m)

신풍로(30m)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로

N

W E

S

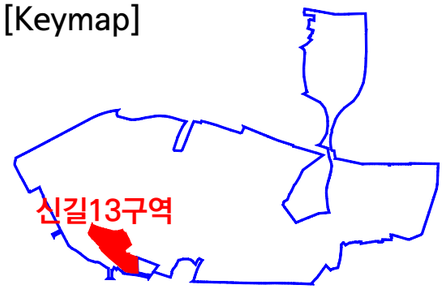
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

건축물 등에 관한 결정도 (기 정)

[Keymap]



대영초등학교

신길12구역

사회복지시설 및 유치원

신길근린공원

살레시오 수녀회

백악관 웨딩홀

(8m)

(12m)

(8m)

신풍로(30m)

택 지	
50%이하	210%이하 250%이하
22층/ 82m	공동주택

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 택 지
- 도 로
- 연결녹지
- 공공청사

건폐율	기준/상한용적률
층수/높이	용도

N

W E

S

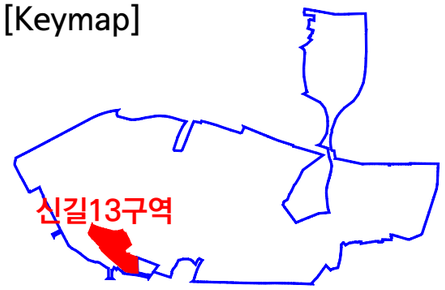
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

건축물 등에 관한 결정도 (변 경)

[Keymap]



대영초등학교

신길12구역

(8m)

사회복지시설 및 유치원

신길근린공원

살레시오 수녀회

획 지	
60%이하	210.0%이하 246.0%이하 450.0%이하
49층/ 170m	공동주택 및 부대복리시설, 공공청사 등

(12m)

백악관 웨딩홀

(8m)

신풍로(30m)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획 지
- 도 로

건폐율	기준/상한/ 법적상한용적률
층수/높이	건축물용도

N

W E

S

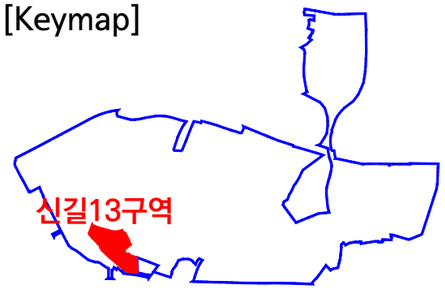
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

건축한계선 결정도 (변 경)

[Keymap]



대영초등학교

신길12구역

사회복지시설 및 유치원

신길근린공원

살레시오 수녀회

백악관 웨딩홀

건축한계선 3m

건축한계선 5m

(8m)

(12m)

(8m)

선풍로(30m)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획 지
- 도 로
- 건축한계선

N

W E

S

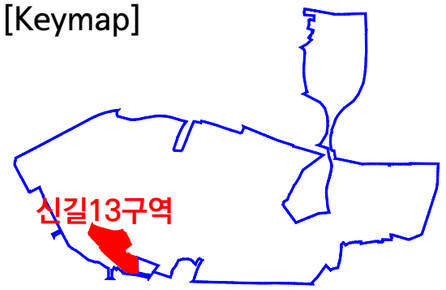
SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

정비계획결정도 (기 정)

[Keymap]



▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로이하)
- 도 로
- 공 원
- 연결녹지
- 공공청사
- 택지

건폐율	기준/상한용적률
층수/높이	용도

N

W E

S

SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

학 교 ③

소(집) 2-153

연결녹지 ㉖

공공청사 ④

소(집) 2-7

(8m)

기타사회복지시설 ②

학교(유치원) ⑧

연결녹지 ㉕

신길13재정비촉진구역

50%이하	210%이하 250%이하
22층/ 82m	공동주택

신길12구역

신길근린공원

중(집) 3-71

살레시오 수녀회

근린공원 ②

(12m)

공공공지 ⑰

백악관 웨딩홀

(8m)

소(집) 2-8

대(주) 3-28

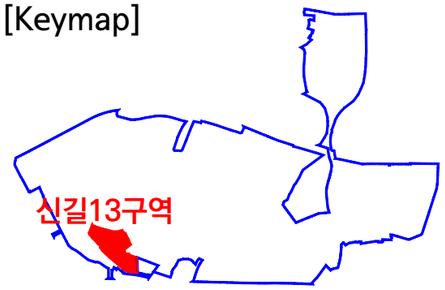
대(주) 3-18

산풍로(30m)

신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

정비계획결정도 (변 경)

[Keymap]



학 교 ③

소(집) 2-153

연결녹지 ㉖

신길12구역

(8m)

3m

소(집) 2-7

기타사회복지시설 ②

학교(유치원) ⑧

주차장 ①

신길13재정비촉진구역 (공공재건축 정비구역)

60%이하	210.0%이하 246.0%이하 450.0%이하
49층/170m	공동주택 및 부대복리시설, 공공청사 등

신길근린공원

중(집) 3-71

근린공원 ②

살레시오 수녀회

5m

공공청사 ⑥

공공공지 ⑰

백악관 웨딩홀

(8m)

소(집) 2-8

대(주) 3-28

대(주) 3-18

신풍로(30m)

▣ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로이하)
- 도 로
- 공 원
- 연결녹지
- 공공청사(입체적결정)
- 주차장(입체적결정)
- 획 지
- 건축한계선
- 공공보행통로(10m)

건폐율	기준/상한/ 법적상한용적률
층수/높이	건축물용도

N

W E

S

SCALE = 1 : 1,000

0 10 20 40 60

5

계획설명서

1. 계획의 개요

2. 현황 및 여건분석

3. 기본구상

4. 부문별계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

2. 계획의 범위

3. 계획의 관련 근거

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경 및 목적

○ 지난 2007년 신길재정비촉진계획 결정(서울특별시고시 제2007-45호, 2007.11.29) 이후 현재까지 장기적으로 지연되고 있는 신길13재정비촉진구역에 대하여, 2021년 4월 13일 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함

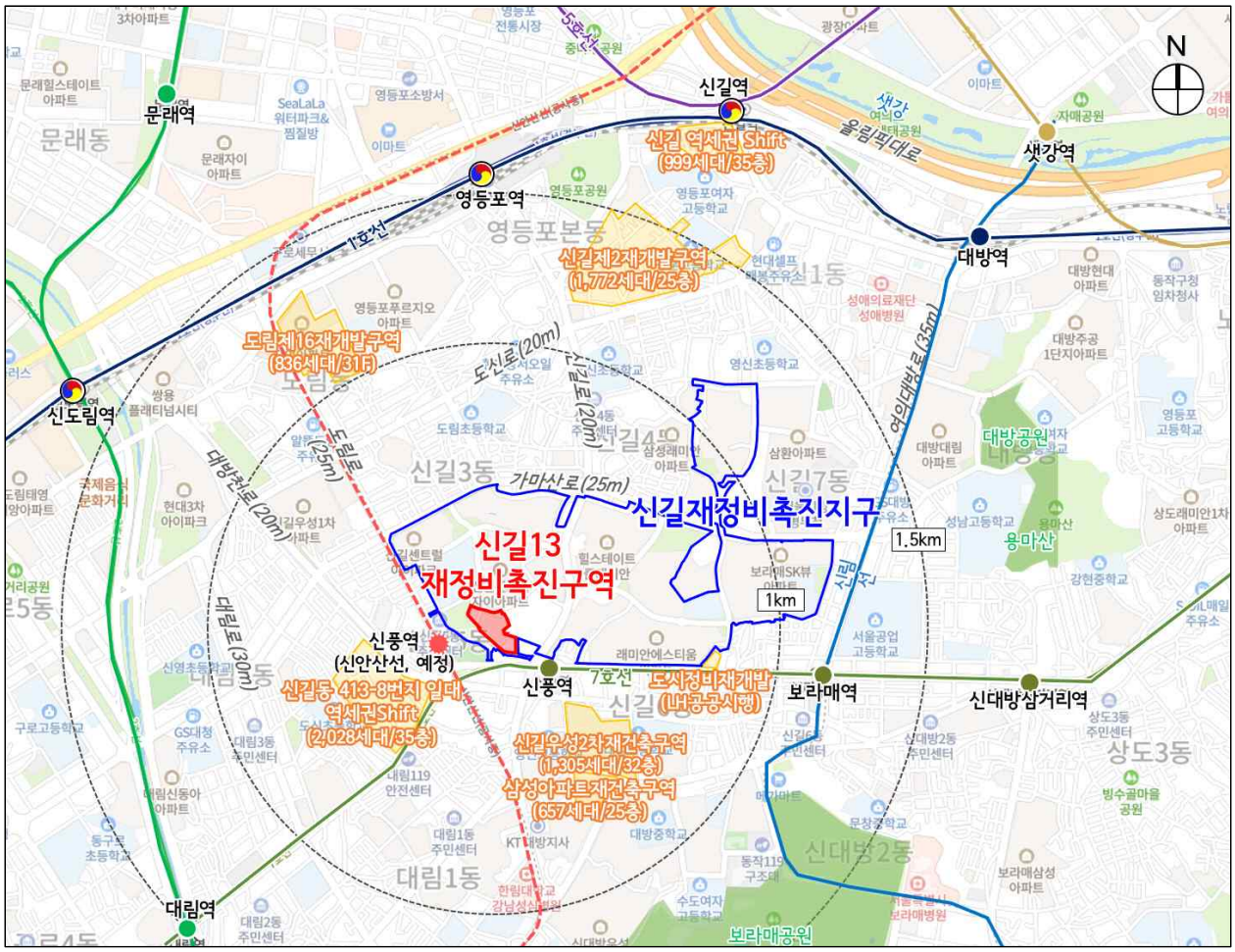
○ '공공재건축사업' 기준에 적합하도록 용도지역, 토지이용계획, 건축밀도계획(용적률, 층수) 완화를 위한 공공기여 및 세대수 계획(임대주택포함)을 변경하는 사항임

2. 계획의 범위

○ 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일원

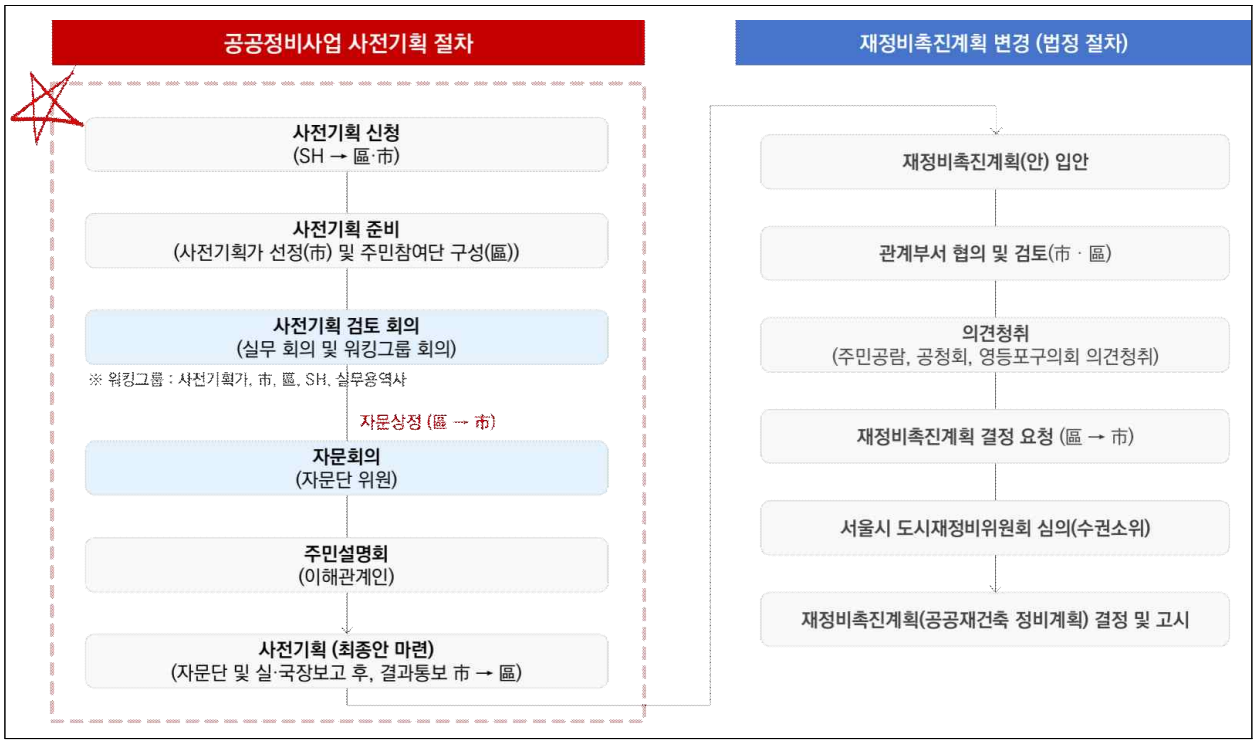
○ 면 적 : 15,120.0m²

< 위 치 도 >



3. 계획의 관련근거

가. 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진구역 지정절차



< 추진경위 >

재정비촉진계획 관련	• 2005.12.16. : 신길뉴타운 지정 (서울특별시 고시 제2005-405호) • 2006.10.19. : 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정 (서울특별시 고시 제2006-357호) • **2007.11.29 : 신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울특별시 고시 제2007-445호)**
공공재건축 사업 추진 경위	• 2020.08.24. : 공공재건축 사전컨설팅 공모 (서울도시주택공사, '08.24.~09.30.) • 2021.01.15. : 사전컨설팅 결과 통보 (서울도시주택공사 → 추진위원회) • 2021.03.11. : 신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업 조합설립인가 • 2021.03.26. : 공공재건축 심층컨설팅 (서울도시주택공사, '03.26~09.25.) • **2021.04.07. : 공공재건축 선도사업 후보지 선정** • **2021.04.13. : 도시 및 주거환경정비법 개정 (시행 '21.7.14.)** **-서울도시주택공사등 공동 · 공공시행자로 참여가능한 '공공재건축사업 신설'** • 2021.08.27. : 신길13재정비촉진구역 정비계획 결정(변경)(안) 제안 접수(조합) • **2021.12.21. : 조합↔서울도시주택공사 '공공재건축사업' 협약 체결**(사전 협약 9.9) • 2021.12.10. : 관련부서 사전협의 ('12.10.~12.30.)

공공재건축 절차 (사전기획)	• 2022.02. : 사전기획가 선정 (일로건축 유재득 대표) ('22.02.~건축계획(안) 협의) • 2022.04.18. : 워킹그룹 회의(1차) • **2022.06.07. : 사전기획 자문회의 1차** • **2022.08.11. : 사전기획 자문회의 2차** • **2022.08.25. : 사전기획 주민설명회** • 2022.09. : 사전기획 자문위원단 보고 (서면)
재정비촉진계획 변경 (법정 절차)	• 2022.09.28. : 관련부서 협의 ('09.28.~10.07.) • 2022.10.06. : 주민공람공고 ('22.10.06.~20.) (영등포공고 제2022-1713호) • 2022.10.31. : 구의회 의견청취(원안가결) • 2022.12.23. : 공청회(제출의견 없음) • 2023.02.16. : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (영등포구 → 서울시) • **2023.03.23. : 재정비촉진계획 변경(안) 보완 요청 (서울시 → 영등포구)** • 2023.06.29. : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (영등포구 → 서울시) • **2023.09.12. : 재정비촉진계획 변경(안) 보완 요청 (서울시 → 영등포구)** • **2023.09.22. : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (영등포구 → 서울시)** • **2023.09.25. : 서울시 도시재정비위원회 (소권)소위원회 심의 (수정가결)**

- 이 하 여 백 -

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획

2. 관련법규 검토

3. 대상지 주변 입지현황

4. 대상지 현황

1. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울 도시기본계획

1) 토지이용계획

계획 방향	기성 시가지	• 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 -교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통 환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		• 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 -중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	• 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경·경관을 시민과 공유
	경관관리	• 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 **정성적 높이관리체계로 전환** -자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 **지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리** -정비 및 개발사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 **지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.**
		• 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 -하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러 개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

2) 단계별 실현전략

단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	• 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 -용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		• 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 • 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		• 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		• 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	• 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		• 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		• 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

3) 미래상 및 구조



4) 권역(서남권) 발전방향 및 계획과제



나. 2030 서울생활권계획(신길생활권)

1) 미래상 및 목표

○ 이웃과 소통하며 정이 넘치는 신길지역생활권

○ 단절지역 해소 및 가로환경개선을 통한 지역활성화 유도

- 철도, 간선도로 단절지역 해소 및 **통학로 정비를 통한 보행안전성 확보**
- 신길로변 일대 및 **환승역세권 육성을 통한 지역활성화 유도**

< 신길 생활권 목표 및 전략 >

목표 1 지역 생활·문화 중심지 육성 및 도심 지원기능 강화	전략 1. 환승역세권 변화에 대응하는 지역 생활·문화 중심지 육성 전략 2. 역세권 복합개발 및 지역재생과 연계한 도심지원 기능 강화
목표 2 노후지역 재생을 통한 도심지원 기능 확충	전략 3. 재생사업시 다양한 주거형태 공급 및 주변지역을 고려한 시설배치유도 전략 4. 노후 지역 환경정비를 통한 주거환경개선 및 지역활성화
목표 3 단절지역 해소 및 가로환경개선을 통한 지역활성화 유도	전략 5. 철도, 간선도로 단절지역 해소 및 통학로 정비를 통한 보행안전성 확보 전략 6. 신길로변 일대 및 환승역세권 육성을 통한 지역활성화 유도
목표 4 주거환경개선을 위한 커뮤니티 공간 및 주민지원시설 확충	전략 7. 기존시설을 활용한 커뮤니티 공간 조성 및 확대 전략 8. 서비스 소외지역 내 부족한 기반시설 확충

2) 실현전략

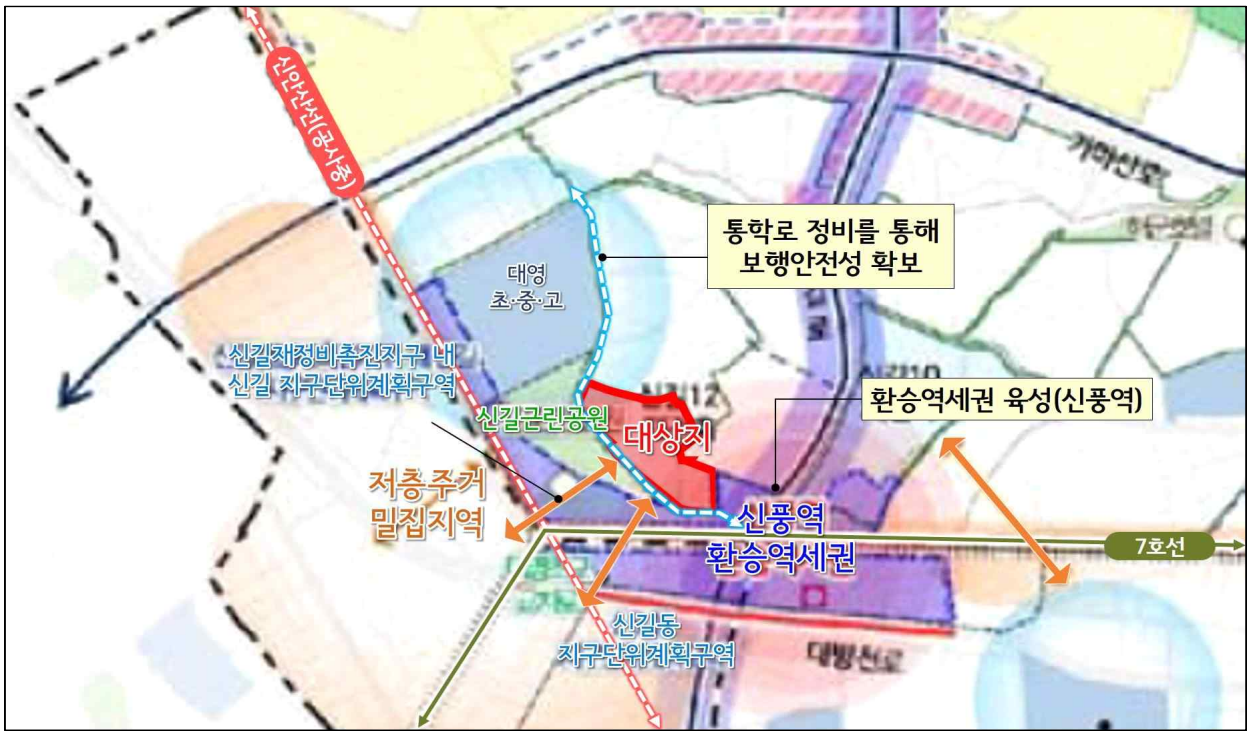
○ 철도, 간선도로 단절지역 해소 및 통학로 정비를 통한 보행안전성 확보

- **초등학교 주변 보행로 정비를 통한 보행안전성 확보(대영초등학교)**

○ 신길로변 일대 및 환승역세권 육성을 통한 지역활성화 유도

- **신안산선**, 신림선 **개통과 연계한 환승역세권 육성(신풍역)**

< 신길 지역발전구상도 >



3) 공공시설 분석

○ 대상지 주변 신길재정비촉진지구 등 대규모 개발을 통한 다수의 공공시설 기확보

○ 생활권 계획 종합분석에서 우선적 시설 공급 고려대상은 공원, 주차장, 노인여가복지시설이 있음

○ 대상지 주변으로 근린공원 2개소, 주차장 4개소가 입지해 있어 대상지 주변 필요시설로는 노인여가복지시설이 있음

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
정량 분석	보행이용분석 (시설별 보행거리 내 서비스 소외발생 여부)	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형분석 (서울시 공급수준 대비 부족여부 판단)	부족	부족	충분	부족	충분	충분	부족
생활권 계획 종합분석		우선적 시설 공급 고려대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설						
※종합분석결과 : 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려								
+ α 대상지 주변현황 (구역 반경 500m 내 시설별 이용반경 고려)		충분 (근린공원 2개소)	충분 (4개소)	충분 (소규모 도서관 4개소 입지)	부족	충분 (4개소)	충분 (7개소)	충분 (2개소)
주변현황 고려 종합분석		대상지 주변 생활서비스시설 필요시설 : 노인여가복지시설						

2. 관련법규 검토

가. 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비 촉진계획 · 정비계획 수립에 관한 사항

관련법규	주요내용
정비계획의 내용	[도시 및 주거환경정비법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 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 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 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
	[도시 및 주거환경정비법 령 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

관련법규	주요내용
정비계획의 내용	[서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)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(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
재정비촉진계획 수립	[도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조] ① 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장 · 광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시 · 군 · 구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장 · 군수 · 구청장이 공동으로 이를 수립한다. 1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요 2. 토지 이용에 관한 계획 3. 인구 · 주택 수용계획 4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 5. 공원 · 녹지 조성 및 환경보전 계획 6. 교통계획 7. 경관계획 8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항 가. 재정비촉진구역의 경계 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다. 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지 · 관리할 필요가 있는 구역 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등 9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다) 10. 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획 11. 기반시설의 비용분담계획 12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다) 13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책 13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다) 15. 단계적 사업 추진에 관한 사항 16. 상가의 분포 및 수용계획 17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

관련법규	주요내용
재정비촉진계획 수립	**[도시재정비 촉진을 위한 특별법 령 제8조]** 법 제9조제1항제17호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 2. 존치지역의 관리 및 정비 계획 3. 용도지구의 지정 및 변경 계획(필요한 경우에 한한다) 4. 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항 가.「도시 및 주거환경정비법」제9조제1항 각 호의 사항 나.「도시개발법」제5조제1항 각 호의 사항 5. 법 제9조제6항에 따라 국토교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항 6. 그 밖에 시 · 도의 조례가 정하는 사항
	[서울시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제8조] 1. 광고물 관리계획 2. 폐기물 처리에 관한 계획 3. 친환경건축물에 관한 계획 4. 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 무장애 생활환경에 관한 계획 7. 유비쿼터스에 관한 계획 8.「도시 및 주거환경정비법」제50조 및 제74조에 따른 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정에 관한 계획 9. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항
주민의견청취등	**[도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조]** ③ 시장 · 군수 · 구청장은 제1항에 따라 **재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우**에는 **그 내용을 14일 이상 주민에게 공람**하고 **지방의회의 의견을 들은 후** (이 경우 지방의회는 시장 · 군수 · 구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) **공청회를 개최**하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	**[도시 및 주거환경정비법 제16조]** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 **변경 지정하려면 지방도시계획위원회의 심의**를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다) 하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는「토지이용규제 기본법」제8조에 따른다.
재정비촉진계획 결정	**[도시재정비 촉진을 위한 특별법 제12조]** ① 특별시장 · 광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시 · 도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시 · 도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는「건축법」제4조에 따라 해당 시 · 도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제34조에 따른 도시재정비위원회가 설치된 시 · 도 또는 대도시의 경우에는 **도시재정비위원회의 심의로** 제1항에 따른 **지방도시계획위원회의 심의** 또는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 공동심의를 **갈음**할 수 있다.

나. 공공재건축 사업에 관한 법규

관련법규	주요내용
공공재건축 사업의 정의	**[도시 및 주거환경정비법 제2조]** 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 시행자**나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 "공공재건축사업 시행자"라 한다)일 것 2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 **대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설 · 공급**할 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. **[도시 및 주거환경정비법 령 제1조의3]** ① 법 제2조제2호다목2) 본문에서 "대통령령으로 정하는 세대수"란 **공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대**를 말한다. ② 법 제2조제2호다목2) 단서에서 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시 · 군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 정비구역지정권자는 각 호의 사유로 제1항에 따른 세대수를 충족할 수 없는지를 판단할 때에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. 제1항에 따른 세대수를 건설 · 공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시 · 군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우 2. 해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설 · 공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우
공공재건축 특례사항 (용적률 완화)	**[도시 및 주거환경정비법 제101조6]** ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 **해당 정비구역의 지정 · 고시가 있은 날부터** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 **대통령령으로 정하는 지역으로 결정 · 고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우 2. 시장 · 군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우 3. 시장 · 군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우 **[도시 및 주거환경정비법 령 제80조3]** ① 법 제101조의6제1항에서 **"대통령령으로 정하는 지역"**이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다. 5. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 **준주거지역** ② 정비구역 지정권자는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.

관련법규	주요내용
공공재건축 국민주택규모 주택 확보 (용적률 완화에 따른 확보)	**[도시 및 주거환경정비법 제101조6]** ② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 **재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함**한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 **제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하**로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 **국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급**하여야 한다. ③ 제2항에 따른 주택의 **공급가격은** 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 **공공건설임대주택의 표준건축비**로 하고, 제4항 단서에 따라 **분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격**은 「주택법」 제57조제4항에 따라 **국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비**로 한다. 이 경우 **부속 토지는 인수자에게 기부채납**한 것으로 본다. ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, **인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택**에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 **분양할 수 있다.** ⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 **분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수**하여야 한다. **[도시 및 주거환경정비법 령 제80조3]** ③ 법 제101조의6제4항 단서에서 **"대통령령으로 정하는 비율"**이란 **100분의 50**을 말한다. 다만, 임대주택 및 분양주택의 수요 등을 고려하여 필요한 경우에는 100분의 50 이하에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 그 비율을 달리 정할 수 있다. ④ 법 제101조의6제5항에서 **"대통령령으로 정하는 가격"**이란 **부속 토지 감정평가액의 100분의 50**을 말한다. **[도시 및 주거환경정비조례 제30조]** ④ 법 제101조의6 제2항에 따른 **"시·도조례로 정하는 비율"**은 법 제101조의6 제1항에 따라 **완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50**을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 **도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화**할 수 있다.
공공재건축 특례사항 (사업시행계획)	**[도시 및 주거환경정비법 제101조의7]** ① 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 **공공재건축사업의 사업시행계획인가**와 **관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의**(이하 "통합심의"라 한다)**할 수 있다.** 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항 2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항 8. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

관련법규	주요내용
공공재건축 특례사항 (사업시행계획)	[도시 및 주거환경정비법 제101조의7] ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 **통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다**. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 1. 「건축법」에 따른 건축위원회 2. 「경관법」에 따른 경관위원회 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회 4. 지방도시계획위원회 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 6. 도시재정비위원회(공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 위한 정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한한다) 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회 9. 제1항제8호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

다. 관련계획에 관한 법규

관련법규	주요내용
공동이용시설등	[주택건설기준 등에 관한 규정] 제28조(관리사무소) (50세대이상 공동주택) : 10㎡ + 세대당 0.05㎡(50세대 초과분), 그 면적이 100㎡을 초과할 경우 100㎡로 설치 가능 제55조의2(주민공동시설) 100세대~1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡ (× 1.25, 서울시 주택 조례) 500세대 이상 필수 주민공동시설 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터 : 필수 주민공동시설 세부면적기준(서울시 주택 조례) (경로당) 500 ~ 1,000세대미만 : 225㎡이상 (어린이집) 500 ~ 1,000세대미만 : 330㎡이상 (작은도서관) 500 ~ 1,000세대미만 : 158㎡이상

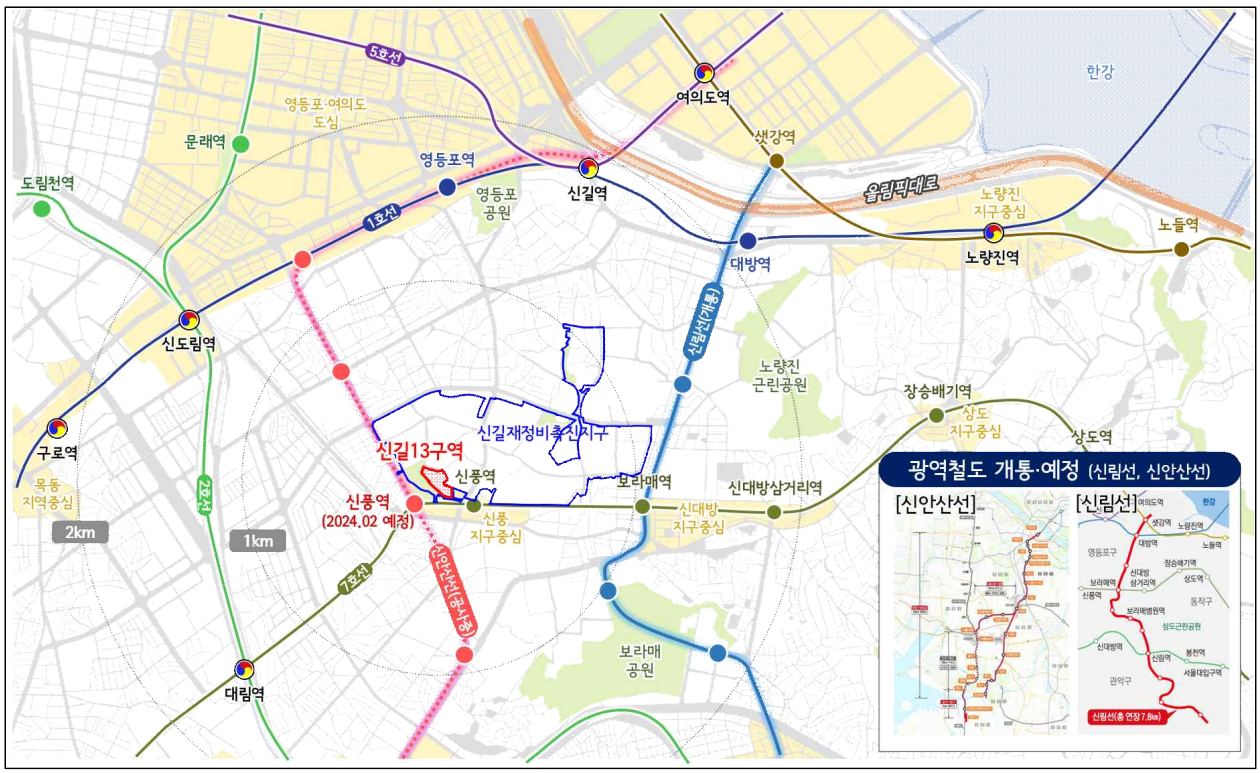
3. 대상지 주변 입지현황

가. 광역입지현황

○ 광역철도(신림선, 신안산선) 개통 및 주요 간선도로 연계로 주변 도심 접근성이 우수함

○ 광역철도 개통에 따라 도심지 유입인구 증가 예상

< 광역입지현황도 >



나. 신풍지구중심 (2030서울생활권 계획)

○ 환승역세권 변화에 대응한 지역 내 생활문화서비스의 중심지

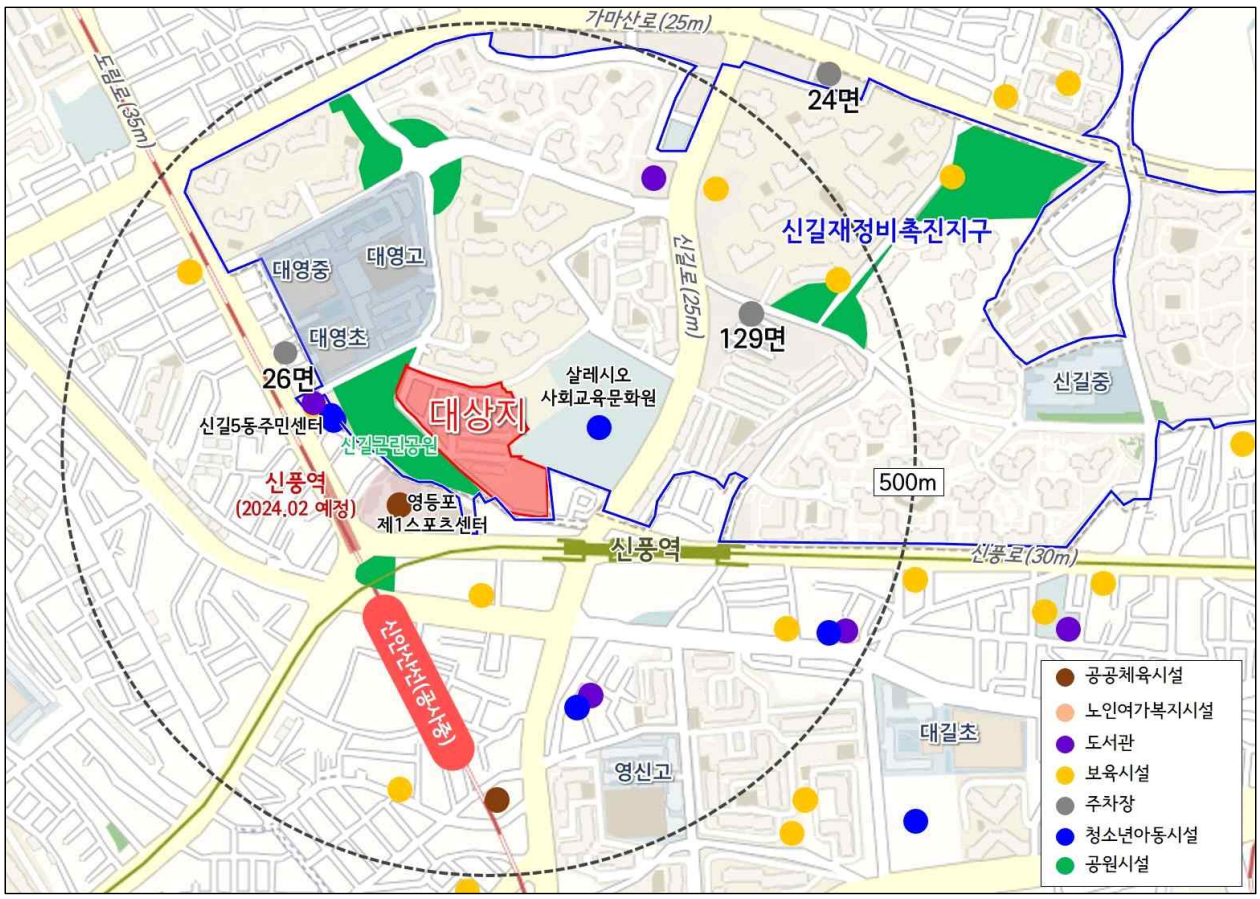
구 분	내 용
발전방향	-상업·업무·문화기능 중심의 생활중심지로 육성 -환승역세권에 대응하는 가로활성화 유도
관리방안	-신길동 지구단위계획 재정비를 통한 생활문화 중심기능 강화



다. 생활SOC시설 현황

○ 대상지 주변으로 공공체육시설 2개소. 도서관 4개소, 보육시설 6개소. 주차장 2개소. 청소년아동시설 4개소등 재정비촉진지구 대규모 개발로 인해 대부분의 공공시설이 입지하여 있음

< 생활SOC시설 분포현황 >



<인접 시설 개요 및 사진>

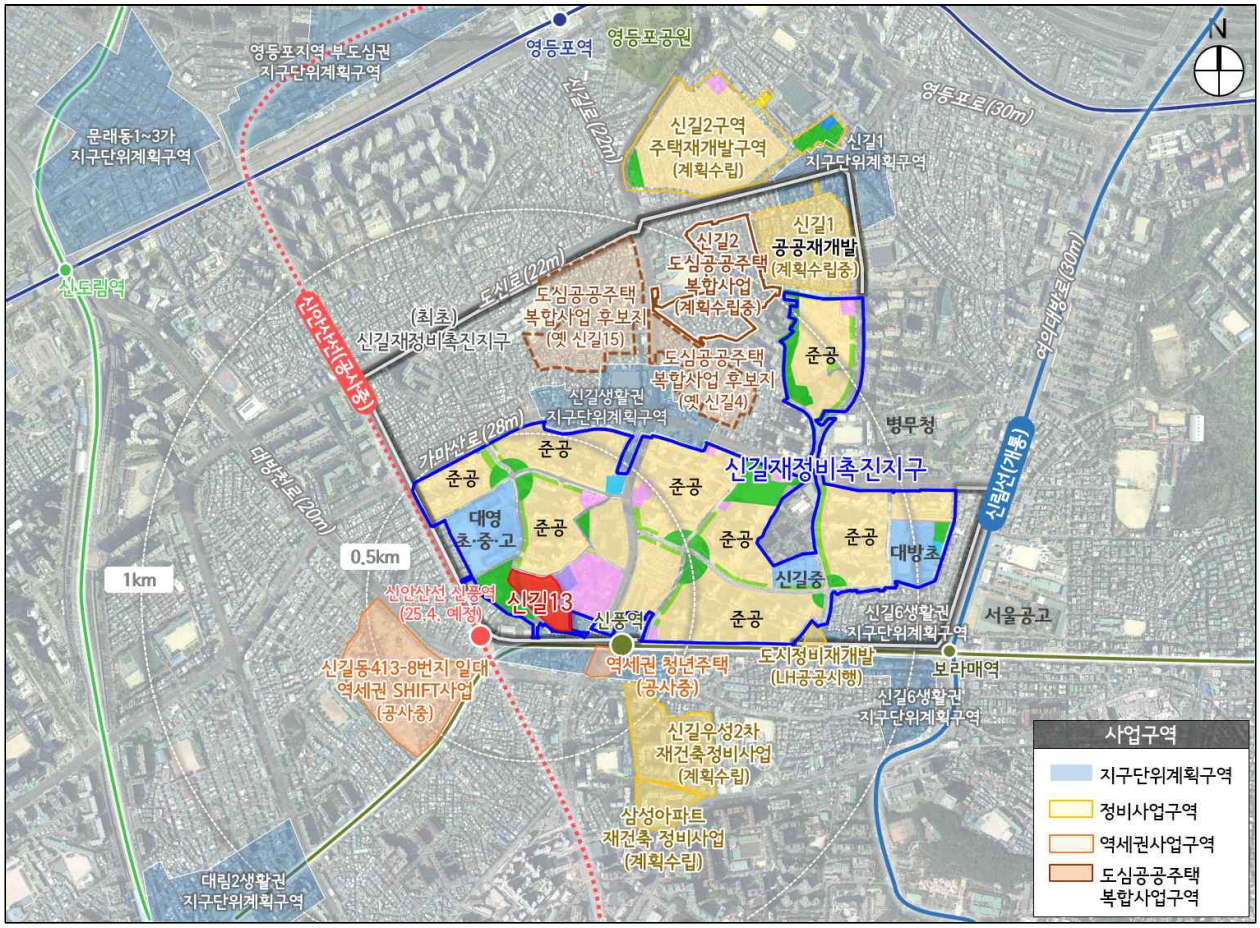
구 분	영등포 제1스포츠센터	살레시오 사회교육문화원	신길문화체육도서관(예정)
위치	신길동 426-3	신길동 253-242	신길동 4946
연면적	9,169.36m²	2,456m²	연면적 7,471m²
규모	지하2층~지상3층	지하1층~지상3층	지하2층~지상5층
사용승인일	'04.08.25	'85.05.14	'23.12.(예정)/'21.12.20.(착공)
사진			

라. 주변 개발현황

○ 신안산선 개통 예정(2025.4.)에 따른 주변 개발사업 활발하게 추진

○ 촉진지구에서 해제되었던 구역들은 도심공공주택 복합사업 및 공공재개발사업으로 추진 중

< 주변 개발현황 >



< 신풍역 주변 개발계획 개요 >

구 분	신길우성2차 재건축사업	신풍역 역세권 청년주택	신길동 413-8 역세권 SHIFT
면적(ha)	4.5	0.7	7.5
규모(용적률등)	299.98%/32층/1,305세대	494.89%/24층/576세대	300%/35층/2,028세대
구역 지정일	정비구역 지정 '20.07.02.	정비구역 지정 '20.07.02.	정비구역 지정 '20.07.02.
조감도			

4. 대상지 현황

가. 인구 및 가구현황

1) 주민현황

○ 대상지 건축물은 9동으로서 7동의 주거용 건축물과 2개의 비주거(근린생활시설)로 구성되어 있음

○ 인구수는 364인, 가구수는 167가구임

○ 인구밀도는 241인/ha임

구 분	계	단독주택	공동주택	기타	비 고
가구(가구)	167	1	166	-	-
인구(인)	364	2	362	-	-
인구밀도(인/ha)	241				

※ 영등포구 주민등록인구통계(2022.08.31.기준) 신길제5동 세대당 인구수 2.18명

2) 가구현황

○ 대상지에 거주하는 총 167가구 중 37가구만 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 130가구가 임대중임

○ 구역 내 토지등소유자는 234명으로 확인됨 (조합설립등에 따른 권리자 수와 상이함)

거주가구			거주인구			권리자(인)		
계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	건축물 및 부속토지소유자	지상권자
167	37	130	364	80	284	234	234	-

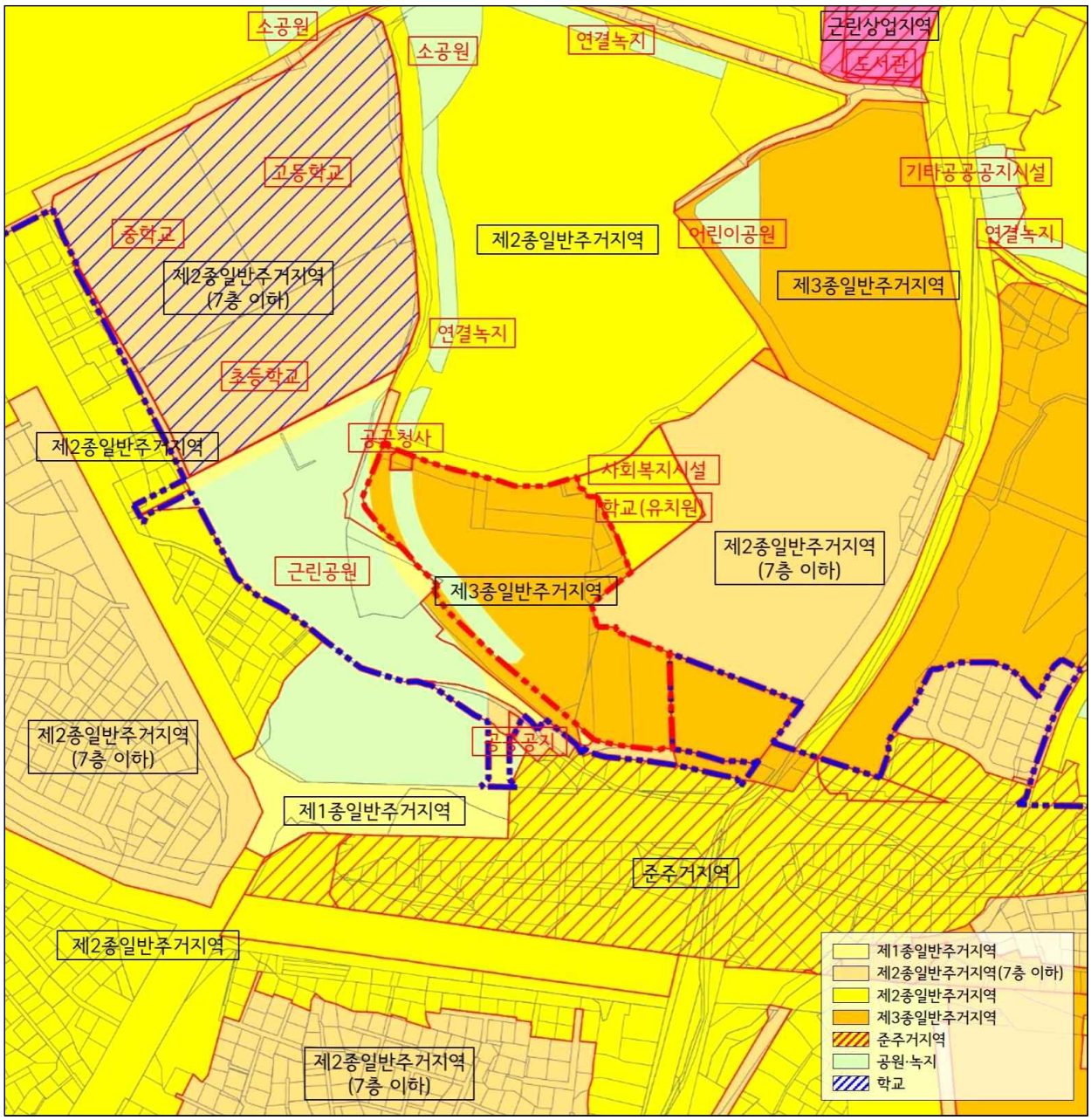
나. 토지이용현황

1) 도시관리계획 현황

○ 대상지는 신길재정비촉진계획 수립 시 제3종일반주거지역으로 상향 결정되었으며, 구역 내 도시계획시설은 공공청사 결정(현황 치안센터 위치이동), 연결녹지 및 신길근린공원 일부 결정되어 있음

○ 대상지 주변 북서측으로 학교 3개소가 위치하고 있고, 연접한 북동측 신길12구역의 기부채납시설인 사회복지시설 및 유치원이 중복결정 되어 있으며, 신풍역 중심 남측 간선변 준주거지역 결정되어 있음

< 도시관리계획 현황도 >

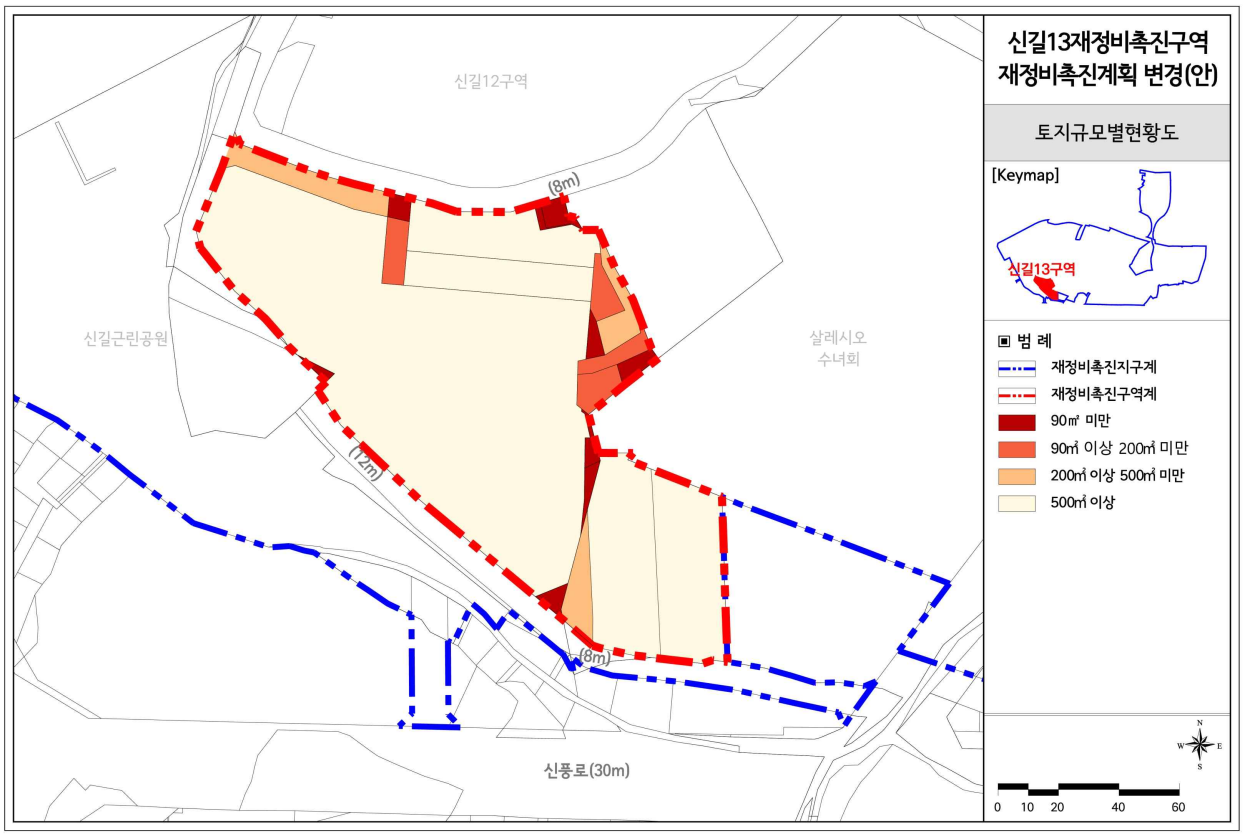


2) 토지 규모별 현황

○ 대부분 공동주택 부지로 500㎡초과 필지가 면적의 87.1% 차지함

구 분	계	90㎡미만	90~200㎡	200~500㎡	500㎡이상	비 고
면 적(㎡)	15,120.0	466.2	553.0	924.6	13,176.2	-
구성비(%)	100.0	3.1	3.7	6.1	87.1	-
필지수(개)	21	9	4	3	5	-
구성비(%)	100.0	42.9	19.0	14.3	23.8	-

< 토지 규모별 현황도 >



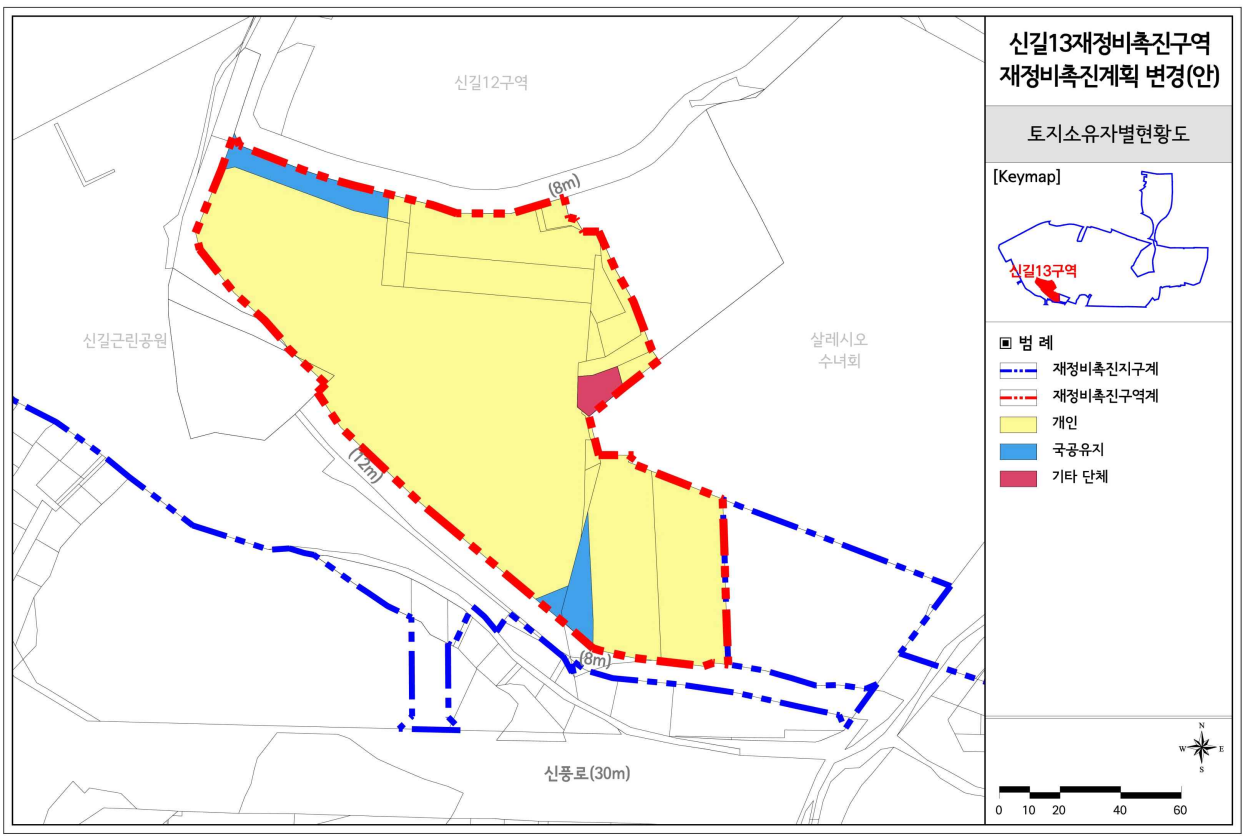
3) 토지 소유자별 현황

○ 대상지는 총 21개의 필지로 구성되며, 사유지가 17필지, 국·공유지가 3필지, 기타 단체가 1필지임

○ 대상지 내 국공유지 필지는 현황도로 및 현황 파출소 부지임

구 분	계	사유지	국·공유지	기타 단체	비 고
면 적(㎡)	15,120.0	14,285.2	720.8	114.0	-
구성비(%)	100.0	94.5	4.8	0.7	-
필지수(개)	21	17	3	1	-
구성비(%)	100.0	81.0	14.3	4.7	-

< 토지 소유자별 현황도 >



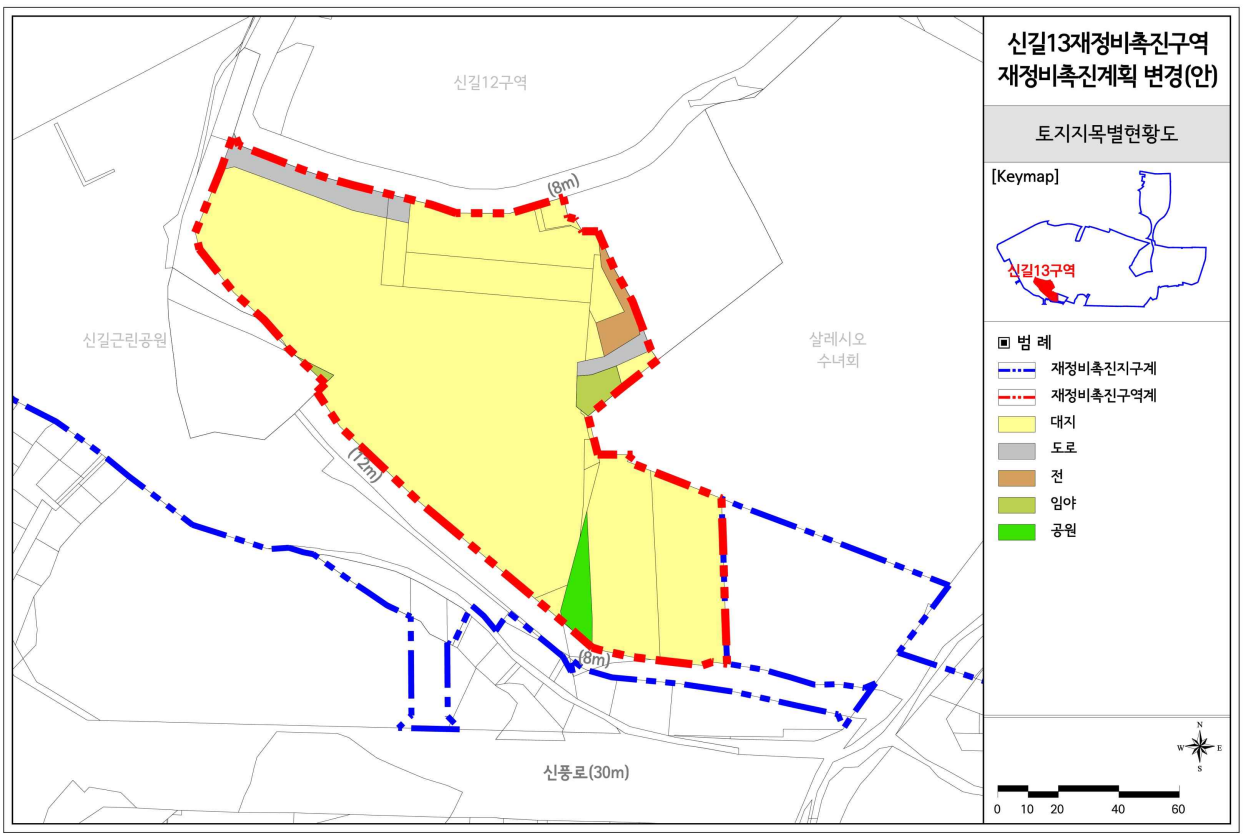
4) 토지 지목별 현황

○ 대상지는 지목상 대지, 도로, 전, 임야, 공원으로 구성되어 있음

○ 총 면적 15,120.0m² 중 대지는 13,859.4m²로 전체의 91.6%를 차지함

구 분	계	대지	도로	전	임야	공원	비 고
면 적(㎡)	15,120.0	13,859.4	618.6	259.0	133.0	250.0	-
구성비(%)	100.0	91.6	4.1	1.7	0.9	1.7	-
필지수(개)	21	14	3	1	2	1	-
구성비(%)	100.0	66.6	14.3	4.8	9.5	4.8	-

< 토지 지목별 현황도 >



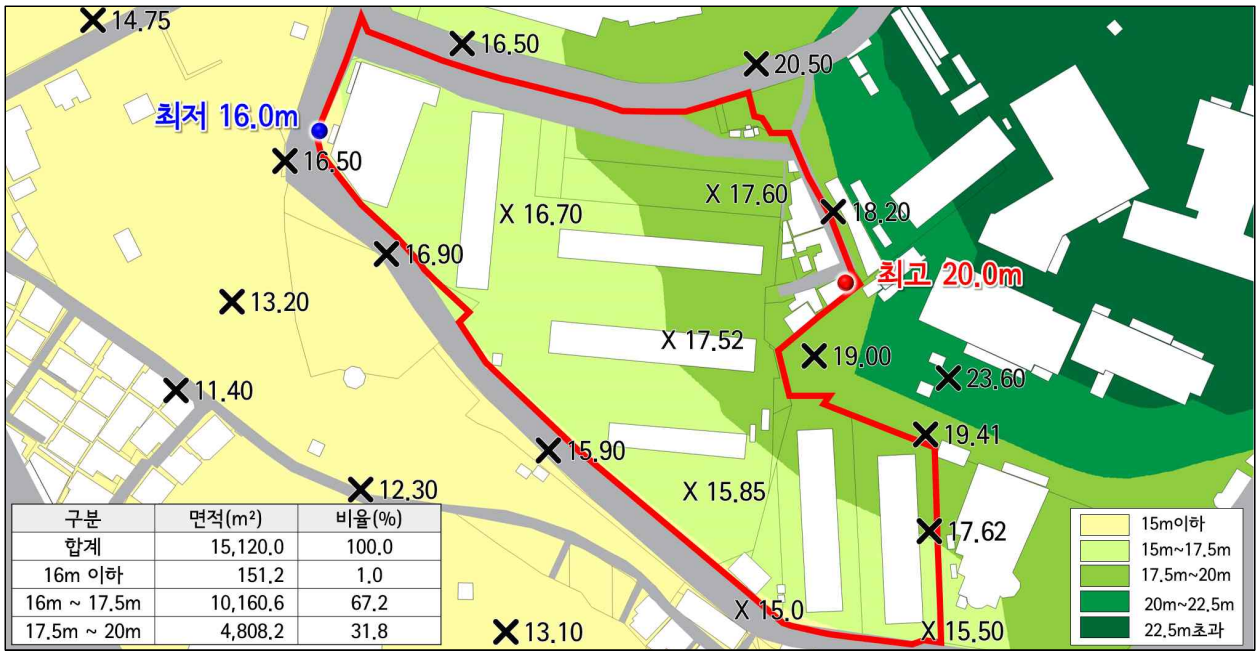
다. 지형현황

1) 지형분석

○ 대상지는 종전 아파트 및 빌라 단지로서 표고는 최저 16.0m, 최고 20.0m로 동측으로 일부 표고가 높으나 연접 도로와 아파트 및 빌라 구역 내부의 지형 높이는 완만하게 조성된 것으로 분석됨

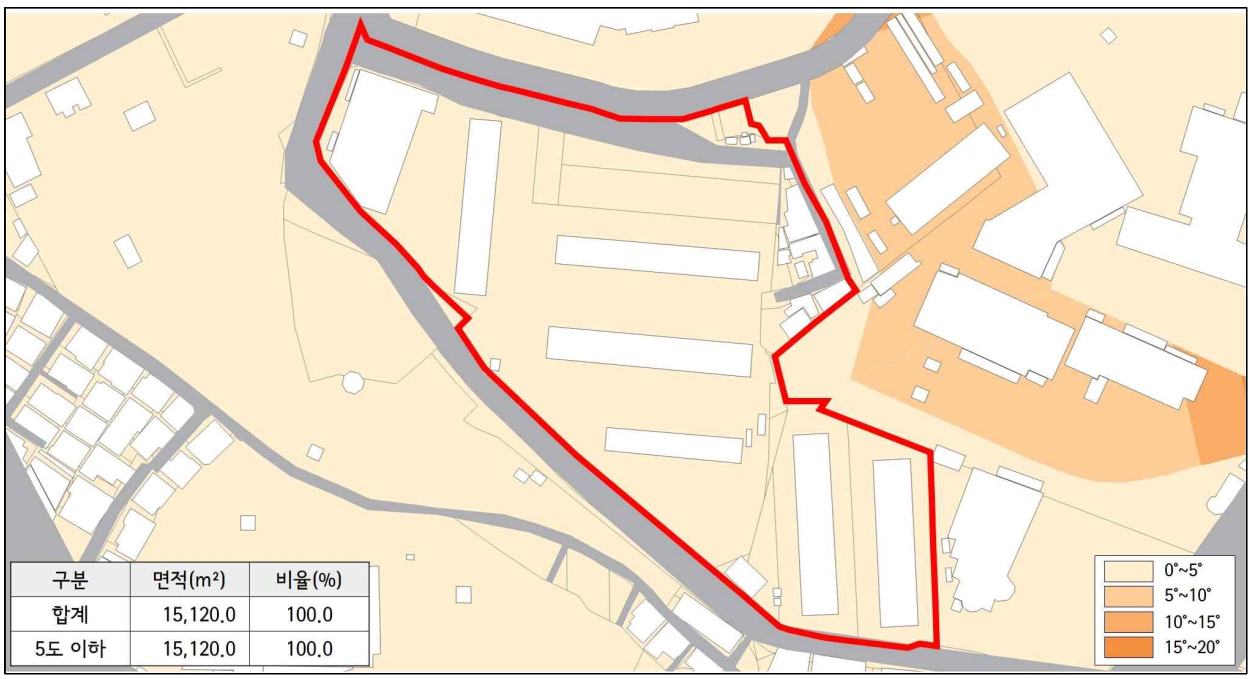
○ 대상지 내 전체 5도 미만의 평지인 것으로 분석됨

< 표고분석 >



구분	면적(m²)	비율(%)
합계	15,120.0	100.0
16m 이하	151.2	1.0
16m ~ 17.5m	10,160.6	67.2
17.5m ~ 20m	4,808.2	31.8

< 경사분석 >



구분	면적(m²)	비율(%)
합계	15,120.0	100.0
5도 이하	15,120.0	100.0

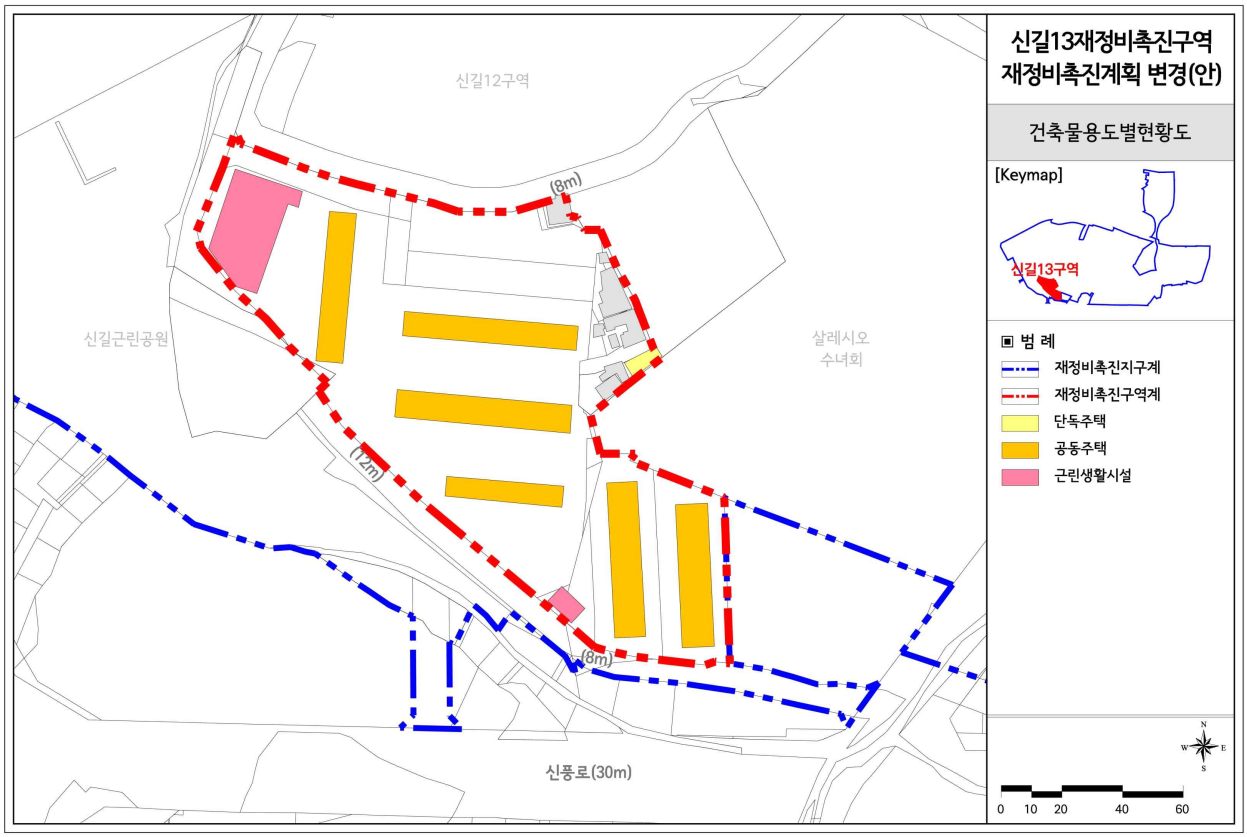
라. 건축물 현황

1) 건축물의 용도 현황

○ 대상지는 총 9개의 건축물로 구성되며, 단독주택 1개동, 공동주택 6개동, 근린생활시설 2개동으로 이루어짐

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	비 고
동 수(동)	9	1	6	2	-
구성비(%)	100.0	11.1	66.7	22.2	-

< 용도별 건축물 현황도 >

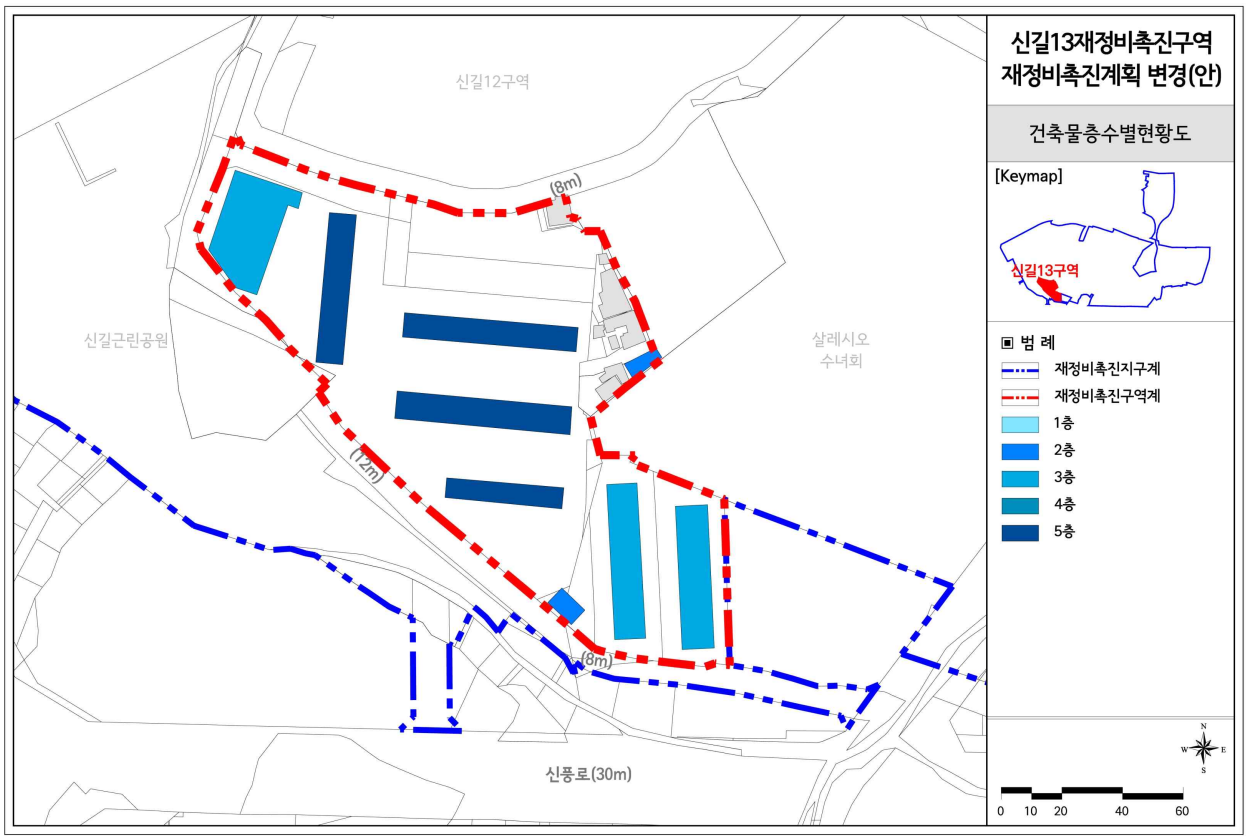


2) 건축물의 층수별 현황

○ 대상지 내 주 건축물인 연립주택 3층 이하, 신미아파트 5층 이하의 저층 주거지임

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	비 고
동 수(동)	9	-	2	3	0	4	-
구성비(%)	100.0	-	22.2	33.3	-	44.5	-

< 층수별 건축물 현황도 >

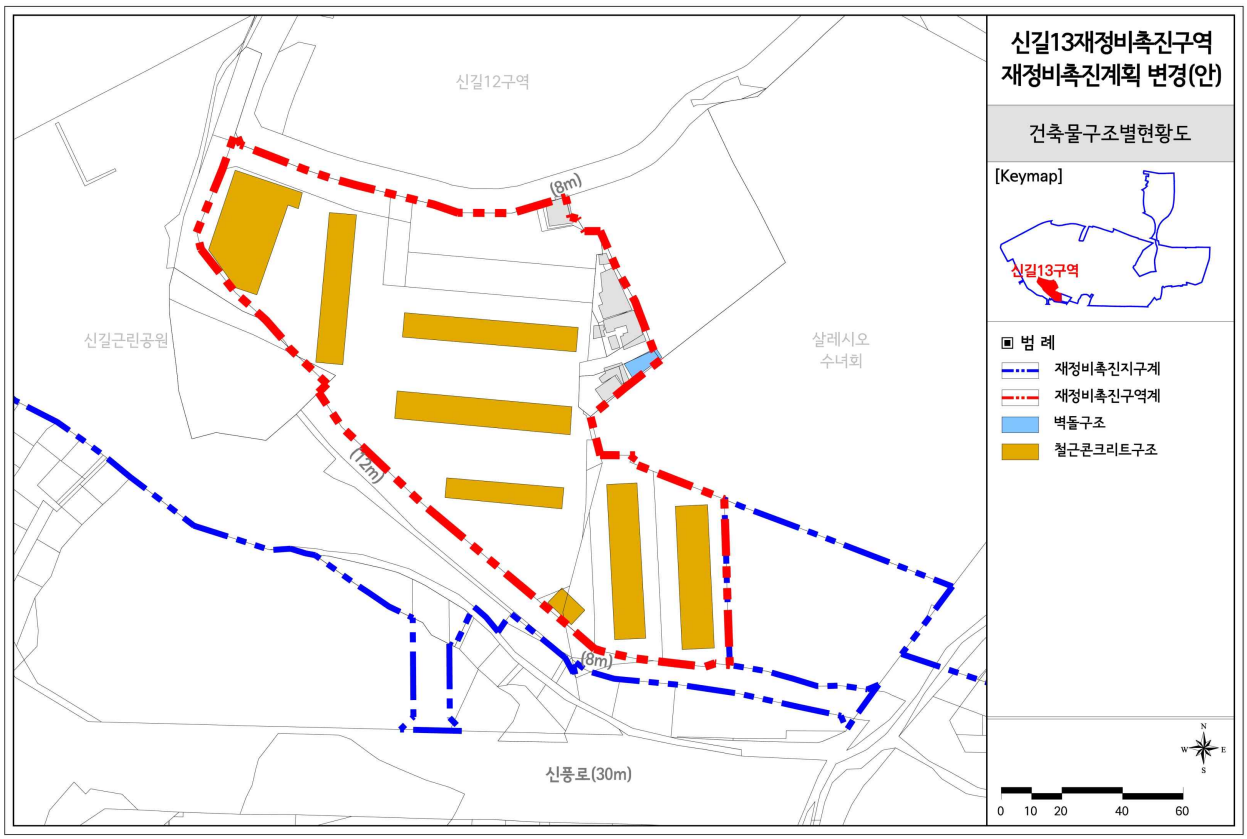


3) 건축물의 구조별 현황

○ 대상지 내 건축물은 공동주택으로 대부분 철근콘크리트구조 88.9%임

구 분	계	철근콘크리트구조	벽돌구조	비 고
동 수(동)	9	8	1	-
구성비(%)	100.0	88.9	11.1	-

< 구조별 건축물 현황도 >

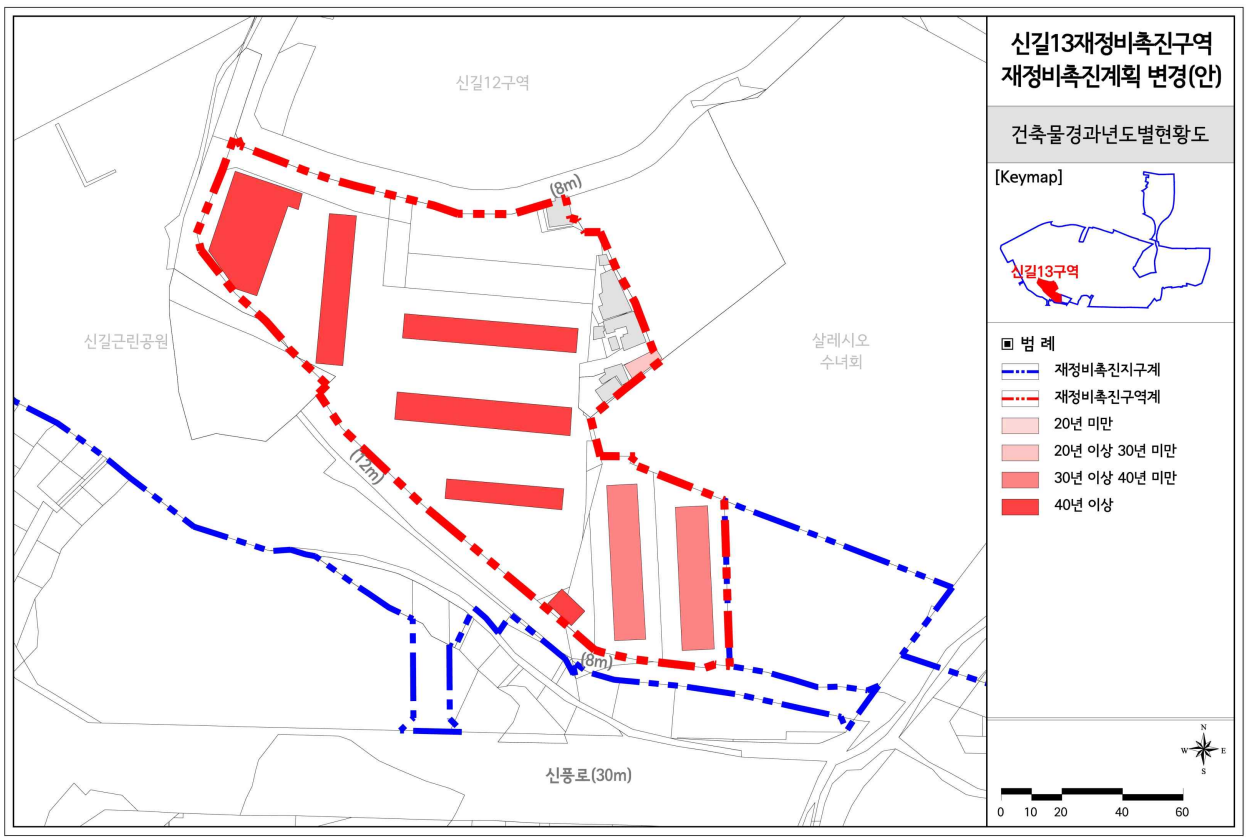


4) 건축물의 경과년수별 현황

○ 대상지 내 건축물은 현재 30년 이상된 건축물이 88.9%를 차지하고 있음

구 분	계	20년 미만	20년 이상 30년 미만	30년 이상 40년 미만	40년 이상	비 고
동 수(동)	9	0	1	2	6	-
구성비(%)	100.0	-	11.1	22.2	66.7	-

< 경과년수별 건축물 현황도 >



마. 교통현황

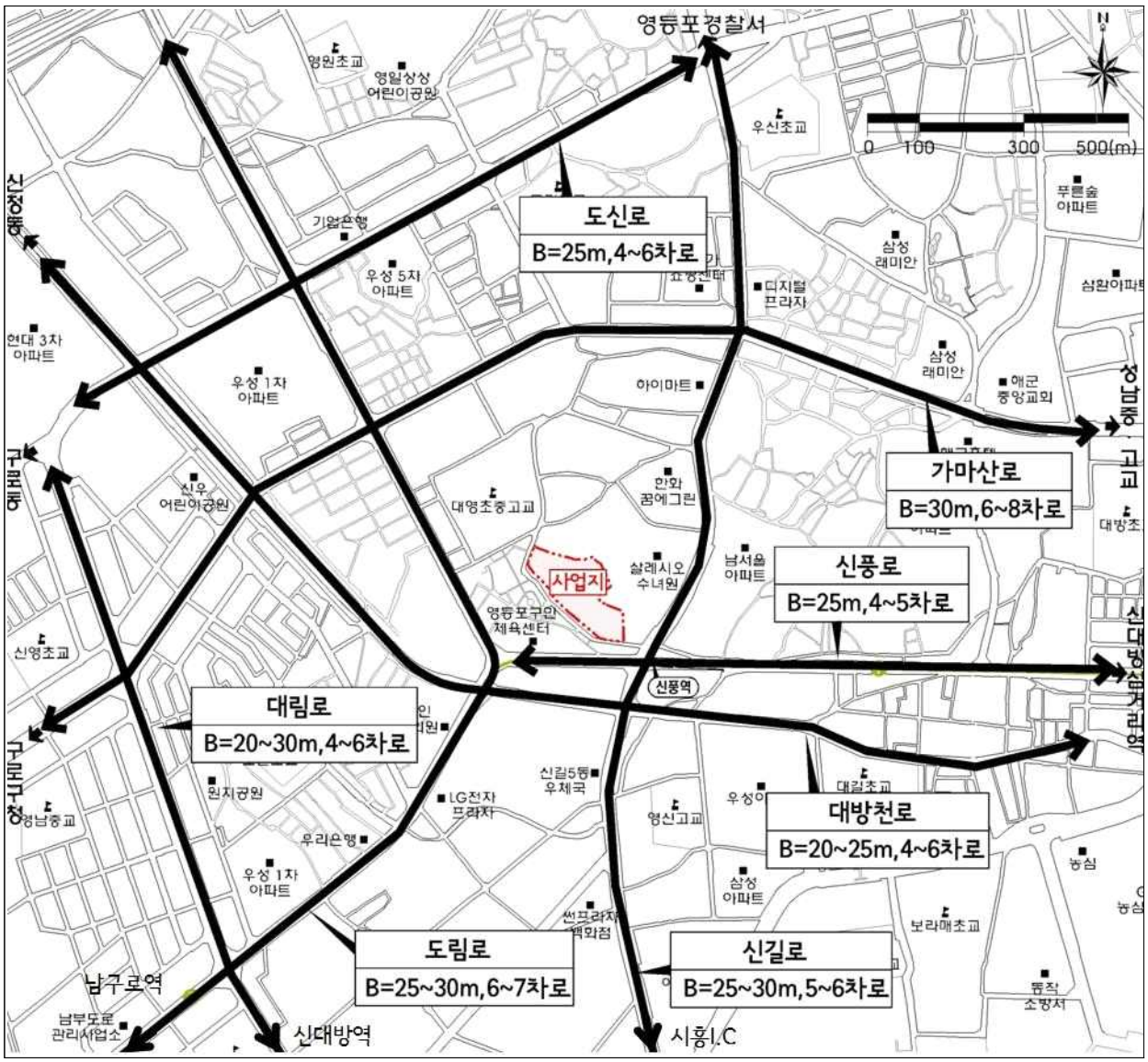
1) 주변 가로망 현황

○ 사업지 남측의 신풍로(B=25m, 4~5차로)가 동서축을 형성하고 있음

○ 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
도신로	25	4~6	가마산로	30	6~8
대림로	20~30	4~6	신풍로	25	4~5
도림로	25~30	6~7	대방천로	20~25	4~6
신길로	25~30	5~6	-		

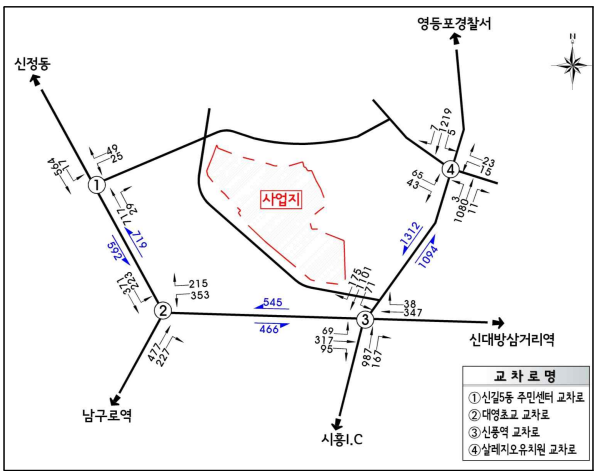
< 주변 가로망 현황도 >



2) 가로 및 교차로 교통량 현황

○ 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.56~16.55km/h로 서비스수준이 "E"로 분석됨

○ 교차로 서비스수준 분석결과, 교차로의 평균제어지체가 15.8 ~ 39.1sec/pcu로서 서비스수준 “B” ~ “C”로 분석되었음



< 주변가로 서비스수준 분석결과(2027년 08~09시) >

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로	→ ② 대영초교 교차로	0.16	592	16.30	E
② 대영초교 교차로	→ ① 신길5동 주민센터 교차로	0.16	719	16.55	E
② 대영초교 교차로	→ ③ 신풍역 교차로	0.25	466	14.56	E
③ 신풍역 교차로	→ ② 대영초교 교차로	0.25	545	15.19	E
③ 신풍역 교차로	→ ④ 살레시오 유치원 교차로	0.24	1,094	16.48	E
④ 살레지오 유치원 교차로	→ ③ 신풍역 교차로	0.24	1,312	15.10	E

< 교차로 서비스수준 분석결과(2027년 08~09시) >

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로	1,401	21.3	B
② 대영초교 교차로	1,866	33.1	C
③ 신풍역 교차로	3,367	39.1	C
④ 살레지오유치원 교차로	2,471	15.8	B

3) 교통 및 보행현황

○ 주변 구역 개발 완료에 따라 대상지 연접도로 외 대부분 도로 확폭을 통해 차선 분리 및 보도가 조성완료

○ 대영초·중·고 통학로에 위치하고 있으며, 7호선 신풍역에서 주변 아파트까지 이어주는 길목 초입에 위치함

< 보행 및 교통 현황 >



바. 종합현황분석

	현 안	개 선 방 안
토 지 이 용	• 지하철 7호선 신풍역과 인접하고 있으며 광역철도(신림선,신안산선) 개통 • 더블역세권 주변으로 개발사업이 활발하게 이루어지고 있음 • 대상지 내 공공청사(신길5 치안센터) 위치	• 교통이점에 따른 주거지 형성에 유리 • 신길근린공원과의 연계 도모 • 주민휴식공간 설치, 주민공동이용시설 확충 및 공공시설 위치 및 형태 변경을 통한 효율적인 토지이용계획
건축물	• 경과년도 30년 이상의 노후·불량 건축물이 전체의 88.9%(8/9개동)로서 건축물의 개선 시급 • 대상지 내 무허가건축물 존재(무허가건축물 등재 1건/6개동)	• 現기준에 맞는 편리한 주거공간계획 • 주변 지역을 고려한 적정한 입면적의 주거동 계획 • 단지 내·외부에서의 조망권과 개방감 확보
교 통 / 주 차	• 신풍역에서 보행로 초입에 위치하여 있으나, 보차혼용도로으로 폭원이 협소 • 대영초·중·고 통학로에 위치	• 차량과 보행자간 분리를 통해 보행자 통행의 안전성 확보 • 접근성 및 주변 현황과의 관계 등을 고려한 차량 진출입구 계획 • 주차장 지하화로 시설기준에 적합한 주차공간 확보
경 관 / 미 관	• 노후한 건물 외관 등 미관 불량	• 대상지뿐 아니라 주변 지역의 경관을 고려한 도시경관 유도
공 원 / 녹 지	• 대상지 내 휴식 공간의 부족	• 차량동선 및 주차장의 지하화로 단지 내 충분한 오픈스페이스 확보를 통해 친환경적 단지 조성

3 기본구상

1. 계획의 목표 및 방향

2. 계획지표 설정

1. 계획의 목표 및 방향

가. 계획의 목표

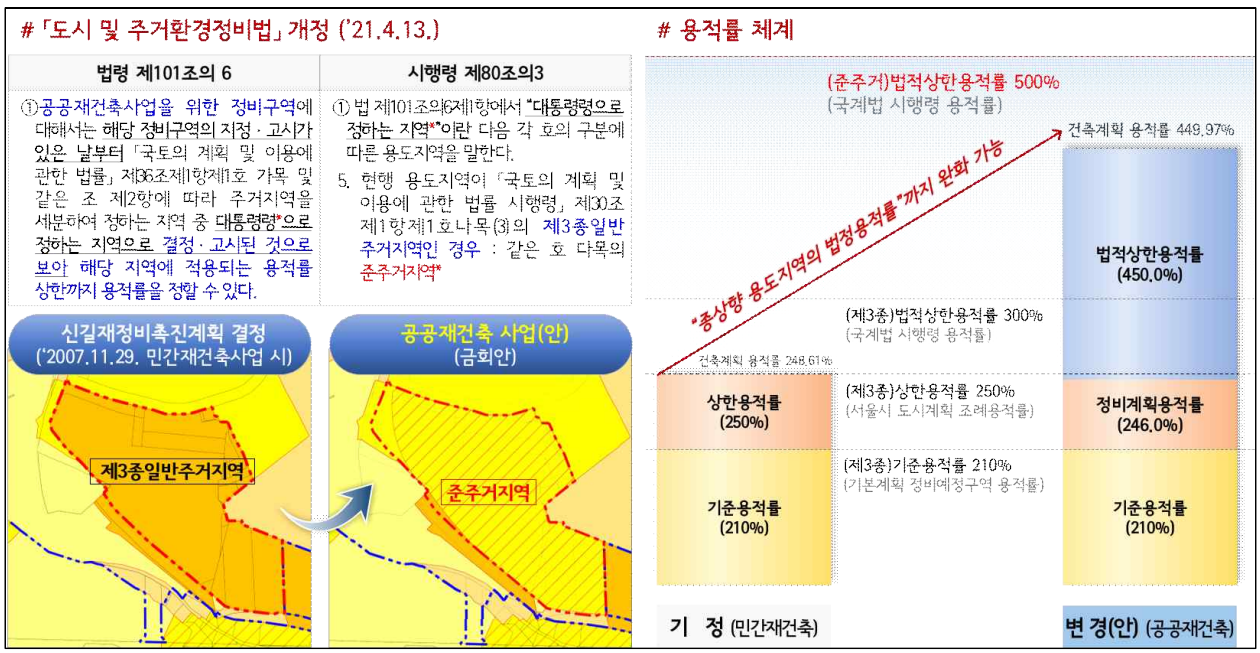
○ 신길재정비촉진지구 “마지막 계획구역”으로 주변지역 기능 연계 및 더블역세권 입지 강화



나. 계획의 방향

○ 주택공급 확대를 위한 밀도계획

- 공공재건축 사업을 통해 1단계 상향 준주거지역에 적용되는 용적률 상한(최대 500%) 이내 450% 적용



○ 효율적인 기반시설 계획

- 일부 재정비촉진구역 해제로 촉진지구 전체를 연결하는 공원 · 녹지체계 단절에 따라 녹지축 → 생활가로 기능 부여(근린생활시설 · 공공시설 복합화등) 및 열린공간 확보



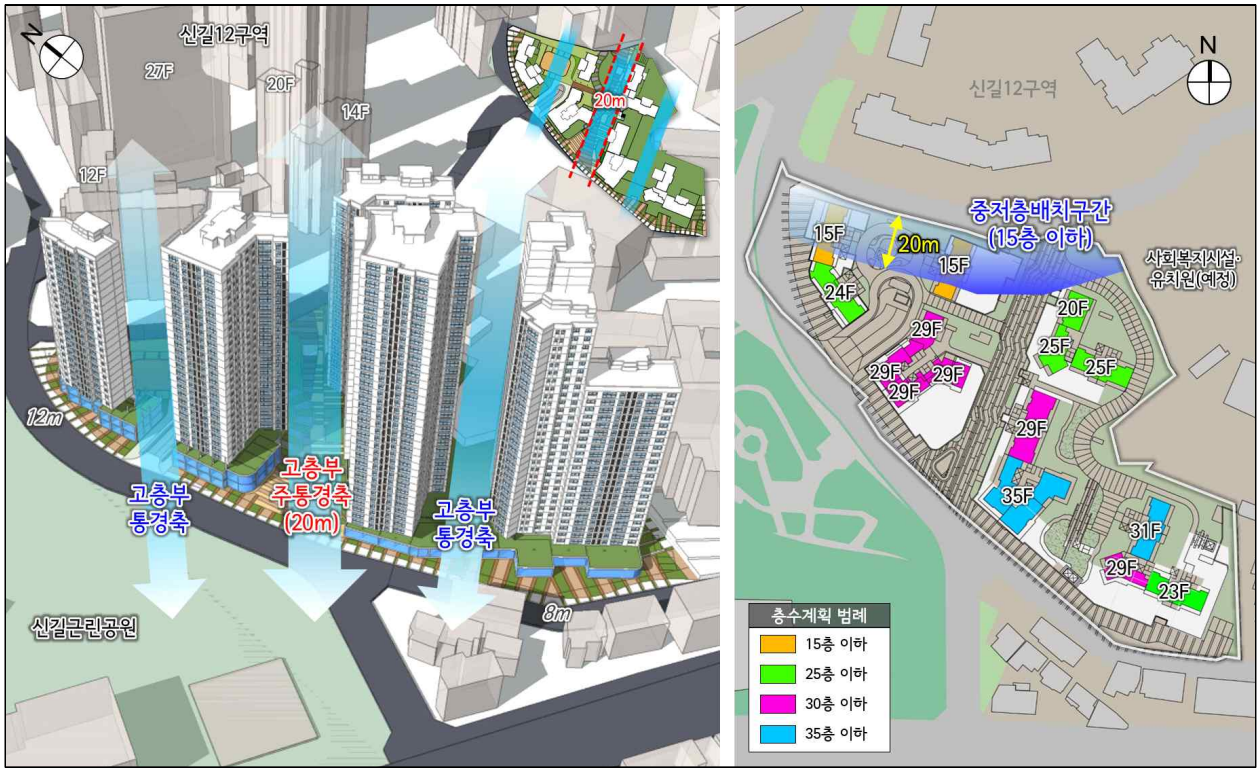
○ 생활가로 활성화

- 신길근린공원 연계 생활가로변으로 근린생활시설 배치
- 공공보행통로 계획을 통해 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모



○ 주변지역 고려한 건축계획

- 인접 아파트단지와 주요시설(신길근린공원 · 유치원)등 주변지역을 고려하여 통경축 확보 및 저층 배치구간 확보



2. 계획지표 설정

○ 관련 법령(조례) 및 상위계획 등에 따른 개발밀도 고려

- 공공재건축 사업을 통한 용도지역 상향(준주거지역)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률·도시계획 조례	(국계법) 500%이하 (조례) 400% 이하
서울시 도시·주거환경정비기본계획	정비예정구역 기준 210%
신길재정비촉진지구	기준 210%, 상한 250%

4 부문별계획

1. 토지이용계획
2. 도시계획시설 설치에 관한 계획
3. 가구 및 획지에 관한 계획
4. 건축물 등에 관한 계획
5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획
6. 세대수 및 주택 규모별 배분 계획
7. 소형주택 건설에 관한 계획
8. 교통처리계획
9. 도시경관계획
10. 환경생태계획
11. 정비사업 시행에 관한 계획

1. 토지이용계획

가. 기본방향

○ 주변 주거단지, 공원, 공공시설들의 위치를 고려한 토지이용계획 수립

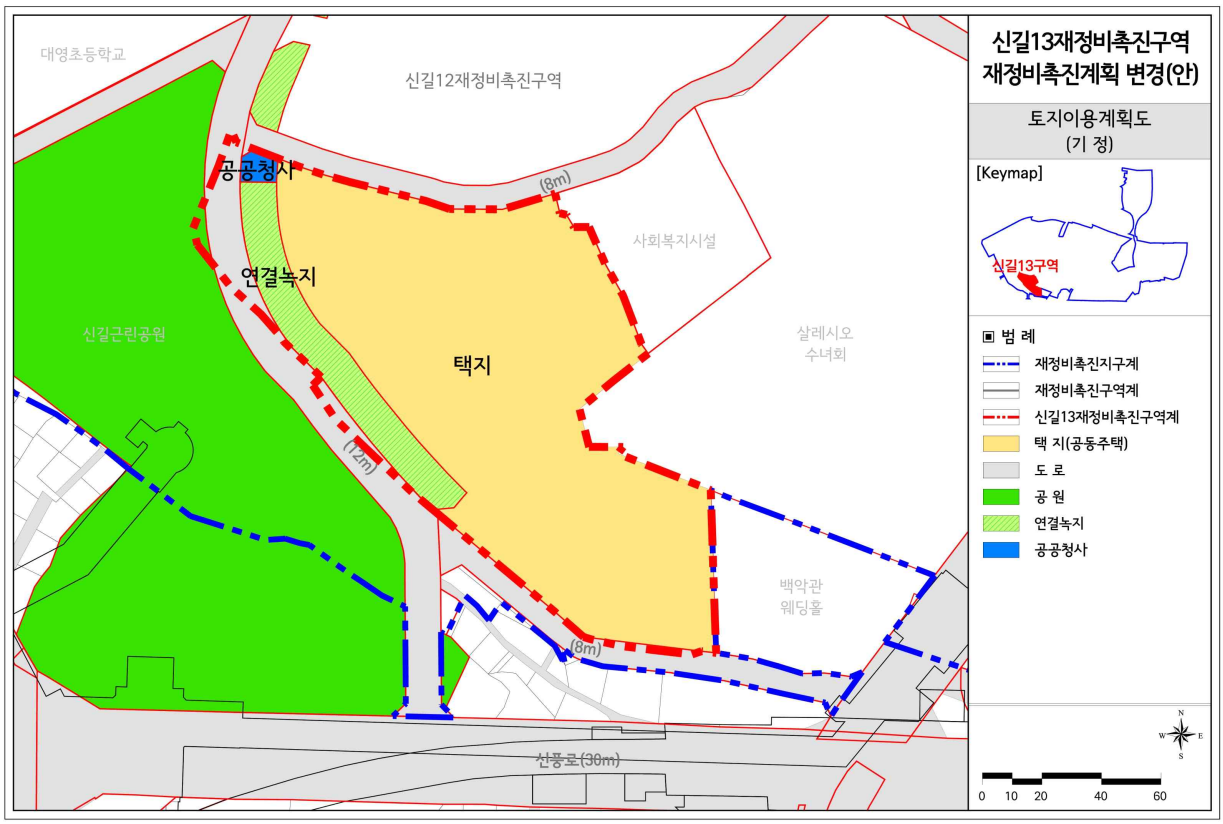
○ 연결녹지 폐지에 따른 대체 공공시설 확보(공공임대업무시설, 공영주차장, 공공기여 임대주택 24세대)

○ 공공청사(치안센터) 위치 이동 및 제공 형태 변경(토지 → 건축물 복합화)

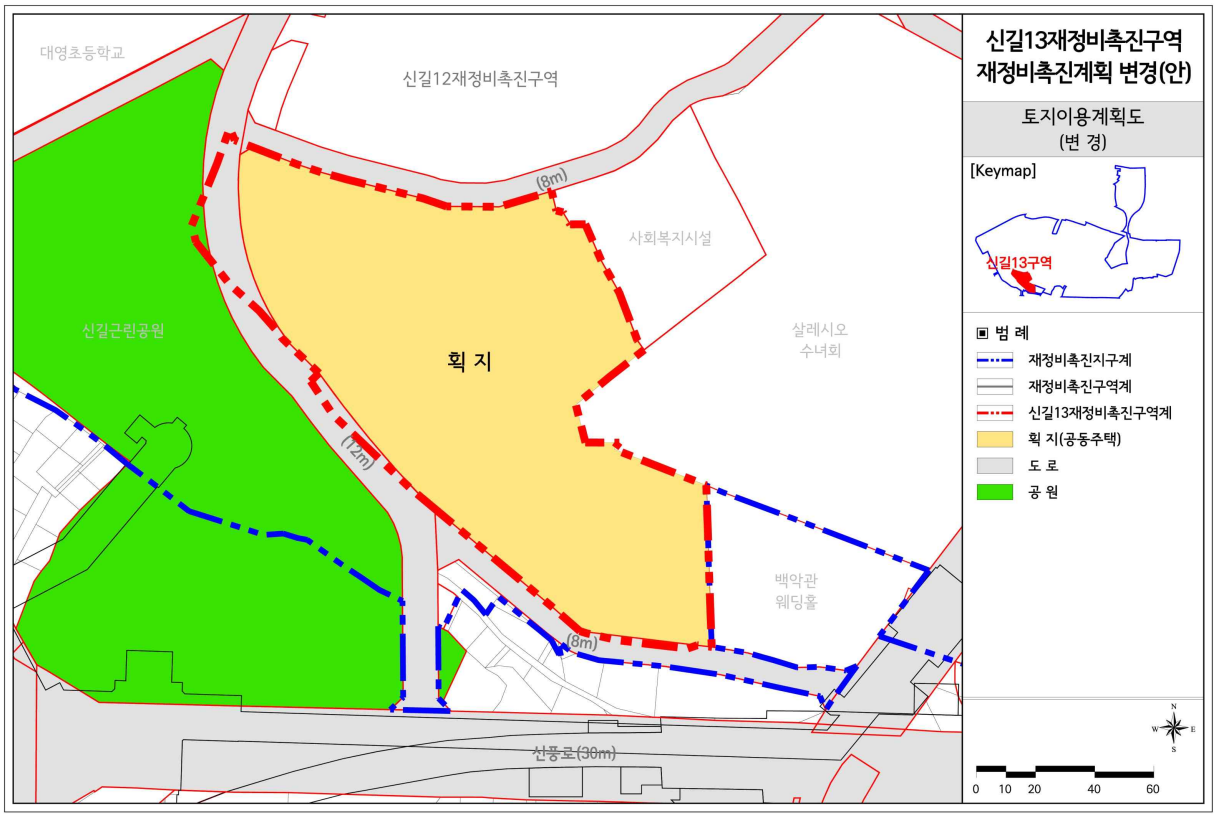
○ 남서측과 북측 사이에 공공보행통로를 통한 통학로·신풍역·신길근린공원 보행연계성 확보

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,120	-	15,120	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,451	감) 1,602	849	5.6	-
	도 로	792	-	792	5.2	기부채납
	공 원	57	-	57	0.4	
	녹 지	1,602	감) 1,602	-	-	
택 지 (획 지)	소 계	12,669	증) 1,602	14,271	94.4	-
	13-1	12,551	증) 1,720	14,271	94.4	공동주택
	13-2	118	감) 118	-	-	공공청사 (토지→복합화)

< 토지이용계획도(기정) >



< 토지이용계획도(변경) >



2. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

○ 효율성이 떨어지는 연결녹지 삭제

○ 접근성을 고려하여 공공청사 위치 이동 및 형태를 획지에서 건축물 복합화로 변경

나. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설 결정 조서

▌도로 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	71	12	집산 도로	471 (145)	신길동 426-3 (신길동 340-1)	신길동 336-2 (신길동 340-4)	일반 도로	-	서고105 (83.2.24)	-
기정	소로	2	8	8	집산 도로	155 (40)	신길동 424-3 (신길동253-259)	신길동 340-1 (신길동253-254)	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	-

※ 연장 및 위치 내( )는 신길13재정비촉진구역 내 수치임

▌주차장 (신설)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13 일대	-	증)800.0	800.0	-	입체적 결정

▷주차장① 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위치	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	주차장	신길동 340-13 일대	수평투영 면적(㎡)	-	증)800.0	800.0	-	건축물 복합과 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
				높이(층)	-	증)지하2층	지하2층		

▷주차장 결정(신설) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
주차장 (공영주차장)	• 공영주차장 신설 증) 800.0㎡	• 주변여건을 고려하여 대상지 내 지하주차장에 20면을 확보하고, 공공성 확보 및 지역주민들이 이용할 수 있도록 시설 결정하고자 함

2) 공간시설 결정 조서

▌공원 (변경없음)

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3 (신길동 425-31)	19,604.9 (57)	-	19,604.9 (57)	건고258 (82.7.12)	-촉진지구 내 : 12,245.1㎡ -촉진지구 외 : 7,359.8㎡

※ ( )는 신길13재정비촉진구역 내 면적임

▌녹지 (변경)

구분	도면번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	25	녹지	연결녹지	신길동 340-1 일대	1,602	감)1,602	-	서고445 (07.11.29)	-

▷녹지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
녹지 (연결녹지)	• 연결녹지 폐지 감) 1,602㎡	• 촉진지구 내 일부 촉진구역 해제로 인한 전체 녹지축의 네트워크가 해제됨에 따라 연결녹지 기능의 보행공간은 유지하되(건축한계선 계획) 공공성 확보를 위하여 대체 공공시설 계획(공공기여 공공주택)

- 이 하 여 백 -

3) 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

▌공공청사 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	4	공공청사	-	신길동 340-4일대	118.0	감)118.0	-	서고445 (07.11.29)	파출소
신설	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	-	증)420.0	420.0 (수평투영면적)	-	*입체적 결정 (치안센터)

*「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

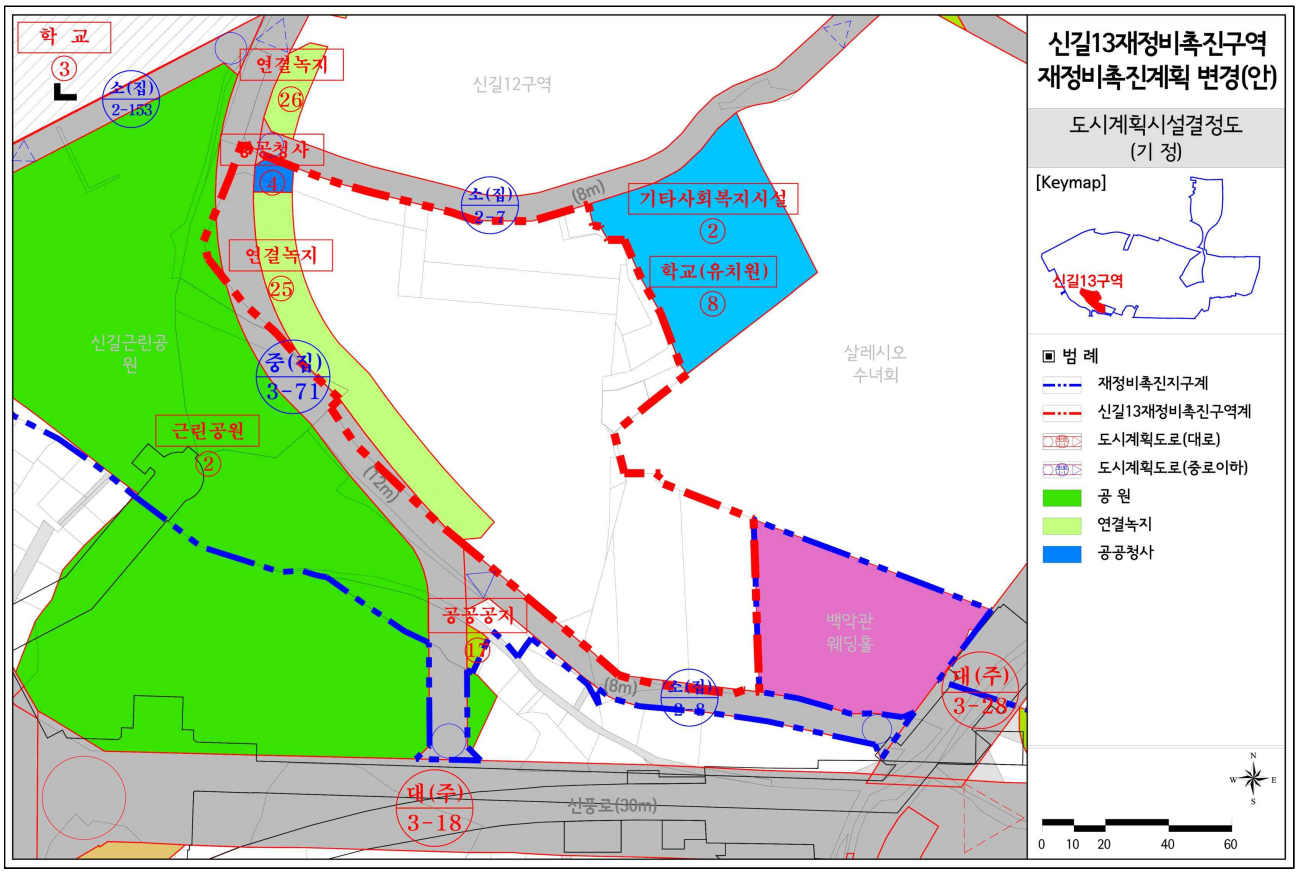
▷ 공공청사④ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	6	공공청사	신길동 253-259일대	연면적(㎡)	-	증)420.0	420.0	-	건축물 복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	-	지상1층	지상1층		

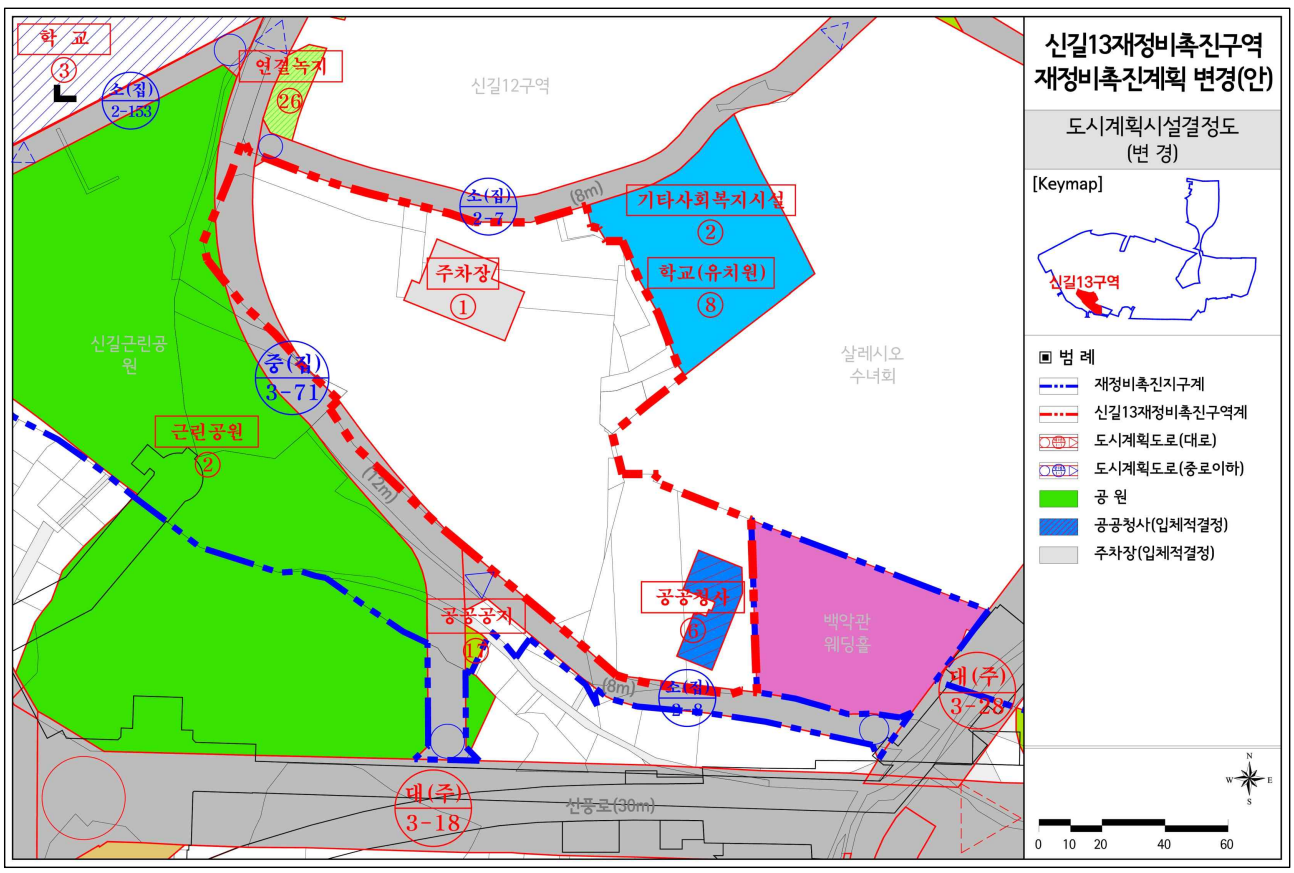
▷ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공청사	• 입체적 결정 : 토지→건축물 복합화	• 공공청사 주용도(치안센터)를 고려하여 현황 및 간선변에서의 진출입이 용이한 위치로 변경하였으며, • 협소한 토지면적에서 건축물 내 복합화(지상1층부)를 통해 치안센터와 청소년 경찰학교의 용도를 수용할 수 있도록 제공형태 변경함

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



3. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

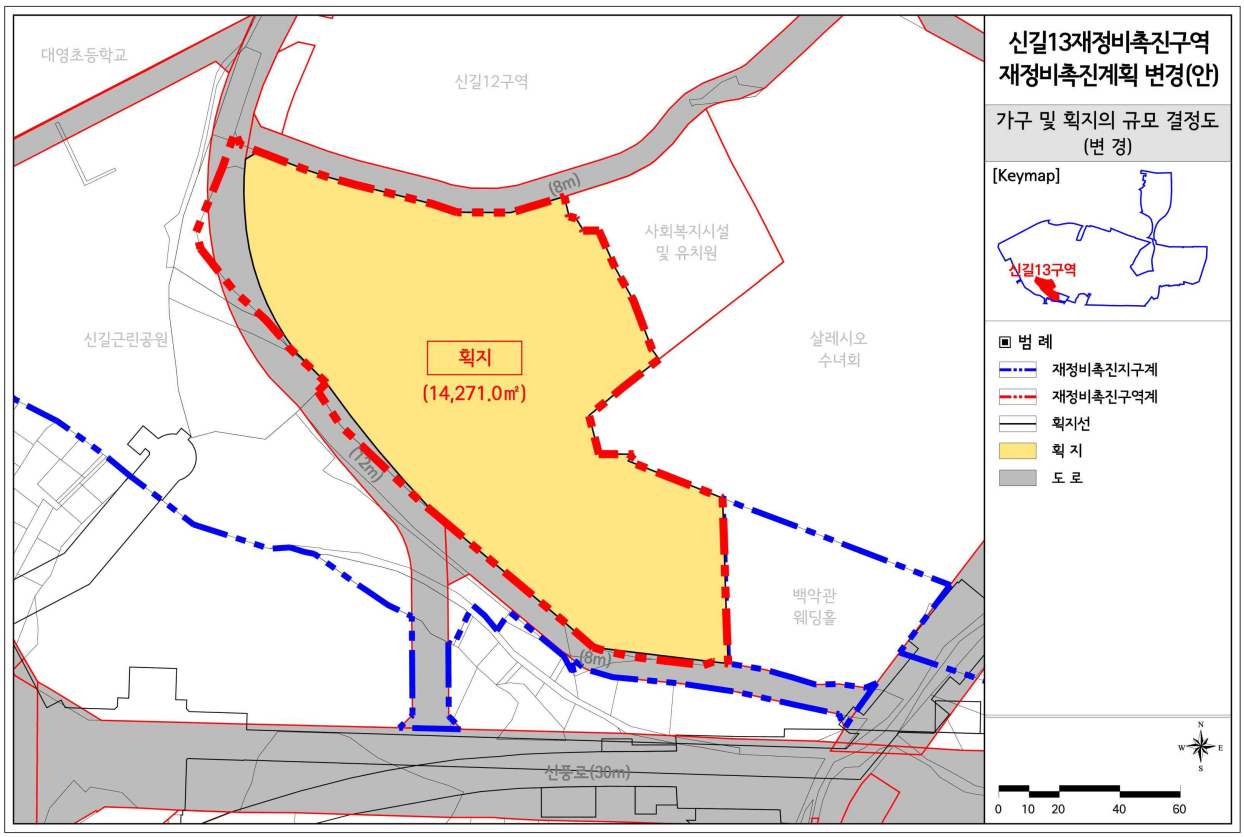
○ 도로를 제외한 면적을 공동주택단지로 계획

○ 토지이용 효율화를 위한 공동주택 및 근린생활시설 복합화

나. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구번호	획지		비 고
		위치	면적	
합계		-	14,271.0	-
1	-	신길동 340-1번지 일대	14,271.0	공동주택 및 부대복리시설, 공공청사 등

< 가구 및 획지계획도 >



4. 건축물 등에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「2025 서울시 도시 주거환경정비기본계획」과 부합하는 건축시설계획 수립

○ 관련법령에 따른 건축규모 및 밀도계획 수립

○ 주변지역과의 네트워크를 고려한 보행동선변 커뮤니티시설 계획 수립

○ 지역주민의 편의를 위한 휴게공간, 주민공동시설 등 계획

나. 건축물 용도계획

○ 주변의 토지이용 및 기반시설 등을 고려한 계획적인 주거공간 조성

[건축물 용도에 관한 계획]

구 분	획지번호	용도	비 고
허용용도	1	공동주택 및 부대복리시설, 공공청사 등	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「건축법」 시행령 별표1 업무시설 중 공공업무시설 • 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

○ 주변개발여건 및 개발시설 용량을 감안한 적정한 개발밀도 수립

○ 해당 용도지역 내 법정 밀도 적용을 원칙으로 하되, 충분한 오픈스페이스와 녹지공간의 확보를 위한 적정밀도 계획 및 주변지역을 고려한 높이계획

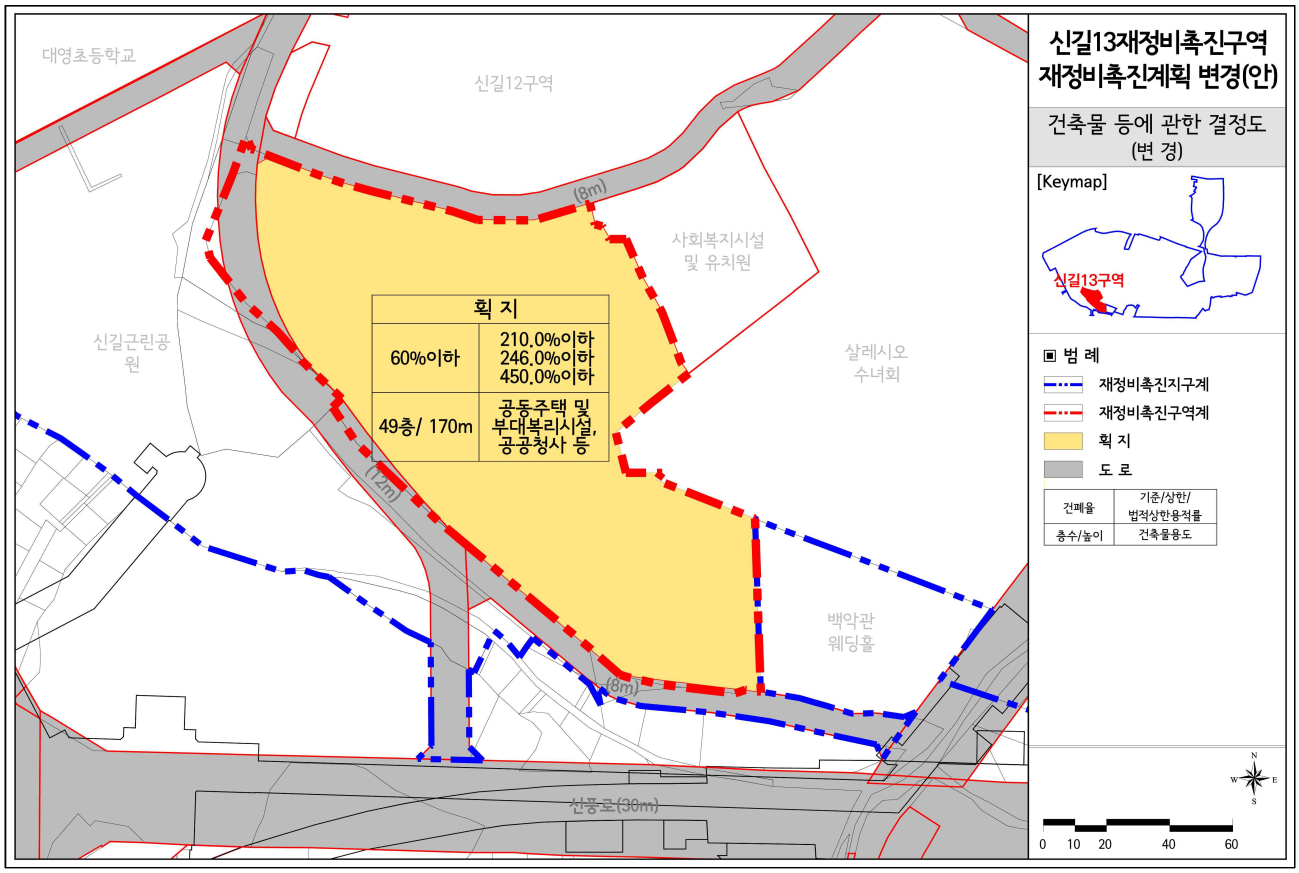
- 공공재건축 사업을 통한 제3종일반주거지역 → 준주거지역 용도지역 상향

[건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획]

구 분	계획내용	비 고
건폐율	60% 이하	법정 60% 이하 (준주거지역)
용적률	정비계획 용적률 246.0% 이하	법정 250% 이하 (제3종일반주거지역)
	법정상한 용적률 450.0%	법정 500% 이하 (준주거지역)

※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 및 관련법령 준수

< 건축물등에 관한 결정도 >



- 이 하 여 백 -

1) 용적률 계획(산정내용)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 공공시설등</td><td rowspan="2">새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지 되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(부속토지포함)</td><td>건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>15,120.0</td><td>14,271.0</td><td>2,688.7</td><td>1,824.2</td><td>864.5</td><td>56.0</td><td>359.6</td></tr>
<tr><td>공공시설등
제공 면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
= 2,688.7㎡ - 56.0㎡ - 359.6㎡ = 2,273.1㎡ (15.0%)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
토지 면적
(부속토지포함)</td><td colspan="7">• 토지 : 도로 792.0㎡ / 공원 57.0㎡
• 건축물 기부채납(공공청사) 부속토지 : 113.7㎡
• 건축물 기부채납(공공임대업무시설) 부속토지 : 227.3㎡
• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 116.5㎡
• 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 부속토지 : 517.7㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설등
건축물 면적
(환산부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공공청사) 환산부지 면적 : 135.7㎡ (※공급연면적 420.0㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주1)]
= 420.0㎡ × 2,853,636원/㎡ = 1,198,527,120원
: ㉯ = 공시지가[주3)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡
• 건축물 기부채납(공공임대업무시설) 환산부지 면적 : 271.5㎡ (※공급연면적 840.0㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주1)]
= 840.0㎡ × 2,853,636원/㎡ = 2,397,054,545원
: ㉯ = 공시지가[주3)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡
• 건축물 기부채납(공영주차장) 환산부지 면적 : 76.9㎡ (※공급연면적 800.0㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주2)]
= 800.0㎡ × 848,181원/㎡ = 678,545,455원
: ㉯ = 공시지가[주3)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>공공시설등
건축물 면적
(환산부지)</td><td>• 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 환산부지 면적 : 380.4㎡ (※공급연면적 2,496.67㎡)
- ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적* × 설치비용 기준[주3)]
= (전용59㎡ 13세대) 1,621.96㎡ × 943,182원/㎡ = 1,529,804,509원
= (전용84㎡ 11세대) 1,939.08㎡ × 942,545원/㎡ = 1,827,669,995원
: ㉯ = 공시지가[주4)] × 2
= 4,414,480 × 2 = 8,828,960원/㎡
*설치비용 산정 건축연면적 = 계약연면적
주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)
: 3,139,000원/㎡ (공공업무사무소 연면적 500㎡미만)의 부가세 제외 후 산정
주2) 2023년 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비(국토부고시 제2023-109호)
: 933,000원/㎡ (지하층 건축비)의 부가세 제외 후 산정
주3) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호)의 부가세 제외 후 산정
: (전용59㎡) 1,037,500원/㎡, (전용84㎡) 1,036,800원/㎡
주4) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2021.01 기준) (대상지 내 평균공시지가)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 210% (2010 도시ㆍ주거환경정비기본계획 및 신길재정비촉진계획 기준용적률)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td>• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화
※「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(도시계획국, '2021.11.)」적용</td></tr>
<tr><td>• 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치[주5)]×α(토지)+0.7×α(건축물))
= 210% × (1+1.3×0.9159×0.1059 + 0.7×0.0650) = 246.05%
⇒ 정비계획 용적률 = 246.0%이하
<table>
<tr><td>α
(토지)</td><td>α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적[주6)]/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 1,408.6㎡ / 13,295.8㎡ = 0.1059</td></tr>
<tr><td>α
(건축물)</td><td>α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 864.5㎡ / 13,295.8㎡ = 0.0650</td></tr>
</table>
주5) 가중치 = 192% / 210% = 0.9159
(사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률)
주6) 공공시설등 부지(토지*) 제공면적 = '기부채납 토지' 및 '건축물 기부채납 부속토지' 포함</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률
(촉진계획상한용적률)</td><td>• 450.0%이하</td></tr>
</table>

※ 용적률 완화를 위한 공공시설(공공임대업무시설 및 공영주차장)은 서울시 및 영등포구청 간 기부채납 합의서(관리청 지정등) 작성 하고 결정고시 예정임

2) 높이계획

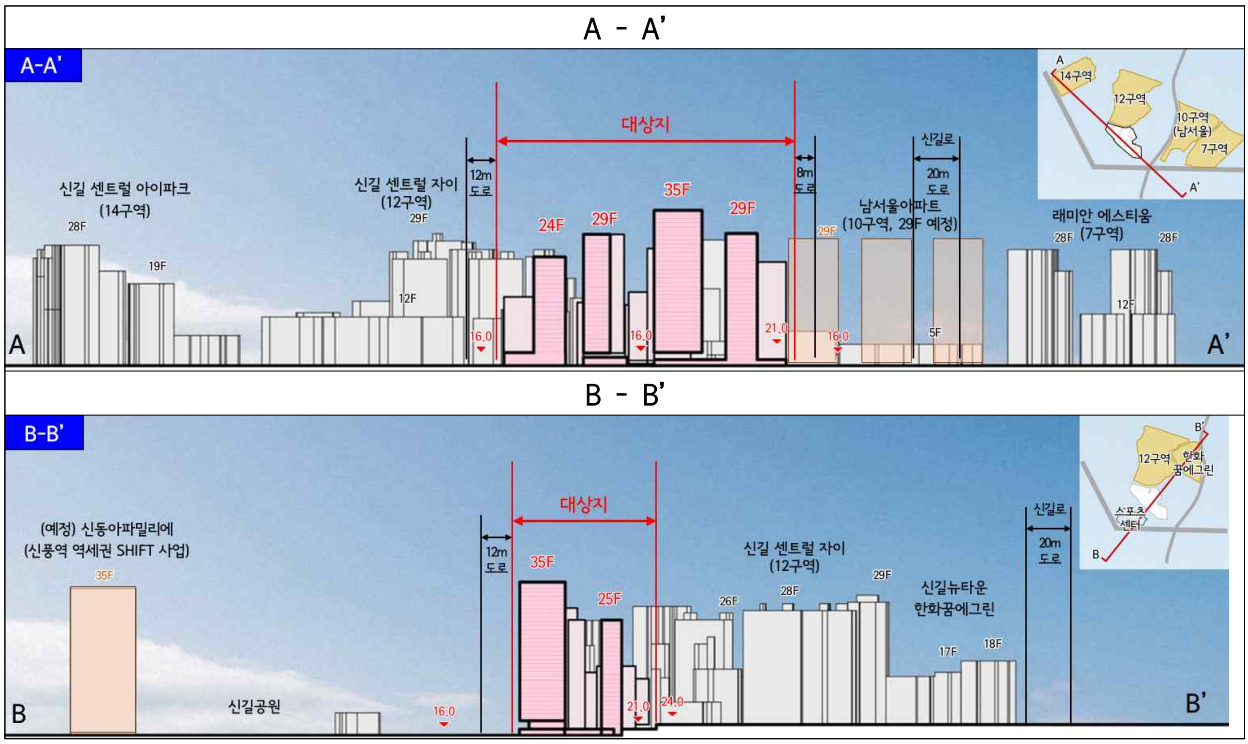
○ 주변지역 현황과 스카이라인을 고려하여 최고 층수 35층 이하로 계획

○ 신길 근린공원 및 주변 주거지의 입지 위치를 고려하여 단지 내 층수 계획 수립

< 주변지역 높이현황 >



< 높이계획 >



라. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 계획

1) 건축물의 건축한계선에 관한 계획

○ 신길근린공원 연계 생활가로변의 쾌적한 보행환경을 위하여 남서측 5m 보도형 건축한계선 지정

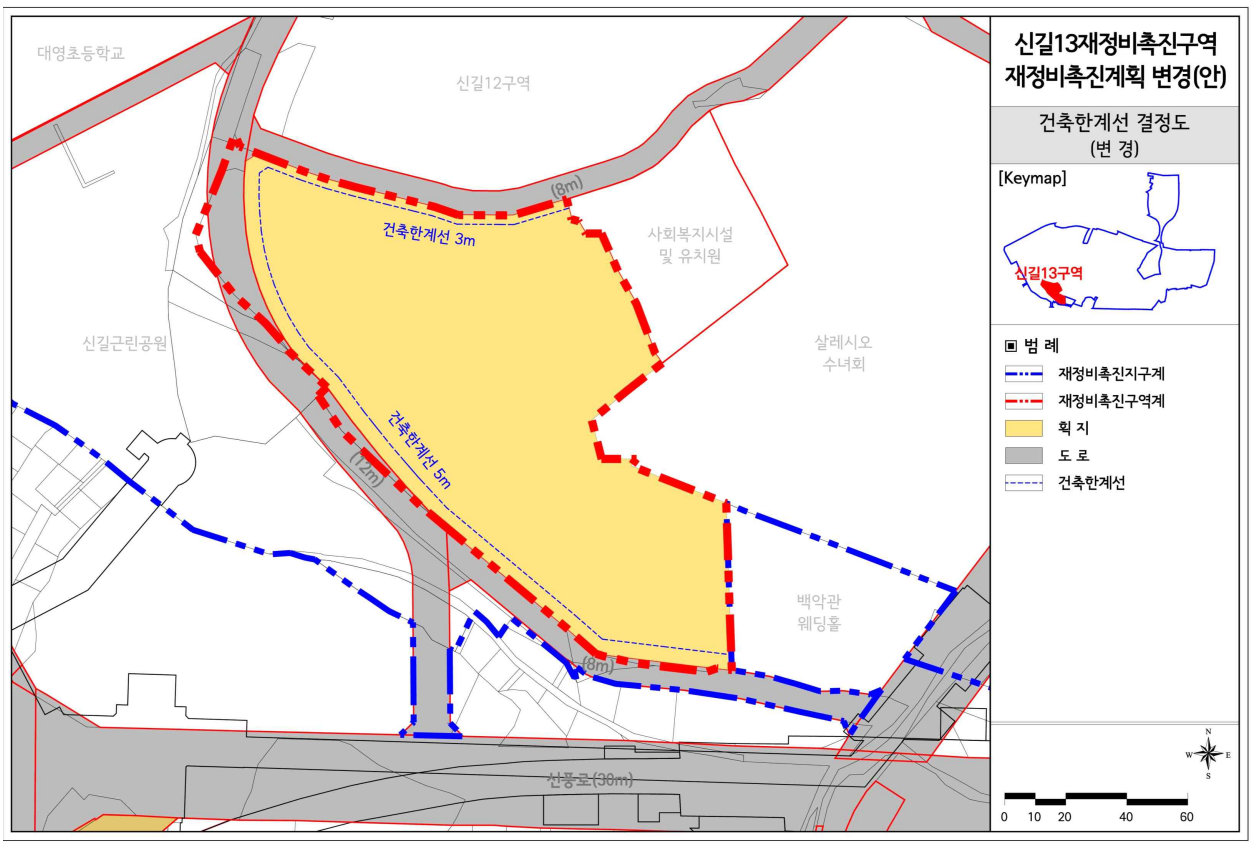
○ 통학로 및 주변지역 연계를 위한 보행공간 확보를 위해 북측 3m 보도형 건축한계선 지정

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• (남서측) 대지경계로부터 5m 건축한계선 지정 • (북측) 대지경계로부터 3m 건축한계선 지정	※도면참조

2) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공동이용시설	공공보행통로변	• 획지 중앙부 남측에서 북측을 연결하는 공공보행통로변 주요시설 보행연계 및 활성화를 위한 공동이용시설 배치
근린생활시설	남서측 도로변(8~12m)	• 생활가로변 근린생활시설 배치를 통한 가로활성화 도모

< 건축물의 건축한계선 결정도 >



5. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

○ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」에 따른 적정 규모 이상의 주민공동시설 계획

○ 공공보행통로 중심으로 공동이용시설을 설치하여 접근성 향상

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관리사무소		영등포구 신길동 340-1번지일대	120	감) 15	105	지상
주민공동시설	주민공동시설		250	증) 375	625	지하
	지역문화센터		-	증) 95	95	지하
	지역공동체 지원센터		-	증) 105	105	지하
	작은도서관		80	증) 80	160	지하
	보육시설(어린이집)		150	증) 255	405	지상
	실내형 어린이놀이터		-	증) 217	217	지하
	다함께돌봄센터		-	증) 70	70	지상
	경로당		150	증) 80	230	지상
	주민운동시설		-	증) 252	252	지하
	어린이놀이터(옥외)		-	증) 610	610	지상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

< 공동이용시설 계획도 >



6. 세대수 및 주택규모별 배분 계획

도시 및 주거환경정비법

법 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율)
①정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.
1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 "국민주택규모 주택"이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

동법 시행령 제9조(주택의 규모 및 건설비율)
①법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다.
3. **재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하**

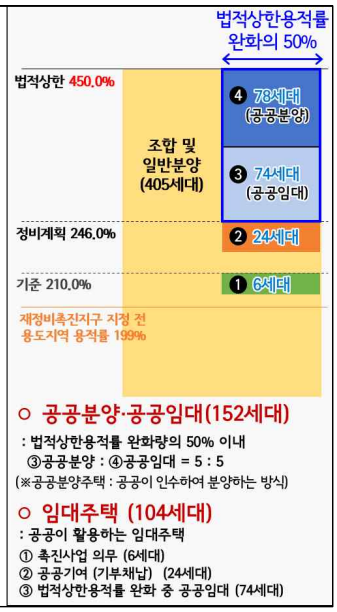
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2021-952호)

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)
①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택**으로 건설하여야 한다.

⇓

구 분		세대수	구성비(%)	비 고
계		587	100.0	-
주택규모	60㎡이하	251	**42.8**	공공주택 138세대 포함
	60 ~ 85㎡이하	303	**51.6**	공공주택 44세대 포함
	85㎡초과	33	5.6	-

구 분		총 세대수	분양주택		임대주택			
			일반분양 (조합원등)	④ 공공분양(1/2)	소계	① 촉진사업 의무	② 공공기여	③ 공공임대(1/2)
소 계		587	405	78	104	6	24	74
전용59㎡		251	113	67	71	6	13	52
전용84㎡		303	259	11	33	-	11	22
전용110㎡		33	33	-	-	-	-	-
공급 및 인수 방법	토지			부속토지 공급가격 책정 (서울시 인수) (※감정평가액의 50%)		부속토지 기부채납 (시행자→서울시)	부속토지 기부채납 (시행자→서울시)	부속토지 기부채납 (시행자→서울시)
	건축물			건축물 공급가격 책정 (서울시 인수) (※분양가상한제 적용주택 기본형 건축비 + 가산비용)		건축물 공급가격 책정 (서울시 인수) (※국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비)	건축물 기부채납 (서울시 인수) (※국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비)	건축물 공급가격 책정 (서울시 인수) (※국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비)



7. 공공주택(임대주택) 건설에 관한 계획

가. 재정비촉진사업에 따른 의무 공공주택 (개발이익 환수)

도시재정비 촉진을 위한 특별법

법 제31조(임대주택의 건설)

①사업시행자는 세입자의 **주거안정과 개발이익의 조정을 위하여** 해당 **재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급**하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

동법 시행령 제34조(임대주택의 건설비율등)

①법 제31조제1항 전단에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **재건축사업**의 경우: 해당 사업으로 증가되는 **용적률의 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위**에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례

제20조(임대주택의 건설비율등)

④ 영 제34조제1항제3호에서 "시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율"이란 **30퍼센트**를 말한다.

⇓

구 분		주 요 내 용
촉진지구 지정 전 용적률		• 199% -제2종, 제2종(7층), 제1종일반주거지역 가중평균
촉진계획	기준용적률	• 210%
	정비계획 용적률	• 246.0% (기반시설등 제공을 통한 용적률 완화 36.0%)
촉진사업 의무	용적률 증가분	• (정비계획 용적률) 246.0% - (기반시설등 완화 용적률) 36.0% - (촉진지구 지정 전 용적률) 199% = 11%
	증가된 용적률의 30%	• 11.0% × 0.3 = 3.30% : 14,271.0m² × 3.30% = 470.94m²
	법정 기준면적	• 470.94m² 이상
계획 세대		• 6세대(공급 연면적 531.78m²) ⇒ **의무면적 470.94m² < 계획면적 531.78m²**

구분	전용면적	공급면적	계획면적
6세대	소계		531.78㎡
6세대	59.98m²	88.63m²	88.63m²

나. 공공기여에 따른 공공주택

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의2 및 동법 시행령 제46조

제52조의2(공공시설등의 설치비용)

①제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설(이하 이 조에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설
2. 기반시설
3. **「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택** 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화 적용)

①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(이하 이 조 및 제46조의2에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 [지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다] 에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·**용적률** 및 높이제한을 **완화**하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용	공급	
신규	획지	14,271.0	-	24세대	소계		2,496.67㎡
				13세대	59.98㎡	88.63㎡	1,152.20㎡
				11세대	84.98㎡	122.22㎡	1,344.47㎡

○ 공공기여 임대주택의 기여면적은 4. 건축물 등에 관한 계획 다-1)용적률 계획(산정내용) 참고

다. 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 ('21. 04. 13. 도정법, 국민주택규모 주택)

도시 및 주거환경정비법
제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택건설비율 등) ②공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 **재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함**한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 **완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하**로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 **비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급**하여야 한다.
서울시 도시 및 주거환경정비조례
제30조(국민주택규모 주택 건설비율등) ④법 제101조의6 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6 제1항에 따라 **완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50**을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획 용적률</td><td>• 246.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td>• 450.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공분양 및 공공임대 의무기준</td><td>용적률 증가분</td><td>• 450.0% - 246.0% = 204.0%</td></tr>
<tr><td>의무용적률
(증가된 용적률의 50%)</td><td>• 204.0% × 0.5 = 102.0%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td>• 102.0% × 14,271.0㎡ = 14,556.42㎡이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공분양 및 공공임대
확보계획</td><td>• 152세대 (14,580.44㎡)
⇒ 의무면적 14,556.42㎡ < 확보면적 14,580.44㎡
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>제공면적</th></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">152세대</td><td>14,580.44㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공분양</td><td>계</td><td colspan="2">78세대</td><td>7,282.71㎡</td></tr>
<tr><td>67세대</td><td>59.98㎡</td><td>88.63㎡</td><td>5,938.24㎡</td></tr>
<tr><td>11세대</td><td>84.98㎡</td><td>122.22㎡</td><td>1,344.47㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대</td><td>계</td><td colspan="2">74세대</td><td>7,297.73㎡</td></tr>
<tr><td>52세대</td><td>59.98㎡</td><td>88.63㎡</td><td>4,603.79㎡</td></tr>
<tr><td>22세대</td><td>84.98㎡</td><td>122.22㎡</td><td>2,688.94㎡</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공분양 및 공공임대
제공 방법</td><td>• 의무용적률(102.0%) 중 50% 이상 공공임대 확보
• 공공임대 51.0%, 연면적 7,278.21㎡이상
-공공분양 : 78세대 (용적률 51.03%, 7,282.71㎡)
-공공임대 : 74세대 (용적률 51.14%, 7,297.73㎡)</td></tr>
</table>

8. 교통처리계획

가. 기본방향

○ 대상지 서남측 도로(12m, 신길로23길변)에서 주출입구를 배치하여 간선도로변에서의 출입을 최소화하고, 보행통행공간을 충분히 확보하여 보행자의 안정과 쾌적성을 확보

나. 차량동선계획

○ 신길로 23길변으로 주출입구를 배치하여 단지로의 출입을 원활하게 함

○ 단지 차량진입으로 인한 영향을 최소화하기 위하여 단지 주출입구를 각 교차로로부터 최대한 이격하였음

○ 이면도로(8m구간) 접속부와 교차로와의 이격거리 27m에 따른 안정성 고려 및 이용률을 고려하여 진입만을 위한 일방통행 계획

○ 단지 주출입구와 보행출입구를 분리 및 내부차량동선을 진출입구에서 지하주차장으로 직접 연결되도록 계획하여 단지 내 차량운행이 이루어지지 않도록 계획하여 보행자의 안전한 보행 확보

다. 보행동선계획

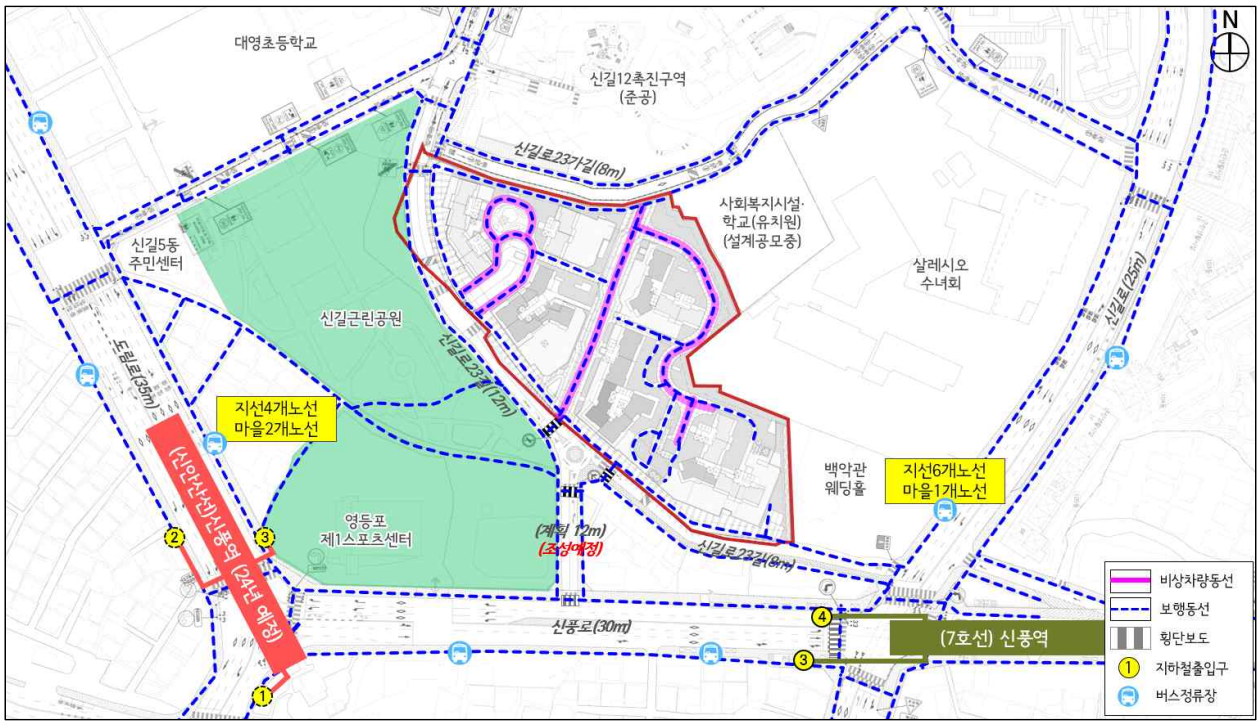
○ 단지 내 남측으로 전면공지를 통한 생활가로축 확보 및 북측으로 통학로 및 주변지역 연계를 위한 보행공간(공공보행통로) 확보

○ 단지 내 보행축과 연계한 횡단보도를 설치하여 주변 지역으로의 보행동선이 연계될 수 있도록 계획

< 교통처리계획도 >



< 비상차량 및 보행동선 계획도 >



라. 주차계획

○ 단지 내 주차장은 전부 지하주차장으로 이용토록 계획

○ 주차계획 : 827대 (공영주차장 20대(지하), 근린생활시설 25대(지하), 아파트 782대(지하))

구 분	주차대수	비율	비고	
일반형주차	435대	52.6%		
장애인주차	19대	2.3%(법정주차대수 대비 3.0%)	법정주차대수 3%이상	서울시 주차장 조례
확장형주차	248대	30.0%	계획주차대수 30%이상 교통심의 권장	
가족배려주차	83대	10.0%	계획주차대수 10%이상	
전기차주차	42대	5.1%	계획주차대수의 5% 이상	
총주차대수	827대	100.0%	법정주차대수 622대 주차장 조례	

마. 교통안전 및 기타계획

○ 대상지 내·외부에는 교통안전시설을 설치하여 교통안전을 도모

- 진출입구 및 램프 시종점부 차량경고등 1개소 설치
- 과속방지턱 2개소 설치
- 차량진행방향 안내 노면표시

구 분	지점	개 선 방 안	비 고
주변가로 및 교차로	- - Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ -	• 「신길재정비촉진지구」 교통처리계획안 반영 • 도시계획도로 신설 및 차로운영계획 수립 - 중로3-71호선 신설 : B=12.0m, L=145.0m(왕복 2차로) - 소로2-8호선 신설 : B=8.0m, L=40.0m(양방→일방통행 운영) • 사업지 서측 신설도로 상 회전교차로 설치(1개소) • 대영초교 교차로 동측접근로 유턴차로 설치 • 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)	-
진·출입 동선	- Ⓔ -	• 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 차량진출입구(서측 중로3-71호선) 비신호교차로 계획 • 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)	-
대중교통 및 보행	- -	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(8개소) - 일반 : 7개소, 고원식 : 1개소 • 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20%(125대) 이상 확보	-
교통안전 및 기타	- -	• 주차장 진출입구 차량경고등 설치(1개소) • 과속방지턱 설치(2개소)	-

-이하여백-

9. 도시경관에 관한 계획

가. 기본방향

○ 주변 공동주택지를 고려한 높이계획을 통해 조화로운 Sky-line 형성

○ 간선가로변, 커뮤니티가로변, 공원변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립

○ 환경친화적인 주거단지 조성을 위하여 주변지역과 어울리는 색채 및 형태의 경관조성

나. 경관시뮬레이션

1) 조망점 검토

○ 신길근린공원은 대상지 서측으로 바로 접하는 근린공원으로 개방감을 고려한 주동배치로 고층부 통경축 및 조망권 확보에 대한 검토 필요

○ 대상지 인근으로 근린생활시설과 문화 및 집회시설(백악관 웨딩문화원, 살레시오 교육문화원)이 입지해 있어 경관상 변화가 있을 것으로 보여짐

○ 대상지 주변으로 기개발된 아파트 단지가 다수 입지해 있어 주변 아파트 단지와의 경관 조화 검토 필요

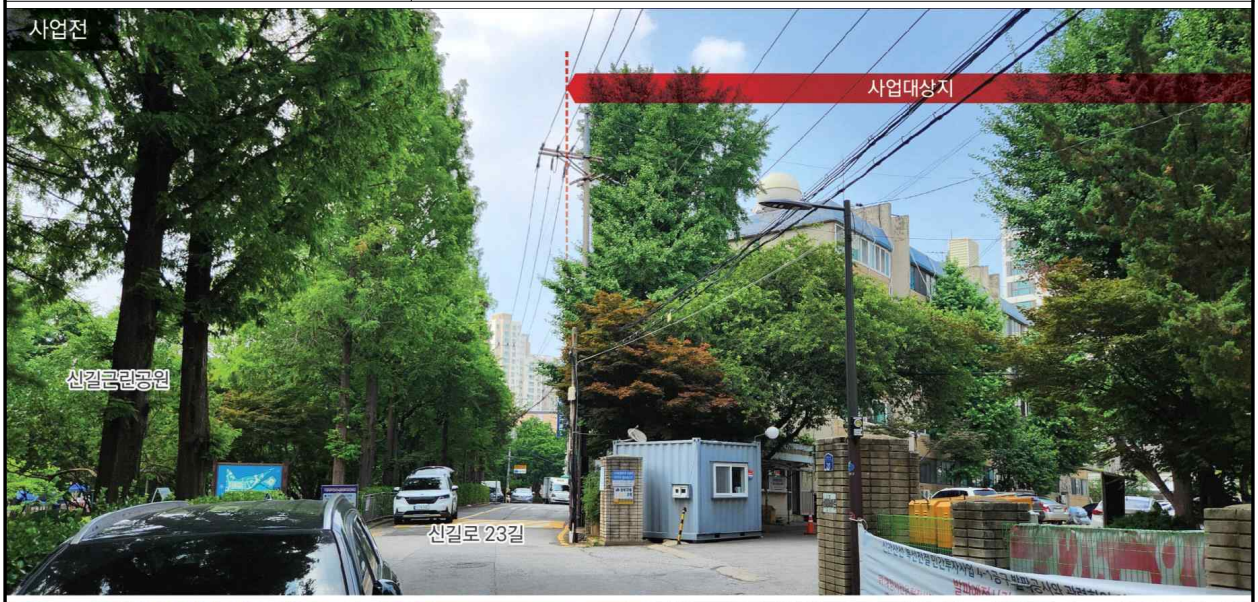
○ 사람들의 이용이 잦은 공공장소나 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소로 대상지 주변의 주요 시설 및 통행로를 중심으로 조망점 선정

구 분	위치	위치 특성
근경	신길로23길 (신길근린공원)	• 대상지 남측 약 70m 지점의 근린공원
	대영초등학교	• 대상지 북서측 약 100m 지점으로 대상지 인근 교육시설 (대영초등학교) 및 공동주택(센트럴자이), 신길근린공원 입지
중경	포레나 신길아파트	• 대상지 북동측 약 210m 지점으로 인근 공동주택 및 집회시설 (센트럴자이, 살레시오 교육문화원) 입지하여 대상지 동측으로 교육시설(유치원) 신설이 예정
	대영초교 교차로	• 대상지 서남측 약 210m 지점으로 대상지로 진입하는 주요 사거리에서 바라본 조망 스포츠센터 및 저층의 근린생활시설 인접
	신풍역	• 대상지 동측 약 220m 지점으로 신풍역에서 대상지로 진입하는 도로변으로 근린생활시설과 문화 및 집회시설이 위치

2) 시뮬레이션

▌근경(신길로23길, 신길근린공원)

KEY MAP	경관분석
	• 대상지 남측 약 70m 지점으로 신길로 23길에서 바라본 조망 • 신길근린공원은 대상지 서측으로 바로 접하는 근린공원임 • 신길근린공원과 대응한 배치계획으로 저층부에 근린생활시설 배치를 통한 가로활성화를 도모하고 저층부 투시형 소재사용 및 필로티 계획을 통한 쾌적하고 열린 보행가로경관 조성





▌근경(대영초등학교)

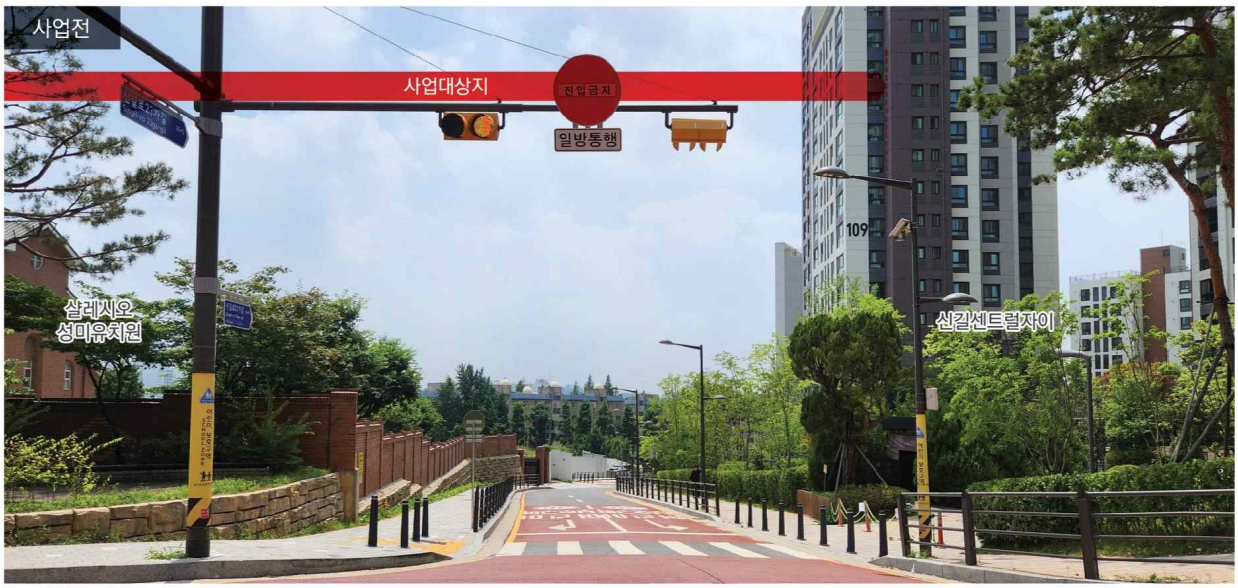
KEY MAP	경관분석
	• 대상지로 북서측 약 100m 지점의 대영초등학교 앞에서 바라본 조망 • 대상지 인근 교육시설(대영초등학교) 및 공동주택(센트럴자이), 신길근린공원 입지 • 저층부 입면분석 및 색채계획을 통한 기존도심과 어우러지는 조화로운 경관계획 유도 • 개방감을 고려한 배치계획을 통해 도시통경축 형성





▌중경(포레나신길아파트)

KEY MAP	경관분석
	• 대상지 북동측 약 210m 지점의 포레나 신길아파트 앞에서 바라본 경관 • 대상지 인근 공동주택(센트럴자이) 및 집회시설(살레시오 교육문화원) 입지하여 대상지 동측으로 교육시설(유치원) 신설이 예정되어 있음 • 사업시행 후 경관상의 변화가 클 것으로 예상되며, 색채 및 입면 계획을 통한 기존 도심경관과의 조화로운 경관계획 필요





▌중경(대영초교 교차로)

KEY MAP	경관분석
	• 대상지로 서남측 약 210m 지점으로 대영초교 교차로에서 바라본 조망 • 대상지로 진입하는 주요 사거리에서 바라본 조망으로 스포츠센터 및 저층의 근린생활시설 인접 • 인접 공동주택과 비슷한 규모의 높이 계획으로 자연스럽고 조화로운 스카이라인을 형성하여 개방감을 고려한 주동배치를 통하여 중경에서 보여지는 시각적 위압감을 완화

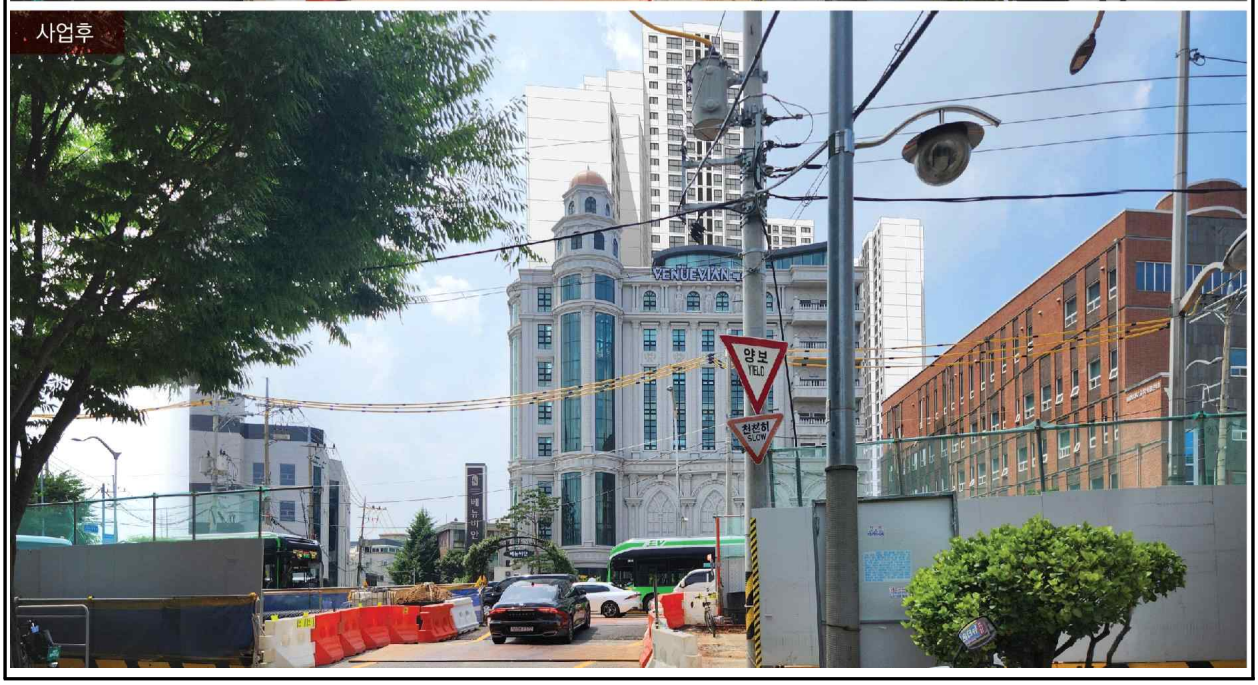




▌중경(신풍역)

KEY MAP	경관분석
	• 대상지 동측 약 220m 지점으로 신풍역에서 바라본 조망 • 대상지 인근 근린생활시설과 문화 및 집회시설(백악관 웨딩문화원, 살레시오 교육문화원) 입지 • 사업시행 후 경관상 변화가 있으나 인접 시설에 의해 상층부 일부만 조망될 것으로 예상되며 주변과 조화로운 색채 및 입면계획으로 기존도심에 어우러지는 경관계획 수립

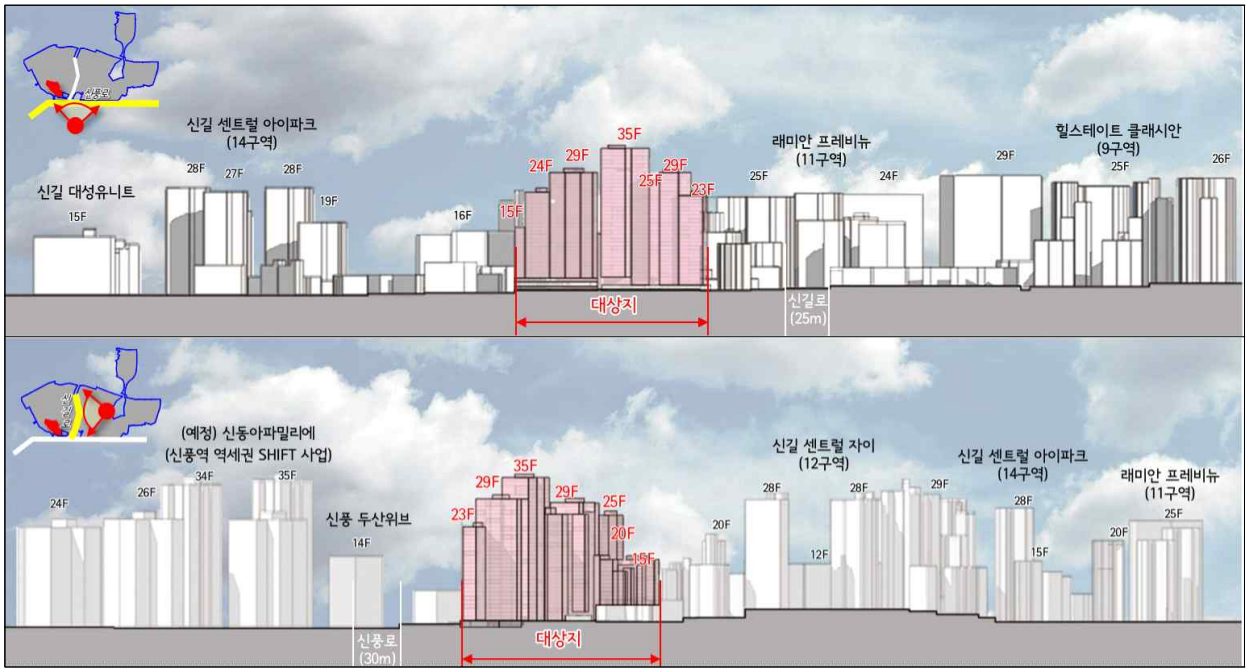




3) 스카이라인 검토

○ 환경친화적인 주거단지 조성을 위하여 주변 건축물과 조화를 이루는 색채 및 형태의 경관조성과 주동의 높이와 형태를 고려한 스카이라인 계획

< 스카이라인 계획 >



-이하여백-

10. 환경생태계획

가. 대상시설물 개요

평가대상토지	계획면적	14,271.0㎡	용적률	449.97%	생태면적률 계획면적
	건축면적	5,460.11㎡	건폐율	38.26%	
생태면적률 적용기준	건축유형	공동주택 및 부대복리시설, 공공청사 등	생태면적률 기준	30% 이상	30.71%

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04, 서울시 도시계획국)

나. 생태면적률 산출

공간유형		가중치	공동주택(획지)		비고
			계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	
1	자연지반녹지	1.0	1,136.23	1,136.23	-
2	인공지반녹지≥90cm	0.7	3,244.22	2,270.95	-
3	투수포장(자연지반)	0.2	883.91	176.78	식재 미포함
4	투수포장(인공지반)	0.1	3,282.74	328.27	
5	옥상녹화(< 40cm)	0.4	741.92	296.76	최소토심 20cm
6	식재 생태면적	-	-	174.23	수목수량 환산면적
합계			9,289.02	4,383.22	-
생태면적률			4,383.22 / 14,271.0 × 100 = 30.71%		-

< 생태구적도 >



11. 정비사업 시행에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업

나. 정비구역 개요

○ 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대

○ 면적 : 15,120.0㎡

○ 용도지역 : 제3종일반주거지역

→ 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역

다. 재원조달계획

○ 정비구역 내 도시관리계획으로 결정되는 정비기반시설(도로 및 공원, 공공시설등)은 원인자 부담원칙에 따라 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 귀속

○ 기타 민간부문의 재원은 사업시행자가 조달

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재건축사업	-	공동주택 재건축조합	-	-	-
변경	주택재건축사업 (공공재건축)	정비구역 지정 (변경)고시가 있는 날로부터 4년이내	신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업조합 ·서울주택도시공사(SH) [공동시행]	현황) 167세대 증) 420세대 변경) 587세대	-	-

6

건축계획(안)

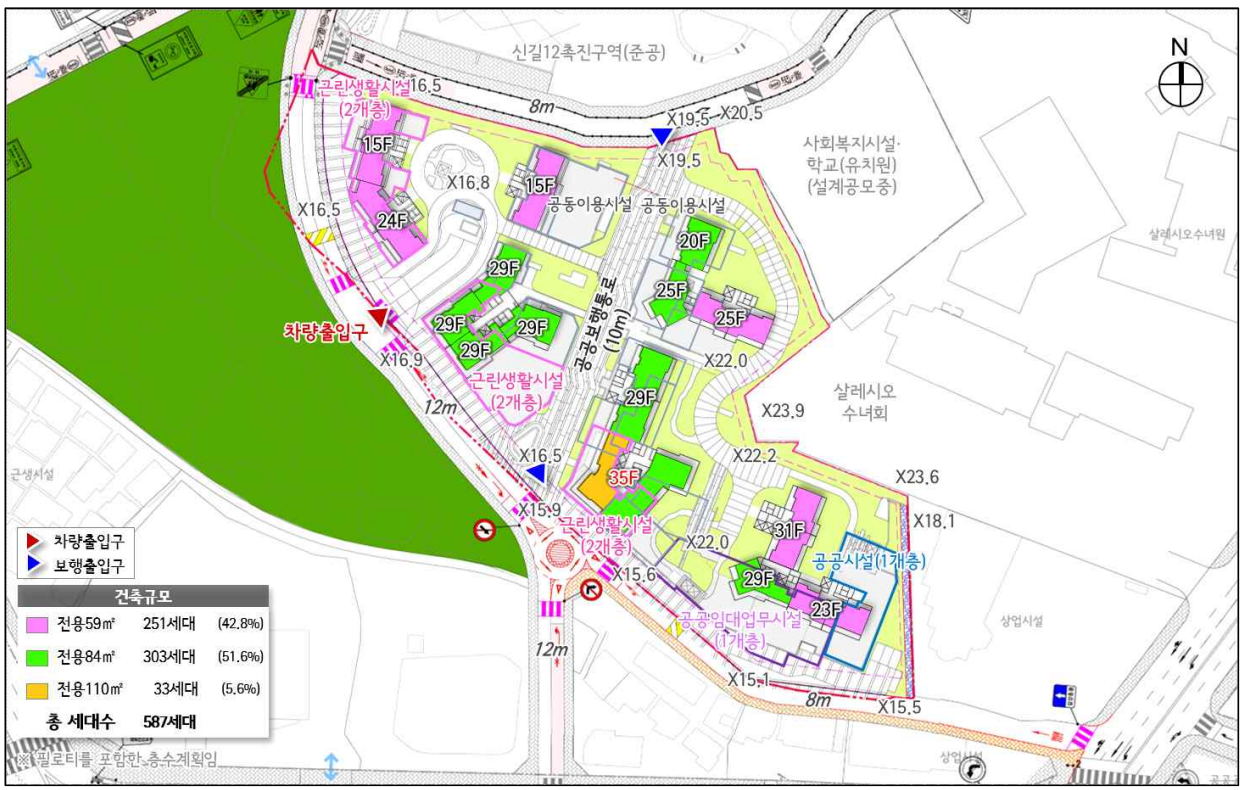
- 신길13재정비촉진구역 건축계획(요약)
- 건축 개요 및 배치도

1. 신길13재정비촉진구역 공공재건축 건축계획(안)(요약)

가. 건축개요 및 배치도

구분		계획내용			비고
대지면적(획지면적)		14,271.00㎡			
건폐율		38.26%			60%이하
건축면적		5,460.11㎡			
용적률		449.97%			450%이하
연면적	소계	98,058.33㎡			
	지상	67,214.59㎡			
	지하	33,843.74㎡			
높이		지상35층 (110m이하)			49층 이하(170m이하)
세대수	구분	총 세대수	분양주택	공공주택	
	소계	587	406	181	
	전용59㎡	251	113	138	
	전용84㎡	303	260	43	
	전용110㎡	33	33	-	
주차대수		827대 (공동주택 782대, 공영주차장 20대, 근생40대)			

<배치도>



나. 건축물 용도계획

구분	내용
비주거용도 비율 기준	• 준주거지역 : 용적률의 10% 적용
	※「서울시 지구단위계획 수립 기준」('23.3.) 개정, **준주거지역 비주거비율 10% 이상(지상층 설치)** ※「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(22.1.26.)」에 따라 **구역별 특성에 따라 도시재정비위원회에서 최종결정** - 준주거지역에서의 "주택 전체 세대수" 및 "용적률(지상층)" 산정 시 증가용적률에 따른 부분 제외

▌비주거용도 계획

구분	총 면적			(임대제공) 증가용적률 제외		
	소계	주거	비주거	소계	주거	비주거
용적률	449.97%	426.28%	23.69%	236.60%	212.91%	23.69%
	64,214.59㎡ (100.0%)	60,834.40㎡ (94.7%)	3,380.19㎡ (5.3%)	33,765.19㎡ (100.0%)	30,385.0㎡ (90.0%)	3,380.19㎡ (10.0%)
연면적	98,058.33㎡ (100.0%)	91,775.64㎡ (93.6%)	6,282.69㎡ (6.4%)	51,560.83㎡ (100.0%)	45,278.14㎡ (87.8%)	6,282.69㎡ (12.2%)

<비주거시설 계획>



<조감도>


신길12구역
(저층부) 근린생활시설
공공보행통로
(저층부) 근린생활시설
백악관
웨딩홀
공공청사
(치안센터)
차량출입구
신길로23길(12m)
공공임대업무시설
신길로23길(8m)
신길근린공원
신풍로(30m)


공공보행통로
공동이용시설
신길로23가길 8m도로(일방통행)

■설계개요(준주거:비주거시설5% 및 증가용적률50% 반영시) - 통합심의 준비안

공 사 명	신길13구역 공공재건축 정비사업			
대지 위치	서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대			
지역 지구	제3종일반주거지역 → 준주거지역 상향			
주 용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설			
구 조	철근 콘크리트 벽식구조			
대지 면적	구 분		면 적	비 고
	구역면적		15,120.00 ㎡	
	정비기반시설면적	도 로	792.00 ㎡	
		공 원	57.00 ㎡	
		공공청사		
		소 계	849.00 ㎡	
	획 지	공동주택용지	14,271.00 ㎡	
		소 계	14,271.00 ㎡	

규 모	지하 5층, 지상 35층	587 세대	
최 고 높 이	- 이하		

	구분	아파트 및 부대시설	근린생활시설 등	합계
연 면 적	지상연면적	60,834.40	3,380.19	64,214.59
	지하연면적	30,941.24	2,902.50	33,843.74
	총 연 면 적	91,775.64	6,282.69	98,058.33
용 적 율	용적율완화면적		용적률 완화신청 없음	
	용적율산정면적	60,834.40	3,380.19	64,214.59
	용 적 율	426.28%	23.69%	449.97%
건 폐 율	건축면적	3,351.560	2,108.550	5,460.110
	법정 건폐율	60%이하	60%이하	
	건 폐 율	23.49%	14.78%	38.26%

■ 부대복리시설

시 설 명	설 치 계 획				법 적 설 치 기 준					비 고
주택단지안의 도로	7m 이상 설치				단지안의 도로 7m 이상					규정 제26조
주차대수	아파트 : 802 대		지 상	0 대	아파트	59 형	59.980 X 251 세대	x 0.7=	175.70 대	571.87 대	규정 제27조
						84 형	84.980 X 303 세대	/ 75 =	343.32 대		
						110 형	104.100 X 33 세대	/ 65 =	52.85 대		
							0.000 X 0 세대	/ 65 =	0.00 대		
							0.000 X 0 세대	/ 65 =	0.00 대		
			지 하	802 대			0.000 X 0 세대	/ 65 =	0.00 대		
			계	802 대							
	근린생활시설 : 25 대		지 하	25 대	근린생활시설		3,310.19 / 134 =		24.70 대	24.70 대	
	합 계		827 대		합 계					596.57 대	
조 경 시 설	4,424.01 ㎡ 설치 (31.00 %)				대지면적의 15%이상 설치					2,140.650 ㎡	규정 제29조
안내 표지판	안내표지판 설치				300세대이상의 주택단지에 설치						규정 제31조
어린이 놀이터(옥내)	총량제대상	217.00 ㎡ 설치	(어린이 놀이터 옥외 포함: 827.00㎡)		200 + (587) X 1					787.000 ㎡	규정 제46조
주민운동시설(옥외)	총량제대상	252.00 ㎡ 설치									규정 제53조
경 로 당	총량제대상 지상	230.00 ㎡ 설치	지하		50 + (587) X 0.1					108.700 ㎡	규정 제55조
주민공동시설(옥내)	총량제대상 지상	0.00 ㎡ 설치	지하	625.00 ㎡ 설치							규정 제55조의2
어린이집	총량제대상 지상	405.00 ㎡ 설치	지하		(64.7) X 4.29					343.200 ㎡	규정 제28조
작은도서관	총량제대상 지상	0.00 ㎡ 설치	지하	160.00 ㎡ 설치	지상 층 독서실(㎡)+지상 층 작은도서관(㎡)+북카페설치(㎡)					33 ㎡ 이상설치	규정 제55조
다함께돌봄센타	총량제대상 지상	70.00 ㎡ 설치	지하		500세대 이상					66 ㎡ 이상설치	규정 제55조
총량제 면적	2,569.00 ㎡ 설치				500 + (587 X 2.5) X 1.4					2,054.500 ㎡	규정 제55조의2
지역문화센터	지상 설치	0.00 ㎡	지하	95.00 ㎡ 설치	50 + (587 - 300) X 0.1					78.700 ㎡	
지역공동체 지원센터	지상 설치	0.00 ㎡	지하	105.00 ㎡ 설치	500~1000미만 주민회의실 50㎡ + 주민협동조합 및 마을기업 지원시설50㎡(1실 이상)					100.00 ㎡	
비상용승강기	10층이상인동에 비상용승강기 설치				10층이상 비상용승강기설치						규정 제52조
승용승강기	각동마다 승강기설치(화물겸용) 설치				6층이상 승강기설치, 전층 비상용 승강기설치						규정 제15조
화물용승강기	승용승강기 겸용				7층 이상 화물용 승강기설치(승용승강기로 겸용가능)						규정 제15조
폐기물 보관시설	폐기물보관시설 설치				폐기물관리법 16조, 생활폐기물 보관시설 또는 용기설치						규정 제38조
관리사무소	지상	105.00 ㎡ 설치	지하		10 + (587 -50) X 0.05					36.850 ㎡	규정 제28조
근린생활시설	지상전용+공용(면적)	2,960.19 ㎡ 설치	지하전용+공용(면적)	0.00 ㎡ 설치	(지하연도형상가 및 지상상가 + 지하주차장 + 기계실)						
	지하(설비)	350.00 ㎡ 설치	지하(주차)	912.50 ㎡ 설치							
경비실,공영주차	경비실 지상	32.00 ㎡ 설치	공영주차 지하	800.00 ㎡ 설치	2개소설치						
공공시설	공공청사 지상	420.00 ㎡ 설치	주거안심복지센타 지하	840.00 ㎡ 설치	단지내 50M이내마다						규정 제33조

■ 분양 면적표

(단위㎡)

구분	유형 (분양면적)	세대수	세대수비율		전용면적	전용면적계	주거공용면적			공급(분양)면적	기타공용면적				계약면적
							벽체공용	코어공용	소계		부대복리시설	기계,전기실	지하주차장	소 계	
분양세대	59 형	251	42.76%	100.00%	59.98	15054.98	6.30	15.10	21.40	81.38	2.77	0.61	40.00	43.39	124.77
	84 형	303	51.62%		84.98	25748.94	7.98	21.85	29.83	114.81	3.93	0.86	56.68	61.47	176.28
	104 형	33	5.62%		104.10	3435.30	9.20	24.93	34.13	138.23	4.81	1.06	69.43	75.30	213.53
	소 계	587	100.00%			44239.22	4302.84	11233.34	15536.18	59775.40	2044.00	450.00	29506.24	32000.24	91775.64
총 계		587	100.00%			44239.22	4302.84	11233.34	15536.18	59775.40	2044.00	450.00	29506.24	32000.24	91775.64

*본 개요는 개략적인 사항으로 추후 정비계획수립등 진행과정등에 따라 달라질 수 있음.

*예상 조합원 약 280명(조합원 235명, 나대지등 약39명,보류지 6명)



설계개요

토지 이용 내역

구 분	단위	건 설 내 역	비 고
사 업 면 적	㎡	15,120.00	
대 지 면 적	㎡	14,271.00	
건 축 면 적	㎡	5,460.11	
용적률 산정용 연면적	㎡	64,214.59	
연 면 적	㎡	98,058.33	
건 폐 율	%	38.26	
용 적 률	%	449.97	
조 경 면 적	㎡	4,383.22	
조 경 율	%	30.71	
주차대수	대	827	(세대당 1.4대)
규 모	층	지하 5 ~ 지상 35	

주택 건설 내역

구 분			단위	건 설 내 역	비 고
공동주택	전용 59		세대	251 (42.8 %)	
	전용 84		세대	303 (51.6 %)	
	전용 110		세대	33 (5.6 %)	
	계			587 (100.0 %)	

Project Title	Drawing Title	Scale	Drawing no.	Note
신길13 재정비촉진구역 공공재건축 정비사업	건축 배치도	1/800	A-1	

7

관련부서 의견청취사항

1. 관련부서 협의의견 및 조치계획

▌관련부서 협의기간 : 2022. 09. 28.(수) ~ 2022. 10. 07.(금)

▌협의부서 : 영등포구 14개부서, 서울시 15개부서, 유관기관 3개부서 총 32개부서 중 12개부서 의견 회신

❑ 총 의견 반영여부

구분	소계	반영	일부 반영	추후 반영	미반영	기타(의견제시)
합 계	22	2	1	15	3	1
서울시	12	1	-	8	2	1
영등포구	5	-	1	3	1	-
외부기관	5	1	-	4	-	-

❑ 서울시

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	교통정책과	• 본 사업지 내 건축계획(안)은 「도시교통정비촉진법」 제15조 및 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」 별표에 의거 교통영향평가 대상사업으로 교통영향평가서를 작성하여 건축 허가 전 교통영향평가 심의를 이행해주기 바람 - 교통영향평가서 작성시 주변 교통여건을 고려하여 진출입 동선체계, 보행동선 체계, 유효 보도폭원 확보 및 교통안전시설 설치 등을 전반적으로 검토하되 교통영향평가수립지침에 따라 교통처리계획을 수립하시기 바람	• 향후 관련법령에 의거하여 교통영향평가 심의를 이행하도록 하겠음	추후 반영
2	도시계획과	• 대상지는 당초 재정비촉진계획에 따라 제1종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경된 지역으로 금회 용도지역 계획 변경(준주거지역)에 따른 밀도 증가를 고려한 도로 등 기반시설 용량에 대한 검토 필요함	• 최초 제3종일반주거지역까지 상향에 대한 12m 진입로를(공원, 공공청사등 기반시설) 결정하였으며, 금회 공공재건축 최대 준주거지역까지 상향에 대한 공공기여는 국민주택규모 주택(공공분양, 공공임대)로 제공하는 사항임 • 또한 8m, 12m와 연접하고 있으며, 대상지 내 일부 확폭 시 폭원의 연속성이 저하됨에 따라 추가 도로 확폭은 어려움 (계획 세대수 기준에 적합한 진입로 계획임) ※공공기여 총량은 사전기획 자문회의등을 통해 논의완료된 사항임	미반영
3	재산관리과	• 정비구역 내 해당 건물(대상재산)은 유상매각 대상이므로 서울시와 매입 협의 후 정비사업을 진행하시기 바람	• 향후 사업시행인가 시 현황 치안센터(서울시 소유, 용도 근린생활시설)매입 협의 진행토록 하겠음	추후 반영
4	조경과	• 시설녹지와 관련된 사항은 관련부서(영등포구 푸른도시과)와 협의 후 진행 필요하며, 녹지 계획 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제18조(녹지의 설치·관리기준)에 부합되게 계획·조성하여 녹지의 기능이 충분히 발휘될 수 있도록 하여야 함	• 신길재정비촉진지구 내 조성되어 있는 연결녹지 기능(보행공간 확보 및 조경식재)을 유지할 수 있도록 보행 전면공지 5m를 확보 하였으며, 서민주거 안정을 위한 공공임대주택으로 대체 계획하여 공공성을 확보하고자 함 ※연결녹지 폐지에 관하여 사전기획 자문회의등을 통해 논의완료된 사항임	미반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
4	조경과	• 사업구역 내 기존 수목 중 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목을 선별하여 재활용(이식) 및 기증(기부) 계획 수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요(서울시 나무 나눔 사업 활용) ※ 서울시 조경과 나무 나눔 사업 담당자와 사전 협의 후 관련 서류 제출 등 필요절차 이행 필요함	• 향후 사업시행계획 인가 시 수목이식 대상 선별등을 검토하여 재활용계획을 수립하도록 하겠음	추후 반영
		• 사업으로 인하여 주변 가로수 바꿔심기 및 신규식재 시 영등포구(푸른도시과)와 협의하여 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고, 「서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회」의 가로수 심의를 거쳐 식재 필요함	• 향후 사업시행계획 인가 시 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 기후변황대응과 푸른 경관 향상을 위하여 옥상녹화·벽면녹화·실내녹화등 다양한 입체녹화 방안 적용 검토해주기 바람	• 구체적인 건축계획을 수립하는 건축심의 시 입체녹화를 위한 검토하겠음	추후 반영
		• 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요함 ※ 붙임 '서울시 미세먼지 저감 권장수종' 참조	• 향후 사업시행계획 인가 시 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수해주기 바람	• 구체적인 건축계획을 수립하는 건축심의 시 조경계획을 수립토록 하겠음	추후 반영
		• 향후 관련절차(사업시행계획인가, 환경영향평가 등) 조경·녹지 등에 관한 세부사항은 관련 법령 및 조례 등을 준수하여 계획수립 후 별도 협의 필요함 ※ 조경면적 산정 시 건축기준 완화 적용(용적률, 건축물 높이의 제한 완화) 받은 공개공지 등의 면적 제외	• 향후 관련절차 이행 시 기준에 적합한 계획 수립을 통해 재협의하도록 하겠음	추후 반영
5	시설계획과	• 공공청사의 위치가 변경되므로 기존 공공청사(신길동 340-4 일대)는 "폐지" 조서를 작성하는 것이 바람직하며, 신설되는 공공청사(신길동 253-259 일대)의 입체적 결정 조서에는 공공청사의 수평투영면적 추가 필요함	• 기존 공공청사는 폐지로 반영하고, 위치 변경하는 공공청사는 신설 입체적결정으로 관련기준에 적합하도록 결정조서 조정하겠음	반영
6	재정비 촉진사업과	• 영등포구 신길동 340-1 일원 신길재정비촉진지구 내 신길13재정비촉진구역 재건축 정비사업 정비계획 변경(안)은 재정비촉진사업과-25939(2022.09.27.)호로 기 회신 드린 내용과 같이 정비계획 사전기획서에 부합되도록 입안절차를 진행하여 주시기 바라며, 불가피하게 다른 내용으로 변경할 경우 우리시(재정비촉진사업과)로 사전에 협의 후 진행하여 주시기 바람	• 사전기획 가이드라인과 계획(안) 변경될 경우 사전협의 진행토록 하겠음	-

❑ 영등포구

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	도시계획과	• 공공청사(치안센터) 입체적 도시계획시설 결정과 관련하여 결정조서에 수평투영면적을 사용하시고 기반시설결정도(횡단면도, 종단면도, 층별평면도)를 추가하기 바람 ※ 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼(2022.8. 서울특별시 시설계획과) 참고 - p55 ~ 56: [별표4] 입체적 도시계획시설(변경) 결정조서 표준서식 및 예시	• 관련기준에 적합하도록 결정조서 반영하도록 하고, 심의 시 기반시설 결정도(횡단면도, 종단면도, 층별평면도)보완하도록 하겠음	일부 반영
2	보육지원과	• 어린이집 설치 계획 면적(350㎡)은 법적 기준 충족하나 어린이집 내 보육실 개수 및 세부 면적, 구획 관련 사항은 보육지원과와 사전협의 필요함 • 어린이집 지상(1층) 위치 및 단독 출입구 필요함 ※「영유아보육법」시행규칙 어린이집 설치기준 준수 및 세부 가이드라인 참고 바람	• 현재 공동이용시설 계획(안)은 건축심의 시 확정되며, 향후 구체적인 어린이집 계획도면을 작성 후 재협의토록 하겠음	추후 반영
3	치수과	• 추후 사업시행계획인가 신청시 하수도 계획도면(기존연결관 폐쇄 포함), 수리 계산서, 상·하수도 기술사 검토의견서 등 하수분야 관련 자료를 첨부하여 우리 부서와 협의하여 주시기 바람	• 향후 사업시행계획 인가 시 재협의토록 하겠음	추후 반영
4	푸른도시과	• 신길근린공원 관련 신길재정비촉진지구 내 도시계획시설(도로) 및 공원 경계부 변경에 따라 도시공원 및 녹지등에 관한 법률에 의거 사업시행인가 전 공원조성계획 수립 및 결정 절차를 이행하고, 사업시행계획 수립 시 공원조성계획(안)을 별도 협의하기 바람	• 향후 사업시행계획 인가 시 사업으로 인해 변경되는 공원 경계의 조성계획(안) 협의등 절차 이행하도록 하겠음	추후 반영
		• 연결녹지는 전체 폐지 시 신길재정비지구 내 녹지축이 단절되는 점, 또한 푸른도시과-25108(2021.12.31.)호로 기 회신한 바와 같이 신길12구역과의 연계성을 고려하여 사업 대상지 내 위치를 조정하여 설치토록 검토하여 주기 바람	• 최초 신길재정비촉진지구 내 순환 녹지축은 일부 촉진구역들의 해제로 인해 연결이 미흡한 바, 연결녹지 본 기능(보행공간 확보 및 조경식재)을 유지할 수 있도록 보행 전면공지 5m를 확보하였으며, 서민주거 안정을 위한 공공임대주택으로 대체 계획하여 공공성을 확보하고자 함 ※연결녹지 폐지에 관하여 사전기획 자문회의등을 통해 논의완료된 사항임	미반영

❑ 유관기관

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	서울특별시 교육청	1) 서울특별시 교육청 학교지원과 가. 학생배치계획(후기고등학교 배정 관련) • 해당 사업지 거주 학생 남부 학교군 내 학교 배정 가능함 ※ 향후 학생 희망 및 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있으며, 학생 수 추이 및 세대수 변경 등에 따라 교육청, 지자체, 사업시행자 간 학생배치 관련 협의가 필요할 수 있음	• 사업시행인가 시 통학안전등에 관하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		나. 교육환경보호 • 해당 사업지는 대영고등학교와 인접(교육환경보호구역 내 위치)하므로, 학생 통학 안전 침해 방지를 위해서 등·학교 시간 공사 차량 진입(운행) 제한 및 충분한 안전대책(안전펜스, 표지판, 안전요원 등) 마련 필요함 ※필요 시 학생들의 안전 등을 위해 반드시 학교와 별도 협의		
		2) 대영고등학교 가. 조망 및 일조 • 최고 층수를 기준으로 학교의 통풍, 조망, 일조권 등 검토 바람	• 사업시행계획 인가 시 착공에 따른 안전대책등에 대해 재협의토록 하겠음	추후 반영
		나. 통학 안전 • 사업 시행기간 동안 신풍역 방향 등·하교 학생의 통학 안전 위험 우려(현재 정비사업 구역과 인접한 통행로 주로 이용) - 신길근린공원 등을 활용하여 별도의 통학로 확보 필요함		
		다. 소음 및 진동 먼지 • 통학로 공사차량 이용 자제 바람 • 사업 시행 기간 내 소음 및 진동, 비산먼지 발생 등 관리를 통한 학교 주변 환경보전 유의 바람		
2	서울특별시 남부교육 지원청	가. 학생배치 • 정비사업으로 증가하는 세대수로 인한 인구 유입으로 학생수 증가가 예상되며, 초등학교 6학급, 중학교 2학급 규모의 학급 증설이 필요할 것으로 예상되므로 학급 증설에 소요되는 비용 부담과 관련하여 사업시행자와의 구체적인 사항에 대한 협의가 필요함 **(비용부담 협의가 원만하게 진행될 수 있도록 사업시행자에 위 내용을 반드시 통보)** • 다만, 주택 공급 방식 및 면적 등 사업에 대한 변경사항 및 해당 통학구역 학교 인근에 주택개발사업 추진 여부에 따라 학생배치에 관한 사항이 변동될 수 있으니, 이 경우 반드시 우리교육지원청과 재협의가 필요함	• 사업시행계획 인가 시 구체적인 세대수 등의 계획안으로 재협의토록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">서울특별시
남부교육
지원청</td><td>나. 교육환경 보호
• 학교와의 거리
<table>
<tr><th rowspan="2">학교명</th><th colspan="2">학교와의 거리(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>출입문</th><th>경계선</th></tr>
<tr><td>살레시오성미유치원</td><td>148</td><td>143</td><td rowspan="4">상대보호
구역</td></tr>
<tr><td>서울대영초등학교</td><td>67</td><td>41</td></tr>
<tr><td>대영중학교</td><td>201</td><td>109</td></tr>
<tr><td>대영고등학교</td><td>128</td><td>108</td></tr>
</table>
• 협의장소는 「교육환경보호에 대한 법률」 제8조의 규정에 의거 위 학교의 교육환경 보호구역 내에 위치하고 있어 사업 추진 시 학생들의 학습권을 침해할 우려가 있고 보건·위생·안전에 지장을 줄 것으로 예상됨
• 이에, 동 정비계획이 「교육환경보호에 대한 법률」 제6조제1항제4조에 해당할 경우
① 교육환경보호구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역으로 지정·고시되어 해당 구역에서 정비사업 시행 시,
② 21층 이상 또는 연면적의 합이 10만㎡ 이상의 건축물 건축 시) 교육환경평가서를 면밀히 작성 · 제출하여 주시기 바람</td><td>• 사업시행계획 인가 시 교육환경영향에 대한 재협의토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>다. 일조 및 기타
• 인접지인 (가칭)신길유치원 일조 관련 사안은 현재 영등포구와 협의중으로, 최대한 조합 사업추진에 영향이 없도록 고려하겠음 (단, 본 사안은 금번 변경(안)에 한하여 적용하며, 추가 사업계획 변경의 경우 재협의 불가)
• 사업대상지에서 북서측으로 서울대영초등학교, 대영중학교, 대영고등학교가 위치하고 있어 용도지역 변경시 일조 피해가 발생할 것으로 사료되어 변경을 지양해주시기 바라며, 「교육환경보호에 대한 법률 시행규칙」 [별표1] 내 일조기준을 만족 할 수 있도록 건축물 배치 및 건축 높이를 계획해 주시기 바람</td><td>• 금회 협의한 사전기획(안)은 북서측 학교 3개소에 대한 일조영향을 검토하여 계획한 대안이며, 향후 건축계획(안) 수립 시에도 관련기준에 적합한 배치계획을 수립하도록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
</table>

2. 주민공람의견 및 조치계획

▌공람일 : 2022. 10. 6.(목) (영등포공고 제2022-1713호)

▌공람기간 : 2022. 10. 6. ~ 2022. 10. 20. (14일간)

❑ 주민 주요의견

연번	주민	제출의견	조치계획	비고
1	노ㅇㅇ	• 과거에서부터 이어져온 사업대상지의 특수한 소유관계등을 고려하여 국민주택규모 주택 확보비율 40% 완화 및 완화용적률 산정 기준 과거 진행하였던 (계획안)300% 적용 희망	• 해당 사업지의 특수한 사항을 이해하고 있으며, 주민들의 해소를 위한 공공재건축 사업을 통해 최대 용적률 473.4% 완화를 계획함 • 국민주택규모 주택(공공분양/공공임대) 비율의 경우 40% 완화를 시도하였지만, 공공재건축 특례(1단계 용도지역 상향, 추가 공공기여 없음) 등에 따라 관련 위원들이 참석하는 자문회의에서 법규에서 정한 50%를 적용하도록 사전기획(안)이 수립되었음	-

3. 구의회 의견청취

▌일시 : 2022. 10. 31.(월)

▌청취결과 : 원안가결

4. 주민공청회

▌일시 : 2022. 12. 23.(금)

▌개최결과 : 제출의견 없음

5. 2023년 제1차 도시재정비(수권)소위원회 심의 결과

▌일자 : 2023. 09. 25.

▌심의결과 : 수정가결

❑ 심의의견

연번	심의의견	조치계획	비고
1	• 기부채납하는 공영주차장은 대상지 주변 기존 주차 수요등을 고려하여 주차장 결정 재검토	• 주변 기존 주차면은 대상지 외 외부인이 이용하고 있으며, 기존 주차구획 삭제 시 공급량 감소하므로 재확보가 필요함에 따라 주차장 기부채납 20면 계획은 유지하도록 하겠음	반영 [별첨1]
2	• 신길로23길 교통체계 변경(양방통행 → 일방통행) 계획은 인접지 출입구등을 고려하여 종합적으로 검토하고 교통영향평가 심의에서 논의	• 신길로23길은 대상지를 제외 이면부 일부 건축물(5개동)을 해소하는 도로이며, • 신길로23길은 신풍역 교차로와 간격 27m로서, 사업지 개발에 따라 교통량 증가 시 신길로에 미치는 영향이 커질 것으로 예상됨에 따라 양방에서 일방으로 조정하는 것이 적정할 것으로 사료됨 • 향후 교통영향평가를 통해 충분히 재검토하도록 하겠음	일부 반영 [별첨2]

별첨1	기존 거주자 우선주차구역 이용자 현황

지속가능한 경영으로 구민 삶의 질을 높이는 최우수 공기업

영등포구시설관리공단

수신자 영등포구청장(주거사업과장)

(경유)

제목 신길13구역 공공재건축사업 촉진계획 변경에 따른 거주자우선주차구역 이용자 현황 자료 제출

1. 관련근거: 주거사업과-10949(2023. 10. 9.) 「신길 13구역 공공재건축사업 촉진계획 변경(안)」심의 결과에 따른 거주자우선주차구역 이용자 현황 확인요청

2. 위 호와 관련하여 거주자우선주차 이용현황 관련 자료를 아래와 같이 제출합니다.

가. 제 목: 신길13구역 공공재건축사업 촉진계획 변경에 따른 거주자우선주차구역 이용자 현황 자료 제출

나. 배정현황

총원	신길동 4964-9 일대	신미아파트	백조빌라	태양빌라
18	17	-	1	-

끝.

영등포구시설관리공단이사장

대리 김민호 부장 전결 10/10 함승희

협조자

시행 주차관리부-4834 (2023.10.12.) 접수 주거사업과-11128 (2023.10.12.)

우 서울특별시 영등포구 여의대방로 211 (영등포구시설관리공단) 1층 주차관리부 / https://y-sisul.or.kr

전화 02-2650-1412 /전송 02-844-1421 / / 공개

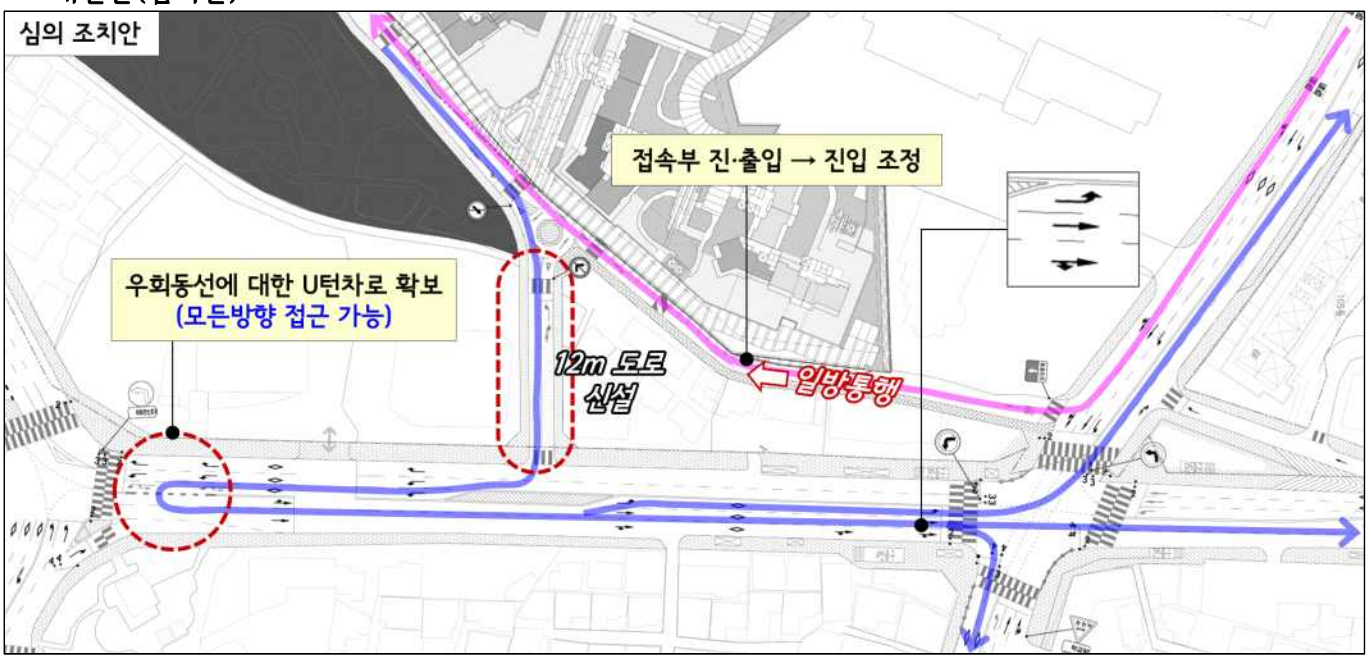
별첨2	신길로23길 교통체계 변경 사유(양방통행→일방통행)

- 신길로23길의 교통처리 현황으로 **진입·진출이 가능한 접속부**이며, **신길로에 합류 후 좌회전은 불가하며 직진 및 우회전만 가능**함. 또한 해당도로를 주로 사용하는 이면부 건축물들은 5개동 및 주차대수는 108대로서 대상지를 제외하고선 이용률이 높은 도로는 아님
- 향후 사업지의 **세대수 계획에 따라 교통량이 증대** 및 신길로23길 **양방통행에 따라 진출동선이 유지될 경우 신길로에 미치는 간섭 영향이 커질 것**으로 예상됨
- 이에 신길로23길을 이용하는 건축물들을 고려하여 진입은 유지하되, **우회동선을 마련하여(12m 도로 신설 및 U턴 차로확보) 모든방향의 접근성을 향상**하고자 함

○ 현황



○ 개선안(심의안)



첨부자료	공공기여 총괄 계획

1 신길13구역 기부채납 시설

구분		면적(㎡)		세부용도	용적률 인센티브(%)	인수자
		기부채납 면적	제공연면적			
토지	도로	792.0㎡		도로	*7.5	영등포구
	공원	57.0㎡		공원	1.1	영등포구
	소계	849.0㎡		-	8.6	-
건축물	공공 임대주택	• 대지지분 : 517.7㎡ • 환산면적 : 380.4㎡	2,496.67㎡(24세대) (전용59㎡ 13세대, 전용84㎡ 11세대)	행복주택등	14.5	서울시
	공공청사	• 대지지분 : 113.7㎡ • 환산면적 : 135.7㎡	420.0㎡	치안센터	3.8	서울시 (현황 치안센터 토지·건축물소유 서울시)
	공공임대 업무시설	• 대지지분 : 227.3㎡ • 환산면적 : 271.5㎡	840.0㎡	공공업무시설	7.5	서울시
	주차장	• 대지지분 : 116.5㎡ • 환산면적 : 76.9㎡	800.0㎡ (20면)	공영주차장	3.2	영등포구
	소계	864.5㎡		-	29.0	-
총계		**2,688.7㎡**		**-**	**37.6**	**-**

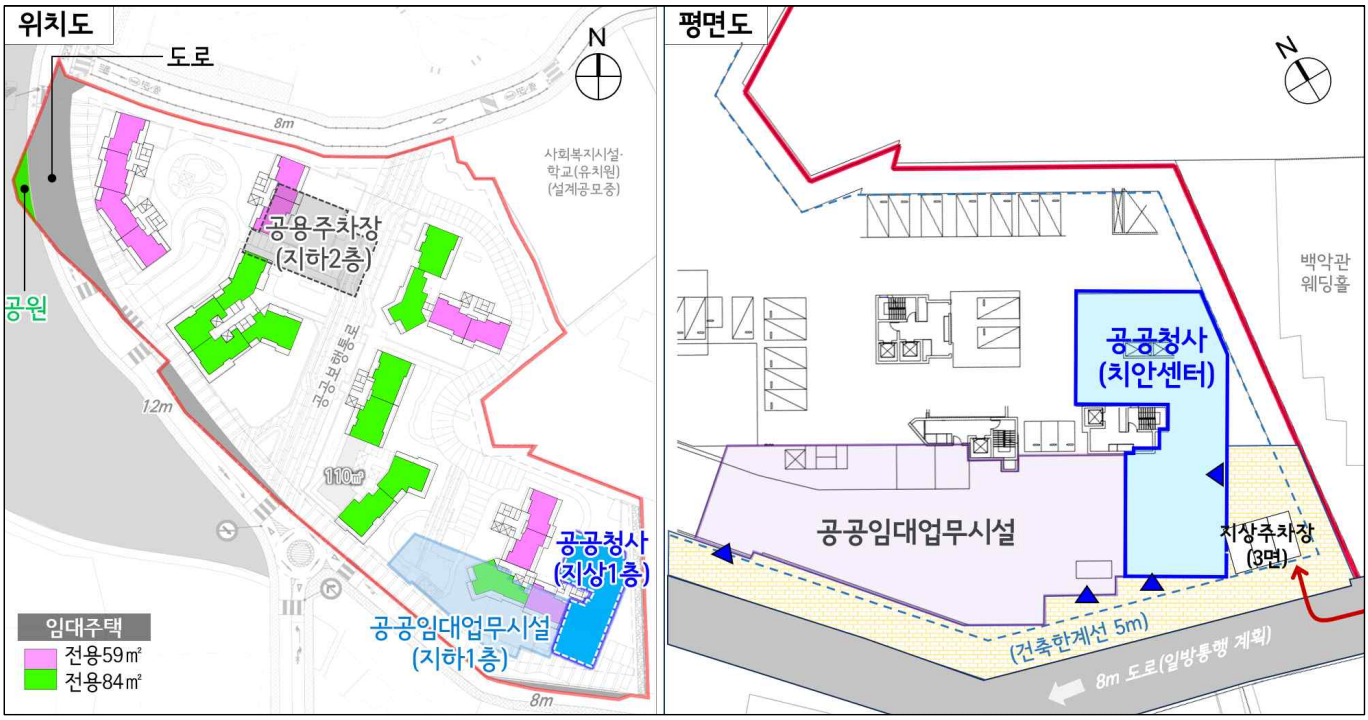
*도로 용적률 인센티브는 무상양도 국공유지 면적(415.6㎡)을 제외하고 산정함

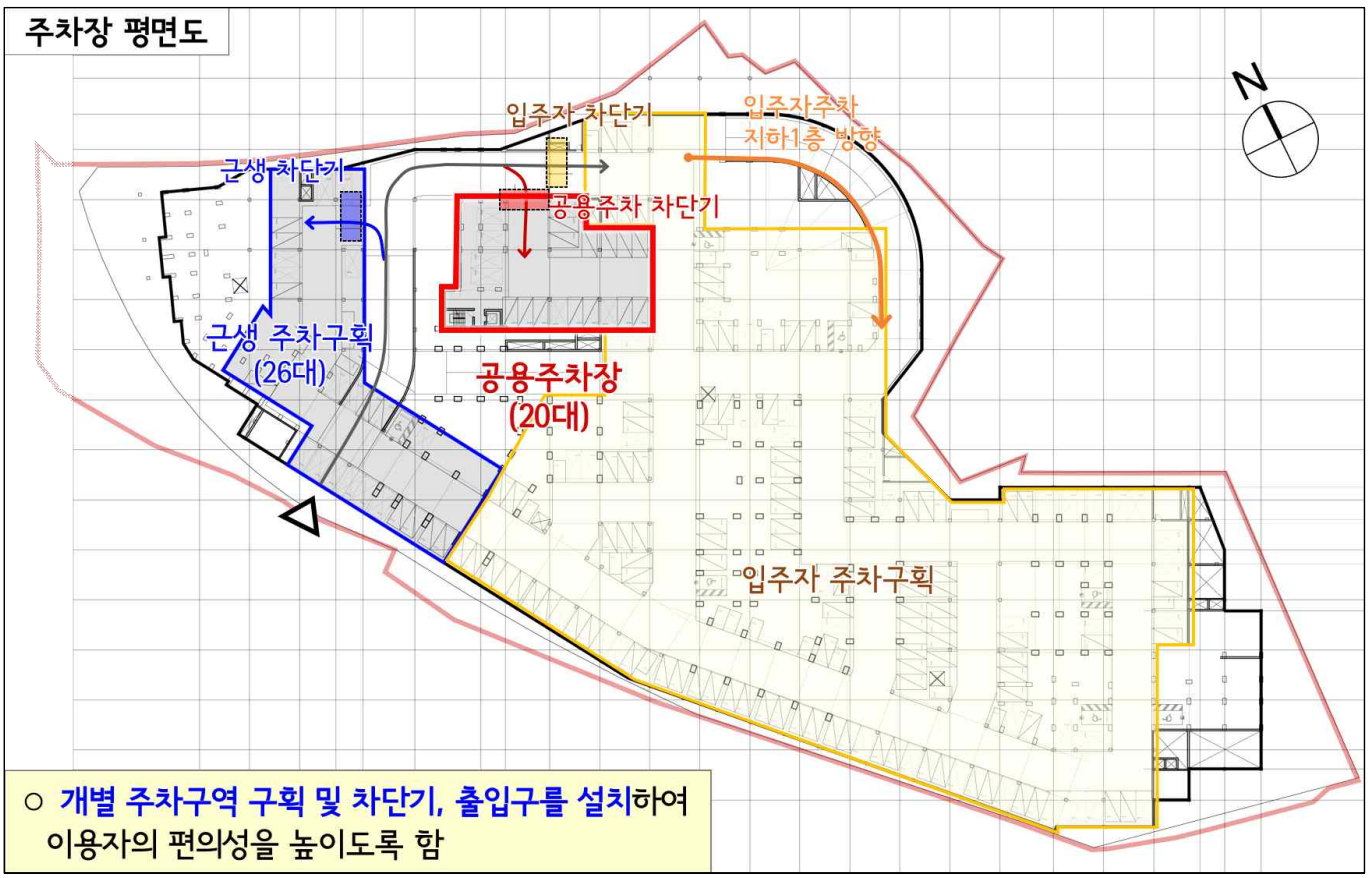
① 건축물 기부채납 시설 산정내용

구분		공공임대주택		공공청사	공공임대업무시설	주차장
활용용도		행복주택등		치안센터	공공업무시설	공영주차장
제공연면적		2,496.67㎡		420.0㎡	840.0㎡	800.0㎡
대지지분 Ⓐ		**517.7㎡**		**113.7㎡**	**227.3㎡**	**116.5㎡**
		대지면적 × 주거 또는 비주거비율 × 해당용도 내 제공시설 비율				
건축물 환산 면적	건축단가 (부가세 제외)	50~60㎡ 이하	1,037,500원/㎡ (943,181원/㎡)	3,139,000원/㎡ (2,853,636원/㎡)	3,139,000원/㎡ (2,853,636원/㎡)	933,000원/㎡ (848,181원/㎡)
		60㎡ 초과	1,036,800원/㎡ (942,545원/㎡)			
		공공임대주택 표준건축비		2020년도 공공건축물 건립 공사비		
	공사비	3,357,474,505원		1,198,527,273원	2,397,054,545원	678.545.455원
	부지가액 (평균공지지가 2배)	8,828,960원/㎡				
	평균 공시지가	('21.01.기준일) 4,414,480원/㎡				
	환산면적 Ⓑ (공사비÷부지가액)	**380.4㎡**		**135.7㎡**	**271.5㎡**	**76.9㎡**
기부채납 면적 (Ⓐ + Ⓑ)		**898.1㎡**		**249.4㎡**	**498.8㎡**	**193.4㎡**
		총계 1,839.7㎡				

※ 건축비 단가 10% 부가세 제외 후 적용, 향후 건축심의 등 절차이행 시 건축비 기준 현행화 예정

2 기부채납시설 위치도 및 평면도





○ 개별 주차구역 구획 및 차단기, 출입구를 설치하여 이용자의 편의성을 높이도록 함

8

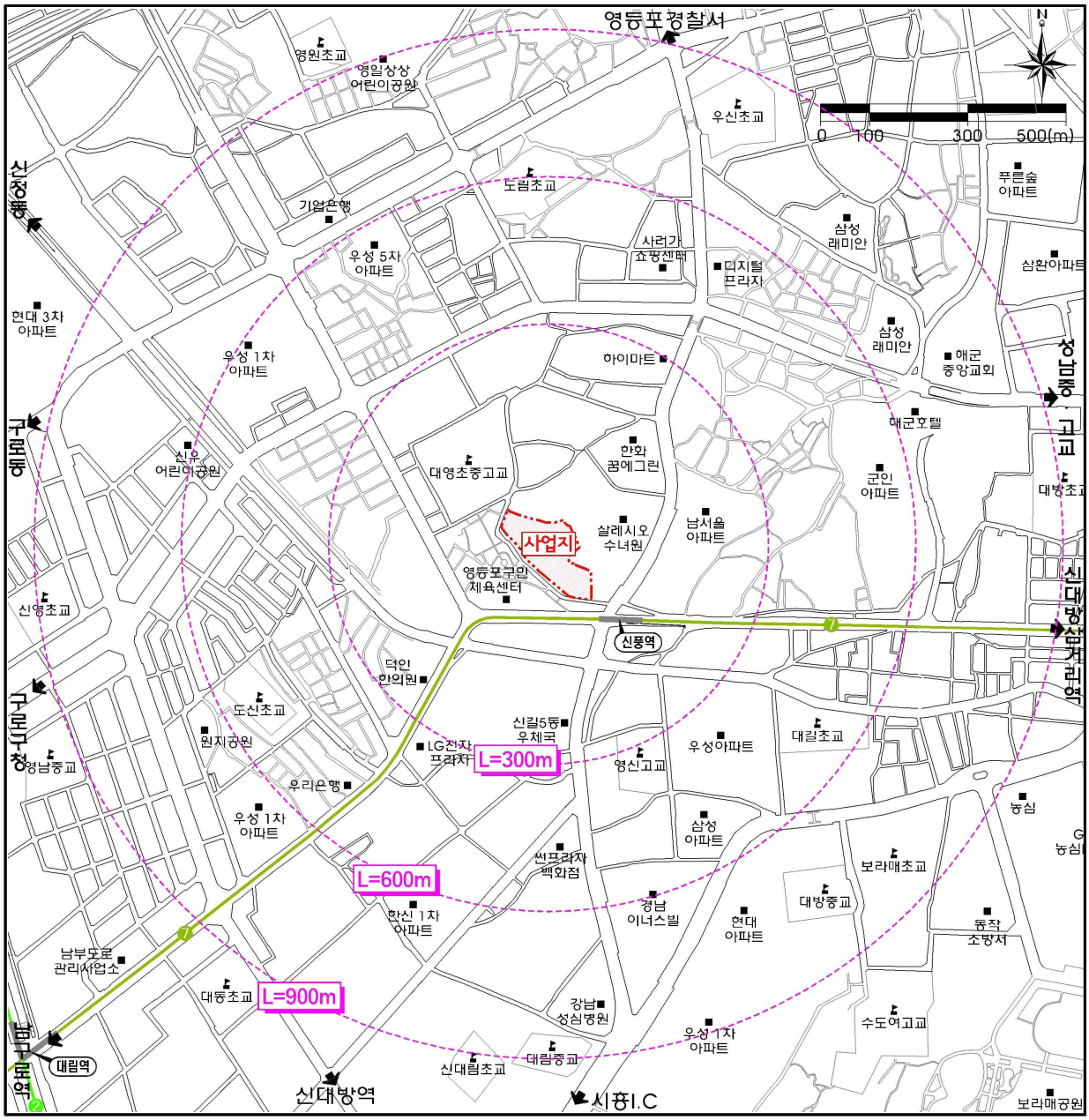
교통성검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

- 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향을 계획하고 있음
- 사업지 동측으로 신길로, 서측 도림로가 남북축을, 남측으로 신풍로가 동서축을 이루고 있음
- 또한, 사업지 남측으로 지하철7호선이 동서로 지나며, 신풍역이 위치해 있음

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분		내 용						
대 지 위 치		서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일원						
지 역 지 구		제3종일반주거지역→준주거지역 상향						
사 업 기 간		~2026년						
세 대 수		587세대						
규 모		지하5층~지상35층						
건 축 규 모	대지면적	15,120.00㎡						
	실사용면적	14,271.00㎡						
	건축면적	5,460.110㎡						
	연면적	98,058.33㎡ (지상 : 64,214.59㎡, 지하 : 33,843.74㎡)						
	용적률	449.97%						
	건폐율	38.26%						
주 차	법정주차대수	622대						
	주차수요대수	682대 (2027년 원단위법)						
	계획주차대수	827대 (법정대비 133.0%, 수요대비 121.3%)						

구 분(2027년)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로첨두시(대/시)	9	33	7	7	16	40	56
	1일 발생교통량(대/일)	204	204	64	64	268	268	536
사업 시행시	사업지 및 주변가로첨두시(대/시)	17	149	30	30	47	179	226
	1일 발생교통량(대/일)	716	716	236	236	952	952	1,904
순수발생 교통량	사업지 및 주변가로첨두시(대/시)	8	116	23	23	31	139	170
	1일 발생교통량(대/일)	512	512	172	172	684	684	1,368

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[공동주택 분양면적표]

구 분		세대수(세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	주차장 (㎡)	분양면적 (㎡)
공동주택	59형	251	59.98	21.40	81.38	3.38	40.00	124.77
	84형	303	84.98	29.93	114.91	4.79	56.68	176.38
	104형	33	104.10	34.13	138.23	5.87	69.43	213.53
계		587	44,239.22	15,566.48	59,805.70	2,494.00	29,506.24	91,805.94

[용도별 면적표]

구 분	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	주차장 (㎡)	분양면적 (㎡)
공동주택	44,239.22	15,566.48	59,805.70	2,494.00	29,506.24	91,805.94
근린생활시설	2,925.19	-	2,925.19	350.00	912.50	4,187.69
공공시설	420.00	-	420.00	-	1,640.00	2,060.00
계	47,584.41	15,566.48	63,150.89	2,844.00	32,058.74	98,053.63

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

■ 시간적으로는 2021년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2027년을 목표년도로 설정하였음



2) 공간적 범위

■ 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음

■ 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 4개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



나. 가로망 현황

■ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 남측의 신풍로(B=25m, 4~5차로)가 동서축을 형성하고 있으며, 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
도신로	25	4~6	가마산로	30	6~8
대림로	20~30	4~6	신풍로	25	4~5
도림로	25~30	6~7	대방천로	20~25	4~6
신길로	25~30	5~6	-		

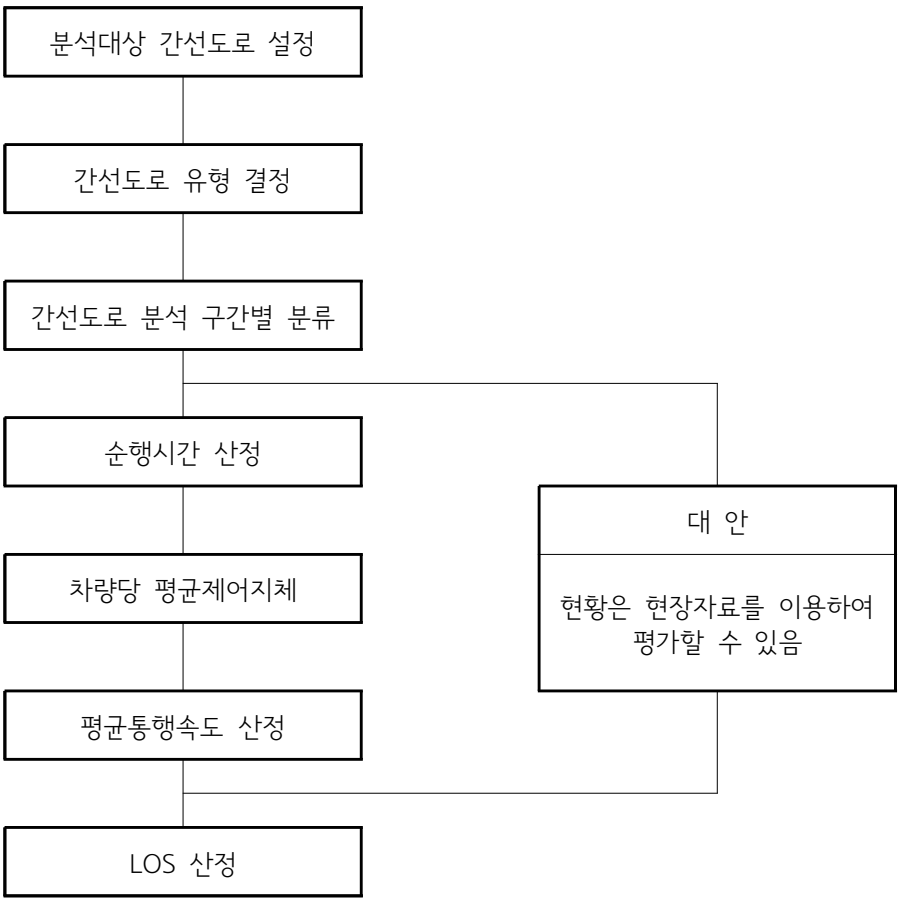
〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉



3. 교통소통분석 기준

가. 가로분석 기준

- 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함
- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음



< 간선도로 서비스수준 분석과정 >

1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

■ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

■ 도로의 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류함

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

< 서비스수준 분석표 >

구분		기 능 적 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결도로	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

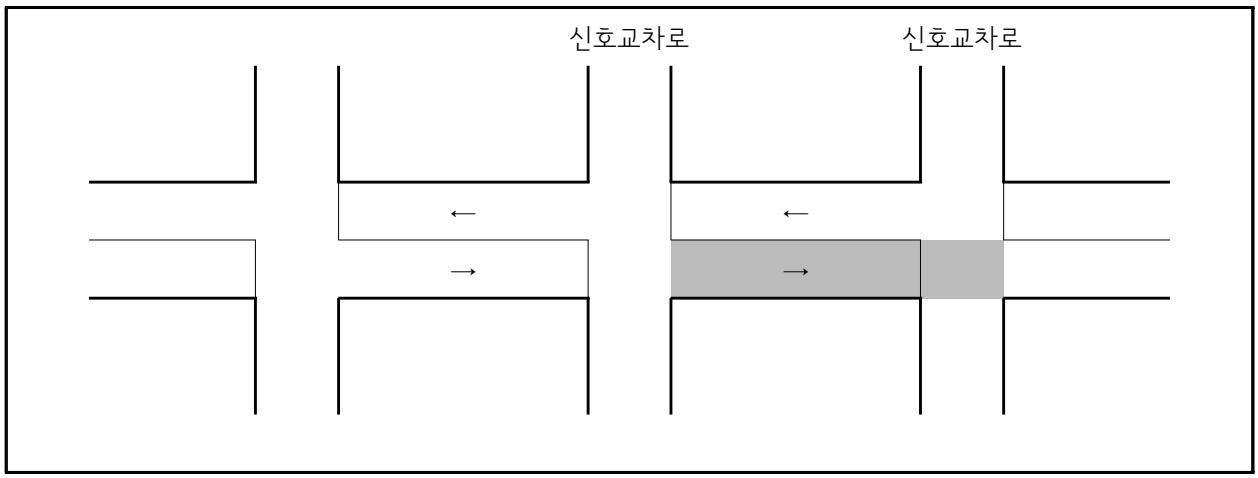
< 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 >

도로여건 / 도로구분	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

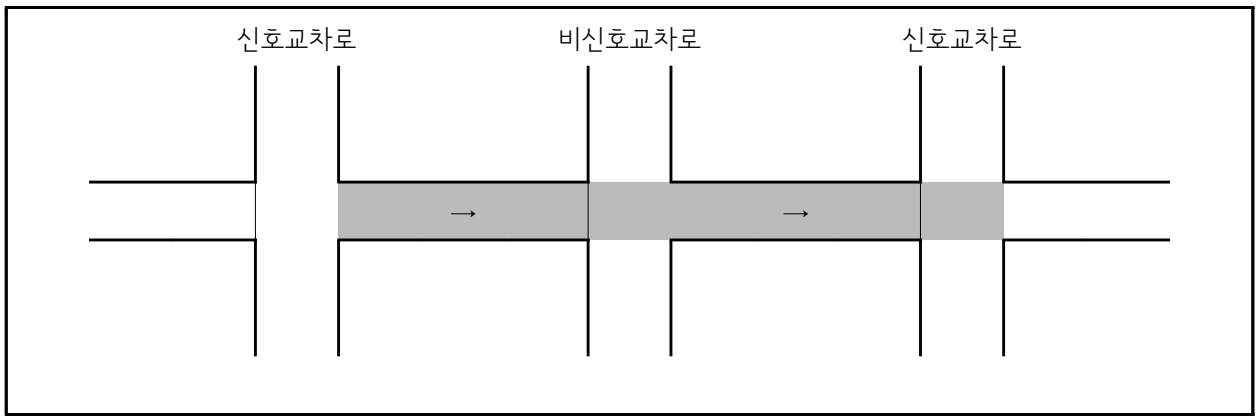
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함
- 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함
- 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



< 양방통행도로의 분석구간 개념도 >



< 일방통행도로의 분석구간 개념도 >

4) 순행시간 산정(4단계)

- 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

< km당 구간 순행시간 >

도로유형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노변마찰 / 구간거리(km)	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, 국토교통부, 2013」

< 노변마찰 정도 설정 기준 >

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

■ 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

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

■ 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \text{ (유형Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형Ⅲ)}$$

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량
x = 교통량/용량 비(v/c)
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

■ 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간 (sec/pcu)
교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)
3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

■ 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

< 간선도로의 서비스수준 기준 >

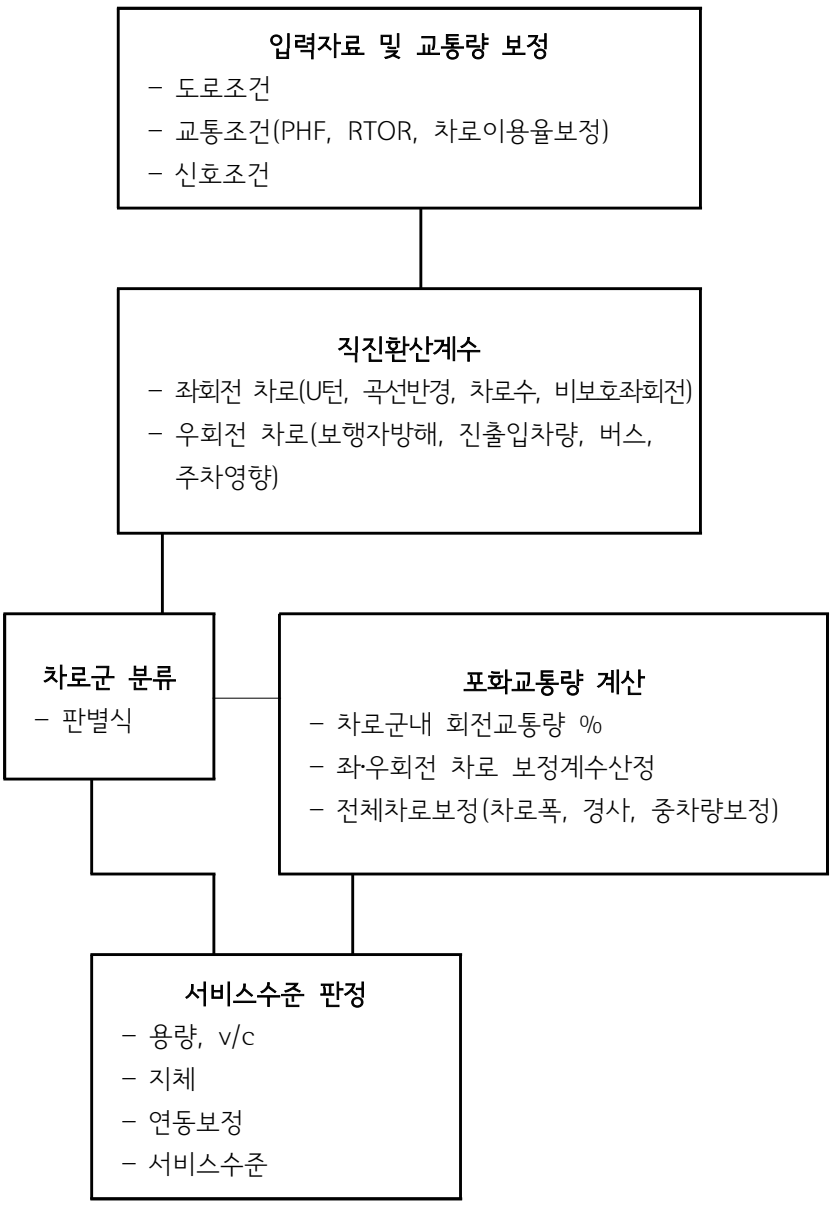
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



< 신호교차로 분석과정 >

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

- 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함
- 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

③ 차로군 분류(3단계)

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름
- 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함
- 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전차로 제외)가 1개이면 하나의 통합차로군

㉢ $V_{STL} > V_{LF}$ 이고, $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진, 좌·우회전 모두 하나의 통합차로군

㉣ $V_{STL} < V_{LF}$ 이면 : 실질적 전용 좌회전차로군

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

㉤ $V_{STL} > V_{LF}$ 이면 : 직진과 좌회전 통합차로군

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{RF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{STL} : 공용 좌회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

V_{STR} : 공용 우회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

④ 포화교통량 계산(4단계)

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음
- 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음
- 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

■ 포화교통류율 산정식은 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(2,200pcphgpl)

N_i : i차로군의 차로수

f_{LT}, f_{RT} : 좌·우회전차로 보정계수(직진의 경우 1.0)

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

■ 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

$$d_1 = \frac{0.5C(1-\frac{g}{C})^2}{1-\left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \quad (Q_b = 0\text{일 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \quad (\text{유형 Ⅰ일 때 사용})$$

$$= \frac{R}{2} \quad (\text{유형 Ⅱ, Ⅲ일 때 사용})$$

여기서, Q_b : 초기대기차량대수(대) d_1 : 균일지체(초/대)

C : 주기(초) g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X : 해당 차로군의 포화도 R : 적색신호시간(초)

y : 교통량비(flow ratio)(=v/s) T : 분석시간 길이(초)

S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

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

여기서, d_2 : 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체

T : 분석기간 길이(시간)

X : 해당 차로군의 포화도

c : 해당 차로군의 용량(vph)

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 $(1-X)cT$를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

$$= \frac{3600\,Q_b}{c} \qquad \text{(유형 Ⅲ일 때)}$$

여기서, d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬도 인한 지체)

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

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d : 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 : 균일 제어지체(초/대)

PF : 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

ⅴ) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고, 서비스수준 판정

ⅵ) 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체계산 및 서비스수준 판정

< 신호교차로 서비스수준 분석기준 >

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초/대
B	≤ 30초/대
C	≤ 50초/대
D	≤ 70초/대
E	≤ 100초/대
F	≤ 220초/대
FF	≤ 340초/대
FFF	> 340초/대

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

2) 비신호교차로 서비스수준 분석방법

■ 본 평가에서 서비스수준을 분석하기 위해 설정한 사업지 내부 주요 교차로가 신호등 미설치 교차로 분석대상으로 『도로용량편람, 국토교통부, 2013』을 사용하여 그 소통능력을 평가하고자 하였으며, 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.

1) 무통제 교차로
비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말한다.

2) 양방향정지 교차로(Two-way stop controlled)
비신호교차로에서 주도로의 차량이 통행을 완료할 때까지의 시간간격동안 부도로에서 진입하는 모든 차량과 주도로에서 좌회전하는 차량이 기다려야하는 교통통제 기법을 이용하는 지점을 말한다.

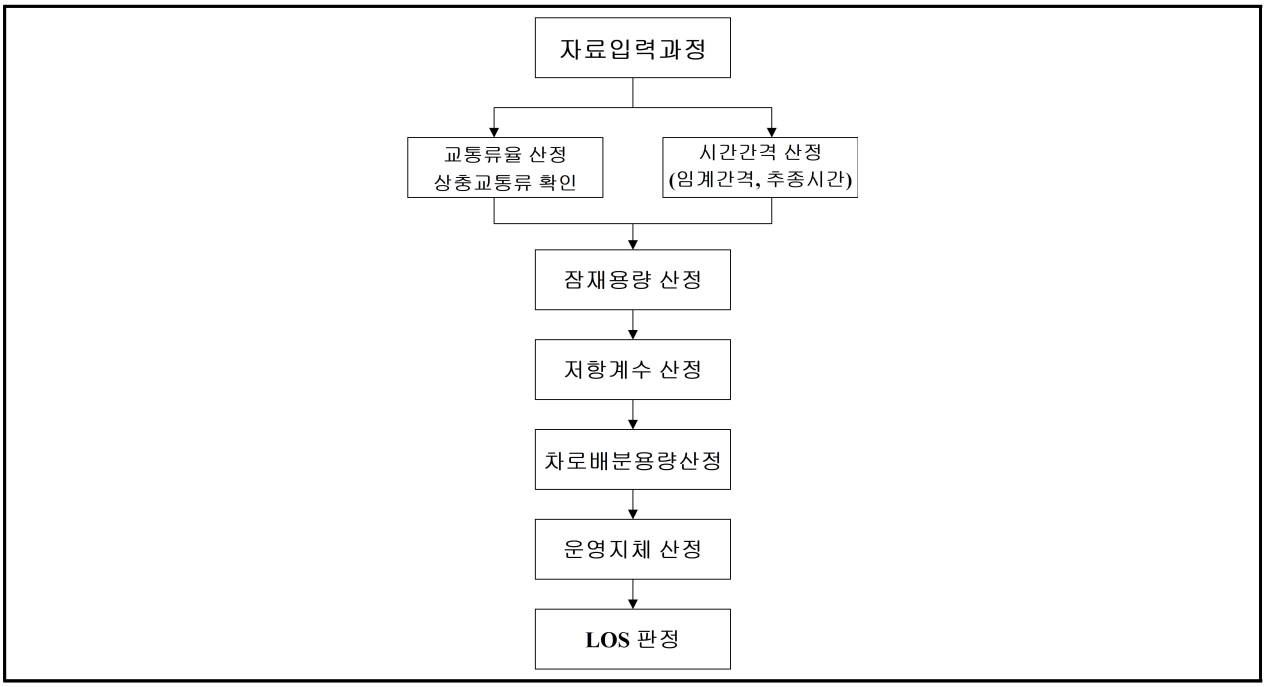
3) 전방향정지 교차로(All-way stop controlled)
모든 접근로에 정지표지가 있는 교차로에서 차량의 진행 여부가 도로의 통행 우선순위와 진입하는 다른 차량에 영향을 받는 교차로 지점을 말한다.

4) 로터리식 교차로
교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 차량이 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로 지점을 말한다.

■ 본 사업지의 비신호 교차로는 위의 4가지 중 양방향정지 교차로에 해당된다. 이에 따라 양방향정지 교차로의 분석방법을 『도로용량편람, 국토교통부, 2013』을 사용하여 살펴보면 다음과 같다.

① 양방향정지 교차로 서비스수준 분석방법

■ 양방향정지 교차로의 용량 및 서비스수준은 총 8단계로 수행된다. 그 단계는 자료입력과정, 상충교통류 산정, 시간간격 산정, 이동류의 잠재용량 산정, 저항계수 산정, 차로배분용량 산정, 운영지체 산정, 서비스수준 판정의 과정으로 양방향정지 교차로의 분석이 이루어진다.



< 양방향정지 교차로의 분석과정 >

■ 서비스수준은 위의 과정에 의해 계산된 교차로의 운영지체 값에 의하여 다음 표를 이용하여 결정된다.

< 양방향정지 교차로의 서비스수준>

서비스수준	평균운영지체(초/대)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

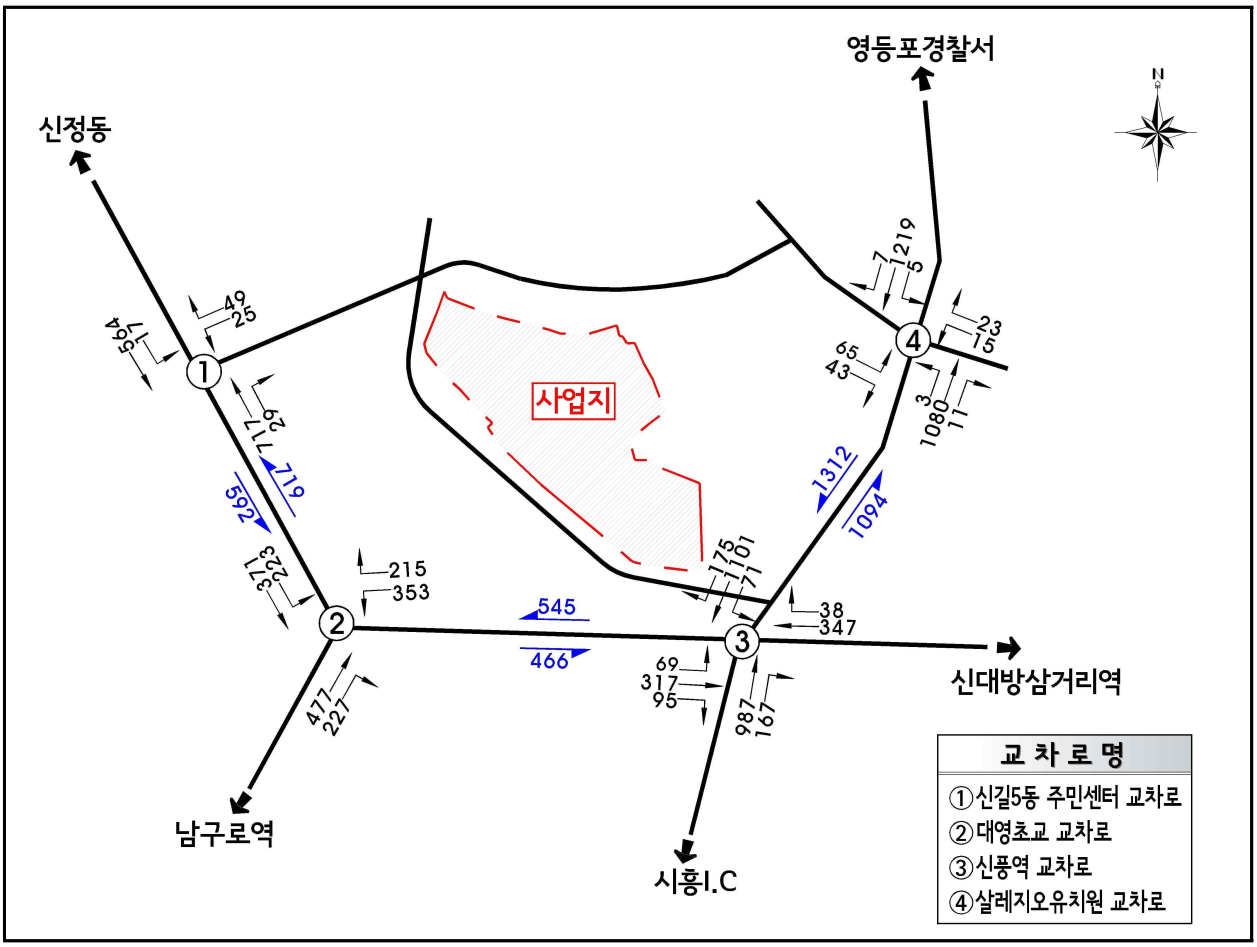
자료 : 도로용량편람, 국토교통부, 2013

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

■ 사업지 주변의 첨두시를 결정하기 위하여 문헌조사를 실시한 결과, 첨두시는 08시~09시로 조사되었으며, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

< 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2021년 08~09시, 단위: pcu/h) >



2) 가로 및 교차로 소통현황

■ 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.56~16.55km/h로 서비스수준이 "E"로 분석되었음

[주변가로 서비스수준 분석결과(08~09시)]

구 간	연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로 → ② 대영초교 교차로	0.16	592	16.30	E
② 대영초교 교차로 → ① 신길5동 주민센터 교차로	0.16	719	16.55	E
② 대영초교 교차로 → ③ 신풍역 교차로	0.25	466	14.56	E
③ 신풍역 교차로 → ② 대영초교 교차로	0.25	545	15.19	E
③ 신풍역 교차로 → ④ 살레지오유치원 교차로	0.24	1,094	16.48	E
④ 살레지오유치원 교차로 → ③ 신풍역 교차로	0.24	1,312	15.10	E

■ 교차로 서비스수준 분석결과, 교차로의 평균제어지체가 15.8~39.1sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"C"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과(08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로	1,401	21.3	B
② 대영초교 교차로	1,866	33.1	C
③ 신풍역 교차로	3,367	39.1	C
④ 살레지오유치원 교차로	2,471	15.8	B

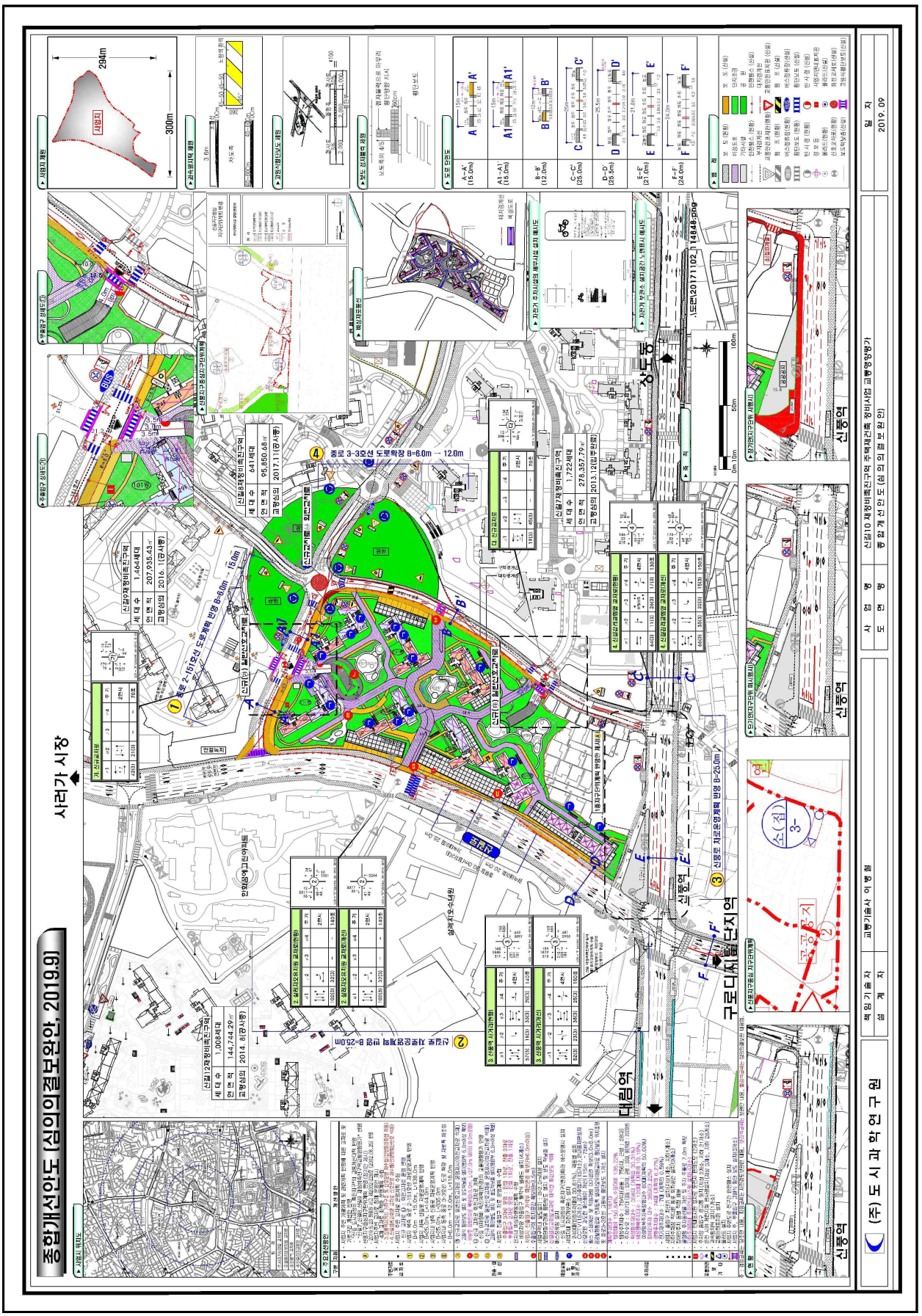
라. 주변개발계획

1) 신길10 재정비촉진구역 주택재건축 정비사업

구 분			내 용
대 지 위 치			서울특별시 영등포구 신길동 3590번지 일대
지 역 지 구			제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 일반미관지구
용 도			공동주택(아파트) 및 근린생활시설
사 업 기 간			2019~2023년
규 모			지하3층~지상29층, 아파트 9개동
건축 규모	대지면적		26,104.60㎡
	건축면적		7,580.334㎡
	건축 연면적	합 계	129,093.17㎡
		지상층	78,727.175㎡
		지하층	50,366.000㎡
	건폐율		29.00%
	용적률		298.56%
주차 계획	법 정		784대
	수 요		867대 (2028년 원단위법)
	계 획		1,181대 (법정대비 150.64%, 수요대비 136.22%)

구 분(2028년)		전체발생교통량			기존발생교통량			순수발생교통량		
		승용차	택 시	합 계	승용차	택 시	합 계	승용차	택 시	합 계
사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	유입	22	185	207	17	138	155	5	47	52
	유출	226	185	411	177	138	315	49	47	96
	계	248	370	618	194	276	470	54	94	148
1일 발생교통량(대/일)	유입	1,016	683	1,699	798	509	1,307	218	173	391
	유출	1,016	683	1,699	797	509	1,306	218	173	391
	계	2,032	1,366	3.398	1,595	1,018	2,613	436	346	782

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
자료 : 신길10 재정비촉진구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2019.09, ㈜도시과학연구원


종합개선안도 (심의의결보완안, 2019.9)
사러가 시창
신풍역
대림역
구로디지털단지역
장도동
294m
300m
사업지
(주) 도 시 과 학 연 구 원
2019. 09

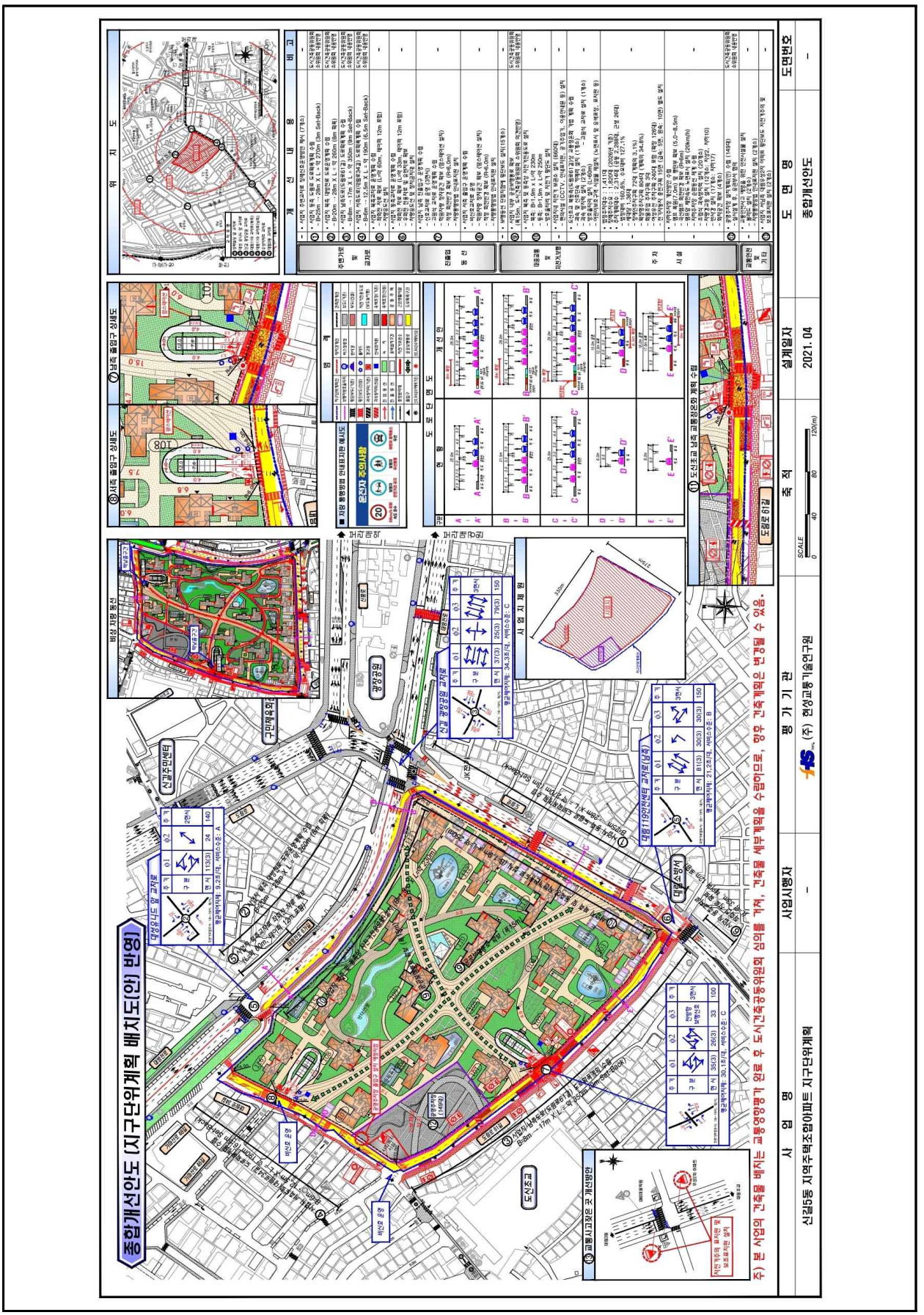
2) 신길5동 지역주택조합아파트 지구단위계획

구 분		내 용								
대 지 위 치		서울특별시 영등포구 신길동 413-8번지 일원								
지 역 지 구		제2종 일반주거지역								
용 도		공동주택 및 근린생활시설								
사 업 기 간		2021~2025년								
규 모		지하2층~지상25층, 16개동								
세 대 수		1,681세대								
진출입구수		2개소								
건축 규모	대지면적	75,486.00㎡(부지면적 : 64,108.80㎡, 제외면적 : 11,377.20㎡)								
	건축면적	14,500.00㎡								
	건축연면적	236,801.13㎡								
	건폐율	22.62%								
	용적률	245.00%								
주차 계획	법 정	1,441대								
	수 요	1,820대 (2026년 원단위법)								
	계 획	2,314대(공동주택:2,288대, 근린생활시설:26대) -법정대비 160.6%, 수요대비 127.1% -세대당 1.36대 -장애인주차구획 72대(계획의 3.1%) -확장형주차구획 804대(계획의 34.8%) -여성우선 주차구획 240대 포함(계획의 10.4%, 확장 126대) -화물조업 주차구획 3대 -전기자동차 충전구획 15면(급속: 5면, 완속: 10면) 별도 설치								

구 분		1일 발생교통량			사업지 첨두시			주변가로 첨두시		
		유입	유출	합계	유입	유출	합계	유입	유출	합계
발생 교통량	2026년	2,227	2,227	4,454	37	542	579	315	83	398
	2030년	2,205	2,205	4,410	37	538	575	313	82	395

주 1) 사업지첨두시는 08:00~09:00, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00 임.
2) 본 사업은 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군 관리계획의 결정(도시·건축 공동위원회 심의) 전 교통영향평가를 득해야 하는 과업으로, 도시·군 관리계획의 결정(도시·건축 공동위원회 심의) 완료 후, 교통영향평가와 동일한 계획안으로 건축심의를 진행할 예정이므로, 향후, 건축계획은 변경 될 수 있음

자료 : 신길5동 지역주택조합아파트 지구단위계획 교통영향평가, 2021.04, ㈜현성교통기술연구원

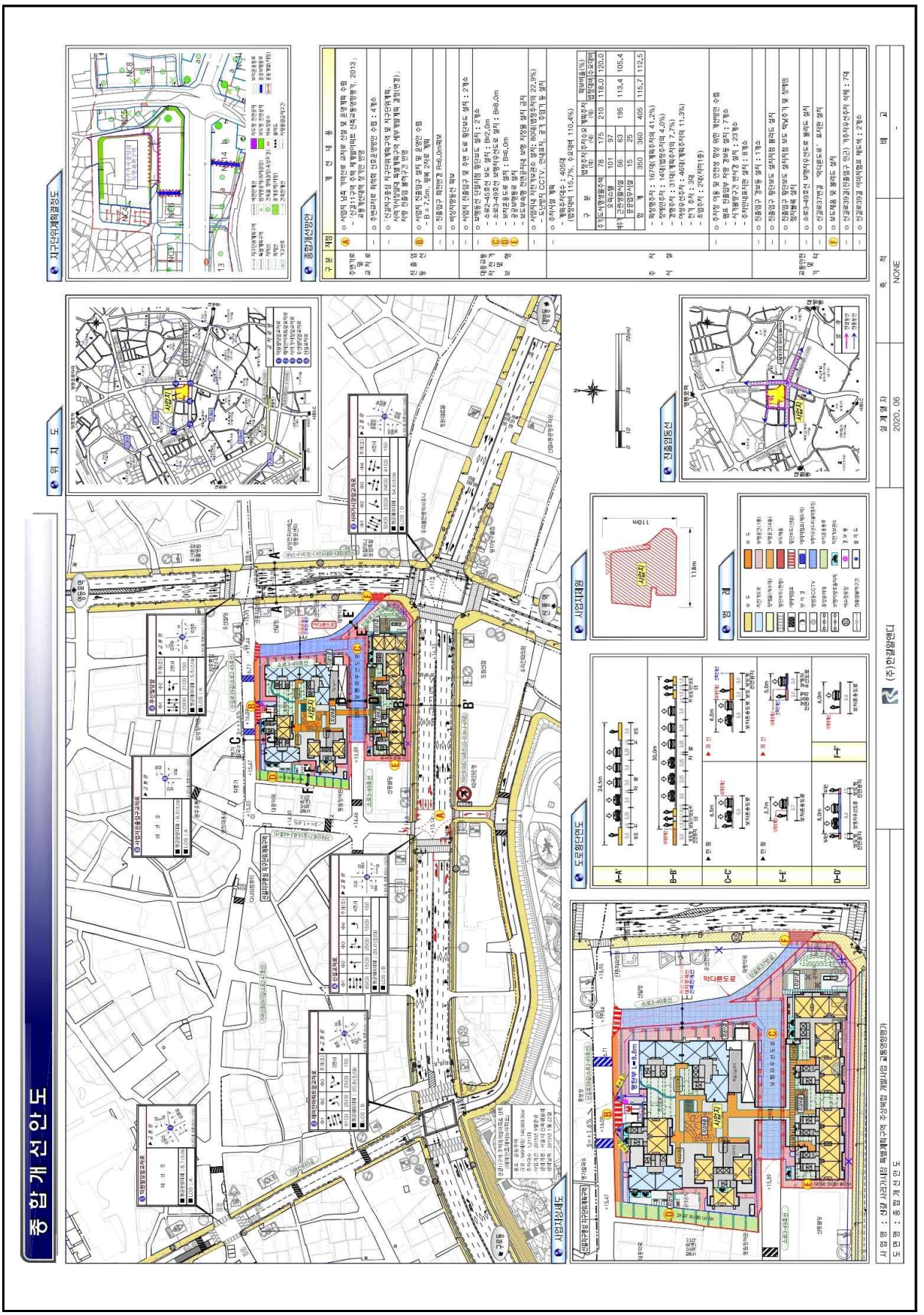

종합개선안도 (지구단위계획 배치도(안) 반영)
주) 본 사업의 건축물 배치는 교통영향평가 완료 후 도시건축공동위원회 심의를 거쳐, 건축물 세부계획을 수립하므로, 향후 건축계획은 변경될 수 있음.
사 업 명
신길5동 지역주택조합아파트 지구단위계획
사업시행자
-
평 가 기 관
(주) 현성교통기술연구원
축 척
SCALE
실계일자
2021. 04
도 면 명
종합개선안도
도면번호
-

3) 신길 사러가시장 특별계획구역 주상복합 개발사업

구 분			내 용
대 지 위 치			서울특별시 영등포구 신길동 255-9번지 일원
지 역 지 구			근린상업지역, 지구단위계획구역
용 도			도시형생활주택(296세대), 오피스텔(96실), 근린생활시설, 공공업무시설
사 업 기 간			2020~2023년
규 모			지하4층~지상24층
진출입구수			1개소
건축 규모	대지면적		7,660.20㎡(부지면적 : 8,707.00㎡, 제외면적 : 1,046.80㎡)
	건축면적		4,500.634㎡
	건축 연면적	합 계	66,800.51㎡
		지상층	42,240.74㎡
		지하층	24,559.76㎡
	건폐율		58.75%
	용적률		551.43%
주차 계획	법 정		350대
	수 요		360대 (2026년 원단위법)
	계 획		405대 (법정대비 115.7%, 수요대비 112.5%)

구 분(2028년)	2024년			2026년		
	유입	유출	합계	유입	유출	합계
사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	82	66	148	82	65	147
1일 발생교통량(대/일)	769	769	1,538	763	763	1,526

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 18~19시임
자료 : 신길 사러가시장 특별계획구역 주상복합 개발사업 교통영향평가, 2020.06, ㈜한길알앤디


종합개선안도
위치도
시가지입체경관도
종합개선안도
사업지구
교통처리계획도
A-A
B-B
C-C
D-D
E-E
F-F
조감도
진출입동선
평면계획
단면
2020. 06
NONE

4. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2026년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2027년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수, 2019.12, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표, 목적통행량, 수단통행량 예측 결과를 살펴보면 기준년도인 2021년 인구수 9,517,072인에서 장래 2027년 인구수 9,398,186인으로 예측됨

[서울시 인구수 및 승용차보유대수 예측]

구 분	2020년	2021년*	2025년	2027년*	2030년	연평균증가율(%)
						'21-'27
인구수(인)	9,535,189	9,517,072	9,445,354	9,398,186	9,328,875	-0.21
종사자수(인)	5,177,989	5,194,041	5,258,048	5,235,987	5,204,295	0.13
취업자수(인)	4,666,643	4,661,510	4,640,020	4,577,130	4,485,210	-0.30
학생수(인)	1,333,209	1,310,944	1,225,640	1,226,866	1,228,500	-1.10

자료 : 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』
주 : *는 목표년도에 맞게 보정한 수치임

■ 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2021년 25,602,034통행/일에서 최종목표년도인 2027년에 25,066,490통행/일로 -0.35%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2027년에 통근통행이 47.71%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.47%, 통학통행 8.43% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2020년	2021년*	2025년	2027년*	2030년	연평균증가율(%) '21-'27
통행량(통행)	가정기반	통근	12,065,841	12,070,667	12,088,055	11,960,261	11,768,489	-0.15
		통학	2,573,137	2,473,299	2,111,149	2,112,416	2,113,842	-2.59
		학원	902,327	869,573	750,174	743,736	734,129	-2.57
		쇼핑	1,744,090	1,755,078	1,799,408	1,813,832	1,835,629	0.55
		기타	4,883,244	4,882,756	4,879,685	4,880,661	4,882,560	-0.01
	비가정기반	업무	1,869,060	1,874,667	1,897,517	1,889,556	1,877,772	0.13
		쇼핑	250,312	249,912	248,357	248,208	247,982	-0.11
		기타	1,428,081	1,426,082	1,418,104	1,417,820	1,417,632	-0.10
	계		25,716,092	25,602,034	25,192,449	25,066,490	24,878,035	-0.35
구성비(%)	가정기반	통근	46.92	47.15	47.98	47.71	47.30	-
		통학	10.01	9.66	8.38	8.43	8.50	-
		학원	3.51	3.40	2.98	2.97	2.95	-
		쇼핑	6.78	6.86	7.14	7.24	7.38	-
		기타	18.99	19.07	19.37	19.47	19.63	-
	업무기반	업무	7.27	7.32	7.53	7.54	7.55	-
		쇼핑	0.97	0.98	0.99	0.99	1.00	-
		기타	5.55	5.57	5.63	5.66	5.70	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』
주 : *는 본 분석년도로 보정한 수치임

■ 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2021년 25,606,442 통행/일에서 최종목표년도인 2027년에 25,066,320통행/일로 -0.35%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 수단별 통행량 중 2021년 승용차의 수단분담률이 23.52%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으나, 지속적으로 감소하여 최종목표년도인 2027년에 승용차의 수단분담률이 23.31%로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

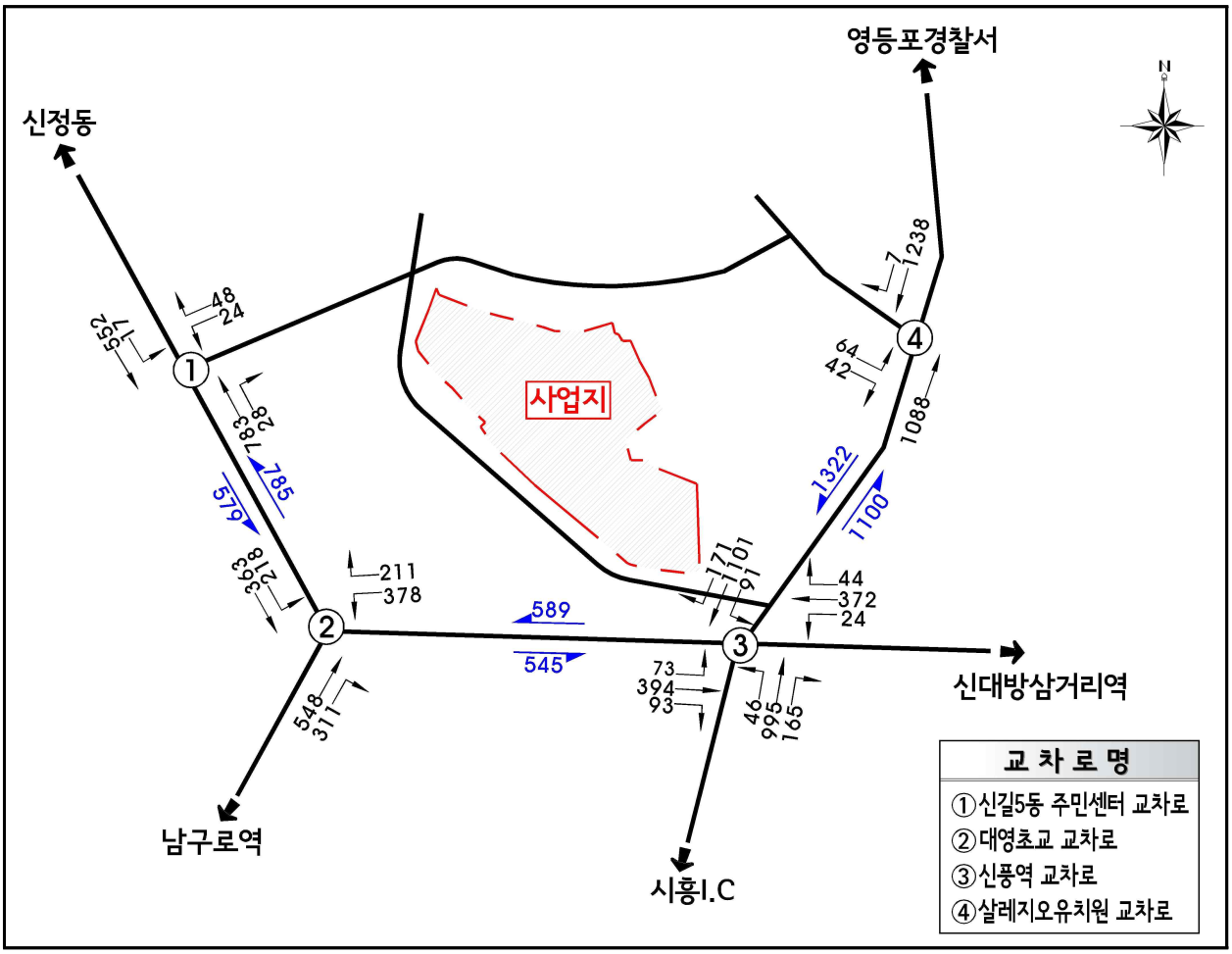
구 분		2020년	2021년*	2025년	2027년*	2030년	연평균증가율(%) '21-'27
통행량(통행)	승용차	6,061,562	6,023,374	5,874,433	5,843,926	5,799,270	-0.50
	버 스	1,948,631	1,939,862	1,905,402	1,897,027	1,884,558	-0.37
	지하철	4,105,361	4,072,929	3,945,109	3,926,195	3,898,945	-0.61
	버스+지하철	4,479,357	4,528,630	4,731,269	4,702,924	4,660,629	0.63
	택 시	1,844,407	1,855,105	1,898,744	1,891,536	1,880,431	0.32
	기 타	7,276,774	7,186,542	6,837,493	6,804,712	6,754,204	-0.91
	합 계	25,716,092	25,606,442	25,192,450	25,066,320	24,878,037	-0.35
분담율(%)	승용차	23.57	23.52	23.32	23.31	23.31	-
	버 스	7.58	7.58	7.56	7.57	7.58	-
	지하철	15.96	15.91	15.66	15.66	15.67	-
	버스+지하철	17.42	17.69	18.78	18.76	18.73	-
	택 시	7.17	7.24	7.54	7.55	7.56	-
	기 타	28.30	28.07	27.14	27.15	27.15	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』
주 : *는 본 분석년도로 보정한 수치임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

■ 본 분석에서는『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.35%(2021년~2027년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2027년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 12.63~16.52km/h로 서비스수준이 "E"로 분석되었음

[주변가로 서비스수준 분석결과(2027년 08~09시)]

구 간	연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로 → ② 대영초교 교차로	0.16	579	16.33	E
② 대영초교 교차로 → ① 신길5동 주민센터 교차로	0.16	785	16.29	E
② 대영초교 교차로 → ③ 신풍역 교차로	0.25	545	14.89	E
③ 신풍역 교차로 → ② 대영초교 교차로	0.25	589	15.09	E
③ 신풍역 교차로 → ④ 살레지오유치원 교차로	0.24	1,100	16.52	E
④ 살레지오유치원 교차로 → ③ 신풍역 교차로	0.24	1,322	12.63	E

■ 장래 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 교차로의 평균제어지체가 8.1~52.8sec/pcu로서 서비스수준 "A"~"D"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과(2027년 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로	1,452	21.4	B
② 대영초교 교차로	2,029	34.2	C
③ 신풍역 교차로	3,569	52.8	D
④ 살레지오유치원 교차로	2,439	8.1	A

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상근인구와 이용인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[사업지내 세대수 현황]

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)
기존 사업지	45.45	30
	57.56	40
	75.48	30
	86.38	30
	합계	130

[공동주택 분양면적표]

구 분		세대수(세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	주차장 (㎡)	분양면적 (㎡)
공동주택	59형	251	59.98	21.40	81.38	3.38	40.00	124.77
	84형	303	84.98	29.93	114.91	4.79	56.68	176.38
	104형	33	104.10	34.13	138.23	5.87	69.43	213.53
계		587	44,239.22	15,566.48	59,805.70	2,494.00	29,506.24	91,805.94

[용도별 면적표]

구 분	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	주차장 (㎡)	분양면적 (㎡)
공동주택	44,239.22	15,566.48	59,805.70	2,494.00	29,506.24	91,805.94
근린생활시설	2,925.19	-	2,925.19	350.00	912.50	4,187.69
공공시설	420.00	-	420.00	-	1,640.00	2,060.00
계	47,584.41	15,566.48	63,150.89	2,844.00	32,058.74	98,053.63

■ 사업시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 공동주택은 각 형별로 세대당 원단위를, 근린생활시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수,연면적 (세대수,㎡)	상주/상근 (인)	방문/이용 (인)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
						상주/상근	방문/이용
공동주택	주거1	경남아파트1)	123	400	124	3.25	1.01
		동대문롯데캐슬노블레스2)	84	264	86	3.14	1.02
		공릉풍림아이원아파트3)	175	567	165	3.24	0.94
		동아그린아파트4)	106	329	91	3.10	0.86
		적용치	-	-	-	3.19	0.95
	주거2	제기동한신휴플러스1)	411	1,459	436	3.55	1.06
		동대문롯데캐슬노블레스2)	188	643	201	3.42	1.07
		공릉풍림아이원아파트3)	476	1,661	500	3.49	1.05
		길음뉴타운경남아너스빌5)	356	1,228	374	3.45	1.05
		적용치	-	-	-	3.49	1.06
	주거3	제기동한신휴플러스1)	395	1,501	435	3.80	1.10
		동대문롯데캐슬노블레스2)	312	1,186	349	3.80	1.12
		길음뉴타운경남아너스빌5)	270	1,077	297	3.99	1.10
		LIG건영아파트6)	340	1,333	377	3.92	1.11
		적용치	-	-	-	3.87	1.11
	주거4	제기동한신휴플러스1)	264	1,061	301	4.02	1.14
		길음뉴타운경남아너스빌3)	192	785	221	4.09	1.15
		문래동한신아파트7)	78	303	86	3.88	1.10
		신반포14차아파트8)	178	694	194	3.90	1.09
		적용치	-	-	-	3.99	1.13
근린생활시설		제기동한신휴플러스1)	1,698.68	50	483	29.43	284.63
		공릉풍림아이원아파트2)	2,536.68	71	657	27.99	259.07
		삼익아파트4)	2,272.21	66	653	29.05	287.42
		홍릉동부아파트9)	1,068.45	35	355	32.76	332.38
		적용치	-	-	-	29.30	283.64

주 : 유사시설의 원단위는 「2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원」에서 제시한 목적통행 증가율을 적용하여 본 평가의 목표연도에 맞게 보정한 값임

자료 : 1) 청량리 제6구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2020.07, ㈜케이티에스엔지니어링
2) 제기 제6구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019.04, ㈜한솔알앤디
3) 상계2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2018.12, ㈜내일이엔시
4) 한강삼익아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.04, 보광토탈이엔지㈜
5) 미아재정비 촉진4구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2019.02, (주)파이카이엔씨
6) 한강지역주택조합 (노들역세권 공공임대주택 포함) 사업 교통영향평가, 2019.06, ㈜내일이엔시
7) 문래진주아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2019.07, ㈜세종코퍼레이션
8) 신반포14차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(조례대상:약식), 2018.05, (주)미래월드이엔씨
9) 청량리 제8구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019.03, ㈜한유이엔씨

■ 활동인구 예측은 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시한 목적통행증가율 -0.35%('21~'27)를 적용하였으며, 사업미시행시 방문인구는 세대당 1인으로 가정하여 장래 목표연도별 활동인구를 예측하였음

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시, 2027년)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)			합 계	
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용			
						2021년	2027년	2021년	2027년
공동주택	주거1	30	3.19	0.95	96	29	28	125	124
	주거2	40	3.49	1.06	140	42	41	182	181
	주거3	60	3.87	1.11	232	67	66	299	298
	소계	130	-	-	468	138	135	606	603
근린생활시설		2,358.03	29.30	283.64	69	669	655	738	724
합 계		-	-	-	69	669	655	738	724

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시, 2027년)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)			합 계	
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용			
						2021년	2027년	2021년	2027년
공동주택	주거2	251	3.49	1.06	876	266	260	1,142	1,136
	주거3	303	3.87	1.11	1,173	336	329	1,509	1,502
	주거4	33	3.99	1.13	132	37	36	169	168
	소계	587	-	-	2,181	639	625	2,820	2,806
근린생활시설		3,275.19	29.30	283.64	96	929	910	1,025	1,006
합 계		-	-	-	2,277	1,568	1,535	3,845	3,812

■ 본 사업시행으로 발생하는 공동주택 상주인구의 통행량은『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2027년 2.67통행/인을 적용하였으며, 공동주택 방문인구 및 근린생활시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시, 2027년)]

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거1	30	256	56	312
	주거2	40	374	82	456
	주거3	60	620	132	752
	소계	130	1,250	270	1,520
근린생활시설		2,358.03	138	1,310	1,448
합 계		-	1,388	1,580	2,968

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업시행시, 2027년)]

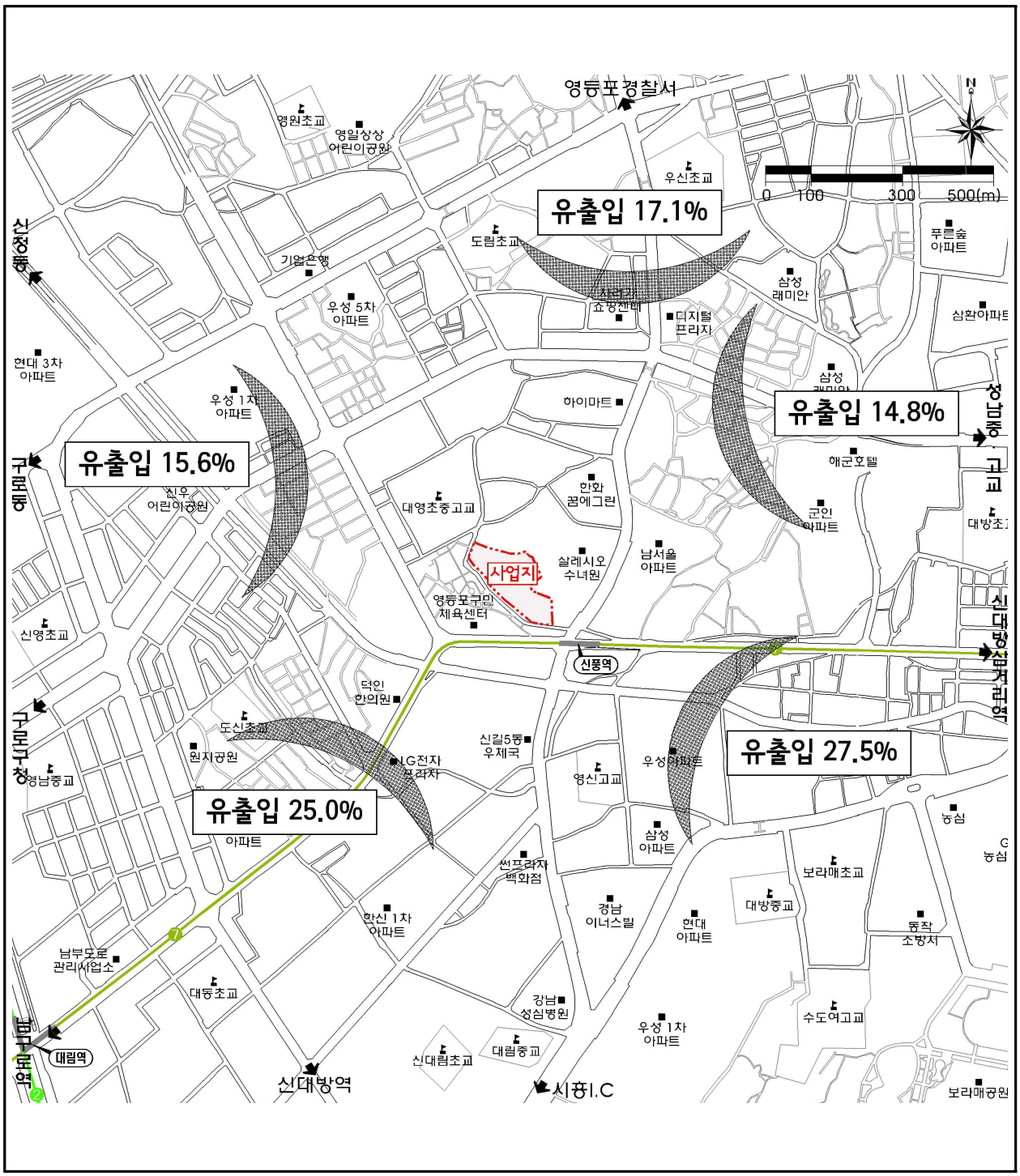
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거2	251	2,340	520	2,860
	주거3	303	3,132	658	3,790
	주거4	33	352	72	424
	소계	587	5,824	1,250	7,074
근린생활시설		3,275.19	192	1,820	2,012
합 계		-	6,016	3,070	9,086

2) 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 유사시설 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

- 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음
- 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며 추정된 수단분담율은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	도시철도	기타	합 계
공동주택	상 주	통 근	33.5	5.4	24.0	29.5	7.6	100.0
		통 학	10.2	4.1	32.2	28.6	24.9	100.0
		기 타	28.5	7.9	25.0	27.1	11.5	100.0
	방 문		27.4	8.6	23.7	26.8	13.5	100.0
근린생활시설	상 근		28.3	5.2	24.3	26.4	15.8	100.0
	이 용		12.6	4.2	10.3	10.2	62.7	100.0

자료 : 문헌자료

- 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표년도별 교통수단분담률 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표년도별 수단분담율 예측 결과]

(단위 : %)

구 분				승용차	택시	버스	도시철도	기타	합 계
2027년	공동주택	상주	통 근	32.9	5.4	23.4	31.0	7.3	100.0
			통 학	10.1	4.1	31.6	30.2	24.0	100.0
			기 타	28.1	7.8	24.5	28.5	11.1	100.0
		방 문		27.0	8.5	23.2	28.3	13.0	100.0
	근린생활시설	상 근		27.9	5.2	23.8	27.8	15.3	100.0
		이 용		12.7	4.3	10.3	11.0	61.7	100.0

■ 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시 2027년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	2	10	-	2	1	10	2	12	1	5	6	39
07:00-08:00	6	41	1	9	5	45	6	51	8	26	26	172
08:00-09:00	12	48	3	11	10	54	12	62	18	39	55	214
09:00-10:00	11	20	3	5	9	20	10	23	20	24	53	92
10:00-11:00	11	15	3	4	9	12	10	14	22	24	55	69
11:00-12:00	11	12	3	4	9	10	10	12	25	25	58	63
12:00-13:00	12	12	4	4	11	10	12	12	32	28	71	66
13:00-14:00	15	13	5	4	13	11	15	13	35	34	83	75
14:00-15:00	17	15	6	4	16	13	18	14	38	36	95	82
15:00-16:00	20	16	6	5	19	14	21	16	45	40	111	91
16:00-17:00	22	16	7	5	24	14	26	16	49	40	128	91
17:00-18:00	27	17	8	4	29	14	32	16	57	42	153	93
18:00-19:00	43	19	11	6	42	16	48	17	65	53	209	111
19:00-20:00	42	19	10	6	40	16	46	18	52	50	190	109
20:00-21:00	29	15	6	4	27	13	32	15	31	34	125	81
21시 이후	15	7	3	2	14	6	17	6	17	15	66	36
합 계	295	295	79	79	278	278	317	317	515	515	1,484	1,484

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시 2027년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	3	45	-	9	2	49	2	57	1	25	8	185
07:00-08:00	11	185	2	39	9	206	10	237	11	111	43	778
08:00-09:00	24	218	6	47	20	247	23	281	27	146	100	939
09:00-10:00	27	81	9	19	23	85	27	97	32	63	118	345
10:00-11:00	31	52	9	14	27	47	32	56	39	48	138	217
11:00-12:00	34	43	10	12	29	36	34	42	43	44	150	177
12:00-13:00	39	40	12	12	34	34	39	40	54	49	178	175
13:00-14:00	47	42	14	13	46	36	52	42	64	56	223	189
14:00-15:00	58	48	18	15	58	41	65	48	73	62	272	214
15:00-16:00	66	51	20	15	68	44	78	51	86	68	318	229
16:00-17:00	79	51	23	15	89	43	98	50	99	69	388	228
17:00-18:00	97	47	27	14	113	40	125	47	121	68	483	216
18:00-19:00	166	46	38	14	168	39	195	45	148	82	715	226
19:00-20:00	172	43	37	12	162	36	192	42	123	76	686	209
20:00-21:00	121	32	25	9	113	27	136	31	78	53	473	152
21시 이후	63	14	13	4	60	11	71	13	43	22	250	64
합 계	1,038	1,038	263	263	1,021	1,021	1,179	1,179	1,042	1,042	4,543	4,543

4) 교통수단별 발생교통량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음
- 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공 동 주 택	상주인구	1.45	1.59
	방문인구	1.45	1.62
근린생활시설	상근인구	1.36	1.16
	이용인구	1.46	1.37

자료 : 문헌자료

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시 2027년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	7	1	1	2	8	10
07:00-08:00	4	28	5	5	9	33	42
08:00-09:00	9	33	7	7	16	40	56
09:00-10:00	8	14	3	3	11	17	28
10:00-11:00	7	10	3	3	10	13	23
11:00-12:00	7	9	2	2	9	11	20
12:00-13:00	9	8	3	3	12	11	23
13:00-14:00	10	9	3	3	13	12	25
14:00-15:00	12	10	4	4	16	14	30
15:00-16:00	14	11	4	4	18	15	33
16:00-17:00	16	11	5	5	21	16	37
17:00-18:00	19	11	5	5	24	16	40
18:00-19:00	29	13	7	7	36	20	56
19:00-20:00	29	14	6	6	35	20	55
20:00-21:00	20	11	4	4	24	15	39
21시 이후	10	5	2	2	12	7	19
합 계	204	204	64	64	268	268	536

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시 2027년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	2	31	6	6	8	37	45
07:00-08:00	8	128	25	25	33	153	186
08:00-09:00	17	149	30	30	47	179	226
09:00-10:00	19	57	12	12	31	69	100
10:00-11:00	22	36	9	9	31	45	76
11:00-12:00	23	29	8	8	31	37	68
12:00-13:00	27	28	8	8	35	36	71
13:00-14:00	32	29	9	9	41	38	79
14:00-15:00	39	33	11	11	50	44	94
15:00-16:00	45	35	13	13	58	48	106
16:00-17:00	54	35	15	15	69	50	119
17:00-18:00	67	32	17	17	84	49	133
18:00-19:00	115	32	25	25	140	57	197
19:00-20:00	118	30	24	24	142	54	196
20:00-21:00	84	22	16	16	100	38	138
21시 이후	44	10	8	8	52	18	70
합 계	716	716	236	236	952	952	1,904

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량 2027년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	24	5	5	6	29	35
07:00-08:00	4	100	20	20	24	120	144
08:00-09:00	8	116	23	23	31	139	170
09:00-10:00	11	43	9	9	20	52	72
10:00-11:00	15	26	6	6	21	32	53
11:00-12:00	16	20	6	6	22	26	48
12:00-13:00	18	20	5	5	23	25	48
13:00-14:00	22	20	6	6	28	26	54
14:00-15:00	27	23	7	7	34	30	64
15:00-16:00	31	24	9	9	40	33	73
16:00-17:00	38	24	10	10	48	34	82
17:00-18:00	48	21	12	12	60	33	93
18:00-19:00	86	19	18	18	104	37	141
19:00-20:00	89	16	18	18	107	34	141
20:00-21:00	64	11	12	12	76	23	99
21시 이후	34	5	6	6	40	11	51
합 계	512	512	172	172	684	684	1,368

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2027년에 사업시행시 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량은 유입 47대/시, 유출 179대/시, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 952대/일로 예측되었음

■ 순수발생교통량으로는 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량은 유입 31대/시, 유출 139대/시, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 684대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

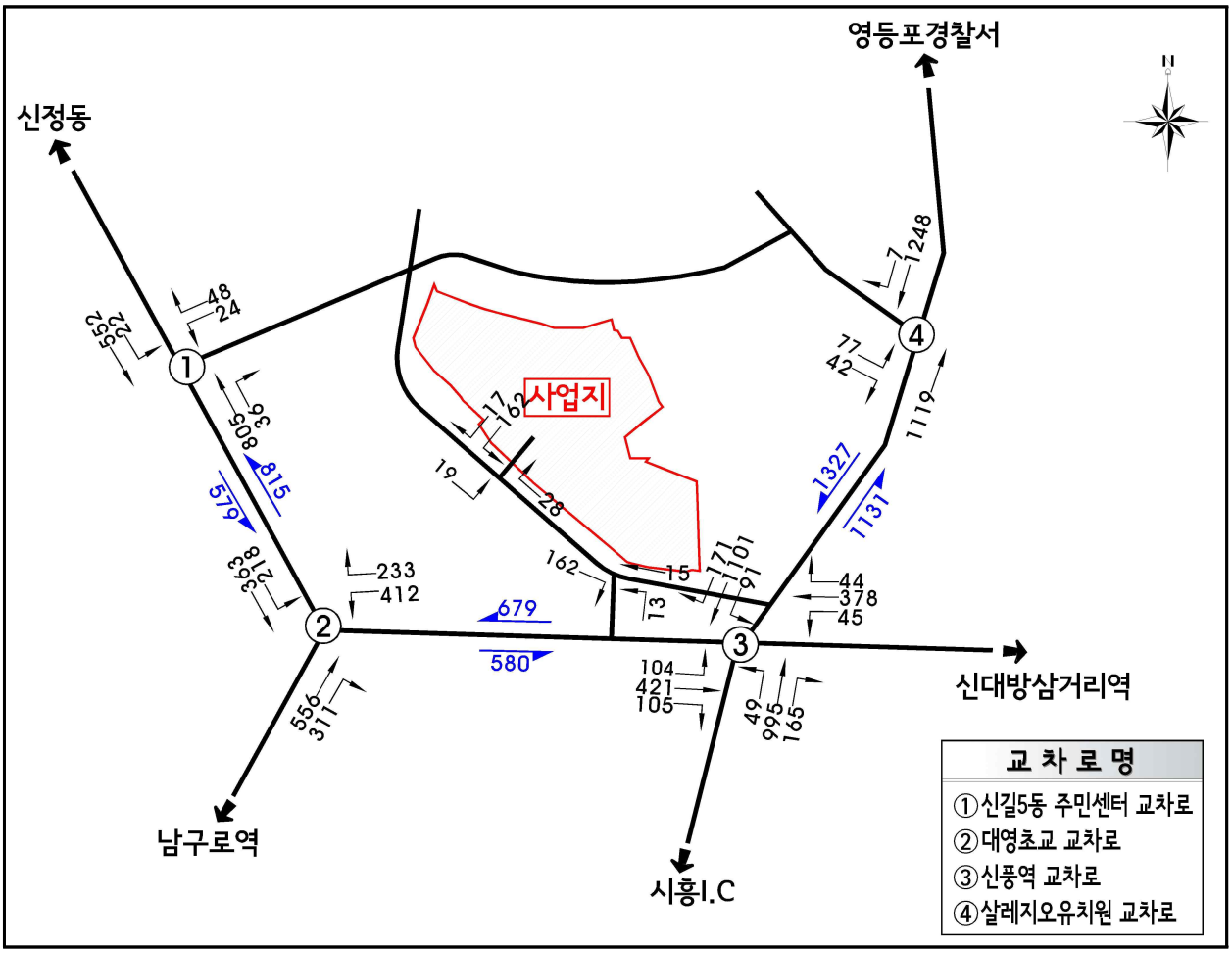
구 분		2027년 발생교통량						
		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	9	33	7	7	16	40	56
	1일 발생교통량(대/일)	204	204	64	64	268	268	536
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	17	149	30	30	47	179	226
	1일 발생교통량(대/일)	716	716	236	236	952	952	1,904
순수발생 교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	8	116	23	23	31	139	170
	1일 발생교통량(대/일)	512	512	172	172	684	684	1,368

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 시행시 교통량은 다음과 같음

〈 장래 사업시행시 교통량도(2027년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 12.03~16.33km/h로 서비스수준이 "E"로 분석되었음

[주변가로 서비스수준 분석결과(2027년 08~09시)]

구 간	연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로 → ② 대영초교 교차로	0.16	363	16.33	E
② 대영초교 교차로 → ① 신길5동 주민센터 교차로	0.16	841	16.16	E
② 대영초교 교차로 → ③ 신풍역 교차로	0.25	526	14.71	E
③ 신풍역 교차로 → ② 대영초교 교차로	0.25	527	14.46	E
③ 신풍역 교차로 → ④ 살레지오유치원 교차로	0.24	1,119	16.32	E
④ 살레지오유치원 교차로 → ③ 신풍역 교차로	0.24	1,272	12.63	E

■ 장래 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 교차로의 평균제어지체가 8.4~53.0sec/pcu로서 서비스 수준 "A"~"D"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과(2027년 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 신길5동 주민센터 교차로	1,487	21.5	B
② 대영초교 교차로	2,208	41.5	C
③ 신풍역 교차로	3,669	53.0	D
④ 살레지오유치원 교차로	2,516	8.4	A

5. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 사업지는 공동주택 및 근린생활시설을 신축하는 사업으로 부설주차장의 법정주차대수 산정시 주택건설촉진법 중『주택건설기준 등에 관한 규정』제27조제1항 및『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』제20조제1항에 따름

[주차장 설치기준]

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내시지역	시지역 및 수도권외시지역	기타지역	규 모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[주차장 설치기준]

구 분	설 치 기 준
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 제20조제1항 관련 [별표2]

■ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정 주차대수는 총 622대로 분석되었다.

[법정주차대수 산정]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주차산정 연면적(㎡)	산정근거		주차대수(대)		
					면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용
공동주택	59형	251	59.98	15,054.98	75	0.8	200.7	200.8	200.8
	84형	303	84.98	25,748.94	75	1.0	343.3	303.0	343.3
	104형	33	104.10	3,435.30	65	1.0	52.9	33.0	52.9
계		587	-	-	-	-	596.9	536.8	597.0 (≒597)
근린생활시설		3,275.19	-	3,275.19	134		24.5		24.5 (≒25)
합계		-	-	-	-	-	-	-	622

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

- 본 분석에서는 주차수요를 예측하기 위하여 원단위법을 사용하였음
- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 근린생활시설에 대해서는 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간 값인 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대)/연면적(㎡)	주차발생 원단위(대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	경남아파트1)	123	0.90
		동대문롯데캐슬노블레스2)	84	0.95
		공릉풍림아이원아파트3)	175	0.91
		동아그린아파트4)	106	0.95
		적용치	-	0.92
	주거2	제기동한신휴플러스1)	411	1.05
		동대문롯데캐슬노블레스2)	188	1.08
		공릉풍림아이원아파트3)	476	1.09
		길음뉴타운경남아너스빌5)	356	1.05
		적용치	-	1.07
	주거3	제기동한신휴플러스1)	395	1.16
		동대문롯데캐슬노블레스2)	312	1.15
		길음뉴타운경남아너스빌5)	270	1.10
		LIG건영아파트6)	340	1.17
		적용치	-	1.15
	주거4	제기동한신휴플러스1)	264	1.28
		길음뉴타운경남아너스빌3)	192	1.27
		문래동한신아파트7)	78	1.20
		신반포14차아파트8)	178	1.26
		적용치	-	1.26
근린생활시설		제기동한신휴플러스1)	1,698.68	7.07
		공릉풍림아이원아파트2)	2,536.68	7.18
		삼익아파트4)	2,272.21	6.63
		홍릉동부아파트9)	1,068.45	7.52
		적용치	-	7.04

주 : 유사시설의 원단위는 「2019년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2019.12, 한국교통연구원」에서 제시한 수단통행 증가율을 적용하여 본 평가의 목표연도에 맞게 보정한 값임

자료 : 1) 청량리 제6구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2020.07, ㈜케이티에스엔지니어링
2) 제기 제6구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019.04, ㈜한솔알앤디
3) 상계2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2018.12, ㈜내일이엔시
4) 한강삼익아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.04, 보광토탈이엔지㈜
5) 미아재정비 촉진4구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2019.02, (주)파이카이엔씨
6) 한강지역주택조합 (노들역세권 공공임대주택 포함) 사업 교통영향평가, 2019.06, ㈜내일이엔시
7) 문래진주아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2019.07, ㈜세종코퍼레이션
8) 신반포14차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(조례대상:약식), 2018.05, (주)미래월드이엔씨
9) 청량리 제8구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019.03, ㈜한유이엔씨

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2027년)]

구 분		세대수(세대),연면적(㎡)	주차수요원단위(대/세대, 대/1,000㎡)	이용효율	주차수요
공동주택	주거2	251	1.06	1.00	267
	주거3	303	1.14	1.00	346
	주거4	33	1.25	1.00	42
	소계	587	-	-	655
근린생활시설		3,275.19	6.98	0.85	27
합 계		-	-	-	682

다. 주차수요예측 종합

■ 본 사업지의 법정주차대수는 622대, 최종목표년도인 2027년 원단위법에 의한 주차수요가 682대, 계획주차대수는 827대로 주차수요대비 121.3%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2027년		
622	682	827	법정대비 133.0% 수요대비 121.3%

5. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변교차로

① 현황 및 문제점

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 가로 및 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변가로 경우 장래 사업시행으로 인해 가로구간 평균통행속도가 0.13~0.63㎞/h 감소하는 것으로 분석되었음
- 교차로의 경우 장래 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.1~7.1sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[장래 사업시행시 주변가로 서비스수준 분석결과(08~09시)]

구 간	2027년			비고 (②-①)
	평균통행속도(km/h)		서비스수준	
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 신길5동 주민센터 교차로 → ② 대영초교 교차로	16.33	16.33	E → E	-
② 대영초교 교차로 → ① 신길5동 주민센터 교차로	16.29	16.16	E → E	▼ 0.13
② 대영초교 교차로 → ③ 신풍역 교차로	14.89	14.71	E → E	▼ 0.18
③ 신풍역 교차로 → ② 대영초교 교차로	15.09	14.46	E → E	▼ 0.63
③ 신풍역 교차로 → ④ 살레지오유치원 교차로	16.52	16.32	E → E	▼ 0.20
④ 살레지오유치원 교차로 → ③ 신풍역 교차로	12.63	12.63	E → E	-

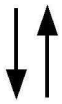
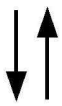
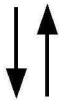
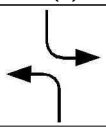
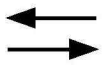
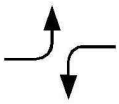
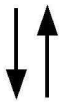
[장래 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(08~09시)]

교 차 로 명	2027년			비고 (②-①)
	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 신길5동 주민센터 교차로	21.4	21.5	B → B	△ 0.1
② 대영초교 교차로	34.2	41.5	C → C	△ 7.3
③ 신풍역 교차로	50.8	53.0	D → D	△ 2.2
④ 살레지오유치원 교차로	8.1	8.4	A → A	△ 0.3

② 개선방안

- 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음
- 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 최적신호 운영방안을 제시하였음

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초)				주기(초)
		Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	
① 신길5동 주민센터 교차로	도림사거리 / 대영초 / 대림역				-	150
		94(3)	35(3)	12(3)	-	
② 대영초교 교차로	도림사거리 / 신풍역 / 대림역				-	150
		85(3)	24(3)	32(3)	-	
③ 신풍역 교차로	영등포로타리 / 문래동사거리 / 보라매역 / 대림삼거리					150
		58(3)	25(3)	30(3)	25(3)	
④ 살레지오유치원 교차로	영등포로타리 / 신길센트럴자이 / 신풍역			-	-	140
		104(3)	30(3)	-	-	

[신호 최적화시 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지체 (sec/pcu)		증감	서비스수준 변화
	2027년 시행시	2027년 최적화시		
① 신길5동 주민센터 교차로	21.5	14.2	▽ 7.3	B ⇒ A
② 대영초교 교차로	41.3	38.4	▽ 2.9	C ⇒ C
③ 신풍역 교차로	53.0	48.9	▽ 4.1	D ⇒ C
④ 살레지오유치원 교차로	8.4	7.8	▽ 0.6	A ⇒ A

2) 진출입동선

① 현황 및 문제점

- 사업지로의 진출입은 동측 신길로, 남측 신풍로, 서측 도림로를 경유하여 전면도로인 중로3-71호선 및 소로2-8호선을 통해 진출입할 것으로 판단된다.
- 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 필요하다.

② 개선방안

- 사업지로의 진출입구부는 교차로 설치를 통해 방향별 접근성이 확보될 수 있도록 하였다.
- 차량진출입구의 가각부 회전반경은 R=6.0m로 계획하여 원활한 진출입이 이루어질 수 있도록 하였다.

3) 대중교통, 자전거 및 보행

① 현황 및 문제점

■ 대중교통

- 사업지 주변으로는 대중교통시설 운영현황에 대한 검토가 필요하다.

■ 자전거

- 자전거 이용자의 편의를 위하여 사업지 내부에 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」 제7조 1항 등 관련규정에 따른 자전거 보관소를 적정 위치에 설치하여 자전거 이용자의 편의를 도모할 수 있는 방안이 필요하다.

■ 보행

- 차량진출입구 설치 등으로 인한 보행동선 단절부에는 횡단시설의 설치가 필요하다.

② 개선방안

■ 대중교통

- 본 사업지 동측 신길로, 서측 도림로, 남측 신풍로상 약 200m지점에는 버스정류장이 방향별로 위치하고 있으며, 총 14개의 버스노선이 운영 중에 있어 대중교통 이용상 불편은 없을 것으로 판단된다.

■ 자전거

- 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」 제7조 1항 등의 관련규정을 준수하여 사업지내에는 자전거 보관소(129대분, 법정주차의 20.0%)를 계획하여 이용자의 편의를 도모하였다.

■ 보행

- 단지내 보행축과 연계한 횡단보도를 설치하여 주변지역으로의 보행동선이 연계될 수 있도록 계획하였다.

4) 주차

① 현황 및 문제점

- 본 사업지의 법정주차는 622대, 원단위법에 의한 2027년 주차수요는 682대로 산정되었으며, 주차수급상 문제가 없도록 법정주차 및 주차수요 예측치 이상의 주차면 확보가 필요하다.
- 「주차장법」, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」,「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 등의 관련규정을 준수하여 법정주차 3% 이상의 장애인 주차면, 계획주차 30% 이상의 확장형 주차면, 계획주차 10% 이상의 가족배려 주차면, 계획주차 5% 이상의 전기차 주차면 확보가 필요하다.

② 개선방안

- 본 사업지의 주차장은 지상1층~지하5층으로 계획하고 있으며, 주차장의 설치제원에 대하여는「주차장법 시행규칙 제6조」 등의 관련규정을 준수하여 계획하였다.
- 본 사업지의 총 주차대수는 951를 계획하였으며, 이는 법정주차 622대의 133.0%, 주차수요(2027년 원단위법) 682대의 121.3%수준으로 계획하였다.

5) 교통안전 및 기타

① 현황 및 문제점

- 교통안전시설이란 교통사고의 방지를 위해 도로상에 설치하는 제반 시설물을 말하며, 횡단보도를 비롯한 과속방지시설, 안내표지판 등이 포함된다.
- 차량진출입구 등 사업지 내·외부에는 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 필요하다.

② 개선방안

- 사업지 내·외부에는 교통안전시설을 설치토록 하여 교통안전을 도모하였다.
  - 진출입구 및 램프 시종점부 차량경고등 설치 : 1개소
  - 과속방지턱 설치 : 2개소
  - 차량진행방향 안내 노면표시

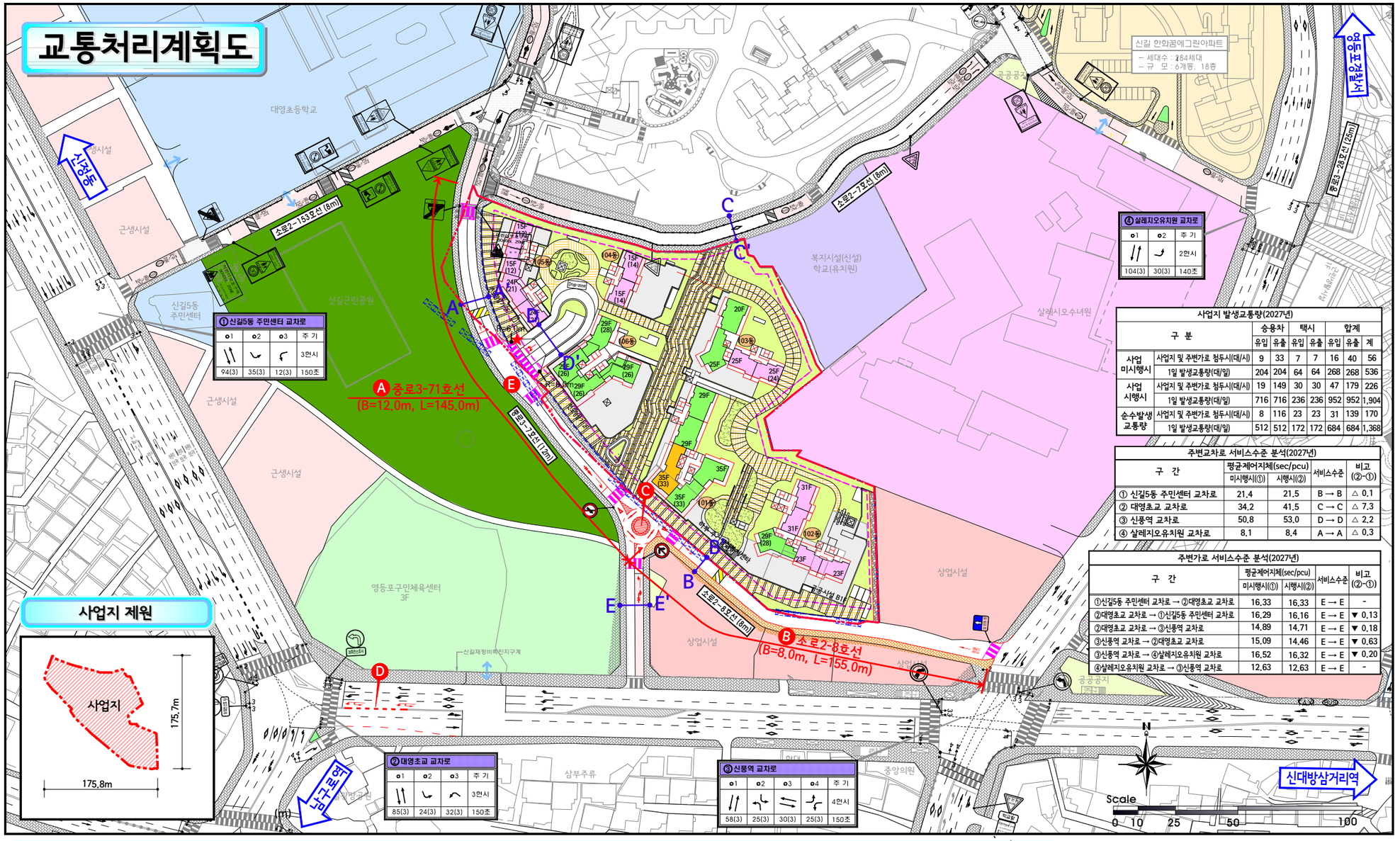
■ 각 부문별 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같다.

[개선방안]

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	ㅇ 「신길재정비촉진지구」 교통처리계획안 반영
	-	ㅇ 도시계획도로 신설 및 차로운영계획 수립
	Ⓐ	- 중로3-71호선 신설 : B=12.0m, L=145.0m(왕복 2차로)
	Ⓑ	- 소로2-8호선 신설 : B=8.0m, L=40.0m(양방→일방통행 운영)
	Ⓒ	ㅇ 사업지 서측 신설도로 상 회전교차로 설치(1개소)
	Ⓓ	ㅇ ②대영초교 교차로 동측접근로 유턴차로 설치
	-	ㅇ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	-	ㅇ 사업지 차량진출입구 운영계획 수립
	Ⓔ	- 차량진출입구(서측 중로3-71호선) 비신호교차로 계획
	-	ㅇ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	-	ㅇ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(8개소) - 일반 : 7개소, 고원식 : 1개소
	-	ㅇ 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20%(125대) 이상 확보
주차시설	-	ㅇ 법정주차대수 : 622대
	-	ㅇ 주차수요대수 : 682대(2027년 원단위법)
	-	ㅇ 계획주차대수 : 827대 - 법정대비 133.0%, 수요대비 121.3% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(19대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(248대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(83대) 이상 확보 - 전기차주차면 계획주차대수의 5%(42대) 이상 확보
	-	ㅇ 사업지 서측 노상주차면(25면) 삭선 건의
교통안전 및 기타	-	ㅇ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	-	ㅇ 과속방지턱 설치(2개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

교통처리계획도



① 신길5동 주민센터 교차로

ㅇ1	ㅇ2	ㅇ3	주 기
			3현시
94(3)	35(3)	12(3)	150초

② 대영초교 교차로

ㅇ1	ㅇ2	ㅇ3	주 기
			3현시
85(3)	24(3)	32(3)	150초

③ 신풍역 교차로

ㅇ1	ㅇ2	ㅇ3	ㅇ4	주 기
				4현시
58(3)	25(3)	30(3)	25(3)	150초

④ 살레시오유치원 교차로

ㅇ1	ㅇ2	주 기
		2현시
104(3)	30(3)	140초

사업지 발생교통량(2027년)

구 분		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	9	33	7	7	16	40	56
	1일 발생교통량(대/일)	204	204	64	64	268	268	536
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	19	149	30	30	47	179	226
	1일 발생교통량(대/일)	716	716	236	236	952	952	1,904
순수발생 교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	8	116	23	23	31	139	170
	1일 발생교통량(대/일)	512	512	172	172	684	684	1,368

주변교차로 서비스수준 분석(2027년)

구 간	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 신길5동 주민센터 교차로	21.4	21.5	B → B	△ 0.1
② 대영초교 교차로	34.2	41.5	C → C	△ 7.3
③ 신풍역 교차로	50.8	53.0	D → D	△ 2.2
④ 살레시오유치원 교차로	8.1	8.4	A → A	△ 0.3

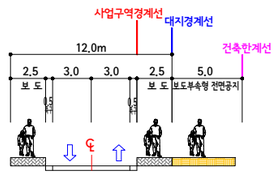
주변가로 서비스수준 분석(2027년)

구 간	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
①신길5동 주민센터 교차로 → ②대영초교 교차로	16.33	16.33	E → E	-
②대영초교 교차로 → ①신길5동 주민센터 교차로	16.29	16.16	E → E	▼ 0.13
②대영초교 교차로 → ③신풍역 교차로	14.89	14.71	E → E	▼ 0.18
③신풍역 교차로 → ②대영초교 교차로	15.09	14.46	E → E	▼ 0.63
③신풍역 교차로 → ④살레시오유치원 교차로	16.52	16.32	E → E	▼ 0.20
④살레시오유치원 교차로 → ③신풍역 교차로	12.63	12.63	E → E	-

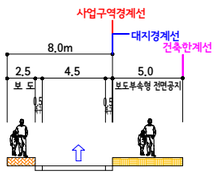
사업지 제원

표 준 횡 단 면 도

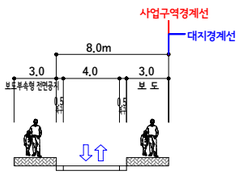
▣ A-A'



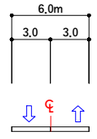
▣ B-B'



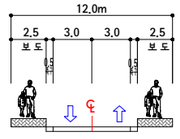
▣ C-C'



▣ D-D'



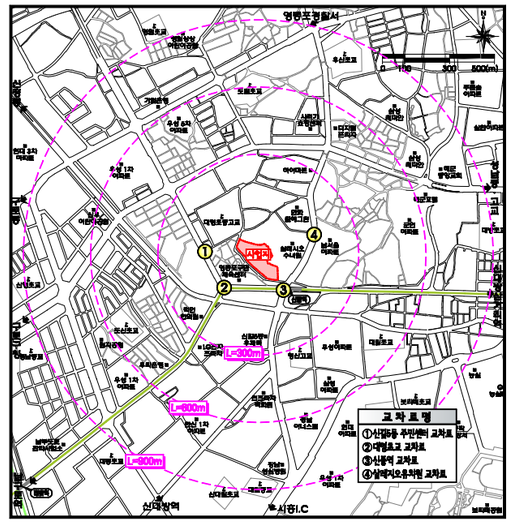
▣ E-E'



범 례

	사업구역경계선		안전휀스
	대지경계선		횡단보도(현황)
	건축한계선		횡단보도(계획)
	보 도		과속방지턱(현황)
	보도부속형 전면공지		과속방지턱(신설)
	고원식 횡단보도		차량 경고등
	고원식 교차로		신 호 등
	교통안전표지판		건물 진출입
	탈착식 볼라드		주차면 삭제

위 치 도



개 선 안

항 목	지점	개 선 내 용
주변차로 및 교 차 로	–	○ 「신길재정비촉진지구」 교통처리계획안 반영
	–	○ 주변 도시계획도로 운영방안 수립
	Ⓐ	- 중로3-71호선 : B=12.0m, L=145.0m(왕복 2차로)
	Ⓑ	- 소로2-8호선 : B=8.0m, L=155.0m(양방→일방통행 운영)
	Ⓒ	○ 사업지 서측 신설도로 상 회전교차로 설치(1개소)
	Ⓓ	○ ②대영초교 교차로 동측접근로 유턴차로 설치
	–	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진출입 동 선	–	○ 사업지 차량진출입구 운영계획 수립
	Ⓔ	- 차량진출입구(서측 중로3-71호선) 비신호교차로 계획
	–	○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보 행 및 대중교통	–	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(8개소) - 일반 : 7개소, 고원식 : 1개소
	–	○ 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20%(125대) 이상 확보
주 차 시 설	–	○ 법정주차대수 : 622대
	–	○ 주차수요대수 : 682대(2027년 원단위법)
	–	○ 계획주차대수 : 827대 - 법정대비 133.0%, 수요대비 121.3% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(19대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(248대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(83대) 이상 확보 - 전기차주차면 계획주차대수의 5%(42대) 이상 확보
	–	○ 사업지 서측 노상주차면(25면) 삭선 건의
교통안전 및 기 타	–	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	–	○ 과속방지턱 설치(2개소)

9

환경성검토서

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 서측으로 신길근린공원이 녹지축을 형성하고 있음	• 구역 내 인접 공원의 녹지계획을 수립	
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 주택용지, 도로, 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 16.0~20.0m, 경사도 5° 미만의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 획지 내 자연 · 인공지반 녹지 확보 계획	
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장 비율이 높은 4층이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 35층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 서측으로 신길근린공원 위치	• 신길근린공원과 연계하여 공동이용시설, 근린생활시설 배치 • 주택용지 내 녹지 확보	
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 최고높이 170m이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	• 주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	• -	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

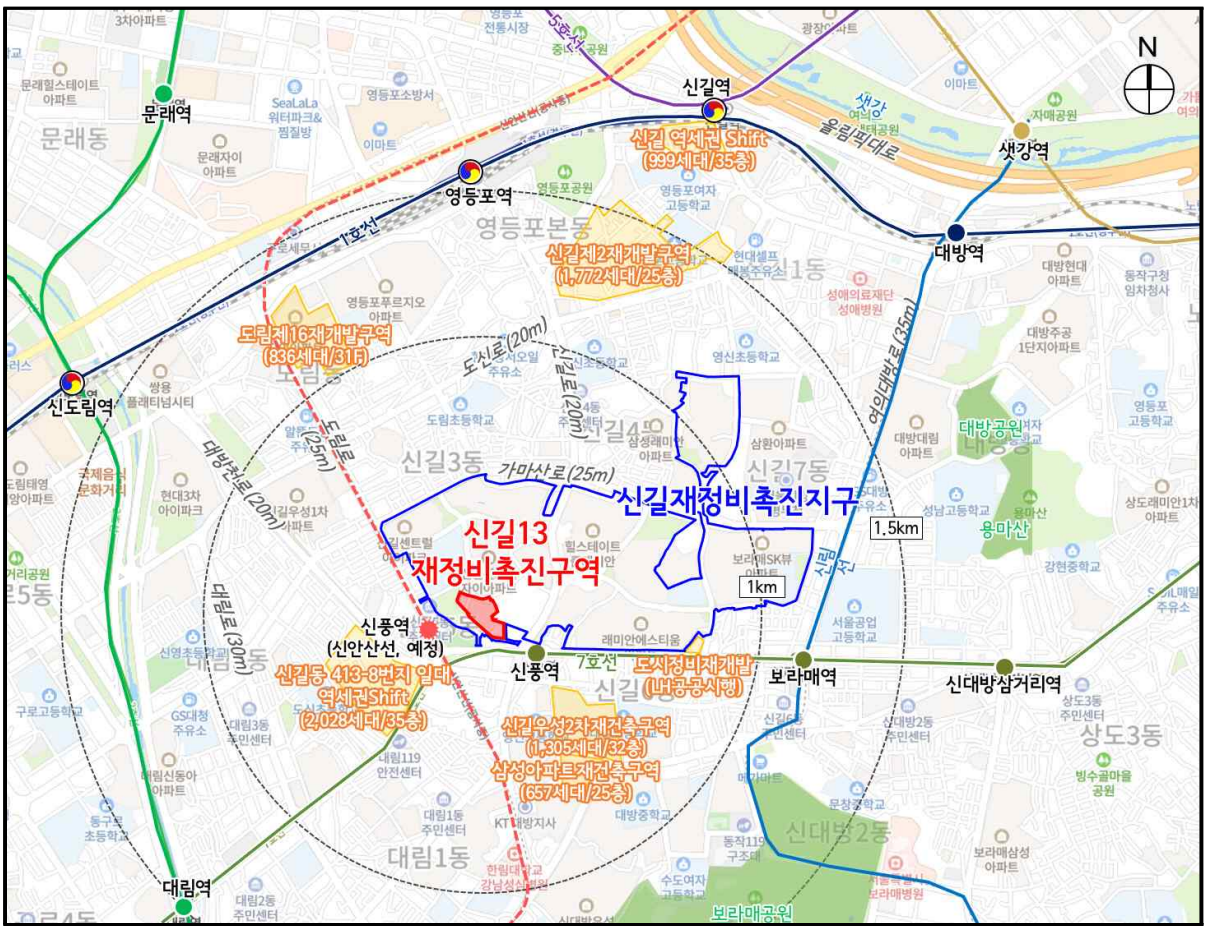
1. 계획의 배경 및 목적

- 지난 2007년 신길재정비촉진계획 결정(서울특별시고시 제2007-45호, 2007.11.29) 이후 현재까지 장기적으로 지연되고 있는 신길13재정비촉진구역에 대하여, 2021년 4월 13일 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함
- '공공재건축사업' 기준에 적합하도록 용도지역, 토지이용계획, 건축밀도계획(용적률, 층수) 완화를 위한 공공기여 및 세대수 계획(임대주택포함)을 변경하는 사항임

2. 계획의 내용

- 계획명 : 신길재정비촉진지구 촉진계획 변경 / 신길13재정비촉진구역 (공공재건축)정비계획 변경
- 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대
- 면적 : 15,120.0㎡

[위 치 도]

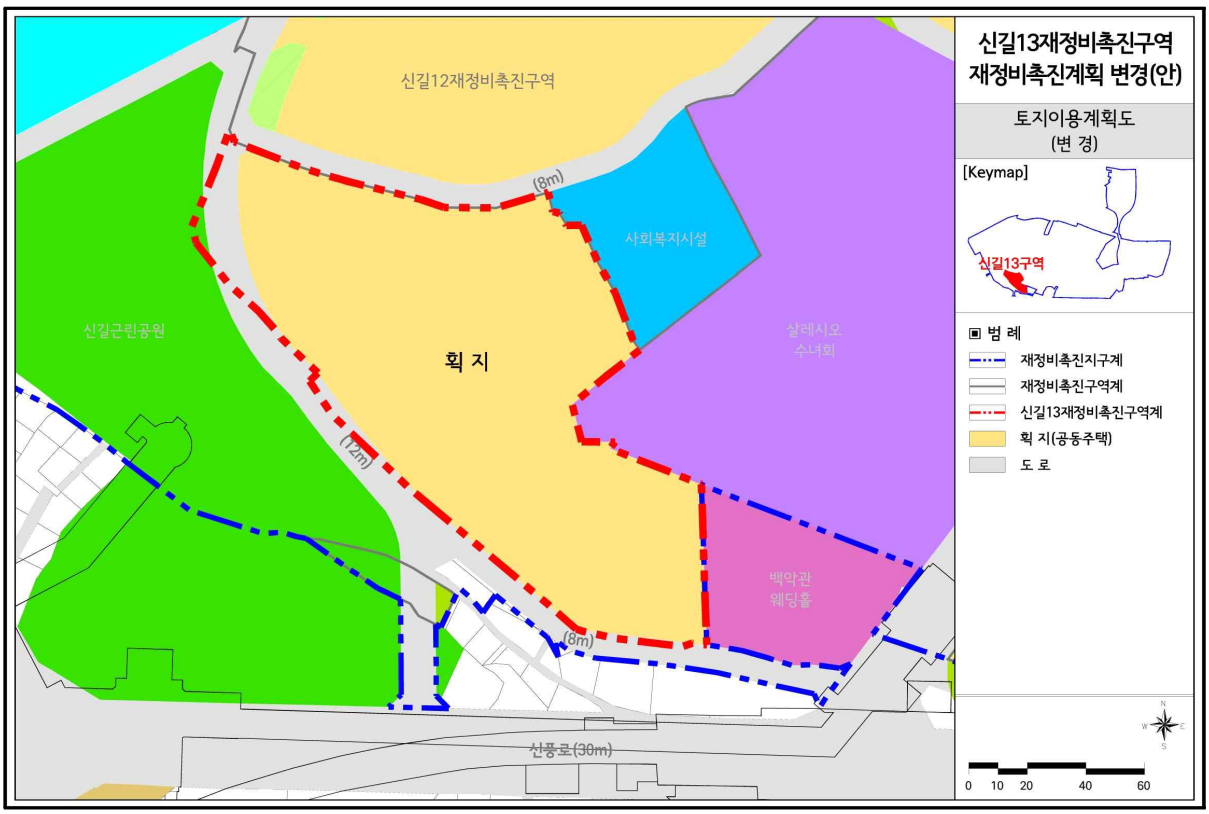


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		15,120.0	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	849.0	5.6	-
	도 로	792.0	5.2	-
	공 원	57.0	0.4	-
획 지	소 계	14,271.0	94.4	-
	주 택 용 지	14,271.0	94.4	-

[토지이용계획도]



제2장 지역개황

1. 일반현황

- 영등포구는 수도권 서남부의 최대 거점도시로서 정치, 금융, 언론, 업무의 복합기능 지역이며, 도심과 외곽지역을 연결하는 교통의 요충지임
- 영등포구는 서울특별시 25개 자치구 중 서울의 남서쪽 한강 남단에 위치해 있으며, 북쪽으로 한강을 경계로 마포구와 마주하고 있고 남쪽으로 관악산을 비롯한 호암산, 독산연봉 등의 산악을 먼발치에서 바라볼 수 있는 위치에 있음
- 영등포구는 한강 이남 자치구의 종가(宗家)로서 서쪽으로 양천구와 강서구, 남쪽으로 구로구, 동쪽으로 동작구와 접하고 있으며 북쪽으로는 한강을 사이에 두고 마포구, 용산구와 마주하고 있음
- 계획지구는 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대로, 남측으로 신풍역(7호선)이 있어 교통 접근성이 매우 높으며, 북측으로 서울대영초등학교, 대영중학교, 대영고등학교 등 교육시설이 입지하고 있음

[성동구 지리적 좌표 위치]

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 영등포구 당산로 13	동단	여의도동 87의 3	북위 37°31′35″ 동경 126°57′10″	동서간 6,483.8m
	서단	문래동6가 51	북위 37°32′31″ 동경 127°00′26″	
	남단	대림동 994의 30	북위 37°28′55″ 동경 127°53′50″	남북간 7,911.2m
	북단	양화동 169	북위 37°33′16″ 동경 126°52′38″	

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

■ 계획지구가 위치한 영등포구는 총면적 24.55㎢ 중 38.90%(9.55㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 제방 32.91%(8.08㎢), 도로 17.44%(4.28㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	제방	도로	공원	학교용지	공장용지	철도용지	기타
영등포구	면적(㎢)	24.55	9.55	8.08	4.28	0.64	0.56	0.27	0.26	0.59
	비율(%)	100.0	38.90	32.91	17.44	2.61	2.28	1.10	1.06	2.40

[주] 기타 : 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 구거, 유지, 수도용지, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

나. 용도지역별 토지이용 현황

■ 영등포구의 용도지역은 총 24.35㎢ 중 녹지지역 35.77%(8.71㎢), 주거지역 32.89% (8.01㎢), 공업지역 20.62%(5.02㎢), 상업지역 10.72%(2.61㎢)이며, 계획지구는 주거지역 100.00% (15,120.0㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
영등포구	면적(㎢)	24.35	8.01	2.61	5.02	8.71	-
	구성비(%)	100.00	32.89	10.72	20.62	35.77	-
계획지구	면적(㎡)	15,120.0	15,120.0	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

3. 환경관련 지구·지역 지정현황

가. 생태·경관보전지역 지정현황

■ 서울특별시 영등포구는 「자연환경보전, 시행 2022.06.10」 제12조 규정에 의해 지정된 '생태·경관보전지역'이 1개소 위치하는 것으로 조사되었음

[생태·경관보전지역 지정 현황]

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10

[자료] 생태경관보전지역 지정현황(2020년 12월 기준), 환경부

나. 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 영등포구는 「상수원보호구역 지정 현황(2021년 10월 기준), 환경부」에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(2021년 06월 기준), 환경부」에 따른 '수변구역' 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2022-86호), 시행 2022.05.03」 에 따른 '수질보전 특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2018-06호), 시행 2018.01.18」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

■ 영등포구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'지역	'나'지역
영등포구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호), 시행 2007.07.06

바. 수질오염총량관리지역 현황

- 영등포구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙, 시행 2022.03.31」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 영등포구 신길동 340-1 번지 일대는 '한강I' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

사. 자연공원 지정현황

- 영등포구는 「자연공원법, 시행 2020.12.10」 제2조 규정에 의한 '자연공원(국립, 도립, 군립)'으로 지정된 공원이 없는 것으로 조사되었음

아. 대기관리권역 지정현황

- 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령, 시행 2022.05.03」 [별표 1] 대기관리권역(제2조 관련) 규정에 의해 '대기관리권역'으로 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

[자료] 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1], 시행 2022.05.03

자. 야생생물 보호구역 지정현황

- 영등포구는 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률, 시행 2022.06.10」 제33조 규정에 의해 지정된 '야생생물 보호구역'은 없는 것으로 조사되었음

차. 습지보호지역 지정현황 및 람사르습지 등록현황

- 영등포구는 「습지보호지역 지정현황(2021년 12월 기준), 환경부」 및 「람사르습지 등록현황(2021년 12월 기준), 환경부」 의 규정에 의한 '람사르습지지역'이 1개소 위치하는 것으로 조사되었음

[람사르습지 등록현황]

지역명(등록명)	위치	면적(㎢)	등록일자
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21

[자료] 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1], 시행 2022.05.03

카. 특별관리해역 관리구역 현황

- 계획지구가 위치한 영등포구는 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침, 시행 2021.11.04.」 에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않은 것으로 조사되었음

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주1] 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
[주2] 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[주3] 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[자료1] 환경정책기본법 시행령 [별표 1], 시행 2022.03.25
[자료2] 서울특별시 환경기본조례 [별표 1], 시행 2021.12.30

[하천수질 환경기준]

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

사람의 건강보호	기준값 (mg/L)		
		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)	1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 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 유발하지 아니하며, 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 당해 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 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1], 시행 2022.03.25

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[비고]

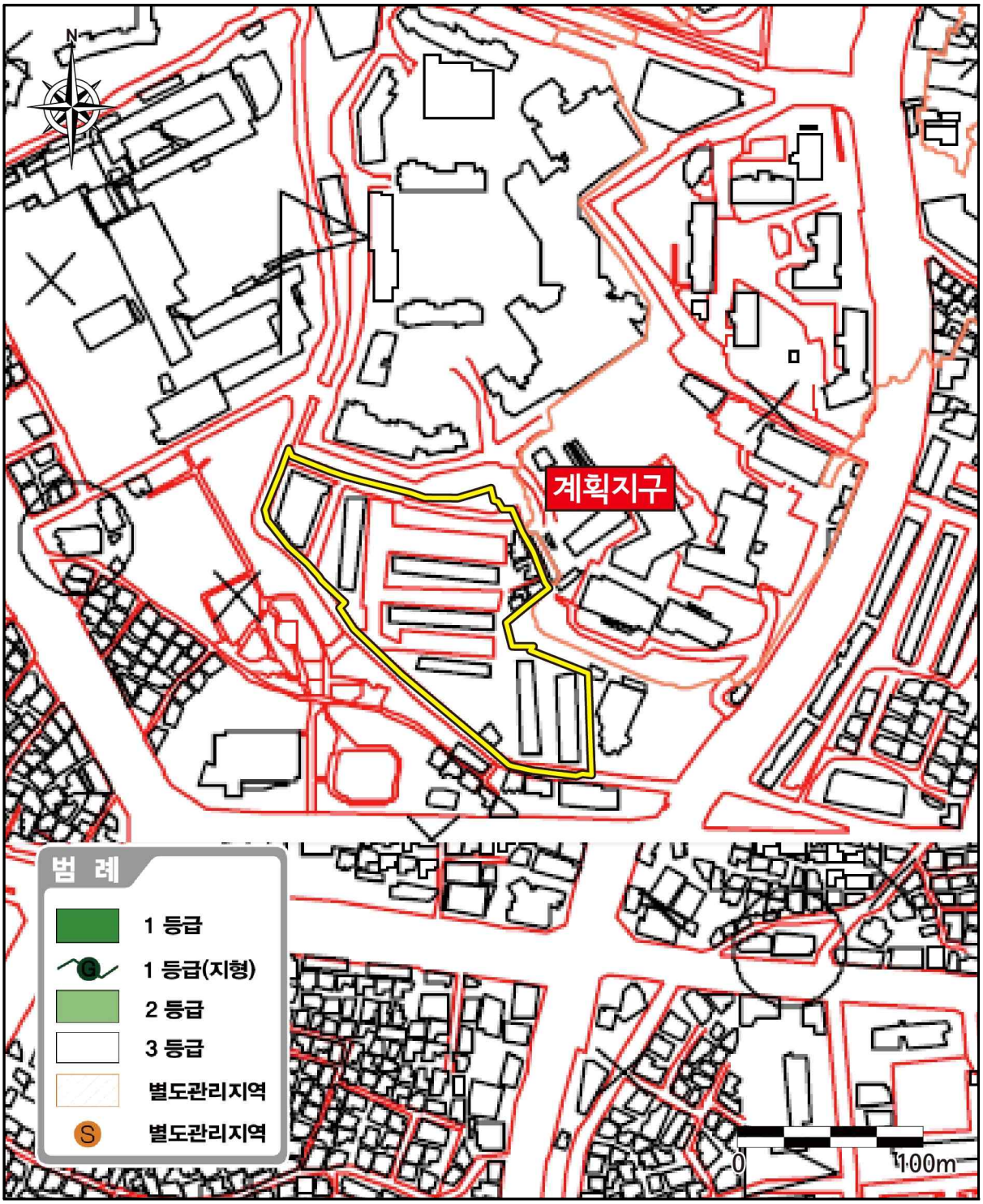
1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
         가)「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
         나)「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. "나"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. "다"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. "라"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 생태자연도

■ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 계획지구가 위치하고 있는 영등포구 신길동 340-1번지 일대 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

- 영등포구의 환경오염물질 배출시설은 총 456개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 190개소, 수질오염물질 배출시설 196개소, 소음 및 진동 배출시설 70개소로 조사되었음

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구 분	총계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
영등포구	456	190	-	1	-	38	151	196	2	-	1	1	192	70

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

나. 도로 현황

- 본 계획지구가 위치한 영등포구 도로현황은 총연장 397,092m 중 100.00%가 포장된 것으로 조사되었음
- 계획지구는 신길로 및 신풍로와 인접해 있고, 서측으로는 도림로가 위치하고 있음

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
영등포구	합 계	397,092	4,574,217	100.00	-	-
	고 속 도 로	-	-	-	-	-
	일 반 국 도	12,150	422,500	100.00	-	-
	특 별 시 도	384,942	4,151,717	100.00	-	-

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

■ 서울특별시에 위치한 정수장 및 취수장은 각각 6개로 조사되었으며, 계획지구가 위치한 서울특별시 영등포구에는 정수장 1개소가 위치하는 것으로 조사되었음

[정수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	-	694,595	2,178,457	노원구외 9
광암	경기도 하남시 서하남로 293	-	208,910	674,945	송파구외 1
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	-	371,236	1,438,099	광진구외 6
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	-	400,622	1,038,682	종로구외 6
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	-	976,193	2,989,184	강동구외 9
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	-	448,480	1,591,721	양천구외 3

[자료] 2020 상수도통계, 2021, 국가상수도정보시스템

[취수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	1,008,810	1(암사)
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	595,153	2(구의, 뚝도)
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	455,466	1(영등포)
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	496,842	부평,공촌
한강	서울특별시 송파구 송파구 풍납동 310-3	314,000	207,822	복정정수장
자양	서울특별시 광진구 구의동 573	250,000	79,996	일산,파주

[자료] 2020 상수도통계, 2021, 국가상수도정보시스템

나. 천연기념물

■ 영등포구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다. 보호수

■ 서울특별시에는 208본의 보호수가 지정되어 있으며, 계획지구가 위치한 영등포구에는 1본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[보호수 현황(단위: 본)]

수종	지정번호	소재지	수령(년)	소유자
은행나무	서19-1	영등포구 당산2동(6가) 10-7	530	영등포구청

[자료] 영등포구 홈페이지(https://www.ydp.go.kr)

라. 문화재

■ 영등포구에는 지방지정 문화재 2점, 등록문화재 4점 등 총 6점의 문화재가 분포하는 것으로 조사되었음

[문화재현황]

구 분	총계	지정문화재														등록문화재	
		국가지정 문화재								지방지정 문화재					문화재 자료	국가등록문화재	시등록문화재
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재			
영등포구	6	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	1	-	4	-

[자료] 제36회 성동구 통계연보(2020.12.31기준), 2021, 성동구

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

■ 현재 서울특별시에 위치한 폐기물 매립장은 없는 것으로 조사되었으며, 서울특별시에서 발생하는 매립대상 폐기물은 인천시의 수도권매립지에서 처리되는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	총 매립 면적 (천㎡)	총 매립 용량 (천㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	15,329	289,329	1992 ~ 종료시

[자료] 2020 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2021, 환경부

나. 폐기물 소각시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 계획지구가 위치한 영등포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[소각시설 현황]

지역	소 재 지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2020년도 처리량(톤)
서울 특별시	노원구 덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	175,420
	은평구 통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,298
	마포구 하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,889
	양천구 안양천로 1121	400	일반소각	연속식	108,924
	강남구 남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	242,710

[자료] 2020 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2021, 환경부

다. 하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 계획지구가 위치한 영등포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[공공하수처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역		
				수계	지류	세부단위구역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	한강	한강	한강본류
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법 ,MLE, SBAF	한강	중랑천	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	기타, 표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLE	한강	-	한강본류

[자료] 2020 하수도통계, 2021, 국가하수도정보시스템

라. 분뇨처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 계획지구가 위치한 영등포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2020 하수도통계, 2021, 국가하수도정보시스템

제3장 자연생태환경

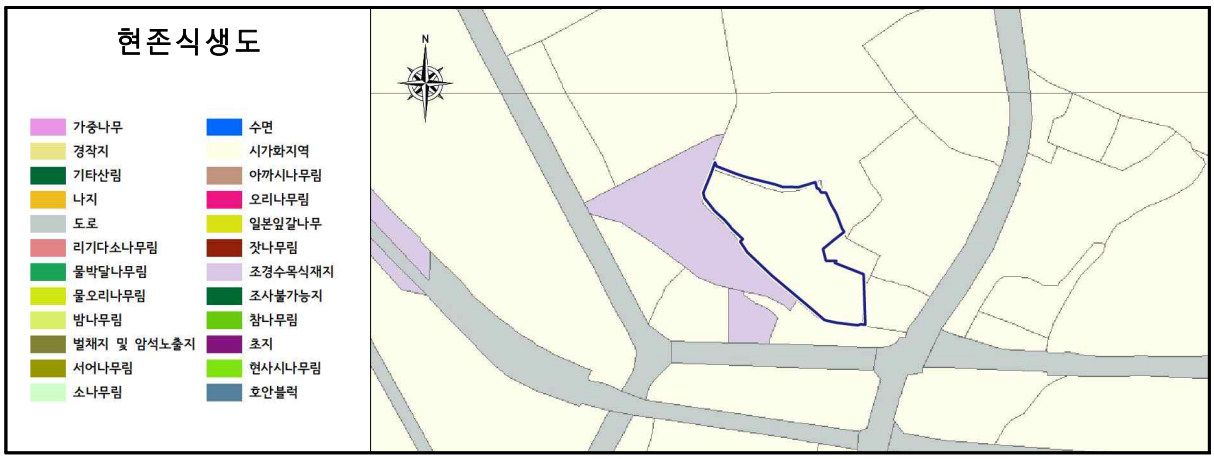
1. 비오톱

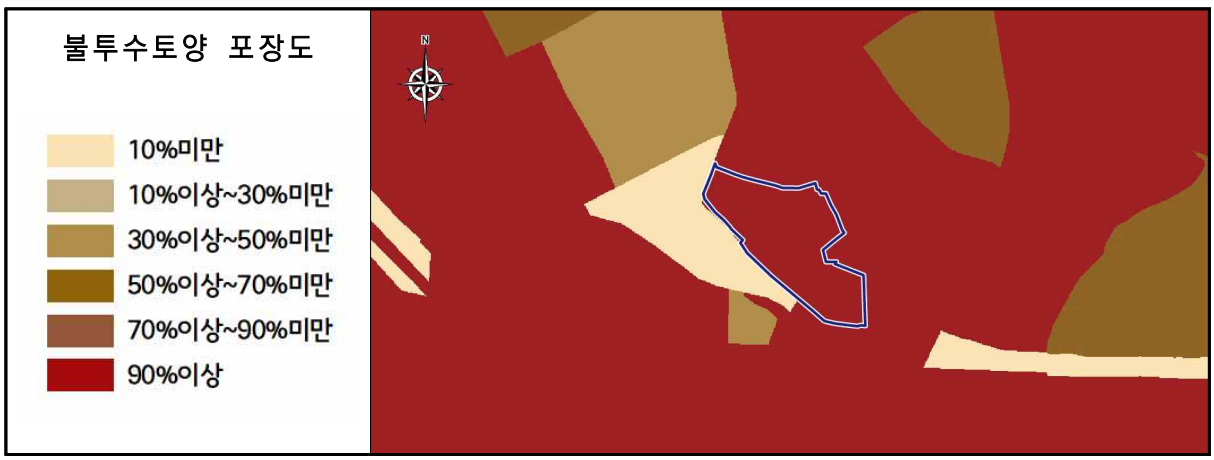
가. 토지유형 현황

■ 계획지구는 현재 대지로 이용되고 있으며, 토지이용 현황도를 검토한 결과 주택지로 표현되어 있는 시가화지역임

[토지유형 현황]



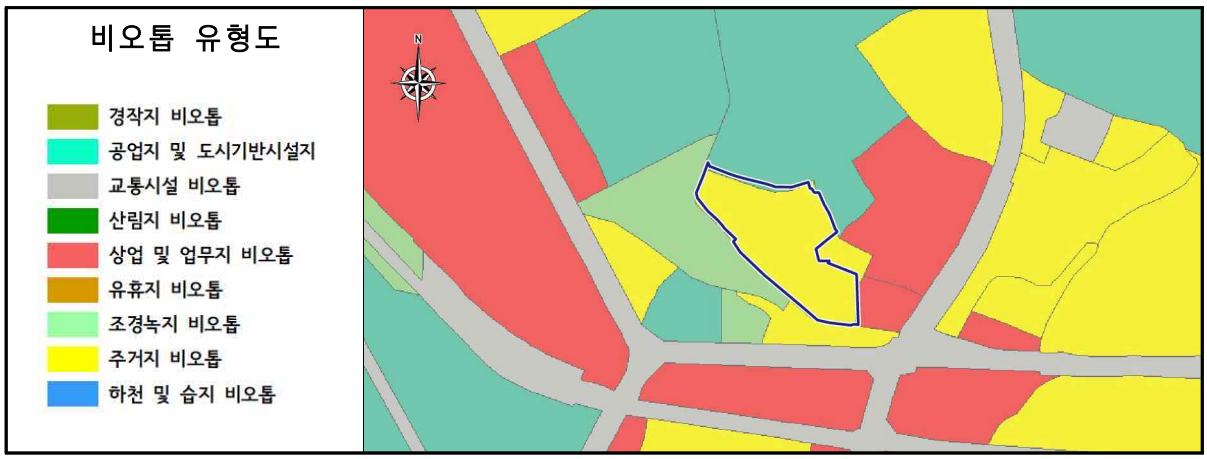


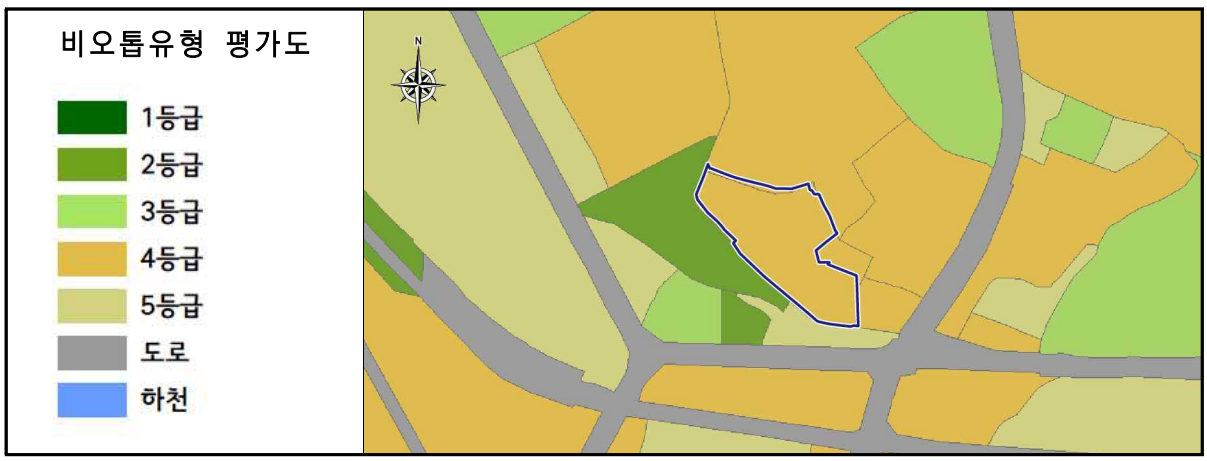


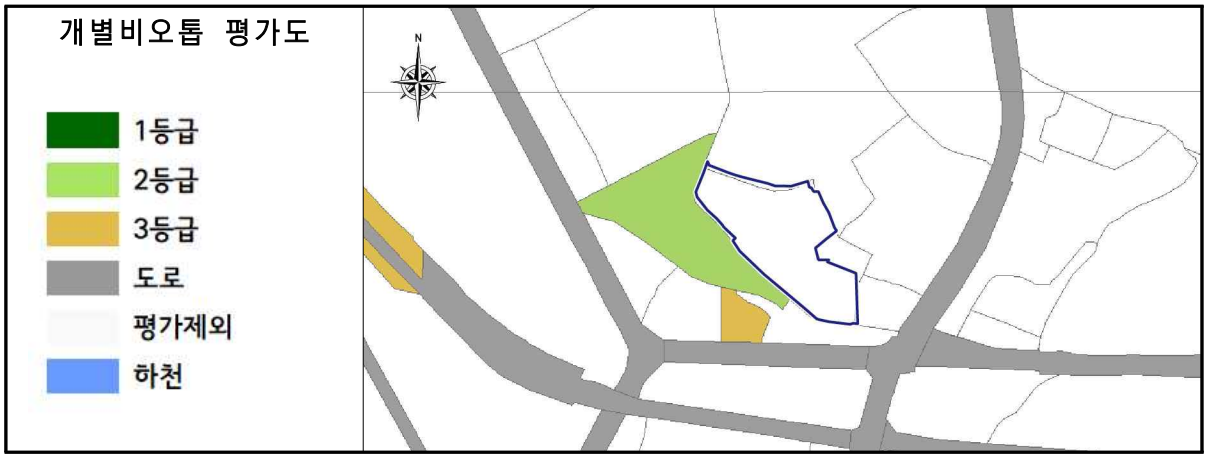
나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식공간이며, 도심 곳곳에 만들어지는 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함
- 계획지구의 비오톱 유형을 검토한 결과, 주거지 비오톱, 공업지 및 도시기반시설지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 4등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외구역으로 조사됨

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 계획지구 내부는 자연환경이 우수하거나 보전할 필요성이 있는 지역은 없으며, 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서 기능이 현저히 낮아 서식지의 훼손 등은 없을 것으로 예상됨

■ 비오톱의 변화

- 계획지구는 주거지 비오톱, 공업지 및 도시기반시설지 비오톱이며, 토지이용계획 시 주택, 공원 및 도로 용지로 계획함에 따라 사업시행 시 주거지 비오톱, 조경녹지 비오톱 및 교통시설 비오톱 등으로 변화가 예상됨

■ 녹지계획

- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
- 계획지구의 조경녹지에는 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

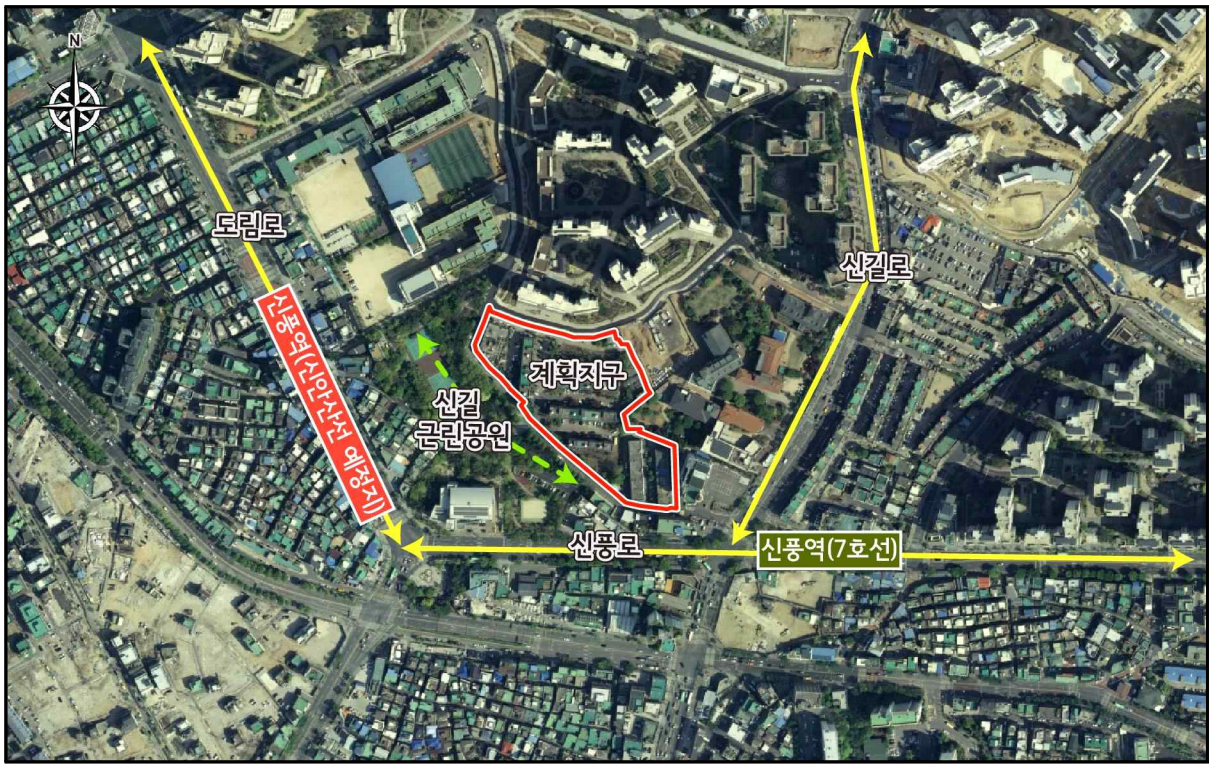
2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 계획지구는 행정구역상 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대에 위치하고 있으며, 주거시설로 이용 중임
- 계획지구 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 녹지네트워크는 계획지구 서측으로 신길근린공원이 위치하고 있음

[주변지역 녹지네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 계획지구는 행정구역상 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대에 위치하고 있으며, 주변으로 도로와 접하고 있어 세로녹지가 제한적으로 형성된 지역임
- 계획지구 내부는 주거시설로 이용되고 있어 공원 및 녹지가 빈약한 실정임

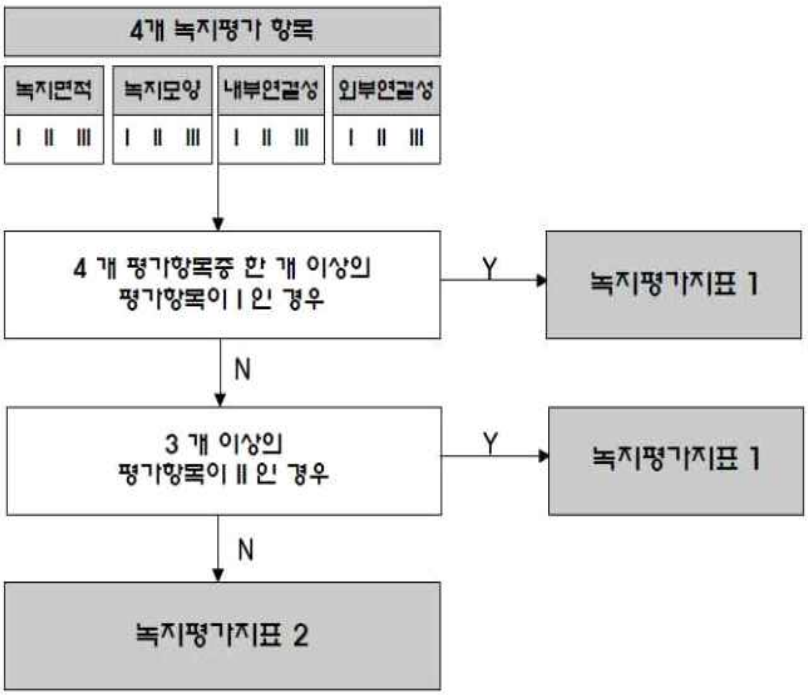
[녹지평가]

구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 4,383.22㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 3,244.22㎡ = 3,244.22㎡ / 4,383.22㎡ * 100 = **74.01%**

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총 면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(Shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67이상 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 녹지공간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	

[녹지평가지표 달성기준]



녹지평가지표 1 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

- 계획지구가 위치한 영등포구는 총면적 24.55㎢ 중 38.90%(9.55㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 제방 32.91%(8.08㎢), 도로 17.44%(4.28㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	제방	도로	공원	학교용지	공장용지	철도용지	기타
영등포구	면적(㎢)	24.55	9.55	8.08	4.28	0.64	0.56	0.27	0.26	0.59
	비율(%)	100.0	38.90	32.91	17.44	2.61	2.28	1.10	1.06	2.40

[주] 기타 : 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 구거, 유지, 수도용지, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지
[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

2) 용도지역별 토지이용 현황

- 영등포구의 용도지역은 총 24.35㎢ 중 녹지지역 35.77%(8.71㎢), 주거지역 32.89% (8.01㎢), 공업지역 20.62%(5.02㎢), 상업지역 10.72%(2.61㎢)이며, 계획지구는 주거지역 100.00% (15,120.0㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
영등포구	면적(㎢)	24.35	8.01	2.61	5.02	8.71	-
	구성비(%)	100.00	32.89	10.72	20.62	35.77	-
계획지구	면적(㎡)	15,120.00	15,120.00	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

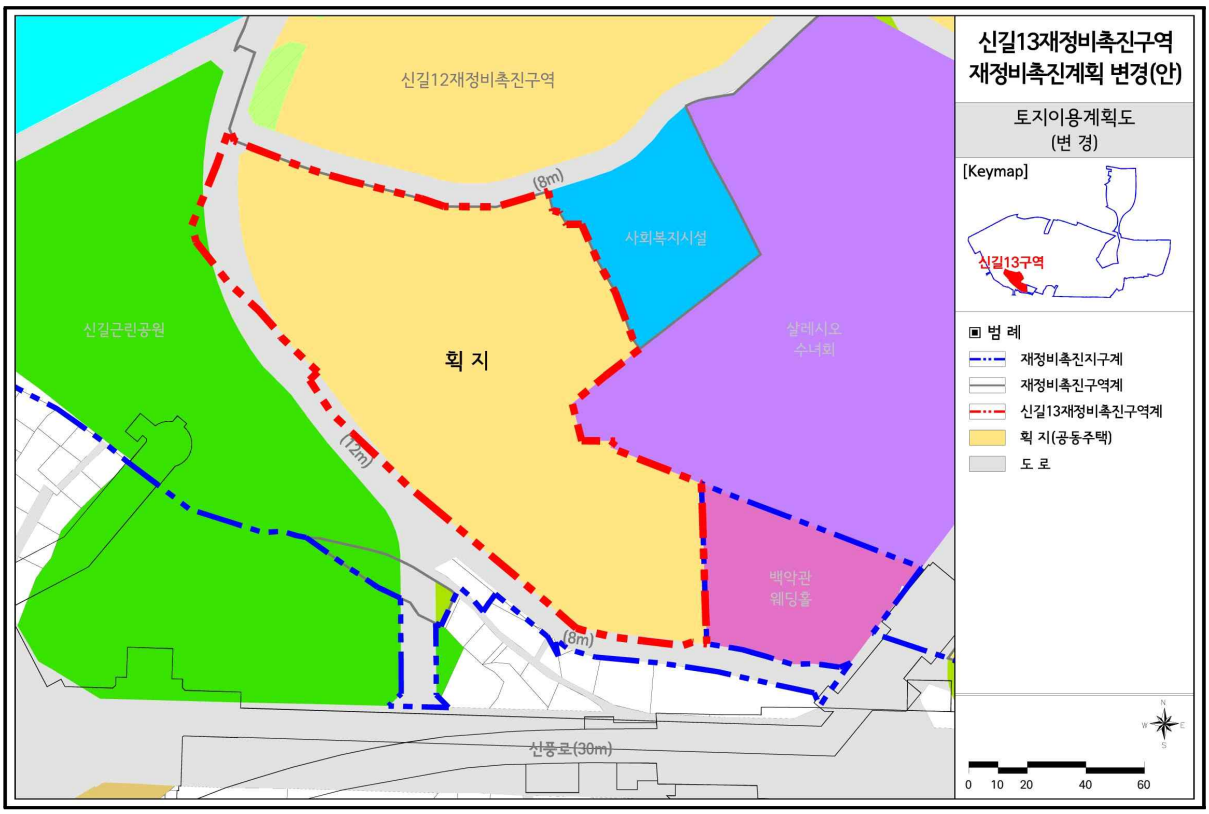
나. 토지이용계획

■ 주변 주택용지, 공원 및 공공청사의 위치를 고려한 토지이용계획 수립

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		15,120.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	849.0	5.6	-
	도 로	792.0	5.2	-
	공 원	57.0	0.4	-
획 지	소 계	14,271.0	94.4	-
	주 택 용 지	14,271.0	94.4	-

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

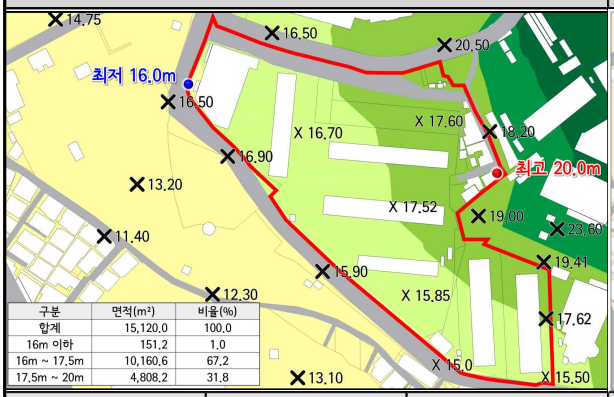
1) 지형현황

- 계획지구가 입지한 신길동의 경우, 주거시설, 근린생활시설 및 교육시설이 위치하고 있음
- 계획지구 북측으로 서울대영초등학교, 대영중학교 및 대영고등학교 등 교육시설이 위치하고 있으며, 남측으로 신풍역(7호선)이 위치하고 있음
- 계획지구의 경우 서측으로 신길근린공원이 위치하고 있음
- 계획지구는 대체로 평탄한 지형이며 주거시설 및 근린생활시설이 위치하고 있음

2) 표고 및 경사분석

- 계획지구의 동측으로 일부 표고가 높으나 연접도로와 아파트 구역내부의 지형높이는 완만하게 조성되어 있으며 표고는 최저 16.0m, 최고 20.0m로 분석됨
- 계획지구는 대부분 5°미만의 평지로 이루어져 있음

[표고 · 경사분석]

표고분석	경사분석
	

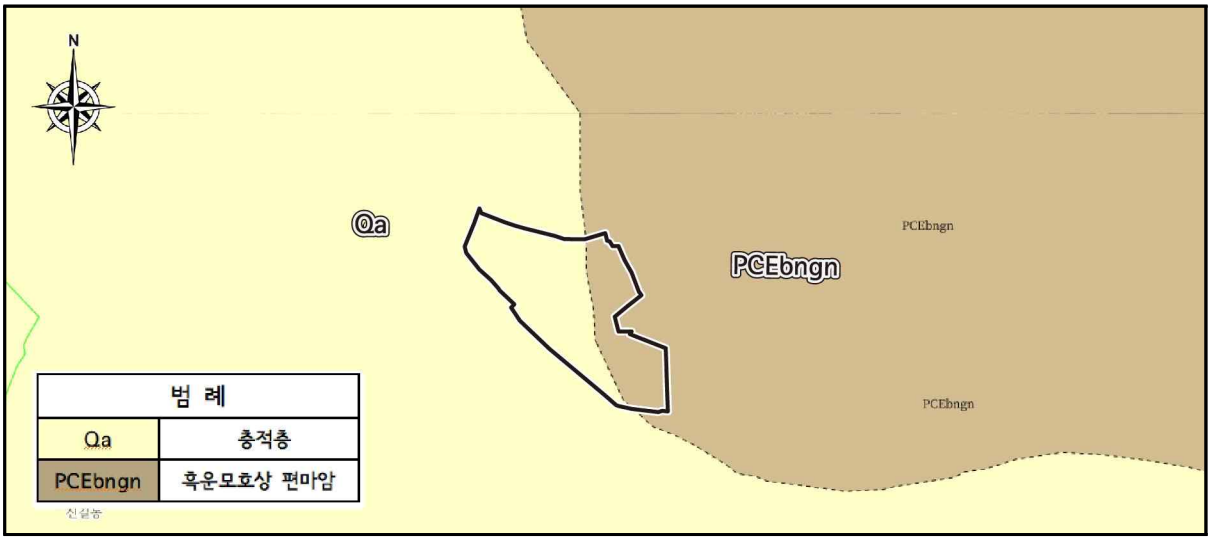
구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	15,120.0	100.0
16m 이하	151.2	1.0
16~17.5m	10,160.6	67.2
17.5~20m	4,808.2	31.8

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	15,120.0	100.0
5° 이하	15,120.0	100.0

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 계획지구 및 주변지역의 지질검토 결과 선캠브리아 흑운모호상 편마암 및 신생대 제4기 충적층으로 조사됨

[지질 현황]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절 · 성토 균형

- 본 계획지구는 현재 주거시설로 이용되고 있어 평탄한 지형을 이루고 있으며 사업시행 시 부지정지 공사로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사로 인해 부분적인 지형 변화가 예상됨
- 사업의 시행 시 본 계획지구에서 발생되는 잔여토 또는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는 「토석정보공유시스템, https://www.tocycle.com」 과 연계하여 처리할 수 있도록 계획함
- 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

■ 사면안정화 대책

- 사업시행으로 인해 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임

■ 토사유출방지

- 공사 시 우수유출로 인한 토양침식, 토사유출 방지를 위하여 가능한 우기를 피해서 공사를 시행할 계획임
- 사면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결해 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 할 계획임

제5장 물환경

1. 수질(지표・지하)

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천현황

- 계획지구의 수계는 대방천으로 유입 후 도림천, 안양천을 거쳐 최종 한강으로 유하하는 것으로 조사되었음
- 한편, 한강서울은 「중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호), 시행 2018.01.18」에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하 천 등 급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
대방천	한강	안양천	도림천	대방천	지방	서울 동작 상도 34-43번지	서울 영등포 도림 도림천(지방) 합류점
도림천	한강	안양천	도림천	-	지방	서울 관악 신림 808-126번지선	서울 영등포 문래 안양천(국가) 합류점
안양천	한강	안양천	-	-	국가	경기 안양 안양 경부본선 철교	서울 영등포 양평 한강(국가) 합류점
힌강	한강	-	-	-	국가	충북 단양 가곡 사평리 하일천(지방) 합류점	경기 김포 월곳 용강리 유도 31m산정부터 남북으로 그은 직선

[주] *표시는 북한면적을 포함한 것임
[자료] 한국하천일람(2018. 12. 31기준), 2019, 국토교통부 · 한강홍수통제소

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ⅰb	매우좋음 ~ 좋음	A, B

비고
1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성 · 유지되어야할 목표기준임
2. 각 중권역의 대표지점은 「물환경보전법」 제9조의2제1항에 따라 환경부장관이 고시한 물환경측정망 운영계획에 따름
3. 생물이해등급 중 "수생태계 특성"은『환경정책기본법』시행령의 '수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표'의 생물등급에 따르며, "어류생물지수"는 '생물측정망 조사 및 평가지침(국립환경과학원공고 제2016-372호)'의 어류생물지수(FAI) 평가등급에 따름

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

평가지표	고려요소	평가등급				
		매우좋음(A)	좋음(B)	보통(C)	나쁨(D)	매우나쁨(E)
어류생물지수 (FAI)	국내종의 종수 및 개체수, 민감종수, 내성종수, 잡식종수, 비정상종수 등	80이상 100이하	60이상 80미만	40이상 60미만	20이상 40미만	0이상 20미만

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨
5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(환경부고시 제2018-6호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간산술평균값으로 평가함
6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제2차 물환경관리 기본계획』기간과 같이 2025년까지로 함
7. 향후 대권역 계획 수립 시 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

[자료] 중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호), 시행 2018.01.18

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

- 서울특별시에서 운영하고 있는 취수시설은 총 4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 6,160,000㎥/일인 것으로 조사되었음

[취수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (m^3/일)	일평균 취수량 (m^3/일)	취수원	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	890,501	한강 표류수	3(강북, 구의, 뚝도)
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	1,008,810	한강 표류수	1(암사)
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	595,153	한강 표류수	2(구의, 뚝도)
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	455,466	한강 표류수	1(영등포)

[자료] 2020 상수도통계, 2021, 환경부

나) 정수장 현황

- 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소이며, 시설용량은 총 4,800,000㎥/일이며 계획지구가 위치한 영등포구에는 1개소의 정수장이 위치하고 있는 것으로 조사되었음

[정수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (m^3/일)	처리방식	급수구역	관련 취수장
강북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	급속여과+활성탄여과	노원구외 9	강북
광암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	급속여과+활성탄여과	송파구외 1	팔당(광역취수)
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	500,000	급속여과+활성탄여과	광진구외 6	자양+강북
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	700,000	급속여과+활성탄여과	종로구외 6	자양+강북
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	급속여과+활성탄여과	강동구외 9	암사
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	600,000	급속여과+막여과 (MF)+활성탄여과	양천구외 3	풍납

[자료] 2020 상수도통계, 2021, 환경부

3) 지구 · 지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

- 서울특별시 영등포구는 「상수원보호구역 지정 현황(2021년 10월 기준), 환경부」에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

- 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정 · 고시현황(2021년 06월 기준), 환경부」 에 따른 '수변구역' 및 「팔당 · 대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2022-86호), 시행 2022.05.03」 에 따른 '수질보전 특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

- 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(환경부고시 제2018-6호), 시행 2018.01.18」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

- 영등포구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'지역	'나'지역
영등포구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호), 시행 2007.07.06

마) 수질오염총량관리지역 현황

- 영등포구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙, 시행 2022.03.31」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 영등포구 신길동 340-1번지 일대는 '한강I' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 지표수질 현황

- 본 계획지구가 위치한 서울특별시 영등포구에는 하천 수질을 측정하기 위한 측정소가 위치하고 있지 않아 현황파악을 위하여 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」 자료를 이용하여 계획지구의 수계인 안양천의 하천수질 현황을 조사하였음
- 2021년도 안양천10의 수질은 pH 7.4[Ⅰa등급(매우좋음)], DO 8.0㎎/L[Ⅰa등급(매우좋음)], BOD 2.8㎎/L[Ⅱ등급(약간좋음)], COD 7.1㎎/L[Ⅳ등급(약간나쁨)], SS 11.8㎎/L[Ⅰa등급(매우좋음)], T-N 6.960㎎/L, T-P 0.104㎎/L[Ⅲ등급(보통)], TOC 4.2㎎/L[Ⅲ등급(보통)]로 조사되었음

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	수계	중권역	조사기관
안양천10	서울특별시 양천구 목동	한강	한강서울	서울특별시 보건환경연구원

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[지표수질 현황]

조사시기	조사항목	안양천10
2021년	pH	7.4
	DO (㎎/L)	8.0
	BOD (㎎/L)	2.8
	COD (㎎/L)	7.1
	SS (㎎/LL)	11.8
	T-N (㎎/L)	6.960
	T-P (㎎/L)	0.104
	TOC (㎎/L)	4.2

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

5) 지하수질 현황

- 본 계획지구가 위치한 서울특별시 영등포구의 지하수질 현황파악을 위하여 「국가지하수정보센터(http://www.gims.go.kr)」 자료를 이용하여 지하수질 현황을 조사하였음
- 2019년도 '영등신길 A-19-d-1-02'지점의 지하수질은 As 0.014㎎/L, pH 7.0~8.1, No_3-N 0.3~1.6㎎/L, Cl- 72.3~87.7㎎/L, 그 외 항목은 불검출로 조사되었음

[지하수측정망 위치]

지점명	지점코드	주소	관리기관
영등신길	A-19-d-1-02	서울특별시 영등포구 신길동 53	서울특별시 영등포구

[자료] 국가지하수정보센터(http://www.gims.go.kr)

[지하수질 현황]

년도	분기	용도	음용	Cd (㎎/L)	As (㎎/L)	CN (㎎/L)	Hg (㎎/L)	유기인 (㎎/L)	페놀 (㎎/L)	Pb (㎎/L)	Cr^{+6} (㎎/L)
	TCE (㎎/L)	1.1.1-TCE (㎎/L)	벤젠 (㎎/L)	톨루엔 (㎎/L)	에틸벤젠 (㎎/L)	크실렌 (㎎/L)	pH	대장균 (㎎/L)	No_3-N (㎎/L)	Cl^- (㎎/L)	일반세균 (㎎/L)
2019년	상반기	생활용	비음용	불검출	불검출	불검출	불검출	-	불검출	불검출	-
	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	7.0	0.0	0.3	87.7	-
	하반기	생활용	비음용	불검출	0.014	불검출	불검출	-	불검출	불검출	-
	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	불검출	8.1	0.0	1.6	72.3	-

[자료] 국가지하수정보센터(http://www.gims.go.kr)

[하천수질 환경기준]

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

사람의 건강보호	기준값 (mg/L)		
	카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)		1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 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 유발하지 아니하며, 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 당해 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 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1], 시행 2022.03.05

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 공사가 이루어지는 부지를 중심으로 공사 시 강우로 인한 부유토사의 유출에 의하여 인근 주변수계에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 계획지구 내 설치 예정인 현장사무소 및 작업인부에 의한 생활오수의 발생이 예상됨

가) 우수유출량 산정

- 강우 시 공사 지역에서 발생하는 우수유출량은 소유역에 일반적으로 사용되는 합리식을 적용하여 산정하였음

[우수유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{360} C \cdot I \cdot A \ (m^3/s)$ …… 합리식
Q : 우수유출량(㎥/s)　　C : 유출계수 I : 강우강도 (㎜/hr)　　A : 배수면적 (ha)

- 유출계수는 집수면적내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되므로 현재부지의 지형, 강우 시 유출흐름 등을 고려하여 배수구역을 구분하였음
- 배수구역의 특성에 따라 자연배수를 감안하였으며, 배수구역은 공사 시 나지화되므로 공지의 최대치인 0.3을 적용하였음

[공종별 유출계수 표준치]

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	**공지**	**0.10~0.30**
도로	0.80~0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.0	구배가 급한 산지	0.40~0.60

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 강우강도는 「기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010.11, 소방방재청」에 제시된 통합형 확률강우강도식을 적용하였으며, 서울특별시 지역의 계수를 적용함

[강우강도 산정식]

강우강도 $I(t,T)=\dfrac{a+b\ln\dfrac{T}{t^n}}{c+d\ln\dfrac{\sqrt{T}}{t}+\sqrt{t}}$ …… 합리식
I : 강우강도 (㎜/hr)　　t : 지속시간(min)　　T : 재현기간(year) a, b, c, d, n은 지역별 결정 상수

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

[강우강도 지역계수]

구 분	지 역 계 수				
	a	b	n	c	d
서울특별시	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010.11, 소방방재청

■ 유입시간은 우리나라에서 일반적으로 사용되는 유입시간 중 인구밀도가 평균의 유입시간인 7분, 강우빈도는 집중호우를 대비하여 재현기간 30년을 적용한 결과, 강우강도는 251.02㎜/hr로 나타남

[유입시간의 표준치]

국 내 일 반		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 지하도가 완비된 지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
평 균	**7분**	비교적 경사도가 적은 발전부지	10~15분
간 선 오 수 관 선	5분		
지 선 오 수 관 선	7~10분	평지의 주택부지	20~30분

■ 계획지구 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 0.32㎥/s로 예측됨

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/s)
1.5120	0.3	251.02	0.32

나) 토사유출량 산정

■ 배수구역 토사유출량의 산정은 「토지 이용에 관한 지도 요강, 일본 정강현」 에 따른 토사유출량 원단위를 사용하였으며, 공사에 의해 파헤쳐지는 계획지구 면적은 나지 · 황폐지의 중간단위인 300㎥/ha · yr을 적용하였음

[토사유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{365}A \cdot S \cdot C$ (톤/일) …… 합리식
A : 면적 (ha) S : 토사유출 원단위(㎥/ha · yr) C : 토사단위중량(ton/㎥)

[토사유출량 원단위]

토지상태	토사유출량 (㎥/ha · yr)	두께 (㎜)	토지상태	토사유출량 (㎥/ha · yr)	두께 (㎜)
나지, 황폐지	**200-400**	20-40	택벌지	2	0.2
개발지, 초지	15	1.5	보통의임야	1	0.1

[자료] 토지이용에 관한 지도요강, 일본 정강현

■ 계획지구 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 2.30ton/일로 예측됨

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha · 년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	1.5120	300	1.85	2.30

[주] 토사단위중량은 자갈섞인토사의 단위중량 1,700~2,000kg의 평균치인 1,850㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 83.19mg/L가 가중될 것으로 예측됨

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/s)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	0.32	2.30	83.19	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

■ 향후 본 계획지구 내 계획인구에 따른 충분한 양의 용수공급이 필요할 것으로 예상됨.

나) 우 · 오수처리 계획

■ 본 계획지구는 운영 시 우수배제 계획 및 계획인구의 용수사용에 따른 오수처리 계획의 수립이 예상됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 본 계획지구의 공사로 인한 강우 시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 가급적 우기를 피하여 공사 실시

■ 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단

■ 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치

■ 공사 전 배수구역 하단에 침사지를 설치토록 하여 토사유출로 인한 영향을 최소화 할 수 있도록 침사지를 계획

■ 절 · 성토사면 발생 시 그린망이나 거적덮개를 설치하고 조기녹화를 실시하여 사전에 우수유출을 저감

■ 공사 시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리

2) 운영시

■ 상수도 계획

- 용수공급은 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
- 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 계획지구 내 상수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 상수관로를 통해 공급받을 계획

■ 우수 계획

- 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 계획지구 내에 우수관로를 설치하여 계획지구 주변 도로에 설치되어 있는 기존 우수관로에 연결하여 처리

■ 하수도 계획

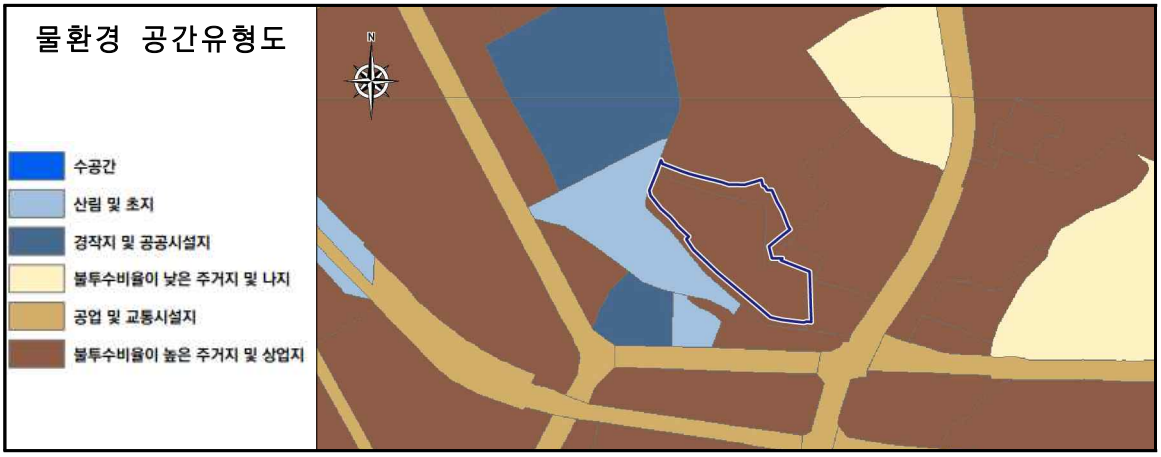
- 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전 분류식을 원칙으로 함.
- 본 계획지구에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 도로에 설치되어 있는 기존 하수관로에 연결하여 처리할 계획

2. 물순환, 수리 · 수문

가. 물환경

- 계획지구는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 불투수율이 높아 우수받이 용량부족으로 유로역할을 하여 침수 위험이 있음

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

- 생태면적률 지표는 도시의 생태적 기반이 되는 토양 및 물순환 체계의 건전성 유도를 목표로 하며, 자연지반 녹지율, 투수면적율 및 녹피율 등과 같은 환경계획지표의 기능을 종합한 특징을 가짐
- 생태면적률이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선기능, 물순환 기능, 동 · 식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음
- 생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(계획지구 전체면적)으로 나누어 산정함

[생태면적률 산정]

생태면적률(%)=[자연순환기능 면적/전체면적]×100

=[Σ(피복유형별 환산면적)+Σ(식재유형별 환산면적)]/전체면적×100

[주] 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 x 환산면적 x 가중치)

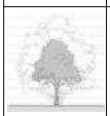
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 서울시 도시계획국

[피복유형 구분 및 가중치]

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

[자료] 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [별표 3의 2] 생태면적률 산정방법, 시행 2022.03.24.

[식재유형 구분 및 가중치]

식재유형			개체당 환산면적	가중치	설명	대표수종
8		0.3m≤수고 〈1.5m	0.1㎡ /주수	0.1	수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정 제외	철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤수고 〈4m	0.3㎡ /주수		수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목	관목 : 산수유, 애기동백
						교목 : 무궁화, 라일락
					관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤수고	3㎡ /주수		수고 4m이상인 대교목	소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
					낙엽교목으로 B〉12cm or R〉15cm 이거나, 상록교목으로 W〉2m 인 경우 2주 인정	
					낙엽교목으로 B〉18cm or R〉20cm 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 4주 인정	
					낙엽교목으로 B〉25cm or R〉30cm 이거나, 상록교목으로 W〉5m 인 경우 8주 인정	

[비고] 1. 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.
2. 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정
3. 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%까지만 인정

[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭

[자료] 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [별표 3의 2] 생태면적률 산정방법, 시행 2022.03.24

■ 사업시행 후 계획지구 내부 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 토양의 포장면적을 최소화하고, 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저장공간 설치 등 저영향개발기법(LID기법)을 적극적으로 활용하여 생태면적율 30% 이상 확보할 수 있도록 할 계획임

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

건축유형	생태면적률 기준	비고
일반주택(개발 연면적 660㎡ 미만)	20% 이상	일반주택 및 공동주택이 개발면적과 상이할 경우 개발면적 기준 우선 적용
공동주택(개발 연면적 660㎡ 이상)	**30% 이상**	
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20% 이상	-
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	-
공공 · 문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	-
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상	-

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.04, 서울시 도시계획국

[생태면적률 개요표]

구분	산출근거	계획면적(㎡)	비 율(%)
대지면적	-	14,271.00	-
생태면적	피복유형별 생태면적 + 식재유형별 생태면적 (4,208.99㎡ + 174.23㎡)	4,383.22	30.71

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형	가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지	1.0	1,136.23	1,136.23	-
	인공지반녹지≥90㎝	0.7	3,244.22	2,270.95	-
	투수포장(자연지반)	0.2	883.91	176.78	식재 미포함
	투수포장(인공지반)	0.1	3,282.74	328.27	
	옥상녹화(<40cm)	0.4	741.92	296.76	
합 계		-	9,289.02	4,208.99	-

[식재유형별 생태면적]

식재유형	환산면적	계수	구분	수목수량(주)		산출면적(㎡)	비고
				실수량	인정수량		
0.3≤H〈1.5	0.1	0.1	-	7,400	7,400	74.00	1주인정
1.5≤H〈4.0	0.3		-	201	201	6.03	
4.0≤H	3		R〉6, B〉5, W〉8	52	52	15.60	
			R〉15, B〉12, W〉2	103	206	61.80	2주인정
			R〉20, B〉18, W〉3	14	56	16.80	4주인정
합 계			9,521.22	7,770	7,915	174.23	-

[생태 구적도]



제6장 대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

■ 본 계획지구가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 과거 10년간(2012년~2021년)의 기상개황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/sec)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2012	12.2	36.7	-17.1	1,646.3	56.6	2,406.7	2.8	W
2013	12.5	33.9	-16.4	1,403.8	60.0	2,418.7	2.8	W
2014	13.3	35.8	-13.2	808.9	62.9	2,432.3	2.7	W
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
전 년	13.2	36.3	-15.1	1,188.96	59.9	2,457.1	2.4	W

[자료] 기상연보(2012~2021년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

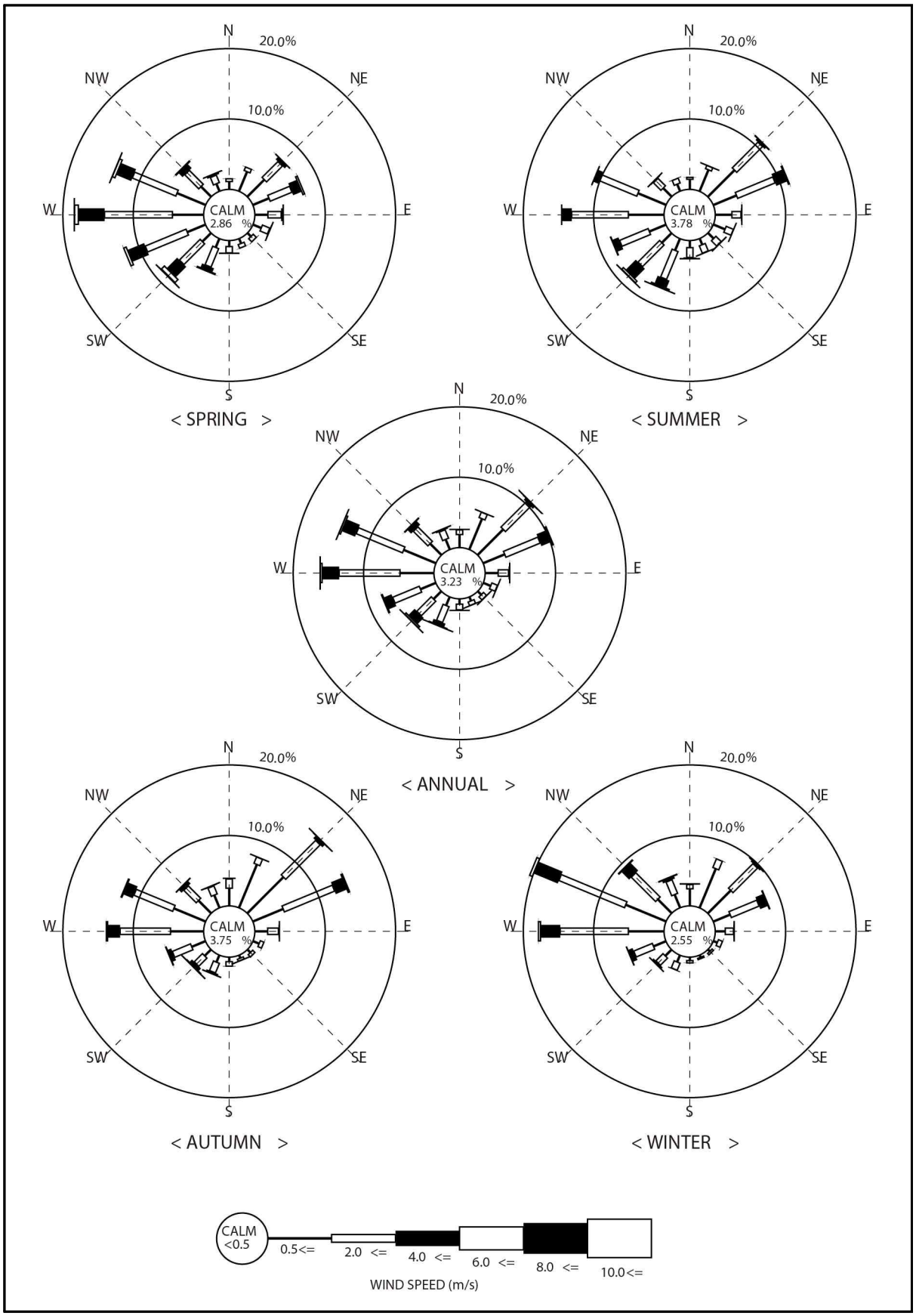
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.4m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[월별 풍속 및 주풍향]

구분 / 월별	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.4	2.5	2.8	2.8	2.6	2.3	2.4	2.3	2.2	2.2	2.3	2.3	2.4
주풍향 (16방위)	WNW	WNW	W	W	W	W	SW	ENE	ENE	W	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2012~2021년), 기상청

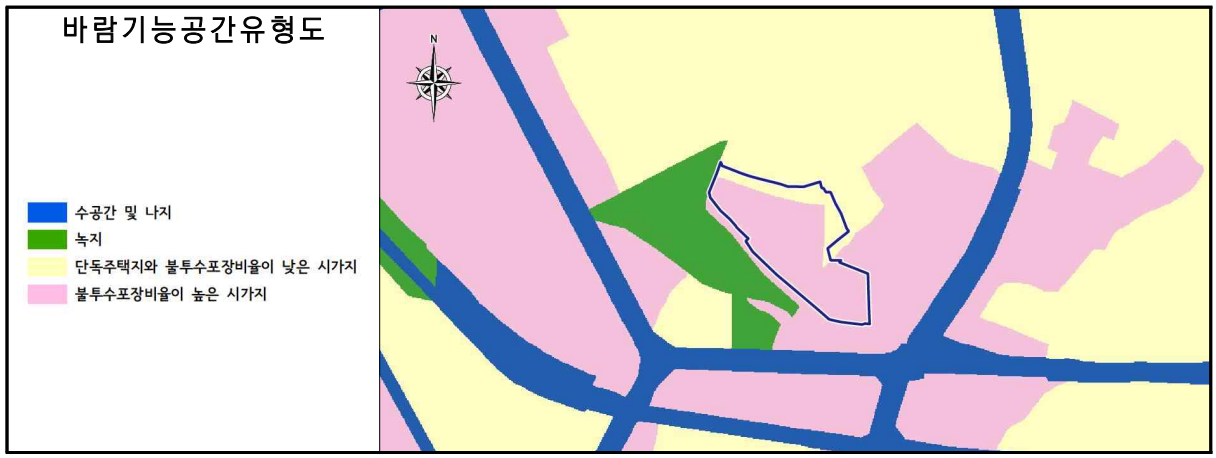
[바 람 장 미 도]


N
20.0%
NW
NE
10.0%
W
E
CALM
2.86 %
SW
SE
S
< SPRING >
CALM
3.78 %
< SUMMER >
CALM
3.23 %
< ANNUAL >
CALM
3.75 %
< AUTUMN >
CALM
2.55 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

■ 계획지구의 바람기능 공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지 및 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사되어 생활권 높이에서의 바람은 거의 존재하지 않으나, 수공간 및 나지, 녹지와 인접하여 바람길이 형성되어 있음

[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 계획지구는 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로, 주변대비 온도가 높은 편으로 조사되었음

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 계획지구는 지상35층(110m이하)로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 계획지구 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨
- 계획지구 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임
- 조경녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 계획지구내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 계획지구 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재해 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임
- 계획지구 내 충분한 녹지 조성계획으로 열환경의 개선이 기대됨

2. 대기질 · 미세먼지, 온실가스

가. 현황

1) 조사항목

- 본 계획지구가 위치한 서울특별시 영등포구 일원의 대기질 현황농도 조사는 인근에 위치한 구로구 측정소에서 측정한 자료를 인용 · 분석하였음

2) 대기질 조사 범위

- 측정소 위치 : 서울특별시 구로구 가마산로 27길 45 구로고등학교
- 조사기간 : 2021년 월별 측정 농도
- 조사항목 : PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2, CO, O_3

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소 위치	비고
구로구	서울특별시 구로구 가마산로 27길 45 구로고등학교	도로변대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

- 구로구 측정소의 2021년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 40㎍/㎥, PM-2.5 20㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.023ppm, CO 0.4ppm, O_3 0.029ppm으로 조사되었으며, 먼지는 3월에 PM-10 75㎍/㎥, PM-2.5 36㎍/㎥으로 가장 높으며, SO_2의 경우 1~2월, NO_2의 경우 1월, CO의 경우 1월 및 12월, O_3는 6월에 가장 높은 수치를 나타내었음

[대기오염도 현황]

구분 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
2021년	1월	39	20	0.004	0.032	0.5	0.016
	2월	51	29	0.004	0.030	0.4	0.023
	3월	75	36	0.003	0.033	0.4	0.026
	4월	47	21	0.004	0.022	0.4	0.039
	5월	64	22	0.003	0.020	0.4	0.020
	6월	31	14	0.003	0.020	0.4	0.044
	7월	19	12	0.003	0.016	0.3	0.043
	8월	19	11	0.003	0.014	0.3	0.039
	9월	15	8	0.003	0.013	0.4	0.035
	10월	29	13	0.003	0.021	0.4	0.026
	11월	46	27	0.003	0.031	0.4	0.023
	12월	41	23	0.003	0.030	0.5	0.018
평 균		40	20	0.003	0.023	0.4	0.029

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주1] 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
[주2] 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[주3] 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[자료1] 환경정책기본법 시행령 [별표 1], 시행 2022.03.25
[자료2] 서울특별시 환경기본조례 [별표 1], 시행 2021.03.25

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 계획지구에서 사업이 시행될 경우 부지정지, 터파기 및 건축 등의 공사 시에는 먼지 및 기타 대기오염 물질 발생이 예상되며, 이를 저감하기 위한 대책 수립이 요구됨
- 대기오염물질 발생원
  - 건설장비의 가동에 따른 배출오염물질(PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2 등) 배출
  - 건설장비 이동에 따른 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생
  - 토사의 하역 및 야적 시 바람에 의한 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생

2) 운영 시

- 계획지구의 운영 시에는 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨
- 그 외 불투수 포장 등 토양포장율 변화에 따른 노면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨

가) 난방연료

- 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하의 산출은 「집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호), 시행 2018.11.15」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2015.06.24, 한국에너지공단」에 제시되어 있는 단위난방부하(kcal/㎡ · hr)를 적용하였음

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린 · 일반 · 중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호), 시행 2018.11.15

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡ · hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	**36.2**	33.7
	60이하	44.7	41.1	**37.6**	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종 · 양주 · 철원파주 · 남양주 · 예천 · 아산지역,
B : 안동 · 고양 · 춘천 · 대전 · 용인 · 안산 · 의정부 · 영월 · 서산 · 원주 · 경주 · 김포 · 의왕 · 순천 · 오산 · 이천 · 구리 · 하남 · 과천 · 전주 · 충주 · 수원 · 진주 · 구미 · 청주 · 평택지역,
C : 속초 · 화성 · 강릉 · 천안 · 대구 · 서울 · 시흥 · 군산 · 성남 · 안양 · 울진 · 울산 · 광명 · 인천 · 부천 · 광주 · 군포지역,
D : 포항 · 김해 · 양산 · 부산 · 여수 · 목포 · 창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호, 시행 2018.11.15

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : kcal/㎡ · hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	86	**110**	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	-
노유자시설	86	105	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	86	**115**	7	-
숙박시설	89	110	45	-
판매시설	98	120	5	-
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	운동시설
전시시설	115	135	2	-

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호, 시행 2018.11.15

- 본 계획지구 내 공동주택, 부대시설 및 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 계획지구는 준주거지역으로 건폐율38.26%, 용적률449.97%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 176.88㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하 (kcal/㎡·hr)	최대난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/hr)
분양세대	59형	251	59.98	15,054.98	12,043.98	37.6	452,853.80	49.28
	84형	303	84.98	25,748.94	20,599.15	36.2	745,689.30	81.14
	104형	33	104.10	3,435.30	2,748.24	35.2	96,738.05	10.53
부대시설		-	1,059.00	1,059.00	889.56	115	102,299.40	11.13
근린생활시설		-	2,960.19	2,960.19	2,072.13	110	227,934.63	24.80
합 계		587	-	48,258.41	38,353.07	-	1,625,515.18	176.88

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 아파트(C), 근린생활시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥
4. 부대시설 : 어린이 놀이터(옥내), 경로당, 어린이집, 경비실, 관리사무소
5. 부대시설은 업무시설의 난방면적비를 적용함

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

[대기오염물질 배출계수]

연료명	대기오염물질 배출계수(g/kg)			비고
	먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	0.03	0.01	3.70	(난방)

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10] 배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법, 시행 2022.06.30

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(kg/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	176.88	0.00429	0.00143	0.52864	-

[주] 환산계수 : 액화천연가스(1㎏=1.238㎥)
[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10] 배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법, 시행 2022.06.30

나) 취사연료

- 계획지구 운영 시 공동주택 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

- 본 계획지구 운영시 공동주택, 부대시설 및 근린생활시설 등을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨

라) 온실가스

- 계획지구에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 산출하였음
- 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, ㎏, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, ㎏. ㎥) / 10^6
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(㎏/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO_2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH_4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N_2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

[자료] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부

- CO_2 3,346.620ton/년, CH_4 0.298ton/년, N_2O 0.006ton/년으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 3,354.733tonCO_2e/년이 배출되는 것으로 나타남

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	3,346.620	1	3,346.620
CH_4	38.5	5	0.298	21	6.264
N_2O	38.5	0.1	0.006	310	1.849
CO_2e	-	-	-	-	3,354.733

- 운영 시 LNG 사용량 : 1,549,468.8N㎥/년
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ

- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = 1,549,468.8N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 ㎏/TJ = 3,346.620ton/년
  - CH_4(ton/년) = 1,549,468.8N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 ㎏/TJ = 0.298ton/년
  - N_2O(ton/년) = 1,549,468.8N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 ㎏/TJ = 0.006ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 3,425.38CO_2(ton/년) × 1 + 0.298CH_4(ton/년) × 21 + 0.006N_2O(ton/년) × 310
    = 3,354.733CO_2e(ton/년)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 계획지구 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부」 의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 계획지구 내 계획을 근거로 산정한 결과 3,354.733kWh/년으로 예측되었음

[전력사용량 예측]

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량	전력사용량(kWh/년)
공동주택	44,239.22	50.5kWh/㎡·년	2,234,080.61
부대시설	1,059.00	198.93kWh/㎡·년	210,671.53
근린생활시설	2,960.19	263.9kWh/㎡·년	781,194.14
합 계	48,258.41	-	3,225,946.28

[주] 1. 임대주택, 분양주택의 단위전력량은 아파트의 평균값을 적용
2. 근린생활시설의 단위전력량은 상가의 난방면적당 에너지소비량을 적용
3. 부대시설의 단위전력량은 업무용의 난방면적당 에너지소비량 적용
[자료1] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부
[자료2] 2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부

■ 온실가스 배출량 산정결과

- 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간 1,503.29tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음

- 운영 시 전력사용량 : 3,225,946.28kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

3,225,946.28kWh/년 × 0.466tCO_2/1,000kWh = 1,503.29tCO_2e/년

[자료] 온실가스 항목 환경영향평가 가이드라인 교육교재, 2011, 환경부

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방 등에 의해 3,354.733tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 1,503.29tonCO_2e/년으로 총 4,858.02tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 「대기환경보전법, 시행 2022.03.25」 제43조 및 동법 시행규칙 제58조 4항에 관련한 [별표 14] '비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준'에 준하여 세륜·측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립하고, 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 확립하여 비산먼지 등의 발생을 최소화할 계획임

가) 공사차량 관리

■ 공사차량의 통행과 토사적치로 인한 비산먼지의 영향이 예상되므로 토사운반 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜·측면살수시설 설치

■ 사업시행으로 인하여 실제 공사가 이루어지는 공사부지 출입구에 세륜·측면살수시설 설치

■ 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 계획

[세륜·측면살수시설]

구 분	자동식 세륜시설	수조를 이용한 세륜시설
대기환경 보전법상 세륜시설 기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배 관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면살수 시설 (공 통)	◦ 살 수 높 이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ◦ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦ 수압 : 3㎏/㎠ 이상	
특 징	◦ 최소의 면적으로 설치가능(8㎡) ◦ 고장이 없고, 이동이 쉬워 누구나 편하게 사용가능 ◦ 완벽한 세륜, 세차가 가능	◦ 과다한 면적필요(40㎡) ◦ 고정 토목공사로 재사용 불가 ◦ 세척수 사용으로 2차공해 유발 ◦ 완벽한 세륜·세차미비
적 용	적 용 (■)	-

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 14] 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준(제58조제4항 관련), 시행 2022.06.30

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

- 사업시행 시 차량출입에 의한 먼지 발생이 주변지역에 영향을 미치는 것을 방지하기 위하여 공사장 진입로 입구에 주기적인 살수 실시
- 진입도로 선포장을 실시하여 비산먼지로 인한 영향을 최소화

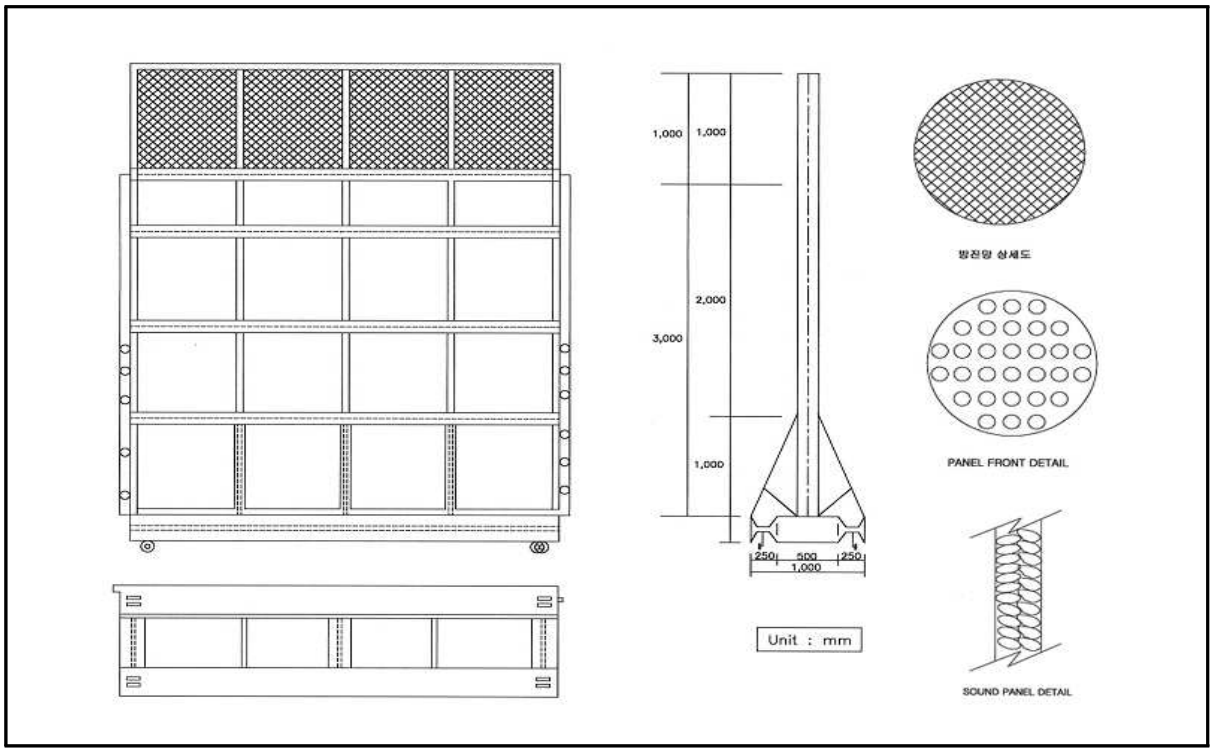
[살수차량 운영계획]

종 류	적재량 (TON)	대수 (대)	살수횟수 (회/일)	운 행 지 역	저 감 효 과
16ton 탱크로리	13.6	1	2회 이상	계획지구 내부 및 진입로	비산먼지 발생량의 58%

라) 비산방진망 설치

- 실제 공사 진행 시 주변 정온시설에 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우 현장여건에 따라 비산방진망을 설치하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획임

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

- 작업대기시간대의 공사차량의 공회전 금지
- 공사 시 노후 건설기계 사용을 자제하도록 하며, 부득이하게 노후건설장비 투입 시 건설장비 사용현황을 관리
- 정온시설 인근 공사 시 장비 집중투입을 억제하며 효율적인 작업공정 수립

- 발생되는 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침, 야간에 작업 지양
- 공사 진행 중 대기오염경보가 발령되거나, 계획지구 인근 대기자동측정소의 농도가 악화될 경우 비산먼지의 추가적인 발생을 억제하기 위하여 공사를 일정시간 중단하여 계획지구 주변 피해대상지점에 미치는 영향을 최소화

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

- 계획지구의 사용연료는 청정연료를 사용하고 에너지 절감 등을 통해 대기오염물질과 온실가스 배출량을 저감할 수 있도록 계획 수립
  - 향후 구체적인 계획이 수립되는 실시설계 시 온실가스 배출 저감을 위한 에너지 절약 건축물 설치계획(절전 · 절수기, LED 조명 사용, 고효율 단열재 사용 등) 및 신재생에너지 설비 도입 등을 적극적으로 검토할 계획임.
  - 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안 검토하여 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리 추진

나) 녹지계획

- 계획지구 내 녹지(조경녹지 및 완충녹지 등) 면적을 최대한 확보하고, 식재계획을 수립하여 온실가스 저감
- 환경 정화 능력이 강한 수종을 계획지구 및 진입도로 변에 식재하는 조경계획을 수립하여 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

[환경 정화수종]

구 분		오염농도가 높은 곳에 알맞은 수종	오염농도가 심하지 않은 곳에 알맞은 수종
전국 분포	교 목	은행, 튜립, 양버즘, 은단풍, 가죽, 상수리, 졸참, 참느릅나무	느티, 팽, 오동, 배롱, 밤, 백목련, 벚, 서어, 칠엽수, 회화, 감, 때죽, 층층, 자두나무
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유	매화, 박태기, 자목련
남부 지방 분포	교 목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무	
	관 목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이	

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

[대기오염 정화수종]

구 분	수 종
SO_2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO_2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO_2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO_2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기중 황 축적성이 높은 수종	가죽나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포프라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

제7장 기타

1. 친환경적 자원순환

가. 현 황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 영등포구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적비(%)	인구비(%)
영등포구	24.55	407,367	18	24.55	407,367	18	100.0	100.0

[주] 2020 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2021, 환경부 · 한국환경공단

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 계획지구가 위치한 영등포구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 374.5ton/일이며, 1인당 배출량은 0.92㎏/인 · 일, 처리방법으로는 매립 26.8ton/일, 소각 121.4ton/일, 재활용 226.3ton/일이 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역 내 인구	배출량 (ton/일)	1인당배출량 (㎏/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/일)				
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
영등포구	407,367	374.5	0.92	374.5	처리 방법	총 계	374.5	148.2	103.8	122.5
						매 립	26.8	26.7	-	-
						소 각	121.4	121.5	-	-
						재활용	226.3	-	103.8	122.5
						기 타	-	-	-	-

[주] 2020 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2021, 환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물

■ 영등포구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 1,639.0ton/일로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량	처리방법(ton/일)			
			불연성	가연성	가연성 · 불연성	기타
발 생 량		1,639.0	1,452.2	8.2	178.6	-
영등포구	매 립	7.7	-	-	7.7	-
	소 각	1.2	1,452.2	0.1	-	-
	재활용	1,630.0	-	-	170.9	-

[주] 2020 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2021, 환경부 · 한국환경공단

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 계획지구가 위치한 영등포구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 633㎥/일로 1인 1일 발생량은 1.55L/인 · 일인 것으로 조사되었음

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인 구(인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인 · 일)	처리량(m^3/일)		
		계	수거식	수세식		계	수거 분뇨	정화조 오니
영등포구	407,367	633	6	627	1.55	633	6	627

[자료] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31.기준), 2021, 영등포구

■ 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 계획지구가 위치한 영등포구에는 위치하지 않은 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

명 칭	위 치	시설용량 (㎥/일)	처리방법	방류수역			
				지류	본류	수계	소권역
난지	경기 덕양구 현천동 262-2	4,500	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
중랑물 재생센터	성동구 용답동 247-6	4,000	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
서남	강서구 마곡동 74	4,000	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2020 하수도통계, 2021, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

- 영등포구에서 발생하는 쓰레기는 인천광역시 서구 백석동 58번지 일원에 위치한 수도권 매립지에서 처리되고 있는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	총 매립 면적 (천㎡)	총 매립 용량 (천㎥)	사용기간(년)
수도권	인천광역시 서구 백석동 58	15,329	289,329	1992 ~ 종료 시

[자료] 2020 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2021, 환경부 · 한국환경공단

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2022, 국토굥토부 · 한국건설기술연구원」 에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 계획지구 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 계획지구는 대부분 시가화 된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨

■ 건축폐기물 발생

- 본 계획지구 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨

2) 운영 시

■ 계획지구 내 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되므로 적절한 처리대책이 요구됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임.

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리 하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리 하도록 되어있음

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문처리업체에 위탁 처리토록 할 계획임

2) 운영 시

■ 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 수거 · 운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 계획지구 내에 분산 배치하도록 함. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함

■ 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각처리하여 자원화 될 수 있도록 함

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구 분	분 류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전략사용량을 조사한 결과 서비스업에서 58.7%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 30.5%, 공공용 7.5%, 산업용 3.3%로 조사되었음.
- 본 계획지구가 위치한 영등포구에서는 서비스업 66.9%, 가정용 23.3%, 공공용 5.6%, 산업용 4.2% 순으로 조사되었음

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울 특별시	전력사용량(MWh)	45,787,926	13,982,706	3,432,232	26,876,703	1,496,285
	점유율(%)	100.0	30.5	7.5	58.7	3.3
영등포구	전력사용량(MWh)	2,590,582	604,630	144,981	1,733,205	107,766
	점유율(%)	100.0	23.3	5.6	66.9	4.2

[자료1] 제61회 서울통계연보(2020.12.31기준), 2021, 서울특별시
[자료2] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 93.9%, 일반용 4.0%, 업무용 2.1%로 조사되었음
- 본 계획지구가 위치한 영등포구에서는 가정용 91.8%, 일반용 5.0%, 업무용 3.2% 순으로 조사되었음

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울 특별시	현황(개소)	4,590,765	4,309,684	180,949	97,480	1,980	640	32
	비율(%)	100.0	93.9	4.0	2.1	0.0	0.0	0.0
영등포구	현황(개소)	211,804	194,318	10,637	6,811	10	28	-
	비율(%)	100.0	91.8	5.0	3.2	0.0	0.0	-

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료1] 제61회 서울통계연보(2020.12.31기준), 2021, 서울특별시
[자료2] 제36회 영등포통계연보(2020.12.31기준), 2021, 영등포구

3) 석유류 소비량

■ 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 35,341천배럴로 조사되었으며, 본 계획지구가 위치한 영등포구는 2,574천배럴을 소비하는 것으로 나타났음. 영등포구 소비량 중 기타가 45.1%를 차지하고 있으며, 휘발유 30.0%, 경유 16.8%를 차지하는 것으로 조사되었음

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울 특별시	소비량(천배럴)	35,341	8,670	283	9,246	-	7,013	10,128
	비율(%)	100.0	24.5	0.8	26.2	-	19.8	28.7
영등포구	소비량(천배럴)	2,574	540	9	433	-	431	1,161
	비율(%)	100.0	30.0	0.4	16.8	-	16.7	45.1

[주] 기타는 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
[자료] 제61회 서울통계연보(2020.12.31기준), 2021, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

■ 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 350,326toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	바이오	풍력	수력	연료 전지	폐기물	지열	해양
서울 특별시	생산량(toe)	350,326	705	34,320	76,475	44	373	59,919	143,488	15,002	-
	비율(%)	100.0	0.2	9.8	21.8	0.0	0.1	17.1	41.0	4.3	-

[주] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7Kcal로 환산한 것임
[자료] 제61회 서울통계연보(2020.12.31기준), 2021, 서울특별시

5) 에너지 소비량

■ 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 14,180천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역 내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울 특별시	소비량(천toe)	14,180	50	5,390	4,101	4,056	299	284
	비율(%)	100.0	0.4	38.0	28.9	28.6	2.1	2.0

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제61회 서울통계연보(2020.12.31기준), 2021, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하의 산출은 「집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호), 시행 2018.11.15」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2015.06.24, 한국에너지공단」에 제시되어 있는 단위난방부하(kcal/㎡ · hr)를 적용하였음

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린 · 일반 · 중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호), 시행 2018.11.15

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡ · hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	36.2	33.7
	60이하	44.7	41.1	37.6	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종 · 양주 · 철원파주 · 남양주 · 예천 · 아산지역,
B : 안동 · 고양 · 춘천 · 대전 · 용인 · 안산 · 의정부 · 영월 · 서산 · 원주 · 경주 · 김포 · 의왕 · 순천 · 오산 · 이천 · 구리 · 하남 · 과천 · 전주 · 충주 · 수원 · 진주 · 구미 · 청주 · 평택지역,
C : 속초 · 화성 · 강릉 · 천안 · 대구 · 서울 · 시흥 · 군산 · 성남 · 안양 · 울진 · 울산 · 광명 · 인천 · 부천 · 광주 · 군포지역,
D : 포항 · 김해 · 양산 · 부산 · 여수 · 목포 · 창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호) 시행 2018.11.15

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : kcal/㎡ · hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	86	**110**	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	**110**	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	-
노유자시설	86	105	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	86	**115**	7	-
숙박시설	89	110	45	-
판매시설	98	120	5	-
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	운동시설
전시시설	115	135	2	-

[주] A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용, B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호), 시행 2018.11.15

- 본 계획지구 내 공동주택, 부대시설 및 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 계획지구는 준주거지역으로 건폐율38.26%, 용적률449.97%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 소요량은 176.88㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용 면적	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하 (kcal/㎡·hr)	최대난방 부하량 (kcal/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
분양 세대	59형	251	59.98	15,054.98	12,043.98	37.6	452,853.80	49.28
	84형	303	84.98	25,748.94	20,599.15	36.2	745,689.30	81.14
	104형	33	104.10	3,435.30	2,748.24	35.2	96,738.05	10.53
부대시설		-	1,059.00	1,059.00	889.56	115	102,299.40	11.13
근린생활시설		-	2,960.19	2,960.19	2,072.13	110	227,934.63	24.80
합 계		587	-	48,258.41	38,353.07	-	1,624,515.18	176.88

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 아파트(C), 근린생활시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥
4. 부대시설 : 어린이 놀이터(옥내), 경로당, 어린이집, 경비실, 관리사무소
5. 부대시설은 업무시설의 난방면적비를 적용함
[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

- 자원절약형 개발 및 관리
  - 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
  - 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립
- 신재생에너지 설비 검토
  - 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

- 계획지구 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율 증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임.
  - 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
  - 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
  - 건축물의 열손실 방지 고려한 계획
- 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입
- 절전·절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업 · 건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa {10.0kg/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0kg/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466 ㎾ (2,121,000 ㎉/h), 정격냉방능력 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동 · 직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기 · 배기 · 환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30 kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6㎾{5160kcal/h} 이상 35㎾{30100kcal/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 ㎾ 이상인 것
12. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 • 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(㎾)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 사용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것

기 자 재	적 용 범 위
14. 문자간판용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50 V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 kW (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	• KS R IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
19. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) • 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
20. 스마트LED 조명시스템	1) 스마트LED램프 • AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 • 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모니터링, 원격진단

[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-166호), 시행 2021.10.25

3. 소음 · 진동

가. 현황

■ 본 계획지구는 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대로 현재 주거시설 및 근린생활시설 등이 위치하고 있으며 남측으로는 신풍역이 위치함

1) 환경소음 측정지점

■ 본 계획지구 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 계획지구와 인접한 제일빌딩의 자료를 인용 · 분석하였음

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
중앙	KBS2 앞	서울특별시 영등포구 여의도동 KBS2 앞	다	상업지역	-

[자료] 환경소음측정망 자료(2020년), 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ 도로변지역에서 주간은 68.3~71.2dB(A), 야간 67.3~68.0dB(A)로 조사됨

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		영등포구 '다' KBS 앞 상업지역(dB(A))							
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2020년	1분기	69.0	70.7	68.6	67.0	68.8	69.1	65.7	67.4
	2분기	71.7	70.7	70.4	71.9	71.2	70.1	65.9	68.0
	3분기	69.2	68.7	67.8	67.6	68.3	67.7	66.9	67.3
	4분기	70.3	67.9	68.0	69.7	69.0	68.0	67.2	67.6

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[비고]

1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6)「초·중등교육법」 제2조 및「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
   나. "나"지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. "다"지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. "라"지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준, 시행 2022.03.25

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음 · 진동도를 예측함

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함

◎ 점음원의 거리감쇠공식

○ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

○ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 70m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	73.4	77.2
	덤프트럭	1	15ton	74.9	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	74.7	68.7	66.7	63.8	62.7	61.6	60.7

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 「환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원」 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함

◎ 진동원의 거리감쇠공식

○ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

○ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 4m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨.

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	21.3	27.3
	덤프트럭	1	15ton	26.1	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	4m	5m	6m	7m	8m	10m
진동레벨(dB(V))	36.6	35.0	33.7	32.7	31.7	30.2

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락부지·주거개발진흥부지 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 2010년 12월 31일까지는 발파작업 및 브레이커·항타기·항발기·천공기·굴삭기(브레이커 작업에 한한다)를 사용하는 공사작업이 있는 공사장에 대하여는 주간에만 규제기준치(발파소음의 경우 비고 제6호에 따라 보정된 규제기준치)에 +3dB을 보정한다.
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나.「의료법」에 따른 종합병원,「초·중등교육법」및「고등교육법」에 따른 학교,「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란「건축법」제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가.「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
   나.「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악 교습을 위한 학원 및 교습소
   다.「식품위생법 시행령」제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라.「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마.「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」제2조제4호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8], 시행 2021.09.16

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

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

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

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8], 시행 2021.09.16

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표4])]

구분	처리기준
폐기물의 예방 및 처리기준	가. 교지 및 교사는 청결히 유지하여 하며, 폐기물의 재활용 조치 등 폐기물의 발생을 예방하거나 감량화에 노력할 것 나. 학교 내에서는 「폐기물관리법 시행규책」 제20조의2의 규정에 의한 폐기물 소각시설을 설치·운영하지 아니하도록 할 것 다. 폐기물을 배출할 때에는 그 종류 및 성상에 따라 분리하여 배출할 것
소음의 기준	교사 내의 수음은 **55dB(A) 이하**로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표4] 폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준(제3조제1항제3호관련), 시행 2022.06.29

2) 운영 시

- 본 사업완료 후 운영 시 계획지구 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통 소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임.

다. 저감방안

1) 공사시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

■ 관련법의 준수

- 「공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.11, 환경부」를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음·진동관리법, 시행 2021.07.06」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 건설장비의 주 소음원인 엔진의 소음저감을 위하여 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화하기 위하여 계획지구 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 계획지구 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 계획지구 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 계획지구 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임
- 계획지구 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 계획지구 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임

[교통소음 저감대책]

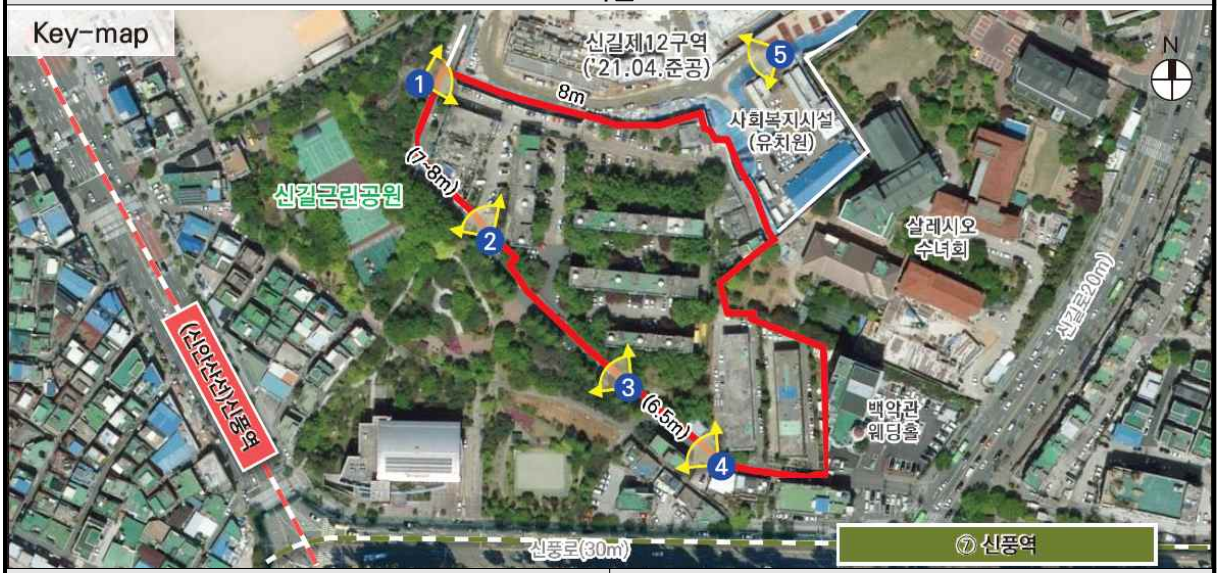
구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 · 방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

4. 경관

가. 현황

▪ 계획지구는 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일대에 위치하여 계획지구 동측은 신길로, 남측은 신풍로와 7호선 신풍역이 위치하고 있어 주요 교통망을 연결함

[계획지구 경관 현황]

<table>
<tr><td colspan="2">키맵</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>① 신길로23가변</td><td>② 단지내부</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>③ 신길로23길변</td><td>④ 신길로 23길변 치안센터</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>⑤ 신길로23가길변 사회복지시설 부지</td><td></td></tr>
<tr><td> 
</td><td>(공 란)</td></tr>
</table>

다. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 주변지역 현황과 스카이라인을 고려하여 지상35층(110m이하)로 계획함
- 계획지구는 이미 전체가 시가화 된 지역으로 사업 시행으로 인한 경관 변화는 미미할 것으로 예상됨
- 친환경적 계획을 통해 가로경관 향상과 가로변 시각적 개방감을 고려한 건축 계획
- 조경녹지 공간을 확보하여 가로 조망을 중심으로 도로에서의 시각적 쾌적성 확보

[주변지역 개발 높이]



[조성예시]



5. 휴식·여가공간 및 보행친화공간

가. 현황

- 계획지구는 서울대영초등·대영중·대영고등학교 통학로에 위치하고 있으며, 신풍역(7호선)에서 주변 아파트까지 이어주는 길목 초입에 위치함
- 계획지구는 신풍역(7호선)에서 보행로 초입에 위치하고 있으나, 현황도로가 협소하여 보차혼용도로임
- 계획지구 주변 구역의 개발완료에 따라 계획지구 연접도로 외 도로 확폭을 통해 차선분리 및 보도 조성을 계획함

[주변교통현황도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 미래 계획목표 및 실현전략

- 자연생태성 회복
  - 인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축
  - 주차장 지하화를 통한 지상부 녹지 확보
- 주변과 조화로운 주거환경
  - 주변 경관자원과 조화
  - 교통 이점에 따른 주거지 형성에 유리
- 지역주민과 함께하는 공간 조성
  - 협소한 보행공간 개선

2) 생활가로 활성화

- 신길근린공원을 연계하여 생활가로변으로 근린생활시설 배치를 계획함
- 공공보행통로 계획을 통해 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모

[공공공간 구상]



3) 녹지구상 방안

- 계획지구 주변 신길근린공원의 자연환경과 조화를 이룰 수 있도록 향후 세부 계획 수립 시 지상부 녹지 공간을 계획 · 확보하여 주민들의 쾌적한 휴식공간으로 조성

4) 조경계획 방안

- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재수종으로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 대상지 주변의 대기 정화를 위한 환경정화수종 식재
- 위해요소 차폐 및 시각적 완화를 위한 완충식재
- 그늘제공 및 미기후 조절을 위한 녹음/경관 식재

6. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 계획지구가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2012~2021년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,457.1hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2012년	2,406.7	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7
	2013년	2,418.7	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1
	2014년	2,432.3	2018년	2,609.1	평균	2,457.1
	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6		

[자료] 기상연보(2012~2021년), 기상청

2) 월별 · 계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(256.9hr), 최저인 달은 7월(146.5hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 719.5hr, 여름 567.1hr, 가을 602.5hr, 겨울 568.0hr로 조사되었음

[월별 · 계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구 분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,457.1	233.1	227.1	259.3	227.7	158.0	181.4	202.9	225.7	173.9	184.7	191.3	192.0
		719.5			567.1			602.5			568.0		

[자료] 기상연보(2012~2021년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 계획지구는 최고높이 110m이하(최고35층) 계획되어 있음
- 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	-
법원 판례②	• 동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	-
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고) 3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	-

[자료1] 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806) 판결
[자료2] 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919) 판결
[자료3] 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1], 시행 2022.04.27

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	-
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차 · 보행자 · 자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시 · 군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나.「경관법」제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정 · 공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다) 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	-

[서울특별시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단,「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	-