신길우성3차아파트 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) / 지구단위계획 결정(안)

2025. 12.

영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

목 차

Ⅰ. 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 5
1. 계획의 개요 ····· 5
2. 현황분석 ····· 7
3. 계획의 기본구상 ····· 33
4. 부문별 정비계획 ····· 36

2 토지 및 건축물조서 ····· 61

3 기초조사·확인내역서 ····· 63

Ⅱ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 78

2 상위 및 관련계획 ····· 81

3 대상지 현황 ····· 97

4 개발여건 분석 ····· 121

5 부문별 정비계획 ····· 125

6 건축계획(안) ····· 158

Ⅲ. 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획(안)에 대한 도시관리계획 결정조서 ····· 169

2 지구단위계획(안)에 대한 도시관리계획 결정도면 ····· 181

Ⅳ. 교통성 검토서

Ⅴ. 경관성 검토서

Ⅵ. 환경성 검토서

Ⅶ. 첨부자료

Ⅰ. 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역지정 신청서

2 토지 및 건축물 조서

3 기초조사·확인내역서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

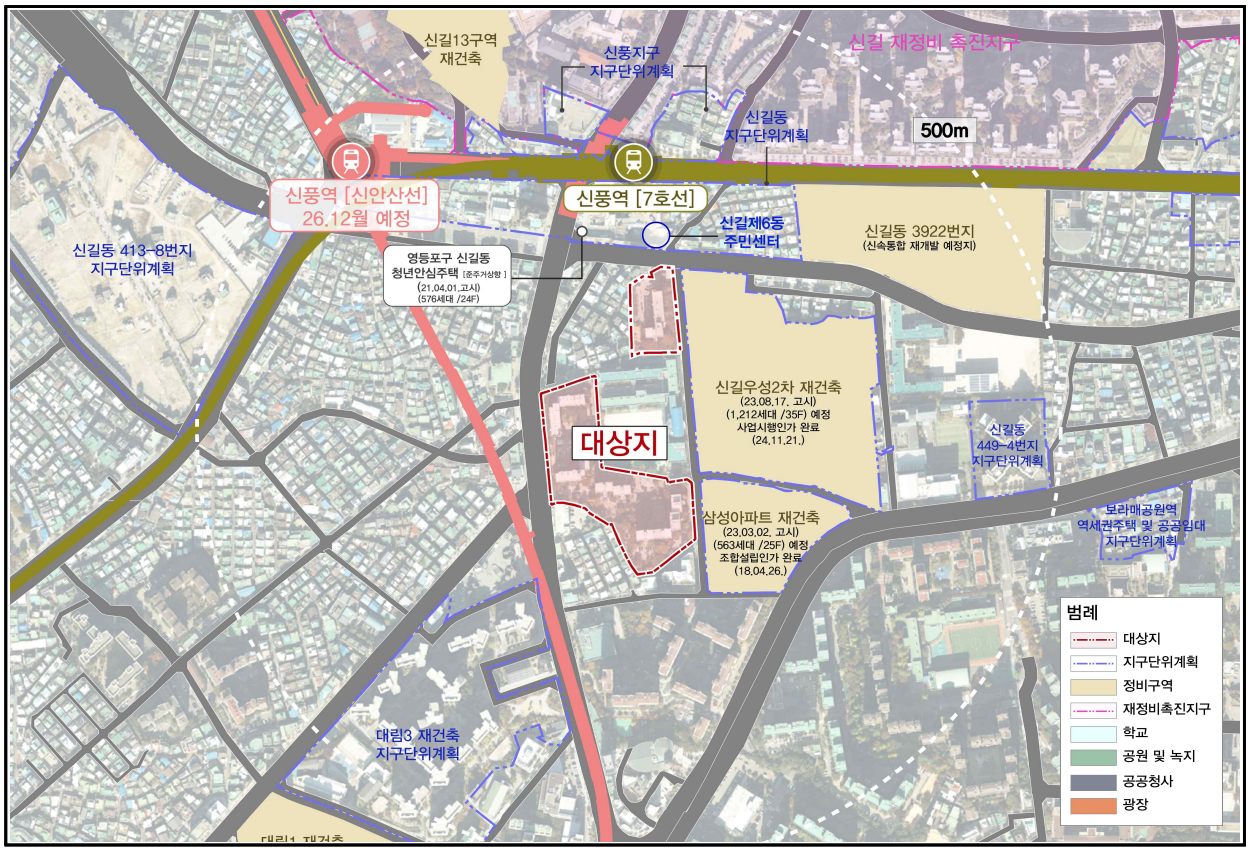
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 “재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(신길우성3차아파트)는 1989년 준공으로 건축연도가 36년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주거환경개선이 시급하며, 신풍역을 중심으로 주거수요가 증가하고 있어, 안정적인 주거확보가 필요한 상황임.
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

나. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대
- 면적 : 23,805.1㎡

[위치도]



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 정비계획수립 절차

정비계획 입안 (법정 절차)

기초조사	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용 현황 등
▼	
정비계획(안) 작성	• 용도지역계획, 도시계획시설 등
▼	
정비구역 지정요청 (영등포구)	
▼	
관계부서 협의 및 검토 (영등포구, 서울시)	• 관계부서 협의의견 및 조치계획 작성
▼	
정비구역지정(안) 입안 (영등포구)	
▼	
주민설명회,공람(주민의견 청취)	• 지자체 공보에 고시 • 30일이상 주민 공람
▼	
구 의회 의견 청취	
▼	
정비구역 지정 신청 (서울시)	
▼	
시 도시계획위원회 심의	
▼	
정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시	

2) 추진경위

2023. 10. 20.	신길우성3차아파트 재건축 정밀안전진단 최종 통과 (E등급)
2024. 11. 07.	신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (주민 → 영등포구)
2024. 11. 25.	신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 신청(안) 내 공공기여시설 계획 재검토 보완요청 (영등포구 → 주민)
2024. 12. 20.	신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 신청(안) 공공기여시설계획 재검토 보완요청에 대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2024. 12. 24.	신속통합기획 자문사업 신청(안) 상정 (영등포구 → 서울시)
2025. 02. 25.	신속통합기획 자문사업 신청(안) 보완요청 (영등포구 → 주민)
2025. 03. 05.	신속통합기획 자문사업 신청(안) 보완요청에 대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2025. 03. 20.	신속통합기획 자문사업 자문회의 1차
2025. 03. 28.	신속통합기획 자문사업 자문회의 1차결과 통보
2025. 04. ~ 05.	기부채납 공공시설 수요 조사 (영등포구 약 34개 부서) 교통계획 관련 협의 (교통행정과 외 1개 부서)
2025. 07. 07.	신속통합기획 자문회의(1차) 결과에대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2025. 08. 05.	신속통합기획 자문사업 자문회의 2차
2025. 08. 08.	신속통합기획 자문사업 자문회의 2차결과 통보
2025. 09. 03.	공공기여시설(기부채납) 제안에 따른 의견 조회 (서울특별시 도시계획과)
2025. 09. 24.	공공기여시설(기부채납) 제안에 따른 의견 조회 회신 (서울특별시 도시계획과)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 입지여건

- 대상지 주변으로 신풍역(7호선) 연접, 보조간선도로(대방천로, 신길로)와 연접되어 있어 교통에 편리
- 대상지 북측으로 신풍지구중심 및 신길재정비촉진지구, 신길동 지구단위계획구역이 위치함.
- 대상지 동측으로 신길우성2차 및 영등포 삼성아파트 정비계획구역이 위치함.
- 대상지(획지1,2)는 영신고등학교를 위요하고 있음

[위치도]



나. 대상지현황

Key-map



① 신길로·신길로16길 교차로



② 대방천로·대방천로14길 교차로



③ 신길 벚꽃거리 진입로



④ 신길로16길 진입로



⑤ 신길로10길 진입로



⑥ 썬프라자 삼거리



⑦ 신길로10길 진입로



전경사진



다. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층)
제2종일반주거지역
제3종 일반주거지역</td><td>-</td><td colspan="2">종류 : 도로
규모 : 소로3-134</td><td colspan="2">종류 : -
규모 : -</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="2">국 · 공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>영등포구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>23,805.1</td><td>23,321.0</td><td>-</td><td>484.1</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>6</td><td>3</td><td>-</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>38</td><td>38</td><td>-</td><td>37</td><td>37</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="4">권리자(토지등소유자)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지 · 건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td><td>-</td></tr>
<tr><td>477</td><td>291</td><td>186</td><td>934</td><td>570</td><td>364</td><td>486</td><td>484</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
</table>

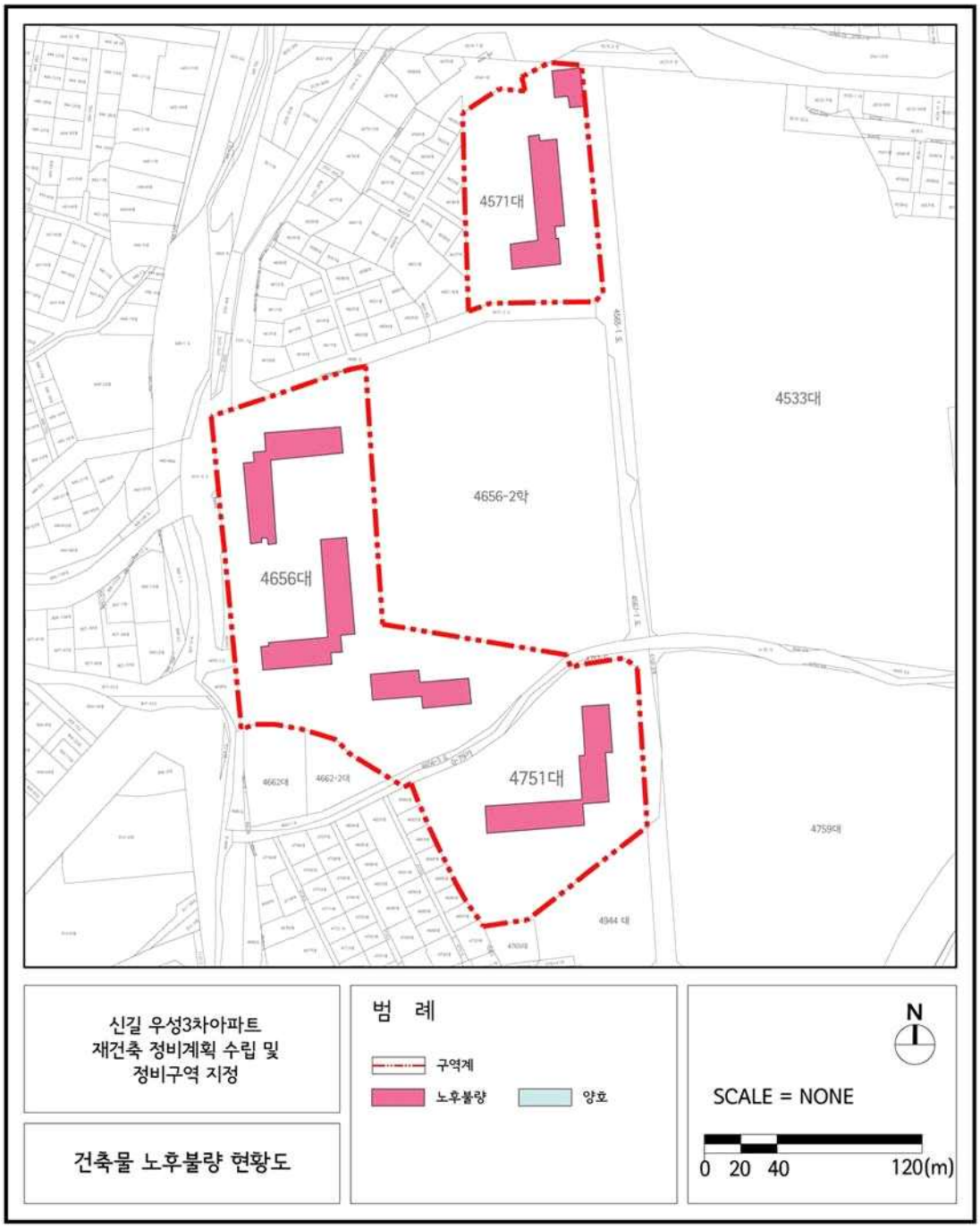
※ 거주인구 : 2024 영등포구 통계연보 기준 세대 당 인구 1,96인 적용

※ 거주자 및 권리자 현황의 거주자는 세대명부(2025.11.19)를 확인하여 기재함

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후 · 불량비율 (노후·불량동수 / 총 동수)	노후 · 불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	6 / 6	6	6	-	-
	철근 · 철골콘크리트	6 / 6	6	6	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	6 / 6	6	6	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~20년 미만	-	-	-	-	-
	20~29년 미만	-	-	-	-	-
	30~39년 미만	6 / 6	6	6	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	6 / 6	6	6	-	-
	유허가	6 / 6	6	6	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

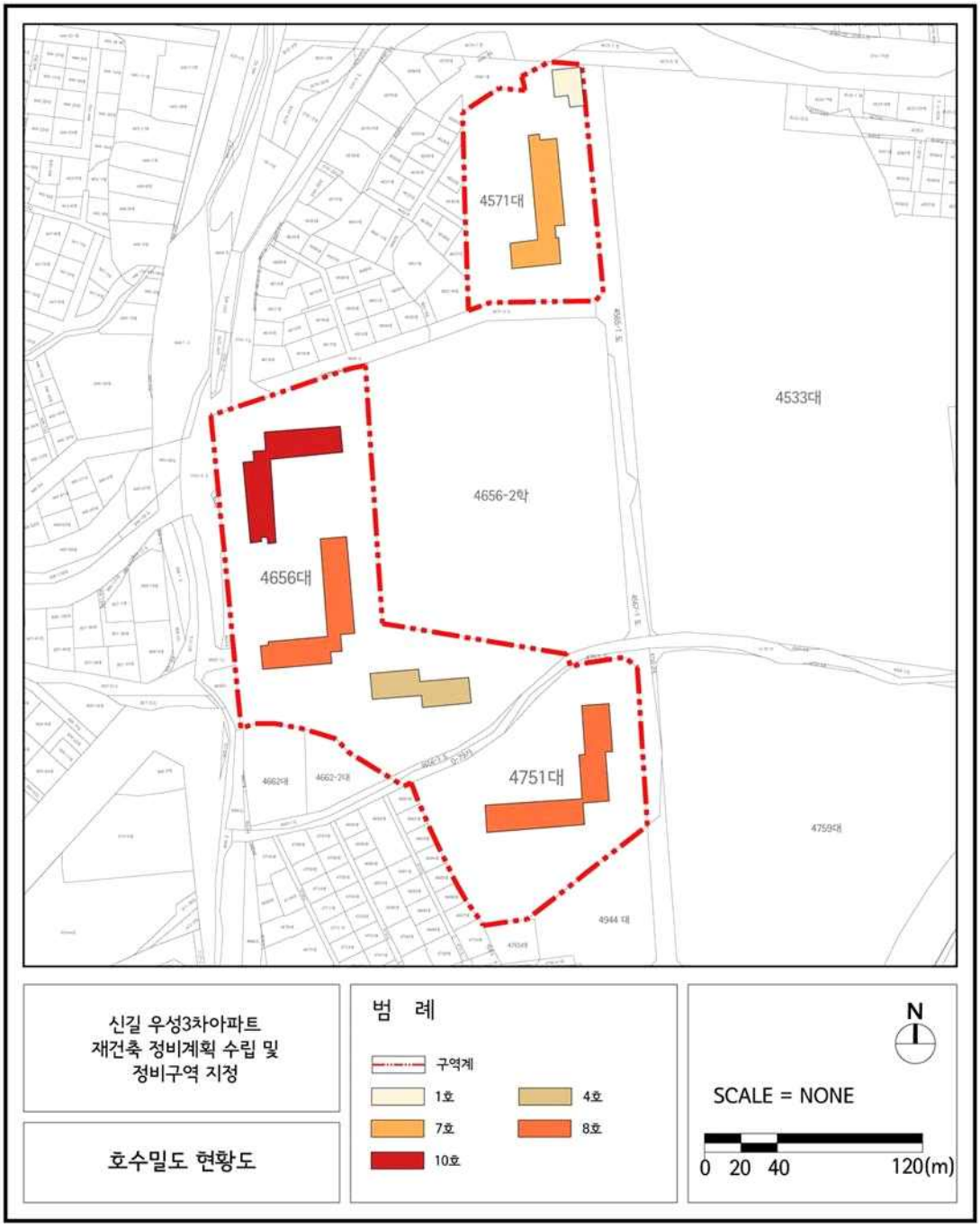
< 건축물 노후불량 현황도 >


4571대
4533대
4656-2학
4656대
4751대
4759대
4944 대
신길 우성3차아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정
건축물 노후불량 현황도
범 례
구역계
노후불량
양호
N
SCALE = NONE
0 20 40 120(m)

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건 축 물 호 수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
15.9	23,805.1	38	-	37	1	

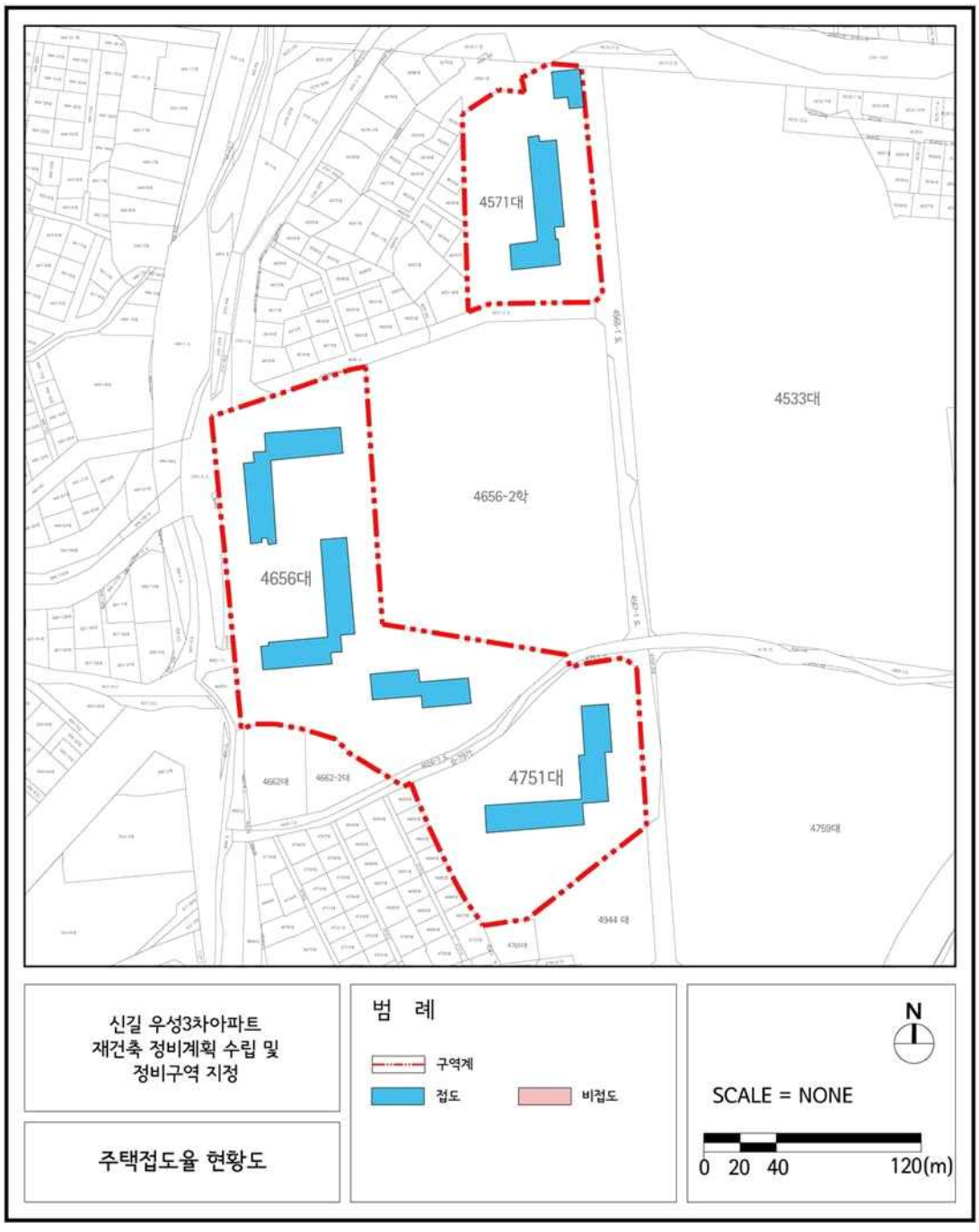
< 호수밀도 현황도 >



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	6	6	

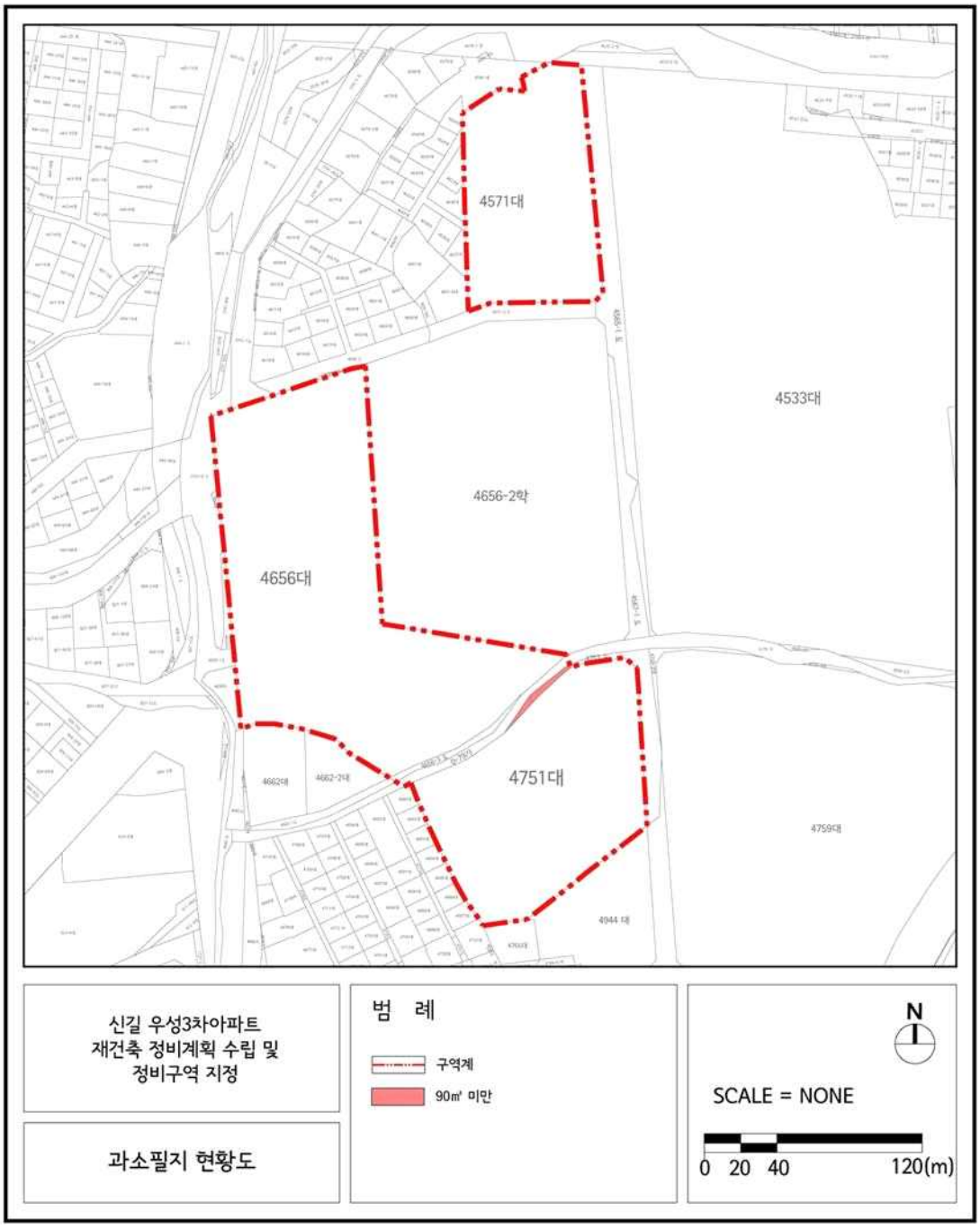
< 주택접도율 현황 >



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	6	23,805.1	1	71.2	0.3
일반토지	3	23,321.0	0	0.0	0.0
도 로	3	484.1	1	71.2	14.7

< 과소필지 현황 >



라. 상위 및 관련계획

1) 2040 서울도시기본계획

서울형 용도지역제 "Beyond zoning Seoul"



• **도시공간 및 토지의 융복합적·효율적 활용을 위해 유연한 운영·관리**

- 기존에는 역세권 등 일부 공간에 한정하여 신속하고 유연한 용도지역 변경을 제한적으로 허용했으나, 디지털 전환, 팬데믹 등 여건 변화에 따른 새로운 공간 수요에 대응하도록 2040 서울도시기본계획의 7대 목표 실현 대상 공간으로 확대하여 용도지역 변경 등을 유연하게 운영.

• **지역별 다양한 특성을 반영한 차등관리와 용도지역 운영방안 마련**

- 기존의 동일 용도지역에 대한 포괄적이고 동일한 규제를 지양하고, 지역별 특성과 잠재력을 반영하여 새로운 균형발전을 실현하기 위해 동일 용도지역이라도 공간구조·도시조직·기반시설 여건·개발현황 등 지역특성에 따라 용도·밀도·높이 등을 차등 관리.

• **용도지역 조정 시 공공성을 확보**

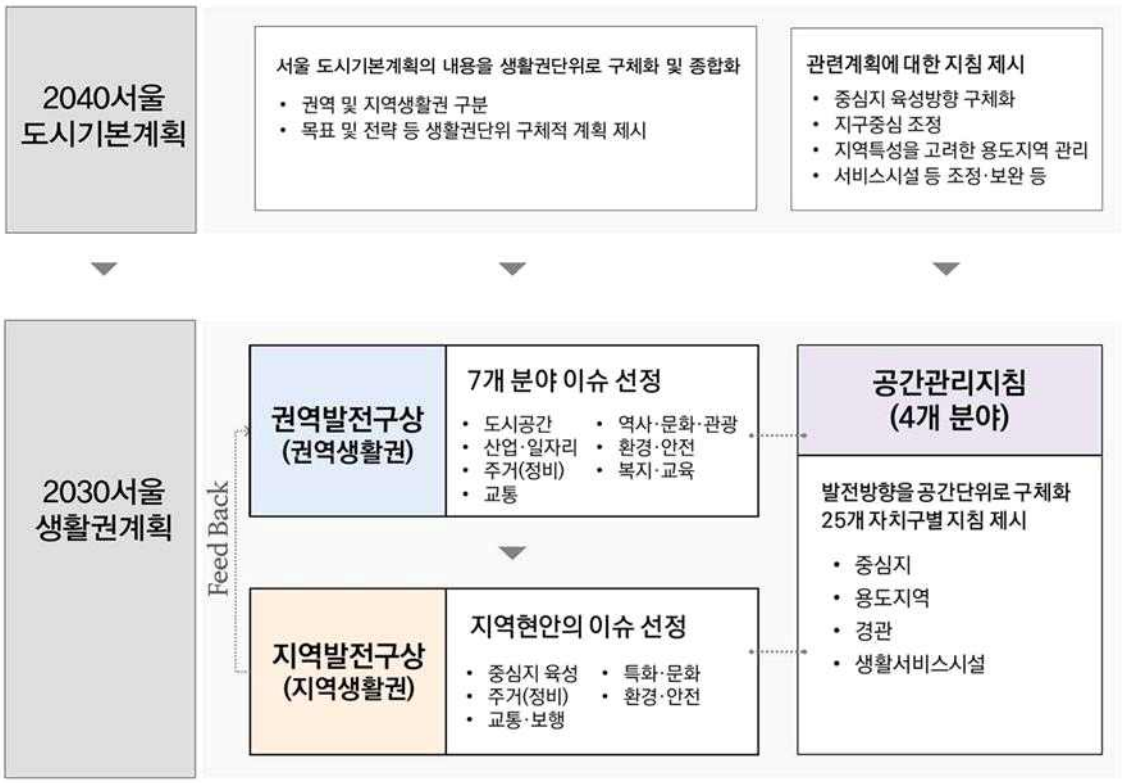
- 용도지역 상향에 따른 기부채납 형태의 공공기여를 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있도록 산업기반이나 녹지, 생활SOC, 공공임대주택 등 다양한 시설로 확보.

• **용도지역별 관리 (주거지역 - 준주거지역)**

- 준주거지역을 대중교통 등 기반시설 여건이 양호한 역세권을 중심으로 지정하고 도심형 주거를 비롯한 상업·업무기능을 보완하기 위한 복합 용도지역으로 관리한다.

2) 2030 서울생활권 계획

① 생활권 계획의 체계



② 공간관리지침의 주요 계획내용

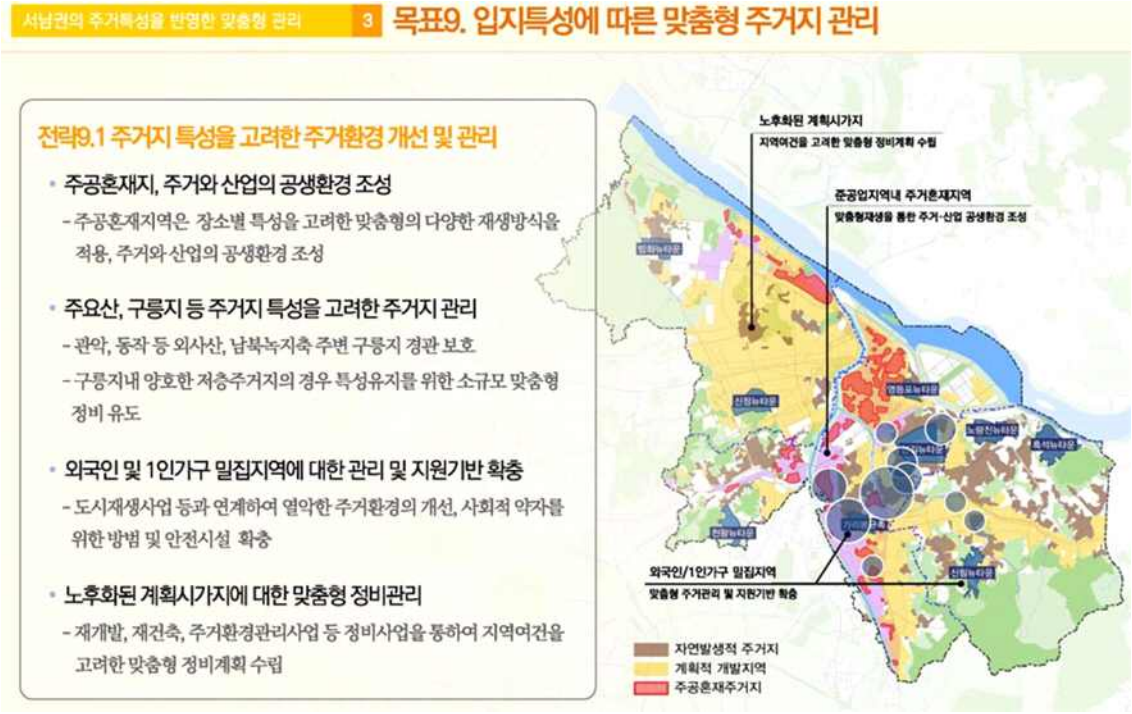
구 분	계획내용	비고
공간구조구상	• 2040 서울시 도시기본계획의 공간구조구상을 권역단위로 구체화 하여 중심지체계, 교통체계, 공원 · 녹지체계 등의 기본방향을 제시	
중심지분야	• 지구중심지 조정 • 중심지 육성방향 구체화 • 중심지 범위설정	
용도지역 분야	• 용도지역별 관리원칙 및 조정기준 제시 • 특성주거지역 도출 및 유형별 관리기준 제시	
경관분야	• 경관관리 원칙(공통지침) 제시 • 지역생활권 단위의 경관자원의 발굴 및 관리 • 경관관리대상 유형구분 및 유형별 관리방안 제시	
생활서비스시설 분야	• 우선공급이 필요한 생활서비스시설의 수요분석 • 우선적 공급 유도 시설 제시 • 생활서비스시설 계획수립 지침 및 운영방안 마련	

③ 생활권 계획의 체계

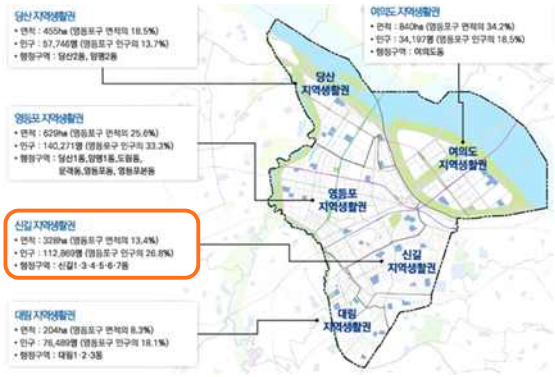
(1) 목표 및 핵심 이슈별 목표

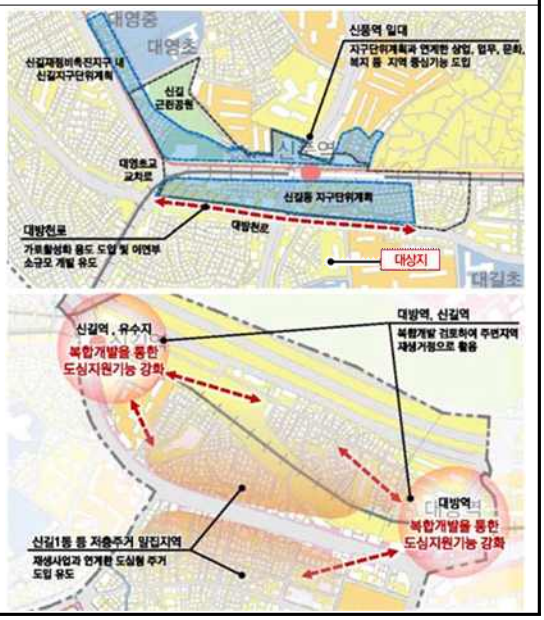


(2) 핵심이슈별 목표 중 대상지 관련 내용



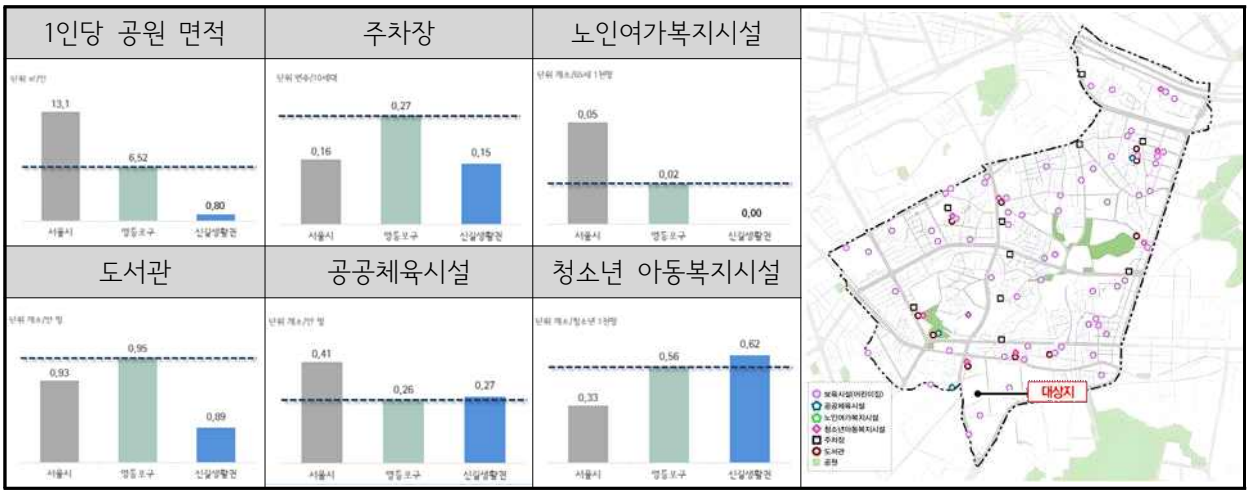
④ 신길 지역생활권계획(대상지 관련)

권역생활권 구분	지역생활권 구분
	

	실 현 전 략
신길 지역생활권	• **노후지역 환경정비를 통한 주거환경개선 및 지역활성화** - 도림사거리역(신안산선), 신길7동 주민센터역(신림선) 신설 역세권 주변 관리방안 마련
	• **역세권 주변 정비를 통한 지역중심기능 도입** - 신안산선 신설(예정)에 따라 신길동 지구단위계획 등의 재정비를 통한 상업, 업무, 문화, 복지 등 지역 중심기능 도입 - 역세권 주변 배후주거지역을 지원하는 생활중심기능 도입 • **역세권 보행체계 정비를 통한 가로활성화 유도** - 신길근린공원 등 오픈스페이스와 연계한 보행체계 구축 - 대방천로, 신길로 등 간선변 활성화를 위한 가로활성화 용도 도입 및 이면부 소규모 개발 유도 • **정비사업 추진 시 소외지역 및 주민요구사항을 고려한 시설확충** - 주차장, 노인여가복지시설 우선 공급 고려
	
	

생활서비스시설 현황

• 신길 생활권 내 생활서비스 시설 현황(서울시 · 영등포구 대비)
- 1인당 공원면적, 주차장, 노인여가복지시설은 서울시, 영등포구 대비 생활서비스 시설의 분포가 낮음
- 청소년아동복지시설은 서울시, 영등포구 대비 높은 분포를 보임



종합 분석

• 주민의견 및 정량분석을 통해 공급 불균형 분석에서 부족하다고 도출된 노인여가복지시설의 확보방안을 고려하여 서비스 소외지역 발생이 최소화되는 공간에 확보

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정성분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
정량분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
정량분석	공급불균형 분석	부족	부족	충분	부족	충분	충분	부족

분석 종합

분석결과 (참고사항)

■ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설
(주민요구의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

■ 주차장등 부족시설을 우선 공급하되, 입지별 주변주거지역 생활환경을 고려한 시설 우선 공급 유도

■ 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려

수요분석	■ 주민의견분석: 주민참여단의필요시설요구사항파악	■ 보행이용분석: 보행거리내서비스소외발생여부파악	■ 공급불균형분석: 서울시공급수준(시평균값)대비부족여부파악

3) 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)

① 정비기본계획의 목적

목 적	• 주거정비의 미래상과 목표 및 실천전략을 제시하고, 정비사업 실행을 위한 방향과 지침을 정립 • 수요예측에 따른 장래 개발수요에 대처하는 계획으로 주거환경 불량지역의 계획적인 정비와 노후 불량물 개량을 위해 필요한 사항을 규정하고 주거생활의 질을 향상하는데 목적을 가짐

< 2030 정비기본계획 비전 및 목표 >



② 부문별 계획

(1) 토지이용계획의 주요 가이드라인(대상지 관련)

구 분	계 획 방 향
주거지 특성별 관리방향 (재건축)	• 대상 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역 • 개발방향 : 주변지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계를 고려한 정비계획을 수립하도록 함
주거지 기능별 방향 (역세권)	• 복합적이고 다양화되는 주거·상업적 수요에 유연하게 대응할 수 있는 토지이용을 권장하여 다양한 주거수요를 담을 수 있는 지역 거점공간으로 조성 • 대상 : 지하철 승강장으로부터 250m 이내, (다만 위원회 심의를 통해 350m 이내까지 완화 가능) • 개발방향 : 일자리 창출, 노인·유아 돌봄 등 시 정책과 연계된 시설 도입을 전제

③ 신길 주거생활권

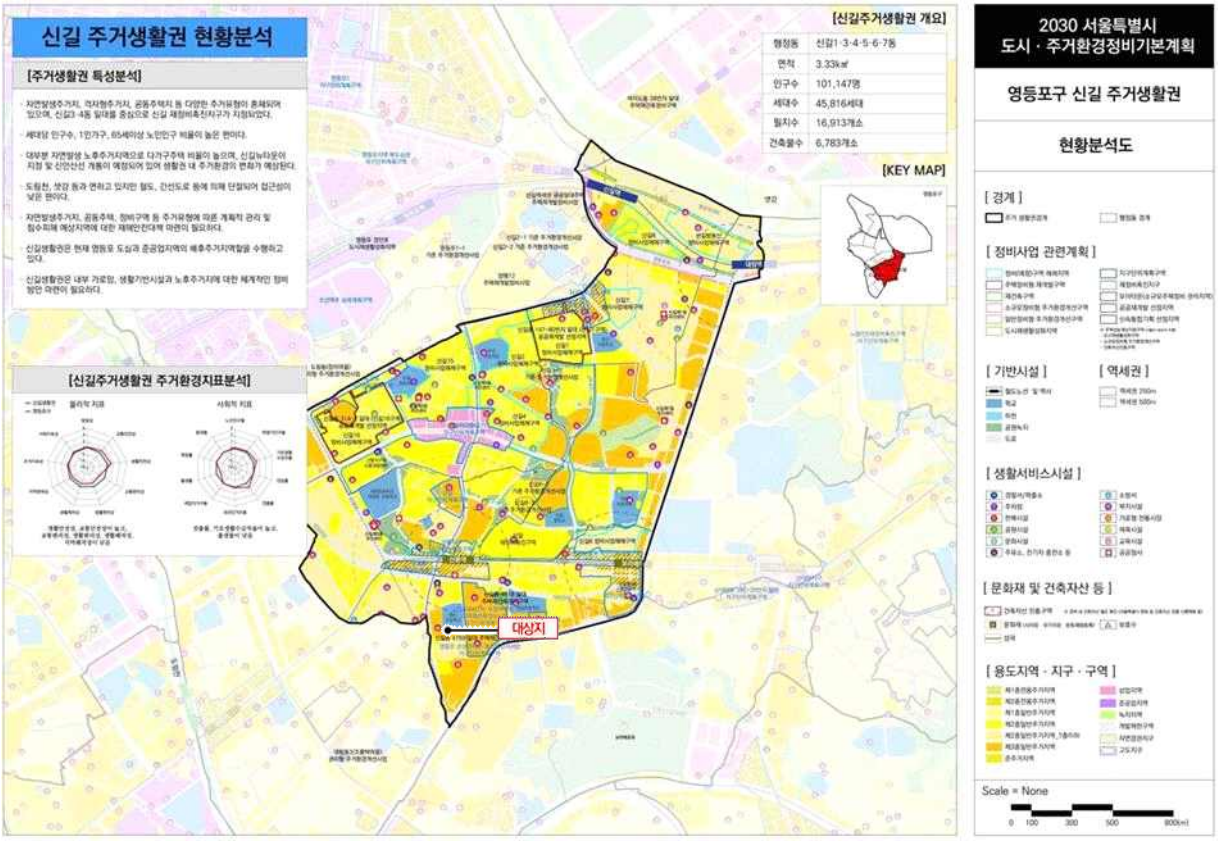
(1) 주거생활권 특성분석

- 자연발생주거지, 격자형주거지, 공동주택지 등 다양한 주거유형이 혼재되어있으며, 신길3·4동 일대를 중심으로 신길재정비촉진지구가 지정
- 세대당 인구수, 1인가구, 65세이상 노인인구 비율이 높은편
- 대부분 자연발생 노후주거지역으로 다가구주택 비율이 높으며, 신길뉴타운이 지정 및 신안산선 개통이 예정되어 있어 생활권 내 주거환경의 변화가 예상
- 도림천, 샛강 등과 면하고 있지만 철도, 간선도로 등에 의해 단절되어 접근성이 낮은편
- 자연발생주거지, 공동주택, 정비구역 등 주거유형에 따른 계획적 관리 및 침수피해 예상지역에 대한 재해안전대책 마련이 필요
- 신길생활권은 현재 영등포 도심과 준공업지역의 배후주거지역할을 수행
- 신길생활권은 내부 가로망, 생활기반시설과 노후주거지에 대한 체계적인 정비방안 마련이 필요

(2) 주거생활권 주거환경지표분석

< 물리적 지표분석 >	< 사회적 지표분석 >
• 생활안전성, 교통안전성이 높은편 • 교통편리성, 생활편리성, 생활쾌적성, 지역쾌적성이 낮음	• 건축물, 기초생활수급자율이 높고, 출생률이 낮음

< 영등포구 신길 주거생활권 현황분석도 >



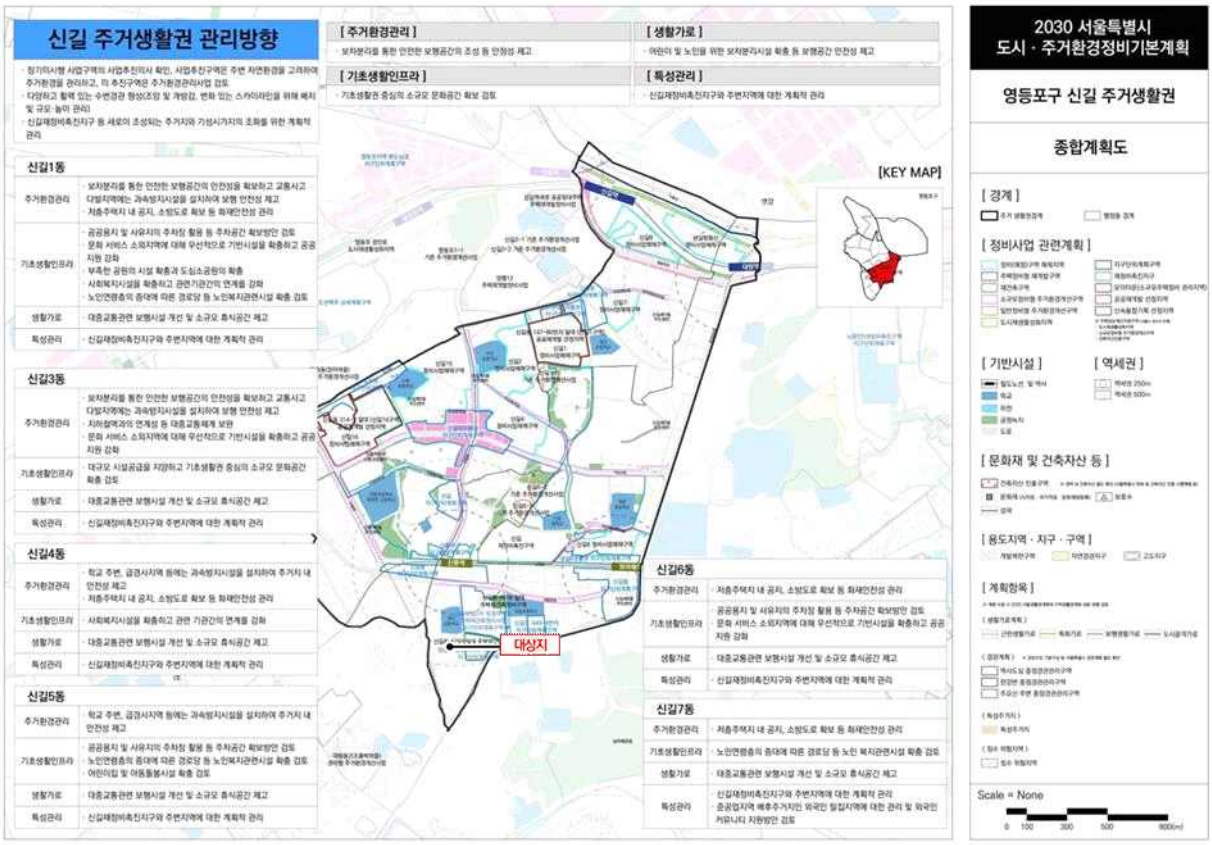
(3) 신길 주거생활권 관리방향

- 장기미시행 사업구역의 사업추진의사 확인, 사업추진구역은 주변 자연환경을 고려하여 주거환경을 관리하고, 미 추진구역은 주거환경관리사업 검토
- 다양하고 활력 있는 수변경관 형성(조망 및 개방감, 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 관리)
- 신길재정비촉진지구 등 새로이 조성되는 주거지와 기성시가지의 조화를 위한 계획적 관리

주거환경관리	기초생활인프라
• 저층주택지 내 공지, 소방도로 확보 등 화재안전성 관리	• 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 확보방안 검토 • 문화서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원강화

생활가로	특성관리
• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고	• 신길재정비촉진지구와 주변지역에 대한 계획적 관리

< 영등포구 신길 주거생활권 종합계획도 >



4) 신안산선 복선전철 민간투자사업

구분	내용
사업의 목적	• 서울 도심과 수도권 서남부 지역의 광역교통 문제 해소 및 광역철도망 구축 • 경부고속철도 광명역과 수도권 전철 및 서울 도시철도간 철도연계수송 체계 구축 • 대규모 사업개발과 인구증가에 따른 도심 교통난 해소 및 철도교통 편의 제공
사업의 개요	• 사업구간 : 1단계 - 송산차량기지~광명, 한양대~중앙~광명~여의도 (44.9km) • 사업기간 : 2019년~2026년(예정) • 총 사업비 : 33,456억원 • 사업시행자 : 넥스트레인(주)

< 노선도 및 정거장 조성예시도 >





신안산선 신풍정거장		
구분		내용
시설 규모	주소	• 서울시 영등포구 신길동 431-28번지 일대
	연장	• 133.30m
	정거장 층수	• 정거장(지하3층)
	승강장 형식	• 상대식(6량기준)
주요 시설	외부출입구	• 3개소 (외부출입구1,2,3)
	E/V	• 10대(개착대합실 5대, 외부 3개, 내부2대)
	내부계단	• 4개소 (E/S 4대)
	피난계단	• 2개소

마. 관련 법규 검토

관련법규	주 요 내 용
정비구역 지정	**[도시 및 주거환경정비법 제8조]** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 **[서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제7조]** 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

관련법규	주 요 내 용
정비구역 지정	**[별표1] 입안기준** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역.
정비계획의 내용	**[도시 및 주거환경정비법 제9조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 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

관련법규	주 요 내 용
정비계획의 내용	**[도시 및 주거환경정비법 시행령 제8조]** ① 법 제9조제1항제10호 각 목 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 건설하는 주택 전체 세대수에서 다음 각 호의 주택으로서 임대기간이 8년 이상인 주택이 차지하는 비율의 합계가 100분의 20 이상인 경우를 말한다. 1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다) 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자에게 관리를 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다) ② 법 제9조제1항제10호라목에서 “공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정한다. 1. 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 2. 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획 3. 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향 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 정비ㆍ개량에 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 시ㆍ도조례로 정하는 사항
	[서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조] ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시ㆍ도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 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 역사ㆍ문화자원의 보전 및 활용계획

관련법규	주 요 내 용
정비계획 입안제안	**[도시 및 주거환경정비법 제14조]** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취 등	**[도시 및 주거환경정비법 제15조]** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	**[도시 및 주거환경정비법 제16조]** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(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 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

바. 도시·군 관리계획 현황

1) 용도지역·지구 현황

가) 용도지역

구 분	면 적(㎡)		비 율(%)		비 고
합 계	23,805.1		100.0		-
제2종일반주거지역(7층)	6,604.0	7,088.1	27.7	29.8	획지2
	484.1		2.1		도로
제2종 일반주거지역	4,862.0		20.4		획지3
제3종 일반주거지역	11,855.0		49.8		획지1

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지구 – 해당사항 없음

2) 도시계획시설 현황

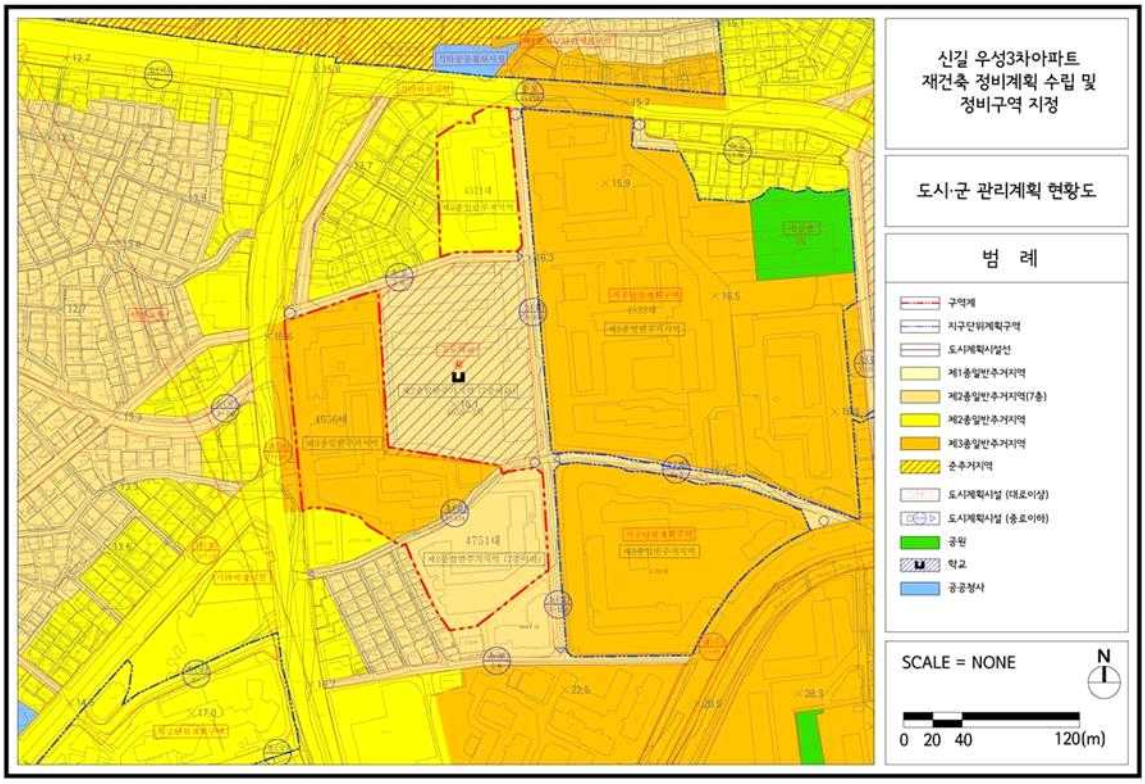
가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-

나) 공공문화체육시설

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	비고
기정	45	영신고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	지형도면상 시설 선형 중첩

□ 도시·군 관리계획 현황도



< 이하 여백 >

사. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	• 대상지는 2040 서울시 도시기본계획상 신풍지구중심과 연접하여, 지구중심의 기능을 지원하는 입지에 위치하고 있어, 지속적인 주거수요 증가에 대응하고 인근 준주거지역 내 개발사업과의 연계를 통해 주거공급 확대가 필요한 지역임.
교통여건	• 대상지 350m 내 신풍역(7호선, 신안산선 (25.12 개통예정))이 위치하여 여의도·영등포(도심) 및 가산·대림(광역중심), 사당·이수(지역중심) 으로의 주요 생활권으로의 접근성이 양호함. • 신길로·대방천로 등 주요 간선도로와 인접해 광역 교통 접근성이 우수함.
교육여건	• 대상지 500m 내 초·중·고교가 밀집해 있어 안정적인 교육 인프라를 보유함.

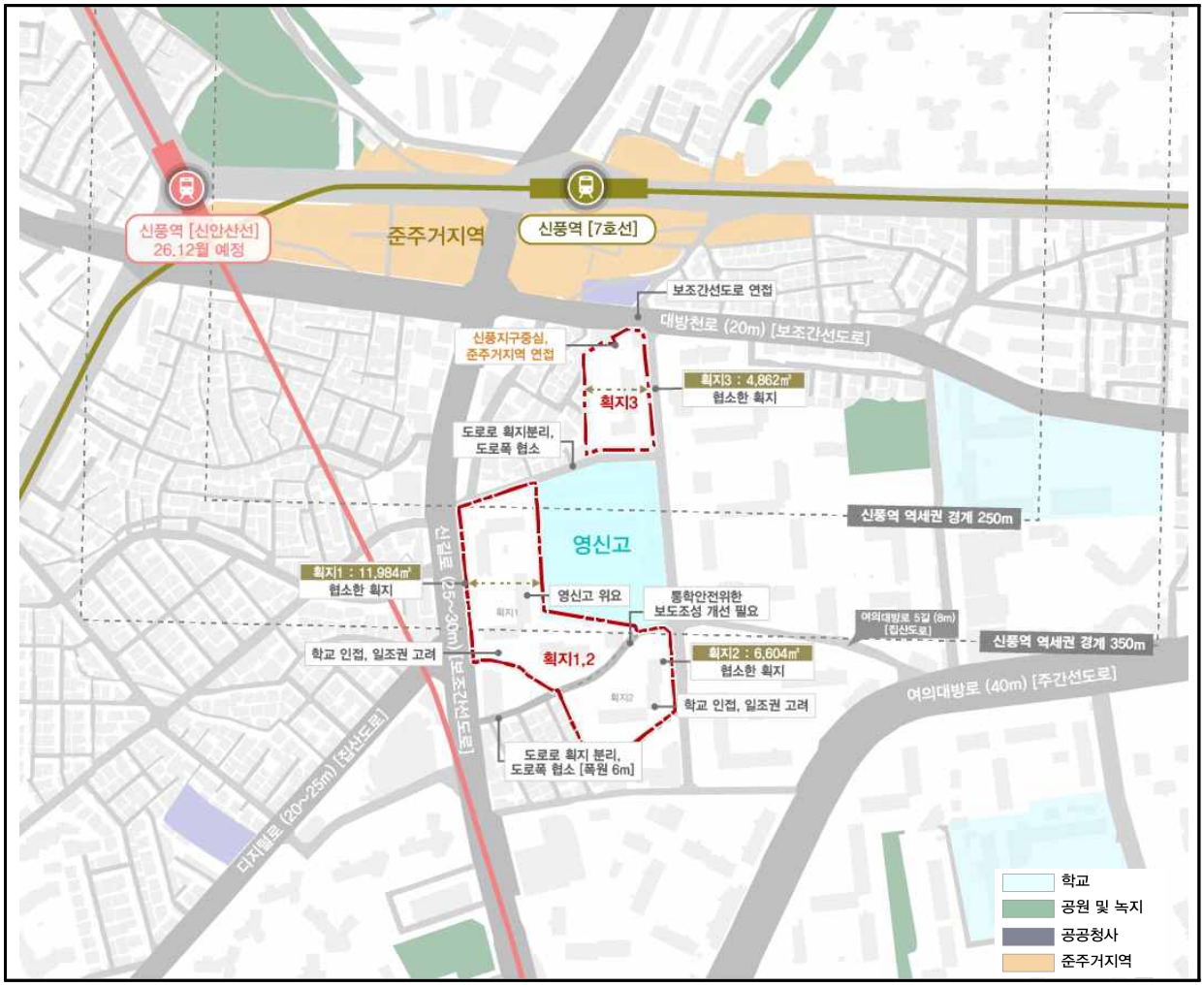
2) 개발전망

개발전망
신풍역(7호선·신안산선 예정)을 중심으로 대상지 주변 도심 내 주거수요가 지속적으로 증가함에 따라 주거공급 확대의 필요성이 증대되고 있음. 또한 지하철 및 주요 간선도로와의 우수한 교통 접근성과 인근 교육시설 집적에 따른 안정적인 생활환경을 기반으로, 인근 준주거지역 내 활발한 개발사업과 연계하여 향후 주거 및 생활 인프라가 더욱 확충될 것으로 전망됨

아. 종합 분석

구분		현황	계획방향
상위 및 관련 계획	2040 서울도시 기본계획	• 서울시 도시기본계획 상 보행일상권 실현을 기조로 하여 다양한 기능 도입 및 유연한 용도지역 계획으로 공간효율성 극대화 추진 • 용도지역 조정 시 공공성을 확보 - 용도지역 상향에 따른 기부채납 형태의 공공기여를 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있도록 다양한 시설로 확보.	• 보행일상권 실현을 위해 역세권 변 주거·근린생활시설·공공시설 등을 연계한 복합공간으로 계획하여 생활편의와 일상 접근성을 높이고, 기능 간 연계성을 강화. • 용도지역 상향에 따른 공공기여를 통해 지역사회에 필요한 생활SOC·공공지원시설 등을 확보하고, 개발이익이 지역에 환원될 수 있도록 계획함.
	2030 서울특별시 도시주거환경 정비기본계획	• 역세권고밀복합개발 추진 - 기반시설이 양호한 역세권 주변을 주거·상업·업무 기능으로 고밀복합 개발하여 지역에 활력을 제고 및 동시에 다양한 주거수요를 수용	• 역세권 등 입지여건이 우수한 구간을 중심으로 준주거지역으로 상향하여 토지이용의 효율성을 높이고, 역세권 외 지역은 기존 용도지역 체계를 유지 또는 단계적으로 조정하여 균형 있는 공간 운영을 도모함.
입지 여건	중심지위계	• 신풍지구중심과 연접하여 지구중심의 기능을 지원, 신풍지구중심 내 신풍역 주변으로 준주거지역 상향 등을 통해 고밀복합개발이 이루어지고 있음	• 신풍지구중심 기능을 보완하고, 준주거 상향여건에 부합하는 위치에 고밀복합개발 계획을 유도
	광역교통 및 접근성	• 대상지 반경 350m내로 신풍역 (7호선, 신안산선 [25.12.예정])이 입지하여 있어 교통이용이 편리함 • 보조간선도로(대방천로, 신길로)와 연접하여 교통접근성이 양호	• 우수한 교통입지를 기반으로 하여 고밀복합개발의 적정성을 확보하고, 정비기본계획의 방향에 맞춰 대중교통 중심의 토지이용을 유도
	국지 교통체계	• 대상지를 가로지르는 신길로 10길, 신길로 16길은 도로폭이 협소하고 교통 혼잡이 발생하여, 지역 교통량 분산을 위한 개선이 요구	• 토지이용계획과 연계하여 도로 신설 및 확폭을 통해 교통혼잡을 개선
	학교	• 대상지는 영신고등학교를 위요하고 있는 형태	• 영신고등학교의 일조 등을 고려한 배치 • 통학 안전 위한 보도 조성 등 통학로 개선
건축물		• 건축배치가 제한적인 단지 형태로 사업성 저하 - 6m도로(신길로16길, 신길로10길)에 의해 분리된 3개의 소규모 획지 형태	• 분리된 획지별 특성에 맞는 상이한 용도지역 계획 및 건축배치 계획
기반시설		• 역세권 배후지역의 기능 강화를 위해 교통·주거·생활편의 등 다양한 측면에서 기반시설 보완이 필요	• 교통·생활편의 등 부족한 시설을 보완하고, 서울시 정책 방향과 연계한 기반시설 확충
주요경관		• 대상지 내 공동주택은 12~15층의 일률적인 높이로 계획되어 단조로운 스카이라인 형성	• 주변 개발현황과 입지적 특성을 고려한 스카이라인 및 건축물 경관계획 수립

< 종합분석도 >


신풍역 [신안산선]
26.12월 예정
준주거지역
신풍역 [7호선]
보조간선도로 연접
대방천로 (20m) [보조간선도로]
신풍지구중심,
준주거지역 연접
획지3 : 4,862㎡
협소한 획지
획지3
도로로 획지분리,
도로폭 협소
신풍역 역세권 경계 250m
영신고
획지1 : 11,984㎡
협소한 획지
영신고 위요
통학안전위한
보도조성 개선 필요
신길로 (25~30m) [보조간선도로]
여의대방로 5길 (8m)
[집산도로]
신풍역 역세권 경계 350m
학교 인접, 일조권 고려
획지1,2
획지2 : 6,604㎡
협소한 획지
학교 인접, 일조권 고려
여의대방로 (40m) [주간선도로]
도로로 획지 분리,
도로폭 협소 [폭원 6m]
디지털로 (20~25m) [집산도로]
학교
공원 및 녹지
공공청사
준주거지역

3. 계획의 기본구상

가. 계획의 목표

- 상위 및 관련계획에 의거하여, 분리된 3개의 획지의 각각에 특성에 맞도록 용도지역 계획
- 시 정책 방향과 연계하여 공공임대주택 도입 및 공공지원시설(노인복지시설) 확충
- 주변 도로와의 연계성 강화 및 교통체계 개선을 위한 도로 정비 계획 수립
- 대상지 중앙에 위치한 영신고등학교의 일조권 확보를 위해 남측에 중저층 건물을 배치

나. 계획의 방향

구분		계획방향
용도지역계획	획지1,2 (제3종일반주거지역)	• 주변 용도지역 및 연접한 영신고등학교와의 일조·조망 등을 고려한 적정 규모의 건축계획이 요구되어 제3종일반주거지역으로 계획함.
	획지3 (준주거지역)	• 상위 및 관련계획, 입지여건, 주변 용도지역을 종합적으로 고려하여 준주거지역으로의 상향 계획
공공기여계획	공공임대주택	• 시 정책 방향과 연계하여 공공임대주택 도입
	공공지원시설 (노인복지시설)	• 시정책 및 생활SOC 확충계획과 연계한 공공지원시설(노인복지시설)로 기부채납 예정 • 추후 구체적 운영계획은 기부채납 수요·공급 통합관리시스템에 따른 수요조사 결과를 반영하여 확정
	도로 기부채납	• 신길로16길 도로 3m 확폭 및 기부채납 • 기존 신길로10길 선형 변경 및 일부 기부채납
교통계획	신길로 16길 확폭	• 기존 중앙선이 없는 양방향 차로 개선을 위해 도로확폭을 통한 신길로 방면 좌회전/우회전 차선분리
	여의대방로 디지털로 연결도로 신설	• 디지털로와 여의대방로가 자연스럽게 연결 될 수 있도록 도로선형을 변경하고, 확폭 및 차선 추가계획으로 교통 흐름을 원활하게 함
	단지 내 회전교차로 조성	• 신길로 10길 도시계획도로 연장축소로 인한 주변 교통 단절이 우려되어, 회전교차로 입체결정을 통해 단지 내 회차공간 마련
	단지 내 도로 입체결정	• 단지를 관통하는 도로 지하구간의 효율적인 공간 활용을 위해 일부 입체적 결정 및 구분지상권 설정
학교		• 대상지 중앙에 위치한 영신고등학교의 일조권 확보를 위해 남측에 중저층 건물을 배치 • 영신고의 안전한 통학로 확보를 위해 신설 도로 내 보도조성

다. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 개발규모 지표 설정

- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 밀도체계 안에서의 개발밀도 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

구분		내용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	제3종일반주거지역 (획지1,2)	• 건폐율 50% 이하, 용적률 300% 이하
	준주거지역 (획지3)	• 건폐율 70% 이하, 용적률 500% 이하
서울시 도시계획조례	제3종일반주거지역 (획지1,2)	• 건폐율 50% 이하, 용적률 250% 이하
	준주거지역 (획지3)	• 건폐율 60% 이하, 용적률 400% 이하

2) 인구 지표 설정

가) 계획의 인구 및 규모

구 분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
계획대상지	934	1,415	증) 481	477	722	증) 245

※ 세대당 인구 1.96인 적용 (2024 영등포구 통계연보)

3) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

- 도시 및 주거환경정비법 제10조 “임대주택 및 주택규모별 건설비율” 관련

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.1.19.)
제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60% 이상		40% 미만

나) 주택규모별 계획

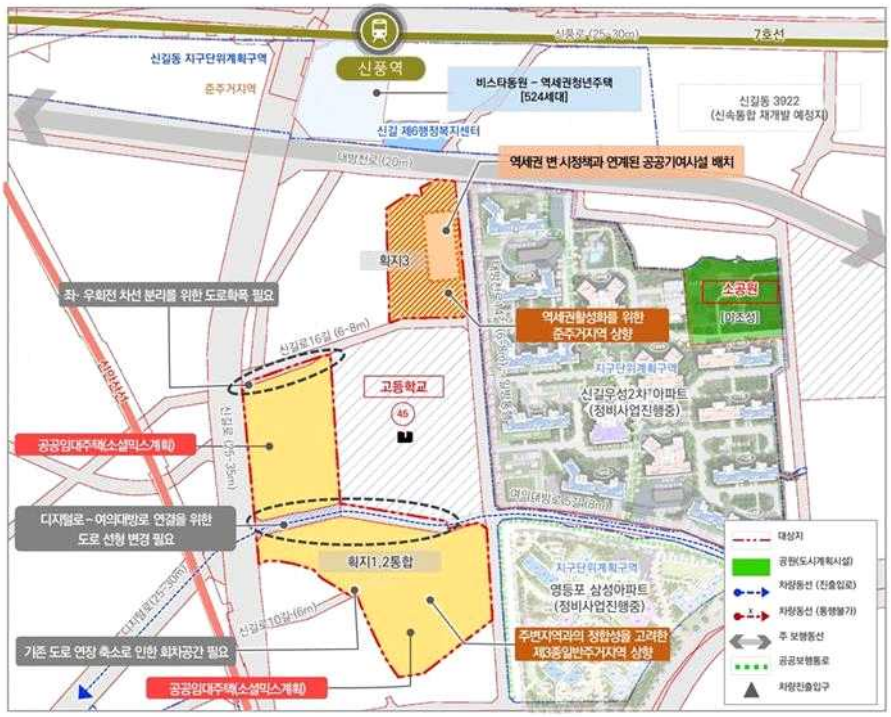
전용면적	계획 세대수(세대)			계획인구(인)
	세대(가구)	구성비(%)		
계	722	100.0		1,415
40㎡ 이하	-	-		-
40㎡초과 ~ 60㎡이하	219	30.3	94.7	429
60㎡초과 ~ 85㎡이하	465	64.4		911
85㎡ 초과	38	5.3		75

라. 기본구상(안)

신길우성 3차 아파트 토지이용현황



신길우성 3차 아파트 기본 구상(안)



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

1) 용도지역계획

- 대상지는 신풍지구중심 연접, 간선도로 접도, 준주거지역과의 인접성 등 『2030 도시·주거환경정비 기본계획(25.06)』에서 제시한 준주거지역 상향 원칙 기준에 부합하는 입지 특성을 보유하고 있음.
- 이에 따라, 일부 단지(획지3)는 준주거지역으로의 용도지역 상향을 통해 저하된 사업성의 개선과 개발계획의 공공성 확보를 도모하고자 하며, 획지1,2는 제3종일반주거지역으로의 상향을 계획함.

2) 공공기여계획

- 시 정책과 연계된 공공임대주택 및 공공지원시설(노인복지시설) 도입하고 공공지원시설은 공공성과 정합성을 제고하고자 하며, 향후 「수요·공급 통합관리시스템」 수요조사 결과를 반영하여 시설의 구체적 성격과 규모를 확정할 예정임.
- 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획을 수립하기 위하여 도로선형을 변경하고, 도로 확폭 및 도로 입체결정 계획

3) 교통계획

- 신길로 16길 확폭을 통해 차로 체계를 개선하고, 여의대방로와 디지털로가 자연스럽게 연결될 수 있도록 도로를 신설하여 주요 간선도로 간 연계성을 강화하며 지역 내 교통 흐름의 효율성을 제고하고자 함.
- 단지 내부 관통도로 입체결정을 통해 지하공간을 통합주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
- 신길로10길 도시계획도로 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체결정 계획

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">정비사업
명 칭</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">면 적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>신길우성3차
주택재건축사업</td><td>영등포구
신길동 4656번지 일대</td><td>-</td><td>증)23,805.1</td><td>23,805.1</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th colspan="2">사업시행예정자</th><th>정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">재건축사업</td><td>정비구역지정
고시일로부터 4년 이내</td><td colspan="2">-</td><td>• 현황 세대수 : 477세대
• 계획 세대수 : 722세대
• 증가 세대수 : 증) 245세대</td><td></td></tr>
</table>

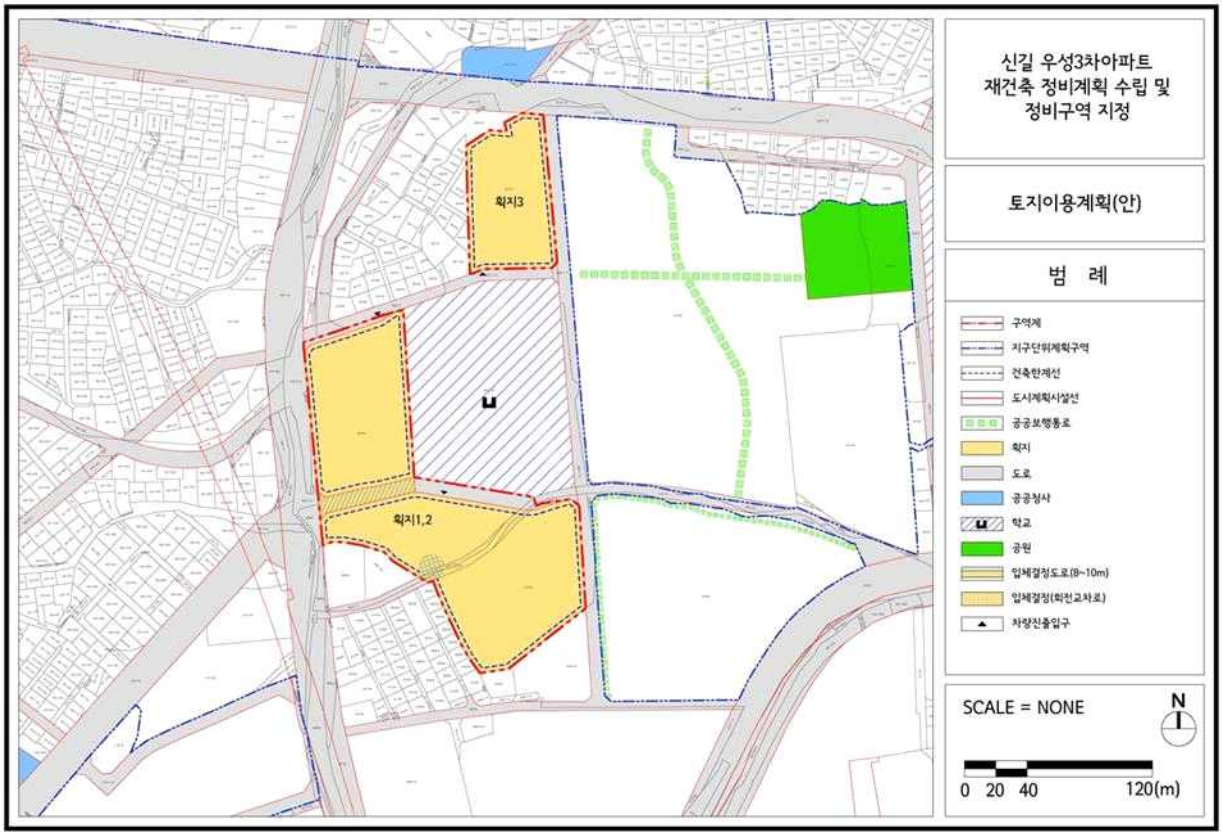
다. 토지이용에 관한 계획

- 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도
- 단지 내부 관통도로 입체결정을 통해 지하공간을 통합주차장으로 활용하고, 두 개의 차량 진출입 동선을 계획함으로써 단지 주변 교통 혼잡 최소화

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		23,805.1	100.0	
정비기반 시설 등	도로	909.6	3.8	획지1,2 북측(소로3류) 3m 확폭 및 선형조정, (소로1-b) 신설도로 일부 기부채납
획지	소 계	22,895.5	96.2	
	획지1,2	18,033.5	75.8	도로 입체결정(617.2㎡)
	획지3	4,862.0	20.4	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

<토지이용계획도>



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	합 계	23,805.1	-	23,805.1	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	7,088.1	감) 6,178.5	909.6	3.8	-
	제2종 일반주거지역	4,862.0	감) 4,862.0	-	-	-
	제3종 일반주거지역	11,855.0	증) 6,178.5	18,033.5	75.8	-
	준주거지역	-	증) 4,862.0	4,862.0	20.4	-

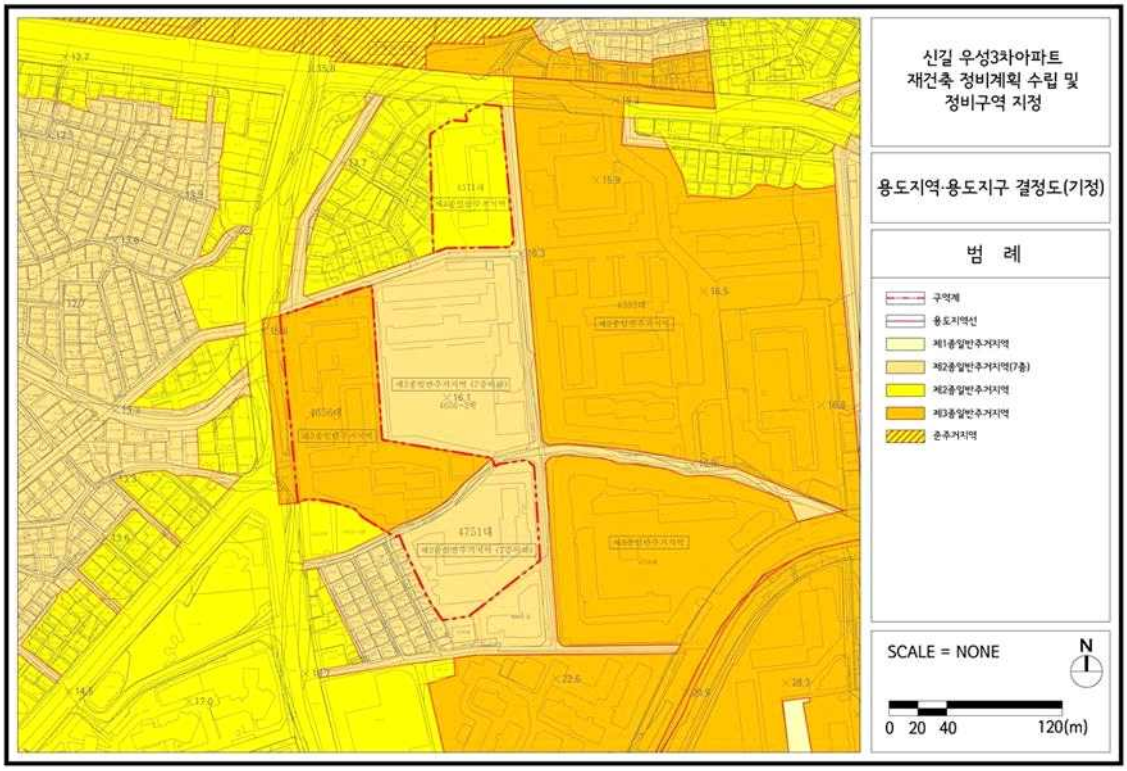
※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

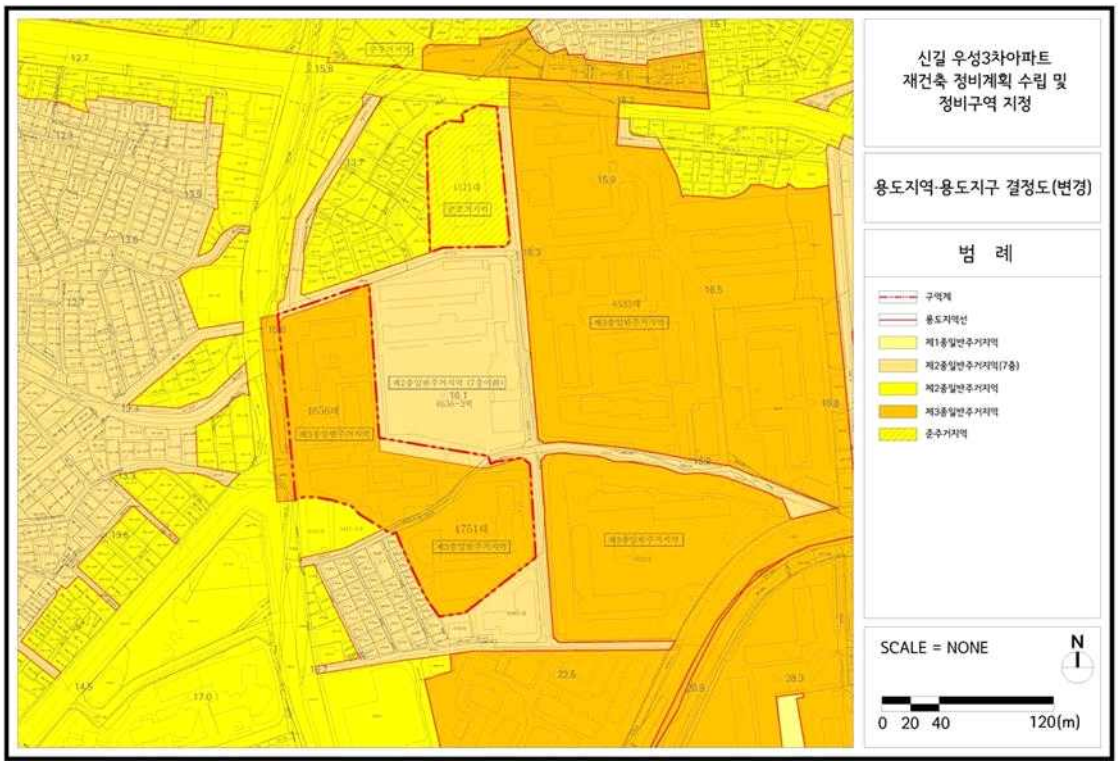
도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	신길동 4751번지 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	909.6	• 도로 신설에 따른 용도지역 변경
-	신길동 4751번지	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	6,178.5	• 재건축사업 시 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
-	신길동 4571번지	제2종 일반주거지역	준주거지역	4,862.0	• 재건축사업 시 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

2) 용도지구 결정(변경) 조서 – 해당사항 없음

▫ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(기정)



▫ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(변경)



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6~8	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	a	6~10	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	구역 내 3m 확폭
신설	소로	1	b	8~10	집산 도로	165	신길동 4753	대로3-28	일반 도로	-	-	8~10m 도로신설 및 일부구간 입체결정
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	134	6	집산 도로	136	신길동 4735	신길동 4656-3	일반 도로	-	-	연장축소

ㅁ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-	소로1-a	• 도로확폭 -B=6~8m → 6~10m (증) 3m)	• 신길로변 원할한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
-	소로1-b	• 도로신설 - B=8~10m, L=165m • 일부구간(90.4m) 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로를 신설하고, 지하공간을 통합주차장으로 활용하기 위해 획지 내 구간에 대하여 입체적 결정
소로 3-134	소로 3-134	• 도로 연장 축소 - L=179m → 136m (감) 43m) • 회전교차로 신설 및 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 획지 내 회차공간 조성

나) 입체적 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
신설	-	도로(소로1-b)	신길동 4656	길이	-	90.4m	90.4m	-	• 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	9.0~10.0m	9.0~10.0m	-	
				높이(해발고도 기준)	-	지하2.0m~지상(계획지반고) ※해발고도 14.4m~	지하2.0m~지상(계획지반고) ※해발고도 14.4m~	-	
신설	-	도로(소로3-134)	신길동 4662-1	길이	-	60.0m	60.0m	-	• 획지 내 회차공간
				폭	-	3.5m	3.5m	-	
				높이(해발고도 기준)	-	지상부	지상부	-	

□ 입체적 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로(소로1-b)	• 신설 도로 내 일부구간(90.4m)에 대하여 입체적 결정	• 서울특별시 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도 • 단지 내부 관통도로 입체 결정을 통해 지하공간을 통합 주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
-	도로(소로3-134)	• 기존 도로 내 회전교차로 신설 구간에 대하여 입체적결정	• 종전 시설 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

2) 공공문화체육시설

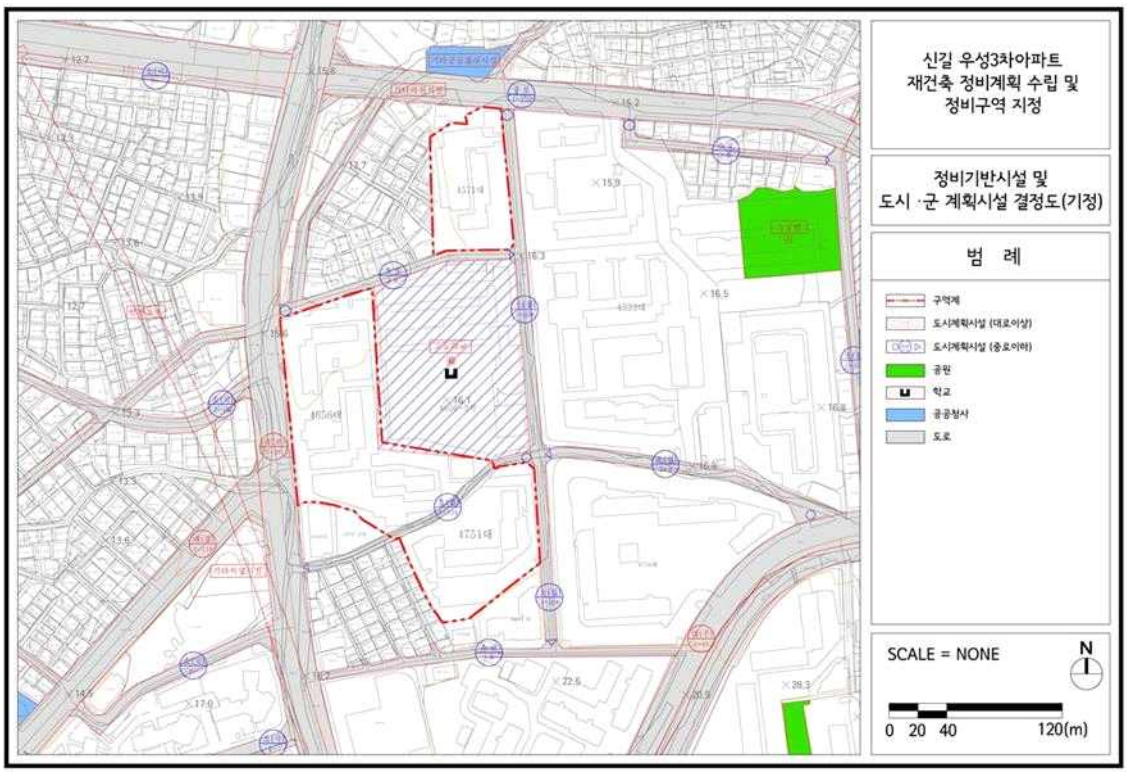
가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	기정	변경	변 경 후	비고
변경	45	영신고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	-	12,895.0	선형 정정

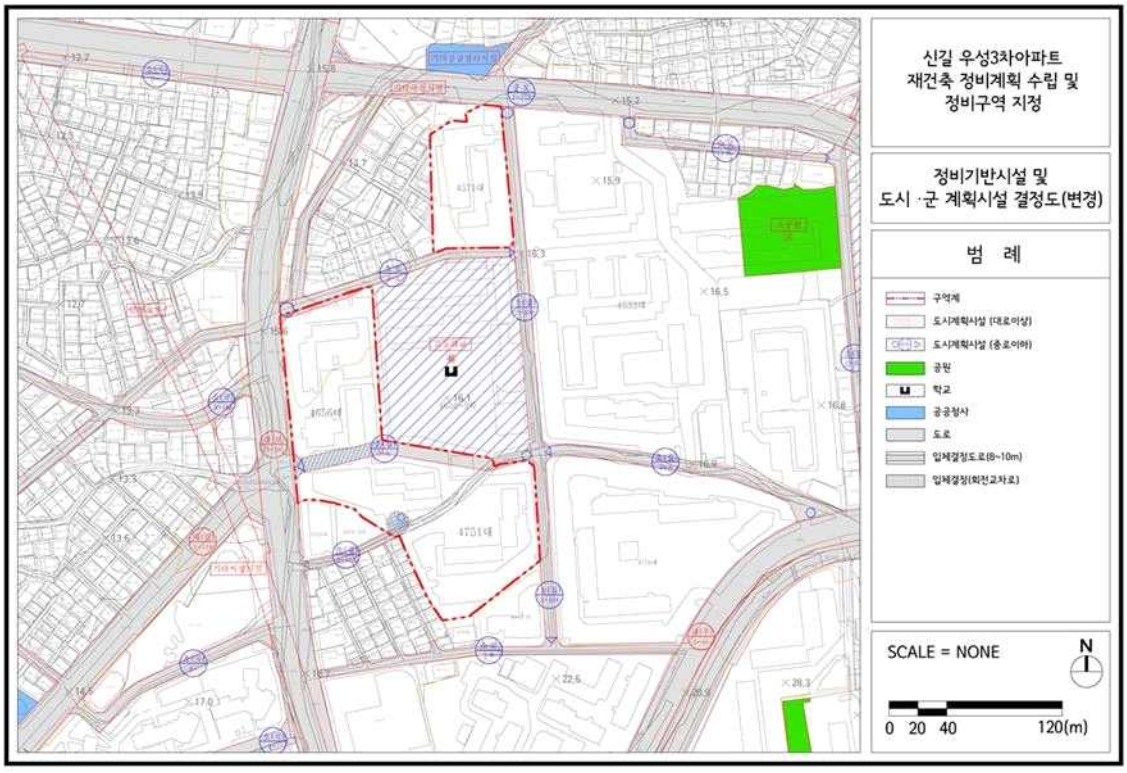
□ 학교 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	45	영신고등학교	• 지형도면상 선형정정	• 해당 필지 지적선과 일치하도록 지형도면 상 학교시설 선형을 정정함

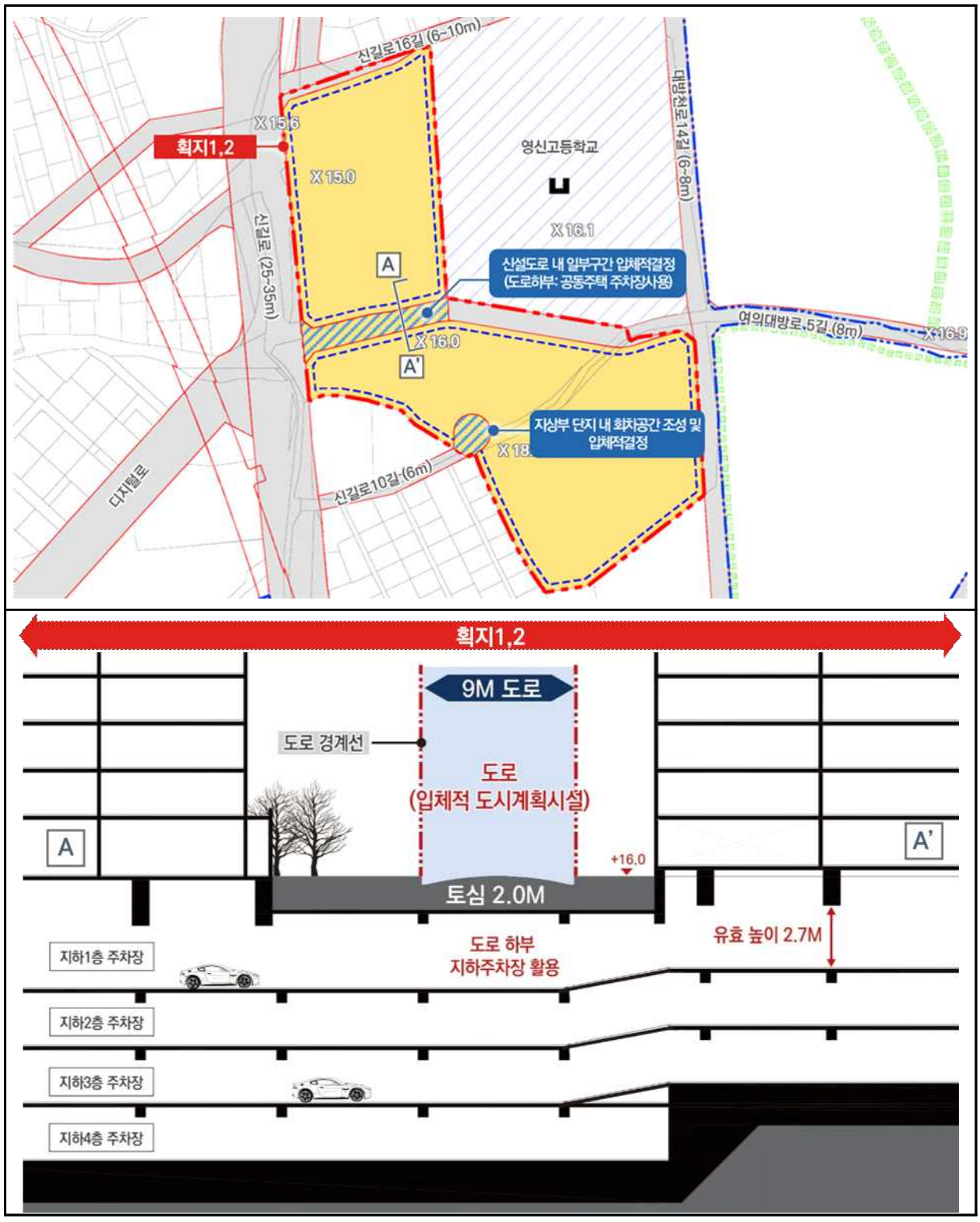
▫ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



▫ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



□ 입체적 결정도


신길로16길 (6~10m)
대방천로14길 (6~8m)
획지1,2
X 15.0
영신고등학교
X 16.1
신길로 (25~35m)
A
산설도로 내 일부구간 입체적결정
(도로하부: 공동주택 주차장사용)
여의대방로.5길 (8m)
X 16.0
A'
자상부 단지 내 회차공간 조성 및
입체적결정
신길로10길 (6m)
디지털로
획지1,2
9M 도로
도로 경계선
도로
(입체적 도시계획시설)
A
A'
+16.0
토심 2.0M
유효 높이 2.7M
도로 하부
지하주차장 활용
지하1층 주차장
지하2층 주차장
지하3층 주차장
지하4층 주차장

바. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합계		-	2,299.85	4,556.00	
주민 공동 시설	소계	100세대 이상 1,000세대 미만: 722세대x2.5(㎡)x1.25 이상 설치	2,256.25	4,066.00	총량제 면적 (관리사무소 제외)
	경로당, 노인배움센터	500~1000세대 미만	330.00이상	846.00	획지1 경로당(330㎡)/ 획지2노인배움센터(516㎡)
	어린이집	500~1000세대 미만	330.00이상	350.00	획지1 설치/용적률 완화
	작은 도서관	500~1000세대 미만	158.00이상	160.00	획지1 설치/용적률 완화
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66.00이상	260.00	획지3 설치
	주민 공동시설	-	-	1,230.00	획지1,2 설치/지하층 설치/ 주민 운동시설 포함
	어린이 놀이터(옥외)	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	922.00이상	1,220.00	획지1,2,3 (옥외면적 제외)
관리사무소		10(㎡)+(722세대-50세대)x0.05(㎡)	43.60이상	400.00	방재실, MDF실포함
경비실		-	-	90.00	

ㅁ 공동이용시설 설치 계획도



사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,321.0	획지1	11,855.0	신길동 4656번지	3	-	-	3	-	-
			획지2	6,604.0	신길동 4751번지	2	-	-	2	-	-
			획지3	4,862.0	신길동 4571번지	1	-	-	1	-	-

아. 지구단위계획 내용에 관한 계획

□ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 의거 정비구역지정·고시가 있는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

< 이하 여백 >

자. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,805.1	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	252.9	300 이하	39층이하	-
			획지 3	4,862.0	신길동 4571번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	282.6	500 이하	39층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

건립규모		세대수	비율(%)	비고
합계		722	100.0	증) 245세대 (현황 : 477세대)
85㎡ 이하	40㎡이하	-	-	
	40㎡~60㎡이하	219	30.3	
	60㎡~85㎡이하	465	64.4	
85㎡ 초과		38	5.3	

- 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설 (국토부 제2024-26호)
  : 전체 세대의 94.7%를 85㎡ 이하로 계획
- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 건설 (서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)

심의완화 사항

◦ 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 획지1,2 : 법적상한용적률 300% 이하
- 획지3 : 법적상한용적률 500% 이하

건축물의 건축선 등에 관한 계획

◦ 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선은 단지 내 보행공간으로 조성

구분	건축선 등 지정 내용	비고
획지1,2	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고
획지3	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고

□ 기부채납 및 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1,2,3
(공동주택 등)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 기반시설
내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
기존기반시설
·국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
토지지분</td><td>건축물
기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>23,805.1㎡</td><td>22,895.5㎡</td><td>2,232.87㎡</td><td>909.60㎡</td><td>655.48㎡</td><td>667.79㎡</td><td>40.00</td><td>441.10</td></tr>
<tr><td>공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">◦ 순부담률[주1] : 7.35% [용도지역 변경에 따른 공공기여 비율 7.03%이상 (1,673.51㎡이상)]
= (909.60 - 484.10)㎡ + 655.48㎡ + 667.79㎡ =1,748.77㎡</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td colspan="4">획지1,2</td><td colspan="4">획지3</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="4">◦ 획지1,2 기준용적률 가중평균
=(210%×11,022.4㎡+190%×(6,567.0㎡+444.10㎡))
/(11,855.0㎡+6,604.0㎡+444.10㎡)=202.2%</td><td colspan="4">◦ 190%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">허용
용적률</td><td colspan="4">◦기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용)
= 202.2% + 28.8%(사업성 보정계수 1.44 적용)
= 231.0% (허용용적률)</td><td colspan="4">◦기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용)
= 190.0% + 28.8%(사업성 보정계수 1.44 적용)
= 218.8% (허용용적률)</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦허용용적률 인센티브 적용항목
<table><tr><th colspan="2">인센티브</th><th>보정계수
(1.44 적용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>28.8%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>단지외곽개방, 담장미설치,
연도형 상가 등 열린단지 조성</td></tr><tr><td>고령자시스템</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>기준용적률×(조성면적/주민공동
시설면적)×0.1</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능1등급</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>안전성능을 의무기준보다 초과
설치·개선하는 경우</td></tr></table></td><td colspan="4">◦허용용적률 인센티브 적용항목
<table><tr><th colspan="2">인센티브</th><th>보정계수
(1.44 적용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>28.8%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>단지외곽개방, 담장미설치,
연도형 상가 등 열린단지 조성</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>기준용적률×(조성면적/주민공동
시설면적)×0.1</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능1등급</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>안전성능을 의무기준보다 초과
설치·개선하는 경우</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="8">◦사업성 보정계수 적용 : 공시지가 보정계수(1.33) + α + β(0.11) = 1.44 (최대 2.0)
- 공시지가 보정계수 ⇒ 적용 ※ 최초 정비계획 수립 시 주민공람 직전년도 공시지가 기준 산정(2024년 기준 적용)
: 서울시 평균 공시지가 / 대상 단지 평균 공시지가 = 7,274,646원 / 5,502,985원 = 약 1.33
- α(단지규모 보정계수) ⇒ 미적용
: 적용대상 = 대지면적 2만㎡ 미만 단지 [대상지] = 23,321.0㎡
- β(세대밀도 보정계수) ⇒ 적용 ※ 가용용적률은 기본계획상 허용용적률을 가중평균하여 적용
: 적용대상 = 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡(공급110㎡) 공급도 불가능한 단지
[대상지] = 가용용적률(220.17%) / 477세대 = 전용 83.1(공급107.6㎡) → 전용85㎡(공급110㎡) 공급 불가능
= 0.11(직선보간 적용)</td></tr>
</table>

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용

※ 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하며, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가중평균한 값을 기준용적률로 적용함

※ 주1) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」상 용도지역 상향에 따른 공공기여 기준을 적용하였으며, 전체 구역면적에 대한 비율로 산정

- 제2종(7층)→ 제3종 : 10% (용도지역 상향 면적 : 7,011.1㎡ ⇒ 순부담 기준면적 : 701.11㎡)
- 제2종→준주거 : 20% (용도지역 상향 면적 : 4,862.0㎡ ⇒ 순부담 기준면적 : 972.40㎡)

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">산 정 내 용</th></tr>
<tr><th>획지1, 2</th><th>획지3</th></tr>
<tr><td rowspan="6">상한
용적률</td><td colspan="2">◦ 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 및 친환경 항목 적용에 따른 용적률 완화</td></tr>
<tr><td>◦ 정비계획용적률^{주1)} = 252.9%
= (보정계수 적용)허용용적률 + [(보정계수 미적용) 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)}]
+ (공시지가 보정계수 적용)^{주2)} 친환경 인센티브
=231.0%+[222.2×{(1.3×1.0830×0.0356)+(1.0×0.0069)}]
+ (5.5%+1.5%)×1.33 = 252.98% (252.9% 적용)
- 토지 : 공공임대주택 대지지분 (195.22㎡)
- 건축물 환산부지 : 공공임대주택 (121.26㎡)</td><td>◦ 정비계획용적률^{주1)} = 282.6%
= (보정계수 적용)허용용적률 + [(보정계수 미적용) 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)}]
+ (공시지가 보정계수 적용)^{주2)} 친환경 인센티브
=218.8%+[210.0%×{(1.3×1.0×0.1045)+(1.0×0.1241)}]
+ (5.5%+1.5%)×1.33 = 282.69% (282.6% 적용)
- 토지 : 공공지원시설 대지지분 (460.26㎡)
- 건축물 환산부지 : 공공지원시설 (546.53㎡)</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>가중치^{주3)}</td><td>◦ 공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
=(832.60×230%+(-407.10)×210%+195.22×222.2%)
÷(832.60+(-407.10)+195.22)/222.2%
= 1.0830</td></tr>
<tr><td>α
(토지)</td><td>= 공공시설등 부지(대지지분) 제공 면적^{주4)} ÷ 제공 후 대지면적
= (195.22㎡ + 425.50㎡) ÷ (18,033.5㎡ - 195.22㎡ - 425.50㎡)
= 0.0356</td></tr>
<tr><td>α
(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적
÷ 제공 후 대지면적
= 121.26÷(18,033.5㎡-195.22㎡-425.50㎡) = 0.0069</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>가중치^{주3)}</td><td>◦ 공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
= 210.0%÷210.0% =1.0</td></tr>
<tr><td>α
(토지)</td><td>= 공공시설등 부지(대지지분) 제공 면적^{주4)} ÷ 제공 후 대지면적
= 460.26㎡ ÷ (4,862.0㎡ - 460.26㎡)
= 0.1045</td></tr>
<tr><td>α
(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적
÷ 제공 후 대지면적
= 546.53÷(4,862.0㎡ - 460.26㎡) = 0.1241</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>- 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB5) + 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) ×1.33(공시지가보정계수)
= 9.31%</td><td>- 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB5) + 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) ×1.33(공시지가보정계수)
= 9.31%</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="7">에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">녹색
건축인증</th></tr>
<tr><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지
효율
1++</th><th>에너지
효율
1+</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr>
<tr><td>완화
비율</td><td>7.5%
(15%)</td><td>7%
(14%)</td><td>6.5%
(13%)</td><td>6%
(12%)</td><td>5.5%
(11%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td></tr>
<tr><td>적용</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
7.32%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
1.99%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="7">에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">녹색
건축인증</th></tr>
<tr><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지
효율
1++</th><th>에너지
효율
1+</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr>
<tr><td>완화
비율</td><td>7.5%
(15%)</td><td>7%
(14%)</td><td>6.5%
(13%)</td><td>6%
(12%)</td><td>5.5%
(11%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td></tr>
<tr><td>적용</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
7.32%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
1.99%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용

※ 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하며, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가중평균한 값을 기준용적률로 적용함

※ 개별공시지가 24.1월 기준 대상지 평균공시지가

※ 주1) 정비계획(상한)용적률 = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7or1.0×α건축물)+(0.7×α현금)]

- 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함
- 건축물 계수 : 1.0=임대주택 및 전략 육성용도 시설 / 0.7=그 외 기타 시설
- 공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

※ 주2) 상한용적률의 친환경 인센티브 보정계수는 허용용적률의 공시지가 보정계수를 적용(α,β제외)

※ 주3) 가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용 용적률 / 사업부지의 허용 용적률

- 허용용적률 산정시 2개 이상의 용도지역(혼재지)인 경우 면적대비 가중평균 적용
- 사업부지 내 건축물 기부채납 토지지분의 허용용적률은 사업부지의 허용용적률로 산정

※ 주4) 대지지분 = (공공기여시설 연면적 / 전체연면적) x 전체 대지면적

▫ 허용용적률 인센티브 적용항목

구 분		인센티브			적용		비고
					확지1,2	획지3	
허용용적률 인센티브	보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한도로 포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%이내	-	-	수변친화 중복적용 불가
		열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 * 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
	세대맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%이내	-	-	-
		돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5%이내	-	적용 (5%)	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
		고령서비스시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5%이내	적용 (5%)	-	노인복지시설 등
		층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%이내	적용 (5%)	적용 (5%)	-
	환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%이내 (15%이내)	-	-	※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
		우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%이내	-	-	-
		수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%이내	-	-	-
		방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 -안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	-
	기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%	-	-	-
		지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우	5%	-	-	-
합계				20%			보정계수 1.44 적용시 28.8%

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

▫ 건축물 시설의 공공시설 설치비용

(1) 환산부지 산정(안)

$$\text{환산부지 면적} = \frac{\text{(공공시설 등 설치비용(원) × 건축물 기부채납 연면적(㎡)) + 설계비 +감리비}}{\text{감정평가액(원/㎡)}}$$

구 분		면적	비고
공공임대주택(확지1,2)	지상	$\frac{2,007,272원/㎡ \times 651.68㎡}{14,198,746원/㎡} = 92.12㎡$	○ 설치비용 : 2,208,000원/㎡(면세2,007,272원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지상연면적 : 651.68㎡
	지하	$\frac{930,909원/㎡ \times 444.36㎡}{14,198,746원/㎡} = 28.2㎡$	○ 설치비용 : 1,024,000원/㎡(면세930,909원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지하연면적 : 444.36㎡
	총 계	**121.26㎡**	
공공지원시설(확지3)	지상	$\frac{4,070,000원/㎡ \times 1,600.00㎡}{14,198,746원/㎡} = 458.63㎡$	○ 설치비용 : 4,477,000원/㎡(면세4,070,000원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지상연면적 : 1,600.00㎡
	지하	$\frac{930,909원/㎡ \times 984.00㎡}{14,198,746원/㎡} = 64.51㎡$	○ 설치비용 : 1,024,000원/㎡(면세930,909원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지하연면적 : 984.00㎡
	소계	523.14㎡	
	건축비 지상	4,070,000원/㎡(VAT제외) X 1,600.00㎡ = 6,512,000,000원	○ 건축비합계 : 7,428,014,456원
	건축비 지하	930,909원/㎡(VAT제외) X 984.00㎡ = 916,014,456원	
	설계비	7,428,014,456원 X 3.42% = 254,038,094원	○ 직선보간법에 따라 산정한 설계비 요율 : 3.42%
	감리비	7,428,014,456원 X 1.05% = 77,994,151원	○ 직선보간법에 따라 산정한 설계비 요율 : 1.05%
	총 계	**546.53㎡**	

※「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」

- 공공임대주택 : 「주택법」에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' : 지상 = 2,208,000원/㎡ (면세=2,007,272원/㎡), 지하=1,024,000원/㎡ (면세=930,909원/㎡)
- 공공지원시설 : 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 : 지상 = 4,477,000원 /㎡ (면세=4,070,000원 /㎡), 지하= 1,024,000원/㎡ (면세=930,909원/㎡)

○ 공공지원시설 : 본 공사비 산정은 「2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」을 근거로 한 가(假)계산으로, 노인복지시설 단가를 준용하여 산출하였음. 향후 공공지원시설의 구체적 성격 및 용도 확정 시 재산정될 수 있으며, 기부채납 관련 표기는 「수요·공급 통합관리시스템」 수요조사 결과에 따라 달라질 수 있음.

※「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3 에 따른 건축물의 종별 구분 : 2종 보통 / 별표4에 따른 설계비 : 기본기준, 50억(3.46)~100억(3.38) 직선보간법에 따라 산정

※「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3 에 따른 건축물의 종별 구분 : 2종 보통 / 별표5에 따른 감리비 : 50억(1.07)~100억(1.04) 직선보간법에 따라 산정

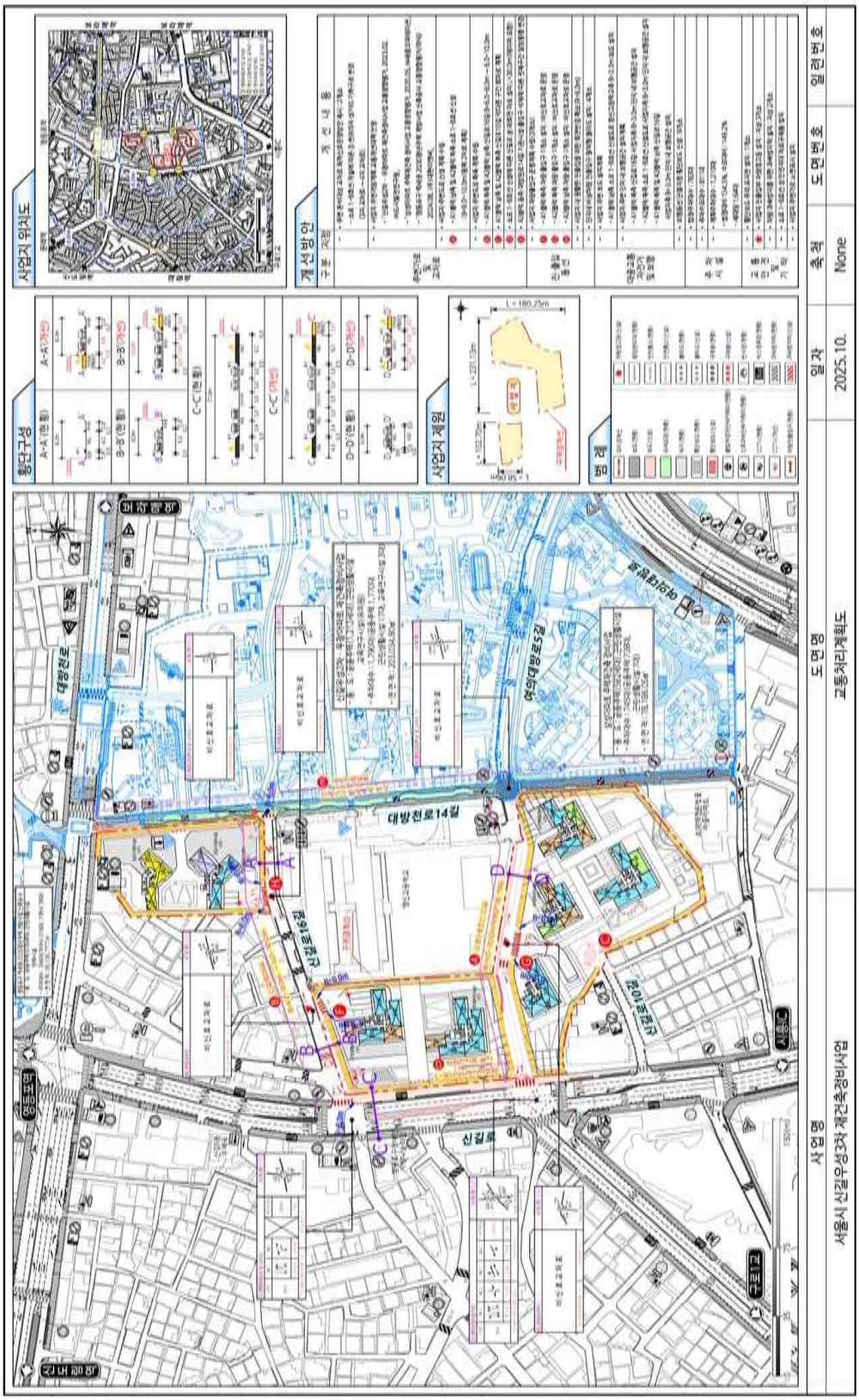
※ 부지가액 : 대상지는 용도지역 변경이 있는 지역으로 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(안)(25.03.18)」에 따라 감정평가액을 산정하였으며(25.09), 향후 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정함.

차. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 2개소 - 소로 1-B호선 개설에 따른 ③ 썬프라자 삼거리 기하구조 변경(3지 교차로→4지교차로)
	-	• 사업지 주변개발계획 교통개선대책 반영 -「신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜도시발전연구원」 -「삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, ㈜세종코퍼레이션」 -「영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사 교통영향평가(약식)(2차 변경신고), 2024.08, ㈜대현이앤씨」
	- Ⓐ	• 사업지 주변도로 신설 계획 수립 - A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설 B=9.0~10.0m(왕복 2차로 계획)
	- Ⓑ	• 사업지 주변도로 확폭 계획 수립 - A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 B=6.0~8.0m → 6.0~10.0m
	Ⓒ	• A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 신길로10길 막다른 구간 회차로 계획
	Ⓓ	• 소로 1-B호선 신설에 따른 신길로 상 좌회전차로 설치 L=30.0m(테이퍼 포함)
	Ⓔ	• A3블럭 동측 대방천로14길 기존시설 출입구 삭제에 따른 전체구간 일방통행 변경
진출입 동선	- Ⓕ Ⓖ Ⓗ	• 사업지 차량출입구 운영계획 수립(3개소) - A1블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영 - A2블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영 - A3블럭 남측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
	-	• 사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	• 단지내 비상차량 진출입구 탈착형 볼라드 설치 : 4개소
대중교통, 자전거 및 보행	-	• 사업지 주변 보도 설치계획 - A1블럭 남측 소로 1-B호선 신설도로 영신고등학교측 B= 2.0m 보도 설치
	-	• 사업지 주변 단지 내 보행공간 설치계획 - A1블럭 북측 신길로 16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치 - A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설도로 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치 - A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 신설 : 9개소
주차	-	• 법정주차대수 : 783대
	-	• 주차수요대수 : 811대
	-	• 계획주차대수 : 1,210대 - 법정대비 154.5%, 수요대비 : 149.2% - 세대당 1.64대
교통안전 및 기타	-	• 횡단보도 주의표지판 설치 : 1개소
	-	• 사업지 진출입부 차량경고등 설치 : 지상 3개소
	-	• 차량 과속방지를 위한 과속방지턱 설치 : 지상 2개소
	-	• 소로 1-B호선 상 안전지대 차로규제봉 설치
	-	• 사업지 주변가로 노면표시 설치

※ 지점은 종합개선안도 참조

□ 교통처리계획도


사업지 위치도
개선방안
횡단구성
사업지 제외
범례
대방천로14길
신길로
대방천로
여의대방로52길
신길1구역
신길10구역
사업명
서울시 신길우성3차 재건축정비사업
도면명
교통처리계획도
일자
2025.10.
축척
None
도면번호
일련번호

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획 내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피 할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비사업 주변현황	교육환경보호에 관한 계획	비고
대상지 영신고등학교 위요	• 대기오염물질배출시설, 수질오염물질배출시설, 폐수종말처리시설, 가축분뇨배출시설, 분뇨처리시설, 악취배출시설, 소음·진동 배출시설, 폐기물처리시설, 장사시설, 도축업시설, 가축시장, 제한상영관, 청소년유해업소 등 시설 입지금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 제9조 시행령 제22조

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
6	5	1	6	6	0

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	477	477	291	186	934	570	364	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	477	477	291	186	934	570	364	

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

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

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		477	-	-	-	-	477	477	-	-	-
60㎡ 이하	소 계	139	-	-	-	-	139	139	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	139	-	-	-	-	139	139	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		338	-	-	-	-	338	338	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근린생활시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		722세대	477세대	128세대	117세대	
60㎡ 이하	소 계	219세대	97세대	29세대	93세대	
	30㎡이하	-	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	219세대	97세대	29세대	93세대	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		465세대	355세대	86세대	24세대	
85㎡ 초과	소 계	38세대	25세대	13세대	-	
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	38세대	25세대	13세대	-	
	135㎡초과	-	-	-	-	

※ 국민주택 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

※ 상기 내용은 사업시행 인가시 변경될 수 있음

거. 세입자 주거대책

- 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	• 대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치 • CCTV 및 방범 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적	획 지		비고
			위 치	면 적	
신설	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	18,033.5	
	획지 3	4,862.0	신길동 4751번지	4,862.0	

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적 상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설 시 법적상한용적률까지 건축할 수 있음
- '25.6.26 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 (서고 제2025-348) 재정비 고시를 통해 사업성 개선방안을 마련 (사업성보정계수, 현황용적률 인정 등)
- 대상지는 사업성이 낮아 사업성 개선방안 기준을 적용하였으며, 이에 따라 사업성 보정계수를 반영하여 법적 상한용적률 기준으로 공공임대주택을 확보하였음

1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지1,2	18,033.5	전용59㎡	8세대	59.98㎡	81.46㎡	1,096.04㎡

2) 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

구 분		적용산식							
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상							
구 분		획지1,2				획지3			
법적상한용적률 (건축계획)		• 300.0% (건축심의에서 최종결정)				• 500.0%(건축심의에서 최종결정)			
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 252.9%				• 282.6%			
공공주택 (국민주택규모주택) 산출근거	용적률의 증가분	• 300.0% - 252.9% = 47.1%				• 500.0% - 282.6% = 217.4%			
	증가된 용적률의 50%	• 47.1% × 0.5 = 23.55% • 18,033.5㎡(대지면적) X 23.55% = 4,246.89㎡				• 217.4% × 0.5 = 108.7% • 4,862.0㎡(대지면적) X 108.7% = 5,284.99㎡			
	의무연면적	**• 4,246.89㎡ 이상**				**• 5,284.99㎡ 이상**			
공공주택 (국민주택규모주택) 확보계획		세대규모		세대수	연면적	세대규모		세대수	연면적
		전용 면적	공급 면적			전용 면적	공급 면적		
		59.98㎡	81.46㎡	36세대	2,932.56㎡	59.98㎡	81.46㎡	49세대	3,991.54㎡
		84.98㎡	111.28㎡	12세대	1,335.36㎡	84.98㎡	111.28㎡	12세대	1,335.36㎡
		합 계		48세대	4,267.92㎡	합 계		61세대	5,326.90㎡

※ 상한용적률(정비계획 용적률)은 사업성 보정계수 적용

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 - 해당사항 없음

버. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동식물	-	○	• 문헌조사 법정보호종 확인 • 비오톱유형평가 전체 4, 5등급 및 주거지 비오톱 • 개별비오톱 평가제외지역 • 계획대상지 시가화지역	• 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모 • 기 조성된 시가지에 위치하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 시가화지역으로 녹지공간 빈약	• 계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균 표고 19.9m • 평균 경사 1.2°의 완경사	• 공사시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	물순환, 수질	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염최소화	○	• 수질현황 BOD Ia ~ III등급 • 공사시 토사 및 우수유출 발생	• 생태면적률 [계획] - 획지 1,2 : 30.58% - 획지 3 : 30.35% • 침사지 및 가배수로 설치	-
	바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	• 열환경 분석	• 열섬효과 최소화하는 바람길 확보	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
	온실가스 에너지	온실가스 저감 에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정 • 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	자원 순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음진동 영향 • 운영시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 서측~동측 주거시설 및 교육시설에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	• 본 계획으로 인해 계획 대상지 내 노변 식물과 기타 조경수목 등의 훼손이 예상되나 대상지 내 산립 및 하천 또는 별도의 녹지지역이 분포하지 않아 계획시행으로 인한 녹지 및 생태공간의 단절은 미미할 것으로 예상됨.	-

어. 인구 및 주택의 수용계획

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비 고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	477	증) 245	722	934	증) 481	1,415	
60㎡이하	139	증) 80	219	272	증) 157	429	
60㎡~85㎡ 이하	338	증) 127	465	662	증) 249	911	
85㎡초과	-	증) 38	38	-	증) 75	75	

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

- 해당사항 없음

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당사항 없음

커. 정비계획 결정도(변경)(축척 1 / 5,000 이상의 지형도)

1) 정비구역 결정도

2) 용도지역·용도지구 결정도(기정)

3) 용도지역·용도지구 결정도(변경)

4) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)

5) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)

6) 가구 및 획지의 규모 결정도

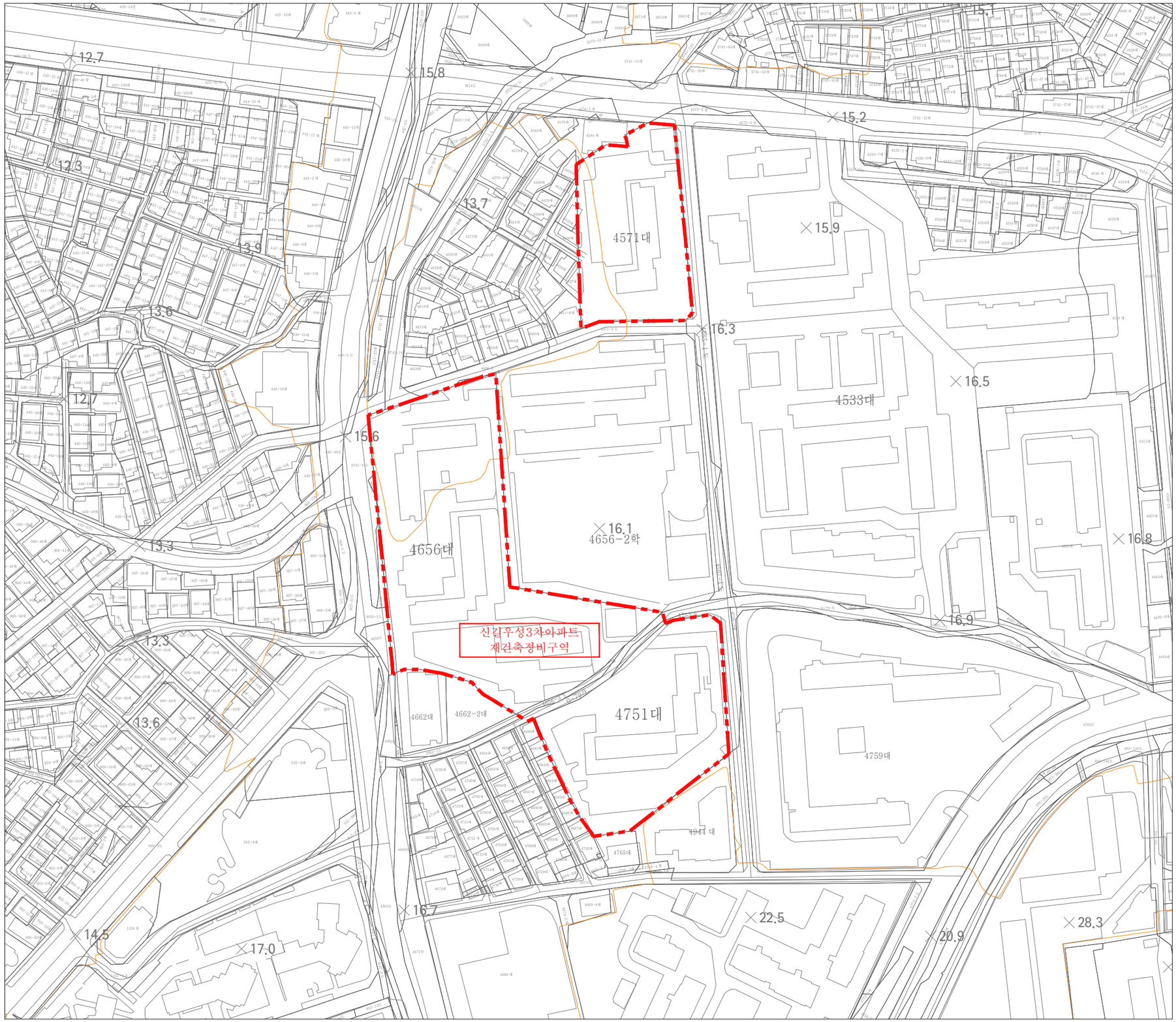
7) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도

8) 건축물의 건축선 결정도

9) 정비계획 결정도

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비구역 결정도



범 례

구역계

SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역·용도지구 결정도(기정)

범 례

- 구역계
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

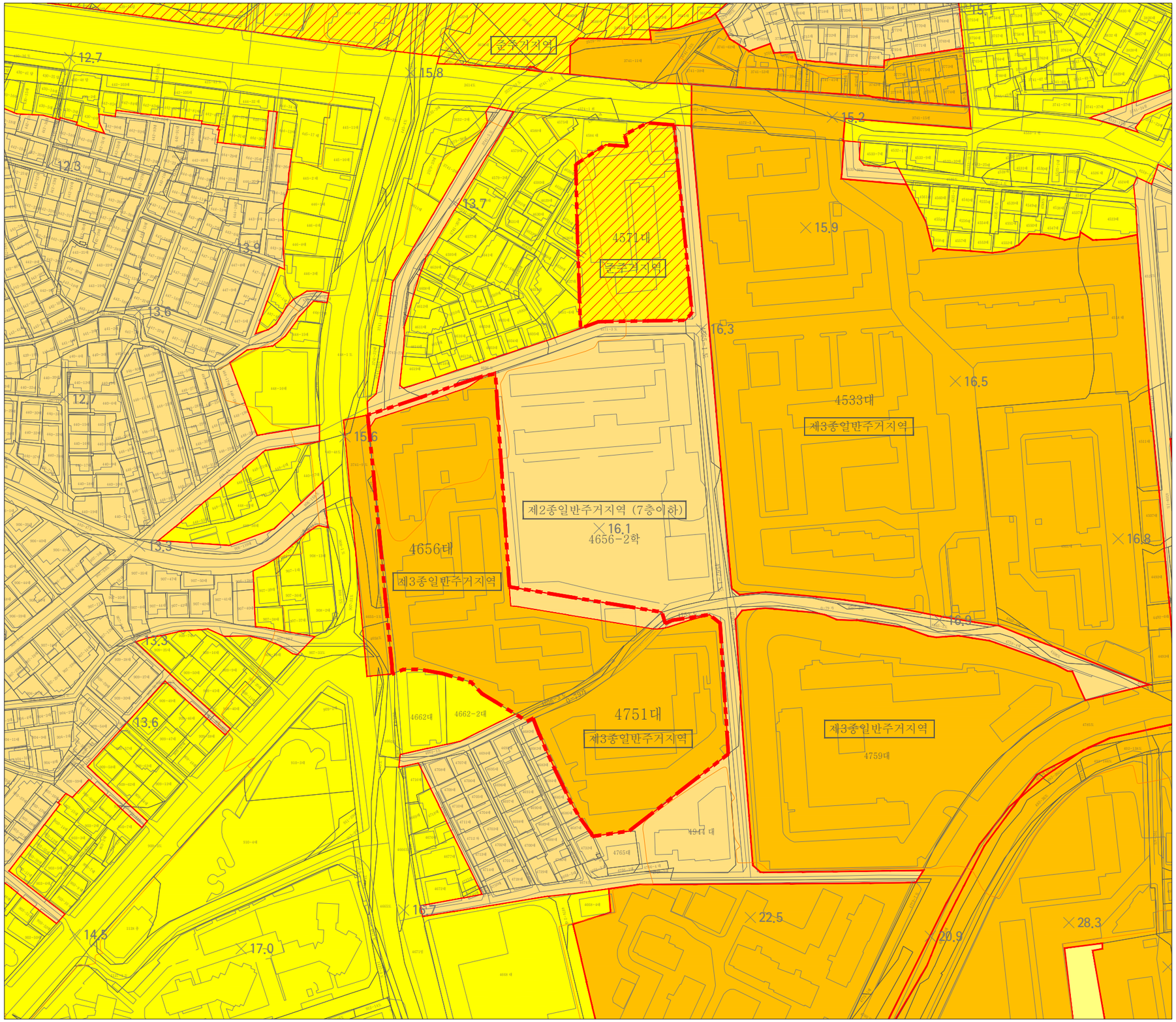
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역·용도지구 결정도(변경)



범 례

- 구역계
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

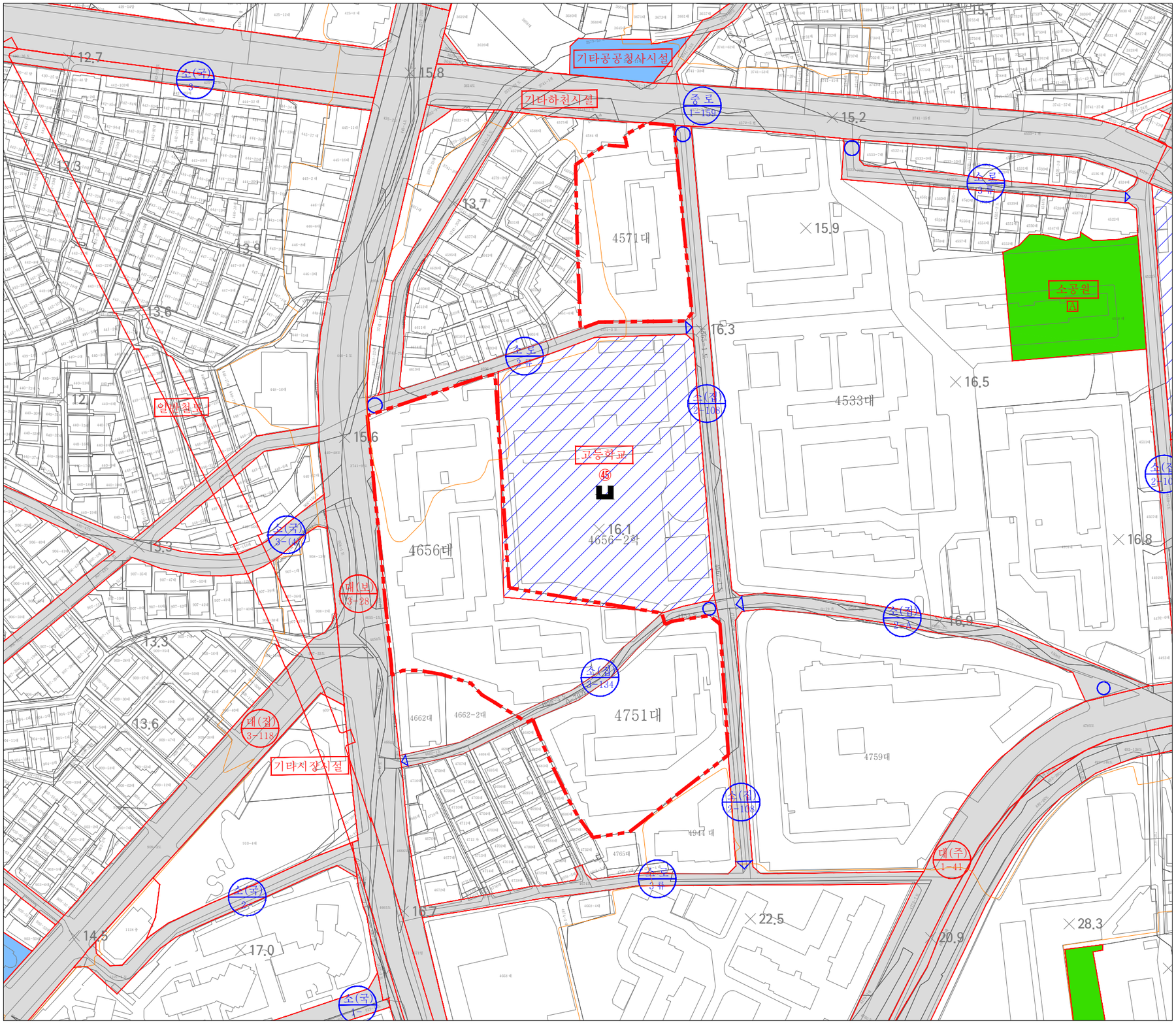
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비기반시설 및 도시 ·군 계획시설 결정도(기정)



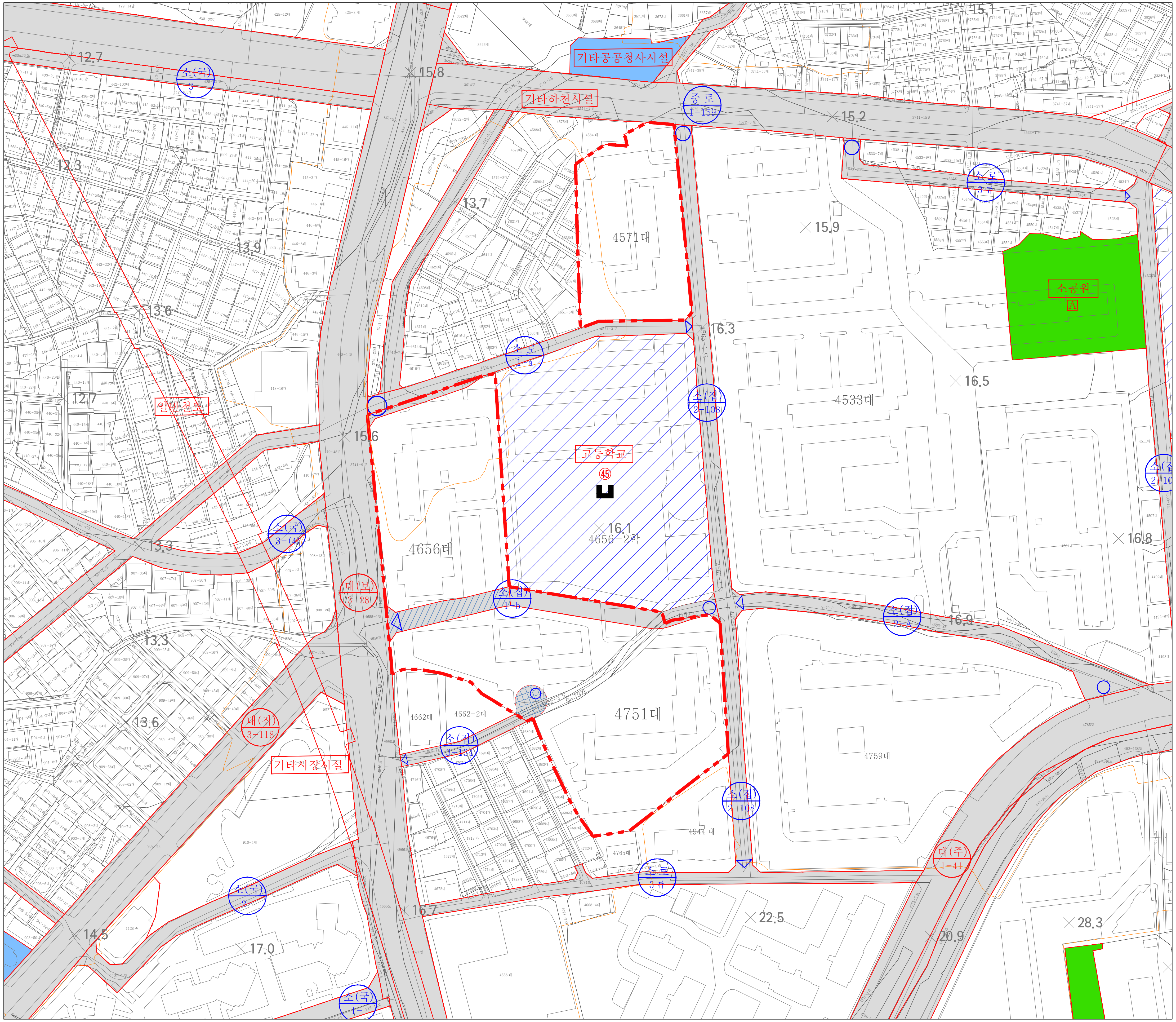
범 례

- 구역계
- 도시계획시설 (대로이상)
- 도시계획시설 (중로이하)
- 공원
- 학교
- 공공청사
- 도로

SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)



신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비기반시설 및 도시 ·군 계획시설 결정도(변경)

범 례

- 구역계
- 도시계획시설 (대로이상)
- 도시계획시설 (중로이하)
- 공원
- 학교
- 공공청사
- 도로
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)

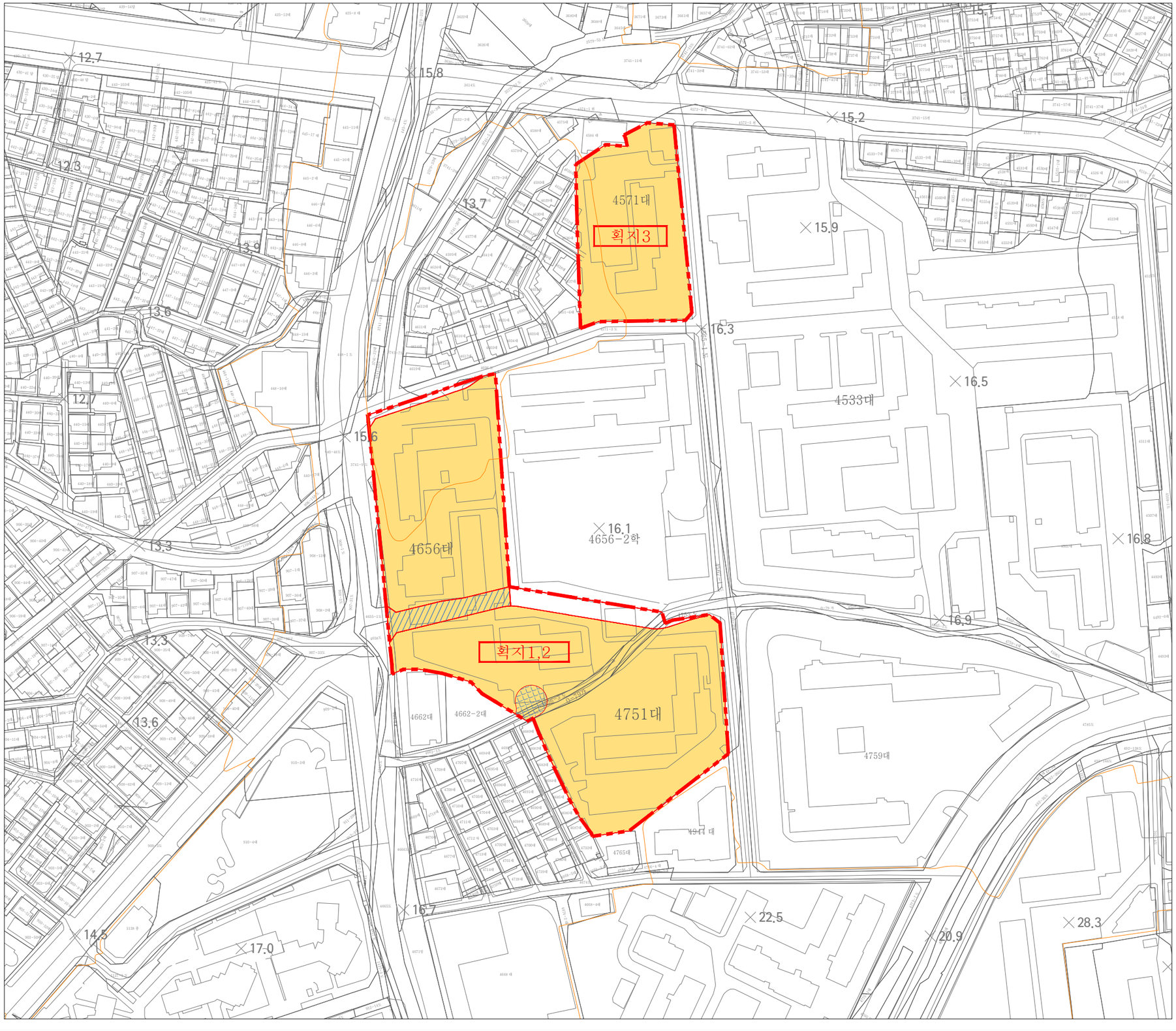
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

가구 및 획지의 규모 결정도



범 례

- 구역계
- 획지선
- 획지
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)

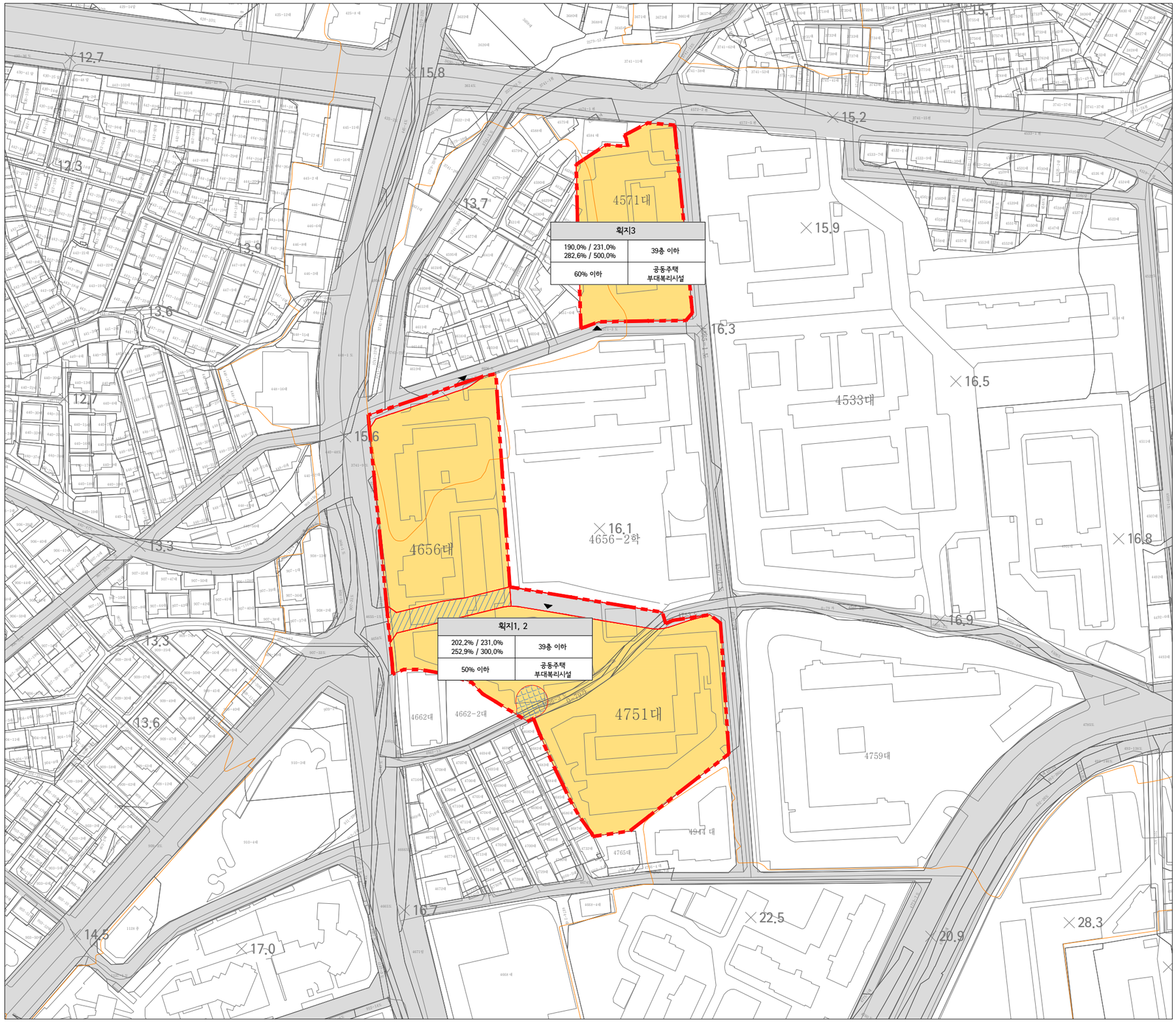
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

건축물의 주용도·건폐율·용적률 높이 결정도



범 례

- 구역계
- 획지
- 도로
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)
- 차량진출입구

기준 / 허용 상한 / 법적상한	최고높이 (층 이하)
건폐율	주 용도

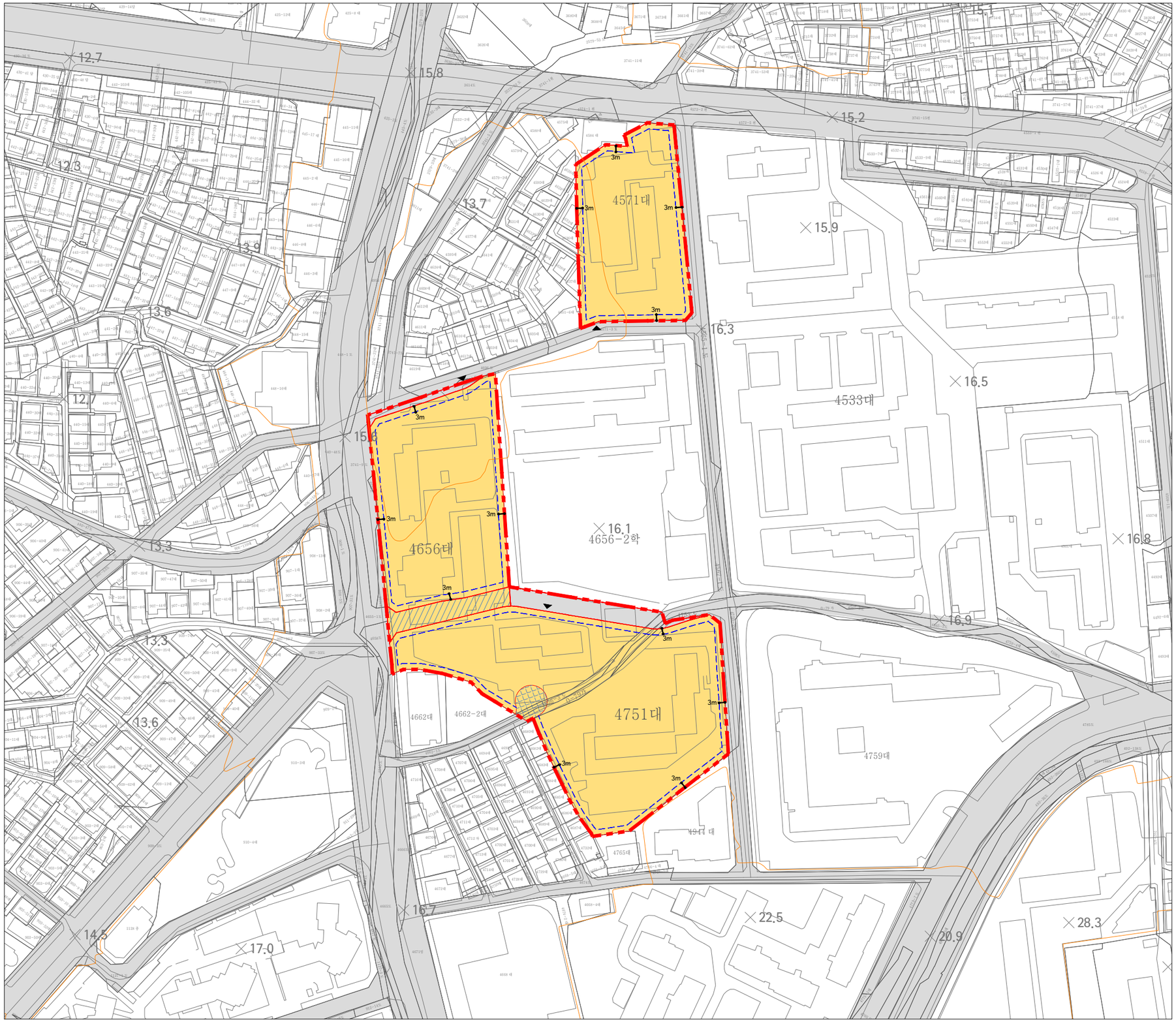
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

건축물의 건축선 결정도



범 례

- 구역계
- 건축한계선 (3m)
- 획지
- 도로
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)
- 차량진출입구

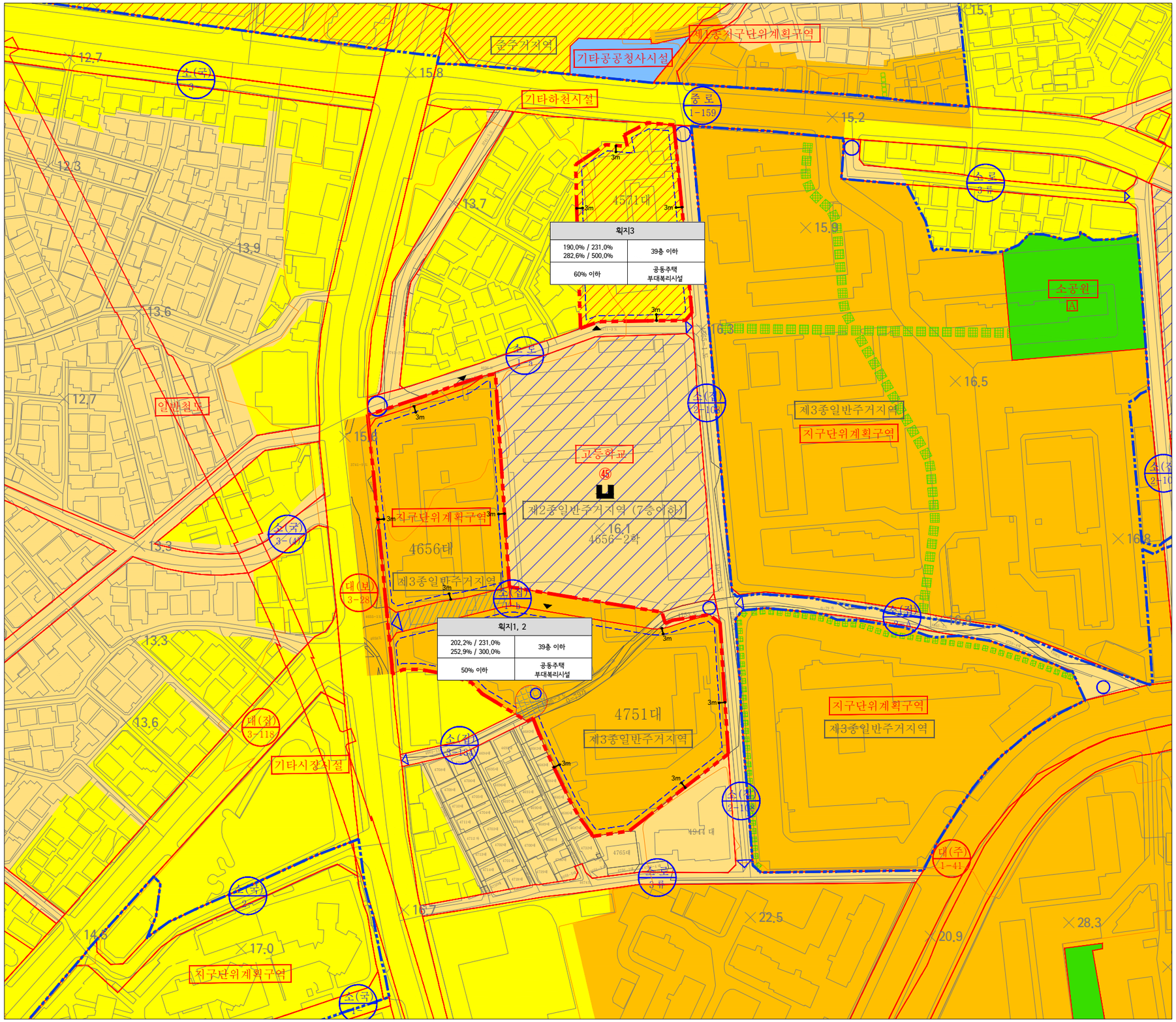
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비계획 결정도



범 례

- 구역계
- 지구단위계획구역
- 건축한계선
- 도시계획시설선
- 공공보행통로
- 도시계획시설 (대로이상)
- 도시계획시설 (중로이하)
- 공원
- 공공청사
- 학교
- 차량진출입구
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

기준 / 허용 상한 / 법적상한	최고높이 (층 이하)
건폐율	주 용도

SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	행정동	지번	지목	면적(㎡)		용도 지역	용도 지구	도시계획 시설	소유자	용도
				지적	편입					
계				23,321.0	23,805.1					
1	신길동	4571	대	4,862.0	4,862.0	제2종	-	-	개인	주거 용지
2	신길동	4656	대	11,855.0	11,855.0	제3종	-	-	개인	주거 용지
3	신길동	4751	대	6,604.0	6,604.0	제2종(7층)	-	-	개인	주거 용지
4	신길동	4656-3	도	125.0	125.0	제2종(7층)	-	소로 3-134	영등포구	도로
5	신길동	4753	도	615.0	71.2	제2종(7층)	-	소로 3-134	영등포구	도로
6	신길동	4565-4	도	1,383.0	287.9	제2종(7층)	-	소로 3-134	국 (기획재정부)	도로

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모				노후 불량 여부	비고
								건축 면적(㎡)	연면적 (㎡)	층수			
										지하	지상		
계				6	38	477	1989-04-11	4,139.30	43,949.59	-	-	36년	
1	301동	공동 주택	철근 콘크리트조	1	10	139	1989-04-11	912.56	10,225.04	1	15	36년	
2	302동	공동 주택	철근 콘크리트조	1	8	102	1989-04-11	832.49	10,483.58	1	13	36년	
3	303동	공동 주택	철근 콘크리트조	1	4	52	1989-04-11	416.12	5,334.56	1	13	36년	
4	304동	공동 주택	철근 콘크리트조	1	8	100	1989-04-11	967.57	9,419.21	1	15	36년	
5	305동	공동 주택	철근 콘크리트조	1	7	84	1989-04-11	853.00	7,856.96	1	11	36년	
6	상가동	근생 시설	철근 콘크리트조	1	1	-	1989-04-11	157.56	630.24	1	3	36년	

3 기초조사 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수.		
	477	934	291	570	186	364	406.9	15.9
산 업	구 분		제 조 업	판 매 업		서 비 스 업	기 타	
	계		-	8		-	-	
	업체수		-	8		-	-	

※ 산업현황은 대장 및 현장조사 결과를 반영한 자료임

2. 토지 및 건축물 이용 및 소유 현황

토지	구 분		전 체 토 지						비고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		6	3		-	3	-	
	면적(㎡)		23,805.1	23,321.0		-	484.1	-	
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	계	6	6	100.0	15.9	4,139.30	43,949.59	
		철근콘크리트조	6	6	100.0	-	4,139.30	43,949.59	
	용도별	계	6	6	100.0	-	4,139.30	43,949.59	
		주 거 용	5	5	83.3	-	3,981.74	43,319.35	
		근린생활	1	1	16.7	-	157.56	630.24	
	경과 년수별	계	6	6	100.0	-	4,139.30	43,949.59	
		30~39년 미만	6	6	100.0	-	4,139.30	43,949.59	
	규모별 (㎡)	계	6	6	100.0	-	4,139.30	43,949.59	
		30 미만	-	-	-	-	-	-	
		30~60 미만	1	1	16.7	-	912.56	9,866.72	
		60~85 미만	4	4	66.6	-	3,069.18	33,452.63	
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-	
		115~165 미만	-	-	-	-	-	-	
		165~297 미만	-	-	-	-	-	-	
		297 이상	-	-	-	-	-	-	
		기타	1	1	16.7		157.56	630.24	

※ ( ) 는 한 필지에 주거용, 비주거용 건축물이 포함된 토지임

※ 건축물 규모별 현황에서 기타는 상과현황이고, 각 호마다 범위가 일정치 않으므로 기타로 분류.

가. 토지의 이용현황

1) 토지 지목별 현황

구분	면적(㎡)	필지수(개)
합계	23,805.1	6
대	23,321.0	3
도	484.1	3



2) 토지 소유자별 현황

구분	면적(㎡)	필지수(개)
합계	23,805.1	6
사유지	23,321.0	3
국유지	287.9	1
구유지	196.2	2



3) 토지 규모별 현황

구분	면적(㎡)	필지수(개)
합계	23,805.1	6
90㎡ 미만	71.2	1
90㎡ 이상 500㎡ 미만	412.9	2
500㎡ 이상	23,321.0	3



나. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
공동주택	5	83.3
제2종 근린생활시설	1	16.7



2) 건축물 층수별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
3층	1	16.7
5층 이상	5	83.3



3) 건축물 구조별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
철근콘크리트 구조	6	100.0



4) 건축물 준공연도별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
30~40년	6	100.0



5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
허가	6	100.0
특정무허가	0	0.0
신발생무허가	0	0.0



3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 현황

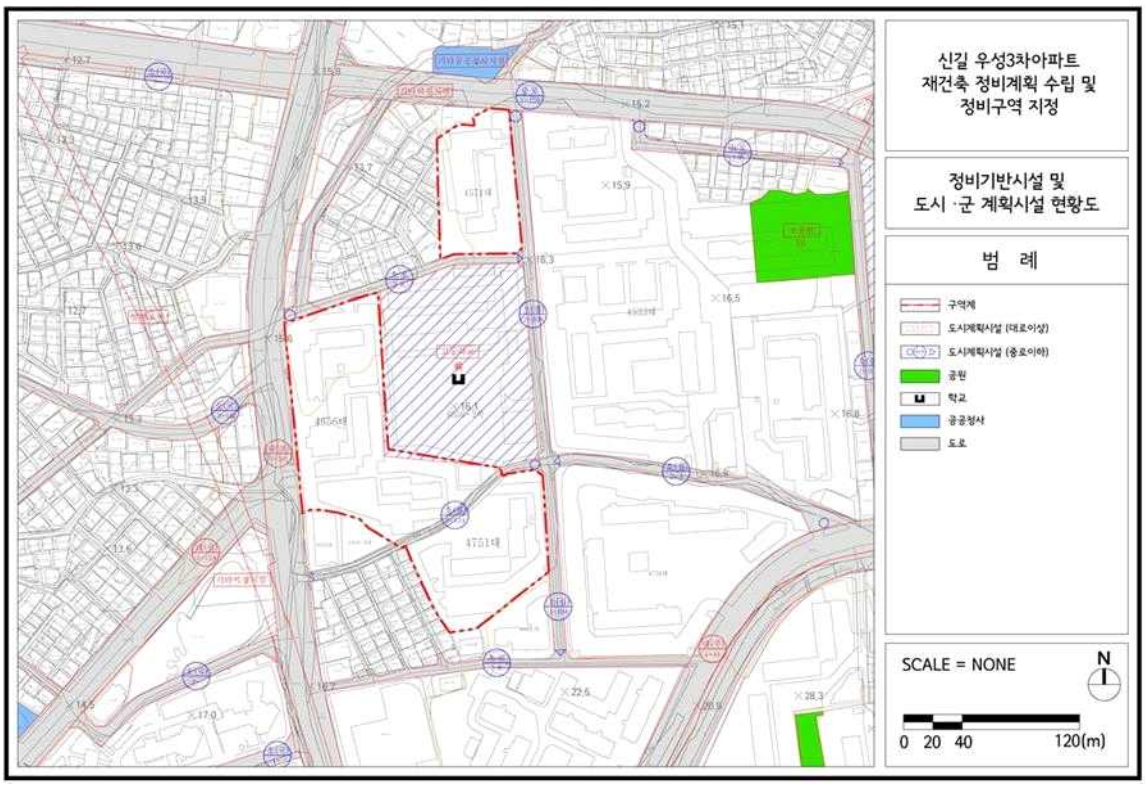
가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-

나) 공공문화체육시설

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	비고
기정	45	영신고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	지형도면상 시설 선형 중첩

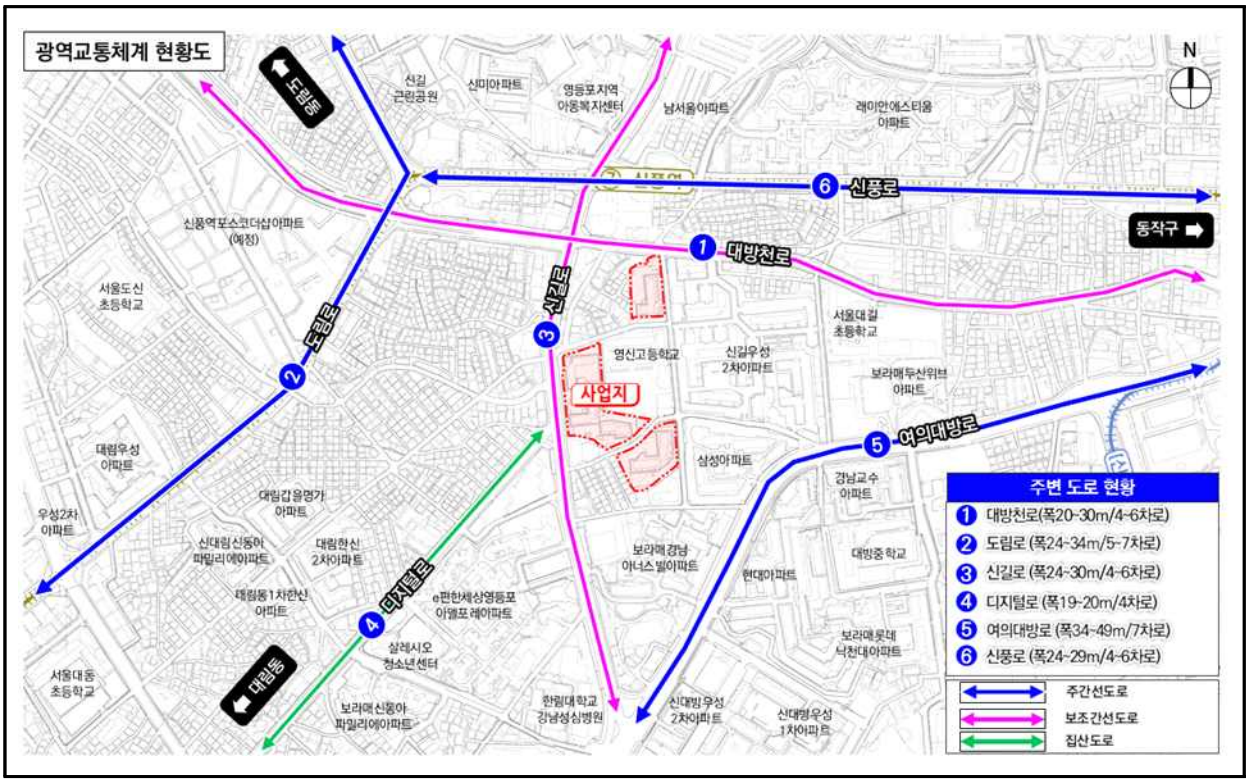
□ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 현황도



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 주변 간선도로와 신길로 및 대방천로를 통한 교통접근성 및 광역교통 양호
- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

구 분	폭 원(m)	차로수(왕복)	비 고
① 대방천로	20~30	4~6차로	보조간선도로
② 도림로	24~34	5~7차로	주간선도로
③ 신길로	24~30	4~6차로	보조간선도로
④ 디지털로	19~20	4차로	집산도로
⑤ 여의대방로	34~49	7차로	주간선도로
⑥ 신풍로	24~29	4~6차로	주간선도로



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공시지가 : 신길동 4571 5,868,000원 (2025년 4월 30일 공시기준)
신길동 4656 5,851,000원 (2025년 4월 30일 공시기준)
신길동 4751 5,114,000원 (2025년 4월 30일 공시기준)

※ 국토교통부 부동산공시가격 알리미 개별공시지가 열람

나. 임대차현황

계	가옥주	세입자
477	291	186

※ 개략적인 수치(실거주비율 약 61%)

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 주민의견

■ 정비구역 지정 제안 이후 주민공람 및 주민설명회를 실시하여 주민의견 수렴

7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 – 해당사항 없음

나. 지역유래(신길6동)

- 샛강을 경계로 여의도와 마주보고 있는 신길동은 조선시대에 서울로 들어오는 영등포나루터가 있었던 곳으로 알려진 교통의 요지였고, 평평한 들판에 농업을 주로하던 생활터전이었다.
- 신길6동 지역은 원래 번대방리(番大方理)이었다가 대방동, 신대방으로 바뀌었고 오늘날 신길동에 편입되었다.
- 대방동(大方洞) 동명의 유래는 조선시대에 높은 절(靑蓮庵) 아래에 있는 마을과 번댕이(樊塘理)라는 두 마을로 이루어진 곳이었는데 번대방리라 일컫다가 대방동으로 바뀌었고, 신대방동(新大方洞)은 대방동 접경의 새로 생긴 마을이라 하여 붙여진 이름이며, 신길동은 조선시대부터 포구로서 신기리라고 불리어진 마을로 새로 좋은 일이 많이 생기기를 기원하는 뜻에서 붙여진 것으로 추정된다
- 이 지역은 조선초 태종16년(1416) 금주(衿州)를 금천현(衿川縣)이라 하였고 정조19년(1795) 금천현을 시흥현(始興縣)으로고쳤다. 고종32년(1895) 인천부 시흥군 하북면 번대방리로 바뀌었다가 1896. 8. 4 경기도 시흥군 하북면 번대방리(京畿道 始興郡 下北面 番大方理)로 되었다.
- 1914. 4. 1 경기도 시흥군 북면 번대방리로 개칭된 바 있으며, 1936. 4. 1 번대방리 중 상도천 우안(上道川 右岸)지역이 경성부에 편입되면서 경성부 영등포출장소 번대방정(番大方町)이라 하였다. [상도천 좌안(左岸)지역은 경성부 편입에서 제외되어 시흥군 동면 번대방리로 남아 있었다가 1949. 8. 13 서울시에 편입되었고, 1959. 3. 15 신대방동의 이름으로 바뀌었다.] 1943. 6. 10 구제도(區制度)가 실시되면서 영등포구 관할이 되었고, 1946.10.1 일본식 동명을 우리 동명으로 개칭할 때 대방동으로 바뀌었다.
- 1973. 7. 1 관악구가 신설됨에 따라 대방동과 신대방동은 관악구 관할로 되었다가 1975. 10. 1 대방동(대방천 북쪽지역),신대방동(대방천 남쪽지역)의 각 일부가 영등포구의 신길동에 편입되면서 신길6동으로 하였다, 그러나, 인구 증가로 인해 1977. 9. 1 신길7동을 분동시켜 현재에 이르고 있다.

다. 신길동의 부락별 옛 별명

- (본)신길동 : 분동후의 고유 신길동으로 지금의 신길1동 지역임
- 신광동 : 신길동 95번지에서 우신초등학교를 잇는 길 이북의 지역을 관할하는 동으로 지금의 신길2동 지역임
- 신남동 : (본)신길동, 신광동, 신풍동을 제외한 지역으로 지금의 신길4동 지역임
- 지금의 신길6동은 동작구의 대방1,2동과 신대방 일부가 편입된 지역임
- 신길6동에서 신길7동이 분동되었음
- 신풍동 : 사러가쇼핑 옆 신풍시장이 위치했던 동네로서 신길로 서쪽지역을 관할하는동으로 지금의 신길3동 및 신길5동 지역임

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황

가. 토지등소유자

구 분	토지 등소유자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	486	484	2	-
동의자수	357	357	-	-
동의율(%)	73.46%	73.46%	-	-

※ 국·공유지 포함(토지소유자)

나. 토지면적

구 분	동의율(%)	동의대상 총면적(㎡)	동의면적(㎡)
계	72.88%	23,805.1	17,350.37

※ 동의대상 총면적(국·공유지 포함), 동의면적(국·공유지 미동의 간주 제외)

9. 기존 수목의 현황 – 해당사항 없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견

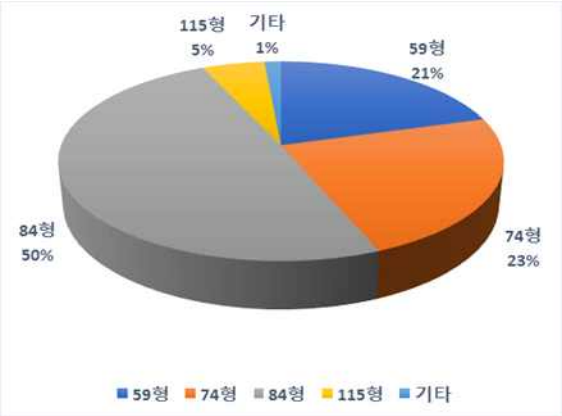
구 분	소유자		세입자	
	응답건수	비율(%)	응답건수	비율(%)
계	486	100%	-	-
찬성	357	73.46%	-	-
반대	-	-	-	-
미응답	129	26.54%	-	-

※ '정비계획(변경) 입안제안에 관한 동의서' 제출 현황 반영

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금 부담 의사

가. 분양희망 주택규모

구분	응답건수	비율(%)
계	210	100%
59㎡	43	20.5
74㎡	49	23.3
84㎡	104	49.5
115㎡	11	5.3
기타	3	1.4



※ 중복응답(2개 선택) 6세대, 총 204세대 응답

나. 자금조달방법의사 – 지속적으로 주민의견 수렴 및 사업시행인가 시 확정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

– 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

– 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도(A4) - 붙임

15. 소요 사업비 추정

가. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 : 95.00%

$$\frac{\text{총수입(종후자산)} - \text{총지출(사업비)}}{\text{자본금(종전자산)}} \times 100 = \text{추정비례율}$$

$$\frac{806,990,000\text{천원} - 422,628,041\text{천원}}{404,566,000\text{천원}} \times 100 = \text{추정비례율 } 95.00\%$$

2) 산출근거

가) 종전 자산 추산액 : 404,566,000천원 (현금청산 : 21,279,000천원 제외)

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		kb부동산(예시)	한국부동산원(예시)		
아파트	68.62	53.24	139	730,000	720,000	764,705	106,294,000
	90.81	64.40	120	800,000	805,000	844,075	101,289,000
	104.85	83.66	218	960,000	940,000	987,459	215,266,000
소계				-	-	-	422,849,000
상가	157.56	122.79	1	-	-	491,000	491,000
	30.8	24	4	-	-	240,000	960,000
	34.36	26.79	1	-	-	268,000	268,000
	157.56	122.79	1	-	-	675,000	675,000
	157.56	122.79	1	-	-	602,000	602,000
소계				-	-	-	2,996,000
종전자산 총계				-	-	-	425,845,000

나) 총 수입 산출 : 806,990,000천원

(단위 : 천원)

구분		공급세대	공급면적(㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입(천원)	비고
아파트	조합원분양	97	81.46	42,100	1,037,000	100,589,000	-
		30	99.20	39,000	1,171,000	35,130,000	-
		308	111.28	38,300	1,288,000	396,704,000	-
		29	154.22	34,800	1,624,000	47,096,000	-
	일반분양	29	81.46	49,500	1,220,000	35,380,000	-
		9	99.20	45,900	1,377,000	12,393,000	-
		94	111.28	45,000	1,515,000	142,410,000	-
		9	154.22	41,000	1,910,000	17,190,000	-
	소형임대	85	81.46	5,357	132,000	11,220,000	-
		24	111.28	5,407	182,000	4,368,000	-
아파트 외		-	550.00	8,200	-	4,510,000	-
합계		-	-	-	-	806,990,000	-
매출부가세		-	-	-	-	-	-
총수입		-	-	-	-	806,990,000	-

다) 총 지출(사업시) 산출 : 422,628,041천원

구분	금액(천원)	포함내용
공사비	330,761,632	건축시설공사비, 토지관련공사비 등
보상비	26,262,950	국공유지매입비, 현금청산자 보상비 등
관리비	2,634,973	추진위원회 및 조합 운영비, 총회비, 소송비용 등
설계감리비	8,938,832	건축설계비, 건축감리비, 각종 영향평가비용 등
외주용역비	11,000,000	정비사업 전문관리용역비, 이주관리용역비, 감정평가수수료 등
각종부담금	4,992,159	광역교통시설 및 학교용지부담금, 상하수도부담금 등
제세공과금	388,343	재산세, 취등록세 등
기타경비	6,208,512	분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등
예비비	26,440,640	향후 청산시까지 예상하지 못하여 발생한 우발적 비용 등
항목별 사업비계	417,628,041	-
대여금이자	5,000,000	사업비 대여금 이자
중도금이자	-	개별정산
이주비이자	-	개별정산
총 합계	422,628,041	

3) 유형별분담금 추정

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금추산액	구분
53.24	764,705	95.0%	726,470	59	1,037,000	310,530	부담
				74	1,171,000	444,530	부담
				84	1,288,000	561,530	부담
				115	1,624,000	897,530	부담
64.40	844,075	95.0%	801,871	59	1,037,000	235,129	부담
				74	1,171,000	369,129	부담
				84	1,288,000	486,129	부담
				115	1,624,000	822,129	부담
83.66	987,459	95.0%	938,086	59	1,037,000	98,914	부담
				74	1,171,000	232,914	부담
				84	1,288,000	349,914	부담
				115	1,624,000	685,914	부담
종전자산 총계		-	-	-		-	

Ⅱ. 계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위 및 관련계획

3 현황 및 여건분석

4 기본구상

5 부문별계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

2. 계획의 범위

1 계획의 개요

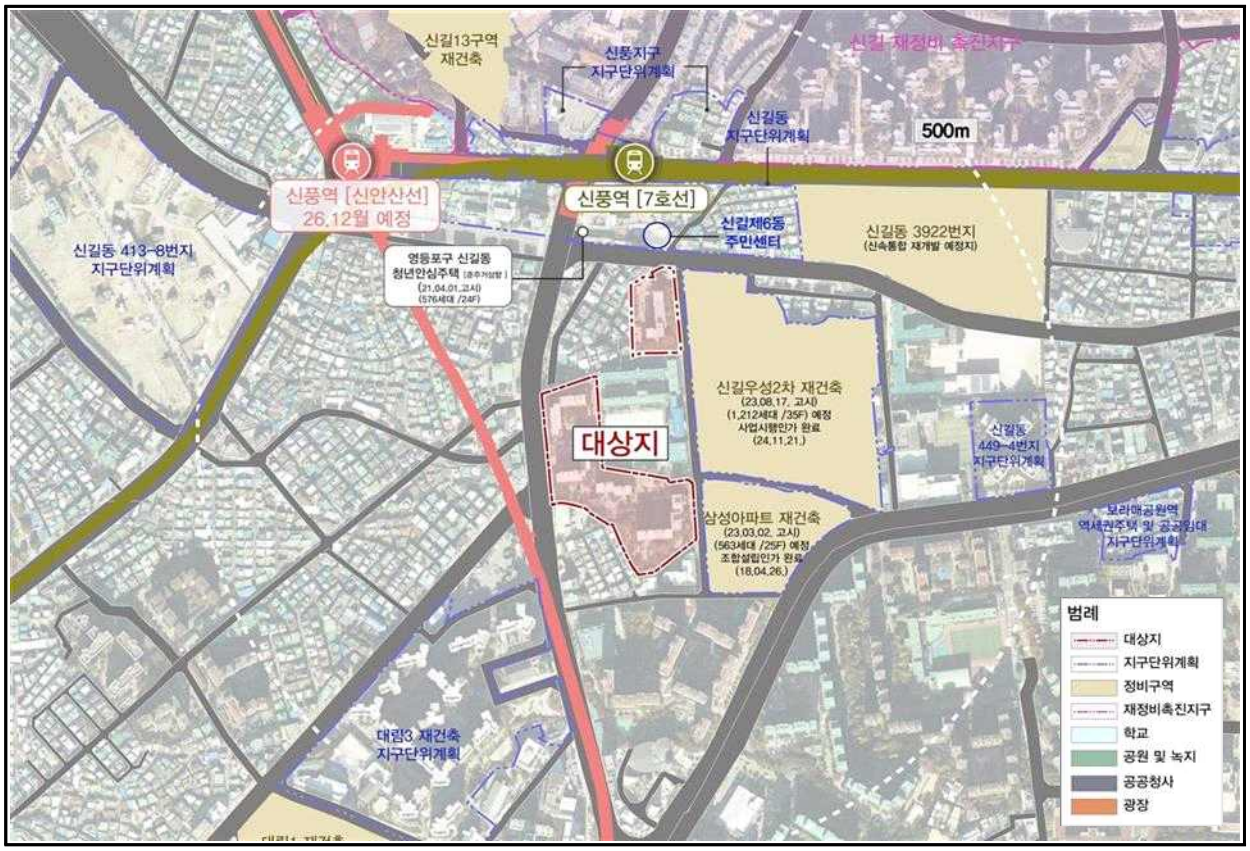
1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 “재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(신길우성3차아파트)는 1989년 준공으로 건축연도가 36년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주거환경개선이 시급하며, 신풍역을 중심으로 주거수요가 증가하고 있어, 안정적인 주거확보가 필요한 상황임.
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

2. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대
- 면적 : 23,805.1㎡

[위치도]



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 정비계획수립 절차

정비계획 입안 (법정 절차)

기초조사	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용 현황 등
▼	
정비계획(안) 작성	• 용도지역계획, 도시계획시설 등
▼	
정비구역 지정요청 (영등포구)	
▼	
관계부서 협의 및 검토 (영등포구, 서울시)	• 관계부서 협의의견 및 조치계획 작성
▼	
정비구역지정(안) 입안 (영등포구)	
▼	
주민설명회,공람(주민의견 청취)	• 지자체 공보에 고시 • 30일이상 주민 공람
▼	
구 의회 의견 청취	
▼	
정비구역 지정 신청 (서울시)	
▼	
시 도시계획위원회 심의	
▼	
정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시	

나. 추진경위

2023. 10. 20.	신길우성3차아파트 재건축 정밀안전진단 최종 통과 (E등급)
2024. 11. 07.	신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (주민 → 영등포구)
2024. 11. 25.	신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 신청(안) 내 공공기여시설 계획 재검토 보완요청 (영등포구 → 주민)
2024. 12. 20.	신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 신청(안) 공공기여시설계획 재검토 보완요청에 대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2024. 12. 24.	신속통합기획 자문사업 신청(안) 상정 (영등포구 → 서울시)
2025. 02. 25.	신속통합기획 자문사업 신청(안) 보완요청 (영등포구 → 주민)
2025. 03. 05.	신속통합기획 자문사업 신청(안) 보완요청에 대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2025. 03. 20.	신속통합기획 자문사업 자문회의 1차
2025. 03. 28.	신속통합기획 자문사업 자문회의 1차결과 통보
2025. 04. ~ 05.	기부채납 공공시설 수요 조사 (영등포구 약 34개 부서) 교통계획 관련 협의 (교통행정과 외 1개 부서)
2025. 07. 07.	신속통합기획 자문회의(1차) 결과에대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2025. 08. 05.	신속통합기획 자문사업 자문회의 2차
2025. 08. 08.	신속통합기획 자문사업 자문회의 2차결과 통보
2025. 09. 03.	공공기여시설(기부채납) 제안에 따른 의견 조회 (서울특별시 도시계획과)
2025. 09. 24.	공공기여시설(기부채납) 제안에 따른 의견 조회 회신 (서울특별시 도시계획과)

2 상위 및 관련계획

1. 상위 및 관련계획

2. 관련법규 검토

2 상위 및 관련계획

1. 상위 및 관련계획

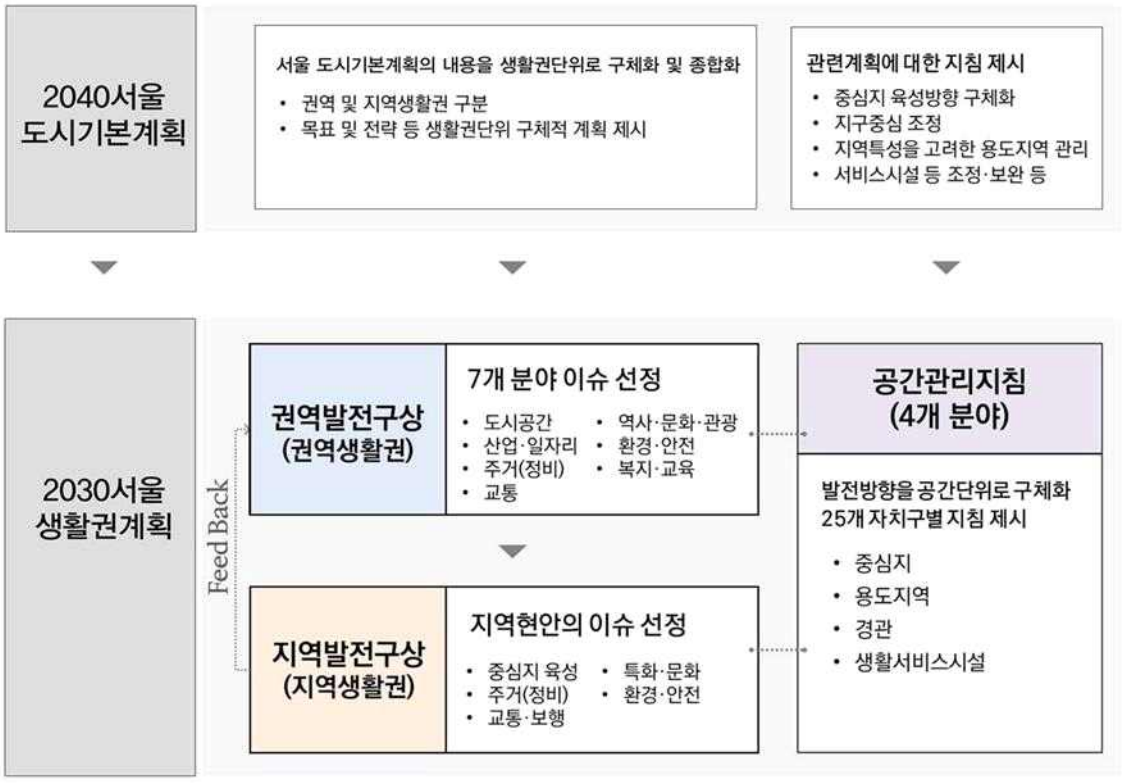
가. 2040 서울 도시기본계획

서울형 용도지역제 “Beyond zoning Seoul”

• **도시공간 및 토지의 융복합적·효율적 활용을 위해 유연한 운영·관리** - 기존에는 역세권 등 일부 공간에 한정하여 신속하고 유연한 용도지역 변경을 제한적으로 허용했으나, 디지털 전환, 팬데믹 등 여건 변화에 따른 새로운 공간 수요에 대응하도록 2040 서울도시기본계획의 7대 목표 실현 대상 공간으로 확대하여 용도지역 변경 등을 유연하게 운영. • **지역별 다양한 특성을 반영한 차등관리와 용도지역 운영방안 마련** - 기존의 동일 용도지역에 대한 포괄적이고 동일한 규제를 지양하고, 지역별 특성과 잠재력을 반영하여 새로운 균형발전을 실현하기 위해 동일 용도지역이라도 공간구조·도시조직·기반시설 여건·개발현황 등 지역특성에 따라 용도·밀도·높이 등을 차등 관리. • **용도지역 조정 시 공공성을 확보** - 용도지역 상향에 따른 기부채납 형태의 공공기여를 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있도록 산업기반이나 녹지, 생활SOC, 공공임대주택 등 다양한 시설로 확보.
• **용도지역별 관리 (주거지역 - 준주거지역)** - 준주거지역을 대중교통 등 기반시설 여건이 양호한 역세권을 중심으로 지정하고 도심형 주거를 비롯한 상업·업무기능을 보완하기 위한 복합 용도지역으로 관리한다.

나. 2030 서울생활권계획

1) 생활권 계획의 체계



2) 공간관리지침의 주요 계획내용

구 분	계획내용	비고
공간구조구상	• 2040 서울시 도시기본계획의 공간구조구상을 권역단위로 구체화 하여 중심지체계, 교통체계, 공원 · 녹지체계 등의 기본방향을 제시	
중심지분야	• 지구중심지 조정 • 중심지 육성방향 구체화 • 중심지 범위설정	
용도지역 분야	• 용도지역별 관리원칙 및 조정기준 제시 • 특성주거지역 도출 및 유형별 관리기준 제시	
경관분야	• 경관관리 원칙(공통지침) 제시 • 지역생활권 단위의 경관자원의 발굴 및 관리 • 경관관리대상 유형구분 및 유형별 관리방안 제시	
생활서비스시설 분야	• 우선공급이 필요한 생활서비스시설의 수요분석 • 우선적 공급 유도 시설 제시 • 생활서비스시설 계획수립 지침 및 운영방안 마련	

3) 생활권 계획의 체계

가) 목표 및 핵심 이슈별 목표

"서울의 신성장을 선도하고 삶의 질이 업그레이드 되는 서남권"

핵심 이슈별 목표 (7개 핵심이슈, 23개 목표, 48개 전략) ※ 7가지 분야는 서울플랜상 핵심이슈 분과 고려 설정

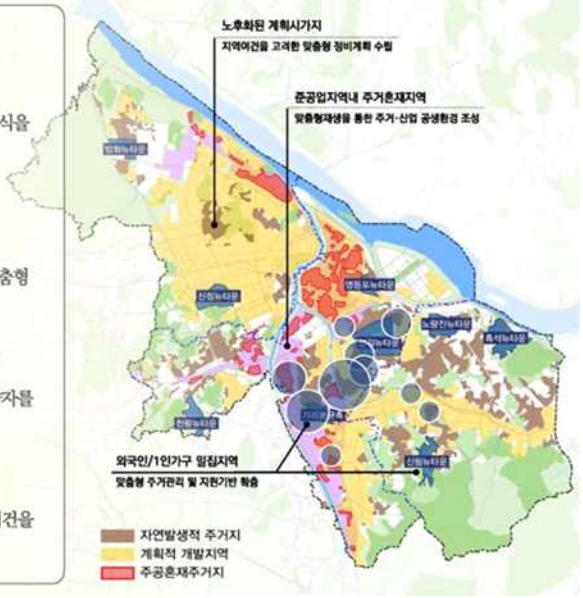
도시공간	**서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성** 목표1. 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조구상 목표2. 글로벌 경제거점으로 영등포 · 여의도 도심의 위상 강화 목표3. 신성장산업과 일자리기반의 광역중심(가산·대림, 마곡) 육성 목표4. 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 목표5. 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성
산업·일자리	**신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축** 목표6. 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성 목표7. 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화 목표8. 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	**서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리** 목표 9 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 목표10. 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 목표11. 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 목표12. 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리

나) 핵심이슈별 목표 중 대상지 관련 내용

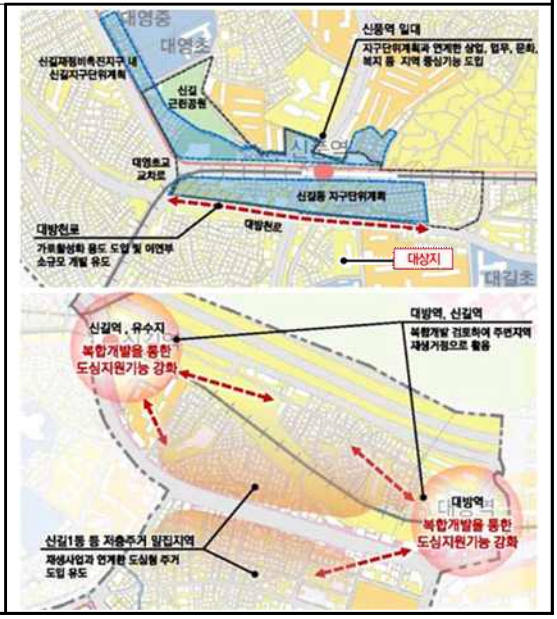
서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 3 **목표9. 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리**

전략9.1 주거지 특성을 고려한 주거환경 개선 및 관리

- **주공혼재지, 주거와 산업의 공생환경 조성**
  - 주공혼재지역은 장소별 특성을 고려한 맞춤형의 다양한 재생방식을 적용, 주거와 산업의 공생환경 조성
- **주요산, 구릉지 등 주거지 특성을 고려한 주거지 관리**
  - 관악, 동작 등 외사산, 남북녹지축 주변 구릉지 경관 보호
  - 구릉지내 양호한 저층주거지의 경우 특성유지를 위한 소규모 맞춤형 정비 유도
- **외국인 및 1인가구 밀집지역에 대한 관리 및 지원기반 확충**
  - 도시재생사업 등과 연계하여 열악한 주거환경의 개선, 사회적 약자를 위한 방범 및 안전시설 확충
- **노후화된 계획시가지에 대한 맞춤형 정비관리**
  - 재개발, 재건축, 주거환경관리사업 등 정비사업을 통하여 지역여건을 고려한 맞춤형 정비계획 수립

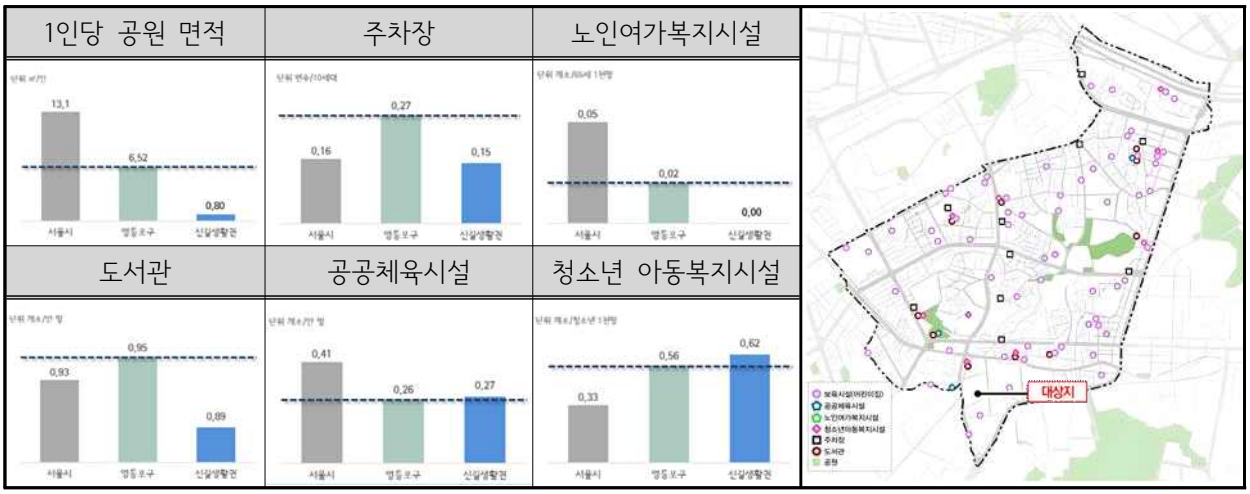


권역생활권 구분	지역생활권 구분
	

	실 현 전 략
신길 지역생활권	• **노후지역 환경정비를 통한 주거환경개선 및 지역활성화** - 도림사거리역(신안산선), 신길7동 주민센터역(신림선) 신설 역세권 주변 관리방안 마련
	• **역세권 주변 정비를 통한 지역중심기능 도입** - 신안산선 신설(예정)에 따라 신길동 지구단위계획 등의 재정비를 통한 상업, 업무, 문화, 복지 등 지역 중심기능 도입 - 역세권 주변 배후주거지역을 지원하는 생활중심기능 도입 • **역세권 보행체계 정비를 통한 가로활성화 유도** - 신길근린공원 등 오픈스페이스와 연계한 보행체계 구축 - 대방천로, 신길로 등 간선변 활성화를 위한 가로활성화 용도 도입 및 이면부 소규모 개발 유도 • **정비사업 추진 시 소외지역 및 주민요구사항을 고려한 시설확충** - 주차장, 노인여가복지시설 우선 공급 고려
	
	

생활서비스시설 현황

• 신길 생활권 내 생활서비스 시설 현황(서울시 · 영등포구 대비)
- 1인당 공원면적, 주차장, 노인여가복지시설은 서울시, 영등포구 대비 생활서비스 시설의 분포가 낮음
- 청소년아동복지시설은 서울시, 영등포구 대비 높은 분포를 보임



종합 분석

• 주민의견 및 정량분석을 통해 공급 불균형 분석에서 부족하다고 도출된 노인여가복지시설의 확보방안을 고려하여 서비스 소외지역 발생이 최소화되는 공간에 확보

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

분석 종합

분석결과 (참고사항)

■ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설
(주민요구의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

■ 주차장등 부족시설을 우선 공급하되, 입지별 주변주거지역 생활환경을 고려한 시설 우선 공급 유도

■ 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려

수요분석 — 주민의견분석: 주민참여조사의 필요시설 요구사항 파악 / 보행이용분석: 보행거리내 서비스 소외발생 여부 파악 / 공급불균형분석: 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

다. 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)

1) 정비기본계획의 목적

목 적	• 주거정비의 미래상과 목표 및 실천전략을 제시하고, 정비사업 실행을 위한 방향과 지침을 정립 • 수요예측에 따른 장래 개발수요에 대처하는 계획으로 주거환경 불량지역의 계획적인 정비와 노후 불량물 개량을 위해 필요한 사항을 규정하고 주거생활의 질을 향상하는데 목적을 가짐

< 2030 정비기본계획 비전 및 목표 >



2) 부문별 계획

가) 토지이용계획의 주요 가이드라인(대상지 관련)

구 분	계 획 방 향
주거지 특성별 관리방향 (재건축)	• 대상 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역 • 개발방향 : 주변지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변지역과의 기반시설 연계를 고려한 정비계획을 수립하도록 함
주거지 기능별 방향 (역세권)	• 복합적이고 다양화되는 주거·상업적 수요에 유연하게 대응할 수 있는 토지이용을 권장하여 다양한 주거수요를 담을 수 있는 지역 거점공간으로 조성 • 대상 : 지하철 승강장으로부터 250m 이내, (다만 위원회 심의를 통해 350m 이내까지 완화 가능) • 개발방향 : 일자리 창출, 노인·유아 돌봄 등 시 정책과 연계된 시설 도입을 전제

나) 용적률 계획 (용도지역 변경이 있는 경우 - 역세권 용도지역 상향)

구분		용도지역 상향 기준 (역세권 용도지역 상향)
역세권 고밀복합개발 추진		• 그동안 역세권은 기반시설이 잘 갖추어진 입지조건에도 불구하고 준주거지역 상향에 소극적이었으나 기반시설이 양호한 역세권 주변을 주거·상업·업무 기능으로 고밀복합 개발하여 지역에 활력을 제공함과 동시에 다양한 주거수요를 담는 지역 거점공간으로 전환을 추진함.
용도지역 상향 원칙 및 범위 (대상지 선정기준)	지하철 승강장 경계 및 중심지위계	• 지하철역 승강장 경계로부터 250m 이내(다만, 위원회 심의를 통해 350m 이내까지 완화가능) 지역 위주로 준주거지역 상향을 원칙으로 하며, 용도지역 상향여부 및 범위에 대하 대상지의 중심지 위계, 인근 용도지역, 개발계획안, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인의 방향 등을 고려하여 조정 가능함.
	간선도로변 연접 및 주변 현황	• 해당 지역은 간선도로변에 접한 경우로 한정하며, 간선도로변에 접한 범위는 주변 개발여건(현황), 대상지 규모(면적), 교통계획 및 용도지역 상향에 따른 부영향화 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 결정함.
	공시지가 및 시 정책 연계시설	• 역세권 준주거 용도지역 상향은 해당구역 평균 공시지가[주1)]가 서울 평균 공시지가[주1)]보다 낮아 사업 여건이 불리한 구역에 적용하는 것을 원칙으로 하며(서울시 평균 공시지가 이상인 경우에는 지역특성을 감안하여 신통기획 등을 통해 조정가능) 일자리창출, 노인·육아 돌봄 등 시 정책과 연계된 시설[주2)] 도입을 전제로 함.
역세권 용도지역 상향에 대한 별도 방침 마련		• 역세권 용도지역 상향 관련 구체적인 사항 등은 필요 시 시장이 사회·정책적 여건 변화 등을 고려하여 별도 방침으로 운영할 수 있음.

※ 주1) 해당구역 평균 공시지가와 서울시 평균 공시지가는 "사업성 보정계수" 산출을 위한 공시지가를 의미함.

※ 주2) 시 정책과 연계된 시설의 구체적인 용도 등은 사회·정책적 여건 변화 등에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음.

다) 공공기여 계획 수립기준

- 용도지역 상향 시 아래의 공공기여 부담률 기준에 적합한 공공시설 등을 조성하여 기부채납하는 것을 원칙으로 함
- 1단계 용도지역 상향 시 용도지역별 구분 없이 공공기여율 10% 이상
- 용도지역 상향 시 관련기준이 제시되어 있지 않은 경우에는 본 기본계획의 용적률 체계, 지구단위계획 수립기준, 유사사례 등을 참고하여 별도로 정하되, 정비사업을 고려한 지구단위계획이 수립된 경우는 그에 따름

변경 / 기정	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층)	제2종	제3종	
제1종일반	10%이상	10%이상	20%이상	30%이상
제2종(7층)	-	-	10%이상	20%이상
제2종일반	-	-	10%이상	20%이상
제3종일반	-	-	-	10%이상

라) 세부 용적률 계획

구분	내용
기준용적률	• 기준용적률은 정비기본계획 상의 각 용도지역별 기준용적률을 적용하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따라 적용함
허용용적률	• 허용용적률은 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률로서 기존 20%p 체계는 유지하는 것을 원칙으로 함. • 사회·정책적 이슈에 대응하기 위한 새로운 인센티브 항목 도입 - 보행중심 생활공간 조성 : 공공보행통로, 열린단지 - 세대 맞춤형 생활환경 개선 : BF인증, 돌봄시설, 고령서비스시설, 층간소음 - 환경친화·안전한 주거지 조성 : 친환경건축물, 우수디자인, 장수명주택, 방재안전 등 **• 사업성 보정계수** - 사업성이 낮아 정비사업 추진이 부진한 단지의 정비사업 추진을 위해 별도의 사업성 보정계수를 마련하여 적용함 [사업성보정계수 산식] : 최종 1.0~2.0 범위 ◦ 사업성 보정 계수 = 공시지가 보정계수 + α + β - 공시지가 보정계수 : 서울시 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 - α : 단지규모 보정계수 - β : 세대수밀도 보정계수 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림 한 값을 적용함. ※ 평균공시지가 : 전년도 공시지가 기준 (매년 사업성 보정계수 산출을 위한 평균공시지가 공고)
상한용적률	• 상한용적률은 공공시설등의 부지, 건축물 등을 제공하는 경우 적용 가능한 용적률의 상한으로서 기준용적률 또는 허용용적률에 상한 인센티브를 합산한 용적률을 말함 • 정비사업의 경우 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 계수 및 적용시설 등은 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음 상한용적률 = (기준)허용용적률 × 1+1.3×가중치×α토지 + (0.7또는1.0)×α건축물 + 0.7×α현금 - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7 • 친환경인센티브는 상한용적률에 우선 적용을 원칙으로 하며, 친환경 인센티브 동일 세부항목에 대해서는 상한용적률과 허용용적률 중복 적용이 불가. 즉, 상한용적률에 적용한 친환경 인센티브 항목은 허용용적률에 적용할 수 없음. ※ 상한용적률의 친환경 인센티브 보정계수는 허용용적률의 공시지가 보정계수를 적용 (α,β제외)

3) 신길 주거생활권

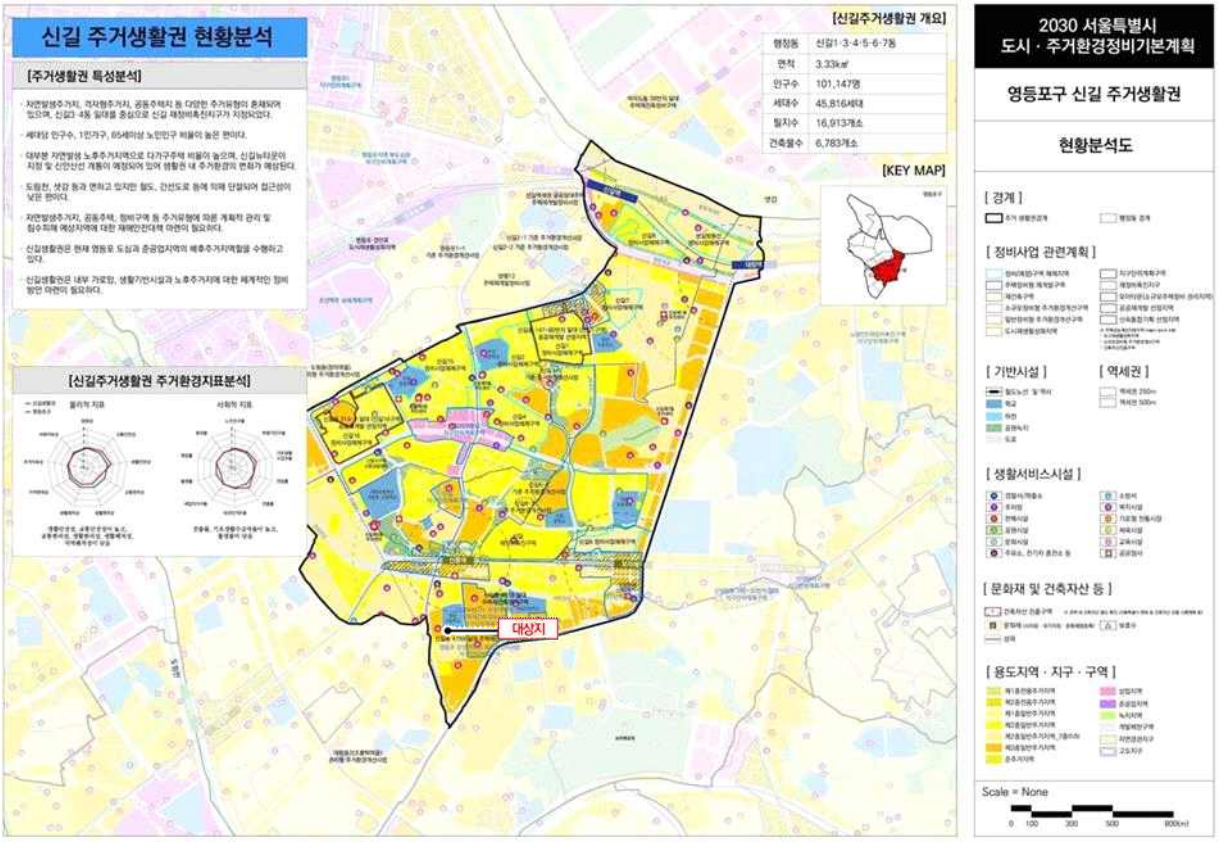
가) 주거생활권 특성분석

- 자연발생주거지, 격자형주거지, 공동주택지 등 다양한 주거유형이 혼재되어있으며, 신길3·4동 일대를 중심으로 신길재정비촉진지구가 지정
- 세대당 인구수, 1인가구, 65세이상 노인인구 비율이 높은편
- 대부분 자연발생 노후주거지역으로 다가구주택 비율이 높으며, 신길뉴타운이 지정 및 신안산선 개통이 예정되어 있어 생활권 내 주거환경의 변화가 예상
- 도림천, 샛강 등과 면하고 있지만 철도, 간선도로 등에 의해 단절되어 접근성이 낮은편
- 자연발생주거지, 공동주택, 정비구역 등 주거유형에 따른 계획적 관리 및 침수피해 예상지역에 대한 재해안전대책 마련이 필요
- 신길생활권은 현재 영등포 도심과 준공업지역의 배후주거지역할을 수행
- 신길생활권은 내부 가로망, 생활기반시설과 노후주거지에 대한 체계적인 정비방안 마련이 필요

나) 주거생활권 주거환경지표분석

< 물리적 지표분석 >	< 사회적 지표분석 >
• 생활안전성, 교통안전성이 높은편 • 교통편리성, 생활편리성, 생활쾌적성, 지역쾌적성이 낮음	• 건축물, 기초생활수급자율이 높고, 출생률이 낮음

< 영등포구 신길 주거생활권 현황분석도 >



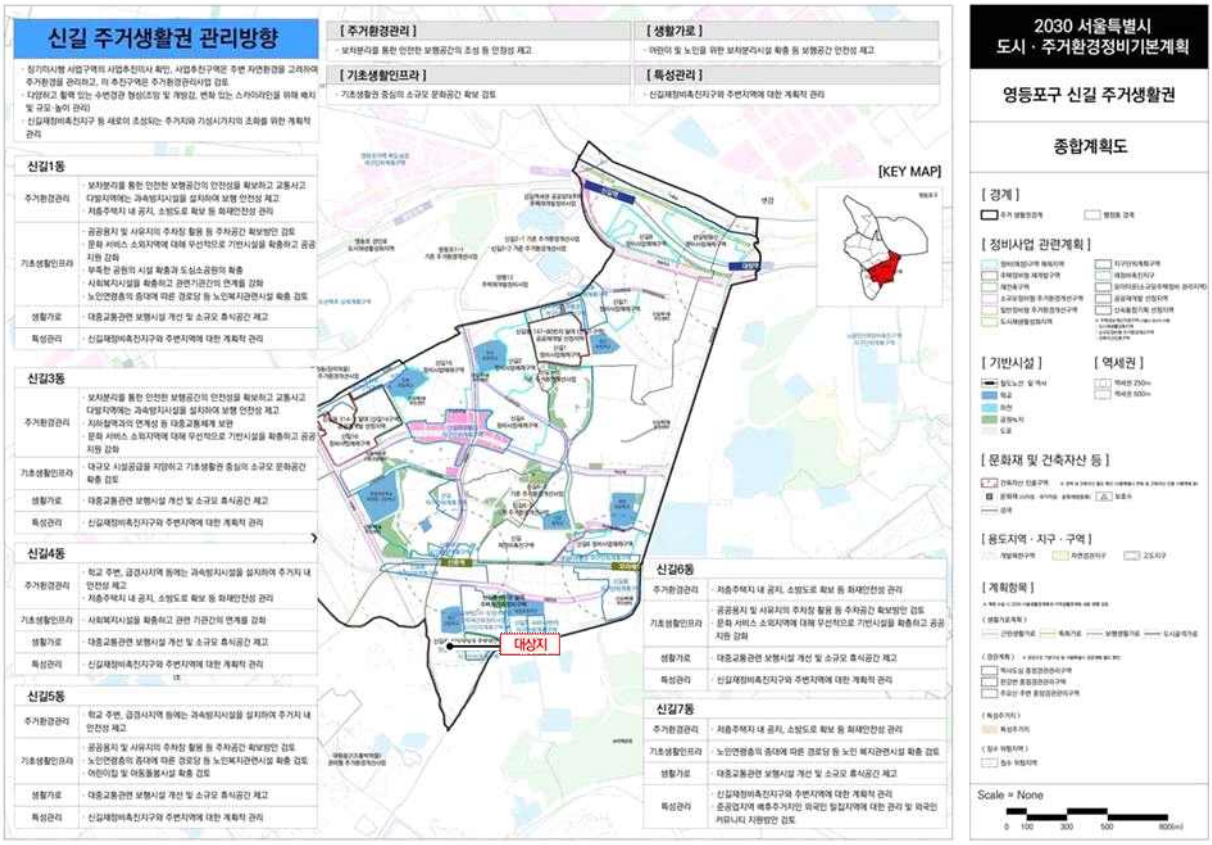
다) 신길 주거생활권 관리방향

- 장기미시행 사업구역의 사업추진의사 확인, 사업추진구역은 주변 자연환경을 고려하여 주거환경을 관리하고, 미 추진구역은 주거환경관리사업 검토
- 다양하고 활력 있는 수변경관 형성(조망 및 개방감, 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 관리)
- 신길재정비촉진지구 등 새로이 조성되는 주거지와 기성시가지의 조화를 위한 계획적 관리

주거환경관리	기초생활인프라
• 저층주택지 내 공지, 소방도로 확보 등 화재안전성 관리	• 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 확보방안 검토 • 문화서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원강화

생활가로	특성관리
• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고	• 신길재정비촉진지구와 주변지역에 대한 계획적 관리

< 영등포구 신길 주거생활권 종합계획도 >



라. 신안산선 복선전철 민간투자사업

구분	내용
사업의 목적	• 서울 도심과 수도권 서남부 지역의 광역교통 문제 해소 및 광역철도망 구축 • 경부고속철도 광명역과 수도권 전철 및 서울 도시철도간 철도연계수송 체계 구축 • 대규모 사업개발과 인구증가에 따른 도심 교통난 해소 및 철도교통 편의 제공
사업의 개요	• 사업구간 : 1단계 - 송산차량기지~광명, 한양대~중앙~광명~여의도 (44.9km) • 사업기간 : 2019년~2026년(예정) • 총 사업비 : 33,456억원 • 사업시행자 : 넥스트레인(주)

< 노선도 및 정거장 조성예시도 >





신안산선 신풍정거장		
구분		내용
시설 규모	주소	• 서울시 영등포구 신길동 431-28번지 일대
	연장	• 133.30m
	정거장 층수	• 정거장(지하3층)
	승강장 형식	• 상대식(6량기준)
주요 시설	외부출입구	• 3개소 (외부출입구1,2,3)
	E/V	• 10대(개착대합실 5대, 외부 3개, 내부2대)
	내부계단	• 4개소 (E/S 4대)
	피난계단	• 2개소

2. 관련 법규 검토

<table>
<tr><th>구분</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">정비구역
지정</td><td>

[도시 및 주거환경정비법 제8조]

① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

</td></tr>
<tr><td>

[도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조]

① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항

[서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제7조]

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황
4. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황
5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
6. 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다)
8. 기존 수목의 현황
9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

</td></tr>
</table>

구분	주 요 내 용
정비구역 지정	**[별표1] 입안기준** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역.
정비계획의 내용	**[서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제7조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 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

구분	주 요 내 용
정비계획의 내용	**[도시 및 주거환경정비법 시행령 제8조]** ① 법 제9조제1항제10호 각 목 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 건설하는 주택 전체 세대수에서 다음 각 호의 주택으로서 임대기간이 8년 이상인 주택이 차지하는 비율의 합계가 100분의 20 이상인 경우를 말한다. 1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다) 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자에게 관리를 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다) ② 법 제9조제1항제10호라목에서 “공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정한다. 1. 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 2. 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획 3. 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향 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 정비ㆍ개량에 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 시ㆍ도조례로 정하는 사항
	[서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조] ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시ㆍ도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 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 역사ㆍ문화자원의 보전 및 활용계획

구분	주 요 내 용
정비계획 입안제안	**[도시 및 주거환경정비법 제14조]** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취 등	**[도시 및 주거환경정비법 제15조]** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	**[도시 및 주거환경정비법 제16조]** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(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 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

3 대상지 현황

1. 주변지역 현황
2. 대상지 현황
3. 토지·건축물 현황
4. 자연현황
5. 교통현황
6. 대상지 주변 공공시설 현황
7. 도시 ·군 관리계획 현황
8. 잠재력 및 개발전망 분석
9. 종합분석

3 대상지 현황

1. 주변지역 현황

가. 입지여건

- 대상지 주변으로 신풍역(7호선) 연접, 보조간선도로(대방천로, 신길로)와 연접되어 있어 교통에 편리
- 대상지 북측으로 신풍지구중심 및 신길재정비촉진지구, 신길동 지구단위계획구역이 위치함.
- 대상지 동측으로 신길우성2차 및 영등포 삼성아파트 정비계획구역이 위치함.
- 대상지(획지1,2)는 영신고등학교를 위요하고 있음

[위치도]



2. 대상지현황

Key-map



① 신길로·신길로16길 교차로



② 대방천로·대방천로14길 교차로



③ 신길 벚꽃거리 진입로



④ 신길로16길 진입로



⑤ 신길로10길 진입로



⑥ 썬프라자 삼거리



⑦ 신길로10길 진입로



전경사진

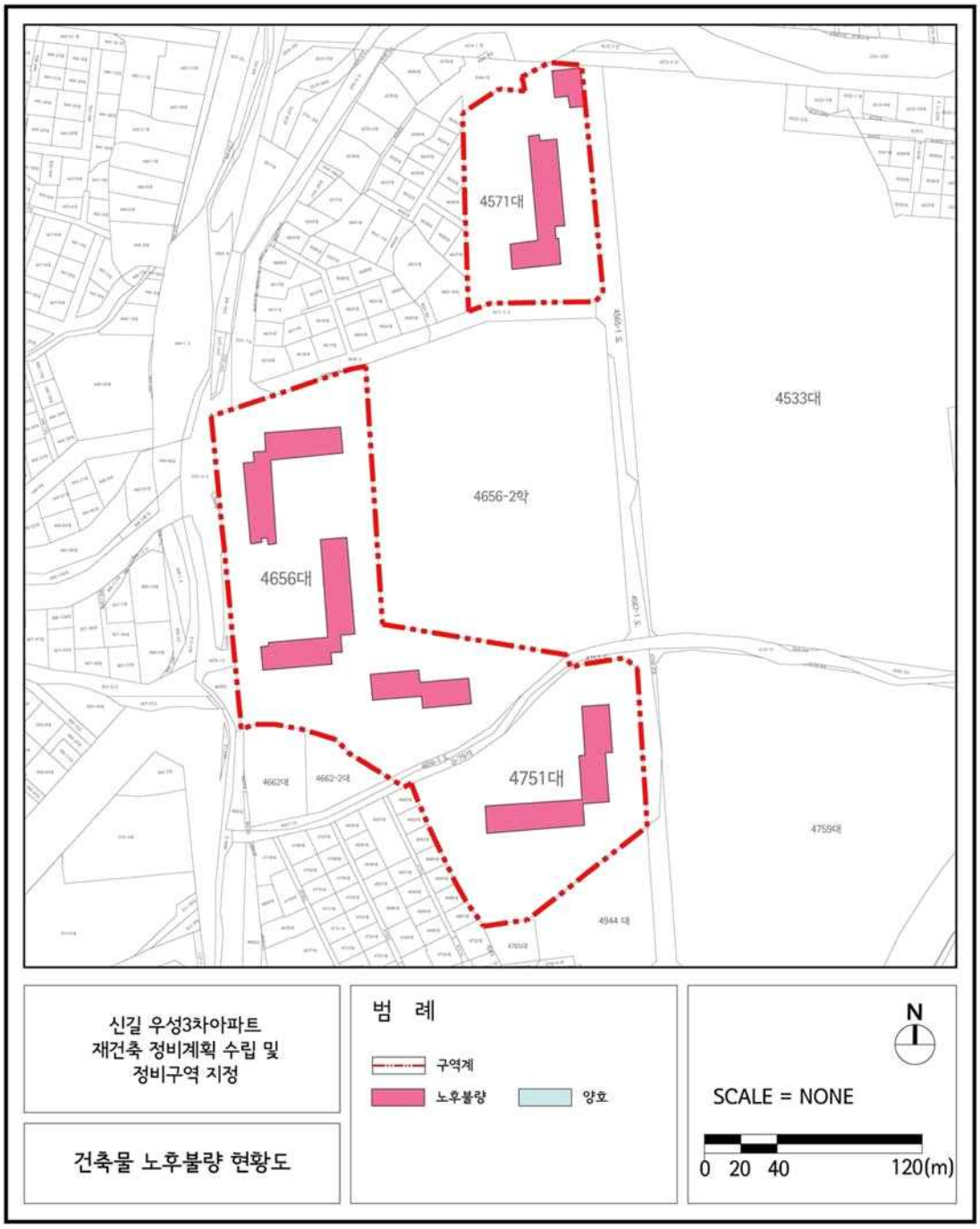


3. 토지·건축물현황

가. 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후 · 불량비율 (노후·불량동수 / 총 동수)	노후 · 불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	6 / 6	6	6	-	-
	철근 · 철골콘크리트	6 / 6	6	6	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	6 / 6	6	6	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~20년 미만	-	-	-	-	-
	20~29년 미만	-	-	-	-	-
	30~39년 미만	6 / 6	6	6	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	6 / 6	6	6	-	-
	유허가	6 / 6	6	6	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

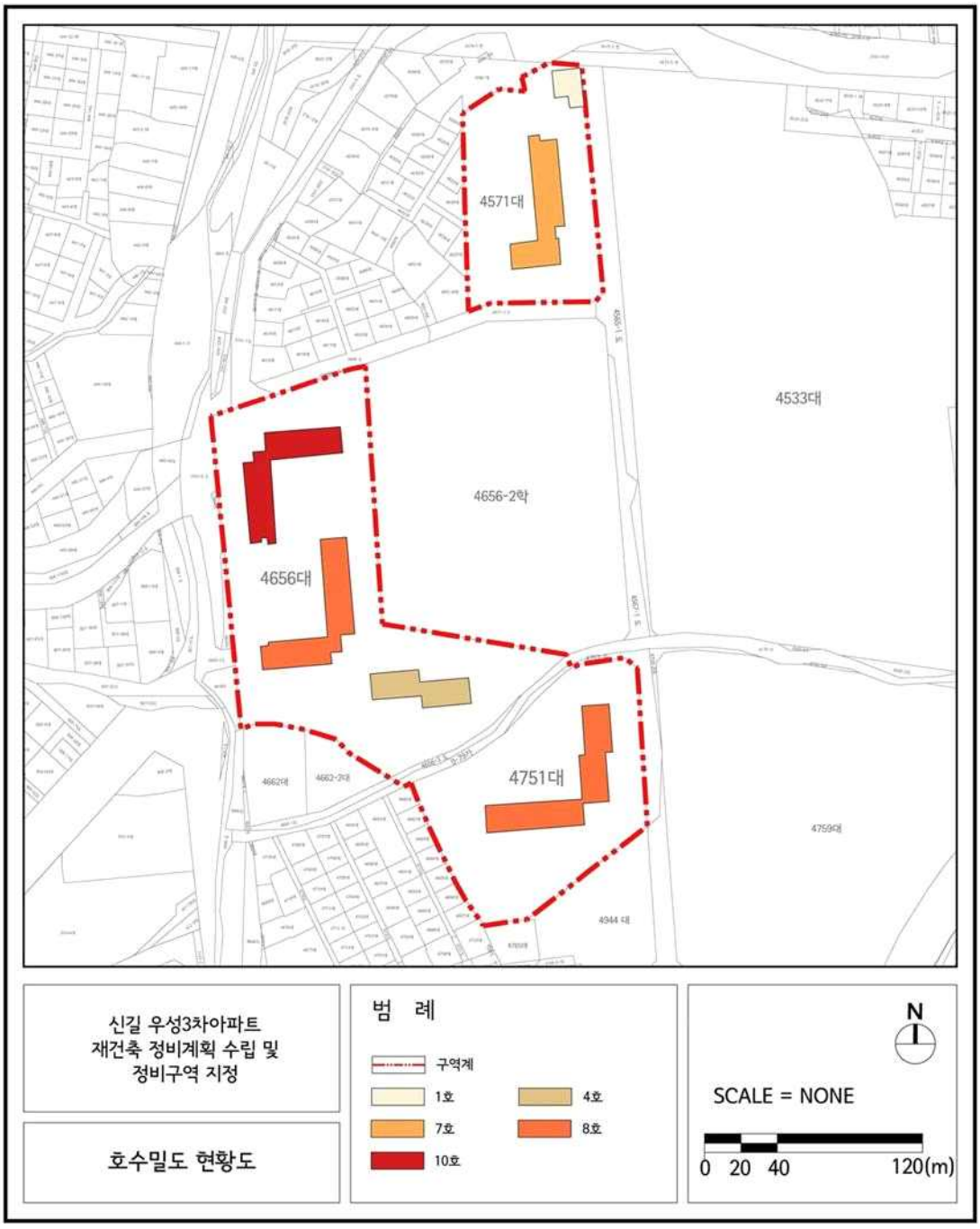
< 건축물 노후불량 현황도 >


4571대
4533대
4656-2학
4656대
4751대
4662대
4662-2대
4759대
4944 대
신길 우성3차아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정
건축물 노후불량 현황도
범 례
구역계
노후불량
양호
N
SCALE = NONE
0 20 40 120(m)

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건 축 물 호 수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
15.9	23,805.1	38	-	37	1	

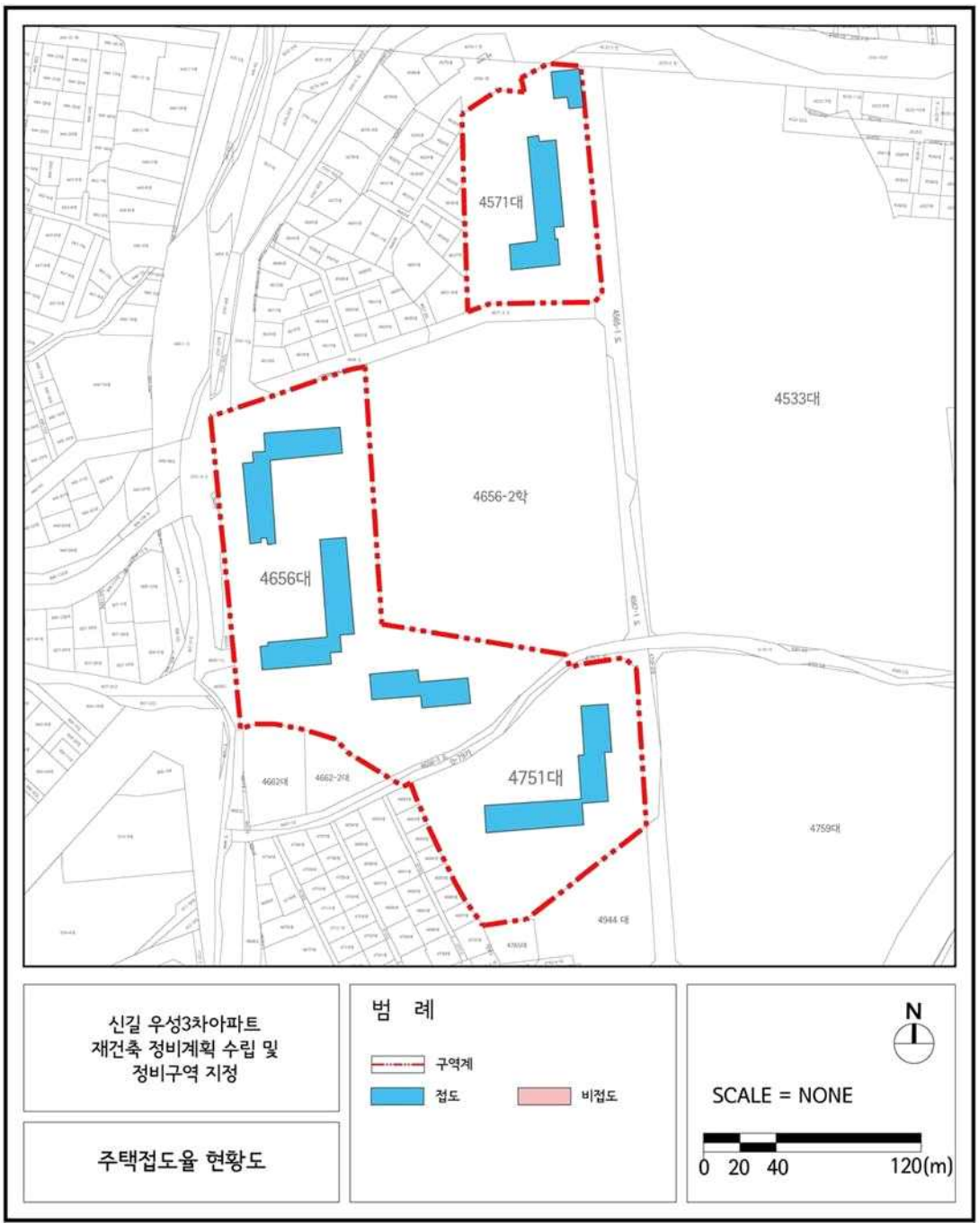
< 호수밀도 현황도 >



다. 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0	6	6	

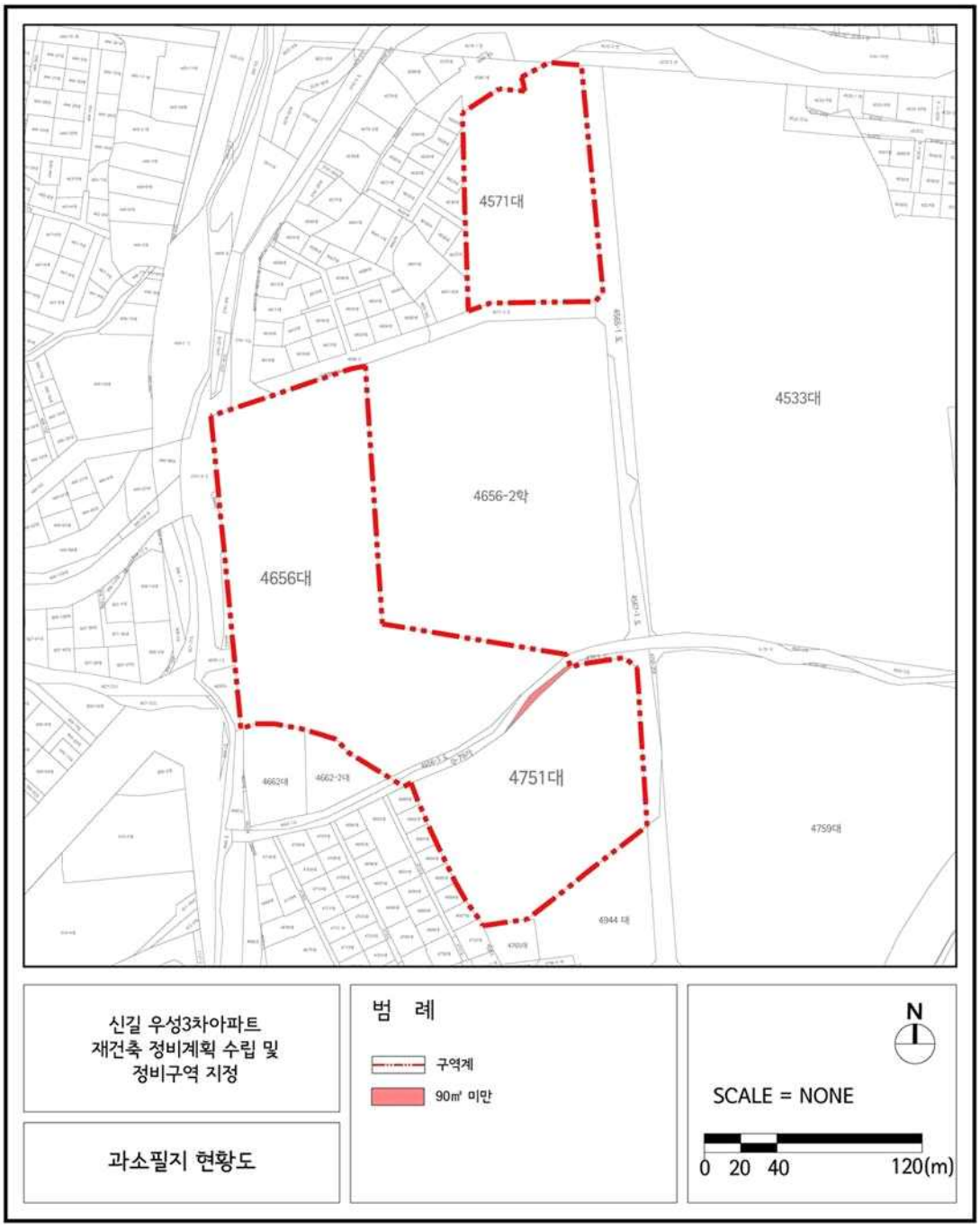
< 주택접도율 현황 >



라. 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	6	23,805.1	1	71.2	0.3
일반토지	3	23,321.0	0	0.0	0.0
도 로	3	484.1	1	71.2	14.7

< 과소필지 현황 >



마. 토지의 이용현황

1) 토지 지목별 현황

구분	면적(㎡)	필지수(개)
합계	23,805.1	6
대	23,321.0	3
도	484.1	3



2) 토지 소유자별 현황

구분	면적(㎡)	필지수(개)
합계	23,805.1	6
사유지	23,321.0	3
국유지	287.9	1
구유지	196.2	2



3) 토지 규모별 현황

구분	면적(㎡)	필지수(개)
합계	23,805.1	6
90㎡ 미만	71.2	1
90㎡ 이상 500㎡ 미만	412.9	2
500㎡ 이상	23,321.0	3



바. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
공동주택	5	83.3
제2종 근린생활시설	1	16.7



2) 건축물 층수별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
3층	1	16.7
5층 이상	5	83.3



3) 건축물 구조별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
철근콘크리트 구조	6	100.0



4) 건축물 준공연도별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
30~40년	6	100.0



5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	동수(동)	구성비(%)
합계	6	100.0
허가	6	100.0
특정무허가	0	0.0
신발생무허가	0	0.0



4. 자연현황

가. 표고현황

■ 대상지는 최저표고 14.8m, 최고표고 19.9m, 평균표고 16.6m로 완만한 지형을 이루고 있음



나. 경사현황

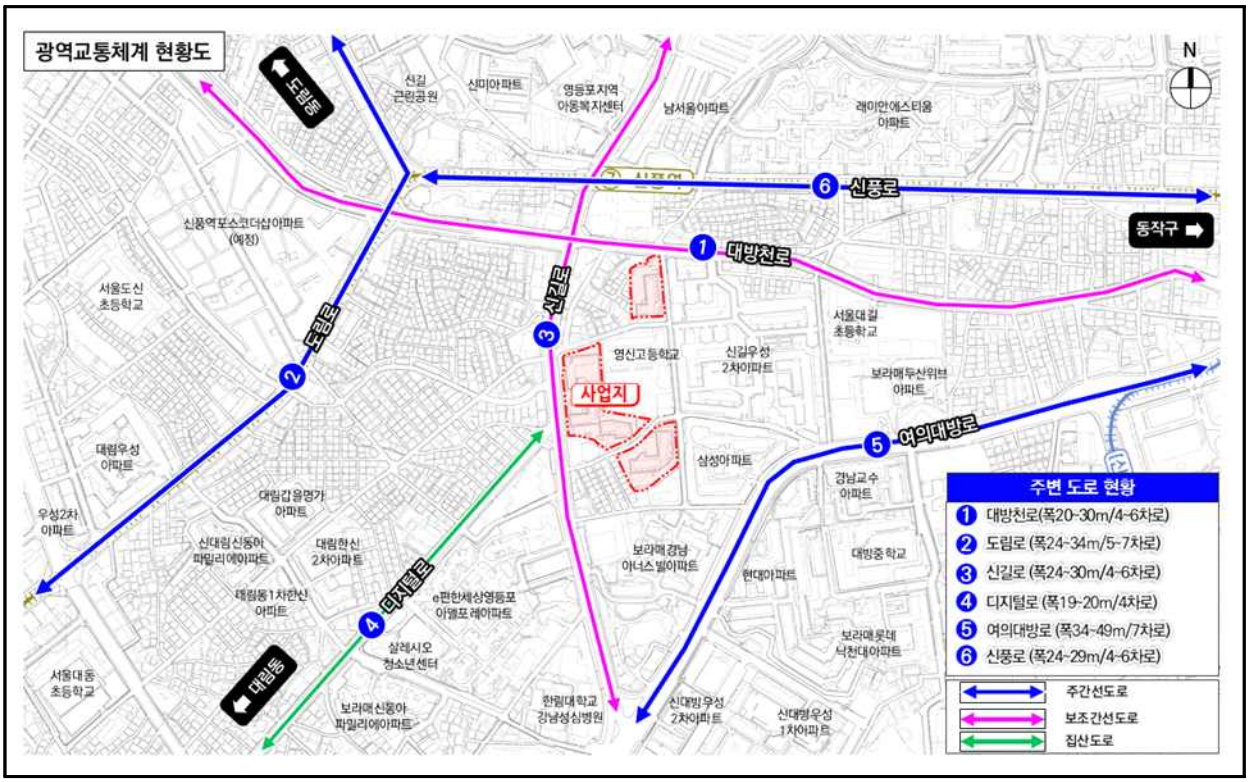
■ 대상지는 최저경사 0.0°, 최고경사 2.5°, 평균경사 1.2°로 대부분 평탄지로 이루어져 있음



5. 교통현황

- 주변 간선도로와 신길로 및 대방천로를 통한 교통접근성 및 광역교통 양호
- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

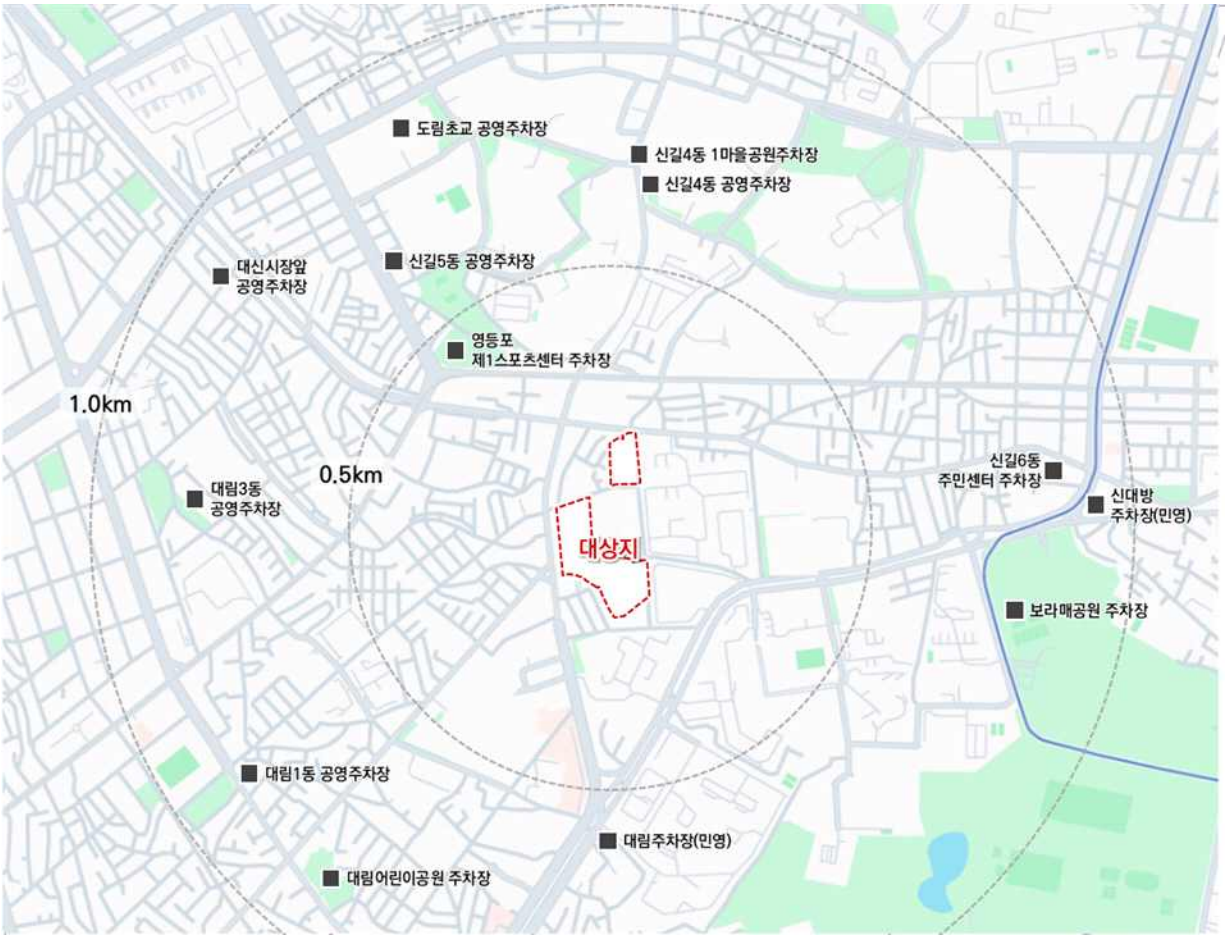
구 분	폭 원(m)	차로수(왕복)	비 고
① 대방천로	20~30	4~6차로	보조간선도로
② 도림로	24~34	5~7차로	주간선도로
③ 신길로	24~30	4~6차로	보조간선도로
④ 디지털로	19~20	4차로	집산도로
⑤ 여의대방로	34~49	7차로	주간선도로
⑥ 신풍로	24~29	4~6차로	주간선도로



6. 대상지 주변 공공시설 현황

가. 주차장

- 대상지 반경 1km 내 주차장이 약 13개소 분포
- 공공서비스 기반시설 접근성이 양호한 지역으로 분석



연번	시설명	위치	주차대수	비고
1	영등포 제1스포츠센터 주차장	신길동 426-3	73대	
2	신길5동 공영주차장	신길동 400-1	26대	
3	대신시장 앞 공영주차장	신길동 387-8	23대	
4	도림초교 공영주차장	신길동 285.1	145대	
5	신길4동 1마을공원 주차장	신길동 232-20	130대	
6	신길4동 공영주차장	신길동 236-10	23대	
7	신길6동 주민센터 주차장	신길동 4217-0	45대	
8	신대방 주차장(민영)	신대방동 377-1	30대	(동작구)
9	보라매공원 주차장	신대방동 722-0	78대	(동작구)
10	대림주차장(민영)	신대방동 584-7	25대	(동작구)
11	대림어린이공원 주차장	대림동 870-0	198대	
12	대림1동 공영주차장	대림동 834-1	155대	
13	대림3동 공영주차장	대림동 745-1	99대	

나. 공원

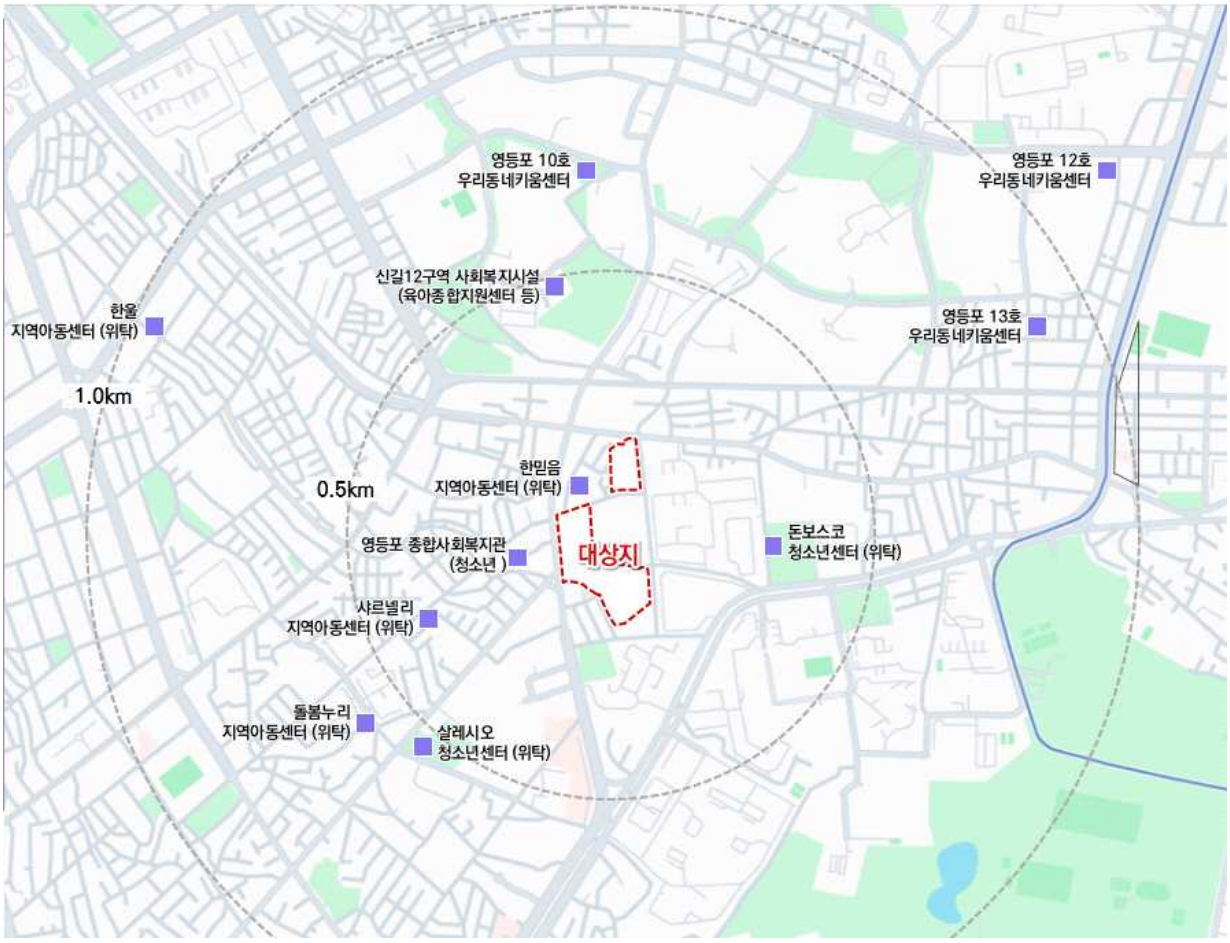
- 대상지 반경 1km 내 공원이 약 9개소 분포
- 공공서비스 기반시설 접근성이 양호한 지역으로 분석



연번	시설명	면적(㎡)	위치	비고
1	신길근린공원	11,181	신길동 341-3	
2	라온소공원	2,133.8	신길동 4969-1	
3	소예소공원	2,348.6	신길동 4967-1	
4	어울숲 근린공원	12,166.5	신길동 4969-8	
5	소공원(예정)	3,921.0	신길동 4533	
6	보라매공원	406,282.8	신대방동 722	(동작구)
7	대림3 어린이공원	2,878.7	대림동 1127-6	
8	대림 어린이공원	3,246.0	대림동 870	
9	원지공원	4,845.1	대림동 690	

다. 아동 · 청소년 복지시설

- 대상지 반경 1km 내 아동·청소년 복지시설이 약 11개소 분포
- 공공서비스 기반시설 접근성이 양호한 지역으로 분석



연번	시설명	면적(㎡)	정원 (수용인원)	비고 (운영주체)
1	한밀음 지역아동센터	135.0	29명	개인
2	영등포 종합사회복지관	1,483.85	650명	영등포구
3	샤르넬리 지역아동센터	144.0	29명	조합
4	돌봄누리 지역아동센터	155.32	29명	조합
5	살레시오 청소년센터	-	80명	법인
6	돈보스코 청소년센터	258.0	30명	법인
7	신길12구역 사회복지시설	5,597	1,200명	-
8	한울 지역아동센터	130.4	19명	조합
9	키움센터(10호)	85.95	20명	영등포구 시설관리공단
10	키움센터(11호)	132.23	25명	
11	키움센터(12호)	82.64	20명	

※ 서울특별시 영등포구 지역아동센터현황(25.07)

라. 노인 · 장애인 복지시설

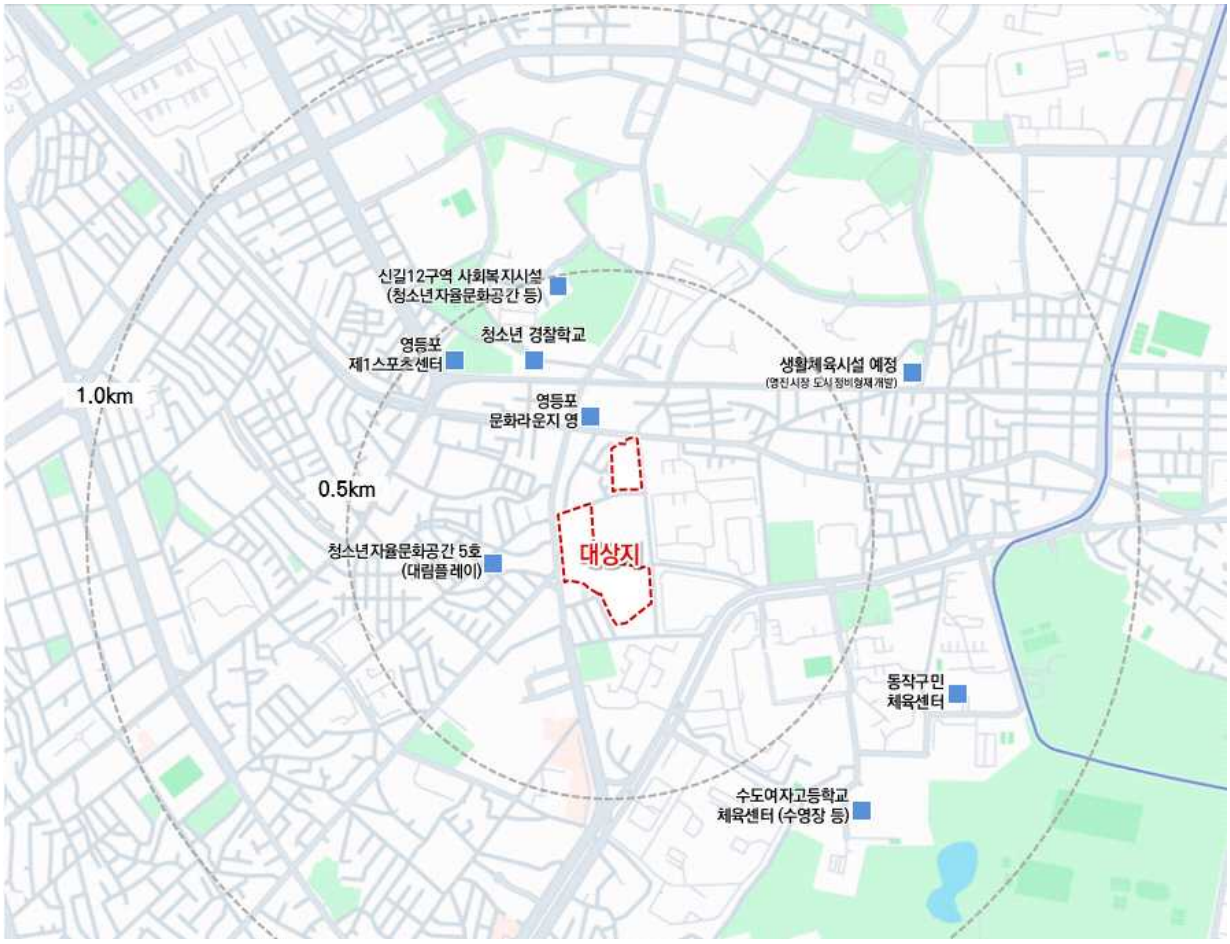
- 대상지 반경 1km 내 노인·장애인 복지시설이 약 15개소 분포
- 공공서비스 기반시설 접근성이 양호한 지역으로 분석



연번	시설명	면적(㎡)	위치	비고
1	장애인사람 나눔의집 (구립)	725.03	신길동 440-57	입소정원 최대 300명
2	종합사회복지관	1,483.85	신길동 440-56	입소정원 최대 650명
3	구립 대림1동 데이케어센터	245	대림동 899-2	정원 21명 / 현원 16명
4	신길동413-8 사회복지시설 ,스마트실버센터	-	신길동 413-8	(예정)
5	구립 신길5동 데이케어센터	592.45	신길동 341-3	정원 21명 / 현원 23명
6	어버이사랑 노인의료복지센터	-	신길동 355-535	정원 5명 / 현원 2명
7	신길데이케어센터		신길동 364	정원 15명 / 현원 12명
8	영등포구 노인복지센터	786.69	신길동 223-33	
9	(기타) 위탁센터(법인) 약 7개소			

마. 문화 · 체육시설

- 대상지 반경 1km 내 문화·체육시설이 약 8개소 분포
- 공공서비스 기반시설 접근성이 양호한 지역으로 분석



연번	시설명	면적(㎡)	위치	비고
1	영등포 문화라운지영	271.0	신길동 4975	영등포 문화재단 운영
2	청소년 자율문화공간5호	310.74	대림동 1128	
3	청소년 경찰학교	132.0	신길동 340-11	
4	영등포 제1스포츠센터	9,169.36	신길동 426-3	영등포구 시설관리공단 운영
5	신길12구역 사회복지시설 (청소년자율문화공간 등)	5,597	신길동 4964	
6	영진시설 도시정비형재개발 (생활체육시설 예정)	-	신길동 2349	(예정)
7	동작구민 체육센터	8,650.62	신대방동 460-1	(동작구)
8	수도여고 내 체육센터 (수영장)	1,869.04	신대방동 470-13	(동작구)

바. 도서관

- 대상지 반경 1km 내 도서관이 약 13개소 분포
- 공공서비스 기반시설 접근성이 양호한 지역으로 분석



연번	시설명	면적(㎡)	위치	비고
1	한민음도서관	718.92	신길동 4577	
2	영등포 종합사회복지관 장난감 도서관	-	신길동 440-56	
3	대림1동 공립작은도서관	-	대림동 899-2	
4	신림6동 공립작은도서관	-	신길동 4976	
5	청소년독서실(구립)	392.94	신길동 3741-37	
6	원자공원 도서관	596.11	대림동 691-8	
7	신길5동 꿈터 작은도서관	-	신길동 422	
8	신길문화체육도서관(예정)	7,471.0	신길동 4946	지하2층 / 지상5층
9	(기타) 민간 도서관 5개소			

7. 도시·군 관리계획 현황

가. 용도지역·지구 현황

1) 용도지역

구 분	면 적(㎡)		비 율(%)		비 고
합 계	23,805.1		100.0		-
제2종일반주거지역(7층)	6,604.0	7,088.1	27.7	29.8	획지2
	484.1		2.1		도로
제2종 일반주거지역	4,862.0		20.4		획지3
제3종 일반주거지역	11,855.0		49.8		획지1

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지구 - 해당사항 없음

나. 도시계획시설 현황

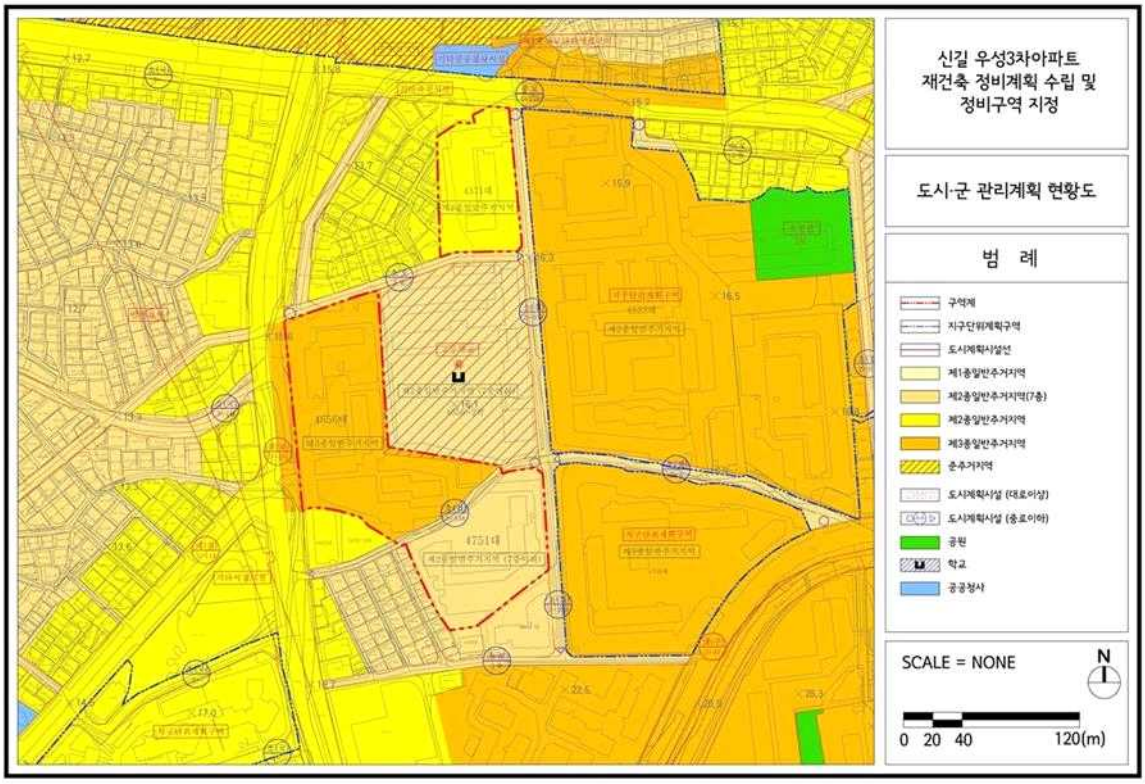
1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-

2) 공공문화체육시설

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	비고
기정	45	영신고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	지형도면상 시설 선형 중첩

▫ 도시·군 관리계획 현황도



< 이하 여백 >

8. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	• 대상지는 2040 서울시 도시기본계획상 신풍지구중심과 연접하여, 지구중심의 기능을 지원하는 입지에 위치하고 있어, 지속적인 주거수요 증가에 대응하고 인근 준주거지역 내 개발사업과의 연계를 통해 주거공급 확대가 필요한 지역임.
교통여건	• 대상지 350m 내 신풍역(7호선, 신안산선 (25.12 개통예정))이 위치하여 여의도·영등포(도심) 및 가산·대림(광역중심), 사당·이수(지역중심) 으로의 주요 생활권으로의 접근성이 양호함. • 신길로·대방천로 등 주요 간선도로와 인접해 광역 교통 접근성이 우수함.
교육여건	• 대상지 500m 내 초·중·고교가 밀집해 있어 안정적인 교육 인프라를 보유함.

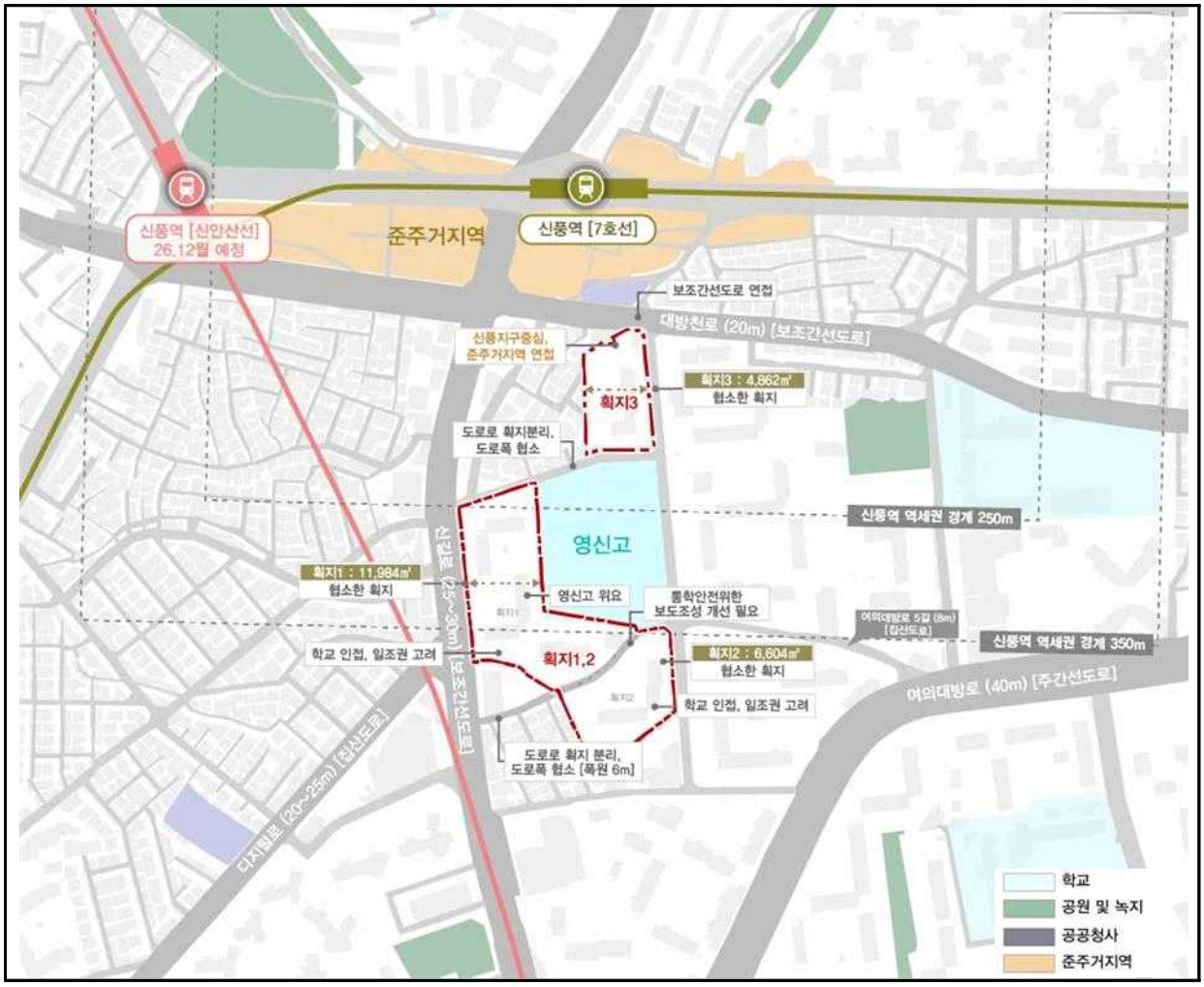
2) 개발전망

개발전망
신풍역(7호선·신안산선 예정)을 중심으로 대상지 주변 도심 내 주거수요가 지속적으로 증가함에 따라 주거공급 확대의 필요성이 증대되고 있음. 또한 지하철 및 주요 간선도로와의 우수한 교통 접근성과 인근 교육시설 집적에 따른 안정적인 생활환경을 기반으로, 인근 준주거지역 내 활발한 개발사업과 연계하여 향후 주거 및 생활 인프라가 더욱 확충될 것으로 전망됨

9. 종합 분석

구분		현황	계획방향
상위 및 관련 계획	2040 서울도시 기본계획	• 서울시 도시기본계획 상 보행일상권 실현을 기조로 하여 다양한 기능 도입 및 유연한 용도지역 계획으로 공간효율성 극대화 추진 • 용도지역 조정 시 공공성을 확보 - 용도지역 상향에 따른 기부채납 형태의 공공기여를 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있도록 다양한 시설로 확보.	• 보행일상권 실현을 위해 역세권 변 주거·근린생활시설·공공시설 등을 연계한 복합공간으로 계획하여 생활편의와 일상 접근성을 높이고, 기능 간 연계성을 강화. • 용도지역 상향에 따른 공공기여를 통해 지역사회에 필요한 생활SOC·공공지원시설 등을 확보하고, 개발이익이 지역에 환원될 수 있도록 계획함.
	2030 서울특별시 도시주거환경 정비기본계획	• 역세권고밀복합개발 추진 - 기반시설이 양호한 역세권 주변을 주거·상업·업무 기능으로 고밀복합 개발하여 지역에 활력을 제고 및 동시에 다양한 주거수요를 수용	• 역세권 등 입지여건이 우수한 구간을 중심으로 준주거지역으로 상향하여 토지이용의 효율성을 높이고, 역세권 외 지역은 기존 용도지역 체계를 유지 또는 단계적으로 조정하여 균형 있는 공간 운영을 도모함.
입지 여건	중심지위계	• 신풍지구중심과 연접하여 지구중심의 기능을 지원, 신풍지구중심 내 신풍역 주변으로 준주거지역 상향 등을 통해 고밀복합개발이 이루어지고 있음	• 신풍지구중심 기능을 보완하고, 준주거 상향여건에 부합하는 위치에 고밀복합개발 계획을 유도
	광역교통 및 접근성	• 대상지 반경 350m내로 신풍역 (7호선, 신안산선 [25.12.예정])이 입지하여 있어 교통이용이 편리함 • 보조간선도로(대방천로, 신길로)와 연접하여 교통접근성이 양호	• 우수한 교통입지를 기반으로 하여 고밀복합개발의 적정성을 확보하고, 정비기본계획의 방향에 맞춰 대중교통 중심의 토지이용을 유도
	국지 교통체계	• 대상지를 가로지르는 신길로 10길, 신길로 16길은 도로폭이 협소하고 교통 혼잡이 발생하여, 지역 교통량 분산을 위한 개선이 요구	• 토지이용계획과 연계하여 도로 신설 및 확폭을 통해 교통혼잡을 개선
	학교	• 대상지는 영신고등학교를 위요하고 있는 형태 • 대상지 인근 영신고등학교의 보행안전 우려	• 영신고등학교의 일조 등을 고려한 배치 • 통학 안전 위한 보도 조성 등 통학로 개선
건축물		• 건축배치가 제한적인 단지 형태로 사업성 저하 - 6m도로(신길로16길, 신길로10길)에 의해 분리된 3개의 소규모 획지 형태	• 분리된 획지별 특성에 맞는 상이한 용도지역 계획 및 건축배치 계획
기반시설		• 역세권 배후지역의 기능 강화를 위해 교통·주거·생활편의 등 다양한 측면에서 기반시설 보완이 필요	• 교통·생활편의 등 부족한 시설을 보완하고, 서울시 정책방향과 연계한 기반시설 확충
주요경관		• 대상지 내 공동주택은 12~15층의 일률적인 높이로 계획되어 단조로운 스카이라인 형성	• 주변 개발현황과 입지적 특성을 고려한 스카이라인 및 건축물 경관계획 수립

< 종합분석도 >


신풍역 [신안산선]
26.12월 예정
준주거지역
신풍역 [7호선]
보조간선도로 연접
대방천로 (20m) [보조간선도로]
신풍지구중심,
준주거지역 연접
획지3 : 4,862㎡
협소한 획지
획지3
도로로 획지분리,
도로폭 협소
신풍역 역세권 경계 250m
영신고
획지1 : 11,984㎡
협소한 획지
영신고 워요
통학안전위한
보도조성 개선 필요
획지1
획지1,2
획지2 : 6,604㎡
협소한 획지
학교 인접, 일조권 고려
학교 인접, 일조권 고려
신풍역 역세권 경계 350m
여의대방로 (40m) [주간선도로]
도로로 획지 분리,
도로폭 협소 [폭원 6m]
학교
공원 및 녹지
공공청사
준주거지역

4 개발여건 분석

1. 계획의 목표

2. 계획의 방향

3. 주변 계획지표(인구지표 등) 설정

4. 개발 기본구상

4 개발여건 분석

1. 계획의 목표

- 상위 및 관련계획에 의거하여, 분리된 3개의 획지의 각각에 특성에 맞도록 용도지역 계획
- 시 정책 방향과 연계하여 공공임대주택 도입 및 공공지원시설(노인복지시설) 확충
- 주변 도로와의 연계성 강화 및 교통체계 개선을 위한 도로 정비 계획 수립
- 대상지 중앙에 위치한 영신고등학교의 일조권 확보를 위해 남측에 중저층 건물을 배치

2. 계획의 방향

구분		계획방향
용도지역계획	획지1,2 (제3종일반주거지역)	• 주변 용도지역을 고려하며, 연접한 영신고등학교와의 일조·조망 등을 고려한 적정 규모의 건축계획이 요구되어 제3종일반주거지역으로 계획함.
	획지3 (준주거지역)	• 보조간선도로(대방천로)와 연접하고, 신풍역(7호선)으로부터 약 250m 이내의 역세권 입지에 위치하며, 인접한 신풍주거중심(준주거지역)과의 연계성을 고려할 때, 준주거지역 상향 요건에 부합하여 준주거지역으로 계획함.
공공기여계획	공공임대주택	• 시 정책 방향과 연계하여 공공임대주택 도입
	공공지원시설 (노인복지시설)	• 시정책 및 생활SOC 확충계획과 연계한 공공지원시설(노인복지시설)로 기부채납 예정 • 추후 구체적 운영계획은 기부채납 수요·공급 통합관리시스템에 따른 수요조사 결과를 반영하여 확정
	도로 기부채납	• 신길로16길 도로 3m 확폭 및 기부채납 • 기존 신길로10길 선형 변경 및 일부 기부채납
교통계획	신길로 16길 확폭	• 기존 중앙선이 없는 양방향 차로 개선을 위해 도로확폭을 통한 신길로 방면 좌회전/우회전 차선분리
	여의대방로 디지털로 연결도로 신설	• 디지털로와 여의대방로가 자연스럽게 연결 될 수 있도록 도로선형을 변경하고, 확폭 및 차선 추가계획으로 교통 흐름을 원활하게 함
	단지 내 회전교차로 조성	• 신길로 10길 도시계획도로 연장축소로 인한 주변 교통 단절이 우려되어, 회전교차로 입체결정을 통해 단지 내 회차공간 마련
	단지 내 도로 입체결정	• 단지를 관통하는 도로 지하구간의 효율적인 공간 활용을 위해 일부 입체적 결정 및 구분지상권 설정
학교		• 대상지 중앙에 위치한 영신고등학교의 일조권 확보를 위해 남측에 중저층 건물을 배치 • 영신고의 안전한 통학로 확보를 위해 신설 도로 내 보도조성

3. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 개발규모 지표 설정

- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 밀도체계 안에서의 개발밀도 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

구분		내용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	제3종일반주거지역 (획지1,2)	• 건폐율 50% 이하, 용적률 300% 이하
	준주거지역 (획지3)	• 건폐율 70% 이하, 용적률 500% 이하
서울시 도시계획조례	제3종일반주거지역 (획지1,2)	• 건폐율 50% 이하, 용적률 250% 이하
	준주거지역 (획지3)	• 건폐율 60% 이하, 용적률 400% 이하

나. 인구 지표 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구 분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
계획대상지	934	1,415	증) 481	477	722	증) 245

※ 세대당 인구 1.96인 적용 (2024 영등포구 통계연보)

다. 주택공급 지표 설정

1) 주택규모별 계획 설정기준

- 도시 및 주거환경정비법 제10조 “임대주택 및 주택규모별 건설비율” 관련

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.1.19.)

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60% 이상		40% 미만

2) 주택규모별 계획

전용면적	계획 세대수(세대)			계획인구(인)
	세대(가구)	구성비(%)		
계	722	100.0		1,415
40㎡ 이하	-	-		-
40㎡초과 ~ 60㎡이하	219	30.3	94.7	429
60㎡초과 ~ 85㎡이하	465	64.4		911
85㎡ 초과	38	5.3		75

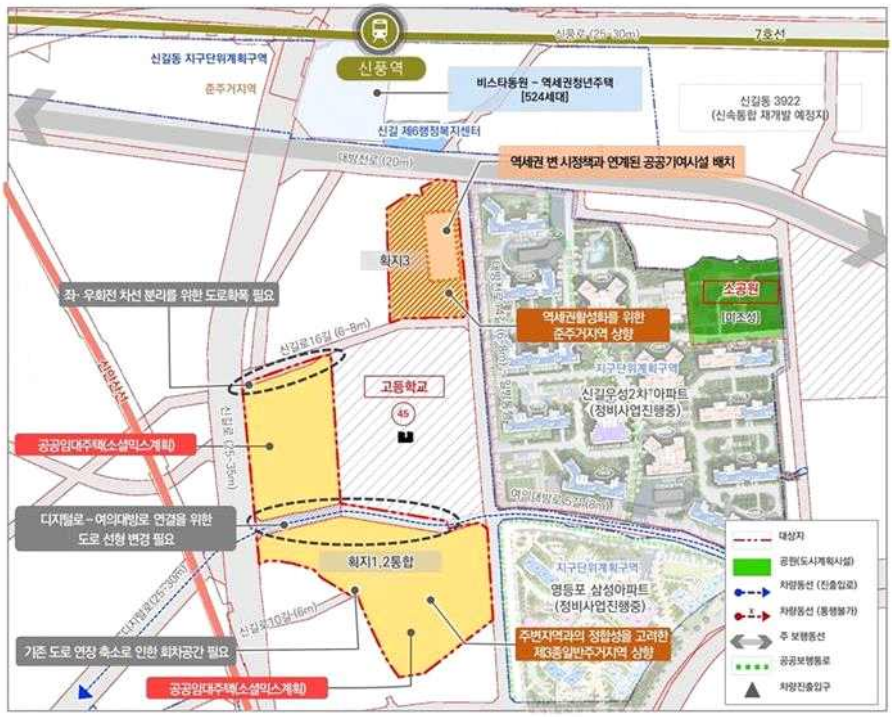
※「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라, 대상지는 전체 세대수의 94.7%를 85㎡ 이하 규모로 계획함.

4. 기본구상(안)

신길우성 3차 아파트 토지이용현황



신길우성 3차 아파트 기본 구상(안)



5 부문별 정비계획

1. 계획의 기본구상

2. 계획의 범위

5 부문별 정비계획

1. 계획의 기본구상

가. 계획의 수립방향

1) 용도지역계획

- 대상지는 신풍지구중심 연접, 간선도로 접도, 준주거지역과의 인접성 등 『2030 도시·주거환경정비 기본계획(25.06)』에서 제시한 준주거지역 상향 원칙 기준에 부합하는 입지 특성을 보유하고 있음.
- 이에 따라, 일부 단지(획지3)는 준주거지역으로의 용도지역 상향을 통해 저하된 사업성의 개선과 개발계획의 공공성 확보를 도모하고자 하며, 획지1,2는 제3종일반주거지역으로의 상향을 계획함.

2) 공공기여계획

- 시 정책과 연계된 공공임대주택 및 공공지원시설(노인복지시설) 도입하고 공공지원시설은 공공성과 정합성을 제고하고자 하며, 향후 「수요·공급 통합관리시스템」 수요조사 결과를 반영하여 시설의 구체적 성격과 규모를 확정할 예정임.
- 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획을 수립하기 위하여 도로선형을 변경하고, 도로 확폭 및 도로 입체결정 계획

3) 교통계획

- 신길로 16길 확폭을 통해 차로 체계를 개선하고, 여의대방로와 디지털로가 자연스럽게 연결될 수 있도록 도로를 신설하여 주요 간선도로 간 연계성을 강화하며 지역 내 교통 흐름의 효율성을 제고하고자 함.
- 단지 내부 관통도로 입체결정을 통해 지하공간을 통합주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
- 신길로10길 도시계획도로 연장축소로 인해 단절된 도로의 원할한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체결정 계획

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

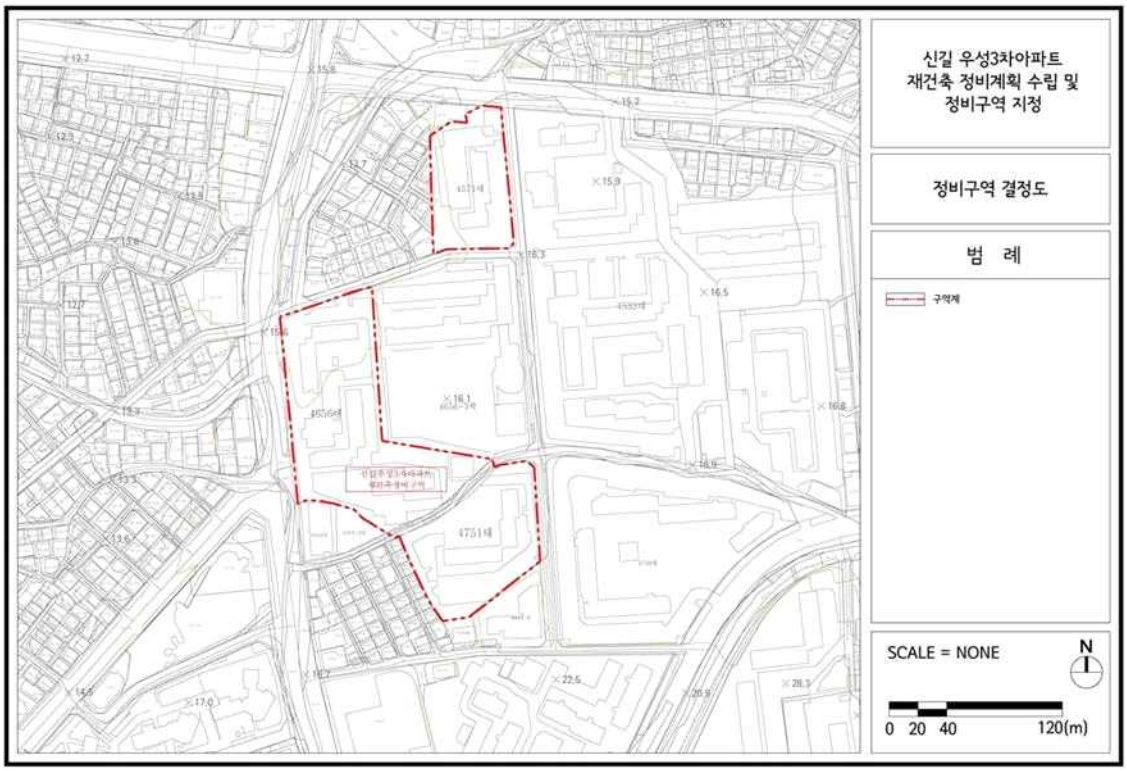
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">정비사업
명 칭</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">면 적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>신길우성3차
주택재건축사업</td><td>영등포구
신길동 4656번지 일대</td><td>-</td><td>증)23,805.1</td><td>23,805.1</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행
예정자</th><th colspan="2">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">재건축 정비사업</td><td>정비구역지정
고시일로부터 4년 이내</td><td>-</td><td colspan="2">• 현황 세대수 : 477세대
• 계획 세대수 : 722세대
• 증가 세대수 : 증)245세대</td><td></td></tr>
</table>

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
신규	신길우성3차 재건축정비구역	영등포구 신길동 4656번지일대	23,805.1	100.0	-

<정비구역 결정도>



3. 용도지역·용도지구 계획

가. 용도지역·용도지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	합 계	23,805.1	-	23,805.1	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	7,088.1	감) 6,178.5	909.6	3.8	-
	제2종 일반주거지역	4,862.0	감) 4,862.0	-	-	-
	제3종 일반주거지역	11,855.0	증) 6,178.5	18,033.5	75.8	-
	준주거지역	-	증) 4,862.0	4,862.0	20.4	-

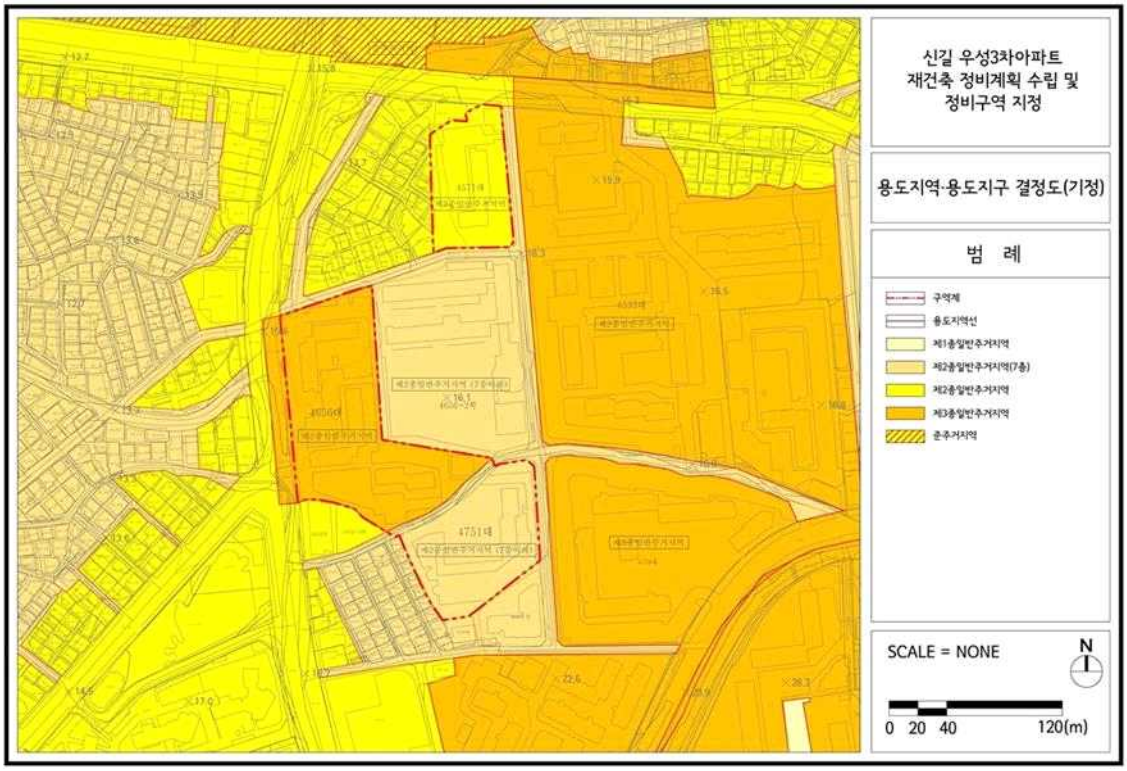
※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

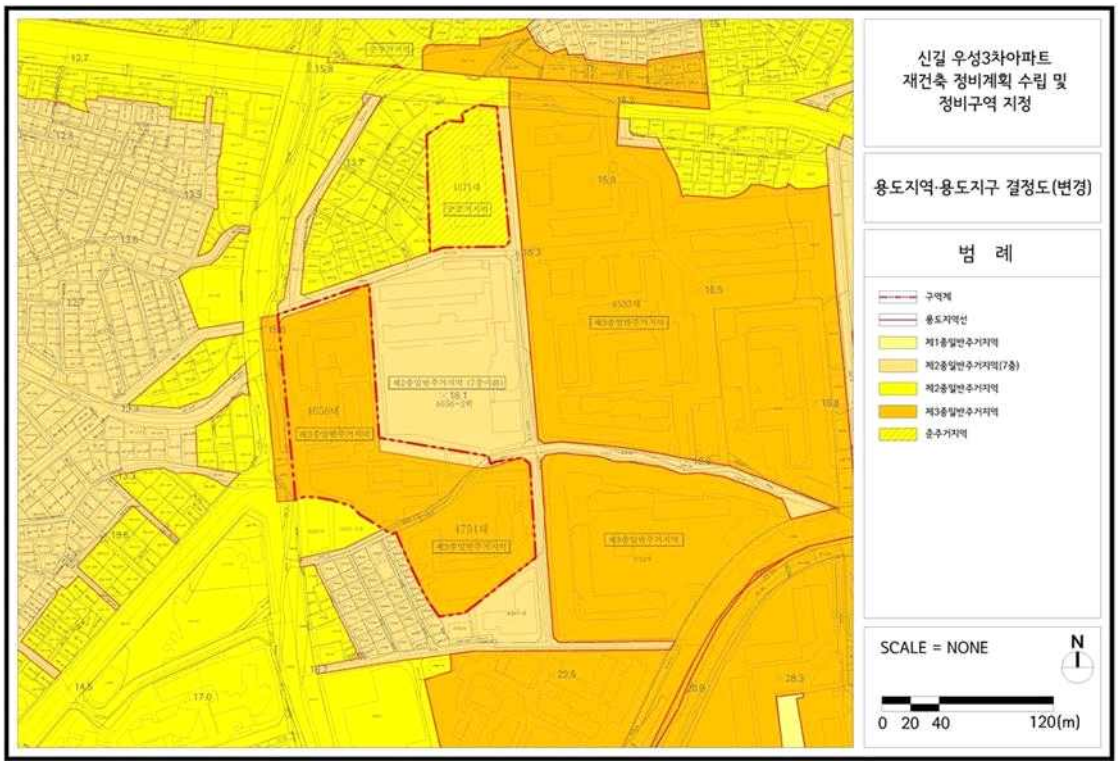
도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	신길동 4751번지 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	909.6	• 도로 신설에 따른 용도지역 변경
-	신길동 4751번지	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	6,178.5	• 재건축사업 시 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
-	신길동 4571번지	제2종 일반주거지역	준주거지역	4,862.0	• 재건축사업 시 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

2) 용도지구 결정(변경) 조서 - 해당사항 없음

▫ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(기정)



▫ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(변경)



나. 역세권 용도지역 상향 적정성검토

1) 상위 및 관련계획

가) 도시 및 주거환경정비법(용적률에 관한 특례)

구분	내용
도시정비법 제66조 (용적률에 관한 특례등)	② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 다음 각호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 2. 용도지역의 변경을 통하여 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화
도시정비법 시행령 제55조 (용적률에 관한 특례)	③ 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건(아래 요건을 모두 갖춘 경우) 1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것 가. 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업
서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	③ 영 55조 제3항에 따라 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급확대가 필요한 지역 요건 1. 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내의 지역. 단, 시장은 다음 각 목의 어느하나에 해당하는 경우 도계위 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350m 이내 토지를 사업대상지로 지정가능 나. 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우

나) 2040 서울 도시기본계획

서울형 용도지역제 "Beyond zoning Seoul"



- **도시공간 및 토지의 융복합적·효율적 활용을 위해 유연한 운영·관리**
  - 기존에는 역세권 등 일부 공간에 한정하여 신속하고 유연한 용도지역 변경을 제한적으로 허용했으나, 디지털 전환, 팬데믹 등 여건 변화에 따른 새로운 공간 수요에 대응하도록 2040 서울도시기본계획의 7대 목표 실현 대상 공간으로 확대하여 용도지역 변경 등을 유연하게 운영.
- **지역별 다양한 특성을 반영한 차등관리와 용도지역 운영방안 마련**
  - 기존의 동일 용도지역에 대한 포괄적이고 동일한 규제를 지양하고, 지역별 특성과 잠재력을 반영하여 새로운 균형발전을 실현하기 위해 동일 용도지역이라도 공간구조·도시조직·기반시설 여건·개발현황 등 지역특성에 따라 용도·밀도·높이 등을 차등 관리.
- **용도지역 조정 시 공공성을 확보**
  - 용도지역 상향에 따른 기부채납 형태의 공공기여를 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있도록 산업 기반이나 녹지, 생활SOC, 공공임대주택 등 다양한 시설로 확보.
- **용도지역별 관리 (주거지역 - 준주거지역)**
  - 준주거지역을 대중교통 등 기반시설 여건이 양호한 역세권을 중심으로 지정하고 도심형 주거를 비롯한 상업·업무기능을 보완하기 위한 복합 용도지역으로 관리한다.

서울형 용도지역제' Beyond Zoning Seoul'
유연한 용도지역 변경, 역세권 중심지 기능강화, 다양한 규제 완화 및 특례제도의 적용

다) 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)

ㅁ 용도지역 상향 기준 검토

구분		용도지역 상향 기준 (역세권 용도지역 상향)
용도지역 상향 원칙 및 범위 (대상지 선정기준)	지하철 승강장 경계 및 중심지위계	• 준주거지역으로 상향하는 범위(면적)는 지하철역 승강장 경계로부터 250m 이내 (다만, 위원회 심의를 통해 350m 이내까지 완화가능)를 원칙으로 하며, 용도지역 상향여부 및 범위에 대해 대상지의 중심지 위계, 인근 용도지역, 개발계획안, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인의 방향 등을 고려하여 정비계획 관련 위원회 심의 등을 통해 결정함
	간선도로변 연접 및 주변 현황	• 해당 지역은 간선도로변에 접한 경우로 한정하며, 간선도로변에 접한 범위는 주변 개발여건(현황), 대상지 규모(면적), 교통계획 및 용도지역 상향에 따른 부영향화 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 결정함.
	공시지가 및 시 정책 연계시설	• 역세권 준주거 용도지역 상향은 해당구역 평균 공시지가[주1)]가 서울 평균 공시지가[주1)] 보다 낮아 사업 여건이 불리한 구역에 적용하는 것을 원칙으로 하며(서울시 평균 공시지가 이상인 경우에는 지역특성을 감안하여 신통기획 등을 통해 조정가능) 일자리 창출, 노인·육아 돌봄 등 시 정책과 연계된 시설[주2)] 도입을 전제로 함.

ㅁ 대상지 용도지역 상향 기준 검토

구분		대상지 검토		
용도지역 상향 원칙 및 범위 (대상지 선정기준)	지하철 승강장 경계 및 중심지 위계	구분	250m	350m
		역세권 – 면적	준주거상향면적 (4,862.0㎡)	대상지 전체면적 (23,805.1㎡)
		역세권 해당	100.0% (4,862.0㎡)	53.8% (12,825.2㎡)
		지하철 승강장 경계로부터 250m 이내 100% 해당		
	간선도로변 연접 및 주변 현황	구분	내용	
		간선도로 연접	• 보조간선도로(대방천로, 신길로) 연접	
	공시지가 및 시 정책 연계시설	구분	내용	
		공시지가	• 서울시 평균 공시지가: 7,274,646원/㎡ • 대상지 평균 공시지가: 5,502,985원/㎡ → 서울시 평균 공시지가 이하	
		시 정책사항	• 시 정책방향과 연계하여 공공지원시설(노인복지시설) 도입을 통한 역세권 중심 기반시설 확충	

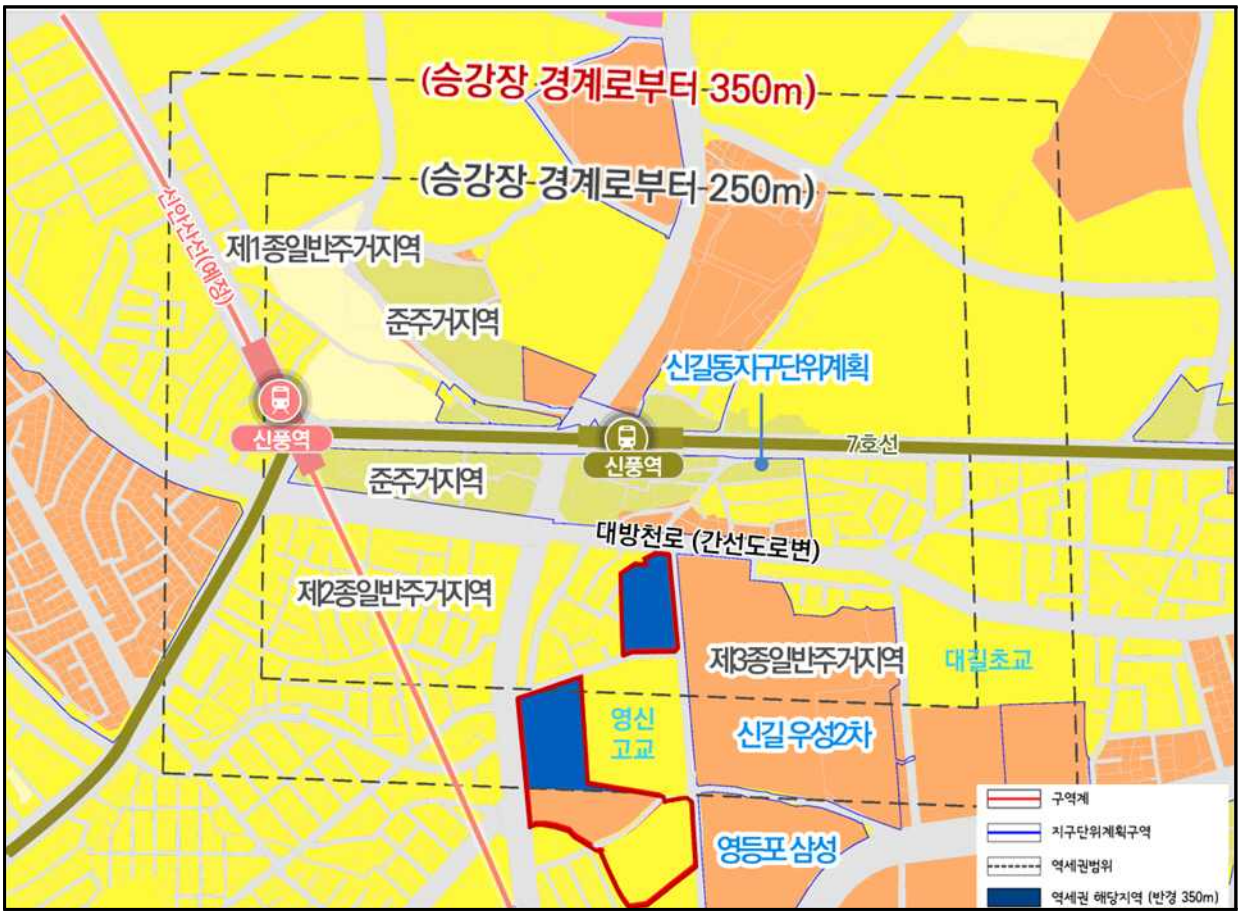
주1) 대상지 평균 공시지가 : 5,502,985원/㎡, 서울시 평균 공시지가 : 7,274,646원/㎡

※ 역세권 용도지역 상향 관련 구체적인 사항 등은 필요 시 시장이 사회·정책적 여건 변화 등을 고려하여 별도 방침으로 운영할 수 있음.

※ 용도지역 상향여부 및 범위에 대하 대상지의 중심지 위계, 인근 용도지역, 개발계획안, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인의 방향 등을 고려하여 조정 가능함.

상위 및 관련계획에서의 '준주거지역' 상향 요건에 모두 부합하는 획지3에 한하여 준주거지역 상향계획

<대상지 역세권(신풍역 7호선) 경계>



라) 서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준(2019)

□ 대상지 용도지역상향 기준 검토

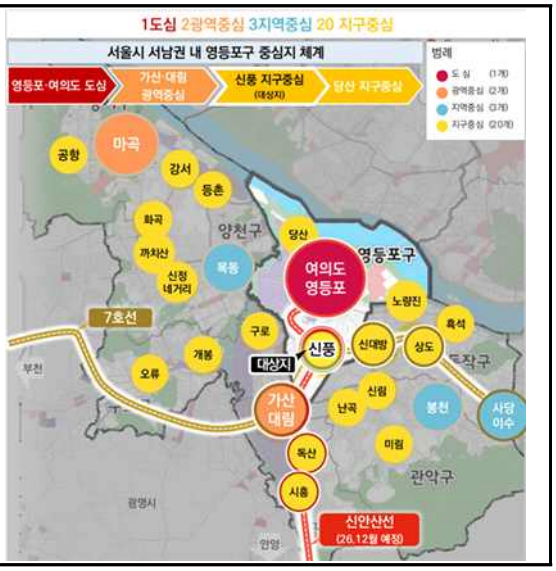
구분		내용
용도지역 관리방향	준주거 지역	• 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한지역
용도 지역별 기준		• 지역중심 이상 역세권(500m), 지구중심이하 역세권(반경 250m)으로서 간선도로와 연접

대상지 : 지구중심 이하, 역세권 반경 250m 내 입지, 준주거지역 입지특성 보유

2) 대상지 입지 특성을 고려한 용도지역 계획

가) 광역적 입지(서남권 중심지 체계) 분석을 통한 용도지역 계획

신풍지구중심	
신풍지구중심은 수도권과 서울 도심 (여의도·영등포)을 연결하는 핵심 광역교통 거점	
광역 교통거점	• 신안산선과 7호선이 교차하는 복합환승 중심지로 수도권과 서울 도심을 연결하는 광역 교통 결절점 역할 수행
서남권 중심지 연계강화	• 도심(여의도·영등포)과 광역중심(가산·대림)을 연결하며, 광역중심(가산·대림)과 지역중심 (사당·이수)를 연결
지구 중심지 기능강화	• 서울시 중심지 체계에서 신풍지구중심은 환승역세권 등 대중교통 이용이 용이한 입지에 위치



대상지는 신풍지구중심에 인접하며, 신풍역은 신안산선과 7호선이 교차하는 복합환승지로,
도심(여의도·영등포)과 광역 중심(가산·대림), 지역중심(사당·이수)을
모두 연결하는 서남권 내 광역교통 결절점 역할의 입지

나) 서울시 역세권 종상향 개발기조

대상지 주변 역세권 용도지역 상향 사례



신길생활권 재건축 준주거지역 상향 사례

신길재정비촉진지구 재정비 촉진계획 (신길13구역) 변경 결정고시 (23.12.28.)

구분	변경내용
용도지역	• 기반시설을 제외한 획지면적(14,271.0㎡)에 대하여 준주거지역으로 상향하여 계획



타 생활권 재건축 역세권 용도지역 상향사례

목동7 정비계획수립 및 정비구역 지정 고시 (25.09.04.)

구분	신속통합기획 가이드라인
역세권 복합개발 (준주거)	• 역세권 인접부 획지2-1을 준주거로 상향계획 • 역세권 활성화를 위해 획지2-1 내 공공보행통로, 침상형공지, 공공청사 내 공개공지 계획



- 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성이 가능
- 시민활동이 집중되는 지구중심·역세권을 중심으로 용도지역체계를 유연하게 적용하여 고밀 입체복합 개발을 유도하고 지역에 필요한 생활SOC를 공급이 가능함
- 이에 따라 신길생활권 내 역세권 활성화를 위한 용도지역 변경이 적극적으로 추진 되고있는 추세임

서울시 역세권 주변 입지 적극적인 활성화(용도지역 변경) 개발 추진

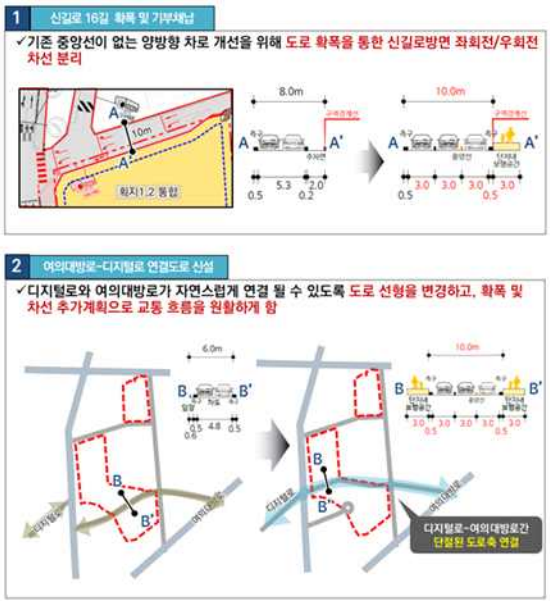
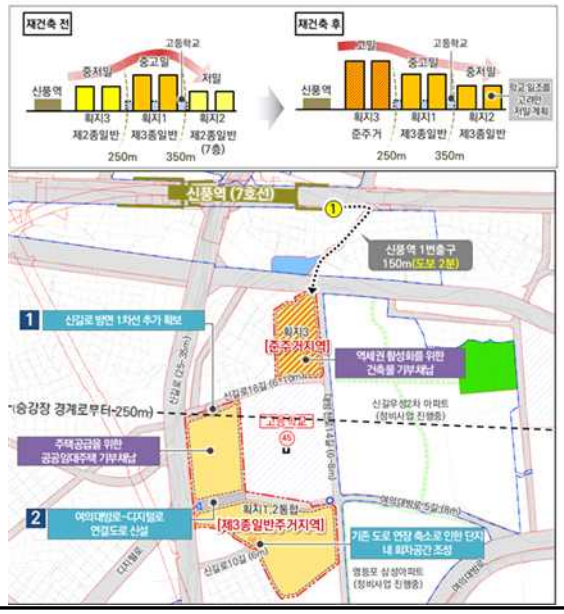
다) 대상지 주변 지구중심 현황 분석

신풍지구중심 (대상지 주변)	당산 지구중심 (영등포구)	신대방 지구중심 (동작구)
		
(신안산선, 7호선 환승역세권)	(2호선, 9호선 환승역세권)	(신림선, 7호선 환승역세권)

※ 서남권 지구중심 내 환승역세권 : 신풍, 당산, 신대방, 노량진, 신림, 공항, 까치산 (전체 20개중 7곳)

서남권 중심지체계에서 지구중심은 총 20곳이며, 이 중 환승역세권에 해당하는 곳은
총 7곳으로 신풍지구중심(대상지)는 타 역세권 대비 우수한 개발 여건과 입지적 경쟁력을 갖춤

라) 도시계획적 관점에서의 용도지역 상향 및 토지이용계획

주변지역 교통 개선을 위한 도로 기부채납 계획	역세권변 밀도체계 재정립
	

역세권별 밀도체계를 재정립하고, 주변 교통여건과 주민편의를 도모하는
기부채납 실현을 위한 용도지역계획

3) 시정책 방향과 연계한 공공기여시설 설치 계획(안)

- 역세권변 준주거 지역으로 상향 계획한 획지3 위치의 공공기여시설에 대하여 서울시 도시계획과 공공자산운용팀과 협의 하였으며, 서울시 기부채납 통합관리시스템에 따른 수요조사 결과를 반영토록 함.(서울시 도시계획과-11510호, 2025.9.24.)
- 향후 관계 부서 협의를 통해, 공공시설의 구체적 성격(생활SOC 등) 및 규모를 확정할 계획임.

- 수요조사 검토내용

연번	운영주체	용도	시설규모	비고 (관리청)
1	서울시 (어르신복지과)	공공지원시설 (노인복지시설)	연면적 :2,300㎡ 내외	복합설치 (서울특별시장)
1) 신규 공공기여시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함 2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음. 3) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함				

※ 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」(23.12.) 전산시스템인 기부채납 수요·공급 통합관리시스템을 활용하여 市·區 필요시설 상시 수요조사

※ 기부채납 공공시설을 포함하는 도시관리계획의 경우 상위계획 검토 및 「기부채납 수요·공급 통합시스템」과 연계하여 수요적합 여부 등 사전검토

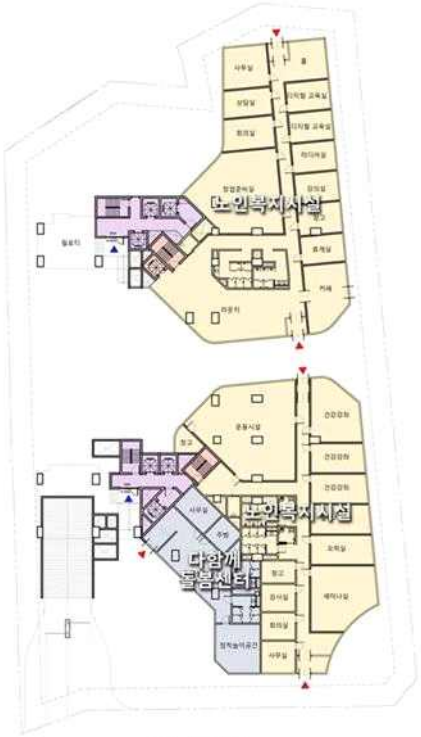
- 이에 따라 획지3에 지역사회의 생활 편의를 위한 공공지원시설(노인복지시설)을 설치하였으며, 신풍역에 인접한 대방천로에 배치하여 대중교통 접근성을 높이고, 인근주민들이 도보로 쉽게 접근 할 수 있도록 계획하였음.
- 본 공공지원시설(노인복지시설)은 용도지역 상향 시 정책연계시설 확충 원칙에 부합하는 계획으로, 역세권 중심의 기반시설 확충을 통해 지역 균형 발전 및 공공성 강화를 도모함.

< 이하 여백 >

ㅁ 공공기여시설(노인복지시설) 설치계획(안)



구분		계획내용
위치		서울특별시 영등포구 신길동 4656번지(획지3)
도입용도		공공지원시설 (노인복지시설)
연면적 (㎡)	계	2,584㎡
	지상	1,600㎡
	지하	984㎡ (기전실, 주차장)
건축규모		지하 1층 (일부) / 지상 1층
주차대수		16대 (법정10대)



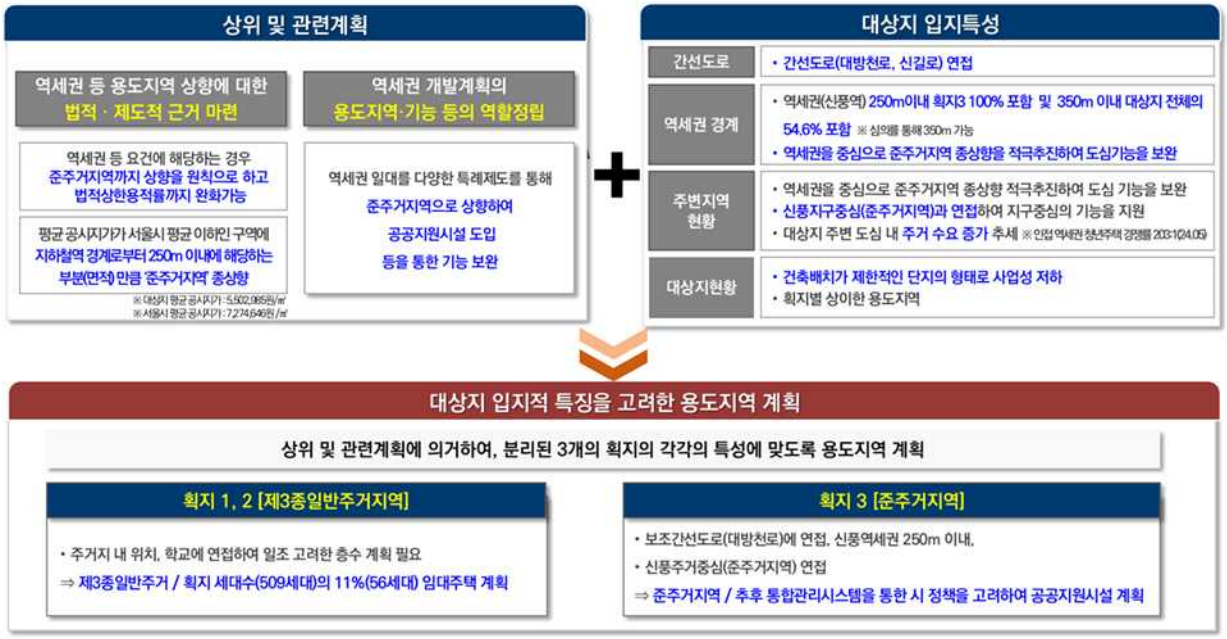
1층 평면도



지하 1층 평면도

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음

다. 용도지역 계획 종합



< 이하 여백 >

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시·군계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6~8	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	a	6~10	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	구역 내 3m 확폭
신설	소로	1	b	8~10	집산 도로	165	신길동 4753	대로3-28	일반 도로	-	-	8~10m 도로신설 및 일부구간 입체결정
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	134	6	집산 도로	136	신길동 4735	신길동 4656-3	일반 도로	-	-	연장축소

ㅁ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-	소로1-a	• 도로확폭 - B=6~8m → 6~10m (증) 3m)	• 신길로변 원할한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
-	소로1-b	• 도로신설 - B=8~10m, L=165m • 일부구간(90.4m) 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로를 신설하고, 지하공간을 통합주차장으로 활용하기 위해 획지 내 구간에 대하여 입체적 결정
소로 3-134	소로 3-134	• 도로 연장 축소 - L=179m → 136m (감) 43m) • 회전교차로 신설 및 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 획지 내 회차공간 조성

나) 입체적 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도로 (소로1-b)	신길동 4656	길이	-	90.4m	90.4m	-	• 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	9.0~10.0m	9.0~10.0m	-	
				높이 (해발고도 기준)	-	지하2.0m~지상 (계획지반고) ※해발고도 14.4m~	지하2.0m~지상 (계획지반고) ※해발고도 14.4m~	-	
신설	-	도로 (소로3-134)	신길동 4662-1	길이	-	60.0m	60.0m	-	• 획지 내 회차공간
				폭	-	3.5m	3.5m	-	
				높이 (해발고도 기준)	-	지상부	지상부	-	

□ 입체적 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로 (소로1-b)	• 신설 도로 내 일부구간 (90.4m)에 대하여 입체적 결정	• 서울특별시 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도 • 단지 내부 관통도로 입체 결정을 통해 지하공간을 통합 주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
-	도로 (소로3-134)	• 기존 도로 내 회전교차로 신설 구간에 대하여 입체적결정	• 종전 시설 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

2) 공공문화체육시설

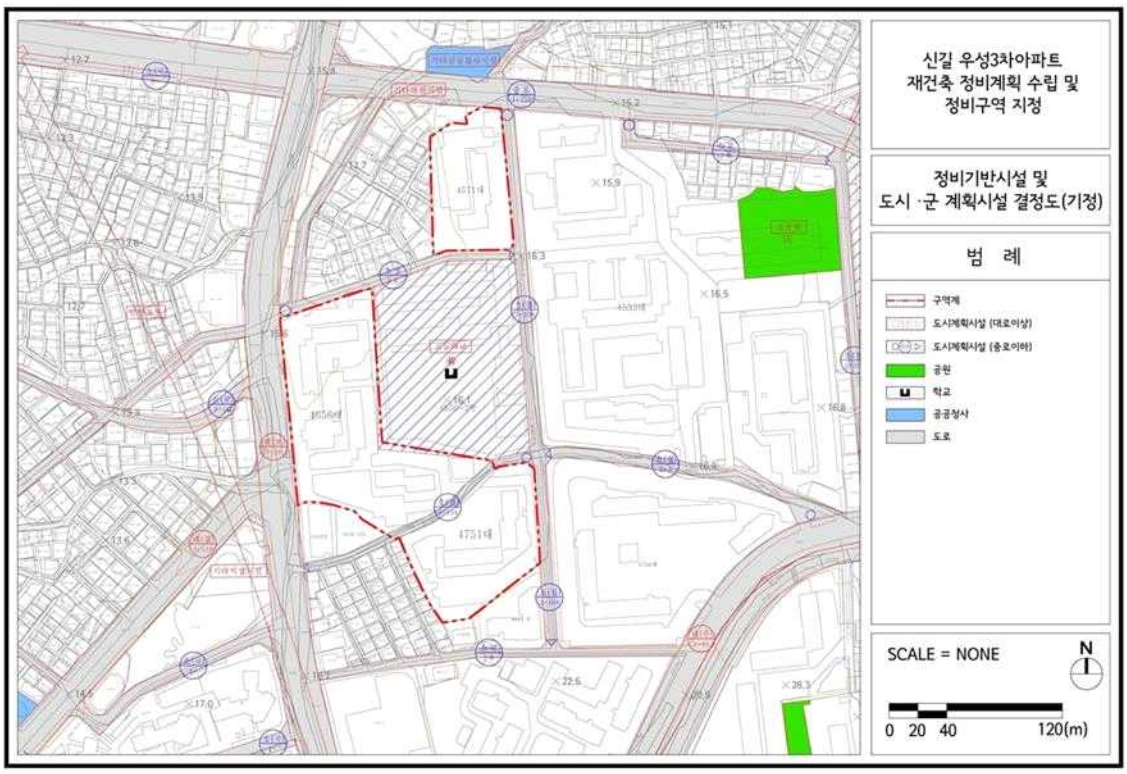
가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	기정	변경	변 경 후	비고
변경	45	영신 고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	-	12,895.0	선형 정정

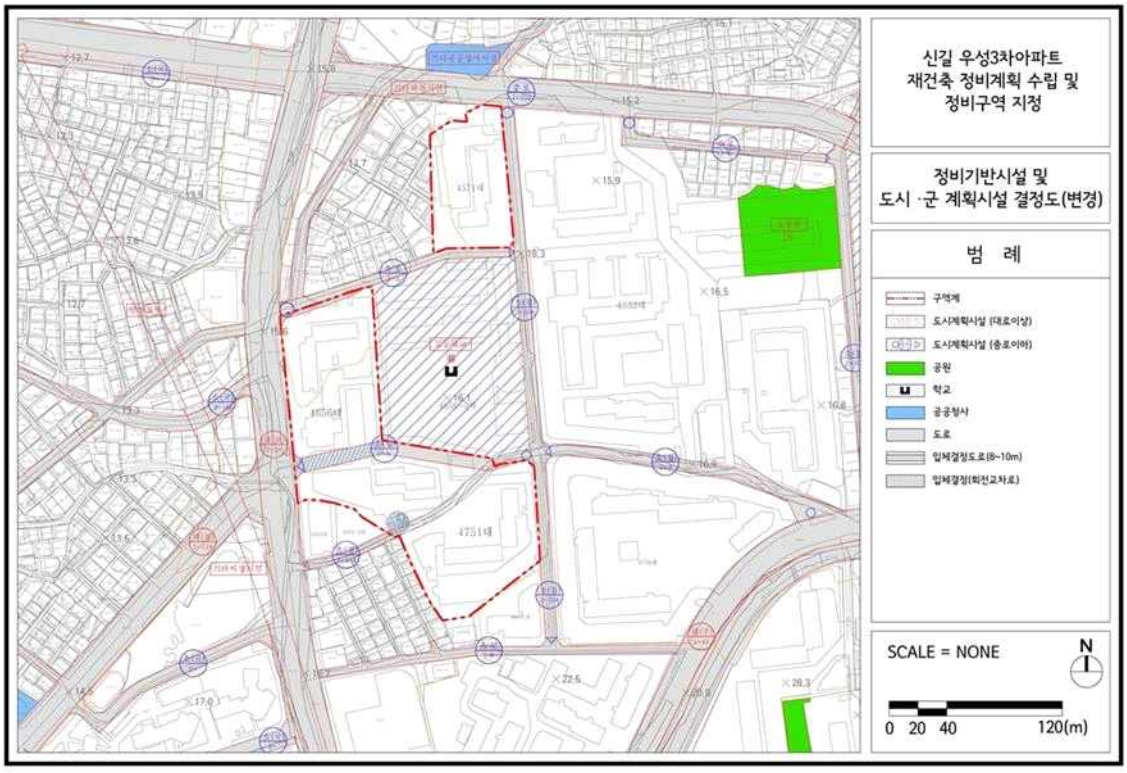
□ 학교 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	45	영신 고등학교	• 지형도면상 선형정정	• 해당 필지 지적선과 일치하도록 지형도면상 학교시설 선형을 정정함

▫ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



▫ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



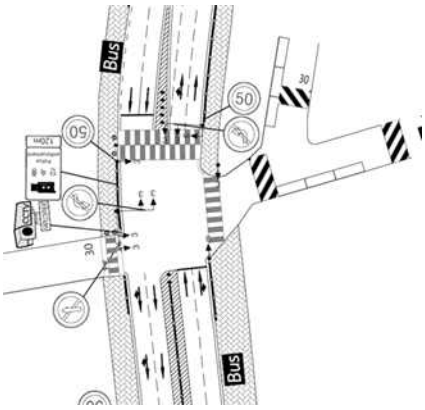
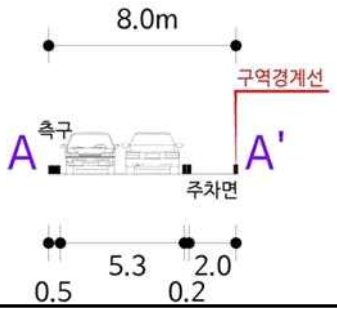
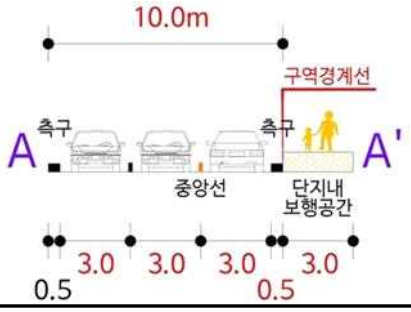
나. 도시·군계획시설 및 정비기반시설에 관한 계획

1) 도로

가) 신길로16길 확폭

- 기존 중앙선이 없는 양방향 차로 개선을 위해 도로 3m 확폭을 통한 신길로 방면 좌회전, 우회전 차선 분리가 가능하도록 계획

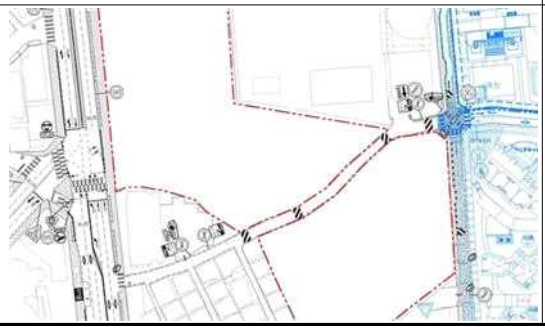
변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-	소로1-a	• 도로확폭 - B=6~8m → 6~10m (증) 3m)	• 신길로변 원할한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.

구 분	현 황	개 선
신길로16길		
		

나) 디지털로~여의대방로 연결도로 신설

- 기존 디지털로와 여의대방로가 자연스럽게 연결될 수 있도록 도로선형을 변경하고, 교통을 흐름이 원활하도록 폭원, 차로 등을 계획한 도로 신설 및 일부구간 입체적 결정
- 도로 신설에 따라 기존 도로 연장 축소로 인한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

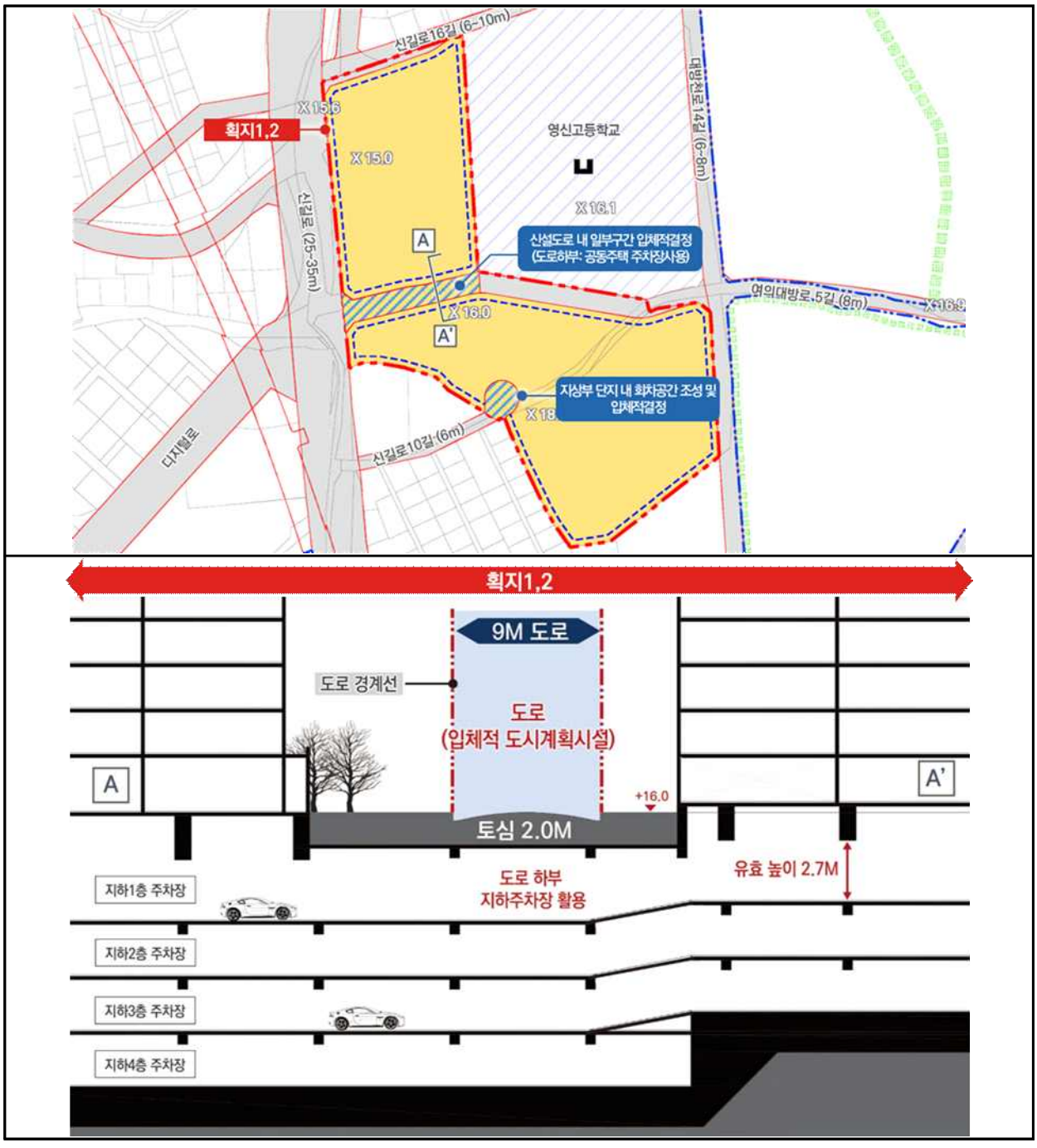
변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로1-b	• 도로신설 - B=8~10m, L=165m • 일부구간(90.4m) 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로를 신설하고, 지하공간을 통합주차장으로 활용하기 위해 획지 내 구간에 대하여 입체적 결정
소로 3-134	소로 3-134	• 도로 연장 축소 - L=179m → 136m (감) 43m) • 회전교차로 신설 및 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 단지 내 회차공간 조성

구 분	현 황	개 선
디지털로~ 여의대방로 연결도로 신설		
		

2) 입체적 결정

- 「2030 도시주거환경정비기본계획」상 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용을 유도함에 따라, 신설되는 도로의 단지 내부 관통구간에 대한 입체적 결정을 통해, 지하구간을 획지1,2의 통합 주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
- 또한, 종전 시설 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

ㅁ 입체적 결정도



5. 공공기여에 관한 계획

가. 공공기여 기준

구분	면적(㎡)		용도지역		공공기여 비율 주1)	공공기여(순부담) 기준		
	대지면적	용도지역 상향	기정	변경		면적환산(㎡) ※용도지역상향되는 면적 기준		비율(%) ※대상지 전체면적에 대한 가중평균
획지 1,2통합	23,085.1	7,011.1	제2종(7층) 일반주거	제3종일반주거	10%	701.1	1,673.5	7.03%
획지3		4,862.0	제2종일반주거	준주거	20%	972.4		

주 1) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」(25.06.26)에 따른 용도지역 변경 공공기여 비율

나. 공공시설 설치에 관한 계획

- 시 정책방향과 연계하여 공공임대주택 및 공공지원시설(노인복지시설) 건축물 기부채납
- 원활한 차량통행을 위한 도로 기부채납

구분	시설명	위치	면적(㎡)		비고 (관리청)
신규	공공지원시설 (노인복지시설)	서울시 영등포구 신길동 4571	- 대지지분 : 460.26㎡ - 연면적 : 지상 1,600㎡, 지하(주차장,기전실) 984㎡		층수:지하1층~지상1층 (서울특별시장)
신규	공공임대주택	서울시 영등포구 신길동 4656	- 대지지분 : 195.22㎡ - 연면적 : 1,096.04㎡		전용 59㎡ 8세대 공동주택 내 소셜믹스
변경	도로 (신길로 16길)	서울시 영등포구 신길동 4656	177.4㎡	909.6㎡	도로 3m 확폭 및 기부채납 (영등포구)
신규	도로	서울시 영등포구 신길동 4656	732.3㎡		디지털로 연결 도로 신설 및 일부 기부채납 (영등포구)
1) 신규 공공기여시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함 2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음. 3) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함					

단위 (㎡)

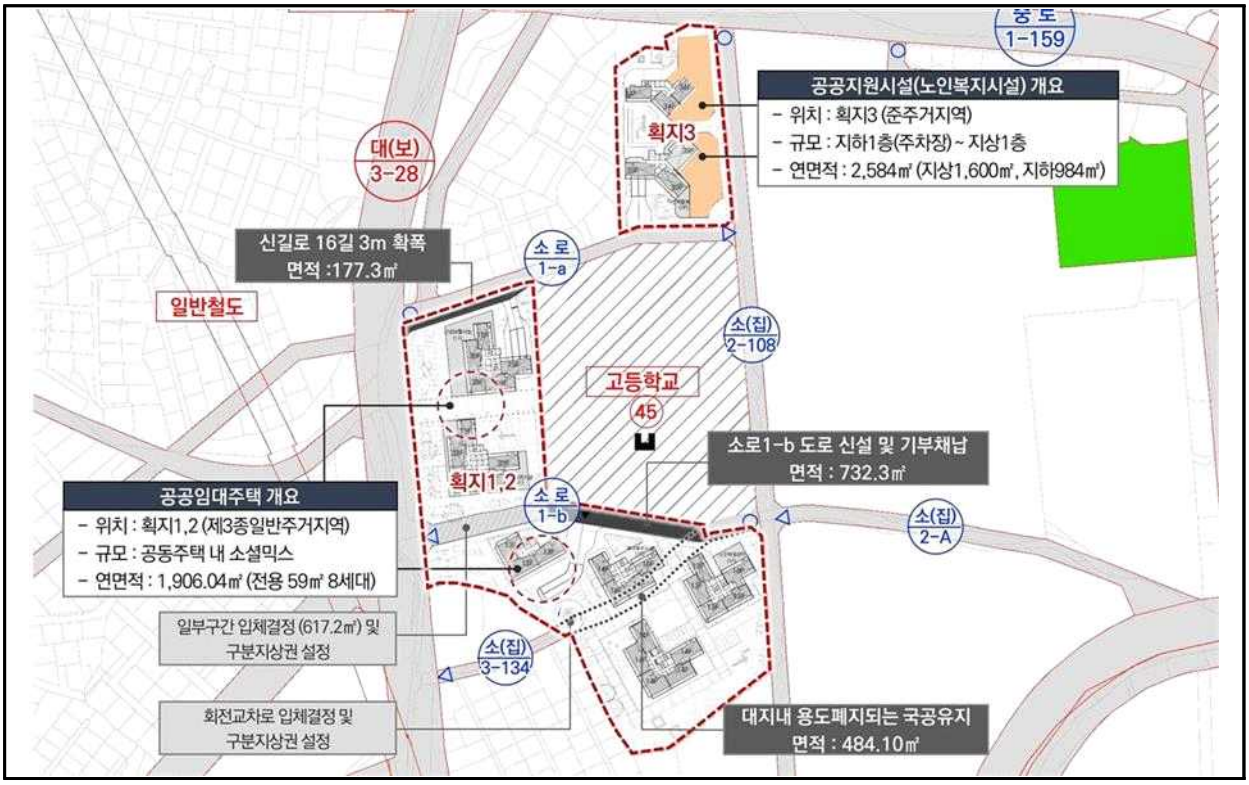
구분			획지1,2		획지3 (2종 → 준주거)	합계	비고
			획지1(3종)	획지2(2종→3종)			
정비 기반 시설 A	토지(①)	도로	832.60	77.00	-	909.60	신길로 16길 도로 3m 확폭 소로1-b 도로신설
	건축물(②)		-	-	-	-	
	대지 내 용도폐지되는 국공유지 (③)		-	484.10	-	484.10	
	합계 (①+②-③)		832.60	-407.10	-	425.50	
그 외 공공시설 B	토지(④)	공공임대주택	195.22		-	195.22	획지1,2 :공공임대주택 8세대 획지3 :공공지원시설 (노인복지시설)
		공공지원시설 (노인복지시설)	-		460.26	460.26	
	건축물(⑤)	공공임대주택	121.26		-	121.26	
		공공지원시설 (노인복지시설)	-		546.53	546.53	
	합 계(④+⑤)		316.48		1,006.79	1,323.2	
순부담면적 (A+B)			1,748.77㎡ (7.35%)				의무순부담(7.03%) (1,673.5㎡ 이상)

※ 획지1,2 공공임대주택 연면적 : 1,096.04㎡ (지상: 651.68㎡ / 지하 : 444.36㎡)

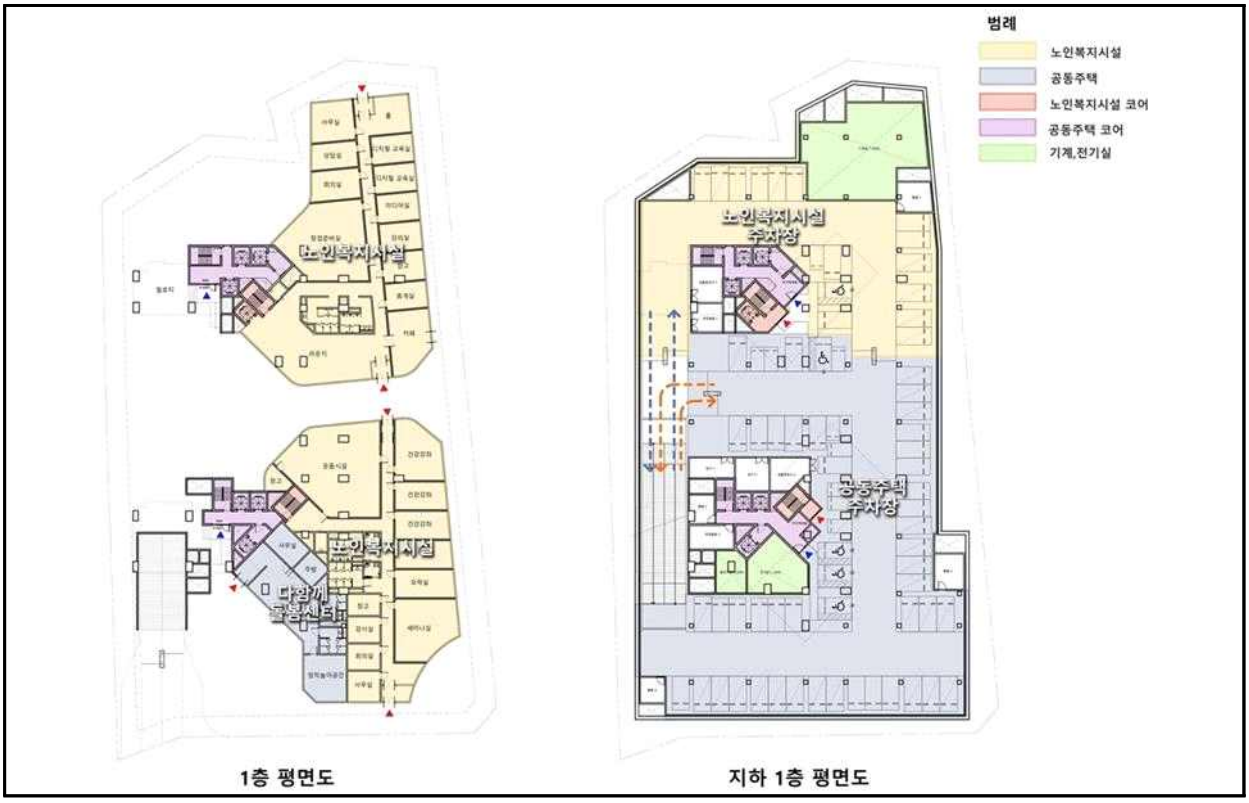
※ 획지3 공공지원시설(노인복지시설) 연면적 : 2,584.00㎡ (지상: 1,600㎡ / 지하: 984.00㎡)

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26)」상 용도지역 상향시 공공기여기준에 대하여 획지1,2 통합(10%), 획지3(20%) 각각의 순부담 기준 면적을 충족하도록 계획하였음

< 정비기반시설 및 공공시설 설치 계획도 >



< 공공지원시설(노인복지시설) 평면 계획(안) >



※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음

6. 가구 및 획지에 관한 계획

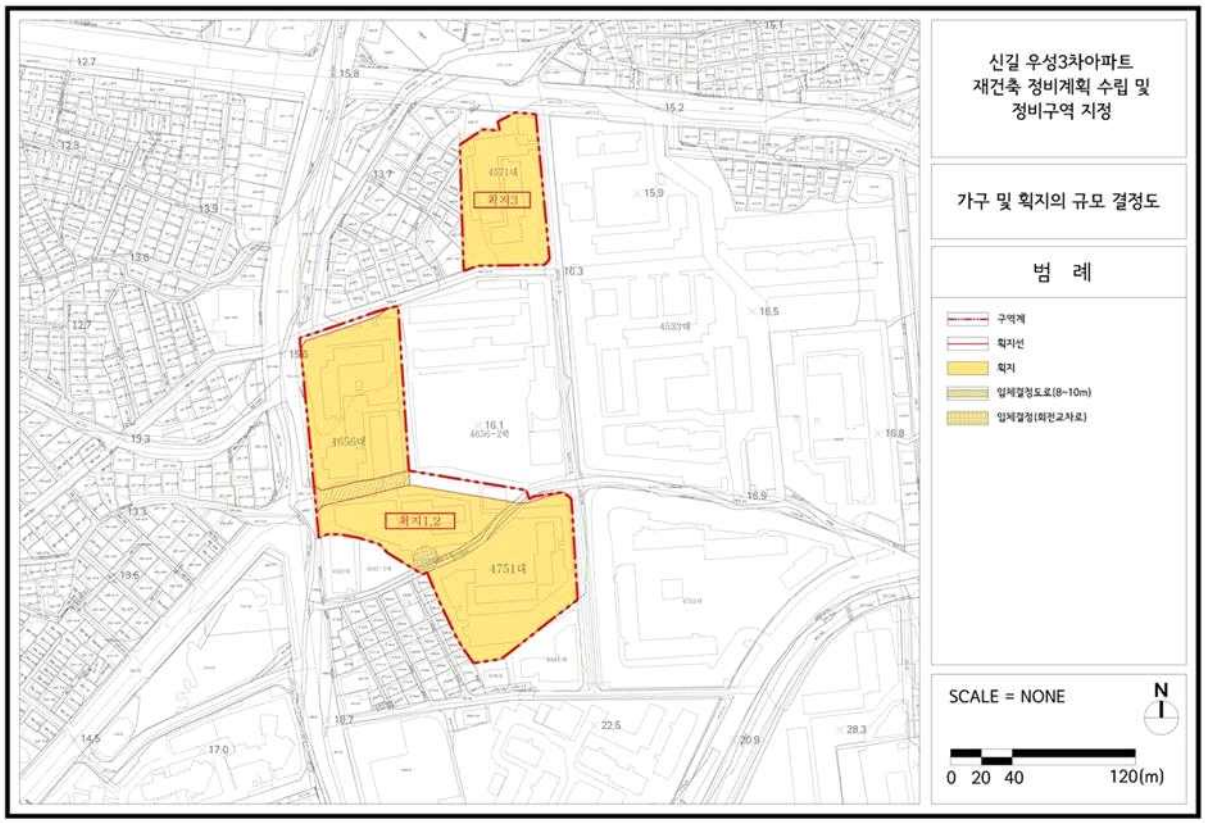
가. 계획기준

- 주변 주거지와의 연계 강화 및 조화
- 보행 및 차량교통 소통, 주변가로 등을 고려하여 효율적인 토지이용 도모

나. 계획내용

구 분	가구	면 적	획 지		비고
			위 치	면 적	
신설	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	18,033.5	
	획지 3	4,862.0	신길동 4751번지	4,862.0	

□ 가구 및 획지에 관한 결정도



7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 용도계획

• 주변 지역 및 대상지의 지역 특성을 반영한 공동주택 및 부대복리시설, 용도 설정

위 치	용 도		비 고
획지1,2,3	허용용도	• 건축법 시행령 별표1의 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 • 건축법 시행령 별표1의 제4호의 제2종 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1의 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건폐율 계획

위 치	건폐율(%)	비 고
획지1,2	50% 이하	서울특별시 도시계획 조례 제44조(용도지역 안에서의 건폐율)
획지3	60% 이하	

다. 용적률 계획

위 치	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
통 합	199.6%	228.4%	259.2%	342.4%	사업성 보정계수(1.44) 적용
획지1,2	202.2%	231.0%	252.9%	300.0%	
획지3	190.0%	218.8%	282.6%	500.0%	

라. 높이 계획

위 치	높이기준	비고
획지1,2	최고층수 39층이하	-
획지3	최고층수 39층이하	-

마. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,805.1	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	252.9	300 이하	39층이하	-
			획지 3	4,862.0	신길동 4571번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	282.6	500 이하	39층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

건립규모		세대수	비율(%)	비고
합계		722	100.0	증) 245세대 (현황 : 477세대)
85㎡ 이하	40㎡이하	-	-	
	40㎡~60㎡이하	219	30.3	
	60㎡~85㎡이하	465	64.4	
85㎡ 초과		38	5.3	

- 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설 (국토부 제2024-26호)
  : 전체 세대의 94.7%를 85㎡ 이하로 계획
- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 건설 (서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)

심의완화 사항

◦ 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 획지1,2 : 법적상한용적률 300% 이하
- 획지3 : 법적상한용적률 500% 이하

건축물의 건축선 등에 관한 계획

◦ 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선은 단지 내 보행공간으로 조성

구분	건축선 등 지정 내용	비고
획지1,2	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고
획지3	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고

□ 용적률 산정기준

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1,2,3
(공동주택 등)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 기반시설
내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는 기존
기반시설·국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
토지지분</td><td>건축물
기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>23,805.1㎡</td><td>22,895.5㎡</td><td>2,232.87㎡</td><td>909.60㎡</td><td>655.48㎡</td><td>667.79㎡</td><td>40.00</td><td>441.10</td></tr>
<tr><td>공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">◦ 순부담률[주1] : 7.35% [용도지역 변경에 따른 공공기여 비율 7.03%이상 (1,673.51㎡이상)]
= (909.60 - 484.10)㎡ + 655.48㎡ + 667.79㎡ =1,748.77㎡</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td colspan="3">획지1,2</td><td colspan="4">획지3</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="3">◦ 획지1,2 기준용적률 가중평균
=(210%×11,022.4㎡+190%×(6,567.0㎡+444.10㎡))
/(11,855.0㎡+6,604.0㎡+444.10㎡)=202.2%</td><td colspan="4">◦ 190%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">허용
용적률</td><td colspan="3">◦기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용)
= 202.2% + 28.8%(사업성 보정계수 1.44 적용)
= 231.0% (허용용적률)</td><td colspan="4">◦기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용)
= 190.0% + 28.8%(사업성 보정계수 1.44 적용)
= 218.8% (허용용적률)</td></tr>
<tr><td colspan="3">◦허용용적률 인센티브 적용항목
<table><tr><th colspan="2">인센티브</th><th>보정계수
(1.44 적용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>28.8%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>단지외곽개방, 담장미설치,
연도형 상가 등 열린단지 조성</td></tr><tr><td>고령자시스템</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>기준용적률×(조성면적/주민공동
시설면적)×0.1</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능1등급</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>안전성능을 의무기준보다 초과
설치·개선하는 경우</td></tr></table></td><td colspan="4">◦허용용적률 인센티브 적용항목
<table><tr><th colspan="2">인센티브</th><th>보정계수
(1.44 적용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>28.8%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>단지외곽개방, 담장미설치,
연도형 상가 등 열린단지 조성</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>기준용적률×(조성면적/주민공동
시설면적)×0.1</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능1등급</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>안전성능을 의무기준보다 초과
설치·개선하는 경우</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="7">◦사업성 보정계수 적용 : 공시지가 보정계수(1.33) + α + β(0.11) = 1.44 (최대 2.0)
- 공시지가 보정계수 ⇒ 적용 ※ 최초 정비계획 수립 시 주민공람 직전년도 공시지가 기준 산정(2024년 기준 적용)
: 서울시 평균 공시지가 / 대상 단지 평균 공시지가 = 7,274,646원 / 5,502,985원 = 약 1.33
- α(단지규모 보정계수) ⇒ 미적용
: 적용대상 = 대지면적 2만㎡ 미만 단지 [대상지] = 23,321.0㎡
- β(세대밀도 보정계수) ⇒ 적용 ※ 가용용적률은 기본계획상 허용용적률을 가중평균하여 적용
: 적용대상 = 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡(공급110㎡) 공급도 불가능한 단지
[대상지] = 가용용적률(220.17%) / 477세대 = 전용 83.1(공급107.6㎡) → 전용85㎡(공급110㎡) 공급 불가능
= 0.11(직선보간 적용)</td></tr>
</table>

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용

※ 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하며, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가중평균한 값을 기준용적률로 적용함

※ 주1) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」상 용도지역 상향에 따른 공공기여 기준을 적용하였으며, 전체 구역면적에 대한 비율로 산정
- 제2종(7층)→제3종 : 10% (용도지역 상향 면적 : 7,011.1㎡ ⇒ 순부담 기준면적 : 701.11㎡)
- 제2종→준주거 : 20% (용도지역 상향 면적 : 4,862.0㎡ ⇒ 순부담 기준면적 : 972.40㎡)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td></td><td>획지1, 2</td><td>획지3</td></tr>
<tr><td rowspan="6">상한
용적률</td><td colspan="2">◦ 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 및 친환경 항목 적용에 따른 용적률 완화</td></tr>
<tr><td>◦ 정비계획용적률주1) = 252.9%
= (보정계수 적용)허용용적률 + [(보정계수 미적용) 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)}]
+ (공시지가 보정계수 적용)주2) 친환경 인센티브
=231.0%+[222.2×{(1.3×1.0830×0.0356)+(1.0×0.0069)}]
+ (5.5%+1.5%)×1.33 = 252.98% (252.9% 적용)
- 토지 : 공공임대주택 대지지분 (195.22㎡)
- 건축물 환산부지 : 공공임대주택 (121.26㎡)</td><td>◦ 정비계획용적률주1) = 282.6%
= (보정계수 적용)허용용적률 + [(보정계수 미적용) 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)}]
+ (공시지가 보정계수 적용)주2) 친환경 인센티브
=218.8%+[210.0%×{(1.3×1.0×0.1045)+(1.0×0.1241)}]
+ (5.5%+1.5%)×1.33 = 282.69% (282.6% 적용)
- 토지 : 공공지원시설 대지지분 (460.26㎡)
- 건축물 환산부지 : 공공지원시설 (546.53㎡)</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>가중치주3)</td><td>◦ 공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
=(832.60×230%+(-407.10)×210%+195.22×222.2%)
÷(832.60+(-407.10)+195.22)/222.2%
= 1.0830</td></tr>
<tr><td>α
(토지)</td><td>= 공공시설등 부지(대지지분) 제공 면적주4) ÷ 제공 후 대지면적
= (195.22㎡ + 425.50㎡) ÷ (18,033.5㎡ - 195.22㎡ - 425.50㎡)
= 0.0356</td></tr>
<tr><td>α
(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적
÷ 제공 후 대지면적
= 121.26÷(18,033.5㎡-195.22㎡-425.50㎡) = 0.0069</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>가중치주3)</td><td>◦ 공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
= 210.0%÷210.0% =1.0</td></tr>
<tr><td>α
(토지)</td><td>= 공공시설등 부지(대지지분) 제공 면적주4) ÷ 제공 후 대지면적
= 460.26㎡ ÷ (4,862.0㎡ - 460.26㎡)
= 0.1045</td></tr>
<tr><td>α
(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적
÷ 제공 후 대지면적
= 546.53÷(4,862.0㎡ - 460.26㎡) = 0.1241</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">- 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB5) + 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) ×1.33(공시지가보정계수)
= 9.31%</td><td>- 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB5) + 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) ×1.33(공시지가보정계수)
= 9.31%</td></tr>
<tr><td colspan="2">
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="7">에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td colspan="2">녹색
건축인증</td></tr>
<tr><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지
효율
1++</td><td>에너지
효율
1+</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>완화
비율</td><td>7.5%
(15%)</td><td>7%
(14%)</td><td>6.5%
(13%)</td><td>6%
(12%)</td><td>5.5%
(11%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td></tr>
<tr><td>적용</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
7.32%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
1.99%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="7">에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td colspan="2">녹색
건축인증</td></tr>
<tr><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지
효율
1++</td><td>에너지
효율
1+</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>완화
비율</td><td>7.5%
(15%)</td><td>7%
(14%)</td><td>6.5%
(13%)</td><td>6%
(12%)</td><td>5.5%
(11%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td><td>3%
(6%)</td><td>1.5%
(3%)</td></tr>
<tr><td>적용</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
7.32%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>적용
1.99%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용

※ 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하며, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가중평균한 값을 기준용적률로 적용함

※ 개별공시지가 24.1월 기준 대상지 평균공시지가

※ 주1) 정비계획(상한)용적률 = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7or1.0×α건축물)+(0.7×α현금)]

- 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함
- 건축물 계수 : 1.0=임대주택 및 전략 육성용도 시설 / 0.7=그 외 기타 시설
- 공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

※ 주2) 상한용적률의 친환경 인센티브 보정계수는 허용용적률의 공시지가 보정계수를 적용(α,β제외)

※ 주3) 가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용 용적률 / 사업부지의 허용 용적률

- 허용용적률 산정시 2개 이상의 용도지역(혼재지)인 경우 면적대비 가중평균 적용
- 사업부지 내 건축물 기부채납 토지지분의 허용용적률은 사업부지의 허용용적률로 산정

※ 주4) 대지지분 = (공공기여시설 연면적 / 전체연면적) x 전체 대지면적

▫ 허용용적률 인센티브 적용항목

구 분		인센티브			적용		비고
					획지1,2 통합	획지3	
허용용적률 인센티브	보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한도로 포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%이내	-	-	수변친화 중복적용 불가
		열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 * 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
	세대맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%이내	-	-	-
		돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5%이내	-	적용 (5%)	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
		고령서비스시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5%이내	적용 (5%)	-	노인복지시설 등
		층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%이내	적용 (5%)	적용 (5%)	-
	환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%이내 (15%이내)	-	-	※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
		우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%이내	-	-	-
		수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%이내	-	-	-
		방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 -안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	-
	기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%	-	-	-
		지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우	5%	-	-	-
합계				20%			보정계수 1.44 적용시 28.8%

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

▫ 건축물 시설의 공공시설 설치비용

(1) 환산부지 산정(안)

$$\text{환산부지 면적} = \frac{\text{(공공시설 등 설치비용(원) × 건축물 기부채납 연면적(㎡)) + 설계비 + 감리비}}{\text{감정평가액(원/㎡)}}$$

구 분			면적	비고
공공임대주택(확지1,2)	지상		$\frac{2,007,272원/㎡ \times 651.68㎡}{14,198,746원/㎡} = 92.12㎡$	○ 설치비용 : 2,208,000원/㎡(면세2,007,272원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지상연면적 : 651.68㎡
	지하		$\frac{930,909원/㎡ \times 444.36㎡}{14,198,746원/㎡} = 28.2㎡$	○ 설치비용 : 1,024,000원/㎡(면세930,909원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지하연면적 : 444.36㎡
	총 계		**121.26㎡**	
공공지원시설(확지3)	지상		$\frac{4,070,000원/㎡ \times 1,600.00㎡}{14,198,746원/㎡} = 458.63㎡$	○ 설치비용 : 4,477,000원/㎡(면세4,070,000원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지상연면적 : 1,600.00㎡
	지하		$\frac{930,909원/㎡ \times 984.00㎡}{14,198,746원/㎡} = 64.51㎡$	○ 설치비용 : 1,024,000원/㎡(면세930,909원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지하연면적 : 984.00㎡
	소계		523.14㎡	
	건축비	지상	4,070,000원/㎡(VAT제외) X 1,600.00㎡ = 6,512,000,000원	○ 건축비합계 : 7,428,014,456원
		지하	930,909원/㎡(VAT제외) X 984.00㎡ = 916,014,456원	
	설계비		7,428,014,456원 X 3.42% = 254,038,094원	○ 직선보간법에 따라 산정한 설계비 요율 : 3.42%
	감리비		7,428,014,456원 X 1.05% = 77,994,151원	○ 직선보간법에 따라 산정한 설계비 요율 : 1.05%
	총 계		**546.53㎡**	

※「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」

- 공공임대주택 : 「주택법」에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' : 지상 = 2,208,000원/㎡ (면세=2,007,272원/㎡), 지하=1,024,000원/㎡ (면세=930,909원/㎡)
- 공공지원시설 : 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 : 지상 = 4,477,000원 /㎡ (면세=4,070,000원 /㎡), 지하= 1,024,000원/㎡ (면세=930,909원/㎡)

○ 공공지원시설 : 본 공사비 산정은 「2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」을 근거로 한 가(假)계산으로, 노인복지시설 단가를 준용하여 산출하였음. 향후 공공지원시설의 구체적 성격 및 용도 확정 시 재산정될 수 있으며, 기부채납 관련 표기는 「수요·공급 통합관리시스템」 수요조사 결과에 따라 달라질 수 있음.

※「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3 에 따른 건축물의 종별 구분 : 2종 보통 / 별표4에 따른 설계비 : 기본기준, 50억(3.46)~100억(3.38) 직선보간법에 따라 산정

※「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3 에 따른 건축물의 종별 구분 : 2종 보통 / 별표5에 따른 감리비 : 50억(1.07)~100억(1.04) 직선보간법에 따라 산정

※ 부지가액 : 대상지는 용도지역 변경이 있는 지역으로 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(안)(25.03.18)」에 따라 감정평가액을 산정하였으며(25.09), 향후 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정함.

▫ 설계비 산정

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (20.09.14. 국토교통부)」

○ 제16조(공사비에 따른 요율)

① [별표4] 및 [별표5]의 기준에 따라서 대가를 산정함에 있어 공사비가 중간부분에 있는 경우 요율은 직선보간법에 따라서 다음과 같이 산정한다

$$Y = y1 - \frac{(X - x2)(y1 - y2)}{x1 - x2}$$

X : 당해금액 $x1$: 큰 금액 $x2$: 작은금액

Y : 당해 공사비 요율 $y1$: 작은 금액 요율 $y2$:큰 금액 요율

■ [별표4] 건축설계 대가요율 및 [별표5] 건축공사감리 대가요율

구분		당해 금액	[별표4] 설계비			[별표5] 감리비
공사비	종별		제2종(보통)			제2종(보통)
	도서의양		상급	중급	기본	
5000만원 이하			11.41	9.51	7.61	2.24
1억원			10.43	8.69	6.95	2.11
2억원			9.08	7.57	6.05	1.68
3억원			7.88	6.57	5.26	1.54
5억원			7.18	5.98	4.79	1.43
10억원			6.39	5.32	4.26	1.23
20억원			5.66	4.72	3.77	1.13
30억원			5.38	4.48	3.58	1.09
50억원		공공지원시설 7,428,014,456원	5.20	4.33	**3.46**	**1.07**
100억원			5.07	4.22	**3.38**	**1.04**
200억원			4.92	4.10	3.28	1.01
300억원			4.84	4.03	3.23	1.00
500억원			4.77	3.98	3.18	0.98
1,000억원			4.68	3.90	3.12	0.97
2,000억원			4.60	3.84	3.07	0.95
3,000억원			4.55	3.79	3.03	0.94
5,000억원			4.48	3.73	2.99	0.93

※ 종별 : [별표3] 건축물의 종별 구분에 따라 공동주택은 제2종(기본)에 해당

※ 도서의 양 : 소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우 기본 적용

구분		X (당해 금액)	직선보간					비용
			$x1$ (큰금액)	$x2$ (작은금액)	$y1$ (작은금액요율)	$y2$ (큰 금액요율)	Y (공사비요율)	
공공지원시설 (획지3)	설계비	7,428,014,456	100억원	50억원	3.46	3.38	3.42	**254,038,094**
	감리비	7,428,014,456	100억원	50억원	1.07	1.04	1.05	**77,994,151**

※ 비용 = 당해 금액 x 공사비 요율(%)

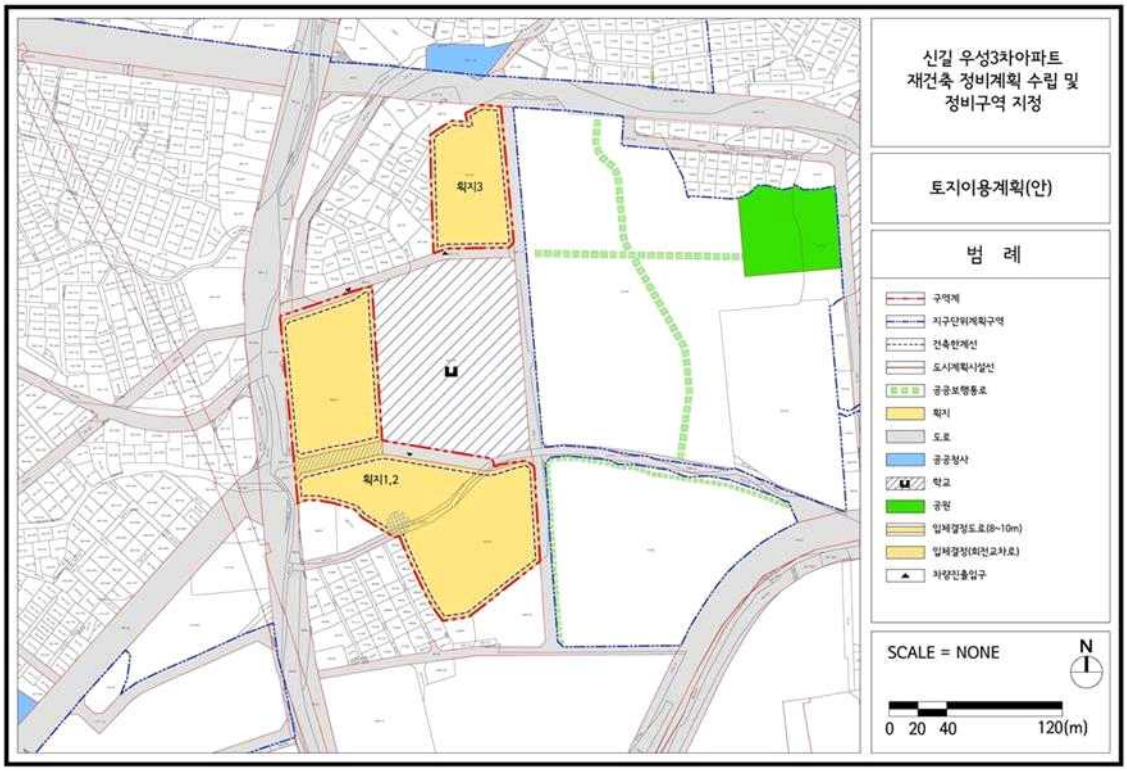
8. 토지이용에 관한 계획

- 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도
- 단지 내부 관통도로 입체결정을 통해 지하공간을 통합주차장으로 활용하고, 두 개의 차량 진출입 동선을 계획함으로써 단지 주변 교통 혼잡 최소화

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		23,805.1	100.0	
정비기반 시설 등	도로	909.6	3.8	획지1,2 북측(소로3류) 3m 확폭 및 선형조정, (소로1-b) 신설도로 일부 기부채납
획지	소 계	22,895.5	96.2	
	획지1,2	18,033.5	75.8	도로 입체결정(617.2㎡)
	획지3	4,862.0	20.4	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

<토지이용계획도>



9. 주민공동시설 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법정 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합계		-	2,299.85	4,556.00	
주민 공동 시설	소계	100세대 이상 1,000세대 미만: 722세대x2.5(㎡)x1.25 이상 설치	2,256.25	4,066.00	총량제 면적 (관리사무소 제외)
	경로당, 노인배움센터	500~1000세대 미만	330.00이상	846.00	획지1 경로당(330㎡)/ 획지2노인배움센터(516㎡)
	어린이집	500~1000세대 미만	330.00이상	350.00	획지1 설치/용적률 완화
	작은 도서관	500~1000세대 미만	158.00이상	160.00	획지1 설치/용적률 완화
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66.00이상	260.00	획지3 설치
	주민 공동시설	-	-	1,230.00	획지1,2 설치/지하층 설치/ 주민 운동시설 포함
	어린이 놀이터(옥외)	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	922.00이상	1,220.00	획지1,2,3 (옥외면적 제외)
관리사무소		10(㎡)+(722세대-50세대)x0.05(㎡)	43.60이상	400.00	방재실, MDF실포함
경비실		-	-	90.00	

□ 공동이용시설 설치 계획도



10. 공공주택(기부채납/국민주택규모 주택) 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적 상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설 시 법적상한용적률까지 건축할 수 있음
- '25.6.26 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 (서고 제2025-348) 재정비 고시를 통해 사업성 개선방안을 마련 (사업성보정계수, 현황용적률 인정 등)
- 대상지는 사업성이 낮아 사업성 개선방안 기준을 적용하였으며, 이에 따라 사업성 보정계수를 반영하여 법적 상한용적률 기준으로 공공임대주택을 확보하였음

가. 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지1,2	18,033.5	전용59㎡	8세대	59.98㎡	81.46㎡	1,096.04㎡

나. 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

구 분		적용산식							
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상							
구 분		획지1,2				획지3			
법적상한용적률 (건축계획)		• 300.0% (건축심의에서 최종결정)				• 500.0%(건축심의에서 최종결정)			
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 252.9%				• 282.6%			
공공주택 (국민주택 규모주택) 산출근거	용적률의 증가분	• 300.0% - 252.9% = 47.1%				• 500.0% - 282.6% = 217.4%			
	증가된 용적률의 50%	• 47.1% × 0.5 = 23.55% • 18,033.5㎡(대지면적) X 23.55% = 4,246.89㎡				• 217.4% × 0.5 = 108.7% • 4,862.0㎡(대지면적) X 108.7% = 5,284.99㎡			
	의무연면적	**• 4,246.89㎡ 이상**				**• 5,284.99㎡ 이상**			
공공주택 (국민주택규모주택) 확보계획		세대규모		세대수	연면적	세대규모		세대수	연면적
		전용 면적	공급 면적			전용 면적	공급 면적		
		59.98㎡	81.46㎡	36세대	2,932.56㎡	59.98㎡	81.46㎡	49세대	3,991.54㎡
		84.98㎡	111.28㎡	12세대	1,335.36㎡	84.98㎡	111.28㎡	12세대	1,335.36㎡
		합 계		48세대	4,267.92㎡	합 계		61세대	5,326.90㎡

※ 상한용적률(정비계획 용적률)은 사업성 보정계수 적용

11. 기존 건축물의 정비개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,321.0	획지1	11,855.0	신길동 4656번지	3	-	-	3	-	-
			획지2	6,604.0	신길동 4751번지	2	-	-	2	-	-
			획지3	4,862.0	신길동 4571번지	1	-	-	1	-	-

< 이하 여백 >

6 건축 계획(안)

1. 사업개요
2. 주택공급계획
3. 건축 배치도(안)
4. 기준층 평면도
5. 동평면도
6. 공공기여시설 설치계획(안)
7. 보행동선 및 차량동선 계획(안)
8. 대지종횡단면도(안)
9. 조감도

6 건축 계획(안)

1. 사업개요

구분		통합계획(안)	획지1,2	획지3	비고
대지위치		• 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대			
용도지역·지구		• 도시지역, 제3종일반주거지역(획지1,2 종상향), 준주거지역(획지3 종상향)			
계획면적	사업면적	• 23,805.10㎡			
	제외면적	• 909.60㎡	• 909.60㎡	-	
	대지면적	• 22,895.50㎡	• 18,033.5㎡	• 4,862.0㎡	
주용도		• 공동주택(아파트), 부대복리시설 및 근린생활시설, 공공임대주택	• 공동주택(아파트), 부대복리시설 및 근린생활시설, 공공임대주택	• 공동주택(아파트), 부대복리시설 및 근린생활시설	
세대수		• 722세대	• 509세대	• 213세대	
건축면적		• 7,710.34㎡	• 5,506.26㎡	• 2,204.08㎡	
연면적	전체	• 128,539.66㎡	• 90,585.84㎡	• 37,953.82㎡	
	지상	• 79,230.18㎡ (용적률 산정 연면적 : 78,324.18㎡)	• 54,868.00㎡ (용적률 산정 연면적 : 78,324.18㎡)	• 24,362.18㎡ (용적률 산정 연면적 : 24,296.18㎡)	
	지하	• 49,309.48㎡	• 35,717.84㎡	• 13,591.64㎡	
건폐율		• 33.68%	• 30.53%	• 45.33%	
법적상한 용적률		• 342.47%	• 300.00%	• 500.00%	
건축계획 용적률		• 342.09%	• 299.60%	• 499.72%	
규모		• 지하 4층, 지상 39층	• 지하 3층, 지상 39층	• 지하 4층, 지상 39층	
주차대수	법정	• 783대 (아파트 766대, 근린생활시설 7대, 공공기여시설 10대)	• 539대 (아파트 532대, 근린생활시설 7대,)	• 244대 (아파트 234대, 공공기여시설 10대)	
	전체	• 1,210대 (아파트 1,186대, 근린생활시설 8대, 공공기여시설 16대)	• 874대 (아파트 866대, 근린생활시설 8대,)	• 336대 (아파트 320대, 공공기여시설 16대)	
	지상	• 0대	• 0대	• 0대	
	지하	• 1,210대	• 877대	• 336대	
구조		• 철근콘크리트조	• 철근콘크리트조	• 철근콘크리트조	

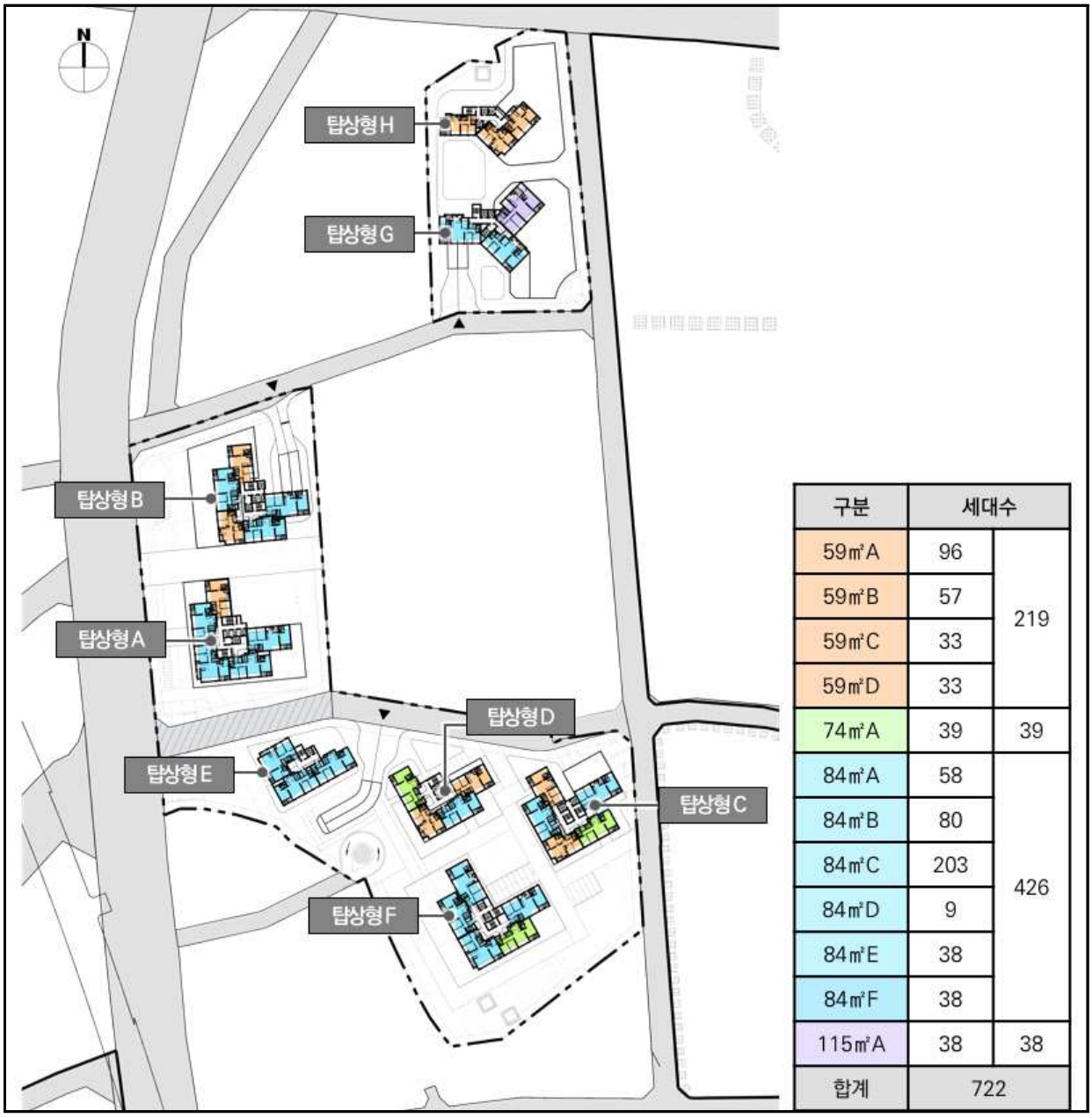
2. 주택공급계획

구분	전체 세대수			일반분양			공공임대주택 (기부채납+국민주택규모)			비고
	합계	획지1,2	획지3	합계	획지1,2	획지3	합계	획지1,2	획지3	
전용59㎡	219	120	99	126	76	50	93	44	49	
전용74㎡	39	39	-	39	39	-	-	-	-	
전용84㎡	426	350	76	402	338	64	24	12	12	
전용115㎡	38	-	38	38	-	38	-	-	-	
합계	722	509	213	605	453	152	117	56	61	

3. 건축 배치도(안)

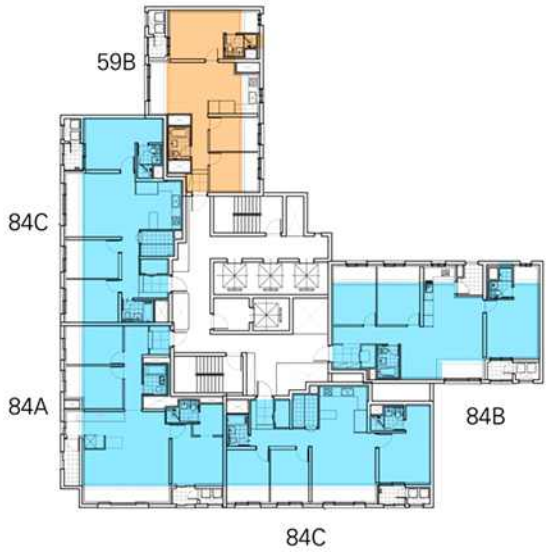
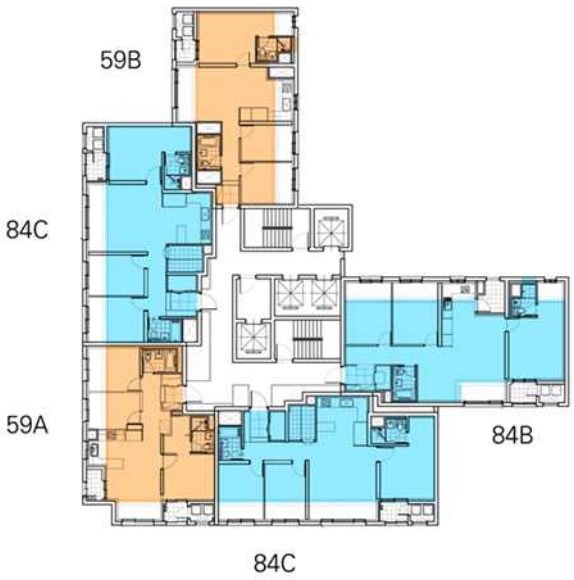

대방천로 (20m)
신길로 (25m)
신길로 16길 (6~8m)
대방천로 10길 (6~8m)
영신고등학교
신길우성
2차 아파트
신길동
삼성아파트
보라매경은
트윈캐슬아파트
신프라자
커뮤니티센터
신길로 16길 (6m)
N
범례
구분 유형 세대수 비고
59 93 임대
84 24
소 계 117
59 126 조합&분양
74 39
84 402
115 38
소 계 605
합 계 722

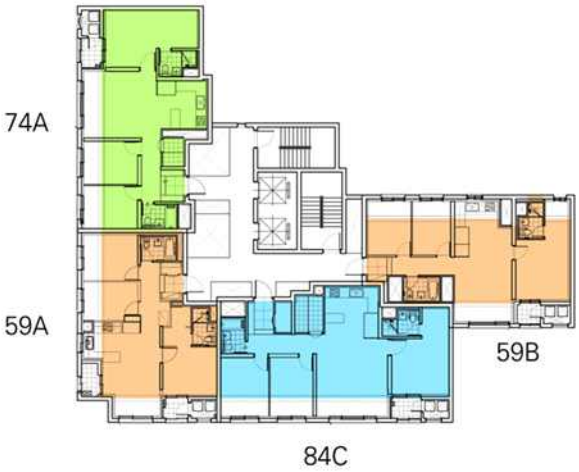
4. 기준층 평면도

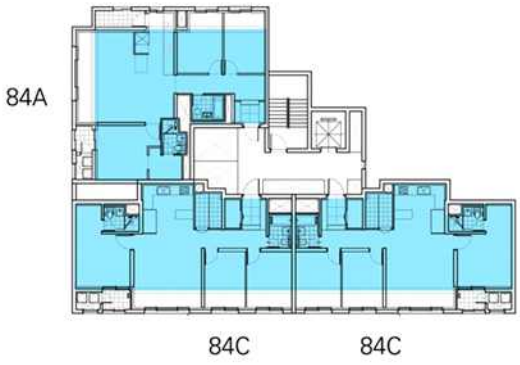
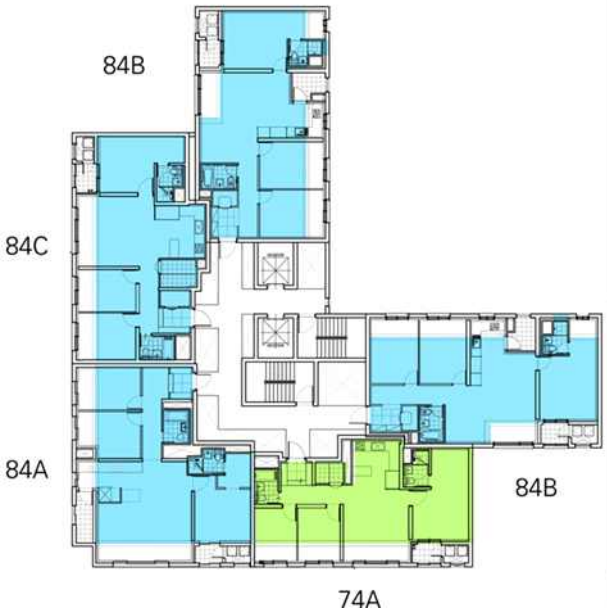


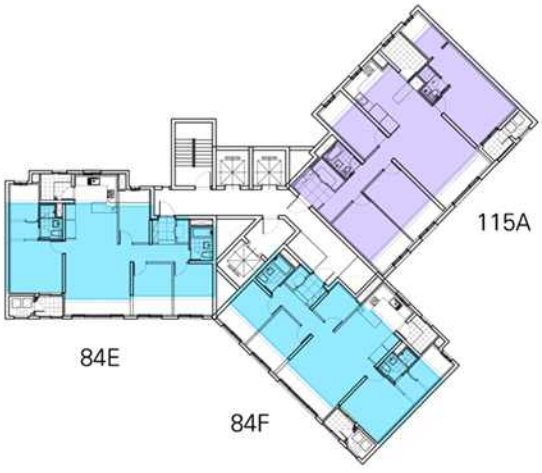
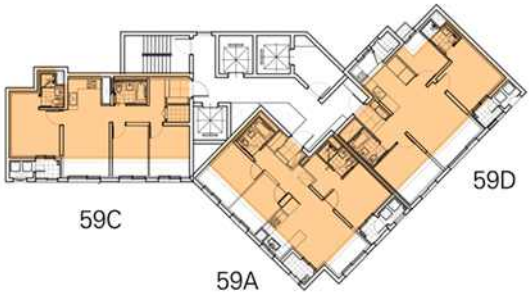
구분	세대수	
59㎡A	96	219
59㎡B	57	
59㎡C	33	
59㎡D	33	
74㎡A	39	39
84㎡A	58	426
84㎡B	80	
84㎡C	203	
84㎡D	9	
84㎡E	38	
84㎡F	38	
115㎡A	38	38
합계	722	

5. 동평면도

탑상형 A	탑상형 B
	

탑상형 C	탑상형 D
	

탑상형 E	탑상형 F
	

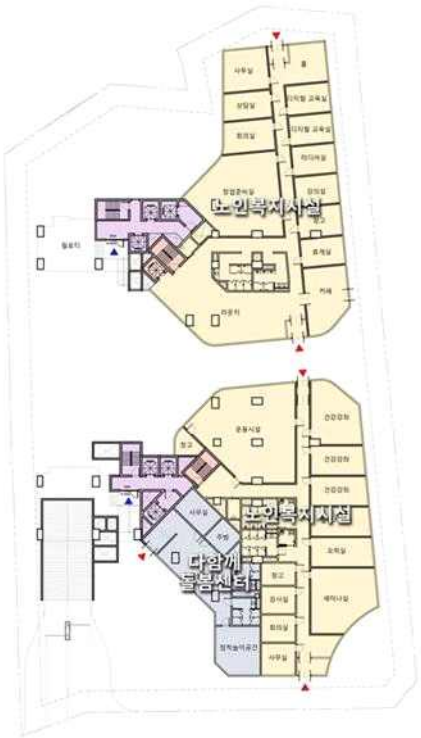
탑상형 G	탑상형 H
	

6. 공공기여시설 설치계획(안)

- 기부채납 공공시설의 효율적인 운영관리를 위해 지상1층 ~ 지하1층(주차장,기전실)로 배치하였고, 별도의 독립된 출입구와 수직동선을 확보하였으며, 공동주택과의 주차 동선을 분리하였음.



구분		계획내용
위치		서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대 획지3
도입용도		공공지원시설 (노인복지시설)
연면적 (㎡)	계	2,584㎡
	지상	1,600㎡
	지하	984㎡
건축규모		지하 1층 (일부) / 지상 1층
주차대수		16대 (법정10대)



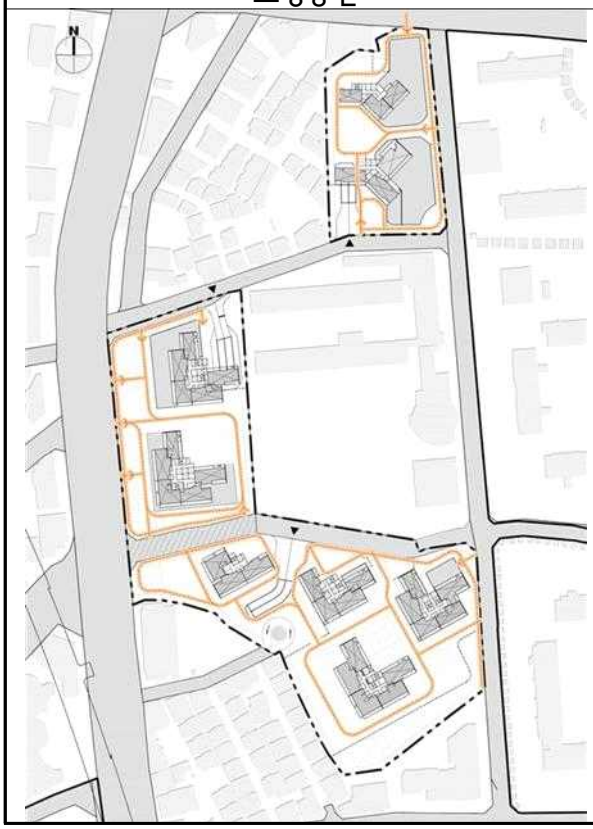
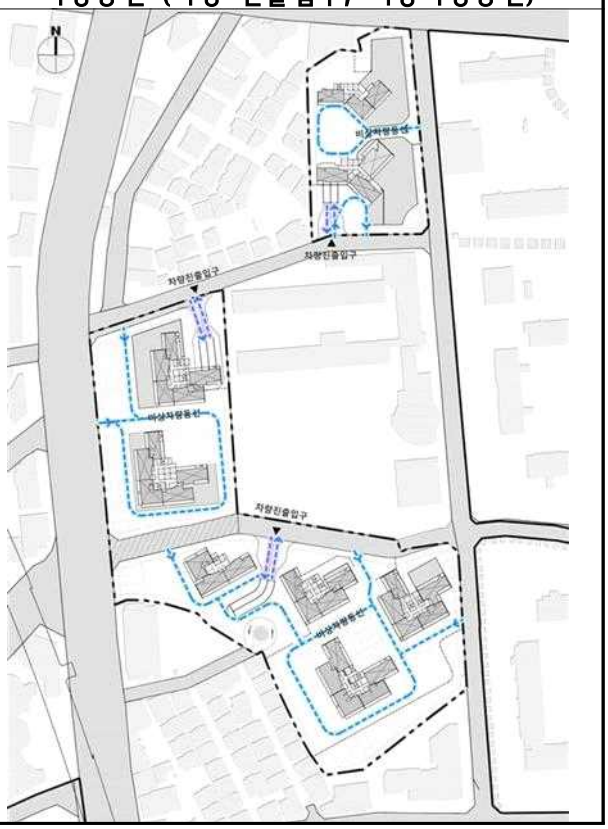
1층 평면도



지하 1층 평면도

7. 보행동선 및 차량동선 계획(안)

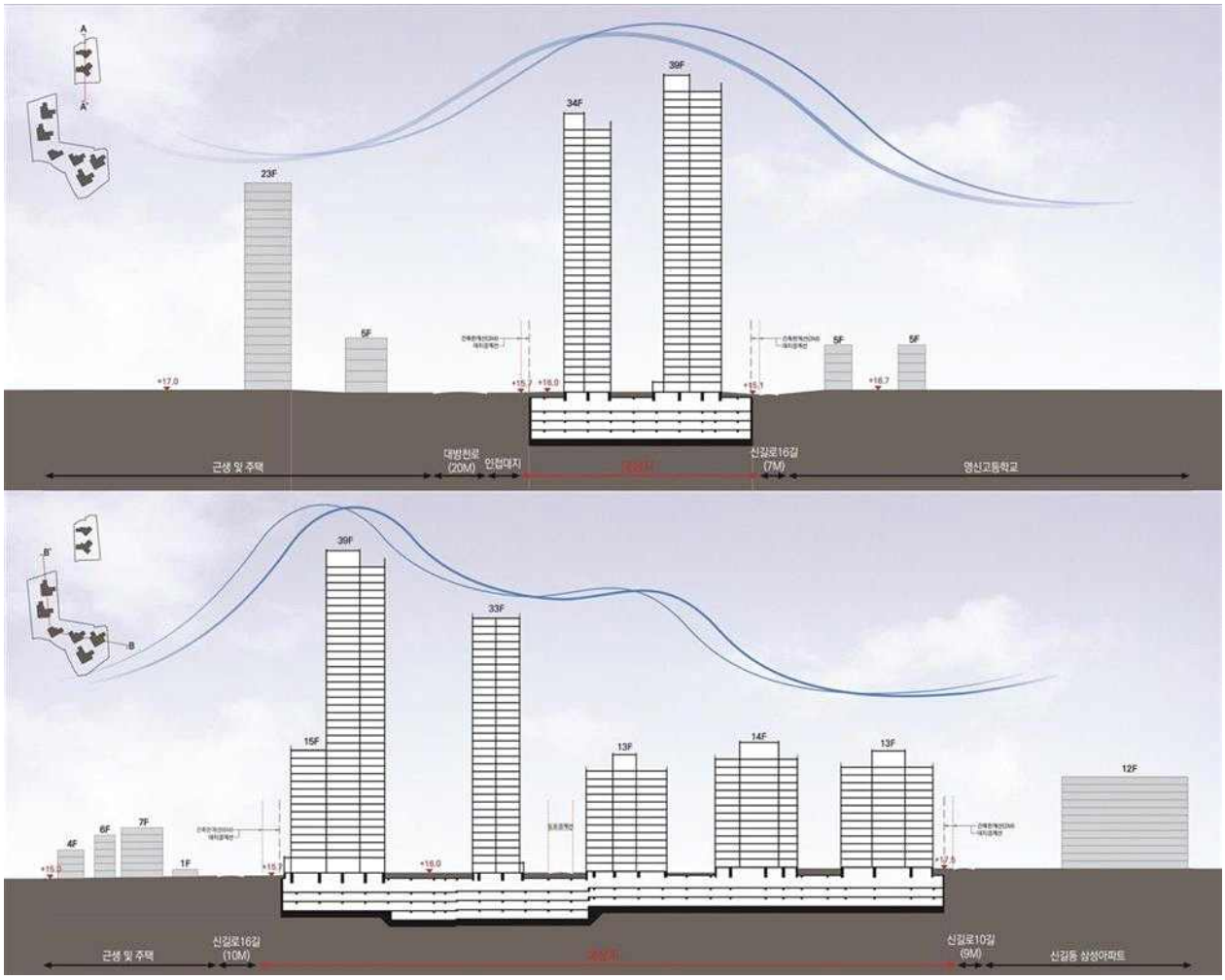
- 대상지 주변 지형에 순응하는 대지로 조성하여 경계부와 부지와의 단차를 최소화
- 대지조성 시 발생하는 단차발생구간은 경사로 설치하여 보행동선과 비상차량동선의 흐름을 원활하도록 계획함.

보행동선	차량동선 (차량 진출입구, 비상차량동선)
	

< 이하 여백 >

8. 대지종횡단면도(안)

- 신풍역과 인접한 대방천로, 신길로 등 주요 대로변에 면한 주동은 상징적인 스카이 라인을 형성하여 대상지의 인지성을 높이도록 계획함.
- 신길로 8길 도로변과 영신고등학교의 남측에 접한 주동은 저층 주동 배치를 통해 인접시설에 대한의 위압감을 완화하고, 개방감을 확보함.



9. 조감도



< 이하 여백 >

Ⅲ. 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획구역(안)에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획구역(안)에 대한 도시관리계획 결정도면

1 지구단위계획구역(안)에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1 지구단위계획구역(안)에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

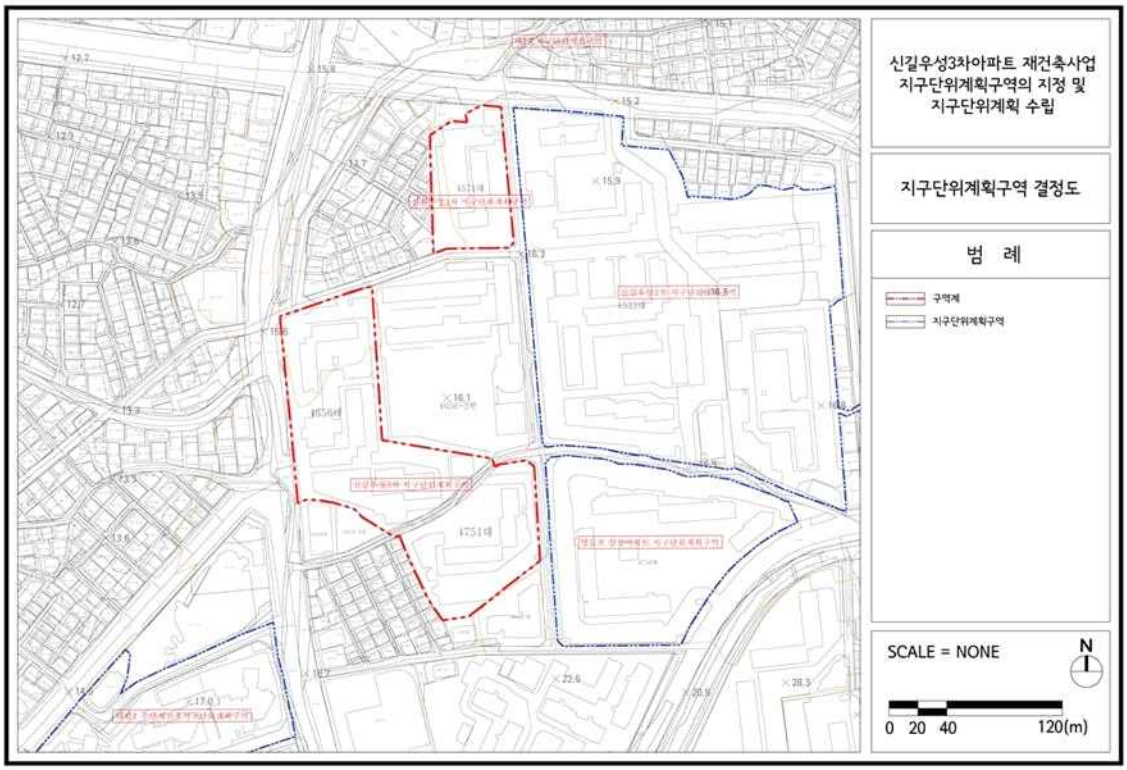
가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
신규	신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역	영등포구 신길동 4656번지일대	23,805.1	100.0	-

▫ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신규	영등포구 신길동 4656번지일대	• 지구단위계획구역 신설 - A = 23,805.1㎡	• 양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 신길우성3차 재건축사업에 따라 지구단위계획구역으로 결정

▫ 지구단위계획 결정도



2. 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	합 계	23,805.1	-	23,805.1	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	7,088.1	감) 6,178.5	909.6	3.8	-
	제2종 일반주거지역	4,862.0	감) 4,862.0	-	-	-
	제3종 일반주거지역	11,855.0	증) 6,178.5	18,033.5	75.8	-
	준주거지역	-	증) 4,862.0	4,862.0	20.4	-

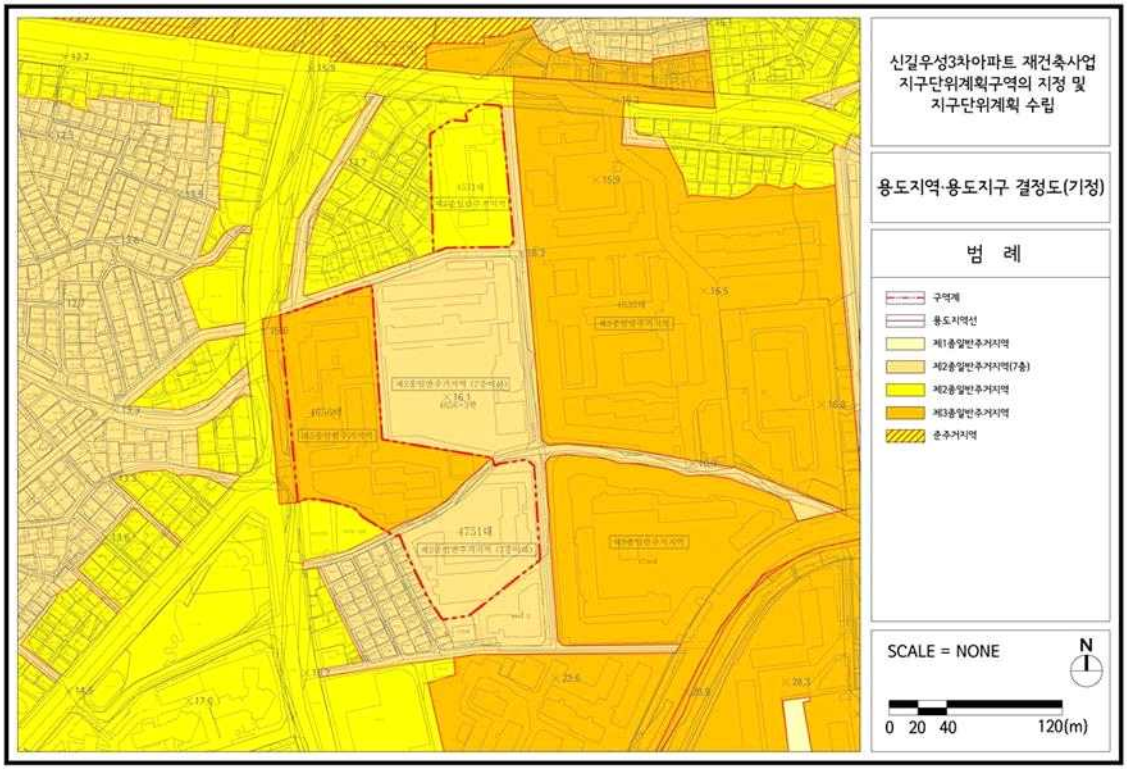
※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

ㅁ 용도지역 결정(변경) 사유서

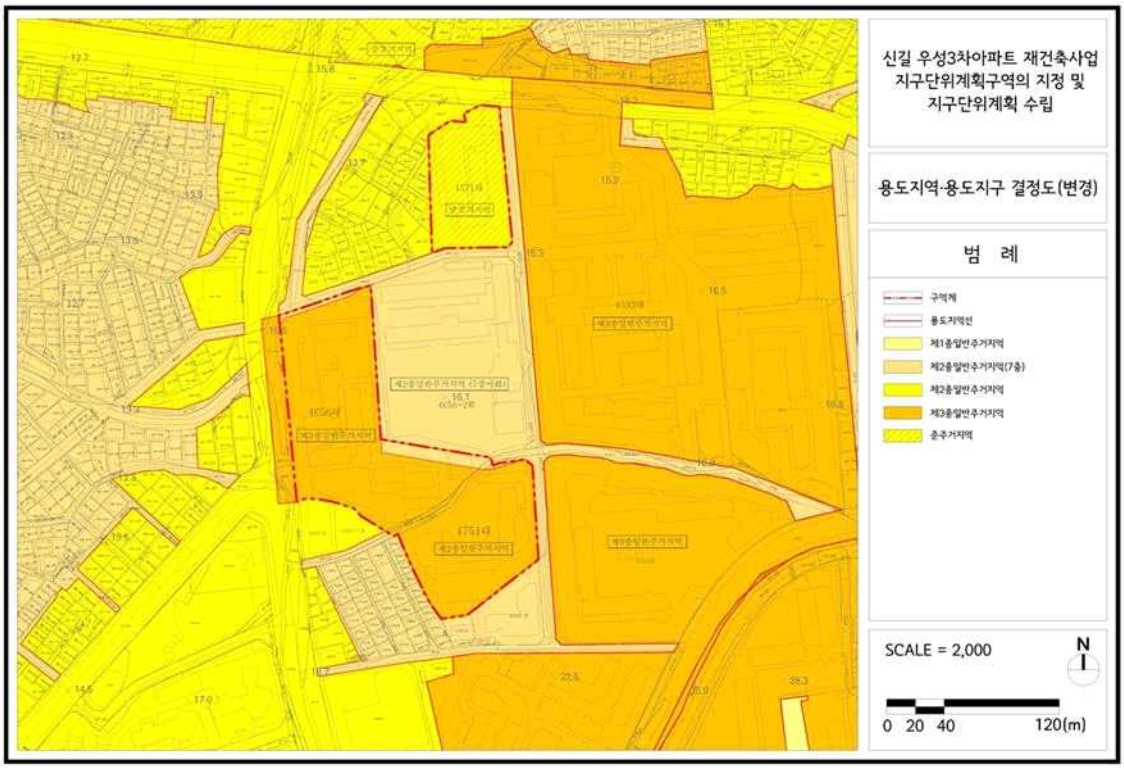
도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	신길동 4751번지 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	909.6	• 도로 신설에 따른 용도지역 변경
-	신길동 4751번지	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	6,178.5	• 재건축사업 시 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
-	신길동 4571번지	제2종 일반주거지역	준주거지역	4,862.0	• 재건축사업 시 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

나. 용도지구 결정(변경) 조서 – 해당사항 없음

▫ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(기정)



▫ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(변경)



3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6~8	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	a	6~10	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	구역 내 3m 확폭
신설	소로	1	b	8~10	집산 도로	165	신길동 4753	대로3-28	일반 도로	-	-	8~10m 도로신설 및 일부구간 입체결정
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	134	6	집산 도로	136	신길동 4735	신길동 4656-3	일반 도로	-	-	연장축소

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-	소로1-a	• 도로확폭 - B=6~8m → 6~10m (증) 3m)	• 신길로변 원할한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
-	소로1-b	• 도로신설 - B=8~10m, L=165m • 일부구간(90.4m) 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로를 신설하고, 지하공간을 통합주차장으로 활용하기 위해 획지 내 구간에 대하여 입체적 결정
소로 3-134	소로 3-134	• 도로 연장 축소 - L=179m → 136m (감) 43m) • 회전교차로 신설 및 입체결정	• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 획지 내 회차공간 조성

2) 입체적 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
신설	-	도로(소로1-b)	신길동 4656	길이	-	90.4m	90.4m	-	• 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	9.0~10.0m	9.0~10.0m	-	
				높이(해발고도 기준)	-	지하2.0m~지상(계획지반고) ※해발고도 14.4m~	지하2.0m~지상(계획지반고) ※해발고도 14.4m~	-	
신설	-	도로(소로3-134)	신길동 4662-1	길이	-	60.0m	60.0m	-	• 획지 내 회차공간
				폭	-	3.5m	3.5m	-	
				높이(해발고도 기준)	-	지상부	지상부	-	

ㅁ 입체적 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로(소로1-b)	• 신설 도로 내 일부구간(90.4m)에 대하여 입체적 결정	• 서울특별시 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도 • 단지 내부 관통도로 입체 결정을 통해 지하공간을 통합 주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
-	도로(소로3-134)	• 기존 도로 내 회전교차로 신설 구간에 대하여 입체적결정	• 종전 시설 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

나. 공공문화체육시설

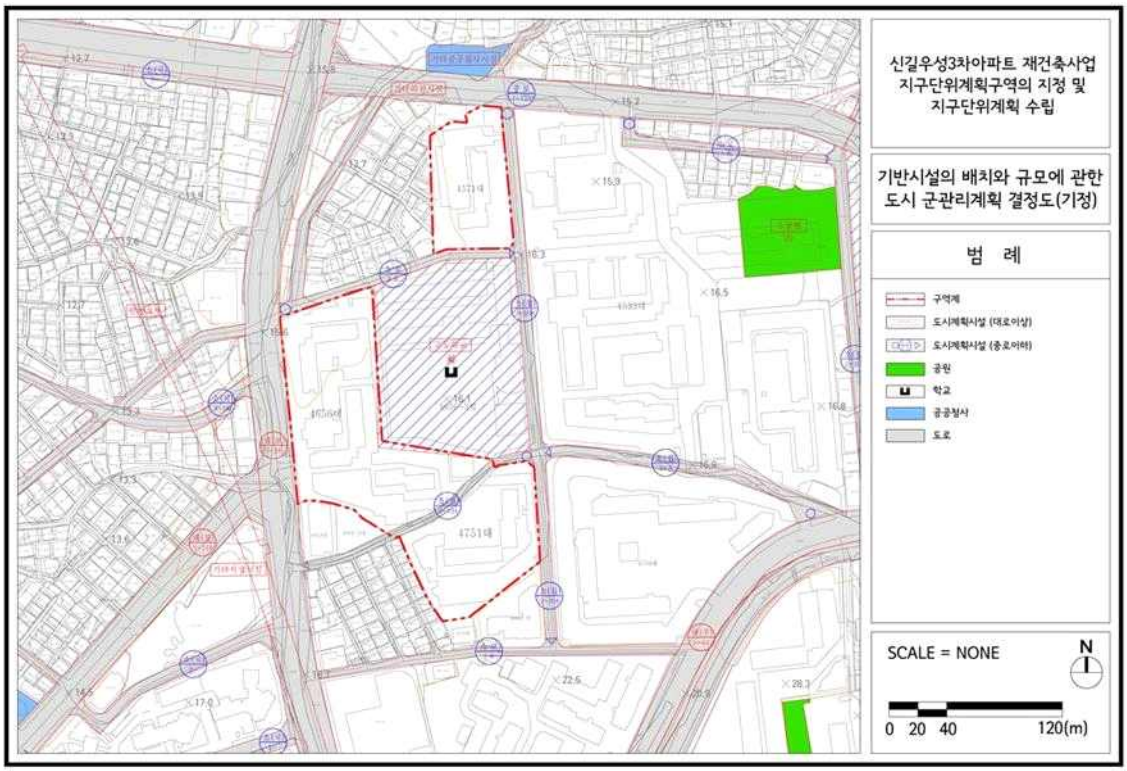
1) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	기정	변경	변 경 후	비고
변경	45	영신고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	-	12,895.0	선형 정정

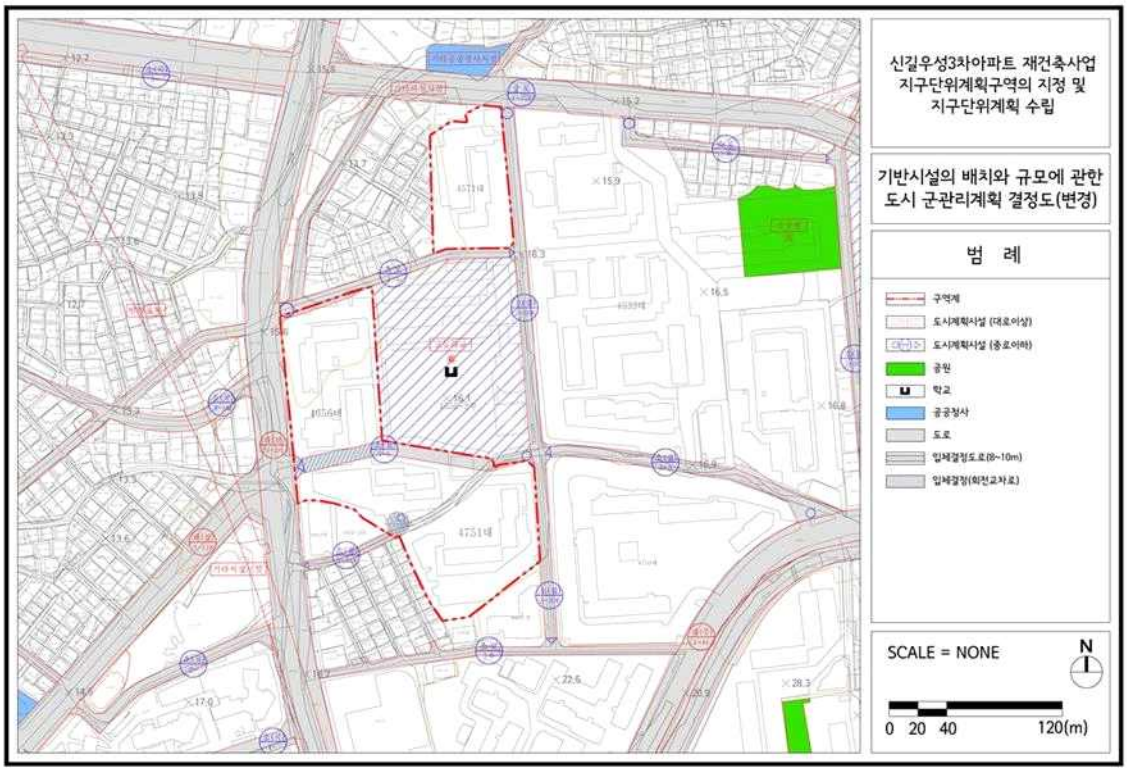
ㅁ 학교 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	45	영신고등학교	• 지형도면상 선형정정	• 해당 필지 지적선과 일치하도록 지형도면 상 학교시설 선형을 정정함

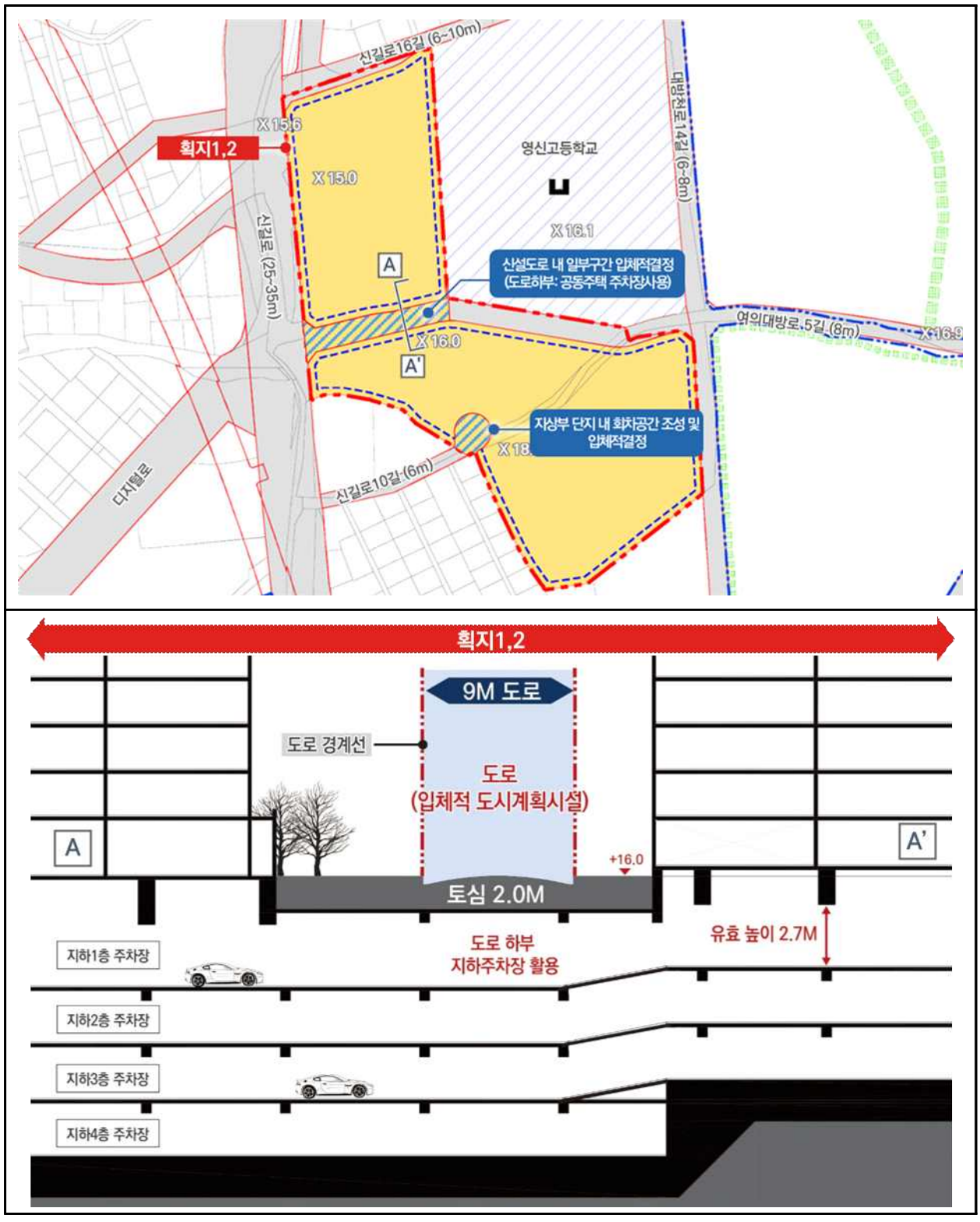
▫ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획시설 결정도(기정)



▫ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



□ 입체적 결정도

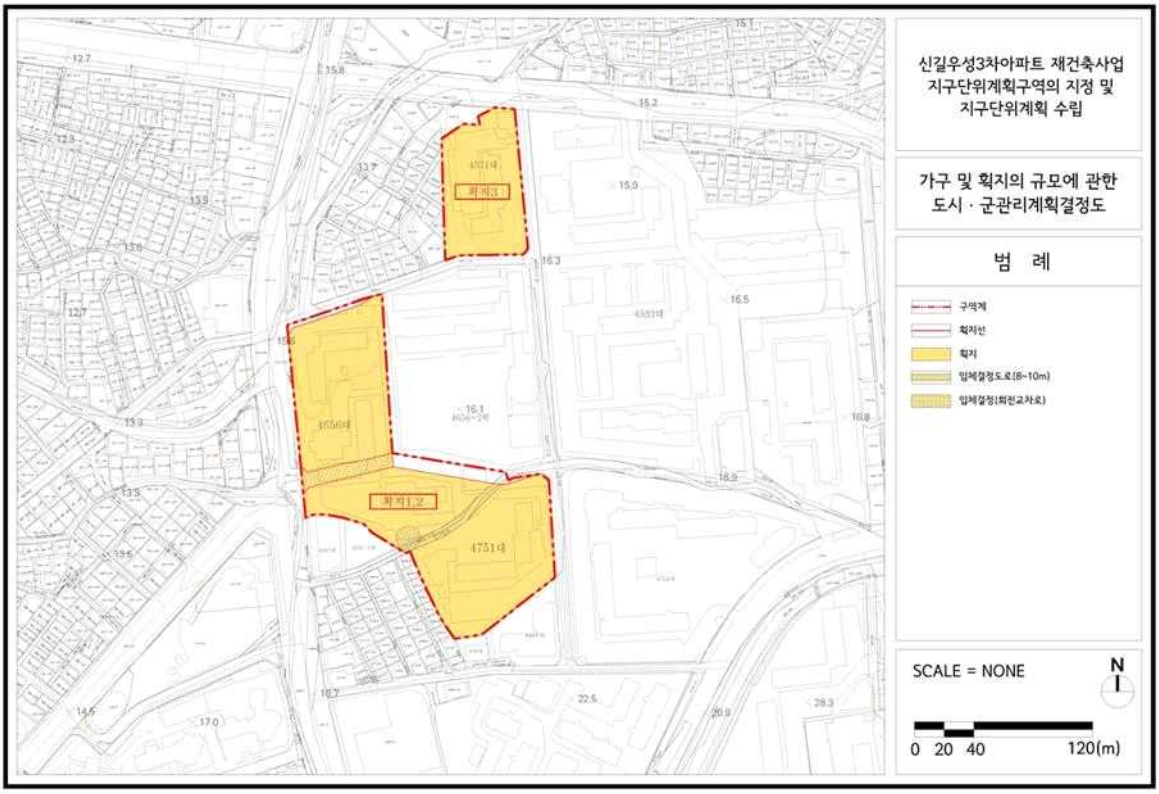

신길로16길 (6~10m)
획지1,2
X 15.6
X 15.0
영신고등학교
대방천로14길 (6~8m)
X 16.1
신길로 (25~35m)
A
산설도로 내 일부구간 입체적결정
(도로하부: 공동주택 주차장사용)
X 16.0
A'
여의대방로.5길 (8m)
자상부 단지 내 회차공간 조성 및
입체적결정
X 18
신길로10길 (6m)
디지털로
획지1,2
9M 도로
도로 경계선
도로
(입체적 도시계획시설)
A
A'
+16.0
토심 2.0M
유효 높이 2.7M
도로 하부
지하주차장 활용
지하1층 주차장
지하2층 주차장
지하3층 주차장
지하4층 주차장

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	18,033.5	
획지 3	4,862.0	신길동 4571번지	4,862.0	

□ 가구 및 획지의 규모에 관한 도시·군관리계획 결정도



5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시군관리계획 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

위 치	용 도		비 고
획지1,2,3	허용용도	• 건축법 시행령 별표1의 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 • 건축법 시행령 별표1의 제4호의 제2종 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1의 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이

1) 건폐율 계획

위 치	건폐율(%)	비 고
획지1,2	50% 이하	서울특별시 도시계획 조례 제44조(용도지역 안에서의 건폐율)
획지3	60% 이하	

2) 용적률 계획

위 치	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
통 합	199.6%	228.4%	259.2%	342.4%	
획지1,2	202.2%	231.0%	252.9%	300.0%	
획지3	190.0%	218.8%	282.6%	500.0%	

■ 허용용적률 인센티브 적용

위 치	허용용적률 인센티브						비 고
	열린단지	돌봄시설	고령서비스시설	층간소음해소	방재안전	합 계	
획지1,2	적용(5%)	-	적용(5%)	적용(5%)	적용(5%)	20%	사업성 보정계수 적용시 28.8%
획지3	적용(5%)	적용(5%)	-	적용(5%)	적용(5%)	20%	사업성 보정계수 적용시 28.8%

3) 높이 계획

위 치	높이기준	비고
획지1,2	최고층수 39층이하	-
획지3	최고층수 39층이하	-

다. 건축물의 배치·색채·건축선에 관한 계획

위 치	구 분	계획내용	비고
획지1,2,3	배치	• 기존의 지형 훼손을 최소화하고 주변 특성의 순응하는 배치계획	
	형태	• 주변경관과의 조화를 고려하여 다양한 디자인 가능	
	색채	• 일체성 있는 도시경관 조성을 위하여 '서울시 정립 체계화 보고서'에 준하여 색채계획 수립 • 주변 건축물과 이질감을 최소화 하기 위하여 색상, 명도, 채도를 설정하여 색채계획 수립	
	건축선	• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m	

6. 기타 사항에 관한 계획

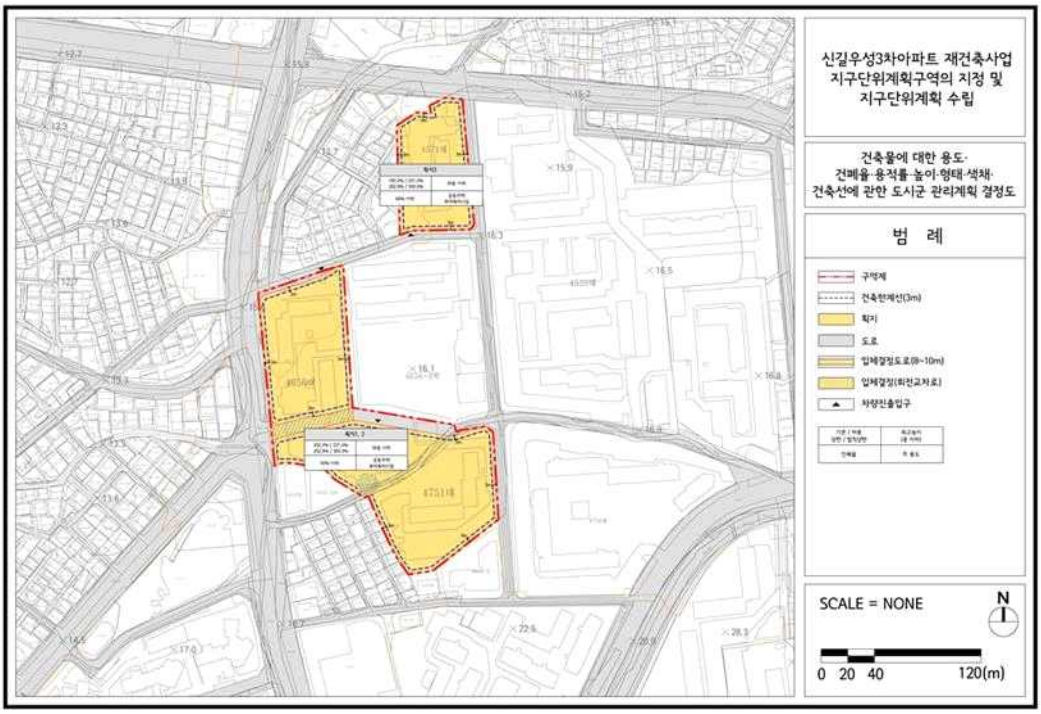
가. 대지 내 공지에 관한 계획

위 치	구 분	계획내용	비고
획지1,2,3	전면공지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성	

나. 교통처리에 관한 계획

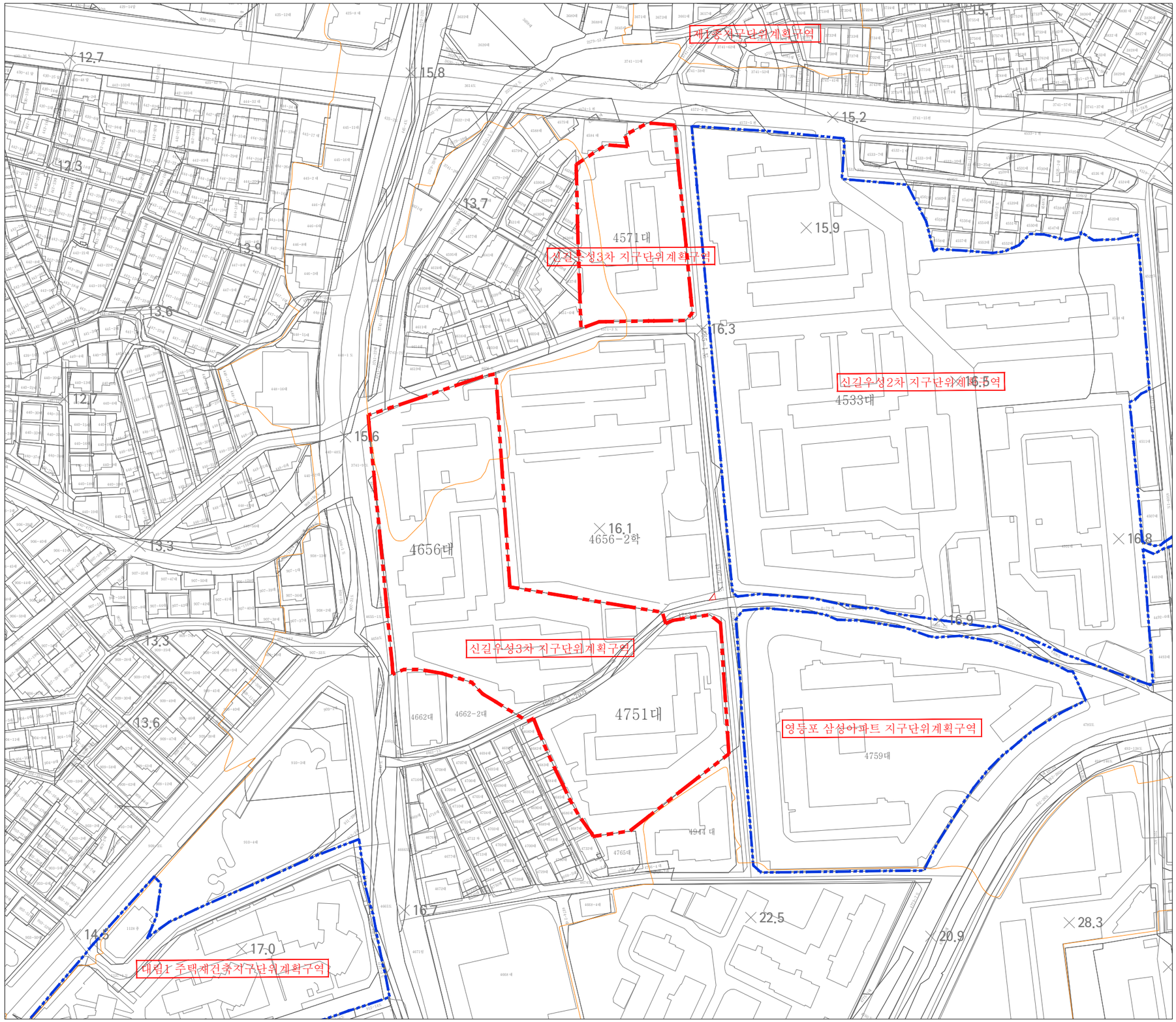
위 치	구 분	계획내용	비고
획지1,2	차량진출입구	• 2개소 설치(신길로16길 1개소, 신설도로 1개소)	
획지3		• 1개소 설치(신길로16길)	

▫ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정도



2 지구단위계획(안)에 대한 도시관리계획 결정도면

1. 지구단위계획구역 결정도
2. 용도지역·용도지구 결정도(기정)
3. 용도지역·용도지구 결정도(변경)
4. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정도(기정)
5. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정도(변경)
6. 가구 및 획지의 규모에 관한 도시·군관리계획 결정도
7. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획결정도
8. 지구단위계획구역에 대한 도시·군관리계획 결정도



신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

지구단위계획구역 결정도

범 례

- 구역계
- 지구단위계획구역

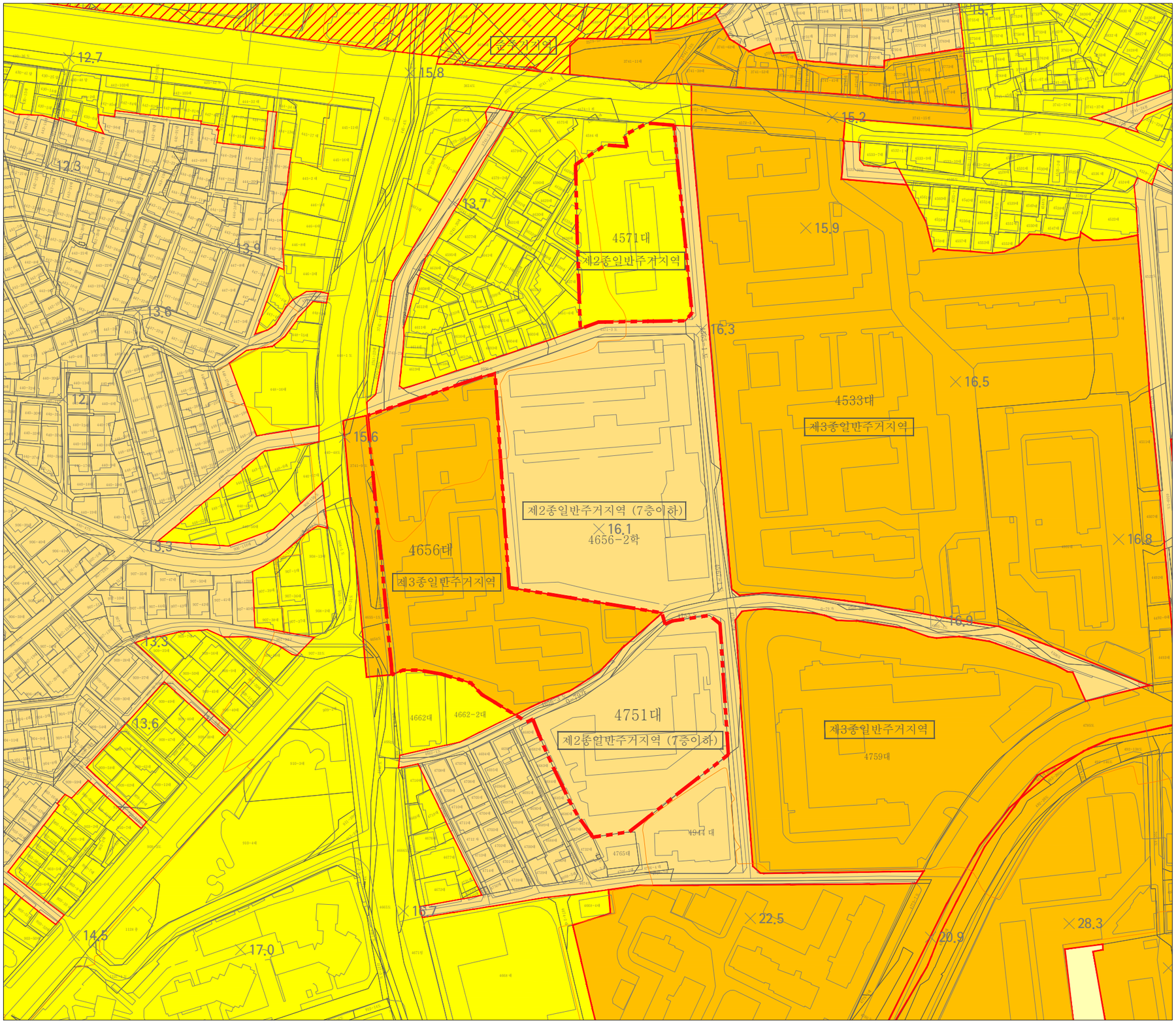
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

용도지역·용도지구 결정도(기정)



범 례

- 구역계
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

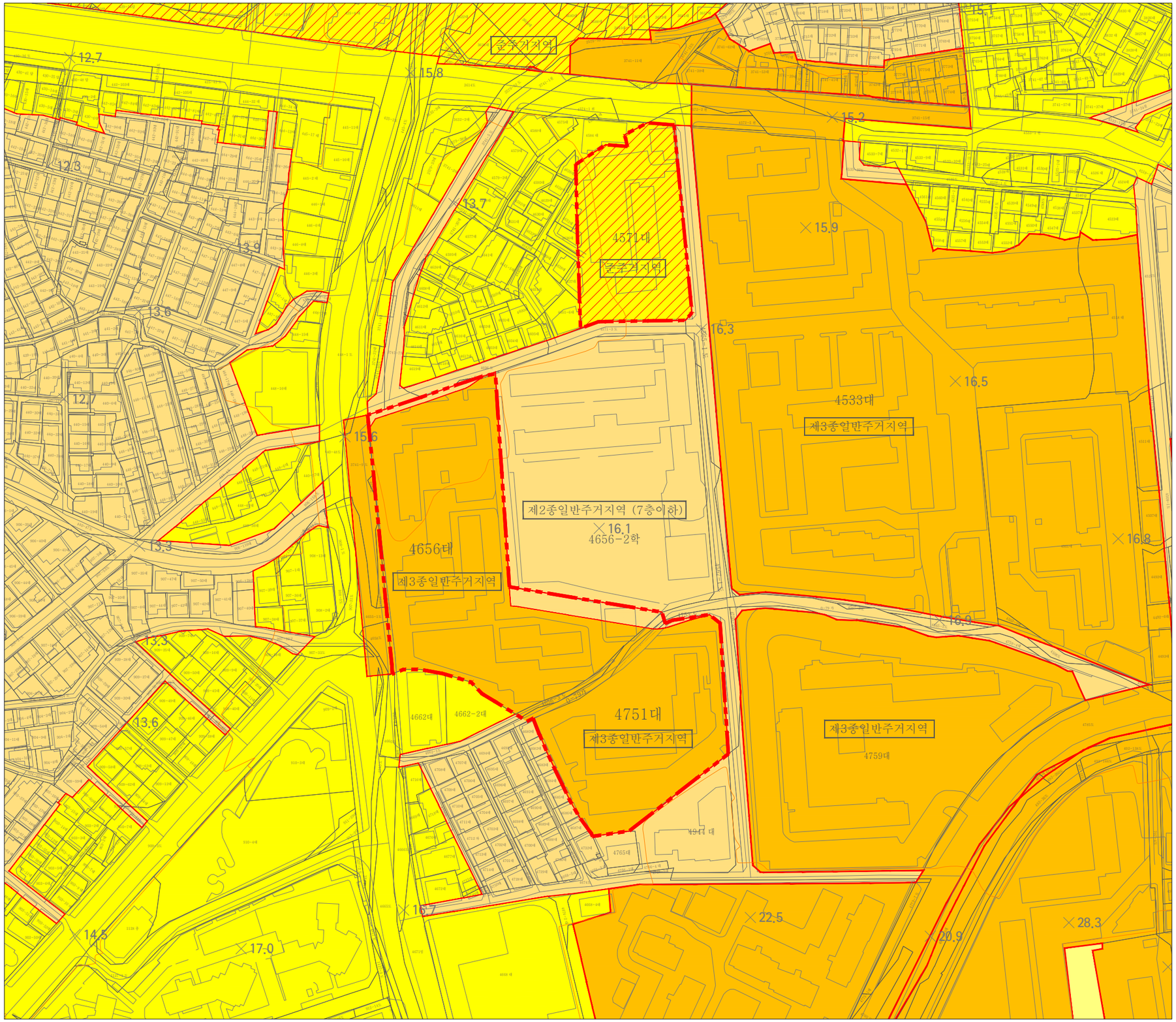
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길 우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

용도지역·용도지구 결정도(변경)



범 례

- 구역계
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

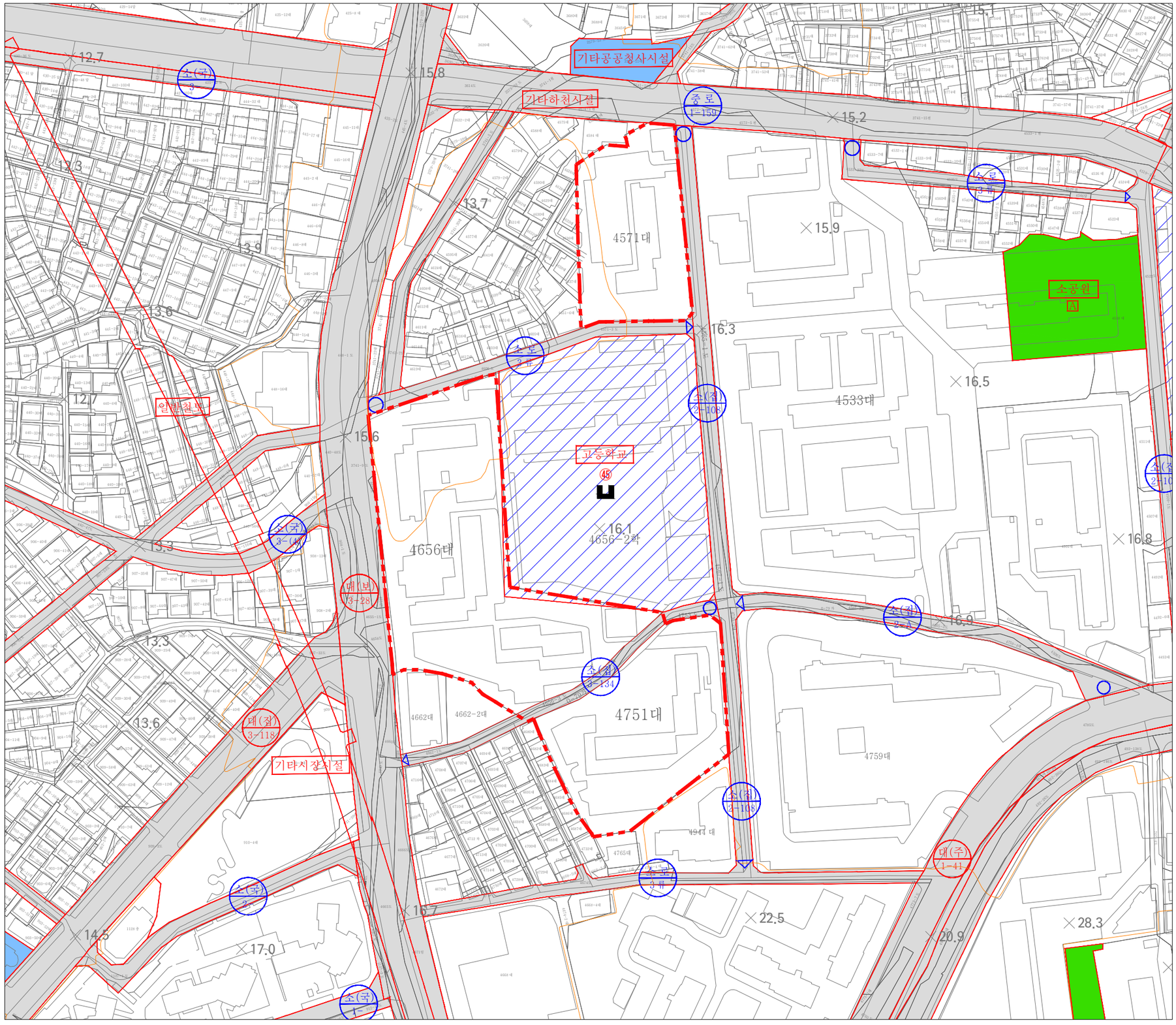
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시 군관리계획 결정도(기정)



범 례

- 구역계
- 도시계획시설 (대로이상)
- 도시계획시설 (중로이하)
- 공원
- 학교
- 공공청사
- 도로

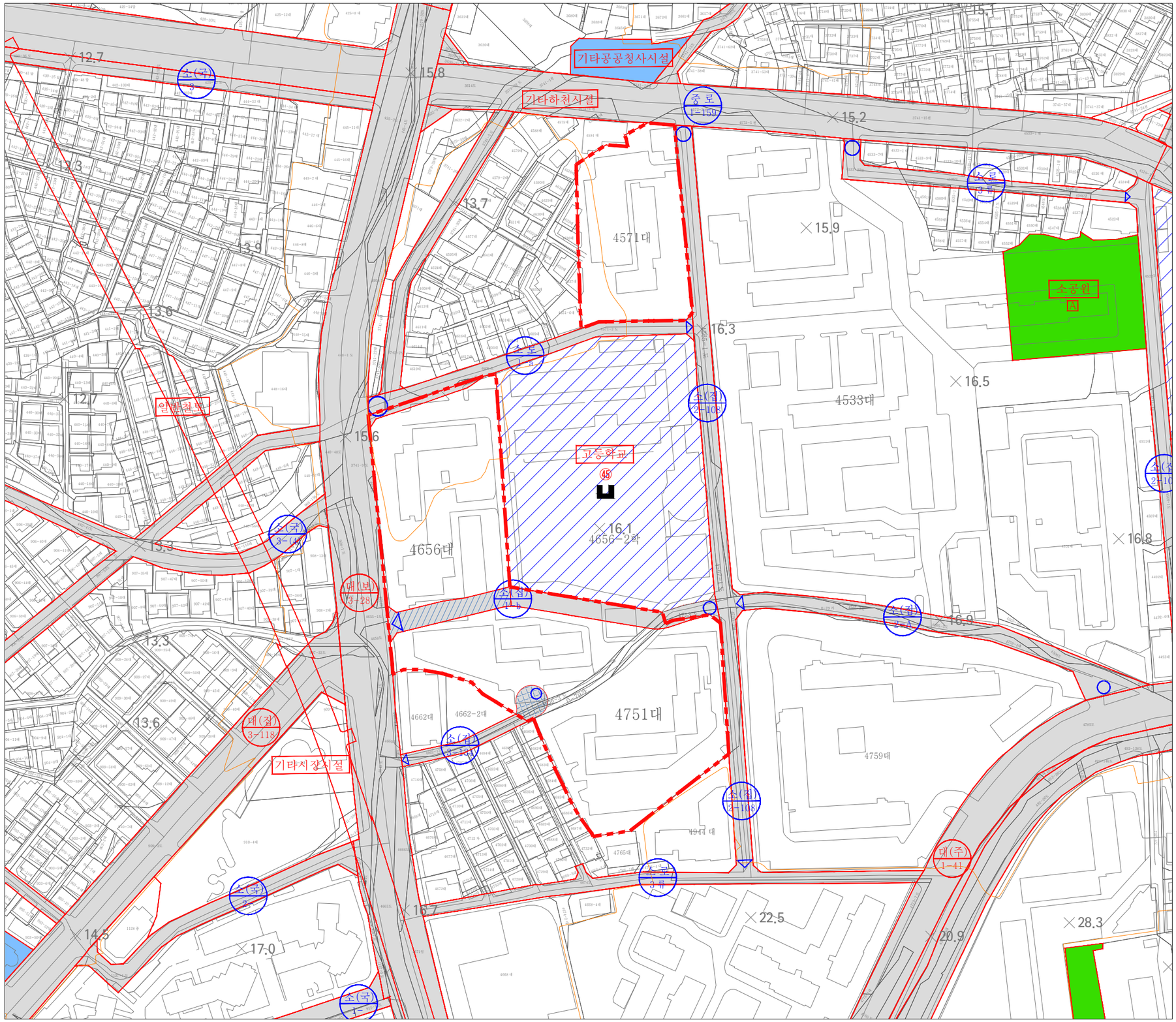
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시 군관리계획 결정도(변경)



범 례

- 구역계
- 도시계획시설 (대로이상)
- 도시계획시설 (중로이하)
- 공원
- 학교
- 공공청사
- 도로
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)

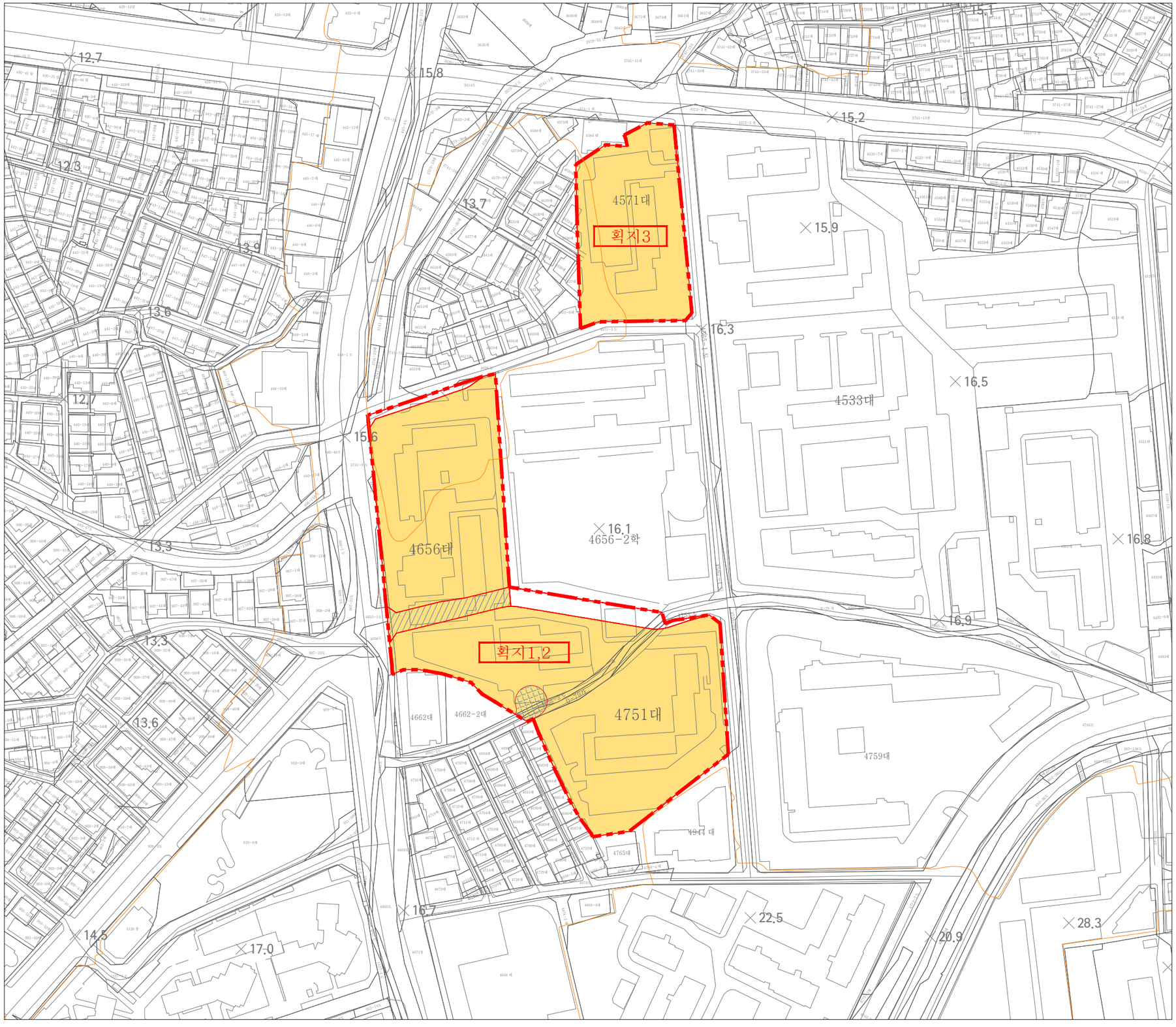
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

가구 및 획지의 규모에 관한 도시 · 군관리계획결정도



범 례

- 구역계
- 획지선
- 획지
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)

SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

건축물에 대한 용도·
건폐율·용적률·높이·형태·색채·
건축선에 관한 도시군 관리계획 결정도

범 례

- 구역계
- 건축한계선(3m)
- 획지
- 도로
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)
- 차량진출입구

기준 / 허용 상한 / 법적상한	최고높이 (층 이하)
건폐율	주 용도

획지3

190.0% / 231.0% 282.6% / 500.0%	39층 이하
60% 이하	공동주택 부대복리시설

획지1, 2

202.2% / 231.0% 252.9% / 300.0%	39층 이하
50% 이하	공동주택 부대복리시설

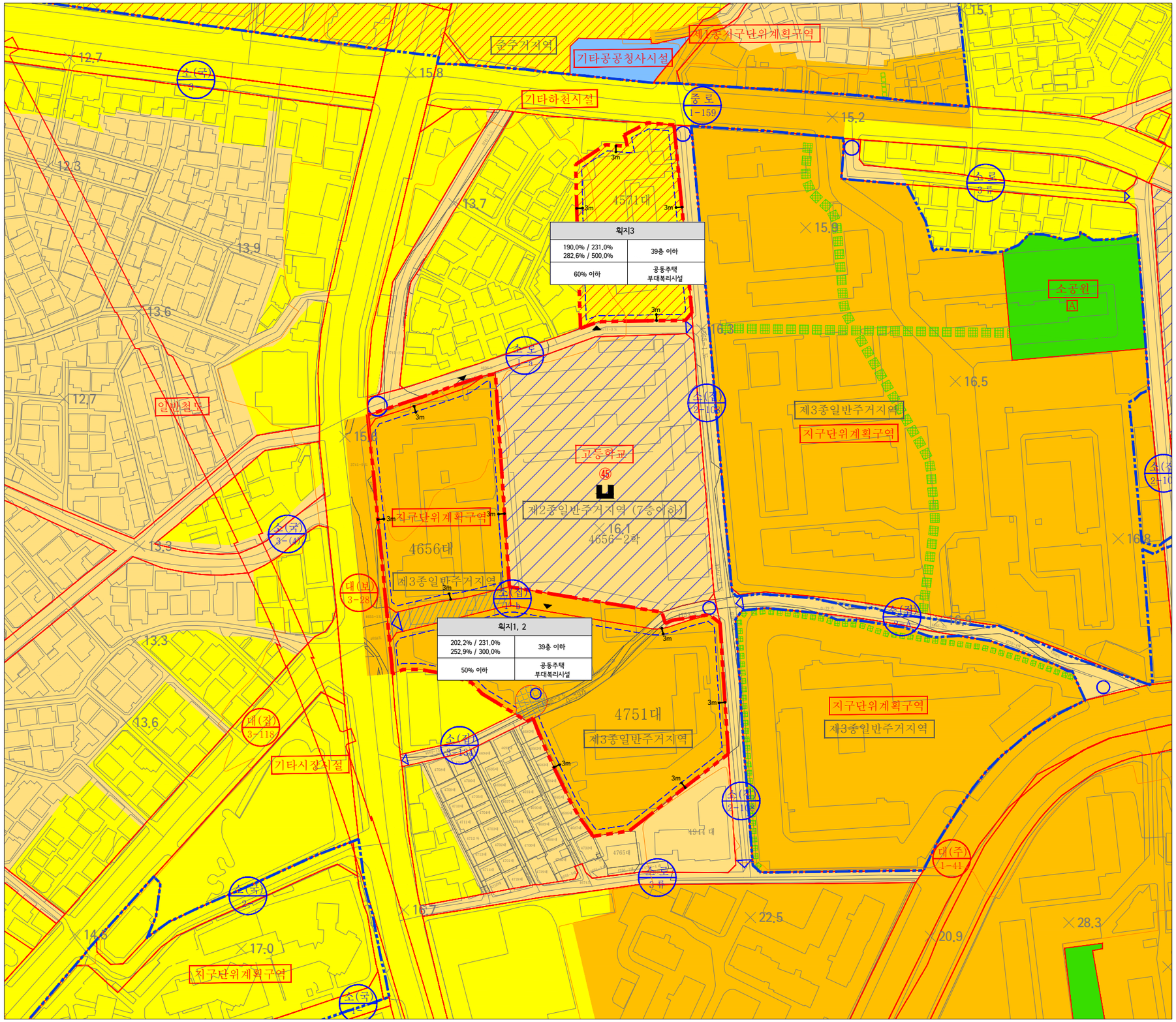
SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립

지구단위계획에 대한 도시 · 군관리계획 결정도



범 례

- 구역계
- 지구단위계획구역
- 건축한계선
- 도시계획시설선
- 공공보행통로
- 도시계획시설 (대로이상)
- 도시계획시설 (중로이하)
- 공원
- 공공청사
- 학교
- 차량진출입구
- 입체결정도로(8~10m)
- 입체결정(회전교차로)
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

기준 / 허용 상한 / 법적상한	최고높이 (층 이하)
건폐율	주 용도

SCALE = 2,000

N

0 20 40 120(m)

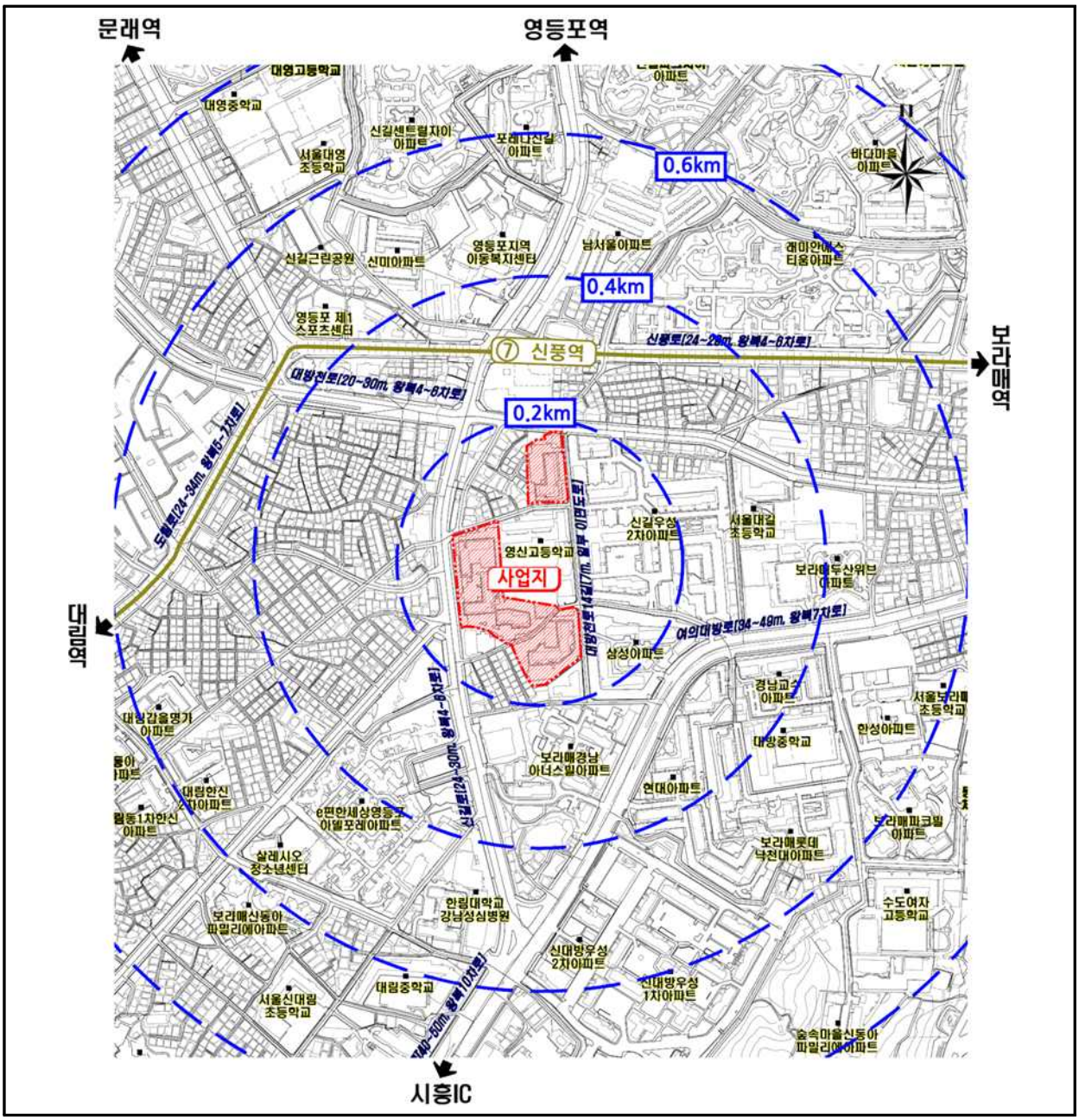
Ⅳ. 교통성 검토서

1 서 론

1. 사업의 개요

- 행정상 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대
- 지리적 위치 : 본 사업지 주변 가로망을 살펴보면 사업지 북측으로 대방천로(20~30m, 왕복 4~6차로), 신풍로(24~29m, 왕복 4~6차로) 서측으로 신길로(24~30m, 왕복 4~6차로), 동측으로 대방천로14길(7m, 일부 이면도로), 남측으로 여의대방로(34~49m, 왕복 7차로)가 위치하고 있다.

[위치도]



가. 사업의 내용

1) 사업개요

■ 본 사업은 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대 위치한 대지면적 23,805.10㎡의 재건축 정비사업으로 구체적인 사업개요는 다음과 같다.

[사업의 개요]

구 분		내 용						
사 업 명		서울시 신길우성3차 재건축정비사업						
사 업 지 위 치		서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대						
지 역 지 구		도시지역, 3종일반주거지역(종상향), 준주거지역(종상향)						
사 업 기 간		2024년~2032년						
용 도		공동주택(722세대) 및 부대복리시설						
대 지 면 적		23,805.10㎡(실사용 대지면적 : 22,895.50㎡)						
건 축 면 적		7,710.34㎡						
건축 연면적	지상	79,230.18㎡						
	지하	49,309.48㎡						
	합계	128,539.66㎡						
건 폐 율		33.68%						
용 적 률		342.09%						
규 모		지하 4층 ~ 지상 39층						
주차 계획	법정주차대수	783대						
	주차수요대수	811대(2033년, 원단위법)						
	계획주차대수	1,210대 - 법정대비 154.5%, 수요대비 149.2% - 세대당 1.64대						
교통 수요	발생교통량 (대/일, 대/시)	2033년						
		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	사업지 및 주변가로 첨두시	23	209	34	34	57	243	300
	1일 발생량	944	944	267	267	1,211	1,211	2,422

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[용도별 면적 - 1, 2획지]

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	52,592.00	-	52,592.00
	부대복리시설	1,726.00	1,230.00	2,956.00
	기계/전기실	-	1,051.84	1,051.84
	지하주차장	-	32,908.00	32,908.00
	소 계	**54,318.00**	**35,189.84**	**89,507.84**
근린생활시설		550.00	528.00	1,078.00
합 계		**54,868.00**	**35,717.84**	**90,585.84**

[용도별 면적 - 3획지]

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	22,382.18	-	22,382.18
	부대복리시설	380.00	-	380.00
	기계/전기실	-	447.64	447.64
	지하주차장	-	12,160.00	12,160.00
	소 계	**22,762.18**	**12,607.64**	**35,369.82**
기부채납시설		1,600.00	984.00	2,584.00
합 계		**24,362.18**	**13,591.64**	**37,953.82**

[용도별 면적 - 전체]

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	74,974.18	-	74,974.18
	부대복리시설	2,106.00	1,230.00	3,336.00
	기계/전기실	-	1,499.48	1,499.48
	지하주차장	-	45,068.00	45,068.00
	소 계	**77,080.18**	**47,797.48**	**124,877.66**
근린생활시설		550.00	528.00	1,078.00
기부채납시설		1,600.00	984.00	2,584.00
합 계		**79,230.18**	**49,309.48**	**128,539.66**

[공동주택 단위세대 형별면적 - 1, 2 획지]

구분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	임대	59㎡	44	59.98	21.48	81.46	6.03	49.51	137.00
		84㎡	12	84.98	26.30	111.28	8.54	70.15	189.98
		소 계	56	3,658.88	1,260.72	4,919.60	367.86	3,020.46	8,307.92
	분양	59㎡	76	59.98	21.48	81.46	6.03	49.51	137.00
		74㎡	39	74.95	24.25	99.20	7.54	61.87	168.61
		84㎡	338	84.98	26.30	111.28	8.54	70.15	189.98
		소 계	453	36,204.77	11,467.63	47,672.40	3,639.98	29,887.54	81,199.92
합 계			509	39,863.65	12,728.35	52,592.00	4,007.84	32,908.00	89,507.84

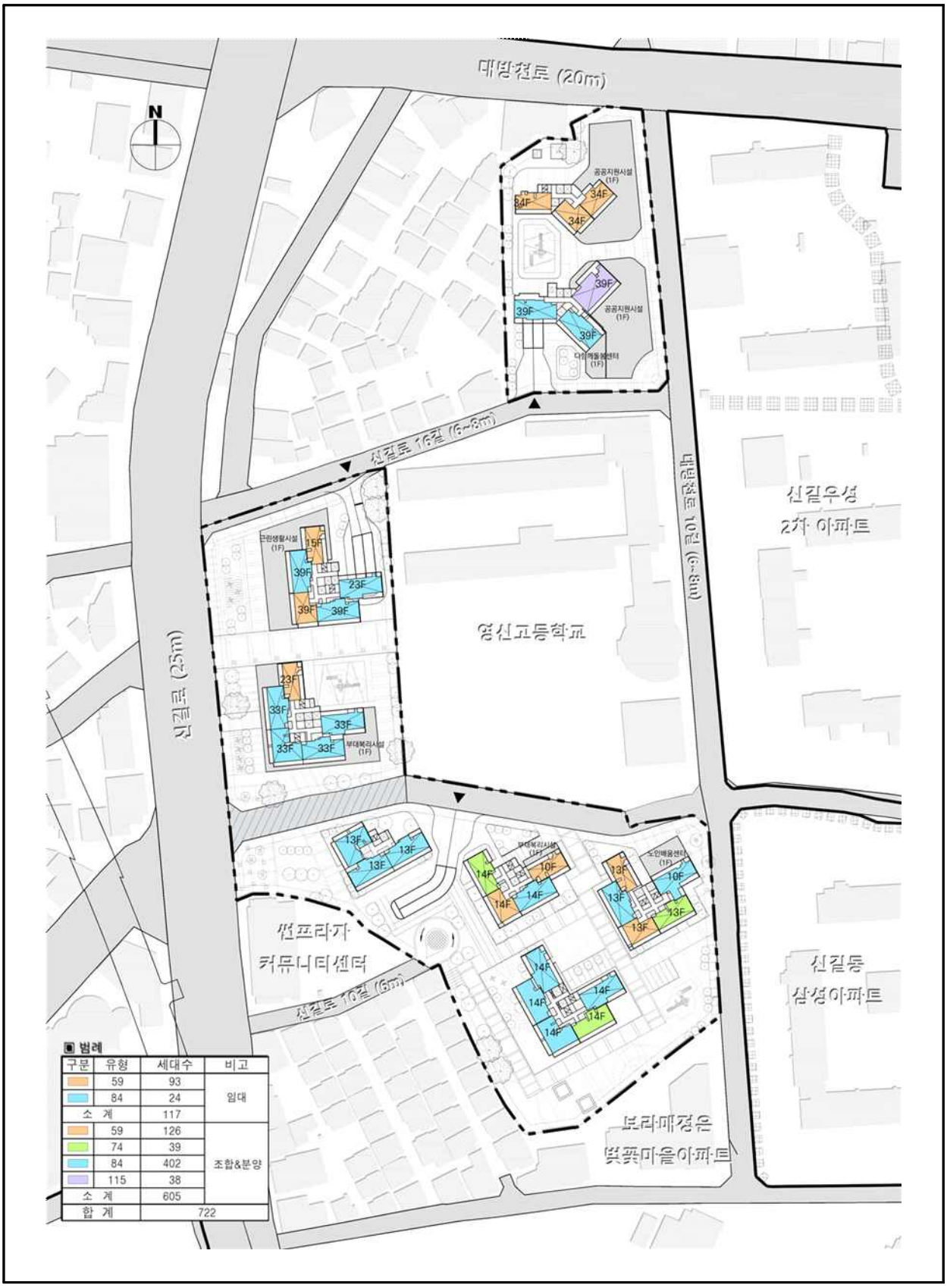
[공동주택 단위세대 형별면적 - 3획지]

구분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	임대	59㎡	49	59.98	21.48	81.46	2.95	43.41	127.82
		84㎡	12	84.98	26.30	111.28	4.19	61.50	176.96
		소 계	61	3,958.78	1,368.12	5,326.90	194.99	2,864.83	8,386.72
	분양	59㎡	50	59.98	21.48	81.46	2.95	43.41	127.82
		84㎡	64	84.98	26.30	111.28	4.19	61.50	176.96
		115㎡	38	115.97	38.25	154.22	5.71	83.92	243.86
		소 계	152	12,844.58	4,210.70	17,055.28	632.66	9,295.17	26,983.11
합 계			213	16,803.36	5,578.82	22,382.18	827.64	12,160.00	35,369.82

[공동주택 단위세대 형별면적 - 전체]

구분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	임대	59㎡	93	59.98	21.48	81.46	5.12	47.70	134.28
		84㎡	24	84.98	26.30	111.28	7.25	67.59	186.12
		소 계	117	7,617.66	2,628.84	10,246.50	650.03	6,058.42	16,954.95
	분양	59㎡	126	59.98	21.48	81.46	5.12	47.70	134.28
		74㎡	39	74.95	24.25	99.20	6.40	59.61	165.20
		84㎡	402	84.98	26.30	111.28	7.25	67.59	186.12
		115㎡	38	115.97	38.25	154.22	9.90	92.23	256.35
		소 계	605	49,049.35	15,678.33	64,727.68	4,068.85	39,009.58	107,806.10
합 계			722	56,667.01	18,307.17	74,974.18	4,835.4836	45,068.00	124,877.66

[배치도]


대방천로 (20m)
신길로 (25m)
신길로 16길 (6~8m)
대방천로 10길 (6~8m)
신길우성
2차 아파트
영신고등학교
신길동
삼성아파트
보라매정은
벚꽃마을아파트
신프라자
커뮤니티센터
신길로 10길 (6m)
공공지원시설 (1F)
다함께돌봄센터 (1F)
부대복리시설 (1F)
노인복지센터 (1F)
34F
39F
15F
23F
33F
13F
14F
10F
범례
구분 유형 세대수 비고
59 93 임대
84 24
소 계 117
59 126 조합&분양
74 39
84 402
115 38
소 계 605
합 계 722

2. 과업의 범위

1) 시간적 범위

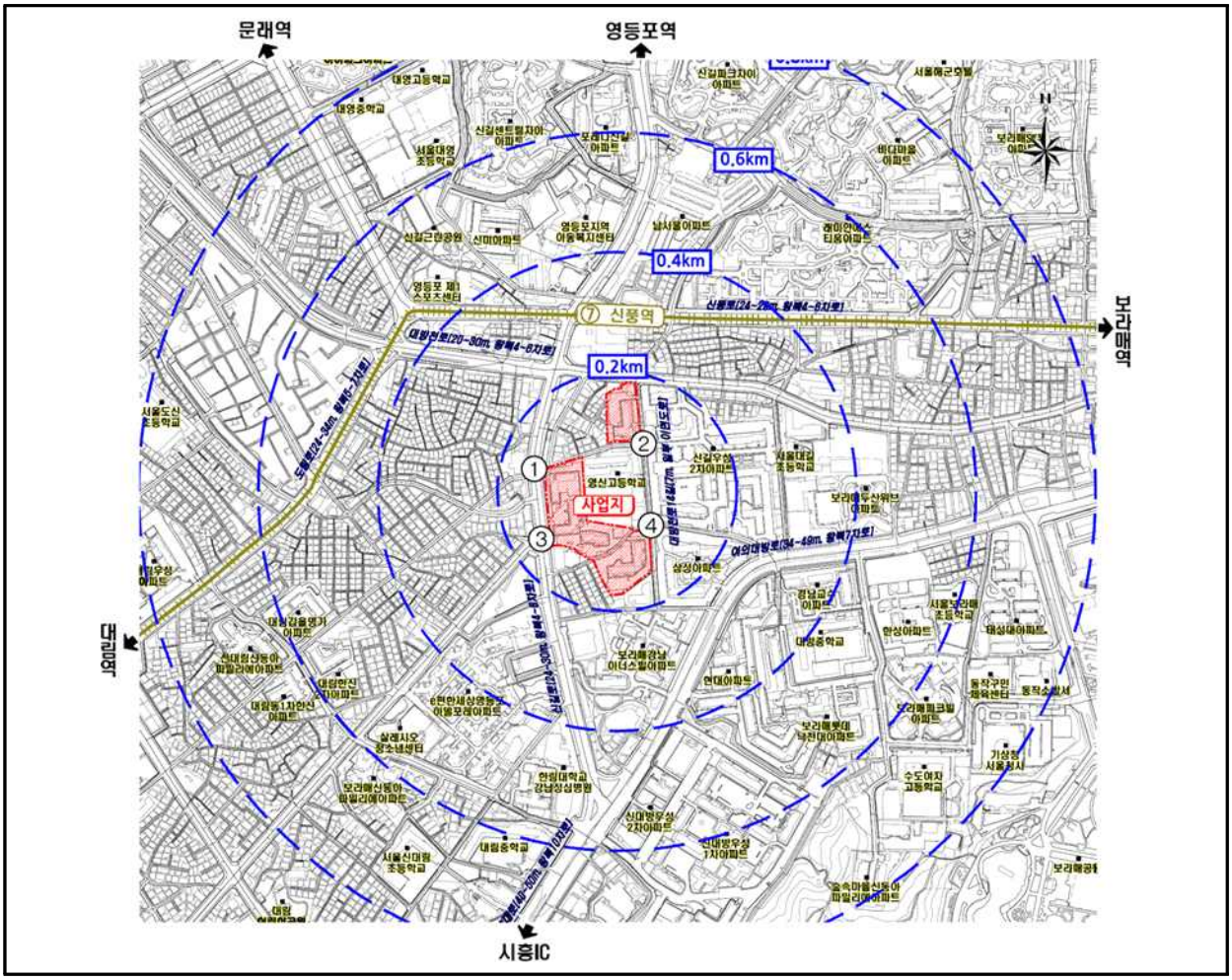
■ 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2024년을 기준으로 제반 교통현황을 분석하고 사업완료(2032년) 후 통행유발이 정상적으로 이루어 질 것으로 판단되는 1년 후인 2033년을 목표연도로 설정하였다.

기준연도	사업완료연도	목표연도 (사업완료 1년 후)
2024년	2032년	**2033년**

2) 공간적 범위

■ 본 과업의 공간적 범위는 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받게 될 것으로 예상되는 사업지 주변의 4개 교차로를 분석 대상으로 설정하였다.

[공간적 범위]



2 교통환경 조사분석

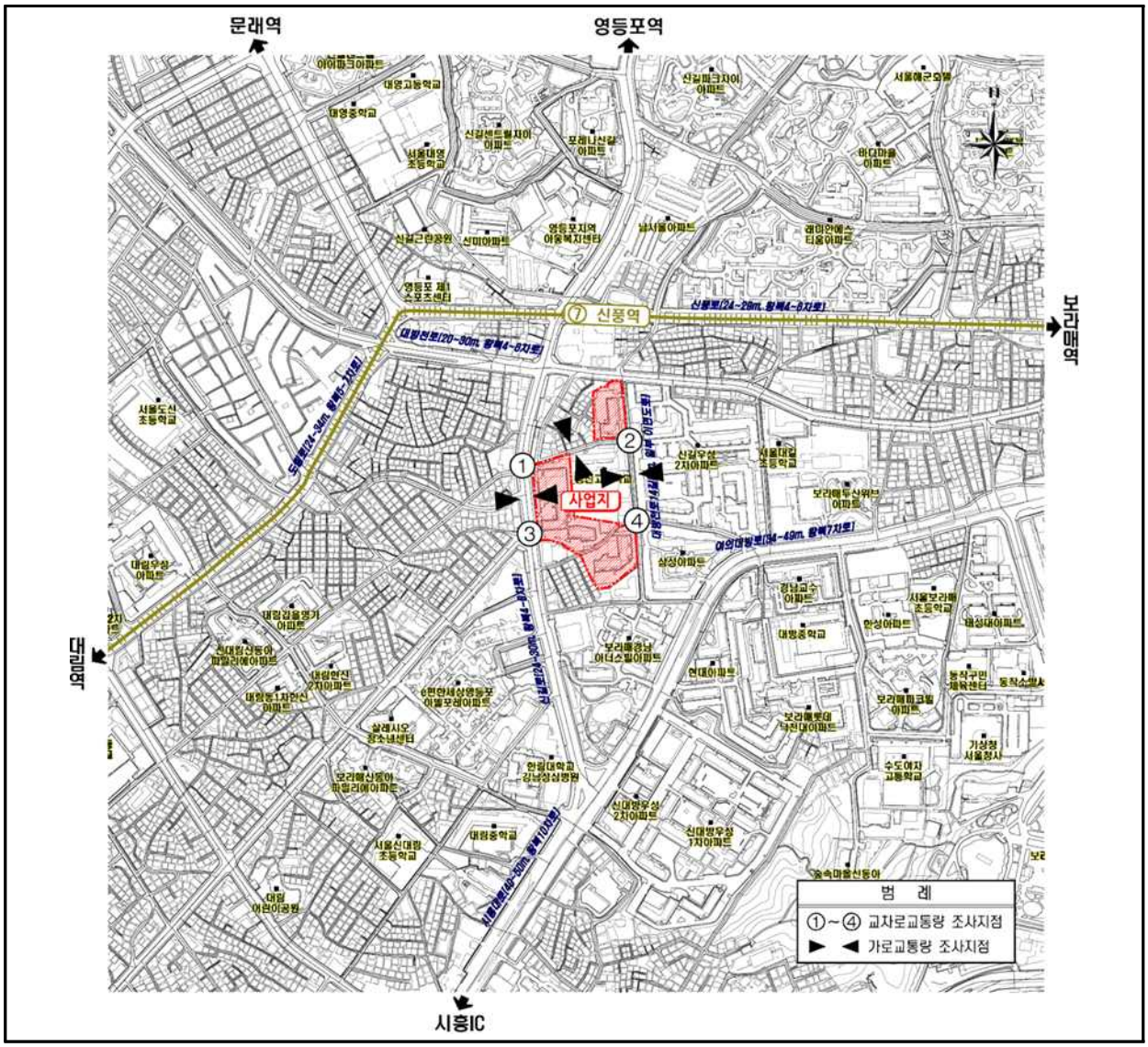
1. 교통시설 및 교통소통현황

가. 교통현황조사 개요

1) 조사목적

■ 본 사업은 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대 위치한 신길우성3차 재건축정비사업으로 사업구역 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 교통시설현황, 주변지역 개발현황, 교차로의 방향별, 차종별, 시간대별 교통량조사 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같다.

[교통환경 조사지점도]



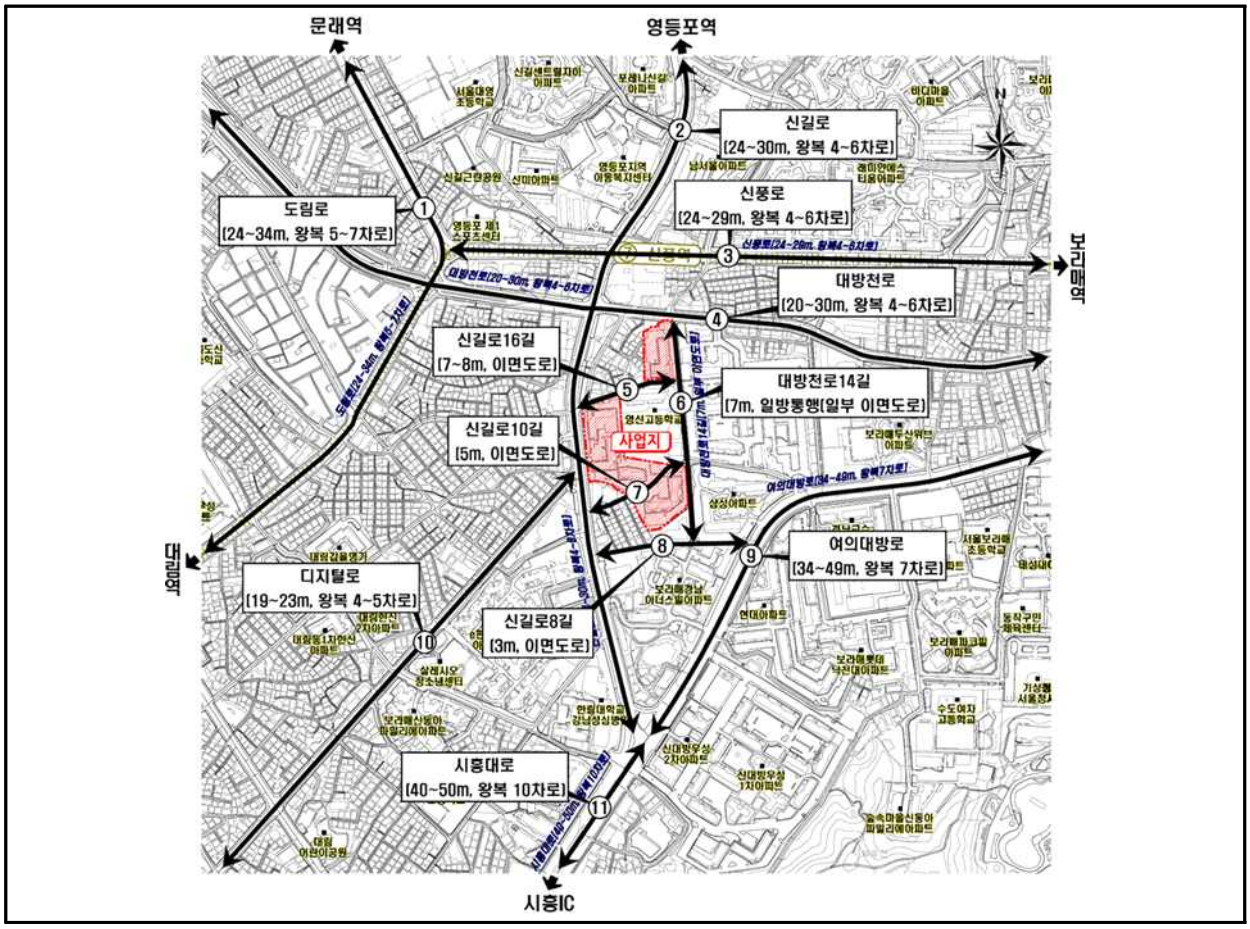
2. 주변가로망 현황

■ 본 사업지 주변 가로망을 살펴보면 사업지 북측으로 대방천로(20~30m, 왕복 4~6차로), 신풍로(24~29m, 왕복 4~6차로) 서측으로 신길로(24~30m, 왕복 4~6차로), 동측으로 대방천로14길(7m, 일부 이면도로), 남측으로 여의대방로(34~49m, 왕복 7차로)가 위치하고 있다.

[주변지역 가로망 현황]

가 로 명		폭원(m)	차로수(왕복)	비 고
①	도림로	24 ~ 34	5 ~ 7	-
②	신길로	24 ~ 30	4 ~ 6	사업지 서측도로
③	신풍로	24 ~ 29	4 ~ 6	사업지 북측도로
④	대방천로	20 ~ 30	4 ~ 6	사업지 북측도로
⑤	신길로16길	7 ~ 8	이면도로	-
⑥	대방천로14길	7	이면도로	사업지 동측도로
⑦	신길로10길	5	이면도로	-
⑧	신길로8길	3	이면도로	-
⑨	여의대방로	34 ~ 49	7	사업지 남측도로
⑩	디지털로	19 ~ 23	4 ~ 5	-
⑪	시흥대로	40 ~ 50	10	-

[주변지역 가로망 현황도]



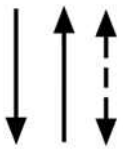
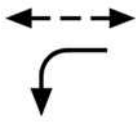
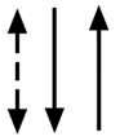
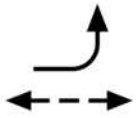
3. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 사업에서는 사업의 시행으로 인하여 인접지역에 직접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 총 4개 교차로에 대하여 그 영향을 분석하였다.
- 교통사고의 대부분은 교차로와 그 부근에서 발생하고 있으며, 일반도로에서 발생하는 지체의 대부분은 교차로 부근에서 발생하여 도로망 전체의 운영에 많은 영향을 미치므로 교차로의 기하구조는 교통안전 및 교통소통 증진에 중대한 영향을 미친다고 볼 수 있다.
- 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는바 조사시 신호등 설치여부 및 신호현시, 차선 수 및 차로 폭, 횡단보도 및 차량의 정지선 위치, 보도 폭 및 교통시설물 설치 현황, 가각정리 여부, 노면표시, 주차 및 버스정류장(버스전용차로) 설치 여부, 도류화 여부, 교통안전표지 등을 고려하여 조사하였다.

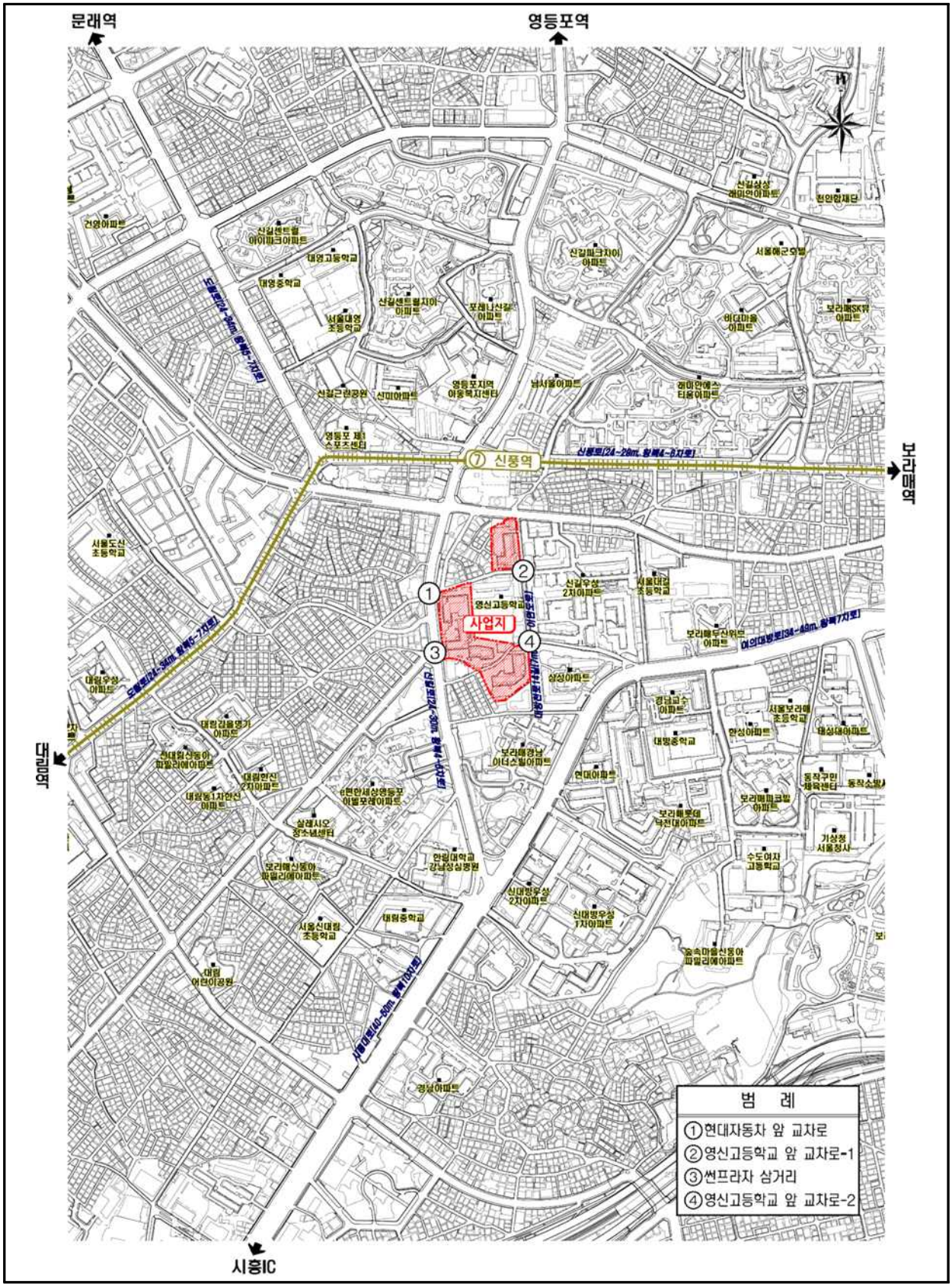
[사업지 주변 교차로명]

교차로명	교차로형태	신호등 설치여부	횡단보도 설치여부	신호주기 (초)	신호현시
① 현대자동차 앞 교차로	4지	○	○	150	2현시
② 영신고등학교 앞 교차로-1	3지	X	○	비신호	
③ 썬프라자 삼거리	3지	○	○	150	3현시
④ 영신고등학교 앞 교차로-2	4지	X	X	비신호	

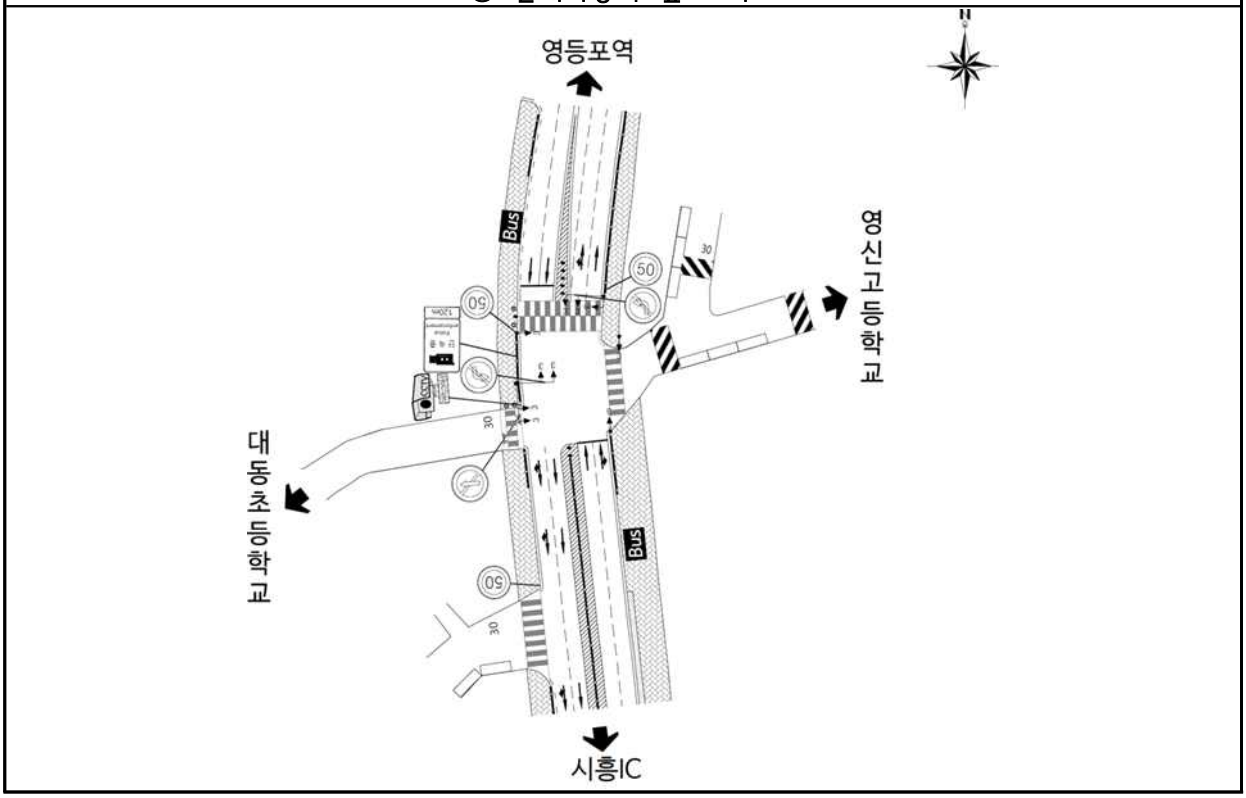
[사업지 주변 교차로 신호운영현황]

교차로명	신호현시(초)			주기 (초)
	Ø1	Ø2	Ø3	
① 현대자동차 앞 교차로			-	2현시
	109(3)	34(4)	-	150
② 썬프라자 삼거리				3현시
	89(3)	17(3)	34(4)	150

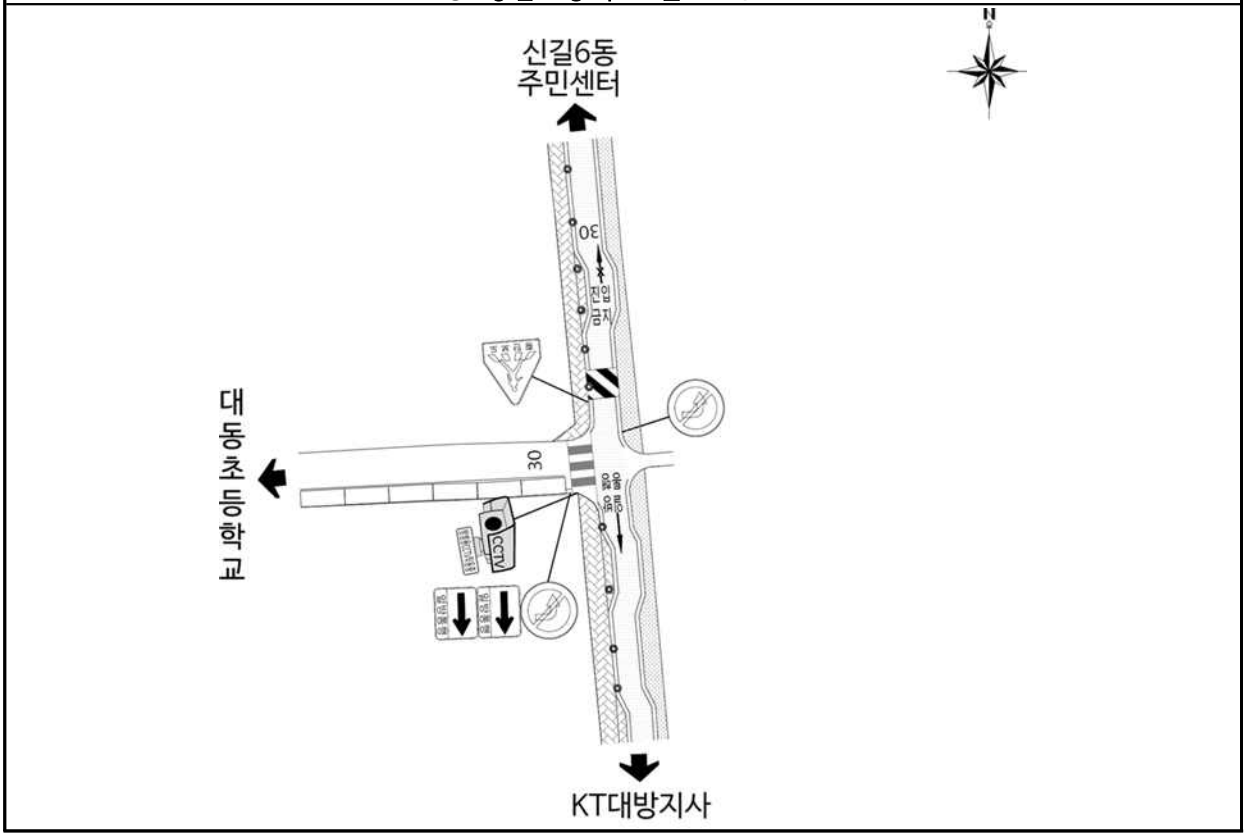
[분석대상 교차로 Key-map]



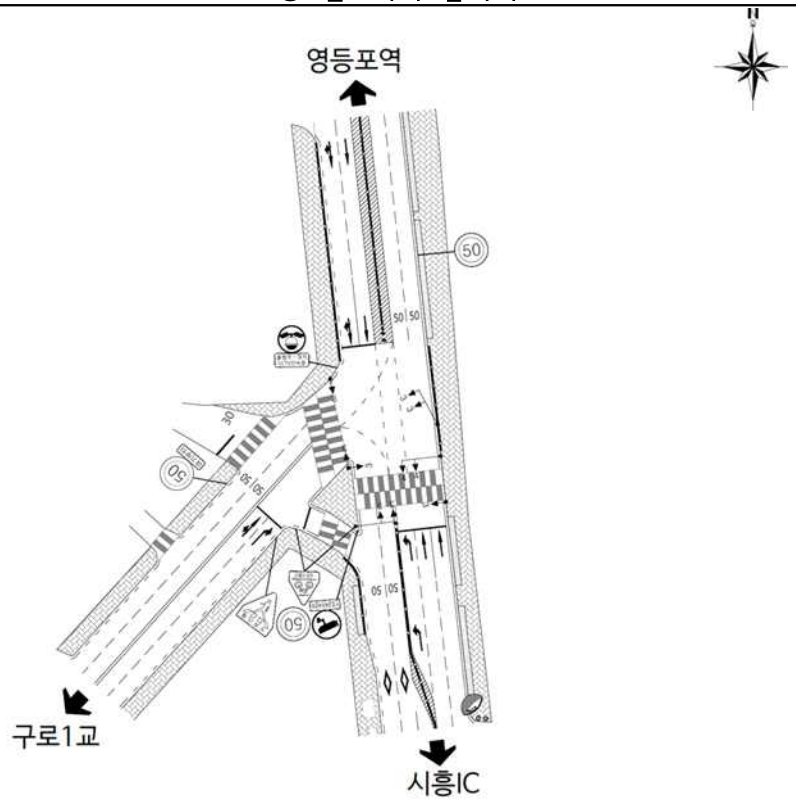
① 현대자동차 앞 교차로



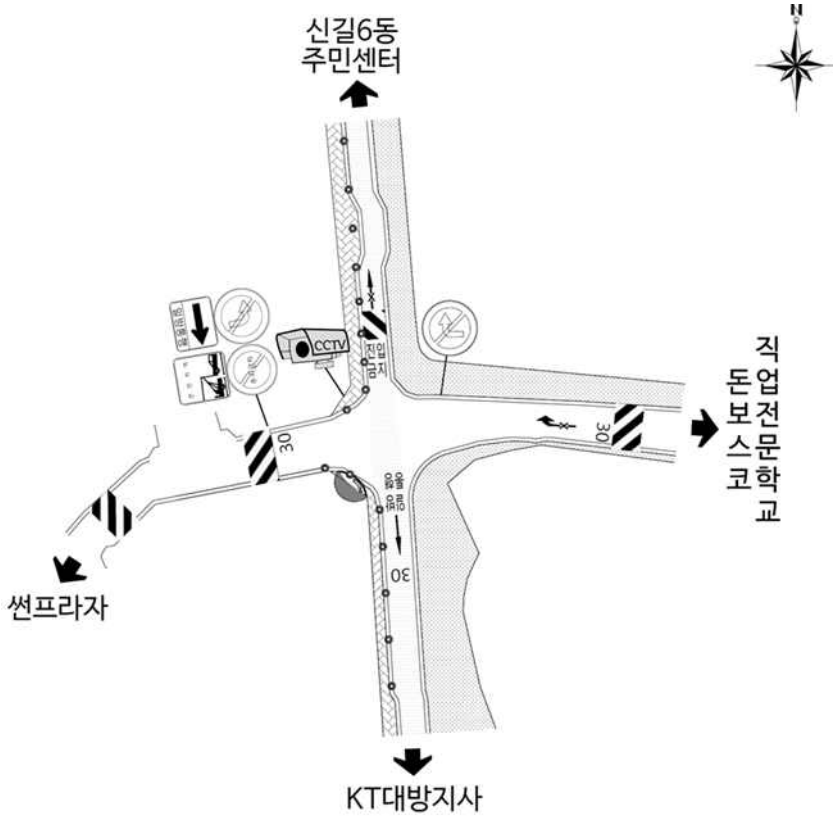
② 영신고등학교 앞 교차로-1



③ 썬프라자 삼거리



④ 영신고등학교 앞 교차로-2



4. 가로 및 교차로 교통소통 현황 및 분석

가. 주변가로 및 교차로 교통량

1) 첨두일 및 첨두시 결정

■ 본 평가는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16」 제7조 제3항에서 제시하는 근거를 바탕으로 “토요일, 일요일을 제외한 1일 이상 조사가 필요한 사업”으로 사업지 특성을 고려하여 문헌조사를 통한 사전조사를 실시하여 첨두일 및 첨두시간대의 교통현황을 조사하였다.

■ 사업지 주변가로 첨두시 결정을 위하여 사업지 주변의 시흥대로(D-26)의 교통량을 통해 분석한 결과, 첨두일은 금요일, 첨두시는 08:00~09:00시로 조사되었다.

[사전조사 교통량 결과]

(단위 : 대/일)

구분	월	화	수	목	금
교통량	62,939	63,685	63,832	64,034	**66,315**

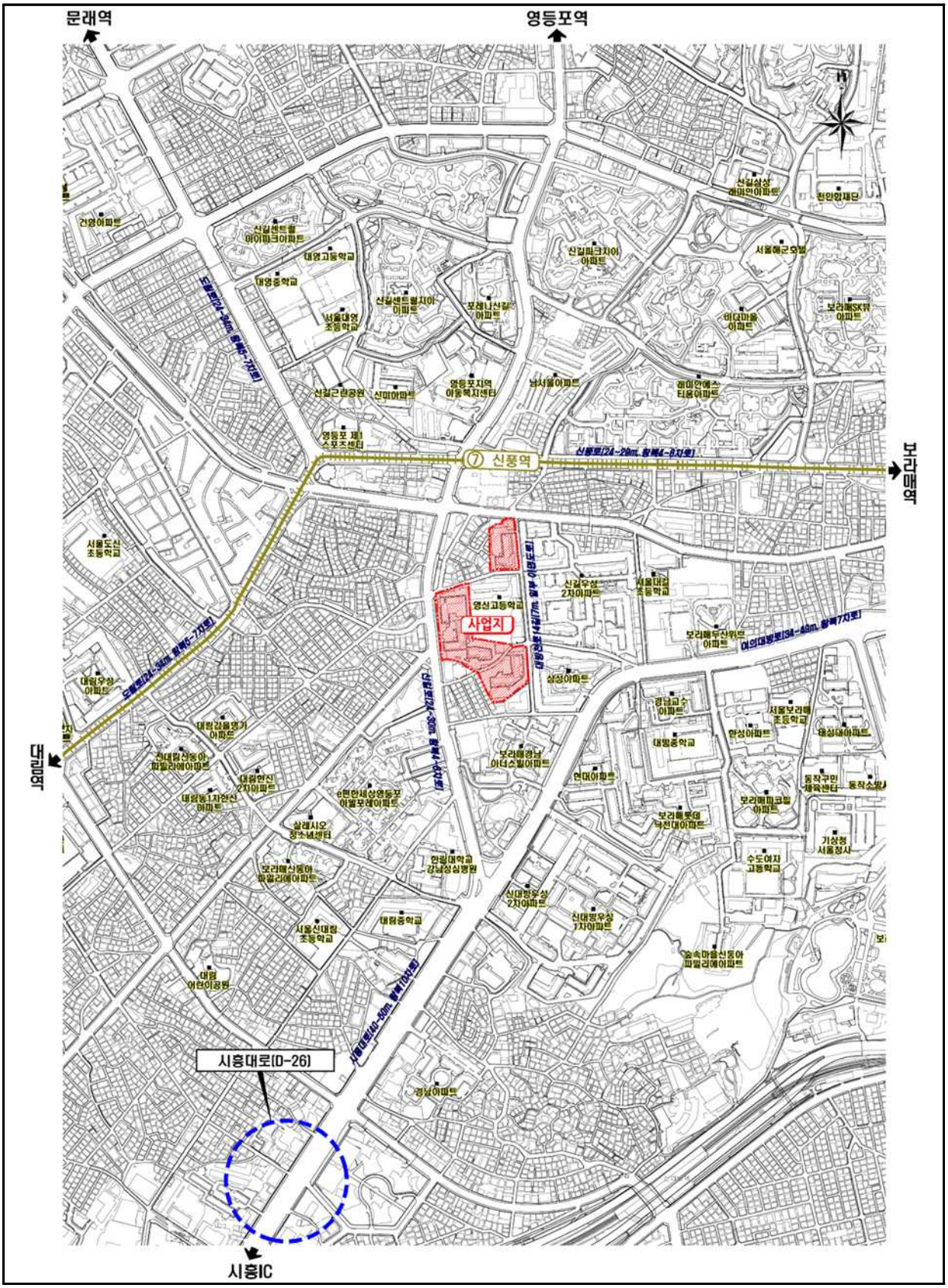
(단위 : 왕복, 대/시)

구분	교통량	구분	교통량
06:00~07:00시	2,587	14:00~15:00시	3,389
07:00~08:00시	3,790	15:00~16:00시	3,448
08:00~09:00시	**4,128**	16:00~17:00시	3,658
09:00~10:00시	3,783	17:00~18:00시	3,894
10:00~11:00시	3,518	18:00~19:00시	3,837
11:00~12:00시	3,367	19:00~20:00시	3,442
12:00~13:00시	3,256	20:00~21:00시	2,896
13:00~14:00시	3,331	21:00~22:00시	2,582

※ 음영부분은 첨두일의 주변가로 첨두시임.

※「2023 서울특별시 교통량 조사자료」, 시흥대로(D-26지점)

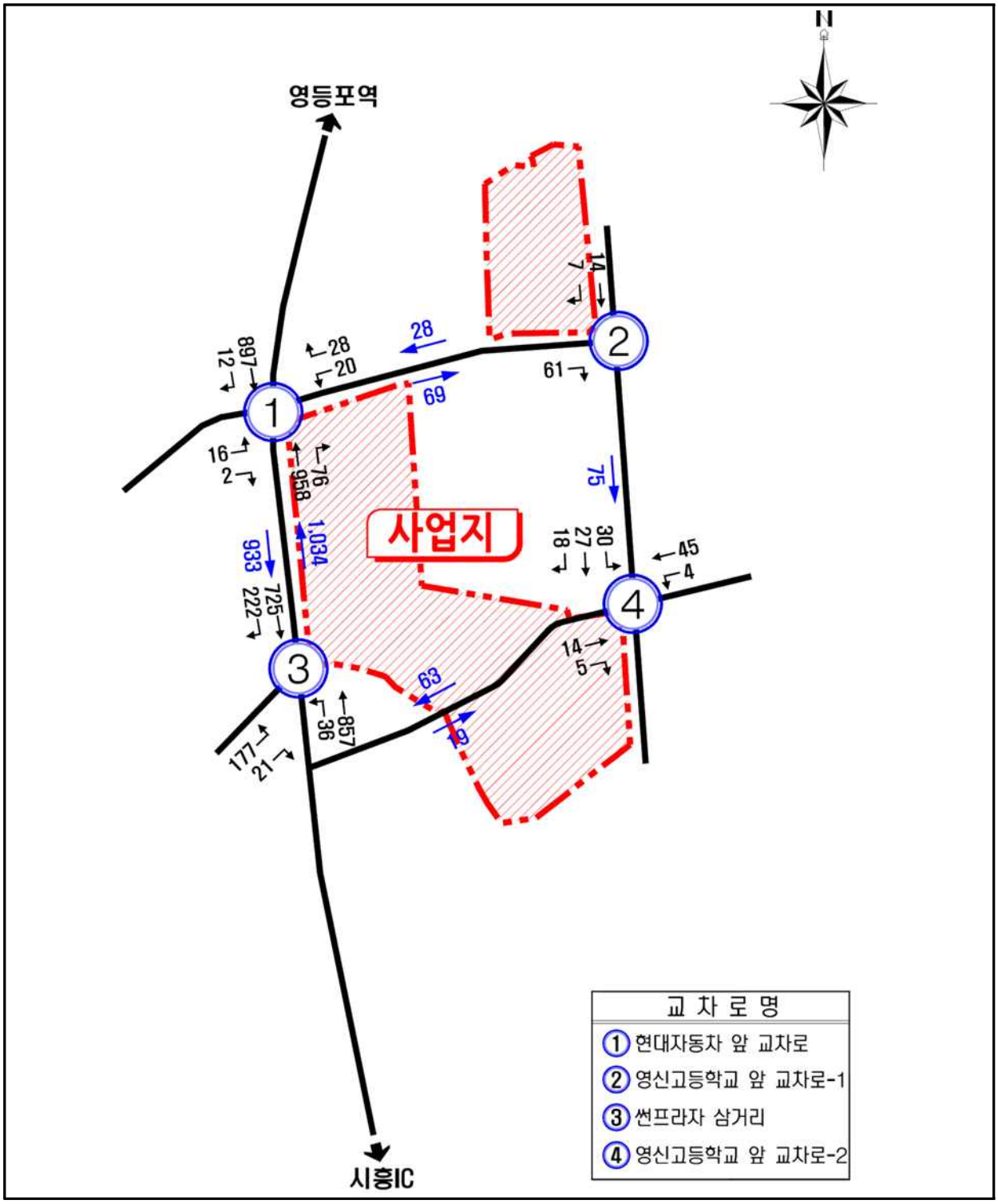
[사전조사지점]


문래역
영등포역
보라매역
대림역
시흥IC
사업지
⑦ 신풍역
시흥대로(D-26)
신길우성 3차아파트
영성고등학교
신길우성 2차아파트
서울대림초등학교
보라해두산위브아파트
상성아파트
보라해경남아너스빌아파트
대림중학교
서울보라매초등학교
한성아파트
대성대아파트
연대아파트
보라매코오롱아파트
보라해롯데낙천대아파트
수도여자고등학교
기상청 서울청사
동작구민체육센터
한림대학교 강남성심병원
신대방우성 2차아파트
신대방우성 1차아파트
보라매SK뷰아파트
서울해군호텔
신길센트럴자이아파트
신길센트럴아이파크아파트
대영고등학교
대영중학교
서울대영초등학교
신길근린공원
신마아파트
영등포지역아동복지센터
남서울아파트
래미안에스티움아파트
영등포 제1스포츠센터
서울도신초등학교
대림우성아파트
대림삼룡영기아파트
대림한신2차아파트
대림동1차한신아파트
e편한세상영등포어썰모레아파트
삼래시오정소년센터
보라해삼동아파밀리에아파트
서울신대방초등학교
대림어린이공원
경남아파트
보라해삼동아파밀리에아파트
신길성상래미안아파트
천안함재단
건영아파트
신풍로(24~29m, 왕복6~8차로)
대방천로(24~34m, 왕복6~7차로)
대방천로(24~30m, 왕복6~7차로)
대방천로(17m, 왕복4차로)
여의대방로(34~40m, 왕복7차로)
신대방로(40~60m, 왕복10차로)

2) 첨두시 주변가로 및 교차로 교통량현황

■ 상기 조사된 첨두일 및 첨두시를 토대로 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 조사를 수행하였으며, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같다.

[첨두시 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년, 08:00~09:00시, 대/시)]



나. 가로 및 교차로 교통소통분석

1) 가로구간 서비스수준 분석결과

■ 첨두시 사업지 주변 간선도로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 17.5~21.8km/h로 분석되었으며, 서비스 수준은 "D~E"로 나타났다.

■ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

[간선도로 서비스수준 분석결과(2024년, 08:00~09:00시)]

구 간			구간 길이 (㎞)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (kph)	서비스 수준
① 현대자동차 앞 교차로	→	③ 썬프라자 삼거리	0.11	933	17.5	E
③ 썬프라자 삼거리	→	① 현대자동차 앞 교차로	0.11	1,034	21.8	D

※: ②영신고등학교 앞 교차로-1, ④영신고등학교 앞 교차로-2는 비신호 교차로로써 ①↔②, ②↔④는 분석에서 제외하였음.

2) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 사업지 주변 분석대상 교차로 2개소가 신호교차로로, 2개소가 비신호교차로로 운영되고 있으며, 이에 대한 서비스수준 분석 결과, 신호교차로 평균제어지체가 9.9~18.4초/대, 서비스수준은 "A~B", 비신호교차로 평균운영지체가 7.1~8.2초/대, 서비스수준은"A"로 분석되었다.

■ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

[신호교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 08:00~09:00시)]

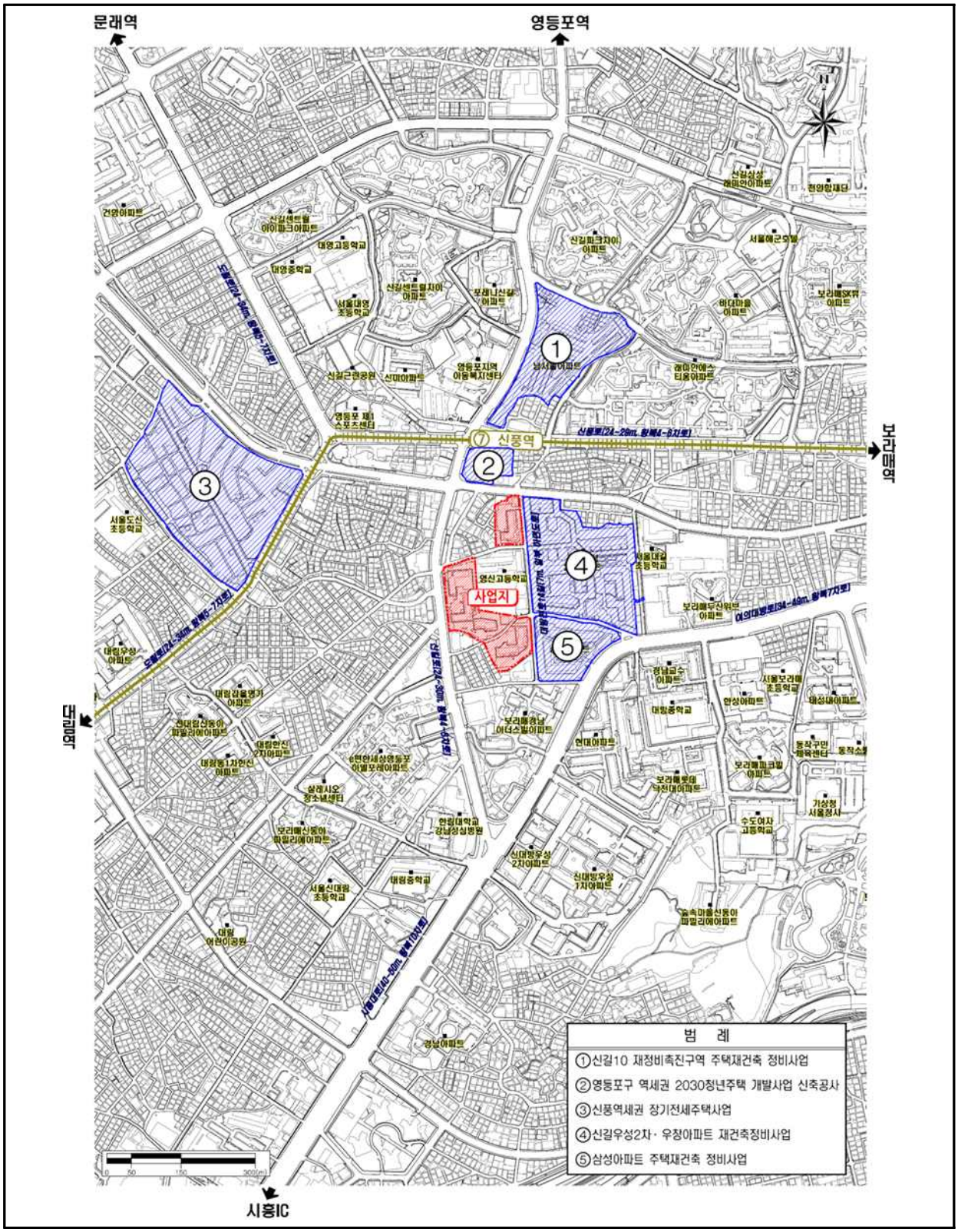
교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 현대자동차 앞 교차로	2,016	9.9	A
③ 썬프라자 삼거리	2,038	18.4	B

[비신호교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 08:00~09:00시)]

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
② 영신고등학교 앞 교차로-1	82	7.1	A
④ 영신고등학교 앞 교차로-2	143	8.2	A

5. 주변개발계획

[주변지역 개발계획]

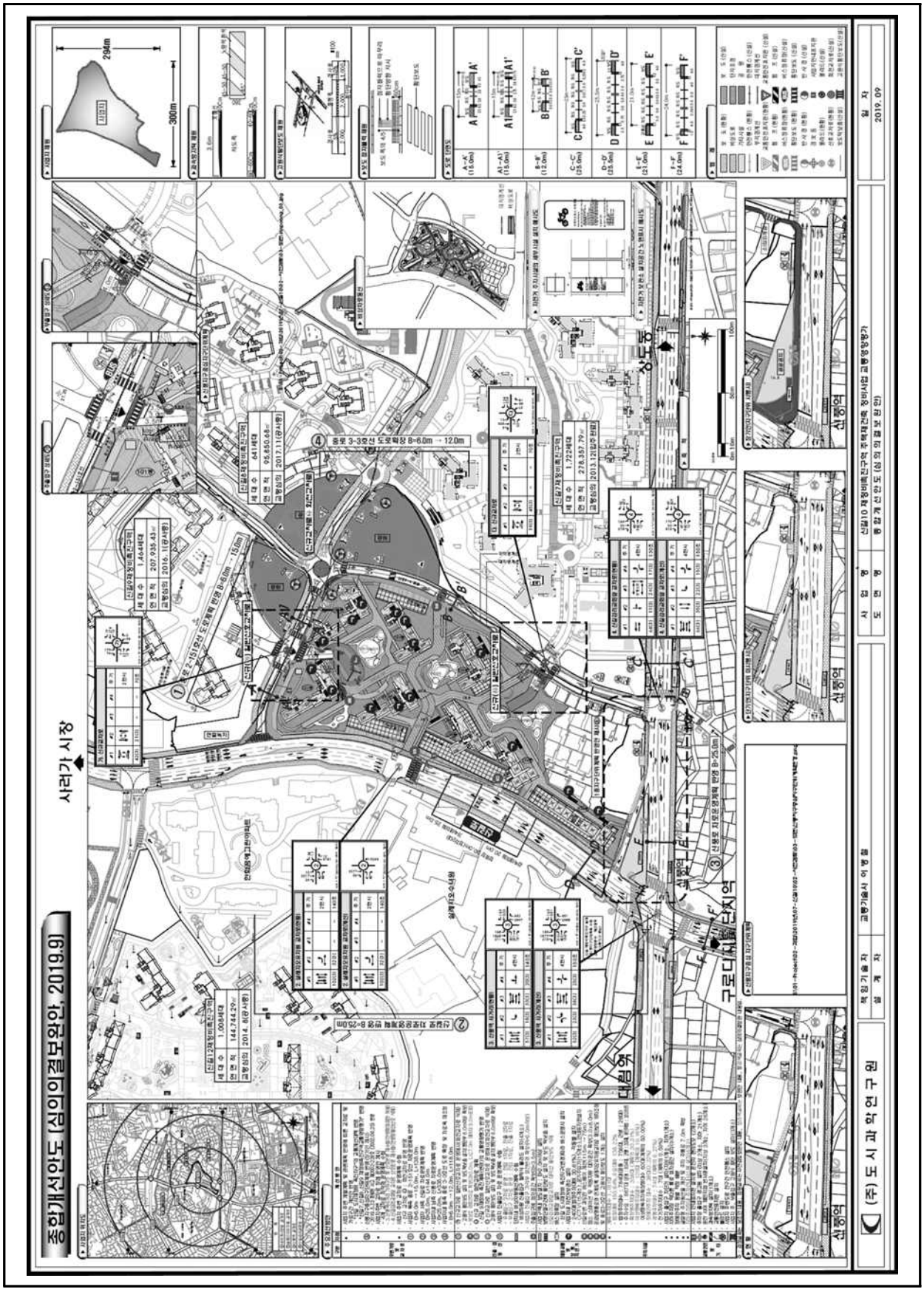


1) 신길10 재정비촉진구역 주택재건축정비사업

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">내 용</th></tr>
<tr><td>사 업 명</td><td colspan="6">신길10 재정비촉진구역 주택재건축 정비사업</td></tr>
<tr><td>대 지 위 치</td><td colspan="6">서울특별시 영등포구 신길동 3590번지 일대</td></tr>
<tr><td>사 업 기 간</td><td colspan="6">2019년 ~ 2023년</td></tr>
<tr><td>지 역·지 구</td><td colspan="6">제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 일반미관지구</td></tr>
<tr><td>사 업 시 행 자</td><td colspan="6">㈜한국토지신탁, Tel : 02-3451-1226</td></tr>
<tr><td>사업관련법적근거</td><td colspan="6">도시 및 주거환경정비법 제2조 제2항 다호</td></tr>
<tr><td>건 축 사 무 소</td><td colspan="6">㈜삼하건축사무소, Tel : 02-595-3094</td></tr>
<tr><td>평 가 기 관</td><td colspan="6">㈜도시과학연구원, Tel : 02-518-0016</td></tr>
<tr><td>대 지 면 적(㎡)</td><td colspan="6">26,104.60㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">연 면 적(㎡)</td><td>지상층연면적</td><td colspan="2">78,727.175㎡</td><td colspan="3" rowspan="2">129,093.175㎡</td></tr>
<tr><td>지하층연면적</td><td colspan="2">50,366.000㎡</td></tr>
<tr><td>건 축 면 적(㎡)</td><td colspan="6">7,570.334㎡</td></tr>
<tr><td>건 축 규 모</td><td colspan="6">지하 3층, 지상 29층, 아파트 9개동</td></tr>
<tr><td>건 폐 율(%)</td><td colspan="6">29.00%</td></tr>
<tr><td>용 적 율(%)</td><td colspan="6">298.56%</td></tr>
<tr><td rowspan="9">용도 및 규모</td><td colspan="6">용도</td></tr>
<tr><td rowspan="7">공동주택</td><td>구분</td><td>세대수</td><td>합계</td><td colspan="2">면적</td></tr>
<tr><td>44㎡ (임대)</td><td>78</td><td rowspan="6">816</td><td colspan="2" rowspan="6">125,164.175㎡</td></tr>
<tr><td>49㎡ A</td><td>14</td></tr>
<tr><td>59㎡ A</td><td>323</td></tr>
<tr><td>59㎡ B</td><td>94</td></tr>
<tr><td>84㎡ A</td><td>185</td></tr>
<tr><td>84㎡ B</td><td>122</td></tr>
<tr><td colspan="3">구분</td><td colspan="3">면적</td></tr>
<tr><td colspan="3">근린생활시설</td><td colspan="3">3,929.00㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주 차 시 설</td><td colspan="2">구분</td><td>법정주차</td><td colspan="2">주차수요(2028년)</td><td>계획주차</td></tr>
<tr><td colspan="2">공동주택</td><td>756면</td><td rowspan="2">784면</td><td>834면</td><td rowspan="2">867면</td><td>1,147면</td><td rowspan="2">1,181면</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설</td><td>28면</td><td>33면</td><td>34면</td></tr>
<tr><td colspan="7">·주차대수 1,181대 : 법정의 150.64%, 주차수요(2028년)의 136.22% 확보, 100%
자주식·확장형주차 358면(30.31%), 여행주차 120면(10.16%) 중 확장형여행주차
60면(50.00%) ·장애인 주차 38면(3.22%), 경형 주차 74면(6.27%), 전기차 주차 7면(0.59%)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">발 생 교 통 량</td><td colspan="2" rowspan="2">구분(2028년기준)</td><td colspan="3">전체발생교통량</td><td colspan="3">기존발생교통량</td><td colspan="3">순수발생교통량</td></tr>
<tr><td>승용차</td><td>택시</td><td>합계</td><td>승용차</td><td>택시</td><td>합계</td><td>승용차</td><td>택시</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업지 첨두시
(08:00~09:00, 대/시)</td><td>유입</td><td>22</td><td>185</td><td>207</td><td>17</td><td>138</td><td>155</td><td>5</td><td>47</td><td>52</td></tr>
<tr><td>유출</td><td>226</td><td>185</td><td>411</td><td>177</td><td>138</td><td>315</td><td>49</td><td>47</td><td>96</td></tr>
<tr><td>계</td><td>248</td><td>370</td><td>618</td><td>194</td><td>276</td><td>470</td><td>54</td><td>94</td><td>148</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1일 총 발생량
(대/일)</td><td>유입</td><td>1,016</td><td>683</td><td>1,699</td><td>798</td><td>509</td><td>1,307</td><td>218</td><td>173</td><td>391</td></tr>
<tr><td>유출</td><td>1,016</td><td>683</td><td>1,699</td><td>797</td><td>509</td><td>1,306</td><td>218</td><td>173</td><td>391</td></tr>
<tr><td>계</td><td>2,032</td><td>1,366</td><td>3,398</td><td>1,595</td><td>1,018</td><td>2,613</td><td>436</td><td>346</td><td>782</td></tr>
</table>

※ 신길10 재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2019.09, ㈜도시과학연구원


종합개선안도 (심의의결보완안, 2019.9)
사러가 시장
구로디지털단지역
대림역
신풍역
영등포시장
294m
300m
(주)도시과학연구원

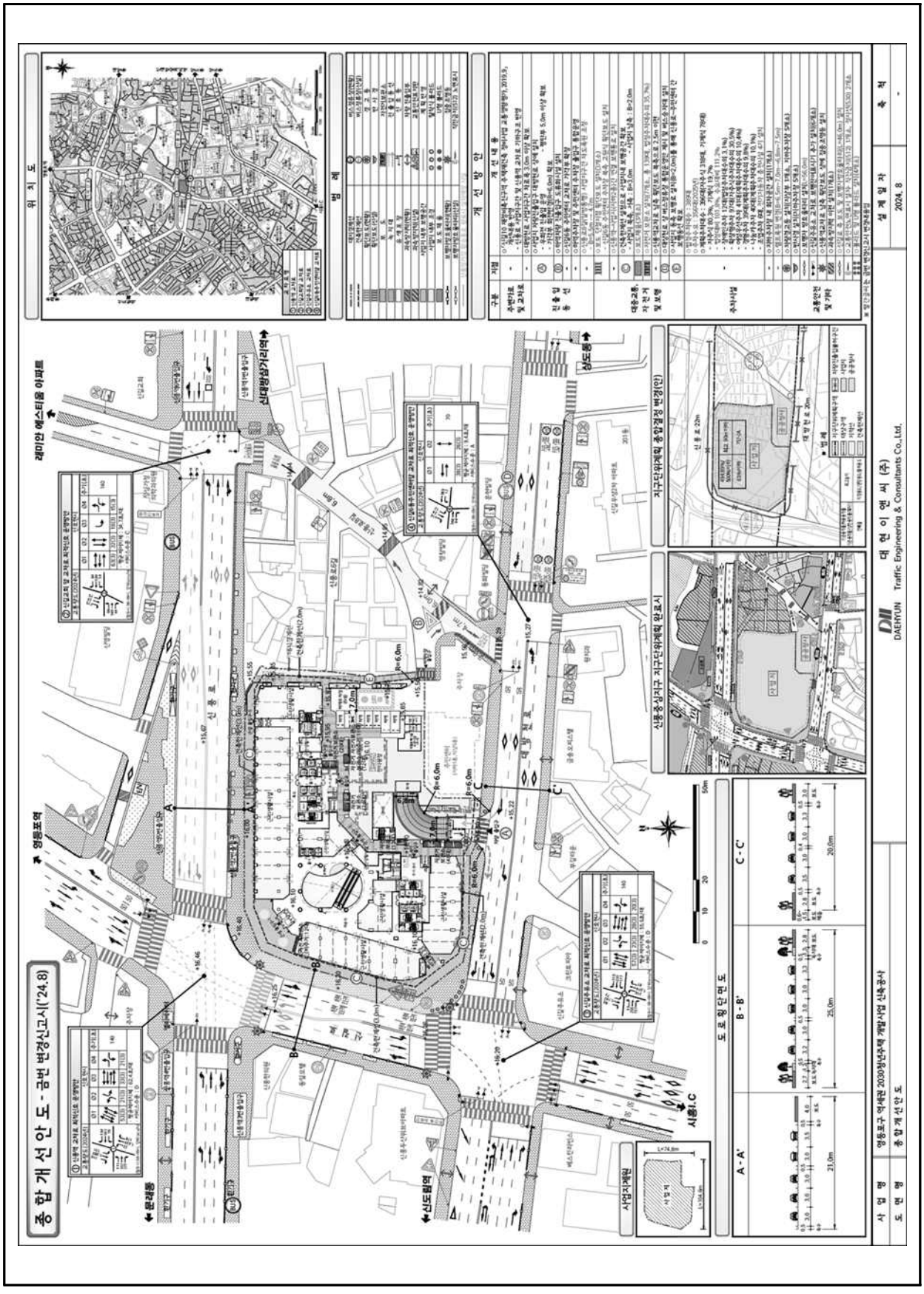
2) 영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사

구 분	내 용
사 업 명	영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사
사 업 지 위 치	서울특별시 영등포구 신길동 3608번지 일원
사 업 기 간	2019년 ~ 2024년
사 업 시 행 자	시행자 : 주식회사 랜드코퍼레이션 주 소 : 서울시 강남구 광평로51길 6-15 CAS빌딩 6층(수서동) 전 화 : 070)7010-8570
설 계 기 관	기관명 : ㈜이엔지니어링 종합건축사사무소 주 소 : 서울시 강남구 광평로51길 6-15(씨엔에스빌딩 6층) 전 화 : 02)6959-3272
평가대행자	기관명 : 대현이앤씨㈜ 주 소 : 서울시 서초구 바우뫼로37길 23-6, 2층(양재동, 태흥빌딩) 전 화 : 02)3474-6602
지 역 · 지 구	제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역
주 용 도	공동주택(576세대), 근린생활시설, 판매시설
대 지 면 적	6,240.4000㎡
건 축 면 적	3,926.1082㎡
연 면 적	55,130.7777㎡
건 폐 율	62.91%
용 적 률	499.63%
규 모	지하5층~지상24층
법정주차대수	389대
주차수요	356대(2025년)
계획주차대수	396대(자주식 318대, 기계식 78대) -자주식 80.3%, 기계식 19.7% -법정대비 101.8%, 수요대비 111.2% -장애인주차 12대(법정주차대수의 3.1%) -확장형주차 97대(자주식주차대수의 30.5%) -여성우선주차 41대(확장형 22대 포함, 계획주차대수의 10.4%) -경형주차 39대(계획대수의 9.8%) -나눔카주차 40대(계획대수의 10.1%) -조업주차 6대, 전기자동차 충전시설 2기

구 분	2025년		
	유입	유출	계
사업지첨두시	102	70	172
주변가로첨두시	49	87	136
1일발생량	872	872	1,744
진 출 입 구 수	2개소		

※ 사업지 첨두시는 18:00~19:00시이며, 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

※ 영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사 교통영향평가(약식)(2차 변경신고), 2024.08, ㈜대현이앤씨


종 합 개 선 안 도 - 금번 변경신고시('24.8)
위 치 도
범 례
주 요 내 용
도로횡단면도
A-A'
B-B'
C-C'
대현이엔씨(주)
DAEHYUN Traffic Engineering & Consultants Co.,Ltd.
사 업 명 영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 나눔공사
도 면 명 종합개선안도
설 계 일 자 2024. 8
축 척 -

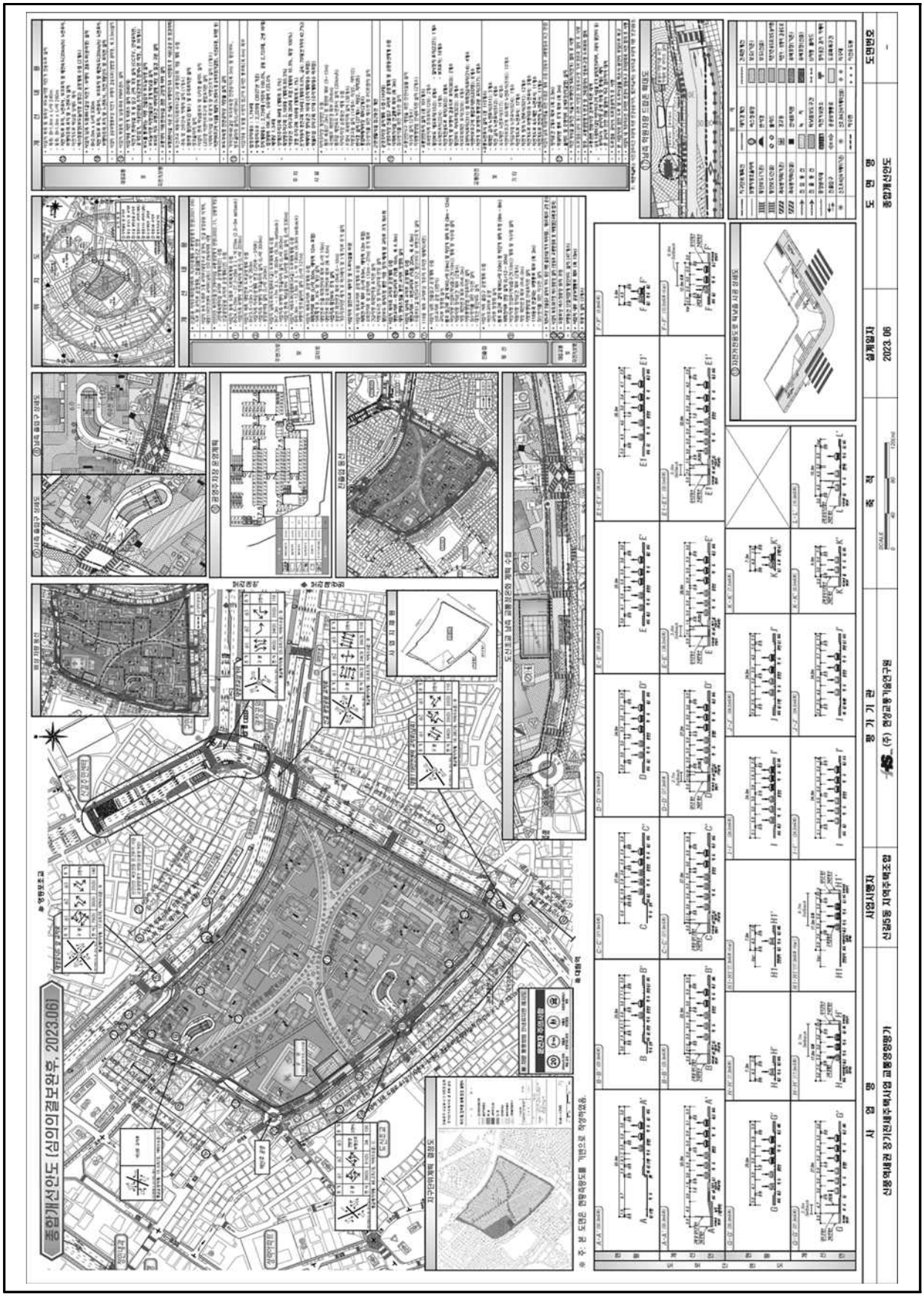
3) 신풍역세권 장기전세주택사업

구 분			내 용					
일반개요	사 업 명		신풍역세권 장기전세주택사업					
	사 업 지 위 치		서울특별시 영등포구 신길동 413-8번지 일원					
	사 업 시 행 자		신길5동지역주택조합 T.02-827-0400 주소: 서울 영등포구 도림로 224, 2층					
	설 계 기 관		㈜종합건축사사무소 동우건축 T. 02) 519-6300 주소: 서울 영등포구 당산로 92					
	평가기관		㈜현성교통기술연구원 T. 02) 538-9025, F. 02) 538-9026 주소: 서울 강남구 역삼로 444, 401호(대치동, 진경빌딩)					
	지역·지구		제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역					
	건 축 물 용 도		공동주택 및 근린생활시설					
	사 업 기 간		2023년～2026년					
	진 출 입 구 수		2개소(주출입구: 도림로 61길, 부출입구: 대림로 34길)					
	인허가관련법규		「주택법」 제15조 사업계획 승인					
건축개요	대지면적	구역면적	75,400.80㎡					
		제외면적	12,784.80㎡					
		대지면적	62,616.00㎡					
	건축면적		14,438.95㎡					
	건축연면적		310,991.86㎡					
	건폐율		23.03%					
	용 적 율		296.70%					
	건물규모		지하3층~지상35층, 16개동					
	세대수		2,030세대(임대: 270세대, 분양: 1,760세대)					
주차시설	법정주차대수		1,744대					
	장래주차수요		2,225대(2027년 원단위법)					
	계획주차대수		2,736대 (자주식 100.0%) -공동주택: 2,720대(세대당 1.34대), 근린생활시설: 16대 -법정대비 156.9%, 수요대비 123.0% -장애인주차구획 84대(계획의 3.1%) -확장형주차구획 2,198대(계획의 80.3%) -여성우선 주차구획 288대 포함(계획의 10.5%, 확장 100%) -경형 주차구획 166대(계획의 6.1%) -전기차 충전구획 164대(계획의 6.0%, 급속: 70대(전기차의 42.7%) -택배차량 정차공간 16대(주차계획대수 미포함) -화물조업 주차구획 17대(주차계획대수 미포함)					

구분		유입	유출	합계	유입	유출	합계
발생교통량	2027 1일 발생교통량	2,651	2,651	5,302	2,651	2,651	5,302
	2027 사업지 첨두시	47	584	631	47	584	631
	2027 주변가로 첨두시	392	105	497	392	105	497
	2029 1일 발생교통량	2,616	2,616	5,232	2,616	2,616	5,232
	2029 사업지 첨두시	45	577	622	45	577	622
	2029 주변가로 첨두시	388	103	491	388	103	491

주 : 사업지첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로첨두시는 18:00~19:00시임.

자료 : 신풍역세권 장기전세주택사업 교통영향평가, 2023.06, ㈜현성교통기술연구원



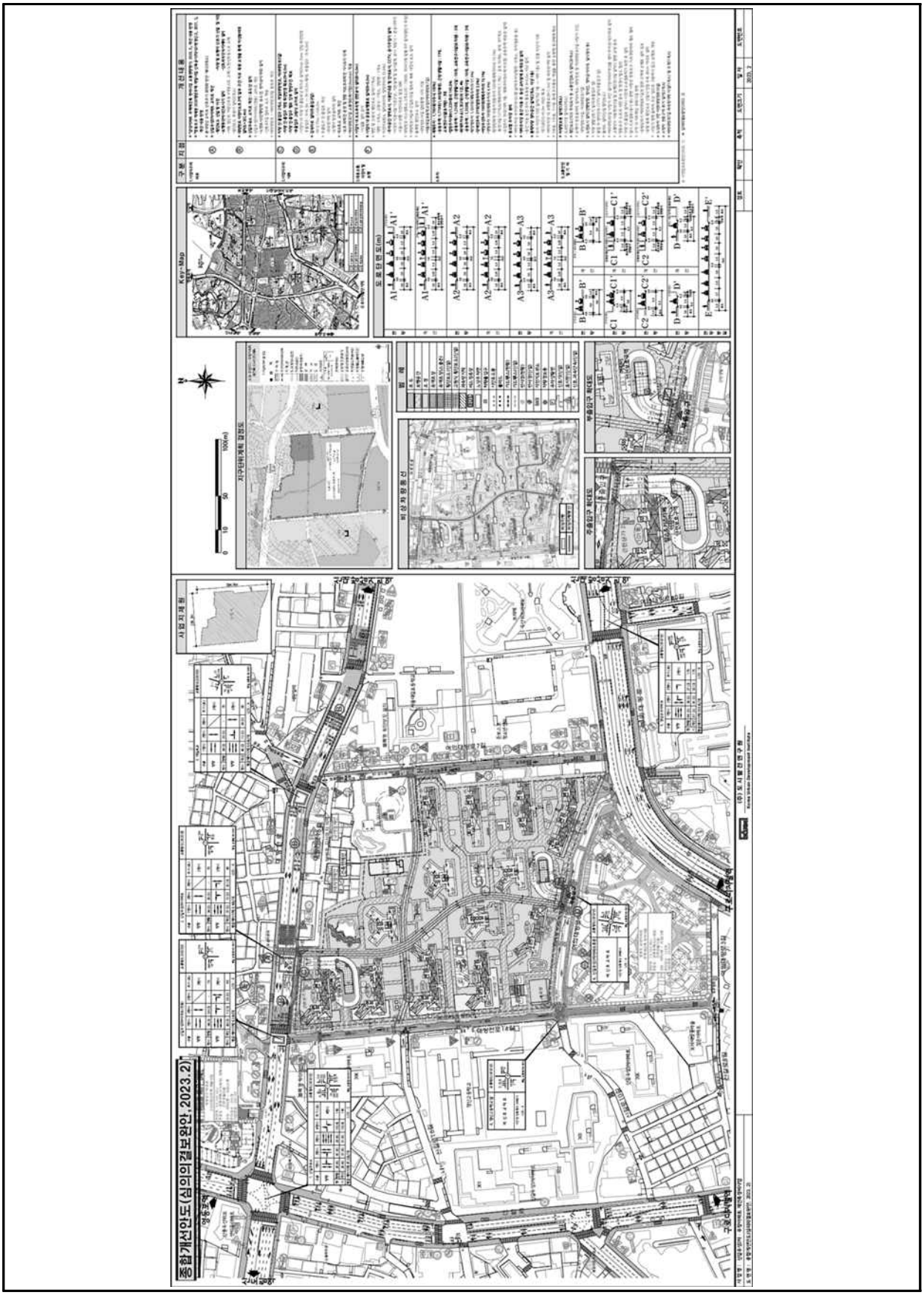
4) 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업

구 분		내 용			
인·허가 관련 법규		도시 및 주거환경정비법 제50조(사업시행계획인가)			
사 업 명		신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업			
사 업 지 위 치		서울시 영등포구 신길동 4533번지 일대			
사 업 시 행 자		한국자산신탁(주 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 306(역삼동 706-1) 카이트타워 전화 : (02) 2112-6300 FAX : (02) 2112-6400			
평 가 기 관		㈜도시발전연구원 주소 : 서울특별시 광진구 용마산로1길 60, 3층(중곡동, 우신빌딩) 전화 : (02) 416-1100 FAX : (02) 415-4558			
사 업 기 간		2022년 ~ 2027년			
지 역·지 구		도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 공원(저촉), 도로(저촉)			
주 용 도		공동주택(1,212세대), 근린생활시설, 교육연구시설(유치원)			
대 지 면 적		41,539.00㎡(구역면적 : 45,767.00㎡, 기반시설면적 4,228.00㎡)			
건 축 면 적		11,470.62㎡			
건 축 연 면 적		203,034.80㎡(지상 : 126,384.80㎡, 지하 : 76,650.00㎡)			
교통영향평가 대상여부 판단기준		정비사업 부지면적 25,000㎡ 이상(조례 대상)			
건 폐 율		27.61%(법정 30%)			
용 적 률		299.98%(법정 299.98%)			
건 축 규 모		지하 3층, 지상 6~35층, 13개동			
차량 진·출입구수		2개소(통합 진·출입구)			
법 정 주 차 대 수		1,229대			
주 차 수 요		1,352대(2032년, 주차발생원단위법)			
계 획 주 차 대 수		계획주차대수 : 1,790대(자주식 100%) -공동주택 : 1,770대(1.46대/세대), 근린생활시설 : 17대,교육연구시설(유치원) : 3대 -법정주차대수(1,229대)의 145.6% ·공동주택 : 1,210대, 근린생활시설 : 16대, 교육연구시설(유치원) : 3대 -최대주차수요(1,352대)의 132.4% ·공동주택 : 1,333대, 근린생활시설 : 16대, 교육연구시설(유치원) : 3대 -확장형주차 1,020대(계획주차대수의 57.4%) -장애인주차 37대(법정주차대수의 3.0%) -여성우선주차 180대(계획주차대수의 10.1%) -경형주차 78대(계획주차대수의 4.4%) -환경친화적 자동차전용주차 180대(계획주차대수의 10.1%) ·충전시설 127개소(계획주차대수의 7.1%) : 급속 20개소, 완속 107개소 -조업주차 15대(계획주차대수에 미포함)			
발생교통량		2028년 합계		2032년 합계	
		유입	유출	유입	유출
1일(대/일)	기존	1,376	1,376	1,351	1,351
	증가	358	358	349	349
	기존 + 증가	1,734	1,734	1,700	1,700
주변가로 첨두시(대/시)	기존	26	322	26	316
	증가	1	89	1	88
	기존 + 증가	27	411	27	404
사업지 첨두시(대/시)	기존	26	322	26	316
	증가	1	89	1	88
	기존 + 증가	27	411	27	404

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임.

※ 증가는 재건축에 따라 증가되는 발생교통량임.

※ 신길우성2차·우성아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜도시발전연구원

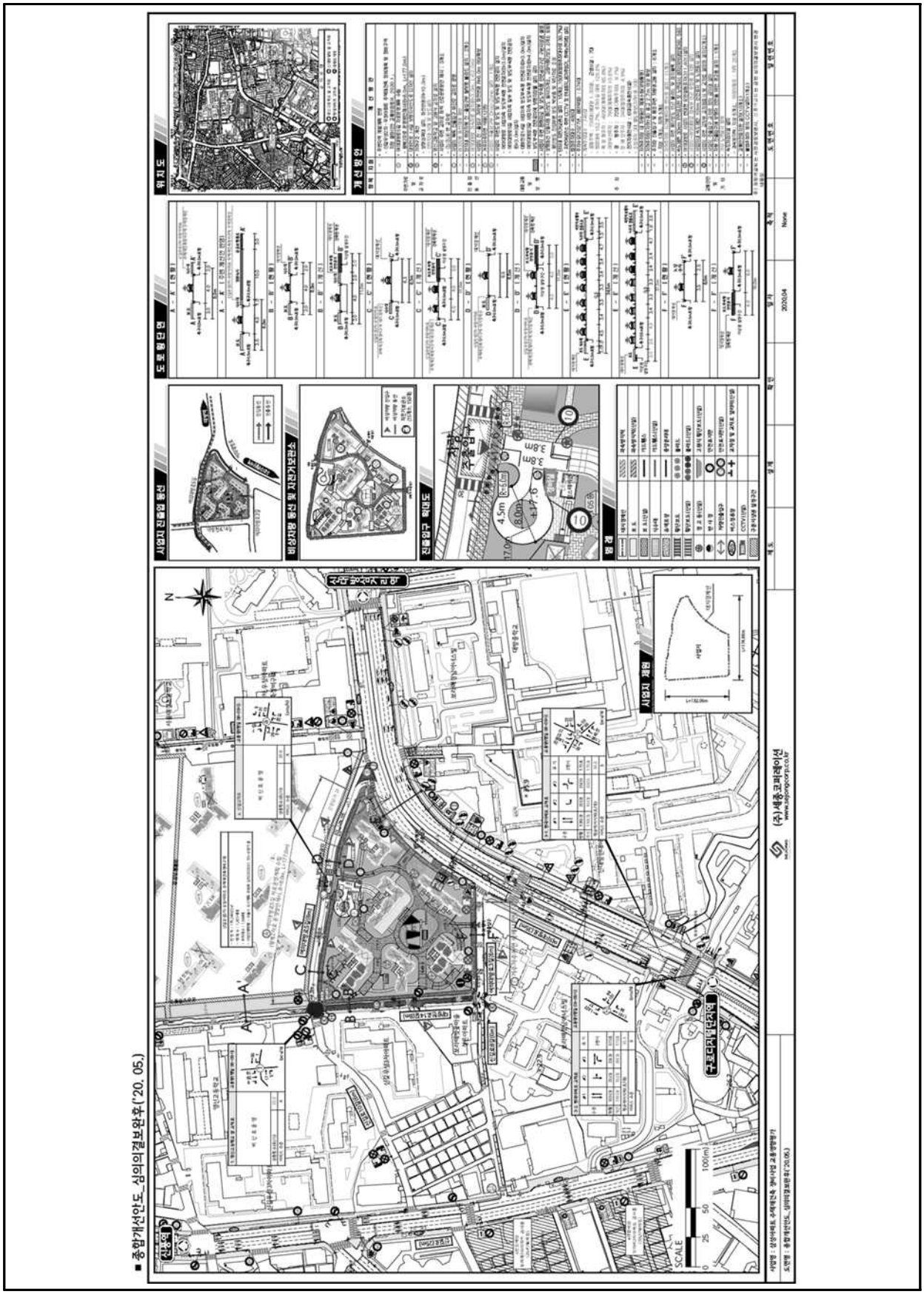

종합개선안도(심의의결보완안, 2023.2)

5) 삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가

구 분		내 용													
사 업 명		삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가													
사 업 지 위 치		서울시 영등포구 신길동 4759번지													
지 역 · 지 구		도시지역, 제3종일반주거지역, 중심지미관지구													
사 업 시 행 자		삼성아파트 주택재건축 정비사업조합 서울특별시 영등포구 대방천로 211, 3층(신길동, 대경빌딩) Tel : 02)832-0035, Fax : 02)832-0034													
교 통 영 향 평 가 수 립 대 행 기 관		㈜세종코퍼레이션 서울특별시 영등포구 선유로9길10 문래SKV1, 1801호 Tel : 02) 3473-1288, Fax : 02) 3473-1289													
설 계 기 관		(주)한길건축 서울특별시 서초구 바우뫼로27길 7-35, 성우빌딩 4층 Tel : 02)583-9539, Fax : 02)586-9539													
인허가 관련법령		도시 및 주거환경 정비법													
사 업 기 간		2020년 ~ 2024년													
용 도		공동주택(562세대) 및 근린생활시설													
구 역 면 적		15,945.00㎡													
건 축 면 적		4,249.71㎡													
건 축 연 면 적		78,186.05㎡													
건 폐 율		26.65% (법정 : 50%이하)													
용 적 률		299.98%													
규 모		지하 3층~지상 25층													
차 량 진 출 입 구 수		1개소													
주차계획	법정 주차 대수	488대													
	최대 주차 수요	574대(주차발생 원단위법, 2027년)													
	계획 주차 대수	745대(자주식 100%) - 법정대비 152.7%, 수요대비 : 129.8% - 공동주택 : 738대(세대당 1.31대), 근린생활시설 : 7대 - 확장형 주차 : 489대(계획주차의 65.6%) - 경 형 주차 : 72대(계획주차의 9.7%) - 장애인 전용주차 : 24대(법정주차의 4.9%) - 조업주차대수 3대 별도확보(지하1층 3대)													
교통수요	발생교통량 (대/일, 대/시)		2025년							2027년					
			승용차		택시		합계			승용차		택시		합계	
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
	사업지 및 주변가로 첨두시	기존시설	13	71	12	12	25	83	108	13	70	12	12	25	82	107
		사업완료시	21	106	18	18	39	124	163	21	105	18	18	39	123	162
		순수발생량	8	35	6	6	14	41	55	8	35	6	6	14	41	55
	1일 발생량	기존시설	380	380	96	96	476	476	952	377	377	98	98	475	475	950
		사업완료시	586	586	150	150	736	736	1,472	581	581	150	150	731	731	1,462
		순수발생량	206	206	54	54	260	260	520	204	204	52	52	256	256	512

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

※ 삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, ㈜세종코퍼레이션



■ 종합개선안도_심의의결보완후('20. 05.)

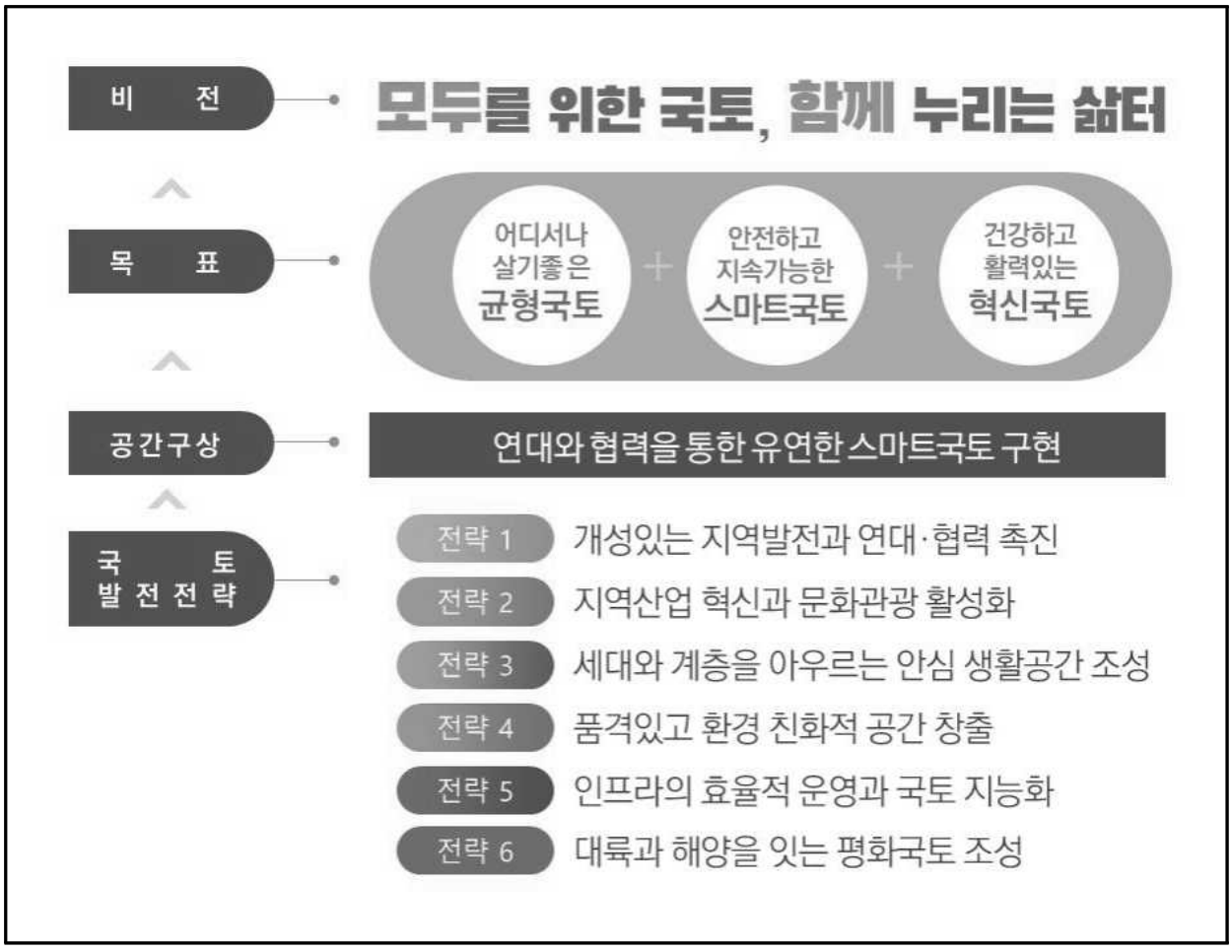
5. 교통관련 상위계획

가. 제5차 국토종합계획(2020~2040, 대한민국 정부)

1) 계획의 비전

- 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정
- 모두를 위한 국토
- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이있는 지속가능한 국토를 조성
- 함께 누리는 삶터
- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

[계획의 기조 : 비전, 목표, 전략]



2) 계획의 목표

가) 어디서나 살기 좋은 균형국토(국토기본법 제2조 및 제3조, 국토계획헌장)

■ 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성

- 특정 지역에 거주하는 것이 사회적·경제적 격차로 이어지지 않도록 하고, 어디에 살더라도 적정한 서비스를 누리고 기회를 실현할 수 있는 기반 조성

나) 안전하고 지속가능한 스마트국토 (국토기본법 제2조 및 제5조, 유엔 지속가능 발전목표(UN SDGs), 국토계획헌장)

■ 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성

- 기후변화 등 환경이슈에 대응하고, 생태 네트워크 강화를 통해 지속가능한 국토환경 조성, 국토자원과 경관관리를 통한 국토매력도 제고

■ 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현

- 네트워크 효율화와 고속서비스로 전국을 평균 2시간대, 대도시권은 30분대로 연결, 교통사고 사망자 제로화 추진, 지능형 국토관리체계 구축

다) 건강하고 활력있는 혁신국토 (국토기본법 제2조 및 제4조, 국토계획헌장)

■ 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고

■ 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

■ 대륙연결형 국토 골격을 형성하여 글로벌 국가경쟁기반을 강화

3) 6대 추진전략

가) 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진

■ 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축

- 산업, 관광, 문화 등 지역 수요를 기반으로 교통, 행정 등에 대해 지역 간 협력하여 국가 및 지역발전 기반을 확보

- 기존산업 개선, 신산업 유치 등 지역 주도의 발전전략 마련, 교통인프라·정주여건 등 지원기반 개선

■ 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진

- 수도권은 지방과의 상생발전, 교통·생활환경 개선 등 주민 삶의 질 향상과 수도권 내 균형발전, 질적 성장을 통한 글로벌 경쟁력 제고
- 지방대도시권은 인근 지역과 경제, 사회, 문화 등을 연계하여 경쟁력있는 중추거점 기능을 강화하고, 주변 지역 간 광역·순환형 인프라 구축
- 중소도시권은 혁신도시, 새만금, 행복도시 등 균형발전거점을 속도감있게 조성하고, 지역 여건에 맞는 다양한 중소도시 연계형 도시권 육성
- 농산어촌은 생활서비스 집약화 등 정주여건 개선과 매력 제고로 유입·체류 인구 정착을 확대하고, 낙후·위기지역 지원 내실화

나) 지역 산업혁신과 문화·관광 활성화

■ 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성과 지역산업생태계 회복력 제고

- 기존산업 혁신과 미래 신산업을 지역과 연계하여 지역 혁신성장 공간 확충하고, 일터-삶터-쉼터가 조화된 미래형 복합산업공간 조성·확산
- 지역 특성에 적합한 산업생태계를 조성하고, 노후 산업단지 재생을 추진

■ 매력있는 문화공간 조성과 협력적 관광 활성화

- 지역 고유의 역사·문화자산을 활용해 특색있는 문화공간을 창출하고, 주변지역의 관광자원과 연계해 다양한 협력사업 발굴하고 지역경제 활력 제고
- 쇠퇴관광지·시설의 문화적 재생을 통해 지역활력 거점으로 활용

다) 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

■ 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리

- 합리적 인구예측을 통해 기반시설계획을 현실화하고, 도심내 복합개발, 난개발 방지 등 도시의 적정개발과 관리, 집약적 도시공간구조 개편 추진

■ 인구구조 변화에 대응한 도시·생활공간 조성

- 저출산·고령사회 진입에 대비해 사회통합형 생활공간을 조성, 보육·복지 등 일상생활과 밀접한 생활SOC의 질적 확충, 다양한 주거공간 확충

■ 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화

- 청년, 신혼부부, 저소득층 등 생애단계별·소득수준별 맞춤형 지원을 강화하고, 적정주거기준 검토 등을 통한 주거안전망 구축, 미래형 주거서비스 확대

■ 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축

- 재난대응 범위를 확장하여 전 주기 방재체계 구축, 지역별 통합 대응체계 구축, 지능형 국토방재기반 조성

라) 품격있고 환경 친화적 공간 창출

■ 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리

- 건축물·교통분야 등 온실가스 감축목표 이행, 바람길 등 미세먼지 분산에 유리한 도시공간구조 유도 등 기후변화 대응 국토환경 조성
- 국토생태축 보전·복구, 도시내 녹색인프라 확충 등 국토환경관리 네트워크 구축과 오염·방치공간 재생 추진

■ 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고

- 수자원, 해양자원, 산지자원, 에너지자원 등 국토자원 특성을 고려한 미래가치 창출 및 활용도 제고

■ 매력 있는 국토·도시 경관 창출

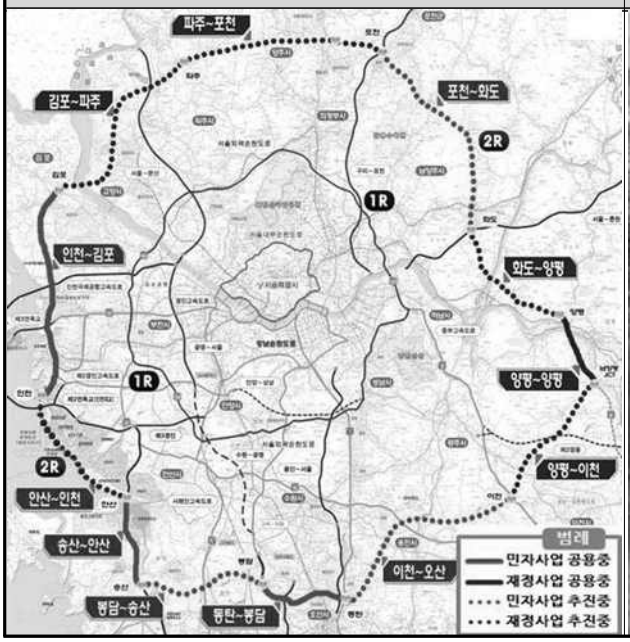
- 국토 경관 및 도로·철도 등 주요 기반시설의 디자인 개선을 통한 경관품격제고, 도시 전체 통합적 관점의 경관관리 추진, 일상생활 경관 향상

마) 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화

■ 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소

- 국가 간선망의 효율화를 통해 전국을 2시간대로 연결하고, GTX 등 주요거점을 30분대로 연결하는 광역철도망 구축, 대심도 지하도로 추진
- 자율주행차와 개인용 이동수단, 하이퍼루프 등에 대비한 미래형 교통체계 개편 검토

[광역대중교통 예시]

수도권 순환고속도로망	대심도 지하도로
	

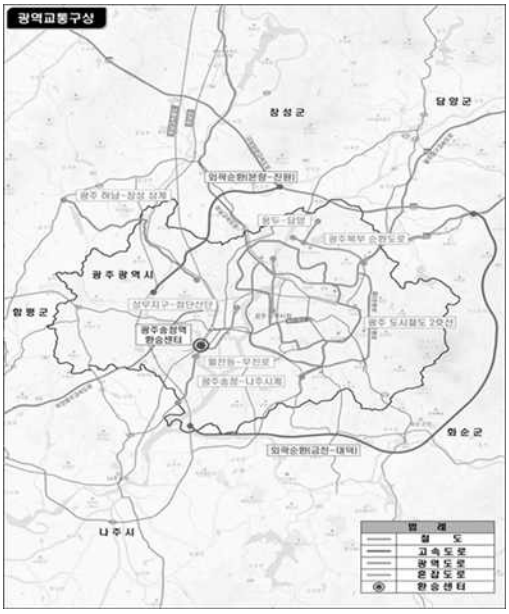
▣ 수도권은 광역급행철도를 간선축으로 철도 중심의 대중교통망 확충

[수도권 광역교통 구상(2030)]

<table>
<tr><th>동북권</th><th>동남권</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>o 광역급행철도망(GTX-B·C)
o 외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공
o S-BRT(왕숙), 환승센터구축(덕정, 별내역 등)</td><td>o 외곽지역 빠르게 연결하는 급행간선망(GTX-A)
o 간선도로 확충(구리-세종, 오산-용인 등)
o 신시가지를 트램,BRT로 연결</td></tr>
<tr><th>서남권</th><th>서북권</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>o 도심방향 광역급행망 확충(GTX-B·C, 신안산선)
o 외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공
o S-BRT(부천대장 등), 환승센터 축(부천운동장역 등)</td><td>o 광역급행철도(GTX-A)
o 제2순환(김포-양주) 완공,제1, 2순환망
(서울-문산등) 연결</td></tr>
</table>

▣ 지방 대도시권은 주요 교통축 중심 광역철도서비스 확대 및 대중교통 연계 강화

[지방 대도시권 광역교통 구상(2030)]

<table>
<tr><th>부산울산권</th><th>대구권</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>o 남해-동해 지하고속도로(사상-해운대) 검토
o 양산-울산축 도시철도 및 광역철도 확충
o 거점역 환승센터(울산역, 태화강역) 구축</td><td>o 대구권 광역철도(구미-경산) 추진
o 군위축-경산축 혼잡해소 위한 광역도로 신설 검토
o 거점역 환승센터(서대구역) 구축</td></tr>
<tr><th>광주권</th><th>대전권</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>o 외곽순환 고속도로 단절구간(본량-진원) 완공
o 광주2호선(시청-광주역 시청) 구축
o 거점역 환승센터(광주송정역) 구축</td><td>o 충청권 광역철도 구축
o 서울-세종, 세종-청주고속도로 건설
o 환승센터(유성터미널)구축 및 세종시 인접도시 (공주, 조치원) BRT 연결</td></tr>
</table>

■ 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진

- 생애주기관리시스템 도입을 통한 노후 인프라의 적기 개량 및 첨단기술을 활용한 유지관리 고도화
- 어린이·고령 보행자 맞춤형 안전환경 조성 등 교통사고 사망자 제로화 추진, 교통 이용 플랫폼의 통합(MaaS13)) 등을 통해 이용자의 편의 향상

■ 지능형 국토·도시공간 조성

- 신규 스마트시티 조성, 기존도시의 스마트화를 통한 생활편의 향상 등 성장 단계별·지역별 차별화된 스마트공간 조성
- 토지·지하공간·교통 등 국토정보 통합을 통한 가상국토 플랫폼 구축과 블록 체인 도입 등 국토정보 보안체계 정비

바) 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

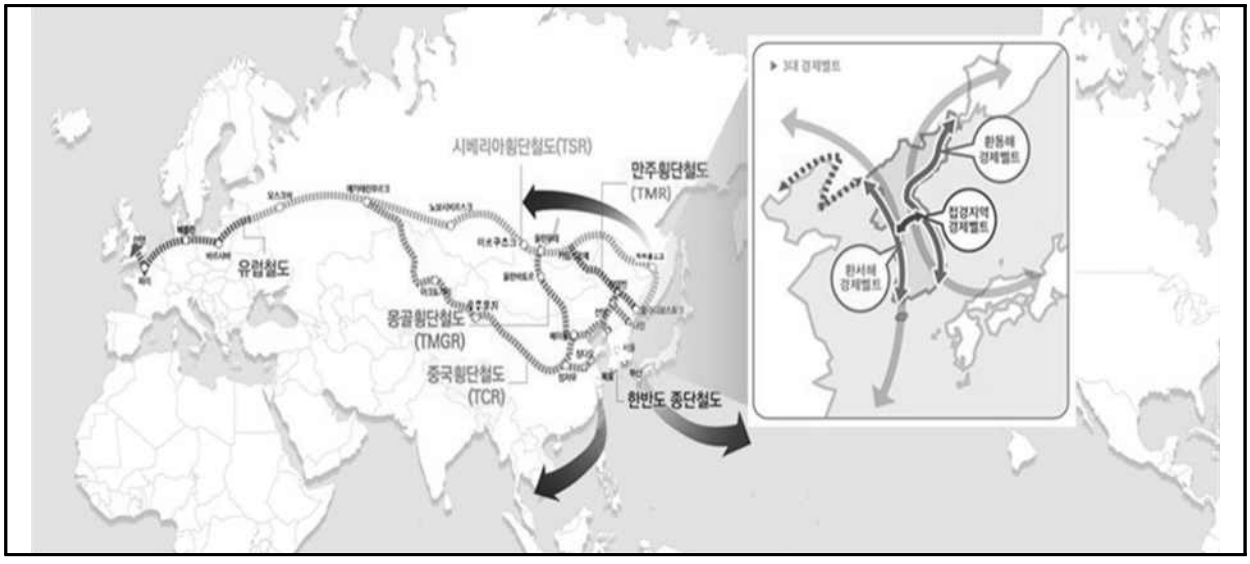
■ 한반도 신경제구상 이행과 경제 협력

- 남한과 북한의 협력을 통해 경제공동체를 형성하고, 나아가 유라시아 대륙과 태평양을 연결하는 관문국가로 발전
- 비무장지대(DMZ)에 유엔기구, 생태기구 유치 등 국제평화지대화 추진

■ 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

- 동아시아 철도공동체를 설립하고 TCR, TMGR, TSR 등과 연결·운영 활성화를 위한 대륙연결형 교통망 구축
- 신북방·신남방 정책, 도시개발모델 수출 등 교류·협력의 선도국가 위상 제고
- 신북방·신남방 정책, 도시개발모델 수출 등 교류·협력의 선도국가 위상 제고

[대륙연결형·개방형 국토 구상]



나. 제2차 국가기간교통망계획(2021~2040), 2021.12, 국토교통부

1) 계획개요

■ 계획배경 : (필요성) 국토교통 여건, 기후 등 환경변화, 사회 경제적 변화 등에 따른 복잡 다양한 교통문제에 대해 효율적으로 대응하고, 미래 국가교통의 방향 설정등을 위해 계획수립 필요

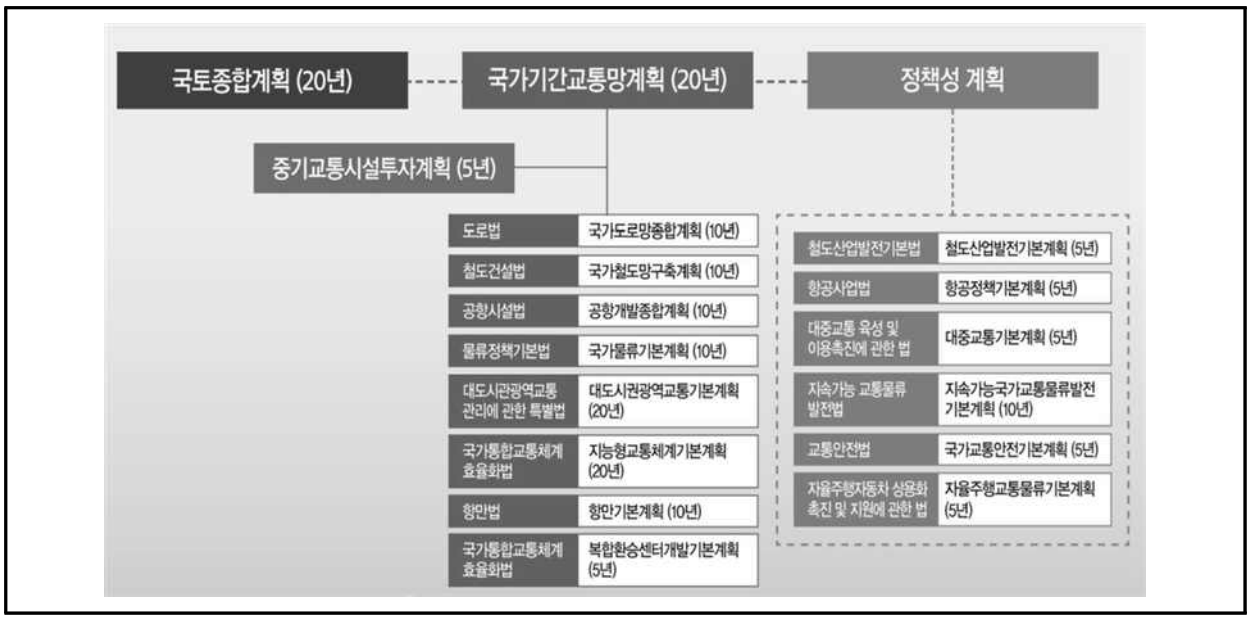
■ 계획범위 : (시간적 범위) 2021~2040년
(공간적 범위) 전 국토 및 교통으로 연계된 한반도 및 동북아
(내용적 범위) 교통시설, 교통수단 및 교통운영시스템 전반

■ 계획성격 : 20년 단위 교통 분야 최상위 법정계획 및 장기종합계획
육해공 국가교통체계의 효율적인 구축, 장기적이고 종합적인 투자방향 제시

■ 계획의 주요 내용

- 교통여건의 전망과 교통수요의 예측
- 종합적인 교통정책 및 교통시설투자방향
- 국가기간교통망 구축의 목표와 단계별 추진전략
- 국가기간교통시설의 신설, 확장 또는 정비사업 및 연계수송 체계
- 국가기간교통시설 개발 사업에 필요한 재원 확보의 기본방향과 투자의 개략적인 우선순위
- 교통기술의 개발 및 활용
- 국가기간교통망과 다른 나라 교통망 간의 연계운영,개발 및 협력
- 그 밖의 교통체계의 개선에 관한 사항

[국가기간교통망의 관계도]



2) 비전과 목표

■ 비전 : 이동의 자유, 안전하고 지속가능한 모빌리티

■ 목표 : 차별없는 이동권 보장, 안정하고 지속가능한 교통체계, 일상속의 자율교통, 글로벌 교통공동체 실현

3) 세부 추진과제

① 국토균형발전을 위한 교통망 완성

■ 주요 도시 2시간대 이동가능한 고속철도·광역급행철도 구축

- 기존 경부선, 호남선의 거점 역들을 중심으로 지방 도시를 상호 연결하는 철도 고속화 사업을 추진
- 수도권과 비수도권에 주요 거점간 빠르게 이동할 수 있도록 연결, 일상 교통수요 처리하여 교통혼잡을 줄이고 통근시간

■ 네트워크 효율화를 위해 국가간선도로망 체계(7x9)를 재정비하고, 광역권 교통편의 제고를 위해 순환·방사형 고속망으로 확대·완성

- 수도권 외곽순환 고속도로망 조기 완성, 대도시권 대심도 지하도로 건설을 통해 도심내 도로 혼잡도 해소
- 여객·화물 통행 수요가 높거나 국토균형발전에 필요한 국가간선도로망을 확충
- IC 설치 등을 통한 고속도로 접근성 제고 및 도서지역의 도로망 투자평가방식, 사업주체 다양화를 통해 수혜범위 확대

■ 글로벌 이동권 보장, 지역 균형발전 지원, 국가 교류 활성화 등 경제 성장을 위한 균형있는 공항 인프라 확충

- 신공항 개발, 지역 공항 경쟁력 및 효율성 강화, 소형공장 개발 등 공항 네트워크를 개편하여 국가 경쟁력 강화, 지역 활성화

■ 글로벌 수출입 물류 활성화, 지역 균형발전 지원 등 경쟁력 강화를 위한 항만 인프라 확충

- 진해신항 개발을 통해 동북아 물류 중심 위상 공고화
- 배후산업과 연계한 “아시아 최고의 스마트 복합 항만”으로 발전
- 인천항 등 서해권 항만을 대중국 교역거점으로 특화개발
- 울산항 등 동해권 항만을 신북방 에너지·물류 전진기지로 육성

② 언제 어디서나 접근 가능한 대중교통 환경 조성

■ 대중교통이 국민의 보편적 이동권을 보장하는 기초 수단으로 기능하도록 교통소외지역 해소를 위한 지원 강화

- 버스·철도 벽지노선에 대한 손실보전·활성화를 통해 지역주민의 이동권을 보장하고 교통의 지역 연결 기능을 강화
- 대중교통 부족지역에 수요자 맞춤형 교통서비스를 확대 공급하여 교통소외지역 등 사각지대 해소를 위한 제도 개선
- 민간 운수업체가 서비스를 공급하는 형태를 유지하되, 다양한 재정지원을 통해 버스 운영체계의 공익성을 강화
- 기존 무궁화새마을호 등 일반열차는 전기열차(EMU)로 전환하고, 지연 최소화 등 이용자 편의 제고
- 대중교통 서비스 취약지역과 사각지역에 대한 지속적인 관리 및 단계적 추진 체계를 통한 서비스 수준 제고

■ 다양한 대중교통수단 공급을 통하여 출퇴근 시간을 30분대로 단축하고, MaaS, 자율 주행 셔틀 등 다양한 대중교통 서비스를 제공

- 광역급행버스(M 버스) 및 BRT - S-BRT 확대, BTX 및 트램 도입 등 대중교통을 다양화, 이용 편의 제고
- PM 등을 활용한 라스트 마일 서비스, 자율주행 기반의 셔틀버스 등 모빌리티 플랫폼 도입으로 서비스 다양화

■ 환승거리 180m, 환승시간 3분 미만으로 빠르고 편리한 교통수단 연계 및 환승 시스템 구축

- 주요 철도역·터미널공항 등 광역교통 거점지에 복합환승센터를 구축, 수평환승 등 이용 편의를 획기적으로 개선
- GTX역(30개)과 도시철도·버스 등 도심 내로 획기적으로 연결하는 교통수단 공급, 환승역사 체계적 구축확산

③ 친환경 첨단 모빌리티의 일상화

■ 내연기관 교통수단을 전기·수소 등 친환경 교통수단으로 전환하여 탄소 배출 제로화 달성

- 전기차·수소차 성능 고도화를 위한 기술·산업 지원, 보조금 지원 등 수요 확대를 위한 다양한 정책 발굴·시행
- 1.2MW급 수소연료전지 철도차량 개발 및 상용화, 무궁화급 열차 등 다양한 수소철도차량 연구개발·실증도 적극추진
- 기존 전기 트램에 수소전기 버스용 수소탱크·연료전자배터리를 적용한 친환경·고효율 트램 실증사업 및 확대 보급
- 친환경 선박 시장 세계 1위 달성을 위한 기술 지원, 국내 선박의 친환경화를 통한 온실가스·미세먼지 배출 저감

■ 친환경 모빌리티를 편리하게 이용할 수 있도록 충전 등 부대시설 구축

- 40년까지 전기충전기 100만기, 수소충전소 1,200기를 구축하고, 수소교통복합기지, 친환경 주차장 등 인프라 구축
- 물류 거점지역에 전기·수소 화물차 충전시설 설치, 연료보조금 지급 등을 통해 청정 물류체계 구축
- 신재생에너지 및 친환경 모빌리티 활용, 공항소음 관리목표 도입 및 소음대책사업 개편 등 지속가능 성장체계 구축
- 밀폐형 하역시스템, 친환경 동력원 사용 등을 통한 항만 대기질 개선, 해상풍력발전단지, 수소항만 인프라 구축

■ 자율차·드론·자율주행선박 등 육상·해상·상공 공간의 제약없이 이동할 수 있는 첨단 모빌리티 환경 조성

- 레벨3 자율차 상용화(~‘22), 레벨4 자율차 도입(~’24), 레벨4 자율차 상용화(~‘27)을 위한 기술개발 지원 및 인프라 구축
- 도심비행 등 본격적 드론 활용을 대비한 2단계(~‘24), 중대형 드론 등 드론 고도화 대응을 위한 3단계(’25~) 제도 기반 구축
- 기체개발·운송공역설계 등 분야별 중점 투자를 통해 ‘25년 최초 상용화 하여 ’35년 셔틀노선, 긴급구조 항공기 등 이용 보편화
- 플라잉카 등 교통수단간(육로-항공로-항로 등) 경계가 없어지는 미래 첨단 교통 체계에 대비한 통합관제시스템 구축

■ AI, 빅데이터 등 첨단기술을 교통인프라에 접목, 교통혁신 촉진

- 보행 수요·보행자 움직임에 따라 유연하게 도로를 관리하는 인공지능 기반 신호·횡단보도 체계 구축
- 배송·보관·포장까지 물류 전과정에 자동화 인공지능 기술을 도입해 물류비용 절감, 물류효율 제고
- 생체인식시스템을 통한 원스톱 보안 전국 공항 시행, 공항터미널 외 탑승 등 스마트 공항 서비스 고도화
- 컨테이너 자동하역 등 자동화, 5G·AI를 활용한 항만 지능화, 자율주행 트럭-자율주행 선박-항만간 정보 공유를 통한 무인화

④ 안전하고 차별없는 교통사회 실현

■ 자동차 중심의 교통환경을 사람을 최우선으로 하는 교통환경으로 전환하여, 자동차 사고 사망자 제로화 달성

- OECD 평균(20.5%) 대비 2배 수준인 보행자 사망사고 비율 (40%) 감축을 위한 제도 개선 및 안전 문화 확산
- 인구 감소 및 고령화에 대비하여 어린이·고령자 보행 특성을 고려한 맞춤형 신호 체계, 도로 체계 등 교통체계 구축
- 대중교통전용지구·탄소 제로 거리 확대 등 걷고 싶은 도시 조성을 위해 도시 전체 구조·기능 전환
- 마을 주변 도로상 미끄럼 방지 포장, 과속단속 카메라 설치 등 안전한 보행환경을 조성하여 교통사고 방지
- 도로상 보행자 안전통행로 확보, 사고 잦은 구간·위험구간(노폭 협소·급커브) 등 사고발생 확률 높은 구간 집중 개선

■ 교통시설의 노후화에 대비, 선제적·예방적 유지·관리 체계 구축

- 노후 교통시설에 대한 정밀 안전점검 및 안전등급 부여 등 안전관리 규정 마련, 중장기 관리계획 수립
- 도로·철도·항공·항만 등 시설별 목표 성능 설정 등 교통기반시설 관리시스템 구축

■ 장애물 없는 환경 조성으로 장애인, 고령자 등 교통약자 이동권을 보장

- 어린이·고령자 등 보행특성을 반영한 도로 안전시설(표지판, 과속방지턱, 안전펜스 등) 설치, 교통약자 보호 운전문화 정착
- 철도역, 버스 정류장 등 교통시설 무장애 설계, 저상버스, 장애인 콜택시, 휠체어 탑승 고속버스 등 확대

⑤ 글로벌 교통 공동체 기반 마련

■ 단절 구간 연결, 접경지역 교통관리, 북한지역 교통 현대화 등 교통 인프라·제도 정비를 통해 한반도 통합 경제 기반 실현

- 경원선(백마고지~월정리(9.3km)), 동해선(제진~강릉(111.7km)), 금강산선(철원~남방한계선(32.5km)) 연결 기능 정상화

■ 한반도 중심의 대륙연결형 네트워크를 구축하여 서울·부산 등 주요 도시와 베이징 등 동북아 주요 도시간 1일 생활권 형성

- 국제철도협력기구(OSJD), 국제철도연맹(UIC), 광역두만강개발기구(GTI)등 다양한 국제기구와 협력체계 구축
- 서남권·환동해권 특화 거점 항만을 집중 육성하여 미·중·EU·ASEAN과의 FTA 연계를 통해 신남방·신북방 진출 전진기지로 활용
- 수도권, 강원권을 기반으로 남북연결 교통물류망과 연계될 물류복합기지 구축

다. 제4차 국가철도망 구축계획(2021～2030) (2021, 국토교통부)

1) 계획의 범위

■ 시간적 범위 : 2021～2030년 (10년)

■ 공간적 범위 : 전국

■ 사업의 범위 : 고속철도·일반철도·광역철도 건설 계획

2) 7대 추진방향

① 철도운영 효율성 제고

■ 용량부족 해소 및 기존노선 급행화

- 철도운행 집중구간인 경부 고속선 등의 용량부족(Bottleneck)을 해소하여 철도망 전체의 이용률 제고
- 기존노선에 속도가 더 빠른 열차를 투입하여 선로 등 시설 활용 제고

■ 단절구간 연결 및 전철화

- 열차 운행 단절구간(Missing Link)을 연결하여 수도권과 지역 거점 또는 지역 거점 간 연계성을 제고하고, 비전철구간 전철화 등 추진

② 주요 거점간 고속연결

■ 일반철도 고속화

- 급구배·급곡선 등 선로를 개량하여 주요 노선을 고속주행 가능하도록 개선하고, 거점 간 이동시간을 획기적으로 단축
- 250km/h급 고속화 서비스를 확대하여 주요 거점 간 이동속도를 단축하고, 노선 간 연계성 강화를 위한 연결선 사업도 추진

■ 고속철도 운행지역 확대

- 호남고속철도 2단계(광주~목포), 인천발·수원발 KTX 등 계속사업은 계획대로 진행하고, 고속철도 소외지역에 신규 고속 서비스 제공

■ 400km/h급 초고속열차 운행기반 마련

- 고속철도 속도향상(300→400km/h급)을 위한 핵심요소인 차량, 궤도 등 기반시설의 기준정립·기술개발을 통해 해외 진출 경쟁력 확보
- 경부, 호남고속철도 등 기존 고속철도 노선의 400km/h급 시설개량 추진

③ 비수도권 광역철도 확대

■ 기존노선을 활용한 광역철도망 구축

- 경부선, 호남선 등 여유용량을 활용하여 상대적으로 작은 비용으로 광역철도를 건설·운영하여 선로 활용률을 제고

■ 지방 대도시권 등 활성화를 위한 신규 광역철도 건설

- 지방 광역경제권 내 거점을 연결하는 신규 광역철도를 건설하여 지방 도시의 경쟁력을 높이고, 지역주민 이동편의도 제고
- 광역철도를 중심으로 지방 대중교통체계를 개편하고, 광역철도 역사를 지역의 新거점으로 조성하여 지역경제 활력 제고

■ 지방 광역철도 활성화를 위한 제도개선 추진

- 광역철도 지정기준을 생활권 범위 확대 등 현실여건을 고려하여 조정하고, 지방 광역철도 사업이 활성화되도록 다양한 개선방안 마련

④ 수도권 교통혼잡 해소

■ 광역급행철도망 구축

- 수도권 광역급행철도 3개 노선을 차질없이 추진하고, 서부권역에 광역급행철도 노선을 신설하여 급행철도 서비스 수혜지역 확대
- 광역급행철도 역사를 중심으로 복합환승센터 등을 건설하여 도시·광역철도, 버스 등 교통수단을 연계하고, 수도권 거점으로 육성

■ 신규 광역철도망 확대

- 2·3기 신도시 등 수도권 외곽의 주요 개발지역과 서울 간 이동 편의성 제고를 위해 도시철도 연장형 광역철도 등 신규노선 건설

■ 기존 지형, 주변 생태계를 최대한 보전하는 선형·구조 설계 및 사업장 진동·소음 등 관리체계를 수립하는 등 환경성을 고려

⑤ 산업발전 기반 조성

■ 철도를 통한 산업활동 지원

- 주요 산업단지와 항만의 물동량을 원활하게 처리하기 위해 철도 인입선을 건설하고, 대륙철도 연계운송을 고려한 철도물류 인프라 확충
- 화물 처리량이 많은 거점 화물역의 CY, 창고 등 인프라를 신설·확충

■ 철도산업 도약을 위한 기반시설 조성

- 철도종합시험선로를 고도화하여 신규차량 주행시험 등 용량을 확대하고, 철도 기술개발 및 해외진출 확대를 위한 기반 마련
- 동력분산식(EMU) 신규차량 정비, 차량정비 효율성 제고 등을 위해 철도차량기지 정비용량 확대 및 정비 효율화를 위한 기술개발 추진

⑥ 안전하고 편리한 이용환경 조성

■ 성능중심 철도시설 관리체계 구축을 통한 철도안전 강화

- 안전성·내구성·사용성을 기반으로 하는 성능중심 관리 체계로 전환하고, 시설 원인으로 발생한 철도 사고·장애 빈도 등 정밀 분석

■ 이용자가 편리한 철도환경 조성

- 무장애(Barrier Free) 역사시설 및 신속한 승하차를 위한 고상홈을 설치하고, 철도역을 중심으로 버스, 택시 등 교통수단을 연계하여 환승편의 제고
- 코로나19 등 감염병 확산에 대비한 비접촉 게이트 등을 확충하고, 역사·차량 내 쾌적한 환경을 조성하기 위한 공조설비 등 확충

■ 환경친화적인 철도건설 추진

- 계획, 설계, 건설 등 철도사업 추진 전 단계에서 대기질, 수질, 지형·지질, 동·식물, 소음·진동, 위락·경관 등 영향을 적극 고려
- 사업초기 단계부터 환경분야 전문가 참여, 주민 및 관계기관 등 의견수렴을 통해 노선을 선정하고, 환경영향 저감대책 마련

⑦ 남북·대륙철도 연계 대비

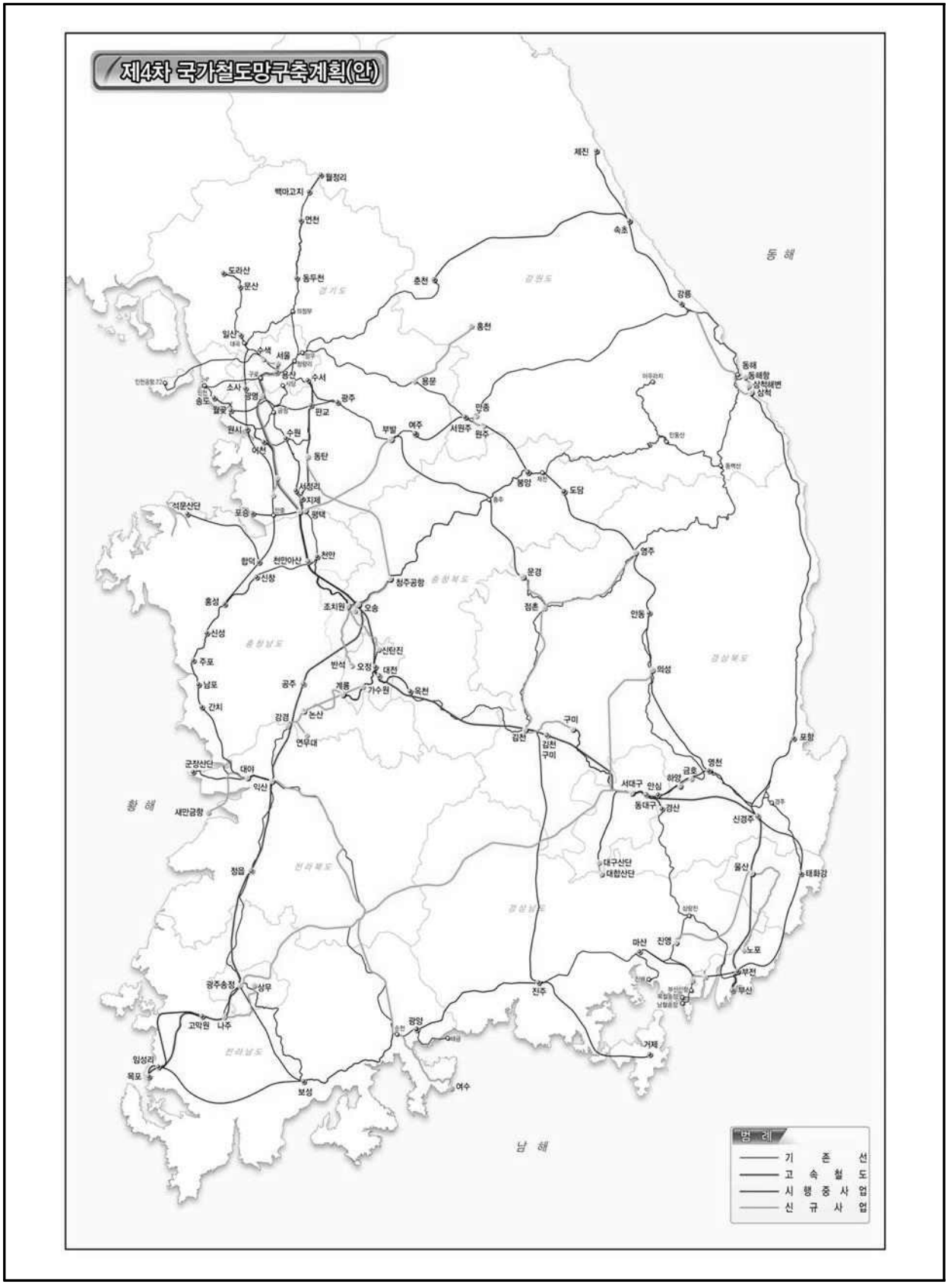
■ 통일시대에 대비한 남북철도 연결

- 동해선 강릉~제진 등 남북철도 연결 사업을 정상 추진하고, 북한철도 현대화 방안을 마련하여 한반도 통합철도망(TKR) 완성
- 남북·대륙철도 연계 시 철도화물 운송 확대를 고려하여 접경 지역 등에 CY, 창고 등 철도물류 인프라 확보 추진

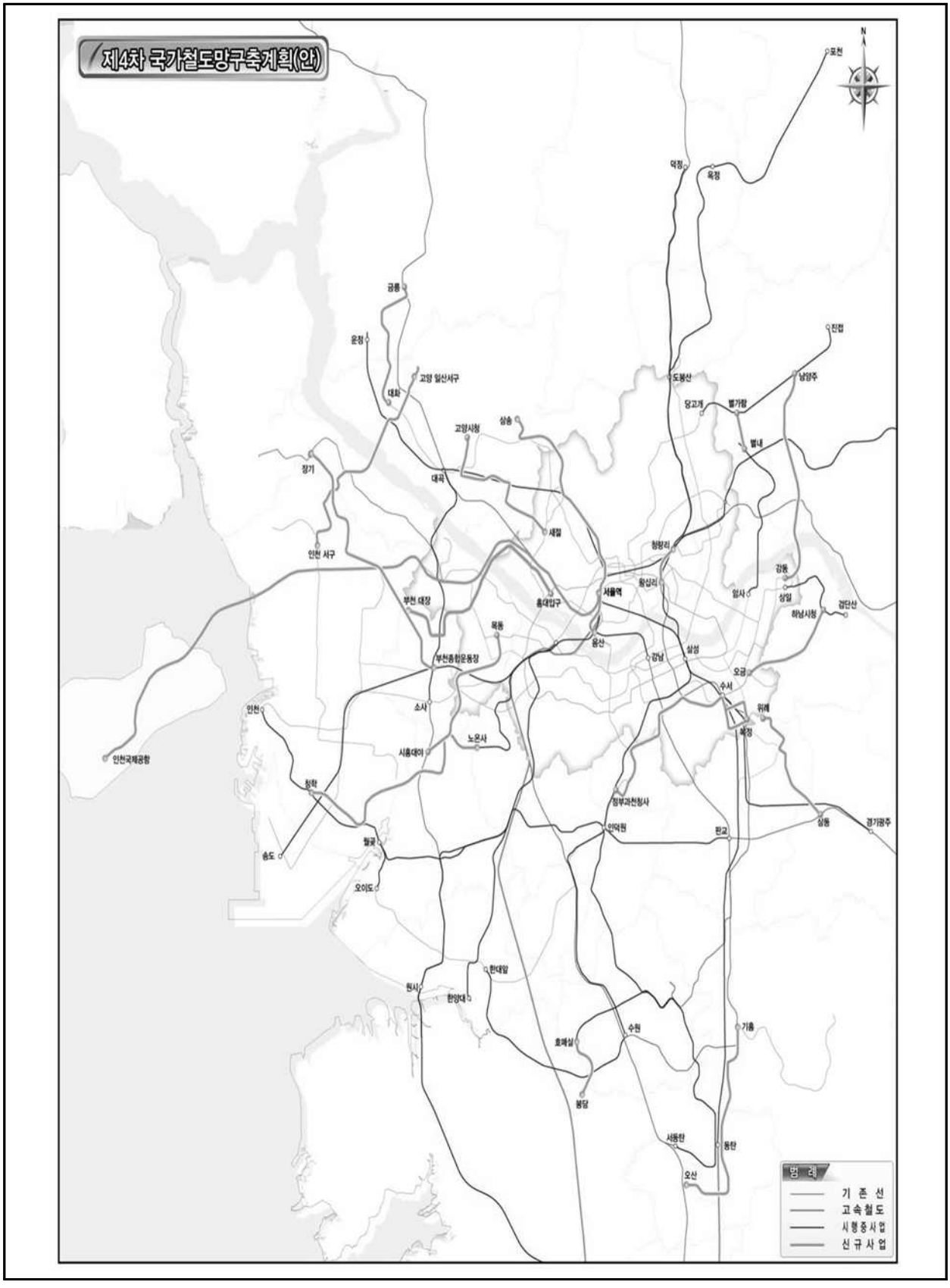
■ 남북/대륙철도 연결 및 국제철도 운행 준비

- OSJD(국제철도협력기구, ‘18년 가입) 활동을 본격화하고, 유라시아 철도운행 표준을 규정하는 국제철도 화물협정 및 여객협정 가입 추진
- 동북아 6개국과 미국이 참여하여 철도를 매개로 역내 경제발전과 평화구축을 도모하는 “동아시아 철도공동체” 구상을 구체화

[4차 국가철도망구축계획 계획도(전국)]



[4차 국가철도망구축계획 계획도(수도권)]



라. 제4차 수도권정비계획(2021~2040), 국토교통부, 2020

1) 계획수립의 배경

- 행정중심복합도시 건설, 공공기관 지방이전 등 국내적 여건변화 및 중국의 급속한 성장과 경제 개방화 진전 등에 따라 수립된 제3차 수도권정비계획(2006~2020)의 계획기간 만료
- 저성장, 고령화, 인구감소, 4차 산업혁명 등 급격한 여건변화에대응하여 수도권 주민 삶의 질 향상, 수도권의 질적 발전 및대도시 문제 해결 등을 위한 관리방향 마련 필요
- 제5차 국토종합계획이 수립되었고, 수도권 광역도시계획 등다양한 유관·하위 계획들이 동시에 수립중인 시기적 특성을 고려하여 수도권에 대한 최상위계획으로서 장기비전 제시

2) 계획의 개요

① 계획의 범위

- 공간적 범위: 서울특별시, 인천광역시 및 경기도 전역※ (법적근거)「수도권정비계획법」 제2조 및 동법 시행령 제2조
- 시간적 범위: 2021~2040년(20년)

② 계획의 내용

- 수도권정비계획은 수도권의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 적정하게 배치하기 위하여 중앙행정기관의 장과 시 도지사의의견을 들어 다음 사항을 포함하여 수립(수도권정비계획법 제4조)

③ 계획의 성격 및 위상

- 상위계획인 국토종합계획과 연계하여 장기적 국토정책방향의정합성을 유지하면서, 수도권의 최상위 계획으로서 수도권과 관련한 유관·하위 계획에 대한 지침 역할을 수행
- 수도권정비계획은 수도권을 공간적 범역으로 하는 최상위법정계획으로 수도권 내에서 다른 법령에 따른 토지 이용계획 및 개발 계획에 우선하며 그 계획의 기본이 됨
- 관계행정기관의 장은 수도권정비계획에 맞지 아니하는 토지이용 계획이나 개발 계획 등을 수립 시행하여서는 아니됨

3) 목표 및 기본방향

① 기본방향

■ 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획*과연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시

■ 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진및 계획 집행 관리에 대한 중앙정부 지자체간 등 협력 증진

② 4대목표 및 전략

■ 집중관리를 통한 균형발전 도모

- 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
- 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
- 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진

■ 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선

- 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
- 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선

■ 수도권 혁신성장 역량 제고

- 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
- 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
- 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도

■ 한반도 평화경제 체계 구축에 기여

- 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
- 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
- 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

③ 중장기 비전

■ 그간 수도권 정책 패러다임은 물리적 규제·중앙정부 중심의경직성 극복을 위해 유연성·협력성을 확보하는 방향으로 변화

■ 이에 따라 중장기적으로 균형발전 성과를 평가하여 중앙정부·지자체 간 상호협력에 기반하여 계획을 통해 유연하게 도시성장을 관리하는 “협력적 성장관리”로의 단계적 이행 검토

4) 계획의 집행 및 관리

■ (국토교통부) 제4차 수도권정비계획의 방향, 목표 및 계획내용을 반영한 구체적인 소관별 추진계획 수립지침을 작성하여 중앙행정기관 및 광역지자체에 배포

- 소관별 추진계획은 수도권정비위원회 심의를 거쳐 확정하고,소관별 집행실적은 매년 수도권정비위원회에 보고

■ (중앙행정기관) 배포된 지침에 따라 부처내 소관별 추진계획을5년 단위로 수립하고 추진계획의 집행실적을 매년 제출

- 관계 행정기관의 장은 소관별 추진계획 작성 시 수도권정비계획의 내용과 관련 있는 부처내 유관계획의 사항을 검토하여 수정 및 조정이 필요한 경우 이에 대한 구체적인 사항을 명시

■ (광역지자체) 배포된 지침에 따라 시·도별 관리계획을 5년단위로 수립하고 추진계획의 집행실적을 매년 제출

- 시·도지사는 시·도별 관리계획 작성 시 수도권정비계획과광역시·도 기본 및 종합계획, 하위 도시·군 기본계획간의정합성 확보를 위한 사항을 구체적으로 명시
- 장기적으로 수도권정비계획의 계획내용이 반영된 별도의계획수립 지침을 마련하여 수도권 및 수도권 내 지역에 대한계획 수립 시 활용 하도록 하는 방안을 검토

- 이 하 여 백 -

마. 제2차 대도시권 광역교통기본계획(2021~2040), 국토교통부, 2021

1) 비전 및 정책목표

비전

여유로운 일상과 권역의 상생발전을 이끄는 광역교통

목표

◈ 언제 어디서나 빠르고 편리한 광역교통체계 구축

◈ 미래를 선도하는 친환경·스마트 광역교통 실현

- 주요 선진국 수준의 편리한 광역철도망 확충
- 광역버스 혼잡률 ZERO
- 광역교통 환승시간 50% 단축
- 광역버스를 수소·전기차로 100% 전환
- 자율주행 광역BRT 상용화

추진방향

장래 전망	추진방향
사회·경제 변화 · 저출산·고령화 등 인구구조 변화 · 생활권의 광역화	• 생활권 확대에 따른 광역교통시설 확충
	• 출퇴근 시간대 광역 대중교통 서비스 확충
	• 지역별 특성을 감안한 광역교통정책 추진
가치관 변화 · 삶의 질에 대한 욕구 증대 · 생활패턴의 개인화	• 대중교통 네트워크의 효율성 향상 및 통행시간 절감을 위한 환승체계 개선
	• 대중교통 서비스 고급화·다양화
기술 변화 · 자율주행 등 모빌리티 혁신 · 4차 산업혁명 가속화	• 광역통행거리 극복을 위한 급행서비스 확대
	• 광역교통체계 혁신을 위한 미래 신기술 활용
	• 신기술을 접목한 교통서비스 다각화·유연화
기후변화 대응 · 탄소중립 등 친환경 요구 증대	• 대중교통 공공성 강화 및 서비스 개선
	• 자가용 이용 억제, 대중교통 이용 유도

2) 추진전략 및 과제

추진전략 및 과제

추진전략	중점 추진과제
전략1. 광역통행 기본권 확보를 위한 인프라 확충	• 선진국 수준의 대도시권 광역철도망 구축 • 순환망, 지하간선망 등 도로 간선기능 회복 • 저비용 고효율 대중교통수단 확대 • 편리한 환승체계 구축
전략2. 이용자 중심의 광역교통 운영체계 개선	• 광역버스 공공성 강화 • 광역버스 서비스 향상 및 다양화 • 다양하고 합리적인 광역교통 요금체계 구축 • 이용자 중심 광역교통 서비스 기준 도입·관리
전략3. 친환경·스마트 교통시스템 구축	• 탄소 저감을 위한 친환경 교통수단 도입 • 자율주행 등 새로운 광역교통기술 도입 • 광역권 통합교통서비스 도입 • 플랫폼 기반 광역교통 서비스 고도화
전략4. 광역교통체계의 지속가능성 확보	• 선제적 광역교통대책으로 교통불편 최소화 • 대중교통 중심의 광역교통 투자체계 개선 • 광역교통 빅데이터를 활용한 정책 신뢰도 제고 • 상생발전을 위한 광역교통 거버넌스 구축

3) 권역별 추진전략 - 수도권

① 추진방향

■ 대도시권 내 지역 간 이동성 강화 및 통행시간 단축을 위한 광역 교통인프라 확대
- 고속 대중교통 시설 및 서비스 도입 및 확충
- 광역교통축 혼잡구간을 중심으로 적정 용량 확대 및 노선 신설

■ 이용자 중심의 서비스 확대 및 공공성 강화를 통한 대중교통 이용활성화 도모
- 대중교통 요금제 개선 및 다양화, 이용자 대중교통 요금 보조
- 광역교통정보 및 광역버스 이용 서비스 향상

■ 시 도간 협력적 거버넌스 체계 구축 등 수도권 광역교통체계 구축 기반 마련

■ 미래교통 변화에 선제적으로 대응하기 위한 교통수단 및 교통서비스 도입 확대

② 추진전략

1) 광역교통 인프라 강화

■ 장래 수도권 주요 지역간 대중교통 통행시간 단축 및 이용 쾌적성 향상을 위한 체계적인 광역철도망 제공을 통해 이용자 중심의 광역철도교통체계 확립
- 수도권 광역급행철도 신설 및 기존 광역철도의 급행화
- 지역별 기존 도시철도와의 유기적인 연계성 강화를 통해 광역철도 건설효과 극대화
- 광역 통행수요의 패턴 분석을 통해 수요 대비 서비스제공이 부족한 지역을 중심으로 신규 광역철도 사업추진

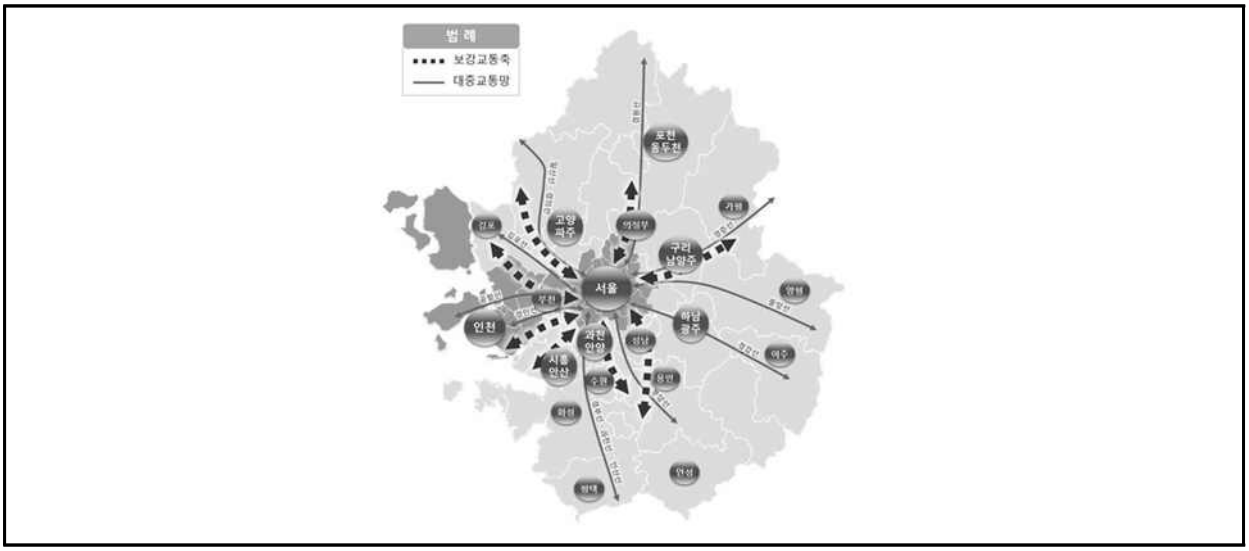
■ 장래 광역교통수요에 대응하는 광역간선도로망의 체계적 구축을 통하여 광역교통축의 소통 원활화와 통행시간 단축
- 광역교통축 미연결 구간의 연결을 통한 통행 연속성 및 이동성 확보와 환상방사형 도로망체계 구축을 통한 지역 연계성 강화
- 상위계획 및 지역별 관련계획 검토를 통해 기존 계획과의 연계 및 효율을 강화할 수 있는 신규 광역도로망 구축
- 대도시권 상습정체 구간 및 주요 혼잡도로 등을 대상으로 우회도로망 확충과 이동성 강화를 위한 교차로 개선

■ 지역별 교통여건을 고려한 친환경 신교통수단 활용 및 고급 대중교통서비스 도입 확대

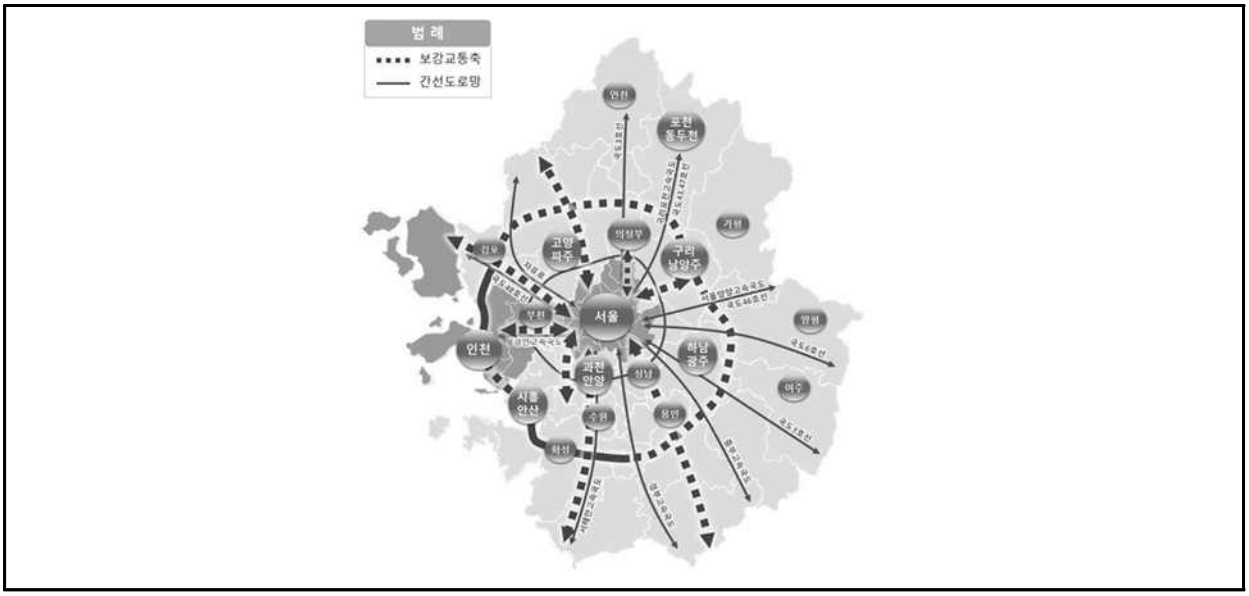
2) 대중교통 서비스 확대 및 운영개선

- 광역(급행)버스 용량 증대 및 좌석예약제 확대를 통한 출퇴근 시간 이용자 서비스 이용 편의 증진
- 광역버스 준공영제 도입을 통한 광역버스 서비스의 안정적인 제공 및 서비스 사각지대의 이용자 교통편의 제공
- 도심내 회차형, 도시외곽 회차형, 철도연계형 등 기능별 환승 센터 구축을 통한 대중교통 환승 편의성 강화
- 대중교통 요금제 다양화 및 요금 보조를 통해 이용자 및 경제적 취약계층의 교통비 부담 경감
- 광역 교통수요관리 및 광역 교통체계관리를 통한 도심 내 혼잡 완화 및 운영체계 개선

[수도권 광역대중교통망 확충 방향]



[수도권 광역간선도로망 확충 방향]



바. 2040 서울도시기본계획, 서울특별시, 2022

1) 계획의 목표

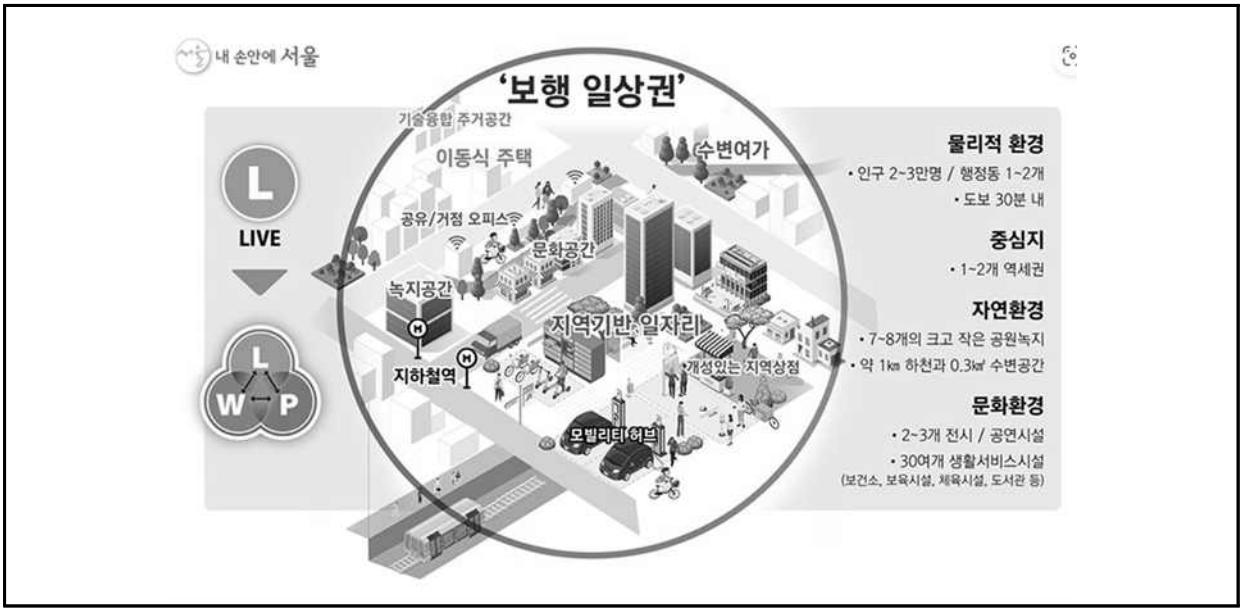
- 사회적·환경적 지속가능성을 담아내는 등 우리 주변을 둘러싼 사회여건을 반영
- 기존의 경직적·일률적 도시계획 규제에서 탈피하여 다양한 미래의 도시모습을 담을 수 있는 유연한 도시계획 체계로 전환
- 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

2) 6대 공간계획

① '보행 일상권' 도입

- 도보 30분 이내 보행권 안에서 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통거점 등 다양한 기능을 복합적으로 누리는 자립적인 생활권으로 개선.
- 서울 어디에 살든 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있어 시민 개인의 삶의 질 향상은 물론, 지역균형발전도 기대

[보행 일상권]



② 수변 중심 공간 재편

- 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 좋도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높여나간다.

[수변중심 공간]



③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

- '서울도심'은 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체됐다. 이에 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립

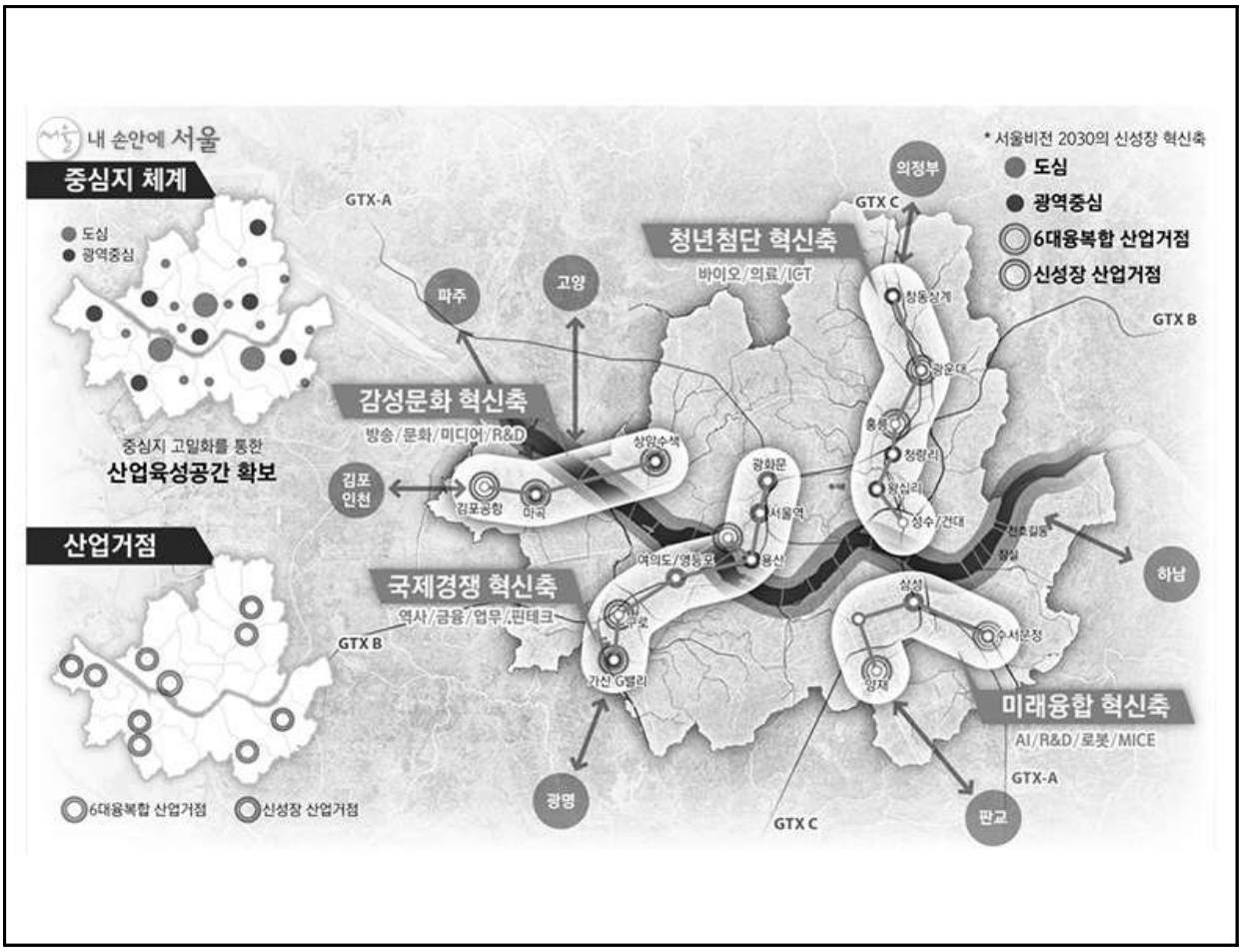
[서울도심 4+1축 조성]



④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

- 산업화 시대에 처음 만들어져 지금까지 경직적으로 운용되고 있는'용도지역제'를 전면 개편하는 '비욘드 조닝(Beyond Zoning)'을 준비
- 주거, 업무, 상업 등 기능의 구분이 사라지는 미래 융복합 시대에 맞는 서울형 용도지역체계
- 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계를 구축한다는 목표

[서울비전 2030 4대 신성장 혁신축]



⑤ 지상철도 지하화

- 지상철도 부지가 가지고 있는 높은 토지가치를 적극 활용
- 공공기여 등을 활용해 공공재원 부담을 최소화한다는 계획
- 지하화보다 철도 상부에 데크를 설치하는 것이 더 효율적인 구간은 데크를 통한 입체복합개발을 추진해 새로운 공간을 창출한다.
- 장기적·단계적 추진을 위한 정부와의 논의구조를 마련해 실현성을 높일 계획이다

⑥ 미래교통 인프라 확충

- 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 기체 상용화에 맞춰 노선을 확보하기 위해 김포공항 ~ 용산국제업무지구 등의 시범노선을 운영
- 용산, 삼성, 잠실 등 대규모 개발지구에 UAM 터미널 설치도 추진
- 민간에서 대규모 개발 시에 UAM 인프라를 확보할 경우 용적률 인센티브를 제공하는 방식으로 기부채납을 유도하고, 활용도가 낮은 도시계획시설 부지를 적극 발굴하는 등 도시 계획적 지원 방안도 가동.

[서울 내 지상철도 및 차량기지 현황]



사. 서울특별시 도시교통정비 중기계획(2022~2026), 서울특별시

1) 계획의 목적

- 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로서 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립
- 2014년 도시교통정비 기본계획 수립 고시 이후 변화한 교통 및 사호여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함.

2) 계획의 목적

- 시간적 범위 : 2019년(기준), 2022~2026(계획기간)
- 공간적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역
- 내용적 범위
  ① 유출입 교통대책 및 도로 철도 도시철도 등 광역교통체계의 개선
  ② 교통시설의 개선 / 대중교통체계의 개선 / 교통체게 관리 및 교통소통의 개선
  ③ 주차장의 건설 및 운영 보행 자전거 대중교통 통합체계의 구축
  ④ 사회경제지표 및 교통지표 검토 / 관련계획 검토
  ⑤ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축
  ⑥ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가
  ⑦ 교통비전 및 복표, 부문별 주요 추진사업 도출
  ⑧ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립
  ⑨ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

3) 교통환경여건 변화

가) 사회여건 변화

- 코로나19 이후 통행량 변화
- 시민인식의 변화
- 모빌리티 관련 사회갈등

나) 교통여건 변화

- 수도권 광역화 가속
- 생활물류 수요 급증

다) 환경여건 변화

- 환경에 대한 관심 증가
- 환경 관련 정책과 그 수용 확대

라) 정책여건 변화

- 스마트모빌리티 정책 변화
- 환경관련 정책변화
- 물류정책 변화

마) 미래사회의 변화 전망

- 사고방식과 가치관의 변화
- 인구와 공간의 변화
- 환경문제의 본격화
- 기술의 발전
- 대응방향
  ① 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립
  ② 교통약자, 1인 가구, 광역통행 등 다양한 교통수요에 대한 정책대응
  ③ 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요
  ④ 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

아. 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030), 서울특별시

1) 계획의 목적

- 서울시는 2008년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」과 2015년승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(변경)」 이후 「도시철도법」 제5조에 따라 그간의 제반여건 변화를 고려하여 10년 단위 도시철도망 구축계획(법정계획)을 수립함.
- 서울교통비전 2030(서울시 도시교통정비 기본계획)」에서 제시한 “(비전) 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울”에 부합하고, 「제1차 도시철도망 구축계획」에서 제시한 ‘(비전) 도시균형발전 도모’를 계승하고 더욱 발전시켜 철도 중심의 교통체계를 구축하기 위한 종합발전방안 마련을 목적으로 함.
- 서울시 중장기 도시철도 건설 및 운영을 위해 각 노선별로 객관적인 평가와 타당성 검토를 수행하고, 이에 따른 개략적인 건설 및 운영방안과 투자계획 등을 마련함.

2) 계획의 필요성

- 2008년 「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」 수립 이후, 도시구조, 교통 현황, 인구 · 토지이용 현황 등 그간의 변화된 제반 여건을 종합적으로 고려하여 이를 반영한 도시철도망 구축계획 수립이 필요함.
- 본 계획은 「도시철도법」에 따라 신규 도시철도를 건설·운영하기 위해 수립하는 법정계획으로서, 도시철도망 구축계획 수립지침에서 정한 절차를 통해 마련하고자 함.
- 기존 계획에 반영된 노선과 함께 지역(자치구 및 주민 등)에서 요구한 노선대안(추가연장, 신규노선 등) 등을 대상으로 타당성 검토가 필요하고, 민간투자사업 추진여건(사업방식, 건설 및 운영계획 등) 등을 종합적으로 고려하여 본 계획 반영여부를 검토하고자 함.
- 중앙정부에서 추진하는 국가·광역철도망과 인접한 경기도, 인천시에서 추진하는 도시철도망과의 효율적인 연계교통체계 구축이 필요함.
- 이와 함께, 수도권(인천시, 경기도)의 토지이용 및 인구 등 사회경제지표 변화를 종합적으로 검토하여 서울시 도시철도망 구축계획 수립과 종합발전방안을 마련하는데 반영하고자 함.

3) 과업의 범위

① 시간적 범위

- 목표연도는 계획개시년도로부터 20년을 기준으로 하되, 각 10년 단위로 중기 목표년도를 설정하고, 연도의 끝자리는 1년 또는 6년으로 설정함.
- 상위계획(국가철도망 구축계획)과의 정합성을 고려하여 계획연도를 설정함.

- 계획연도 : 2021년 ~ 2030년
  - 분석 기준년도 : 2016년
  - 계획 개시년도 : 2021년
  - 중기 목표연도 : 2030년
- 장기(최종) 목표년도 : 2040년

- 공사 기간은 5년(기본 및 실시 설계 별도 2년), 운영 기간은 관련 지침에 따라 40년 기준으로 경제적 타당성 분석 및 재무적 타당성을 분석함.

② 공간적 범위

- 직접적 범위 : 서울특별시 전역
- 간접적 범위 : 수도권 전체(서울시, 인천시, 경기도를 포함한 교통권역) - 도시교통정비지역 및 교통권역 지정고시(국토교통부고시 제2016-509호, 2016.7.28.)에 의거한 도시교통정비지역 서울특별시의 교통권역을 기본 대상으로 하되 도시철도망이 연계된 수원시, 포천시, 파주시 등을 추가적으로 포함

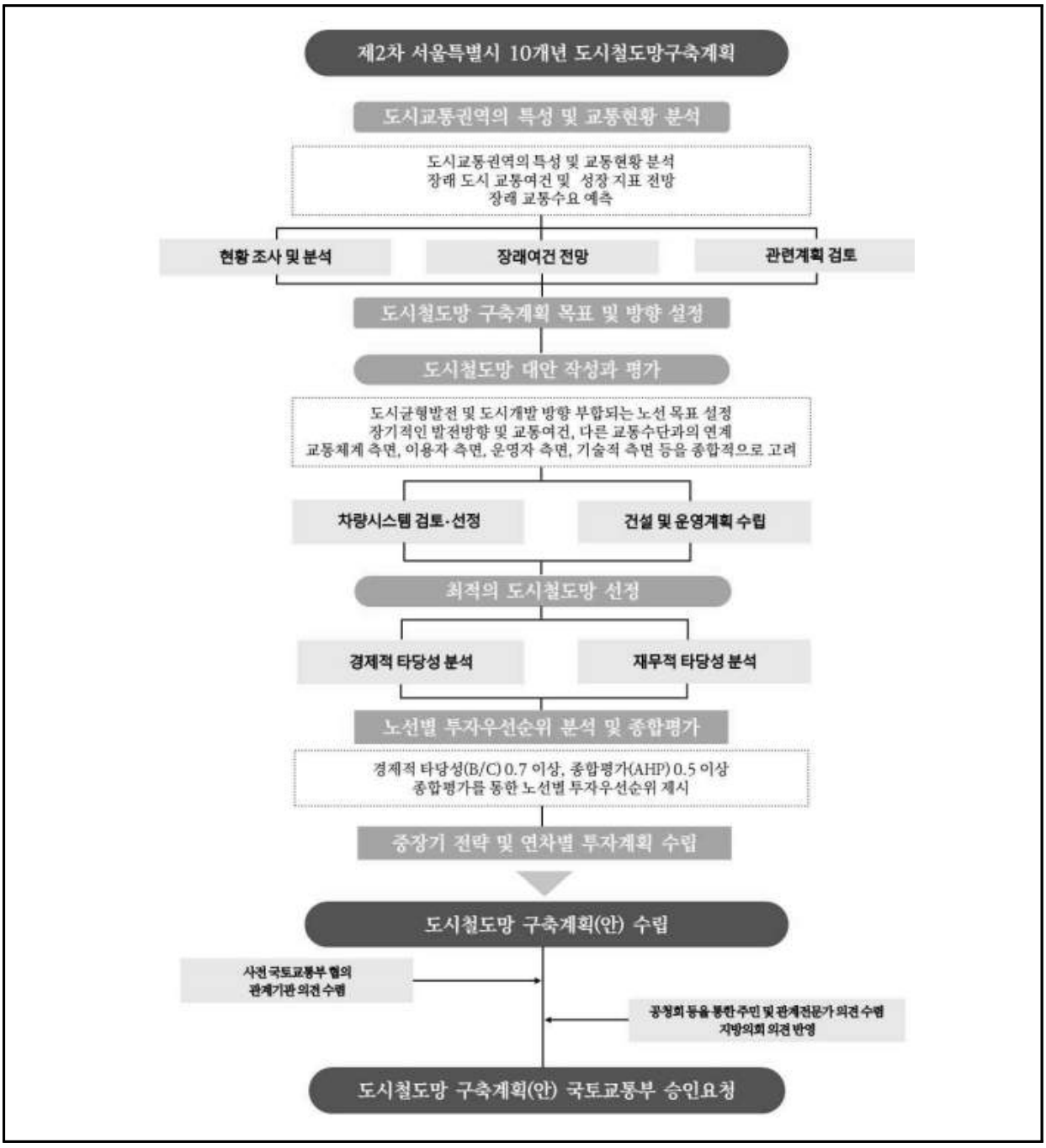
③ 내용적 범위

- 도시 일반현황 및 교통 현황 분석 및 변화 검토
- 관련 계획 및 상위계획과의 연계 및 조화
- 도시철도망 구축 기본방향 설정 및 노선 선정 기준 마련
- 도시철도망, 차량시스템 및 시설계획 대안 작성 및 평가
- 경제적 타당성 및 재무적 타당성 분석
- 도시철도망의 중장기 건설계획 및 노선별 투자우선순위 평가
- 사업추진방안 및 최적 재원 조달방안 마련
- 연계수송체계 검토 및 건설지역의 교통대책 수립
- 광역화로 인한 교통체계 변화 검토 및 기존 도시철도 대응방안 수립

(4) 과업의 수행절차

■ 도시철도망 구축계획은 「국가통합교통체계 효율화법」에 따른 국가기간교통망계획 및 중기 교통시설투자계획, 중기연계교통체계 구축계획, 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통 기본계획 및 대도시권광역교통 시행계획, 「도시교통정비 촉진법」에 따른 도시교통정비 기본계획 및 도시교통정비 중기계획, 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」에 따른 대중교통 기본계획과 조화를 이루도록 수립해야 함.

[도시철도망 구축계획 주요내용 및 절차]

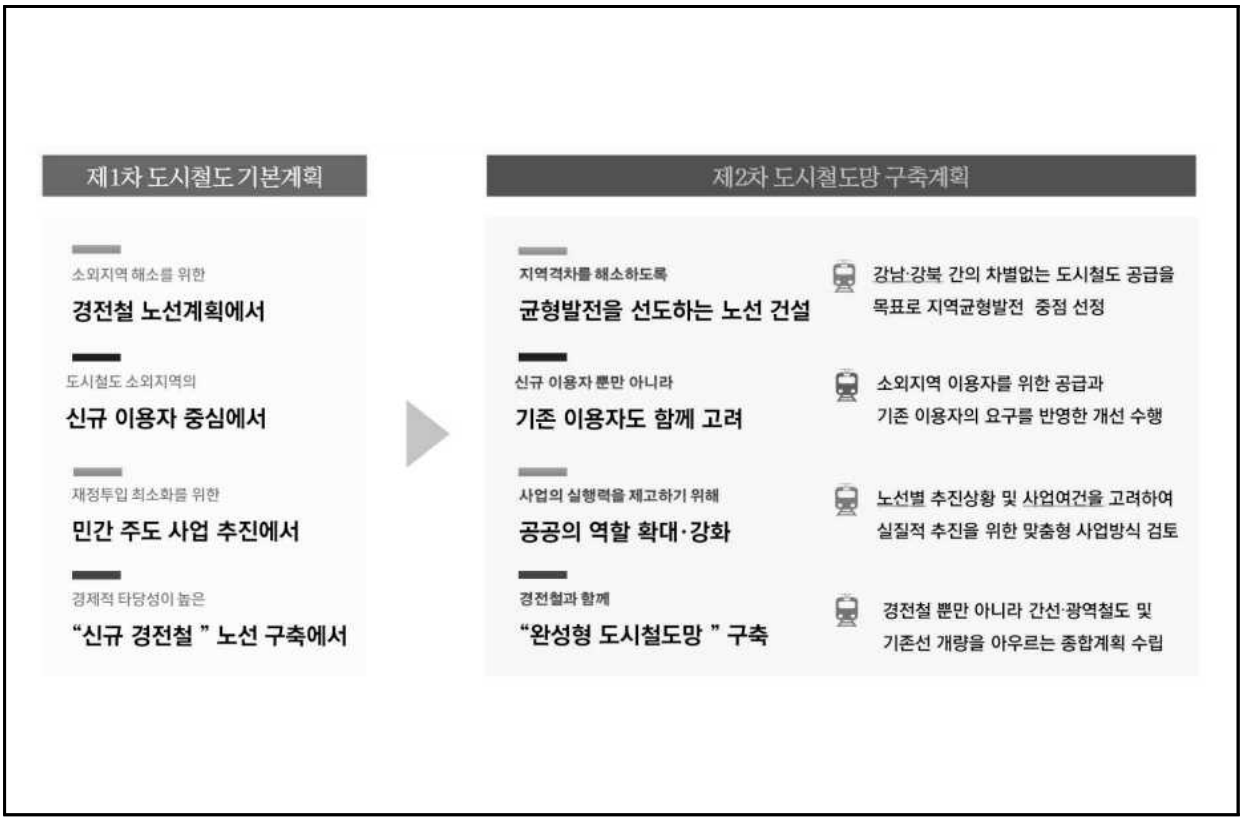


5) 추진방향

■ 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획19)에서 목표한 바 있는 “도시 균형발전 도모”, “효율적인 광역·간선 교통체계 구축”, “미래지향적 도시철도망 구축” 과 연계하여, 그간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획하고자 함. - 2008년「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」, 2015년「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획 변경」은 신규 경전철 건설 중심으로 계획하였으나 이번 계획에서는 신규 경전철 건설뿐만 아니라 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 경전철과 함께 기존 도시철도가 서로 조화를 이루는 완성형 도시철도망을 구축하고자 함

- 기존 계획의 중점사항인 소외지역 이용자를 위한 도시철도 서비스 취약지역의 개선뿐만 아니라 기존 도시철도 이용자를 고려한 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 이용자와 기존 이용자 모두의 요구(Needs)에 적극 대응하고자 함
- 도시철도 인프라를 단순하게 물리적으로 공급하기보다 시민들의 요구(needs)를 발굴하고 이용자 입장에서 도시철도 이용환경 개선 및 서비스 질을 제고하는 방향으로 추진하고자 함
- 기존에는 민간자본을 최대한 활용하여 도시철도를 건설함으로써 공공의 재정 부담을 줄이고자 했으나, 이로 인해 도시철도 공급이 편중되는 등 지역 불균형을 야기함에 따라, 각 노선별 추진상황과 여건, 지역균형발전 효과 등을 종합적으로 고려하여 필요한 경우에는 공공의 역할을 강화하는 등 사업 실행력을 높일 수 있는 사업방식을 모색하는 노력이 필요

[제2차 도시철도망 구축계획의 기본방향]

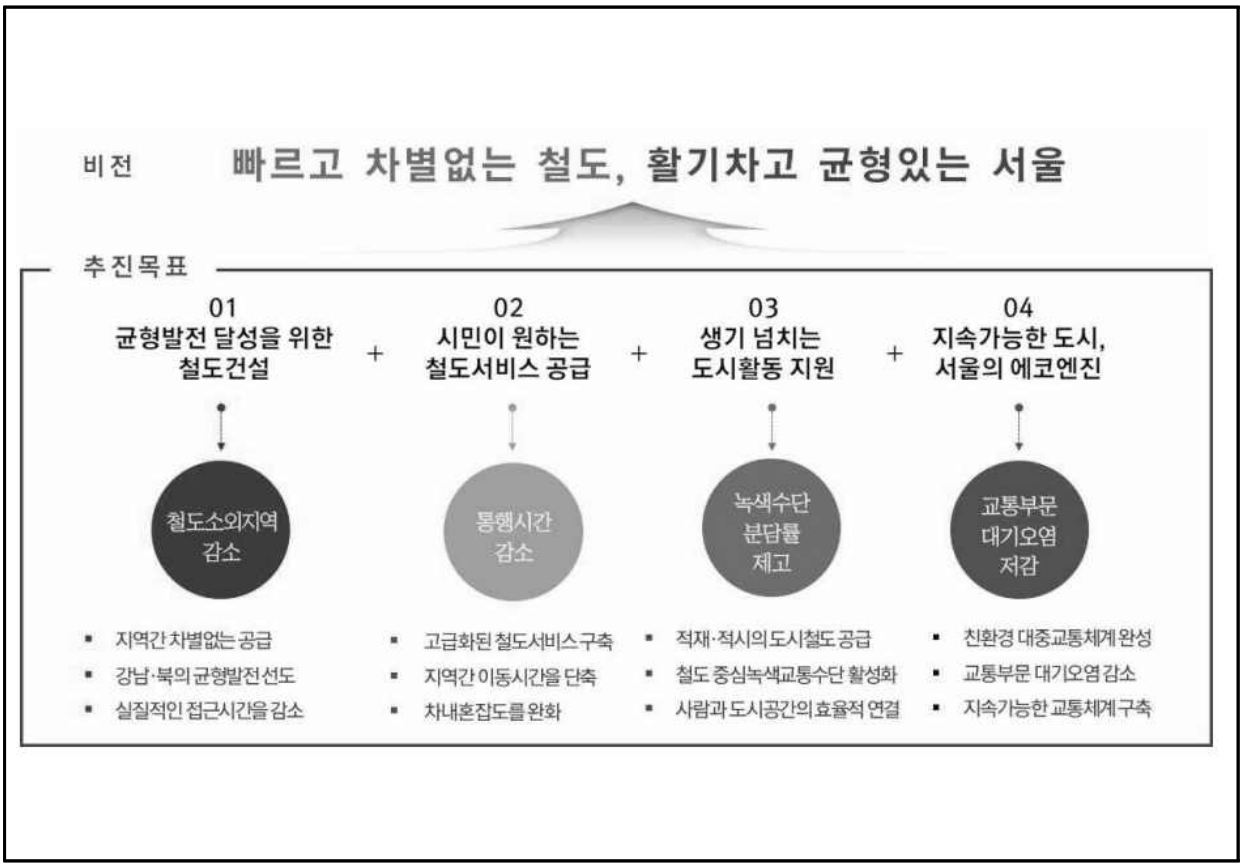


6) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

■ 본 계획은 10년 단위 법정 기본계획으로서 향후 10년('21-'30)을 목표로 하는 중장기 도시철도 건설계획이자 서울시는 제2차 계획을 수립함에 있어 기본적으로 기존 계획의 방향성을 유지하되, 기존 계획의 노선별 추진과정에서 발생한 문제점을 개선하고 그 간 변화된 여건을 고려하여 현재 서울시 도시문제를 해결할 수 있는 계획을 수립하고자 함.

- 이에 따라, 제2차 도시철도망 구축계획에서는 향후 서울시 도시철도 건설은 '지역균형발전을 선도하고 촉진'할 수 있도록 도시철도 노선을 계획함으로서 특정지역에만 도시철도가 편중되지 않고 도시철도 공급이 이뤄지도록 하는 '완성형 도시철도망 구축'을 기본방향으로 설정함
- 이전 계획에서는 도시균형발전(도시 공간구조 부응, 서울시 어디서든 10분 내 접근 가능 등 세부 목표)을 주된 목표로 수행했으나, 본 계획에서는 지역발전의 기반이 되는 도시철도의 순기능을 고려하여 지역균형발전 선도를 목표로 하고 차별 없는 완성형 도시철도망 구축을 통해 실제적으로 서울 어디서든 걸어서 10분내 도시철도 서비스 이용을 가능토록 하고자 함.

[서울시 도시철도 목표 및 비전]



7) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

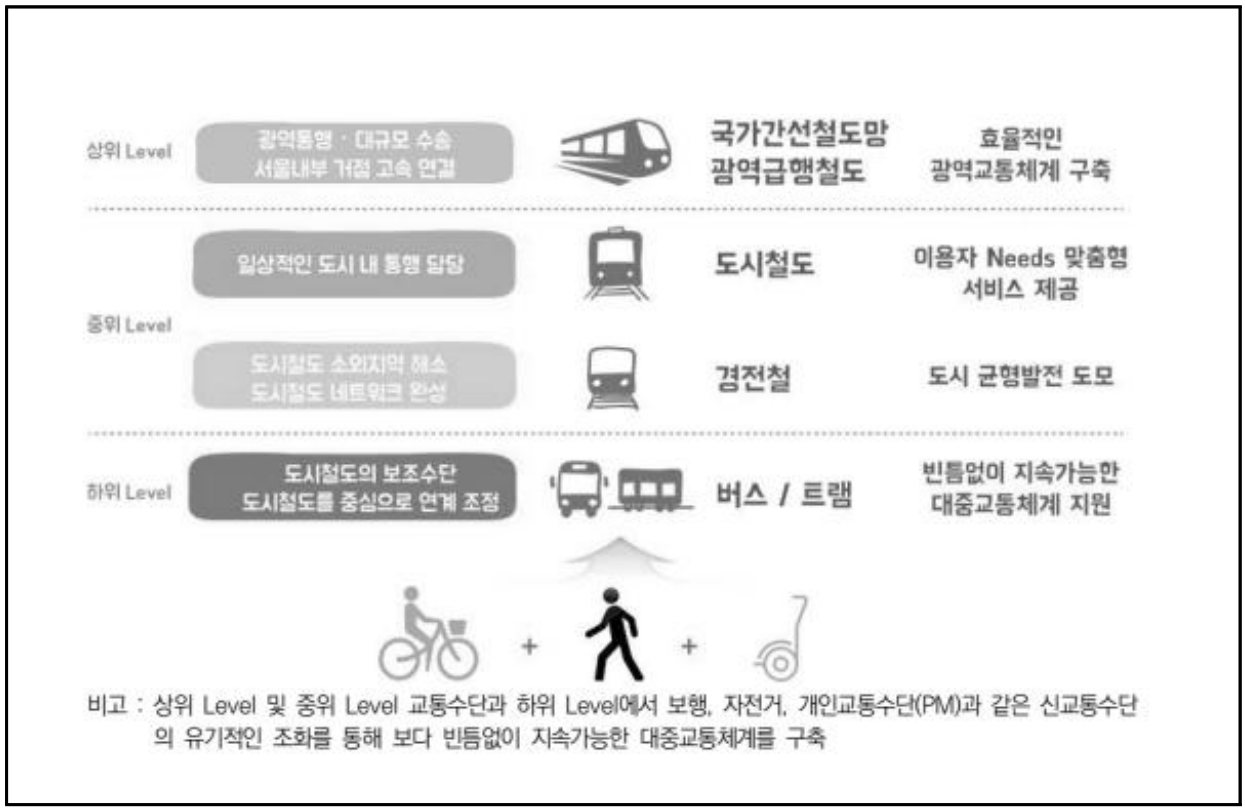
■ 제2차 서울시 도시철도망 구축계획의 목표에 따라 신규 도시철도 공급 및 네트워크 연계성 증대, 기존선의 개량을 완성하면 상위수준에서는 광역통행 및 대규모 수송, 서울내부 거점 고속연결과 중위 수준의 일상적인 도시 내 통행담당, 소외지역 및 도시철도 네트워크의 완성, 그리고 하위수준의 도시철도 보조수단을 통해 도시철도 중심의 네트워크 완성을 이루어질 것으로 예상됨. - 상위수준에서는 국가간선철도망 적극추진, 광역급행철도 도입을 통한 효율적인 광역교통체계 구축을 달성하고자 함

- 중위수준에서는 도시철도, 경전철을 통한 신규 및 기이용자 요구맞춤형 서비스 공급, 도시균형발전을 도모하고자함
- 하위수준에서는 버스, 트램과 개인교통수단(Personal Mobility, PM) 등을 통해 빈틈없이 지속가능한 도시철도 중심의 대중교통체계를 지원하여 완성형 교통체계를 구축하고자함

■ 서울시는 '승용차에 의존하지 않고도 편리하게 생활할 수 있는 서울'이라는 교통비전을 갖고 이를 실현하기 위하여 철도를 중심으로 한 인프라 공급을 위계별로 중앙정부와 서울시 차원에서의 지속적인 공급을 통해 교통체계를 완성하고자 함

- 사람 중심의 인프라 공급(대중교통, 보행, 자전거)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여, 대중교통(도시철도)이 우선시 되는 환경에서 보행, 자전거를 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 구축하고자 함

[향후 서울시 대중교통 체계]

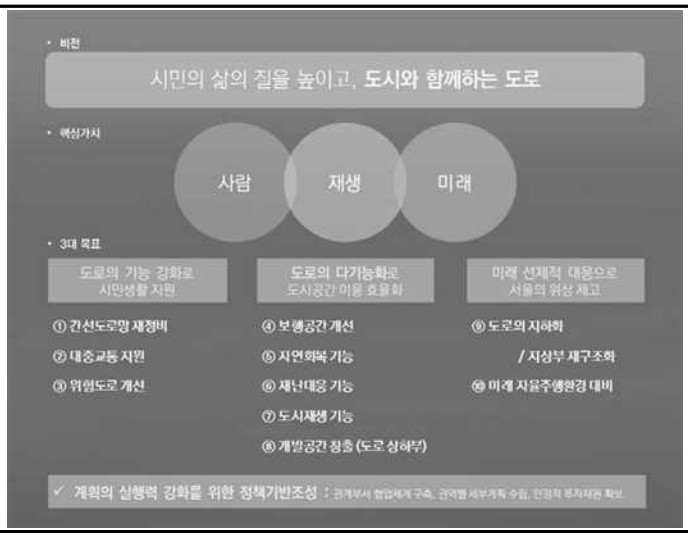


자. 서울특별시 도로건설·관리계획(2021~2030), (2019.12, 서울특별시)

1) 비전 및 추진전략

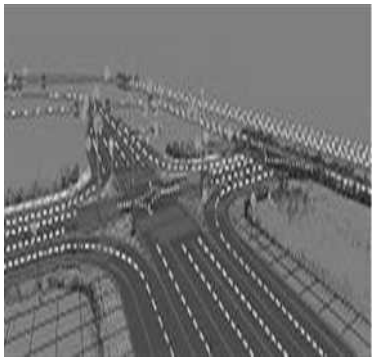
① 도로건설부문

[서울특별시 도로건설·관리계획 도로건설부문 주요 내용]



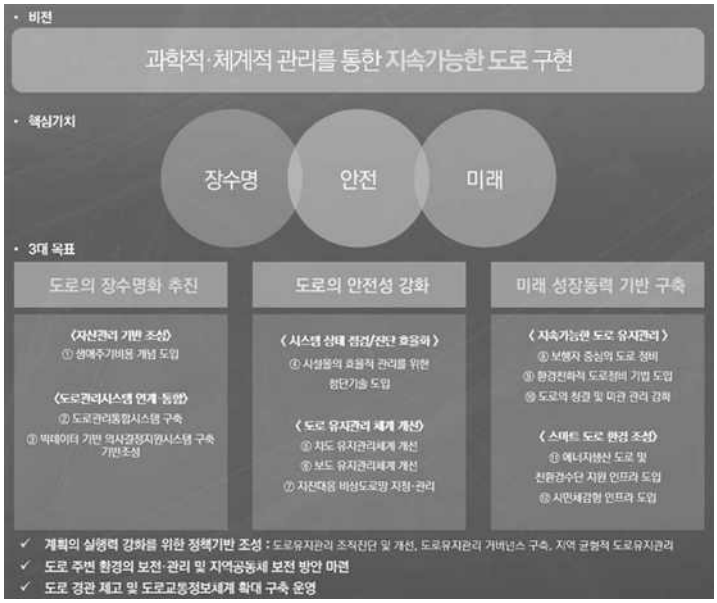
- ■ 도로의 기능강화
  - 도시고속도로의 연결성 강화, 도로교통 소외지역 균형발전 도모, 대중교통 지원 등
- ■ 도로의 다기능화
  - 보행공간의 확보 및 개선, 자연회복 기능, 재난대응 기능, 도시재생 기능, 개발공간 창출 등
- ■ 미래 선제적 대응
  - 도로의 지하화·지상부 재구조화, 시민 체감형 인프라 도입, 자율주행 시대 대비

[도로건설부문 주요전략 예시]

도로의 기능강화 (도시고속도로 연결성 강화)	도로의 다기능화 (재난대응)	미래 선제적 대응 (3D 정밀지도)
		

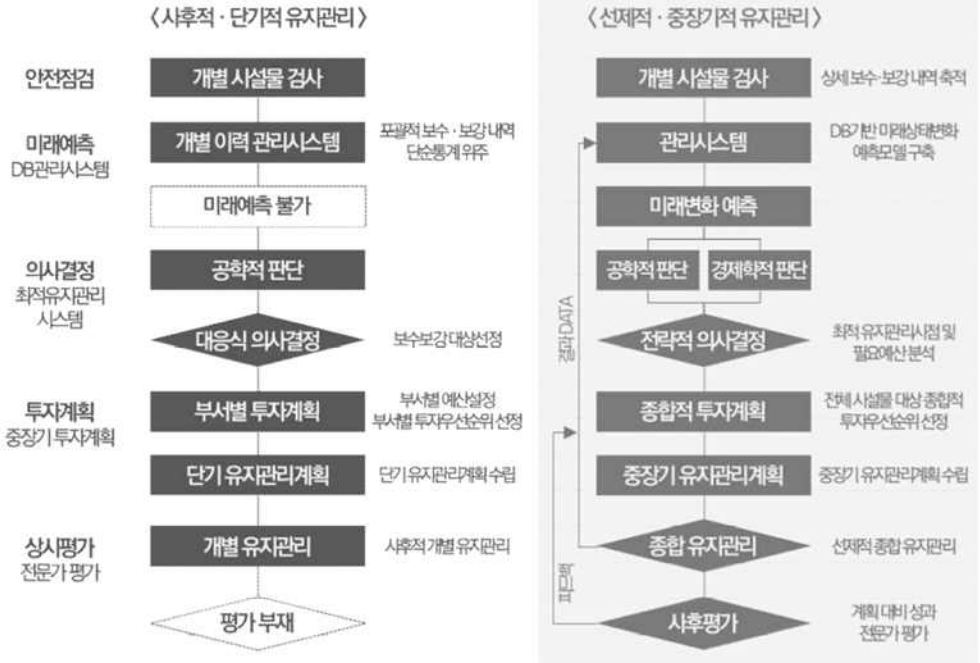
② 도로관리부문

[서울특별시 도로건설·관리계획 도로관리부문 주요내용]



- 도로의 장수명화
- 도로의 안전성 강화
- 미래 성장동력 기반 구축

[선제적·중장기적 유지관리 개념]



2) 주요 추진과제

■ 도로건설사업

- 94개 사업, 총 1371.95 lane-km의 사업과 그 우선순위 결정

[도로건설·관리계획 건설대상 노선]



[연차별 투자계획(~2030)]

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
1	강남순환도시고속도로 건설사업(4공구)	서울시	신설	3,382.5	3,855.7	3,855.7	473.2	473.2	0.0	0.0	0.0	0.0
2	강남순환도시고속도로 건설사업(8공구)	서울시	신설	2,673.5	3,619.9	3,619.9	518.0	518.0	425.4	425.4	0.0	0.0
4	강변북로(서울숲주변) 연결로구조개선	서울시	구조개선	1.5	4.5	4.5	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	강변북로(성산대교~반포대교) 확장	서울시	확장	50.1	9,880.0	3,040.0	393.2	120.7	2,079.8	513.1	7,356.9	2,384.4
6	내부순환로 연희로 진출램프 추가 설치	서울시	구조개선	4.0	83.2	83.2	79.2	79.2	0.0	0.0	0.0	0.0
8	내부순환로 (월곡IC) 구조개선	서울시	구조개선	1.0	73.0	73.0	52.5	52.5	19.5	19.5	0.0	0.0
9	내부순환로~성산대교 연결램프 설치	서울시	구조개선	0.0	105.3	105.3	73.7	73.7	31.6	31.6	0.0	0.0

[표 계속]

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
10	대모산터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	1,720.0	0.0	0.0	0.0	172.0	0.0	1,548.0	0.0
11	동부간선도로 지하화(민간투자)	민간	신설	0.0	11,774.0	2,490.0	471.0	99.6	2,658.2	522.9	8,644.8	1,867.5
13	동부간선도로 (녹천교~의정부시계) 확장	서울시	확장	1,796.3	4,108.1	2,901.0	1,185.7	1,031.3	1,126.1	1,004.8	0.0	0.0
14	동부간선도로 (월계1교~녹천교) 확장	서울시	확장	890.1	1,136.6	1,036.6	135.2	123.3	111.3	101.5	0.0	0.0
16	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	서울시	구조개선	2.9	113.0	113.0	66.1	66.1	44.0	44.0	0.0	0.0
17	북부간선도로 화랑로 진출램프 추가 설치	서울시	구조개선	2.9	113.0	113.0	66.1	66.1	44.0	44.0	0.0	0.0
18	서부간선 지하도로 민간투자사업	민간	신설	1455.0	7449.9	1878.0	2832.1	766.1	3162.8	692.0	0.0	0.0
19	서울제물포터널 민간투자사업	민간	신설	1574.8	7130.6	1095.6	2289.7	280.1	3266.1	400.5	0.0	0.0
20	올림픽대로입체화(동남권 국제교류복합지구)	서울시	구조개선	1.2	635.5	635.5	0.0	0.0	126.9	126.9	507.4	0.0
22	올림픽대로~여의도 간 진입램프 설치	서울시	구조개선	48.0	137.0	87.0	89.0	87.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23	잠실대교 및 천호대교 남단 연결체계 개선	서울시	구조개선	20.5	467.3	467.3	0.0	0.0	446.8	446.8	0.0	0.0
24	한강상 교량 연결로 구조개선(동호대교 남단IC)	서울시	구조개선	6.0	126.0	126.0	0.0	0.0	120.0	120.0	0.0	0.0
25	한강상 교량 연결로 구조개선(성수대교 북단IC)	서울시	구조개선	6.0	136.0	136.0	0.0	0.0	130.0	130.0	0.0	0.0
26	한강상 교량 연결로 구조개선(올림픽대교 남단IC)	서울시	구조개선	121.5	473.9	473.9	262.8	262.8	89.7	89.7	0.0	0.0
27	한강상 교량 연결로 구조개선(한남대교 북단IC)	서울시	구조개선	19.4	308.0	308.0	173.2	173.2	115.4	115.4	0.0	0.0
28	화랑교차로 입체시설 설치	서울시	구조개선	0.0	120.0	120.0	0.0	0.0	60.0	60.0	60.0	60.0
29	고가차도 (한남2, 구로) 철거	서울시	구조개선	58.0	147.0	147.0	89.0	89.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	교차로 구조개선	서울시	구조개선	2.0	12.6	12.6	10.6	10.6	0.0	0.0	0.0	0.0
31	국회대로 지하차도 및 상부 공원화	서울시	구조개선	138.5	2696.2	2696.2	394.2	394.2	779.9	779.9	1383.6	1383.6
33	남부순환로(가리봉균촉지구앞) 지하차도 건설	서울시	구조개선	9.4	1125.5	1125.5	0.0	0.0	111.6	111.6	1004.5	1004.5
34	남부순환로 (개봉1동사거리) 평탄화	서울시	구조개선	80.5	310.0	310.0	150.7	150.7	78.8	78.8	0.0	0.0
35	노들로 구조개선	서울시	구조개선	1.0	121.4	0.0	120.4	120.4	0.0	0.0	0.0	0.0
36	대학로(종로5가 ~이화사거리) 확장	서울시	확장	0.0	1600.0	1600.0	0.0	0.0	512.0	512.0	1088.0	1088.0
37	도림로 확장	서울시	확장	268.0	350.0	350.0	82.0	82.0	0.0	0.0	0.0	0.0
38	동작~서울역 간 도로 민간투자사업	민간	신설	0.0	2637.0	322.0	527.4	64.4	1595.8	448.0	1213.2	448.0
39	망우로 터널화 사업	서울시	신설	1.5	672.4	413.5	350.8	247.2	0.0	0.0	0.0	0.0

[표 계속]

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
40	밤고개로 확장	서울시	확장	161.9	346.4	346.4	184.5	184.5	0.0	0.0	0.0	0.0
41	봉천~사당 간 도로 민간투자사업	민간	신설	0.0	2,809.0	896.0	0.0	0.0	1,595.8	448.0	1,213.2	448.0
42	사가정길~암사동 간 도로개설(암사대교건설)	서울시	신설	4,305.8	4,382.8	2,222.0	77.0	39.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44	서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성	서울시	구조개선	13.1	866.7	86 .7	0.0	0.0	85.4	85.4	768.3	768.3
45	서초역~방배로 간 도로개설	서울시	신설	1,185.1	1,648.2	1,648.2	463.1	463.1	0.0	0.0	0.0	0.0
46	신림~봉천터널 건설	서울시	신설	1,672.3	5,507.0	5,507.0	1,076.1	1,076.1	2,122.0	2,12 .0	636.6	636.6
47	신상도 지하차도 확장	서울시	확장	188.6	256.1	256.1	67.5	67.5	0.0	0.0	0.0	0.0
48	안양교 확장	서울시	확장	187.0	832.8	832.8	343.2	343.2	302.6	302.6	0.0	0.0
49	여의교 확장	서울시	확장	78.0	78.0	78.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
50	월드컵대교 건설	서울시	신설	1,387.2	2,588.6	2,58 .6	815.6	815.6	385.8	385.8	0.0	0.0
51	율곡로 창경궁 앞 구조개선	서울시	구조개선	537.5	853.7	853.7	193.6	193.6	12 .6	122.6	0.0	0.0
52	은평새길 민간투자사업	민간	신설	20.0	3,012.0	682.0	664.6	198.6	2,327.4	463.4	0.0	0.0
53	이문로~망우로 간 도로확장	서울시	확장	0.9	821.8	821.8	0.0	0.0	820.9	820.9	0.0	0.0
54	이수~과천 복합터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	5,208.0	2,6 9.0	680.9	427.0	3,485.5	1,708.2	1,041.6	53 .8
55	제2자유로 종점부(난지도길) 입체화	서울시	구조개선	27.8	720.0	720.0	33 .5	3 3.5	358.7	358.7	0.0	0.0
56	천호대로(광나루역) 확장	서울시	확장	939.1	1,060.0	1,0 1.6	120.9	120.9	0.0	0.0	0.0	0.0
57	천호지하차도 평면화	서울시	구조개선	3.9	28.9	28.9	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
58	한남IC→강남대로 접속램프 타당성 조사	서울시	구조개선	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
59	헌릉로 확장	서울시	확장	0.0	281.3	281.3	140.7	140.7	140.7	140.7	0.0	0.0
60	탄천변 동측도로 구조개선	서울시	확장	27.2	1,60 .0	92 .0	15.0	15.0	15 .8	88.0	1,402.0	791.8
61	G밸리 구조개선	서울시	구조개선	1.5	234.5	234.5	0.0	0.0	233.0	233.0	0.0	0.0
63	광운대~월계시영아파트 간 도로개설	서울시	신설	0.0	196.0	196.0	0.0	0.0	137.2	137.2	58.8	58.8
64	구천면로 확장	서울시	확장	63.6	629.3	629.3	2.0	2.0	394.6	394.6	169.1	169.1
65	노원교 인도확장	서울시	확장	0.6	6.6	6.6	6.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0
66	디지털3단지~두산길 간 지하차도 건설	서울시	구조개선	345.8	684.6	682.6	20 .0	20 .0	138.9	138.9	0.0	0.0
67	마들길 단절구간 연결	서울시	신설	28.4	3,246.7	3,246.7	0.0	0.0	1,770.1	1,770.1	1,4 8.2	1,448.2

[표 계속]

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
68	면목동길 확장	서울시	확장	0.0	2,2 6.6	2,226.6	0.0	0.0	334.0	3 4.0	1,892.6	1,892.6
69	방학로(신동아아파트사거리~우이동광장) 도로확장	서울시	확장	0.0	29.0	29.0	29.0	29.0	0.0	0.0	0.0	0.0
70	보문로(대광초교 삼거리) 도로확장	서울시	확장	0.5	14.5	14.5	14.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0
73	사당로 (구)범진여객~솔밭로 입구 도로확장	서울시	확장	29.9	334.2	334.2	213.9	213.9	90.3	90.3	0.0	0.0
74	서원아파트~수락산길간 도로개설	서울시	신설	1.0	236.6	236.6	0.0	0.0	235.6	235.6	0.0	0.0
75	성북동길 확장	서울시	확장	151.2	441.8	431.8	148.9	138.9	141.7	141.7	0.0	0.0
76	성북천 보행교량 설치	서울시	신설	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0
77	성암로 보행단절구간 개선사업	서울시	구조개선	2.6	2.6	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
78	수색역 고가차도 건설	민간	구조개선	0.0	682.0	0.0	306.9	0.0	375.1	0.0	0.0	0.0
79	시루봉로 도로확장	서울시	확장	2.0	5.2	5.2	3.2	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0
80	양평교 진입램프 구조개선	서울시	구조개선	1.5	15.5	15.5	14.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0
81	지하철9호선 보훈병원역 주변 도로확장	서울시	확장	0.0	8.0	8.0	8.0	8.0	0.0	0.0	0.0	0.0
82	평창터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	1,538.0	438.0	461.4	131.4	1,076.6	306.6	0.0	0.0
87	과천~송파 간 도로 민간투자사업(제2 양재대로)	민간	신설	0.0	4,561.0	384.0	1,368.3	115.2	3,192.7	268.8	0.0	0.0
88	벌말로(국도39호선) 확장	부천, 인천시	확장	0.0	45.0	45.0	45.0	45.0	0.0	0.0	0.0	0.0
89	위례지구 북측도로	민간	신설	984.0	2,460.0	0.0	1,476.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
90	태릉~구리IC 간 도로확장	서울시	확장	115.8	1,368.0	611.5	385.6	198.3	866.6	401.4	0.0	0.0
91	통일로 대체 우회도로	서울시	신설	0.0	1,375.0	0.0	0.0	0.0	825.0	0.0	550.0	0.0

■ 도로관리분야 추진과제

- 생애주기비용 개념 도입, 도로관리통합시스템 구축
- 빅데이터 기반 의사결정지원시스템 구축 기반조성
- 시설물의 효율적관리를 위한 첨단기술 도입
- 차도/보도 유지관리체계 개선, 지진대응 비상도로망 지정·관리
- 보행자 중심의 도로 정비, 환경친화적 도로정비 기법 도입
- 도로의 청결 및 미관 관리 강화
- 에너지생산 도로 및 친환경수단 지원 인프라 도입
- 시민체감형 인프라 도입

3) 투자계획

○ 도로건설부문

[도로건설부문 연차별 투자계획]

구분	2018~2025년									2026~2030년					
	소계	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	소계	'26	'27	'28	'29	'30
진행 사업 (건)	-	40	46	37	39	39	28	25	20	-	18	13	11	7	6
총 사업지 (억 원)	60,633	6,557	6,837	7,383	7,895	8,308	8,913	8,162	6,578	30,744	7,127	5,563	6,471	5,641	5,972
시비 (억원)	29,293	3,811	3,726	3,465	3,486	3,621	3,444	3,694	4,046	15,043	4,079	3,022	3,577	2,264	2,101

■ 도로관리부문

[도로관리부문 연차별 투자계획]

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
총 계	4,581	5,273	5,433	5,589	5,757	5,930	6,108
차도 및 도로시설물 관리	3,093	3,760	3,882	3,966	4,085	4,208	4,334
교량관리	677	615	625	634	653	673	693
보도 및 가로시설물 관리	811	898	926	989	1,019	1,050	1,082

차. 2030 신길 지역생활권계획

1) 개요

- 면적 : 약 163km²(서울시 면적의 26.9%)
- 인구 : 약 317만명 (서울시 인구의 30.4%)

2) 지역생활권의 특성

- 재정비촉진지구 지정으로 주거기능 강화, 신안산선 개통(예정)으로 교통여건 개선
- 현재 영등포 도심과 준공업지역의 배후주거지역할 수행
- 재정비촉진사업 내 공동주택 재개발·재건축 재정비촉진지구 해제지역, 노후 저층주거지 관리 등

3) 도로현황

- 신길로, 가마산로 등 간선가로 연결, 상습 정체구간 다수 전재
- 주요가로망 : 신길로, 가마산로, 영등포로, 도신로, 여의대방로, 도림로, 신풍로
- 내부가로망 : 신풍로17길, 신길로29, 42길, 여의대방로43나길, 가마신로7길, 도신로62길 등

4) 목표 설정

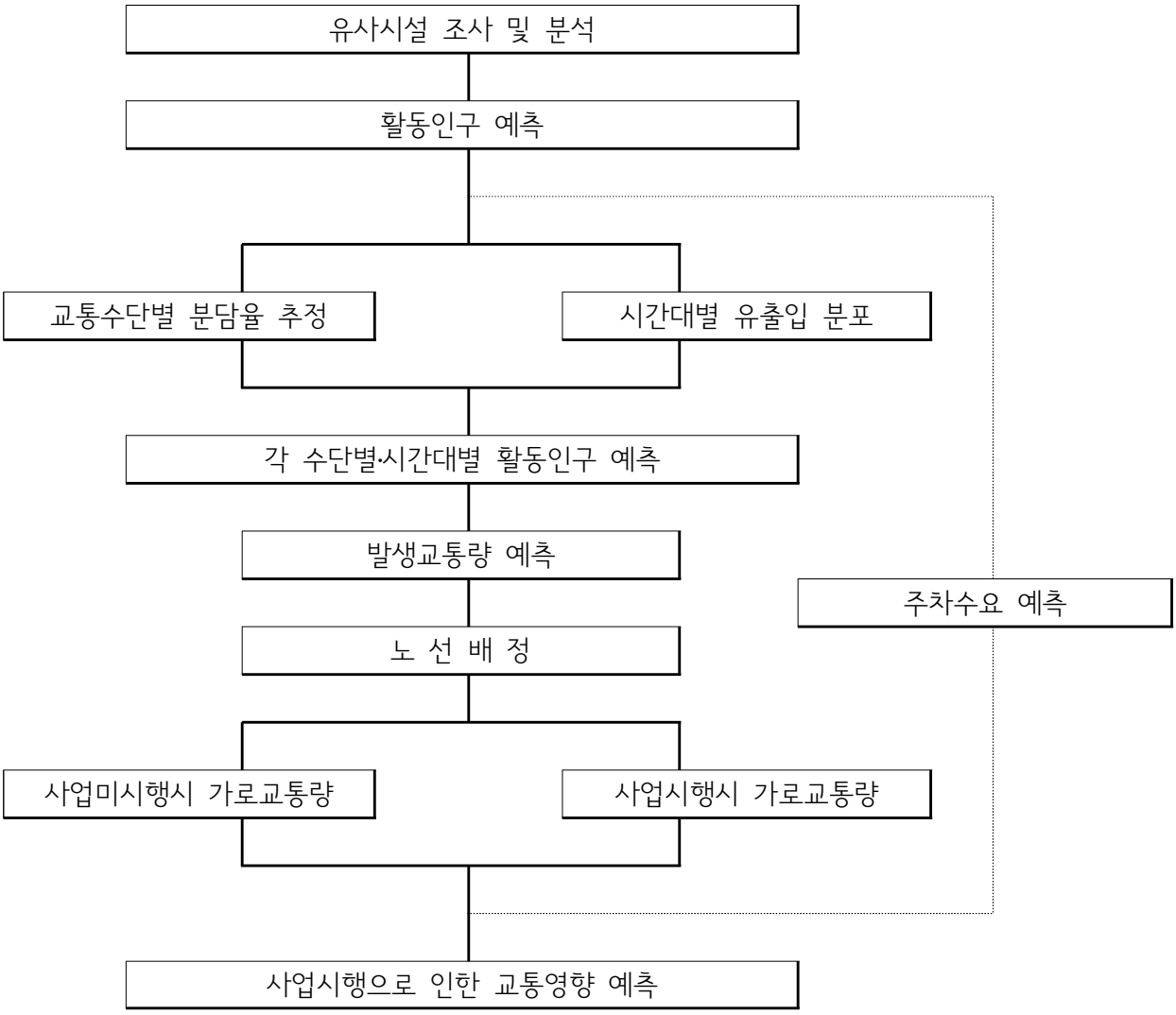
[지역이슈를 통한 목표 설정]

지역 이슈	목표
주거편의를 고려한 생활밀착형 산업육성	지역 생활·문화 중심지 육성 및 도심 지원기능 강화
노후주거지 정비를 통한 배후주거기능 강화 외국인 밀집주거지의 관리 및 상생방안 마련	노후지역 재생을 통한 도심지원 기능 확충
광역적 교통체계 개선 및 내부 도로망 정비	단절지역 해소 및 가로환경개선을 통한 지역활성화 유도
쾌적한 주거환경 조성을 위한 공원·녹지 확충 생애주기를 고려한 문화·복지시설 확충	주거환경개선을 위한 커뮤니티 공간 및 주민지원시설 확충

3 사업지 및 주변지역의 장래교통수요

1. 접근방법

- 교통수요란 보편적으로 통행량으로 나타낼 수 있으며 본 교통성검토서의 장래 교통수요 예측은 사업미시행시와 시행시로 구분하여 예측하였다.
- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업이 시행되지 않은 것으로 전제하고 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 단계이며, 사업시행시는 사업완료 후 이로 인해 유발되는 발생교통량을 사업미시행시 교통량에 배분하는 단계이다.
- 교통수요예측을 위한 시간적 범위는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16」 제23조 제2항 제1호 가목에 의거 사업완료년도(2032년)를 기준으로 하여 사업완료 1년 후인 2033년을 목표연도로 설정하였다.
- 장래 교통수요를 예측은 다음과 같은 과정을 거쳐 진행하였다.



2. 사업 미시행시 교통수요 예측

가. 서울특별시 주요 교통지표 예측

■ 장래 교통수요를 예측하는데 있어서 필수적인 인구 및 교통지표에 대해서는 상위계획 자료인 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 예측치를 본 교통성검토서의 기준년도 및 목표연도에 맞춰 보정하여 제시하였다.

1) 서울특별시 인구변화 추이 및 전망

■ 서울특별시의 인구변화 추이를 살펴보면, 2016년 9,930.616인에서 2023년 9,386,034인으로 연평균 0.80%의 감소 추이를 보이고 있으며, 세대당 인구는 2016년 2.37인/세대에서 2023년 2.10인/세대로 연평균 1.71%의 감소율을 보이는 것으로 나타났다.

[서울특별시 인구변화 추이]

구 분	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		남	여	합계	
2016년	4,189,839	4,876,789	5,053,827	9,930,616	2.37
2017년	4,220,082	4,830,206	5,027,220	9,857,426	2.34
2018년	4,263,868	4,773,899	4,991,724	9,765,623	2.29
2019년	4,327,605	4,744,059	4,985,048	9,729,107	2.25
2020년	4,417,954	4,701,723	4,966,742	9,668,465	2.19
2021년	4,426,007	4,618,040	4,891,418	9,509,458	2.15
2022년	4,446,296	4,570,048	4,858,324	9,428,372	2.12
2023년	4,469,417	4,540,031	4,846,003	9,386,034	2.10
연평균증가율(%)	0.93	-1.02	-0.60	-0.80	-1.71

※ 인구 산정시 외국인 인구수는 제외함.

※ 서울 열린데이터 광장(https://data.seoul.go.kr/)

2) 서울특별시 장래 인구 전망

■ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 예측한 장래 인구 예측 결과를 살펴보면, 서울특별시의 인구는 지속적으로 감소할 것으로 나타났으며, 서울특별시 연평균 인구증가율은 2024년~2033년 -0.56%로 인구 규모가 감소할 것으로 예측되었다.

[서울특별시 도시성장지표 예측결과]

(단위 : 인)

구 분	2022년	*2024년	2025년	2030년	*2033년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~33
인구수	9,329,831	**9,192,260**	9,124,339	8,864,471	**8,742,703**	8,663,892	8,460,321	-0.56%
종사자수	5,771,226	**5,807,063**	5,824,375	5,862,316	**5,825,461**	5,800,328	5,610,224	0.04%
학생수	1,363,535	**1,323,473**	1,303,889	1,154,128	**1,074,329**	1,024,347	1,042,513	-2.29%
취업자수	5,084,494	**5,019,621**	4,987,690	4,782,038	**4,635,790**	4,541,025	4,268,326	-0.88%

※ *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

※「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

나. 서울특별시 장래 도시교통지표 예측

1) 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측

■ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 예측한 장래 서울특별시의 목적별 통행량 예측결과를 살펴보면, 2024년 31,493,514통행/일에서 2033년 30,701,127통행/일로 연평균 -0.28%(2024~2033년)의 감소추세를 나타낼 것으로 예측되었다.

[서울특별시 장래 목적별 통행량 예측 결과]

(단위 : 통행/일)

구 분		2022년	*2024년	2025년	2030년	*2033년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~33
가정 기반	출근	4,865,089	**4,870,929**	4,873,210	4,689,090	**4,547,062**	4,454,034	4,185,938	-0.76%
	등교	1,284,471	**1,167,548**	1,112,973	973,694	**911,113**	871,465	820,954	-2.72%
	업무	2,730,661	**2,784,444**	2,811,752	2,819,710	**2,805,354**	2,796,269	2,713,451	0.08%
	귀가	10,605,165	**10,694,435**	10,738,102	10,657,843	**10,552,678**	10,485,542	10,201,250	-0.15%
	기타	11,807,891	**11,976,158**	12,059,922	12,017,824	**11,884,919**	11,798,600	11,424,470	-0.08%
총 계		31,293,277	**31,493,514**	31,595,959	31,158,161	**30,701,127**	30,405,910	29,346,063	-0.28%

※ *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

※「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

2) 서울특별시 장래 수단별 통행량 예측

■ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시된 서울특별시의 장래 총 수단통행량을 살펴보면, 2024년 35,369,270통행/일에서 2033년 34,864,528통행/일로 연평균 -0.16%(2024~2033년)의 감소추세를 나타낼 것으로 예측되었다.

[서울특별시 관련 주수단별 통행량 및 분담율 예측 결과]

(단위 : 통행/일)

구 분		2022년	*2024년	2025년	2030년	*2033년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~33
통행량	승용차	8,910,000	**8,796,317**	8,740,000	8,690,000	**8,580,965**	8,510,000	8,270,000	-0.28%
	택시	890,000	**842,762**	820,000	790,000	**777,975**	770,000	750,000	-0.88%
	버스	3,240,000	**3,180,016**	3,150,000	3,050,000	**3,008,103**	2,980,000	2,880,000	-0.62%
	지하철	4,960,000	**5,441,352**	5,700,000	5,850,000	**5,820,216**	5,800,000	5,600,000	0.75%
	버스+지하철	1,960,000	**2,058,823**	2,110,000	2,170,000	**2,175,864**	2,180,000	2,120,000	0.62%
	도보/자전거/기타	15,050,000	**15,050,000**	15,050,000	14,730,000	**14,501,405**	14,350,000	13,870,000	-0.41%
	합계	35,010,000	**35,369,270**	35,570,000	35,280,000	**34,864,528**	34,590,000	33,490,000	-0.16%
구성비	승용차	25.45	**24.87**	24.57	24.63	**24.61**	24.60	24.69	-
	택시	2.54	**2.38**	2.31	2.24	**2.23**	2.23	2.24	-
	버스	9.25	**8.99**	8.86	8.65	**8.63**	8.62	8.60	-
	지하철	14.17	**15.38**	16.02	16.58	**16.69**	16.77	16.72	-
	버스+지하철	5.60	**5.82**	5.93	6.15	**6.24**	6.30	6.33	-
	도보/자전거/기타	42.99	**42.56**	42.31	41.75	**41.60**	41.48	41.42	-
	합계	100.00	**100.00**	100.00	100.00	**100.00**	100.00	100.00	-

※ *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

※ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3) 서울특별시 장래 주요 교통지표 전망

■ 앞서 검토한 서울특별시의 주요 교통 관련 지표를 종합해 보면 총 목적통행은 2025년 이후 감소추세를 나타내며 수단통행은 2025년 이후 감소추세를 나타내는 것으로 나타났다.

[서울특별시 장래 주요 교통지표 전망]

구 분		2022년	*2024년	2025년	2030년	*2033년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~33
인구(인)		9,329,831	**9,192,260**	9,124,339	8,864,471	**8,742,703**	8,663,892	8,460,321	-0.56%
목적통행(통행)		31,293,277	**31,493,514**	31,595,959	31,158,161	**30,701,127**	30,405,910	29,346,063	-0.28%
수단통행(통행)		35,010,000	**35,369,270**	35,570,000	35,280,000	**34,864,528**	34,590,000	33,490,000	-0.16%
1인당 통행횟수	목적통행 (통행/인)	3.35	**3.43**	3.46	3.51	**3.51**	3.51	3.47	0.26%
	수단통행 (통행/인)	3.75	**3.85**	3.9	3.98	**3.99**	3.99	3.96	0.40%

※ *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

※ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

나. 사업 미시행시 교통량 예측

1) 교통량 자연증가율 예측

■ 자연증가에 의한 교통수요는 통행횟수의 증가 및 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증가는 주변지역의 토지이용, 인구, 종사자수 등 제반 요인을 종합적으로 검토하여 장래지표를 설정한 후 장래 교통량을 새로이 개설 또는 확폭될 가로에 전환하여 예측하여야 한다.

■ 교통량의 자연증가는 도시의 성장에 따른 사회·경제적인 여건의 변화, 승용차 등록대수의 증가 등에 따라 크게 변할 수 있으므로 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 승용차수단통행 증가율(2024년~2033년 -0.28%)를 적용하여 사업 미시행시 자연증가 교통량을 예측하였다.

■ 또한, 사업 미시행시 교통량은 교통영향평가 수립대상 건축물의 사업시행에 관계없이 목표연도까지 증가되는 자연 증가 추세에 따른 교통량과 인접지역 개발에 따른 유발 교통량으로 정의할 수 있다. 따라서 사업 미시행시의 사업지 주변 교통량은 인접지역 개발에 의한 유발 교통량과 주변 가로 및 교차로의 자연증가분을 포함한 것으로 추정 할 수 있다.

2) 주변지역 개발계획 반영

■ 본 사업대상지 주변지역 개발계획 조사결과, 본 사업 주변 교차로 및 가로에 영향을 미칠만한 개발계획은 「신길10 재정비촉진구역 주택재건축정비사업」, 「영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업」, 「신풍역세권 장기전세주택사업」, 「신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업」, 「삼성아파트 주택재건축 정비사업」가 존재하며, 개발계획에 따른 교통량과 자연증가 교통량을 토대로 미시행시 분석을 수행하였다.

구 분	목표연도(2033년)		
	유입	유출	계
1) 신길10 재정비촉진구역 주택재건축정비사업	53	93	146
2) 영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업	48	85	133
3) 신풍역세권 장기전세주택사업	45	572	617
4) 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업	1	88	89
5) 삼성아파트 주택재건축 정비사업	14	40	54

※ 주변지역 개발계획의 발생교통량은 본 과업의 목표연도에 맞춰 첨두시로 보정하였음.

※ 신길10 재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2019.09, ㈜도시과학연구원

※ 영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사 교통영향평가(약식)(2차 변경신고), 2024.08, ㈜대현이앤씨

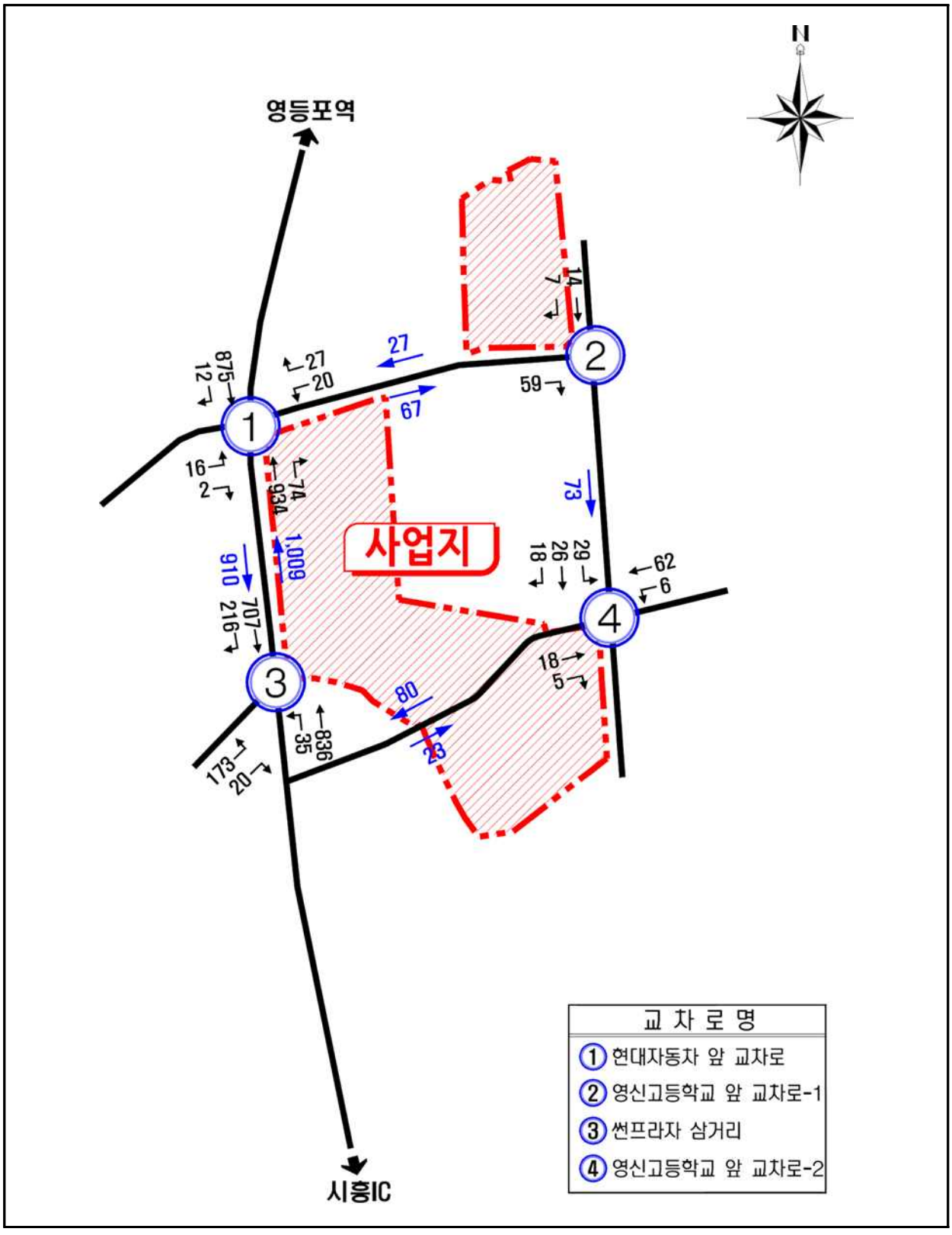
※ 신풍역세권 장기전세주택사업 교통영향평가, 2023.06, ㈜현성교통기술연구원

※ 신길우성2차·우성아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜도시발전연구원

※ 삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, ㈜세종코퍼레이션

3) 사업 미시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측

[사업 미시행시 2033년 가로 및 교차로 교통량 예측 결과(08:00~09:00시, 대/시)]



3. 사업 미시행에 따른 교통소통분석

가. 사업 미시행시 가로 서비스수준 분석

■ 사업미시행시 사업지 주변 간선도로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2033년 분석대상 간선도로구간의 평균통행속도는 17.6~21.9km/h로 분석되었으며, 서비스 수준은 "D~E"로 나타났다.

■ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

[미시행시 간선도로 서비스수준 분석결과(2033년, 08:00~09:00시)]

구 간			구간 길이 (㎞)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (kph)	서비스 수준
① 현대자동차 앞 교차로	→	③ 썬프라자 삼거리	0.11	910	17.6	E
③ 썬프라자 삼거리	→	① 현대자동차 앞 교차로	0.11	1,009	21.9	D

※ ②영신고등학교 앞 교차로-1, ④영신고등학교 앞 교차로-2는 비신호 교차로로써 ①↔②, ②↔④는 분석에서 제외하였음.

나. 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석

■ 사업미시행시 사업지 주변 분석대상 교차로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2033년 분석대상 신호교차로의 평균제어지체가 9.7~18.3초/대, 서비스수준은"A~B", 비신호교차로의 평균운영지체가 7.1~8.4초/대, 서비스수준은"A"로 분석되었다.

■ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

[미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08:00~09:00시)]

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 현대자동차 앞 교차로	1,960	9.7	A
③ 썬프라자 삼거리	1,987	18.3	B

[미시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08:00~09:00시)]

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
② 영신고등학교 앞 교차로-1	80	7.1	A
④ 영신고등학교 앞 교차로-2	164	8.4	A

4. 사업시행시 교통수요 예측

가. 접근방법

- 본 과업에서는 대상사업의 사업시행으로 인해 장래에 유발되는 교통량이 주변가로의 교통소통 및 교통시설과 기타 제반 시설에 미치게 될 영향을 체계적으로 종합·분석하는 작업으로서, 이를 위해서는 사업 시행으로 인한 교통수요를 합리적이고 정확하게 예측하는 과정이 우선되어야 한다.
- 본 사업 시행시 활동인구예측은 본 사업과 유사한 시설의 문헌자료 원단위를 토대로 장래 사업지 총 활동인구를 예측하였다.
- 통행수요예측 방법에는 교통과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석법과 교통수요 발생과 관련 있는 요소들을 유사집단으로 구분하고 이들의 교통수요 발생 원단위에 의해 통행량을 예측하는 방법이 있는데, 본 분석에서는 앞의 두 가지 방법 중 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였다.
- 본 사업 시행시에 따른 교통상의 영향을 분석하기 위해서는 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 교통수요를 도출·분석하여야 하며 이의 도출과정은 다음과 같다.

  - 통행발생(Trip Generation) : 4단계 수요 예측의 첫 단계로 본 분석대상 시설과 유사한 시설의 활동인구를 조사·분석한 후 도출된 원단위를 적용하여 본 사업의 시행으로 발생되는 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 산정한다.

  - 통행분포(Trip Distribution) : 통행발생단계에서 추정된 사업지 활동인구의 지역적 분포를 파악하는 것으로서 활동인구의 통행량을 각 가로에 배분한다.

  - 교통수단분담(Modal Split) : 발생통행량을 차량통행량으로 환산하는 단계로 각 시간대별 유출입 분포 및 수단별 분담률 등을 유사시설 원단위를 이용하여 분석·적용한 후 사업시행으로 인한 통행발생량의 시간대별 교통수단별 통행량을 예측한다.

  - 노선배정(Traffic Assignment) : 수단별 평균재차인원을 산정하여 발생교통량을 예측하고 사업 미시행시 교통량에 사업시행으로 유발되는 교통량을 가로에 배분한다.

- 본 사업은 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대에 위치한 신길우성3차 재건축정비사업으로, 앞서 예측된 사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량에 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 산정하여 사업 시행시 분석을 수행하였다.

[용도별 면적 - 1, 2획지]

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	52,592.00	-	52,592.00
	부대복리시설	1,726.00	1,230.00	2,956.00
	기계/전기실	-	1,051.84	1,051.84
	지하주차장	-	32,908.00	32,908.00
	소계	**54,318.00**	**35,189.84**	**89,507.84**
근린생활시설		550.00	528.00	1,078.00
합계		**54,868.00**	**35,717.84**	**90,585.84**

[용도별 면적 - 3획지]

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	22,382.18	-	22,382.18
	부대복리시설	380.00	-	380.00
	기계/전기실	-	447.64	447.64
	지하주차장	-	12,160.00	12,160.00
	소계	**22,762.18**	**12,607.64**	**35,369.82**
기부채납시설		1,600.00	984.00	2,584.00
합계		**24,362.18**	**13,591.64**	**37,953.82**

[용도별 면적 - 전체]

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	74,974.18	-	74,974.18
	부대복리시설	2,106.00	1,230.00	3,336.00
	기계/전기실	-	1,499.48	1,499.48
	지하주차장	-	45,068.00	45,068.00
	소계	**77,080.18**	**47,797.48**	**124,877.66**
근린생활시설		550.00	528.00	1,078.00
기부채납시설		1,600.00	984.00	2,584.00
합계		**79,230.18**	**49,309.48**	**128,539.66**

[공동주택 단위세대 형별면적 - 1, 2 획지]

구분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	임대	59㎡	44	59.98	21.48	81.46	6.03	49.51	137.00
		84㎡	12	84.98	26.30	111.28	8.54	70.15	189.98
		소 계	56	3,658.88	1,260.72	4,919.60	367.86	3,020.46	8,307.92
	분양	59㎡	76	59.98	21.48	81.46	6.03	49.51	137.00
		74㎡	39	74.95	24.25	99.20	7.54	61.87	168.61
		84㎡	338	84.98	26.30	111.28	8.54	70.15	189.98
		소 계	453	36,204.77	11,467.63	47,672.40	3,639.98	29,887.54	81,199.92
합 계			509	39,863.65	12,728.35	52,592.00	4,007.84	32,908.00	89,507.84

[공동주택 단위세대 형별면적 - 3획지]

구분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	임대	59㎡	49	59.98	21.48	81.46	2.95	43.41	127.82
		84㎡	12	84.98	26.30	111.28	4.19	61.50	176.96
		소 계	61	3,958.78	1,368.12	5,326.90	194.99	2,864.83	8,386.72
	분양	59㎡	50	59.98	21.48	81.46	2.95	43.41	127.82
		84㎡	64	84.98	26.30	111.28	4.19	61.50	176.96
		115㎡	38	115.97	38.25	154.22	5.71	83.92	243.86
		소 계	152	12,844.58	4,210.70	17,055.28	632.66	9,295.17	26,983.11
합 계			213	16,803.36	5,578.82	22,382.18	827.64	12,160.00	35,369.82

[공동주택 단위세대 형별면적 - 전체]

구분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	임대	59㎡	93	59.98	21.48	81.46	5.12	47.70	134.28
		84㎡	24	84.98	26.30	111.28	7.25	67.59	186.12
		소 계	117	7,617.66	2,628.84	10,246.50	650.03	6,058.42	16,954.95
	분양	59㎡	126	59.98	21.48	81.46	5.12	47.70	134.28
		74㎡	39	74.95	24.25	99.20	6.40	59.61	165.20
		84㎡	402	84.98	26.30	111.28	7.25	67.59	186.12
		115㎡	38	115.97	38.25	154.22	9.90	92.23	256.35
		소 계	605	49,049.35	15,678.33	64,727.68	4,068.85	39,009.58	107,806.10
합 계			722	56,667.01	18,307.17	74,974.18	4,835.4836	45,068	124,877.66

나. 통행발생

1) 활동인구 원단위 산정

■ 일반적으로 장래 사업지 통행발생량을 예측하기 위해 사업규모를 분석하여, 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌자료 조사를 통해 활동인구 원단위를 산정하여 장래 통행발생량을 예측하였다.

■ 문헌조사 자료의 경우 조사시점이 본 검토서의 기준연도와 상이하므로「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 서울특별시의 목적통행 연평균증가율을 적용하여 분석 기준연도인 2024년에 맞게 보정하였으며, 문헌조사 자료의 가중평균치를 적용하였다.

[용도별 활동인구 원단위 추정결과]

구 분			세대 수(세대)/ 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	주거2	양평벽산블루밍아파트 1)	342	3.21	1.01
		신길파크자이 2)	157	3.20	1.16
		래미안에스티움아파트 3)	497	2.46	1.01
		본 평가 적용치	-	**2.83**	**1.03**
	주거3	양평벽산블루밍아파트 1)	145	3.27	1.06
		신길파크자이 2)	363	3.55	1.73
		래미안에스티움아파트 3)	833	2.99	1.09
		본 평가 적용치	-	**3.17**	**1.26**
	주거5	당산금호어울림아파트 1)	38	4.01	1.21
		꿈의숲해링턴플레이스 4)	18	4.18	1.26
		송파위례리슈빌5)	83	4.20	1.19
		본 평가 적용치	-	**4.15**	**1.20**
근린생활시설		썬프라자커뮤니티센터 2)	2,725.82	30.92	322.40
		래미안에스티움아파트 3)	6,020.06	28.09	302.92
		포레나송파 5)	1,082.70	32.65	336.79
		본 평가 적용치	-	**29.38**	**312.05**

※ 각각의 문헌자료는 본 과업의 기준연도에 맞춰 보정하였음.

※ 영등포 1-11 재정비촉진구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2023.7, ㈜동해종합기술공사

※ 신길13구역 공공재건축 정비사업 교통영향평가, 2024.3, ㈜신한이엔씨

※ 신길제2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜건현엔지니어링

※ 강북3재정비촉진구역 도시정비형재개발사업 교통영향평가, 2023.11, ㈜내일이엔시

※ 마천3재정비촉진구역 재개발정비사업, 2023.3, ㈜우리종합기술

2) 사업지 장래 1일 활동인구 예측

- 본 사업지의 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되고 상근인구는 시설물의 증축계획이 없는 한 장래에도 변함이 없을 것으로 판단되며, 방문/이용인구의 경우 사회·경제 규모의 변화에 따라 통행량 증가가 예상된다.
- 본 교통 수요예측에서는 상근인구는 시설물의 증축계획이 없는 한 장래에도 변함이 없을 것이라는 전제하에 예측하였으며, 이용인구에 대해서는「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 목적통행 증가율 2024~2033년 -0.28%를 적용하였다.
- 장래 목표연도 2033년의 활동인구를 예측한 결과, 사업 완료시 발생하는 총 활동인구는 상주/상근인구 2,278인/일, 방문/이용인구는 1,073인/일로 예측되었다.

[장래 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(2033년)]

구 분		세대수/연면적 (세대/㎡, 인/1,000㎡)	원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		합계
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거2	219	2.83	1.00	620	219	839
	주거3	465	3.17	1.23	1,475	551	2,026
	주거5	38	4.15	1.17	158	44	202
	소 계	**722**	-	-	**2,253**	**814**	**3,067**
근린생활시설		850.00	29.38	304.27	25	259	284
합 계		-	-	-	**2,278**	**1,073**	**3,351**

3) 장래 사업지 1일 총 통행량 예측

- 본 사업지의 장래 활동인구의 1일 총 통행량을 예측하기 위해 주거시설 상주인구에 대해서는「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 목표연도별 인당 목적통행횟수(2033년 3.51통행/인)를 적용하여 사업지 1일 총 통행량을 예측하였다.
- 장래 목표연도인 2033년의 1일 총통행량을 예측한 결과, 사업완료시 상주/상근인구 7,958통행/일, 방문/이용인구는 2,146통행/일로 총 10,104통행/일로 예측되었다.

[장래 사업지 1일 총 통행량 예측결과(2033년)]

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수/연면적 (세대/㎡, 인/1,000㎡)	총통행량		
			상주/상근	방문/이용	계
공동주택	주거2	219	2,176	438	2,614
	주거3	465	5,176	1,102	6,278
	주거5	38	556	88	644
	소 계	**722**	**7,908**	**1,628**	**9,536**
근린생활시설		850.00	50	518	568
합 계		-	**7,958**	**2,146**	**10,104**

4) 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측

■ 활동인구의 시간대별 유출입 분포는 사업시행으로 인한 첨두시간대를 추출하기 위한 과정인 바, 본 교통성검토서에서는 시간대별 유출입 분포비 산정을 위해 유사시설의 문헌조사 자료를 분석자료로 활용하였다.

[활동인구의 시간대별 유출입 분포비]

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	0.1%	10.2%	0.1%	8.9%	0.6%	1.3%	0.2%	0.0%	7.4%	0.1%	0.4%	0.5%
07:00~08:00	0.3%	27.0%	0.5%	32.0%	1.8%	3.0%	0.4%	0.0%	19.8%	0.1%	0.9%	1.2%
08:00~09:00	0.6%	37.5%	0.6%	44.2%	5.1%	4.9%	2.8%	1.2%	34.5%	0.1%	3.8%	1.6%
09:00~10:00	0.2%	13.5%	0.1%	11.0%	4.7%	6.4%	5.2%	3.0%	24.2%	0.0%	5.2%	4.6%
10:00~11:00	0.3%	5.4%	0.0%	2.7%	3.6%	7.1%	6.8%	5.2%	11.0%	0.0%	7.0%	5.6%
11:00~12:00	0.4%	2.1%	0.1%	0.9%	5.1%	7.7%	8.7%	7.2%	2.1%	0.0%	8.3%	7.8%
12:00~13:00	0.4%	0.5%	1.6%	0.1%	6.9%	7.2%	8.6%	8.1%	0.1%	0.1%	7.8%	8.6%
13:00~14:00	0.8%	0.4%	3.7%	0.1%	7.6%	7.8%	10.0%	9.0%	0.7%	0.1%	7.1%	8.0%
14:00~15:00	1.0%	0.2%	3.7%	0.1%	8.2%	8.5%	10.9%	10.6%	0.1%	1.6%	7.5%	7.3%
15:00~16:00	2.9%	0.2%	6.7%	0.1%	11.8%	8.7%	11.1%	10.6%	0.1%	0.3%	8.9%	8.7%
16:00~17:00	5.3%	0.4%	12.9%	0.1%	11.4%	9.6%	10.1%	11.0%	0.0%	3.4%	10.4%	9.0%
17:00~18:00	9.3%	0.7%	19.0%	0.0%	10.0%	8.8%	9.0%	9.8%	0.0%	6.2%	8.9%	10.0%
18:00~19:00	21.2%	0.7%	17.9%	0.0%	8.3%	7.3%	7.1%	8.2%	0.0%	14.0%	9.1%	9.3%
19:00~20:00	24.2%	0.7%	15.1%	0.0%	7.2%	6.1%	5.3%	6.9%	0.1%	23.4%	7.4%	7.8%
20:00~21:00	20.9%	0.5%	10.4%	0.0%	4.6%	3.8%	2.8%	5.8%	0.0%	34.1%	4.9%	5.7%
21:00시 이후	12.1%	0.1%	7.6%	0.0%	3.1%	1.9%	1.0%	3.3%	0.1%	16.8%	2.7%	4.5%
합 계	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

[2033년 장래 사업지 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 통행량]

■ 사업완료시(1, 2획지)

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구					
	통 근		통 학		기 타				상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	2	134	1	54	5	11	1	0	1	0	1	1
07:00~08:00	4	356	3	194	15	26	2	0	5	0	2	3
08:00~09:00	8	495	4	267	43	41	16	7	9	0	10	4
09:00~10:00	3	178	1	67	39	53	30	17	6	0	14	12
10:00~11:00	4	70	0	17	30	60	40	30	3	0	18	15
11:00~12:00	5	27	1	6	43	64	50	42	1	0	21	20
12:00~13:00	5	6	9	0	58	60	50	47	0	0	20	22
13:00~14:00	11	5	22	0	64	66	58	52	0	0	18	21
14:00~15:00	13	3	23	0	69	72	63	61	0	0	19	19
15:00~16:00	38	2	40	0	99	73	64	61	0	0	23	22
16:00~17:00	70	6	78	0	96	81	58	64	0	1	27	23
17:00~18:00	123	9	115	0	84	74	52	57	0	2	23	26
18:00~19:00	280	9	108	0	69	61	41	47	0	4	24	24
19:00~20:00	319	9	92	0	60	51	31	40	0	6	19	20
20:00~21:00	275	7	63	0	38	31	16	34	0	9	13	15
21:00시 이후	158	2	45	0	27	15	6	19	0	3	7	12
합 계	**1,318**	**1,318**	**605**	**605**	**839**	**839**	**578**	**578**	**25**	**25**	**259**	**259**

■ 사업완료시(3획지)

(단위 : 통행)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통 근		통 학		기 타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	1	58	0	24	2	5	0	0
07:00~08:00	2	154	1	84	6	11	1	0
08:00~09:00	4	213	2	115	18	18	7	3
09:00~10:00	1	77	0	29	17	23	12	7
10:00~11:00	2	30	0	7	13	26	16	12
11:00~12:00	2	12	0	2	19	28	21	17
12:00~13:00	2	3	4	0	25	26	20	19
13:00~14:00	5	2	10	0	28	28	24	21
14:00~15:00	5	1	10	0	30	31	26	25
15:00~16:00	16	1	17	0	43	32	26	25
16:00~17:00	30	2	34	0	41	35	24	26
17:00~18:00	53	4	50	0	36	32	21	23
18:00~19:00	121	4	47	0	30	26	17	19
19:00~20:00	138	4	40	0	26	22	12	16
20:00~21:00	119	3	27	0	17	13	7	14
21:00시 이후	68	1	19	0	11	6	2	9
합 계	**569**	**569**	**261**	**261**	**362**	**362**	**236**	**236**

■ 사업완료시(전체)

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구					
	통 근		통 학		기 타				상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	3	192	1	78	7	16	1	0	1	0	1	1
07:00~08:00	6	510	4	278	21	37	3	0	5	0	2	3
08:00~09:00	12	708	6	382	61	59	23	10	9	0	10	4
09:00~10:00	4	255	1	96	56	76	42	24	6	0	14	12
10:00~11:00	6	100	0	24	43	86	56	42	3	0	18	15
11:00~12:00	7	39	1	8	62	92	71	59	1	0	21	20
12:00~13:00	7	9	13	0	83	86	70	66	0	0	20	22
13:00~14:00	16	7	32	0	92	94	82	73	0	0	18	21
14:00~15:00	18	4	33	0	99	103	89	86	0	0	19	19
15:00~16:00	54	3	57	0	142	105	90	86	0	0	23	22
16:00~17:00	100	8	112	0	137	116	82	90	0	1	27	23
17:00~18:00	176	13	165	0	120	106	73	80	0	2	23	26
18:00~19:00	401	13	155	0	99	87	58	66	0	4	24	24
19:00~20:00	457	13	132	0	86	73	43	56	0	6	19	20
20:00~21:00	394	10	90	0	55	44	23	48	0	9	13	15
21:00시 이후	226	3	64	0	38	21	8	28	0	3	7	12
합 계	**1,887**	**1,887**	**866**	**866**	**1,201**	**1,201**	**814**	**814**	**25**	**25**	**259**	**259**

다. 장래 활동인구의 시간대별 수단통행량 예측

1) 활동인구 교통수단분담율 예측

■ 교통수단분담은 배분된 통행을 이용하는 교통수단으로 분류시키는 과정, 즉 교통수단선택(Modal Split)단계로서, 기종점(O/D)상에서 선택가능 한 교통수단 중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계이다.

■ 본 평가에서는 장래 교통수단 분담율 산정시 사업지의 입지적 특성 및 이용자 행태를 고려하여 사업지 주변 유사시설 조사 자료를 바탕으로「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 교통수단별 통행량 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 예측하였다.

[장래 교통수단별 분담율 예측 결과]

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	통 근	2024년	34.7	5.5	23.1	29.9	6.8	100.0
		2033년	34.1	5.1	22.0	32.2	6.6	100.0
	통 학	2024년	11.3	3.1	30.2	27.6	27.8	100.0
		2033년	11.1	2.8	28.9	29.9	27.3	100.0
	기 타	2024년	29.6	8.1	22.5	25.8	14.0	100.0
		2033년	29.3	7.6	21.6	27.9	13.6	100.0
	방문인구	2024년	30.6	7.7	23.4	24.7	13.6	100.0
		2033년	30.3	7.2	22.5	26.7	13.3	100.0
근린생활시설	상근인구	2024년	27.0	4.8	23.9	31.9	12.4	100.0
		2033년	26.5	4.4	22.7	34.4	12.0	100.0
	이용인구	2024년	16.0	7.6	15.0	17.9	43.5	100.0
		2033년	16.0	7.2	14.5	19.5	42.8	100.0

[2033년 장래 본 사업지 시간대별 수단통행량 예측 결과]

■ 사업완료시(1, 2획지)

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	3	54	1	9	2	48	3	63	2	26	11	200
07:00~08:00	8	151	2	26	7	140	9	180	5	82	31	579
08:00~09:00	25	213	6	37	19	197	25	253	15	114	90	814
09:00~10:00	25	91	7	17	20	76	25	99	16	44	93	327
10:00~11:00	26	55	6	12	20	42	25	55	18	28	95	192
11:00~12:00	33	45	9	11	25	34	32	43	22	26	121	159
12:00~13:00	38	37	10	10	30	28	38	36	26	24	142	135
13:00~14:00	45	40	12	11	38	30	47	38	31	25	173	144
14:00~15:00	50	44	12	11	41	33	51	41	33	26	187	155
15:00~16:00	69	44	17	11	60	33	73	42	45	28	264	158
16:00~17:00	83	49	19	13	76	37	93	46	58	30	329	175
17:00~18:00	99	47	21	11	93	35	116	45	68	30	397	168
18:00~19:00	144	40	27	10	121	30	157	39	73	26	522	145
19:00~20:00	149	35	27	9	119	26	159	34	67	22	521	126
20:00~21:00	119	27	21	7	92	20	125	26	48	16	405	96
21:00시 이후	70	14	12	4	56	10	75	13	30	10	243	51
합 계	**986**	**986**	**209**	**209**	**819**	**819**	**1,053**	**1,053**	**557**	**557**	**3,624**	**3,624**

■ 사업완료시(3획지)

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	1	24	0	4	1	21	1	27	0	11	3	87
07:00~08:00	3	65	1	11	2	61	3	78	1	34	10	249
08:00~09:00	9	92	2	16	7	84	9	109	4	48	31	349
09:00~10:00	9	38	2	7	7	32	8	42	4	17	30	136
10:00~11:00	9	22	2	5	7	17	9	22	4	9	31	75
11:00~12:00	13	18	3	4	9	13	11	17	6	7	42	59
12:00~13:00	15	14	4	3	11	11	14	13	7	7	51	48
13:00~14:00	18	15	5	4	15	11	19	14	10	7	67	51
14:00~15:00	19	17	5	4	16	12	20	16	11	8	71	57
15:00~16:00	28	17	6	4	24	13	29	16	15	8	102	58
16:00~17:00	33	19	7	5	31	14	38	17	20	8	129	63
17:00~18:00	41	18	8	4	39	13	47	16	25	8	160	59
18:00~19:00	60	15	11	4	51	10	66	14	27	6	215	49
19:00~20:00	63	13	11	3	50	9	67	12	25	5	216	42
20:00~21:00	51	9	9	2	39	7	53	8	18	4	170	30
21:00시 이후	29	5	5	1	23	4	31	4	12	2	100	16
합 계	**401**	**401**	**81**	**81**	**332**	**332**	**425**	**425**	**189**	**189**	**1,428**	**1,428**

■ 사업완료시(전체)

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	4	78	1	13	3	69	4	90	2	37	14	287
07:00~08:00	11	216	3	37	9	201	12	258	6	116	41	828
08:00~09:00	34	305	8	53	26	281	34	362	19	162	121	1,163
09:00~10:00	34	129	9	24	27	108	33	141	20	61	123	463
10:00~11:00	35	77	8	17	27	59	34	77	22	37	126	267
11:00~12:00	46	63	12	15	34	47	43	60	28	33	163	218
12:00~13:00	53	51	14	13	41	39	52	49	33	31	193	183
13:00~14:00	63	55	17	15	53	41	66	52	41	32	240	195
14:00~15:00	69	61	17	15	57	45	71	57	44	34	258	212
15:00~16:00	97	61	23	15	84	46	102	58	60	36	366	216
16:00~17:00	116	68	26	18	107	51	131	63	78	38	458	238
17:00~18:00	140	65	29	15	132	48	163	61	93	38	557	227
18:00~19:00	204	55	38	14	172	40	223	53	100	32	737	194
19:00~20:00	212	48	38	12	169	35	226	46	92	27	737	168
20:00~21:00	170	36	30	9	131	27	178	34	66	20	575	126
21:00시 이후	99	19	17	5	79	14	106	17	42	12	343	67
합 계	**1,387**	**1,387**	**290**	**290**	**1,151**	**1,151**	**1,478**	**1,478**	**746**	**746**	**5,052**	**5,052**

2) 평균재차인원 산정

■ 사업시행으로 인한 발생교통량은 앞서 예측된 수단통행량에 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 수요예측의 평균재차인원 산정은 유사시설 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였으며, 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 규정된 노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 수요예측에서는 승용차와 택시로 구분하여 발생교통량을 예측하였다.

[교통수단별 평균 재차인원 산정결과]

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.46	1.54
	방문인구	1.48	1.56
근린생활시설	상근인구	1.49	1.43
	이용인구	1.51	1.55

라. 장래 본 사업지 시간대별 발생교통량 예측

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량을 산출하기 위하여 수단별 유출입 통행량에 수단별 평균재차인원을 적용하여 장래 목표연도의 시간대별·수단별 유출입 발생교통량을 예측하였다.

■ 본 사업지 장래 1일 총 발생교통량은 2,422대/일로 예측되었으며, 본 과업의 장래 목표년도인 2033년 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00시) 300대/시로 예측되었다.

[2033년 장래 시간대별 발생교통량 예측결과 종합]

(단위 : 대/시)

구 분		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
1, 2획지	사업지 및 주변가로 첨두시	17	146	24	24	41	170	211
	1일 발생량	671	671	189	189	860	860	1,720
3획지	사업지 및 주변가로 첨두시	6	63	10	10	16	73	89
	1일 발생량	273	273	78	78	351	351	702
전체	사업지 및 주변가로 첨두시	23	209	34	34	57	243	300
	1일 발생량	944	944	267	267	1,211	1,211	2,422

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[2033년 장래 시간대별 발생교통량 예측결과 종합]

■ 사업완료시(1, 2획지)

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	2	38	6	6	8	44	52
07:00~08:00	6	103	17	17	23	120	143
08:00~09:00	**17**	**146**	**24**	**24**	**41**	**170**	**211**
09:00~10:00	17	62	11	11	28	73	101
10:00~11:00	18	37	8	8	26	45	71
11:00~12:00	22	30	7	7	29	37	66
12:00~13:00	26	25	6	6	32	31	63
13:00~14:00	31	27	7	7	38	34	72
14:00~15:00	33	30	8	8	41	38	79
15:00~16:00	47	30	11	11	58	41	99
16:00~17:00	56	33	12	12	68	45	113
17:00~18:00	67	32	14	14	81	46	127
18:00~19:00	98	27	18	18	116	45	161
19:00~20:00	102	24	17	17	119	41	160
20:00~21:00	81	18	14	14	95	32	127
21:00시 이후	48	9	9	9	57	18	75
합 계	**671**	**671**	**189**	**189**	**860**	**860**	**1,720**

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

■ 사업완료시(3획지)

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	1	16	3	3	4	19	23
07:00~08:00	2	44	7	7	9	51	60
08:00~09:00	**6**	**63**	**10**	**10**	**16**	**73**	**89**
09:00~10:00	6	26	5	5	11	31	42
10:00~11:00	6	15	3	3	9	18	27
11:00~12:00	9	12	3	3	12	15	27
12:00~13:00	10	10	2	2	12	12	24
13:00~14:00	12	10	3	3	15	13	28
14:00~15:00	13	12	3	3	16	15	31
15:00~16:00	19	12	4	4	23	16	39
16:00~17:00	23	13	5	5	28	18	46
17:00~18:00	28	12	5	5	33	17	50
18:00~19:00	41	10	7	7	48	17	65
19:00~20:00	43	9	7	7	50	16	66
20:00~21:00	35	6	7	7	42	13	55
21:00시 이후	19	3	4	4	23	7	30
합 계	**273**	**273**	**78**	**78**	**351**	**351**	**702**

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

■ 사업완료시(전체)

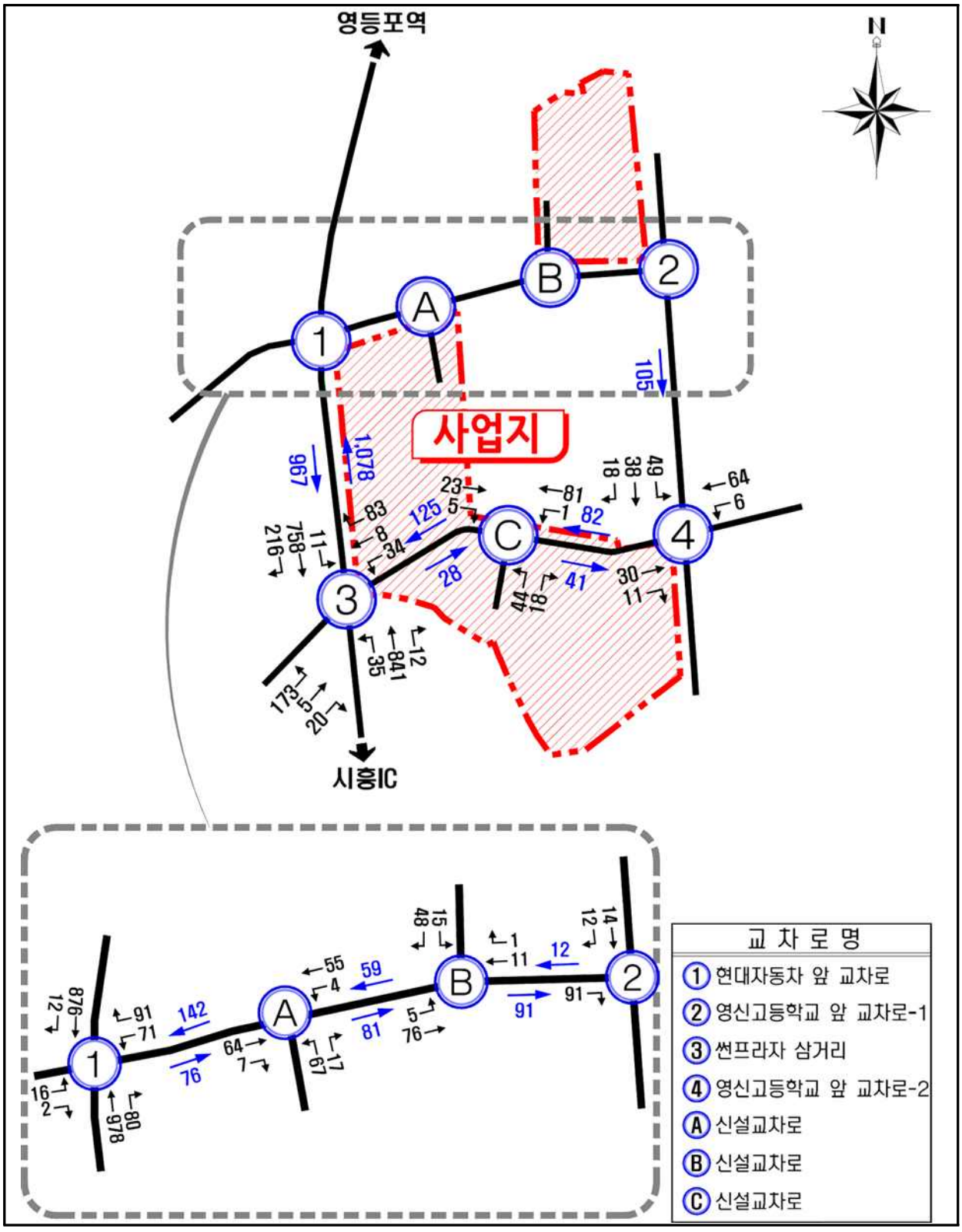
(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	3	54	9	9	12	63	75
07:00~08:00	8	147	24	24	32	171	203
08:00~09:00	**23**	**209**	**34**	**34**	**57**	**243**	**300**
09:00~10:00	23	88	16	16	39	104	143
10:00~11:00	24	52	11	11	35	63	98
11:00~12:00	31	42	10	10	41	52	93
12:00~13:00	36	35	8	8	44	43	87
13:00~14:00	43	37	10	10	53	47	100
14:00~15:00	46	42	11	11	57	53	110
15:00~16:00	66	42	15	15	81	57	138
16:00~17:00	79	46	17	17	96	63	159
17:00~18:00	95	44	19	19	114	63	177
18:00~19:00	139	37	25	25	164	62	226
19:00~20:00	145	33	24	24	169	57	226
20:00~21:00	116	24	21	21	137	45	182
21:00시 이후	67	12	13	13	80	25	105
합 계	**944**	**944**	**267**	**267**	**1,211**	**1,211**	**2,422**

※ 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

1) 사업 시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측

[사업 시행시 2033년 가로 및 교차로 교통량 예측 결과(08:00~09:00시, 대/시)]



5. 사업시행에 따른 교통소통분석

가. 사업시행시 가로 서비스수준 분석

■ 사업시행시 사업지 간선도로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2033년 분석대상 간선도로구간의 평균통행속도는 15.8~21.8km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "D~E"로 나타났다.

■ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

[시행시 간선도로 서비스수준 분석결과(2033년, 08:00~09:00시)]

구 간			구간 길이 (㎞)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (kph)	서비스 수준
①현대자동차 앞 교차로	→	③썬프라자 삼거리	0.11	967	15.8	E
③썬프라자 삼거리	→	①현대자동차 앞 교차로	0.11	1,078	21.8	D

※ ②영신고등학교 앞 교차로-1, ④영신고등학교 앞 교차로-2, Ⓐ신설교차로, Ⓑ신설교차로, Ⓒ신설교차로는 비신호 교차로로써 ①↔Ⓐ, Ⓐ↔Ⓑ, Ⓑ↔②, ②↔④, Ⓒ↔④는 분석에서 제외하였음.

나. 사업시행시 교차로 서비스수준 분석

■ 사업시행시 사업지 주변 분석대상 교차로에 대한 지체도와 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2033년 분석대상 신호교차로의 평균제어지체가 11.0~26.9초/대, 서비스수준은"A~B", 비신호교차로의 평균운영지체가 8.2~9.1초/대, 서비스수준은"A"로 분석되었다.

■ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

[시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08:00~09:00시)]

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
①현대자동차 앞 교차로	2,126	11.0	A
③썬프라자 삼거리	2,196	26.9	B

※ 사업시행시 ③썬프라자 삼거리는 3지에서 4지교차로로 개선되어 신호현시 최적화 분석하였음.

[시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 08:00~09:00시)]

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
②영신고등학교 앞 교차로-1	117	9.1	A
④영신고등학교 앞 교차로-2	216	8.4	A
Ⓐ신설교차로	214	8.5	A
Ⓑ신설교차로	156	8.2	A
Ⓒ신설교차로	172	8.5	A

다. 사업시행시 전 · 후 가로 서비스수준 분석

■ 주변가로 및 교차로 서비스 수준 변화

- 사업시행시 주변가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준 변화분석은 본 사업지 개발로 인한 발생교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 파악하는 중요한 척도라고 할 수 있다.
- 이에 자연증가율 및 주변지역 개발계획을 감안한 미시행과 사업시행에 따른 발생 교통량을 고려한 사업시행시로 구분하여, 주변가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준의 변화를 분석하여 본 사업의 시행에 따른 교통상의 영향을 파악하고자 한다.
- 사업지로 인해 영향을 받는 주변 교차로 및 가로구간에 대해 사업시행 전·후 소통수준변화 분석을 실시하였다.

■ 가로구간 서비스 수준변화

- 본 사업의 시행으로 인한 주변교차로에 대한 교통영향 분석결과, 본 평가의 장래 목표년도인 2033년의 주변가로 서비스수준 변화는 아래와 같다.

[사업시행 전·후 가로구간 서비스수준 변화(2033년)]

구 간			사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
			교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (대/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	
①현대자동차 앞 교차로	→	③썬프라자 삼거리	910	17.6	E	967	15.8	E	E→E
	←		1,009	21.9	D	1,078	21.8	D	D→D

※ ②영신고등학교 앞 교차로-1, ④영신고등학교 앞 교차로-2, Ⓐ신설교차로, Ⓑ신설교차로, Ⓒ신설교차로는 비신호 교차로로써 ①↔Ⓐ, Ⓐ↔Ⓑ, Ⓑ↔②, ②↔④, Ⓒ↔④는 분석에서 제외하였음.

라. 사업시행시 전 · 후 교차로 서비스수준 분석

■ 주변 교차로 서비스 수준변화

- 본 사업의 시행으로 인한 주변교차로에 대한 교통영향 분석결과, 본 평가의 장래 목표년도인 2033년의 주변교차로 서비스수준 변화는 아래와 같다.

[사업시행 전·후 주변 신호교차로 서비스수준 변화(2033년)]

교차로명	사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
	교통량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	
①현대자동차 앞 교차로	1,960	9.7	A	2,126	11.0	A	A→A
*②영신고등학교 앞 교차로-1	80	7.1	A	117	9.1	A	A→A
③썬프라자 삼거리	1,987	18.3	B	2,196	26.9	B	B→B
*④영신고등학교 앞 교차로-2	164	8.4	A	216	8.4	A	A→A
*Ⓐ신설교차로	-	-	-	214	8.5	A	-
*Ⓑ신설교차로	-	-	-	156	8.2	A	-
*Ⓒ신설교차로	-	-	-	172	8.5	A	-

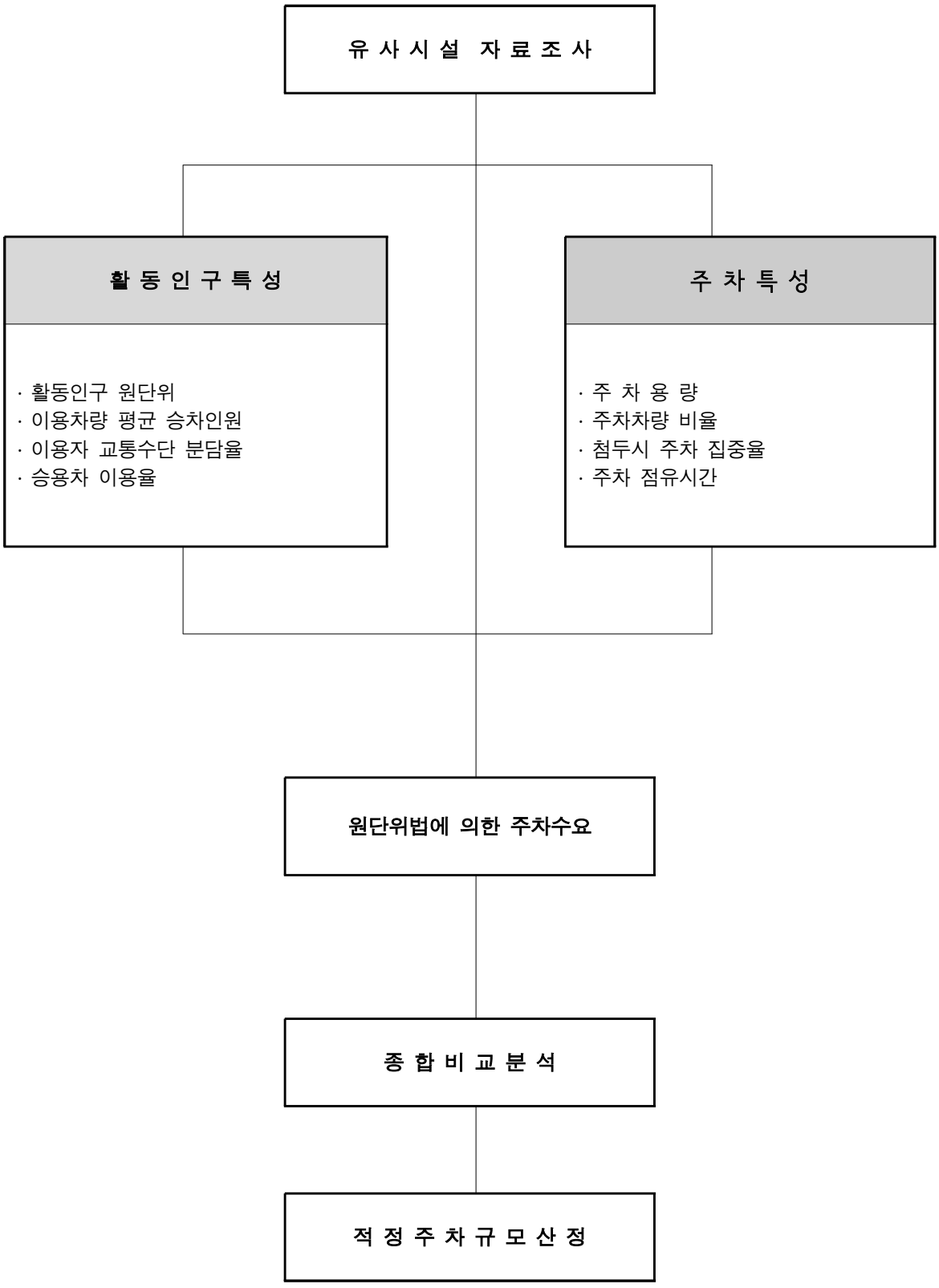
※ *은 비신호교차로로써 효과척도는 평균운영지체(초/대)임.
※ 사업시행시 ③썬프라자 삼거리는 3지에서 4지교차로로 개선되어 신호현시 최적화 분석하였음.

6. 주차수요예측

가. 주차수요 개요 및 추정방법

- 주차수요예측의 목적은 사업시행에 따른 주차수요를 예측하고 이에 대한 적정 주차시설을 제공함으로써 장래 주차문제의 발생을 방지하는데 그 목적이 있다.
- 주차수요는 추정대상 및 추정시기에 따라 그리고 자동차 보유대수, 소득수준, 활동인구 동태, 건축물의 용도별 연상면적, 주차정책 및 주차형태 등의 요소에 따라 그 접근 방법을 달리 할 수 있다.
- 현재 보편적으로 이용되는 주차수요 추정방법은 법정주차대수 산정에 의한 방법, 유사집단 특성분석을 통한 원단위법, 사람통행실태조사에 의한 P요소법, 누적주차법 등이 있으나 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16」 제15조 제2항을 살펴보면 주차수요예측기법은 특별한 사유가 없는 한 원단위법으로 의하여야 한다고 명시되어 있다.

[주차수요 추정과정]


유 사 시 설 자 료 조 사
활 동 인 구 특 성
· 활동인구 원단위
· 이용차량 평균 승차인원
· 이용자 교통수단 분담율
· 승용차 이용율
주 차 특 성
· 주 차 용 량
· 주차차량 비율
· 첨두시 주차 집중율
· 주차 점유시간
원단위법에 의한 주차수요
종 합 비 교 분 석
적 정 주 차 규 모 산 정

나. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면, 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있다.
- 본 과업의 법정주차대수 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.03.27」의 제20조 제1항 관련 [별표2] "부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준"을 적용하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였다.

[서울특별시 주차장 설치 및 관리조례]

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	o 시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	o 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에서 정하는 바에 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 30㎡ 이하인 경우에는 0.5대, 60㎡ 이하인 경우 0.8대) 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제 27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
10. 그 밖의 건축물	o 대학생기숙사: 시설면적 400㎡당 1대 o 학교시설: 시설면적 250㎡당 1대 o 대학생기숙사를 제외한 그 밖의 건축물: 시설면적 200㎡ 당 1대

※「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.03.27」 [별표2]

[주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항 제1호]

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권 내 시지역	시지역 및 수도권 내 군지역	기타 지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60㎡ 이하	0.7대/세대
85㎡ 이상	1/65	1/70	1/75	1/85	60㎡ 이상	1.0대/세대

※「주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.07.17」 제27조 제1항 제1호

■ 상기 부설주차장 설치 기준을 적용하여 본 사업지 법정주차대수 산정결과 본 사업 시행시 확보하여야 하는 부설주차장의 설치규모는 783대로 산정되었다.

[법정주차대수 산정결과]

구분		세대(세대)/연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차산정면적(㎡)	설치 기준			산정내역(대)			법정주차대수(대)
					주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	
					대/㎡	대/세대	대/세대, 대/㎡	면적 기준	세대 기준	세대기준, 면적	
공동주택 (1, 2획지)	59㎡	120	59.98	7,197.60	75	0.7	0.8	96.0	84.0	96.0	-
	74㎡	39	74.95	2,923.05	75	0.7	0.8	39.0	27.3	31.2	-
	84㎡	350	84.98	29,743.00	75	1.0	1.0	396.6	350.0	350.0	-
	소계	**509**	**-**	**39,863.65**	**-**	**-**	**-**	**531.6**	**461.3**	**477.2**	**531.6 ≒532.0**
근린생활시설		850.00	-	850.00	-	-	134	-	-	6.3	6.3 ≒7.0
합 계(①)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**539**
공동주택 (3획지)	59㎡	99	59.98	5,938.02	75	0.7	0.8	79.2	69.3	79.2	-
	84㎡	76	84.98	6,458.48	75	1.0	1.0	86.1	76.0	76.0	-
	115㎡	38	115.97	4,406.86	65	1.0	1.0	67.8	38.0	38.0	-
	소계	**213**	**-**	**16,803.36**	**-**	**-**	**-**	**233.1**	**183.3**	**193.2**	**233.1 ≒234.0**
기부채납시설		1,900.00	-	1,900.00	-	-	200	-	-	9.5	9.5 ≒10.0
합 계(②)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**244**
총 계(①+②)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**783**

※「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.01.21」 제27조 제1항 제1호 기준 적용
※「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.03.27」 [별표2] 기준 적용
※ 법정주차면적 산정시 주차시설 면적은 제외함.
※ *은 연면적(㎡)당 1대임.
※ 법정주차대수 산정시 각 조례별 산정대수의 합계 중 최대값을 적용하였으며, 소수점의 경우 올림으로 산정하였음.

다. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요

■ 본 원단위법에 의한 주차수요는 문헌조사 자료를 토대로 원단위를 산정하였으며, 원단위 적용치는 가중평균치를 적용하였다.

구 분	주 차 발 생 원 단 위 법
예 측 모 형 식	$Pd = \frac{U \times F}{1,000e}$
변 수 설 명	Pd : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(1,000㎡당 주차발생량) F : 계획건물 연면적(㎡) e(주차이용효율) $= \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

■ 본 평가에서는 장래 주차수요를 추정하기 위하여「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 서울특별시 승용차 수단통행 증가율(2024년~2033년 -0.28%)을 적용하여 목표연도의 주차발생원단위를 예측하였다.

[주차발생 원단위 추정결과(2024년)]

구 분			세대 수(세대)/연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	양평벽산블루밍아파트 1)	342	1.06
		신길파크자이 2)	157	1.08
		래미안에스티움아파트 3)	497	1.05
		본 평가 적용치	-	**1.06**
	주거2	양평벽산블루밍아파트 1)	145	1.15
		신길파크자이 2)	363	1.20
		래미안에스티움아파트 3)	833	1.13
		본 평가 적용치	-	**1.15**
	주거3	당산금호어울림아파트 1)	38	1.49
		꿈의숲해링턴플레이스 4)	18	1.55
		송파위례리슈빌5)	83	1.51
		본 평가 적용치	-	**1.51**
근린생활시설		썬프라자커뮤니티센터 2)	2,725.82	6.93
		래미안에스티움아파트 3)	6,020.06	7.04
		포레나송파 5)	1,082.70	6.81
		본 평가 적용치	-	**6.98**

※ 각각의 문헌자료는 본 과업의 기준연도에 맞춰 보정하였음.

※ 영등포 1-11 재정비촉진구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2023.7, ㈜동해종합기술공사

※ 신길13구역 공공재건축 정비사업 교통영향평가, 2024.3, ㈜신한이엔씨

※ 신길제2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜건현엔지니어링

※ 강북3재정비촉진구역 도시정비형재개발사업 교통영향평가, 2023.11, ㈜내일이엔시

※ 마천3재정비촉진구역 재개발정비사업, 2023.3, ㈜우리종합기술

■ 원단위법에 의한 장래 주차수요 예측결과, 장래 목표연도인 2033년의 총 주차수요는 811대 발생할 것으로 예측되었다.

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요예측 결과(2033년)]

구 분		세대 수(세대) /연면적(㎡)	원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용 효율(%)	주차수요(대)
공동주택	주거2	219	1.03	100	226
	주거3	465	1.12		522
	주거5	38	1.47		56
	소 계	**722**	-		**804**
근린생활시설		850.00	6.81	85	7
합 계		-	-	-	**811**

라. 주차수급종합분석

■ 본 사업지의 법정주차대수는 783대이고, 원단위법을 적용한 주차수요는 목표연도(2033년) 811대로 예측되었으며, 계획주차대수는 법정 및 주차수요에 적합하도록 계획되었다.

[주차수급종합분석]

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2033년)	법정대비 확보율	수요대비 확보율
1,210대	783대	811대	154.5%	149.2%

4 사업시행에 따른 교통처리계획

1. 사업시행에 따른 교통개선대책

가. 교차로 최적화 신호운영방안

1) 신호운영 최적화

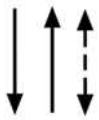
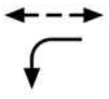
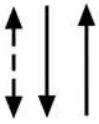
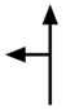
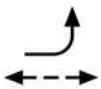
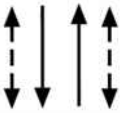
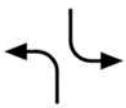
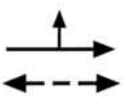
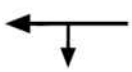
- 장래 사업시행시 장래 목표년도인 2033년 기준 사업지 주변 교차로의 교통량을 기준으로 적정한 최적신호 주기를 산정하여 분석한 결과 주기는 150초로 분석되었다.
- 사업지 주변 신호 운영 교차로 신호 주기 최적화시 보행자의 행동특성을 고려하여 적용하였다.
- 신호 최적화시 장래 목표연도인 2033년의 평균제어지체가 1.5초/대 감소하여 교차로의 소통능력이 향상되는 것으로 분석되었다.

[신호교차로 신호주기 최적화에 따른 지체도 변화(2033년, 08:00~09:00시)]

교 차 로 명	평균제어지체(초/대)			서비스 수 준		
	시 행(Ⓐ)	최적화(Ⓑ)	증 감(Ⓑ-Ⓐ)			
①현대자동차 앞 교차로	11.0	9.5	▽1.5	A	→	A
③썬프라자 삼거리	26.9	26.9	-	B	→	B

※ 서울특별시 교통안전시설물관리시스템(T-GIS)의 최소녹색시간을 적용하여 분석하였음.
※ 사업시행시 ③썬프라자 삼거리는 3지에서 4지교차로로 개선되어 신호현시 최적화 분석하였음.

[장래 신호체계 최적화 운영방안(2033년)]

교차로명		신호현시(초)				주기 (초)
		Ø1	Ø2	Ø3	Ø4	
①현대자동차 앞 교차로				-	-	2현시
	현황	109(3)	34(4)	-	-	150
	개선	114(3)	30(3)	-	-	
③썬프라자 삼거리	현황				-	3현시
		89(3)	17(3)	34(4)	-	150
	개선					4현시
		80(3)	15(3)	21(3)	21(4)	150

※ 서울특별시 교통안전시설물관리시스템(T-GIS)의 최소녹색시간을 적용하여 분석하였음.

나. 주변가로 및 교차로

■ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영(2개소)

- 소로 1-B호선 개설에 따른 ③ 썬프라자 삼거리 기하구조 개선(3지 교차로 → 4지 교차로)

■ 사업지 주변개발계획 교통개선대책 반영

- 「신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜도시발전연구원」
- 「삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, ㈜세종코퍼레이션」
- 「영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사 교통영향평가(약식)(2차 변경신고), 2024.08, ㈜대현이앤씨」

■ 사업지 주변도로 신설 계획 수립

- A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설 B= 9.0~10.0m(왕복 2차로 계획)

■ 사업지 주변도로 확폭 계획 수립

- A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 B=6.0~8.0m → 6.0~10.0m

■ A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 신길로10길 막다른 구간 회차로 계획

■ 소로 1-B호선 신설에 따른 신길로 상 좌회전차로 설치

- 좌회전차로 설치 : L=30.0m(테이퍼 포함)

■ A3블럭 동측 대방천로14길 기존시설 출입구 삭제에 따른 전체구간 일방통행 변경

다. 진출입 동선

■ 사업지 차량출입구 운영계획 수립(3개소)

- A1블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
- A2블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
- A3블럭 남측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영

■ 사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)

■ 단지 내 비상차량 진출입구 탈착형 볼라드 설치 : 4개소

라. 대중교통, 자전거 및 보행

■ 사업지 주변 보도 설치계획

- A1블럭 남측 소로 1-B호선 신설도로 영신고등학교측 B= 2.0m 보도 설치

■ 사업지 주변 단지 내 보행공간 설치계획

- A1블럭 북측 신길로 16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치
- A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설도로 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치
- A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치

■ 보행동선 단절지점 횡단보도 신설 : 9개소

마. 주차시설

■ 본 사업지의 법정주차대수는 783대이고, 원단위법을 적용한 주차수요는 목표연도(2033년) 811대로 예측되었으며, 계획주차대수는 법정 및 주차수요에 적합하도록 계획되었다.

[주차수급종합분석]

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2033년)	법정대비 확보율	수요대비 확보율
1,210대	783대	811대	154.5%	149.2%

바. 교통안전 및 기타

■ 횡단보도 주의표지판 설치 : 1개소

■ 사업지 진출입부 차량경고등 설치 : 지상 3개소

■ 차량 과속방지를 위한 과속방지턱 설치 : 지상 2개소

■ 소로1-B호선 상 안전지대 차로규제봉 설치

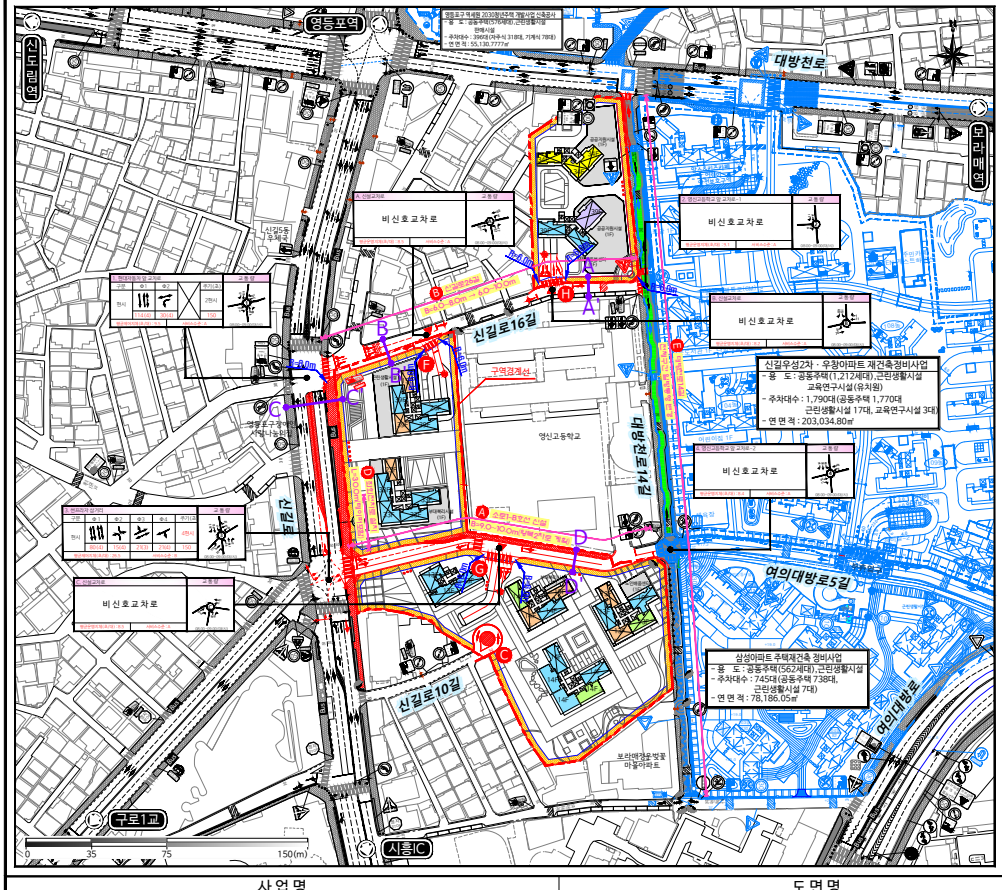
■ 사업지 주변가로 노면표시 설치

2. 교통처리계획

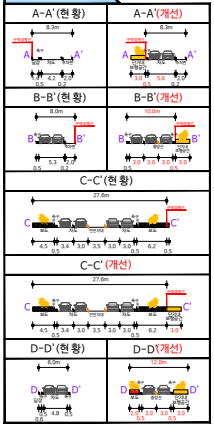
항 목	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 2개소 - 소로 1-B호선 개설에 따른 ③ 썬프라자 삼거리 기하구조 변경(3지 교차로→4지교차로)
	-	• 사업지 주변개발계획 교통개선대책 반영 - 「신길우성2차・우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜도시발전연구원」 - 「삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, ㈜세종코퍼레이션」 - 「영등포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사 교통영향평가(약식)(2차 변경신고), 2024.08, ㈜대현이앤씨」
	- Ⓐ	• 사업지 주변도로 신설 계획 수립 - A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설 B=9.0~10.0m(왕복 2차로 계획)
	- Ⓑ	• 사업지 주변도로 확폭 계획 수립 - A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 B=6.0~8.0m → 6.0~10.0m
	Ⓒ	• A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 신길로10길 막다른 구간 회차로 계획
	Ⓓ	• 소로 1-B호선 신설에 따른 신길로 상 좌회전차로 설치 L=30.0m(테이퍼 포함)
	Ⓔ	• A3블럭 동측 대방천로14길 기존시설 출입구 삭제에 따른 전체구간 일방통행 변경
진출입 동선	- Ⓕ Ⓖ Ⓗ	• 사업지 차량출입구 운영계획 수립(3개소) - A1블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영 - A2블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영 - A3블럭 남측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
	-	• 사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	• 단지내 비상차량 진출입구 탈착형 볼라드 설치 : 4개소
대중교통, 자전거 및 보행	-	• 사업지 주변 보도 설치계획 - A1블럭 남측 소로 1-B호선 신설도로 영신고등학교측 B= 2.0m 보도 설치
	-	• 사업지 주변 단지 내 보행공간 설치계획 - A1블럭 북측 신길로 16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치 - A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설도로 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치 - A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 신설 : 9개소
주차	-	• 법정주차대수 : 783대
	-	• 주차수요대수 : 811대
	-	• 계획주차대수 : 1,210대 - 법정대비 154.5%, 수요대비 : 149.2% - 세대당 1.64대
교통안전 및 기타	-	• 횡단보도 주의표지판 설치 : 1개소
	-	• 사업지 진출입부 차량경고등 설치 : 지상 3개소
	-	• 차량 과속방지를 위한 과속방지턱 설치 : 지상 2개소
	-	• 소로 1-B호선 상 안전지대 차로규제봉 설치
	-	• 사업지 주변가로 노면표시 설치

※ 지점은 종합개선안도 참조

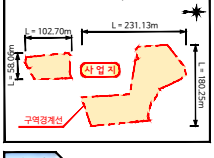
▣ 교통처리계획도



횡단구성



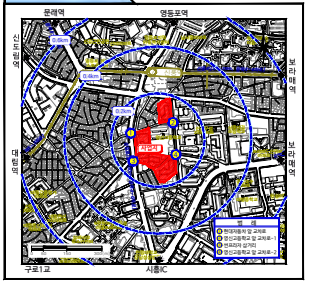
사업지 제원



범 례

대지경계선	차량경고등(신설)
보도(현황)	중앙분리대(현황)
보도(신설)	안전휀스(현황)
유색포장(현황)	안전휀스(신설)
녹지(현황)	볼라드(현황)
횡단보도(현황)	볼라드(신설)
횡단보도(신설)	규제봉(현황)
볼연주정차단속카메라(현황)	규제봉(신설)
신호과속단속카메라(현황)	반사경(현황)
CCTV(현황)	버스정류장(현황)
CCTV(개선)	주속방지턱(현황)
차량진출입구(현황)	주속방지턱(신설)

사업지 위치도



개선방안

구분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	주변 분석대상 23개소 최적신호운영방안 계시 : 2개소
		- 소로 1-B8선 개설에 따른 ③ 변화하지 신기리 기능구조 변경 (3지 교차로 → 4지 교차로)
	-	사업지 주변개발계획 교통개선대책 반영
		- 「신길우성2차 · 우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, (에스제일건건구원),
		- 「삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, (에이종코퍼레이션),
		- 「영등포구 역세권 2030 청년주택 개발사업 선축공사 교통영향평가(안식), 2024.08, (주)태한이엔씨」
	-	사업지 주변도로 신설 계획 수립
	A	- A1 블럭 남측 및 A2블럭 북측 소로 1-B8선 신설 : B=9.0~10.0m(왕복 2차로 계획)
	-	사업지 주변도로 확폭 계획 수립
	B	- A1 블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 B=6.0~8.0m → 6.0~10.0m
	C	- A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 신길로 ①설 박다른 구간 회자로 계획
	D	- 소로 1-B8선 신설에 따른 신길로 상 좌회전 자로 설치 (~30.0m 테이퍼 포함)
	E	- A3블럭 동측 대방천14길 기존사설 출입구 삭제에 따른 전체구간 일방통행 변경
진·출입 동선	-	사업지 차량출입구 운영계획 수립(3개소)
	F	- A1 블럭 북측 차량 출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
	G	- A2블럭 북측 차량 출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
	H	- A3블럭 남측 차량 출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
	-	사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	단지내 비상차량 진출입구 탈락형 볼라드 설치 : 4개소
대중교통 자전거 및 보행	-	사업지 주변 보도 설치계획
		- A1 블럭 남측 소로 1-B8선 신설도로 영신고등학교측 B=2.0m 보도 설치
	-	사업지 주변 단지 내 보행공간 설치계획
		- A1 블럭 북측 신길로16길 사업지측 B=3.0m 단지 내 보행공간 설치
		- A2블럭 북측 소로 1-B8선 신설도로 사업지측 B=3.0m 단지 내 보행공간 설치
		- A1 블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 사업지측 B=3.0m 단지 내 보행공간 설치
	-	보행동선 단절지점 횡단보도 신설 : 9개소
주 차 시 설	-	법정주차대수 : 783대
	-	주차수요대수 : 811대
	-	계획주차대수 : 1,210대
		- 법정대비 154.5%, 수요대비 : 149.2%
		- 세대당 1.64대
교 통 안 전 및 기 타	-	횡단보도 주변 표지판 설치 : 1개소
		- 사업지 산출입부 차량감고용 설치 : 지상 3개소
	-	저량 과속방지을 위한 과속방지턱 설치 : 지상 2개소
	-	소로 1-B8선 상 안전지대 차로 구체화 설치
	-	사업지 주변까로 노면표시 설치

사 업 명	도 면 명	일 자	축 척	도 면 번 호	일 련 번 호
서울시 신길우성3차 재건축정비사업	교통처리계획도	2025.10.	None		

Ⅴ. 경관성 검토서

1. 배경 및 목적

가. 검토의 배경

- 대상지는 “재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(신길우성3차아파트)는 1989년 준공으로 건축연도가 36년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 신풍역을 중심으로 주거수요가 증가함에 따라, 안정적인 주거확보가 필요한 상황임. 이에 따라 주거환경개선과 함께 충분한 주거 공급이 필요
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

나. 검토의 목적

- 도로의 결절점, 신풍역과 신길로, 여의대방로의 시야가 확보되어 있는장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단
- 경관 시뮬레이션 분석을 통하여 지역의 부정적 요소 예측 및 최소화
- 사업실시에 따른 경관 변화와 시설설치에 따른 경관적 영향의 사전 예측
- 대표적인 조망점에서 긍정적 조망경관 연출 검토
- 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토·분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

2. 사업 개요

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 4656번지 일대
- 면적 : 23,805.1㎡
- 지역, 지구 : 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종 일반주거지역

나. 내용적 범위

■ 사업명 : 신길우성3차아파트 재건축

< 위치도 >



다. 배치계획

< 배치도 >


대방천로 (20m)
N
신길로 (25m)
신길로 10길 (6~8m)
대방천로 10길 (6~8m)
신길로 10길 (6m)
영신고등학교
신길우성
2차 아파트
신길동
삼성아파트
범례
구분 유형 세대수 비고
59 93 임대
84 24
소 계 117
59 126 조합&분양
74 39
84 402
115 38
소 계 605
합 계 722

2. 경관계획의 개요

가. 경관계획의 기본방향

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

나. 경관계획 목표

■ 자연환경을 최대한 고려한 인공환경의 경관계획으로 상징성 및 조망성을 부여

■ 주변경관의 조화를 유도하고 경관적 아이덴티티 부여

■ 주변을 고려한 조화로운 지구의 스카이라인 조성

■ 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 창출

3. 경관계획의 기본사항

가. 경관형성의 기본시점

1) 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

■ 지역성 : 도시, 전원, 자연 등의 양상에 따라 추구하는 미적 상태가 다르게 됨

■ 전체성 : 각 시설의 집합체로서 종합적 조화 및 시설군과 주변환경과의 조화에 초점을 맞춤

■ 공공성 : 도로, 하천, 공원 등의 공공공간 뿐만 아니라 사적공간도 집합체로서 경관을 형성함

2) 조망하는 주체(인간)로서의 경관조성 시점

■ 다양성 : 아름다움에 대한 평가는 인간의 가치관에 따라 다르며, 일률적으로 결정하기 어려움

■ 생활성 : 미술품과 같이 정적으로 감상되는 것이 아니라 일상생활에 밀착된 경관시점이 중요

■ 참여성 : 각 주체에 따라 경관형성에 참여하여 성과를 거두어 공동작품이라고 하는 실감을 얻는 것이 중요함

나. 경관구조

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

다. 계획수립 시 경관관련 고려사항

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

4. 경관계획의 범위

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

가. 조망경관

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

나. 가로경관

- 가로경관에서는 주거지를 연계하면서 근린 편의 및 각종 공공기능을 지원하는 특화가로를 형성하고, 도시적 맥락에 따른 가로특성 부여와 위계를 설정하여 계획
- 가로 경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 보행환경을 조성

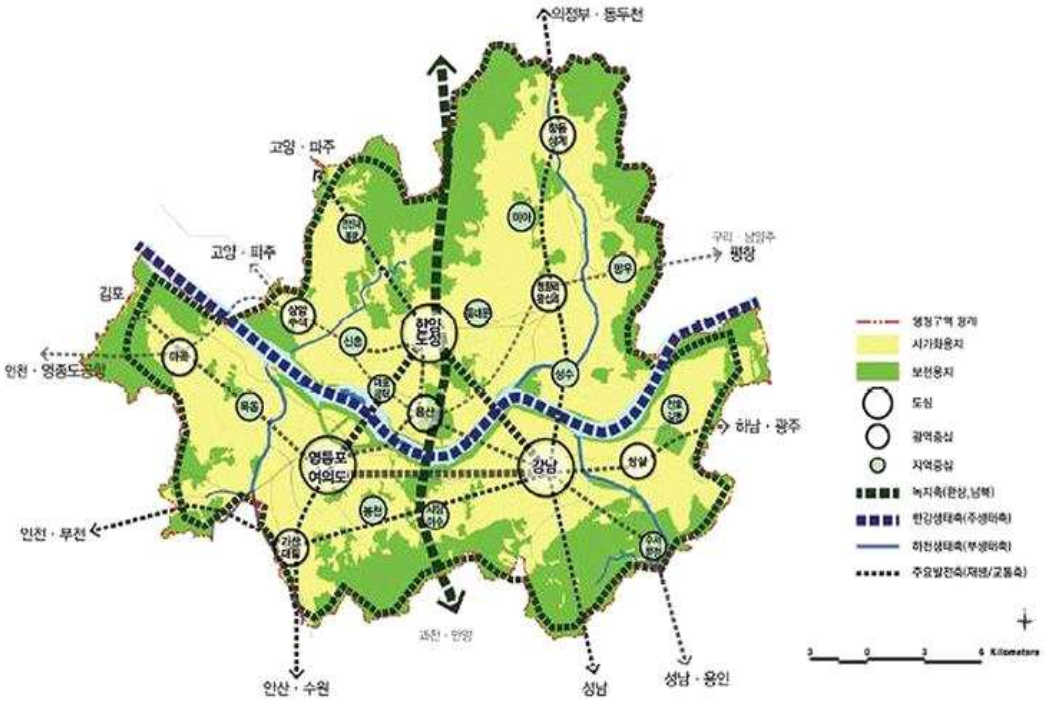
5. 상위계획 검토

가. 서울시 기본경관계획

1) 경관목표 및 전략

전략	추진 방안
자연녹지	• 산 주변 구릉지 경관특성 관리 • 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 • 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	• 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 • 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 • 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	• 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 • 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 • 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	• 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

< 서울시 도시기본 구상도 >



2) 공간구조 설정

구 분	내용
중심지체계 개편	• '3도심, 7광역중심, 12지역중심'을 설정해 다핵의 기능적 체계를 강조 • 도심 : 글로벌 경쟁력 강화 • 광역중심 : 기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모 • 지역중심 : 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화 • 지구중심 : 주민의 편리한 생활환경 조성 및 삶의 질 향상
광역교통축	• 신분당선 연장 및 신안산선의 추진 • 서남권과 동남권을 연계한 광역급행철도 신설 • 동북권 활성화를 위한 수서 KTX노선 연장
공원·녹지축	• 서울의 도심과 외곽을 동서남북으로 둘러싸고 있는 내사산, 외사산 연결, 한강과 지천변 녹지와 연계된 네트워크 구축 • 내사산을 연결하는 내부환상녹지축은 서울성곽과 연계한 녹지문화축으로 조성하고, 외사산을 연결하는 외부환상녹지축은 녹지생태축으로 조성 • 지맥에서 도심 내부까지 크고 작은 녹지를 연계하여 열섬현상을 완화하고, 바람길을 유도하여 쾌적한 환경이 되도록 조성

3) 경관 부문별 계획방향

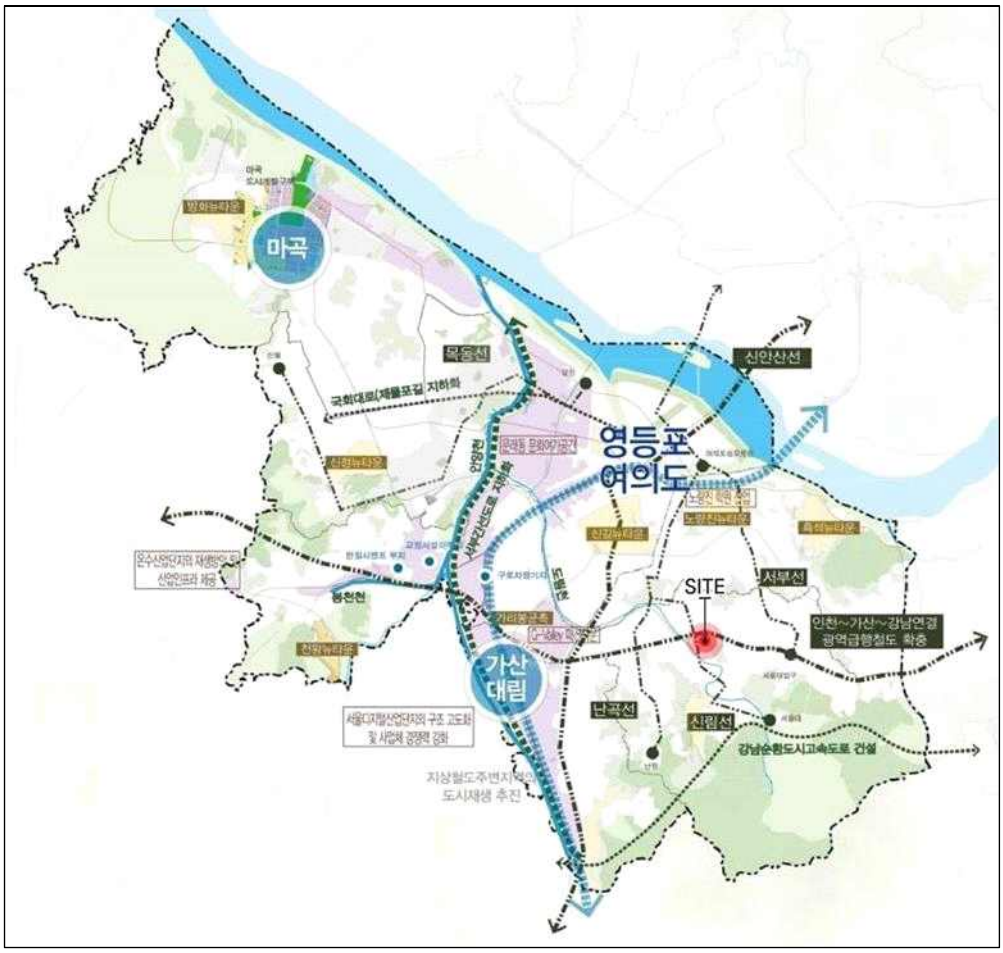
- 산, 구릉지, 하천, 역사적인 인접 지역의 개발 시 자연과 역사자원의 조화를 위한 기본원칙, 실행계획 수립
- 규제 중심의 도시경관 관리가 아닌 인식의 확대-공감대 형성-관리방안 마련의 단계적 경관관리 기반이 조성되어야 하며, 서울의 대표적 조망요소 설정과 보호방안 마련
- 시민의 공감대 형성을 통해 자율적인 참여가 기반이 될 수 있도록 제도 정비, 지원 확대, 장소의 이야기, 가치 공유를 통한 경관관리 추진

4) 권역별 구상 (서남생활권)

- 지역특성 및 균형발전을 고려하여 5대(도심권, 동북권, 동남권, 서북권, 서남권) 권역별 발전 방향 제시

구 분	기능
중심지	• 글로벌 금융기능 강화 • 지역혁신을 위한 신성장 산업 거점 육성 • 지상철도 구간 등 도시재생
주거지	• 준공업지역 내 주공혼재지역 주거환경 정비 • 노후 계획시가지 정비사업 관리 등 주거환경 개선 • 구릉지, 준공업 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태 하천 복원
지역특화	• 지역 내 특화된 산업문화공간 육성 • 준공업지역 계획적 산업입지 도모, 관리방안 마련 • 산업단지의 지속가능성 제고를 위한 관리 및 정비

< 서남권 기본구상 >


마곡
목동선
신안산선
영등포
여의도
SITE
서부선
인천~가산~강남연결
광역급행철도 확충
가산
대림
난곡선
신림선
강남순환도시고속도로 건설

6. 경관현황 분석

가. 대상지 현황분석

1) 경관현황

- 대상지 북측으로 신풍역(7호선, 신안산선(25.12.예정))으로 역세권 지역이며 대중교통 이용이 편리함
- 대상지 북측으로 대방천로(보조간선도로), 서측으로 신길로(보조간선도로)가 지나고 있어 교통접근성이 양호
- 대상지 북측으로 신길근린공원, 남동측으로 보라매공원 등의 녹지경관이 인접하여 친자연적 경관 형성
- 계획구역 1km 내 학교시설 초등학교 7개소(대길초, 대영초, 도신초 등)와 중·고등학교 7개소(대방중, 대영중, 영신고, 대영고 등)가 위치하여 교육환경이 우수함
- 지구단위계획·재건축사업 및 주변 가로와의 연계를 고려한 경관계획 필요

< 대상지 주변현황 >



7. 경관 시뮬레이션 분석

가. 분석의 방법

1) 분석 방법

- 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고, 주변지역의 특성을 고려하여 경관분석을 할 수 있는 조망점 선정
- 분석방법은 사업구역의 계획건축물 및 주변지역의 건축물을 개략적인 Mass Model, 합성 사진 등을 하여 대상지 주변에 입지한 오픈스페이스 및 건축물 부지에 미치는 경관적 영향 및 조화성과 배후 자연경관으로의 차폐 정도, 단지 내 통경축 및 경관성 정도를 분석

2) 자료 구축

- 기초자료는 수치지형도(S:1/1,000)를 활용하여 대상지를 포함한 주변 지역의 현황(층수, 표고)을 수치화하여 분석에 활용
- 건축물의 1층 높이를 2.9m로 적용하여 Mass로 작성하고, 지반고는 도로의 중심점에 나와 있는 삼각 좌표점을 적용
- 시뮬레이션에 따른 경관분석은 조망점의 지반고(GL+1.8m)를 기준으로 평가대상인 계획지구를 목표로 조망되는 경관을 평가대상으로 함
- 사람이 조망대상을 바라보면서 인지하는 상황과 유사하게 분석할 수 있도록 목표대상과 함께 주변 경관이 조망되도록 하며, AutoCAD 프로그램인 D-View의 줌렌즈 및 3D MAX를 활용하여 분석함

3) 조망의 유형

- 조망은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물(산 · 강 · 건물)을 자발적인 의지에 의해 '본다(watch)'는 의미를 내포
- 조망지점이 가로에 한정되고 조망대상이 주로 산이 되므로 상향조망(앙각)을 주로 고려
- 조망은 조망 거리, 시가지 형태, 조망 대상의 높낮이, 크기, 형태 등에 따라 특징 지워짐

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

4) 조망점(View Point)

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

5) 시각회랑(Visual Corridor)

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

나. 조망점 선정

1) 선정 기준

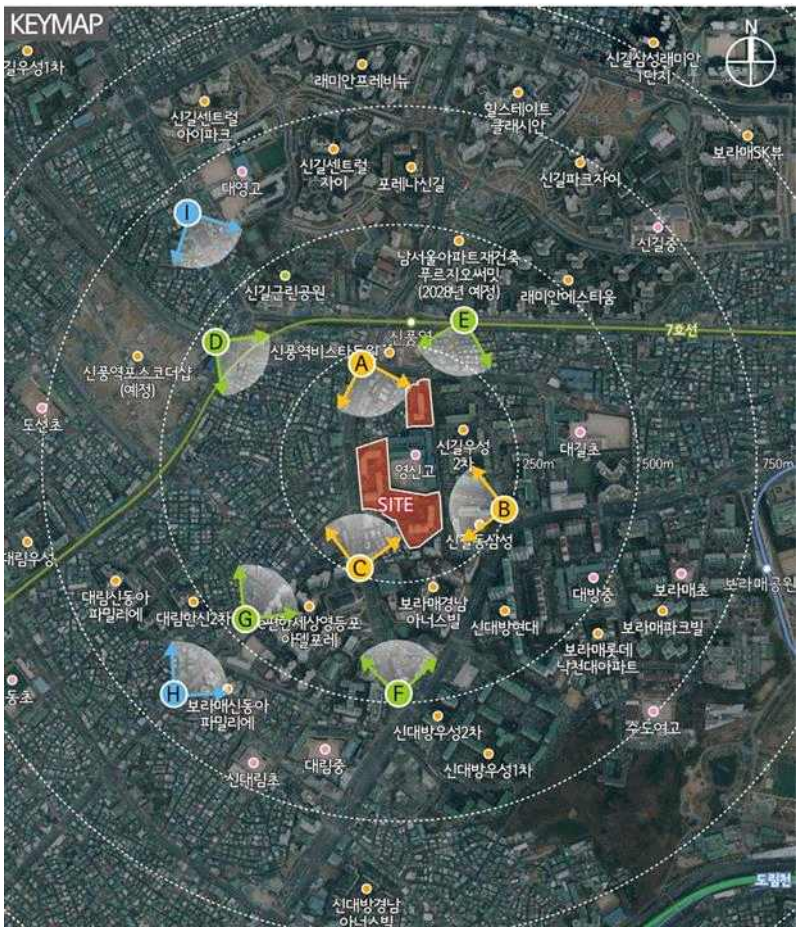
- 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고 주변지역의 특성을 고려하여 경관 분석을 할 수 있는 조망점 선정
- 사업 구역계를 중심으로 조망거리에 따라 분석 지점을 분류
- 주변지역의 주요 간선도로 및 교차점, 다중이 모이는 장소, 주요 시설 및 경관통로, 축을 고려하여 조망점 선정

2) 조망점 선정

조망점 구분		이격거리(m)	조망위치
근경 (250m 이내)	A	234	• 대상지 북측 신길주유소 사거리
	B	248	• 대상지 동측 신길동삼성아파트 정문
	C	248	• 대상지 남서측 KT대방지사 부근
중경 (500m 이내)	D	455	• 대상지 북서측 신길광장공원 앞
	E	325	• 대상지 북동측 신풍역 6번출구 부근
	F	497	• 대상지 남측 대림삼거리
	G	465	• 대상지 남서측 e편한세상 영등포아델포레 후문
원경 (1km 이내)	H	660	• 대상지 남서측 디지털로 보라매신동아 파밀리에 부근
	I	695	• 대상지 북서측 도림로 대영중학교 부근

주) 이격거리는 대상지 중심을 기준으로 함

< 조망점 선정 >



다. 경관시뮬레이션

1) 조망점 A 근경 : 신길주유소 사거리에서 바라본 조망

조망점 근경 A	조망거리	234m

○조망지점 : 대상지 북측 신길주유소 사거리

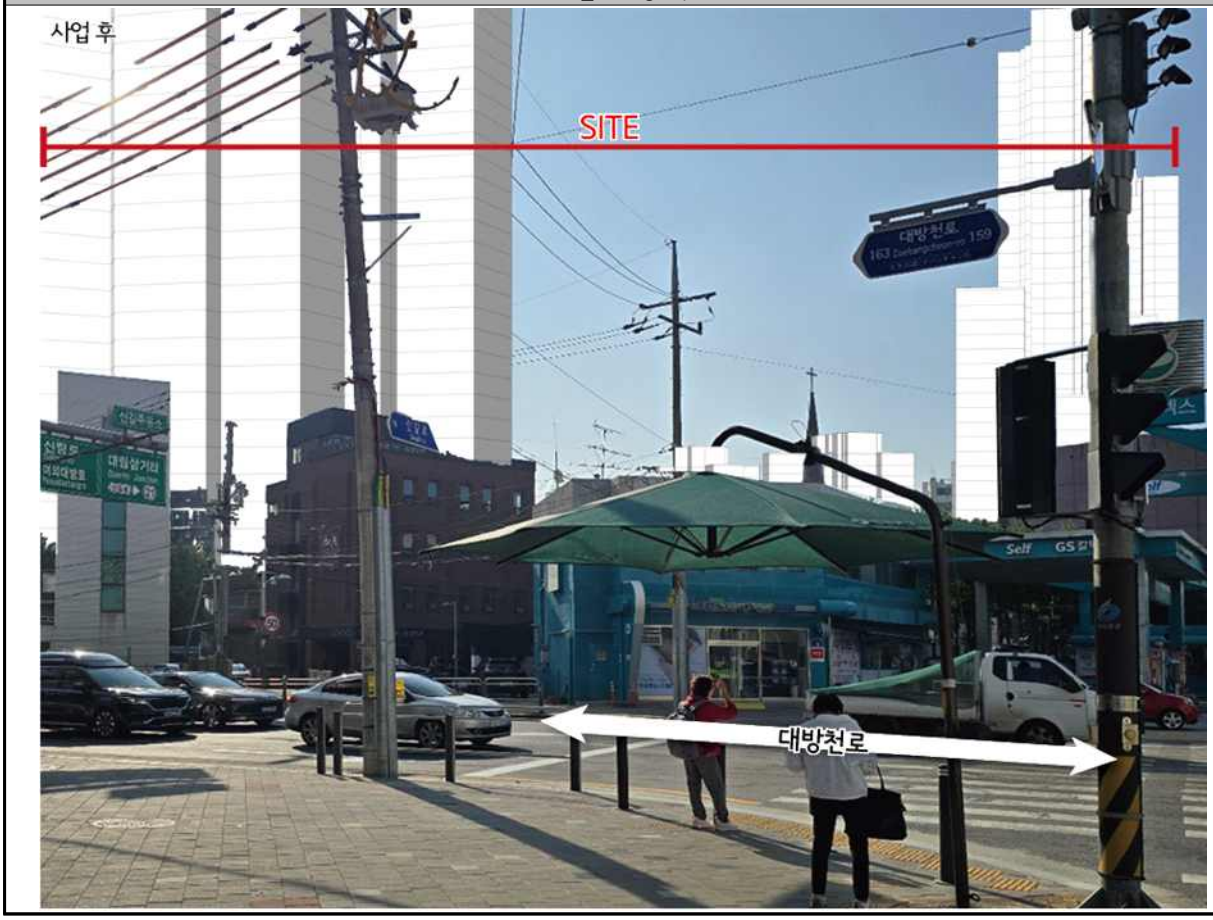
○선정이유 : 신풍역, 신길로, 대방천로가 위치하고 있어 차량 및 보행자 통행이 많은 지점

○인접 개발 공동주택 예정지를 고려한 높이 계획으로 리듬감있는 곡선형 스카이라인을 형성





사업 시행 후



2) 조망점 B 근경 : 신길동삼성아파트 정문에서 바라본 조망

조망점 근경 B	조망거리	248m

○조망지점 : 대상지 동측 신길동삼성아파트 정문

○선정이유 : 아파트 단지 사이에 위치한 지점으로 차량 및 보행자 통행이 많은 도로

○인근 공동주택 단지 높이와 부합되는 연결성 있는 스카이라인을 형성





사업 시행 후



3) 조망점 C 근경 : KT대방지사 부근에서 바라본 조망

조망점 근경 C	조망거리	248m

○조망지점 : 대상지 남측 KT대방지사 부근

○선정이유 : 주변 공동주택 단지와 이어지는 도로로 차량 통행이 많은 지점

○인접 개발 예정지를 고려한 높이 계획으로 랜드마크 곡선형 스카이라인을 형성





사업 시행 후



4) 조망점 D 중경 : 신길광장공원앞에서 바라본 조망

조망점 중경 D	조망거리	455m

○조망지점 : 대상지 북서측 신길광장공원앞

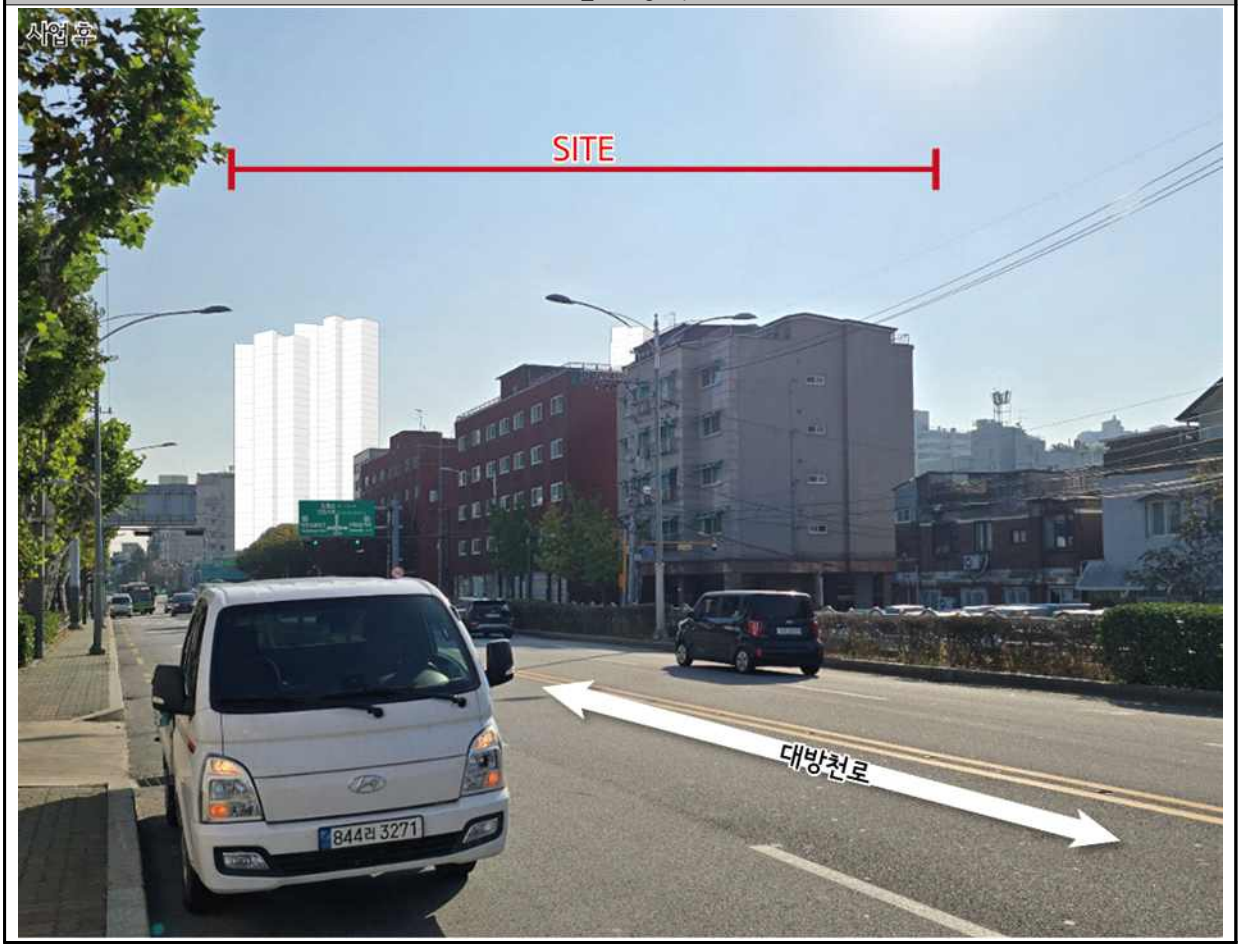
○선정이유 : 신풍역포스코더샵 준공 시 차량과 보행자의 통행량이 증가되는 지점

○인접 개발 예정지를 고려한 높이 계획으로 랜드마크 곡선형 스카이라인을 형성





사업 시행 후



5) 조망점 E 중경 : 신풍역 6번 출구 부근에서 바라본 조망

조망점 중경 E	조망거리	325m

○조망지점 : 대상지 북동측 신풍역 6번 출구 부근

○선정이유 : 7호선 신풍역 출구 부근으로 보행자의 통행이 많은 지점

○인접 개발 예정지를 고려한 높이 계획으로 주변 단지와 연결성 있는 곡선형 스카이라인을 형성





사업 시행 후



6) 조망점 F 중경 : 대림삼거리에서 바라본 조망

조망점 중경 F	조망거리	497m

○조망지점 : 대상지 남측 대림삼거리

○선정이유 : 여의대방로와 신길로가 만나는 지점으로 차량 통행이 많은 지점

○인근 공동주택 단지 높이와 부합되는 연결성 있는 스카이라인을 형성, 기존 스카이라인에 크게 영향을 주지 않음.





사업 시행 후



7) 조망점 G 중경 : e편한세상영등포아델포레 후문에서 바라본 조망

조망점 중경 G	조망거리	465m

○조망지점 : 대상지 남서측 e편한세상영등포아델포레 후문

○선정이유 : 조망지점 부근에 공동주택 단지들이 위치하고 있어 통행량이 많은 지점

○인접 개발 예정지를 고려한 높이 계획으로 주변 단지와 연결성 있는 곡선형 스카이라인을 형성





사업 시행 후



8) 조망점 H 원경 : 디지털로 보라매신동아파밀리에 부근에서 바라본 조망

조망점 원경 H	조망거리	660m

○조망지점 : 대상지 디지털로 보라매신동아파밀리에 부근

○선정이유 : 조망지점 부근에 공동주택 단지들이 위치하고 있어 통행량이 많은 지점

○인근 공동주택 단지 높이와 부합되는 연결성 있는 스카이라인을 형성, 기존 스카이라인에 크게 영향을 주지 않음.





사업 시행 후



9) 조망점 I 원경 : 도림로 대영중학교 부근에서 바라본 조망

조망점 원경 I	조망거리	695m

○조망지점 : 대상지 북서측 도림도 대영중학교 부근

○선정이유 : 조망지점 부근에 초·중·고가 모여 있어 보행자의 통행량이 많은 지점

○인접 개발 예정지를 고려한 높이 계획으로 주변 단지와 연결성 있는 곡선형 스카이라인을 형성





사업 시행 후

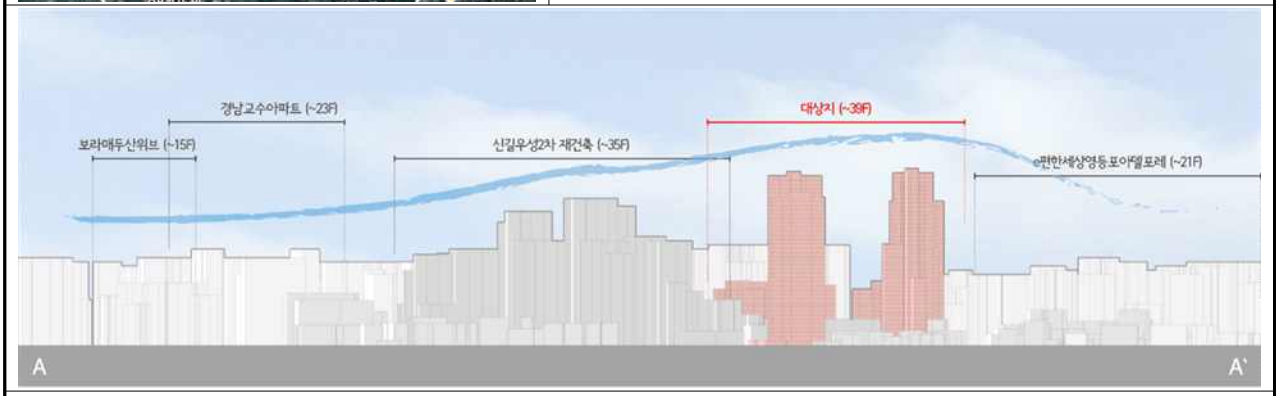


라. 스카이라인 분석



스카이라인 A-A'

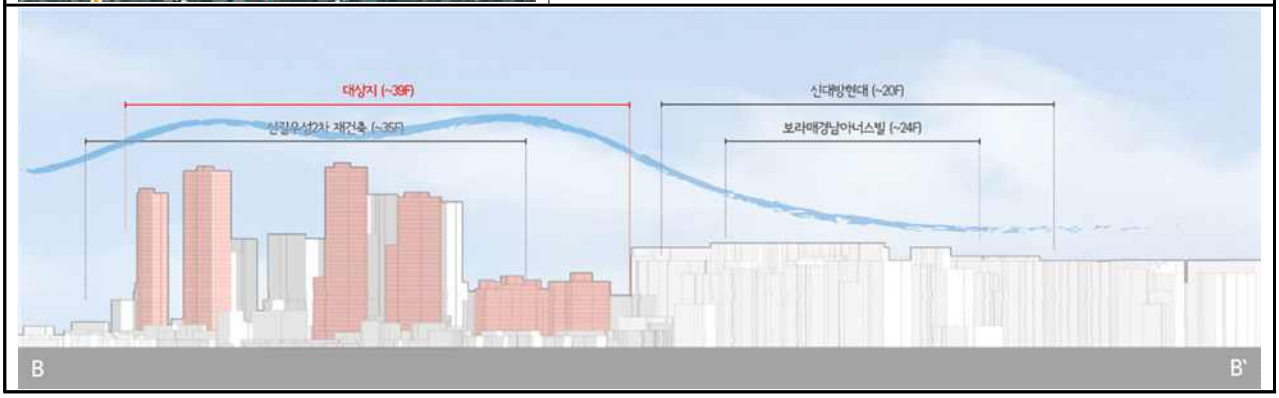
○인접 개발 예정지를 고려한 높이 계획으로 주변 단지와 연결성 있는 곡선형 스카이라인을 형성





스카이라인 B-B'

○단지 외곽으로 갈수록 낮아지도록 층수를 계획하여 시각적 부담감 완화, 인근 개발 예정지와 함께 리듬감 있는 스카이라인 형성



8. 분석결과 및 종합

가. 분석 결과

- 영등포구 신길동 4656번지 일대 재건축 정비사업에 따른 경관적 영향 검토를 위해 인근 공동주택을 고려하여 근경, 중경, 원경에 대해 총 9개 조망점을 설정하고 경관시뮬레이션을 작성함
- 조망점 총 근경3, 중경4, 원경2 지점에 대한 사업시행 전후의 시뮬레이션 검토 결과, 수직적인 건축고가 상승하여 경관에 변화가 생길 것으로 예상되지만 주변 건축물과 조화로운 스카이라인이 형성되어 경관적 영향은 크지 않을 것으로 분석됨
- 스카이라인의 변화는 크지 않지만, 인접 공동주택과의 리듬감 있고 자연스러운 스카이라인을 형성하며 조화를 이룸
- 1km 이상 거리에서는 주변 건축물들로 인한 차폐로 대상 건축물이 가시 되지 않아 경관상의 영향은 없을 것으로 분석됨

나. 분석 종합

- 영등포구 신길동 4656번지 일대 재건축 정비사업 시행 시 경관적 변화 및 스카이라인의 변화가 있음
- 기존 노후된 인근 건축물 영향을 받았던 조망경관이 재건축에 따라 가로경관이 정비되고 보다 쾌적하고 정돈된 경관을 형성할 것으로 예상됨
- 사업시행 후 39F 규모로 수직적인 건축고가 일부 상승하나, 인접한 공동주택 단지 및 상가건물들과 조화되며 자연스러운 스카이라인 형성이 예상됨
- 경관적 영향 저감을 위하여 각 건물의 조화를 고려한 합리적인 입면디자인 및 색채디자인을 적용하고, 시각적 단조로움이 없도록 고려 필요함
- 대상지 경계부 도보 구간은 수목 식재를 통해 친자연적인 이미지 형성 및 고층건축물의 위압감 완화를 제고하고, 쾌적한 가로 보행환경을 제공할 수 있도록 권장함

Ⅵ. 환경성 검토서

목 차

1. 스코핑 보고서 ····· 1

가. 사업개요 ····· 1

나. 정비계획 ····· 2

다. 검토방법 및 범위 ····· 4

2. 환경성검토 총괄표 ····· 5

3. 항목별 검토내용 ····· 7

가. 자연생태환경 ····· 7

1. 비오톱 및 동·식물 ····· 7

2. 녹지네트워크 ····· 31

나. 생활환경 ····· 33

1. 토양 ····· 33

2. 지형·지질 ····· 38

3. 물순환 ····· 42

4. 수질 ····· 46

5. 바람 ····· 60

6. 열 ····· 63

7. 대기질 ····· 65

8. 온실가스·에너지 ····· 72

9. 자원순환 ····· 78

10. 소음·진동 ····· 85

11. 일조 ····· 91

1. 스코핑 보고서

가. 사업개요

- 위 치 : 서울시 영등포구 신길동 4656번지 일대
- 면 적 : 23,805.1㎡
- 계 획 : 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 (연면적 : 128,539.66㎡)
- 용도지역/지구 : 도시지역, (획지1) 제3종유지, (획지2) 제3종상향, (획지3) 준주거상향



(계획대상지 위치도)

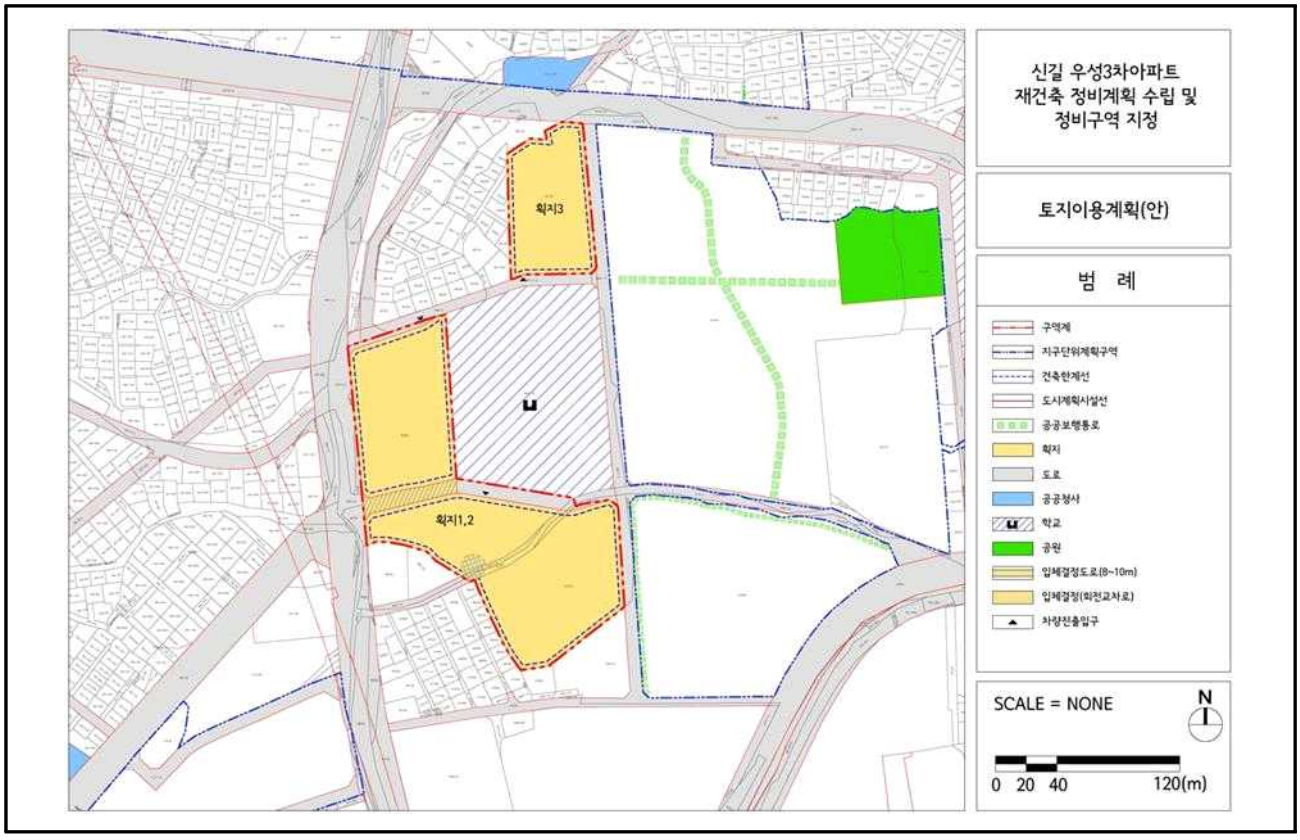
나. 정비계획

■ 본 계획대상지는 지구중심 연접, 간선도로 접도, 준주거지역과의 인접성 등 『2030 도시·주거환경정비 기본계획(25.06)』에서 제시한 준주거지역 상향 원칙 기준에 부합하는 입지 특성을 보유하고 있어, 일부 단지의 준주거지역으로의 용도지역 상향을 통해 저하된 사업성의 개선과 개발계획의 공공성 확보를 도모하고자 함.

ㅁ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		23,805.1	100.0	
정비기반 시설 등	도로	909.6	3.8	획지1,2 북측(소로3류) 3m 확폭 및 선형조정, (소로1-b) 신설도로 일부 기부채납
획지	소 계	22,895.5	96.2	
	획지1,2	18,033.5	75.8	도로 입체결정(617.2㎡)
	획지3	4,862.0	20.4	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음



(토지이용계획도)

ㅁ 건축계획

구 분		계 획	비 고
구역면적		23,805.10㎡	-
건축면적		7,710.34㎡	-
연면적	지상층	79,230.18㎡	-
	지하층	49,309.48㎡	-
	합 계	128,539.66㎡	-
건폐율		33.68%	법정 52.12% 이하
용적율		342.09%	법정 342.47% 이하
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	-
층 수		지하 4층 ~ 지상 39층	-
세대수		722세대	-
주차대수		1,210대	세대당 1.6대



(배치도)

다. 검토방법 및 범위

검토항목		검토방법	범 위
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	• 도시생태현황도 조사	계획대상지 및 주변지역
	녹지네트워크	• 도시계획 관련 자료, 주변 녹지 및 수생태공간 현황, 계획 시행에 따른 녹지 확보계획	계획대상지 및 주변지역
생활환경	토양	• 토양오염 현황 등 조사 • 특정토양오염관리대상시설 분포여부 조사	계획대상지 및 주변지역
	지형·지질	• 계획대상지 표고경사도 분석, 지질 조사	계획대상지 및 주변지역
	물순환, 수질	• 문헌조사 및 도시계획 관련 자료 조사 • 공사시 우수 및 토사유출량, 침사지 규모 산정 • 운영시 오수발생량 및 급수사용량 산정	계획대상지 및 주변수계
	바람	• 인근 기상대 10년간 통계자료 조사	계획대상지 및 주변지역
	열		
	대기질	• 도시대기자동측정망 측정자료 조사 • 계획시행시 비산먼지 발생 영향예측	계획대상지 및 주변지역
	온실가스	• 통계자료 및 문헌조사 • 도시계획 관련 자료 및 건축계획 조사	계획대상지 및 주변지역
	에너지	• 관내 에너지사용현황조사, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량 선정	계획대상지 및 주변지역
	자원순환	• 관내 폐기물 발생현황 조사 • 원단위를 이용한 폐기물 발생량 영향예측	관내
	소음·진동	• 공사시 소음·진동 영향예측	계획대상지 및 주변지역
	일조	• 계획시행으로 인한 주변지역 일조영향예측 및 관련법 검토	계획대상지 및 주변지역

2. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물	-	○	• 문헌조사 법정보호종 확인 • 비오톱유형평가 전체 4, 5등급 및 주거지 비오톱 • 개별비오톱 평가제외지역 • 계획대상지 시가화지역	• 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모 • 기 조성된 시가지에 위치하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 시가화지역으로 녹지공간 빈약	• 계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 공사장비에 의한 폐유 처리 대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균 표고 19.9m • 평균 경사 1.2°의 완경사	• 공사시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	물순환, 수질	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염 최소화	○	• 수질현황 BOD Ia ~ III 등급 • 공사시 토사 및 우수유출 발생	• 생태면적률 [계획] - 획지 1, 2 : 30.58% - 획지 3 : 30.35% • 침사지 및 가배수로 설치	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
생활환경	바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	• 열환경 분석	• 열섬효과 최소화하는 바람길 확보	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감 대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
	온실가스 에너지	온실가스 저감 에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정 • 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음진동 영향 • 운영시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 서측~동측 주거시설 및 교육시설에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-

3. 항목별 검토내용

가. 자연생태환경

1) 비오톱 및 동·식물

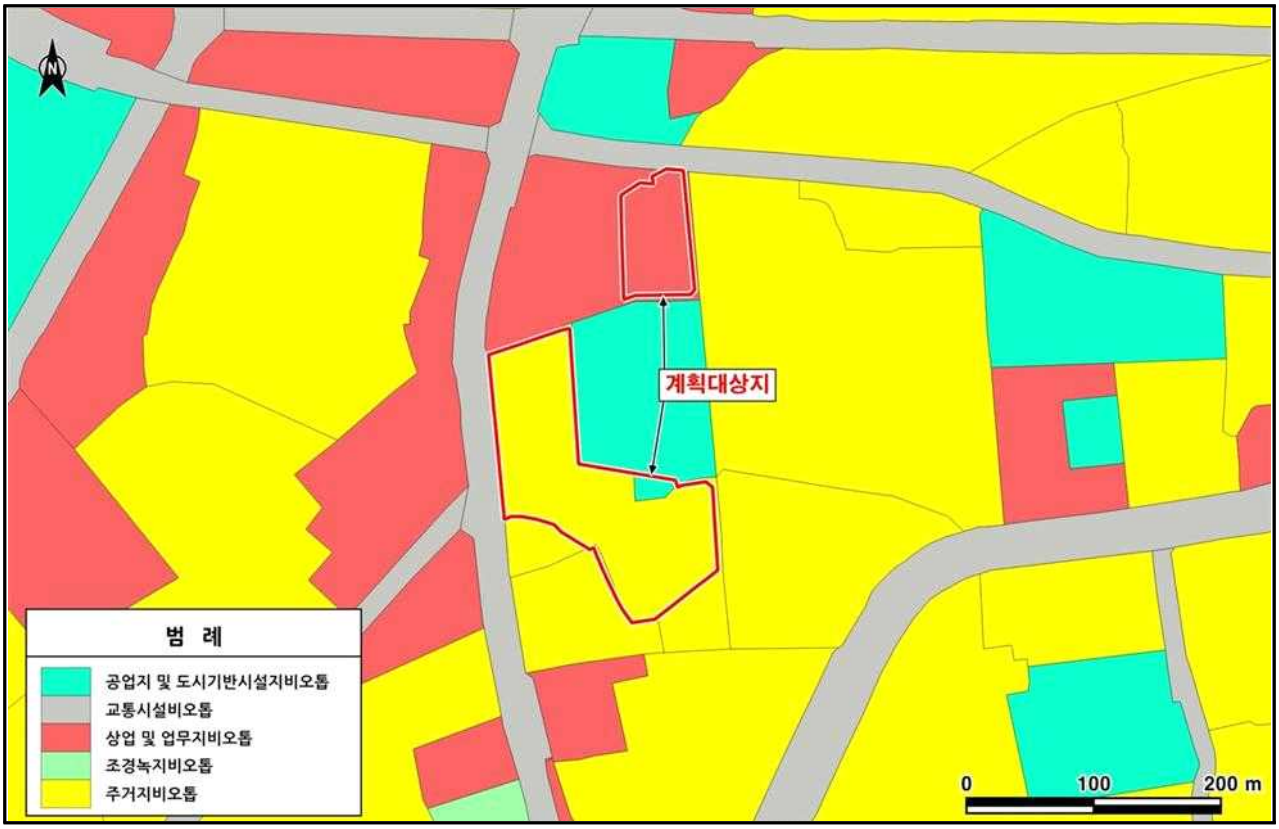
① 현황

(1) 비오톱 현황

- 비오톱 유형의 가치는 생물서식의 잠재성과 식물의 층위구조를 기반으로 평가하고 생물서식의 잠재성은 토양포장도와 이용강도로 평가됨(도시생태현황도 정비, 2015, 서울시)

- 도시생태의 특성을 유형화하여 나타낸 '비오톱유형도' 도면을 조사한 결과, 본 계획대상지는 공업지 및 도시기반시설, 상업 및 업무지, 주거지 비오톱으로 분포하고 있음

- 또한, 계획대상지 주변으로 공업지 및 도시기반시설, 교통시설, 상업 및 업무지, 조경녹지, 주거지 비오톱이 분포하고 있음

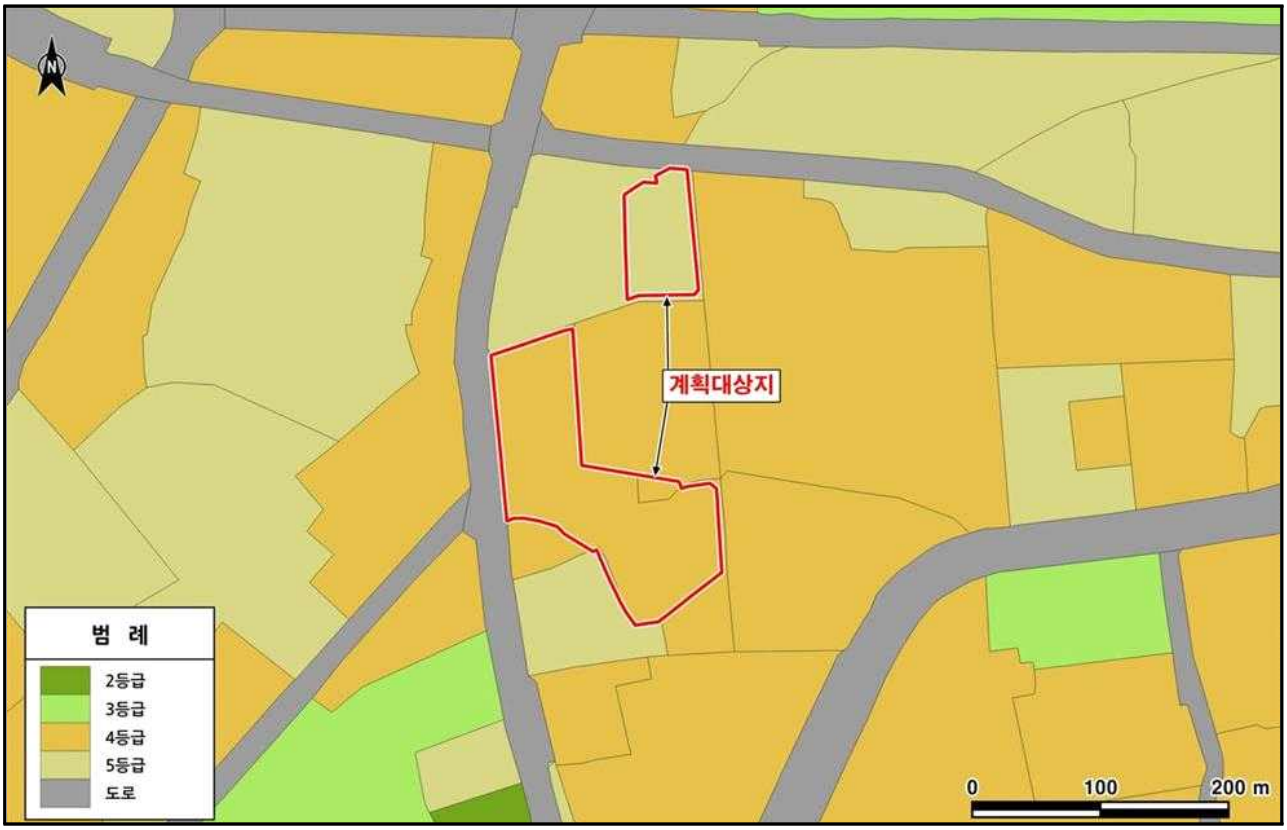


(비오톱 유형도)

(2) 비오톱유형 평가

- 비오톱유형 평가도는 비오톱 유형별 가치등급을 서식지 기능, 생물서식의 잠재성, 식물의 층위구조, 면적 및 희귀도 등 5개로 구분하여 표현한 도면으로, 도로 및 수면 등을 제외한 67개의 비오톱유형에 대하여 자연보호를 목적으로 하였을 경우의 가치등급을 나타내고 있음

- 본 계획대상지 전체가 비오톱유형 평가등급 4, 5등급인 것으로 조사됨



(비오톱유형 평가도)

□ 비오톱 유형 평가등급기준

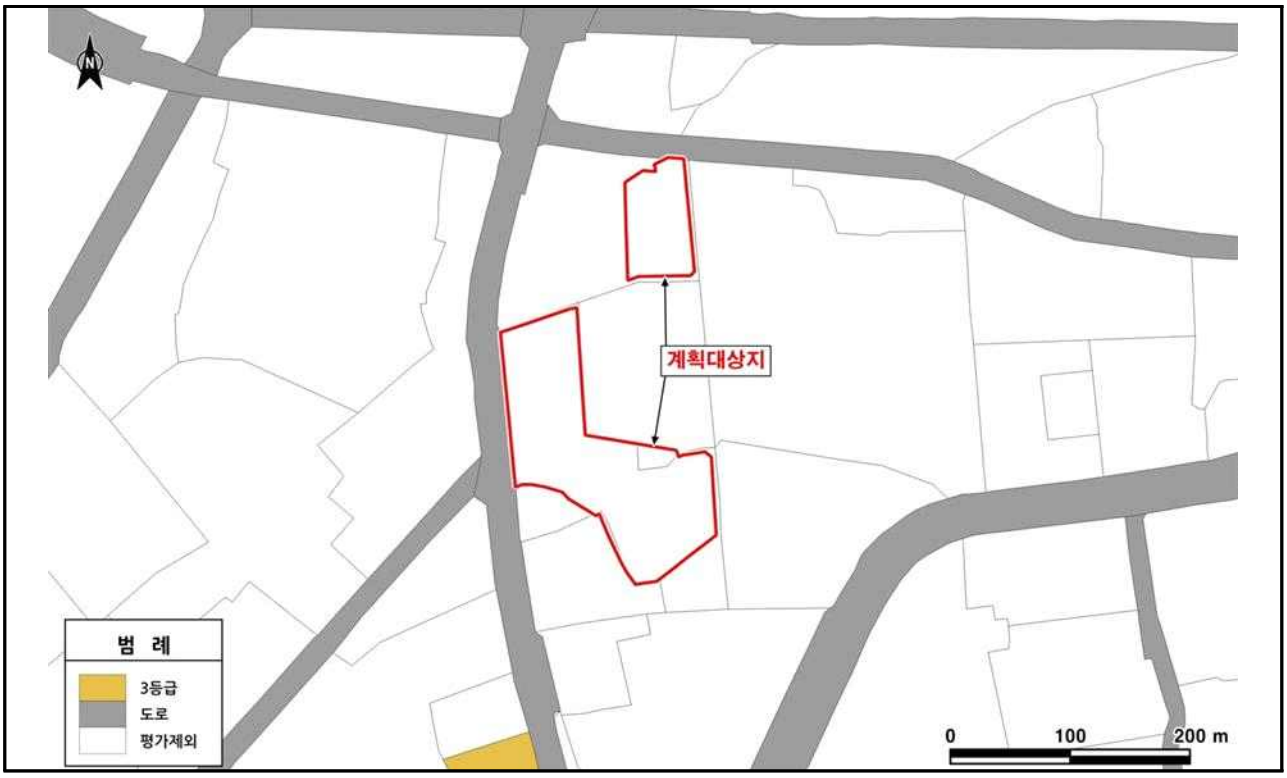
평가등급	비오톱 유형
1등급	• 대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형 • 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여함 • 쾌적한 도시환경을 위해 주요한 역할을 수행하는 보호가치가 비교적 높음 • 해당 비오톱유형 전체에 대해서 도시생태계 보전대책을 수립하여 자연성을 유지할 수 있도록 함
2등급	• 도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱유형 • 인위적인 토지이용이 이루어지나, 서울시 내 면적이 비교적 적고 생물서식지로 중요한 역할을 함 • 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립필요

□ 표 계속

평가등급	비오톱 유형
3등급	• 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱유형 • 해당 비오톱유형내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 • 토지이용이 변화될 경우 현재 비오톱 유형등급 보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 대책 마련이 필요
4등급	• 인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형 • 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있는 비오톱 유형 • 기존 녹지의 훼손을 금지, 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역 내 녹지공간 확충필요
5등급	• 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형 • 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 지역내에서 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱 유형 • 녹지 공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

(3) 개별비오톱 평가

- 개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임
- 본 계획대상지는 개별비오톱 평가등급 평가제외 지역인 것으로 검토됨



(개별비오톱 평가도)

□ 개별비오톱 평가등급기준

평가등급	비오톱 유형
1등급	• 특별히 보호가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱 • 자연성 유지를 위한 적극적인 보전 필요
2등급	• 보호할 가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱 • 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야함
3등급	• 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 • 비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현 빈도 높음 • 도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원 사업을 실시할 필요가 있음

(4) 동·식물 조사방법

- 본 조사는 「환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 환경부, 2025」를 참고하여 문헌조사를 실시함

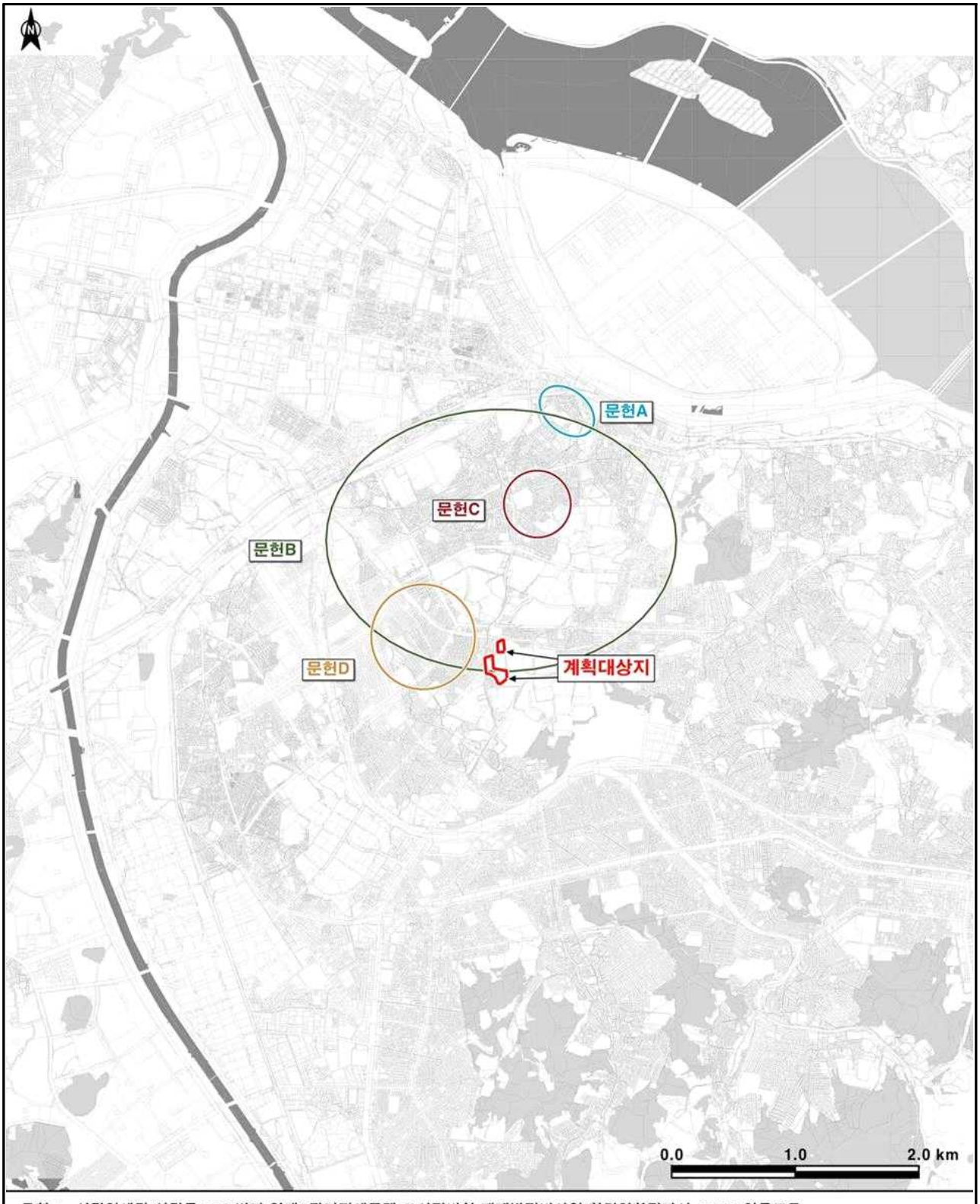
- 문헌조사 중 환경부에 공개된 전국자연환경조사 자료는 2025년 발생한 국가정보관리원 화재로 인한 자료 확인에 어려움이 있는 바, 계획대상지 주변에서 비교적 최근 시행된 환경영향평가 사업을 대상으로 조사를 실시함

- 육수생물의 경우, 계획대상지 및 주변지역으로 분포하는 대규모의 자연하천이 분포하지 않아 조사를 실시하지 않음

- 문헌자료는 환경영향평가정보지원시스템(Eiass), 서울특별시 환경영향평가시스템에 공개된 자료 중 계획대상지와 인접하여 5년 내 시행된 평가서를 인용했으며, 총 4개의 문헌자료를 활용하여 조사를 실시함

문 헌	자 료 명	분 류 군				
		1	2	3	4	5
A	• 신길역세권(신길동 39-3번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업 환경영향평가서, 2025, 영등포구					
B	• 신길지역생활권 일대 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 전략환경영향평가서, 2021, 영등포구					
C	• 서울 신길2 도심 공공주택 복합사업 소규모환경영향평가서, 2023, 한국토지주택공사					
D	• 신풍역세권 장기전세주택사업 소규모환경영향평가서, 2023, 신길5동 지역주택조합					

※ 1 : 식물상, 2 : 포유류, 3 : 조류, 4 : 양서·파충류, 5 : 육상곤충류



문헌A 신길역세권(신길동 39-3번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업 환경영향평가서, 2025, 영등포구
문헌B 신길지역생활권 일대 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 전략환경영향평가서, 2021, 영등포구
문헌C 서울 신길2 도심 공공주택 복합사업 소규모환경영향평가서, 2023, 한국토지주택공사
문헌D 신풍역세권 장기전세주택사업 소규모환경영향평가서, 2023, 신길5동 지역주택조합

(문헌조사 위치도)

(5) 동·식물 조사결과

(가) 육상식물상

ⓐ 관속식물

• 문헌자료 내 관속식물 출현 현황을 확인한 결과는 다음과 같음

- 문헌A : 69과 136속 141종 11변종 2품종 3아종 총 157분류군
- 문헌B : 27과 36속 39종 2변종 총 41분류군
- 문헌C : 65과 130속 141종 12변종 2품종 3아종 총 158분류군
- 문헌D : 23과 34속 33종 3변종 2품종 총 38분류군

문 헌	조 사 결 과	법정보호종	서울시 보호야생생물
A	• 69과 136속 141종 11변종 2품종 3아종 총 157분류군	-	-
B	• 27과 36속 39종 2변종 총 41분류군	-	-
C	• 65과 130속 141종 12변종 2품종 3아종 총 158분류군	-	관중
D	• 23과 34속 33종 3변종 2품종 총 38분류군	-	-

※ 각 문헌명은 “(문헌조사 위치도)” 참조

ⓑ 특정보호종(멸종위기 야생생물, 천연기념물, 서울시 보호야생생물, 희귀식물, 특산식물, 보호수)

• 문헌조사시 확인된 멸종위기 야생생물, 천연기념물은 확인되지 않았으며, 서울시 보호야생생물인 관중 1종이 확인됨

• 산림청 지정 희귀식물은 확인되지 않았으며, 특산식물은 매자나무, 개나리, 오동나무 3종이 확인됨

• 문헌조사에서 확인된 종들은 주변에서 식재되어 인공적으로 관리 중인 것으로 확인되어 자생종은 아닌 것으로 조사됨

• 계획대상지 주변으로 보호수 및 노거수는 확인되지 않음

국 명	서울시 보호야생생물	특산식물	문헌			
			A	B	C	D
관중	◎	-			◎	
매자나무	-	◎				◎
개나리	-	◎				◎
오동나무	-	◎				◎
합계			-	-	1	3

※ 각 문헌명은 “(문헌조사 위치도)” 참조

ⓒ 식물구계학적 특정종

- 문헌조사시 확인된 식물구계학적 특정종 중 생태적 가치가 높은 Ⅴ등급은 목련, Ⅳ등급은 등, 왕벚나무, 측백나무, 섬잣나무로 총 5종이 확인되었으며, 모두 도심지에 식재된 종으로 확인됨

등 급	국 명	문헌			
		A	B	C	D
Ⅳ	섬잣나무			◎	
	측백나무	◎		◎	◎
	왕벚나무	◎	◎		◎
	등	◎		◎	
Ⅴ	목련		◎		◎
합계		3	2	3	3

※ 주1) 각 문헌명은 “(문헌조사 위치도)” 참조

※ 주2) 상대적으로 자생종 중 생태적 가치가 높은 Ⅳ, Ⅴ등급을 대상으로 조사를 실시함

ⓓ 귀화식물 및 생태계교란 생물

- 문헌조사시 확인된 귀화식물은 총 36종이며, 이 중 국내 자생종인 환삼덩굴을 포함하여 미국쑥부쟁이, 서양등골나물 총 3종의 생태계교란 생물이 확인됨

국 명	귀화식물	생태계교란 생물	문헌			
			A	B	C	D
환삼덩굴	-	◎	◎		◎	
닭의덩굴	◎	-			◎	
돌소리쟁이	◎	-	◎			
개비름	◎	-			◎	
끈끈이대나물	◎	-			◎	
좀명아주	◎	-			◎	
냄새명아주	◎	-			◎	
미국자리공	◎	-	◎		◎	
다닥냉이	◎	-			◎	
아까시나무	◎	-	◎		◎	
토끼풀	◎	-	◎	◎	◎	
애기땅빈대	◎	-	◎		◎	

국 명	귀화식물	생태계교란 생물	문헌			
			A	B	C	D
가죽나무	◎	-	◎		◎	
종지나물	◎	-	◎		◎	
달맞이꽃	◎	-	◎		◎	
나팔꽃	◎	-	◎		◎	
둥근잎나팔꽃	◎	-	◎			
둥근잎유홍초	◎	-	◎		◎	
큰개불알풀	◎	-			◎	
미국까마중	◎	-			◎	
독말풀	◎	-			◎	
개망초	◎	-	◎	◎	◎	◎
뚱딴지	◎	-			◎	
망초	◎	-	◎		◎	◎
미국가막사리	◎	-			◎	
미국쑥부쟁이	◎	◎	◎		◎	
붉은서나물	◎	-	◎			
서양등골나물	◎	◎	◎			
서양민들레	◎	-	◎	◎	◎	
코스모스	◎	-	◎			
큰금계국	◎	-	◎		◎	
큰방가지똥	◎	-	◎			
털별꽃아재비	◎	-	◎		◎	
개쑥갓	◎	-			◎	
방가지똥	◎	-			◎	
자주달개비	◎	-			◎	
큰김의털	◎	-			◎	
합계			22	3	31	2

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Equisetum arvense	쇠뜨기	◎		◎		
Athyrium yokoscense	뱀고사리			◎		
Dryopteris crassirhizoma	관중			◎		서
Ginkgo biloba	은행나무	◎	◎	◎	◎	
Pinus densiflora	소나무	◎	◎	◎	◎	
Pinus strobus	스트로브잣나무	◎	◎	◎	◎	
Pinus koraiensis	잣나무	◎		◎	◎	II
Abies holophylla	전나무	◎	◎	◎		II
Pinus parviflora	섬잣나무			◎		IV
Picea jezoensis	가문비나무			◎		III
Pinus bungeana	백송			◎		
Platycladus orientalis	측백나무	◎		◎	◎	IV
Juniperus chinensis	향나무	◎	◎	◎	◎	III
Metasequoia glyptostroboides	메타세쿼이아	◎				
Thuja occidentalis	서양측백		◎			
Cephalotaxus harringtonia	개비자나무			◎		I
Taxus cuspidata	주목	◎	◎	◎	◎	II
Juglans regia	호두나무	◎				
Salix pierotii	버드나무	◎				
Quercus aliena	갈참나무	◎				
Castanea crenata	밤나무	◎		◎		
Quercus rubra	루브라참나무	◎				
Zelkova serrata	느티나무	◎	◎	◎	◎	
Celtis sinensis	팽나무	◎				
Ulmus parvifolia	참느릅나무	◎				I
Humulus scandens	환삼덩굴	◎		◎		교
Eucommia ulmoides	두충	◎		◎		
Morus alba	뽕나무	◎		◎		
Fatoua villosa	뽕모시풀	◎				
Ficus carica	무화과나무			◎		
Pilea pumila	모시물통이	◎				
Boehmeria spicata	좀깨잎나무	◎				
Parietaria pensylvanica	서양개물통이	◎				
Fallopia dumetorum	닭의덩굴			◎		귀
Rumex obtusifolius	돌소리쟁이	◎				귀
Polygonum aviculare	마디풀	◎		◎		
Persicaria perfoliata	며느리배꼽	◎				
Persicaria hydropiper	여뀌	◎				
Amaranthus blitum subsp. *oleraceus*	개비름			◎		귀

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Achyranthes bidentata var. *japonica*	쇠무릎			◎		
Achyranthes bidentata	털쇠무릎	◎				
Sagina japonica	개미자리			◎		
Silene armeria	끈끈이대나물			◎		귀
Stellaria media	별꽃		◎	◎		
Stellaria aquatica	쇠별꽃		◎	◎		
Cerastium holosteoides subsp. *vulgare*	점나도나물			◎		
Dianthus deltoides	지면패랭이꽃	◎		◎		
Chenopodium album var. *centrorubrum*	명아주	◎		◎		
Chenopodium ficifolium	좀명아주			◎		귀
Chenopodium pumilio	냄새명아주			◎		귀
Phytolacca americana	미국자리공	◎		◎		귀
Portulaca oleracea	쇠비름	◎				
Liriodendron tulipifera	백합나무	◎		◎		
Magnolia obovata	일본목련			◎		
Magnolia liliiflora	자목련		◎			
Magnolia denudata	백목련	◎		◎		
Magnolia kobus	목련		◎		◎	V
Cercidiphyllum japonicum	계수나무	◎				
Nandina domestica	남천	◎	◎	◎		
Berberis koreana	매자나무				◎	Ⅲ,특
Berberis thunbergii	일본매자나무			◎		
Cocculus orbiculatus	댕댕이덩굴			◎		
Aquilegia buergeriana var. *oxysepala*	매발톱			◎		Ⅲ
Clematis apiifolia	사위질빵			◎		
Paeonia × suffruticosa	모란	◎		◎		
Paeonia lactiflora	작약			◎		
Camellia japonica	동백나무			◎		Ⅰ
Rorippa indica	개갓냉이	◎				
Draba nemorosa	꽃다지			◎		
Capsella bursa-pastoris	냉이		◎	◎		
Lepidium apetalum	다닥냉이			◎		귀
Rorippa palustris	속속이풀	◎				
Chelidonium majus subsp. *asiaticum*	애기똥풀	◎		◎		
Spiraea prunifolia for. *simpliciflora*	조팝나무	◎		◎	◎	
Chaenomeles speciosa	명자꽃	◎			◎	
Prunus serrulata for. *spontanea*	벚나무			◎		
Prunus persica	복사나무	◎		◎		
Prunus armeniaca	살구나무	◎				

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Potentilla fragarioides var. *major*	양지꽃			◎		
Prunus salicina	자두나무	◎		◎		
Rosa multiflora	찔레꽃			◎		
Prunus mume	매실나무	◎	◎	◎		
Rosa multiflora var. *platyphylla*	덩굴장미	◎			◎	
Kerria japonica	황매화	◎		◎	◎	
Pseudocydonia sinensis	모과나무	◎	◎	◎		
Sorbus commixta	마가목			◎		II
Prunus × yedoensis	왕벚나무	◎	◎		◎	IV
Prunus tomentosa	앵도나무			◎		
Prunus triloba var. *truncata*	풀또기			◎		
Platanus occidentalis	양버즘나무	◎	◎	◎	◎	
Sedum sarmentosum	돌나물	◎		◎		
Hylotelephium erythrostictum	꿩의비름			◎		
Hydrangea paniculata	나무수국	◎		◎		
Mukdenia rossii	돌단풍			◎		II
Saxifraga stolonifera	바위취	◎		◎		
Vicia amoena	갈퀴나물		◎			
Glycine max subsp. *soja*	돌콩	◎				
Wisteria floribunda	등	◎		◎		IV
Kummerowia striata	매듭풀	◎				
Amphicarpaea bracteata subsp. *edgeworthii*	새콩	◎				
Vigna angularis var. *nipponensis*	새팥	◎				
Robinia pseudoacacia	아까시나무	◎		◎		귀
Pueraria lobata	칡			◎		
Trifolium repens	토끼풀	◎	◎	◎		귀
Cercis chinensis	박태기나무	◎		◎	◎	
Acalypha australis	깨풀	◎				
Euphorbia maculata	애기땅빈대	◎		◎		귀
Geranium thunbergii	이질풀	◎				
Oxalis corniculata	괭이밥	◎		◎		
Ailanthus altissima	가죽나무	◎		◎		귀
Zanthoxylum piperitum	초피나무			◎		
Acer saccharum	설탕단풍	◎				
Acer pictum var. *mono*	고로쇠나무			◎		
Acer palmatum	단풍나무	◎	◎	◎	◎	III
Acer buergerianum	중국단풍	◎		◎		
Toxicodendron trichocarpum	개옻나무			◎		
Rhus chinensis	붉나무	◎		◎		

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Impatiens balsamina	봉선화	◎				
Aesculus turbinata	칠엽수	◎	◎	◎		
Euonymus alatus	화살나무	◎	◎	◎	◎	
Euonymus japonicus	사철나무	◎	◎	◎	◎	Ⅰ
Euonymus fort*unei* var. *radicans*	줄사철나무	◎		◎		
Buxus sinica var. *insularis*	회양목	◎		◎	◎	Ⅰ
Pachysandra terminalis	수호초	◎				
Parthenocissus tricuspidata	담쟁이덩굴	◎		◎	◎	
Ziziphus jujuba var. *inermis*	대추나무	◎		◎		
Hibiscus syriacus	무궁화	◎		◎	◎	
Alcea rosea	접시꽃	◎				
Trichosanthes kirilowii	하늘타리	◎				
Viola vari*egata*	알록제비꽃			◎		
Viola mandshurica	제비꽃		◎	◎		
Viola lactiflora	흰젖제비꽃	◎				
Viola sororia	종지나물	◎		◎		귀
Lagerstroemia indica	배롱나무	◎		◎	◎	
Oenothera biennis	달맞이꽃	◎		◎		귀
Cornus kousa	산딸나무	◎		◎		
Cornus officinalis	산수유	◎	◎	◎	◎	
Cornus controversa	층층나무			◎		
Cornus alba	흰말채나무			◎		
Aralia elata	두릅나무	◎		◎		
Eleutherococcus sessiliflorus	오갈피나무			◎		Ⅰ
Kalopanax septemlobus	음나무	◎		◎		
Hedera helix	서양송악	◎				
Rhododendron yedoense for. *poukhanense*	산철쭉	◎			◎	
Rhododendron indicum	영산홍	◎	◎	◎	◎	
Diospyros kaki	감나무	◎	◎	◎		
Diospyros lotus	고욤나무	◎				
Fors*ythia koreana*	개나리	◎	◎	◎	◎	특
Ligustrum obtusifolium	쥐똥나무	◎	◎	◎	◎	
Chionanthus retusus	이팝나무	◎	◎	◎	◎	Ⅲ
Syringa oblata var. *dilatata*	수수꽃다리	◎	◎	◎	◎	
Metaplexis japonica	박주가리	◎		◎		
Trachelospermum asiaticum	마삭줄			◎		
Galium spurium var. *echinospermum*	갈퀴덩굴		◎			
Campsis grandiflora	능소화	◎		◎		
Trigonotis peduncularis	꽃마리	◎	◎	◎		

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Ipomoea nil	나팔꽃	◎		◎		귀
Ipomoea purpurea	둥근잎나팔꽃	◎				귀
Quamoclit coccinea	둥근잎유홍초	◎		◎		귀
Calystegia pubescens	메꽃	◎		◎		
Calystegia hederacea	애기메꽃			◎		
Salvia plebeia	배암차즈기		◎			
Agastache rugosa	배초향	◎				
Paulownia coreana	오동나무	◎		◎		특
Mazus pumilus	주름잎		◎	◎		
Veronica persica	큰개불알풀			◎		귀
Lycium chinense	구기자나무	◎		◎		
Solanum nigrum	까마중	◎		◎		
Solanum americanum	미국까마중			◎		귀
Datura stramonium	독말풀			◎		귀
Plantago asiatica	질경이	◎	◎	◎	◎	
Campanula punctata	초롱꽃	◎		◎		I
Platycodon grandiflorus	도라지	◎				
Erigeron annuus	개망초	◎	◎	◎	◎	귀
Crepidiastrum sonchifolium	고들빼기	◎		◎		
Inula japonica	금불초	◎				
Ixeris chinensis	노랑선씀바귀	◎				
Bidens bipinnata	도깨비바늘			◎		
Helianthus tuberosus	뚱딴지			◎		귀
Conyza canadensis	망초	◎		◎	◎	귀
Petasites japonicus	머위	◎				
Bidens frondosa	미국가막사리			◎		귀
Symphyotrichum pilosum	미국쑥부쟁이	◎		◎		귀,교
Erechtites hieraciifolius	붉은서나물	◎				귀
Artemisia lancea	뺑쑥			◎		
Youngia japonica	뽀리뱅이			◎		
Ageratina altissima	서양등골나물	◎				귀,교
Taraxacum officinale	서양민들레	◎	◎	◎		귀
Artemisia indica	쑥		◎	◎		
Ixeridium dentatum	씀바귀			◎		
Lactuca indica	왕고들빼기	◎		◎		
Centipeda minima	중대가리풀	◎				
Hemisteptia lyrata	지칭개			◎		
Cosmos bipinnatus	코스모스	◎				귀
Coreopsis lanceolata	큰금계국	◎		◎		귀

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Sonchus asper	큰방가지똥	◎				귀
Bidens biternata	털도깨비바늘	◎				
Galinsoga quadriradiata	털별꽃아재비	◎		◎		귀
Senecio vulgaris	개쑥갓			◎		귀
Tagetes patula	만수국	◎				
Sonchus oleraceus	방가지똥			◎		귀
Artemisia sacrorum var. *iwayomogi*	더위지기			◎		
Liriope spicata	개맥문동	◎				
Polygonatum odoratum var. *pluriflorum*	둥굴레	◎		◎		
Liriope muscari	맥문동	◎		◎	◎	
Hemerocallis fulva	원추리	◎		◎		
Lilium lancifolium	참나리	◎		◎		
Hosta longipes	비비추	◎		◎	◎	
Hosta plantaginea	옥잠화	◎				
Dioscorea polystachya	마	◎		◎		
Iris domestica	범부채	◎				Ⅰ
Commelina communis	닭의장풀	◎		◎		
Tradescantia ohiensis	자주달개비			◎		귀
Phragmites australis	갈대	◎				
Setaria viridis	강아지풀	◎		◎	◎	
Elymus tsukushiensis var. *transiens*	개밀	◎				
Phragmites japonicus	달뿌리풀	◎				
Echinochloa crus-galli	돌피	◎		◎		
Digitaria ciliaris	바랭이	◎		◎	◎	
Poa annua	새포아풀	◎		◎		
Miscanthus sinensis var. *purpurascens*	억새	◎				
Eleusine indica	왕바랭이	◎				
Pseudosasa japonica	이대	◎				
Zoysia japonica	잔디		◎	◎		
Oplismenus undulatifolius	주름조개풀	◎				
Festuca arundinacea	큰김의털			◎		귀
Microstegium vimineum var. *polystachyum*	큰듬성이삭새	◎				
Cyperus microiria	금방동사니	◎				
합계		157	41	158	38	

※ 주1) 각 문헌명은 “(문헌조사 위치도)” 참조

※ 주2) 서 : 서울시 보호야생생물, 특 : 특산식물, Ⅰ~Ⅴ : 식물구계학적 특정종 Ⅰ~Ⅴ등급, 귀 : 귀화식물, 교 : 생태계교란 생물

(2) 육상동물상

(가) 포유류

• 문헌자료 내 포유류 출현 현황을 확인한 결과는 다음과 같음

- 문헌A : 2과 2종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)
- 문헌B : 2과 2종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)
- 문헌C : 3과 4종(법정보호종 : 수달, 서울시 보호야생생물 : 족제비)
- 문헌D : 2과 2종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)

문 헌	조 사 결 과	법정보호종	서울시 보호야생생물
A	• 2과 2종	-	-
B	• 2과 2종	-	-
C	• 3과 4종	수달	족제비
D	• 2과 2종	-	-

※ 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Rattus norvegicus	집쥐	◎			◎	
Lutra lutra	수달			◎		멸Ⅰ, 천
Mustela sibirica	족제비			◎		서
Felis catus	고양이	◎	◎	◎	◎	
Canis lupus familiaris	개		◎			
Hydropotes inermis	고라니			◎		
합계		2	2	4	2	

※ 주1) 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

※ 주2) 멸Ⅰ : 멸종위기 야생생물 Ⅰ급, 천 : 천연기념물, 서 : 서울시 보호야생생물

(나) 조류

• 문헌자료 내 조류 출현 현황을 확인한 결과는 다음과 같음

- 문헌A : 5과 7종(법정보호종 : 새호리기, 서울시 보호야생생물 : 없음)
- 문헌B : 4과 6종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)
- 문헌C : 9과 14종(법정보호종 : 원앙, 서울시 보호야생생물 : 꾀꼬리)
- 문헌D : 7과 10종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)

문 헌	조 사 결 과	법정보호종	서울시 보호야생생물
A	• 5과 7종	새호리기	-
B	• 4과 6종	-	-
C	• 9과 14종	원앙	꾀꼬리
D	• 7과 10종	-	-

※ 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Streptopelia orientalis	멧비둘기	◎	◎	◎	◎	
Columba livia	집비둘기	◎	◎	◎	◎	
Aix galericulata	원앙			◎		천
Anas platyrhynchos	청둥오리			◎		
Oriolus chinensis	꾀꼬리			◎		서
Pica pica	까치	◎	◎		◎	
Corvus macrorhynchos	큰부리까마귀	◎	◎		◎	
Parus major	박새			◎	◎	
Poecile palustris	쇠박새			◎	◎	
Aegithalos caudatus	오목눈이			◎		
Microscelis amaurotis	직박구리	◎	◎	◎	◎	
Suthora webbiana	붉은머리오목눈이				◎	
Phoenicurus auroreus	딱새			◎	◎	
Passer montanus	참새	◎	◎		◎	
Nycticorax nycticorax	해오라기			◎		
Ardea cinerea	왜가리			◎		
Ardea alba	중대백로			◎		
Phalacrocorax carbo	민물가마우지			◎		
Falco subbuteo	새호리기	◎				멸 II
합계		7	6	14	10	

※ 주1) 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

※ 주2) 멸 II : 멸종위기 야생생물 II급, 천 : 천연기념물, 서 : 서울시 보호야생생물

(다) 양서·파충류

• 문헌자료 내 양서·파충류 출현 현황을 확인한 결과는 다음과 같음

- 문헌A : 미출현
- 문헌B : 미출현
- 문헌C : 2과 2종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 청개구리)
- 문헌D : 미출현

문 헌	조 사 결 과	법정보호종	서울시 보호야생생물
A	• 미출현	-	-
B	• 미출현	-	-
C	• 2과 2종	-	청개구리
D	• 미출현	-	-

※ 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

학 명	국 명	문헌				비 고
		A	B	C	D	
Dryophytes japonica	청개구리			◎		서
Trachemys scripta scripta	노란배거북			◎		
합계		-	-	2	-	

※ 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

(라) 육상곤충

• 문헌자료 내 육상곤충 출현 현황을 확인한 결과는 다음과 같음

- 문헌A : 25과 41종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)
- 문헌C : 24과 32종(법정보호종 : 없음, 서울시 보호야생생물 : 없음)

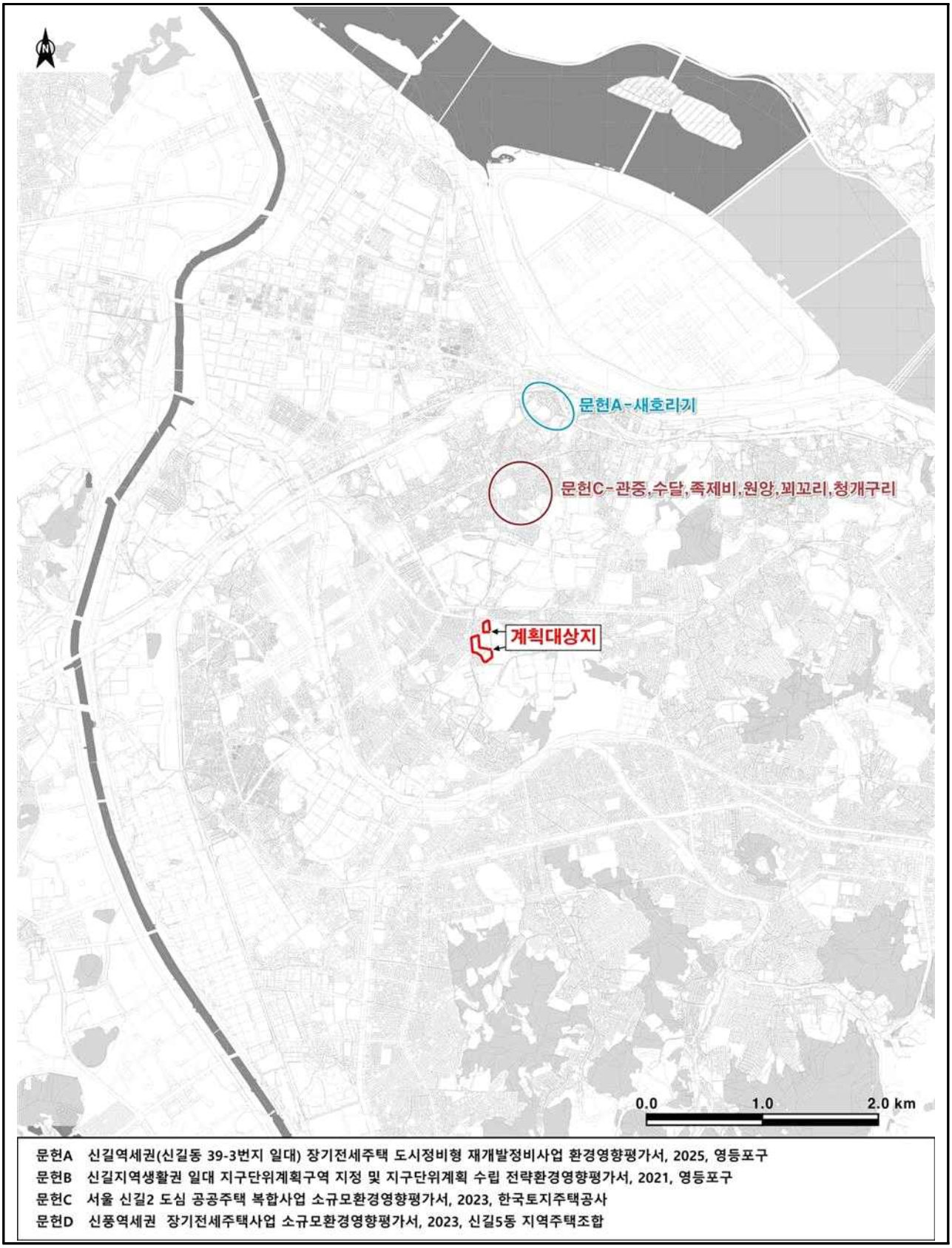
문 헌	조 사 결 과	법정보호종	서울시 보호야생생물
A	• 25과 41종	-	-
C	• 24과 32종	-	-

※ 각 문헌명은 "(문헌조사 위치도)" 참조

학 명	국 명	문헌		비 고
		A	C	
Lema concinnipennis	배노랑긴가슴잎벌레	◎		
Oides decempunctatus	열점박이별잎벌레	◎		
Chrysolina aurichalcea	쑥잎벌레		◎	
Coccinella septempunctata	칠성무당벌레		◎	
Harmonia axyridis	무당벌레	◎		
Henosepilachna vigintioctomaculata	큰이십팔점박이무당벌레	◎		
Anthomyia illocata	검정띠꽃파리	◎		
Cophinopoda chinensis	왕파리매	◎		
Bombylius major	빌로오도재니등에		◎	
Calliphora lata	큰검정파리	◎		
Lucilia illustris	연두금파리	◎	◎	
Aedes albopictus	흰줄숲모기		◎	
Dolichopus nitidus	장다리파리	◎		
Episyrphus balteatus	호리꽃등에		◎	
Helophilus virgatus	수중다리꽃등에		◎	
Sphaerophoria menthastri	꼬마꽃등에	◎		
Sarcophaga melanura	검정볼기쉬파리	◎	◎	
Blattella germanica	바퀴		◎	
Timomenus komarowi	고마로브집게벌레		◎	
Apis mellifera	양봉꿀벌	◎	◎	
Xylocopa appendiculata circumvolan	어리호박벌	◎		
Camponotus japonicus	일본왕개미	◎	◎	
Crematogaster matsumurai	마쓰무라밑드리개미	◎		
Form*ica japonica*	곰개미	◎	◎	
Polyrhachis lamellidens	가시개미	◎		
Tetramorium tsushimae	주름개미	◎	◎	
Vespa mandarinia	장수말벌		◎	
Vespa velutina	등검은말벌	◎		교
Polistes rothneyi	왕바다리	◎		
Indomegoura indica	인도볼록진딧물	◎		
Yemma exilis	실노린재	◎		
Bothrogonia ferruginea	끝검은말매미충		◎	

학 명	국 명	문헌		비 고
		A	C	
Cryptotympana atrata	말매미	◎		
Meimuna mongolica	쓰름매미	◎		
Platypleura kaempferi	털매미	◎		
Hyalessa maculaticollis	참매미	◎		
Lycorma delicatula	꽃매미	◎		교
Ricania simulans	일본날개매미충	◎		
Pachygrontha antennata	더듬이긴노린재	◎		
Panaorus csikii	어리흰무늬긴노린재	◎		
Tropidothorax cruciger	십자무늬긴노린재		◎	
Nysius plebeius	애긴노린재	◎		
Homalogonia obtusa	네점박이노린재	◎		
Riptortus clavatus	톱다리개미허리노린재		◎	
Abrostola ussuriensis	작은알락밤나방	◎		
Mycalesis gotama	부처나비		◎	
Polygonia c-aureum	네발나비		◎	
Cupido argiades	암먹부전나비	◎	◎	
Zizeeria maha	남방부전나비	◎		
Scythris sinensis	두점애기비단나방	◎		
Papilio xuthus	호랑나비	◎		
Colias erate	노랑나비		◎	
Pieris canidia	대만흰나비		◎	
Pieris rapae	배추흰나비	◎	◎	
Tachycines coreanus	꼽등이		◎	
Tetrix japonica	모메뚜기		◎	
Panorpa coreana	참밑들이		◎	
Ischnura asiatica	아시아실잠자리	◎	◎	
Orthetrum albistylum	밀잠자리	◎	◎	
Pantala flavescens	된장잠자리	◎	◎	
Sympetrum frequens	고추좀잠자리		◎	
Calopteryx japonica	물잠자리		◎	
합계		41	32	

※ 각 문헌명은 “(문헌조사 위치도)” 참조

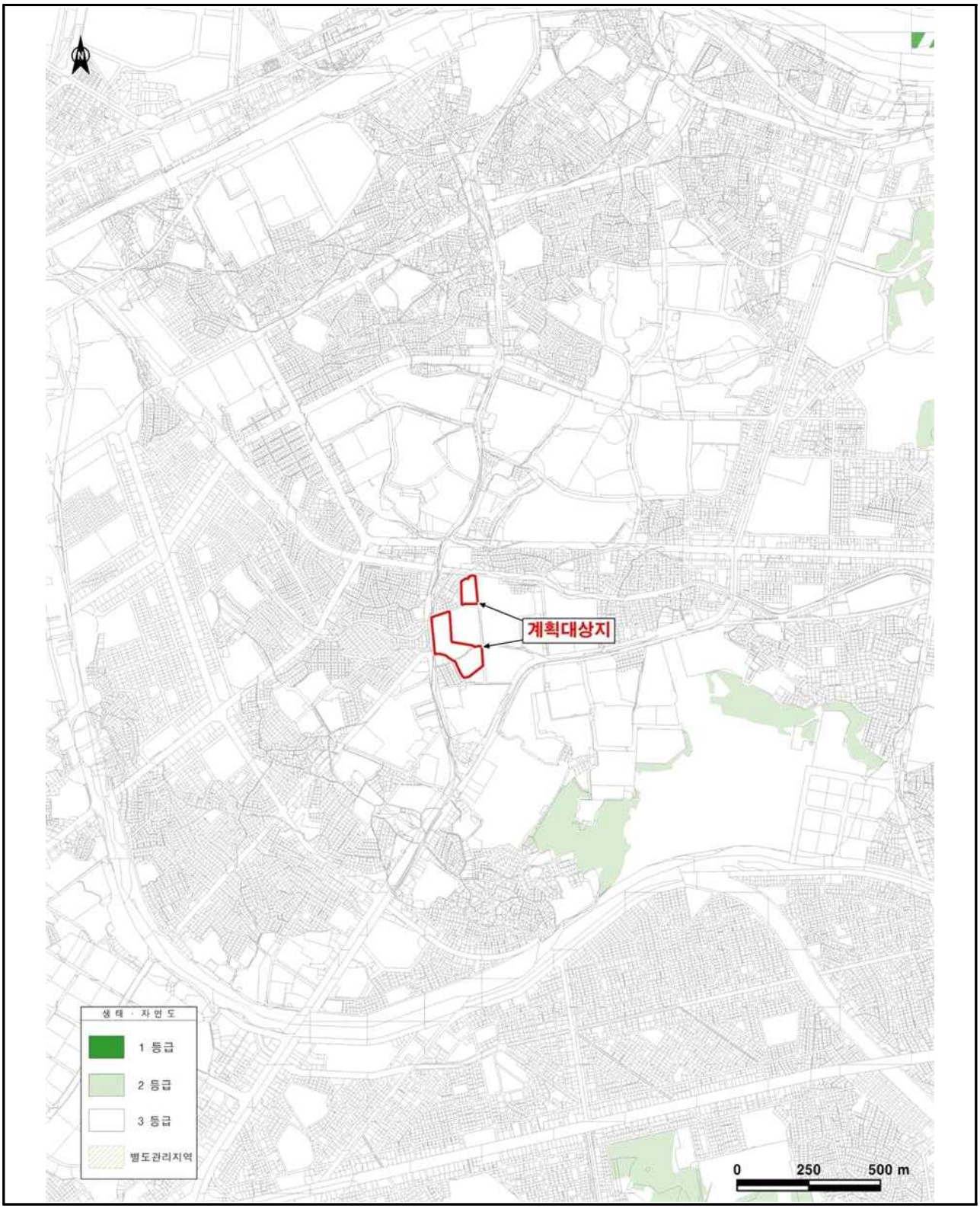


문헌A 신길역세권(신길동 39-3번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업 환경영향평가서, 2025, 영등포구
문헌B 신길지역생활권 일대 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 전략환경영향평가서, 2021, 영등포구
문헌C 서울 신길2 도심 공공주택 복합사업 소규모환경영향평가서, 2023, 한국토지주택공사
문헌D 신풍역세권 장기전세주택사업 소규모환경영향평가서, 2023, 신길5동 지역주택조합

(문헌조사 법정보호종 위치도)

(6) 생태·자연도

• 계획대상지 내 생태·자연도는 3등급 권역으로 확인되었으며, 주변지역은 2~3등급 권역으로 확인됨



(생태·자연도)

□ 자연환경자산 조사항목

No.	조사항목	자연환경자산 지정 배경	분포현황
1	법정보호종(멸종위기 야생생물 및 천연기념물)	야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 제2조 문화재보호법 제25조	○
2	서울시 보호야생생물	야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 제26조 서울특별시고시 제2007-384호	○
3	천연기념물	문화재보호법 제25조	○
4	생태·자연도 1등급 권역	자연환경보전법	×
5	습지보호지역 및 습지주변관리지역	습지보전법 제8조	○
6	야생생물 보호구역	야생생물보호 및 관리에 관한 법률 제27조	×
7	생태·경관 보전지역 및 시·도 생태·경관 보전지역	자연환경보전법 제12조	○
8	생태계 변화관찰지역	자연환경보전법 시행규칙 제12조	×
9	자연공원	자연공원법 제2조 제1호	×
10	백두대간보호구역	백두대간 보호에 관한 법률 제6조	×
11	산림유전자보호림	산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제47조	×
12	수산자원보호구역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조	×
13	국제기구 및 국제협약에 지정·등록된 지역	우리나라 국제기구, 국제협약에 가입	○
14	역사적·경관적·학술적 가치가 큰 지역	특별한 자연현상에 기인한 지역	○

- 법정보호종 및 서울시 보호야생생물
  - 법정보호종 및 서울특별시 보호 야생 동·식물은 7종이 보고되었으며, 법정보호종은 3종(수달, 새호리기, 원앙)이 보고되었고, 서울특별시 보호 야생 동·식물은 3종(관중, 족제비, 꾀꼬리, 청개구리)이 보고됨
- 천연기념물
  - 계획대상지가 위치한 영등포구에는 천연기념물이 존재하지 않는 것으로 확인됨
- 생태·자연도
  - 계획대상지 및 주변지역은 모두 3등급 권역으로 조사된 바, 공사 등으로 인한 영향은 없을 것으로 예상됨
- 습지보호지역
  - 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 람사르습지가 사업지구 북측으로 4.6km 이격하여 1개소 존재하는 것으로 조사됨

□ 람사르습지 등록현황

지역명	위 치	면적(㎢)	등록일자	이격거리
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21	4.6km

- 야생생물 보호구역
  - 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 야생생물 보호구역은 위치하지 않는 것으로 조사됨

• 생태·경관 보전지역

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 생태·경관 보전지역 및 시·도 생태·경관 보전지역은 계획대상지 북측으로 약 4.6km 이격하여 한강밤섬이 위치하고 있으며, 주변지역으로 관악산이 계획대상지 남동측으로 약 5.8km 이격되어 위치하는 것으로 조사됨

□ 생태·경관 보전지역 지정현황

지역명	위 치	면적(㎢)	특징	등록일자	이격거리
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.27	도심 속철새도래지	1999.08.10	4.6km
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.74	회양목군락자생지	2009.11.26	5.8km

• 생태계 변화관찰지역

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 생태계 변화관찰지역은 분포하지 않는 것으로 확인됨

• 자연공원

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 자연공원은 위치하지 않는 것으로 확인됨

• 백두대간 보호구역

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 백두대간 보호구역은 분포하지 않는 것으로 확인됨

• 산림유전자보호림

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 산림유전자보호림은 분포하지 않는 것으로 확인됨

• 수산자원보호구역

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 수산자원보호구역은 분포하지 않는 것으로 확인됨

• 국제기구 및 국제협약에 지정·등록된 지역

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 람사르습지가 사업지구 북측으로 4.6km 이격하여 1개소 존재하는 것으로 조사됨.

□ 람사르습지 등록현황

지역명	위 치	면적(㎢)	등록일자	이격거리
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.27	2012.06.21	4.6km

• 역사적·경관적·학술적 가치가 큰 지역

- 계획대상지가 위치한 서울시 영등포구 일대에 문화재는 시지정유산 4점, 국가등록문화유산 4점 등 총 8점의 문화재가 분포하는 것으로 확인됨

□ 영등포구 문화유산 등록 현황

지정유산											국가등록 문화유산
국가지정유산							시지정유산				
국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속 문화유산	국가무형 유산	유형문화 유산	기념물 및 자연유산	민속문화 유산	무형유산	
-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	4

② 영향예측

(1) 비오톱

- 본 계획대상지는 대부분 노후화된 아파트가 위치하여 녹지공간이 빈약한 상태로, 계획 시행에 따른 녹지훼손 및 비오톱 등급 하향은 없을 것으로 예상됨
- 또한, 계획 시행에 따라 계획대상지 내 자연지반 및 인공지반녹지 등의 녹지공간을 확보하고, 주변 녹지와 어우러진 수목을 식재함으로써 비오톱 향상에 긍정적일 것으로 예상됨

(2) 동·식물

- 계획대상지를 포함한 주변지역은 대부분 주거시설 부지로 이루어져 있으며, 산림식생은 분포하고 있지 않는 것으로 확인됨
- 계획대상지는 개발압이 높은 도심지 내 위치하고 있어 입지여건상 주요 야생동물의 서식지는 분포하지 않는 것으로 판단됨
- 계획대상지를 포함한 주변지역의 입지여건을 고려해 볼 때 사업시행으로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨

③ 저감방안

(1) 비오톱

- 계획 시행 후 계획대상지 내 자연지반 및 인공지반녹지 등의 조성을 통해 녹지공간을 확보하여 생물서식지 조성 및 도시생태에 기여할 수 있도록 할 계획임
- 또한, 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루는 수종으로 선정하고, 교목, 관목 및 초본류의 혼식으로 다층구조가 형성되도록 하는 등 적정한 식재계획을 수립하여 도시생물 종다양성을 위한 비오톱 역할을 수행할 수 있도록 할 계획임

(2) 동·식물

- 차량덮개 사용, 저속운행, 세륜·세차시설 운영을 통해 공사차량에 의해 발생하는 비산먼지를 저감할 계획임
- 적재물 등에 방진덮개를 포설하고 비산방진망을 설치하여 토공작업 등에 의해 발생하는 비산먼지를 저감할 계획임
- 소음이 큰 공정은 동물의 주요 번식기를 피하여 실시할 계획임
- 현장 공사 인부에 대한 생태계 교육 및 안전교육을 실시하여 법정보호종 등 동물의 남획 및 불필요한 살생을 예방할 계획임

2) 녹지네트워크

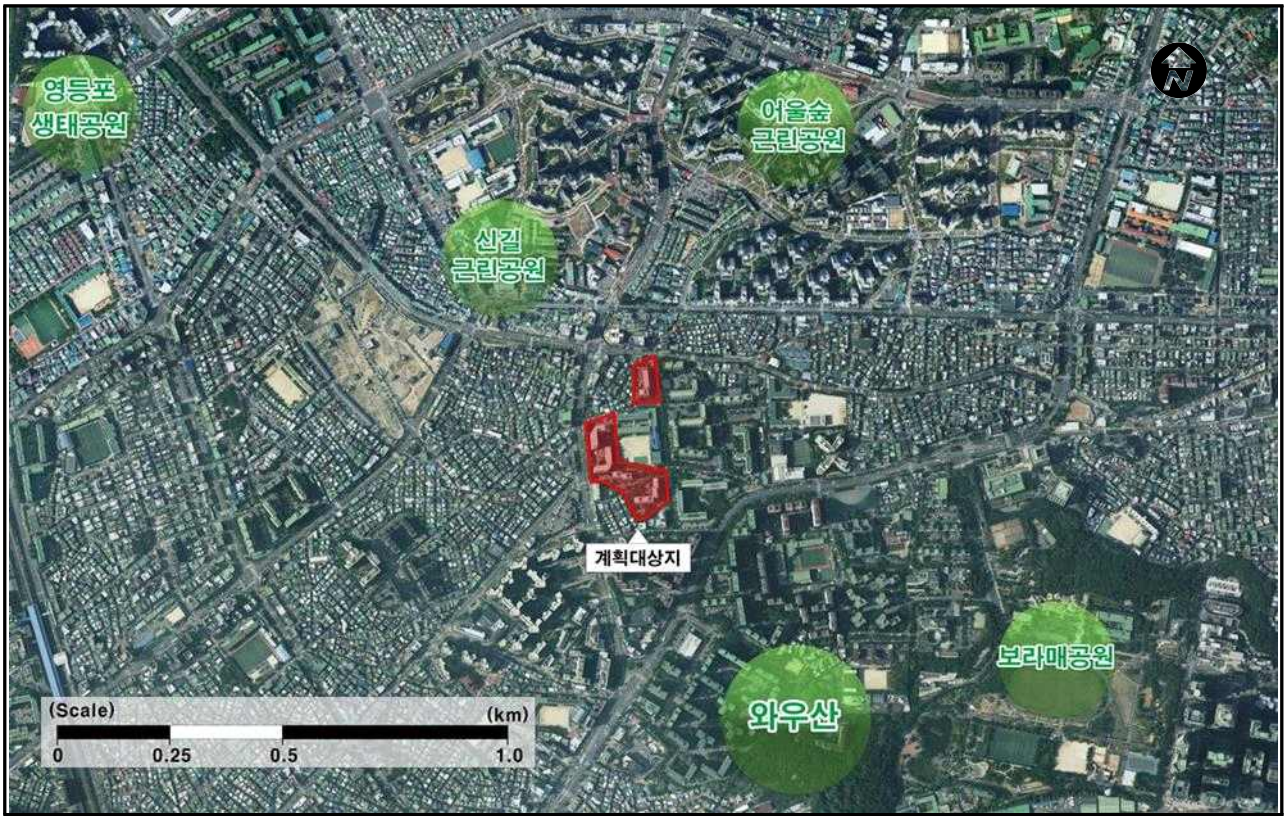
① 현황

(1) 주변 지역 녹지네트워크 현황

- 계획대상지는 영등포구 신길동 4656번지 일원으로 주변 지역은 노후된 주거 시설 및 상업 시설이 밀집하고 있음
- 계획대상지 주변 녹지현황을 조사한 결과, 북측 및 북서측에 어울숲·신길근린공원, 영등포생태공원 남동측 및 남측에 보라매공원, 와우산 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

ㅁ 토양측정망 조사결과

구 분	위 치	이격/유하거리
어울숲근린공원	서울 영등포구 신길동 4969-8 일원	북측 약 750m
신길근린공원	서울 영등포구 신길동 산152-1 일원	북측 약 500m
영등포생태공원	서울 영등포구 도신로 1-16 일원	북서측 약 1.4km
보라매공원	서울 동작구 여의대방로20길 33 일원	남동측 약 1.0m
와우산	서울 동작구 여의대방로20라길 30 일원	남측 약 650m



(토지이용현황도)

(2) 현존식생 현황도

- 현존식생은 도시지역의 생태적 성숙정도를 나타내는 지표로써 계획대상지 전체가 시가화지역으로 조사되었으며, 도로 및 시가화지역이 계획대상지를 둘러싸고 있는 것으로 조사됨



(토지이용현황도)

② 영향예측

- 본 계획으로 인해 계획대상지 내 노변 식물과 기타 조경수목 등의 훼손이 예상되나 대상지 내 산림 및 하천 또는 별도의 녹지지역이 분포하지 않아 계획 시행으로 인한 녹지 및 수생태 공간의 단절은 미미할 것으로 예상됨

③ 저감방안

(1) 수목 재활용

- 계획 시행으로 인하여 불가피하게 훼손되는 수목은 일부 생육 상태가 양호한 수목을 위주로 녹지 조성지역에 최대한 이식하여 보전토록 하며, 기타 수목을 원하는 사업장, 일반인 등을 대상으로 무상으로 공급토록 할 계획이고, 그 외 이식이 불가능하거나 경제성이 낮은 수목은 임목폐기물 업체에 위탁처리 할 계획임

(2) 녹지 계획

- 계획대상지 내 녹지공간을 확보하여 녹지네트워크를 구축하기 위하여 건축물과 인접한 대지공간에 자연지반 및 인공지반녹지 등의 녹지를 조성할 계획임

나. 생활환경

1) 토양

① 현황

(1) 계획대상지 주변 토양측정망 현황

- 계획대상지 주변에 토양측정망 2개소가 위치하며, 서울특별시 영등포구의 2023년도 토양측정망 조사결과 전 조사지점에서 해당 지역의 토양오염우려기준을 하회하는 것으로 조사됨

조사지점		조사지점위치	지목별 분류	이격거리(㎞)
당산영등포	SA-②-196	서울특별시 영등포구 양평동4가 323	1지역	북측 약 4.6km
영등포여의도	SK-②-125	서울특별시 영등포구 여의도동 42	1지역	북동측 약 3.1km



(토양측정망 현황)

※ 토양지하수정보시스템(https://sgis.nier.go.kr)

ㅁ 토양측정망 조사결과

구 분		Cd (mg/kg)	Cu (mg/kg)	As (mg/kg)	Hg (mg/kg)	Pb (mg/kg)	Zn (mg/kg)	Ni (mg/kg)	F (mg/kg)	pH (-)
당산영등포	SA-②-196	0.20	11.8	2.91	0.02	19.2	82.4	8.6	-	8.8
영등포여의도	SK-②-125	0.27	35.6	5.07	0.05	36.5	113	24.2	344	6.2
토양오염 우려기준	1지역	4	150	25	4	200	300	100	800	-
	2지역	10	500	50	10	400	600	200	1,300	-
	3지역	60	2,000	200	20	700	2,000	500	2,000	-

※ Cr^{+6}, 유기인, PCBs, CN, 페놀류, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출 또는 측정값 없음

※ 토양지하수정보시스템(https://sgis.nier.go.kr)

(2) 토양오염실태조사 현황

- 2023년도 토양오염실태조사결과, 계획대상지가 위치한 서울특별시 영등포구에는 총 7개소의 토양오염실태 조사지점을 운영 중이며, 전 지점 모든 항목이 해당 지역의 토양오염우려기준을 하회하는 것으로 조사됨

□ 토양오염실태조사 지점

No	시료번호	지점명칭	지 목	지역구분	면 적(㎡)
1	186-1-1	신성인쇄공업사	대지(2지역)	2지역	871.7
2	181-1-1	영동고물상	대지(2지역)	2지역	493.0
3	180-1-1	성원이앤에스(주)영등포지점	주유소용지	3지역	295.0
4	183-1-1	(주)한미석유제2한강주유소	주유소용지	3지역	1255.6
5	187-1-1	롯데칠성음료신협양평분점	대지(2지역)	2지역	2645.3
6	178-1-1	동심어린이공원	공원용지	1지역	2820.1
7	184-1-1	영등포1-13구역	대지(2지역)	2지역	113.0

※ 토양지하수정보시스템(https://sgis.nier.go.kr)

□ 토양오염실태조사 결과

조사항목 / 시료번호		Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	페놀	TPH	pH
186-1-1		3.99	16.5	6.29	-	16.7	69.7	20.2	232	-	-	7.9
181-1-1		7.85	179.6	5.82	0.15	38.9	129.8	41.5	-	-	-	8.8
180-1-1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.4
183-1-1		5.11	42.2	26.99	-	40.7	102	38.4	-	-	-	9
187-1-1		3.68	18.9	7.6	-	19.6	127.1	16.8	-	-	-	8.6
178-1-1		3.76	30.5	5.25	0.05	31.7	110.1	21.3	-	-	-	8.1
184-1-1		3.51	22.2	5.67	0.05	21.8	83.8	17.3	243	-	-	8.7
토양오염 우려기준	1지역	4	150	25	4	200	300	100	800	15	500	-
	2지역	10	500	50	10	400	600	200	1,300	15	800	-
	3지역	60	2,000	200	20	700	2,000	500	2,000	45	2,000	-

※ Cr^{+6}, 에틸벤젠, 유기인, PCBs, CN, 벤젠, 크실렌, 톨루엔, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출 또는 측정값 없음

□ 토지이용현황

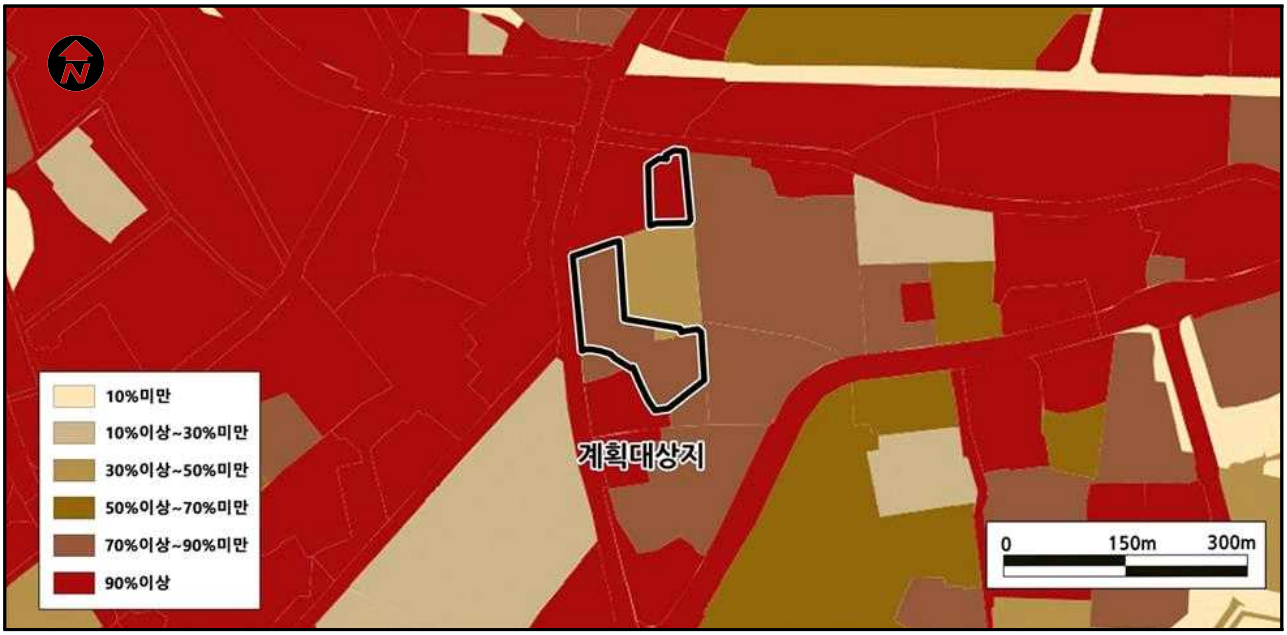
• 계획대상지는 주택지, 공공용도지(학교시설)로 이용되고 있는 것으로 조사됨



(토지이용현황도)

□ 불투수토양포장 현황

• 계획대상지는 노후된 아파트 단지가 밀집되어 있으며, 불투수토양포장률 30%~90% 이상인 것으로 조사됨



(불투수토양포장도)

(3) 특정토양오염관리대상시설 분포여부

- 특정토양오염관리대상시설이란 「토양환경보전법 시행규칙」제1조의3 [별표2]에서 규정하는 시설임
- 특정토양오염관리대상시설 분포 여부 조사결과, 계획대상지 내에는 특정토양오염관리대상시설이 분포하지 않는 것으로 조사됨

ㅁ 특정토양오염관리대상시설(제1조의3관련) [별표2]

종 류	대상범위
1. 석유류의 제조 및 저장시설	「위험물안전관리법 시행령」 별표 1의 제4류 위험물중 제1·제2·제3·제4석유류에 해당하는 인화성액체의 제조·저장 및 취급을 목적으로 설치한 저장시설로서 총 용량이 2만리터 이상인 시설(이동탱크저장시설을 제외한다)
2. 유해화학물질의 제조 및 저장시설	「화학물질관리법」 제18조제5항에 따라 신고를 한 자, 같은 법 제28조에 따라 유해화학물질 영업의 허가를 받거나 신고를 한 자가 설치한 저장시설 중 별표 1에 따른 토양오염물질을 저장하는 시설[유기용제류의 경우는 트리클로로에틸렌(TCE), 테트라클로로에틸렌(PCE), 1,2-디클로로에탄 저장시설에 한정한다]
3. 송유관시설	「송유관 안전관리법」 제2조제2호의 규정에 의한 송유관시설중 송유용 배관 및 탱크
4. 기타 위 관리대상시설과 유사한 시설로서 특별히 관리할 필요가 있다고 인정되어 환경부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설	

※ 주1) 제 1호의 규정에 의한 석유류의 제조 및 저장시설의 용량산출은 다음 각호의 규정에 의한다.
- 동일한 부지안의 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.
- 부지가 연접되고 특정토양오염관리대상시설의 설치자가 동일한 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.

※ 주2) 토양환경보전법 시행규칙 제1의3관련 [별표2] <개정 2025 08. 07.>, 환경부

② 현황영향예측

- 공사장비 가동 시 발생폐유에 의한 토양오염

- 본 계획대상지 공사시 공사장비의 운용에 따라 오일 교체과정에서 발생하는 폐유 등이 유출될 경우 국지적인 토양오염이 예상되므로 이에 대한 저감대책이 필요함

- 지장물 철거시 토양오염

- 계획대상지 내 지장물의 철거 및 건축물 해체공에 따라 토양 오염이 발생할 수 있으므로 토양오염 방지를 위한 저감대책이 필요함

- 공사인부 투입에 의한 토양오염

- 현장 공사인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 등의 관리 소홀로 토양오염 가능성이 있으므로 적절한 관리대책이 필요함

③ 저감방안

• 공사장비 가동 시 발생폐유에 의한 토양오염 방지대책

- 공사중 장비의 오일 교환 및 세척은 가능한 계획대상지 외부 지정된 정비업소에서 실시토록 하며, 기계고장, 수리 등으로 불가피하게 현장 정비 시에 발생 폐유는 전용수거용기에 모아 작업장 내 폐유저장소에 보관 후 적법한 절차에 따라 전량 위탁처리토록 함

• 지장물 철거에 따른 토양오염 방지대책

- 계획대상지 내 지장물을 철거 전 전량 수거하여 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리토록 할 계획임

- 공사시 토양오염유발시설을 추가 발견 시에는 토양오염조사를 실시하고 토양오염이 확인될 경우, 정밀조사 실시 후 정화계획 수립·시행 등 토양환경보전법 등 관련 법령에 의거하여 적정하게 처리할 계획임

• 공사인부 투입에 따른 토양오염 방지대책

- 현장 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물은 분리수거함을 설치하고 재활용이 가능한 폐기물은 성상별로 분리수거 하여 재활용업체에 위탁처리토록 하며, 재활용 이외의 폐기물은 「서울특별시 영등포구 폐기물 관리 조례」에 의거하여 처리토록 할 것임

• 공사시 토양오염 발견에 따른 대책

- 토공사시 토양오염이 확인될 경우 영등포구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따라 오염토양을 적법하게 처리토록 할 것임

2) 지형·지질

① 현황

(1) 지형

- 지형 현황

- 영등포구는 북쪽으로 한강을 경계로 마포구와 마주하고 있고 남쪽으로 관악산을 비롯한 호암산, 독산연봉등의 산악을 먼 발치에서 바라볼 수 있는 위치에 있음
- 한강과 안양천 그리고 안양천과 도림천, 대방천이 합류하는 지점으로 대부분의 지역이 저평한 지역을 형성

- 표고 및 경사 분석

- 계획대상지는 최저 표고 14.8m, 최고 표고 19.9m로 평균 표고는 16.6m로 조사됨
- 계획대상지는 최저 경사 0.0° 최고 경사 2.5°이며 평균 경사는 1.2°로 대부분 평탄지로 이루어져 있음



(계획대상지 표고 분석도)


대방천로 (20m)
대길초
신길로16길 (6-8m)
대방천로14길 (6-8m)
영신고
신길우성2차
아파트
신길로 (25-35m)
신길로10길 (6m)
영등포
삼성아파트
1° 미만
1 ~ 2°
2° 이상
주변지역 약 3° 미만으로 분석

(계획대상지 경사 분석도)

(2) 지질

- 본 계획대상지 및 주변 지역 지질은 "지오빅데이터 오픈플랫폼(https://data.kigam.re.kr/mgeo)"의 1:50,000 지질도 자료를 참조함
- 지질도 조사결과, 계획대상지는 신생대 제4기의 충적층 및 선캄브리아시대의 호상흑운모편마암으로 구성되어 있는 것으로 조사됨
- 계획대상지 주변 지역은 신생대 제4기의 충적층 및 선캄브리아시대의 호상흑운모편마암이 분포하고 있는 것으로 조사됨

ㅁ 암상별 특성

구 분	기 호	시 대	지 층	대표암상
	PCEbngn	선캄브리아시대	호상흑운모편마암	호상흑운모편마암
	Qa	신생대 제4기	충적층	역사, 사, 점토



(지질현황도)

② 영향예측

(1) 지형변화

- 계획 시행에 따라 부지 정지를 위한 터파기 공사시 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상됨
- 계획대상지 내 절·성토 계획에 의해 불가피한 경우에 비탈면발생이 예상됨

(2) 사토 발생

- 본 계획대상지 공사시 발생되는 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 발생 사토의 적절한 처리대책이 요구됨

(2) 지하굴착에 따른 지반침하

- 공사시 부지정지에 따라 토공구간에 대한 적절한 대책이 없을 경우에는 강우시 토사가 인근 주변지역으로 유출될 우려가 있음
- 주차장 등 지하시설물계획에 따른 지하굴착시 굴착에 따른 인접 지반 및 지하수유출이 우려됨

③ 저감방안

(1) 지형변화의 최소화

- 공사시 사면발생을 최소화 할 수 있도록 과도한 정지계획을 지양함과 동시에 원지형을 최대한 활용하여 지형의 변화를 최소화할 계획임

(2) 토사처리계획

- 절·성토시 계획대상지 외부로 토량의 반출을 최소화하도록 할 계획임
- 발생 사토는 대상지 내 조경토로 이용하거나 인근 공사 현장과 연계하여 처리토록 함(Tocycle 등 활용)

(3) 토사유출 저감대책

- 강우에 의한 토사유출을 방지하기 위해 공사는 가급적 우기를 피하여 건기에 실시하도록 함
- 부지정지 및 토공 작업시 절·성토화에 따라 발생되는 사면에는 신속한 사면녹화 및 비닐덮개를 설치하여 토사유실을 방지할 계획임
- 성토구간은 충분한 다짐을 통하여 토사유출을 최소화 함
- 침사지, 가배수로 등을 설치하여 토사가 외부로 유출되는 것을 방지함

(4) 지하굴착시 침하대책

- 굴착에 따른 인접 지반의 침하요인 및 지반 특성을 고려하여 주변 지반 영향에 따른 장기적 구조 안정성이 확보될 수 있도록 흙막이 공법 등을 계획하고 계측기 모니터링을 실시하도록 함
- 또한, 지하수 유출을 최소화하기 위하여 흙막이 벽체 및 지지공법들의 특징과 계획대상지 지반요건을 고려하여 적정한 차수공법을 선정할 계획임

3) 물순환

① 현황

(1) 하천 현황

- 서울특별시에는 총 44개소의 하천이 있으며, 개수율은 100.0%를 기록하고 있음
- 계획대상지 북측 이격거리 약 21m에 대방천(지방)이 위치하며, 남서측 이격거리 약 1.3km에 도림천(지방)이 위치함

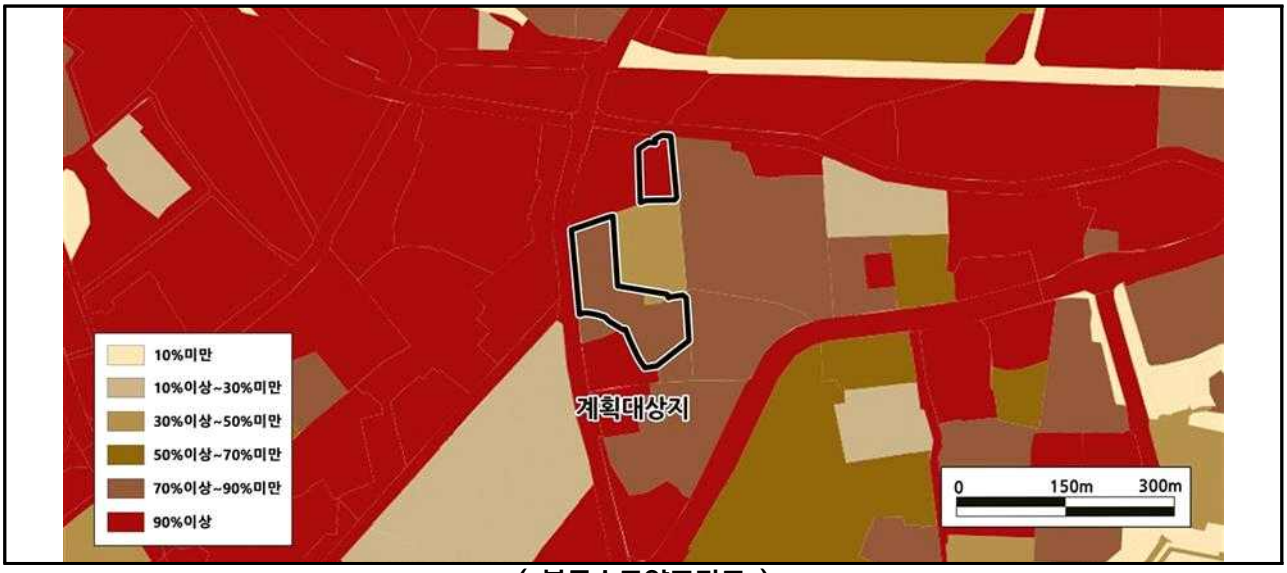
ㅁ 하천현황

하천 종류	하천수 (개소)	총연장 (km)	요개수 (km)	기개수 (km)	미개수 (km)	개수율 (%)
국가하천	6	79.2	147.0	147.0	-	100.0
지방하천	38	184.3	332.6	332.6	-	100.0
소계	44	263.5	479.6	479.6	-	100.0

※ 서울열린데이터광장(data.seoul.go.kr)

(2) 불투수토양포장 현황

- 계획대상지는 노후된 아파트 단지가 밀집되어 있으며, 불투수토양포장률 30%~90% 이상인 것으로 조사됨



(불투수토양포장도)

② 영향예측

- 계획시행으로 인해 계획시행 전·후 우수유출량의 변화가 있을 것으로 예측됨

③ 저감방안

(1) 우수배제계획

- 현재 우수는 계획대상지 내 우수처리시설에서 차집 후 계획대상지 주변 하수관거를 통해 한강으로 배출되고 있으며, 계획시행 후 자연유하 방식을 채택하여 계획대상지 내 우수처리시설을 신설하고 기존 하수관거와 연결하여 한강으로 배제되도록 계획함

2) 생태면적률 적용

- 계획대상지 내 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 계획함으로써 불투수면을 최소화하여 토양의 우수침투·저장·증발산 등 물순환 기능을 도모할 계획임
- 계획대상지는 생태면적률 적용기준 30% 이상 대상사업이고, 건축물 및 정비사업의 환경영향평가 항목 및 심의기준(환경영향평가서 초안 작성 지침(서울특별시고시 제2022-332호, 2022.08.04.))에 의거 생태면적률을 35% 이상 확보할 계획임

□ 생태면적률 적용기준

구 분	기 준	적 용
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30%이상	적 용
(2) (1)이외의 건축물	20%이상	-
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20%이상	-
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30%이상	-
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50%이상	-

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10

- $\text{생태면적률} = \dfrac{\text{피복유형 환산면적} + \text{식재유형 환산면적}}{\text{전체면적}} \times 100$
- $\text{피복유형 환산면적} = \Sigma(\text{피복유형별 면적} \times \text{가중치})$

□ 생태면적율 공간유형 구분 및 가중치

피복유형		가중치		세부기준	비 고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	
		식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	
3	인공지반녹지	토심≧90cm	0.7	인공지반 상부 녹지 조성(최소토심 45cm 이상)	
		45cm≦토심<90cm	0.6		
4	옥상녹화	토심≧90cm	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간(최소토심 20cm 이상)	
		45cm≦토심<90cm	0.6		
		20cm≦토심<45cm	0.4		

□ 표 계속

피복유형		가중치		세부기준	비 고
5	투수포장	식재비율≧30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정
		식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
		미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec 서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6	벽면녹화		0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소 토심은 20cm 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	누적유출고 5mm 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

※ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙, [별표 4] 생태면적률 산정방법

□ 계획대상지 생태면적률 산출표

공간유형		가중치	획지 1,2		획지 3	
			실면적(㎡)	환산면적(㎡)	실면적(㎡)	환산면적(㎡)
자연지반녹지		1.00	1,451.02	1,451.02	331.53	331.53
인공지반녹지	≥90cm	0.70	2,679.85	1,875.89	372.88	261.01
옥상녹화	45cm≤토심<90cm	0.60	1,739.28	1,043.56	1,518.84	607.53
투수포장	자연지반	0.20	1,360.59	272.11	436.17	87.23
	인공지반(<90cm)	0.20 × 0.60	5,114.38	613.72	1,122.13	134.65
저류침투시설연계면		0.10	2,592.99	259.29	537.32	53.73
합 계		-	14,938.11	5,515.59	4,318.87	1,475.68
생태면적률		-	30.58%		30.35%	


N
W
E
S
획지 3
획지 1, 2 통합
■ 생태면적율 (획지1,2)
단위 : ㎡
구 | 가중치 | 실면적 | 환산면적 | 비
자연지반녹지 | 1.0 | 1,451.02 | 1,451.02
인공지반녹지 토심90cm이상 | 0.7 | 2,679.85 | 1,875.89
옥상녹화 45cm≤토심<90cm | 0.6 | 1,739.28 | 1,043.56
투수포장 자연지반 | 0.2 | 1,360.59 | 272.11
투수포장 인공지반(<90cm) | 0.2x0.6 | 5,114.38 | 613.72
저류침투시설면제면 | 0.1 | 2,592.99 | 259.29
합 | 5,515.59
대 | 18,033.50㎡
생 | Σ(공간유형별면적X 가중치) / 대지면적X100
5,515.59㎡ / 18,033.50㎡X100%
=30.58%
* 서울특별시 (2025.05) 적용
■ 생태면적율 (획지3)
단위 : ㎡
구 | 가중치 | 실면적 | 환산면적 | 비
자연지반녹지 | 1.0 | 331.53 | 331.53
인공지반녹지 토심90cm이상 | 0.7 | 372.88 | 261.01
옥상녹화 20cm≤토심<45cm | 0.4 | 1,518.84 | 607.53
투수포장 자연지반 | 0.2 | 436.17 | 87.23
투수포장 인공지반(<90cm) | 0.2x0.6 | 1,122.13 | 134.65
저류침투시설면제면 | 0.1 | 537.32 | 53.73
합 | 1,475.68
대 | 4,862.00㎡
생 | Σ(공간유형별면적X 가중치) / 대지면적X100
1,475.68㎡ / 4,862.00㎡X100%
=30.35%
* 서울특별시 (2025.05) 적용

(생태 면적도)

4) 수질

① 현황

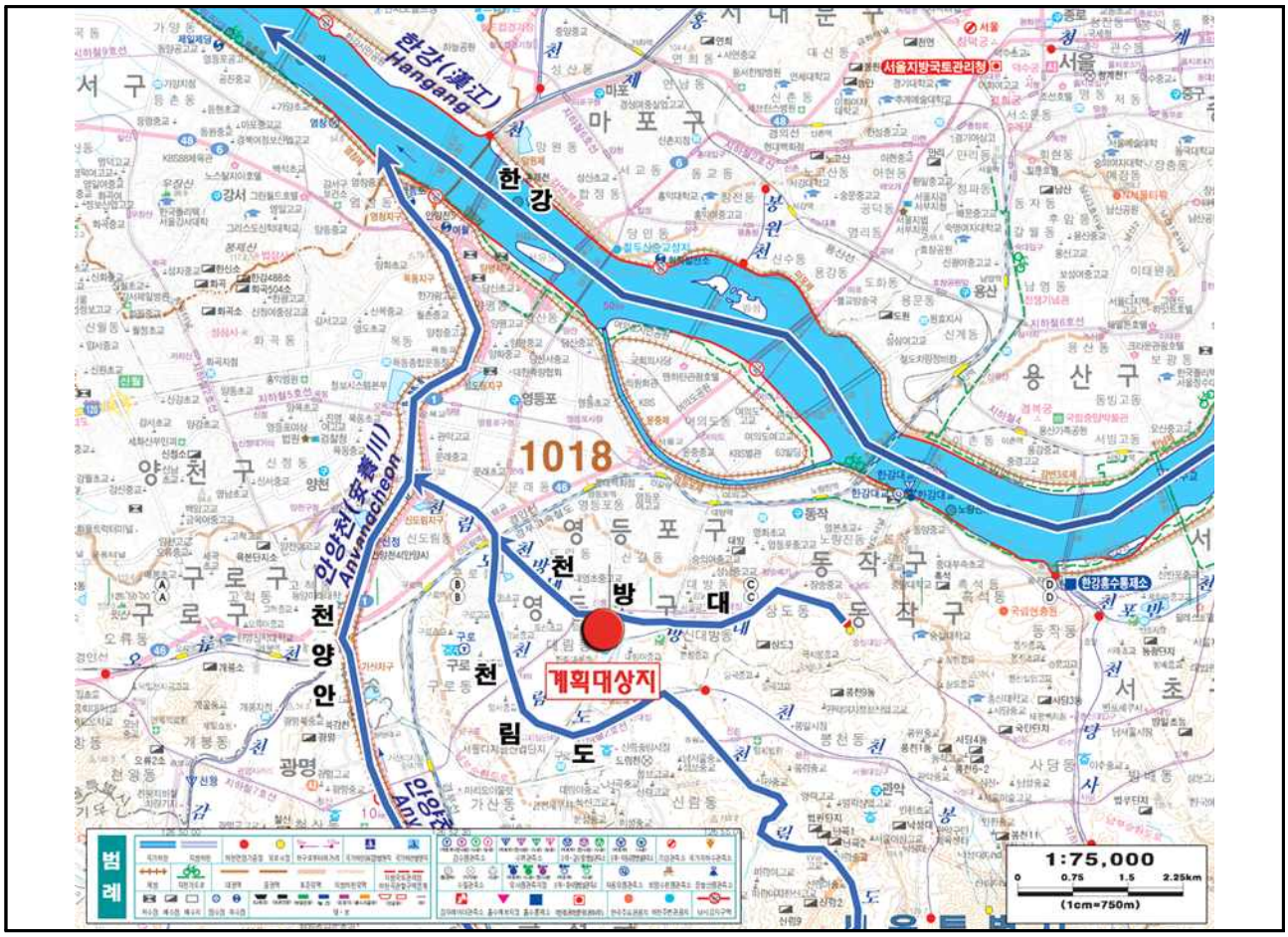
(1) 수계 및 하천현황

- 계획대상지 수계 및 하천현황 조사결과, 북측 이격거리 약 21m에 대방천(지방)이 위치하며, 남서측 이격거리 약 1.3km에 도림천(지방)이 위치함

□ 계획대상지 인근 하천 현황

하천명	본류	제1 지류	제2 지류	제3 지류	하천 등급	하천의 구간		유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)
						기 점	종 점		
한강	-	-	-	-	국가	강원 정선 여량	경기 김포 월곶	489.70	23,076.80
안양천	한강	안양천	-	-	국가	서울 금천 시흥	서울 영등포 양평	33.33	283.75
도림천	한강	안양천	도림천	-	지방	서울 관락 신림	서울 영등포 문래	14.51	42.50
대방천	한강	안양천	도림천	대방천	지방	서울 동작 상도	서울 마포 상암	7.43	7.65

※ 한국하천일람, 2023.12.31.기준, 환경부



(수계 현황도)

(2) 상수도 현황

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 영등포구는 급수대상 총인구 397,800인 중 급수인구는 397,800인으로 상수도 보급률은 100.0%이며, 암사정수장으로부터 정수를 공급받고 있는 것으로 조사됨

□ 상수도 보급 현황

구 분	급수대상 총인구(인)	급수인구(인)	보급율(%)	비 고
영등포구	397,800	397,800	100.0	-

※ 제39회 영등포통계연보(2024년 기준)

□ 서울특별시 정수장 현황 (단위 : ㎥/일)

정수장명	소 재 지	시설용량	일평균생산량	급수지역
강북	경기도 남양주시	1,000,000	790,125	노원구 외 9
광암	경기도 하남시	400,000	219,983	강남구외 1
구의	서울특별시 광진구	500,000	314,344	광진구외 6
뚝도	서울특별시 성동구	700,000	440,944	종로구외 6
암사	서울특별시 강동구	1,600,000	889,756	강동구외 9
영등포	서울특별시 영등포구	600,000	392,893	양천구외 3

※ 2023 상수도통계, 2024, 환경부

(3) 하수도 현황

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 영등포구는 하수처리 인구는 397,800인으로 공공하수처리구역 보급률은 100.0%이며, 서남물재생센터의 처리구역으로 조사됨

□ 하수도 보급 현황

구 분	총인구(인)	공공하수처리시설 처리구역(인)	보급률(%)	비 고
영등포구	397,800	397,800	100.0	-

※ 2023 하수도통계, 2024, 환경부

□ 공공하수처리시설 현황

시설명	위 치	시설용량 (㎥/일)	방류량 (㎥/일)	처리방법	방류수역		
					수계	지류	본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	633,827.7	중력침전법, 표준활성슬러지법 MLE, A2O	한강	한강	한강 본류
중랑	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	1,341,868.6	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강 본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	1,575,241.6	표준활성슬러지법 4 stage-BNR MLE, 기타,	한강	한강	한강 본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	764,942.7	표준활성슬러지법, MLE	한강	탄천	한강 본류

※ 2023 하수도통계, 2024, 환경부

(4) 상수원보호구역 현황

- 계획대상지가 위치한 서울특별시에는 지정면적 6.45㎢의 잠실 상수원보호구역이 지정되어 있음

□ 상수원보호구역 현황

행정구역	보호구역명칭	최초지정일	지정면적(㎢)	비 고
서울시	잠실	1995.03.20.	6.45	-

※ 상수원보호구역 지정현황(2024.12월 기준), 2024, 환경부

(5) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

- “배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정” 조사 결과, 계획대상지가 위치한 서울특별시 영등포구 전역은 “나”지역으로 지정되어 있음

□ 배출허용기준 적용을 위한 지역지정 현황

행정구역 \ 지역별		“청정”지역	“가”지역	“나”지역
서울특별시	영등포구	-	-	전역

※ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

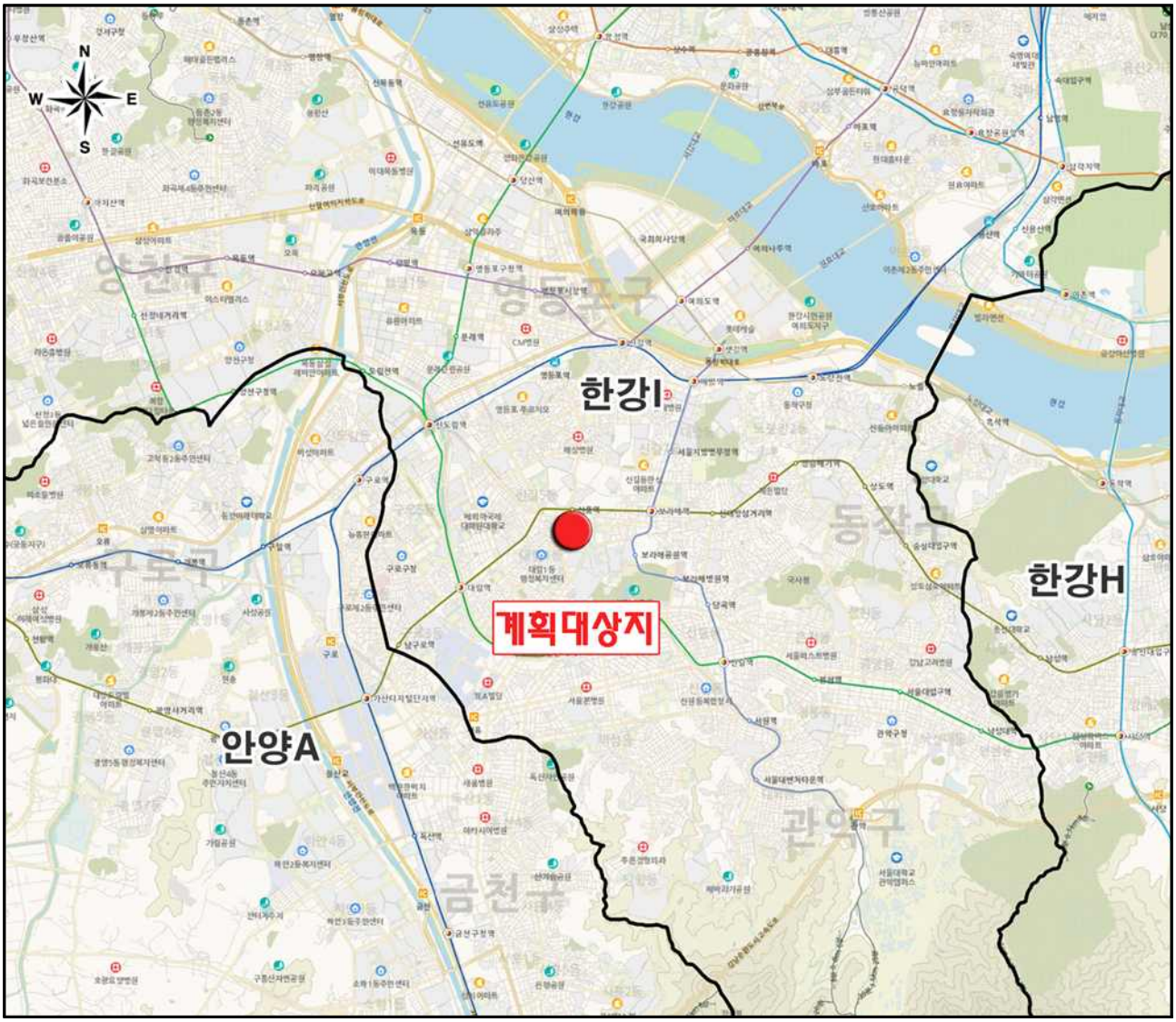
(6) 수질오염총량관리 현황

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 영등포구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의거 개발부하량 할당계획을 수립하였으며, 한강수계 수질오염총량관리 단위유역 중 한강I 단위유역에 포함되는 것으로 조사됨

▫ 한강수계 목표수질 설정 수계구간 및 유역

수계구간	목표수질 설정 수계구간 및 그 영향을 주는 유역	시·도 경계
한강I	한강 수계구간 중 한강대교 지점부터 행주대교 지점까지 전구간 및 유역	-

※ 한강수계 목표수질 설정 수계구간 및 유역, 환경부고시 제2020-185호



(수질오염총량 단위유역도)

(7) 수질현황

- 수질현황은 물환경정보시스템에서 2024년 09월 ~ 2025년 08월 기간의 안양천10, 영등포 지점의 문헌조사 자료를 인용하였음

□ 수질측정망 측정개요

조사일시	조사항목	총연장(km)	요개수(km)
2024. 09 ~ 2025. 08	지표수질 : pH, BOD, COD, TOC, SS, DO, T-P, 총대장균군		
구 분	**지점명**	**지점위치**	**지점코드**
지표수질	안양천10	서울특별시 양천구 목동	1018A86
	영등포	서울특별시 영등포구 양평동	1018A54



(수질측정망 지점)

• 지표수질 측정결과

- 계획대상지 주변의 지표수질 문헌조사 결과 수질 및 수생태계기준(하천) 중 생활환경 기준(BOD기준) 안양천10 지점은 Ia(매우 좋음)~III등급(보통)으로, 영등포 지점은 Ib(좋음)~III등급(보통)으로 조사됨

□ 지표수질 측정결과

지점 \ 항목			pH	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	TOC (mg/L)	SS (mg/L)	DO (mg/L)	T-P (mg/L)	총대장균군수 (총대장균군수/100㎖)
안양천10	24년	09월	7.8	2.4	5.1	5.6	20.5	6.6	0.118	4,000
		10월	7.7	0.7	7.7	4.3	15.5	7.7	0.105	11,000
		11월	8.0	1.3	6.8	5.0	9.6	9.8	0.097	20,000
		12월	7.8	1.3	7.7	5.0	21.2	10.7	0.084	33,000
	25년	01월	7.8	1.5	7.2	5.0	3.9	12.4	0.061	24,000
		02월	7.9	1.7	8.6	5.9	3.8	13.5	0.072	6,000
		03월	7.8	3.3	8.1	5.7	16.9	10.2	0.1	130,000
		04월	7.8	2.7	8.6	5.9	13.3	9.5	0.103	17,000
		05월	7.4	1.5	7.0	5.4	15.2	6.9	0.109	17,000
		06월	7.8	1.6	7.6	5.2	16.5	7.7	0.114	300
		07월	7.6	2	6.0	5.2	7.3	6.3	0.106	4,000
		08월	8.0	2.7	8.0	5.4	12.4	8.0	0.134	1,000
영등포	24년	09월	7.7	1.9	6.1	2.8	8.7	8.8	0.04	6,500
		10월	7.4	1.1	5.5	2.7	15.9	8.8	0.061	8,200
		11월	7.7	1.9	4.0	3.0	6.4	10.3	0.059	2,400
		12월	8.1	1.6	4.1	2.3	5.2	12.8	0.031	2,600
	25년	01월	7.8	2.0	4.3	2.3	4.8	12.6	0.021	140
		02월	-	-	-	-	-	-	-	-
		03월	8.1	4.0	5.0	4.1	8.4	11.9	0.045	1,600
		04월	7.6	2.8	4.7	3.1	6.8	9.2	0.056	7,200
		05월	7.8	1.5	3.5	2.1	2.9	9.8	0.032	4,400
		06월	7.3	3.5	4.1	2.4	3.9	6.9	0.077	230,000
		07월	7.5	2.6	4.9	2.6	9.6	9.3	0.041	46,000
		08월	7.3	1.7	4.5	2.5	17.3	6.6	0.126	14,000

※ 물환경정보시스템(https://water.nier.go.kr/)

□ 하천 생활환경 기준

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

비고

1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음: 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음: 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통: 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨: 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨: 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 주지 않으며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨: 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

※ 환경정책기본법 시행령[별표 1]

② 영향예측

(1) 공사시

• 우수유출량 예측

- 우수유출량 산정은 합리식을 적용하였음

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q : 계획우수유출량 (㎥/sec)
C : 유출계수
I : 유달시간(t)내의 평균 강우강도 (㎜/hr)
A : 배수구역 면적 (ha)

• 유출계수(C)

- 유출계수는 공사시 계획대상지가 나지화 되는 것을 고려하여 공지 유출계수의 최대값을 적용함

□ 토지 이용별 기초 유출계수 표준값(하수도 시설기준)

표면상태	유출계수(C)	표면상태	유출계수(C)
지 붕	0.85 ~ 0.95	공 지	0.10 ~ 0.30
도 로	0.80 ~ 0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
기타불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수 면	1.0	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

※ 환경부제정 하수도시설기준, 2011, 환경부

• 강우강도(I) 및 유달시간

- 본 계획대상지의 강우강도는 “기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정방안 연구, 2010.11, 소방방재청”에 제시된 통합형 확률강우강도식을 이용하였음

- 강우강도 산정을 위한 계수는 서울시 기준으로 적용하였으며, 재현기간 30년, 강우지속시간 5분(인구밀도가 큰 지역)을 적용하여 강우강도는 301.751mm/hr로 산정됨

□ 강우강도 적용식

구 분	강우강도	a	b	c	d	n	강우강도 (mm/hr)
서 울 (단기간)	$I(t,T) = \frac{a + b \times ln\frac{T}{t^n}}{c + d \times ln\frac{\sqrt{T}}{t} + \sqrt{t}}$	-27.5153	107.2041	-0.732797	0.023396	-0.678979	301.751
비 고		재현기간 T : 30년, 강우지속시간 t= 5min					

※ 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정방안 연구, 2010.11, 소방방재청

□ 유입시간의 표준값

우리나라에서 일반적으로 사용되고 있는 계수		미국 토목학회	
인구밀도가 큰 지역	5 분	완전포장, 하수도가 완비된 밀집지구	5 분
인구밀도가 적은 지역	10 분		
간선오수관거	5 분	비교적 경사도가 적은 발전지역	10~15 분
지선오수관거	7~10 분		
평 균	7 분	평지의 주택지역	20~30 분

※ 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 유역면적(A)
  - 유역면적은 본 계획대상지 구역면적 23,805.1㎡을 대상으로 산정하였음
- 우수유출량
  - 공사시 우수유출량을 산정한 결과 0.5986㎥/sec 유출되는 것으로 예측됨

□ 우수유출량 산정결과

구 분	구역면적(㎡)	유출계수(C)	강우강도(I)	우수유출량(㎥/sec)
계획대상지	23,805.1	0.3	301.751	0.5986

- 토사유출량 예측
  - 공사시 강우에 의한 토사유출량을 산정하기 위하여 절·성토지역의 토사유출 원단위는 나지와 황폐지에 많이 적용되는 토사유출량 평균치인 300㎥/ha·년을 적용하고, 토사의 비중은 2.65ton/㎥를 적용하였음
  - 산정결과, 부지정지 작업시 토사유출량은 18.0239ton/일로 산정됨

□ 지표의 상태에 따른 토사유출량 원단위

지표의 상태	토사유출량원단위 (㎥/ha·년)	두 께 (mm)	비 고
나지, 황폐지 등	200~400 (평균 : 300)	20~40	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토지는 나지에 준함
개벌지, 초지 등	15	1.5	-
택벌지	2	0.2	-
보통의 임지	1	0.1	완전한 배수시설을 갖춘 잔디는 임지에 준함

※ 재해영향평가 실무지침서, 2005.4, 소방방재청

□ 토사유출량 산정

구 분	면 적(㎡)	토사유출량원단위 (㎥/ha·년)	토사비중 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
계획대상지	23,805.10	300	2.65	18.0239

※ 토사유출량 산정시 최근 10년간 서울시 강우강도 평균값(105일)를 적용

• 공사 투입인부에 의한 오수발생

- 공사시 현장 내 투입인부에 의한 생활오수가 발생할 것으로 예상됨

(1) 운영시

• 오수발생량 및 급수사용량 산정

- 운영시 계획 시행에 따라 가정인구 및 영업인구에 의하여 오수발생량 및 급수사용량이 발생할 것으로 예상됨
- “오염총량관리기술지침, 2022.03, 국립환경과학원”에 제시된 산정 방법에 따라 산정한 결과, 운영시 오수발생량은 432.589㎥/일, 급수사용량은 491.225㎥/일로 산정됨

□ 계획대상지 건축개요

구 분		세 대	계획인구	연면적(㎡)	비 고
아파트		722	1,673	74,974.18	-
부대 복리 시설	관리사무소	-	-	400.00	-
	경비실	-	-	90.00	-
	경로당	-	-	846.00	-
	어린이집	-	-	350.00	-
	작은도서관	-	-	160.00	-
	다함께돌봄센터	-	-	260.00	-
	주민운동시설	-	-	1,230.00	-
기계, 전기실		-	-	1,499.48	-
지하주차장		-	-	45,068.00	-
근린생활시설		-	-	1,078.00	-
기부채납시설		-	-	2,584.00	-
합 계		**-**	**-**	**128,539.66**	-

※ 주1) 계획인구 = 세대수 × 세대당 인구수(722세대*2.32인=1,673(인))

※ 주2) 세대당 인구수는 서울특별시 수질오염총량지침의 영등포구 세대당 인구수인 2.32를 적용함

※ 주3) 지하주차장은 비오수발생시설로 오수발생량 산정시 제외함

ㅁ 급수사용량 산정방법

- 물사용량(가정) :
  {오수발생량-0.12 × 가정인구 분뇨발생유량원단위 × 인구수} ÷ 0.88
- 물사용량(영업) :
  오수발생량 ÷ [영업인구 분뇨발생유량비 + {(1-영업인구 분뇨발생유량비) × 잡배수 오수전환율}]

※ 오염총량관리기술지침, 2022.3, 국립환경과학원

ㅁ 생활계 분뇨발생유량 원단위, 분뇨발생유량비 및 잡배수오수전환율

구 분	가정인구 분뇨발생유량원단위 (㎥/인/일)	영업인구 분뇨발생유량비	잡배수 오수전환율
시 가 화	0.00115	0.006	0.88
비시가화	0.00134	0.006	0.88

※ 오염총량관리기술지침, 2022.3, 국립환경과학원

ㅁ 계획대상지 오수발생량 및 계획급수량

구분	건축물용도		세부용도	인원(인) 또는 연면적(㎡)	오수발생 원단위 (L/인, L/㎡)	오수발생량 (㎥/일)	급수사용량 (㎥/일)
가정 인구	아파트		아파트	1,673	200	334.600	379.965
영업 인구	부대 복리 시설	관리사무소	사무소	400.00	15	6.000	6.813
		경비실	사무소	90.00	15	1.350	1.533
		경로당	마을회관	846.00	12	10.152	11.527
		어린이집	어린이집	350.00	6	2.100	2.384
		작은도서관	도서관	160.00	15	2.400	2.725
		다함께돌봄센터	지역아동센터	260.00	6	1.560	1.771
		주민운동시설	헬스장	800.00	15	12.000	13.625
	기계, 전기실		통신용시설	1,499.48	5	7.497	8.513
	근린생활시설		소매점	1,078.00	15	16.170	18.360
	기부채납시설		업무시설	2,584.00	15	38.760	44.009
합 계			-	-	-	432.589	491.225

※ 오염총량관리기술지침, 2022.3, 국립환경과학원
※ 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호, 2024.5

• 수질오염총량 검토

- 향후 계획 시행 시 오염부하량을 할당 받아야 하는 지역개발사업에 해당할 경우에 「오염총량관리 기본방침, 환경부훈령 제1491호」를 준수하여 오염물질 배출부하량 할당 및 지역개발사업 협의 등의 절차를 이행할 계획임

③ 저감방안

(1) 공사시

• 토사 및 우수유출 방지대책

- 강우와 함께 유실된 토사가 주변 수계 및 하수 관로로 유입되는 것을 방지하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 수립·시행토록 할 계획임
- 절·성토 등 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시할 계획임
- 토사유출이 예상되는 사면부, 토사 가적치장에는 우기시 가마니, 비닐 등을 덮어 토사유실을 최대한 방지토록 할 계획임
- 현장여건에 맞는 적정한 위치에 침사지를 설치할 계획임
- 공사구역 경계를 따라 가배수로를 설치하여 우수를 침사지로 유도 후 일정시간 저류하여 침전 후 방류시킬 수 있도록 할 계획임
- 침적된 토사는 주기적으로 제거하여 최대한 토사 유출을 억제할 계획임

• 작업인부에 의한 오수처리계획

- 공사시 현장사무소 등에서 발생되는 오수는 인근 상업시설 화장실을 이용하거나, 이동식 간이 화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임

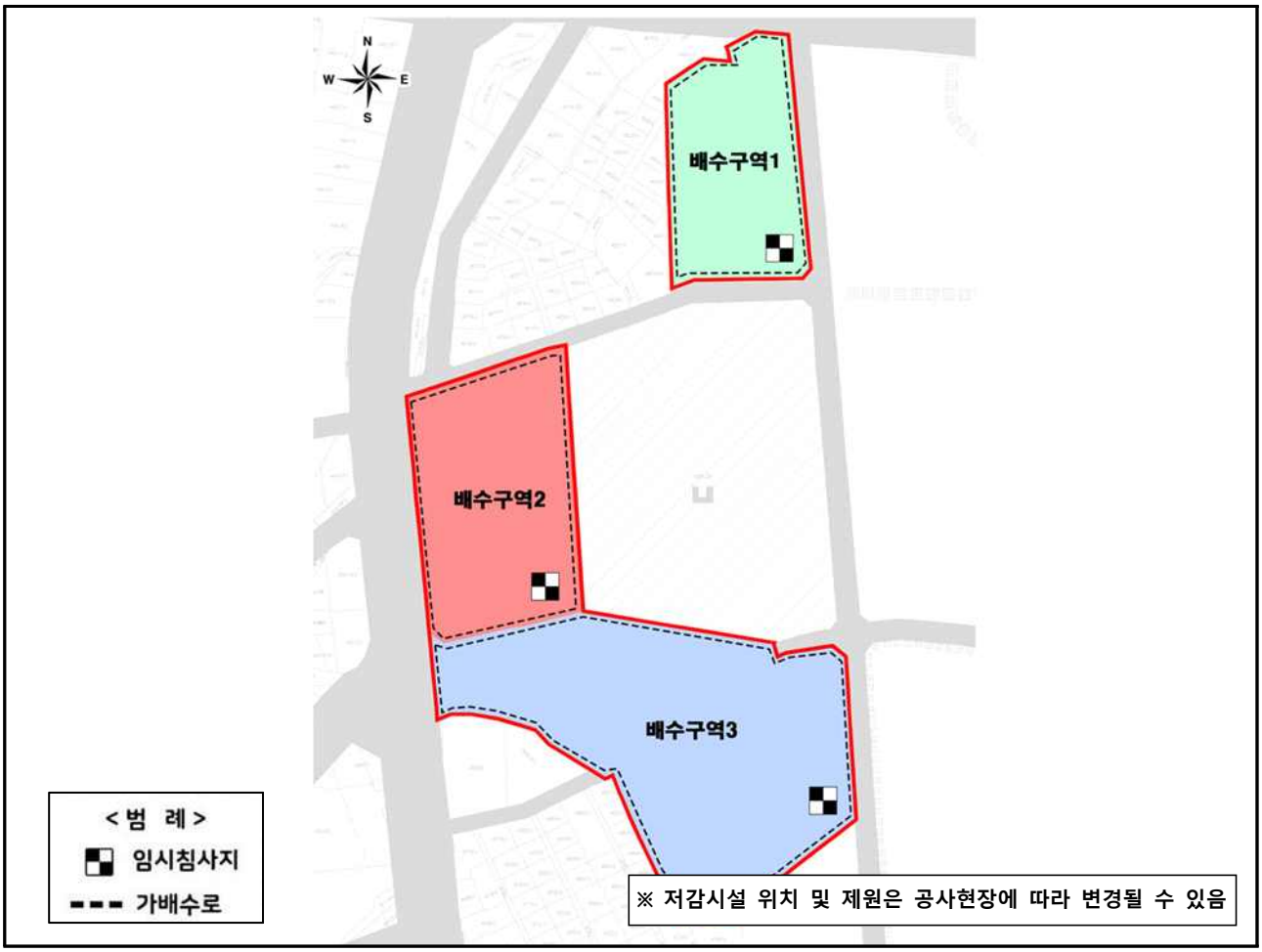
• 침사지 설치계획

- 배수구간을 나누어 각 공사구간별로 공사진행 상황에 따라 적절한 규모와 수량의 가배수로 및 임시 침사지를 설치·운영하도록 함
- 공사시 가배수로를 선시공하여 공사장 내 토사의 외부유출이나 외부유역의 우수유입을 차단하고, 오탁수가 침사지로 유입될 수 있도록 할 계획임
- 침사지는 설계기준을 요하는 임시침사지로 계획하며, 현장의 공사여건에 따라 침사지의 위치 및 개소수는 변경될 수 있음

ㅁ 침사지 규모 및 용량산정

구 분		배수면적 (ha)	우수유출량 (㎥/sec)	침사지면적 (㎡)	침사지용량 (㎥)
계획대상지	배수구역 1	0.4862	0.1223	19.8259	29.7388
	배수구역 2	0.6599	0.1659	26.9073	40.3609
	배수구역 3	1.2344	0.3104	50.3373	75.5060
	합 계	2.3805	0.5986	97.0704	145.6057
$A = 1.2\frac{Q}{V_s}$		여기서, A : 최소 소요수면적(㎡) Q : 토사조절부 설계대상 홍수량(㎥/s) V_s : 포착대상 입경의 침강속도(m/s) 1.2 : 실제 침사지의 침전효율 감소를 고려한 보정계수			

※ 주1) 배수면적은 Auto CAD에 의한 구적면적임
※ 주2) 침사지 면적은 여유율 20% 이상을 감안하여 산정하였음
※ 주3) 침사지용량 : 토사비중 2.65, 제거토사입경 ≥ 0.1mm이상 ⇨ 침강속도 0.0074m/sec 적용
※ 주4) 침사지 높이는 1.5m 적용



(침사지 설치 위치도)

(2) 운영시

• 급수공급계획

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 영등포구는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거 운영시 급수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

• 오수처리계획

- 계획대상지는 기존 하수관로에 연계 처리할 수 있도록 관계 부서와 협의하여 하수처리장에 연계처리 할 계획임

• 우수처리계획

- 계획대상지 내 우수관로 및 우수맨홀 등을 설치하여 우수를 차집 후 기존 우수처리 계획에 의해 처리할 계획임

5) 바람

① 현황

(1) 풍향 및 풍속

- 연평균 풍속은 2.3㎧로 조사되었으며, 봄철 풍속이 2.4㎧로 가장 강한 것으로 나타남
- 주풍향은 서(W)풍으로 16.0%의 빈도를 나타냄

□ 평균풍속

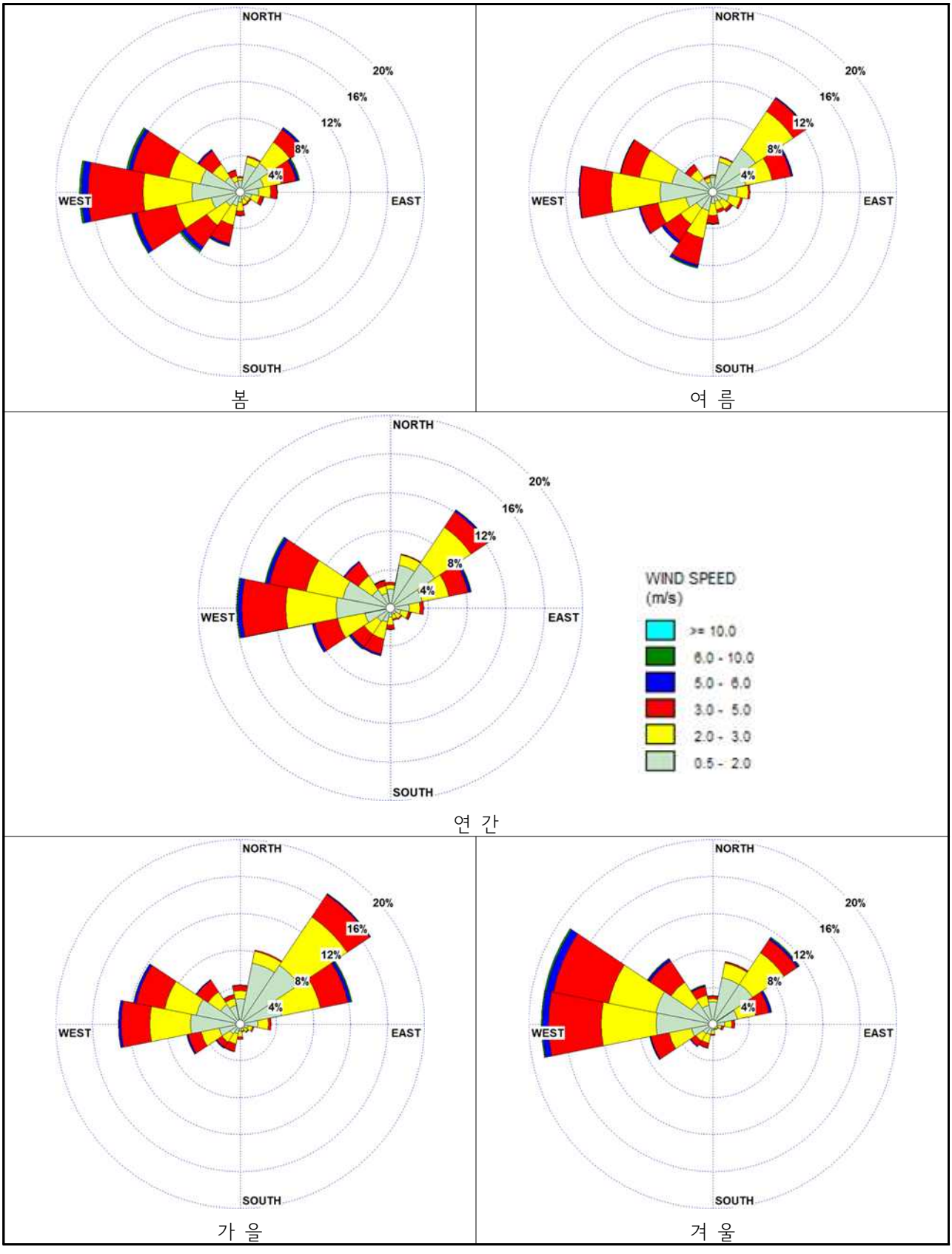
구분	평균(㎧)	봄(㎧)			여름(㎧)			가을(㎧)			겨울(㎧)		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	2.3	2.4			2.1			2.1			2.3		
		2.4	2.5	2.4	2.2	2.2	2.1	2.2	2.0	2.2	2.2	2.3	2.4

※ 기상연보 및 기상자료개방포털, 2015~2024, 기상청

□ 풍향별 평균풍속 및 발생빈도

구 분	봄		여 름		가 을		겨 울		연 간	
	풍 속 (m/s)	빈 도 (%)	풍 속 (m/s)	빈 도 (%)	풍 속 (m/s)	빈 도 (%)	풍 속 (m/s)	빈 도 (%)	풍 속 (m/s)	빈 도 (%)
CALM	-	2.8	-	3.5	-	3.2	-	2.6	-	3.0
N	1.5	1.7	1.3	1.9	1.8	4.2	1.5	3.1	1.6	2.7
NNE	1.4	4.0	1.3	3.9	1.4	8.2	1.5	6.9	1.4	5.7
NE	2.3	8.4	2.1	12.3	2.2	17.0	2.2	11.4	2.2	12.3
ENE	2.5	6.6	2.3	8.9	2.5	12.4	2.4	6.6	2.4	8.6
E	2.1	4.1	1.7	4.1	1.9	3.4	2.0	2.4	1.9	3.5
ESE	2.1	2.7	1.8	3.3	1.9	1.6	2.1	1.3	2.0	2.2
SE	2.0	1.5	2.0	2.6	2.0	1.1	1.8	0.8	2.0	1.5
SSE	1.9	1.6	2.1	2.3	1.9	0.9	1.7	0.7	2.0	1.4
S	2.2	2.6	2.4	3.5	2.1	1.7	2.0	1.3	2.3	2.3
SSW	2.8	6.0	2.8	8.4	2.4	3.1	2.2	2.7	2.6	5.1
SW	3.0	7.9	2.7	6.7	2.4	3.2	2.3	3.0	2.7	5.2
WSW	2.8	12.0	2.4	8.2	2.4	5.9	2.5	7.0	2.6	8.3
W	2.7	17.4	2.3	14.5	2.3	13.2	2.6	18.7	2.5	16.0
WNW	2.6	12.6	2.2	10.3	2.4	11.8	2.6	18.7	2.5	13.3
NW	2.5	5.6	2.0	3.6	2.3	5.8	2.6	8.6	2.4	5.9
NNW	2.1	2.5	1.8	1.8	1.8	3.3	2.2	2.5	2.0	3.0

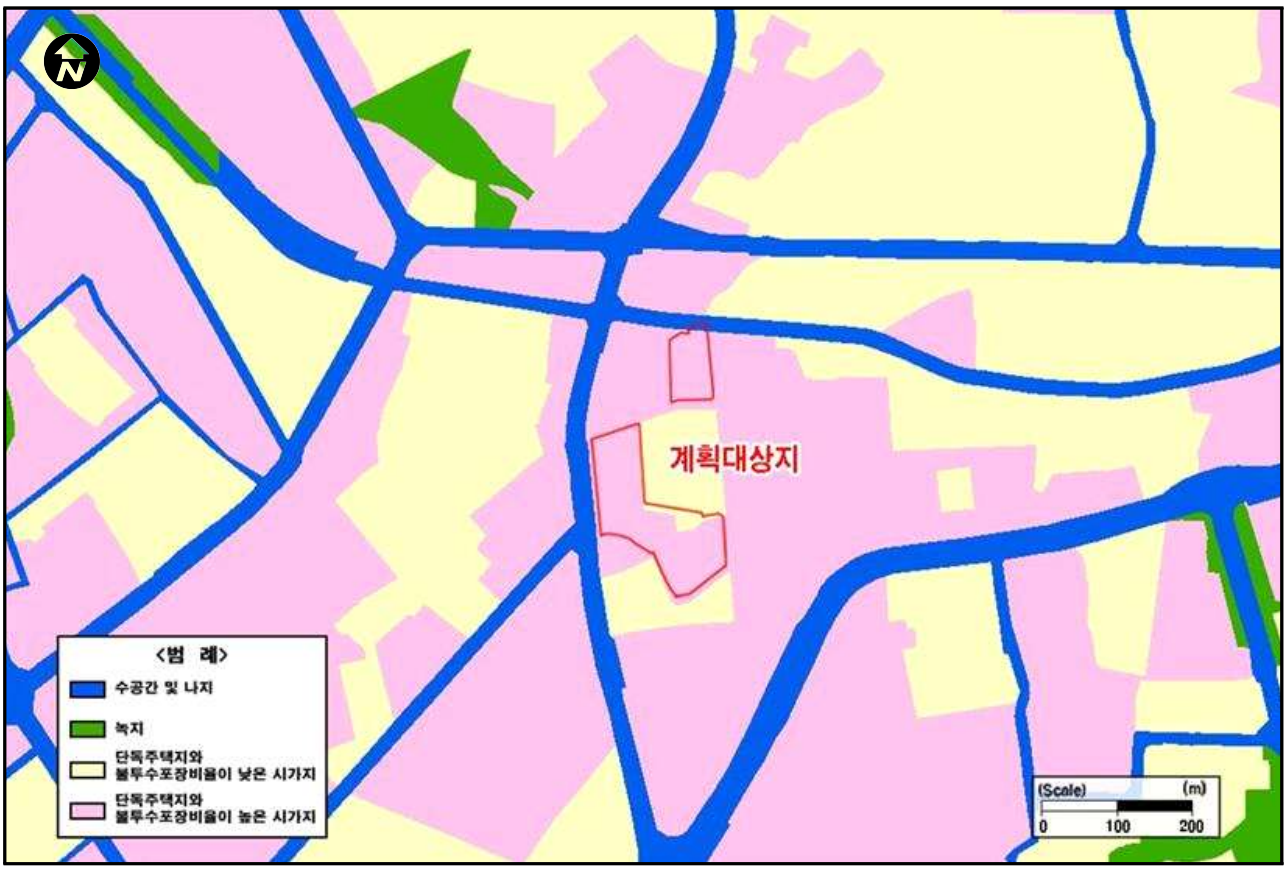
※ 기상연보 및 기상자료개방포털, 2015~2024, 기상청


NORTH
20%
16%
12%
8%
4%
WEST
EAST
SOUTH
봄
여 름
연 간
가 을
겨 울
WIND SPEED
(m/s)
>= 10.0
8.0 - 10.0
5.0 - 8.0
3.0 - 5.0
2.0 - 3.0
0.5 - 2.0

(바람장미도)

(2) 바람기능 공간유형도

- 바람기능 공간유형도 조사결과, 계획대상지는 대부분 단독주택지와 불투수포장 비율이 높은 시가지 및 일부 단독주택지와 불투수포장 비율이 낮은 시가지, 수공간 및 나지로 조사됨



(바람기능 공간유형도)

② 영향예측 및 저감방안

- 계획시행시 계획대상지 내 조성되는 고층 건축물에 의해 빌딩풍 발생 등 국지적인 기후변화가 예상되나, 인간의 생활 및 주변 지역 생태계에 영향을 미칠만한 큰 변화는 없을 것으로 판단됨

- 계획대상지 남측 신길로10길 주변으로 중저층을 배치하고, 공공보행통로 및 도로를 계획하여 바람이 흐를 수 있는 바람길을 통해 공기순환을 도모할 것으로 예상됨

- 또한 풍향을 고려한 건축물 배치 및 간격, 녹지계획 등을 통해 통풍 면적을 확보할 계획임

6) 열

① 현황

(1) 기온

- 서울기상대 기상관측자료 조사결과 평균기온은 13.6℃, 최고기온은 8월 39.4℃, 최저기온은 1월 -18.5℃로 조사됨

□ 기온 현황

구 분		연 간	봄			여 름			가 을			겨 울		
			3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
기온(℃)	평 균	13.6	13.3			25.7			15.4			-0.1		
			7.6	13.6	18.8	23.4	26.5	27.1	22.7	15.4	8.0	0.1	-1.6	1.1
	최고기온 극값	39.4	33.2			39.4			34.5			18.2		
			24.6	29.3	33.2	35.6	38.0	39.4	34.5	29.0	25.7	16.8	13.8	18.2
	최저기온 극값	-18.5	-8.0			13.4			-8.0			-18.5		
			-8.0	0.1	6.9	13.4	17.2	16.1	10.8	0.7	-8.0	-15.4	-18.5	-13.3

※ 기상연보 및 기상자료개방포털, 2015~2024, 기상청

(2) 열환경 공간유형도

- 열환경 공간유형도 조사결과, 계획대상지는 대부분이 불투수포장비율이 높은 주거지 및 일부 불투수포장비율이 낮은 주거지, 고층건물이 밀접한 상업업무지로 구성되어 있는 것으로 조사됨



(열환경 공간유형도)

② 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지는 현재 대부분 불투수포장비율이 높은 지역으로 계획시행으로 인한 추가적인 영향을 미치지 않을 것으로 판단됨

- 건축물이 밀접하고 있어 도로 위주의 바람길이 존재하여 열 순환이 원활하지 못하는 것으로 판단되며, 추후 계획 진행시 신축건축물 배치 및 간격, 녹지계획 등을 통해 바람길이 재조정됨에 따라 열환경이 개선될 것으로 판단됨

- 생태면적률을 확보하여 계획대상지 내 지표면 투수율을 개선하고 식재계획을 통해 그늘 면적을 확보할 계획임



(배치도)

7) 대기질

① 현황

(1) 환경관련지역 지정 현황

• 대기관리권역

- 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」에 의거하여, 계획대상지가 위치한 서울특별시 전역이 대기관리권역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

□ 대기관리권역 지정 지역

권 역	지역구분	지역범위
수도권	서울특별시	전 지역

※ 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1]

• 고체연료 사용 제한지역

- 「대기환경보전법」에 의거하여, 계획대상지가 위치한 서울특별시는 고체연료 사용 제한지역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

□ 고체연료 사용 제한지역 현황

사용 제한지역
서울특별시, 부산광역시, 인천광역시, 대구광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 경기도 중 수원시, 부천시, 과천시, 성남시, 광명시, 안양시, 의정부시, 안산시, 의왕시, 군포시, 시흥시, 구리시, 남양주시

※ 위 지역 중 위 지역 중 별표11의3에 따라 청정연료 외의 연료사용이 허용된 화력발전소에서는 고체연료를 사용할 수 있음

※ 대기환경보전법 시행령 [별표 11의2]

• 저유황유 공급 및 사용지역

- 「대기환경보전법」에 의거하여, 계획대상지가 위치한 서울특별시는 황함유량 0.1% 이하의 경유, 황함유량 0.3% 이하(LSWR 포함)의 중유 공급 및 사용지역으로 조사됨

□ 저유황유 공급지역 및 사용시설의 범위(제40조제1항 관련)

구 분	기 준	
경유	황함유량 0.1% 이하	
	전국	
중유	황함유량 0.3% 이하 중유(LSWR 포함) 공급·사용지역	
	특별시 및 광역시	**서울특별시**, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

※ 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

• 대기오염물질 배출시설 현황

- 서울특별시 영등포구에는 대기오염물질 배출시설 2종 1개소, 4종 62개소, 5종 139개소로 총 202개소가 위치하는 것으로 조사됨

□ 대기오염물질 배출시설 현황

구 분	대기(가스·먼지·매연 및 악취)					
	합계	1종	2종	3종	4종	5종
영등포구	202	-	1	-	62	139

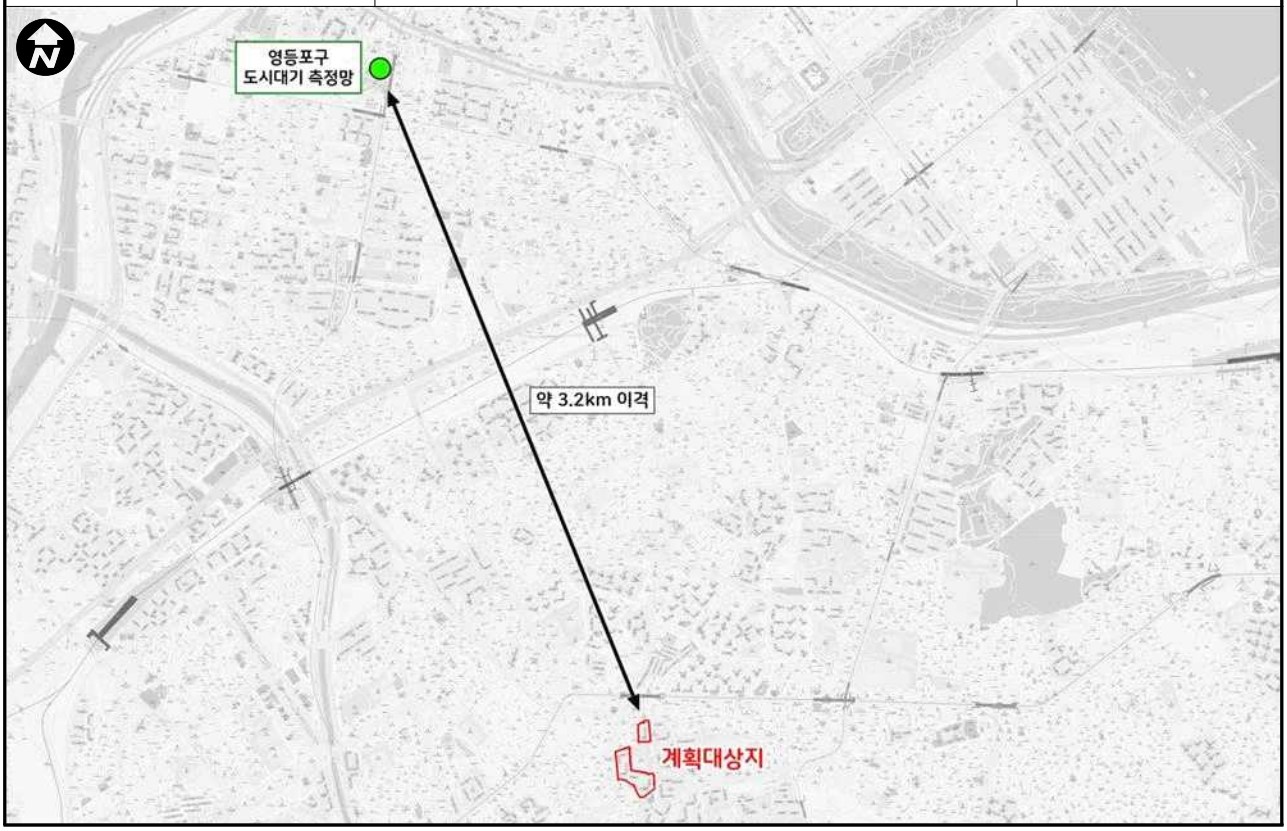
※ 2024년 제39회 영등포통계연보, 2025, 영등포구

• 자동측정망 측정자료 조사결과

- 영등포구 도시대기측정망 2024년 01월 ~ 12월 측정자료 조사결과, 연평균 PM-10 30㎍/㎥, PM-2.5 18㎍/㎥, O_3 0.034ppm, NO_2 0.021ppm, CO 0.4ppm, SO_2 0.003ppm으로 PM-2.5를 제외한 전 항목 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

□ 대기질 조사지점

조사지점	위 치	이격거리
영등포구 도시대기측정소	서울특별시 영등포구 당산로 123, 영등포구청	약 3.2km



※ 에어코리아(https://www.airkorea.or.kr)

ㅁ 영등포구 도시대기측정망 조사결과

구분 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2024년	1월	34	25	0.020	0.029	0.6	0.003
	2월	33	25	0.025	0.027	0.5	0.003
	3월	44	22	0.036	0.021	0.4	0.002
	4월	45	24	0.042	0.024	0.4	0.003
	5월	28	16	0.045	0.017	0.3	0.003
	6월	28	19	0.056	0.016	0.3	0.003
	7월	20	13	0.038	0.012	0.3	0.002
	8월	25	18	0.046	0.014	0.3	0.002
	9월	18	11	0.036	0.014	0.3	0.002
	10월	24	13	0.026	0.022	0.4	0.002
	11월	29	17	0.020	0.027	0.4	0.003
	12월	31	19	0.020	0.024	0.4	0.003
연평균		30	18	0.034	0.021	0.4	0.003
서울시 환경기준		50 이하 (연간)	15 이하 (연간)	0.06 이하 (8시간)	0.03 이하 (연간)	9 이하 (8시간)	0.01 이하 (연간)

※ 환경기준을 초과한 부분은 음영으로 표시함
※ 에어코리아(https://www.airkorea.or.kr)

② 영향예측

(1) 공사시

• 공사시 투입장비 가동으로 인한 일시적인 오염물질 발생 예상

- 건설장비(덤프트럭 등)의 이동, 토공물량 이동, 건설장비 운행으로 인한 미세먼지(PM-10, PM-2.5), NO_2 발생이 예상됨
- 본 계획과 비슷한 규모의 「00000 재건축정비사업 환경영향평가서」의 토공량을 참고하여 덤프트럭 1대, 굴삭기 1대 기준으로 오염물질 배출량을 산정하였음

□ 굴삭기 오염물질 배출량

구 분	장비종류	규격	대수	평균정격출력(kW)	배출계수(g/㎞)			배출량(g/sec)		
					PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
계획대상지	굴삭기	1.0㎥	1	100.8	0.1900	0.1748	3.5400	0.0031	0.0028	0.0571

□ 덤프트럭 오염물질 배출량

구 분	장비종류	운반거리(㎞)	일작업량(ton/일)	대수	배출계수(g/㎞)			배출량(g/sec)		
					PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
계획대상지	덤프트럭	0.25	1,574	1	0.0528	0.0485	8.0418	0.0003	0.0002	0.0391

· 일 작업량(ton/일) = 토공량(㎥) ÷ 작업일수(일) × 토사의 단위중량(ton/㎥)
· 운반횟수(회/일) = 일 작업량(ton/일) ÷ 덤프트럭 적재중량(ton)
· 이동거리(㎞/일) = 운반횟수(회/일) × 운반거리(㎞)
· 배출량(g/sec) = 배출계수(g/㎞) × 이동거리(㎞/일) × (1day/8hr) × (1hr/3,600sec)

※ 운반거리는 계획대상지 내 최대거리 적용

- 토공사시 투입장비 연료사용에 의한 오염물질 발생량 예측 결과 PM-10 0.0034g/sec, PM-2.5 0.0030g/sec, NO_2 0.0962g/sec으로 산정됨

□ 토공사시 연료사용에 의한 대기오염물질 배출량

구 분		PM-10(g/sec)	PM-2.5(g/sec)	NO_2(g/sec)
계획대상지	굴삭기	0.0031	0.0028	0.0571
	덤프트럭	0.0003	0.0002	0.0391
총합계		0.0034	0.0030	0.0962

(2) 운영시

- 계획대상지 내 난방, 급탕 및 취사 등으로 인한 연료 사용 및 운행차량에 따른 대기오염물질, 온실가스 발생이 예상됨

③ 저감방안

(1) 공사시

- 공사시 발생되는 대기오염물질 농도의 증가는 작업기간에 나타나는 일시적인 현상으로 대기질에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

- 공사시 「대기환경보전법 시행규칙」 제58조의 규정에 따른 비산먼지 발생사업의 신고를 득하도록 할 것이며, 동조 제4항의 [별표14]에서 규정하고 있는 “비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준” 및 “공정별 비산먼지 저감 가이드라인”에 의거하여 주기적 살수, 세륜·측면살수시설 설치 및 운반차량의 규제, 방진망 설치 등의 저감대책을 수립할 계획임

- 주기적인 살수실시
  - 공사시 공사공정별 지속적인 살수를 실시하고 차량운행 속도를 저속으로 제한하여 적당한 수분량을 유지할 수 있도록 하여 비산먼지의 발생을 적극 방지토록 계획함

- 세륜·측면살수시설
  - 공사시 차량의 출입에 의한 먼지의 발생이 주변도로로 파급되는 것을 방지하기 위하여 차량 진·출입부에 자동식 세륜·측면살수시설을 설치하여 비산먼지로 인한 주변지역에 미치는 영향을 최소화 할 계획임(현장여건에 따라 설치위치 조정)

- 가설방진망 설치
  - 공사시 주변지역으로의 비산먼지 확산 방지를 위해 공사지역 인근 가설방음판넬 상단부 1m의 높이로 방진망을 설치하여 비산먼지를 저감토록 함

- 대기환경 예보에 따른 단계별 저감대책
  - 미세먼지 예보단계가 ‘나쁨’ 또는 ‘매우 나쁨’이거나 ‘미세먼지 비상저감조치’가 발령될 경우 작업 및 장비사용을 일시 중지하는 등 추가적인 저감대책을 실시하고, 미세먼지 계절관리제를 시행하는 12월 ~ 3월에 해당하는 공사기간 중에는 공공공사장에 준하는 대책을 적용하여 미세먼지 발생을 억제할 계획이며, 상시모니터링 장비를 활용하여 미세먼지 예보단계와 동일한 기준을 적용하여 각 단계에 해당될 경우 추가 저감대책을 실시할 것임
  - 또한 오존경보 발령시 근로자 보호를 위해 마스크지급, 근무시간 조절 등의 조치를 할 것임

□ 미세먼지 비상저감조치 발령에 따른 저감대책

구 분	비상저감조치 발령시 공공공사장 조치사항	미세먼지 계절관리제	적용안
시행기준	· 당일(00~16시) PM-2.5 평균 50㎍/㎥초과 · 익일 50㎍/㎥ 초과 예보 (※금·토요일, 익일 공휴일은 긴급조치)	· 12월~3월간	-
조치내용	· 시민참여형 '차량2부제'	· 배출가스 5등급 차량 운행제한 및 공공기관 차량 2부제	**현장관계자 출퇴근차량 2부제 시행**
	· 공공기관 '주차장 폐쇄' - 제외대상: 외교용·보도용, 장애인·노약자·영유아·어린이 동승차량 및 결혼·장례식, 친환경차, 긴급공무수행차량(소방, 경찰, 의료 등) 및 기타 기관장이 공무수행을 위해 필요하다고 인정하는 차량 제외 - 시민편의 문화, 체육, 의료시설 및 정부 행정 공공기관은 2부제 시행	· 도로청소 강화(하루 2회 이상)	**살수횟수 하루 2회 증가 (동절기 먼지흡입차량 운행)**
	· 공공사업장·공사장 '조업단축' - 대기배출사업장: 공공기관운영 1~3종사업장 - 건설공사장: 공공기관 발주 비산먼지 발생사업장	· 공공사업장 가동 단축	**미세먼지 발생공정 작업시간 조절**

□ 대기환경 예보에 따른 단계별 저감대책

미세먼지 예보단계	예측농도(㎍/㎥)		저감대책
나쁨	PM-10	81~150	· 상시모니터링 측정치 확인 및 비산먼지 저감시설의 관리상태 확인 · 주변지역 추가 살수 실시
	PM-2.5	36~75	
매우 나쁨	PM-10	151이상	· 대기오염물질 유발시설물 등의 작업 및 장비사용을 일시 중지 · 주변지역 추가 살수 실시
	PM-2.5	76이상	

- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지토록 할 것이며, 공회전 금지에 의한 NOx저감율은 10ton트럭의 경우 29.0%, 0.7㎥ 굴삭기의 경우 6.7% 저감 되는 것으로 조사됨

□ 공회전 금지에 따른 NO_2배출 저감효율

구 분	덤프트럭(10ton)	굴삭기(0.7㎥)	비 고
실가동시 NOx 배출량(g/hr)	150	1,120	8시간/일 기준
공회전시간율(%)	55	30	
공회전시 NOx 배출량(g/hr)	50	190	
공회전 금지에 따른 NOx 삭감율(%)	29	6.7	

※ (주)토다건설(http://www.toda.co.jp/news/2000/20001108.html), 2000. 11

(2) 운영시

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 에너지 사용량을 절감토록 계획함

- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료인 도시가스(LNG)사용을 계획하였음

- 건축계획 수립시 국토교통부고시 제2024-1026호 “건축물의 에너지절약 설계기준”에 부합할 수 있도록 건축계획을 수립하고, 산업통상자원부 고시 제2025-148호 “고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정”에 제시된 고효율 기기 설비를 도입토록 하겠음

- 저녹스 및 고효율 보일러 사용계획
  - 계획대상지 내 가스보일러 설치 시 고효율 에너지기자재 인증 및 저녹스버너 연료별 인증을 받은 제품을 설치하여 에너지사용량 절감 및 이산화질소 배출량을 최소화할 계획임

8) 온실가스·에너지

① 현황

- 2021년 분야별 국가 온실가스 총 배출량 676.6백만톤CO_2eq. 중 에너지 분야 587.7백만톤 CO_2eq.(86.8%), 산업공정분야 51.4백만톤CO_2eq.(7.4%), 농업분야 21.4백만톤 CO_2eq.(3.2%) 등으로, 2020년 대비 3.4% 증가한 것으로 조사됨
- 2022년 부문별 서울시 온실가스 총 배출량 46,560천톤CO_2eq. 중 에너지 분야 40,219천톤CO_2eq.(86.4%), 폐기물분야 5,025천톤CO_2eq.(10.8%), 산업공정 및 제품생산분야 1,336천톤CO_2eq.(2.9%) 등으로 조사됨

ㅁ 분야별 국가 온실가스 배출량 (단위 : 백만톤CO_2eq, %)

구 분	온실가스 배출량						1990년대비 2021증감율	2020년대비 2021증감율
	1990년	2000년	2010년	2019년	2020년	2021년		
에너지	240.3	411.6	564.7	609.6	568.1	587.7	144.6%	3.6%
산업공정	20.4	50.9	53.0	52.2	48.5	51.4	151.4%	5.9%
농업	21.0	21.4	22.1	21.0	21.2	21.4	2.1%	1.1%
LULUCF	-37.9	-60.1	-56.1	-37.7	-37.9	-37.8	-0.5%	-0.3%
폐기물	10.4	18.9	15.4	16.5	16.7	16.1	54.9%	-3.5%
총배출량 (LULUCF제외)	292.1	502.7	655.1	699.2	654.4	676.6	131.6%	3.4%
순배출량 (LULUCF포함)	254.2	442.6	599.0	661.5	616.6	638.9	151.4%	3.6%

※ 2023년 국가 온실가스 인벤토리 보고서, 온실가스종합정보센터

ㅁ 분야별 서울특별시 온실가스 배출량 (단위 : 천톤CO_2eq, %)

구 분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율	배출량	비율	배출량	비율
에너지	44,173	84.4%	39,230	85.4%	40,219	86.4%
폐기물	6,900	13.2%	5,408	11.8%	5,025	10.8%
산업공정 및 제품생산	1,201	2.3%	1,351	2.9%	1,336	2.9%
농업, 산림 및 기타 토지이용	68	0.1%	-48	-0.1%	-21	0.0%
합 계	52,342	100.0%	45,941	100.0%	46,560	100.0%

※ 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년도분), 2024. 12, 서울특별시

• 용도별 전력 사용량

- 영등포구 2022년 전력사용량은 2,782,101MWh로 조사되었으며, 서비스업 전력사용량이 1,864,559 MWh(67.0%)로 가장 많으며, 가정용 646,054MWh(23.2%), 공공용 168,626MWh(6.1%), 산업용 102,861MWh(3.7%) 순으로 조사됨

□ 전력사용량 (단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2018년	2,690,642	587,925	163,003	1,818,640	121,073
2019년	2,652,173	578,211	156,329	1,806,414	111,218
2020년	2,590,582	604,630	144,981	1,733,205	107,766
2021년	2,714,130	648,263	156,572	1,800,352	108,943
2022년	2,782,101	646,054	168,626	1,864,559	102,861

※ 2024년 제39회 영등포통계연보, 2025, 영등포구

② 영향예측

(1) 공사시

• 본 계획 시행시, 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 연료사용에 따른 온실가스 발생이 예상됨

(2) 운영시

• 에너지 사용은 “집단에너지 사업허가대상자 선정기준(2024.10.30., 산업통상자원부)” 및 “에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2025, 한국에너지공단)”에 근거하여 난방 및 급탕, 취사, 전력사용량으로 구분함

• 연간 난방·급탕에 의한 연료사용량은 922,88천N㎥/yr로 예상됨

• 연간 취사에 의한 연료사용량은 103.48천N㎥/yr로 예상됨

• 연간 전력사용량은 11,005.84MWh/yr로 예상됨

□ 난방·급탕 연료사용량

구 분	연면적 (㎡)	난방면적 비율(%)	난방면적 (㎡)	난방부하 (kcal/㎡·hr)	급탕부하 (kcal/㎡·hr)	연간열부하량 (Gcal/yr)	연료사용량 (천N㎥/yr)
공동주택	74,974.18	80	59,979.34	37.6	15	8,222.81	806.95
부대복리시설	2,906.00	84	2,441.04	115	7	109.21	10.72
근린생활시설	550.00	70	385.00	110	5	371.19	36.43
기부채납시설	1,600.00	84	1,334.00	115	7	700.91	68.78
합 계		-	-	-	-	9,404.12	922.88

※ 연면적의 경우 난방 및 급탕을 LNG로 실제 사용하는 면적을 적용함(기계/전기실, 주차장 면적 제외)

※ LNG발열량 10,190kcal/㎥ 적용 (에너지법 시행규칙 [별표], <개정 2022.11.21.>, 산업통상자원부)

□ 취사 연료사용량

구 분	연면적 및 세대수	취사용 단위연료부하	연간 열부하량 (Gcal/yr)	LNG연료사용량 (천N㎥/yr)
공동주택	722세대	1,411.2Mcal/세대·yr	1,018.89	99.99
부대복리시설	1,456.00㎡	17.71Mcal/㎡·yr	9.74	0.96
근린생활시설	550.00㎡	17.71Mcal/㎡·yr	25.79	2.53
총 계			1,054.42	103.48

※ 산정시 취사가 이루어지지 않는 기부채납시설, 전기/기계실, 주차장은 제외함
※ 부대복리시설은 면적 1,456㎡ 중 취사가 이루어지는 시설인 경로당(846㎡), 어린이집(350㎡), 다함께 돌봄센터(260㎡)면적을 적용함
※ LNG발열량 10,190kcal/㎥ 적용 (에너지법 시행규칙 [별표], <개정 2022.11.21.>, 산업통상자원부)

□ 전력사용량

구 분	세대수, 연면적 (세대, ㎡)	단위전력부하 (VA/세대, ㎡)	수용율 (%)	수요부하량 (kVA)	전력사용량 (MWh/yr)
공동주택	722	4,500	40	1,299.60	7,741.46
부대복리시설	2,906.00	140	50	203.42	1,211.73
근린생활시설	550.00	120	50	33.00	196.57
기부채납시설	1,600.00	140	50	112.00	667.16
기계·전기실	2,099.48	140	50	146.96	875.41
지하주차장	42,104.00	1.25	100	52.63	313.51
총 계	-	-	-	1,847.61	11,005.84

※ 부하율 0.85, 부하역율 0.8 적용

□ 연간 에너지사용량

구 분	열부하량(Gcal/yr)	연료사용량(천N㎥/yr)	전력사용량(MWh/yr)
전 력	-	-	11,005.84
난방 및 급탕	9,404.12	922.88	-
취 사	1,054.42	103.48	-
총 계	10,458.54	1,026.36	11,005.84

- 직접·간접배출원에 의한 온실가스 배출량은 “온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015. 12.09., 환경부”, “에너지사용계획 협의업무 운영규정, 개정 2025.05.09, 한국에너지공단” , “2025 건설공사표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원”에 제시된 산정방법 및 배출계수 등을 적용하여 산정함

(가) 고정배출원에 의한 온실가스 배출량 산정

- 고정배출원에 의한 온실가스 배출량 산정방법은 “온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09., 환경부”를 참조하였음

□ 고정배출원 온실가스 배출량 산정방법

$$배출량_{GHG,feul} = 연료소비_{연료} \times 배출계수_{GHG,연료}$$

$배출량_{GHG,연료}$: 연료의 유형에 따른 GHG의 배출량(㎏ GHG)

$연료소비_{연료}$: 연소된 연료의 양(TJ)

$배출계수_{GHG,연료}$: 연료의 유형에 따른 GHG의 배출계수(㎏ GHG/TJ)

연료명		국내 에너지원 기준	CO_2	CH_4				N_2O	
				에너지 산업	제조업 건설업	상업 공공	가정 기타	에너지산업 제조업 건설업	상업,공공, 가정,기타
⋮									
III. 기체연료									
부생 가스	가스공장 가스	-	44,400	1	1	5	5	0.1	0.1
	코크스로 가스	코크스가스	44,400	1	1	5	5	0.1	0.1
	고로 가스	고로가스	260,000	1	1	5	5	0.1	0.1
	산소 강철로 가스	전로가스	182,000	1	1	5	5	0.1	0.1
천연가스		천연가스(LNG)	56,100	1	1	5	5	0.1	0.1
⋮									

주) ‘에너지산업’이란 연료 추출 또는 전력생산, 열병합발전, 열공장(heat plant), 석유 정제산업, 고체연료의 제조(코크스, 갈탄 등) 등의 산업을 의미한다.

- 연료사용에 의한 온실가스 배출량
  - 연료사용량에 따른 온실가스 배출량은 2,222.14tCO_2eq/yr로 산정됨

□ 연료사용에 따른 온실가스 배출량

구 분	연료사용량 (천N㎥/yr)	LNG 순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	지구온난화계수	온실가스 배출량 (tCO_2eq/yr)
CO_2	1,026.36	38.5	56,100	1	2,216.77
CH_4			5	21	4.15
N_2O			0.1	310	1.22
합 계					2,222.14

※ 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침, 환경부고시 제2024-23호 [별표4]

(나) 간접배출원에 의한 온실가스 배출량 산정

- 전력사용에 의한 온실가스 배출량
  - 전력사용량에 따른 온실가스 배출량은 5,056.20tCO_2eq/yr로 산정됨

□ 간접배출원 전력부문 온실가스 배출량 산정방법

온실가스 배출량(tCO_2eq) = Σ[전력사용량(MWh) × 배출계수(tGHG(CO_2/CH_4/N_2O)/ MWh) × 지구온난화지수]

※ 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침, 환경부고시 제2024-23호 [별표4]

□ 전력사용에 따른 온실가스 배출량

구 분	전력사용량 (MWh/yr)	온실가스 배출계수	발생량 (ton/yr)	지구온난화계수	온실가스 배출량 (tCO_2eq/yr)
CO_2	11,005.84	0.4567 tCO_2/MWh	5,026.37	1	5,026.37
CH_4		0.0036 $kgCO_2$/MWh	0.04	21	0.83
N_2O		0.0085 $kgCO_2$/MWh	0.09	310	29.00
합 계					5,056.20

※ 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침, 환경부고시 제2024-23호 [별표4]

(다) 고정 및 간접배출원에 의한 온실가스 배출량

- 고정 및 간접배출원에 의한 온실가스 배출량은 총 7,278.34tCO_2eq/yr로 산정됨

□ 운영시 총 온실가스 배출량 (단위 : tCO_2eq/yr)

구 분	연료사용	전력사용	합 계
온실가스 배출량	2,222.14	5,056.20	7,278.34

③ 저감방안

- 공사시 건설장비 가동에 따라 배출되는 NO_2의 주변지역에 미치는 영향을 최소화하기 위해 친환경 건설장비의 엔진 공회전 금지 등 배출가스 억제 계획하여 온실가스 영향을 줄이도록 함

- 에너지 절약 설계기준에 의거하여 건물 내 에너지 절감 설비 시설 설치를 계획하며, 청정연료인 도시가스(LNG)사용을 계획하여 에너지 사용을 줄이도록 함

- 건축계획 수립시 국토교통부고시 제2024-1026호 “건축물의 에너지절약 설계기준”에 부합할 수 있도록 건축계획을 수립하겠음

- 산업통상자원부고시 제2025-148호 “고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정“에서 제시된 고효율 기기설비를 도입하겠음

- 향후 실시설계 단계에서 태양광발전시설 등 신·재생에너지 설비를 설치하여 사업지구 내 에너지사용량을 저감토록 하겠음

9) 자원순환

① 현황

(1) 생활폐기물 발생량

- 서울특별시 영등포구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 전체 면적인 24.55㎢ 이며, 생활폐기물 발생량은 총 452.5톤/일로 1인 1일 평균 1.14㎏이 발생하는 것으로 조사되었음
- 생활폐기물 발생량은 총 452.5톤/일로 재활용 315.0톤/일, 소각 109.0톤/일, 매립 28.5톤/일 순으로 처리됨

□ 생활폐기물 관리구역 및 성상별 발생 처리현황

구 분	전체 행정구역		생활폐기물 관리구역		배 출 량 (톤/일)	1인1일 평균발생량 (㎏/인·일)
	면적(㎢)	인구(인)	면적(㎢)	인구(인)		
영등포구	24.55	397,800	24.55	397,800	452.5	1.14

※ 토양지하수정보시스템(https://sgis.nier.go.kr)

구 분	발생량 (톤/일)	처리량(톤/일)				비 고
		재활용	소각	매립	기타	
가정 생활폐기물 (구성비)	452.5 (100.0%)	315.0 (69.6%)	109.0 (24.1%)	28.5 (6.3%)	0.0 (0.0%)	-

※ 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

(2) 분뇨발생량

- 영등포구의 분뇨발생량은 689㎥/일로 1인 1일 배출량은 1.73ℓ로 조사됨

□ 하수 처리현황

지 역	인구	하수처리구역 내			하수처리구역 외			공공하수처리구역 인구보급율(%)
		소계	공공하수 처리인구	폐수 처리인구	소계	오수처리 인구	정화조 인구	
영등포구	397,800	397,800	397,800	-	-	-	-	100.0

※ 2024 하수도통계, 2025, 환경부

□ 분뇨발생 현황

구 분	분뇨발생량(㎥/일)			1인1일 배출량 (ℓ/인·일)	비 고
	계	수거식	수세식		
영등포구	689	5	684	1.73	-

※ 서울시 하수·분뇨발생량 및 처리현황 통계, 2024, 서울특별시

(3) 건설폐기물 발생량 및 처리현황

- 영등포구의 건설폐기물 발생량은 총 379.1톤/일이며, 발생되는 건설폐기물은 대부분 재활용 처리하는 것으로 조사됨

□ 건설폐기물 발생량 및 처리현황

구 분			발생량 (톤/일)	처리방법(톤/일)		
				재활용	소 각	매 립
총 계			379.1	378.3	0.8	0.0
가연성	폐목재		3.0	2.6	0.4	0.0
	폐합성수지류		2.4	2.0	0.4	0.0
	폐섬유		0.0	0.0	0.0	0.0
	폐벽지		0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	건설 폐재류	폐콘크리트	196.3	196.3	0.0	0.0
		폐아스팔트 콘크리트	105.8	105.8	0.0	0.0
		폐벽돌	30.4	30.4	0.0	0.0
		폐블럭	0.7	0.7	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	4.2	4.2	0.0	0.0
	건설오니		2.3	2.3	0.0	0.0
	폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리		0.0	0.0	0.0	0.0
	폐타일 및 폐도자기		0.0	0.0	0.0	0.0
가연성 · 불연성 혼합	폐보드류		0.4	0.4	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		33.6	33.6	0.0	0.0
기 타			0.0	0.0	0.0	0.0

※ 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

(4) 매립 및 소각시설 현황

- 영등포구를 포함한 서울특별시에서 발생되는 생활폐기물 중 매립대상 폐기물은 인천시 서구 백석동 58번지에 위치한 수도권 매립시설로 이송, 소각대상 폐기물은 양천자원회수시설로 이송·처리하는 것으로 조사됨

② 영향예측

(1) 공사시

• 생활폐기물 및 분뇨발생

- 공사시 투입인부에 의한 생활폐기물의 발생이 예상되며 분뇨의 경우 인근 상업시설 화장실을 이용하거나 이동식 간이화장실을 설치하여 처리할 계획임

• 공사장비에 의한 폐유발생

- 본 계획대상지 공사시 투입되는 각종 건설장비의 윤활유 교체 등의 정비 작업시 폐유류의 발생이 예상됨
- 폐유의 발생은 매일 일정량이 발생하는 것이 아니라 교체시기에만 일시적으로 발생되는것으로써 폐유의 발생억제 및 적정 수거·처리방안을 수립하여야 할 것으로 판단됨

• 건설폐기물 발생

- 계획대상지 내 존재하는 지장물의 철거에 따른 건축폐기물이 발생할 것으로 판단되며, 구조물의 신설 공사시 건축물 시공 및 부대공사에 따른 콘크리트, 아스콘, 합판거푸집 등의 폐기물이 발생될 것으로 예상됨

□ 건설폐기물 발생원 및 종류

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

ㅁ 건축물 해체 공사시 폐기물 발생량 원단위 (단위 : ton/㎡)

해체공사		폐콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	총 계
주거용	단독주택	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030	1.6792
	아파트	1.4770	0.0655	-	0.0150	0.0261	0.1637	1.7473
비주거용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	-	0.0638	0.0215	0.1348	1.6399
	철골조	0.9167	0.0550	-	0.0194	0.0261	0.1348	1.1520
	철골철근 콘크리트조	1.5861	0.1220	-	0.0018	0.0245	0.1452	1.8796

※ 2025 건설공사 표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원

ㅁ 건축물 신축 공사시 폐기물 발생량 원단위 (단위 : ton/㎡)

신축공사		폐콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	총 계
주거용	단독주택	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653	0.04378
	아파트	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874	0.05150
비주거용	철근콘크리트조	0.04888	-	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664	0.06255
	철골조	0.02920	-	0.00117	0.00071	0.00167	0.00353	0.03628
	철골철근 콘크리트조	0.04087	-	0.00117	0.00128	0.00167	0.00418	0.04917

※ 2025 건설공사 표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원

(2) 운영시

- 생활폐기물 발생량

- 계획대상지 내 운영시 계획인구에 의한 생활폐기물 발생이 예상됨
- 운영시 상주 및 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 음식물류폐기물 발생량을 예측
- 활동인구수를 참고하여 활동인구수가 가장 많을 것으로 예측되는 년도의 인구수를 적용
- 방문/이용인구에 의한 발생량은 근무 및 활동시간(8hr)을 고려하여 영등포구 배출원단위를 적용하여 산정

③ 저감방안

(1) 공사시

• 생활폐기물 처리계획

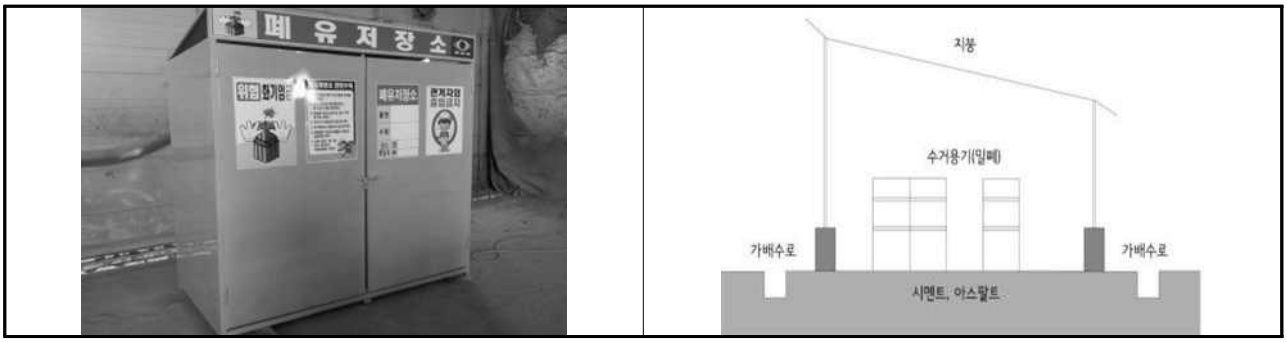
- 작업인부에 의하여 발생하는 폐기물은 철저한 사전교육을 통하여 작업반경 내의 일정지점에 수거한 후, 재활용 가능한 폐기물은 전량 재활용
- 재활용 이외의 폐기물은 서울시 폐기물처리계획에 따라 처리
- 1일 평균 300kg 이상 사업장폐기물 배출시 재활용 가능한 자원을 분리·배출할 계획이며 「폐기물 관리법」 제17조에 의거 서울시에 사업장폐기물 배출자신고를 할 것임



(분리수거함 예시도)

• 생활폐기물 처리계획

- 공사장비의 엔진유 교체는 가능한 정비소에서 실시
- 계획대상지 내에서 불가피하게 교체를 행해야 할 경우 반드시 일정용기에 담아 폐유 보관장소에 보관하였다가 지정폐기물 처리업자에게 위탁처리토록 할 계획임
- 폐유 보관장소는 관리 및 유지 편의를 위해 현장사무소 주변에 폐유 보관용 간이건물을 설치한 후 안내표지판으로 식별가능 및 이용이 쉽도록 함
- 보관용 간이건물의 바닥은 불투수로 처리하고, 지속적인 관리감독으로 폐유관리에 만전을 기함



(폐유보관시설 예시도)

• 폐석면 발생시 처리계획

- 「폐기물관리법」 제17조 제5항에 의거 석면이 발견되어 건축물 해체·제거 전 환경부에 지정폐기물 신고를 진행하고 석면함유 자재 해체·제거시 「석면안전관리법」 시행령 제37조 및 동법 시행규칙 [별표5]에 제시된 처리기준을 준수하여 단계별로 실시할 계획임
- 석면 해체·제거 작업 전 "석면해체작업 감리인 기준"에 해당하면, 감리인을 지정하고 「석면안전관리법」에 의거하여 안내표지판 등을 설치하도록 하겠음
- 석면 해체·제거 작업시 「석면안전관리법」 시행령 제38조 및 동법 시행규칙 제38조에 의거하여 석면의 비산정도를 측정하고, 석면의 배출허용기준을 준수하도록 할 계획임
- 석면 해체·제거 작업 완료 후 폐석면을 밀봉하여 지정 장소에서 보관하며, 보관장소에는 외부인의 출입을 통제하고 석면 폐기물에 손상이 없도록 관리하여 "건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침" 및 「폐기물관리법」에 의거 전문 처리업체를 통해 위탁처리할 계획임

• 건설폐기물(혼합건설폐기물) 처리계획

- 지장물 철거시 및 건축물의 신축시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 "건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침"에 따라 재활용 대상 폐기물을 종류별·성상별로 분리·보관후 최대한 재활용 후 재활용이 불가능한 것은 위탁처리 할 계획임
- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제17조 및 동법시행규칙 제9조에 의거하여 폐기물의 수집·운반·보관·처리에 관한 구체적인 기준 및 방법을 준수하여 처리하고, 배출자 신고를 이행할 것이며, 위탁처리가 적법하게 이루어지도록 철저히 관리·감독을 할 계획임
- 계획대상지는 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제4조 및 제5조에 따른 연면적 500㎡ 이상의 건축물 철거 공사로서 건설폐기물 14종(폐콘크리트, 폐벽돌, 폐블록 등)을 우선 분별·해체한 후 철거할 계획임

• 임목폐기물 처리계획

- 임목폐기물 발생시 성상별로 구분하여 보관하고, 재활용 후 남은 임목폐기물은 자체 소각시설(허가받은 시설) 및 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리토록 할 계획임

• 순환골재 사용계획

- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제35조(순환골재의 품질기준 등)에 적합한 순환골재를 착공시 관련 사항을 고려하여 일정 비율 이상 사용할 계획임

(2) 운영시 생활폐기물 처리계획

- 재활용이 가능한 종이류, 플라스틱류, 금속·초자류(캔·병류) 등은 별도로 분리수거하여 재활용품 보관소에 일시 저장한 후 재활용업체 등을 통해 무상 또는 매각 처리하는 등 재활용률을 극대화하도록 노력하고 그 외 폐기물은 서울시 폐기물처리계획에 의하여 처리하도록 할 계획임

□ 건축물 신축 공사시 폐기물 발생량 원단위

분 류	종 류		처리방법
가연성	폐목재		• 재활용 가능 시 - 우드칩, 톱밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 • 방부제, 유류에 오염되었거나 페인트가 묻어 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지 폐섬유 폐벽지		• 재활용 가능시 -「폐기물관리법」 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁 • 재활용 불가능 시 -「폐기물관리법」 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에 위탁(다만, 소각처리 불가능 시 최종처리분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류	폐콘크리트 폐아스콘 폐벽돌 폐블록 폐기와 건설폐토석	• 건설폐기물중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) • 건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 • 폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 순환아스콘을 생산할 수 있는 업체(순환아스콘 생산시설을 갖춘 건설폐기물 중간처리업)에서 재활용
가연성·불연성 혼합	폐보드류 폐판넬		• 재활용이 가능한 것은 재활용, 재활용이 불가능한 것 중 소각이 가능한 것은 소각처리, 소각이 불가능한 것은 매립처리

※ 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침 2023.10.16 환경부

10) 소음·진동

① 현황

(1) 소음자동측정망

- 계획대상지와 가장 가까운 소음측정망 대표 2지점에서 현황조사 결과, 주간평균 62.0~72.0dB(A), 야간평균 59.0~70.0dB(A)의 주간소음도로 조사됨
- 한편, 소음측정망이 계획대상지와 약 2.3㎞ 이격되어있어 인근 현황소음도와 다소 차이가 있으나 도심지라는 특성이 유사하여 계획대상지 현황소음도 또한 비슷하거나 낮을 것으로 분석됨

측정망	도 시	측정지점	법 적	용 도	이격거리
중앙	서울특별시	영등포구 여의도동 시티뱅크 앞	도로변지역 "다"지역	상업지역	약 2.9㎞
		영등포구 여의도동 KBS2 앞	도로변지역 "다"지역	상업지역	약 2.8㎞



(소음자동측정망 현황)

▫ 소음자동측정망 조사결과

측정망	측정지점	측정연도	분기	주간 (dB(A))					야간 (dB(A))		
				9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
중앙	시티뱅크 앞	2025	1분기	61.1	61.7	60.3	66.3	62.0	61.6	56.0	59.0
	KBS2 앞			72.8	72.6	71.2	71.1	72.0	72.2	68.3	70.0

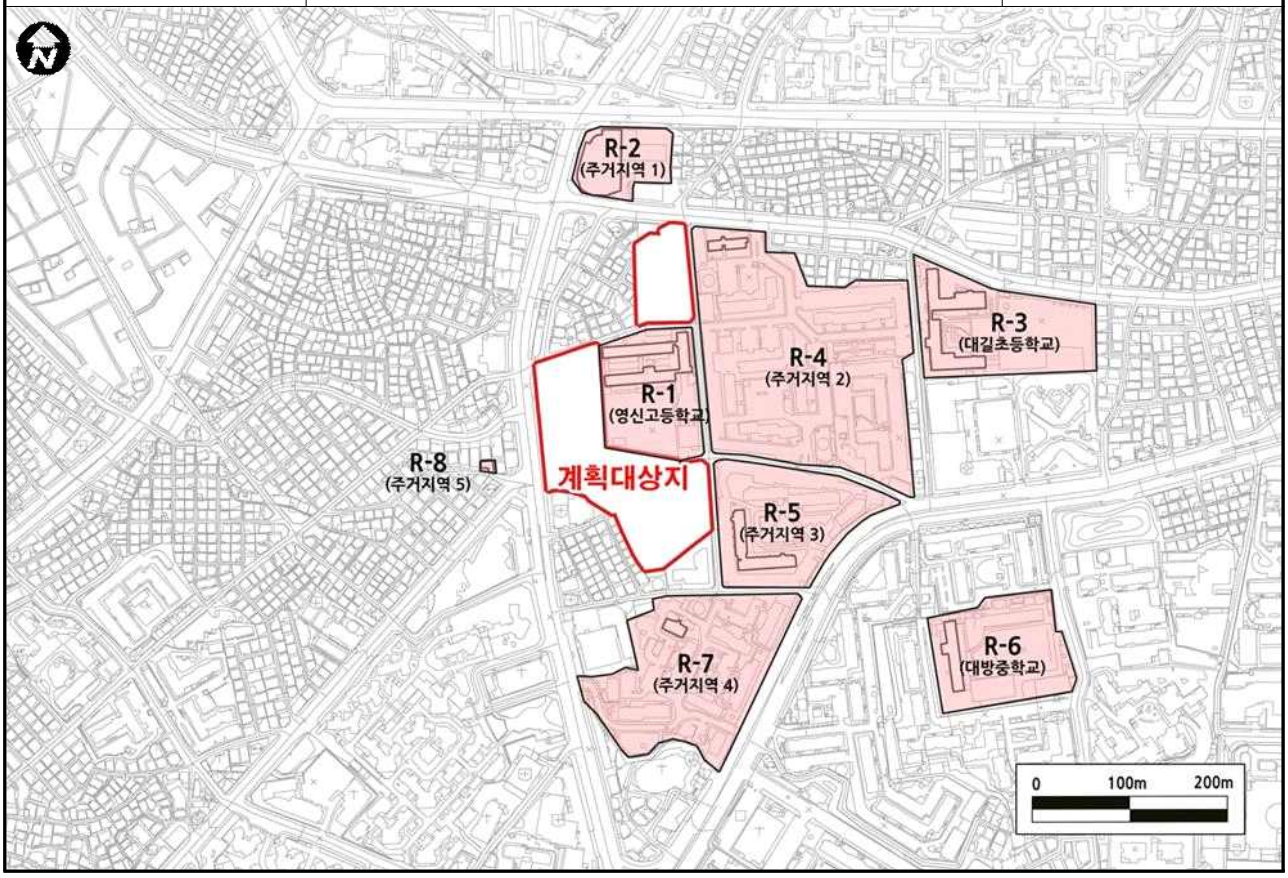
※ 국가소음정보시스템(https://www.noiseinfo.or.kr/)

(2) 정온시설 현황 및 예측지점 설정

- 계획대상지 주변으로 주거시설(신길우성2차아파트, 신길동삼성아파트 등) 및 교육시설(영신고등학교, 대길초등학교 등) 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

□ 정온시설 현황 및 위치도

지 점	예측지점 위치	이격거리(m)
R-1	교육시설 1(영신고등학교)	5
R-2	주거지역 1(신풍역비스타동원)	55
R-3	교육시설 2(대길초등학교)	244
R-4	주거지역 2(신길우성2차아파트)	23
R-5	주거지역 3(신길동삼성아파트)	22
R-6	교육시설 3(대방중학교)	260
R-7	주거지역 4(보라매경남아너스빌아파트)	52
R-8	주거지역 5(주택)	54



※ 이격거리는 계획대상지 경계선을 기준으로 한 CAD 평면상의 거리임

② 영향예측

(1) 공사시

• 공사장비 투입에 의한 소음예측

- 소음 및 진동 목표기준치는 생활소음·진동규제기준 및 학교보건법을 참고하여 설정함

□ 공사시 소음·진동 목표기준 설정

구 분	목표기준		영향예측지점
	소음(dB(A))	진동(dB(V))	
주거시설	65.0	65.0	R-2, 4~5, 7~8
교육시설	55.0	65.0	R-1, 3, 6

• 건설장비 가동에 따른 소음

- 공사시 가장 소음의 영향이 클 것이라고 예상되는 토공사시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음 예측을 실시함

- 합성소음도를 산출한 결과, 토공사 시 77.2dB(A)로 생활소음규제기준 65dB(A)과 비교시 약 62m 이내 지역에서 건설장비 소음으로 인한 영향이 예상됨

□ 투입 장비에 따른 이격거리별 소음도

공 종	장 비 명	소음도(15m)	장비대수	합성 소음도
토공사시	굴 삭 기	73.4	1	77.2
	덤 프 트 럭	74.9	1	
공사장비 건설소음 영향예상 (X = 건설소음 영향예상범위) - 65dB(A) 〉77.2dB(A) - 20 × Log (X / 15.0m), ∴ X ≒ 62m				

※ 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

• 공사시 소음 예측결과

- 장비소음도 예측결과, 52.4~86.8dB(A)로 R-3, 6지점을 제외한 모든 지점에서 생활소음규제기준을 초과하는 것으로 예측되었음

□ 공사시 소음 예측결과

구 분	정온시설명	이격거리(m)	소음도(dB(A))	생활소음규제기준(dB(A))
R-1	교육시설 1(영신고등학교)	5	86.8	55
R-2	주거지역 1(신풍역비스타동원)	55	65.9	65
R-3	교육시설 2(대길초등학교)	244	53.0	55
R-4	주거지역 2(신길우성2차아파트)	23	73.5	65
R-5	주거지역 3(신길동삼성아파트)	22	73.9	
R-6	교육시설 3(대방중학교)	260	52.4	55
R-7	주거지역 4(보라매경남아너스빌아파트)	52	66.4	65
R-8	주거지역 5(주택)	54	66.1	

• 건설장비 가동에 따른 진동

- 본 계획대상지 공사시 각종 건설장비 운용에 따라 여러 공종 중 가장 진동영향이 클 것으로 예상되는 토공시를 기준으로 예측하였음
- 합성진동레벨은 40.8dB(V)로 진동규제기준 65dB(V)과 비교시 약 1m 이내 지역에서 건설장비 진동으로 인한 영향이 예상됨
- 공사지역 인근 1m 이내 지역에는 정온시설이 위치하고 있지 않으며, 진동으로 인한 영향은 미미할 것으로 판단됨

□ 투입 장비에 따른 이격거리별 진동도

공 종	장 비 명	진동도(15m)	장비대수	합성 진동도	이격거리별 진동도(dB(V))					
					1m	5m	10m	20m	30m	50m
토공사시	굴 삭 기	39.9	1	40.8	54.9	43.6	38.7	33.9	31.0	27.4
	덤 프 트 럭	33.3	1							
공사장비 건설진동 영향예상 (X = 건설진동 영향예상범위) - 65dB(V) 〉 40.8dB(V) - 20 × 0.81 × Log (X / 7.5m), ∴ X ≒ 1m										

※ 주1) 합성진동도는 장비(진동원)로부터 7.5m 이격거리에서 조사한 진동도임

※ 주2) 덤프트럭의 경우 별도의 진동레벨 자료가 없음에 따라 콘크리트 펌프카의 개별진동레벨로 대체함

※ 주3) 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

(2) 운영시

- 본 계획대상지 운영시 주변 도로(신길로, 대방천로 등)의 차량 통행으로 인한 도로교통소음이 예상되어 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

③ 저감방안

(1) 공사시

- 일반적인 저감방안

- "공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 01, 환경부)"에 준하여 공사를 시행
- 저소음·저진동 장비 사용 및 야간작업 지양
- 차량속도제한(20km/h이하) 및 경적사용 금지
- 「소음·진동관리법」제22조에 의거한 특정공사시 관계법령에 의거 특정공사의 사전신고를 공사 개시 전에 관할 지자체장에게 신고
- 덤프트럭 등 장비의 정차시 공회전 금지
- 공사시 소음·진동에 대한 영향이 예상되는 지역에 대해서는 장비의 분산투입을 실시

- 전파경로 차단대책(가설방음판넬 설치계획)

- 높이 10m의 가설방음판넬 설치 후 8개 지점 중 7개 지점에서 생활소음규제기준을 만족하는 것으로 분석되며 계획대상지와 인접한 지점(교육시설)의 경우 10m 이상의 가설방음판넬 설치 후에도 목표기준을 초과하는 것으로 분석됨

□ 가설방음판넬 설치 후 예측소음도

구 분	정온시설명	이격거리 (m)	소음도 (dB(A))	가설방음판넬 높이 (m)	저감 후 소음도	생활소음 규제기준 (dB(A))
R-1	교육시설 1(영신고등학교)	5	86.8	10	73.6	55
R-2	주거지역 1(신풍역비스타동원)	55	65.9		53.6	65
R-3	교육시설 2(대길초등학교)	244	53.0		41.0	55
R-4	주거지역 2(신길우성2차아파트)	23	73.5		60.9	65
R-5	주거지역 3(신길동삼성아파트)	22	73.9		61.3	
R-6	교육시설 3(대방중학교)	260	52.4		40.5	55
R-7	주거지역 4(보라매경남아너스빌아파트)	52	66.4		54.1	65
R-8	주거지역 5(주택)	54	66.1		53.8	

※ [ ] : 소음목표기준 초과를 의미함

- 추가저감대책

- 가설방음판넬 설치 후에도 이격거리가 근접하여 위치한 교육시설의 경우 추가 저감대책이 필요하며 장비분산투입, 이동식 방음벽 사용 등을 통해 소음 영향을 최소화할 계획임
- 또한, 민원이 발생되거나 발생우려가 있을 경우 민원인과 협의하여 추가적인 저감방안을 강구하고 공사로 인한 영향을 지속적으로 모니터링할 것임

(2) 운영시

- 계획대상지 내 주변 도로로 인한 영향을 저감하기 위해 도로변 완충녹지 조성, 방음벽 설치, 복층창호 설치 등을 계획하여 운영시 도로소음도를 최소화할 것임

11) 일조

① 현황

(1) 일조시간 현황

- 서울기상대의 최근 10년간(2015년～2024년) 자료를 이용하여, 월별 일조시간 및 일조율을 조사한 결과, 연간 일조시간은 2,410.05hr, 일조시간은 연중 5월에 259.91hr로 가장 길게 나타났으며, 7월에 154.49hr로 가장 짧은 것으로 조사됨

ㅁ 월별 및 계절별 일조시간 (단위 : hr)

구 분	봄			여 름			가 을			겨 울			연 간
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
서울	227.73	227.00	259.91	224.89	154.49	173.79	196.02	212.31	171.85	181.90	194.59	185.57	2,410.05
	714.64			553.17			580.18			562.06			

※ 기상연보, 2015~2024, 기상청

(2) 계획대상지 주변 현황

- 계획대상지 주변으로 주거시설 및 상업시설, 신풍역이 인접해 있으며 계획대상지와 인접하여 교육시설(영신고등학교)이 위치하는 것으로 조사됨



(계획대상지 주변 현황도)

② 영향예측 및 저감방안

(1) 일조권 관련 법령 검토

- 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조의 효과 등 여러 가지 효과 중 각종 시설물 및 지형변화 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 인하여 일조의 방해를 받는 현상임
- 일조장해는 최근 건축물이 고층화되어감에 따라 대상 건축물의 북동측~북측~북서측에 일조권 영향현상이 발생하며, 주거지 및 학교시설 남측부에 설치하는 건축물에 대하여 건축법 및 서울특별시 건축조례에서 일조권 보호를 위한 건축물의 높이 제한을 규정에 두고 있음
- 일조장해에 대한 영향을 판단하기 위해 건축법 및 관련판례에 따라 08시부터 16시 사이의 8시간 동안 최소 4시간 이상 또는 09시부터 15시까지 연속 2시간 일조가 확보되는지 여부를 검토하고, 하나의 조건이 충족될 경우 기준에 적합한 것으로 평가함

ㅁ 건축법, 건축법 시행령(일조권 관련) - 1

① 건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

-일조 등의 확보를 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·군·구의 조례로 정하는 높이를 초과할 수 없다.

② 건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

-동지일 기준 9시~15시 사이에 2시간이상 연속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 확보

ㅁ 건축법, 건축법 시행령(일조권 관련) - 2

① 서울고등법원 (1996.3.26 선고 나11806 판결 : 확정) : 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당

ㅁ 서울특별시 건축조례(일조권 관련)

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. <개정 2013.3.28., 2015.10.8., 2018.7.19., 2023.12.29.>

1. 삭제 <2013.3.28>
2. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2015.10.8., 2018.7.19.>

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. <개정 2015.10.8., 2018.7.19.>

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. <개정 2018.7.19., 2020.3.26., 2020.7.16., 2020.12.31., 2022.10.17.>

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제 <2022.10.17>
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제 <2022.10.17>

(2) 분석 조건

• 공간적 범위

- 위도 : 37도 29분 48.29초
- 경도 : 126도 54분 31.79초

• 시간적 범위

- 연중 태양고도가 낮아 음영길이가 가장 긴 동지일 기준
- 분석시간 : 진태양시를 기준으로 동지일의 08시~16시 사이

□ 각 시간대별 태양고도 방위각

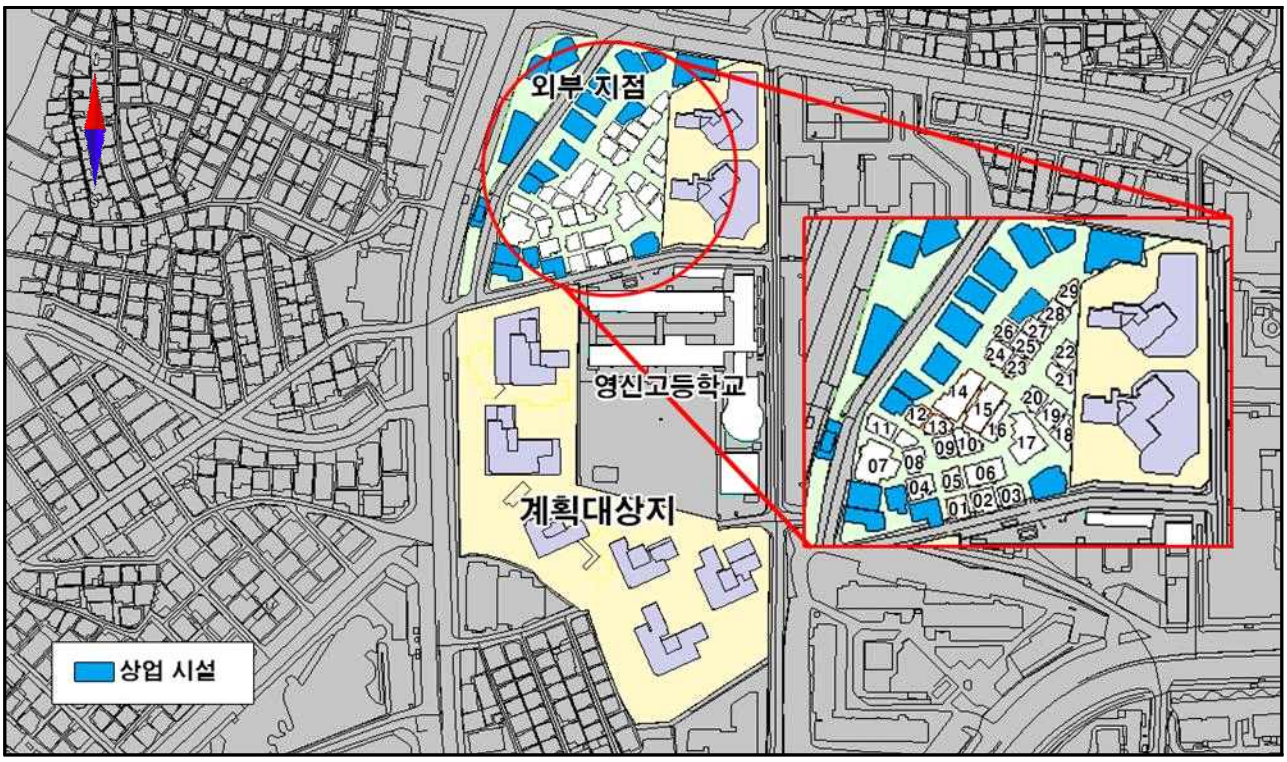
진태양시	고도각 (Altitude : α)	방위각 (Azimuth : φ)
08:00:00	6.99	53.173 E
09:00:00	15.81	42.393 E
10:00:00	22.837	29.849 E
11:00:00	27.44	15.518 E
12:00:00	29.053	0.000 E
13:00:00	27.44	15.518 W
14:00:00	22.837	29.849 W
15:00:00	15.81	42.393 W
16:00:00	6.99	53.173 W

□ 일조 기준 설정

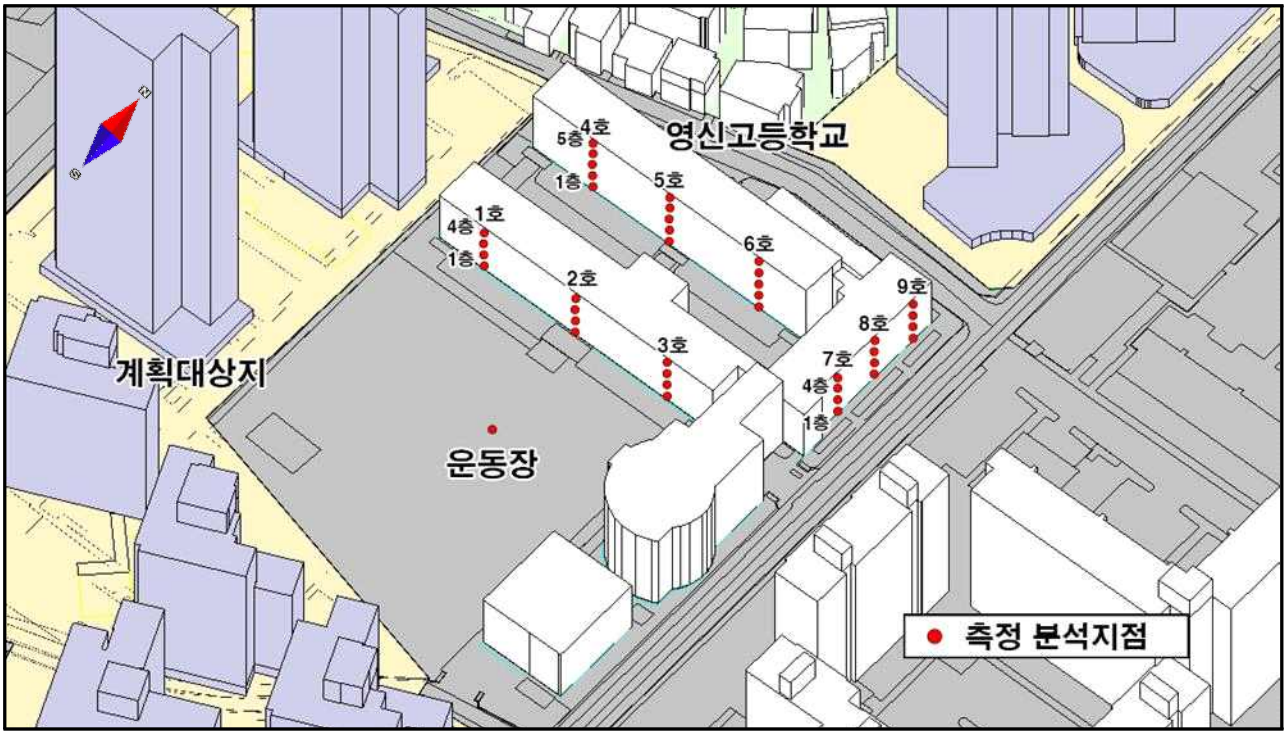
구 분		내 용
주거시설 및 상업시설		08:00~16:00시 사이 총 4시간 이상 일조확보 또는 09:00~15:00시 사이 연속 2시간이상 일조확보
교육시설	공통	08:00~16:00시 사이 총 4시간 이상 일조확보
	유치원, 초등학교	09:00~13:00시 사이 연속 2시간이상 일조확보
	중학교	09:00~14:00시 사이 연속 2시간이상 일조확보
	고등학교	09:00~15:00시 사이 연속 2시간이상 일조확보
	운동장	08:00~16:00시 사이 총 2시간 이상 일조확보 또는 연속 1시간이상 일조확보

• 영향예상범위

- 일조 영향분석은 계획대상지 중심으로 북측 총 30개 건물에 대하여 실시함



(영향예측지점 위치도)



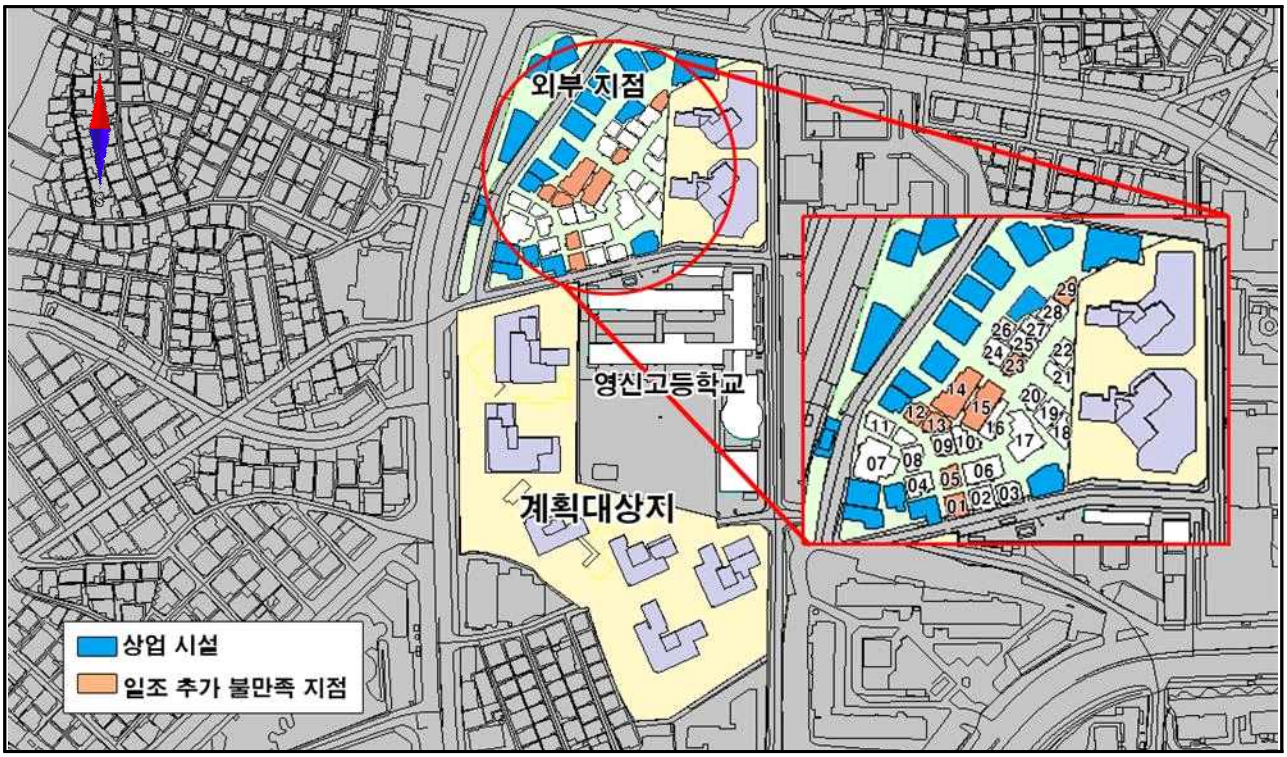
(교육시설 영향예측지점 상세 위치도)

□ 영향예측지점 주소

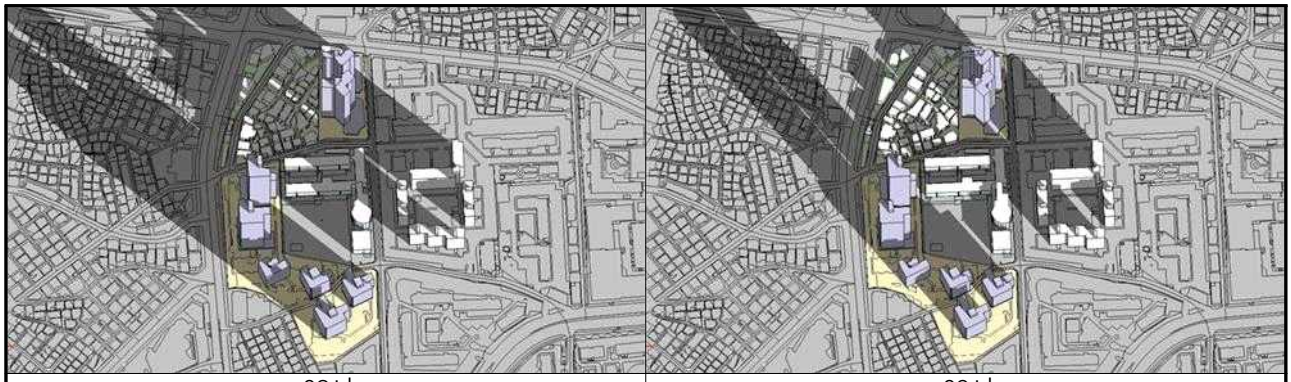
건물번호	주 소	용 도
1	서울시 영등포구 신길로16길 7-2	주거
2	서울시 영등포구 신길로16길 9	주거
3	서울시 영등포구 신길로16길 9-1	주거
4	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-3	주거
5	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-4	주거
6	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-8	주거
7	서울특별시 영등포구 대방천로12길 11	주거
8	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-7	주거
9	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-18	주거
10	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-14	주거
11	서울특별시 영등포구 대방천로12길 9	주거
12	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-22	주거
13	서울특별시 영등포구 신길로16길 7-20	주거
14	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-6	주거
15	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-8	주거
16	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-10	주거
17	서울특별시 영등포구 신길로16길 9-2	주거
18	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-16	주거
19	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-14	주거
20	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-12	주거
21	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-20	주거
22	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-22	주거
23	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-9	주거
24	서울특별시 영등포구 대방천로 168-11	주거
25	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-11	주거
26	서울특별시 영등포구 대방천로 168-9	주거
27	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-13	주거
28	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-15	주거
29	서울특별시 영등포구 대방천로12길 5-17	주거
30	서울특별시 영등포구 대방천로14길 18 영신고등학교	교육

② 영향예측 결과 및 저감방안

- 계획대상지 북측 일조 영향예측지점 30개 건물, 125개 지점중 8개 건물 11개 지점에서 일조 추가 수인한도 불만족이 발생하는 것으로 예측됨

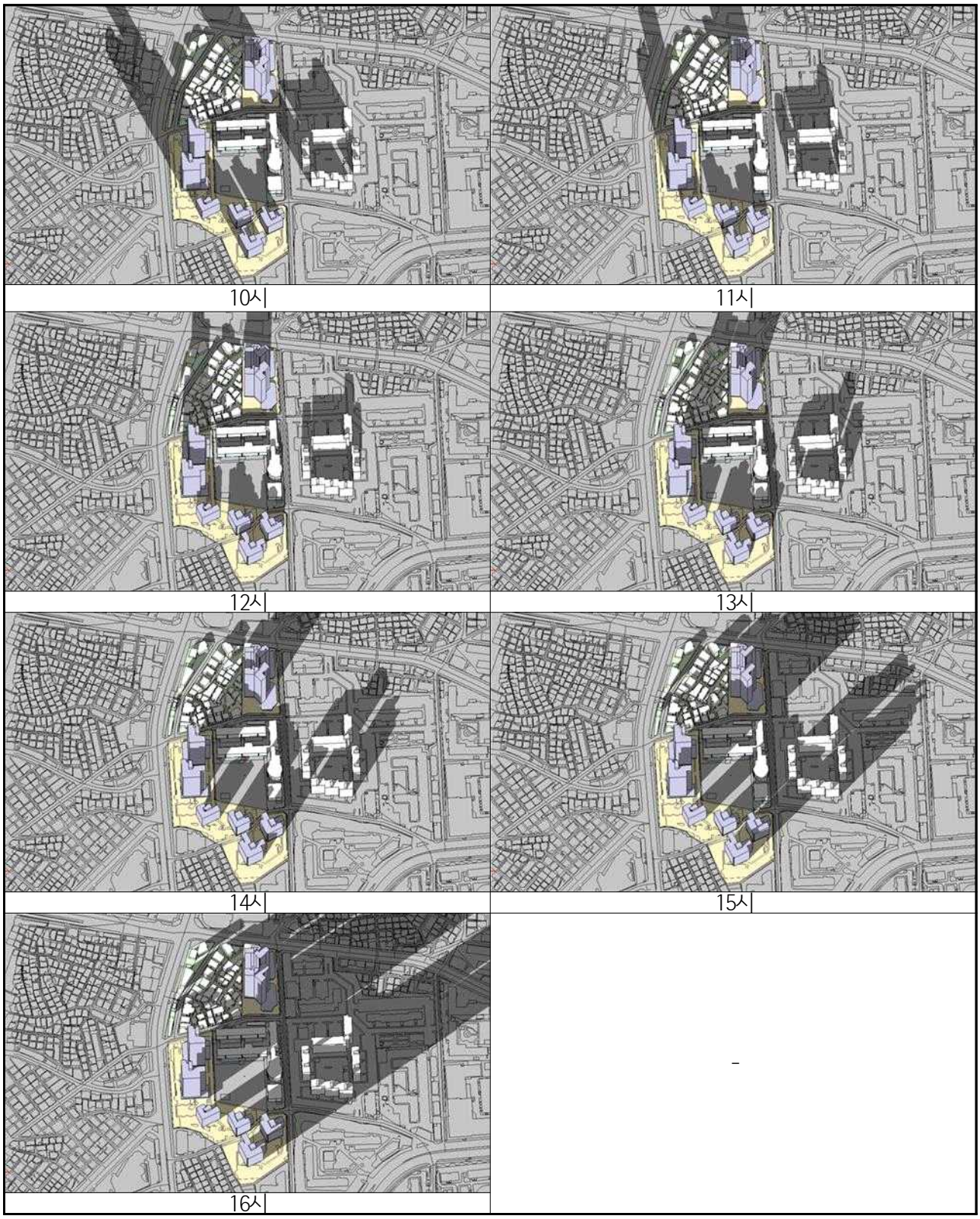


(일조 추가수인한도 불만족 건물)

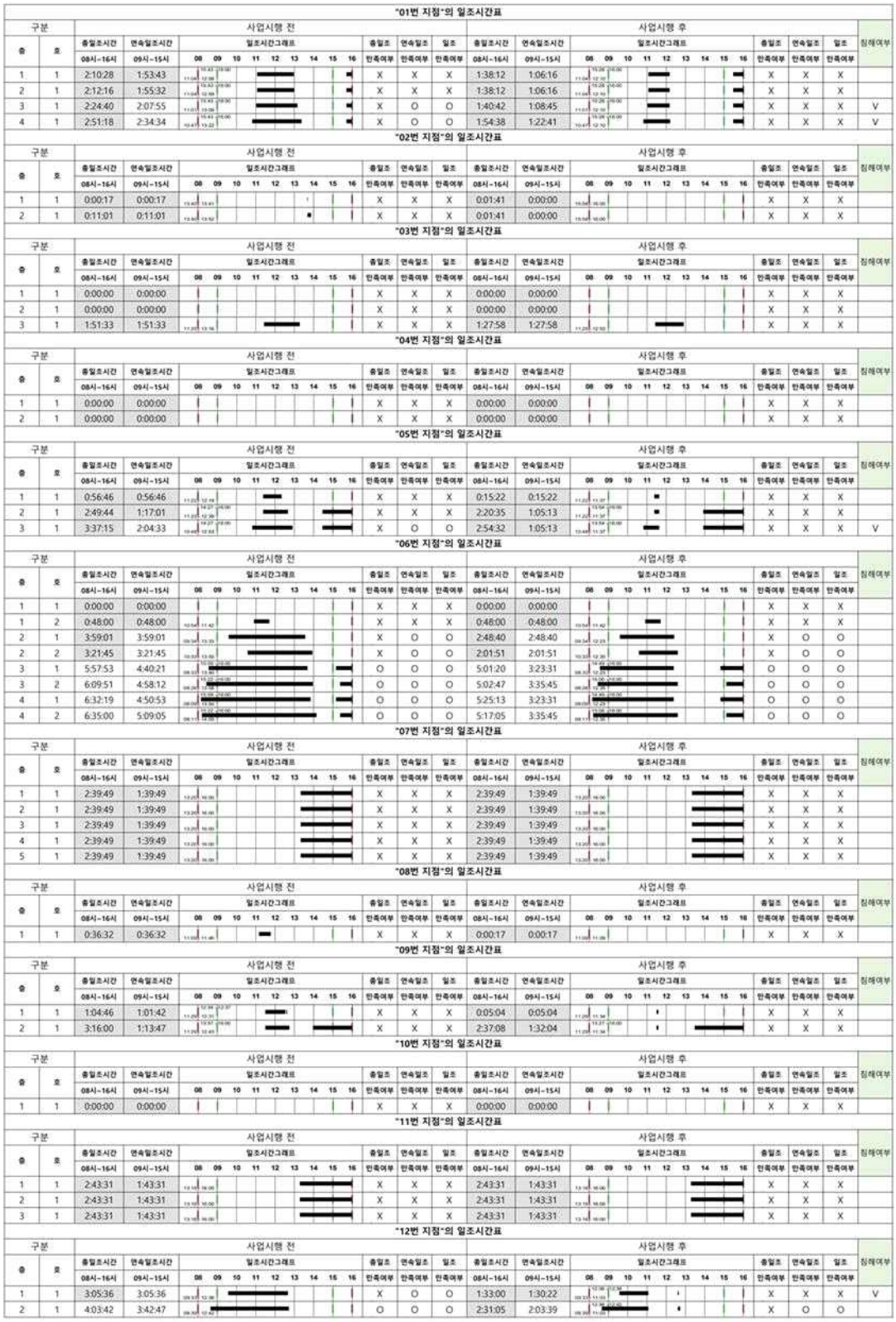


08시	09시

(동지일 일영전개도 - 1)



(동지일 일영전개도 - 2)



"01번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	2:10:28	1:53:43		X	X	X		1:38:12	1:06:16		X	X	X		
2	1	2:12:16	1:55:32		X	X	X		1:38:12	1:06:16		X	X	X		
3	1	2:24:40	2:07:55		X	O	O		1:40:42	1:08:45		X	X	X		V
4	1	2:51:18	2:34:34		X	O	O		1:54:38	1:22:41		X	X	X		V

"02번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:00:17	0:00:17		X	X	X		0:01:41	0:00:00		X	X	X		
2	1	0:11:01	0:11:01		X	X	X		0:01:41	0:00:00		X	X	X		

"03번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X		0:00:00	0:00:00		X	X	X		
2	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X		0:00:00	0:00:00		X	X	X		
3	1	1:51:33	1:51:33		X	X	X		1:27:58	1:27:58		X	X	X		

"04번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X		0:00:00	0:00:00		X	X	X		
2	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X		0:00:00	0:00:00		X	X	X		

"05번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:56:46	0:56:46		X	X	X		0:15:22	0:15:22		X	X	X		
2	1	2:49:44	1:17:01		X	X	X		2:20:35	1:05:13		X	X	X		
3	1	3:37:15	2:04:33		X	O	O		2:54:32	1:05:13		X	X	X		V

"06번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X		0:00:00	0:00:00		X	X	X		
1	2	0:48:00	0:48:00		X	X	X		0:48:00	0:48:00		X	X	X		
2	1	3:59:01	3:59:01		X	O	O		2:48:40	2:48:40		X	O	O		
2	2	3:21:45	3:21:45		X	O	O		2:01:51	2:01:51		X	O	O		
3	1	5:57:53	4:40:21		O	O	O		5:01:20	3:23:31		O	O	O		
3	2	6:09:51	4:58:12		O	O	O		5:02:47	3:35:45		O	O	O		
4	1	6:32:19	4:50:53		O	O	O		5:25:13	3:23:31		O	O	O		
4	2	6:35:00	5:09:05		O	O	O		5:17:05	3:35:45		O	O	O		

"07번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	2:39:49	1:39:49		X	X	X		2:39:49	1:39:49		X	X	X		
2	1	2:39:49	1:39:49		X	X	X		2:39:49	1:39:49		X	X	X		
3	1	2:39:49	1:39:49		X	X	X		2:39:49	1:39:49		X	X	X		
4	1	2:39:49	1:39:49		X	X	X		2:39:49	1:39:49		X	X	X		
5	1	2:39:49	1:39:49		X	X	X		2:39:49	1:39:49		X	X	X		

"08번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:36:32	0:36:32		X	X	X		0:00:17	0:00:17		X	X	X		

"09번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	1:04:46	1:01:42		X	X	X		0:05:04	0:05:04		X	X	X		
2	1	3:16:00	1:13:47		X	X	X		2:37:08	1:32:04		X	X	X		

"10번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X		0:00:00	0:00:00		X	X	X		

"11번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	2:43:31	1:43:31		X	X	X		2:43:31	1:43:31		X	X	X		
2	1	2:43:31	1:43:31		X	X	X		2:43:31	1:43:31		X	X	X		
3	1	2:43:31	1:43:31		X	X	X		2:43:31	1:43:31		X	X	X		

"12번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전							사업시행 후							침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조		
		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		08시~16시	09시~15시		만족여부	만족여부	만족여부		
1	1	3:05:36	3:05:36		X	O	O		1:33:00	1:30:22		X	X	X		V
2	1	4:03:42	3:42:47		O	O	O		2:31:05	2:03:39		X	O	O		

(일조 분석차트(주거시설) - 1)



"13번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	1:53:00	1:53:00		X	X	X	0:52:26	0:52:26		X	X	X	
2	1	3:51:12	3:14:09		X	O	O	2:30:01	1:21:40		X	X	X	V
3	1	5:08:17	5:08:17		O	O	O	3:30:51	2:17:41		X	O	O	

"14번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	1:48:57	1:48:57		X	X	X	0:24:06	0:24:06		X	X	X	
1	2	0:34:32	0:34:32		X	X	X	0:21:31	0:21:31		X	X	X	
2	1	2:57:49	2:57:49		X	O	O	1:28:38	1:04:32		X	X	X	V
2	2	2:04:35	2:04:35		X	O	O	0:43:23	0:21:52		X	X	X	V

"15번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	1:35:03	1:05:22		X	X	X	1:12:53	1:05:22		X	X	X	
1	2	3:28:08	3:28:08		X	O	O	2:01:58	2:01:58		X	O	O	
2	1	4:21:51	3:03:58		O	O	O	2:48:58	1:31:05		X	X	X	V
2	2	3:57:21	3:57:21		X	O	O	2:31:11	2:31:11		X	O	O	

"16번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:14:44	0:14:44		X	X	X	0:14:44	0:14:44		X	X	X	

"17번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	1:10:54	1:10:54		X	X	X	1:11:20	1:10:54		X	X	X	
1	2	1:06:32	1:06:32		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
2	1	3:32:04	3:32:04		X	O	O	2:17:56	2:10:45		X	O	O	
2	2	3:55:48	3:55:48		X	O	O	2:30:48	2:30:48		X	O	O	
3	1	5:55:08	5:24:16		O	O	O	4:31:09	3:53:05		O	O	O	
3	2	5:58:27	5:36:57		O	O	O	4:23:48	4:02:18		O	O	O	

"18번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	2:54:11	2:54:11		X	O	O	2:58:53	2:56:55		X	O	O	
2	1	2:58:53	2:56:55		X	O	O	2:54:11	2:54:11		X	O	O	

"19번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
1	2	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
2	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
2	2	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
3	1	0:02:31	0:02:31		X	X	X	0:02:31	0:02:31		X	X	X	

"20번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:10:20	0:09:24		X	X	X	0:10:20	0:09:24		X	X	X	
2	1	0:18:28	0:18:28		X	X	X	0:18:28	0:18:28		X	X	X	
3	1	0:51:59	0:51:59		X	X	X	0:51:59	0:51:59		X	X	X	

"21번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	1:11:54	1:10:49		X	X	X	0:51:30	0:51:30		X	X	X	
2	1	2:14:40	1:53:00		X	X	X	1:33:41	1:33:41		X	X	X	

"22번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
2	1	6:24:50	5:24:50		O	O	O	4:19:52	2:40:09		O	O	O	

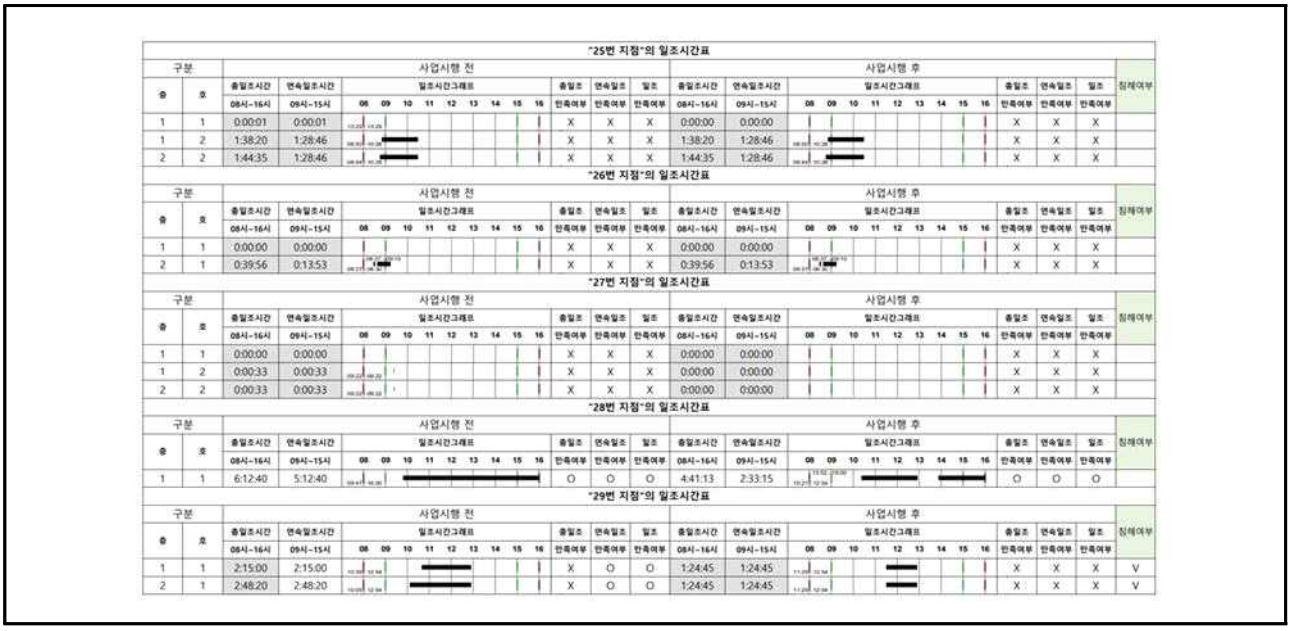
"23번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:56:35	0:43:12		X	X	X	0:56:35	0:43:12		X	X	X	
1	2	2:43:20	2:36:22		X	O	O	1:22:12	1:11:12		X	X	X	V
2	1	5:07:07	4:40:03		O	O	O	3:55:13	3:28:09		X	O	O	
2	2	5:18:39	5:01:47		O	O	O	4:05:46	3:36:38		O	O	O	

"24번 지점"의 일조시간표

층	호	사업시행 전						사업시행 후						침해여부
		총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	1:15:23	0:29:55		X	X	X	0:56:04	0:19:58		X	X	X	
2	1	5:12:29	4:41:39		O	O	O	3:59:34	3:18:09		X	O	O	

(일조 분석차트(주거시설) - 2)



"25번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:00:01	0:00:01		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
1	2	1:38:20	1:28:46		X	X	X	1:38:20	1:28:46		X	X	X	
2	2	1:44:35	1:28:46		X	X	X	1:44:35	1:28:46		X	X	X	

"26번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
2	1	0:39:56	0:13:53		X	X	X	0:39:56	0:13:53		X	X	X	

"27번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
1	2	0:00:33	0:00:33		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
2	2	0:00:33	0:00:33		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	

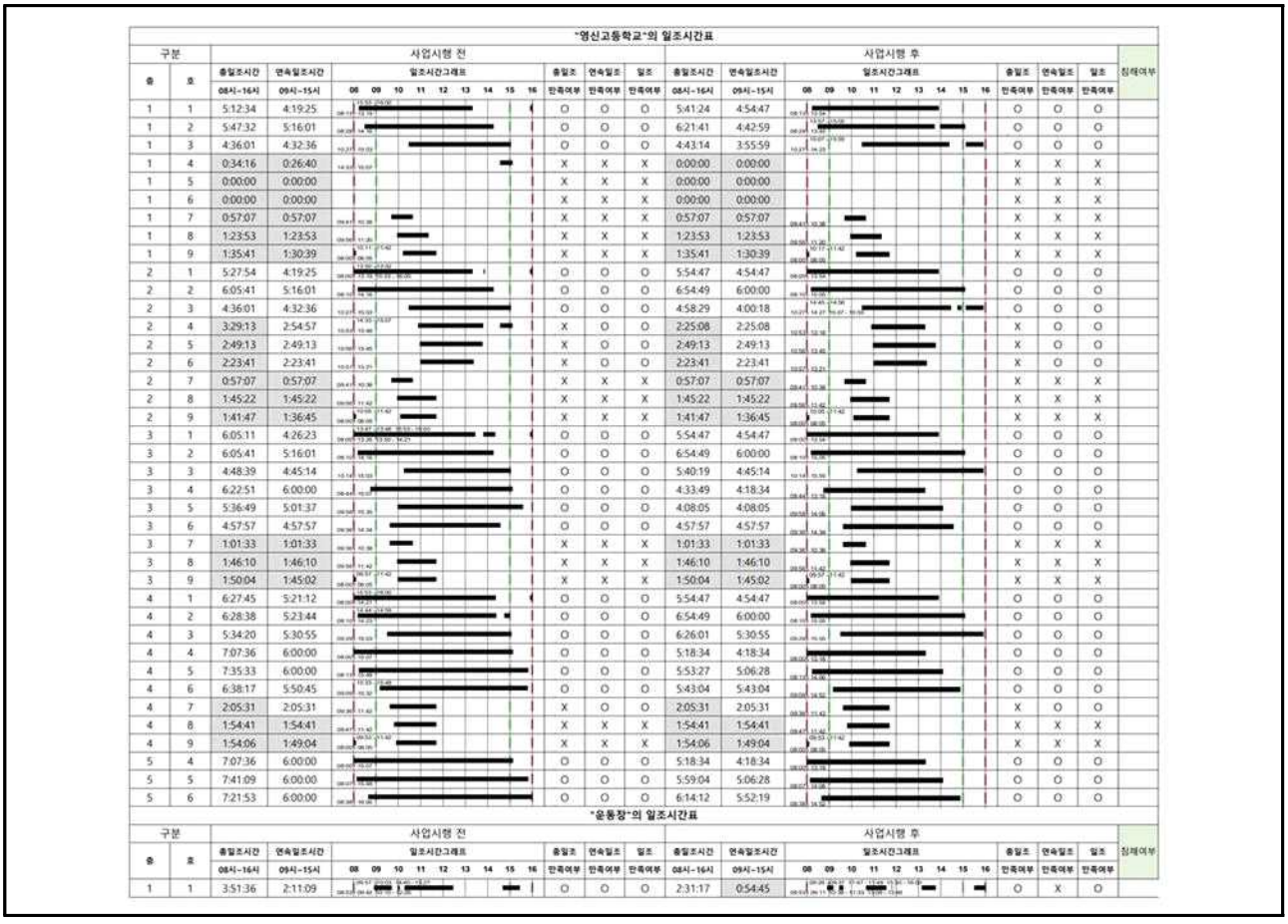
"28번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	6:12:40	5:12:40		O	O	O	4:41:13	2:33:15		O	O	O	

"29번 지점"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	2:15:00	2:15:00		X	O	O	1:24:45	1:24:45		X	X	X	V
2	1	2:48:20	2:48:20		X	O	O	1:24:45	1:24:45		X	X	X	V

(일조 분석차트(주거시설) - 3)



"영신고등학교"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	5:12:34	4:19:25		O	O	O	5:41:24	4:54:47		O	O	O	
1	2	5:47:32	5:16:01		O	O	O	6:21:41	4:42:59		O	O	O	
1	3	4:36:01	4:32:36		O	O	O	4:43:14	3:55:59		O	O	O	
1	4	0:34:16	0:26:40		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
1	5	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
1	6	0:00:00	0:00:00		X	X	X	0:00:00	0:00:00		X	X	X	
1	7	0:57:07	0:57:07		X	X	X	0:57:07	0:57:07		X	X	X	
1	8	1:23:53	1:23:53		X	X	X	1:23:53	1:23:53		X	X	X	
1	9	1:35:41	1:30:39		X	X	X	1:35:41	1:30:39		X	X	X	
2	1	5:27:54	4:19:25		O	O	O	5:54:47	4:54:47		O	O	O	
2	2	6:05:41	5:16:01		O	O	O	6:54:49	6:00:00		O	O	O	
2	3	4:36:01	4:32:36		O	O	O	4:58:29	4:00:18		O	O	O	
2	4	3:29:13	2:54:57		X	O	O	2:25:08	2:25:08		X	O	O	
2	5	2:49:13	2:49:13		X	O	O	2:49:13	2:49:13		X	O	O	
2	6	2:23:41	2:23:41		X	O	O	2:23:41	2:23:41		X	O	O	
2	7	0:57:07	0:57:07		X	X	X	0:57:07	0:57:07		X	X	X	
2	8	1:45:22	1:45:22		X	X	X	1:45:22	1:45:22		X	X	X	
2	9	1:41:47	1:36:45		X	X	X	1:41:47	1:36:45		X	X	X	
3	1	6:05:11	4:26:23		O	O	O	5:54:47	4:54:47		O	O	O	
3	2	6:05:41	5:16:01		O	O	O	6:54:49	6:00:00		O	O	O	
3	3	4:48:39	4:45:14		O	O	O	5:40:19	4:45:14		O	O	O	
3	4	6:22:51	6:00:00		O	O	O	4:33:49	4:18:34		O	O	O	
3	5	5:36:49	5:01:37		O	O	O	4:08:05	4:08:05		O	O	O	
3	6	4:57:57	4:57:57		O	O	O	4:57:57	4:57:57		O	O	O	
3	7	1:01:33	1:01:33		X	X	X	1:01:33	1:01:33		X	X	X	
3	8	1:46:10	1:46:10		X	X	X	1:46:10	1:46:10		X	X	X	
3	9	1:50:04	1:45:02		X	X	X	1:50:04	1:45:02		X	X	X	
4	1	6:27:45	5:21:12		O	O	O	5:54:47	4:54:47		O	O	O	
4	2	6:28:38	5:23:44		O	O	O	6:54:49	6:00:00		O	O	O	
4	3	5:34:20	5:30:55		O	O	O	6:26:01	5:30:55		O	O	O	
4	4	7:07:36	6:00:00		O	O	O	5:18:34	4:18:34		O	O	O	
4	5	7:35:33	6:00:00		O	O	O	5:53:27	5:06:28		O	O	O	
4	6	6:38:17	5:50:45		O	O	O	5:43:04	5:43:04		O	O	O	
4	7	2:05:31	2:05:31		X	O	O	2:05:31	2:05:31		X	O	O	
4	8	1:54:41	1:54:41		X	X	X	1:54:41	1:54:41		X	X	X	
4	9	1:54:06	1:49:04		X	X	X	1:54:06	1:49:04		X	X	X	
5	4	7:07:36	6:00:00		O	O	O	5:18:34	4:18:34		O	O	O	
5	5	7:41:09	6:00:00		O	O	O	5:59:04	5:06:28		O	O	O	
5	6	7:21:53	6:00:00		O	O	O	6:14:12	5:52:19		O	O	O	

"운동장"의 일조시간표

구분		사업시행 전						사업시행 후						침해여부
층	호	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조	
		08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	08시~16시	09시~15시	08 09 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부	
1	1	3:51:36	2:11:09		O	O	O	2:31:17	0:54:45		O	X	O	

(일조 분석차트(교육시설))

Ⅶ. 첨부자료

1 관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 영등포구 주무부서 보완요청

가. 일시 : 2024. 11. 25.

■ 보완의견 및 조치계획

구분	보완의견	조치계획	비고
주거 사업과	[재건축사업팀] • 정비계획 공공기여시설 수립 원칙(공동주택과-1095호)을 준수하여 신길 우성3차 아파트 신속통합기획 자문사업 신청(안) 내 공공기여시설 계획 재검토 <정비계획 공공기여시설 수립 원칙> 재건축 정비계획 수립 시 신속통합기획 등을 통해 지역에 필요한 다양한 문화·체육·공공청사 등 주민 선호시설과 함께 공공주택, 데이케어센터 등 노인시설, 장애인 등 사회적 약자 편의시설, 지하 저류조 등 비교적 비선호시설도 지역 내에 골고루 반영	• 정비계획 공공기여 시설 수립 원칙을 준수하여 공공기여 시설 계획을 다음과 같이 변경 하여 계획을 수립하였음 - 도로 확폭 삭제(건축한계선을 통한 보도 조성으로 대체) - 토지(도로) 및 건축물(노인복지시설) 기부채납을 대체하여 건축물(공공임대주택) 기부채납 계획 - 공공기여 계획 변경에 따른 건축계획(안) 변경	반영 [조치계획1] [조치계획2] [조치계획3]

조치계획1 정비기반시설 [도로 결정(변경)(안)] (도로 확폭 삭제)

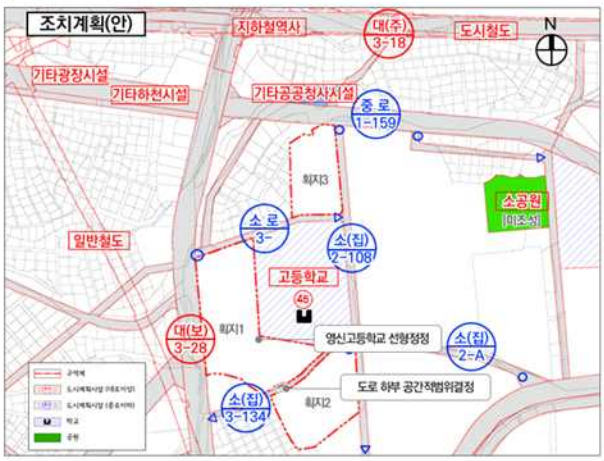
최초접수(안)_ [24.11.07.]

구분	규모 등급	규모 류별	규모 번호	규모 폭원(m)	기능	기점	종점	사용형태	비고
기정	대로	3	28	25~35	보조 간선도로	영등포94	신길동 192-155	일반도로	
변경	대로	3	28	25~35	보조 간선도로	영등포94	신길동 192-155	일반도로	대상지 연접부 도로 3m 확폭
기정	소로	3	-	6~8	집산도로	대로 3-28	소로 2-108	일반도로	
변경	소로	3	-	6~12	집산도로	대로 3-28	소로 2-108	일반도로	대상지 연접부 도로 3~4m 확폭
기정	소로	3	134	6	집산도로	신길동 4735	신길동 4662-1	일반도로	
변경	소로	3	134	6~8	집산도로	신길동 4735	신길동 4662-1	일반도로	대상지 연접부 도로 2m 확폭 / 도로하부 공간적 범위 결정



조치계획(안)

구분	규모 등급	규모 류별	규모 번호	규모 폭원(m)	기능	기점	종점	사용형태	비고
기정	소로	3	134	6	집산 도로	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	
변경	소로	3	134	6	집산 도로	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	도로 하부 공간적 범위 결정



조치계획2 기부채납 대체(안) (도로 및 노인복지시설 → 공공임대주택)

토지이용계획(안)

구분		면적(㎡) 최초접수(안)	면적(㎡) 증 감	면적(㎡) 조치계획(안)	비 고
합 계		22,324.0	감) 3.0 주1)	23,321.0	기부채납 도로 선형 정형화를 위한 국공유지 제척
획지	소계	22,563.7	증) 757.3	23,321.0	도로 기부채납 삭제 후 획지 면적으로 편입
	획지1	11,320.2	증) 534.8	11,855.0	
	획지2	6,534.3	증) 69.7	6,604.0	
	획지3	4,709.2	증) 152.8	4,862.0	
정비기반시설	소계	760.3	감) 760.3	-	도로 기부채납 삭제
	획지1,2도로	607.5	감) 607.5	-	
	획지3 도로	152.8	감) 152.8	-	

공공기여 계획(안)

구 분				최초접수(안)	증 감	조치계획(안)		비 고
① 토지	토지순부담(A-B+C)			1,142.1	감)290.0	850.0		
	정비기반시설	도로	획지1	537.8	감)537.8	-		도로 기부채납 삭제 및 국공유지 제척
			획지2	69.7	감)69.7	-		
			획지3	152.8	감)152.8	-		
	A 소 계			760.3	감)760.3	-		
	B 순부담 제외면적 (무상양도국공유지)			1.7	감) 1.7	-		
	건축물 대지지분	노인복지시설	획지1,2	-	증)384.2	공공임대주택	384.3	건축물 기부채납 시설 변경 (노인복지시설 →공공임대주택)
			획지3	383.5	증)82.2		465.7	
	C 소 계			383.5	증)466.4		850.0	
② 건축물	합 계			454.9	증)348.7		799.1	
	완산부지	노인복지시설	획지1,2	-	증)264.7	공공임대주택	264.7	
			획지3	454.9	증)79.4		534.4	
순부담(①+②)				1,597.0(6.85%)	증)52.1	1,649.1(7.07%)		획지 면적 증가로 의무 순부담 증가
의무 순부담				1,595.3(6.84%)	증)37.5	1,632.8(7.00%)		

최초접수(안)_ [24.11.07.]

토지 및 건축물 기부채납		
구분	토지	건축물
획지1,2	도로	-
획지3	도로	노인복지시설



조치계획(안)

토지 및 건축물 기부채납		
구분	토지	건축물
획지1,2	-	공공임대주택
획지3	-	공공임대주택



※ 순부담 면적은 용도지역이 상향되는 면적기준으로 산출 : 순부담률 = 제2종 → 준주거 : 20% / 제2종(7종) → 제3종 : 10%
주1) 도로 기부채납 삭제로 인해 도로 선형 정형화를 위해 편입되었던 국공유지 1필지(4621-1 대) 3.0㎡ 구역면적에서 제척

조치계획3 건축계획(안) 변경

최초접수(안)_ [24.11.07.]

구분			통합개요		획지1,2		획지3	
주용도			공동주택, 부대복리시설 근린생활시설, 노인복지시설		공동주택, 부대복리시설 근린생활시설		공동주택, 부대복리시설 근린생활시설, 노인복지시설	
대지면적			22,563.7㎡		17,854.5㎡		4,709.2㎡	
건폐율			34.59%		31.13%		47.71%	
용적률		기준/허용	201.8% / 221.2%		202.7% / 231.3%		190% / 218.6%	
		상한	245.6%		248.0%		276.4%	
		법적상한	330.64%		300.00%		500.00%	
		건축계획	341.71%		299.97%		499.96%	
전체 연면적			130,621.02㎡ (노인복지시설 : 3,276.0㎡ 포함)		90,399.49㎡		40,221.53 ㎡ (노인복지시설 : 3,276.0㎡ 포함)	
규모			지상37층/지하4층		지상36층/지하3층		지상37층/지하4층	
세대수	공동주택	합계	764세대(100.0%)		532세대(100.0%)		232세대(100.0%)	
			분양 614세대	임대 150세대	분양 462세대	임대 70세대	분양 152세대	임대 80세대
		60㎡ 이하	333세대(43.59%)		237세대(44.55%)		96세대(41.38%)	
		60㎡~85㎡ 이하	431세대(56.41%)		295세대(55.45%)		136세대(58.62%)	
주차 (법정주차)			1,188대(750대)		823대(525대)		365대(228대) (노인복지시설 :9대 포함)	

※ 계획 분양 세대수 : 614세대 (조합원 분양 : 477세대, 일반분양 137세대)
※ 계획 임대 세대수 : 150세대

조치계획(안)

구분			통합개요		획지1,2		획지3	
주용도			공동주택, 부대복리시설 근린생활시설, 공공임대주택		공동주택, 부대복리시설 근린생활시설, 공공임대주택		공동주택, 부대복리시설 근린생활시설, 공공임대주택	
대지면적			23,321.0㎡		18,459.0㎡		4,862.0㎡	
건폐율			35.67%		32.89%		46.20%	
용적률		기준/허용	200.1% / 228.5%		202.8% / 231.2%		190% / 218.4%	
		상한	256.4%		249.7%		282.0%	
		법적상한	341.70%		300.00%		500.00%	
		건축계획	341.62%		299.92%		499.94%	
전체 연면적			128,852.48㎡ (기부채납 공공임대 5,641.16㎡)		89,387.41㎡ (기부채납 공공임대 1,860.88㎡)		39,465.08㎡ (기부채납 공공임대 3,780.28㎡)	
규모			지상39층/지하4층		지상39층/지하3층		지상39층/지하4층	
세대수	공동주택	합계	766세대(100.0%)		533세대(100.0%)		233세대(100.0%)	
			분양 612세대	임대 154세대	분양 466세대	임대 67세대	분양 146세대	임대 87세대
		60㎡ 이하	353세대(46.08%)		213세대(39.96%)		140세대(60.09%)	
		60㎡~85㎡ 이하	413세대(53.92%)		320세대(60.04%)		93세대(39.91%)	
주차 (법정주차)			1,195대(777대)		824대(543대)		371대(234대)	

※ 계획 분양 세대수 : 612세대 (조합원 분양 : 477세대, 일반분양 135세대)
※ 계획 임대 세대수 : 154세대

조치계획3 건축계획(안) 변경

최초접수(안)_ [24.11.07.]



조치계획(안)



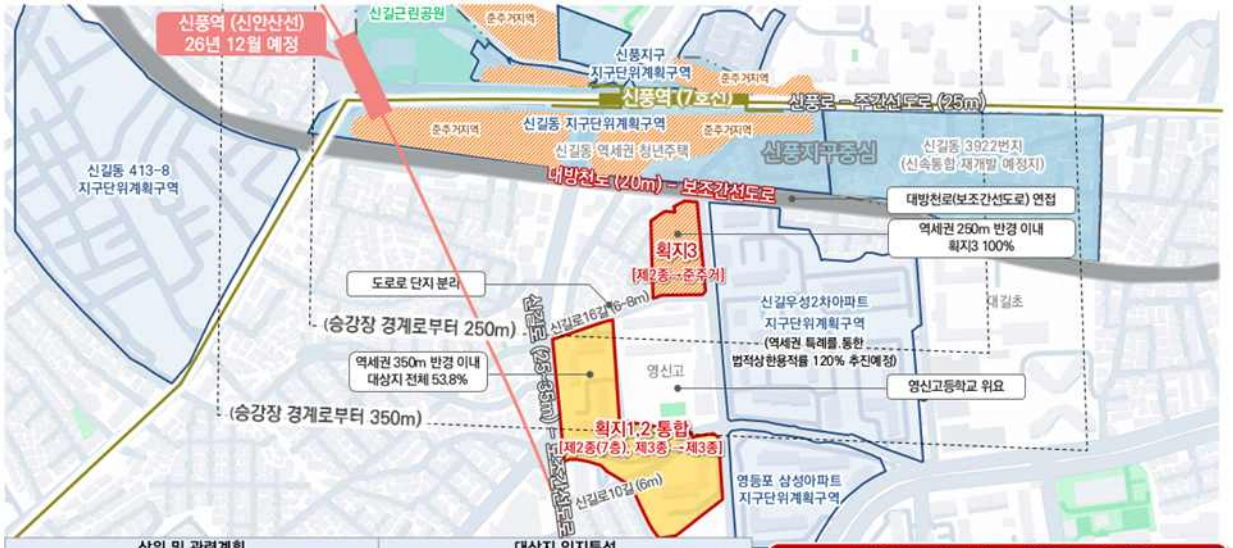
2. 영등포구 주무부서 보완요청

가. 일시 : 2025. 02. 25.

■ 보완의견 및 조치계획

구분	보완의견	조치계획	비고
주거 사업과	[서울특별시 공동주택과 재건축계획팀 (서울시 공동주택과-2764(2025.2.20.)호)] • 용도지역 상향(획지3, 2종일반주거→ 준주거)의 필요성 및 타당성 검토자료 - 대상지 주변 여건 및 도시계획적 측면에서의 검토 필요	• 상위 및 관련계획, 대상지 입지 특성 등을 분석하여 획지3의 용도지역 상향(제2종일반주거지역→ 준주거지역)에 대한 필요성 및 타당성을 다음과 같이 검토하였음 - 상위 및 관련계획 상 용적률 특례 요건(역세권, 간선도로변)에 해당되는 대상지 일부(획지3)에 한하여 준주거지역으로 상향하고 전략기능도입 (공공임대주택) - 대상지 입지특성(지구중심연접, 간선도로변, 준주거지역인접, 주거수요 및 임대주택 수요 증가, 학교 위요에 따른 배치 어려움 등)을 고려해 대상지 획지3개소 중 역세권 250m 내 획지3에 한하여 준주거지역으로 상향계획 수립	반영 [조치계획1]
	• 획지3의 비정형 매스 재검토	• 획지3 비정형 매스 형태 검토하였음.	반영 [조치계획2]
	• 동별 평면 및 단위평면(타입별) 계획 추가	• 동별 평면 및 타입별 단위평면 계획을 첨부하였음.	반영 [조치계획3]

조치계획1 대상지 입지 특성을 고려한 용도지역 계획



상위 및 관련계획

- 역세권 등 용도지역 상향에 대한 법적·제도적 근거 마련
  - ⇒ 역세권 등 요건에 해당하는 경우 준주거지역으로 상향을 원칙으로 하고 법적상한용적률까지 완화 가능
  - ⇒ 기본계획상 대상지 평균 공시지가[주1]가 서울시 평균 이하인 정비사업에서 구역 내 지하철역 경계로부터 250m 이내에 해당하는 부분(면적 만큼 '준주거지역' 종상향 원칙
- 역세권 개발계획의 용도지역·기능 등의 역할정립
  - ⇒ 역세권 일대를 다양한 특례제도를 통해 '준주거지역 ' 으로 상향하여 시정책과 연계된사설(청년지원사설) 도입

대상지 입지특성

- 신안산선과 7호선이 교차하는 복합환승 중심지로, 여의도·영등포 도심과 가산·대림 광역 중심을 연결하는 신풍지구중심(준주거지역)과 연접하여 지구중심의 기능을 지원
- 역세권(신풍역) 250m이내 획지3 100% 포함 및 350m 이내 대상지 전체의 53.8% 포함 ※심의를 통해 350m 가능
- 간선도로(대방천로, 신길로) 연접
- 대상지 (신길6동) 의 연령별·세대별 인구구성 현황을 종합 분석한 결과 1인 청년가구의 비중이 상대적으로 높음
- 낮은 공시지가 및 건축배치가 제한적인 단지 형태등 사업성이 낮은 사업지
- 획지별 상이한 용도지역

대상지 입지적 특징을 고려한 용도지역 계획

- 상위 및 관련계획에 의거하여, 분리된 3개의 획지의 각각의 특성에 맞도록 용도지역 계획
  - 획지3 : 보조간선도로(대방천로)에 연접, 신풍역세권 250m 이내, 신풍주거중심(준주거지역) 연접
    - ⇒ 준주거지역 / 대상지 인구지표 및 시정책방향을 고려하여 (청년지원사설) 계획
  - 획지1,2통합 : 주거지 내 위치, 학교에 연접하여 일조 고려한 층수 계획 필요
    - ⇒ 제3종일반주거 / 획지 세대수(574세대)의 12%(69세대) 임대주택 계획

주1) 대상지 평균 공시지가 : 5,502,985원/㎡ 서울시 평균 공시지가 : 7,274,646원 /㎡

조치계획1 용도지역 상향의 필요성 및 타당성 검토 (상위 및 관련계획을 반영한 용도지역 상향)

○ 상위 및 관련계획을 반영한 용도지역 상향

역세권 등 용도지역 상향에 대한 법적·제도적 근거 마련

도시정비법 제66조 (용적률에 관한 특례)

[역세권 용적률 완화] – (다음각호의 어느하나)

1. 도시계획위원회를 거쳐 법적상한용적률의 1.2배
2. 용도지역 변경을 통하여 변경된 용도지역의 법적상한용적률 까지 완화

2030 도시·주거환경정비 기본계획 (25.06.)

- 다음 지역에 대하여 준주거지역 상향을 원칙으로 함

1. 지하철 승강장 경계 250m 이내 (위원회 심의를 통해 350m 까지 완화)
2. 간선도로변 연접[주1]
3. 평균 공시지가가 서울시 평균 공시지가보다 낮은 구역
4. 시정책과 연계된 사설 도입

※ 용도지역 상향여부 및 범위는 대상지의 중심지 위계 인근 용도지역, 개발계획안, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인의 방향 등을 고려하여 조정 가능

역세권 250m(350m)이내 간선도로변 및 평균 공시지가가 낮은 구역에 대하여 준주거지역 상향을 원칙으로 함

역세권 개발계획의 용도지역·기능 등의 역할 정립

2040 서울도시기본계획

[서울형 용도지역제 'Beyond Zoning Seoul']

유연한 용도지역 변경, 역세권 중심지 기능강화

다양한 규제 완화 및 특례제도의 적용

[용도지역별 관리 (주거지역 – 준주거지역)]

대중교통 등 기반시설이 양호한 역세권을 중심으로 지정하고, 도심형 주거 및 상업·업무 기능을 보완하는 복합용도지역으로 관리.

서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준 (2013)

[용도지역별 조정기준 (준주거지역)]

- 정비사업 추진시 지역특성 및 주변지역의 환경을 고려하고, 세대수 증가, 소형·임대주택 확보규모, 기반시설 확충 적정성 여부 등과 연계하여 조정 추진
- 역세권 등에 대하여 경관을 고려한 고밀개발 검토

역세권 일대를 다양한 특례제도를 통해 '준주거지역'으로 상향하여 지역 필요 기반시설 확충 등을 통해 기능 보완

신길우성3차 재건축 정비구역 [대상지]



1 역세권 범위	⇒ 역세권(신풍역) 250m이내 획지3 100% 포함 및 350m 이내 대상지 전체의 53.8% 포함 ※ 심의를 통해 350m 가능	"해당"
2 간선도로	⇒ 보조간선도로(대방천로, 신길로) 연접	"해당"
3 공시지가	⇒ 서울시 평균 공시지가 이하 ※ 대상지 평균 : 5,502,985원/㎡ ※ 서울시 평균 : 7,274,646원/㎡	"해당"
4 도입사설	⇒ 시 정책 방향과 연계하여 청년지원시설 도입을 통한 역세권 중심 주기반시설 확충	"해당"

상위 및 관련계획에서의 '준주거지역' 상향 요건에 모두 부합

주1) 간선도로변에 접한 범위는 주변 개발여건(현황), 대상지 규모, 교통계획 및 용도지역 상향에 따른 부영향화 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 결정함

조치계획1 대상지 입지 특성을 통한 용도지역 계획

중심지 위계

✓ 대상지는 2040 서울시 도시기본계획 상 신풍지구중심과 연접하여 지구중심의 기능을 지원함

✓ 신풍지구중심 내 신풍역 주변으로 준주거지역 상향 등을 통해 고밀 복합개발이 이루어지고 있음.

간선도로변 접도

✓ 보조간선도로(대방천로, 신길로)와 연접하여 교통 접근성이 양호하며, 고밀 복합개발이 용이한 입지적 조건을 갖춤

주변 용도지역

✓ 신풍역을 중심으로 준주거지역이 분포하여 대상지와 인접해 있으며, 준주거지역 내 다수의 개발사업이 추진중으로 이에 상응하는 계획 수립 필요

개발계획의 공공성 확보

✓ 대상지 인구지표분석을 통한 공공시설 수요 예측

- 서울시 자치구 간 인구 통계 비교를 통한 분석 결과, 영등포구는 1인 청년가구의 비중이 상대적으로 높은 것으로 나타남
- 대상지 (영등포구 신길6동)의 연령별 및 세대별 인구 구성 현황을 종합 분석한 결과 1인 청년가구의 비중이 상대적으로 높은 것으로 나타나, 이에 기반한 생활 SOC 유형을 제안

✓ 정책방향 및 지역수요등을 고려한 공공기여 시설 제안

- 영등포구 관련부서 사전 수요조사를 통한 공공기여 방안 제시(안) ⇒ 청년지원시설(청년정책과) [청년정책과 청년지원시설 필요성]
- 기존 청년시설(서울청년센터 영등포)은 당산 · 양평권역에 위치 → 신길 · 대림권역 내 지역 형평성 확보 필요
- 2024년 10월 이후 신길6동 청년주택(신풍역 비스타동원) 입주에 따른 수요 대응 필요
- 청년층 창업 수요 증가 → 기능 강화된 창업지원시설 확충 및 체계적 대응 필요



기타 입지적 특성

✓ 건축배치가 제한적인 단지 형태로 사업성 저하

- 6m도로(신길로 16길, 신길로 10길)에 의해 분리된 3개의 소규모 획지 형태
- 영신고등학교를 위요하고 있는 형태로 일조 등을 고려한 배치 필요

✓ 획지별 상이한 용도지역

- 분리된 획지별 특성에 맞는 상이한 용도지역계획 필요

대상지 입지특성 (자구중심 연접, 간선도로 접도, 준주거지역 인접, 시정책과 연계된 시설 도입 (청년지원시설) , 제한적 건축배치 등) 을 고려하여, 준주거지역에 적합한 입지의 일부 단지(획지3) 용도지역 상향을 통해 저하된 사업성 증진 및 개발계획의 공공성 확보

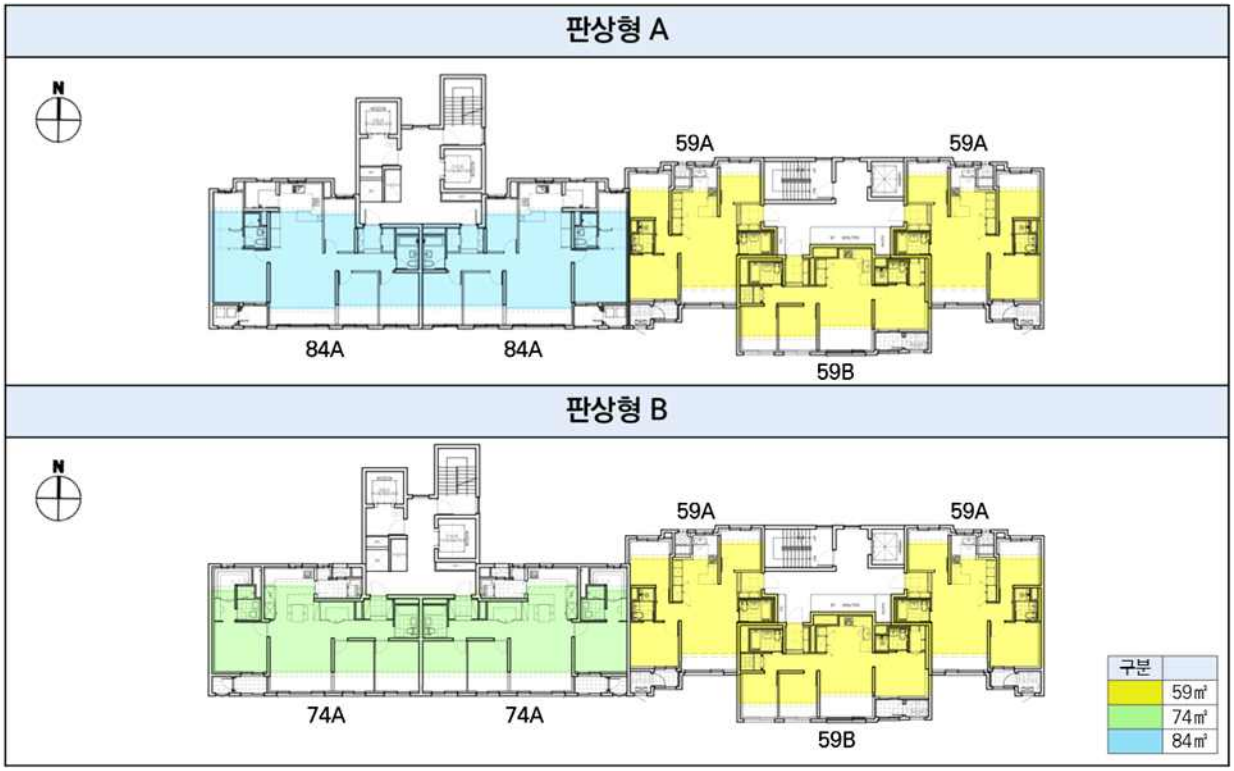
조치계획2 획지3의 비정형 매스 검토



조치계획3 기준층 평면도

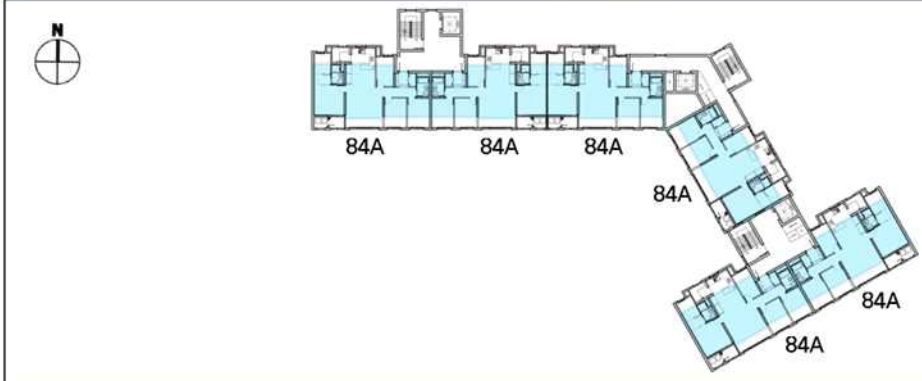


조치계획3 동 평면도

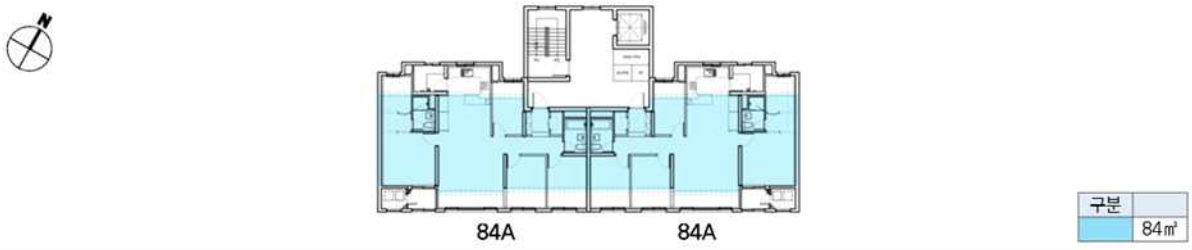


조치계획3 동 평면도

판상형 C



판상형 D



조치계획3 동 평면도

판상형 E



판상형 F



조치계획3 단위세대 평면도

타워형 A



조치계획3 단위세대 평면도

49A type (20세대)



59A type (156세대)



59B type (120세대)



59C type (28세대)



조치계획3	단위세대 평면도

84B type (24세대)	84C type (48세대)
	

2 신속통합기획 자문회의 자문의견 및 조치계획

1. 신속통합기획 자문회의 1차

가. 1차 자문회의 일시 : 2025. 03. 20.

■ 1차 자문회의 의견 및 조치계획

구분		자문의견	조치계획	비고
도시 · 건축계획 분야	1	• 획지3의 준주거로 종상향은 정비사업의 취지를 고려하여 적정성 재검토 (인근 가로 현황 등 도시적 관점에서 적절한 공공기여 방안 제시)	• 대상지 입지적 특성·정책방향 및 지역 수요 등을 고려한 공공기여시설 제안(안) ⇒ 청년관련시설 • 영등포구 관련부서 사전 수요조사를 통한 공공기여 방안 제시(안) ⇒ 청년지원시설(청년정책과)	반영 [조치계획1]
	2	• 획지1. 2의 주동 형태 및 배치는 가로변 도시경관을 개선하고 열린단지 실현을 위해 재검토	• 획지1 기존 신길로변 단조로운 판상 측벽 타입을 탑상 주동 타입과 1층 연도형 근린생활시설 및 부대복리시설 배치로 활력 있는 가로변 도시경관 조성	반영 [조치계획2]
			• 획지2 대지 폭이 좁고 북측에 영신고등학교 위치하여 일조권 영향으로 고층 계획이 어려운 점을 고려할 때, 주거 성능 및 가로 개방 입면적이 감소되는 저층 탑상형보다 판상형 타입을 적용	
			• 근린생활시설 및 부대복리시설을 전면 가로에 배치하고, 해당 구간 담장 미설치를 통해 단지 내부로 접근성을 높여 가로 활성화와 개방형 열린단지 실현	
	3	• 외부 개방시설은 단지 외부에서의 인지성 및 접근성을 고려하여 배치	• 통학 및 생활가로를 위한 공공보행통로변에 외부개방시설(다함께돌봄센터, 노인배움센터, 청년지원시설)을 배치하여 가로 활성화 및 인지성을 개선함	반영 [조치계획3]
	4	• 획지3 10세대가 연속된 형태의 주동 계획은 재검토	• 3호 조합 타워 2개동 계획으로 주거 성능을 개선하고, 1층에는 개방형 공공기여시설을 배치하여 공공보행통로 및 신길 벚꽃거리 가로 활성화	반영 [조치계획4]
교통계획 분야	5	• 획지1, 2 간 지하연결통로는 실현 가능성을 고려하여 대안 제시	• 지하연결통로의 실현 가능성을 고려하여 단지 내부 관통도로(신길로10길) 입체 결정을 통해 지하공간을 통합 주차장으로 활용하고, 차량 진출입 동선을 일원화함으로써 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모	반영 [조치계획5]
	6	• 여의대방로 5길이 디지털로로 자연스럽게 연결되도록 도로 선형 개선 검토	• 신길로10길의 통과 교통 및 지역 교통량 분산을 위한 선형 개선에 대하여 영등포구 관련부서 및 기관(교통행정과, 도로과, 경찰서) 협의 진행하였으며, • 다양한 대안 검토를 통하여 관련부서 의견 수렴 및 주변 교통 흐름, 주민 이용 편의등을 종합적으로 고려한 토지이용계획(안)제안	반영 [조치계획6]

조치계획1 획지3 (준주거지역) 공공기여 방안 (계속)

대상지 입지특성을 고려하여 역세권 특례 적용

2030 도시·주거환경정비기본계획 고시 (25.06.26.)

- 준주거지역 상향하는 범위는 지하철 승강장 경계 250m(위원회 심의를 통해 350m 완화 가능)을 원칙으로 하며, 다음 요건에 한정하여 심의를 통해 결정
  - 간선도로변 연접
  - 평균 공시지가가 서울시 평균 공시지가보다 낮은 구역
  - 일자리 창출 등 시 정책과 연계된 시설 도입

※ 용도지역 상향여부 및 범위는 대상지의 중심지 위계, 인근 용도지역, 개발계획안, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인의 정비계획 관련 위원회 심의 등을 통해 결정

- 환승역세권 250m이내 입지하며, 서울시 평균공시지가보다 낮은 구역 해당
- 간선도로 접도로 교통이 용이하고, 자구중심기능을 지원하는 위계의 입지특성
- 역세권 정비사업에 대해 준주거 상향 및 시 정책 연계시설(청년관련 시설) 도입

정책방향 및 지역수요를 고려한 계획

- 대상지(영등포구 신길6동)의 인구 특성을 분석하여 미래수요 예측
  ⇒분석 결과 : 청년 대상 시설
- 영등포구 관련부서 사전 수요조사를 통한 공공기여 방안 제시 ⇒ 청년지원시설
- 역세권 입지 및 인근 청년 주거 수요를 고려한 청년 문화공간의 공공기여 배치


예시 : 청년 동선이음 (공간대관, 및 물품대여)


예시 : 영등포구청 공유오피스

1차자문(안) [25.03.20.] – 공공기여 계획(안)		조치계획(안) – 공공기여 계획(안)	
획지1,2 통합	공공임대주택	획지1,2 통합	공공임대주택, 도로
획지3	공공임대주택	획지3	청년지원시설

조치계획1 역세권 용도지역 상향의 필요성 및 타당성 검토 (계속)



준주거 지역 상향 정비기본계획 원칙 부합

준주거지역 상향하는 범위는 지하철 승강장 경계 250m을 원칙으로 하며, 다음 요건에 한정하여 심의를 통해 결정
(간선도로 연접, 서울 평균공시지가 이하, 일자리 창출 등 시 정책 연계 시설 설치)

2040 서울 도시기본계획 보행일상권 실현

2040 서울 도시기본계획 상 신풍역 보행일상권 실현을 위해 다양한 기능도입 및 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화 추진

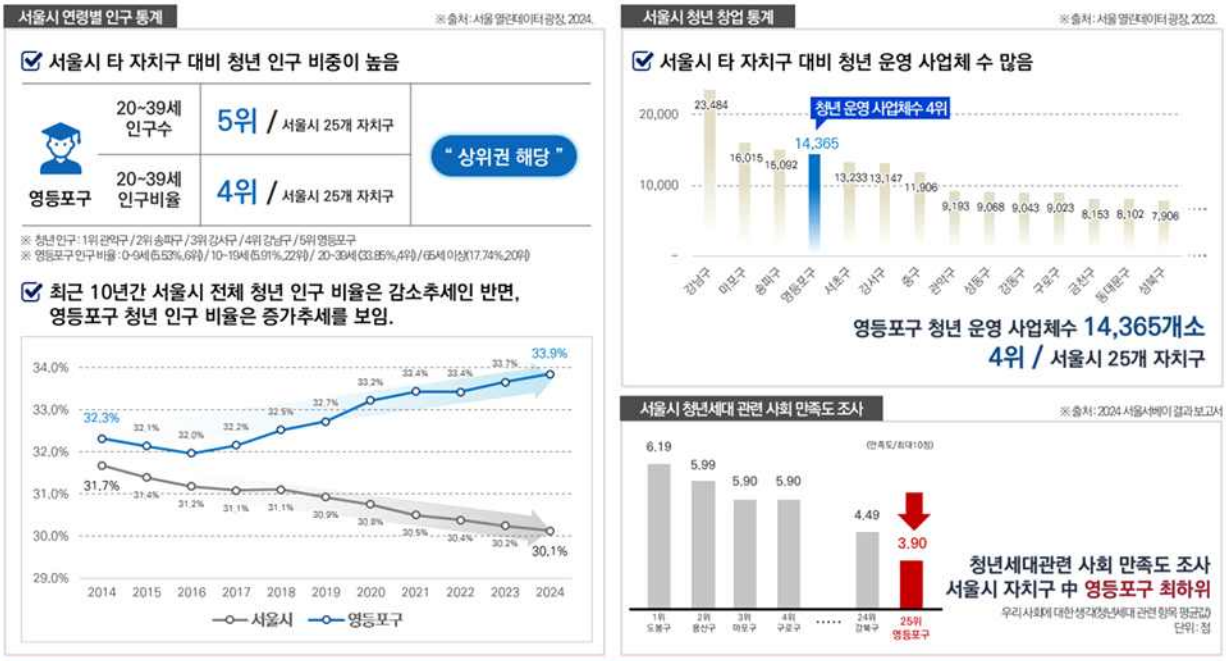
- 역세권 다양한 기능 (주거, 청년지원, 임대, 근생 등) 복합적 계획 필요
- 준주거지역 상향을 통한 공간 효율성 극대화

제한적 입지 특성

1. 도로에 의해 적은규모의 3개 획지 분리.
2. 협소한 획지 형상
3. 학교 인접 일조권 고려 필요

제한적 입지특성을 고려한 역세권 인접 획지 준주거지역 상향 필요

조치계획1 획지3 (준주거지역) 공공기여 방안 검토 (서울시 자치구 통계 비교를 통한 영등포구 인구지표 분석) (계속)



영등포구는 **청년인구의 비율이 높고 증가추세의 인구 특성**을 보이며, **청년 운영 사업체 수가 서울시 내 상위권**에 해당됨.
반면에 서울시 청년세대 관련 사회 만족도 조사에서 서울시 자치구 中 최하위로 개선이 필요할 것으로 사료됨.

※ 청년: 20~39세 기준

조치계획1 획지3 (준주거지역) 공공기여 방안 검토 (청년지원시설 운영계획 (청년정책과)) (계속)

➢ **영등포구 전체 관련부서 및 관련기관 공공기여시설 활용계획 수요조사 진행**

- 수요조사 기간 : 2025. 04. 23. ~ 2025. 05. 02 (약 10일)

➢ **영등포구 청년정책과 : 청년캠퍼스 및 청년창업지원센터 운영 계획 회신**

구 분		[신규] (가칭) 영등포 청년캠퍼스	[신규] 청년창업지원센터
사업목적		• 청년 종합활동 거점 공간을 추가로 조성하여 청년 안전망 확충 및 청년 복지 증진에 기여	• 청년 창업가에게 안정적인 창업 기반을 제공하고 초기 창업의 어려움을 해소할 수 있도록 사무공간 및 프로그램 종합 지원
필요성		• 기존 청년시설(서울청년센터 영등포)은 당산 · 양평권역에 위치 ⇒ 신길 · 대림권역 내 지역 형평성 확보 필요 • 2024년 10월 이후 신길6동 청년주택(신풍역 비스타동원) 입주에 따른 수요 대응 필요	• 청년층 창업 수요 증가 추세인 반면, 기존 창업지원센터 내 청년 대상 시설이 협소 ⇒ 기능 강화된 창업지원시설 확충 및 체계적 대응 필요
사업내용	대상	생활권 거주 청년	청년 창업을 희망하거나 초기 창업 단계에 있는 청년
	운영용도	종합상담, 청년 맞춤 프로그램 운영(취업 · 문화 · 교육 강좌 등), 커뮤니티 활동 지원, 청년 공간 마련(공유주방, 휴식(힐링)공간, 상담실, 강연실, 연습실, 프로그램실, 세미나실, 미디어실, 스터디룸, 사무실 등)	창업공간(사무실) 제공 및 창업 컨설팅, 창업 역량강화 교육 프로그램 운영
시설운영계획	시설규모 (연면적)	지상 연면적 약 1,400㎡	
		660㎡ (지상)	740㎡ (지상)
	시설종류	공공시설 (청년지원시설)	공공시설 (청년지원시설)
	운영방법	민간위탁 (장기 5~10년)	민간위탁 (장기 5~10년)
	이용정원	250人/1일	40人/1일
	직원수	6人	3人
	예 산(안)	연간 약 1,402백만원 (구비 100%)	
		• 조성비 : 300백만원 1) • 운영비 : 연간 약 572백만원 2) • 합계 : 872백만원	• 조성비 : 250백만원 1) • 운영비 : 연간 약 280백만원 2) • 합계 : 530백만원
근거법령		• 「청년기본법」 제24조의 2 • 「영등포구 청년 기본 조례」 제22조	• 「청년기본법」 제18조 및 제24조의 2 • 「영등포구 청년 기본 조례」 제22조

1) 가구류, 음향기기, 집기류, 자산취득 및 인테리어비 등
2) 인건비, 사업비 등

영등포구 관련부서 및 관련기관의 공공기여시설 활용계획 수요조사 결과, **청년지원시설에 대한 영등포구 청년정책과 운영계획(안)** 회신

조치계획1 획지3 (준주거지역) 공공기여 방안 검토 (청년지원시설 운영계획 (청년정책과)) (계속)

(가칭) 영등포구 청년 캠퍼스 의견수렴

구분	의견내용
청년소통 '원테이블 투어' [25.04.01.] (청년정책과-2171)	• 대림동 지역은 청년들의 놀거리, 즐길거리가 부족하고 어두운 골목길이 있어 '지루하고 무서운 동네'에서 '밝고 쾌적하며 활기찬 동네'로의 변화, 발전이 필요하다는 의견 제기
2024 하반기 영등포구 청년정책위원회 서면회의 [24.12.10.] (일자리정책과-23180)	• 청년 활동 거점 공간 사업에서 일부 운영은 창업 입주 공간과 함께 교육실, 연습실, 미디어실 등 공간의 장점을 살려 영등포 청년들의 새로운 활동 거점이 되는 방향도 좋을 것 같다는 의견
2024 영등포 청년축제 'HAPPY YOUTH DAY' [24.10.11.] (일자리정책과-18435)	• 청년 예술인을 위한 작은 연습실 공간 마련 요청
2024 청년정책 공감 토크쇼 [24.07.30.] (일자리정책과-13790)	• 혼자서 면접 연습을 하거나 그룹으로 공부할 수 있는 공간이 있으면 좋겠다는 의견 제기
24~28 영등포구 청년정책 기본계획 수립 중간보고회 [24.01.26.]	• 청년에게 가장 필요한 정책으로 주거 정책, 취업 지원 및 일자리 창출, 생활비 지원 정책, 행사 등 문화활동 지원, 청년활동 공간, 창업 관련 시설 지원 및 공간 등 제안

영등포구 내 청년 관련시설의 부족에 대한 의견이 지속적으로 제기되고 있으며, 대림동 등 거주 청년들의 수요 또한 꾸준히 제안됨에 따라 (가칭)영등포구 청년캠퍼스를 계획

영등포구 청년1인 창업지원실 → [신규] 대상지 내 청년창업지원센터로 이전 예정

구분	의견내용
청년소통 '원테이블 투어' [25.04.01.] (청년정책과-2171)	• 청년 창업기업에 대한 관심과 지원이 필요하다는 의견 제기
현 창업지원실 입주기업 면담	• 창업지원실 내 회의실, 코워킹스페이스 공간이 있었으면 좋겠다는 의견 다수 제기

신규 공간 조성의 필요성

- 청년의 1인 창업뿐 아니라 공동 창업 수요도 지속 확대되고 있는 가운데, 현재의 창업지원실은 규모가 작아 1인실 중심의 제한된 공간만을 제공·운영하고 있어 다인 창업팀의 입주 수요를 수용하기가 어려움

⇒ 1인실뿐 아니라 2-3인실 이상의 다양한 사무공간 구성 필요

- 청년 창업자는 단순한 사무공간을 넘어, 협업과 아이디어 교류가 가능한 개방형 창업 환경을 선호하는 추세이나, 현재의 창업지원실은 공동 활용이 가능한 회의실 및 휴게공간 등은 마련되어 있지 않음. 또한, 공간적 한계로 인한 실질적인 컨설팅, 교육 등의 지원이 어려운 실정

⇒ 창업자간 협업 및 교류할 수 있는 회의실, 코워킹스페이스, 휴게공간 등 공용시설 조성을 위한 확장 필요

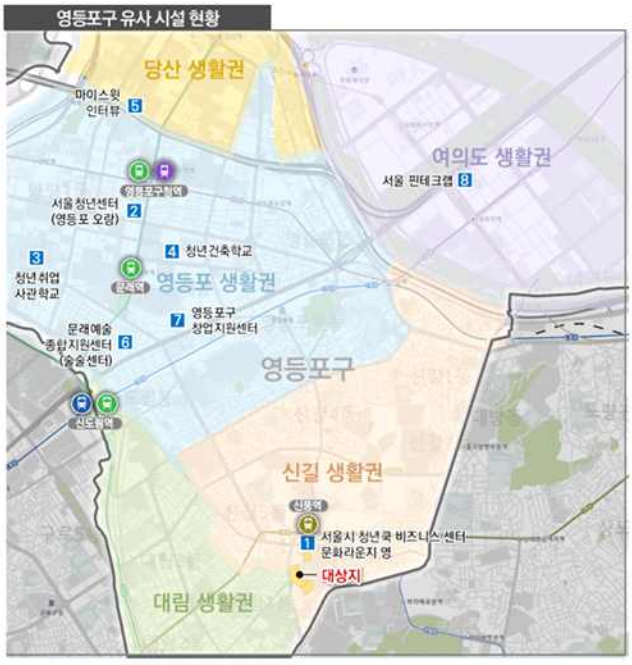
⇒ 창업 관련 정보제공, 컨설팅, 교육 등 종합적인 지원이 가능한 '청년 창업지원센터' 형태의 시설 조성 필요

구 분	[기존] 청년 1인 창업지원실	[신규] 청년창업지원센터
위치	중소기업창업지원센터 내 (경인로 775 4동 425호)	신길우성 3차아파트 내 (신길동 4571 - 획지3)
규모	106㎡ / 5개 호실	740.0㎡ (지상)
특징	사무실	사무실 및 코워킹스페이스, 강의실 등

1인실 위주의 협소한 규모로 기운영되고있는 창업지원실 개선 필요성에 따라 신규 청년창업지원센터로 확장 및 이전 계획

조치계획1 획지3 (준주거지역) 공공기여 방안 검토 (청년지원시설 운영계획 (청년정책과)) (계속)

영등포구 유사 시설 현황



구분		시설명	시설규모	운영 대상·용도	운영 시설
신길 대림 생활권	1	서울시 청년쿡 비즈니스센터	466㎡ (지상)	F&B 청년 창업자 연구개발, 투자연계 등 지원	입주사무실, 오픈키친, 회의실 등
		문화라운지 영	약 250㎡ (지상)	문화예술 청년기획자 양성, 멘토링, 전시 등	작품전시쇼룸, 작업 및 창작공간 등
영등포 당산 생활권	2	서울청년센터 영등포 (영등포 오랑)	502.64㎡ (지상)	서울시 청년 맞춤형 정책 및 서비스 제공	상담실, 교육실, 1인미디어실, 공유주방 등
	3	청년취업사관학교 (영등포 캠퍼스)	3,611.3㎡ (연면적)	디지털분야 전문 인재양성 및 일자리 연계	스튜디오, 스터디룸, 강의실, 커뮤니티라운지 등
	4	서울 영등포 청년건축학교	189.02㎡ (지하)	건축 관련 청년 직업 전문 교육기관	도배실습장, 타일실습장 등
	5	마이스윗 인터뷰 영등포구청	-	면접 정장 대여	
	6	문래예술종합지원센터 (숲솔센터)	615.5㎡ (연면적)	예술·기술 융복합 문화 거점공간	갤러리, 커뮤니티스페이스, 사무실, 다목적실 등
	7	영등포구 창업지원센터	3,875.82㎡ (연면적)	창업 초기 사업자 입주 보육, 컨설팅 지원	창업보육실, 회의실, 세미나실, 다목적실 등
여의도 생활권	8	서울핀테크랩 (창업보육센터)	11,673㎡ (연면적)	핀테크 전문공간 입주 공간 제공, 컨설팅 지원	사무공간, 코워킹스페이스, 회의실 등

서울청년센터 영등포 운영 실적

구 분	이용인원	시설대관	프로그램 운영
2024년 (24.12기준)	69,063명 (일평균 233명)	788회 (3,531명)	총 700회 (종합상담 370회, 커뮤니티 지원 286건 외 기타) ⇒ 목표건수 달성률 127%
2025년 (25.04기준)	26,001명 (일평균 260명)	193회 (671명)	총 262회 (종합상담 161회, 커뮤니티 지원 80건 외 기타) ⇒ 목표건수 달성률 51%

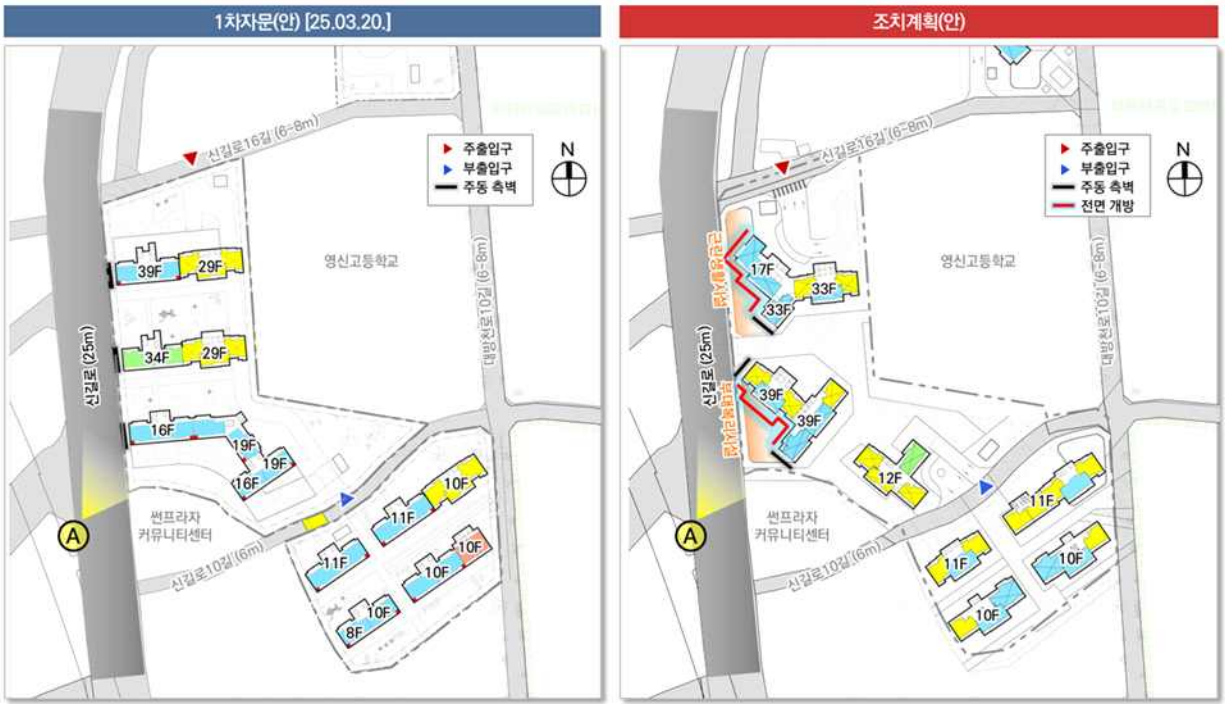
※ 피플카운팅시스템 도입 전자 집계
※ 서울시 청년센터 평균 공간면적 786.3㎡(2024 청년센터 운영실태 및 종사자 직무 현황조사_청년재단)

영등포구에서 기운영중인 청년·문화시설은 영등포·당산 생활권역에 집중되어 있으며, 서울청년센터는 다양한 프로그램 운영으로 일평균 200인 이상의 활발한 이용현황을 보임

조치계획1 획지3 (준주거지역) 공공기여 방안 검토 (청년지원시설 운영계획 (청년정책과))



조치계획2 건축배치(안) (획지1,2 배치 재검토) (계속)



조치계획2 건축배치(안) (획지1,2 열린단지 실현)

도시 및 주거환경정비 기본계획_허용용적률 인센티브(열린단지 조성) 기준

[허용용적률 인센티브 계획 – 열린단지 조성]
✓ 단지 주변으로 개방되어 소통하는 열린단지를 조성함
✓ 도입방향
– 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시)
– 인센티브(5%p) : 개방공간, 열린단지 조성 기준 준수 (위원회에서 인정)
• 개방되는 부분 결정도면에 표기 (준공 후 유지)

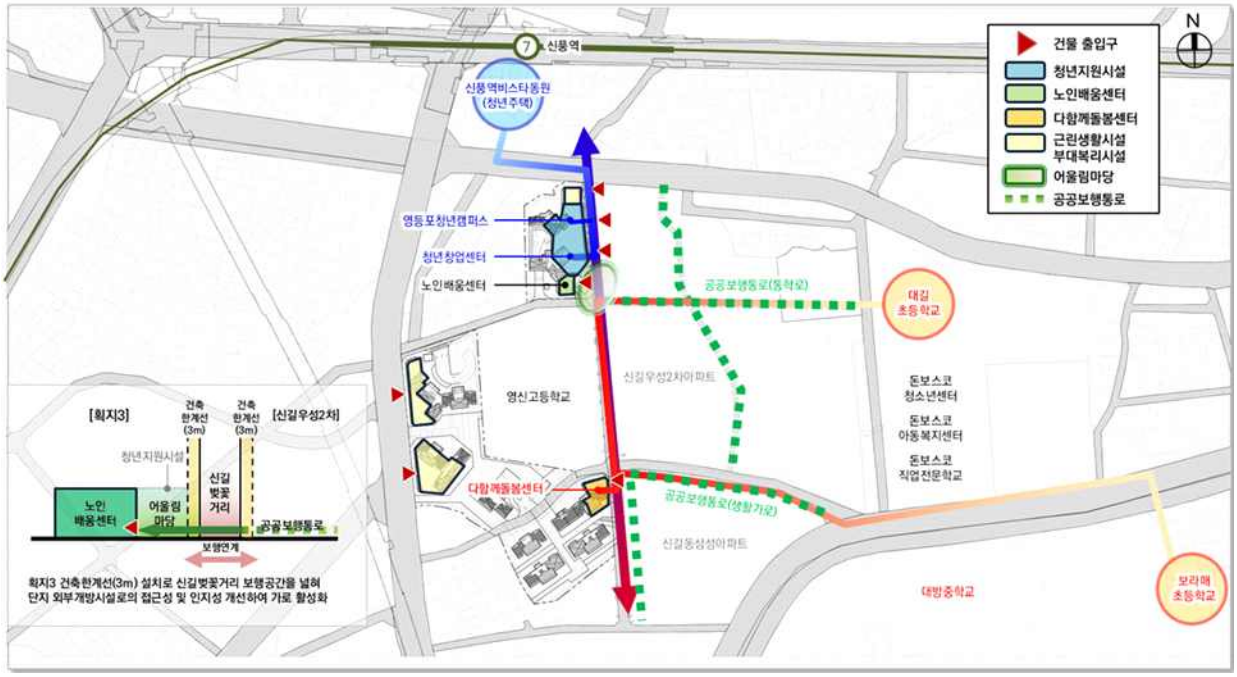
1. 개방공간 조성
• 조성 기준
– 개방이 필요한 구간은 단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 조성
– 개방공간 주변 개방형 커뮤니티시설 등 설치 권장
• 대상지 적용
⇒ 신길로변 건축한계선 3m로 보행로를 넓혀 개방공간을 형성하고, 개방 공간 주변으로 근린생활시설 계획

2. 시각적으로 열린 단지
• 조성 기준
– 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 필요한 경우 높이 1.5m 이하
• 대상지 적용
⇒ 신길로변, 다함께돌봄센터 진입구간은 담장 미설치, 그 외 단지 경계는 1.5m 이하의 수목 식재 또는 구조물 설치하여 시각적으로 열린 단지 조성

조치계획(안)



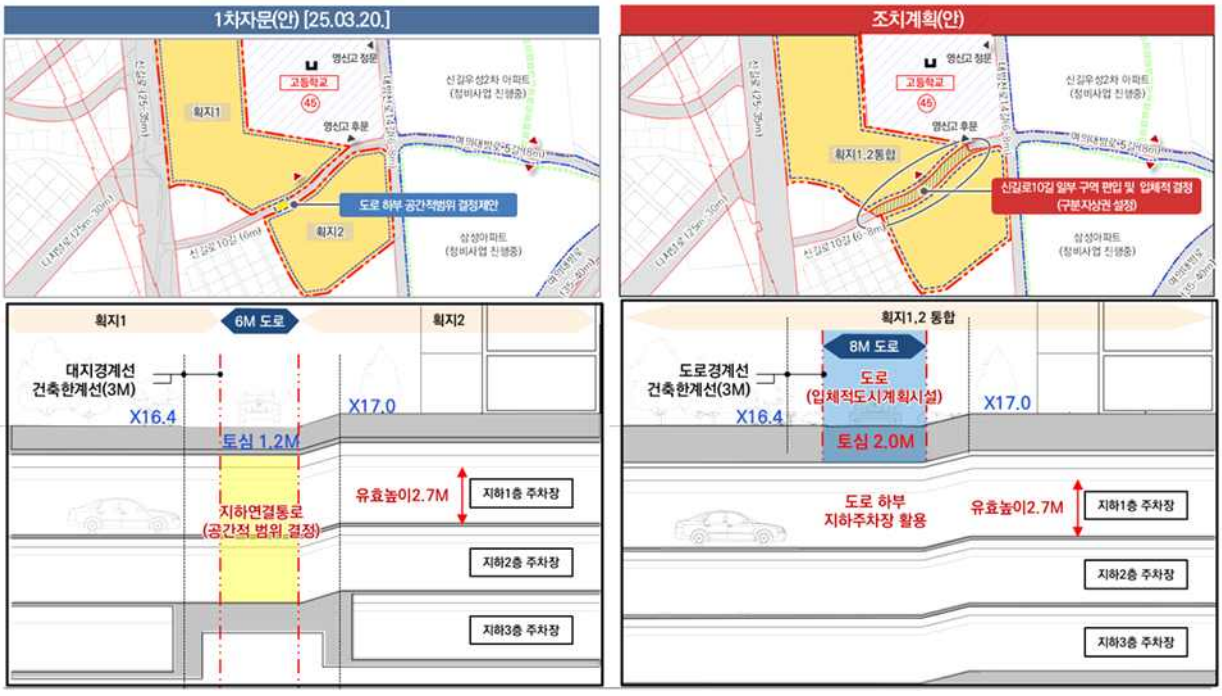
조치계획3 외부개방시설 배치(안)



조치계획4 주동계획 검토



조치계획5 도로 입체적결정(안)



조치계획6 | 신길로10길 도로 선형 변경 검토(안) (계속)



조치계획6 | 신길로10길 도로 선형 변경 검토(안)



첨부1 조치계획에 따른 토지이용계획 변경(안)

▌토지이용계획(안)

구분		면 적(㎡) 1차자문(안) [25.03.20]	증 감	조치계획(안)	비 고
합 계		23,321.0	증) 484.1	23,805.1	
획지	소계	23,321.0	증) 306.7	23,627.7	
	획지1,2 통합	18,459.0	증) 306.7	18,765.7	• 입체적 결정 도로 포함 • 신길로 16길 : 도로 확폭 및 기부채납
	획지3	4,862.0	-	4,862.0	
정비기반시설	도로	-	증) 177.40	177.40	• 신길로 16길 : 도로 확폭 및 기부채납
도로(입체적 결정)		-	증) 760.8	760.8	• 신길로10길 : 입체적 결정 및 구분지상권 설정 -2m확폭 (6m→8m) -국공유지 484.1㎡ 포함

▌주요 변경사항

구분		1차자문(안) [25.03.20]	조치계획(안)	비고
공공기여 계획(안)	획지 1,2 통합	공공임대주택	공공임대주택	-
		-	도로	구역내 3m 확폭
	획지3	공공임대주택	청년지원시설, 공공임대주택	-
구역계 변경	도로	구역 외 도로 하부 일부에 한정해 시설물 이용 안전 및 비상동선 확보를 위한 공간적범위를 결정	신길로10길 일부를 구역 편입 후 입체적 결정 및 구분지상권을 설정하여 지하공간의 통합적 활용이 가능하도록 계획함.	-

1차자문(안) [25.03.20.]



조치계획(안)



첨부2 조치계획에 따른 건축개요 변경(안)

1차자문(안) [25.03.20.]

구분		통합개요		
대지면적		23,321.00㎡		
건폐율		35.67% (법정 52.08%이하)		
용적률 (건축계획)		341.62% (법적상한 341.70%)		
규모		지상 39층, 지하4층		
세대수	합계	분양 638세대	임대 150세대	합계 788세대
	49㎡형	20세대	-	20세대
	59㎡형	213세대	121세대	334세대
	74㎡형	88세대	-	88세대
	77㎡형	22세대	-	22세대
	84㎡형	295세대	29세대	324세대
	115㎡형	-	-	-

※ 계획 분양 세대수 : 638세대 (조합원 분양 : 477세대, 일반분양 161세대)

조치계획(안)

구분		통합개요		
대지면적		23,627.70㎡ (+306.7㎡)		
건폐율		32.63% (법정 52.06%이하)		
용적률 (건축계획)		341.10% (법적상한 341.16%)		
규모		지상 39층, 지하4층		
세대수	합계	분양 657세대 (+19세대)	임대 130세대 (-20세대)	합계 787세대 (-1세대)
	49㎡형	-	-	- (-20)
	59㎡형	290세대	104세대	394세대 (+60)
	74㎡형	10세대	-	10세대 (-78)
	77㎡형	-	-	- (-22)
	84㎡형	319세대	26세대	345세대 (+21)
	115㎡형	38세대	-	38세대 (+38)

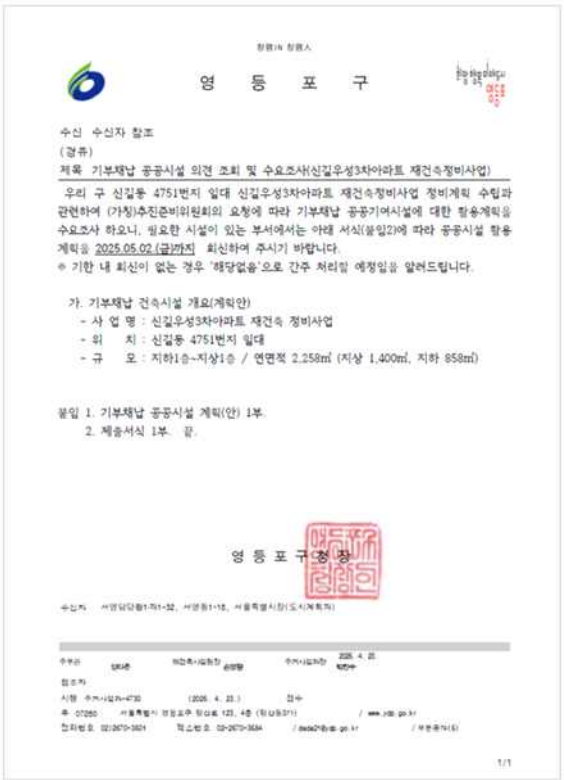
※ 계획 분양 세대수 : 657세대 (조합원 분양 : 477세대, 일반분양 180세대)

첨부3 조치계획에 따른 배치도 변경(안)





첨부4 기부채납 공공시설 수요조사 및 회신 공문



영 등 포 구

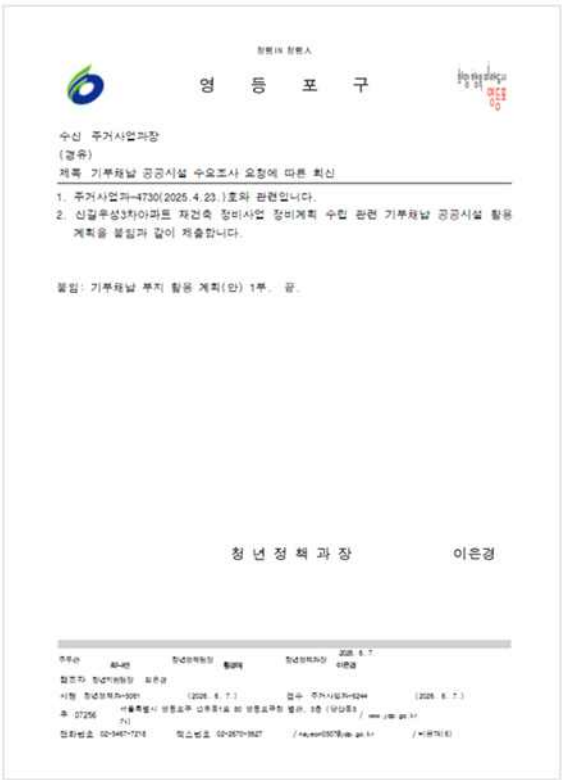
수신 수신자 참조
(경유)
제목 기부채납 공공시설 의견 조회 및 수요조사(신길우성3차아파트 재건축정비사업)

우리 구 신길동 4751번지 일대 신길우성3차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립과 관련하여 (가칭)추진준비위원회의 요청에 따라 기부채납 공공기여시설에 대한 활용계획을 수요조사 하오니, 필요한 시설이 있는 부서에서는 아래 서식(붙임2)에 따라 공공시설 활용 계획을 2025.05.02.(금)까지 회신하여 주시기 바랍니다.
※ 기한 내 회신이 없는 경우 '해당없음'으로 간주 처리될 예정임을 알려드립니다.

가. 기부채납 건축시설 개요(계획안)
- 사 업 명 : 신길우성3차아파트 재건축 정비사업
- 위 치 : 신길동 4751번지 일대
- 규 모 : 지하1층~지상1층 / 연면적 2,258㎡ (지상 1,400㎡, 지하 858㎡)

붙임 1. 기부채납 공공시설 계획(안) 1부.
2. 제출서식 1부. 끝.

영 등 포 구 청 장



영 등 포 구

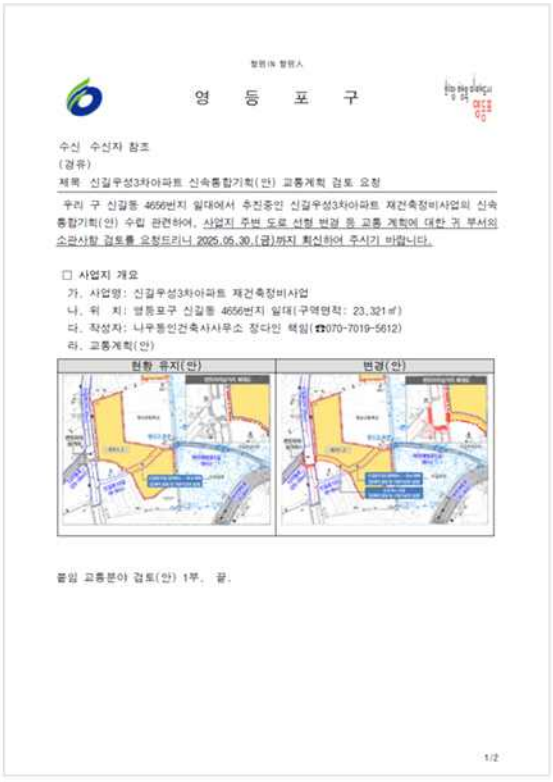
수신 주거사업과장
(경유)
제목 기부채납 공공시설 수요조사 요청에 따른 회신

1. 주거사업과-4730(2025.4.23.)호와 관련입니다.
2. 신길우성3차아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 관련 기부채납 공공시설 활용 계획을 붙임과 같이 제출합니다.

붙임: 기부채납 부지 활용 계획(안) 1부. 끝.

청 년 정 책 과 장 이은경

첨부5 교통계획 검토 요청 및 회신 공문



영 등 포 구

수신 수신자 참조
(경유)
제목 신길우성3차아파트 신속통합기획(안) 교통계획 검토 요청

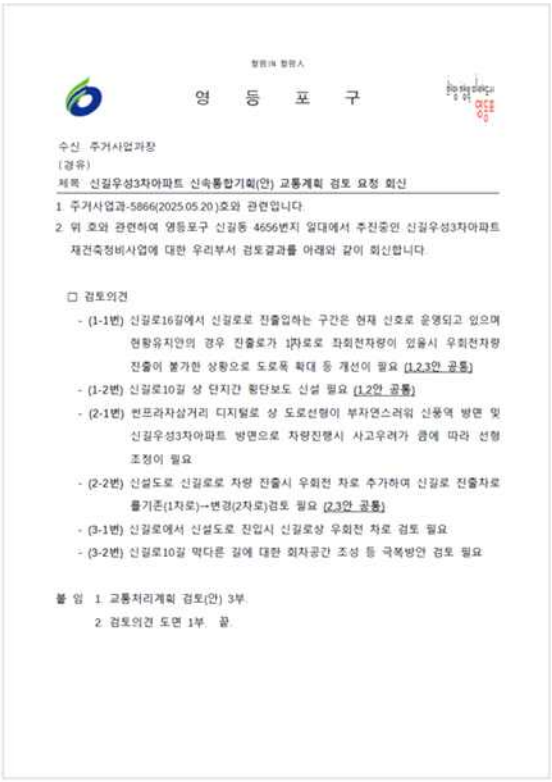
우리 구 신길동 4656번지 일대에서 추진중인 신길우성3차아파트 재건축정비사업의 신속통합기획(안) 수립 관련하여, 사업지 주변 도로 선형 변경 등 교통 계획에 대한 귀 부서의 소관사항 검토를 요청드리니 2025.05.30.(금)까지 회신하여 주시기 바랍니다.

□ 사업지 개요
가. 사업명: 신길우성3차아파트 재건축정비사업
나. 위 치: 영등포구 신길동 4656번지 일대(구역면적: 23,321㎡)
다. 작성자: 나우동인건축사사무소 정다인 책임(☎070-7019-5612)
라. 교통계획(안)

현황 유지(안) 변경(안)

붙임 교통분야 검토(안) 1부. 끝.

1/2



영 등 포 구

수신 주거사업과장
(경유)
제목 신길우성3차아파트 신속통합기획(안) 교통계획 검토 요청 회신

1. 주거사업과-5866(2025.05.20.)호와 관련입니다.
2. 위 호와 관련하여 영등포구 신길동 4656번지 일대에서 추진중인 신길우성3차아파트 재건축정비사업에 대한 우리부서 검토결과를 아래와 같이 회신합니다.

□ 검토의견
- (1-1번) 신길로16길에서 신길로로 진출입하는 구간은 현재 신호로 운영되고 있으며 현황유지안의 경우 진출로가 1차로로 좌회전차량이 있을시 우회전차량 진출이 불가한 상황으로 도로폭 확대 등 개선이 필요 (1,2,3안 공통)
- (1-2번) 신길로10길 상 단지간 횡단보도 신설 필요 (1,2안 공통)
- (2-1번) 썬프라자삼거리 디지털로 상 도로선형이 부자연스러워 신풍역 방면 및 신길우성3차아파트 방면으로 차량진행시 사고우려가 큼에 따라 선형 조정이 필요
- (2-2번) 신설도로 신길로로 차량 진출시 우회전 차로 추가하여 신길로 진출차로 를기존(1차로)→변경(2차로)검토 필요 (2,3안 공통)
- (3-1번) 신길로에서 신설도로 진입시 신길로상 우회전 차로 검토 필요
- (3-2번) 신길로10길 막다른 길에 대한 회차공간 조성 등 극복방안 검토 필요

붙 임 1. 교통처리계획 검토(안) 3부.
2. 검토의견 도면 1부. 끝.

첨부6 교통행정과 주요 의견 및 검토내용

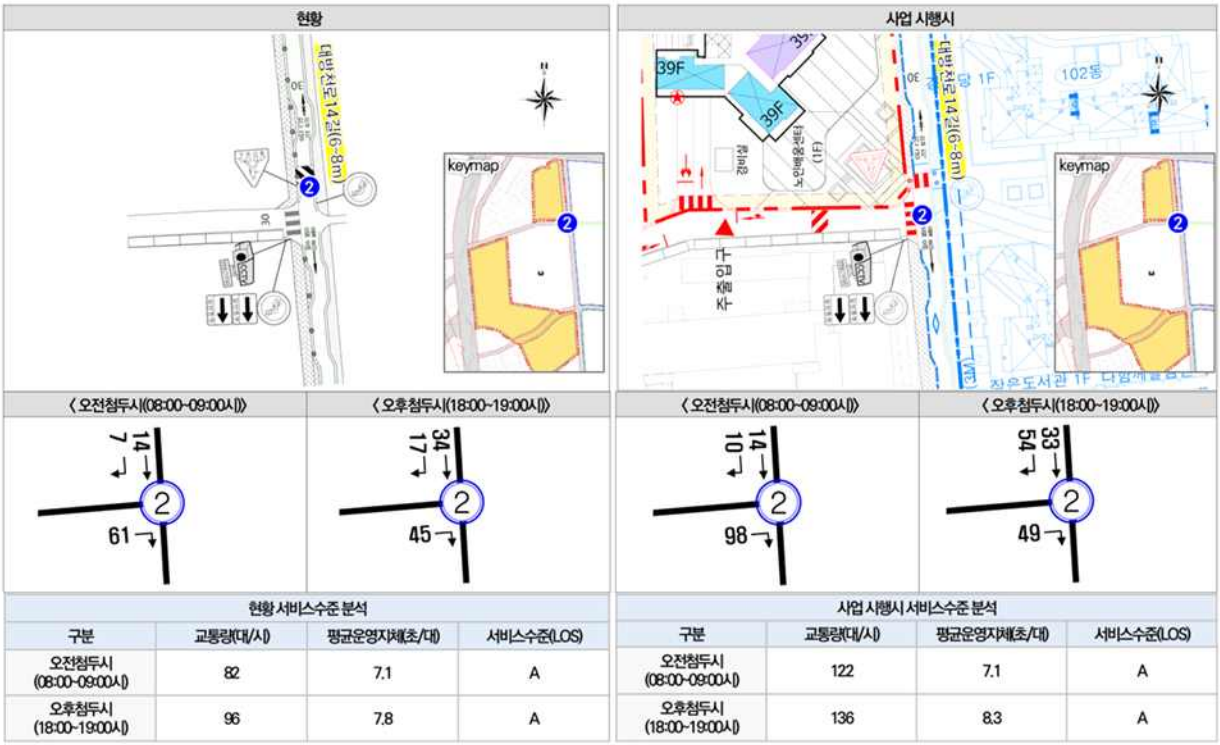
구분		주요 의견	검토 내용
1	ALT1,2,3	• 신길로16길에서 신길로로 진출입하는 구간은 현재 신호로 운영되고 있으며, 현황유지안의 경우 진출로가 1차로로 좌회전 차량이 있을시 우회전차량 진출이 불가한 상황으로 도로폭 확대 등 개선이 필요	✓ 신길로16길에서 신길로로 진출입하는 구간의 도로폭을 확대하여 진출차선 2차로를 계획, 좌/우회전 차선을 분리
2	ALT1,2	• 신길로10길 상 단지간 횡단보도 신설 필요	✓ 신길로10길 상 단지간 보행연결을 위한 횡단보도를 신설
3	ALT2	• 썬프라자삼거리 디지털로 상 도로선형이 부자연스러워 신풍역 방면 및 신길우성3차아파트 방면으로 차량진행시 사고우려가 큼에 따라 선형 조정 필요	✓ 썬프라자 삼거리 사고우려 등 도로선형이 부정합함에 따라 정형화된 새로운 도로 형태의 ALT3 제안
4	ALT2,3	• 신설도로 신길로로 차량 진출시 우회전 차로 추가하여 신길로 진출차로를 2차로로 변경 검토 필요	✓ 신설도로 우회전 차로 별도 확보
5	ATL3	• 신길로에서 신설도로 진입시 신길로상 우회전차로 검토 필요	✓ 신길로에서 신설도로 진입 우회전차로 추가 확보시 차로 확보에 따라 보도폭이 1.0m 미만으로 확보되며 사업 외 구역의 구간은 본 사업시행으로 보도폭의 축소가 불가
6	ALT3	• 신길로10길 막다른 길에 대한 회차공간 조성 등 극복 방안 검토 필요	✓ 신길로10길 막다른 길이 발생하여 단지내 회전교차로 설치를 통한 회차공간 확보 방안을 검토하였으나, 횡지2의 과도한 비정형화로 건축배치 어려움 등 문제점 발생



첨부7	획지3(준주거지역) 공공기여 방안 검토 (정비기반시설 추가 조성 검토)



첨부7	획지3(준주거지역) 공공기여 방안 검토 (정비기반시설 추가 조성 검토)



현황 서비스수준 분석

구분	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
오전첨두시 (08:00~09:00시)	82	7.1	A
오후첨두시 (18:00~19:00시)	96	7.8	A

사업 시행시 서비스수준 분석

구분	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
오전첨두시 (08:00~09:00시)	122	7.1	A
오후첨두시 (18:00~19:00시)	136	8.3	A

2. 신속통합기획 자문회의 2차

가. 2차 자문회의 일시 : 2025. 08. 05.

■ 2차 자문회의 의견 및 조치계획

구분		자문의견	조치계획	비고
도시 · 건축계획 분야	1	• 획지3의 준주거지역 종상향의 당위성을 도시계획적 관점에서 제시하고 지역 현황을 고려하여 공공기여 시설 계획 검토 ※ 비례율 등 고려하여 사업성 개선만을 위한 용도지역 종 상향은 지향	• 획지3의 준주거지역 종상향과 관련하여 도시계획적 관점을 중점적으로 다음과 같이 검토 하였음.. 1. 상위 및 관련계획과의 정합성 2. 서울시 역세권 종상향 기조 3. 도시계획적 관점에서의 용도지역 상향 종합적으로 분석하였을때 신길역세권에 해당하는 획지3에 대하여 준주거지역으로 상향 하고자 함	반영 [조치계획1]
	2	• 도로 하부 지하주차장 활용만을 위한 도로 입체적 결정(유상매입)은 재검토	• 기존 도로 연장축소 및 신규 도로(소로 1-b) 신설하여 도로망의 연속성과 교통흐름을 확보함으로써 합리적인 노선체계를 마련하고, 주변지역과의 연결성을 높여 공공성을 확보	반영 [조치계획2]
	3	• 용적률 산정시 부지가액은 감정평가액을 기준으로 산정	• 용적률 산정시 부지가액을 감정평가액을 기준으로 산정하여 계획에 반영 - 감정평가액 : 331,128,950,000원 (14,198,746원/㎡)	반영
	4	• 인접 주거지의 일조 불만족 세대 개선 및 통경축을 고려하여 건축물을 배치하고, 예각으로 인한 비효율적인 공간 구성이 되지 않도록 전반적으로 평면 계획 정비	• 통경축을 고려하여 타워형 주동을 배치함. • 2차 자문의견 반영하여 주동 장단비를 축소한 타워형 주동을 제안하고, 이를 통해 북측 인접 주거지의 일조환경을 개선함 • 주동 개수를 7개에서 6개로 조정하여 외부공간을 최대로 확보, 단지 내 개방감과 일조환경을 향상시킴	반영 [조치계획3]
교통계획 분야	5	• 획지 1,2간 도로 선형 개선은 여의대방로 5길과 디지털로가 자연스럽게 연결될 수 있는 Alt 3으로 검토	• 획지 1·2간 도로 선형은 여의대방로5길과 디지털로가 자연스럽게 이어질 수 있도록 신규 도로(소로 1-b)을 신설하여 대안 3(Alt.3)에 따라 계획	반영 [조치계획2]

조치계획1	획지3(준주거지역) 종상향 당위성 (1.상위 및 관련계획과의 정합성)

1. 상위 및 관련계획과의 정합성

[도시 및 주거환경정비법]

역세권 등 입지가 양호한 곳에서
민간 사업시행자의 정비사업 시행 동기 부여

우수한 입지의 신축 주택 공급 활성화

청년·신혼부부 등에게 우수한 입지의 공공주택 공급

역세권 특례 적용
(제66조)

역세권 등 요건에 해당할 경우

법적상한용적률 120% or 용도지역상향

[2040 서울 도시기본계획 및 생활권계획]

7대 목표 中 1. 보행일상권 조성

- '주거용도' 위주 → 다양한 도시 기능 보행권 내 접근 실현
- 보행일상권 내 근무 가능토록 '역세권 업무거점'을 조성
- 유연한 용도지역을 부여하여 공간 효율성 극대화



[2030 도시·주거환경정비 기본계획]

서울시 보도자료(2025.3.13)

(규제철폐안35호) "사업성 낮은 지역 역세권 준주거 종상향 적극 추진… 주택공급 확대 촉진"

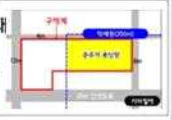
서울시 보도자료(2025.5.22)

"정비사업 '3종 규제철폐' 6월부터 실행… 서울시 '정비기본계획 변경' 신속 처리"

⇒ 높이규제지역공공기여완화(3호)▲입체공원도입(6호)
▲역세권준주거종상향(35호)…3종규제완화

서울시 고시(2025.6.26)

"'3종 기본계획상 구체적 기준 부재' 준주거 종상향 활용 소극적… 사업여건을 고려한 적용대상 및 종상향 범위 등 구체화"



조치계획1	획지3(준주거지역) 종상향 당위성 (2.서울시 역세권 종상향 개발 기조)

2. 서울시 역세권 종상향 개발 기조

대상지 주변 역세권 용도지역 상향 사례



신길생활권 재건축 준주거지역 상향 사례

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길13구역) 변경 결정 고시(2023.12.28)	
구분	변경내용
용도지역	✓ 기반시설을 제외한 획지면적(14,271.0㎡)에 대하여 준주거지역으로 상향하여 계획



타생활권 재건축 신속통합 역세권 용도지역 상향 사례

목동7 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시 (2025.09.04)		
구분		신속통합기획 가이드라인
토지 이용 계획	역세권 복합개발 (준주거)	✓ 역세권 인접부 획지 2-1을 준주거지역으로 상향하여 계획 ✓ 역세권 활성화를 위해 획지 2-1 내 공공보행통로 및 침상형공지, 공공청사 내 공개공지 계획



- ✓ 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 **복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성**이 가능
- ✓ 시민활동이 집중되는 지구중심·역세권을 중심으로 **용도지역체계를 유연하게 적용하여 고밀 입체복합 개발을 유도하고 지역에 필요한 생활SOC를 공급**이 가능함
- ✓ 이에 따라 **신길생활권 내 역세권 활성화를 위한 용도지역 변경이 적극적으로 추진**되고있는 추세임

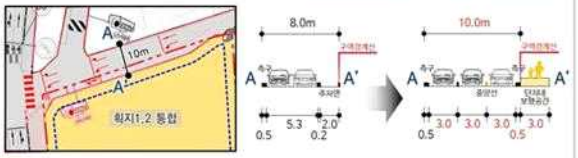
조치계획1	획지3(준주거지역) 종상향 당위성 (3.도시계획적 관점에서의 용도지역 상향 및 토지이용계획)

3. 도시계획적 관점에서의 용도지역 상향 및 토지이용계획

주변지역 교통 개선을 위한 도로 기부채납 계획

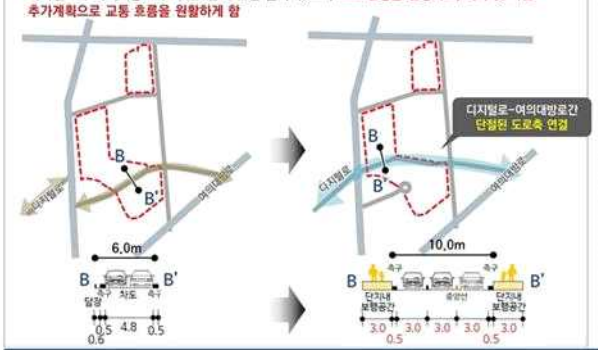
1 신길로 16길 확폭 및 기부채납

✓기존 중앙선이 없는 양방향 차로 개선을 위해 도로 확폭을 통한 신길로방면 좌회전/우회전 차선 분리

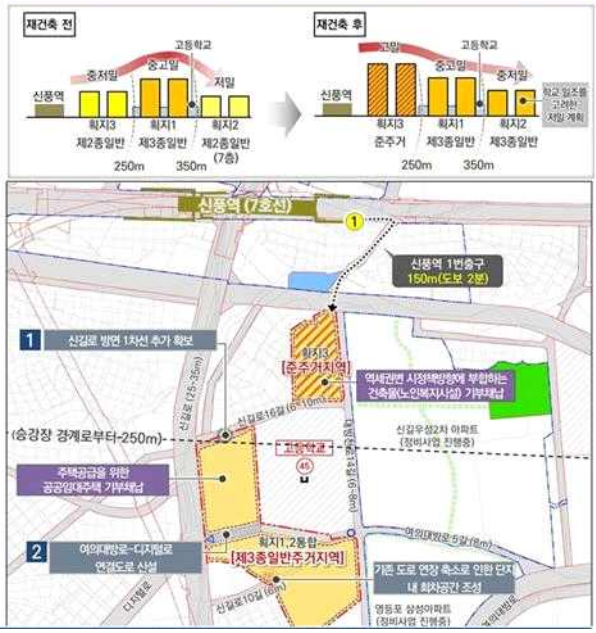


2 여의대방로-디지털로 연결도로 신설

✓디지털로와 여의대방로가 자연스럽게 연결 될 수 있도록 도로 선형을 변경하고, 확폭 및 차선 추가계획으로 교통 흐름을 원활하게 함



역세권변 밀도체계 재정립



조치계획1	획지3(준주거지역) 종상향 당위성 (3.도시계획적 관점에서의 용도지역 상향 및 토지이용계획)

3. 도시계획적 관점에서의 용도지역 상향 및 토지이용계획

접근성이 좋은 환승 역세권변 서울시 정책방향에 부합하는 기부채납 계획

준주거지역 공공기여시설 수요조사

✓ 역세권변 준주거지역으로 상향 계획한 획지3 위치의 공공기여시설에 대하여 서울시 도시계획과 공공자산운용팀과 협의하였으며, 서울시 기부채납 통합관리시스템에 따른 수요조사 결과를 반영토록 함.(서울시 도시계획과-11510호, 2025.9.24.)

연번	운영주체	용도	시설규모	비고 (관리청)
1	서울시 (어르신복지과)	공공지원시설 (노인복지시설)	연면적 :2,300㎡ 내외	복합설치 (서울특별시장)

1) 신규 공공기여시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.
3) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

준주거지역 공공기여시설 설치계획(안)

✓획지3(준주거지역)에 지역사회의 생활 편의를 위한 공공지원시설(노인복지시설)을 설치하였으며, 신풍역에 인접한 대방천로에 배치하여 대중교통 접근성을 높이고, 인근주민들이 도보로 쉽게 접근 할 수 있도록 계획하였음.
✓기부채납 공공시설의 효율적인 운영관리를 위해 지상1층 ~ 지하1층(주차장,기전실)로 배치하였고, 별도의 독립된 출입구와 수직동선을 확보하였으며, 공동주택과의 주차 동선을 분리하였음.

구분	시설명	위치	면적	비고(관리청)
신규	공공지원시설 (노인복지시설)	서울시 영등포구 신길동 4571	✓ 대지지분 : 460.26㎡ ✓ 연면적 : 2,584㎡ - 지상 1,600㎡, - 지하(주차장,기전실) 984㎡	층수 : 지하1층(주차장) ~지상1층 (서울특별시장)



조치계획2 도로 입체적결정 및 도로 선형개선 검토

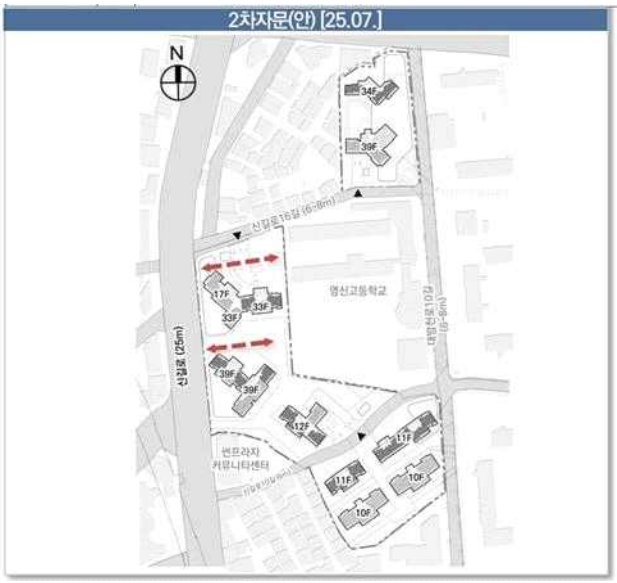
주요 변경내용

구분		2차자문(25.08.05.)		조치계획(안)		비고
도시계획시설	도로	신길로 16길	3m 확폭 (6-8m→6-10m)	신길로 16길	3m 확폭 유지(6-8m→6-10m)	
		신길로 10길	6m→8m 확폭	신길로 10길	6m 유지 및 연장 축소	
		-	-	[가칭] 소로1-b	8-10m 도로 신설	• 여의대방로 5길과 디지털로가 자연스럽게 연결되도록 [가칭] 소로1-b 검토
	입체적결정	신길로 10길	입체적결정 및 구분지상권 설정	[가칭] 소로1-b	일부구간 입체적결정 및 구분지상권 설정	
		-	-	신길로 10길 (화전교차로)	연장축소로 단지 내 회차공간 조성	• 도시계획도로 연장 축소로 단지 내 회차공간 마련



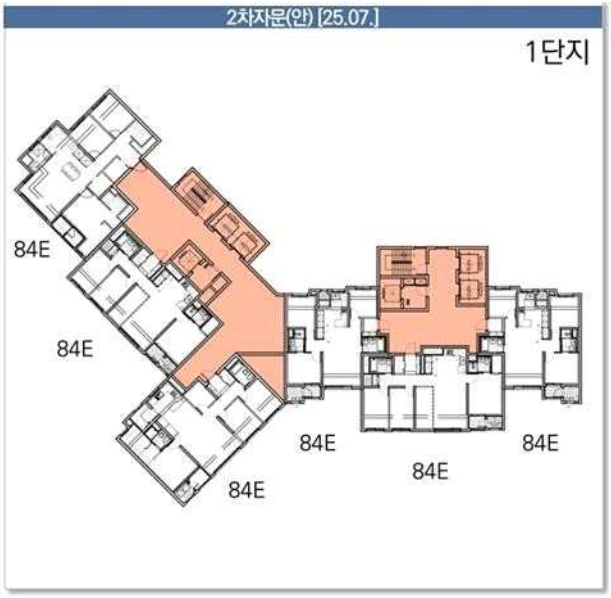


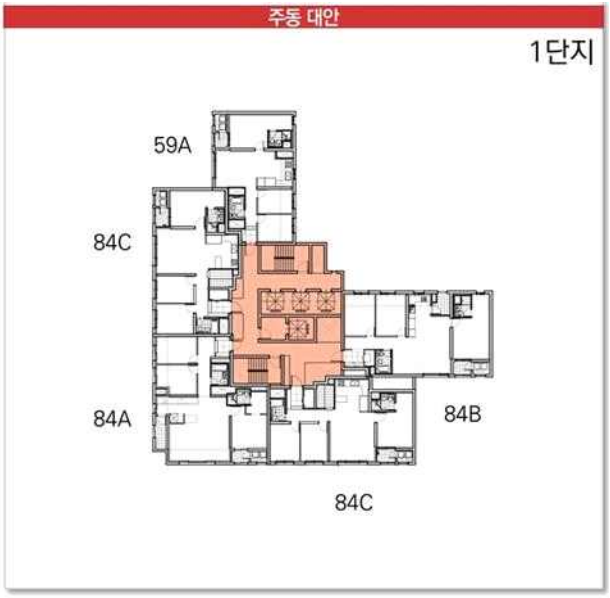
조치계획3 일조·통경 확보를 고려한 건축물 배치 및 평면계획 정비





조치계획3	일조·통경 확보를 고려한 건축물 배치 및 평면계획 정비





조치계획3	일조·통경 확보를 고려한 건축물 배치 및 평면계획 정비

