신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026.06.

영등포구

목 차

Ⅰ 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 계획의 개요 ····· 03
2. 현황분석 ····· 06
3. 계획의 기본구상 ····· 29
4. 부문별 정비계획 ····· 35

Ⅱ 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 59
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 59
3. 획지 및 건축물에 관한 결정 ····· 63

Ⅲ 관련 도면

1. 정비구역 결정도 ····· 72
2. 용도지역 결정도(기정/변경) ····· 73
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경) ····· 75
4. 정비계획 결정도 ····· 77
5. 지구단위계획 결정도 ····· 78

Ⅳ 기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 80
2. 토지 및 건축물 이용현황 ····· 80
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 84
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 85
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 90
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견 ····· 91
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 91
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 ····· 91
9. 기존 수목의 현황 ····· 91
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 91
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 92
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 93
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 93
14. 기초조사 현황도(A4) ····· 94
    ※ 토지조서 및 건축물 조서 ····· 102

Ⅴ 계획설명서

Ⅵ 별첨

1. 교통성 검토서
2. 환경성 검토서
3. 경관성 검토서
4. 일조 시뮬레이션 결과
5. 토지등소유자 유형별 분담금 추정액 및 산출근거

I

정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 계획의 개요

2. 현황분석

3. 계획의 기본구상

4. 부문별 정비계획

1 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 영등포구 신길동 3922번지 일대는 저층 노후·불량 주택이 밀집하여 주거환경이 열악할 뿐만 아니라, 도로와 같은 기반시설 확충이 시급한 지역임

○ 인접 개발 구역 및 신풍역세권을 고려한 체계적인 주거단지 재정비가 필요하며, 주변 저층 주거지와의 조화를 이루는 도시기능 회복 및 환경 개선을 위한 정비사업 시행이 요구되는 시점임

○ 이에 따라 '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획', '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 등 상위 및 관련계획에 적합하도록 정비계획을 수립하고자 함

2) 계획의 목적

○ 도시관리계획이 부재한 노후 주거밀집지역에 대하여 변화된 정책방향을 고려한 정비계획 수립 필요

- 신속통합기획 후보지에 선정되어 가이드라인 수립을 완료하였으며, 노후화가 가속되어 주거환경 개선이 필요한 지역으로 정비구역 지정 필요
- 서울시 주택공급 활성화 정책 방향에 따라 공공임대주택의 공급 확대, 기반시설 확보 등을 반영한 정비계획 수립 필요

○ 주변 환경 변화에 대응하며, 지역적 특성을 고려한 종합적인 주거환경 개선방안 제시

- 신길재정비촉진구역, 신길우성2차 우창아파트 통합 재건축 등 인접한 개발구역과 통합적 도시공간구조 계획을 고려한 토지이용계획 수립
- 신풍역(7호선, 신안산선 신설 예정) 역세권 위상을 고려한 주거지로 재정비

○ 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고, 주민의견을 반영한 정비사업의 원활한 시행 필요

나. 계획의 범위

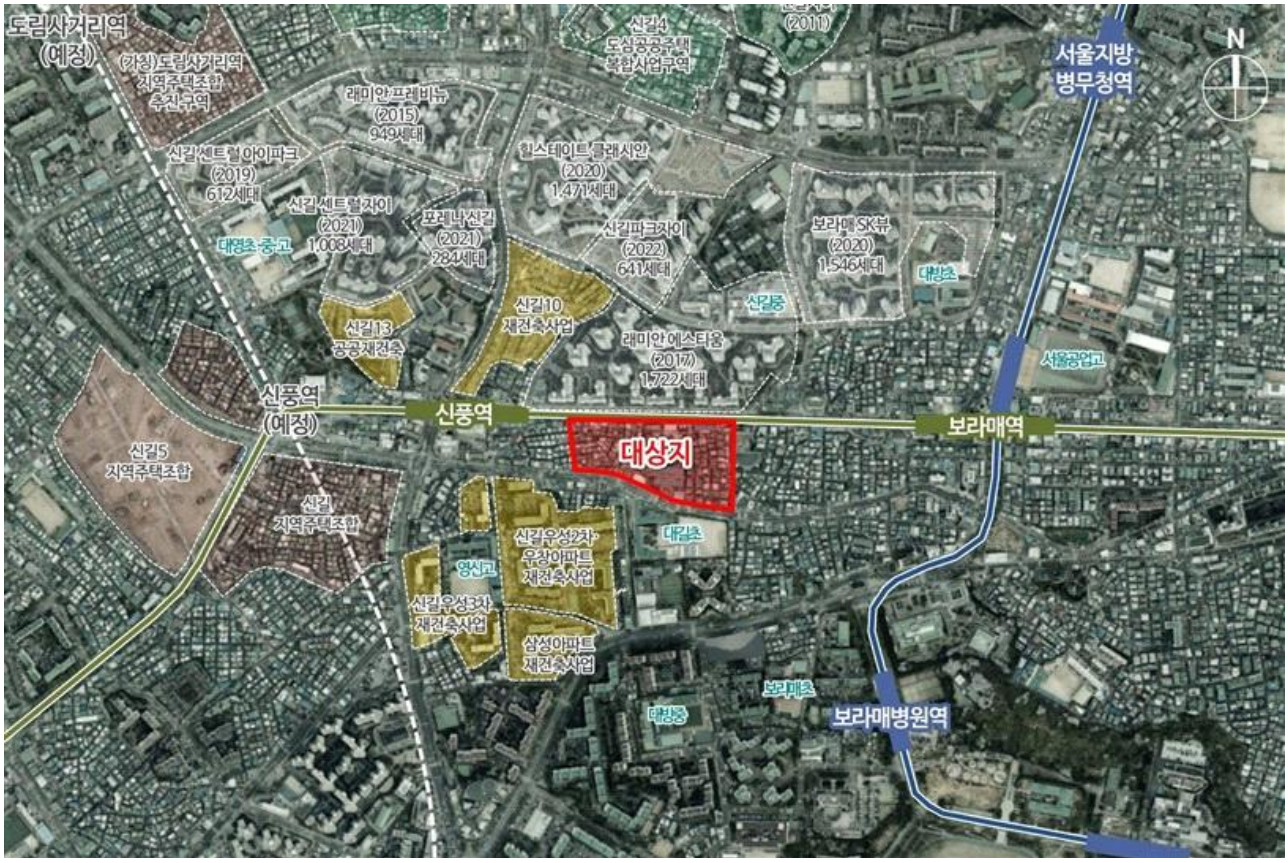
1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대
- 면적 : 34,850.1㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표년도 : 2035년

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



2) 계획의 추진경위

- ‘25.02.25. : 신속통합기획 재개발 후보지 공모신청(동의율 59.1%)
- ‘25.04.28. : 신속통합기획 재개발 후보지 선정(원안선정)
- ‘25.08.04. : 신길동 3922번지 일대 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
  (정비계획 : ‘25.08.04. / 기획설계 : ‘25.08.31.)
- ‘25.09.05. : 착수보고회 개최
- ‘25.09.~‘25.11. : 신속통합기획 원팀회의 및 현장답사(총 5회)
  (‘25.09.05./09.25./10.17./11.05./11.18.)
- ‘25.11.26. : 신길동 3922번지 일대 신속통합기획 1차 자문회의
- ‘25.12.~‘26.01. : 신속통합기획 원팀회의(총 2회)
  (‘25.12.17./‘26.01.15.)
- ‘26.02.04. : 신길동 3922번지 일대 신속통합기획 2차 자문회의
- ‘26.02.11. : 신속통합기획 주민참여단 간담회
- ‘26.03.17. : 신속통합기획 주민설명회
- ‘26.04.29. : 신속통합기획 가이드라인 수립
- ‘26.06.25. : 주민공람 및 관련부서 협의 (~07.31.)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 공간적 측면 : 3대 도심 및 주요 산업단지를 연결하는 배후 주거지

- 영등포·여의도 도심(YBD)와 인접하고, 신풍로를 통해 강남 업무지구(GBD) 및 서울디지털국가산업단지(G-밸리)의 주요 배후 주거지 역할
- 주변 신길뉴타운과 연계하여 서남권의 새로운 대규모 주거단지를 형성하며, 고밀도 업무지구의 배후 수요를 수용하는 핵심 주거지 기능 예상

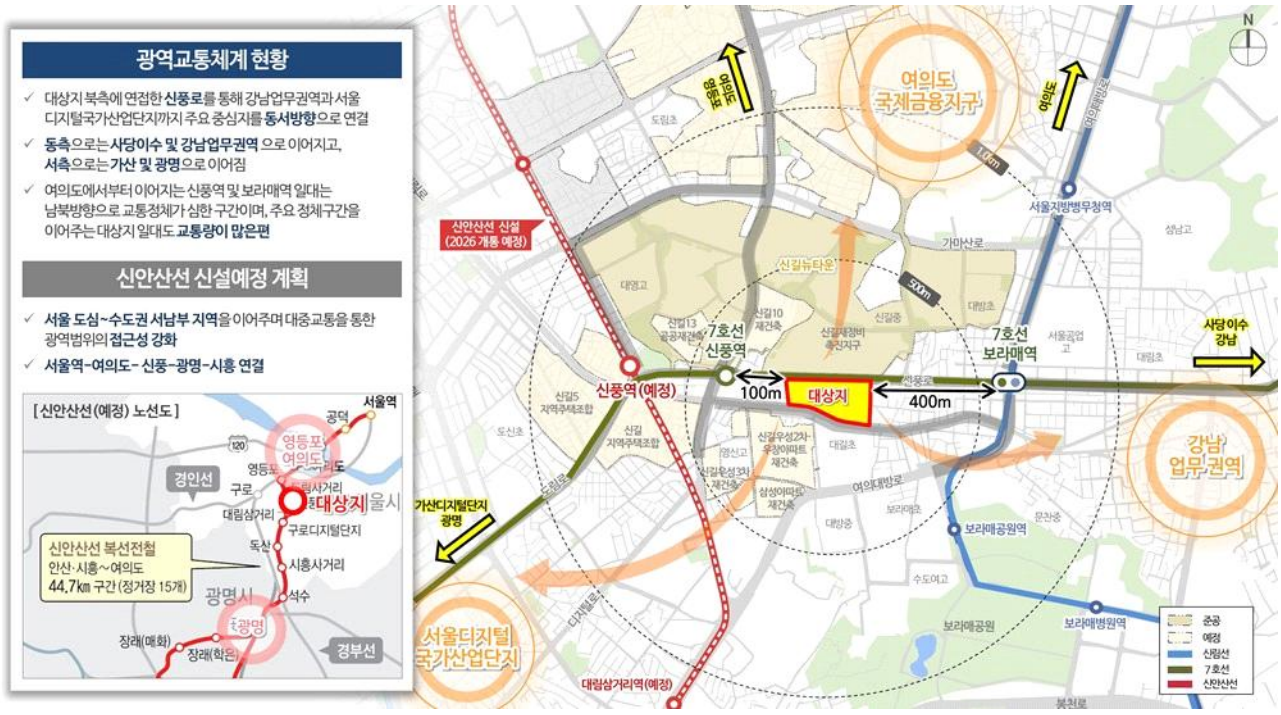
2) 접근성 측면 : 광역 철도망 확충에 따른 대중교통 입지 위상 변화

- 지하철 7호선 신풍역 역세권(약 100m)에 위치하며, 향후 신안산선(2028년 예정) 개통 시 여의도, 서울역 15분대, 경기 안산·시흥 20~30분대 진입가능한 광역 교통 거점 변모
- 신풍로 및 대방천로 등 동서방향의 주요 간선도로를 통해 강남권역으로의 접근성 우수

3) 주변 배후지 특성 : 대규모 정비사업을 통한 정주 여건 개선

- 북측 신길뉴타운 내 2개소(신길10·13)과 남측 재건축사업 3개소(신길우성2·3차, 삼성아파트) 추진으로 지역 전체의 노후 이미지 개선 효과 기대
- 대상지 주변 약 5,000세대의 주거단지가 신축됨에 따라 교육, 상업, 여가 등 기반시설 인프라가 대폭 확충되어 쾌적한 주거환경 조성 예상

〈광역 현황도〉



나. 정비사업 구역 현황

도시관리계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설			기타		
			종류	규모	비고	종류	규모	비고
	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	-	도로	2,799.0㎡	지구대 필지 내 도로 21.5㎡ 포함	어린이집	822.0㎡	-
						지구대	164.5㎡	3741-23번지(186.0㎡) 내 도로 21.5㎡ 제외

토지현황	구분	계	사유지	국공유지			비고
				영등포구	서울시	국유지	
	면적	34,850.1㎡	29,031.8㎡	3,462.0㎡	775.2㎡	1,581.1㎡	-
	필지수	219개소	186개소	18개소	6개소	9개소	-

건축물현황	구분	계	허가 유무		용도별 허가유무별							비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			정보없음	
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	무허가	
	동수	146	146	-	120	120	-	26	26	-	-	-
	호수	217	217	-	180	180	-	37	37	-	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지등 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	140	84	56	164	98	66	340	185	113	27	-

1) 건축물의 노후·불량 현황

가. 동수 기준 : **적합** (노후·불량 비율 60%이상) (대상지 : 76.0%)

구분		노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	**합계**	**76.0**	**111**	**111**	**-**	**-**
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	21.2	31	31	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	54.8	80	80	-	-
존치기간별	**합계**	**76.0**	**111**	**111**	**-**	**-**
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10이상 20년미만	-	-	-	-	-
	20이상 30년미만	10.3	15	15	-	-
	30이상 40년미만	38.4	56	56	-	-
	40년 이상	27.4	40	40	-	-
허가별	**합계**	**76.0**	**111**	**111**	**-**	**-**
	유허가	76.0	111	111	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 1항

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수(111동) / 총 동수(146동)

※ 노후도 산정기준 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

나. 연면적 기준 : **적합** (노후·불량 비율 60%이상) (대상지 : 71.5%)

구 분		노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량 연면적	건축설비상 불량 연면적	기 타
구조별	**합 계**	**71.5**	**31,152.47**	**31,152.47**	**-**	**-**
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	43.2	18,800.38	18,800.38	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	28.4	12,352.09	12,352.09	-	-
존치기간별	**합 계**	**71.5**	**31,152.47**	**31,152.47**	**-**	**-**
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10이상 20년미만	-	-	-	-	-
	20이상 30년미만	15.1	6,594.56	6,594.56	-	-
	30이상 40년미만	32.2	14,025.24	14,025.24	-	-
	40년 이상	24.2	10,532.68	10,532.68	-	-
허가별	**합 계**	**71.5**	**31,152.47**	**31,152.47**	**-**	**-**
	유 허 가	71.5	31,152.47	31,152.47	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

※ 도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 1항, 별표1의 2항

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적

※ 1) 상기사항은 건축물 총 연면적(43,557.75㎡) 중 노후·불량건축물 연면적(31,152.47㎡)에 관한 사항임

2) 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

2) 호수밀도 현황 : **적합**

○ 정비구역 지정 기준 : 60호/ha 이상

호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
62.2	34,850.1	217	131	49	37	-

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제6조 1항 2호

※ 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않음

※ 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정

3) 주택접도율 현황 : **부적합**

○ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하 (대상지 : 65.8%)

주택접도율	건축물 총 수	4m이상 도로에 접한 건축물 수	비고
65.8	146	96	너비 6m이상 도로에 4m이상 접한 대지의 건축물 수 / 건축물 총수 * 100

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제6조 1항 2호

4) 과소필지 현황 : **부적합**

○ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상 (대상지 : 8.9%)

구 분	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	219	34,850.1	62	3,086.5	8.9
일반토지	197	30,637.6	52	2,761.2	7.8
기반시설토지	22	4,212.5	10	325.3	0.9

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제6조 1항 2호

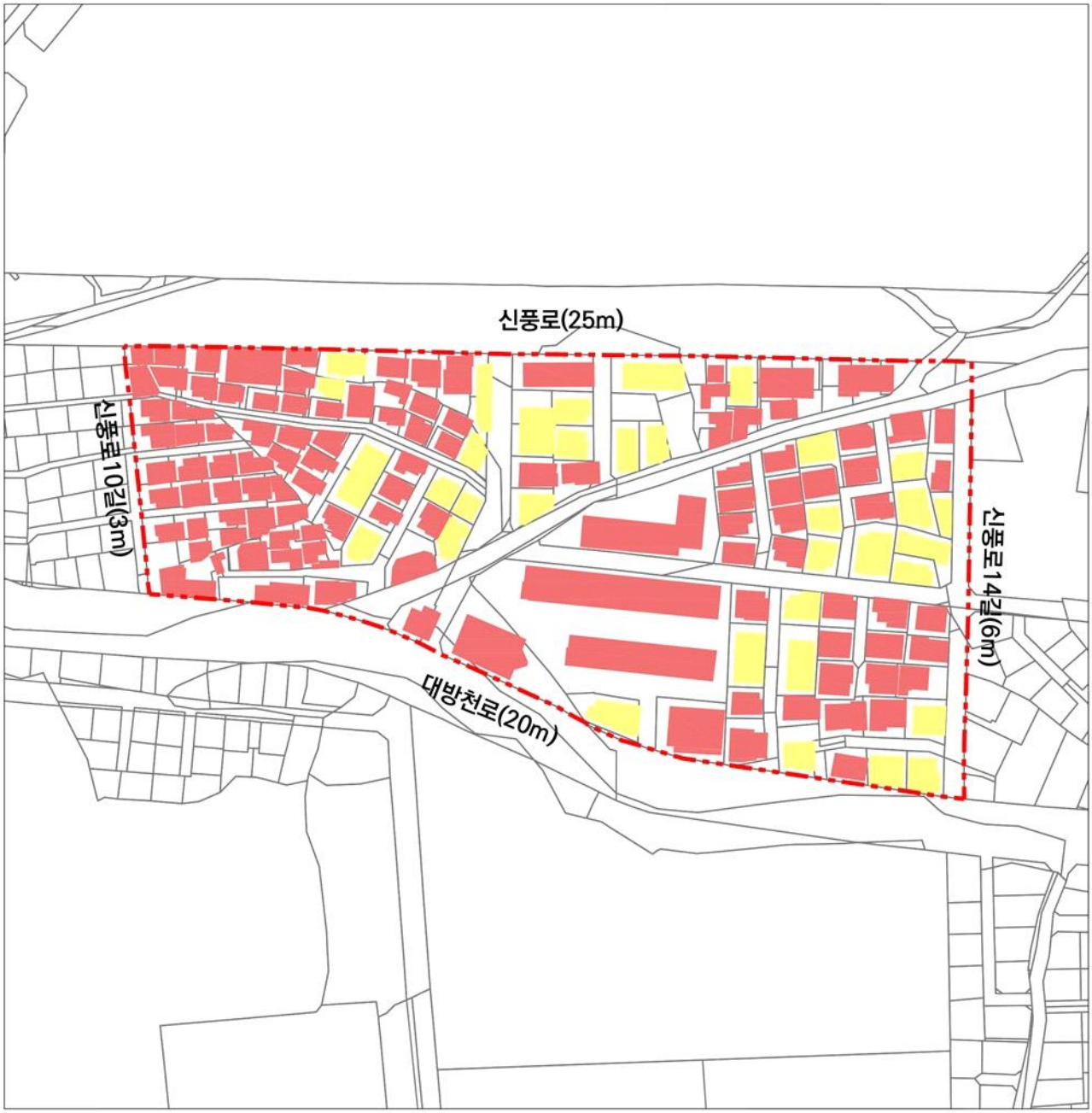
※ 과소필지 : 서울특별시 건축조례 제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함 (주거지역-90㎡)

5) 구역지정 요건 관련 종합의견

○ 구역면적 및 건축물 노후·불량비율(동수)은 76.0%로 필수 요건을 충족함

○ 선택 요건인 노후·불량비율(연면적), 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 요건 중 노후·불량비율(연면적) 71.5%, 호수밀도 62.2(호/ha) 2개 요건을 충족함

- 이하여백 -



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

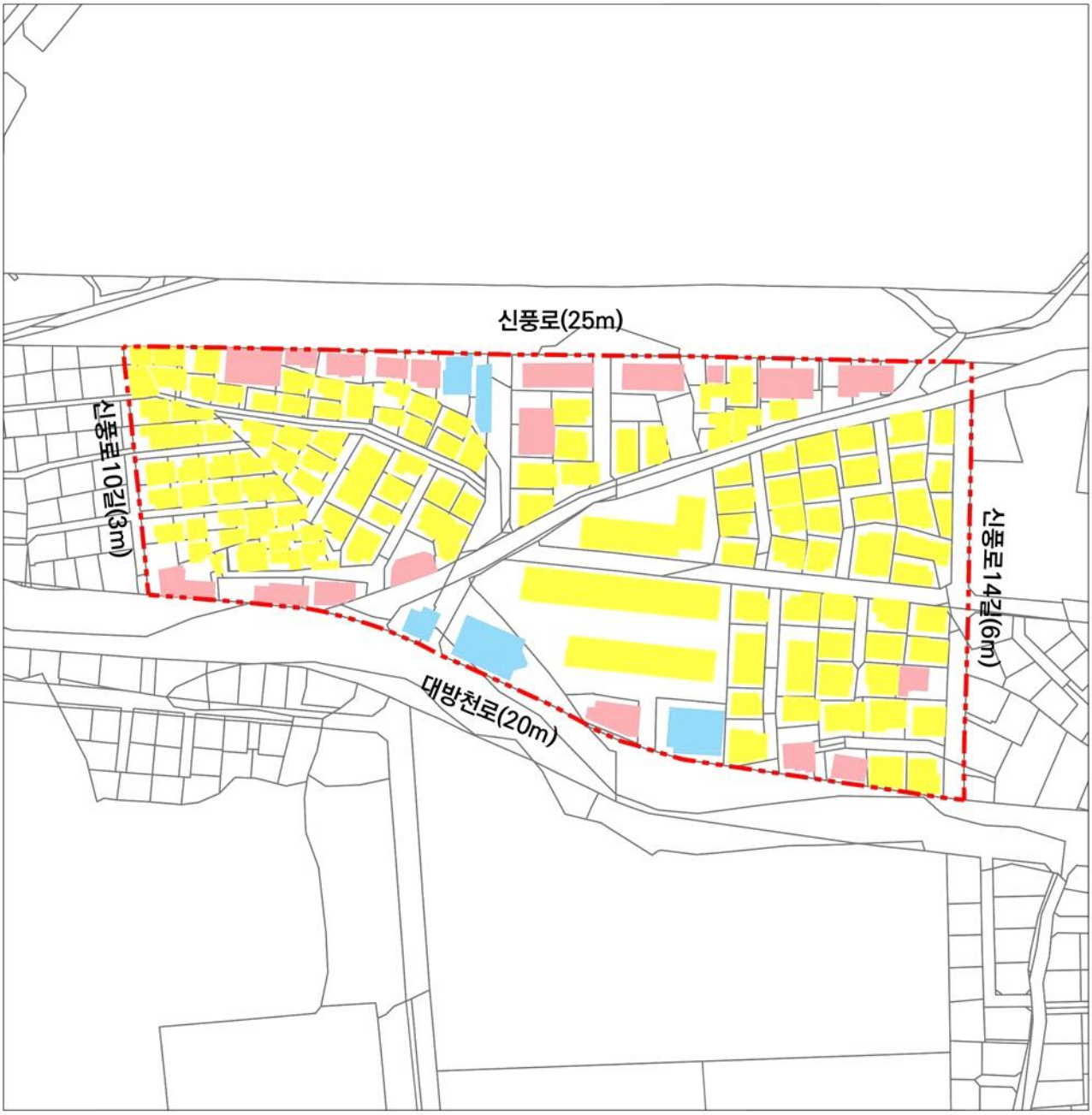
노후·불량건축물 현황

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 양호
- 노후



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

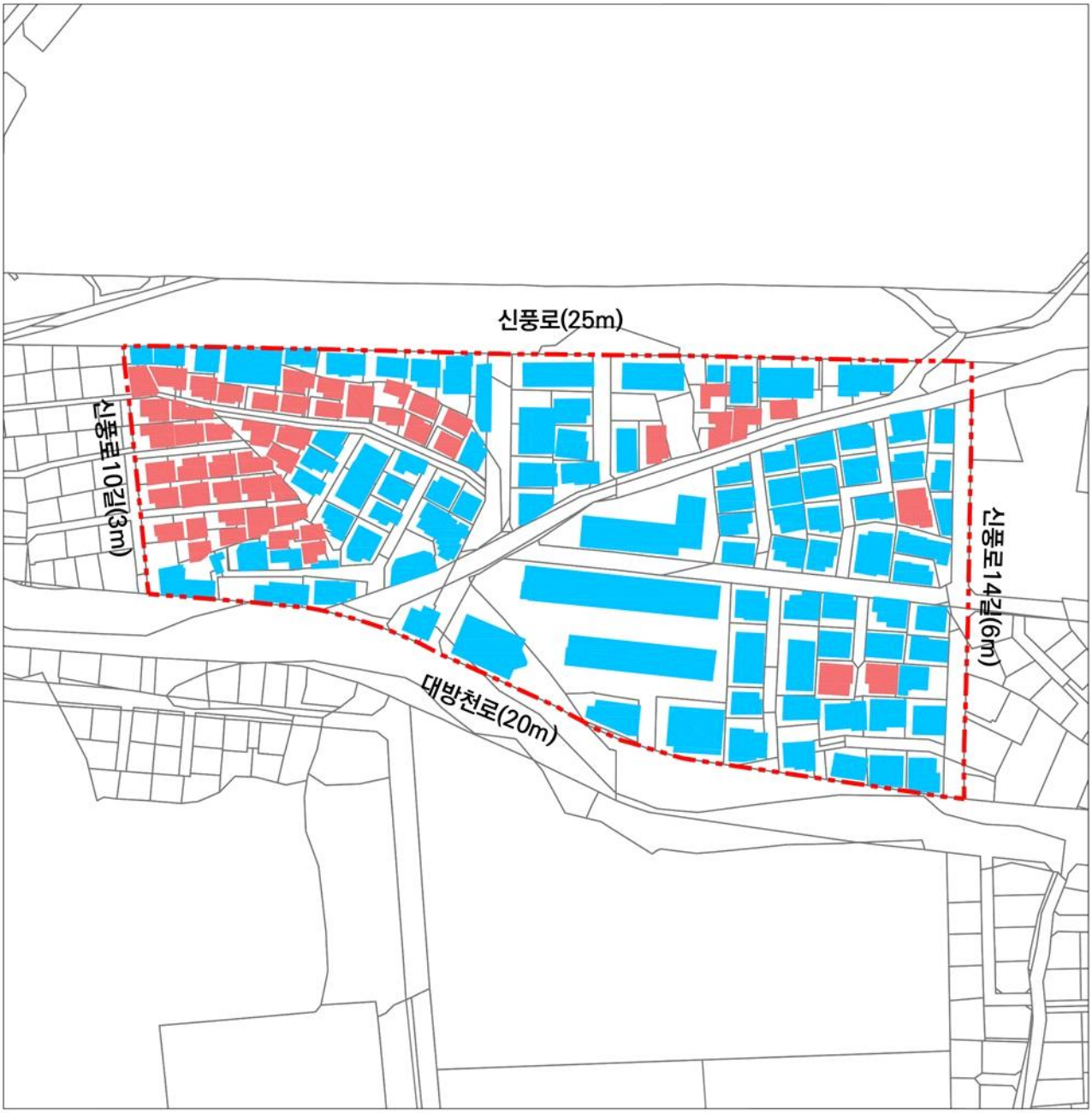
건축물 호수밀도 현황

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 주거용 건축물
- 기타건축물
- 지적선
- 근린생활시설



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 접도율 현황

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 접도
- 비접도



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

과소필지 현황

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 과소필지(90㎡ 이하)

다. 상위 및 관련 계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

■ 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

구 분	7대목표	주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	걸어서 누리는 다양한 일상, **‘보행일상권 조성’**	· 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	수변 공간의 잠재력 발굴, **‘수변 중심 공간 재편’**	· 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	새로운 도시공간의 창출, **‘기반시설 입체화’**	· 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	미래성장거점 육성·연계 **‘중심지 기능 혁신’**	· 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	기술발전에 선제적 대응, **‘미래교통 인프라 구축’**	· 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	미래위기를 준비하는, **‘탄소중립 안전도시 구축’**	· 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	도시의 다양한 모습 구현, **‘도시계획 대전환’**	· 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

나) 도시공간구조 설정

■ 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

■ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

■ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

■ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

구 분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	· 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 · 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 · 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계, 상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	· 광역 경제권의 일다리 및 다기능 복합 중심지로 육성 · 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,성수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,목동,봉천,사당·이수,수서·문정,천호·길동	· 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	· 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 · 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

2) 2030 서울생활권 계획

가) 목표 및 전략

「이웃과 소통하며 정이 넘치는 신길지역생활권」		
지역 생활·문화 중심지 육성 및 도심 지원기능 강화	1	• 환승역세권 변화에 대응하는 지역 생활·문화 중심지 육성
	2	• 역세권 복합개발 및 지역재생과 연계한 도심지원 기능 강화
노후지역 재생을 통한 도심지원 기능 확충	3	• 재생사업시 다양한 주거형태와 공급 및 주변지역을 고려한 시설배치유도
	4	• 노후 지역 환경정비를 통한 주거환경개선 및 지역활성화
단절지역 해소 및 가로한경개선을 통한 지역활성화 유도	5	• 철도, 간선도로 단절지역 해소 및 통학로 정비를 통한 보행안전성 확보
	6	• 신길로변 일대 및 환승역세권 육성을 통한 지역활성화 유도
주거환경개선을 위한 커뮤니티 공간 및 주민지원시설 확충	7	• 기존 시설을 활용한 커뮤니티 공간 조성 및 확대
	8	• 서비스 소외지역 내 부족한 기반시설 확충

〈 신길지역생활권 지역발전구상도 〉



나) 생활서비스시설 분석

■ 신길지역생활권 서비스시설 분석 결과

○ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설

- 공원, 주차장, 노인여가복지시설이 서울시 지표값에 미달하는 것으로 나타남

○ 지표가 서울시 평균 이상이나 주민의견과 서비스 공급수준 도달 필요

: 주차장, 도서관, 노인여가복지시설

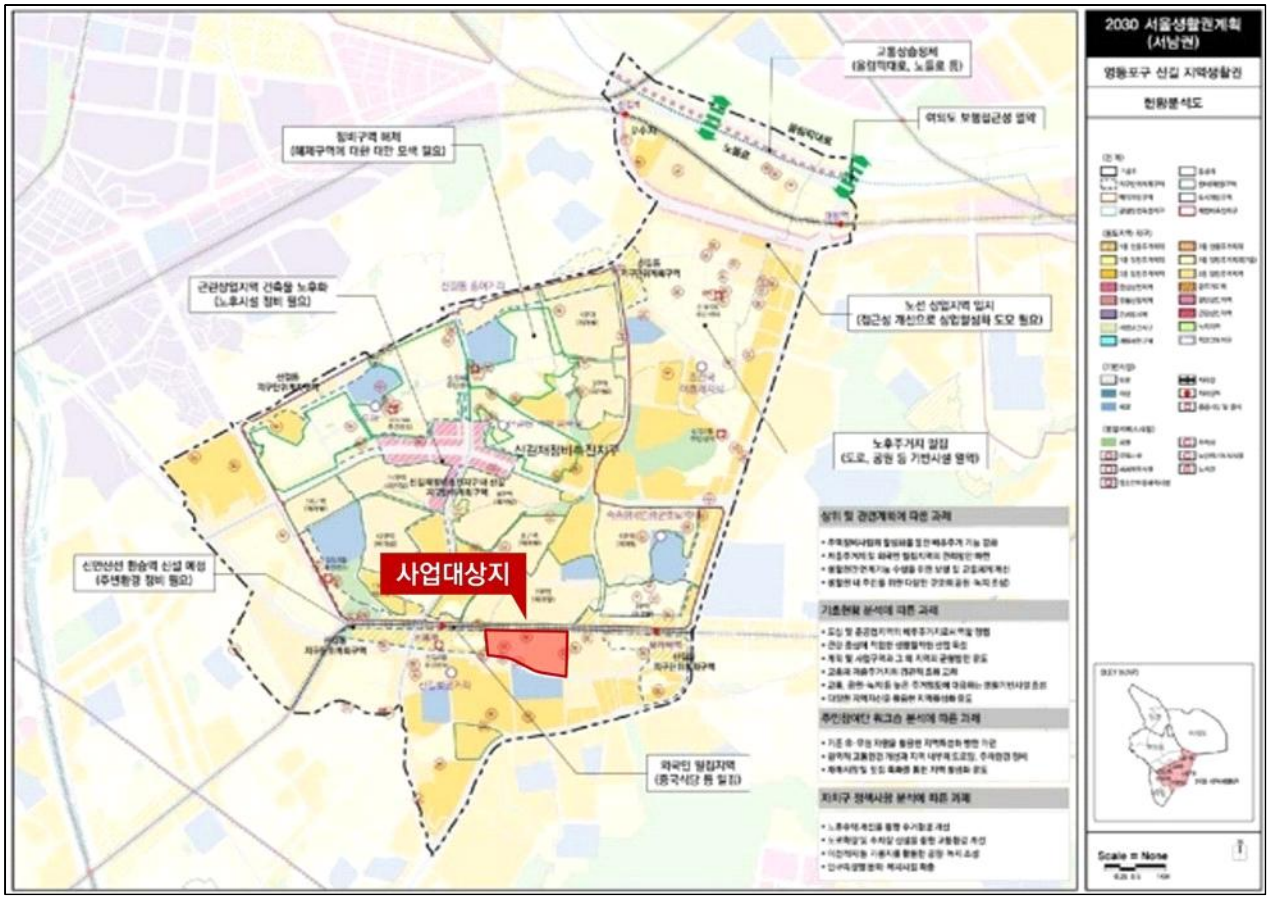
- 주차장 등 부족시설을 우선으로 공급하되, 주변 주거지역의 생활환경을 고려한 시설 우선 공급 유도

〈 신길지역생활권 생활서비스시설 분석 종합도 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정성분석	주민의견분석	**주민요구 필요시설 (소규모)**	**주민요구 필요시설 (중, 소규모)**	**주민요구 필요시설 (중규모)**	**주민요구 필요시설 (중,소규모)**	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
정량분석	보행이용분석	**서비스 소외지역 발생**	**서비스 소외지역 발생**	서비스 소외지역 미발생	**서비스 소외지역 발생**	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	**서비스 소외지역 발생**
	공급불균형분석	**부족**	**부족**	충분	**부족**	충분	충분	**부족**

○ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설

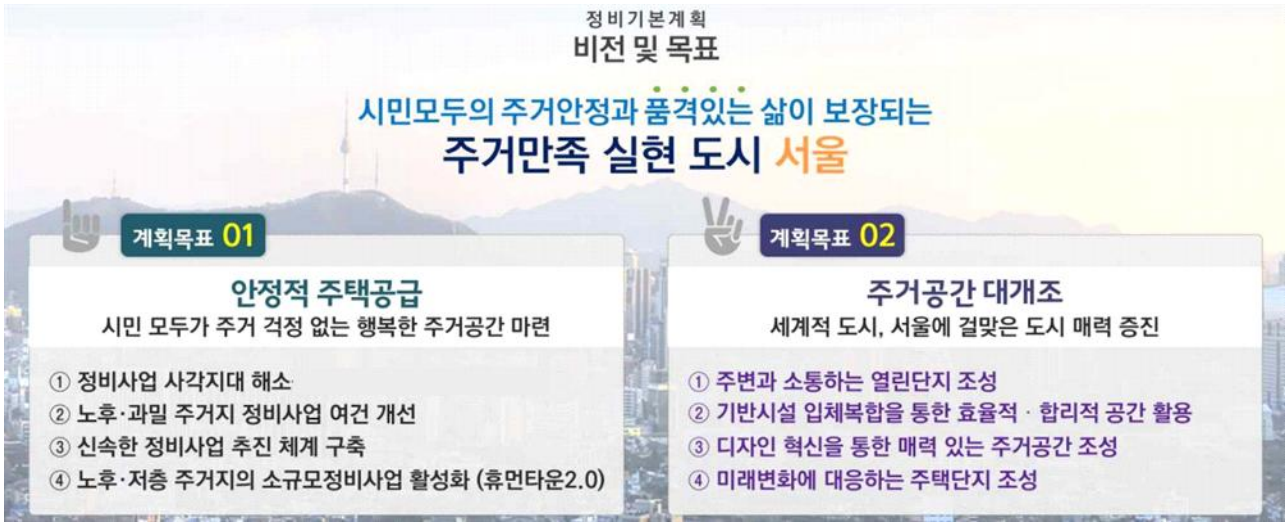
〈 신길지역생활권 현황분석도 〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)

가) 정비기본계획의 비전

시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울



■ 서남권역 주거지 관리방향

산업과 주거가 혼재된 준공업지역, G밸리 배후 주거지역의 주거환경정비	• 산업과 주거 문화 여가 기능이 조화로우면서 양호한 주거환경 조성 • G밸리 배후 주거지인 가리봉동, 독산동 등 노후 • 주거환경 개선을 위한 공공지원 강화 • 노후주거지 주거환경개선 시 다양한 정비방식 추진을 통한 양질의 다양한 주거유형 공급
노후화된 대규모 계획시가지 관리	• 목동, 가양 등 노후한 공동주택단지의 정비사업 추진에 대비하여 체계적인 관리 및 정비기반시설 확충 유도
수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화	• 안양천 등 수경축과 관악산 등 남북녹지축, 공원·녹지 접근성 개선을 고려한 주거지 관리

■ 신길 주거생활권 관리방향

- 장기미시행 사업구역의 사업추진의사 확인, 사업추진구역은 주변 자연환경을 고려하여 주거환경을 관리하고, 미 추진구역은 소규모정비형 주거환경개선사업 검토
- 다양하고 활력있는 수변경관 형성(조망 및 개방감), 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 관리
- 신길재정비촉진구역 등 새로이 조성되는 주거지와 기성 시가지의 조화를 위한 계획적 관리

■ 신길 주거생활권 항목별 관리방향

○ 주거환경관리 : 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안정성 제고

○ 생활가로 : 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안전성 제고

○ 기초생활인프라 : 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토

○ 특성관리 : 신길재정비촉진지구와 주변지역에 대한 계획적 관리

■ 신길6동 주거생활권 관리방향

○ 주거환경관리 : 저층주택지 내 공지. 소방도로 확보 등 화재안전성 관리

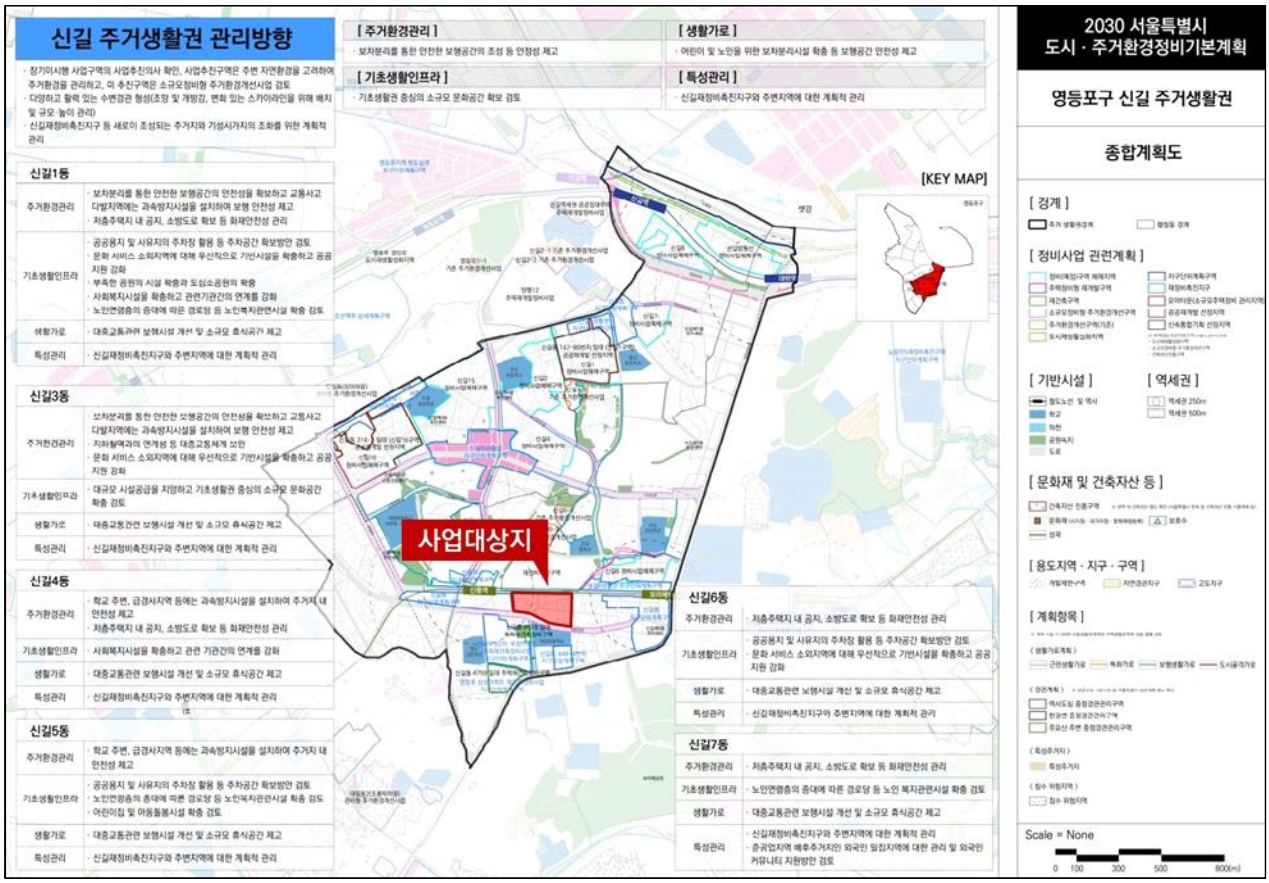
○ 기초생활인프라 : 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 확보 방안 검토

문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화

○ 생활가로 : 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고

○ 특성관리 : 신길재정비촉진지구와 주변지역에 대한 계획적 관리

〈 영등포구 신길 주거생활권 종합계획도 〉



4) 서울시 지구단위계획수립지침 (2025.01.)

가) 개발정비형 계획수립기준

■ 개발사업형 적용대상

○ 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택· 청년주택·역세권활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

■ 개발사업형 적용기준

○ 공동주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

■ 공동주택 건립형 계획수립기준

○ 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

■ 공공기여계획 수립기준

○ 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성

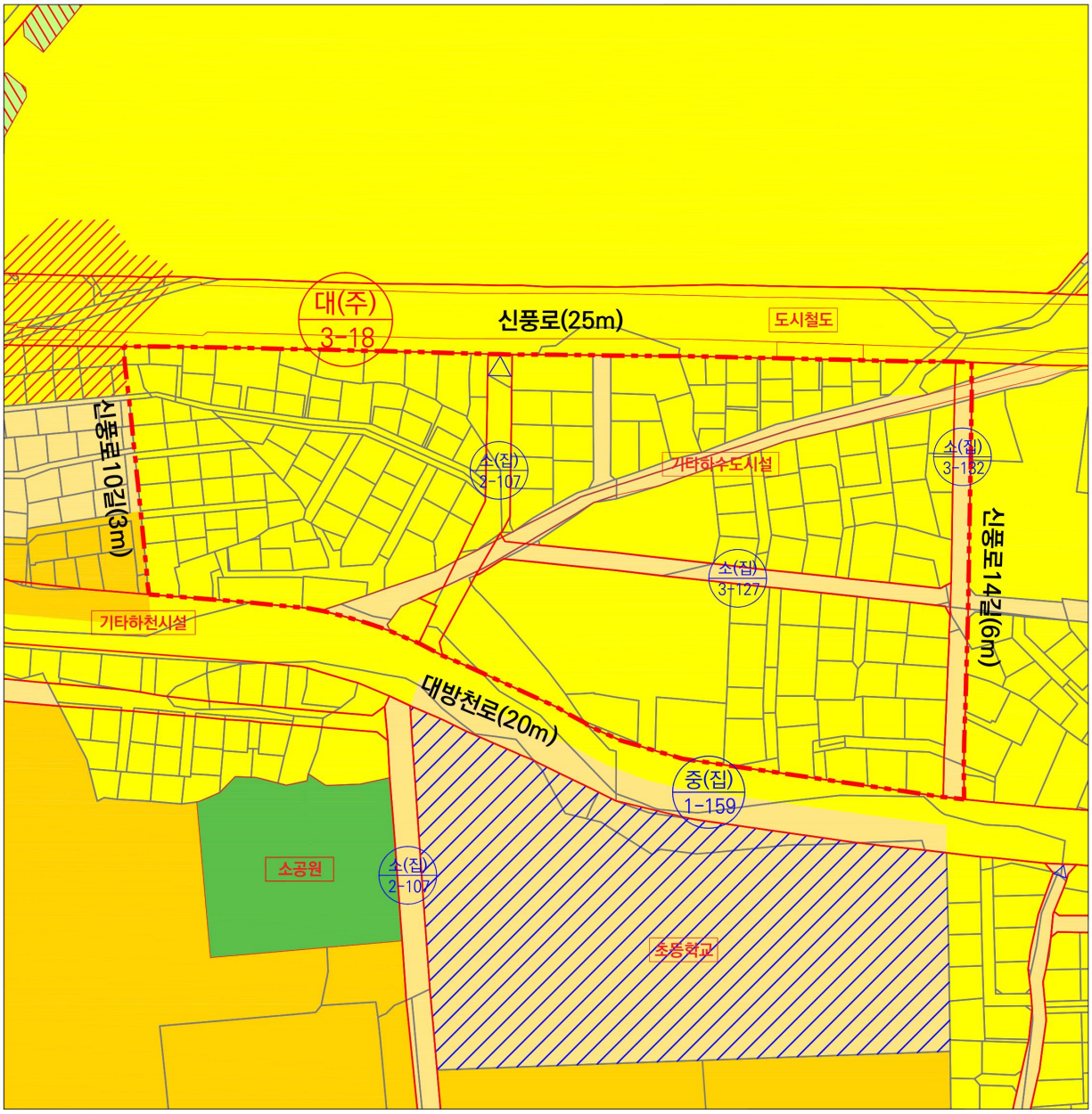
○ 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	재2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10%이상	20%이상
제2종일반주거지역	-	-	10%이상	20%이상
제3종일반주거지역	-	-	-	15%이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함. 서울시 지구단위계획 수립지침(2025.01.)

5) 도시관리계획 현황



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

도시관리계획 현황

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 도로
- 공원
- 녹지
- 학교
- 그 외 도시계획시설
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

라. 관련 법규 검토

1) 「도시 및 주거환경정비법」(약칭 : 도시정비법)

조항		관 련 내 용
제2조	정의	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말함. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말함. 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경 을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물
제8조	정비구역의 지정	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 구역**에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함함)할 수 있음. ② 제1항에도 불구하고 제**26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행**하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있음. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 함)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 **특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청**하여야 함. 이 경우 제15조제2항에 따른 **지방의회의 의견을 첨부**하여야 함
제9조	정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함. 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 한정함. 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

조항		관 련 내 용
		11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정함) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시함.
제10조	임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 함. 1.「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 "국민주택규모 주택"이라 함)이 **전체 세대수의 100분의 90 이하**에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함. 이하 같음)이 **전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하**에서 대통령령으로 정하는 범위
제11조	기본계획 및 정비계획 수립시 용적률 완화	① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같음)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음.
제15조	정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 **주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람**하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 함. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 **주민공람과 함께 지방의회의 의견**을 들어야 함. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 **통지한 날부터 60일 이내**에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 **정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항**이 포함된 정비계획을 입안하려면 미**리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청**의 의견을 들어야 함.
제16조	정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 **지방도시계획위원회의 심의**를 거쳐야 함. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같음)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 **해당 지방자치단체의 공보에 고시**하여야 함. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 **국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고**하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 함.

2)「도시 및 주거환경정비법 시행령」(약칭 : 도시정비법 시행령)

조항		관 련 내 용
제2조	노후·불량건축물의 범위	③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 1. **준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물**

조항		관 련 내 용
제7조	정비계획의 입안대상지역	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 **법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역**에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 함)을 입안할 수 있음. 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 함. 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
제8조	정비계획의 내용	② 법 제9조제1항제10호라목에서 "공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정함. 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 말함. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
제9조	주택의 규모 및 건설비율	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 각각 다음 각 호의 범위를 말함. 2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 **100분의 80 이하** 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말함. 이하 같음): 건설하는 주택 전체 세대수(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 **100분의 20 이하**[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 **주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수**(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 **100분의 40 이하**여야 함]. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 **관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율**이 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 ·

조항		관 련 내 용
		특별자치도지사(이하 “시 · 도지사”라 함)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 **관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음**. 해당 시 · 도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)
제13조	정비구역의 지정을 위한 주민공람 등	① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 **주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고**하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 함. ② **주민**은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 **서면(전자문서를 포함함)으로 의견을 제출**할 수 있음. ③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 함.

3)「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(약칭 : 도시정비법 시행규칙)

조항		관 련 내 용
제4조	정비구역의 지정 등 보고	특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외함)는 법 제16조제3항에 따라 국토교통부장관에게 정비구역의 지정 또는 변경지정 사실을 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 함. 1. 해당 정비구역과 관련된 도시 · 군계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군기본계획 및 도시 · 군관리계획을 말한다) 및 기본계획의 주요 내용 2. 법 제16조에 따른 정비계획의 요약 3.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시 · 군관리계획(이하 “도시 · 군관리계획”이라 한다) 결정조서

4)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

조항		관 련 내 용
제3조	재개발사업의 구분	법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분함. 1. **주택정비형 재개발사업**: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
제4조	노후 · 불량건축물	① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후 · 불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같음. 1. 공동주택 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 : 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택: 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년 나. 가목 이외의 건축물: 20년

조항		관 련 내 용
제6조	정비계획 입안대상지역 요건	① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같음. 2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말함. 이하 같음)은 면적이 **1만제곱미터**[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 함) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] **이상**으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 **가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역** **나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 함)** **다. 호수밀도가 60 이상인 지역** ② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시 · 주거환경정비기본계획에 따름.
제7조	정비계획 입안 시 조사 · 확인 내용	영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 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
제8조	정비계획 내용 등	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있음] 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용함) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 ② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같음. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 함. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 함. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후 · 불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 함. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 함. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인 신청 준비기간을 고려하여 **정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위**에서 정하여야 함.

5)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」

조항		관 련 내 용
제2조	정비계획 입안 제안 및 구역지정 신청서류	① 자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 법 제8조제5항에 따라 서울특별시장(이하 "시장"이라 함)에게 정비구역 지정(변경지정을 포함함)을 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 함. 1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서 2. 정비계획 입안과 관련한 다음 각 목의 서류 각 1부 가. 주민 서면 통보 및 주민설명회 개최 공문 사본 나. 주민공람 공고문 사본 및 별지 제2호서식에 따른 이해관계인 제출의견 심사내역서 다. 별지 제3호서식에 따른 구의회 의견청취 결과 라. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서 마. 별지 제5호서식에 따른 기초 조사·확인 내역서 3. 서울특별시도시계획위원회 심의 및 관련 부서와의 협의에 필요한 서류(전자문서 포함) 가. 도시관리계획 현황 및 토지이용계획 나. 정비구역 및 주변의 교통처리계획도서 다. 개략적인 건축계획 및 건축시설의 배치도 라. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획도서

6)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시)

조항		관 련 내 용
제4조	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 **전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다. ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설**하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 **30퍼센트 이상** 또는 건설하는 주택 전체 **세대수의 5퍼센트 이상**을 주거전용면적 **40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설**하여야 한다. ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 다만,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가 지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2호의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있다. 1.「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하 2.「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하 3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하 ⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 광역 교통망 확충에 따른 주거 가치 상승

○ **신안산선 개통에 따른 신풍역 더블역세권**

- 지하철 7호선에 이어 신안산선(2028년 예정)의 연계로 여의도, 서울역 등 주요 중심지와 경기 남부권으로의 이동시간 단축으로 주거 수요가 늘어날 것으로 예상됨

○ **도심 접근성을 바탕으로 직주근접 가치 상승**

- 영등포·여의도 도심(YBD), 서울디지털국가산업단지(G-밸리) 등 핵심 업무지구와 인접한 입지적 장점을 활용하여, 고밀 업무지구의 주거 수요를 선제적으로 대응하는 안정적인 주거지로서의 역할 수행 기대

2) 주변 정비사업 연계를 통한 생활환경 변화

○ **대규모 주거 단지 형성에 따른 주거환경 개선**

- 대상지 주변과 상대적으로 낙후된 본 구역을 정비함으로써 지역 내 주거 환경 불균형 해소 기대
- 구역 인근 재개발·재건축사업 등을 포함하여 약 5,000세대 규모의 신규 주거가 공급되어 지역 전반의 정주 여건이 향상될 것으로 기대

○ **노후 저층 주거지 정비를 통한 정주 여건 강화**

- 무질서한 노후 주거지를 체계적으로 재정비하여 부족한 기반시설을 확충하고, 주민들에게 쾌적하고 안전한 생활공간을 제공할 것으로 기대

- 이하여백 -

바. 종합분석

1) 주변 도시환경에 대응하는 토지이용계획 마련 필요

○ 인근 재건축·재개발사업 및 주변 현황에 대응하여, 공공보행통로·종교시설·어린이집·공공청사(지구대) 등의 합리적 토지이용계획으로 주민 편의를 극대화할 수 있는 배치 전략 마련 필요

○ 도로 확폭 및 건축한계선(3m) 등을 통해 기존 협소한 가로환경 개선 필요

- 신풍로10길(9m 신설(현황도로 포함시 12m)) / 신풍로14길(6m→12m)

2) 지역 활력을 이끄는 보행 네트워크 및 안전한 가로환경 조성

○ 북측 생활가로(신풍로), 남측 커뮤니티가로(대방천로)의 특성에 대응하여, 가로 특성별 연도형 상가 및 주민공동시설을 배치해 주변 상권의 연속성과 남측 대길초등학교 인근 보행 안전 확보

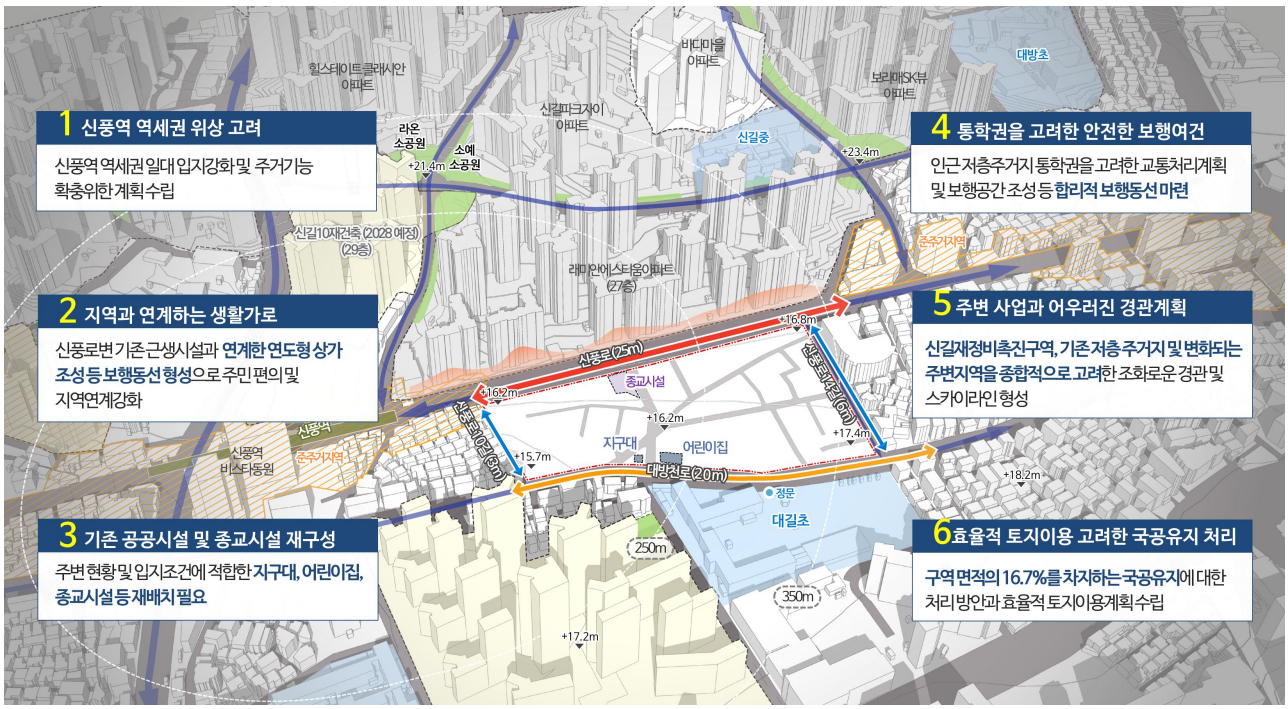
○ 대방천로7길에서 신풍로로 연결되는 기존 보행동선과 대상지 내 존치시설의 접근성을 고려하여 대방천로~신풍로를 잇는 남·북방향의 보행 네트워크 마련 필요

3) 주변 지역과 조화로운 경관 및 주동 계획

○ 동서측 저층 주거지의 가로 개방감, 남측 대길초등학교 주변 교육환경, 북측 공동주택 단지와의 조화를 고려하여, 단지 내부로 높아지는 형태의 주동 배치 계획 필요

○ 향후 주변 재건축·재개발 사업 등을 통한 지역 변화를 고려하여 신풍역 역세권 입지에 걸맞는 도시경관이 형성될 수 있도록 적정 층수 계획 필요

〈 종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표 및 전략

노후 저층주거지에서 “신풍역 역세권 커뮤니티 단지”로 재탄생

- 전략 1) 공공서비스 이용성을 고려한 합리적 토지이용계획 설정
- 전략 2) 보행 활성화를 위한 가로환경 개선
- 전략 3) 다양한 생활을 지원하는 단지 조성 계획
- 전략 4) 주변과 조화로운 스카이라인 계획 및 도시경관 창출

2) 계획의 기본구상 및 방향

○ 가로 중심의 보행 네트워크와 맞춤형 주거 공급으로 단지 내 활력을 도모하고, 주변 지역과 상생하는 지속 가능한 역세권 커뮤니티 주거단지 조성 기대

〈 기본구상도 〉



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 기본 방향

- ○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려
- ○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획 조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획

- ○ 제1종일반주거지역 : 건폐율 60%, 기준용적률 150%
- ○ 제2종일반주거지역(7층이하) : 건폐율 60%, 기준용적률 170%
- ○ 제2종일반주거지역 : 건폐율 60%, 기준용적률 190%
- ○ 제3종일반주거지역 : 건폐율 50%, 기준용적률 210%

3) 주택공급 지표 설정

- ○ 주택규모별 배분 기준은 도시 및 주거환경정비법, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2024-26호), 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울시고시 제2022-493호)에 의거하여 산정
- ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설
- ○ 주택 전체 세대수(도시 및 주거환경정비법 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외) 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설
- ○ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

4) 인구지표 설정

- ○ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성함
- ○ 대상지 계획 인구는 가구수를 기준으로 2030 도시기본계획 상 2030년 가구당인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

다. 개발 기본구상

1) 전략1 : 공공서비스 이용성을 고려한 합리적 토지이용계획 설정

◦ 기존 도시맥락을 존중하고 가로 연속성을 위해 남북을 이어주는 공공보행통로 설정

◦ 가로 특성을 고려한 주민공동이용시설을 배치하여 지역 사회로 열린 커뮤니티 조성

〈전략1 기본구상도-1〉



◦ 주요 간선도로변 공공시설을 전면 배치하여 주민 체감형 안전 서비스 및 행정 접근성 강화

◦ 가로 특성에 따른 시설 재배치를 통해 보행자 중심의 쾌적한 공간 조성

〈전략1 기본구상도-2〉

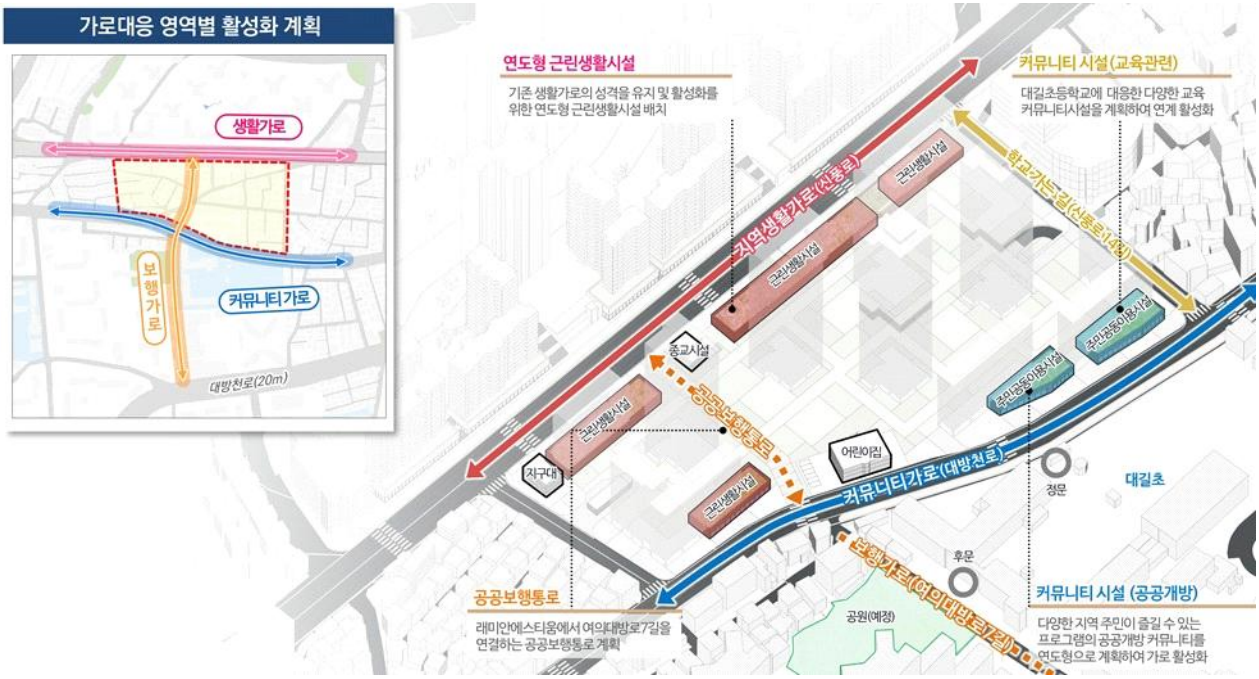


2) 전략2 : 보행 활성화를 위한 가로환경 개선

○ 생활가로 및 커뮤니티가로변으로 각 가로 성격에 대응한 주민공동시설 배치

○ 기존 가로 성격을 유지하기 위해 연도형 시설 배치로 가로 활성화 도모

〈전략2 기본구상도-1〉



○ 대상지 경계 보행환경 및 주차 동선을 고려한 도로 확폭 계획

○ 주변 간선도로의 부영향을 최소화한 차량 진출입 위치 설정

〈전략2 기본구상도-2〉



3) 전략3 : 다양한 생활을 지원하는 단지 조성 계획

○ 주변 상권 흐름을 고려하여 가로변 근린생활시설을 집중 배치하여 활기찬 보행환경 조성

○ 단지 중심부 고층 타워를 배치해 내부 정원 조성으로 쾌적한 주거환경 조성

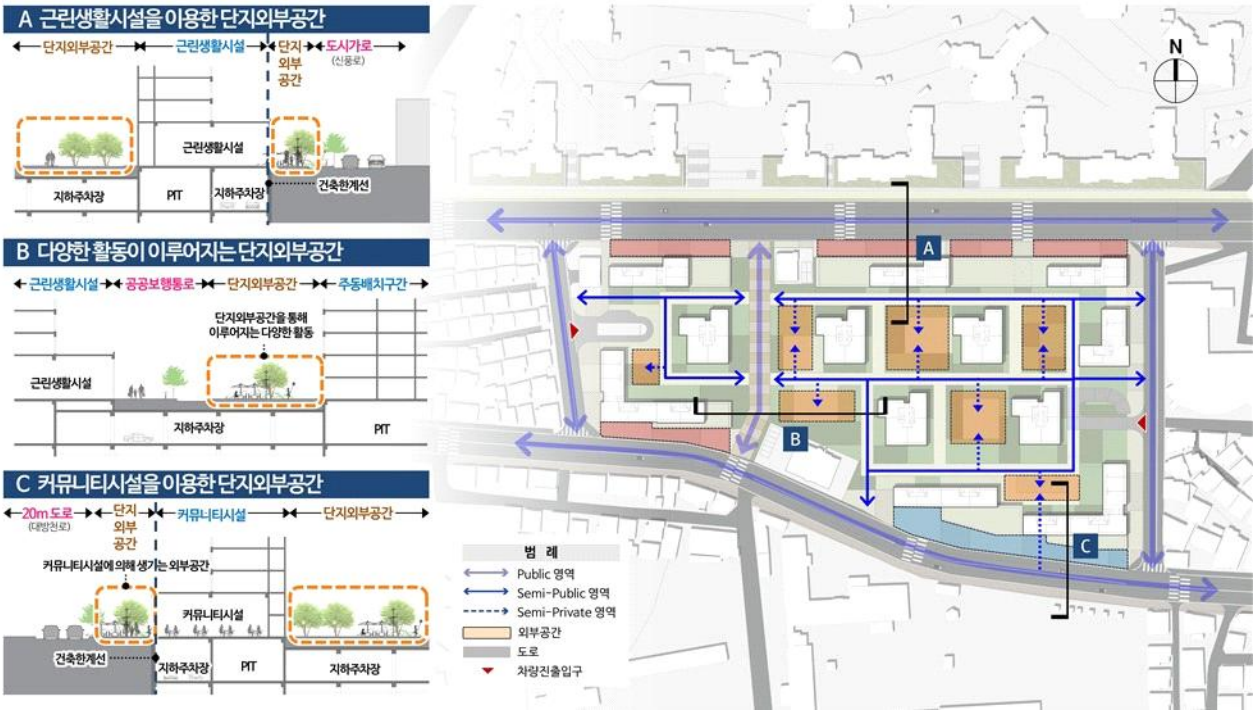
〈전략3 기본구상도-1〉



○ 근린생활시설 및 커뮤니티시설과 연계하여 단지 외부공간을 통해 이루어지는 다양한 활동 지원

○ 단지 내 동선 계획을 통해 다양한 외부 활동을 경험하며 주민 커뮤니티 활성화 기대

〈전략3 기본구상도-2〉



4) 전략4 : 주변과 조화로운 스카이라인 계획 및 도시경관 창출

○ 역세권 위상에 부합하는 고밀 복합 주거단지 조성

○ 공공보행통로를 중심 통경축으로 활용하여 단지 내·외부로 열린 시야 제공

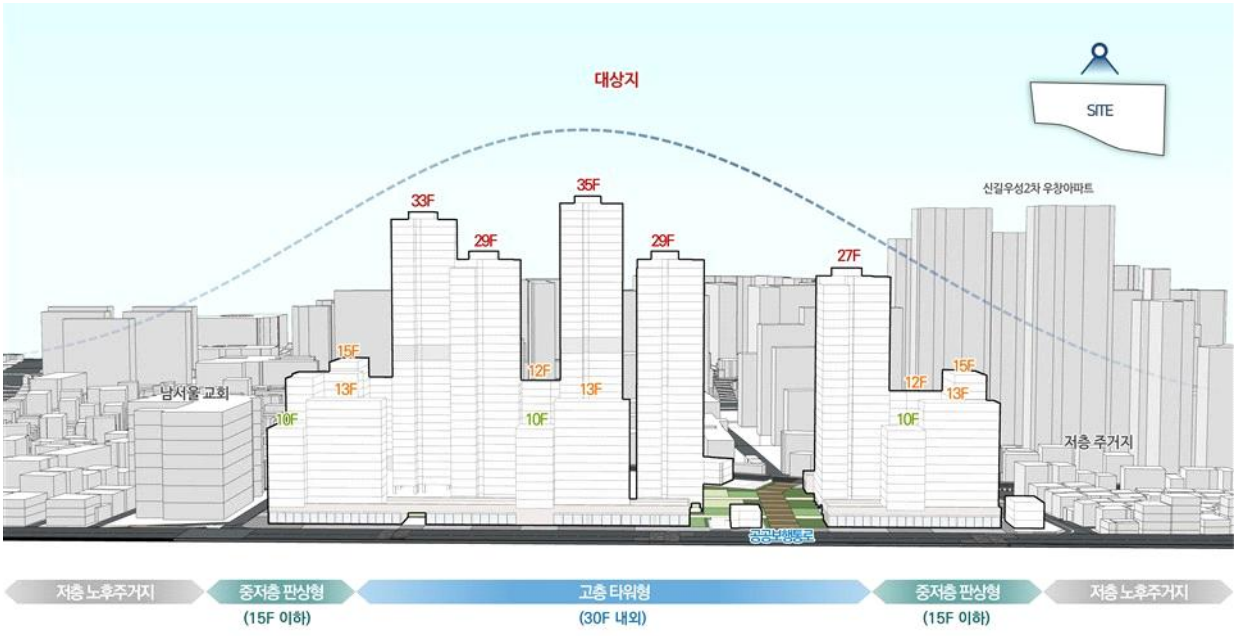
〈전략4 기본구상도-1〉



○ 인접 저층 주거지 및 학교 측으로 중·저층 주동을 배치해 위압감 최소화

○ 중심부의 고층 배치를 통해 밀도 있는 토지이용과 도시 경관의 리듬감 부여

〈전략4 기본구상도-2〉



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

○ 노후 저층주거 밀집지역으로 주거환경이 불량하여 정비구역 지정을 통해 양호한 주거지 공급 필요

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대	-	증) 34,850.1	34,850.1	-

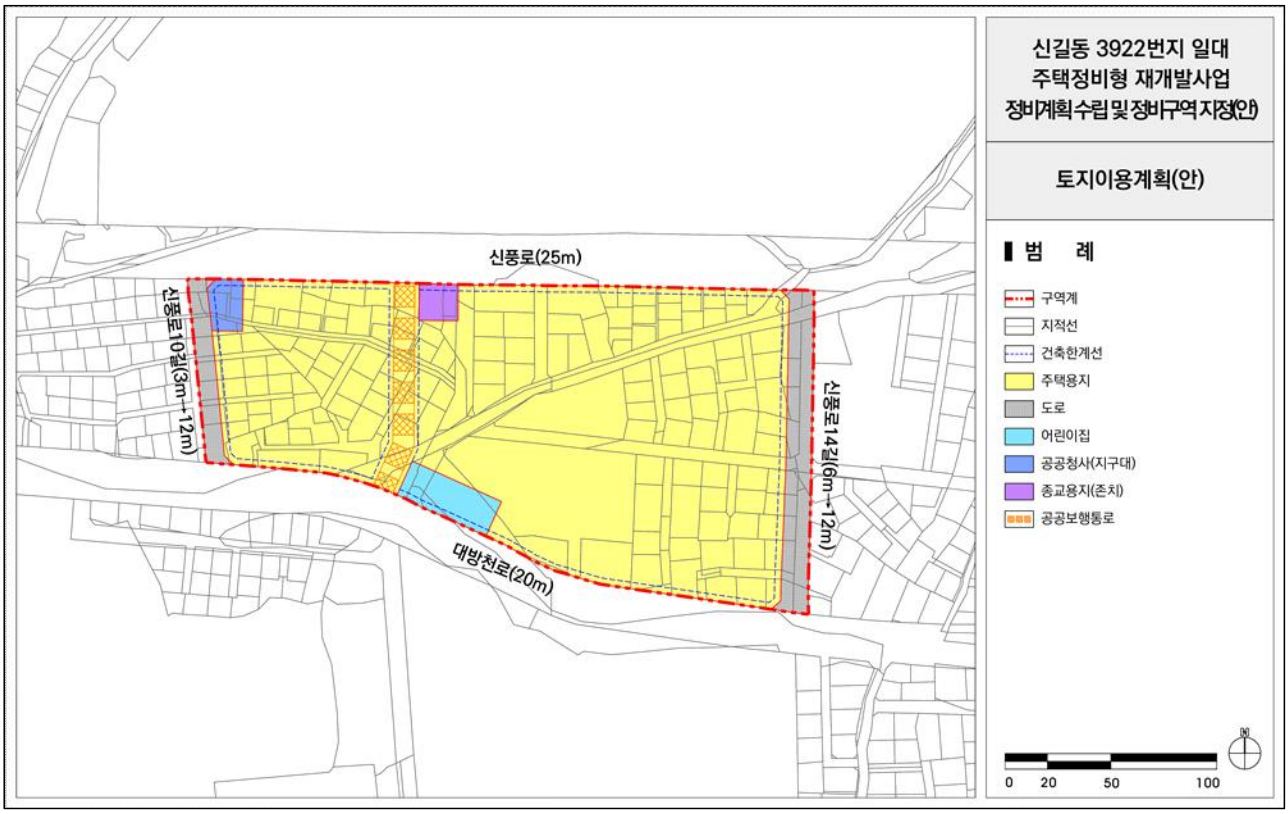
시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	조합	• 현황세대수: 291세대 • 계획세대수: 990세대 • 증) 699세대	-

- 이하여백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		34,850.1	100.0	-
획지	소계	30,606.0	87.8	-
	공동주택 용지	30,606.0	87.8	-
정비 기반시설 등	소계	3,925.1	11.3	-
	도로	2,720.6	7.8	-
	어린이집	822.0	2.4	대토 및 존치
	공공청사	382.5	1.1	대토 및 이전설치
종교용지		319.0	0.9	대토 및 존치

〈 토지이용계획(안) 〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	34,850.1	-	34,850.1	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	4,255.6	감) 4,255.6	-	-	-
제2종일반주거지역	30,594.5	감) 26,350.4	4,244.1	12.1	-
제3종일반주거지역	-	증) 30,606.0	30,606.0	87.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

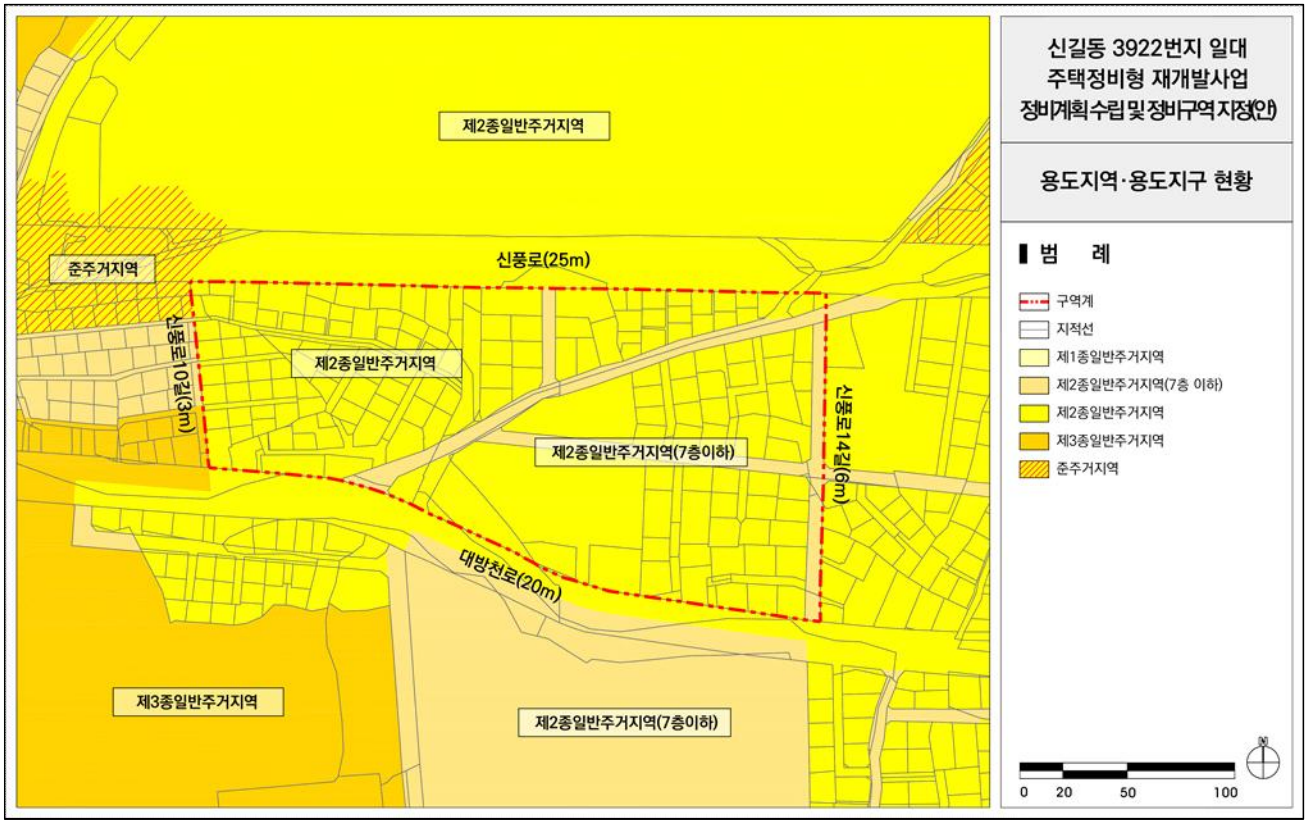
구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	영등포구 신길동 3922번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	1,002.6	• 주택정비형 재개발사업 구역 내 기반시설 관리를 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	3,253.0	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 주택공급 확충을 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	27,353.0	

※ 정비기반시설 및 공공시설 등 3,241.5㎡는 제2종일반주거지역으로 유지함

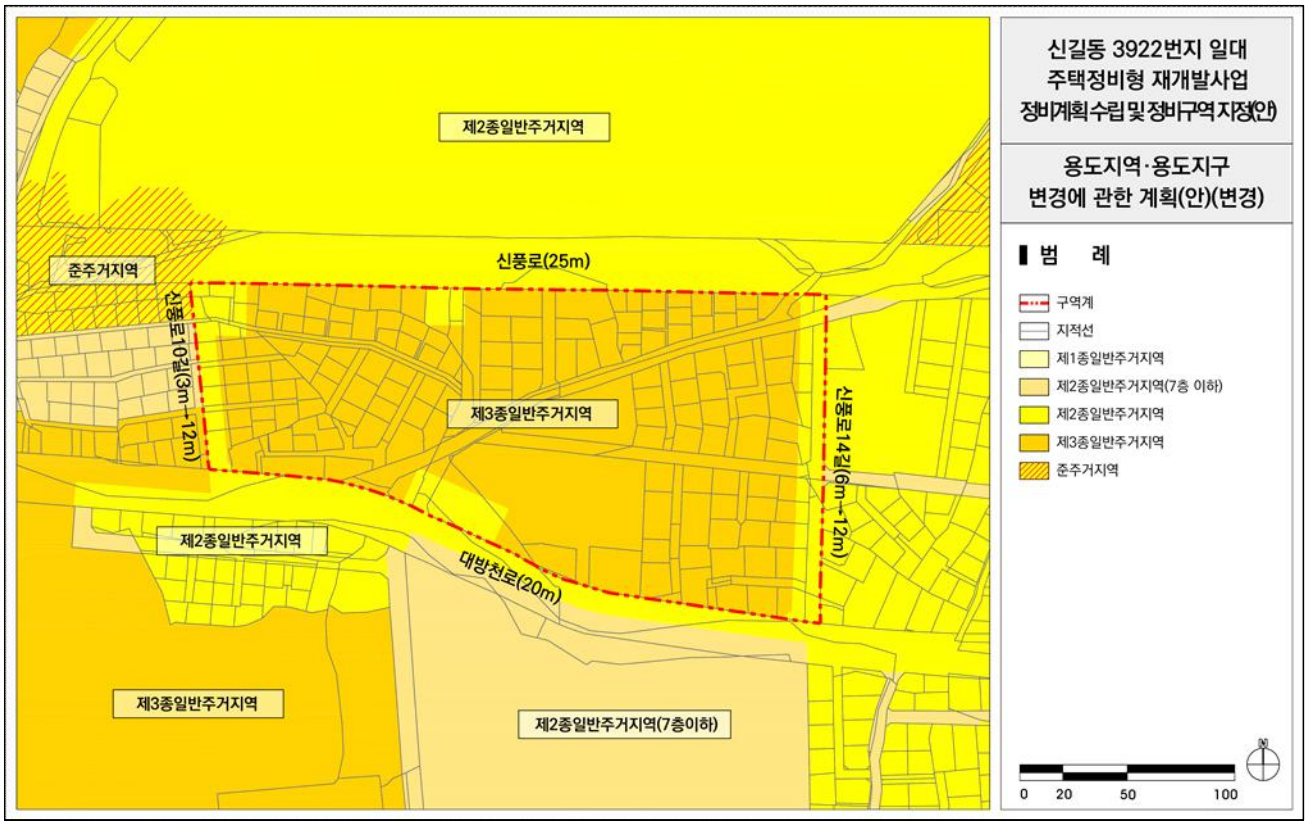
※ 공공청사(382.5㎡), 어린이집(822.0㎡), 종교용지(319.0㎡), 도로(1,718.0㎡)

2) 용도지구 : 해당없음

〈 용도지역·용도지구 현황 〉



〈 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)(변경) 〉



마. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정 비례율 산출근거

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>추정비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산총액 × 100%
• 추정비례율 : 115.16%
→ (9,409억 - 5,509억) / 3,386억 × 100% ≒ 115.16%
- 총 수입 추정 : 940,936,213원
- 총 지출 추정 : 550,906,004원
- 종전자산총액 추정 : 338,666,047원</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산 추정액</td><td>• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
• 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(2025년) × 보정률(2.55~2.95)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함
※ 인근 거래사례와 평가전례의 금액과 공동주택 공시가격 격차율을 고려한 보정률 산출
• 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가(2025년) × 토지면적 × 보정률(2.55)
※ 인근 거래사례 및 평가전례의 토지단가와 개별공시지가 격차율을 고려한 보정률 산출
- 건물 = 재조달원가 × (1-감가율) × 연면적</td></tr>
<tr><td>추정 분담금 산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(A)</th><th>추정 권리가액(B)</th><th>추정분담금(A-B)</th></tr>
<tr><td>전용 39형</td><td>591,043 천원</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율
(115.16%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액
× 추정 권리가액
(+ 부담 / - 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 49형</td><td>739,209 천원</td></tr>
<tr><td>전용 59형</td><td>929,291 천원</td></tr>
<tr><td>전용 74형</td><td>1,056,270 천원</td></tr>
<tr><td>전용 84형</td><td>1,197,277 천원</td></tr>
<tr><td>전용 104형</td><td>1,555,586 천원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 건물에 대한 종전·종후 자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

바. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	107	6~8	집산 도로	378	신길동 4493	신길동 3895	일반 도로	-	1969.1.18. (서고시 제1969-3호)	-
변경	소로	2	107	6~8	집산 도로	250	신길동 4493	신길동 4524	일반 도로	-	〃	일부폐지
기정	소로	3	132	6	집산 도로	132	신대방동 278-12	대방동 276-11	일반 도로	-	1969.1.18. (서고시 제1969-3호)	-
변경	중로	3	132	12	집산 도로	152	신길동 3962-9	신길동 2367	일반 도로	-	〃	폭원변경, 연장변경, 하수도시설과 중복결정
폐지	소로	3	127	6	집산 도로	161	대방동 293-1	대방동 271-1	일반 도로	-	1969.1.18. (서고시 제1969-3호)	폐지
신설	중로	3	A	9	집산 도로	87	신길동 3766	신길동 3856	일반 도로	-	-	-

■ 도로 지정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로 2-107	소로 2-107	• 일부폐지	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 도로 폐지 (폭원 : 변경없음 / 연장 : 378m→250m)
소로 3-132	중로 3-132	• 폭원변경 및 연장변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭 • 최초 결정 당시와 현재 지적 기준 차이를 반영하여 연장 변경 (폭원 : 6m→12m / 연장 : 132m→152m)
		• 하수도시설과 중복결정	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 하수도시설 선형 변경으로 도로 일부와 중복결정 (중복결정 면적 : 871.0㎡)
소로 3-127	-	• 폐지	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 도로 폐지
-	중로 3-A	• 신설	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 신설 (폭원 : 9m(현황도로 포함시 12m) / 연장 : 87m)

2) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공청사	신길동 3849번지 일대	-	증) 382.5	382.5	-	지구대

■ 공공청사 지정 사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	-	공공청사	• 공공청사(지구대) 신설	• 정비계획을 통한 기존 공공청사(지구대)의 기능적 활용과 공동주택 용지의 합리적인 토지이용을 위해 이전 및 확장

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사 (지구대)	60.0% 이하	200.0% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	제2종일반주거지역

■ 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	용도	건축물 기부채납	비고
건축물	공공청사 (지구대)	• 공공청사 신설 -연면적 : 863.0㎡ -토지 환산면적 : 466.3㎡	• 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 공공업무 사무소 500㎡~1500㎡ 신축 기준 산정 -㎡당 공사비 : 4,423천원

나) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	어린이집	신길동 3741-18번지 일대	-	증) 822.0	822.0	-	-

■ 사회복지시설 지정 사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	-	어린이집	• 어린이집 신설	• 정비계획을 통한 기존 어린이집과 공동주택 용지의 합리적인 토지이용을 위해 토지 정형화 및 도시계획시설 결정

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설 (어린이집)	60% 이하	200% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	제2종일반주거지역

3) 환경기초시설

가) 하수도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	규모(m)		위치		최초 결정일	비 고
				폭원	연장	기점	종점		
기정	-	기타 하수도시설	하수도	4 (3~4)	540 (168)	신길6동 501	신길동 3797	1981.03.28. (서고시 1981-832호)	-
변경	-	기타 하수도시설	하수도	4~6 (6)	608 (147)	신길6동 501	신길동 3962-9	〃	폭원변경, 연장변경, 소로 3-132와 중복결정

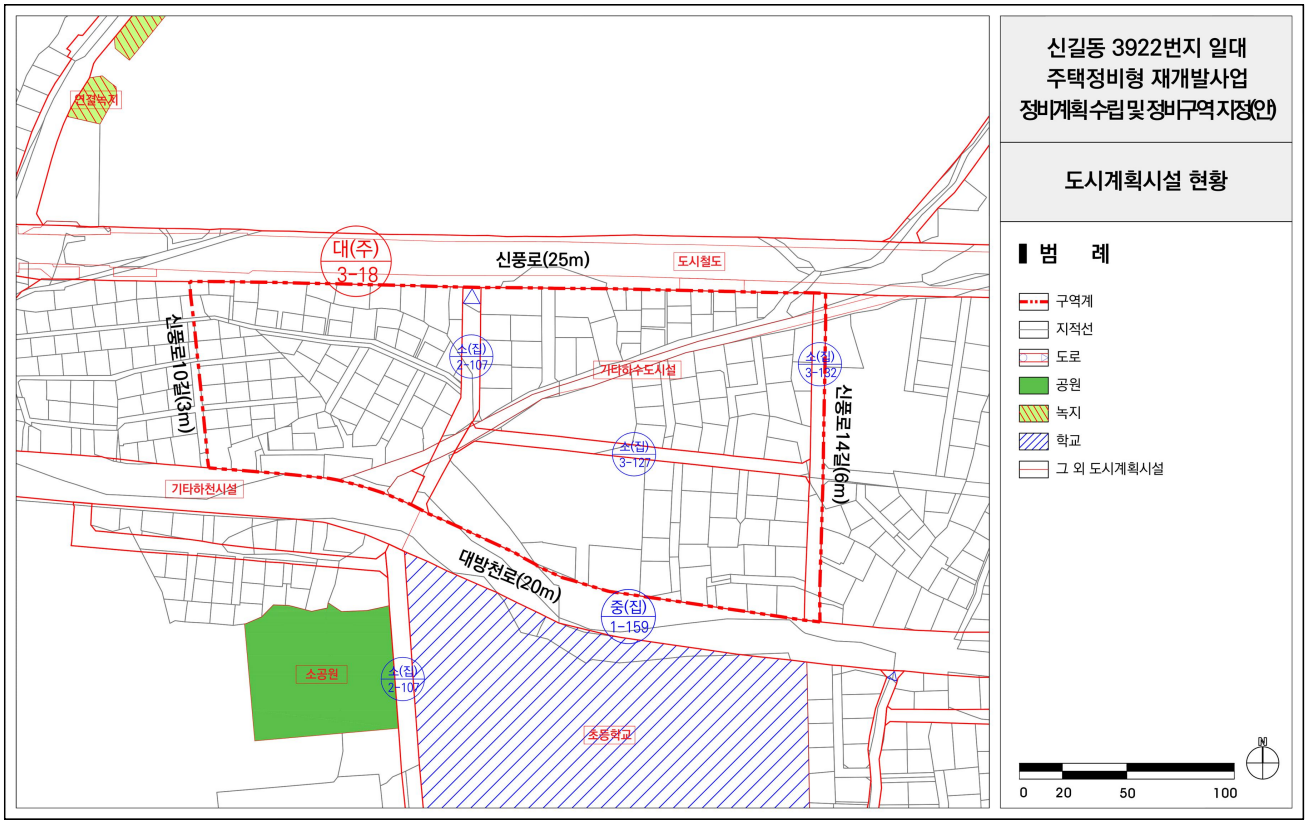
※ 폭원( )는 주요 폭원, 연장( )는 신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

■ 하수도 지정 사유서

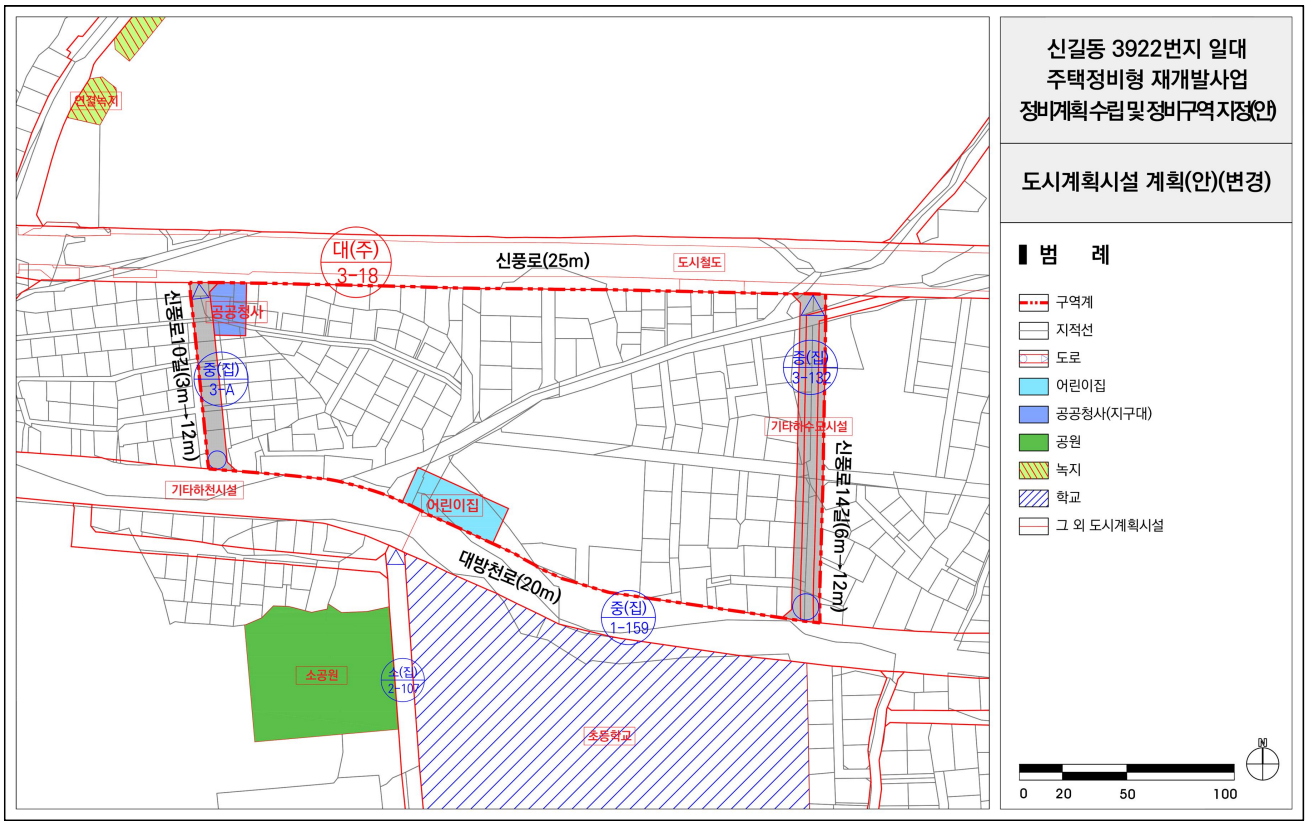
도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	기타 하수도시설	• 폭원 및 연장 변경	• 재개발사업으로 인한 세대 증가와 효율적인 토지이용을 위한 구역 내 하수도시설 선형 및 폭원 변경 (폭원 : 3~4m→6m / 연장 : 168m→147m)
		• 도로와 중복결정	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 하수도시설 선형 변경으로 도로(소로 3-132) 일부와 중복결정 (중복결정 면적 : 871.0㎡ / 선형 변경 : 도면참조)

- 이하여백 -

〈 도시계획시설 현황 〉



〈 도시계획시설 계획(안)(변경) 〉



사. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위치	법정		계획면적(㎡)	비고
				기준	면적(㎡)		
신설	주민공동시설	소계	-	500세대~1,000세대 미만 ((990세대×2.5㎡)×1.25)	3,093.75	3,100.0	-
		경로당	획지	500세대~1,000세대 미만 (330.0㎡ 이상)	330.0	350.0	지상
		어린이집		500세대~1,000세대 미만 (330.0㎡ 이상)	330.0	350.0	지상
		작은도서관		500세대~1,000세대 미만 (158.0㎡ 이상)	158.0	200.0	지상
		다함께 돌봄센터		500세대~1,000세대 미만 (66.0㎡ 이상)	66.0	200.0	지상
		주민운동시설		-	-	800.0	옥외
		어린이놀이터		-	-	1,200.0	옥외
		주민공동시설		-	-	-	-
		공공개방시설		-	-	-	-
	관리사무소 ※ 주민공동시설 총량에서 제외			500세대~1,000세대 미만 (10㎡+(990세대-50세대)×0.05㎡)	57.0	100.0	지상
	합계			-	-	3,100.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

〈 공동이용시설 배치도 〉



아. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업	34,850.1	서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대	146	-	-	146	-

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○ Ⅱ 도시관리계획(정비계획) 결정 참조

- 이하여백 -

차. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한		
신설	신길동 3922번지 주택정비형 재개발사업	34,850.1	획지	30,606.0	신길동 3922번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	266.9 이하	300.0 이하	해발고도 127m이하 (지상 35층 이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체 세대수의 80% 이상 건립

구분	세대수	
	세대수(세대)	비율(%)
계	990	100.0
60㎡이하	632	63.8
60~85㎡이하	346	35.0
85㎡초과	12	1.2

구분	건립규모	임대주택		
		소계	40㎡이하	40㎡초과
초과용적률 전 세대수	888	134	50	84
구성비(%)	100.0	15.1	5.6	9.5
임대주택 구성비(%)	-	100.0	37.3	62.7

- 85㎡ 이하 규모의 주택 비율 : 전체 세대수의 80% 이상 **→ 계획 : 98.8%(978세대)**
- 임대주택 건설비율
  : 주택 전체 세대수의 15%(133.2세대) 또는 연면적의 10%(8,168.8㎡) 이상
  → 계획 : 15.1%(134세대) 또는 11.3%(9,211.9㎡)
- 전용면적 40㎡이하 비율
  : 임대주택 세대수의 30%(57.3세대) 이상 또는 전체 세대수의 5%(49.5세대) 이상
  → 계획 : 26.2%(50세대) 또는 5.1%(50세대)
  ※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택 102세대(분양 51세대, 임대51세대) 제외)
- 국민주택규모(85㎡이하) 건설
  : 초과용적률의 50%(5,060.70㎡) 이상 **→ 계획 : 50.17%(5,080.16㎡)**

상한용적률	예정 법적상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택 공급계획 (의무공급면적)
266.92%	299.99%	33.07%	16.535%	5,080.16㎡ (5,060.70㎡)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정법위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

심의 완화 사항

• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하)·제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
• 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화
  - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선 지정
  - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

구분	건축선 지정 내용	비고
사업부지	대지경계선으로부터 3m	도면참고

기타사항에 관한 계획

• 공공보행통로 : 폭원 10m 내외
  - 1개소 조성 (10m 내외)
  - 보행 연속성을 고려하여 남북축의 공공보행통로 계획
  - 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td colspan="2">새로 설치하는 정비기반시설
및 공공시설 등 면적 ①</td><td rowspan="2">새로 설치하는 기반시설
내 국공유지 ②</td><td rowspan="2">대상지 내 용도폐지되는
기반시설 국공유지 ③</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>건축물</td></tr>
<tr><td>34,850.1㎡</td><td>2,720.6㎡</td><td>-</td><td>1,001.0㎡</td><td>2,766.8㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지면적</td><td colspan="2">공공시설 등 환산부지 면적 ④</td><td colspan="2">기부채납 임대주택 ⑤</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td>건축물 환산</td><td>대지지분</td><td>건축물 환산</td></tr>
<tr><td>30,606.0㎡</td><td>218.0㎡</td><td>466.3㎡</td><td>1,464.9㎡</td><td>1,443.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">
• 새로 설치하는 정비기반시설 면적
= 토지면적(도로)+건축물 환산부지 면적 = 2,720.6㎡+0.0㎡ = 2,720.6㎡

• 정비기반시설 순부담 면적(㎡) (①-②-③)
= 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
- 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = 2,720.6㎡ - 1,001.0㎡ - 2,766.8㎡ = -1,047.2㎡(유상매입)
※ 정비기반시설의 합계가 마이너스(-) 시 유상매입 해야하므로 총 순부담면적은 0으로 처리함
※ 관련법령 : 도시 및 주거환경정비법 제97조 제2항

• 기반시설 순부담 면적(㎡) (④+⑤)
= 공공시설 등 토지 환산부지 면적(공공청사) + 기부채납 임대주택 환산부지 면적
= (218.0㎡+466.3㎡) + (1,464.9㎡+1,443.9㎡) = 3,593.1㎡

<table>
<tr><th colspan="3">건축물 설치 환산면적 산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="2">지구대</td><td>토지</td><td>• 지구대 대지지분 면적 : 218.0㎡ (계획 면적 382.5㎡, 기존 면적 164.5㎡)
= 계획 지구대 면적 - 기존 지구대 면적 = 382.5㎡-164.5㎡ = 218.0㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>• 건축물 설치 환산부지 면적 : 466.3㎡ (계획 연면적 863.0㎡) (기존 건물가격 0.33억원)
= 건립공사비÷부지가액 = {(863.0㎡×4,020천원/㎡)+설계비 1.54억 + 감리비 0.38억
- 기존 건물가격 0.33억} ÷ 7,782천원/㎡ = 466.3㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">임대주택</td><td>토지</td><td>• 임대주택 대지지분 면적 : 1,464.9㎡ (계획 연면적 4,394.5㎡, 전체 연면적 91,813.7㎡)
= (임대주택 설치연면적/전체연면적)×대지면적 = (4,394.5/91,813.7)×30,606.0 = 1,464.9㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>• 건축물 설치 환산부지 면적 : 1,443.8㎡ (계획 연면적 지상 1,437.5㎡ (49type),
2,957.0㎡ (59type)/지하 1,995.0㎡)
= 건립공사비÷부지가액 = {(1,437.5㎡×2,134천원/㎡)+(2,957.0㎡×2,061천원/㎡)
+(1,995.0㎡×1,040천원/㎡)} ÷ 7,782천원/㎡ = 1,443.9㎡</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 : 210.0%
- 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="5">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20.0%×1.42)
= 210.0% + (20.0%×1.42) = 238.4%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="5">• 상한용적률 = (완화)허용용적률 + (기존)허용용적률×{1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)+1.0×α(임대주택)}
= 238.40% + 210.00%×{(1.3×1.0×0.05775)+(0.7×0.01600)+(1.0×0.04955)}
= 266.92%
α(토지) = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,682.9㎡ / 29,141.1㎡ = 0.05775
α(건축물) = 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 466.3㎡ / 29,141.1㎡ = 0.01600
α(임대주택) = 임대주택 설치비용 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,443.8㎡ / 29,141.1㎡ = 0.04955
가중치 = 기반시설(제2종(7층) 및 제2종 용적률) / 대지(제2종(7층) 및 제2종 → 제3종 용적률)
= 210% / 210% = 1.0</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">• 300.00%
- 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설
- 건축계획 용적률 : 299.99%(향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정)</td></tr>
</table>

가) 허용용적률 인센티브 세부 항목

기준 용적률	항 목		인센티브	적용 여부	허용용적률
210%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10% 이내	6.1%	230%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시)	5% 이내	5.0%	
	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 (최우수 5%, 우수 4%, 일반 3%)	5% 이내	3.0%	
	층간소음 해소	바닥충격음 차단성능 2등급 이상 (1등급 5%, 2등급 3%)	5% 이내	3.0%	
	방재안전	화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치	5% 이내	5.0%	
인센티브 적용 계			22.1%(20% 적용)		최대 20% 이내

※ 공공보행통로 : 190.0% × (993.9㎡/30,606.0㎡) = 6.17%

나) 사업성보정계수

구분	서울시	대상지	계수
평균 공시지가	6,302,982	4,437,657	1.42
계산식	서울시 평균공시지가 / 대상지 평균공시지가 = 1.42		

※ 2025년 기준 일반주거지역의 대지를 대상으로 산정한 평균 고시지가(면적 가중평균)

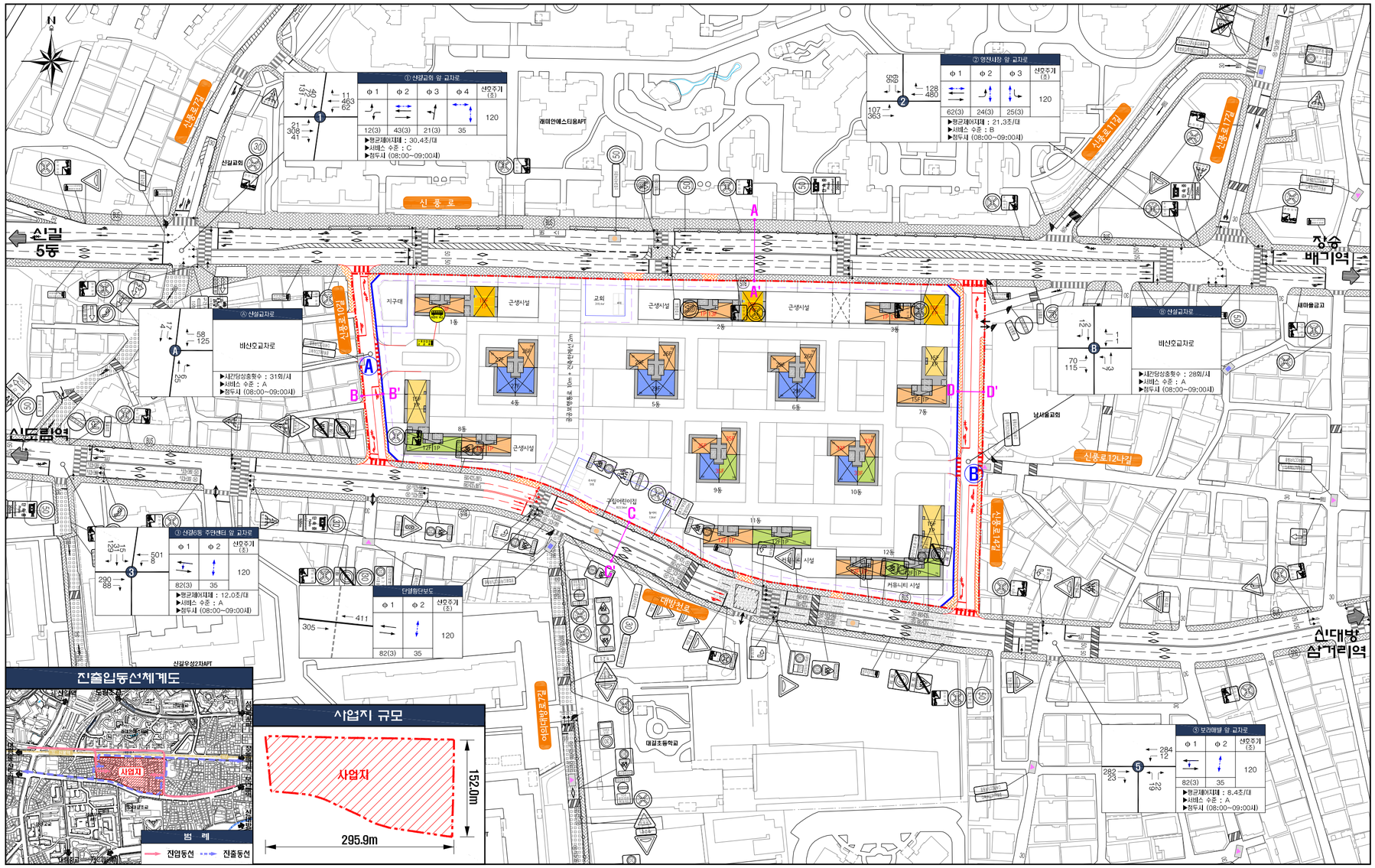
- 이하여백 -

카. 교통 및 동선처리계획

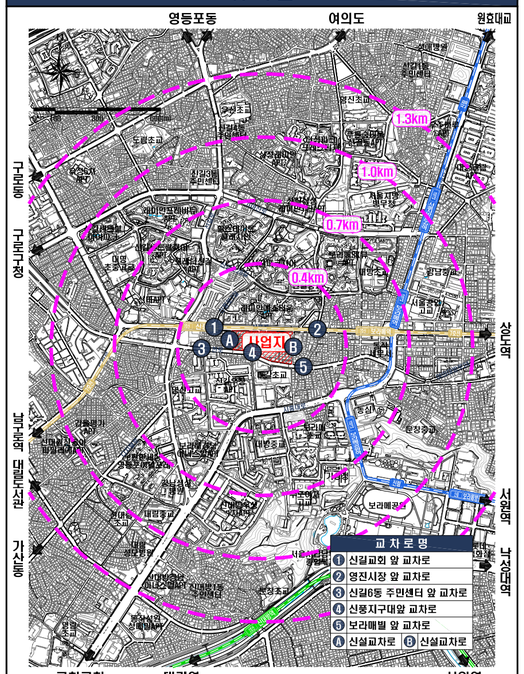
항 목	지점	개 선 방 안
주변가로	-	○사업지 주변가로 확폭 운영계획 수립 - 사업지 서측 신풍로10길 확폭 : B=3m→12m - 사업지 동측 신풍로14길 확폭 : B=6m→12m ○사업지 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(5개소) ○사업지 동측 신풍로14길 노상주차면 삭제(안)제시(5면)
진출입 동 선	Ⓑ	○사업지 서측 신풍로10길 상 진출입구 설치 - 비신호교차로 운영 - 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	Ⓑ	○사업지 동측 신풍로14길 상 진출입구 설치 - 비신호교차로 운영 - 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
대중교통 및 보행	-	○보행동선 단절지점에 보도채움 및 횡단보도 설치
자전거	-	○사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치
주 차	-	○법정주차대수 : 917대 ○주차수요대수(2039년) : 1,176대 ○계획주차대수 : 1,305대(공동주택 1,287대, 근린생활시설 18대) - 자주식 100% - 법정주차의 142.3% 설치 - 주차수요(2039년)의 111.0% 설치 - 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 - 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 - 전기차충전시설 계획주차의 10.0%이상 설치 ○진출입구 상 통학차량 정차공간 및 회차동선 확보
교통안전 및 기타	- -	◦ 주차램프 전면 차량 경보등 설치 ◦ 시거불량지점 반사경 설치

※ 각 지점은 교통처리계획도 참고

교통처리계획도



위 치 도



구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	–	▌사업지 주변가로 확폭 운영계획 수립 – 사업지 서측 신풍로10길 확폭 : B=3m→12m – 사업지 동측 신풍로14길 확폭 : B=6m→12m ▌사업지 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(5개소) ▌사업지 동측 신풍로14길 노상주차면 삭제(안)제시(5면)
진출입 동 선	Ⓐ	▌사업지 서측 신풍로10길 상 진출입구 설치 – 비신호교차로 운영 – 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	Ⓑ	▌사업지 동측 신풍로14길 상 진출입구 설치 – 비신호교차로 운영 – 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
대중교통 및 보행	–	▌보행동선 단절지점에 보도채움 및 횡단보도 설치
자전거	–	▌사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 – 법정주차의 20% 이상 설치
주 차	–	▌법정주차대수 : 917대 ▌주차수요대수(2039년) : 1,176대 ▌계획주차대수 : 1,305대 (공동주택 1,287대, 근린생활시설 18대) – 자주식 100% – 법정주차의 142.3% – 주차수요(2039년)의 111.0% 설치 – 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 – 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 – 전기차충전시설 계획주차의 10.0%이상 설치 ▌진출입구 상 통학차량 정차공간 및 회차동선 확보
교통안전 및 기 타	– –	▌주차램프 전면 차량 경보등 설치 ▌시거불량지점 반사경 설치

범 례

- 구역경계선
- 대지경계선
- 보도(현황)
- 보도(신설)
- 보행자우선도로(현황)
- 유색포장(현황)
- 횡단보도(현황)
- 횡단보도(신설)
- 어린이험프(현황)
- 신호등(현황)
- 신호등(신설)
- 노면표시(현황)
- 노면표시(신설)
- 보행자방호울타리(현황)
- 보행자방호울타리(신설)
- 신호과속단속CCTV(현황)
- 방범용CCTV(현황)
- 다목적용CCTV(현황)

도로단면도

	A–A′	B–B′	C–C′	D–D′
현 황	28.5m (구역경계선) 보도 4.5 / 식재 1.5 / 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도 3.0	3.0m (구역경계선) 측구 0.5 / 차도 2.0 / 측구 0.5	20.0m (구역경계선) 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도 3.0	6.0m (구역경계선) 측구 0.5 / 차도 3.5 / 측구 0.5
개 선	28.5m (구역경계선, 대지경계선) 보도 4.5 / 식재 1.5 / 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도(현황에 맞춰 설치) 3.0	12.0m (구역경계선, 대지경계선) 보도(현황에 맞춰 설치) 2.0 / 측구 0.5 / 차도 3.5 / 중앙선 0.5 / 차도 3.5 / 측구 0.5 / 보도(현황에 맞춰 설치) 2.0	20.0m (구역경계선, 대지경계선) 보도(현황에 맞춰 설치) 3.0 / 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도 3.0	12.0m (대지경계선, 구역경계선) 보도(현황에 맞춰 설치) 3.0 / 측구 0.5 / 차도 3.5 / 중앙선 0.5 / 차도 3.5 / 측구 0.5 / 보도 2.0

과 업 명	도 면 명	일 자	축 척
신길동 3922번지 일대 정비계획수립 및 정비구역 지정	교통처리계획도	2026. 05	0 30 50 100(m)

타. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 획지 40.27%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 영등포구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대길초등학교	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양 • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	200m 이내

※「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당

하. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

거. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
146	120	26	146	146	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	140	140	84	56	164	98	66	-
단독주택	70	70	42	28	91	55	36	-
공동주택	70	70	42	28	73	43	30	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성

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

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		140	70	26	37	7	70	-	38	26	6
60㎡ 이하	소계	39	14	12	-	2	25	-	5	14	6
	30㎡ 이하	14	4	4	-	-	10	-	1	3	6
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	16	7	6	-	1	9	-	4	5	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	9	3	2	-	1	6	-	-	6	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		29	3	2	1	-	26	-	14	12	-
85㎡ 초과	소계	72	53	12	36	5	19	-	19	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	29	10	3	7	-	19	-	19	-	-
	135㎡ 초과	43	43	9	29	5	-	-	-	-	-

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

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

※ '25.09. 확인된 세대별 명부 기준으로 작성되었으며, 추후 변경될 수 있음

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원 분양	일반 분양	임대주택				비고
					소계	의무 공공임대	기부채납 임대주택	국민주택규모 임대주택	
합계		990	325	423	242	134	57	51	-
전용면적	39.9㎡	81	-	31	50	50	-	-	-
	49.9㎡	112	11	49	52	31	21	-	-
	59.9㎡	439	114	211	114	53	36	25	-
	74.9㎡	125	22	103	-	-	-	-	-
	84.9㎡	221	166	29	26	-	-	26	-
	104.9㎡	12	12	-	-	-	-	-	-

너. 세입자 주거대책

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름

○ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

더. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지·관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보 건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	-

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지	30,606.0	1	신길동 3922번지 일대	공동주택 및 부대복리시설

머. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

○ 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영해야 함

1) 재개발 의무 임대주택 건설

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 • 임대주택 세대수의 40% 이하로 건설(도시정비법 시행령 제9조) : 전용면적 40㎡이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)
산출근거	• 전체 세대 수 : 888세대 {990-102(법적상한 증가분 제외)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : 9,211.9㎡ (134세대) - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15%(133.2세대) 또는 연면적의 10%(8,168.8㎡) 이상 ∴ 9,211.9㎡ (134세대) ≥ 8,168.8㎡ (133.2세대) • 임대주택 세대수의 30%이상(57.3세대) 또는 주택 전체 세대수의 5%이상(49.5세대)을 40㎡ 이하로 건설 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 191세대 × 30% = 57.3세대 ∴ 57.3세대 ≥ 50세대 - 전체 세대수의 5% 이상 : 990세대 × 5% = 49.5세대 ∴ 49.5세대 ≤ 50세대 • 임대주택 세대수의 40% 이하를 40㎡ 이하로 건설 : 191세대 × 40% = 76.4세대 ∴ 76.4세대 ≥ 50세대

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	134	13.5	100.0
전용 39.9㎡	50	5.1	37.3
전용 49.9㎡	31	3.1	23.1
전용 59.9㎡	53	5.3	39.6

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.99% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 266.92%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 299.99% - 266.92% = 33.07%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="5">• 33.07% x 0.5 = 16.535%
• 30,606.0㎡ x 0.16535 = 5,060.70㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 5,060.70㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.9㎡</td><td>82.14㎡</td><td>25</td><td>2,053.50㎡</td><td rowspan="2">획지1</td></tr>
<tr><td>84.9㎡</td><td>116.41㎡</td><td>26</td><td>3,026.66㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>51</td><td>5,080.16㎡</td><td>〉 5,060.70㎡</td></tr>
</table>

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

3) 소형주택 건설계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>상향 전</th><th>상향 후</th><th>비고(60㎡ 이하 주택건설 규모)</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>190.00%</td><td>210.00%</td><td rowspan="3">-계획 390세대
<table>
<tr><th>규모(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th><th>연면적 증가분(㎡)</th><th>완화량(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>390</td><td>30,363.5</td><td>6,121.2</td><td>20% 적용</td></tr>
<tr><td>39.9</td><td>54.7</td><td>31</td><td>1,696.6</td><td>-</td><td>최대 10%</td></tr>
<tr><td>49.9</td><td>68.4</td><td>60</td><td>4,107.0</td><td>-</td><td>최대 15%</td></tr>
<tr><td>59.9</td><td>82.1</td><td>299</td><td>24,559.9</td><td>-</td><td>최대 10%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>용적률
증가분</td><td colspan="2">20%
(210.00% - 190.00%)</td></tr>
<tr><td>연면적
증가분</td><td colspan="2">6,121.2㎡
(획지면적 30,606.0㎡
× 20.0%)</td></tr>
</table>

※「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 소형(분양)주택 공급에 따른 기준용적률 완화기준 및 완화량 적용

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

서. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱평가 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 40.27%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하2층~지상35층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생에 의한 영향	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	-
	온실가스·에너지	온실가스 저감	○	• 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 • 운영시 온실가스 발생	• 운영시 청정연료 사용	-
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-

어. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

○ 사업지는 주거밀집지역으로 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임

저. 인구 및 주택의 수용계획

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
140	2.5	350	291	990

※ '25.09. 확인된 세대별 명부 기준으로 작성되었으며, 추후 변경될 수 있음

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

커. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

- 이하여백 -

Ⅱ

도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

3. 획지 및 건축물에 관한 결정

2 도시관리계획(지구단위계획) 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대	-	증) 34,850.1	34,850.1	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	34,850.1	-	34,850.1	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	4,255.6	감) 4,255.6	-	-	-
제2종일반주거지역	30,594.5	감) 26,350.4	4,244.1	12.1	-
제3종일반주거지역	-	증) 30,606.0	30,606.0	87.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	영등포구 신길동 3922번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	1,002.6	• 주택정비형 재개발사업 구역 내 기반시설 관리를 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	3,253.0	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 주택공급 확충을 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	27,353.0	

※ 정비기반시설 및 공공시설 등 3,241.5㎡는 제2종일반주거지역으로 유지함

※ 공공청사(382.5㎡), 어린이집(822.0㎡), 종교용지(319.0㎡), 도로(1,718.0㎡)

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	107	6~8	집산 도로	378	신길동 4493	신길동 3895	일반 도로	-	1969.1.18. (서고시 제1969-3호)	-
변경	소로	2	107	6~8	집산 도로	250	신길동 4493	신길동 4524	일반 도로	-	〃	일부폐지
기정	소로	3	132	6	집산 도로	132	신대방동 278-12	대방동 276-11	일반 도로	-	1969.1.18. (서고시 제1969-3호)	-
변경	중로	3	132	12	집산 도로	152	신길동 3962-9	신길동 2367	일반 도로	-	〃	폭원변경, 연장변경, 하수도시설과 중복결정
폐지	소로	3	127	6	집산 도로	161	대방동 293-1	대방동 271-1	일반 도로	-	1969.1.18. (서고시 제1969-3호)	폐지
신설	중로	3	A	9	집산 도로	87	신길동 3766	신길동 3856	일반 도로	-	-	-

■ 도로 지정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로 2-107	소로 2-107	• 일부폐지	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 도로 폐지 (폭원 : 변경없음 / 연장 : 378m→250m)
소로 3-132	중로 3-132	• 폭원변경 및 연장변경	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭 • 최초 결정 당시와 현재 지적 기준 차이를 반영하여 연장 변경 (폭원 : 6m→12m / 연장 : 132m→152m)
		• 하수도시설과 중복결정	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 하수도시설 선형 변경으로 도로 일부와 중복결정 (중복결정 면적 : 871.0㎡)
소로 3-127	-	• 폐지	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 도로 폐지
-	중로 3-A	• 신설	• 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 신설 (폭원 : 9m(현황도로 포함시 12m) / 연장 : 87m)

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공청사	신길동 3849번지 일대	-	증) 382.5	382.5	-	지구대

■ 공공청사 지정 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	-	공공청사	• 공공청사(지구대) 신설	• 정비계획을 통한 기존 공공청사(지구대)의 기능적 활용과 공동주택 용지의 합리적인 토지이용을 위해 이전 및 확장

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사 (지구대)	60.0% 이하	200.0% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	제2종일반주거지역

■ 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	용도	건축물 기부채납	비고
건축물	공공청사 (지구대)	• 공공청사 신설 -연면적 : 863.0㎡ -토지환산면적 : 466.3㎡	• 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 공공업무 사무소 500㎡~1500㎡ 신축 기준 산정 -㎡당 공사비 : 4,423천원

나) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	어린이집	신길동 3741-18번지 일대	-	증) 822.0	822.0	-	-

■ 사회복지시설 지정 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	-	어린이집	• 어린이집 신설	• 정비계획을 통한 기존 어린이집과 공동주택 용지의 합리적인 토지이용을 위해 토지 정형화 및 도시계획시설 결정

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설 (어린이집)	60% 이하	200% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	제2종일반주거지역

3) 환경기초시설

가) 하수도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	규모(m)		위치		최초 결정일	비 고
				폭원	연장	기점	종점		
기정	-	기타 하수도시설	하수도	4 (3~4)	540 (168)	신길6동 501	신길동 3797	1981.03.28. (서고시 1981-832호)	-
변경	-	기타 하수도시설	하수도	4~6 (6)	608 (147)	신길6동 501	신길동 3962-9	〃	폭원변경, 연장변경, 소로 3-132와 중복결정

※ 폭원( )는 주요 폭원, 연장( )는 신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

■ 하수도 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	기타 하수도시설	• 폭원 및 연장 변경	• 재개발사업으로 인한 세대 증가와 효율적인 토지이용을 위한 구역 내 하수도시설 선형 및 폭원 변경 (폭원 : 3~4m→6m / 연장 : 168m→147m)
		• 도로와 중복결정	• 효율적인 토지이용을 위해 재개발사업 구역 내 하수도시설 선형 변경으로 도로(소로 3-132) 일부와 중복결정 (중복결정 면적 : 871.0㎡ / 선형 변경 : 도면참조)

- 이하여백 -

3. 획지 및 건축물에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	획지1	30,606.0	-	신길동 3922번지 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	382.5	-	신길동 3798번지 일대	공공청사 (지구대)
	획지3	822.0	-	신길동 3741-18번지 일대	사회복지시설 (어린이집)
	획지4	319.0	-	신길동 3850번지 일대	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 지구대	
		획지3	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 어린이집	
		획지4	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	60% 이하	공공청사(지구대)
	획지3	60% 이하	사회복지시설(어린이집)
	획지4	60% 이하	종교시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
신설	획지1	190.0% 이하	210.0% 이하	250.0% 이하	300.0% 이하	정비계획	허용용적률 238.40% 상한용적률 266.92% 법적상한용적률 299.99%
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				공공청사(지구대)	
	획지3					사회복지시설(어린이집)	
	획지4					종교시설	

■ 기준용적률 완화 사항(소형주택 확보)

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설 • 54.7㎡(전용39㎡) × 31세대(1,696.6㎡) / 81,687.6㎡ = 5.5%	5.0% 적용 (최대 10%)
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설 • 68.4㎡(전용49㎡) × 60세대(4,107.0㎡) / 81,687.6㎡ = 13.4%	10.0% 적용 (최대 15%)
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설 • 82.1㎡(전용59㎡) × 299세대(24,559.9㎡) / 81,687.6㎡ = 80.2%	5.0% 적용 (최대 10%)
	최대 20.0% 이내 적용 가능		20.0% 적용

※「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 소형주택 건립을 통해 기준용적률 완화 적용 가능

■ 허용용적률 인센티브 사항

기준 용적률	항 목		인센티브	적용 여부	허용용적률
210%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10% 이내	6.1%	230%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시)	5% 이내	5.0%	
	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증 (최우수 5%, 우수 4%, 일반 3%)	5% 이내	3.0%	
	층간소음 해소	바닥충격음 차단성능 2등급 이상 (1등급 5%, 2등급 3%)	5% 이내	3.0%	
	방재안전	화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치	5% 이내	5.0%	
인센티브 적용 계			22.1%(20% 적용)		최대 20% 이내

※ 공공보행통로 : 190.0% × (993.9㎡/30,606.0㎡) = 6.17%

■ 상한용적률 완화사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지	28.5%	33.07%	-

다) 높이 계획

구분		지역	높이 기준	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	해발고도 127m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	제2종일반주거지역	관련 법령에 따름	공공청사(지구대)
	획지3	제2종일반주거지역	관련 법령에 따름	사회복지시설(어린이집)
	획지4	제2종일반주거지역	관련 법령에 따름	종교시설

- 이하여백 -

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지	• 대지경계선으로부터 3m • 공공보행통로변으로부터 2m - 서울특별시 건축 조례 제30조에 따라 건축물은 인접 대지경계선으로부터 3m 이상 이격하는 것으로 봄

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화 시설 배치구간	연도형상가 배치구간	신풍로, 대방천로 변	• 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	대방천로 변	• 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호,제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 관계 법령 개정 시, 개정사항에 따를 것

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	공동주택 사업부지	• 폭원 10m 내외 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
전면공지	공동주택 사업부지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 공공보행통로(폭 10m 내외)를 통한 남북 방향 보행뿐만 아니라 주요 도로와 연계를 위한 보행 동선을 확보하여 보행 네트워크 조성 • 간선도로, 공공보행통로 변의 활성화를 위해 상가, 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 주변 지역과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화 함
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 전면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성
외부공간	공동주택 사업부지	• 단지 내·외부를 이어주는 산책로 등 다양한 테마의 외부공간 조성을 통해 주민 휴식과 커뮤니티 활성화 도모

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	• 가로 성격에 대응하는 저층부 연도형 가로활성화 및 커뮤니티시설 계획 • 서울 서남권의 관문경관 형성에 걸맞는 랜드마크 특화 입면 및 스카이커뮤니티 등 고층부 디자인 특화방안 계획 • 개방형 발코니, 테라스 등을 다채롭게 계획하여 가로활성화를 도모한 디자인 계획 • 옹벽을 최소화하는 데크형 대지조성으로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 아파트	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	• 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차 진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	• 통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정 (폭 15m 이상) ※ 통경축구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
조명계획	공동주택 사업부지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	• 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 • 주변 저층주거지 및 공동주택과의 조화, 향후 주변 개발사업을 통한 지역 변화를 고려하여 조화로운 경관이 형성될 수 있도록 계획 - 신속통합기획 경관 시뮬레이션(안) ▸ 최고층수 35층 내외 (해발고도 127m 내외) ▸ 대상지 경계에서 중앙으로 높아지는 텐트형 스카이라인 형성 ▸ 북측 공동주택단지와 가로경관의 조활르 이루도록 신풍로변 10~13층 계획 ▸ 남측 대길초등학교를 고려한 대방천로변 12층 계획

- 이하여백 -

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱평가 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 40.27%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하2층~지상35층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생에 의한 영향	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	-
	온실가스·에너지	온실가스 저감	○	• 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 • 운영시 온실가스 발생	• 운영시 청정연료 사용	-
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-

2) 임대주택 및 국민주택규모주택 건설에 관한 결정 조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

○ 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	990	100.0	185	134	51	18.7	100.0	27.5
전용 39㎡	81	8.3	50	50	-	5.1	27.0	-
전용 49㎡	112	11.3	31	31	-	3.1	16.8	-
전용 59㎡	439	44.3	78	53	25	7.9	42.2	13.5
전용 59㎡	125	12.6	-	-	-	-	-	-
전용 84㎡	221	22.3	26	-	26	2.6	14.0	14.0
전용 104㎡	12	1.2	-	-	-	-	-	-

Ⅲ

관련도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도

신풍로(25m)

신풍로10길(3m)

신길동 3922번지 일대
주택정비형 재개발사업

(34,850.1㎡)

신풍로14길(6m)

대방천로(20m)

범 례

구역계

지적선

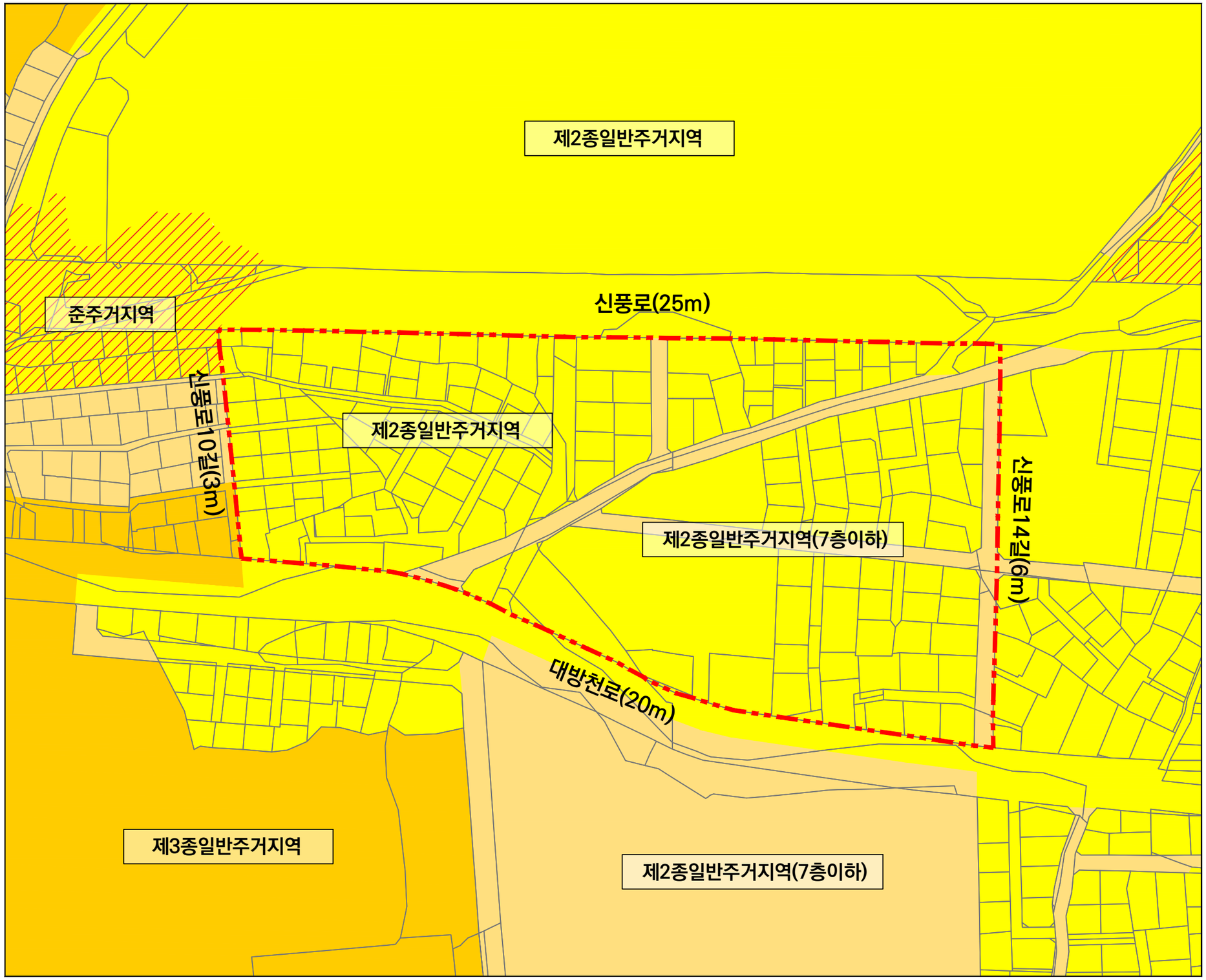
Scale = 1:1,500

0 20 50 100

N

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·용도지구 현황



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

Scale = 1:1,500

0 20 50 100

N

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)(변경)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

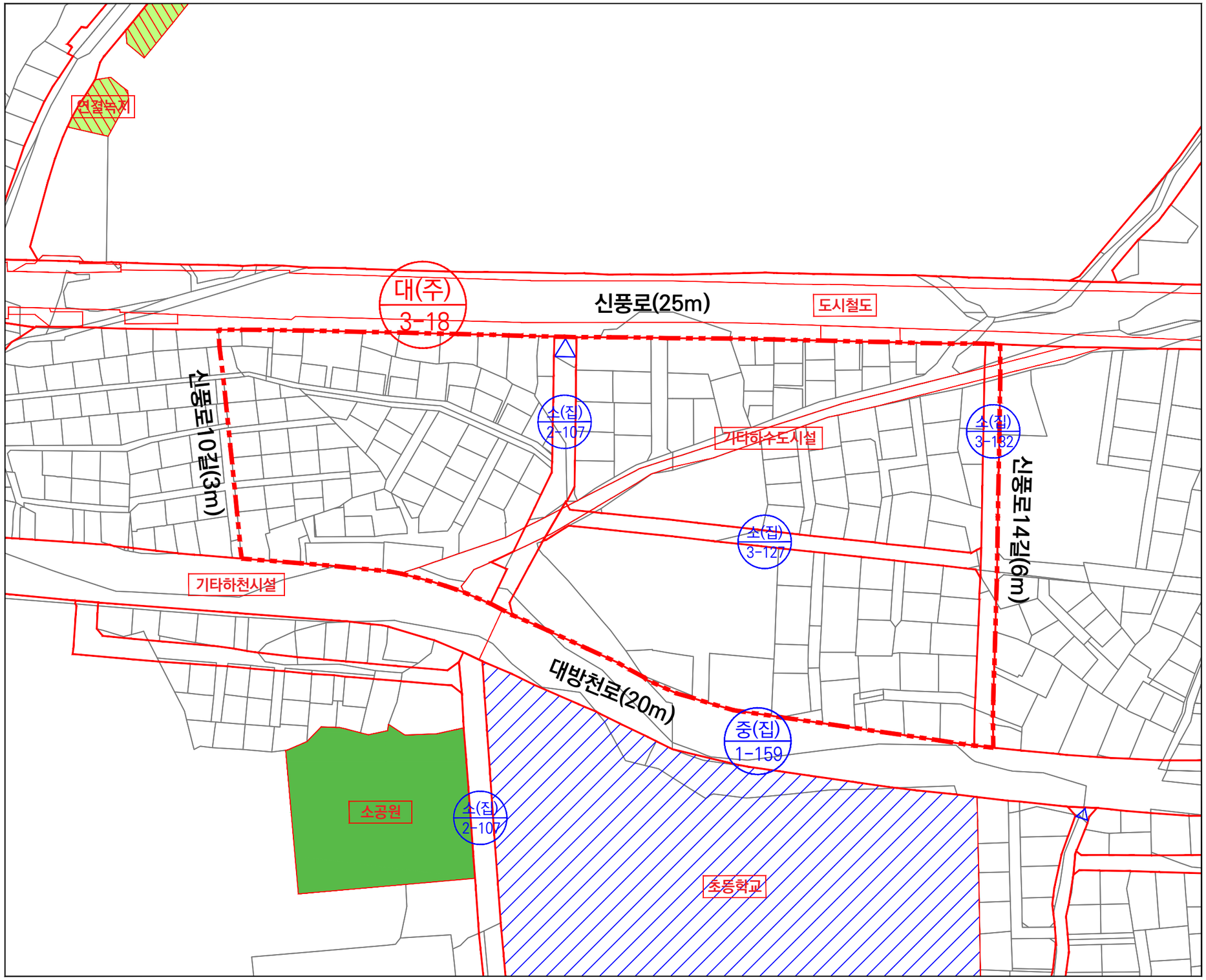
Scale = 1:1,500

N

0 20 50 100

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 현황



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 녹지
- 학교
- 그 외 도시계획시설

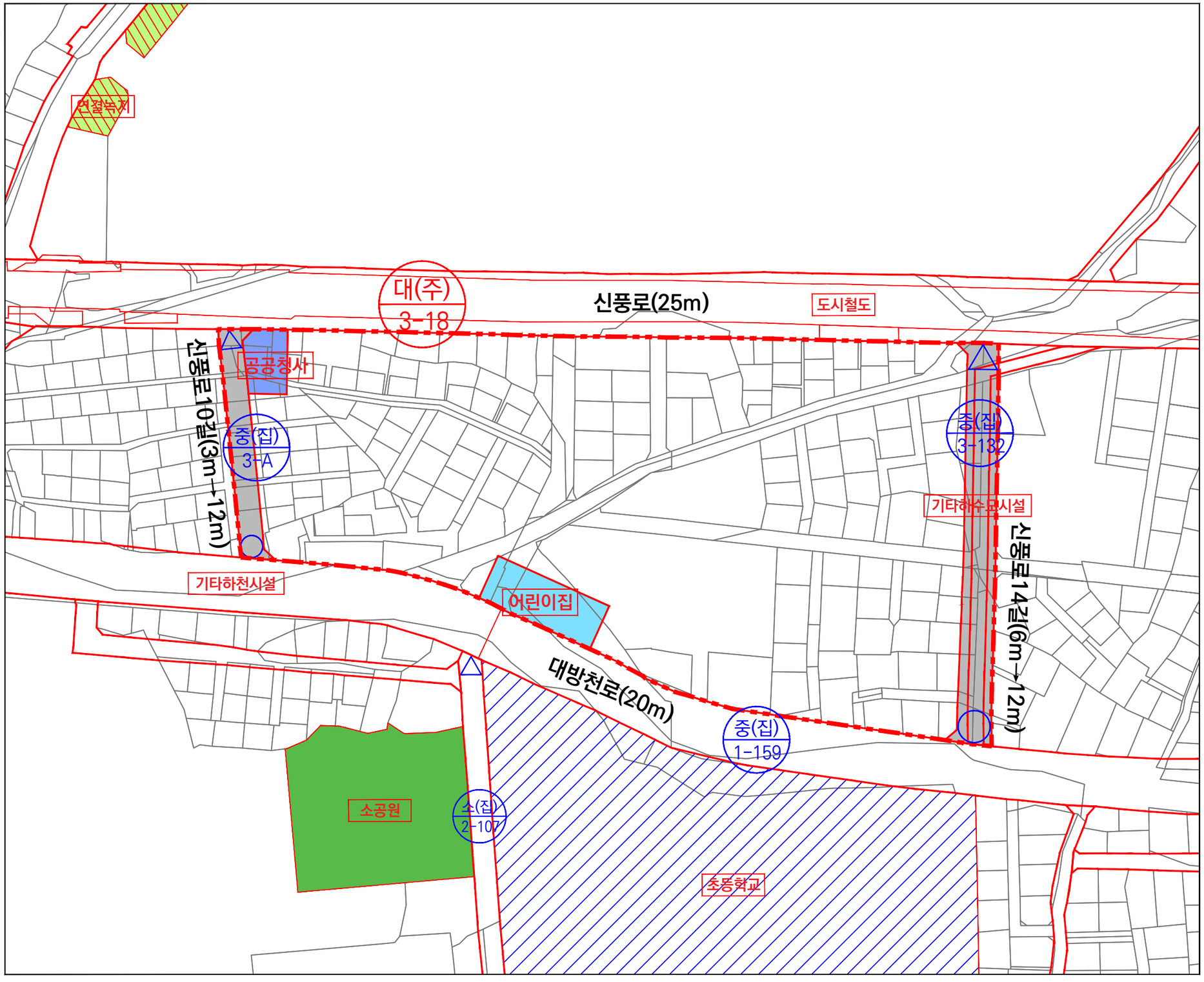
Scale = 1:1,500

0 20 50 100

N

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 계획(안)(변경)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 어린이집
- 공공청사(지구대)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 그 외 도시계획시설

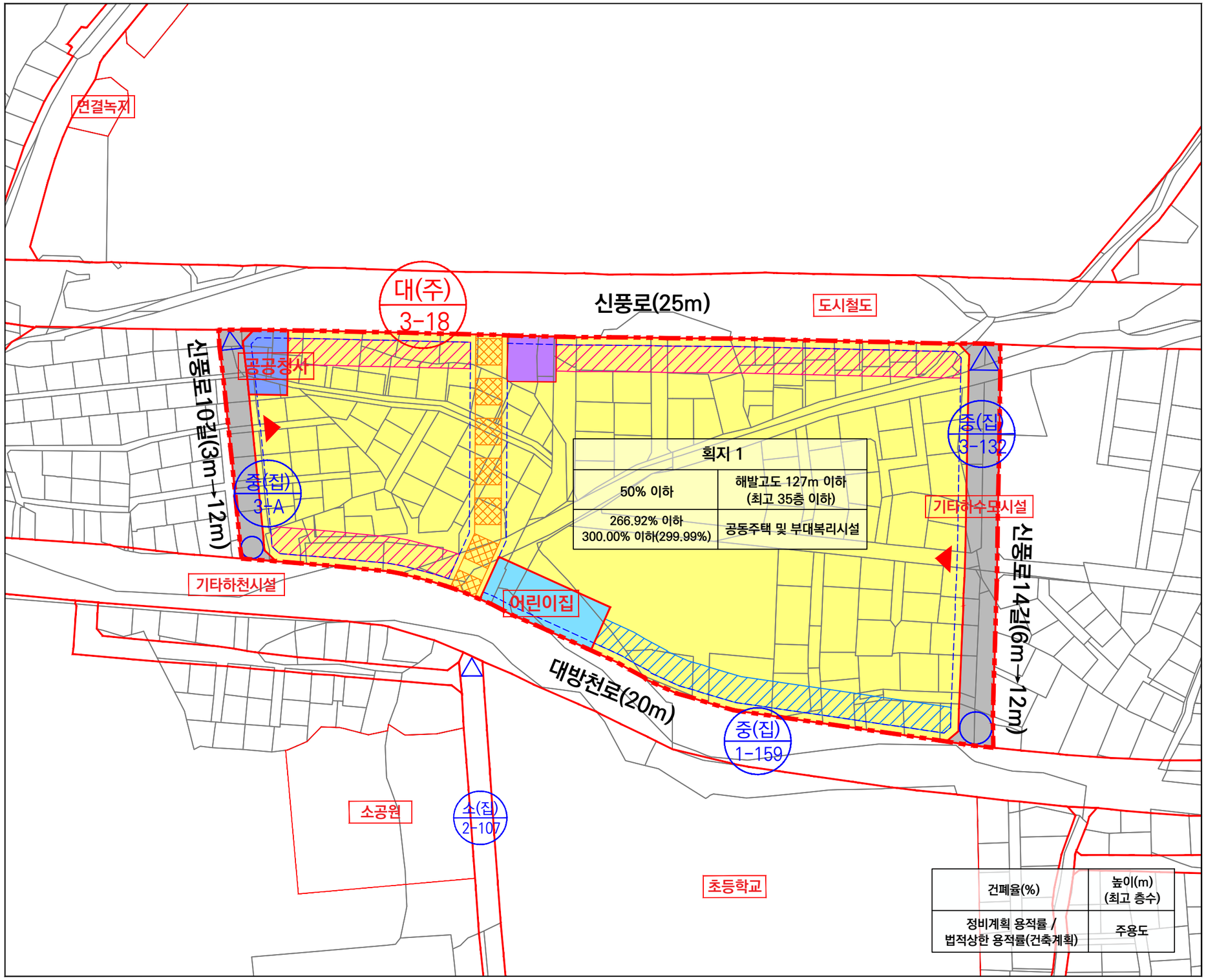
Scale = 1:1,500

N

0 20 50 100

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도



범 례

- 구역계
- 지적선
- 건축한계선
- 주택용지
- 도로
- 어린이집
- 공공청사(지구대)
- 종교용지(존치)
- 가로활성화시설 배치구간
- 커뮤니티시설 배치구간
- 공공보행통로
- 도시계획시설(도로)
- 그 외 도시계획시설
- 차량진출입구

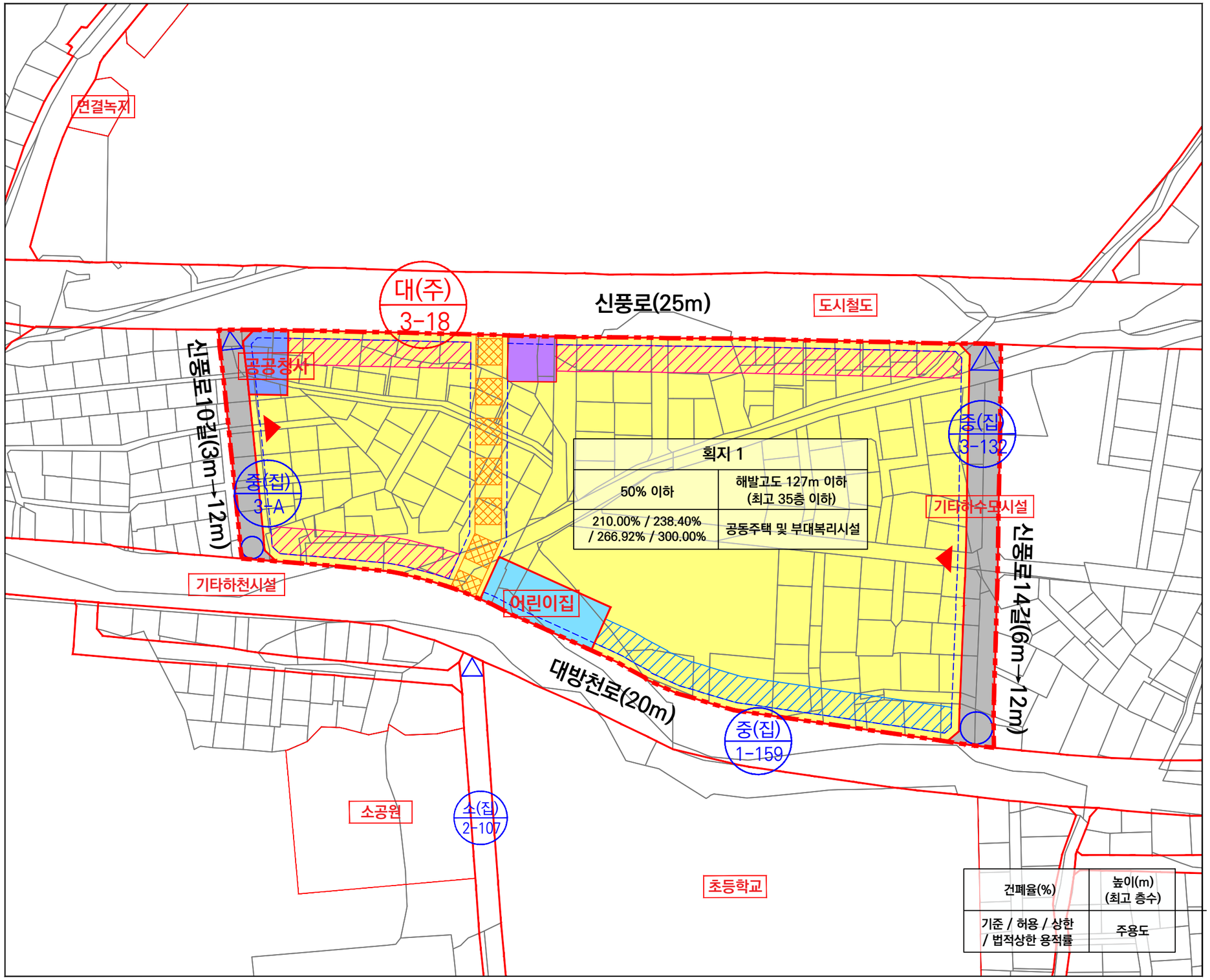
Scale = 1:1,500

0 20 50 100

N

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

지구단위계획 결정도



범 례

- 구역계
- 지적선
- 건축한계선
- 주택용지
- 도로
- 어린이집
- 공공청사(지구대)
- 종교용지(존치)
- 가로활성화시설 배치구간
- 커뮤니티시설 배치구간
- 공공보행통로
- 도시계획시설(도로)
- 그 외 도시계획시설
- 차량진출입구

Scale = 1:1,500

N

0 20 50 100

Ⅳ

기초조사자료

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견
7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민 (토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도(A4)
    ※ 토지조서 및 건축물 조서

1. 주민 또는 산업의 현황

가. 주민 및 가구현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도	호수밀도
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	140	164	84	98	56	66	-	62.2

산업	합 계	서비스업	소매업	외식업
	62	27	16	19

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분	전체토지					비고
		합계	주거용	비주거용	정비기반시설	현황도로	
	필지수	219	125	37	22	35	-
	면적(㎡)	34,850.1	20,444.6	5,615.0	4,212.5	4,578.0	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (동/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체 동수	불량 동수	불량 비율(%)			
	구조별	**합 계**	**146**	**111**	**76.0**	**62.2**	**13,707.31**	**43,557.75**
		철근·철골·철골철근 콘크리트구조 및 강구조	65	32	21.9	32.1	8,828.19	31,455.28
		벽돌구조	73	72	49.3	27.5	4,583.51	11,710.94
		기타구조	8	7	4.8	2.6	295.61	391.53
	용도별	**합 계**	**146**	**111**	**76.0**	**62.2**	**13,707.31**	**43,557.75**
		주거시설	120	90	61.6	51.6	10,077.92	31,465.48
		근린생활시설	22	17	11.6	8.9	2,993.35	9,995.74
		종교시설	1	1	0.7	0.3	129.96	299.40
		노유자시설	2	2	1.4	1.1	424.08	1,537.75
		기타시설	1	1	0.7	0.3	82.00	259.38
	경과년수별	**합 계**	**146**	**111**	**76.0**	**62.2**	**13,707.31**	**43,557.75**
		10년 미만	14	-	-	5.7	1,512.40	4,735.77
		10년이상 20년미만	15	-	-	5.7	1,425.57	4,749.27
		20년이상 30년미만	21	15	10.2	10.1	2,405.54	9,514.79
		30년이상 40년미만	56	56	38.4	23.8	4,483.69	14,025.24
		40년 이상	40	40	27.4	16.9	3,880.11	10,532.68
	규모별 (㎡)	**합 계**	**146**	**111**	**76.0**	**62.2**	**13,707.31**	**43,557.75**
		90㎡ 미만	21	21	14.4	6.0	907.13	936.57
		90㎡~150㎡ 미만	28	25	17.1	11.8	1,460.35	3,728.29
		150㎡~300㎡ 미만	47	38	26.0	16.9	3,661.46	11,007.28
		300㎡~500㎡ 미만	34	15	10.3	14.3	3,925.11	13,058.72
		500㎡~1,000㎡ 미만	11	7	4.8	6.0	1,830.43	7,078.61
		1,000㎡ 이상	5	5	3.4	7.2	1,922.83	7,748.28

※ 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	219	100.0	34,850.1	100.0	-
대지	170	77.6	27,298.3	78.3	-
도로	30	13.7	4,301.5	12.3	-
종교용지	1	0.5	228.0	0.7	-
답	6	2.7	1,419.2	4.1	-
하천	8	3.7	1,020.1	2.9	-
기타	4	1.8	583.0	1.7	-

2) 토지 소유자별 현황

구 분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	219	100.0	34,850.1	100.0	-
사유지	186	85.0	29,031.8	83.4	-
국공유지	33	15.0	5,818.3	16.6	-
구유지	18	8.2	3,462.0	9.9	-
시, 도유지	6	2.7	775.2	2.2	-
국유지	9	4.1	1,581.1	4.5	-

3) 토지 규모별 현황

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	219	100.0	34,850.1	100.0	-
90㎡ 미만	62	28.3	3,086.5	8.8	-
90㎡~150㎡ 미만	77	35.2	8,771.0	25.2	-
150㎡~300㎡ 미만	64	29.2	12,416.7	35.6	-
300㎡~500㎡ 미만	11	5.0	4,025.9	11.6	-
500㎡~1,000㎡ 미만	3	1.4	1,959.0	5.6	-
1,000㎡ 이상	2	0.9	4,591.0	13.2	-

나. 건축물의 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
단독주택	103	70.5	-
공동주택	17	11.6	-
근린생활시설	22	15.1	-
종교시설	1	0.7	-
노유자시설	2	1.4	-
기타시설	1	0.7	신풍 지구대

2) 건축물 층수별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
1층	23	15.8	-
2층	51	34.9	-
3층	32	21.9	-
4층	25	17.1	-
5층 이상	15	10.3	-

3) 건축물 구조별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
철근콘크리트구조	62	42.5	-
벽돌구조	73	50.0	-
일반철골구조	3	2.1	-
기타구조	8	5.4	블록구조, 조적구조 등

4) 건축물 준공연도별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
10년 미만	14	9.5	-
10년 이상 20년 미만	15	10.3	-
20년 이상 30년 미만	21	14.4	-
30년 이상 40년 미만	56	38.4	-
40년 이상	40	27.4	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
유허가	146	100.0	-
무허가	-	-	-

- 이하여백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1) 도시계획시설 : 도로

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치 시기	설치 근거	설치 기관
설치	도로	소로 2-107	• 기점 : 신길동 4493 • 종점 : 신길동 3895	• 폭원 : 6~8m • 연장 : 378m	1969.1.18.	-	서고시 제1969-3호	서울시
설치	도로	소로 3-132	• 기점 : 신대방동 278-12 • 종점 : 대방동 276-11	• 폭원 : 6m • 연장 : 132m	1969.1.18.	-	서고시 제1969-3호	서울시
설치	도로	소로 3-127	• 기점 : 대방동 293-1 • 종점 : 대방동 293-1	• 폭원 : 6m • 연장 : 161m	1969.1.18.	-	서고시 제1969-3호	서울시

2) 환경기초시설

가) 하수도

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	규모	최초 결정일	비고
설치	-	하수도	하수도	• 기점 : 신길6동 501 • 종점 : 신길동 3797	• 폭원 : 4m(3~4m) • 연장 : 540m(168m)	1981.03.28. (서고시 제1981-832호)	도로와 일부 중복결정

※ 폭원( )는 주요 폭원, 연장( )는 신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

- 이하여백 -

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 및 교통소통 현황

1) 교통환경 조사분석

가) 대상지 주변 가로망 현황

○ 사업지 북측 신풍로(왕복 4~6차로, 폭원 25~30m), 남측 대방천로(왕복 4~6차로, 폭원 20~30m)를 통해 사업지로 접근 가능

■ 과업노선 주변 가로망 현황

가로명	차로수(왕복)	폭원(m)
① 신 풍 로	4~6	25~30
② 대 방 천 로	4~6	20~30
③ 신 길 로	4~6	25~30
④ 여 의 대 방 로	6~8	35~40
⑤ 여 의 대 방 로 24 길	2	10~15
⑥ 도 림 로	4~7	25~35
⑦ 시 흥 대 로	10	30

※ 사업지 주변 가로망 현황도 참고

나) 대상지 주변 교차로 운영현황

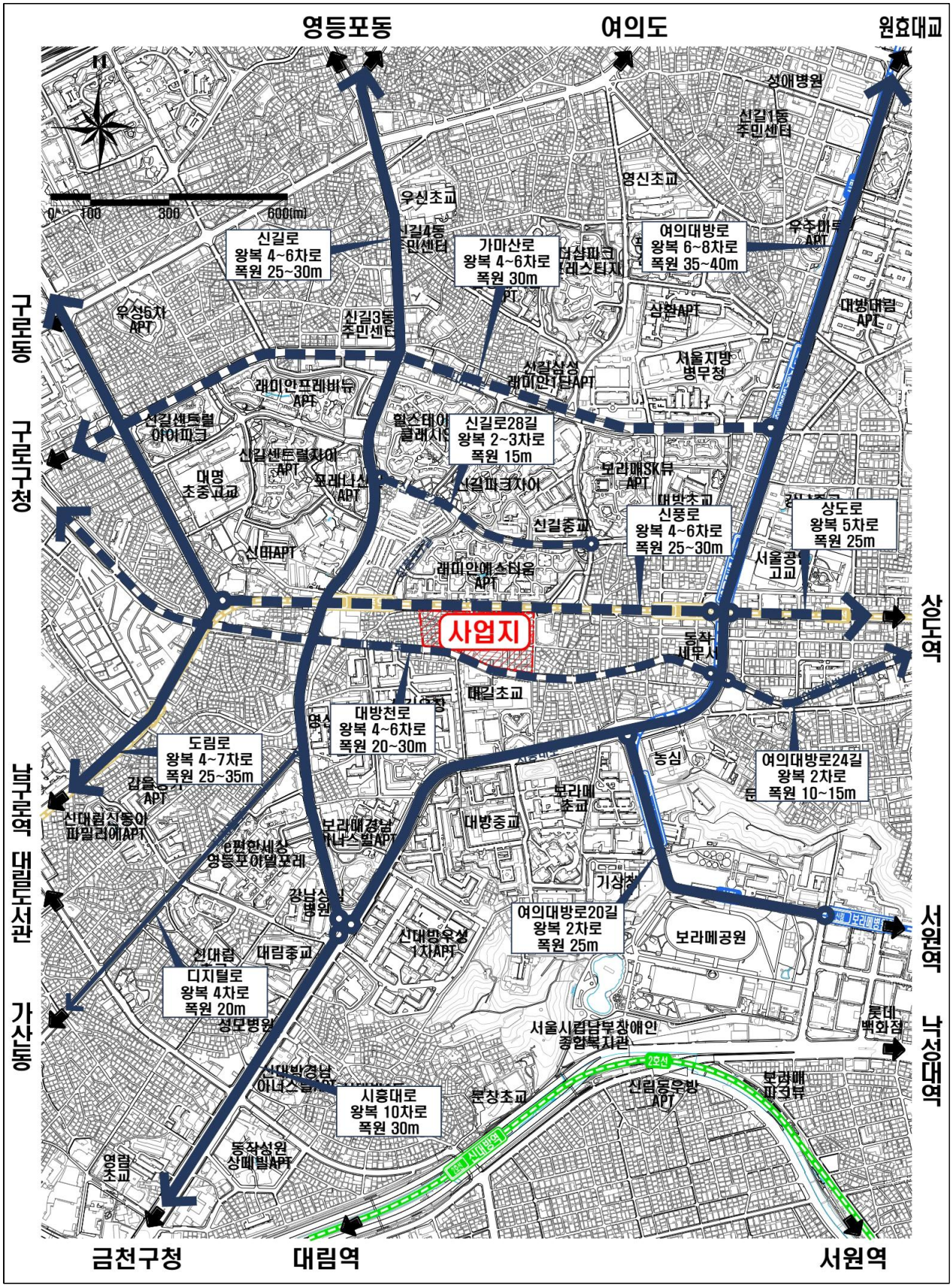
○ 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 교차로 6개소를 분석대상으로 선정하였음.

■ 분석대상 교차로 운영현황

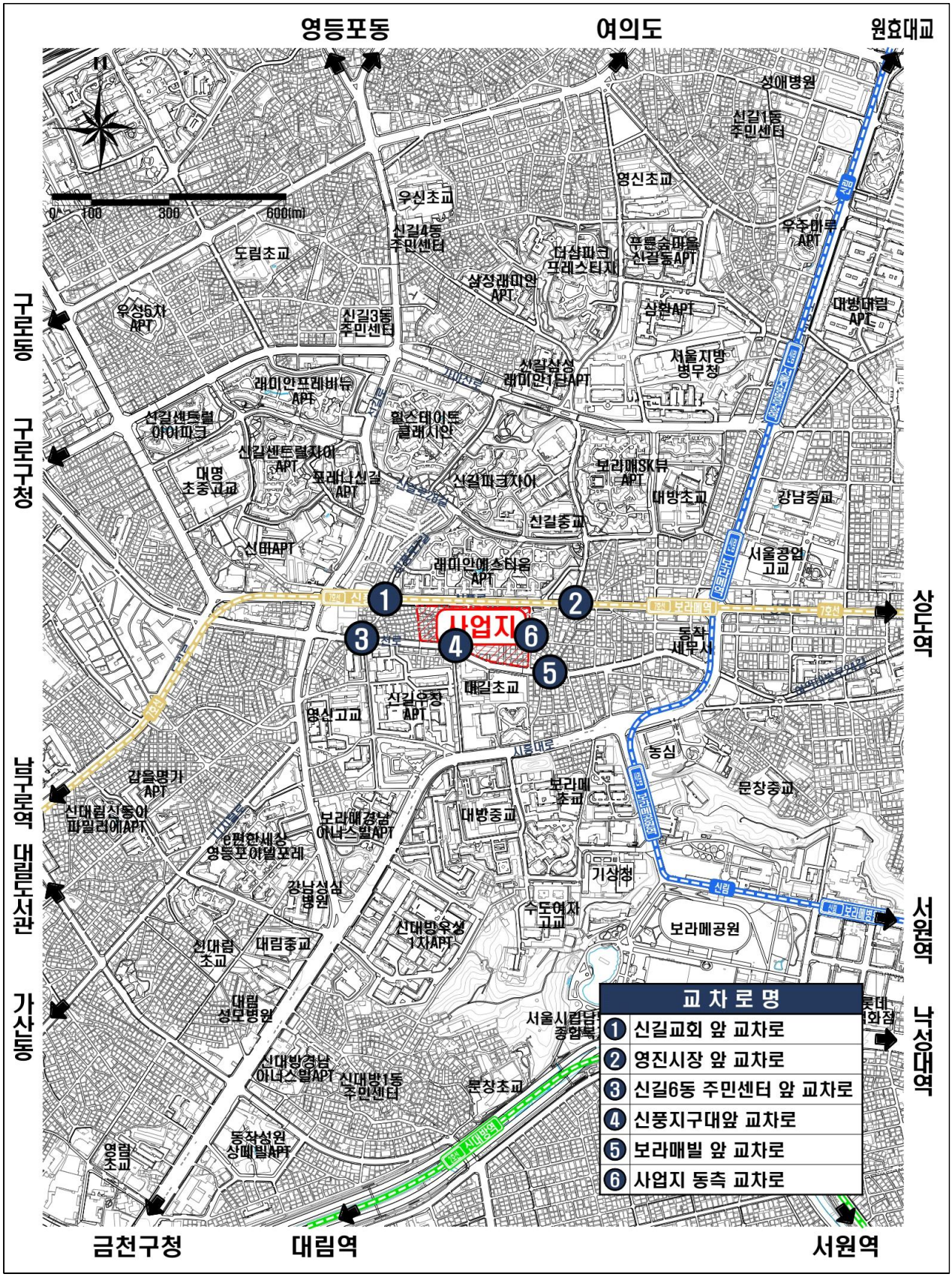
교차로명	신호주기(초)	신호운영	현시	교차형태
① 신길교회 앞 교차로	120	신호	4	4지
② 영진시장 앞 교차로	120	신호	3	3지
③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	70	신호	2	4지
④ 신풍지구대 앞 교차로	70	신호	2	3지
⑤ 보라매빌 앞 교차로	70	신호	2	3지
⑥ 사업지 동측 교차로	-	비신호	-	3지

※ 분석대상 교차로 위치도 참고

■ 사업지 주변 가로망 현황도



■ 분석대상 교차로 위치도


영등포동
여의도
원효대교
구로동
구로구청
상도역
남구로역
대림도서관
가산동
서원역
금천구청
대림역
서원역
사업지
0 100 300 600(m)
우신초교
신길4동 주민센터
도림초교
신길3동 주민센터
유성5차 APT
래미안프레비뉴 APT
신길센트럴 아이파크
신길센트럴자이 APT
대명 초중고교
포레나신길 APT
힐스테이트 클래시안
신길파크자이
신마APT
래미안에스티움 APT
신길중교
보라매SK뷰 APT
대방초교
강남중교
서울공업 고교
동작 세무서
대길초교
신길유창 APT
영신고교
보라메 중교
대방중교
문창중교
농심
기상청
수도여자 고교
보라메공원
보라매경남 아너스빌APT
신대방우성 1차APT
신대림 초교
대림중교
대림 성모병원
신대방경남 아너스빌APT
신대방1동 주민센터
분창초교
동작성원 상떼빌APT
영림 초교
성애병원
신길1동 주민센터
우주마루 APT
대방대림 APT
서울지방 병무청
삼환APT
삼성래미안 APT
신길삼성 래미안1단APT
교 차 로 명
1 신길교회 앞 교차로
2 영진시장 앞 교차로
3 신길6동 주민센터 앞 교차로
4 신풍지구대앞 교차로
5 보라매빌 앞 교차로
6 사업지 동측 교차로

2) 대상지 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석

가) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 28.9km/h~42.6km/h, 서비스수준은 “B”~“D”로 분석되었음

■ 가로구간 서비스수준 분석(평일,08시～09시)

가로명	구 간	도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
신풍로	① 신길교회 앞 교차로 → ② 영진시장 앞 교차로	Ⅲ	0.48	40.6	42.6	B
	② 영진시장 앞 교차로 → ① 신길교회 앞 교차로	Ⅲ	0.48	45.0	38.4	C
대방천로	③ 신길6동 주민센터 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.22	27.4	28.9	D
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ⑤ 보라매빌 앞 교차로	Ⅲ	0.26	31.2	30.0	C
	구간전체	Ⅲ	0.48	58.6	29.5	C
	⑤ 보라매빌 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.26	32.2	29.1	C
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	Ⅲ	0.22	26.9	29.4	C
	구간전체	Ⅲ	0.48	59.1	29.2	C

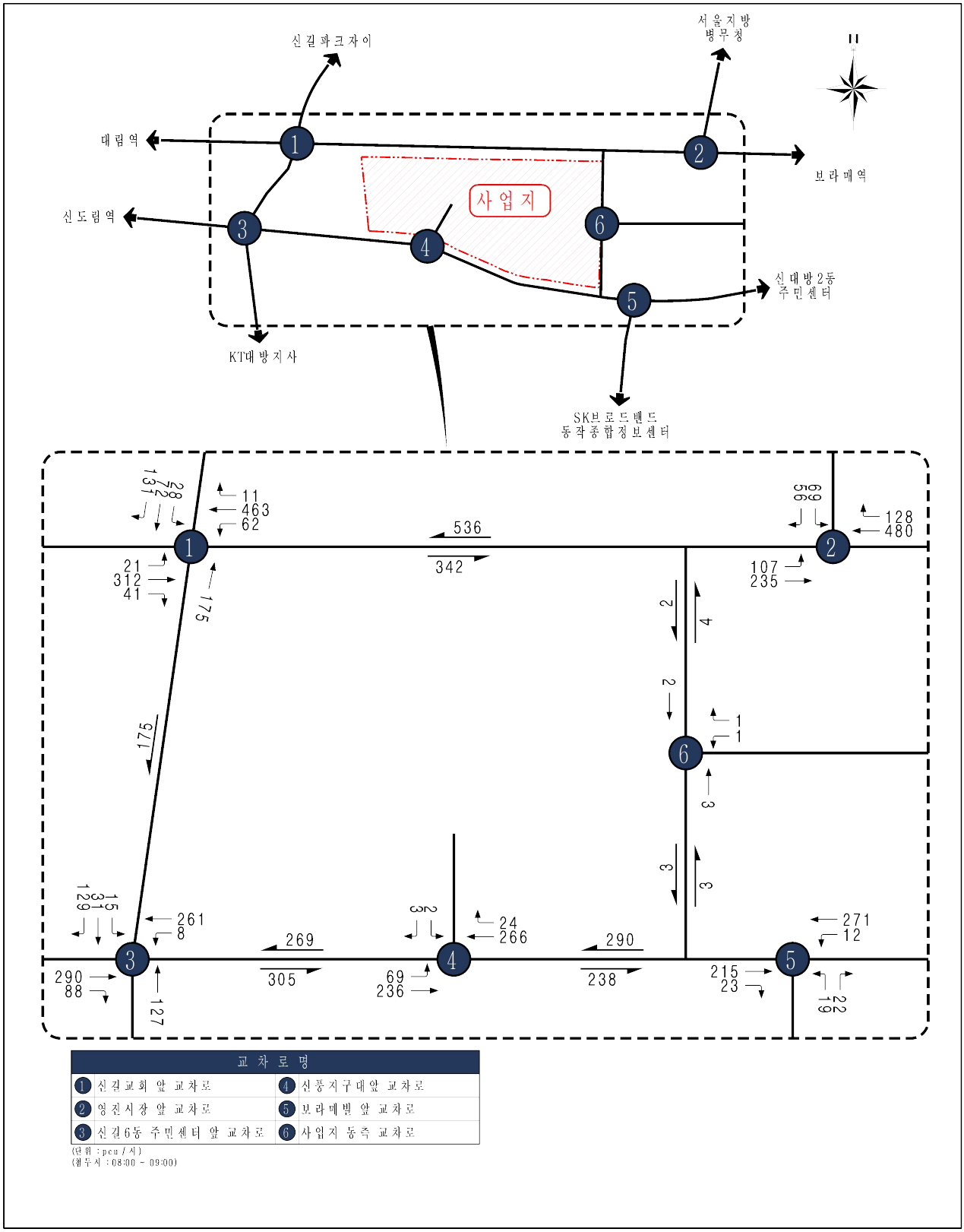
나) 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 공간적 범위 내 신호교차로 서비스수준 분석결과 평균제어지체 9.0초/대~30.6초/대, 서비스수준은 “A”~“C”로 분석되었음

■ 교차로 서비스수준 분석 결과(평일,08시～09시)

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 신길교회 앞 교차로	1,141	30.6	C
② 영진시장 앞 교차로	1,075	23.0	B
③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	822	11.6	A
④ 신풍지구대 앞 교차로	600	23.8	B
⑤ 보라매빌 앞 교차로	562	9.0	A
⑥ 사업지 동측 교차로	7	1	A

■ 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

○ 구역계 필지의 2025 기준 공시지가를 분석한 결과, 1㎡당 300만원 초과하는 필지가 전체 필지수의 77.7%를 차지하는 것으로 조사됨

공시지가(만원/㎡)	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	비율(%)	비고
100 이하	-	-	-	-	-
100 초과~200 이하	50	22.8	6,847.3	19.6	-
200 초과~300 이하	1	0.5	307.7	0.9	-
300 초과~400 이하	77	35.2	9,154.0	26.3	-
400 초과~500 이하	47	21.5	11,341.6	32.5	-
500 초과	44	21.0	7,199.5	20.7	-
합 계	219	100.0	34,850.1	100.0	-

나. 건축물 가격

○ 구역 내 주택의 2025 기준 공시가격 분석 결과, 단독주택 공시가격은 2억 이하 건축물이 총 77.2%(78동)로 대부분을 차지하며, 일부 4억 초과 건물이 10.9%(11동)로 조사됨

○ 공동주택 공시가격은 각 금액대별 고르게 분포하며, 3억 초과 건축물이 36.9%(62세대), 1억~2억 이하 건축물이 32.7%(55세대) 순으로 조사됨

■ 단독주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	64	63.3	-
1억 초과 ~ 2억 이하	14	13.9	-
2억 초과 ~ 3억 이하	4	4.0	-
3억 초과 ~ 4억 이하	8	7.9	-
4억 초과	11	10.9	-
합 계	101	100.0	-

■ 공동주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(세대)	비율(%)	비고
1억 이하	16	9.6	-
1억 초과 ~ 2억 이하	55	32.7	-
2억 초과 ~ 3억 이하	35	20.8	-
3억 초과	62	36.9	-
합계	168	100.0	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견

○ 재개발사업에 대한 주민들의 사업추진 의지가 높아 신속한 사업 추진이 가능하며, 재개발사업에 따른 인프라 확충 등을 통해 인근 저층주거지에 시너지 효과 기대

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

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (동의서 징구 中)

■ 토지면적

구분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동의면적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
사유지	-	-	-	-	-	-	-
국공유지	-	-	-	-	-	-	-
계	-	-	-	-	-	-	-

■ 토지등소유자

구분 / 권리유형	전체 토지등소유자	토지 및 건축물 소유자	토지소유자수				건축물
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	-	-	-	-	-	-	-
동의자수	-	-	-	-	-	-	-
동의율(%)	-	-	-	-	-	-	-

※ 신속통합기획 후보지 선정일 기준(2025.04.28.)의 현황임

9. 기존 수목의 현황 : 해당없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

○ 추후 주민설문조사 및 공람공고 등을 통한 토지등소유자 의견 수렴 결과 반영 예정

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

■ 구역 내 부동산 소유 또는 거주한 기간 (응답자 : 132명)

구분	합계	1년 미만	1~5년	5~10년	10~20년	20년 이상	무응답	비고
응답자	132	21	9	24	39	39	-	-
비율(%)	100.0	15.9	6.8	18.3	29.5	29.5	-	-

■ 향후 신축예정 건축물에 대한 분양계획 (응답자 : 132명)

구분	합계	아파트	상가	아파트+상가	현금청산	미정	비고
응답자	132	107	-	11	5	9	-
비율(%)	100.0	81.1	-	8.3	3.8	6.8	-

■ 아파트 분양을 희망할 경우 분양을 원하는 아파트의 규모 (응답자 : 132명)

구분	합계	전용39㎡	전용49㎡	전용59㎡	전용84㎡	전용99.9㎡ 이상	미정	비고
응답자	132	-	1	39	70	18	4	-
비율(%)	100.0	-	0.8	29.5	53.1	13.6	3.0	-

■ 적정 추가부담금액 (응답자 : 132명)

구분	합계	없음	3천만원 이하	5천만원 이하	7천만원 이하	1억원 이하	1.5억원 이하	2억원 이하	3억원 이하	4억원 이하	4억원 이상	무응답	비고
응답자	132	36	8	6	3	26	7	15	8	10	11	2	-
비율(%)	100.0	27.2	6.1	4.5	2.3	19.7	5.3	11.4	6.1	7.6	8.3	1.5	-

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 (예정)

■ 임대주택 입주 의향 (응답자 : - 명)

구분	합계	희망	희망하지 않음	기타	비고
응답자	-	-	-	-	-
비율(%)	-	-	-	-	-

■ 임대주택 입주 시 희망 평형 (응답자 : - 명)

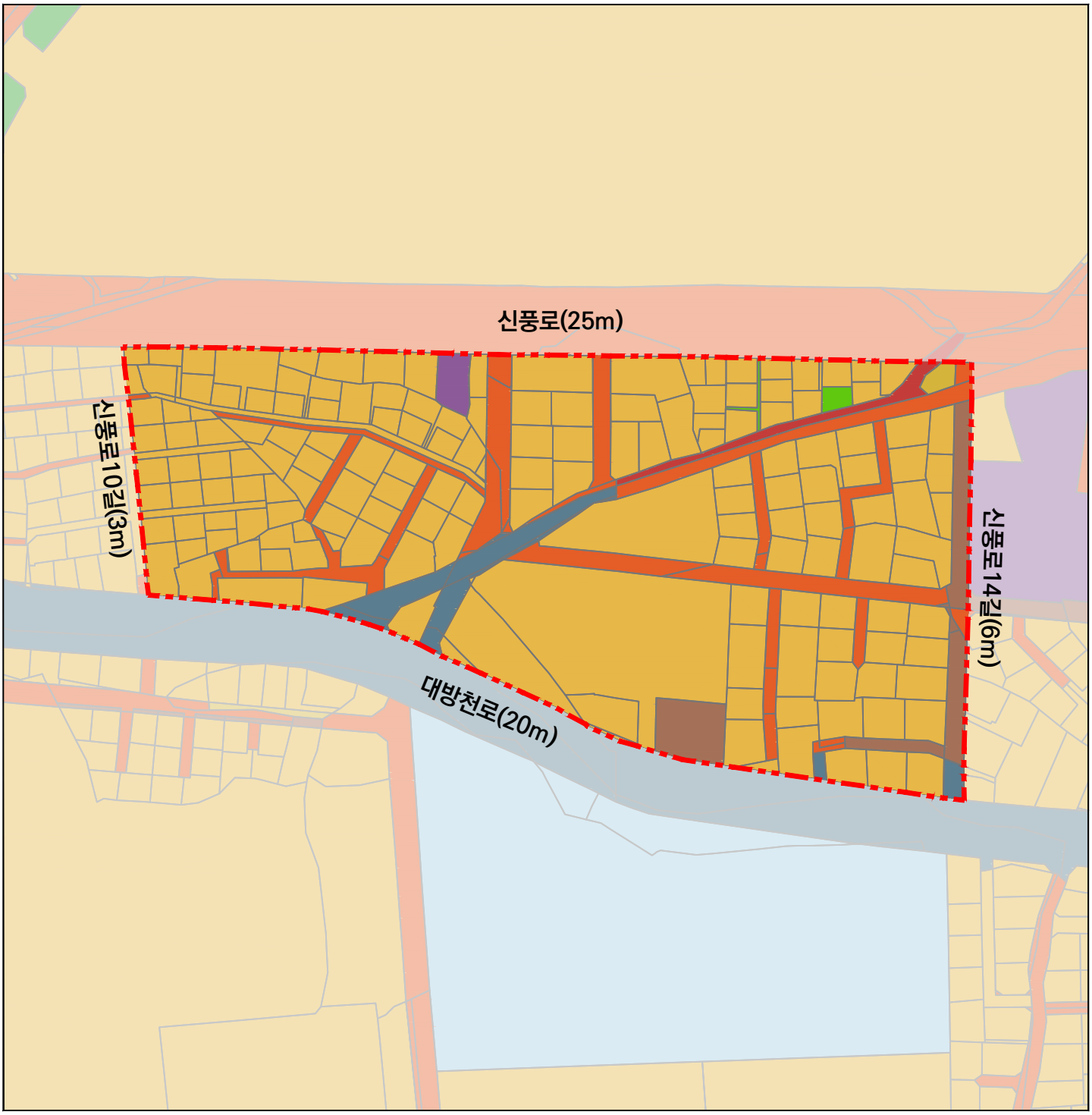
구분	합계	전용 29㎡미만	전용 39,49㎡내외	전용 59㎡내외	전용 84㎡내외	희망하지 않음	비고
응답자	-	-	-	-	-	-	-
비율(%)	-	-	-	-	-	-	-

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (예정)

■ 조합설립추진위원회 구성 생략 동의 유무 (응답자 : - 명)

구분	합계	찬성	반대	무응답	비고
응답자	-	-	-	-	-
비율(%)	-	-	-	-	-

14. 기초조사 현황도(A4)



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

토지 지목별 현황

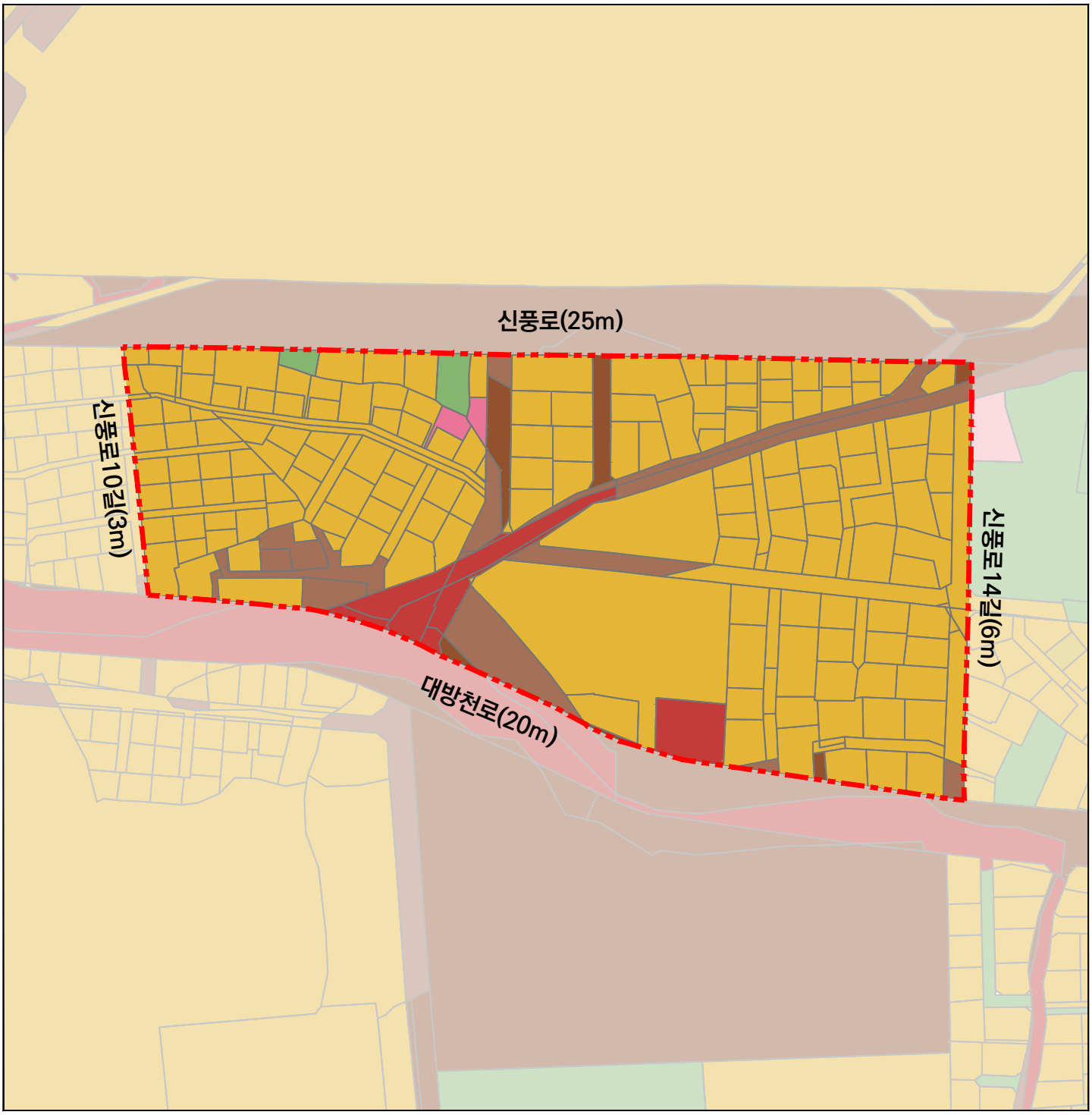
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 대
- 도로
- 전
- 답
- 지적선
- 구거
- 하천
- 잡종지
- 종교용지



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

토지 소유자별 현황

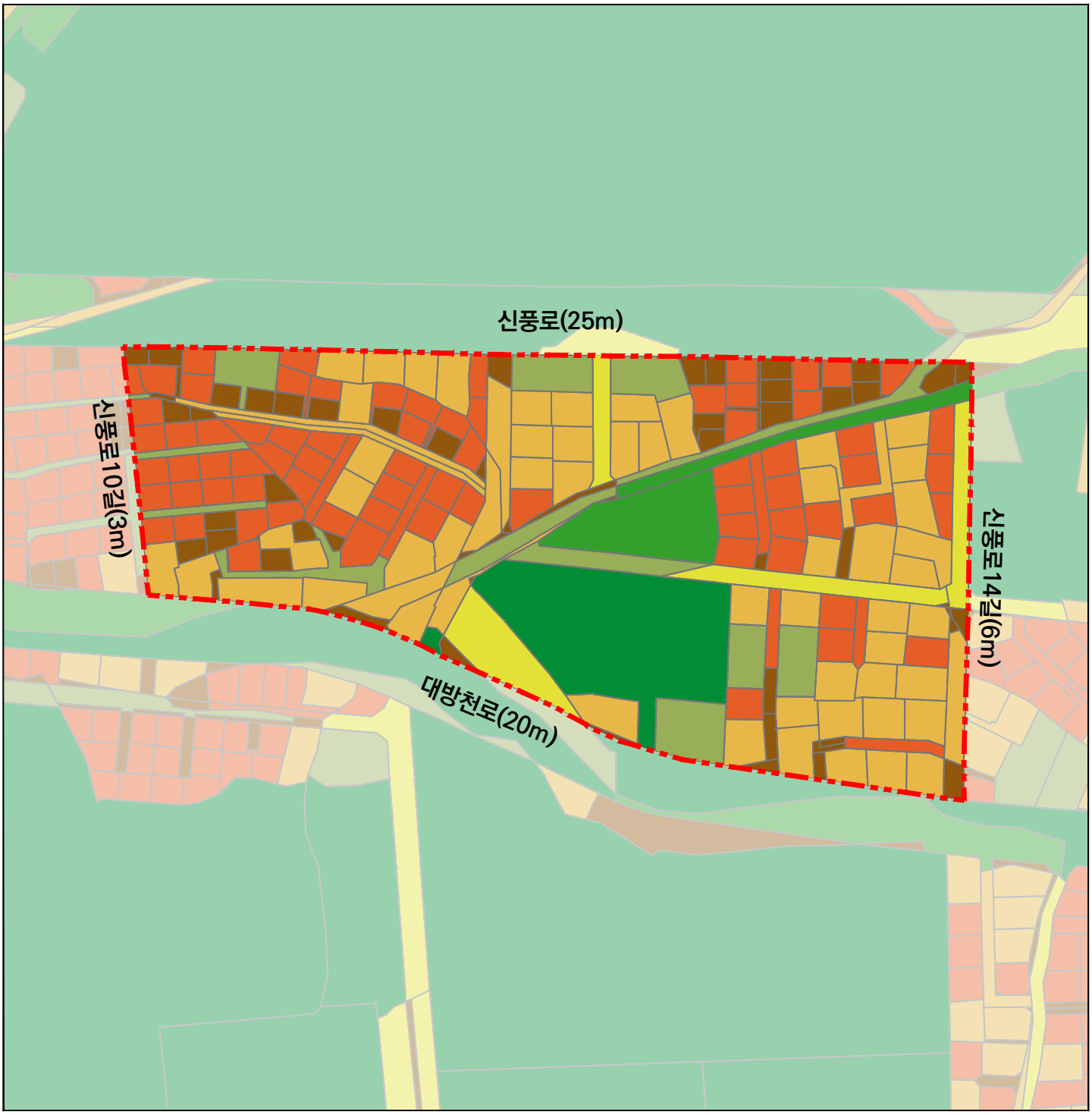
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 사유지
- 법인
- 종교단체
- 지적선
- 국유지
- 시, 도유지
- 구유지



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)

토지 규모별 현황

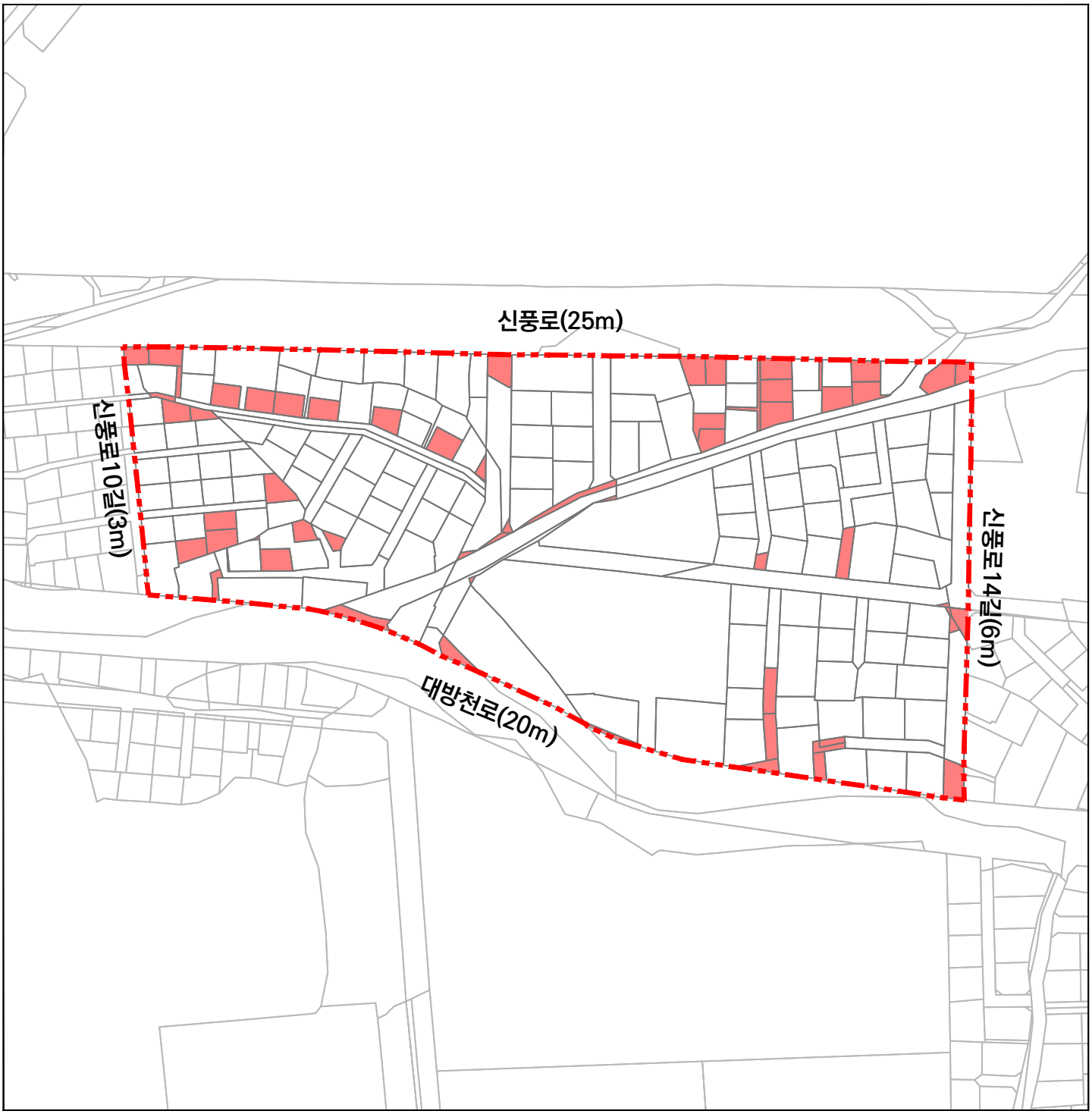
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 90㎡ 이하
- 500㎡ ~ 1,000㎡이하
- 90㎡ ~ 150㎡이하
- 1,000㎡ ~ 2,000㎡이하
- 150㎡ ~ 300㎡이하
- 2,000㎡ 초과
- 300㎡ ~ 500㎡이하



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

과소필지 현황

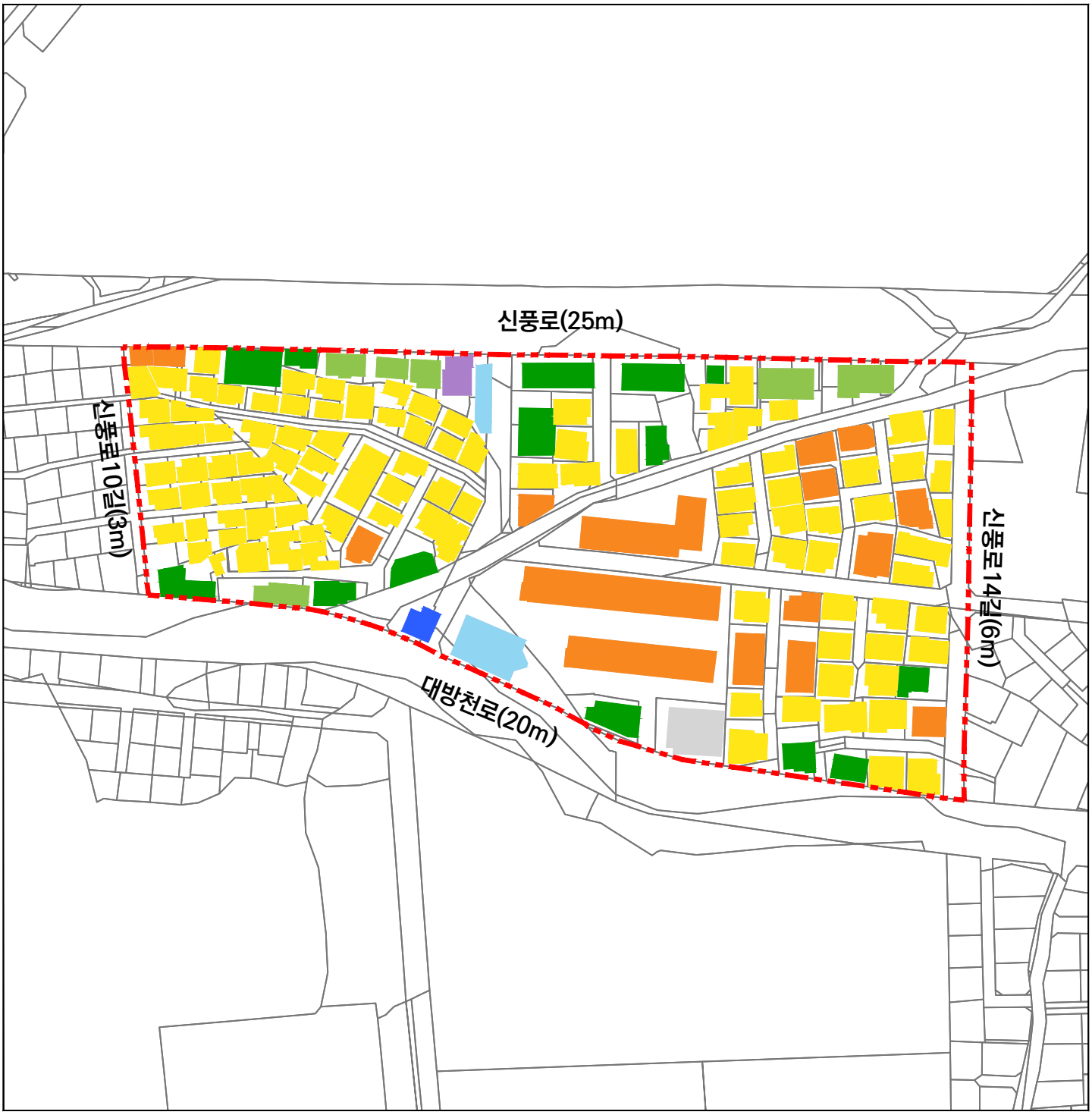
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 과소필지(90㎡ 이하)



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 용도별 현황

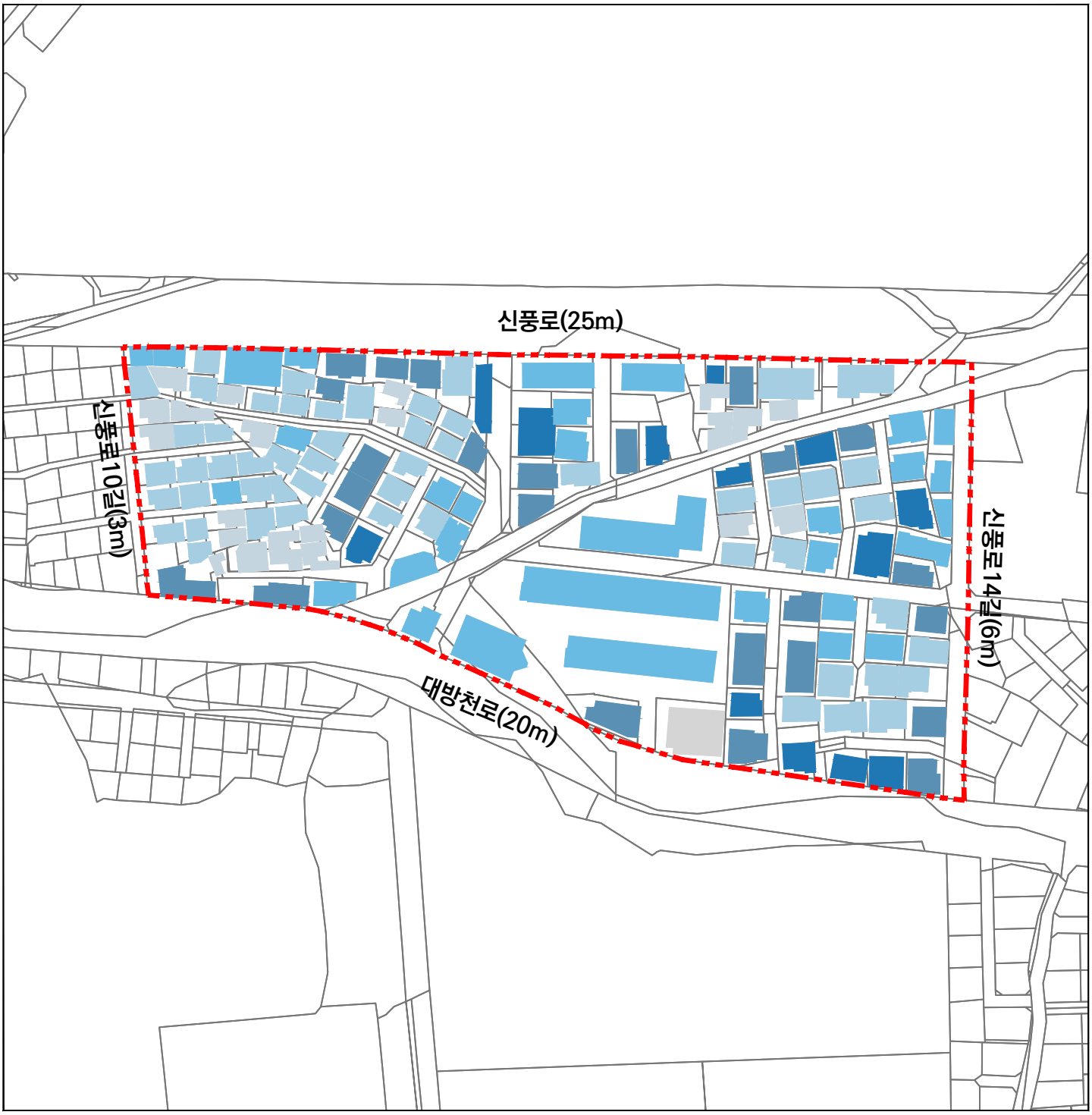
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 단독주택
- 종교시설
- 공동주택
- 노유자시설
- 제1종근린생활시설
- 공공청사(지구대)
- 제2종근린생활시설
- 정보없음



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

건축물 층수별 현황

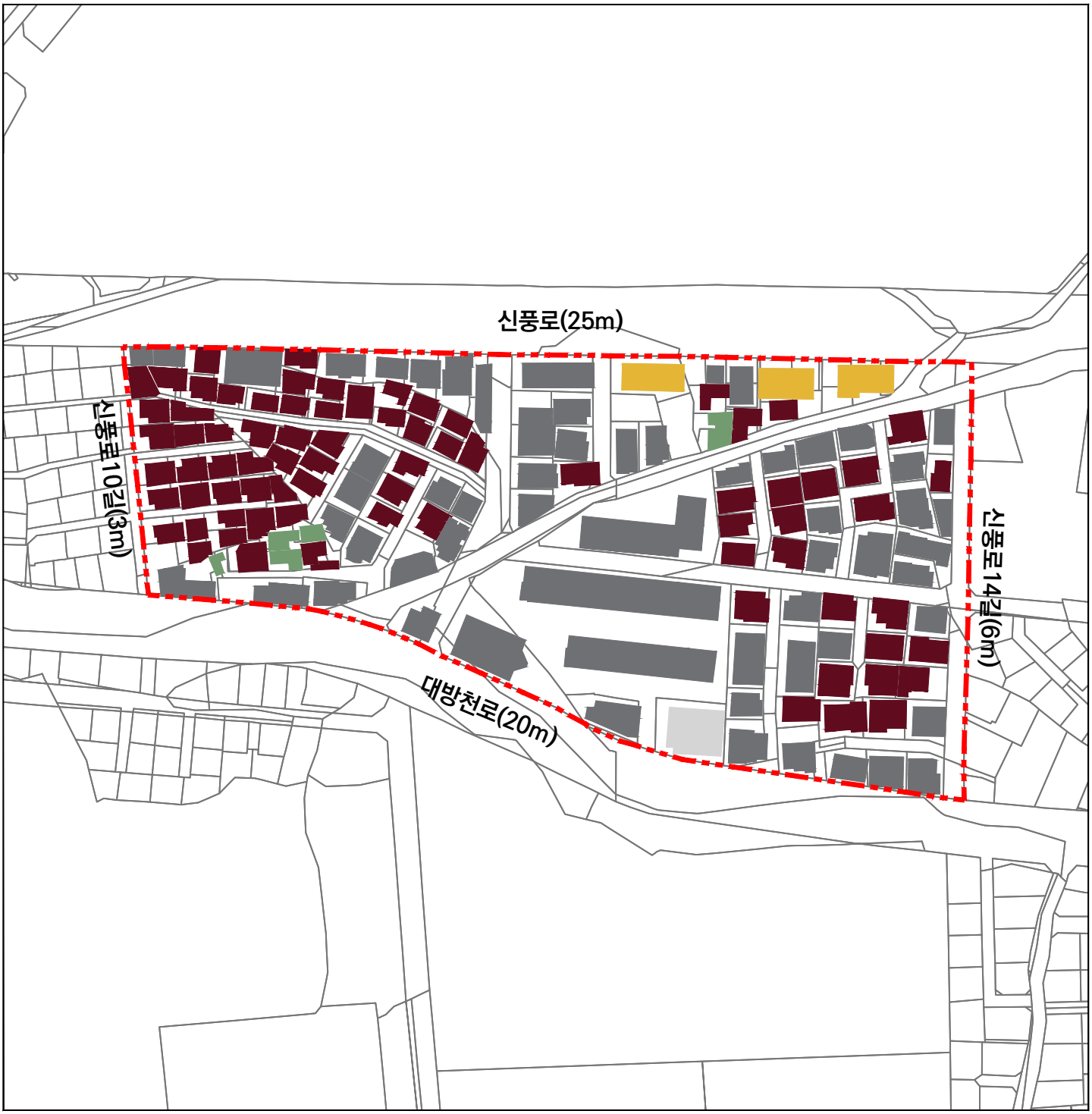
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 1층
- 2층
- 3층
- 4층
- 5층 이상
- 정보없음



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 구조별 현황

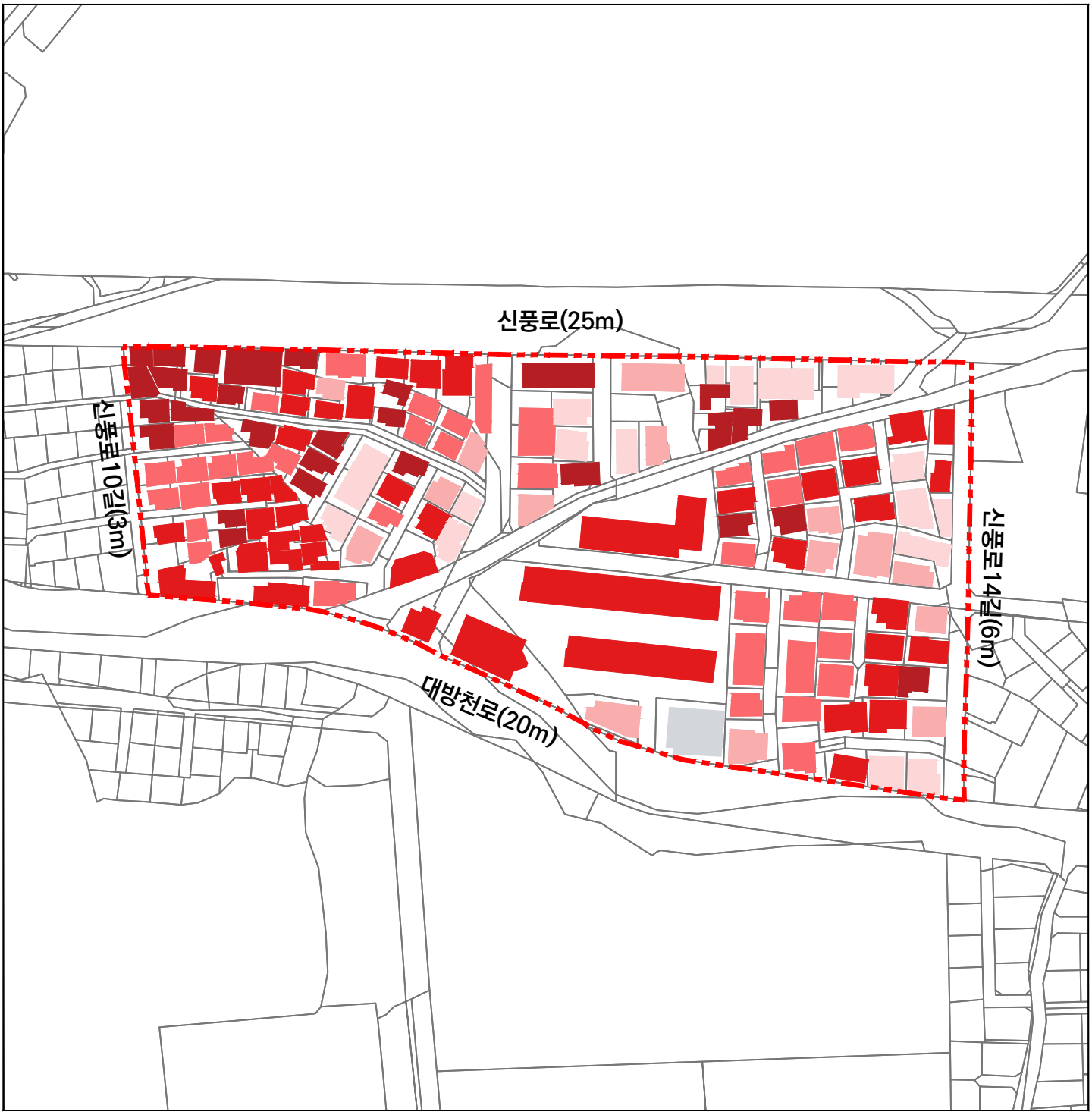
Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 철근콘크리트구조
- 벽돌구조
- 블럭구조
- 석구조
- 정보없음



신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 경과연도 현황

Scale = 1:2,000

0 20 50 100

N

범 례

- 구역계
- 지적선
- 10년 미만
- 30년 이상 ~ 40년 미만
- 10년 이상 ~ 20년 미만
- 40년 이상
- 20년 이상 ~ 30년 미만
- 정보없음

■ 토지조서

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
1	영등포구 신길동 2368	전	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
2	영등포구 신길동 3698	대	112.0	57.6	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
3	영등포구 신길동 3699	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
4	영등포구 신길동 3730	도로	426.0	11.6	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
5	영등포구 신길동 3741-17	도로	65.0	65.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	구유지	기반시설
6	영등포구 신길동 3741-18	대	767.0	767.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	기반시설
7	영등포구 신길동 3741-23	대	186.0	186.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	국유지	기반시설
8	영등포구 신길동 3741-24	하천	243.0	243.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	하수도	국유지	기반시설
9	영등포구 신길동 3741-25	도로	23.0	23.0	제2종일반주거지역	-	도로	국유지	기반시설
10	영등포구 신길동 3741-26	하천	191.0	191.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	국유지	기반시설
11	영등포구 신길동 3741-27	하천	328.0	328.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	하수도	국유지	기반시설
12	영등포구 신길동 3741-28	하천	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	국유지	주거
13	영등포구 신길동 3741-34	도로	6.0	6.0	제2종일반주거지역	-	도로	구유지	기반시설
14	영등포구 신길동 3741-37	대	202.0	202.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	비주거
15	영등포구 신길동 3741-45	대	179.0	179.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
16	영등포구 신길동 3741-47	도로	315.0	315.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	기반시설
17	영등포구 신길동 3741-48	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	비주거
18	영등포구 신길동 3741-49	대	207.0	207.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	주거
19	영등포구 신길동 3741-56	대	30.0	30.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
20	영등포구 신길동 3741-57	대	257.0	257.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
21	영등포구 신길동 3741-58	도로	25.0	25.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	기반시설
22	영등포구 신길동 3741-64	대	51.0	51.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
23	영등포구 신길동 3741-67	대	115.0	115.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
24	영등포구 신길동 3741-68	대	2.0	2.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	비주거
25	영등포구 신길동 3741-69	대	84.0	84.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
26	영등포구 신길동 3747	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
27	영등포구 신길동 3748	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
28	영등포구 신길동 3749	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
29	영등포구 신길동 3750	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
30	영등포구 신길동 3752	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
31	영등포구 신길동 3753	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
32	영등포구 신길동 3754	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
33	영등포구 신길동 3755	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
34	영등포구 신길동 3756	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
35	영등포구 신길동 3757	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
36	영등포구 신길동 3758	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
37	영등포구 신길동 3759	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
38	영등포구 신길동 3760	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
39	영등포구 신길동 3761	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
40	영등포구 신길동 3762	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
41	영등포구 신길동 3763	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
42	영등포구 신길동 3764	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
43	영등포구 신길동 3765	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
44	영등포구 신길동 3766	대	200.0	200.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
45	영등포구 신길동 3767	대	489.0	220.7	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
46	영등포구 신길동 3788	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
47	영등포구 신길동 3793	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
48	영등포구 신길동 3794	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
49	영등포구 신길동 3796	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
50	영등포구 신길동 3796-2	도로	2.0	2.0	제2종일반주거지역	-	-	구유지	기반시설
51	영등포구 신길동 3797	도로	214.0	214.0	제2종일반주거지역	-	도로	구유지	기반시설

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
52	영등포구 신길동 3798	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
53	영등포구 신길동 3799	대	115.0	115.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
54	영등포구 신길동 3800	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
55	영등포구 신길동 3801	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	-	종교단체	주거
56	영등포구 신길동 3802	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
57	영등포구 신길동 3803	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
58	영등포구 신길동 3804	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
59	영등포구 신길동 3805	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
60	영등포구 신길동 3807	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
61	영등포구 신길동 3808	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
62	영등포구 신길동 3809	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
63	영등포구 신길동 3811	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
64	영등포구 신길동 3812	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
65	영등포구 신길동 3813	대	321.0	321.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
66	영등포구 신길동 3814	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
67	영등포구 신길동 3815	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
68	영등포구 신길동 3816	대	224.0	224.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
69	영등포구 신길동 3817	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
70	영등포구 신길동 3818	대	20.0	20.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
71	영등포구 신길동 3819	대	103.0	103.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
72	영등포구 신길동 3820	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
73	영등포구 신길동 3821	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
74	영등포구 신길동 3822	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
75	영등포구 신길동 3823	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
76	영등포구 신길동 3824	대	236.0	236.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
77	영등포구 신길동 3825	도로	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
78	영등포구 신길동 3826	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
79	영등포구 신길동 3827	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
80	영등포구 신길동 3828	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
81	영등포구 신길동 3829	대	192.0	192.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
82	영등포구 신길동 3830	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
83	영등포구 신길동 3832	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
84	영등포구 신길동 3833	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
85	영등포구 신길동 3834	도로	142.0	142.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
86	영등포구 신길동 3835	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	법인	주거
87	영등포구 신길동 3836	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	법인	주거
88	영등포구 신길동 3837	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	법인	주거
89	영등포구 신길동 3838	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
90	영등포구 신길동 3839	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
91	영등포구 신길동 3840	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
92	영등포구 신길동 3841	도로	192.0	192.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
93	영등포구 신길동 3848	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
94	영등포구 신길동 3849	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
95	영등포구 신길동 3850	종교용지	228.0	228.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
96	영등포구 신길동 3851	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	법인	비주거
97	영등포구 신길동 3852	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
98	영등포구 신길동 3853	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
99	영등포구 신길동 3855	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
100	영등포구 신길동 3856	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
101	영등포구 신길동 3894	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
102	영등포구 신길동 3894-1	도로	78.0	78.0	제2종일반주거지역	-	도로	구유지	기반시설
103	영등포구 신길동 3895	대	375.0	375.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
104	영등포구 신길동 3897-1	도로	296.0	296.0	제2종일반주거지역	-	도로	시,도유지	기반시설
105	영등포구 신길동 3897-3	도로	672.0	307.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	시,도유지	기반시설
106	영등포구 신길동 3897-4	대	351.0	351.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
107	영등포구 신길동 3897-5	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
108	영등포구 신길동 3897-6	대	168.0	168.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
109	영등포구 신길동 3897-7	대	158.0	158.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
110	영등포구 신길동 3897-8	대	168.0	168.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
111	영등포구 신길동 3897-9	대	168.0	168.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
112	영등포구 신길동 3897-10	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
113	영등포구 신길동 3897-11	대	177.0	177.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
114	영등포구 신길동 3897-12	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
115	영등포구 신길동 3897-13	대	168.0	168.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
116	영등포구 신길동 3897-14	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
117	영등포구 신길동 3897-15	도로	8.0	8.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
118	영등포구 신길동 3897-16	대	91.0	91.0	제2종일반주거지역	-	-	종교단체	비주거
119	영등포구 신길동 3898	대	221.0	221.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
120	영등포구 신길동 3901	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
121	영등포구 신길동 3902	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
122	영등포구 신길동 3903	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
123	영등포구 신길동 3904	잡종지	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
124	영등포구 신길동 3905	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
125	영등포구 신길동 3906	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
126	영등포구 신길동 3907	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
127	영등포구 신길동 3908	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
128	영등포구 신길동 3909	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
129	영등포구 신길동 3910	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
130	영등포구 신길동 3911	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
131	영등포구 신길동 3912	잡종지	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
132	영등포구 신길동 3913	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
133	영등포구 신길동 3914	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
134	영등포구 신길동 3915	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
135	영등포구 신길동 3916	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
136	영등포구 신길동 3917	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
137	영등포구 신길동 3918	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
138	영등포구 신길동 3919	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
139	영등포구 신길동 3920	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
140	영등포구 신길동 3922	대	1,229.0	1,229.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
141	영등포구 신길동 3922-1	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
142	영등포구 신길동 3922-2	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
143	영등포구 신길동 3922-3	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
144	영등포구 신길동 3922-5	도로	145.0	145.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
145	영등포구 신길동 3922-6	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
146	영등포구 신길동 3922-7	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
147	영등포구 신길동 3922-8	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
148	영등포구 신길동 3922-9	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
149	영등포구 신길동 3922-10	도로	371.0	371.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	군유지	기반시설
150	영등포구 신길동 3923	대	3,362.0	3,362.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
151	영등포구 신길동 3923-1	대	261.0	261.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
152	영등포구 신길동 3923-2	대	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
153	영등포구 신길동 3923-3	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	시,도유지	기반시설
154	영등포구 신길동 3924	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
155	영등포구 신길동 3925	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
156	영등포구 신길동 3926	대	221.0	221.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
157	영등포구 신길동 3927	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
158	영등포구 신길동 3928	도로	202.0	202.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
159	영등포구 신길동 3929	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
160	영등포구 신길동 3930	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
161	영등포구 신길동 3931	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
162	영등포구 신길동 3932	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
163	영등포구 신길동 3933	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
164	영등포구 신길동 3935	도로	582.0	582.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
165	영등포구 신길동 3936	답	7.0	7.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
166	영등포구 신길동 3937-1	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
167	영등포구 신길동 3937-2	대	281.0	281.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
168	영등포구 신길동 3937-4	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
169	영등포구 신길동 3937-5	도로	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
170	영등포구 신길동 3937-6	대	219.0	219.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
171	영등포구 신길동 3937-10	답	489.0	489.0	제2종일반주거지역	-	-	국유지	비주거
172	영등포구 신길동 3938	대	227.0	227.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
173	영등포구 신길동 3938-1	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
174	영등포구 신길동 3939	대	291.0	291.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
175	영등포구 신길동 3940	도로	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
176	영등포구 신길동 3941	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
177	영등포구 신길동 3942	도로	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
178	영등포구 신길동 3943	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
179	영등포구 신길동 3944	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
180	영등포구 신길동 3945	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
181	영등포구 신길동 3946	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
182	영등포구 신길동 3947	답	13.0	13.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
183	영등포구 신길동 3948	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
184	영등포구 신길동 3949	대	192.0	192.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
185	영등포구 신길동 3950	대	317.0	317.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
186	영등포구 신길동 3952	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
187	영등포구 신길동 3953	도로	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
188	영등포구 신길동 3955	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
189	영등포구 신길동 3956	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
190	영등포구 신길동 3956-1	도로	20.0	20.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
191	영등포구 신길동 3957	도로	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
192	영등포구 신길동 3958	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
193	영등포구 신길동 3962	답	136.0	136.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
194	영등포구 신길동 3962-2	대	44.0	44.0	제2종일반주거지역	-	-	군유지	기반시설
195	영등포구 신길동 3980-9	답	681.0	476.2	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
196	영등포구 신길동 3962-5	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
197	영등포구 신길동 3962-6	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
198	영등포구 신길동 3962-7	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
199	영등포구 신길동 3970	대	208.0	208.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
200	영등포구 신길동 3971	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
201	영등포구 신길동 3972	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
202	영등포구 신길동 3973	대	225.0	225.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
203	영등포구 신길동 3974	도로	17.0	17.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
204	영등포구 신길동 3975	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
205	영등포구 신길동 3976	도로	26.0	26.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	기반시설
206	영등포구 신길동 3977	대	198.0	198.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	비주거
207	영등포구 신길동 4035-1	도로	1,298.0	610.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	하수도	구유지	기반시설

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			42,185.0	34,850.1	-	-	-	-	-
208	영등포구 신길동 3980-10	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
209	영등포구 신길동 3980-11	대	120.0	120.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
210	영등포구 신길동 3980-13	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	사유지	주거
211	영등포구 신길동 4035-6	구거	438.0	375.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	구유지	기반시설
212	영등포구 신길동 4533-1	하천	5,264.0	51.1	제2종일반주거지역	-	도로	국유지	기반시설
213	영등포구 신길동 4533-17	하천	68.0	68.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	하수도	국유지	기반시설
214	영등포구 신길동 4533-13	대	55.0	55.0	제2종일반주거지역	-	-	시,도유지	기반시설
215	영등포구 신길동 3962-4	하천	45.0	45.0	제2종일반주거지역	-	-	시,도유지	기반시설
216	영등포구 신길동 3989	도로	56.0	38.7	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
217	영등포구 신길동 3962-8	하천	92.0	92.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	구유지	기반시설
218	영등포구 신길동 3969	답	298.0	298.0	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	도로	사유지	기반시설
219	영등포구 신길동 2367	도로	86.0	38.5	제2종일반주거지역	-	도로	시,도유지	기반시설

■ 건축물조서

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
1	영등포구 신길동 3698	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1969	57.85	115.7	2	-	노후
2	영등포구 신길동 3699	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1969	50.25	50.25	1	-	노후
3	영등포구 신길동 3741-18	노유자시설	철근콘크리트구조	1	3	-	1	1990	313.5	1,066.24	3	1	노후
4	영등포구 신길동 3741-37	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	4	-	1	1995	392.94	392.94	3	1	노후
5	영등포구 신길동 3741-45	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1985	25.2	25.2	1	-	노후
6	영등포구 신길동 3741-45	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1989	163.44	794.78	4	1	노후
7	영등포구 신길동 3741-49	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1985	43.48	43.48	1	-	노후
8	영등포구 신길동 3741-56	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2020	77.02	315.12	4	1	양호
9	영등포구 신길동 3741-57	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1	1989	113.42	543.1	4	1	노후
10	영등포구 신길동 3741-64	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1985	28.03	28.03	1	-	노후
11	영등포구 신길동 3741-67	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1985	35.38	35.38	1	-	노후
12	영등포구 신길동 3741-69	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1985	53.33	53.33	1	-	노후
13	영등포구 신길동 3747	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1970	41.19	41.19	1	-	노후
14	영등포구 신길동 3748	단독주택	벽돌구조	1	1	3	1	1993	48.36	145.08	2	1	노후
15	영등포구 신길동 3749	단독주택	벽돌구조	1	2	4	1	1993	54.78	134.63	2	1	노후
16	영등포구 신길동 3750	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1969	45.62	45.62	1	-	노후
17	영등포구 신길동 3752	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	60.24	149.7	2	1	노후
18	영등포구 신길동 3753	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	53.76	140.1	2	1	노후
19	영등포구 신길동 3754	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	60.1	149.82	2	1	노후
20	영등포구 신길동 3755	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	53.58	145.2	2	1	노후
21	영등포구 신길동 3756	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1994	51.17	149.91	2	1	노후
22	영등포구 신길동 3757	단독주택	벽돌구조	1	1	3	1	1993	54.62	144.24	2	1	노후

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
23	영등포구 신길동 3758	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1990	58.71	175.49	3	1	노후
24	영등포구 신길동 3759	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1992	52.06	163.84	2	1	노후
25	영등포구 신길동 3760	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1990	33.78	104.98	2	1	노후
26	영등포구 신길동 3761	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1990	50.46	152.16	2	1	노후
27	영등포구 신길동 3762	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1991	56.28	176.16	2	1	노후
28	영등포구 신길동 3763	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1971	38.45	44.2	1	1	노후
29	영등포구 신길동 3764	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1994	51.2	145.77	2	1	노후
30	영등포구 신길동 3765	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1991	52.66	157.98	2	1	노후
31	영등포구 신길동 3788	단독주택	벽돌구조	1	1	3	1	1994	38.25	111.05	2	1	노후
32	영등포구 신길동 3793	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1969	19.3	19.3	1	-	노후
33	영등포구 신길동 3794	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1971	38.08	43.83	1	1	노후
34	영등포구 신길동 3798	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1974	63.73	68.58	1	1	노후
35	영등포구 신길동 3799	단독주택	벽돌구조	1	1	6	1	2006	67.46	191.44	4	-	양호
36	영등포구 신길동 3800	단독주택	벽돌구조	1	2	4	1	1994	42.9	128.7	2	1	노후
37	영등포구 신길동 3801	단독주택	벽돌구조	1	1	3	1	1996	45.3	119.74	2	1	노후
38	영등포구 신길동 3802	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1994	51.28	141.6	2	1	노후
39	영등포구 신길동 3803	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	51.9	144.87	2	1	노후
40	영등포구 신길동 3804	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1968	43.3	43.3	1	-	노후
41	영등포구 신길동 3805	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1968	58.51	58.51	1	-	노후
42	영등포구 신길동 3807	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1988	78.71	244.93	2	1	노후
43	영등포구 신길동 3808	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1991	45.09	129.69	2	1	노후
44	영등포구 신길동 3809	단독주택	기타조적구조	1	2	4	1	2007	52.28	148.2	4	-	양호
45	영등포구 신길동 3811	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1992	46.92	135.86	2	1	노후

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
46	영등포구 신길동 3812	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1994	53.7	136.55	2	1	노후
47	영등포구 신길동 3813	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	2	-	1	1969	218.24	548.1	3	1	노후
48	영등포구 신길동 3814	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1969	38.34	38.34	1	-	노후
49	영등포구 신길동 3815	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1989	47.25	141.75	2	1	노후
50	영등포구 신길동 3819	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1992	55.92	160.08	2	1	노후
51	영등포구 신길동 3820	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2015	59.22	199.95	3	1	양호
52	영등포구 신길동 3821	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2015	97.78	299.91	3	1	양호
53	영등포구 신길동 3822	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2012	77.39	295.91	3	1	양호
54	영등포구 신길동 3823	단독주택	벽돌구조	1	1	4	1	1990	67.47	208.58	2	1	노후
55	영등포구 신길동 3824	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1989	117.6	481.25	3	1	노후
56	영등포구 신길동 3826	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1975	65.12	141.31	2	1	노후
57	영등포구 신길동 3827	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1984	57.31	155.91	2	1	노후
58	영등포구 신길동 3828	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1995	65.28	182.14	2	1	노후
59	영등포구 신길동 3829	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	6	2012	107.48	355.2	5	-	양호
60	영등포구 신길동 3830	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2020	97.62	424.53	4	1	양호
61	영등포구 신길동 3832	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2020	96	420.44	4	1	양호
62	영등포구 신길동 3835	공동주택	철근콘크리트구조	1	5	-	16	2025	177.06	589.74	5	-	양호
63	영등포구 신길동 3838	단독주택	벽돌구조	1	2	6	1	1991	56.34	189.24	3	1	노후
64	영등포구 신길동 3839	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	63.57	145.71	2	1	노후
65	영등포구 신길동 3840	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1975	51.41	64.5	1	1	노후
66	영등포구 신길동 3848	제2종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1	1	1973	70.96	141.92	2	-	노후
67	영등포구 신길동 3849	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1	1970	124.96	292.83	3	1	노후
68	영등포구 신길동 3850	종교시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1	1984	129.96	299.4	2	1	노후

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
69	영등포구 신길동 3851	제2종근린생활시설	벽돌구조	1	1	-	1	1974	66.45	186.12	3	-	노후
70	영등포구 신길동 3852	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1989	69.76	352.07	4	1	노후
71	영등포구 신길동 3853	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1996	96.65	484.28	4	1	노후
72	영등포구 신길동 3855	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1991	79.56	390.6	4	1	노후
73	영등포구 신길동 3856	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1	1970	124.96	292.83	3	1	노후
74	영등포구 신길동 3894	노유자시설	철근콘크리트구조	1	1	3	1	2001	110.58	471.51	5	-	노후
75	영등포구 신길동 3895	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	2	1	1	1980	208	762.26	3	1	노후
76	영등포구 신길동 3897-4	제2종근린생활시설	일반철골구조	1	2	-	1	2005	196.42	589.26	3	-	노후
77	영등포구 신길동 3897-5	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	2	-	5	2002	199.36	1042.16	6	-	노후
78	영등포구 신길동 3897-6	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	4	1	2002	100.32	357.87	4	-	노후
79	영등포구 신길동 3897-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	-	7	2003	91.13	322.71	4	-	양호
80	영등포구 신길동 3897-8	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1980	81.98	161.98	2	1	노후
81	영등포구 신길동 3897-9	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1	2015	100.43	329.67	3	1	양호
82	영등포구 신길동 3897-11	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2019	102.54	424.54	4	1	양호
83	영등포구 신길동 3897-12	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1	2010	98.61	360.73	5	-	양호
84	영등포구 신길동 3897-14	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2014	97.35	329.58	3	1	양호
85	영등포구 신길동 3902	제1종근린생활시설	일반철골구조	1	2	-	1	2017	189.52	333.85	2	-	양호
86	영등포구 신길동 3906	제1종근린생활시설	일반철골구조	1	2	-	1	2017	211.3	406.1	2	-	양호
87	영등포구 신길동 3909	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1967	39.67	39.67	1	-	노후
88	영등포구 신길동 3913	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	3	1	2017	92.6	300.66	4	-	양호
89	영등포구 신길동 3915	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1967	53.42	53.42	1	-	노후
90	영등포구 신길동 3916	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1966	40.93	40.93	1	-	노후
91	영등포구 신길동 3917	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1969	66.45	66.45	1	-	노후

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
92	영등포구 신길동 3918	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1	2022	30.20	117.63	5	-	양호
93	영등포구 신길동 3919	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1	2023	33.75	126.92	5	-	양호
94	영등포구 신길동 3920	단독주택	블록구조	1	1	1	1	1966	33.06	33.06	1	-	노후
95	영등포구 신길동 3922	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	-	18	1985	403.68	1,614.72	3	1	노후
96	영등포구 신길동 3922-1	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	3	1	1995	81.92	378.62	4	1	노후
97	영등포구 신길동 3922-2	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1994	84.60	243.54	2	1	노후
98	영등포구 신길동 3922-3	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1975	76.46	99.63	1	1	노후
99	영등포구 신길동 3922-6	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	3	1	2001	68.57	226.22	5	-	노후
100	영등포구 신길동 3922-7	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1990	65.25	195.75	2	1	노후
101	영등포구 신길동 3922-8	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1976	65.98	92.03	1	1	노후
102	영등포구 신길동 3922-9	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1995	82.97	243.27	2	1	노후
103	영등포구 신길동 3923	공동주택	철근콘크리트구조	1	7	-	21	1985	413.64	1,654.56	3	1	노후
104	영등포구 신길동 3923	공동주택	철근콘크리트구조	1	7	-	21	1985	592.65	2370.6	3	1	노후
105	영등포구 신길동 3923-1	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	3	1	2003	155.77	640.91	4	1	노후
106	영등포구 신길동 3924	단독주택	벽돌구조	1	1	7	1	1991	83.88	335.52	3	1	노후
107	영등포구 신길동 3925	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2014	90.5	299.68	3	1	양호
108	영등포구 신길동 3926	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	8	2014	132.43	441.36	5	-	양호
109	영등포구 신길동 3927	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1991	77.07	231.21	2	1	노후
110	영등포구 신길동 3929	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1990	79.62	238.86	2	1	노후
111	영등포구 신길동 3930	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	8	1993	71.87	288.92	4	1	노후
112	영등포구 신길동 3931	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	8	2002	111.35	436.27	5	-	양호
113	영등포구 신길동 3932	공동주택	벽돌구조	1	2	-	6	1987	78.88	236.64	2	1	노후
114	영등포구 신길동 3933	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2009	87.62	299.65	3	1	양호

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
115	영등포구 신길동 3937-1	단독주택	벽돌구조	1	3	8	1	1993	99.92	348.52	3	1	노후
116	영등포구 신길동 3937-2	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	8	2002	165.83	658.84	4	1	양호
117	영등포구 신길동 3937-4	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	5	1	2002	81.45	294.74	5	-	노후
118	영등포구 신길동 3937-6	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	5	1	2003	123.58	477.90	4	-	노후
119	영등포구 신길동 3938	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1	2016	120.74	329.70	3	1	양호
120	영등포구 신길동 3938-1	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	5	1	2012	95.08	265.52	4	-	양호
121	영등포구 신길동 3939	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	8	2009	170.71	632.51	5	-	양호
122	영등포구 신길동 3941	단독주택	벽돌구조	1	2	6	1	1996	85.74	299.92	3	1	노후
123	영등포구 신길동 3943	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1990	78.27	234.81	2	1	노후
124	영등포구 신길동 3944	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1992	85.29	273.15	3	1	노후
125	영등포구 신길동 3945	단독주택	벽돌구조	1	1	6	1	1991	83.46	249.3	2	1	노후
126	영등포구 신길동 3946	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	5	1	2004	93.80	351.00	4	-	노후
127	영등포구 신길동 3948	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	6	1	1997	87.64	268.02	3	1	노후
128	영등포구 신길동 3949	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1998	114.84	311.82	2	1	노후
129	영등포구 신길동 3950	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	10	2001	149.50	659.91	4	1	양호
130	영등포구 신길동 3952	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	-	5	2001	94.46	443.16	4	1	양호
131	영등포구 신길동 3955	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2009	91.23	299.95	3	1	양호
132	영등포구 신길동 3956	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1988	72.00	230.80	2	1	노후
133	영등포구 신길동 3958	단독주택	벽돌구조	1	1	6	1	1992	85.39	255.27	2	1	노후
134	영등포구 신길동 3962-5	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1992	81.36	476.01	5	1	노후
135	영등포구 신길동 3962-6	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	2022	111.73	374.92	5	-	양호
136	영등포구 신길동 3962-7	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	13	1	2022	111.39	371.88	4	-	양호
137	영등포구 신길동 3970	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	-	7	2003	121.21	399.35	4	-	양호

연번	위치	주용도	주요구조	동수	호수	가구수	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
									건축면적	연면적	지상층수	지하층수	
계		-	-	146	217	336	291	-	13,707.31	43,557.75	-	-	-
138	영등포구 신길동 3971	단독주택	벽돌구조	1	1	10	1	1991	98.86	296.58	2	1	노후
139	영등포구 신길동 3972	단독주택	벽돌구조	1	1	5	1	1991	113.49	329.04	2	1	노후
140	영등포구 신길동 3973	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1997	112.04	659.2	5	1	노후
141	영등포구 신길동 3975	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1	1993	91.03	223.26	2	1	노후
142	영등포구 신길동 3977	제2종근린생활시설	벽돌구조	1	1	-	1	1975	88.00	165.55	2	1	노후
143	영등포구 신길동 3980-10	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1	1985	66.84	267.36	3	1	노후
144	영등포구 신길동 3980-11	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1	1985	59.94	233.3	3	1	노후
145	영등포구 신길동 3980-13	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1	2016	60.93	199.74	3	1	양호
146	영등포구 신길동 3741-23	공공청사	철근콘크리트구조	1	1	-	1	1992	82.00	259.38	3	-	노후

주) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
세대수 산정은 건축물대장 상 세대수를 따름

※ 공동주택은 건축물대장 상 세대수를 기준으로 산정하며, 단독주택 및 근린생활시설 등은 1세대로 산정

V

계획설명서

1. 계획수립의 개요
2. 상위 및 관련 계획
3. 현황분석 및 기본구상
4. 건축계획
5. 교통처리계획
6. 경관계획

〈 목 차 〉

신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1 계획수립의 개요
1. 계획의 개요 ····· 120
2. 추진경위 ····· 121

2 상위 및 관련 계획
1. 2040 서울도시기본계획 ····· 122
2. 2030 서울생활권계획 ····· 123
3. 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 ····· 125
4. 서울시 지구단위계획수립지침 ····· 127

3 현황분석 및 기본구상
1. 일반현황 ····· 128
2. 도시관리계획 현황 ····· 134
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 136
4. 현황종합분석 ····· 143
5. 신속통합기획 가이드라인 ····· 144
6. 정비기본구상 ····· 149

4 건축계획 ····· 154

5 교통처리계획 ····· 160

6 경관계획 ····· 162

1 계획수립의 개요

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 영등포구 신길동 3922번지 일대는 저층 노후·불량 주택이 밀집하여 주거환경이 열악할 뿐만 아니라, 도로와 같은 기반시설 확충이 시급한 지역임

○ 인접 개발 구역 및 신풍역세권을 고려한 체계적인 주거단지 재정비가 필요하며, 주변 저층 주거지와의 조화를 이루는 도시기능 회복 및 환경 개선을 위한 정비사업 시행이 요구되는 시점임

○ 이에 따라 '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획', '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 등 상위 및 관련계획에 적합하도록 정비계획을 수립하고자 함

2) 계획의 목적

○ 도시관리계획이 부재한 노후 주거밀집지역에 대하여 변화된 정책방향을 고려한 정비계획 수립 필요

- 신속통합기획 후보지에 선정되어 가이드라인 수립을 완료하였으며, 노후화가 가속되어 주거환경 개선이 필요한 지역으로 정비구역 지정 필요
- 서울시 주택공급 활성화 정책 방향에 따라 공공임대주택의 공급 확대, 기반시설 확보 등을 반영한 정비계획 수립 필요

○ 주변 환경 변화에 대응하며, 지역적 특성을 고려한 종합적인 주거환경 개선방안 제시

- 신길재정비촉진구역, 신길우성2차 우창아파트 통합 재건축 등 인접한 개발구역과 통합적 도시공간구조 계획을 고려한 토지이용계획 수립
- 신풍역(7호선, 신안산선 신설 예정) 역세권 위상을 고려한 주거지로 재정비

○ 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고, 주민의견을 반영한 정비사업의 원활한 시행 필요

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대

○ 면적 : 34,850.1㎡

2) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2025년

○ 목표년도 : 2035년

2. 추진경위

- ◦ '25.02.25. : 신속통합기획 재개발 후보지 공모신청(동의율 59.1%)
- ◦ '25.04.28. : 신속통합기획 재개발 후보지 선정(원안선정)
- ◦ '25.08.04. : 신길동 3922번지 일대 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
  (정비계획 : '25.08.04. / 기획설계 : '25.08.31.)
- ◦ '25.09.05. : 착수보고회 개최
- ◦ '25.09.~'25.11. : 신속통합기획 원팀회의 및 현장답사(총 5회)
  ('25.09.05./09.25./10.17./11.05./11.18.)
- ◦ '25.11.26. : 신길동 3922번지 일대 신속통합기획 1차 자문회의
- ◦ '25.12.~'26.01. : 신속통합기획 원팀회의(총 2회)
  ('25.12.17./'26.01.15.)
- ◦ '26.02.04. : 신길동 3922번지 일대 신속통합기획 2차 자문회의
- ◦ '26.02.11. : 신속통합기획 주민참여단 간담회
- ◦ '26.03.17. : 신속통합기획 주민설명회
- ◦ '26.04.29. : 신속통합기획 가이드라인 수립
- ◦ '26.06.25. : 주민공람 및 관련부서 협의 (~07.31.)

〈 위치도 〉



2 상위 및 관련 계획

1. 2040 서울도시기본계획

가. 미래상 및 목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

■ 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

구 분	7대목표	주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	걸어서 누리는 다양한 일상, **'보행일상권 조성'**	· 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	수변 공간의 잠재력 발굴, **'수변 중심 공간 재편'**	· 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	새로운 도시공간의 창출, **'기반시설 입체화'**	· 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	미래성장거점 육성·연계 **'중심지 기능 혁신'**	· 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	기술발전에 선제적 대응, **'미래교통 인프라 구축'**	· 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	미래위기를 준비하는, **'탄소중립 안전도시 구축'**	· 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	도시의 다양한 모습 구현, **'도시계획 대전환'**	· 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

나. 도시공간구조 설정

■ 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

■ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

■ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

■ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

구 분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	· 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 · 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 · 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계, 상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	· 광역 경제권의 일다리 및 다기능 복합 중심지로 육성 · 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,성수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,목동,봉천,사당·이수,수서·문정,천호·길동	· 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	· 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 · 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

2. 2030 서울생활권 계획

가. 목표 및 전략

「이웃과 소통하며 정이 넘치는 신길지역생활권」		
지역 생활·문화 중심지 육성 및 도심 지원기능 강화	1	• 환승역세권 변화에 대응하는 지역 생활·문화 중심지 육성
	2	• 역세권 복합개발 및 지역재생과 연계한 도심지원 기능 강화
노후지역 재생을 통한 도심지원 기능 확충	3	• 재생사업시 다양한 주거형태와 공급 및 주변지역을 고려한 시설배치유도
	4	• 노후 지역 환경정비를 통한 주거환경개선 및 지역활성화
단절지역 해소 및 가로한경개선을 통한 지역활성화 유도	5	• 철도, 간선도로 단절지역 해소 및 통학로 정비를 통한 보행안전성 확보
	6	• 신길로변 일대 및 환승역세권 육성을 통한 지역활성화 유도
주거환경개선을 위한 커뮤니티 공간 및 주민지원시설 확충	7	• 기존 시설을 활용한 커뮤니티 공간 조성 및 확대
	8	• 서비스 소외지역 내 부족한 기반시설 확충

〈 신길지역생활권 지역발전구상도 〉



나. 생활서비스시설 분석

■ 신길지역생활권 서비스시설 분석 결과

○ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설

- 공원, 주차장, 노인여가복지시설이 서울시 지표값에 미달하는 것으로 나타남

○ 지표가 서울시 평균 이상이나 주민의견과 서비스 공급수준 도달 필요

: 주차장, 도서관, 노인여가복지시설

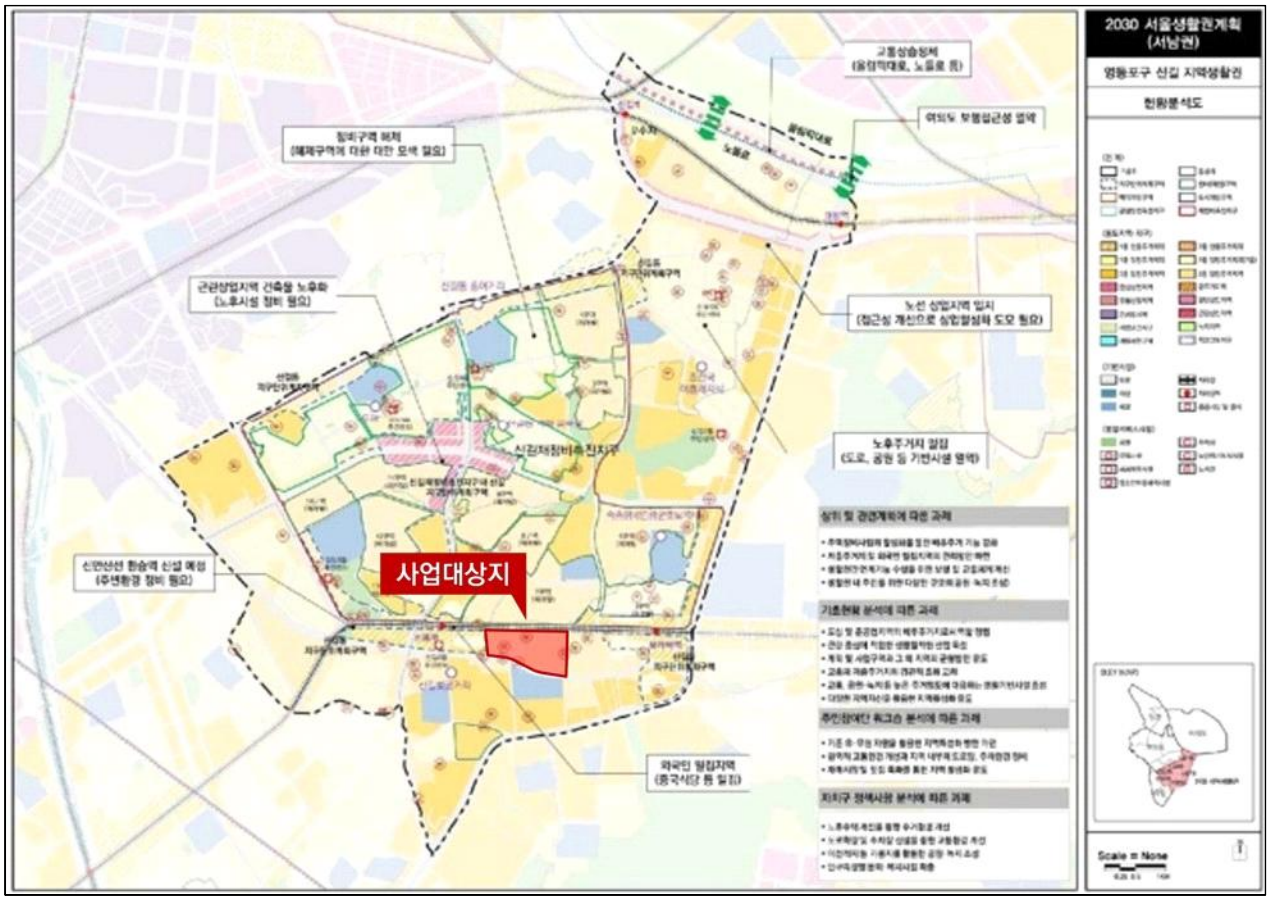
- 주차장 등 부족시설을 우선으로 공급하되, 주변 주거지역의 생활환경을 고려한 시설 우선 공급 유도

〈 신길지역생활권 생활서비스시설 분석 종합도 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정성분석	주민의견분석	**주민요구 필요시설 (소규모)**	**주민요구 필요시설 (중, 소규모)**	**주민요구 필요시설 (중규모)**	**주민요구 필요시설 (중,소규모)**	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
정량분석	보행이용분석	**서비스 소외지역 발생**	**서비스 소외지역 발생**	서비스 소외지역 미발생	**서비스 소외지역 발생**	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	**서비스 소외지역 발생**
	공급불균형분석	**부족**	**부족**	충분	**부족**	충분	충분	**부족**

○ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설

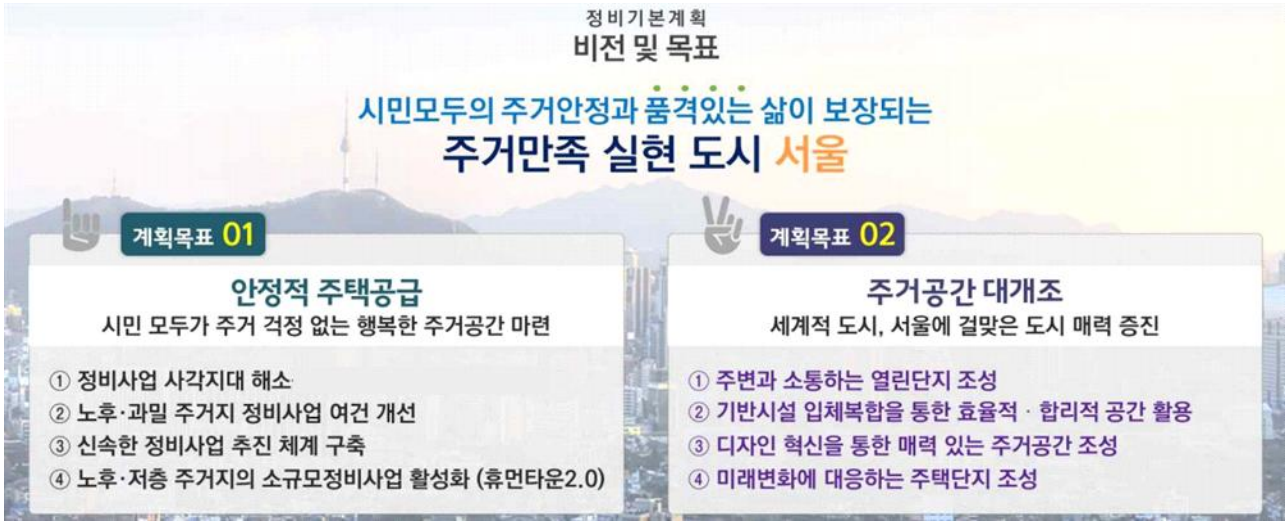
〈 신길지역생활권 현황분석도 〉



3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)

가. 정비기본계획의 비전

시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울



■ 서남권역 주거지 관리방향

산업과 주거가 혼재된 준공업지역, G밸리 배후 주거지역의 주거환경정비	• 산업과 주거 문화 여가 기능이 조화로우면서 양호한 주거환경 조성 • G밸리 배후 주거지인 가리봉동, 독산동 등 노후 • 주거환경 개선을 위한 공공지원 강화 • 노후주거지 주거환경개선 시 다양한 정비방식 추진을 통한 양질의 다양한 주거유형 공급
노후화된 대규모 계획시가지 관리	• 목동, 가양 등 노후한 공동주택단지의 정비사업 추진에 대비하여 체계적인 관리 및 정비기반시설 확충 유도
수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화	• 안양천 등 수경축과 관악산 등 남북녹지축, 공원·녹지 접근성 개선을 고려한 주거지 관리

■ 신길 주거생활권 관리방향

- 장기미시행 사업구역의 사업추진의사 확인, 사업추진구역은 주변 자연환경을 고려하여 주거환경을 관리하고, 미 추진구역은 소규모정비형 주거환경개선사업 검토
- 다양하고 활력있는 수변경관 형성(조망 및 개방감), 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 관리
- 신길재정비촉진구역 등 새로이 조성되는 주거지와 기성 시가지의 조화를 위한 계획적 관리

■ 신길 주거생활권 항목별 관리방향

○ 주거환경관리 : 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안정성 제고

○ 생활가로 : 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안전성 제고

○ 기초생활인프라 : 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토

○ 특성관리 : 신길재정비촉진지구와 주변지역에 대한 계획적 관리

■ 신길6동 주거생활권 관리방향

○ 주거환경관리 : 저층주택지 내 공지. 소방도로 확보 등 화재안전성 관리

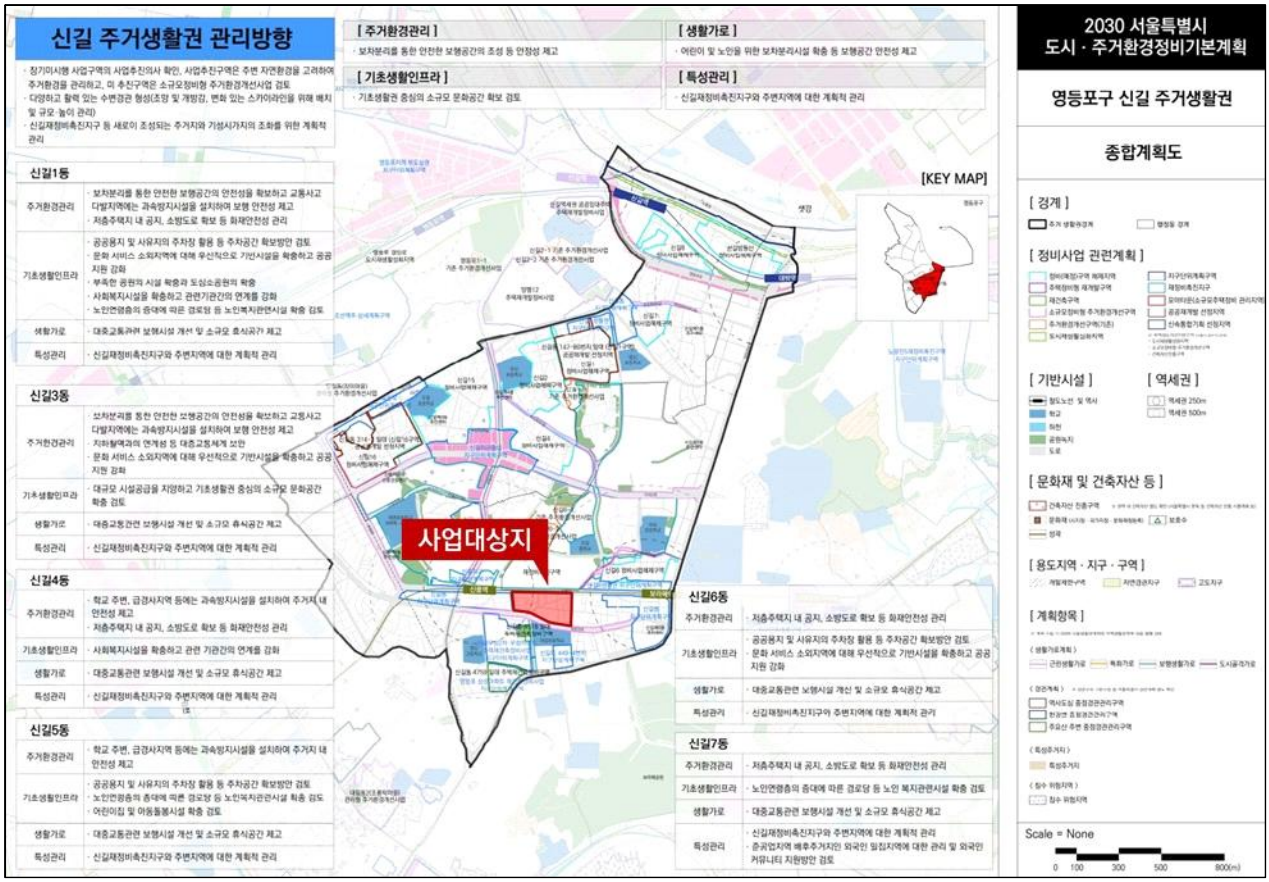
○ 기초생활인프라 : 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 확보 방안 검토

문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화

○ 생활가로 : 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고

○ 특성관리 : 신길재정비촉진지구와 주변지역에 대한 계획적 관리

〈 영등포구 신길 주거생활권 종합계획도 〉



4. 서울시 지구단위계획수립지침 (2025.01.)

가. 개발정비형 계획수립기준

1) 개발사업형 적용대상

○ 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택· 청년주택·역세권활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

2) 개발사업형 적용기준

○ 공동주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

3) 공동주택 건립형 계획수립기준

○ 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

4) 공공기여계획 수립기준

○ 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성

○ 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	재2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10%이상	20%이상
제2종일반주거지역	-	-	10%이상	20%이상
제3종일반주거지역	-	-	-	15%이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함. 서울시 지구단위계획 수립지침(2025.01.)

3 현황 분석 및 기본구상

1. 일반현황

가. 주변지역 현황

1) 공간적 측면 : 3대 도심 및 주요 산업단지를 연결하는 배후 주거지

- ○ 영등포·여의도 도심(YBD)와 인접하고, 신풍로를 통해 강남 업무지구(GBD) 및 서울디지털국가산업단지(G-밸리)의 주요 배후 주거지 역할
- ○ 주변 신길뉴타운과 연계하여 서남권의 새로운 대규모 주거단지를 형성하며, 고밀도 업무지구의 배후 수요를 수용하는 핵심 주거지 기능 예상

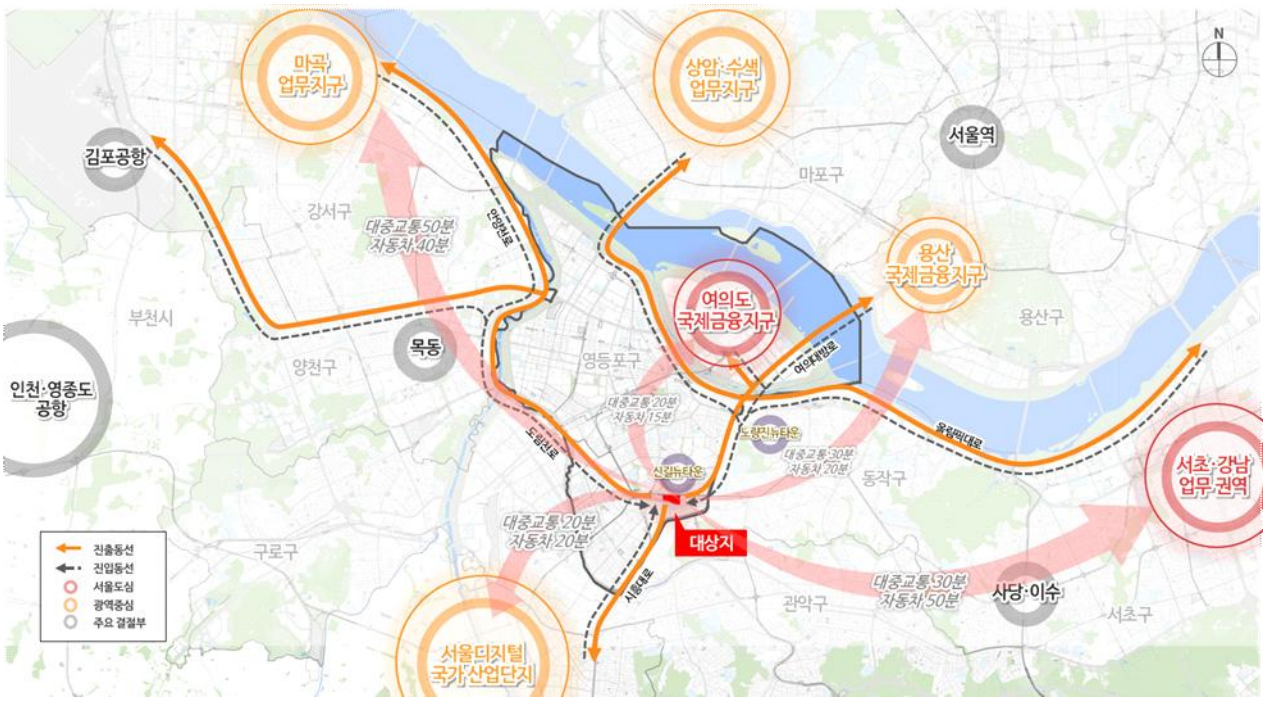
2) 접근성 측면 : 광역 철도망 확충에 따른 대중교통 입지 위상 변화

- ○ 지하철 7호선 신풍역 역세권(약 100m)에 위치하며, 향후 신안산선(2028년 예정) 개통 시 여의도, 서울역 15분대, 경기 안산·시흥 20~30분대 진입가능한 광역 교통 거점 변모
- ○ 신풍로 및 대방천로 등 동서방향의 주요 간선도로를 통해 강남권역으로의 접근성 우수

3) 주변 배후지 특성 : 대규모 정비사업을 통한 정주 여건 개선

- ○ 북측 신길뉴타운 내 2개소(신길10·13)과 남측 재건축사업 3개소(신길우성2·3차, 삼성아파트) 추진으로 지역 전체의 노후 이미지 개선 효과 기대
- ○ 대상지 주변 약 5,000세대의 주거단지가 신축됨에 따라 교육, 상업, 여가 등 기반시설 인프라가 대폭 확충되어 쾌적한 주거환경 조성 예상

〈 대상지 입지현황 〉



나. 대상지 일대 개발사업 현황

○ 대상지 북측 신길뉴타운 사업을 통해 대규모 주거단지(8,200세대)가 조성됨(2017~2022년)

○ 대상지 인근 신길우성2차·우창아파트 재건축사업 등 5개소 재건축사업 진행 중

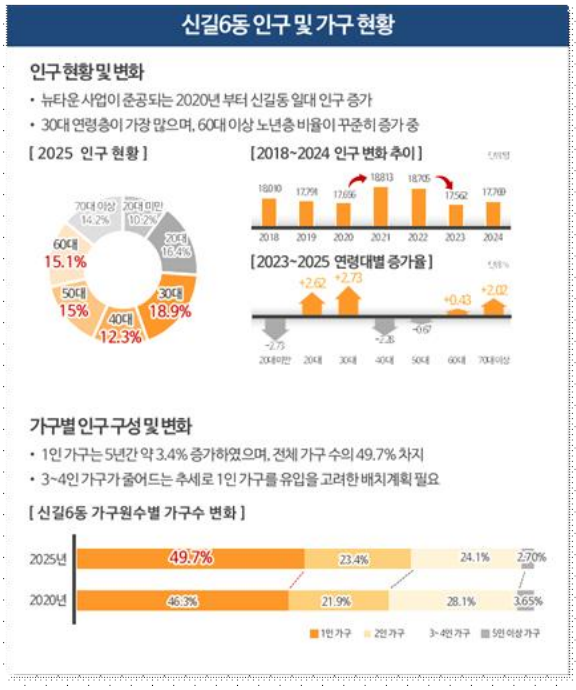
〈 대상지 인근 개발사업 현황 〉



다. 인구 및 주택공급 현황

○ 1~2인 가구(73.1%)가 지속적으로 증가하고 있으며, 30~60대 비율이 고르게 분포함

〈 인구 및 주택공급 현황 〉





[최근 준공 및 예정 아파트 단지 평형별 현황]

	구분	준공연도	용적률	세대수					
				49㎡ 이하	50~59㎡	60~84㎡	85㎡이상	임대주택	합계
1	신길파크자이	2022년	254%	-	145	363	14	119	641세대
2	신길센트럴자이	2021년	266%	-	424	395	5	184	1,008세대
3	힐스테이트클래시안	2020년	255%	79	683	424	24	266	1,476세대
4	보라매SK뷰	2020년	264%	-	364	789	107	286	1,546세대
5	래미안에스티움	2017년	252%	23	467	830	207	195	1,722세대
6	더샵신풍역아파트	2028년예정	299%	-	1,109	540	-	381	2,030세대
7	신이아파트 공공재건축	2028년예정	449%	-	251	303	33	182	587세대
8	남서울아파트재건축	2028년예정	299%	14	417	307	-	78	816세대
9	신길우성2·우창아파트	2029년예정	299%	-	566	470	68	108	1,212세대
10	신길삼성아파트	미정	299%	-	363	112	-	94	569세대

라. 교통 및 보행 현황

1) 광역 교통 현황

◦ 대상지 북측 신풍로를 통해 강남업무권역 등 주요 중심지에 동서방향으로 연결됨

◦ 7호선 신풍역, 보라매역이 인접해있으며, 추후 신안선선 개통 시 접근성이 강화될 것으로 예상됨

〈 광역 교통체계 현황 〉



2) 대상지 가로 현황

◦ 북측으로 신풍로(25m), 남측으로 대방천로(20m)가 위치하여 주가로 및 교통축 역할

◦ 동측으로 신풍로14길(6m), 서측으로 현황도로인 신풍로10길(3m)가 위치하여 주가로와 연결됨

〈 대상지 주변 가로 현황 〉



3) 대상지 주요 도로 및 진출입 현황

○ 신풍로에서 대상지로 직접 좌회전 진출입 불가하며, U턴하여 우회전 출입만 가능함

○ 대방천로에서 비보호 좌회전 출입이 가능하며, 대길초와 인접하여 어린이 보호구역 지정

〈 대상지 도로 및 진출입 현황 〉



4) 대상지 보행동선 현황

○ 대상지 북측 신풍역이 인접하며, 신풍로 연도형 상업시설과 연계하여 보행량 많음

○ 대상지 남측 대방천로를 따라 주요 통학로(대길초등학교)가 조성되어 있음

〈 대상지 주가로 특성 및 보행동선 현황 〉





마. 생활SOC시설 현황

○ 대상지 내 신풍지구대, 꿈나무어린이집, 신길6동 복지관이 위치함

○ 북측 신길 뉴타운 사업으로 생활SOC시설 신설(공원, 복지시설 등)로 양호한 현황임

〈 생활SOC시설 현황 〉



〈 생활서비스시설 보행이용 분석, 지역생활권계획(신길) 〉



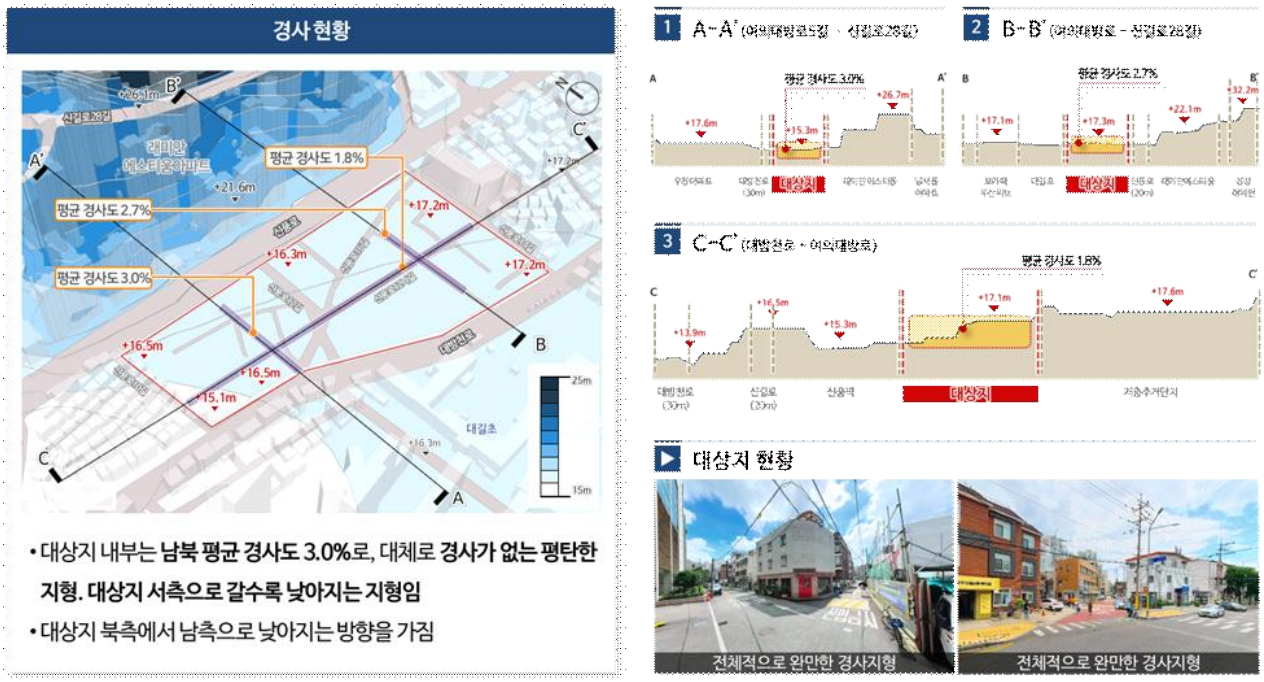
이용반경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 노인여가복지시설은 생활권 전체에 소외지역 분포, 자치구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 공원 및 주차장 공급은 개발사업 연계 및 기존시설의 활용을 고려
- 공공체육시설은 소외지역 내 공공시설활용 및 기존공원 내 체육기구 확대 등 검토

바. 표고 및 경사

○ 대상지는 최저 15.1m에서 최고 17.2m로 표고차이 약 2.1m의 평탄한 지형임

〈 표고 및 경사 현황 〉



• 대상지 내부는 **남북 평균 경사도 3.0%**로, 대체로 **경사가 없는 평탄한 지형. 대상지 서측으로 갈수록 낮아지는 지형임**

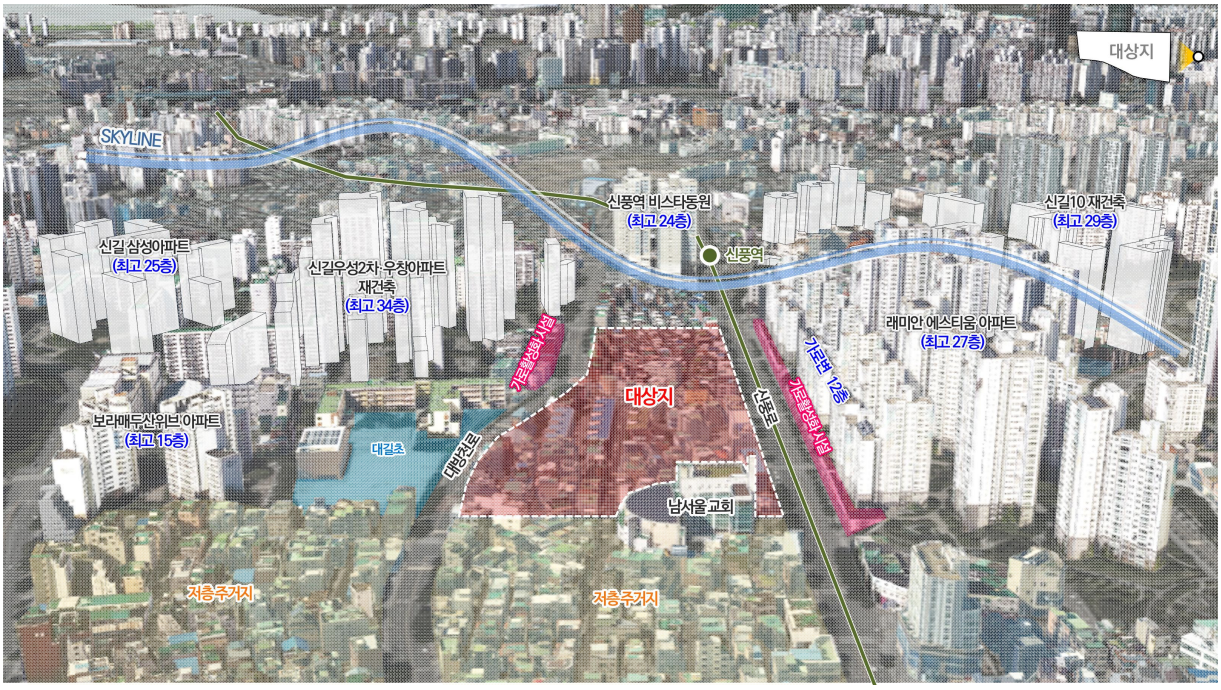
• 대상지 북측에서 남측으로 낮아지는 방향을 가짐

사. 경관 현황

○ 인접한 저층 주거지 및 주변 재건축사업을 고려하여 텐트형 주동 배치 고려

○ 역세권 및 가로에 대응하여 저층부 특화 계획을 통해 조화로운 도시 경관 창출 필요

〈 주변 경관 현황 〉



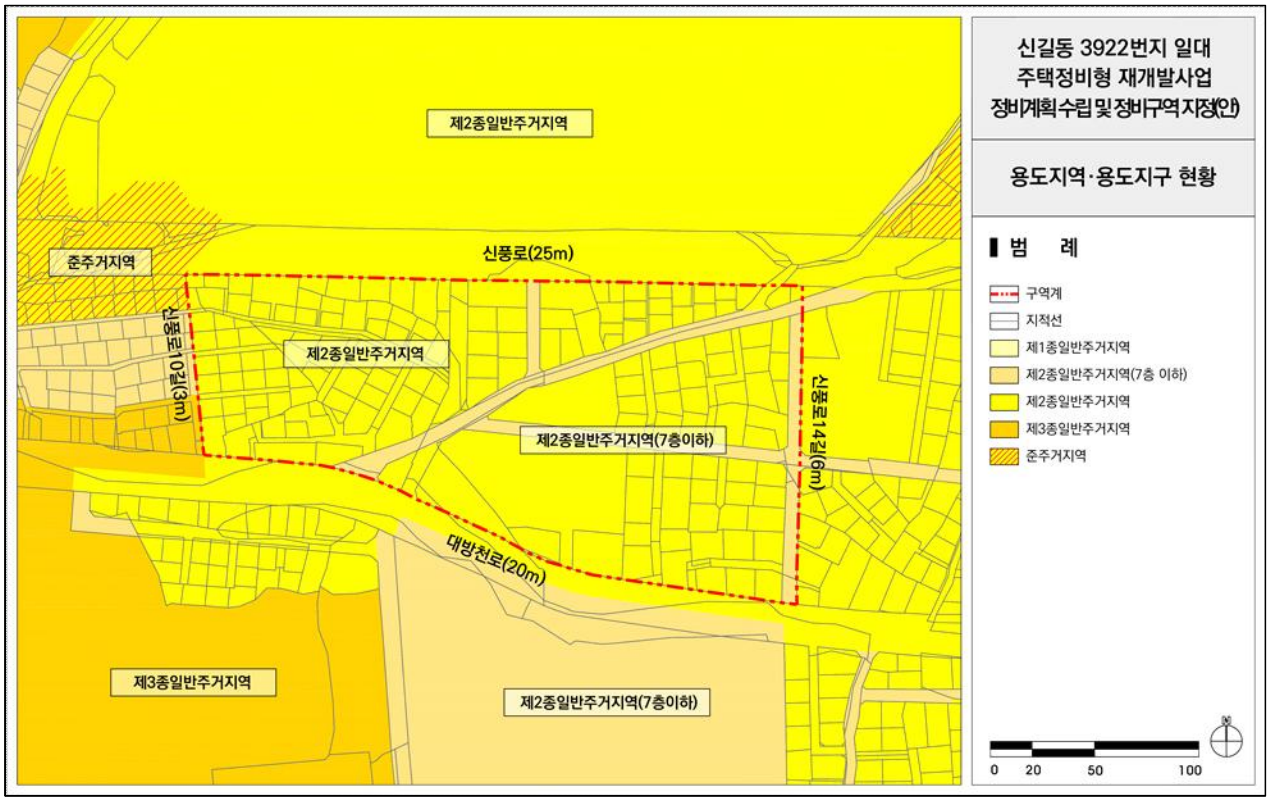
2. 도시관리계획 현황

가. 용도지역

- 대상지는 대부분 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역으로 결정되어 있음

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합계	34,850.1	100.0
제2종일반주거지역(7층이하)	4,255.6	12.2
제2종일반주거지역	30,594.5	87.8

〈 용도지역·용도지구 현황 〉



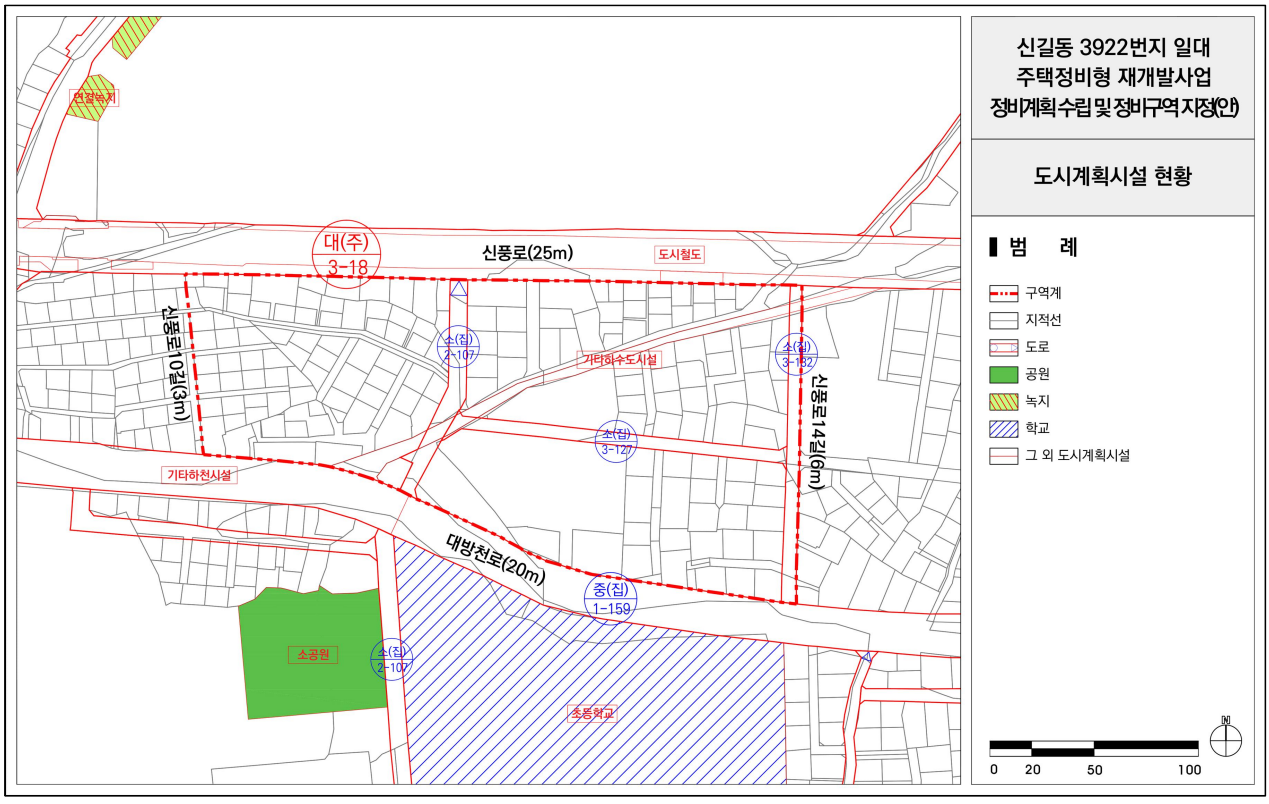
나. 도시계획시설 현황

• 도시계획시설 현황 : 도로, 하수도

구 분	위 치	명 칭	규 모 (면적 또는 폭원·연장)	비고
도로	• 기점 : 신길동 4493 • 종점 : 신길동 3895	소로 2-107	• 폭원 : 6~8m • 연장 : 378m	-
도로	• 기점 : 신대방동 278-12 • 종점 : 대방동 276-11	소로 3-132	• 폭원 : 6m • 연장 : 132m	-
도로	• 기점 : 대방동 293-1 • 종점 : 대방동 293-1	소로 3-127	• 폭원 : 6m • 연장 : 161m	-
하수도	• 기점 : 신길6동 501 • 종점 : 신길동 3797	기타 하수도시설	• 폭원 : 4m(3~4m) • 연장 : 540m(168m)	-

※ 폭원( )는 주요 폭원, 연장( )는 신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업 구역 내 연장임

〈 도시계획시설 현황 〉



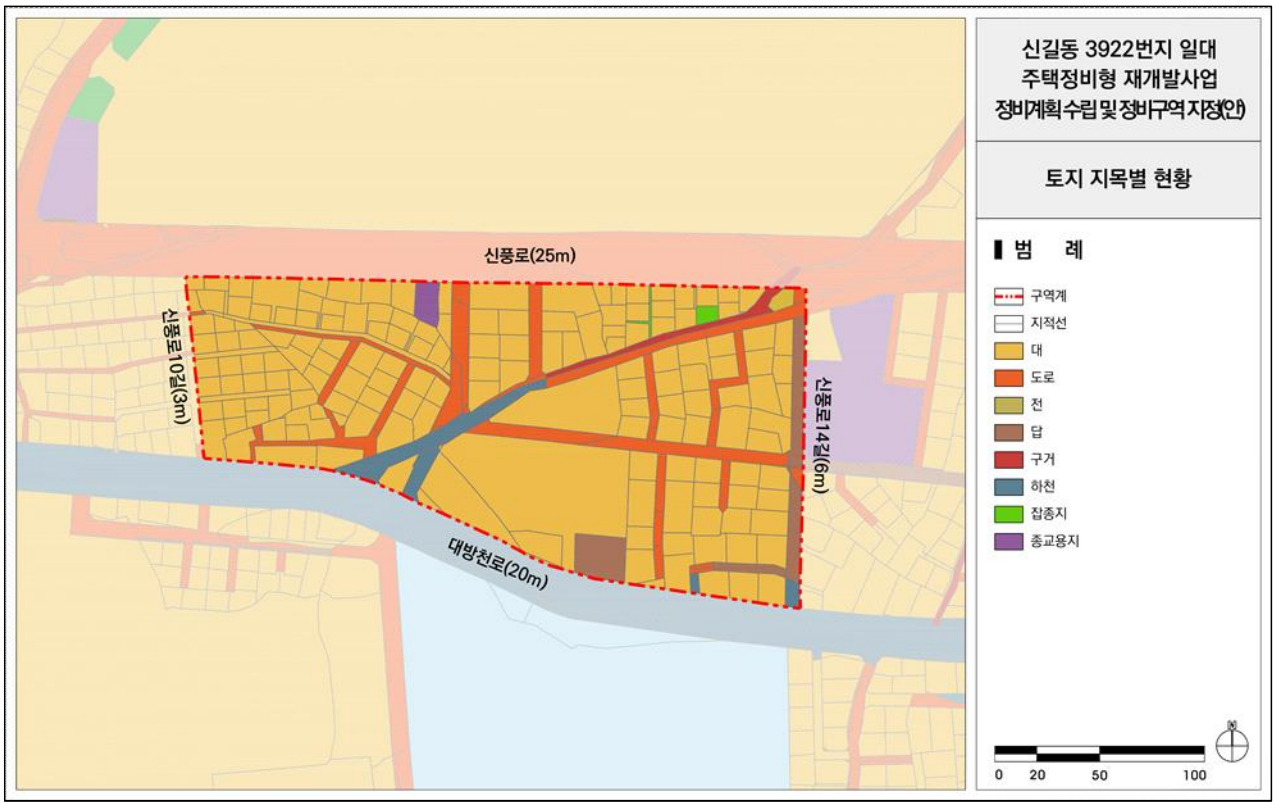
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지지목별 현황

- 대상지는 대지가 78.3%(27,298.3㎡)로 대부분을 차지하고 있음

구분	계	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	219	34,850.1	100.0	-
대	170	27,298.3	78.3	-
도로	30	4,301.5	12.3	-
종교용지	1	228.0	0.7	-
전	1	89.0	0.3	-
답	6	1,419.2	4.1	-
하천	8	1,020.1	2.9	-
잡종지	2	119.0	0.3	-
구거	1	375.0	1.1	-

〈 토지 지목별 현황 〉

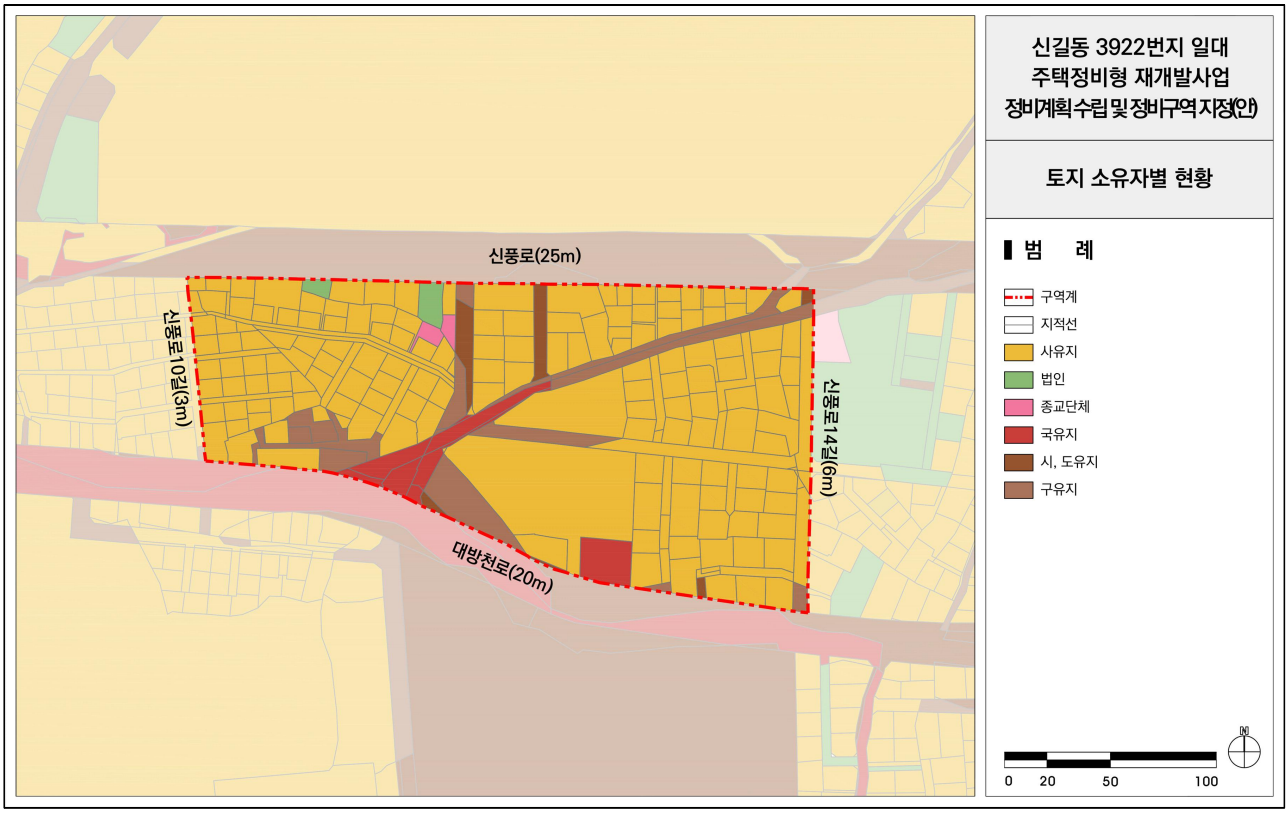


나. 토지소유자별 현황

- 대상지는 사유지가 83.4%(29,031.8㎡)를 차지하고 있음

구 분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	219	34,850.1	100.0	-
사유지	186	29,031.8	83.4	-
개인	177	28,072.8	80.6	-
법인	7	759.0	2.2	-
종교단체	2	200.0	0.6	
국공유지	33	5,818.3	16.6	-
군유지	18	3,462.0	9.9	-
시,도유지	6	775.2	2.2	-
국유지	9	1,581.1	4.5	-

〈 토지 소유자별 현황 〉

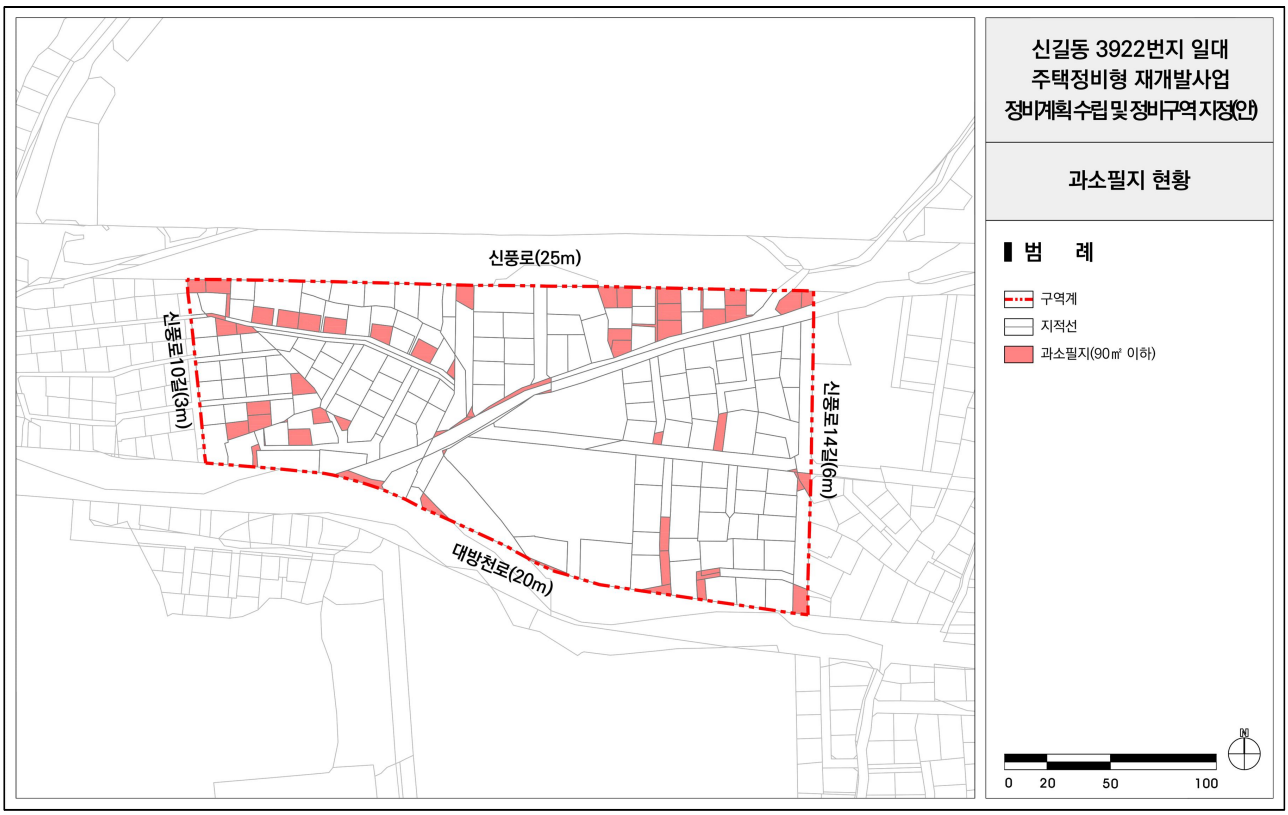


다. 과소필지 현황

- 과소필지기준(주거지역) : 90㎡이하
- 대상지 전체 219필지(34,850.1㎡) 중 과소필지는 62필지(3,086.5㎡, 8.8%)로 나타남

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
계	219	34,850.1	62	3,086.5	8.8
일반토지	197	30,637.6	52	2,761.2	7.9
기반시설토지	22	4,212.5	10	325.3	0.9

〈 과소필지 현황 〉

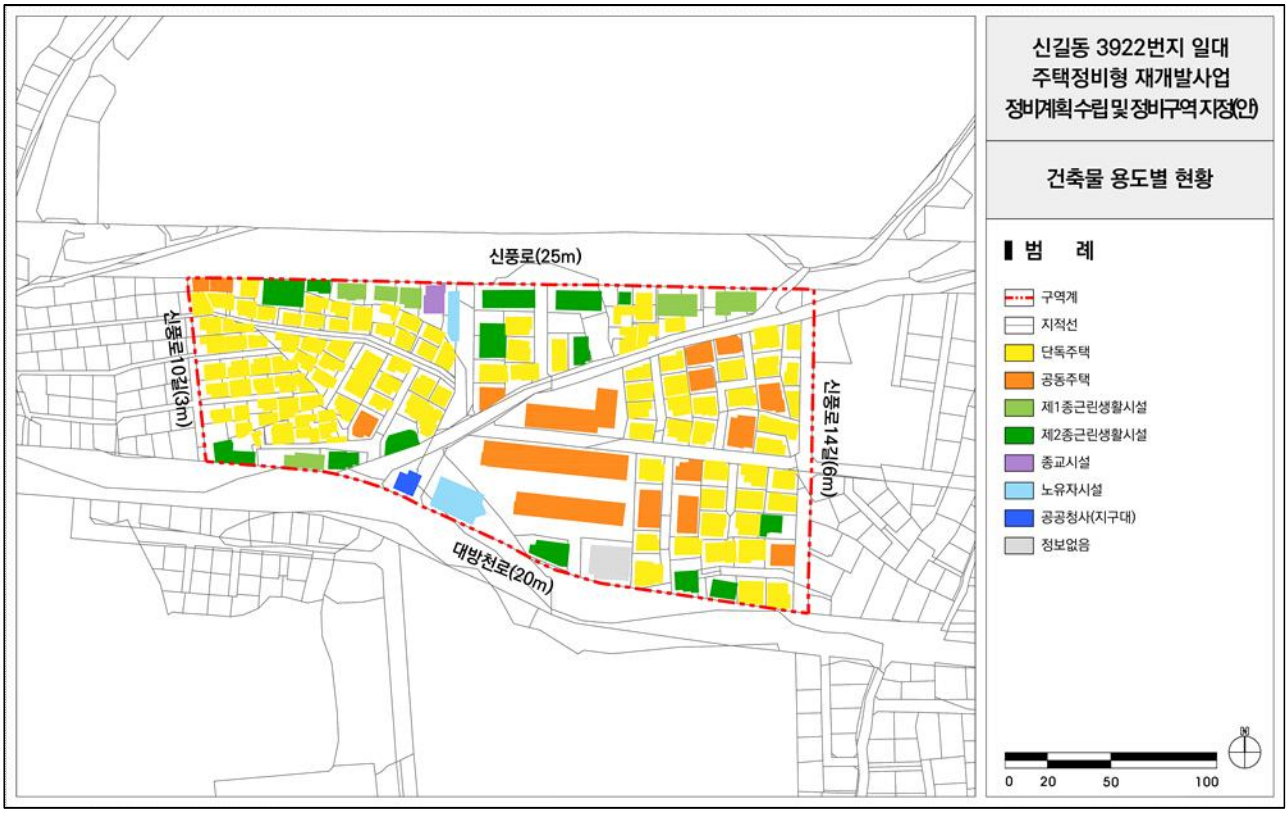


라. 건축물 용도 현황

- 대상지 내 건축물은 총 146동으로 단독주택(103동), 근린생활시설(22동), 공동주택(17동) 순으로 나타남

구 분		동 수	구성비(%)	비고
계		146	100.0	-
주거용	단독주택	103	70.5	-
	공동주택	17	11.6	-
비주거	근린생활시설	22	15.1	-
	종교시설	1	0.7	-
	노유자시설	2	1.4	-
	공공청사	1	0.7	지구대

〈 건축물 용도별 현황 〉

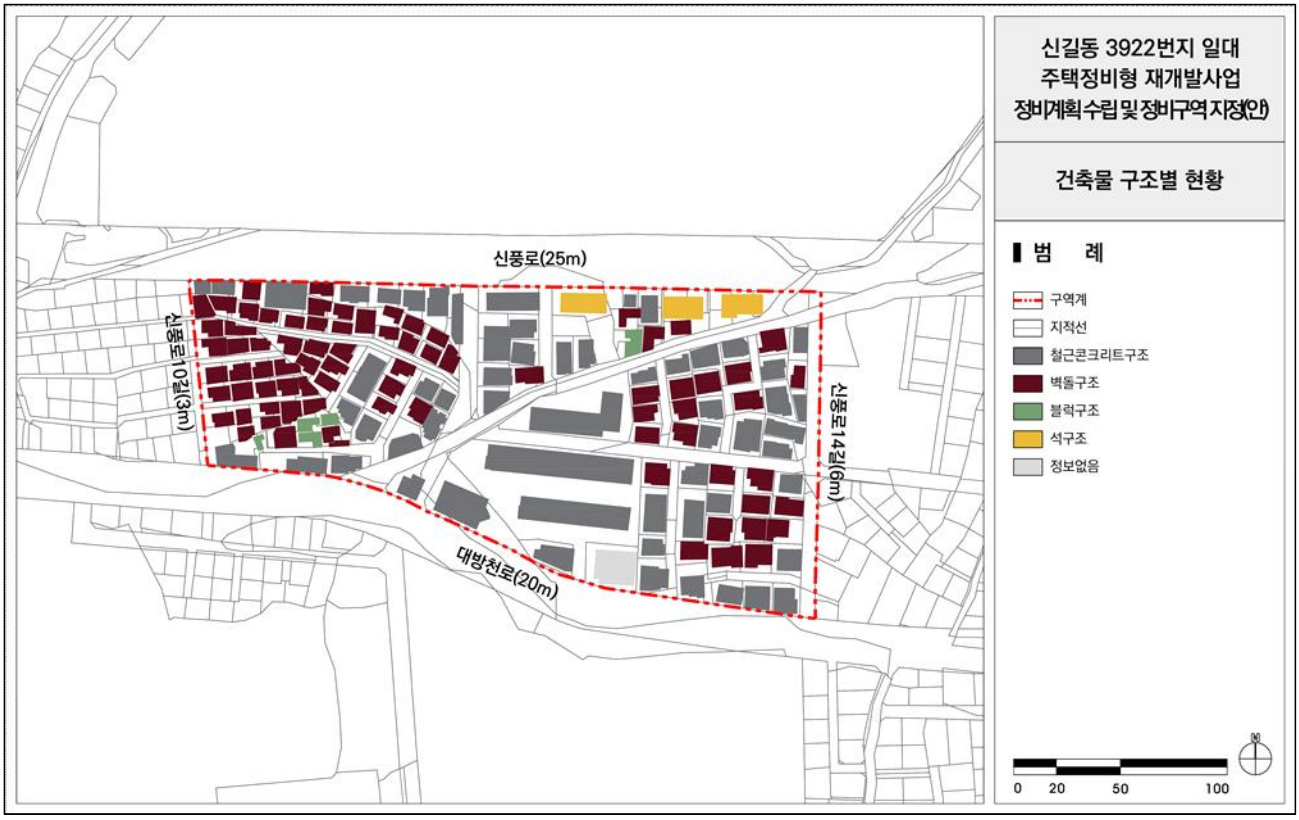


마. 건축물 구조 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 벽돌구조 73동(50.0%), 철근콘크리트구조 62동(42.5%)으로 대부분 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
철근콘크리트구조	62	42.5	-
벽돌구조	73	50.0	-
일반철골구조	3	2.1	-
기타구조	8	5.4	-

〈 건축물 구조 현황 〉

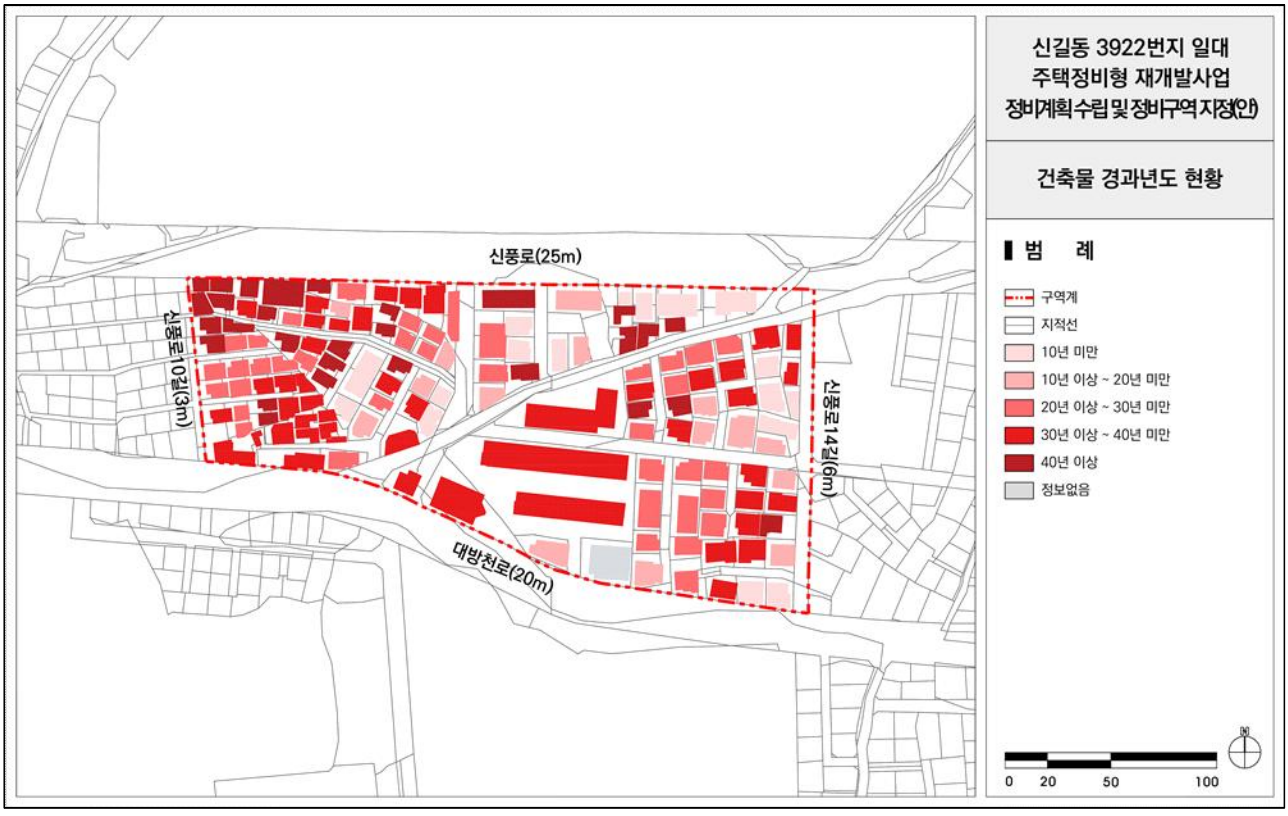


바. 건축물 존치기간별 현황

- 대상지 내 건축물 존치기간별 현황은 30년 이상이 96동(65.7%)으로 대부분 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
10년 미만	14	9.6	-
10~20년 미만	15	10.3	-
20~30년 미만	21	14.4	-
30~40년 미만	56	38.4	-
40년이상	40	27.3	

〈 건축물 경과년도 현황 〉

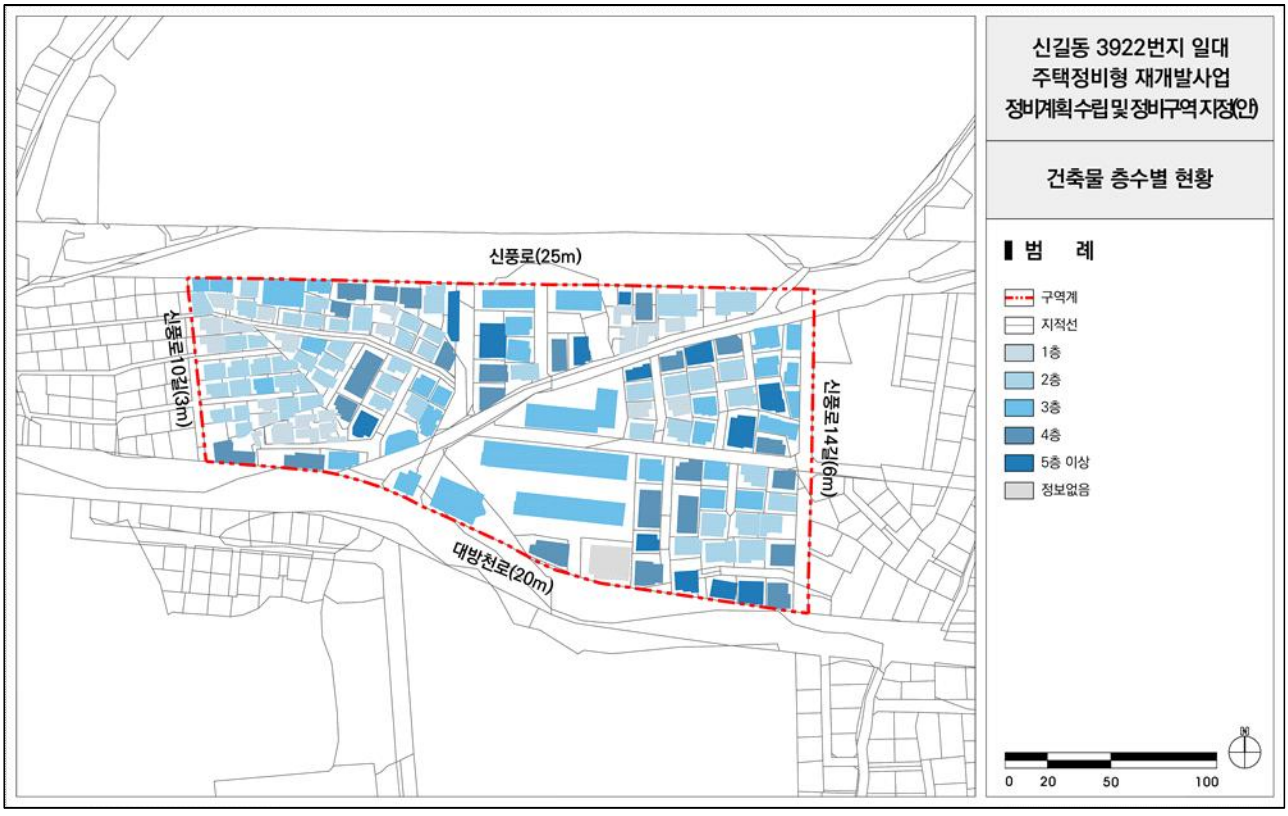


사. 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 건축물의 층수는 1~2층 건축물이 74동(50.7%)으로 대다수를 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	146	100.0	-
1층	23	15.8	-
2층	51	34.9	-
3층	32	21.9	-
4층	25	17.1	-
5층 이상	15	10.3	-

〈 건축물 층수 현황 〉



4. 현황종합분석

1) 주변 도시환경에 대응하는 토지이용계획 마련 필요

- ○ 인근 재건축·재개발사업 및 주변 현황에 대응하여, 공공보행통로·종교시설·어린이집·공공청사(지구대) 등의 합리적 토지이용계획으로 주민 편의를 극대화할 수 있는 배치 전략 마련 필요
- ○ 도로 확폭 및 건축한계선(3m) 등을 통해 기존 협소한 가로환경 개선 필요
  - 신풍로10길(9m 신설(현황도로 포함시 12m)) / 신풍로14길(6m→12m)

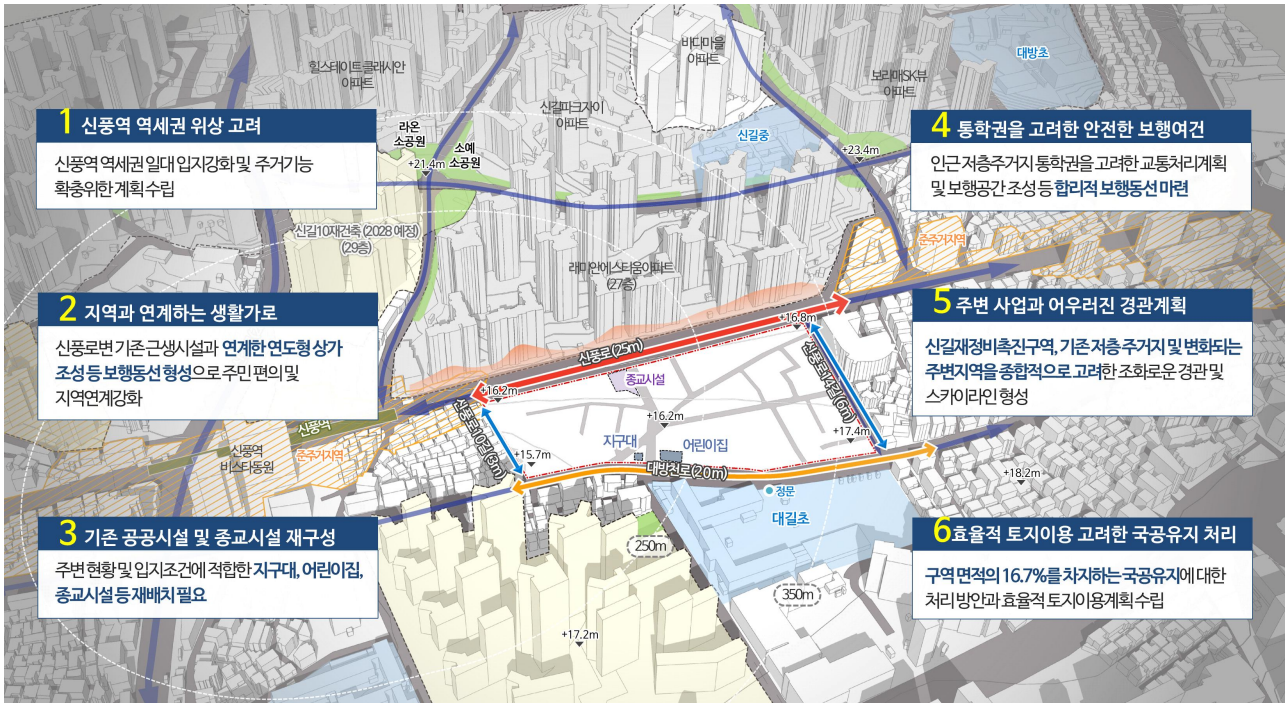
2) 지역 활력을 이끄는 보행 네트워크 및 안전한 가로환경 조성

- ○ 북측 생활가로(신풍로), 남측 커뮤니티가로(대방천로)의 특성에 대응하여, 가로 특성별 연도형 상가 및 주민공동시설을 배치해 주변 상권의 연속성과 남측 대길초등학교 인근 보행 안전 확보
- ○ 대방천로7길에서 신풍로로 연결되는 기존 보행동선과 대상지 내 존치시설의 접근성을 고려하여 대방천로~신풍로를 잇는 남·북방향의 보행 네트워크 마련 필요

3) 주변 지역과 조화로운 경관 및 주동 계획

- ○ 동서측 저층 주거지의 가로 개방감, 남측 대길초등학교 주변 교육환경, 북측 공동주택 단지와의 조화를 고려하여, 단지 내부로 높아지는 형태의 주동 배치 계획 필요
- ○ 향후 주변 재건축·재개발 사업 등을 통한 지역 변화를 고려하여 신풍역 역세권 입지에 걸맞는 도시경관이 형성될 수 있도록 적정 층수 계획 필요

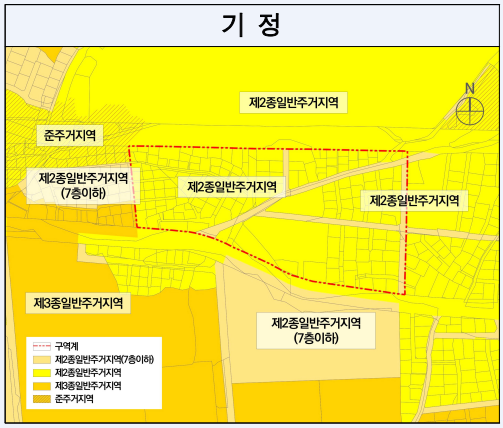
〈 종합분석도 〉

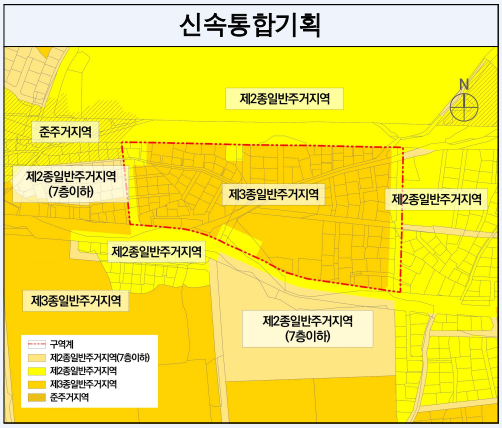


5. 신속통합기획 가이드라인

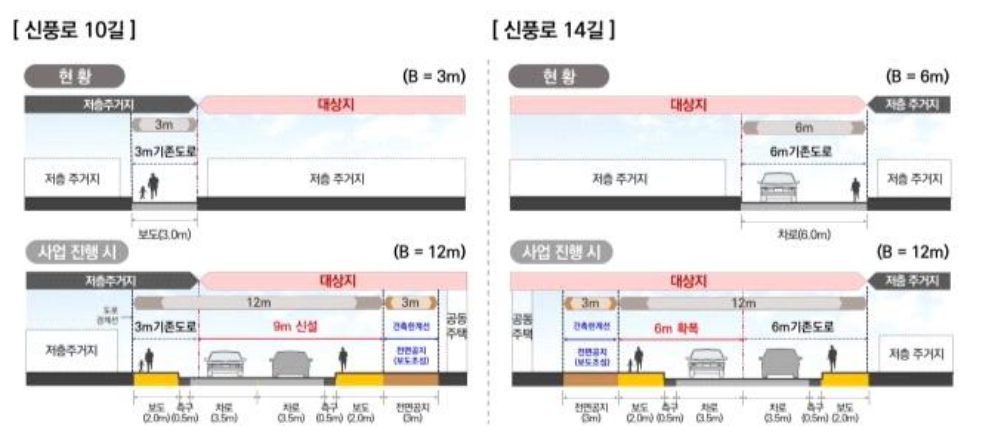
가. 정비계획 가이드라인

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>정비구역계</td><td>
○ 기반시설의 체계적 정비 및 관리를 고려, 대상지 동측 신풍로14길(6m) 구역계 포함
– 후보지 선정 시 면적 33,897.0㎡ → 신속통합기획 면적 34,850.1㎡(△953.1㎡)
신속통합기획 구역계 (34,850.1㎡)


※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 관계기관 및 부서·협의를 거쳐 확정
</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>
○ 공동주택용지
– 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
○ 기반시설 및 존치시설 : 기존 용도지역 유지
기 정


신속통합기획


※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
</td></tr>
</table>

공공시설 등	**ㅇ 도로** ① 신풍로10길(서측): 폭 3m(보차혼용) → 폭 12m(2차로/보차분리) – 신풍로 및 대방천로에서의 원활한 차량진출입을 위한 도로 확폭 및 정비 – 7호선 신풍역 유동인구를 고려한 안전한 보행환경 조성 ② 신풍로14길(동측) : 6m(보차혼용) → 폭 12m(2차로/보차분리) – 신풍로 및 대방천로에서의 원활한 차량진출입과 안전한 보행환경 조성 위한 도로 정비  **ㅇ 공공청사(신풍지구대) : 면적 382㎡ 내외, 연면적 817㎡ 내외** – 토 지 : 신풍역과 인접하고 관내 출동 용이한 신풍로변 북서측 배치 – 건축물 : 지구대 정원(54명)을 기준으로 직급·직위별 기준면적을 준용하여 적정 규모 산정 **ㅇ 어린이집(존치(대토)) : 822㎡ 내외** – 토 지 : 시설의 효율적 이용을 위해 단지 내 공공보행통로와 연계하며, 일부 대지 정형화 – 건축물 : 인근 저층주거지 영유아 보육 서비스 및 접근성을 고려하여 존치 ※ 공공시설 등의 종류, 규모, 운영 등은 신속통합기획 취지를 고려하여 정비계획 입안 과정에서 관계기관 협의 및 심의 등을 거쳐 결정
용적률	**[공동주택용지(제3종)]** **ㅇ 기준용적률 : 210% 이하** (소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) **ㅇ 허용용적률 : 238% 내외** (사업성 보정계수 1.42 적용) **ㅇ 상한용적률** – 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 267% 내외 – 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정 **[공동주택 용지 외]** **ㅇ 서울시 도시계획 조례 등 관련 법규에 따름**

주택공급	**ㅇ 계획세대수 990세대 내외** ※ 주택공급계획은 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형, 세대수 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	**ㅇ 대상지 주변 저층주거지 및 공동주택과의 조화, 향후 주변 재건축 등 지역 변화를 고려하여 조화로운 경관이 형성될 수 있도록 계획** - 대길초등학교 연접부는 학교 일조 등 교육환경을 고려하여 중저층으로 배치 - 주가로 및 저층주거지 연접부에서 단지 내부로 높아지는 형태의 스카이라인 계획 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정될 경우 층수계획 유연하게 적용 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 최고층수 35층 내외 (해발고도 127m 내외) ▸ 대상지 경계에서 중앙으로 높아지는 텐트형 스카이라인 형성 ▸ 북측 건너편 공동주택단지와 조화를 이루도록 신풍로변 10~13층 계획 ▸ 남측 대길초 고려한 대방천로변 12층 계획
건축한계선	**ㅇ 가로의 보행 연속성 유지, 활력 및 개방감 확보 위해 건축한계선 설정** - 대지경계선으로부터 3m - 건축한계선의 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성
외부공간 및 보행동선계획	**ㅇ 공공보행통로 1개소 (폭 10m)** - 대방천로7길에서 신풍로로 연결되는 기존 보행동선 및 존치시설을 고려해 대방천로~ 신풍로를 잇는 남·북방향 공공보행통로 계획 ※ 존치시설(종교시설, 어린이집) 위치 등 조정시 변경 가능
차량출입구	**ㅇ 차량 진출입구 : 2개소** - 대상지 서측 신풍로10길, 동측 신풍로14길에 각 1개소 계획 - 주변 도로의 교통 부영향 최소화와 대길초 어린이보호구역 보행 안전성을 고려하여 간선도로변 진출입구 설치 지양 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 주민공동시설	**ㅇ 근린생활시설 : 신풍로 및 대방천로 변 배치** - 기존상권 입지 및 주변 상권과의 연속성 확보를 위해 연도형 상가를 배치하여 보행 및 가로활성화 도모(권장) **ㅇ 주민공동시설 : 대방천로변 배치** - 대상지 남측 대길초등학교와 기존 가로의 특성을 고려하여 개방형 커뮤니티 시설을 배 치해 지역 활력 및 주민 커뮤니티 활성화 도모(권장)
종교시설 처리방안	**ㅇ 종교시설은 존치를 원칙으로 하되, 효율적인 토지이용을 위해 일부 정형화** - 서울성서침례교회 : 신길동 3850, 3897-16 필지 일부 정형화 ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진주체와 종교단체 간 협의를 통해 결정

나. 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역	ㅇ **창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립** – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
단지배치계획	ㅇ **기존 도시조직 및 주변 재개발 사업 등을 고려한 주동 배치계획** – 대상지 북측 신풍로변은 기존 생활가로와 연계한 연도형 근린생활시설을 배치하여 가로 활성화 유도 – 대상지 남측 대방천로변은 근린생활시설 및 커뮤니티시설을 배치하여 커뮤니티 활성화 유도 ㅇ **남측 대길초등학교 인접부는 개방감 확보를 고려하여 중·저층 주동 배치**
대지조성계획	ㅇ **주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함** [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 대상지는 지형의 고저차 2m 내외의 평탄한 지형으로, 주변과 단차를 발생시키는 데크 또는 옹벽 설치를 지양하는 대지조성계획 수립
스카이라인 및 경관계획	ㅇ **대상지 남측 여의대방로7길에서 이어지는 남북 방향의 통경축 확보** – 공공보행통로 및 존치 건축물을 포함하는 남북 방향의 통경축 확보 ㅇ **저층주거지 및 주변 개발사업을 고려한 스카이라인 형성** – 대상지 북측 및 남측은 스텝형 주동, 중저층(10~15층) 배치 등 저층 주거지와의 조화를 고려하여 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 적용 – 대상지 중앙부는 랜드마크를 형성할 수 있도록 고층(27~35층) 타워형 배치 ㅇ **대길초등학교 전면 중저층 주동 배치를 통한 개방감 확보** – 대길초등학교 인접부에서 멀어질수록 점진적으로 높아지는 스카이라인 계획, 대길초등학교 인접부는 12층 내외 중저층 주동 배치 ㅇ **연접부 특성을 고려하여 경관 대응 영역별로 차별화된 디자인을 적용**

건축물의 형태 및 외관	ㅇ 가로변은 저층 매스를 활용한 디자인, 오픈 발코니 설치 등 휴먼 스케일에 대응한 특화 디자인 적용 권장
근린생활시설 및 주민공동시설	ㅇ **근린생활시설 배치구간** – 대상지 북측 신풍로 변 및 남측 대방천로 변에는 근린생활시설을 배치하여 보행 활성화 도모(권장) – 신풍로 변 근생시설의 형태는 건너편 공동주택 저층부 근생시설과 조화를 이루도록 설계 ㅇ **주민공동시설 배치구간** – 대상지 남측 대방천로 변 대길초등학교와 마주하는 부분에 주민공동이용시설을 배치하여, 학생들의 방과후 활동이 연계되도록 계획(권장)
건축시설계획	ㅇ **주동의 층수 및 형태 변화 등 건축적 요소의 다양성을 도모하여 특색있고 다양한 주동조합 제시** ㅇ **공공임대 및 분양세대 거주 공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획**

[신속통합기획 종합구상도]



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

6. 정비기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표 및 전략

노후 저층주거지에서 “신풍역 역세권 커뮤니티 단지”로 재탄생

- ■ 전략 1) 공공서비스 이용성을 고려한 합리적 토지이용계획 설정
- ■ 전략 2) 보행 활성화를 위한 가로환경 개선
- ■ 전략 3) 다양한 생활을 지원하는 단지 조성 계획
- ■ 전략 4) 주변과 조화로운 스카이라인 계획 및 도시경관 창출

2) 계획의 기본구상 및 방향

- ○ 가로 중심의 보행 네트워크와 맞춤형 주거 공급으로 단지 내 활력을 도모하고, 주변 지역과 상생하는 지속 가능한 역세권 커뮤니티 주거단지 조성 기대

〈 기본구상도 〉



나. 전략별 세부 내용

1) 전략1 : 공공서비스 이용성을 고려한 합리적 토지이용계획 설정

◦ 기존 도시맥락을 존중하고 가로 연속성을 위해 남북을 이어주는 공공보행통로 설정

◦ 가로 특성을 고려한 주민공동이용시설을 배치하여 지역 사회로 열린 커뮤니티 조성

〈전략1 기본구상도-1〉



◦ 주요 간선도로변 공공시설을 전면 배치하여 주민 체감형 안전 서비스 및 행정 접근성 강화

◦ 가로 특성에 따른 시설 재배치를 통해 보행자 중심의 쾌적한 공간 조성

〈전략1 기본구상도-2〉

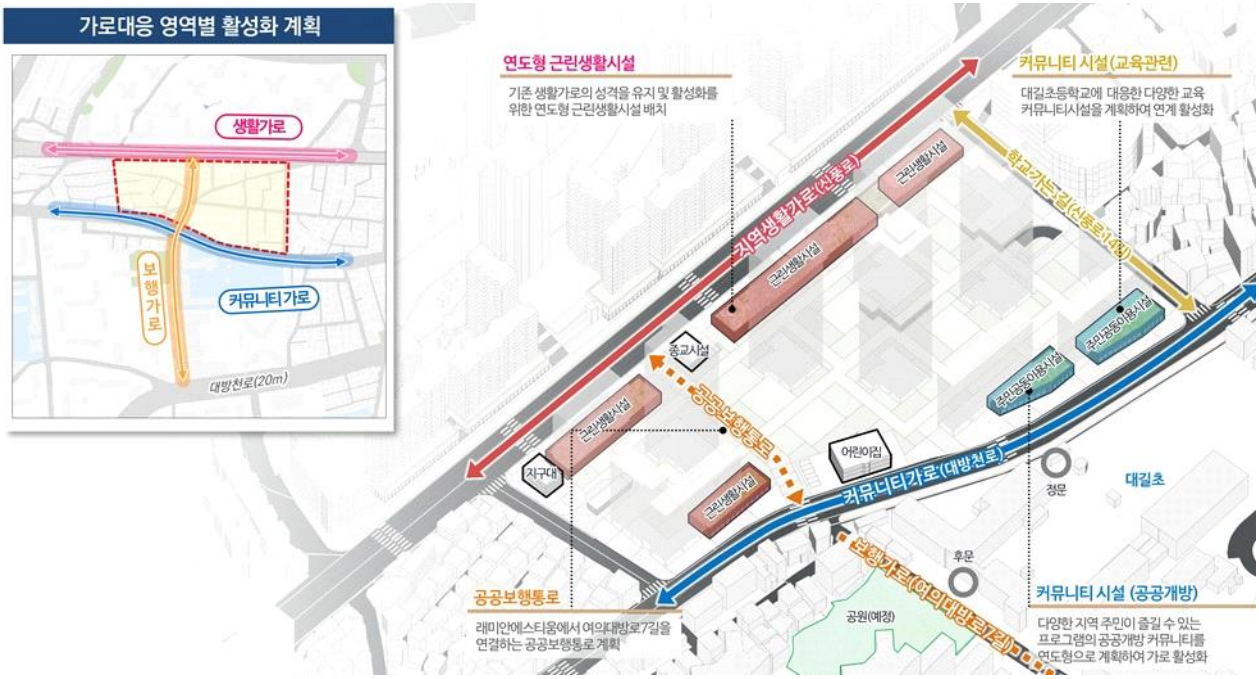


2) 전략2 : 보행 활성화를 위한 가로환경 개선

○ 생활가로 및 커뮤니티가로변으로 각 가로 성격에 대응한 주민공동시설 배치

○ 기존 가로 성격을 유지하기 위해 연도형 시설 배치로 가로 활성화 도모

〈전략2 기본구상도-1〉



○ 대상지 경계 보행환경 및 주차 동선을 고려한 도로 확폭 계획

○ 주변 간선도로의 부영향을 최소화한 차량 진출입 위치 설정

〈전략2 기본구상도-2〉



3) 전략3 : 다양한 생활을 지원하는 단지 조성 계획

○ 주변 상권 흐름을 고려하여 가로변 근린생활시설을 집중 배치하여 활기찬 보행환경 조성

○ 단지 중심부 고층 타워를 배치해 내부 정원 조성으로 쾌적한 주거환경 조성

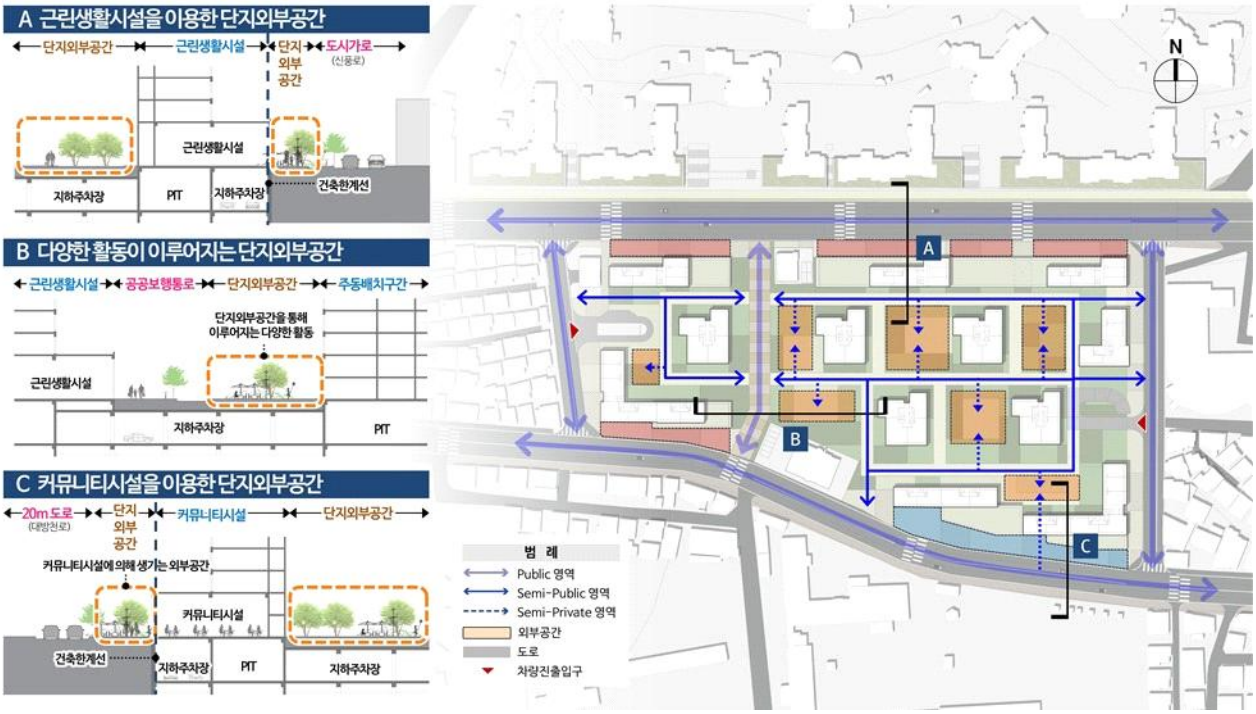
〈전략3 기본구상도-1〉



○ 근린생활시설 및 커뮤니티시설과 연계하여 단지 외부공간을 통해 이루어지는 다양한 활동 지원

○ 단지 내 동선 계획을 통해 다양한 외부 활동을 경험하며 주민 커뮤니티 활성화 기대

〈전략3 기본구상도-2〉



4) 전략4 : 주변과 조화로운 스카이라인 계획 및 도시경관 창출

○ 역세권 위상에 부합하는 고밀 복합 주거단지 조성

○ 공공보행통로를 중심 통경축으로 활용하여 단지 내·외부로 열린 시야 제공

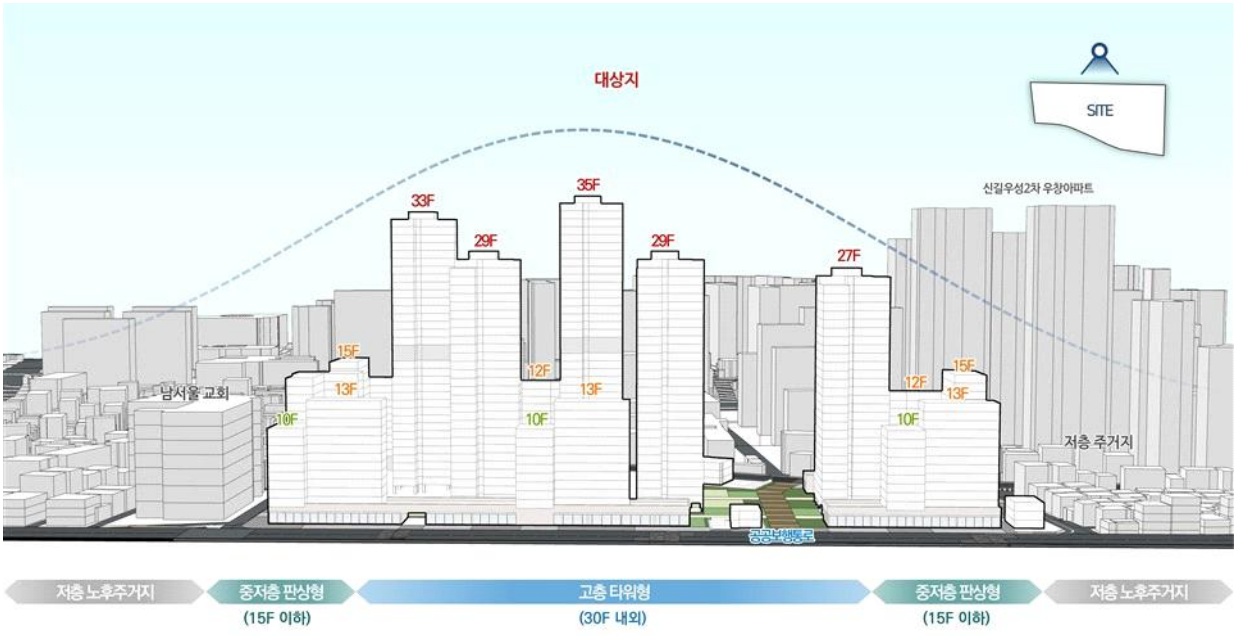
〈전략4 기본구상도-1〉



○ 인접 저층 주거지 및 학교 측으로 중·저층 주동을 배치해 위압감 최소화

○ 중심부의 고층 배치를 통해 밀도 있는 토지이용과 도시 경관의 리듬감 부여

〈전략4 기본구상도-2〉



4 건축계획

1. 공동주택 계획(안)

가. 건축개요

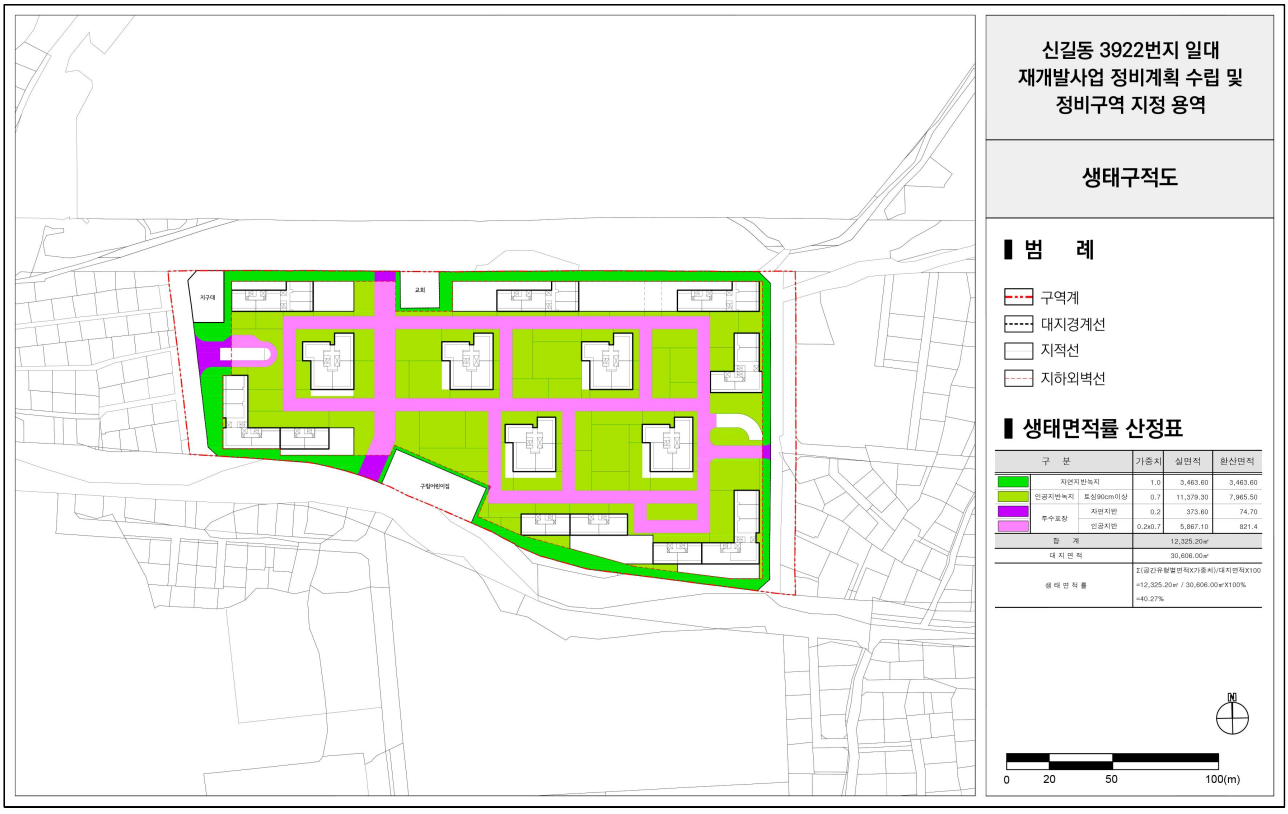
구 분		계획내용
도시관리계획 관련 사항		제3종일반주거지역
용도		공동주택 및 부대복리시설
획지면적(㎡)		30,606.0㎡
건축면적(㎡)		8,991.8㎡
연면적(㎡)	전체	140,893.7㎡
	지상	91,813.7㎡
	지하	49,080.0㎡
건폐율		29.40%
용적률		299.99%
건축규모		지상35층 / 지하2층
주차대수		1,305대 (법정 : 917대)

〈배치도(안)〉



나. 관련 도면

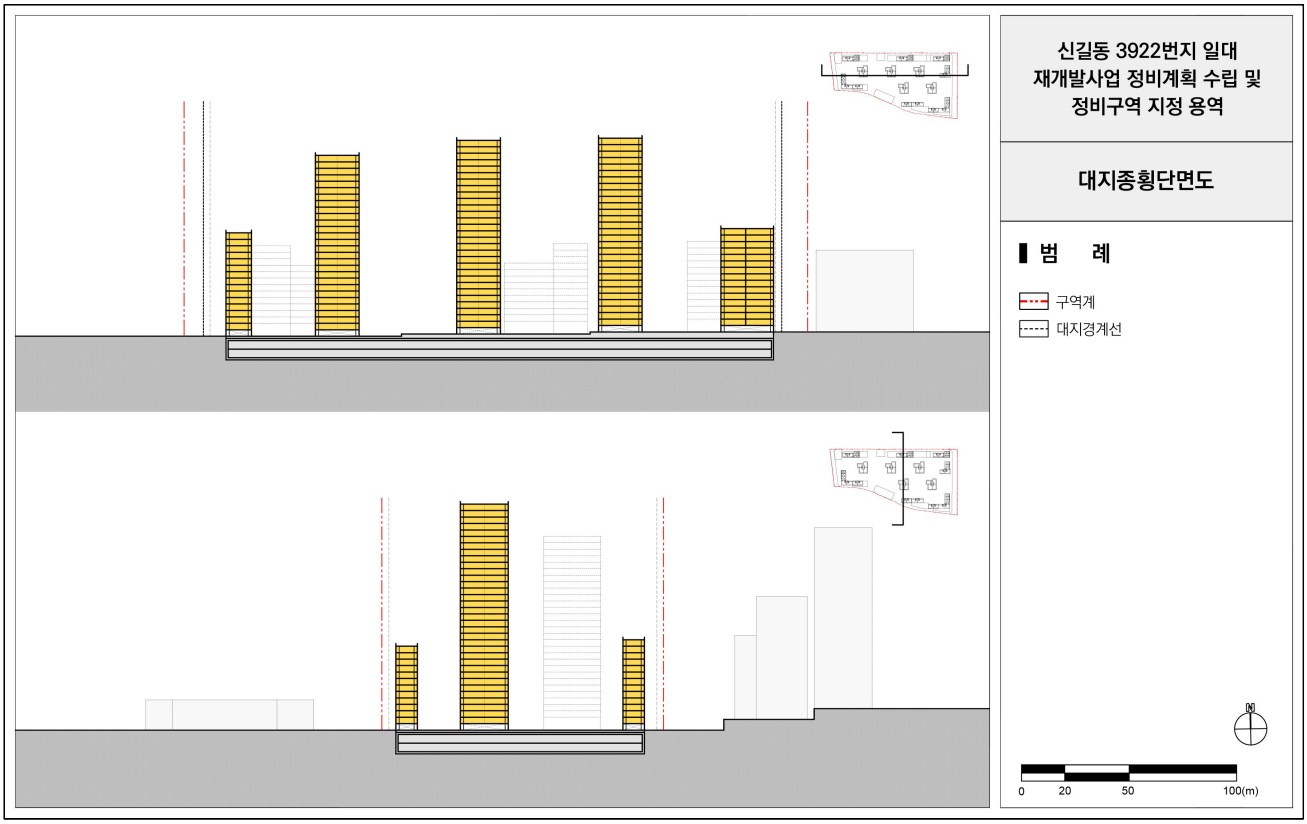
〈생태구적도〉



〈공동이용시설 배치도〉



〈대지종·횡단면도〉



- 이하여백 -

다. 조감도 또는 투시도

〈 조감도 〉



〈 조감도 : 스카이라인 〉



〈 투시도 : 신풍로, 생활가로변 〉



〈 투시도 : 대방천로, 커뮤니티 가로변 〉



〈 투시도 : 공공보행통로로 연결되는 단지 내 시설 〉



- 이하여백 -

5 교통처리계획

1. 교통처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로	-	○ 사업지 주변가로 확폭 운영계획 수립 - 사업지 서측 신풍로10길 확폭 : B=3m→12m - 사업지 동측 신풍로14길 확폭 : B=6m→12m ○ 사업지 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(5개소) ○ 사업지 동측 신풍로14길 노상주차면 삭제(안)제시(5면)
진출입 동 선	Ⓑ	○ 사업지 서측 신풍로10길 상 진출입구 설치 - 비신호교차로 운영 - 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	Ⓑ	○ 사업지 동측 신풍로14길 상 진출입구 설치 - 비신호교차로 운영 - 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
대중교통 및 보행	-	○ 보행동선 단절지점에 보도채움 및 횡단보도 설치
자전거	-	○ 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치
주 차	-	○ 법정주차대수 : 917대 ○ 주차수요대수(2039년) : 1,176대 ○ 계획주차대수 : 1,305대(공동주택 1,287대, 근린생활시설 18대) - 자주식 100% - 법정주차의 142.3% 설치 - 주차수요(2039년)의 111.0% 설치 - 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 - 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 - 전기차충전시설 계획주차의 10.0%이상 설치 ○ 진출입구 상 통학차량 정차공간 및 회차동선 확보
교통안전 및 기타	- -	◦ 주차램프 전면 차량 경보등 설치 ◦ 시거불량지점 반사경 설치

교통처리계획도

6 경관계획

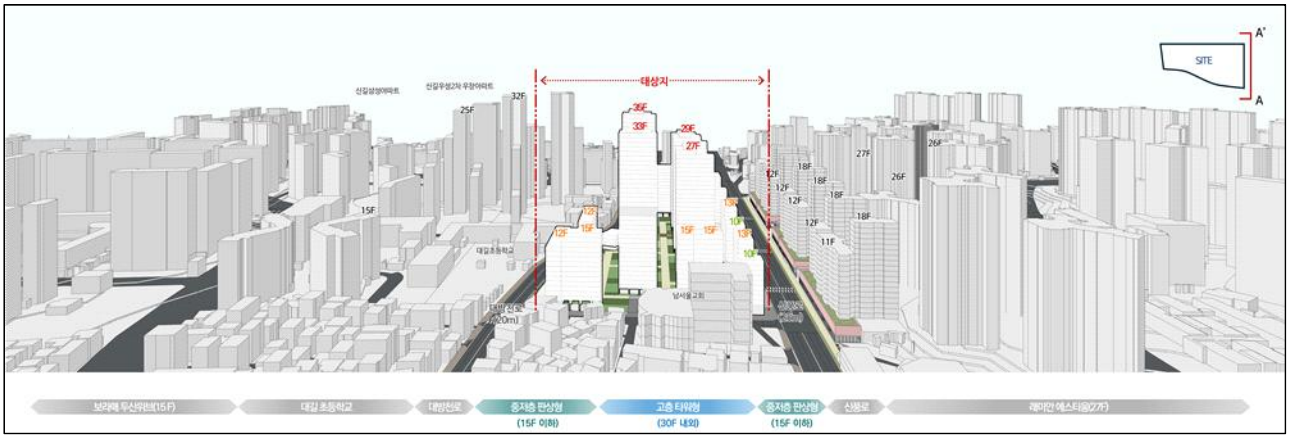
1. 기본방향

■ 주변 주거지(저층주거지 및 개발예정지)와 어우러지는 스카이라인 형성
■ 블록형 주거지 내 공공보행통로, 통경축을 통해 진입경관 및 간선도로변으로 열린 경관 형성
■ 대상지 북측 래미안에스티움 및 남측 신길·우성2차 아파트를 고려하여 조화로운 스카이라인 형성

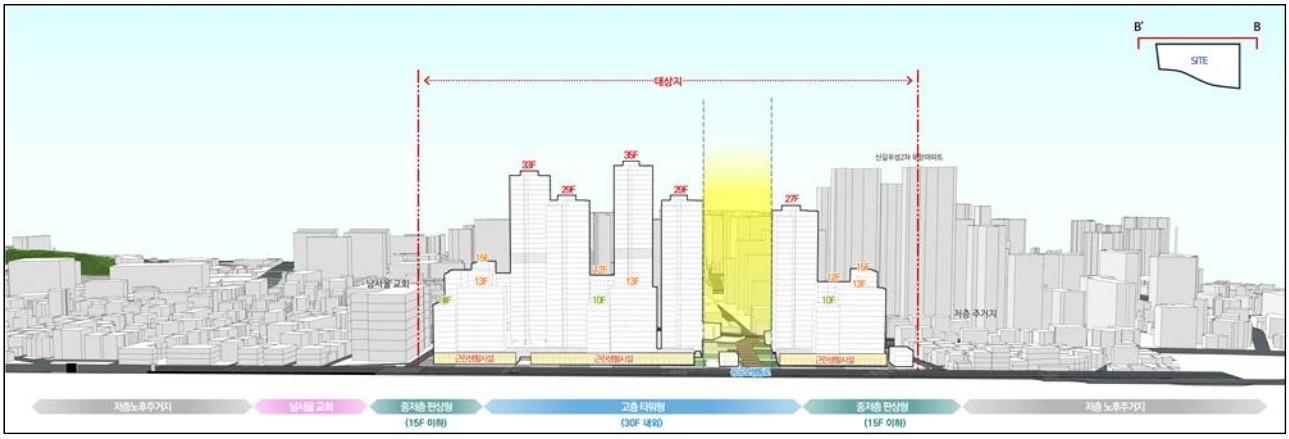
2. 계획(안)

가. 스카이라인

1) A-A'



2) B-B'



나. 경관 시뮬레이션

〈조망점 선정기준〉

- 근경 조망거리는 부지의 규모를 고려하여 시야각을 확보하기 위하여 100m 미만으로 설정
- 중경 조망거리는 대상지 및 개발 규모를 고려하여 약 100m 이상 200m 미만으로 설정
- 원경 조망거리는 기조성된 건물 차폐도 및 개발 규모를 고려한 약 200m 이상 500m 미만으로 설정

1) 경관 시뮬레이션 조망점

구분	조망점	위치	촬영고도	선정사유
근경	1	신풍로14길	지표	주요지점
	2	신풍로	지표	주요지점
	3	대방천로	지표	주요지점
중경	4	여의대방로7길	지표	주요지점
	5	신풍로	지표	주요지점
	6	대방천로	지표	주요지점
원경	7	신풍로	지표	주요지점
	8	대방천로	지표	주요지점
	9	신풍로17길	지표	주요지점

〈대상지 주변 조망점〉



2) 경관 시뮬레이션

① 신풍로14길

〈계획 전〉



〈계획 후〉



② 신풍로

〈계획 전〉



〈계획 후〉



③ 대방천로

〈계획 전〉



〈계획 후〉

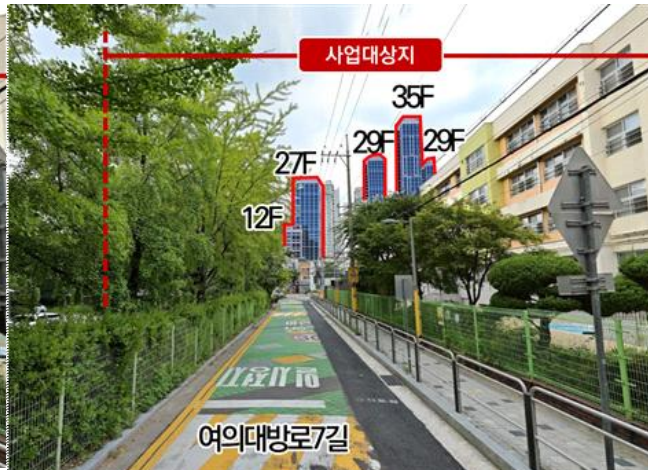


④ 여의대방로7길

〈계획 전〉



〈계획 후〉

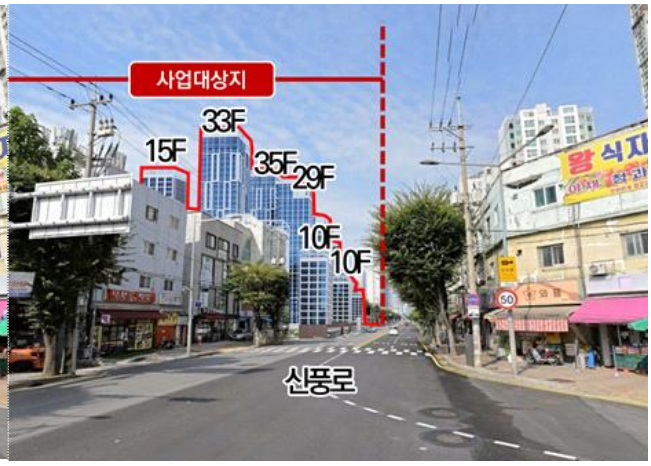


⑤ 신풍로

〈계획 전〉



〈계획 후〉



⑥ 대방천로

〈계획 전〉



〈계획 후〉



⑦ 신풍로

〈계획 전〉



〈계획 후〉



⑧ 대방천로

〈계획 전〉



〈계획 후〉



⑨ 신풍로17길

〈계획 전〉



〈계획 후〉



Ⅵ

별첨

1. 교통성 검토서
2. 환경성 검토서
3. 경관성 검토서
4. 일조 시뮬레이션 결과
5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거



Ⅰ 교통성 검토서

서 울 특 별 시 영 등 포 구 신 길 동 3 9 2 2 번 지 일 대 정비계획 수립 및 정비구역 지정 교 통 성 검 토 서

2026. 06

차 례

제 1 장 서 론 ····· 1

1-1 교통성 검토의 목적 ····· 1

1-2 분석범위 ····· 1

1-3 위치도 ····· 2

1-4 사업개요 ····· 3

제 2 장 교통환경 조사분석 ····· 5

2-1 교통시설 현황 ····· 5

2-2 교통현황 분석 ····· 15

제 3 장 교통수요예측 ····· 30

3-1 사업미시행시 수요예측 ····· 30

3-2 사업시행시 수요예측 ····· 35

3-3 주차수요 예측 ····· 48

제 4 장 개선계획 ····· 53

4-1 교통처리계획도 ····· 53

제 1 장 서 론

1-1 교통성 검토의 목적
1-2 분석범위
1-3 위치도
1-4 사업개요

제 1 장 서 론

1-1 교통성 검토의 목적

○ 본 사업은 '서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대'에 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로 사업계획에 따른 주변가로 및 교차로에 예상되는 교통영향을 분석하여 장래 교통상황에 맞는 개선방안을 제시하기 위함이다.

1-2 분석범위

1-2-1 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대

○ 대지면적 : 30,606.00㎡

○ 사업지 주요 도로 및 주변 간선도로

1-2-2 시간적 범위

○ 기준연도 : 2025년

○ 완공연도 : 2038년

○ 목표연도 : 2039년(사업완공 후 1년)

1-2-3 내용적 범위

○ 일반사항

○ 교통환경조사분석

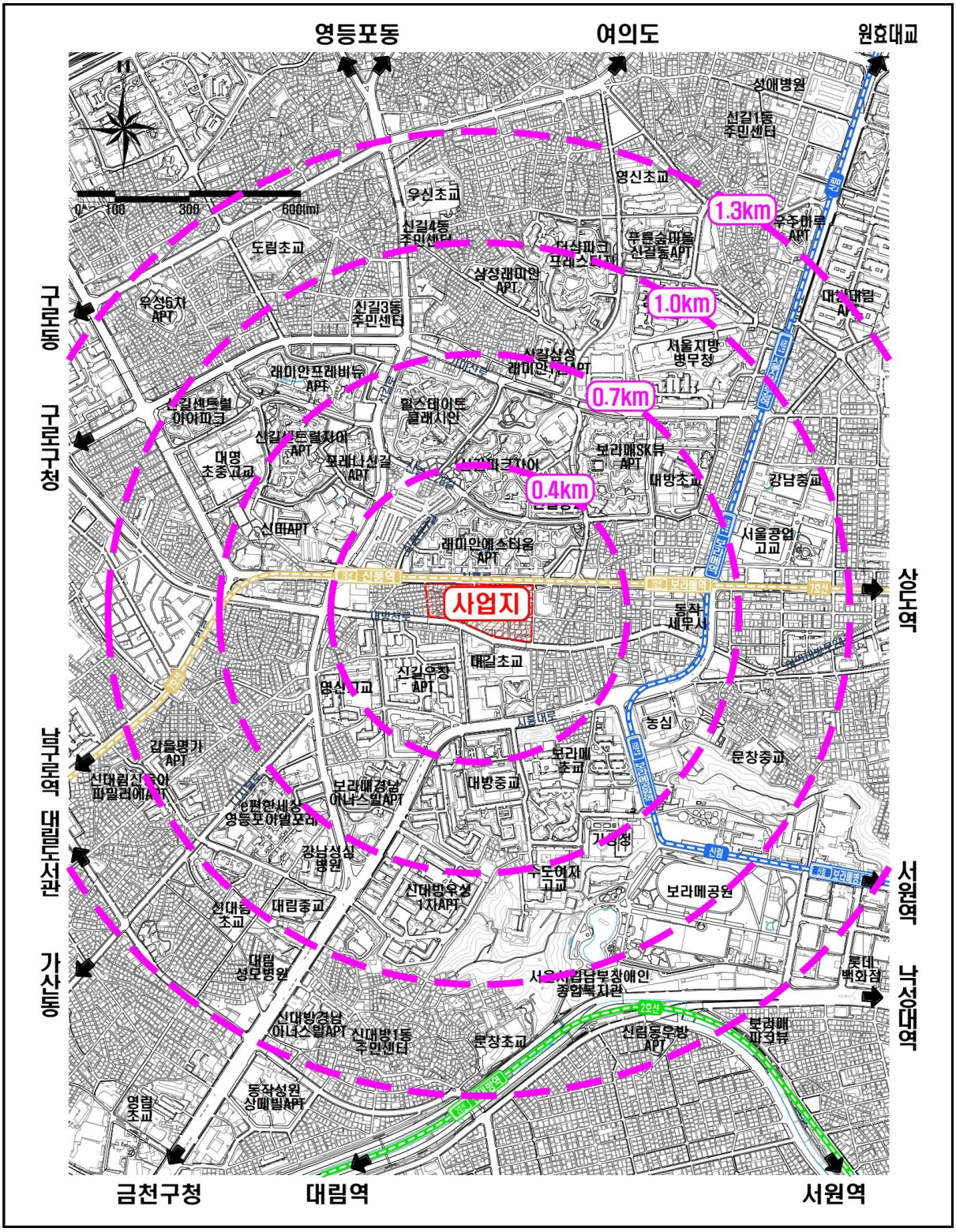
○ 교통수요예측

○ 교통분석

○ 교통처리계획

1-3 위치도

○ 본 사업지는 '서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대'로 사업지 북측 '신풍로'와 남측 '대방천로'가 위치하여 있다.



[위치도]

1-4 사업개요

[사업개요]

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="7">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td rowspan="5">일반
개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="7">서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대 정비계획 수립 및 정비구역 지정</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="7">서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="7">2025년 ~ 2038년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 · 지 구</td><td colspan="7">3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td colspan="7">공동주택 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="7">사업
개요</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="7">30,606.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="7">8,991.80㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연 면 적</td><td>지상</td><td colspan="7">91,813.70㎡</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="7">49,080.00㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="7">140,893.70㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="7">29.40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td colspan="7">299.99%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="7">지하2층 ~ 지상35층(공동주택 990세대)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="7">917대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요(2039년)</td><td colspan="7">1,176대</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="7">○ 계획주차대수 1,305대
- 공동주택 1,287대, 근린생활시설 18대
- 법정주차의 142.3%, 주차수요의 111.0% 규모 설치
- 확장형주차 계획대수의 30%이상 설치
- 가족배려우선주차 계획대수의 10%이상 설치
- 경형주차 계획대수의 10%이하 설치
- 장애인주차 계획대수의 3.0%이상 설치
- 전기차 충전시설 계획대수의 5.0%이상 설치(급속충전시설 10%이상 설치)</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="2" rowspan="2">구 분(2039년)</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">교통
수요
(대/시)</td><td rowspan="2">발생량</td><td>사업지 및 주변가로
첨두시</td><td>35</td><td>368</td><td>7</td><td>53</td><td>42</td><td>421</td><td>463</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>1,632</td><td>1,632</td><td>294</td><td>294</td><td>1,926</td><td>1,926</td><td>3,852</td></tr>
<tr><td colspan="3">진 출 입 구 수</td><td colspan="7">2개소</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00 ~ 09:00)임.

제 2 장 교통환경 조사분석

2-1 교통시설 현황

2-2 교통현황 분석

제 2 장 교통환경 조사분석

2-1 교통시설 현황

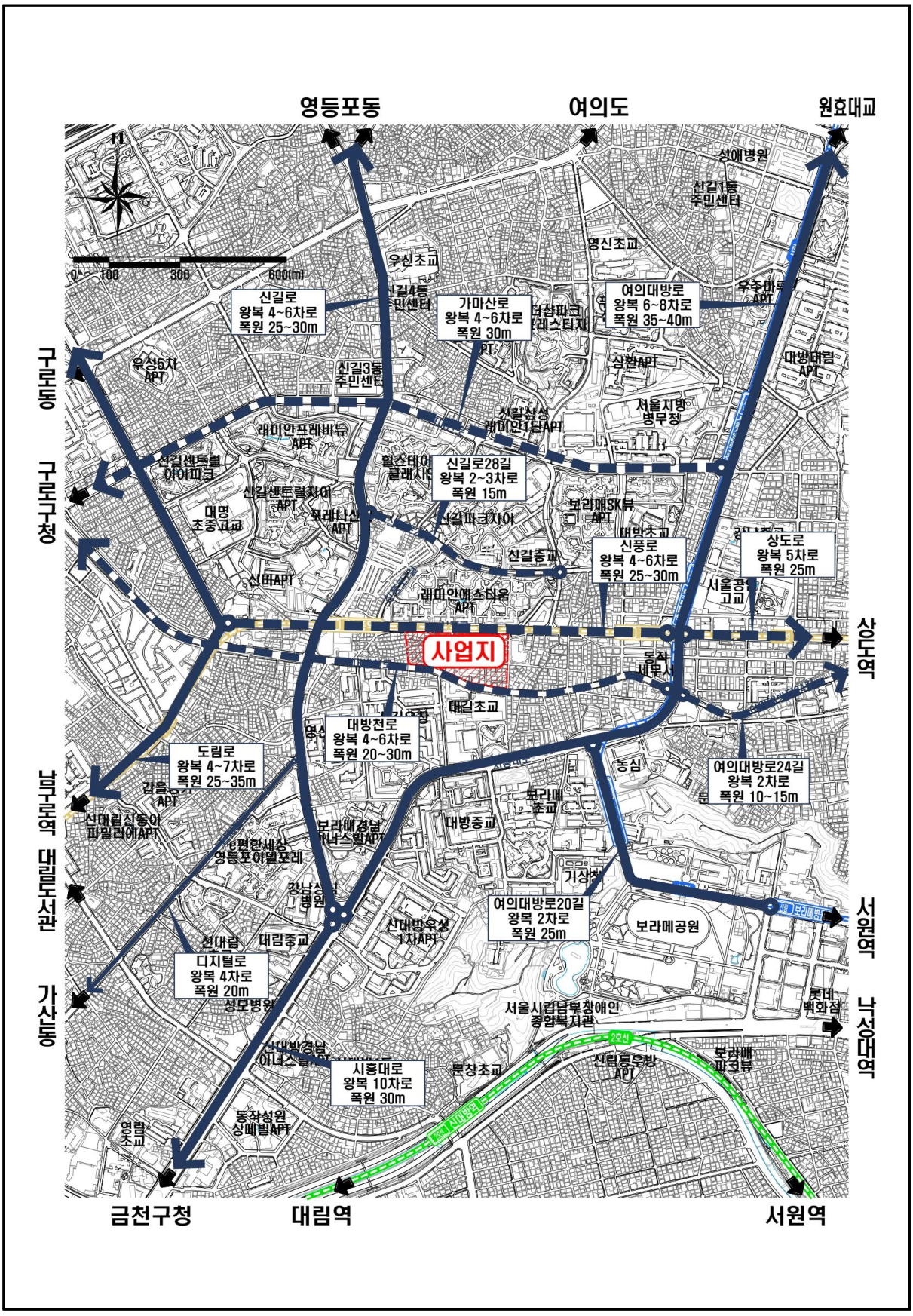
2-1-1 가로망 현황

(1) 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측 신풍로(왕복 4~6차로, 폭원 25~30m), 남측 대방천로(왕복 4~6차로, 폭원 20~30m)을 통해 사업지로의 접근이 가능하다.

[주변지역 가로망 현황]

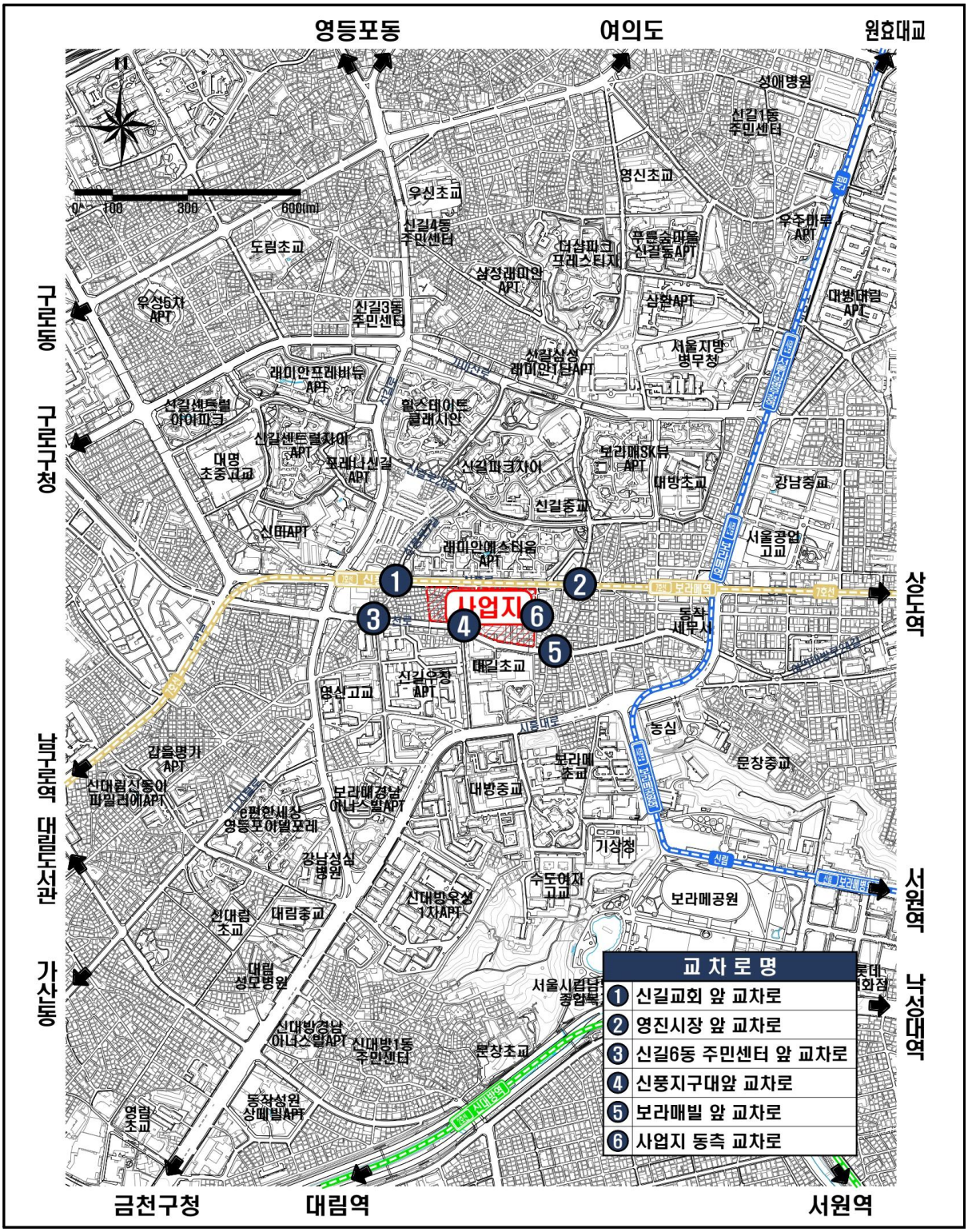
가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비고
도림로	4~7	25~35	-
신길로	4~6	25~30	-
디지털로	4	20	-
시흥대로	10	30	-
여의대방로	6~8	35~40	-
대방천로	4~6	20~30	사업지 남측 인접
가마산로	4~6	30	-
신길로28길	2~3	15	-
신풍로	4~6	25~30	사업지 북측 인접
상도로	5	25	-
여의대방로24길	2	10~15	-
여의대방로20길	2	25	-



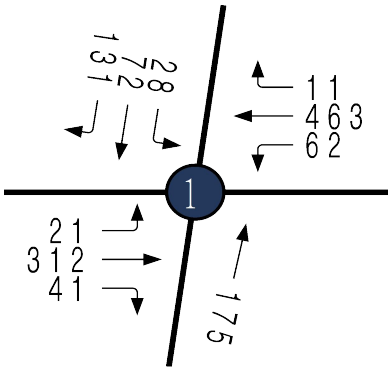
[사업지 주변 가로망 현황도]

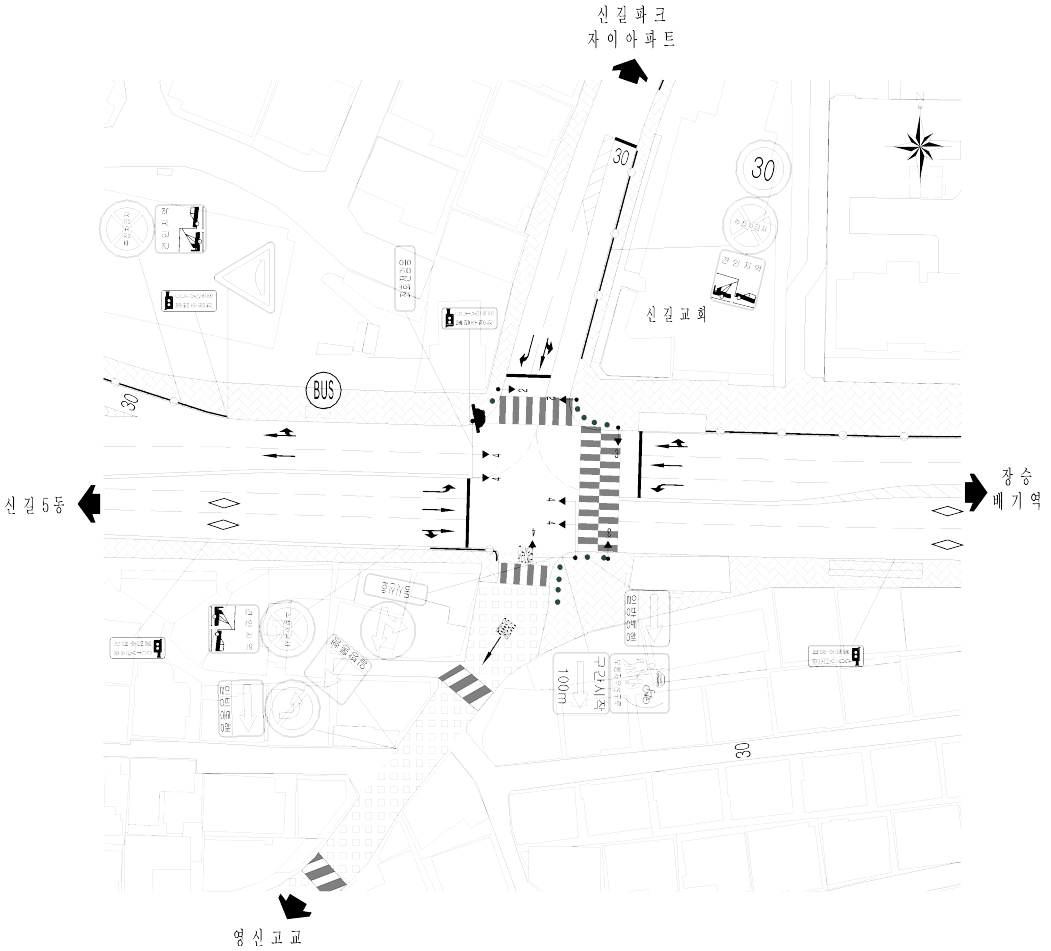
2-1-2 교차로 신호체계 및 교통량

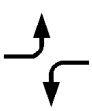
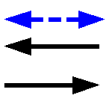
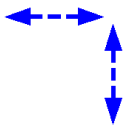
○ 본 과업에서는 6개의 교차로를 분석대상 교차로로 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사.분석하였다.



[분석대상 교차로 KEY MAP]

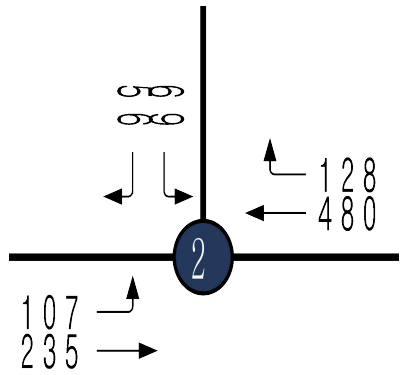
① 신길교회 앞 교차로		
 (단위 : pcu/시)	첨두시	08:00~09:00
	평균제어지체(초/대)	30.6
	서비스수준	C



	현시1	현시2	현시3	현시4	신호주기
교차로 신호운영 현황					120
	17(3)	42(3)	17(3)	35	

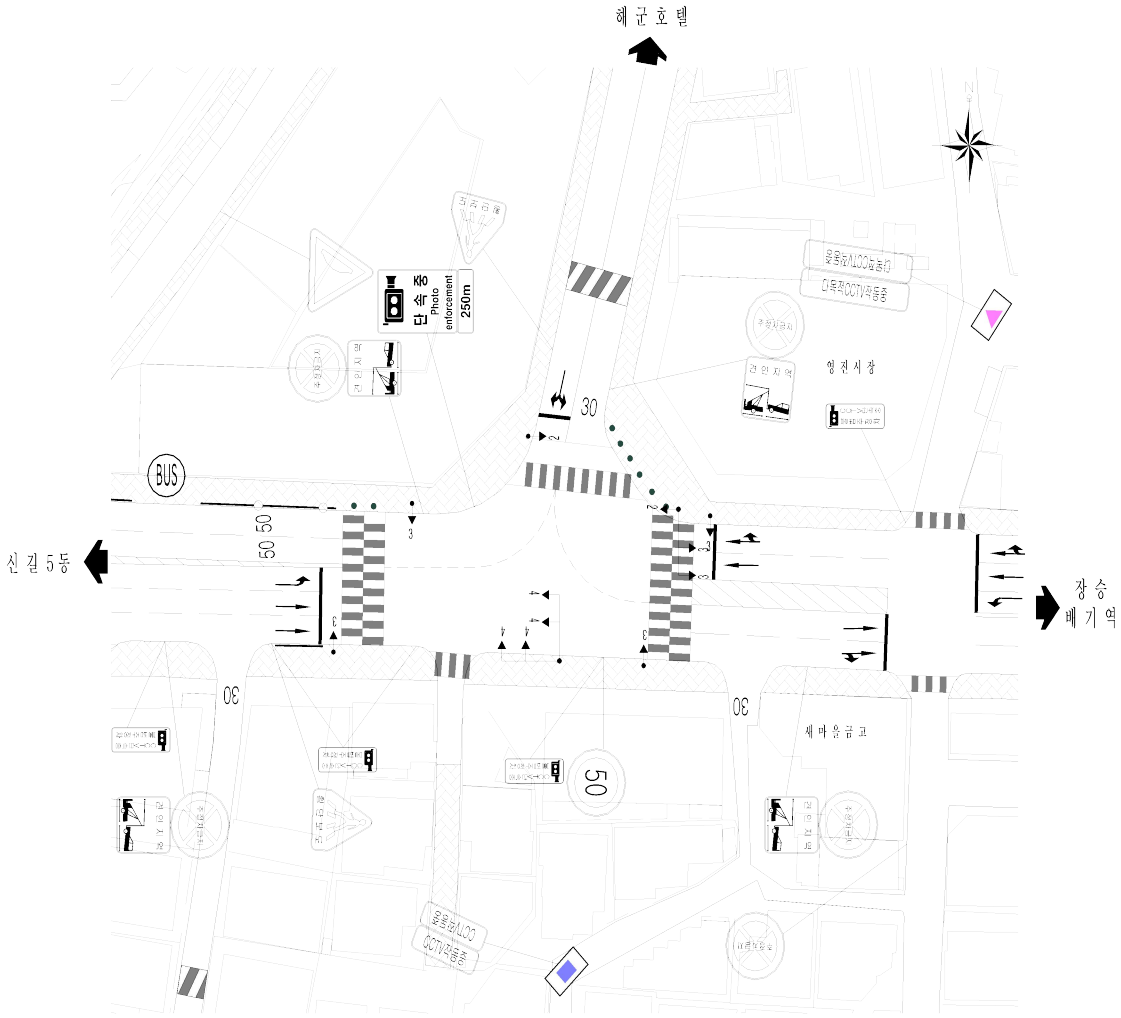
[교차로 기하구조 현황]

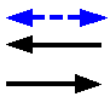
② 영진시장 앞 교차로



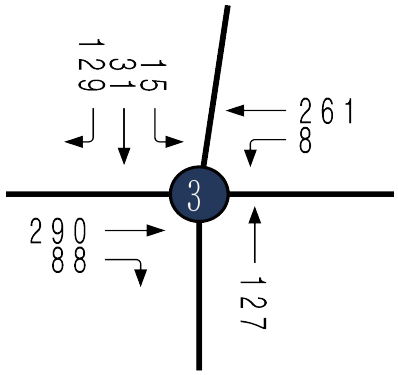
(단위 : pcu/시)

첨두시	08:00~09:00
평균제어지체(초/대)	23.0
서비스수준	B



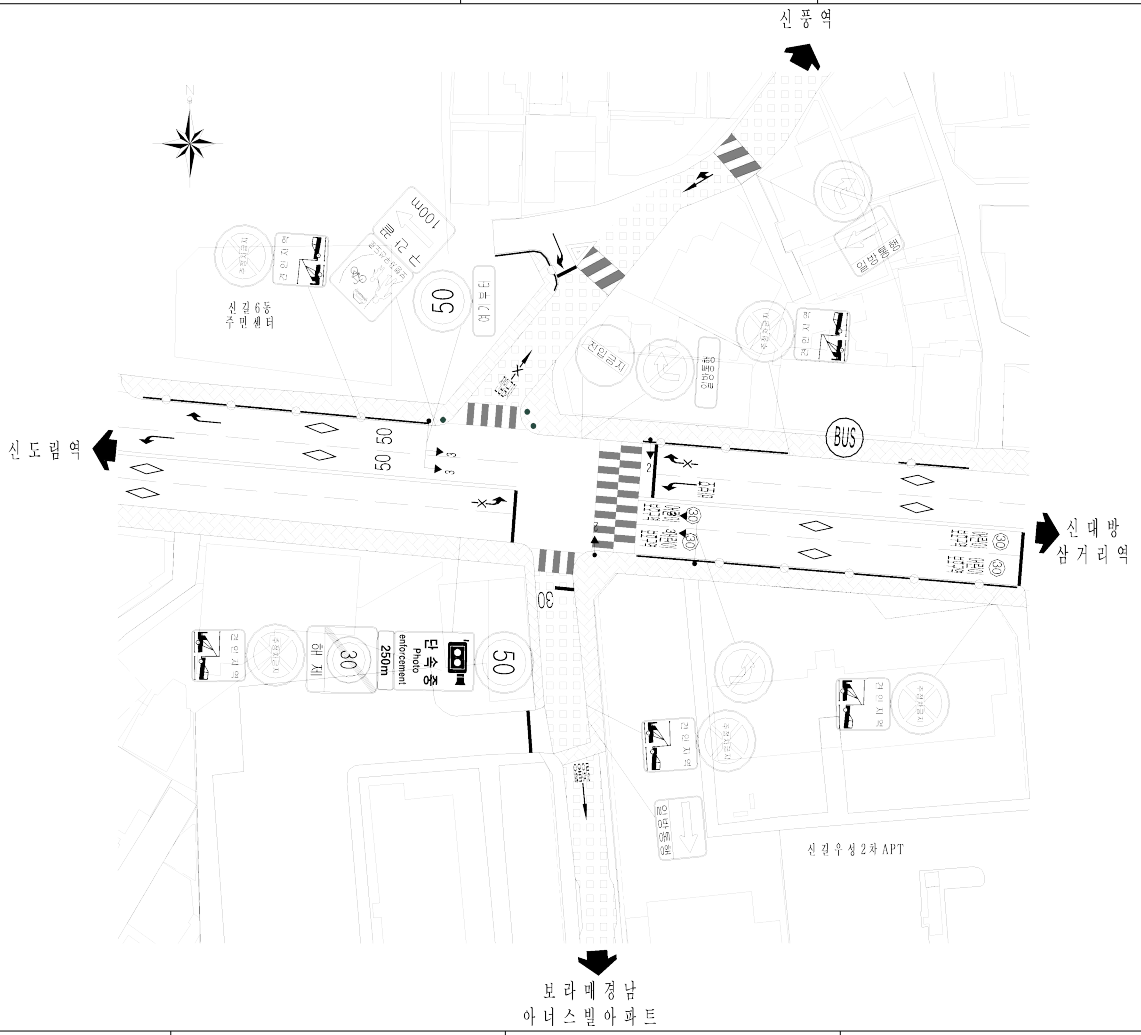
교차로 신호운영 현황	현시1	현시2	현시3	신호주기
				120
	59(3)	30(3)	22(3)	

③ 신길6동 주민센터 앞 교차로



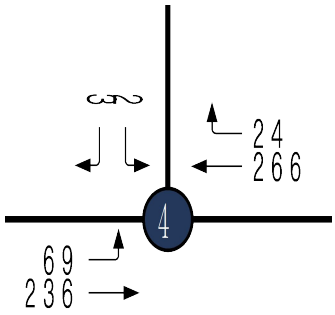
(단위 : pcu/시)

첨두시	08:00~09:00
평균제어지체(초/대)	11.6
서비스수준	A



교차로 신호운영 현황	현시1	현시2	신호주기
			70
	32(3)	35	

④ 신풍지구대 앞 교차로



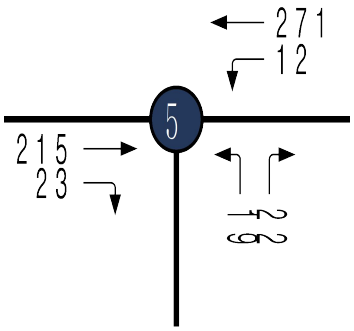
(단위 : pcu/시)

첨두시	08:00~09:00
평균제어지체(초/대)	23.8
서비스수준	B



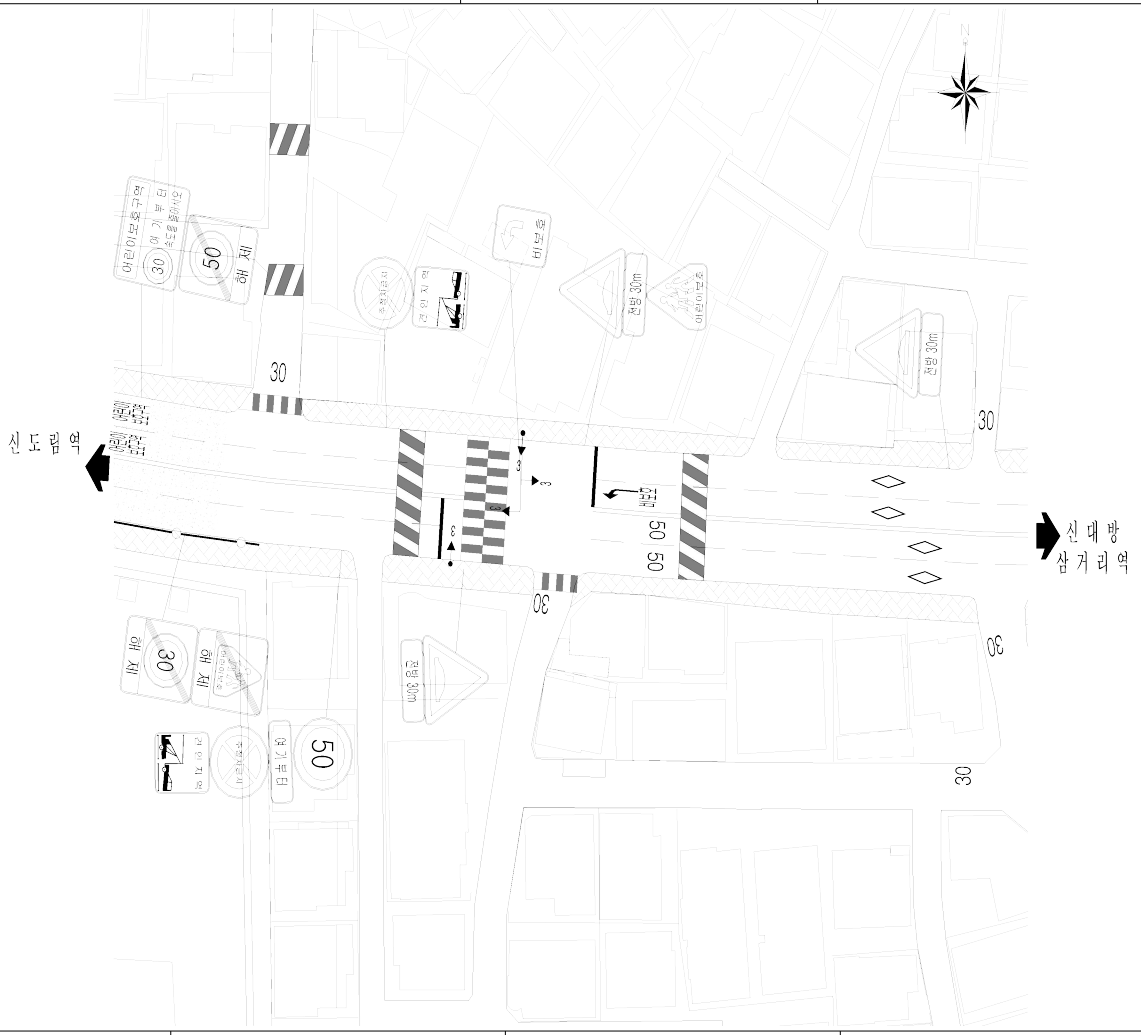
교차로 신호운영 현황	현시1	현시2	신호주기
			70
	32(3)	35	

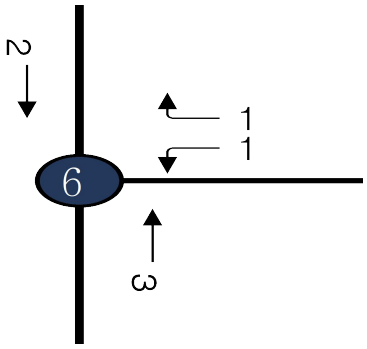
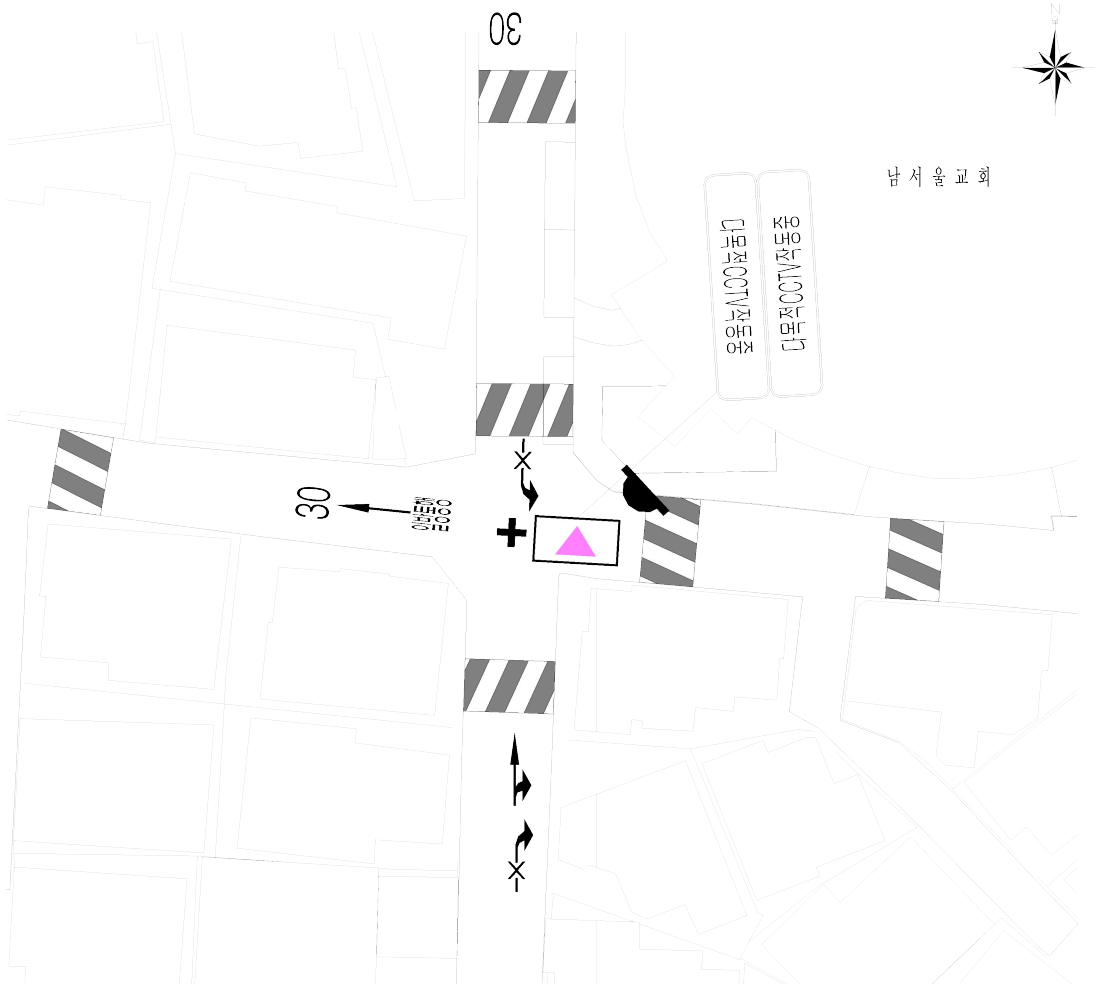
⑤ 보라매빌 앞 교차로



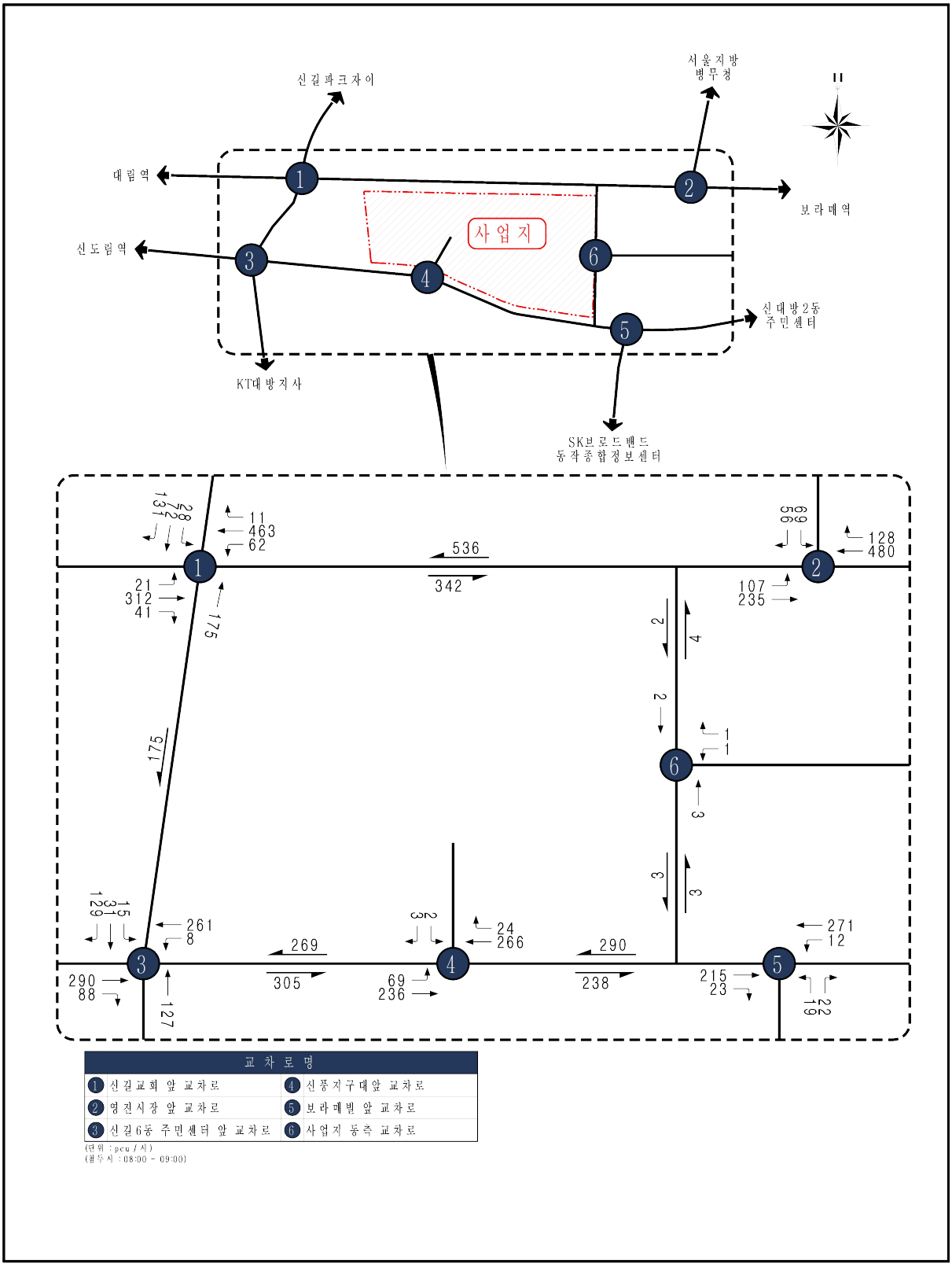
(단위 : pcu/시)

첨두시	08:00~09:00
평균제어지체(초/대)	9.0
서비스수준	A


신도림역
신대방
삼거리역
30
50
50
50
30
30
30

⑥ 사업지 동측 교차로		
 (단위 : pcu/시)	첨두시	08:00~09:00
	시간당 상충횟수(회/시)	1
	서비스수준	A
		
교차로 신호운영 현황	비신호(무통제) 교차로	

2-1-3 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황



[사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황(2025년)]

2-2 교통현황 분석

2-2-1 가로구간 서비스수준 분석

(1) 도시 및 교외간선도로 분석과정

○ 간선도로는 도시 내.외의 주요지점간을 연결하고, 대량 통과교통을 주로 처리하는 등 도로망의 주 골격을 형성하고 있는 도로로서 주된 기능은 직진 교통류를 원활하게 처리하는 것이며, 부차적인 기능은 인접위계의 도로와 유.출입을 원활히 처리하는 것이다.

○ 간선도로의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의하여 영향을 받으며, 이러한 요소에 의하여 용량과 사용자에게 제공되는 서비스수준 등이 결정된다.

○ 간선도로에서 도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도로는 평균통행속도를 사용하며, 이는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구한다.



[도시 및 교외간선도로 분석과정]

○ 분석대상 간선도로 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정

○ 간선도로 유형 결정

- 본 단계에서는 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 도로유형을 구분. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류하게 됨. 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다.

[도로구분과 도로여건에 따른 자유속도]

도로구분 \ 도로여건	양 호(kph)	보 통(kph)
고 규 격	80	80
중 간 규 격	80	70
저 규 격	70	60

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

[간선도로 유형 설정]

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중 요	보 통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
진 출 입 로 설 치 밀 도		저	중	고
k m 당 신 호 교 차 로 수		2개이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도 (k p h)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차 로 수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

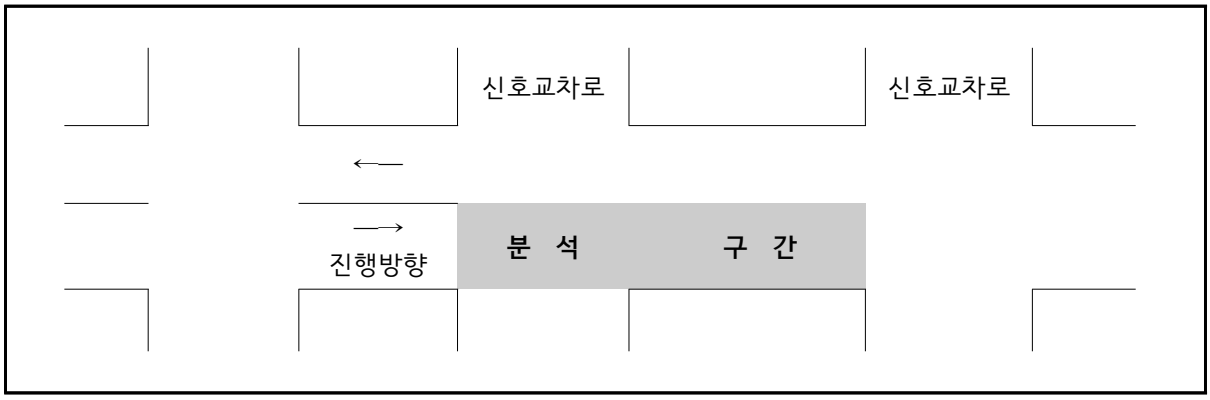
[도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형]

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

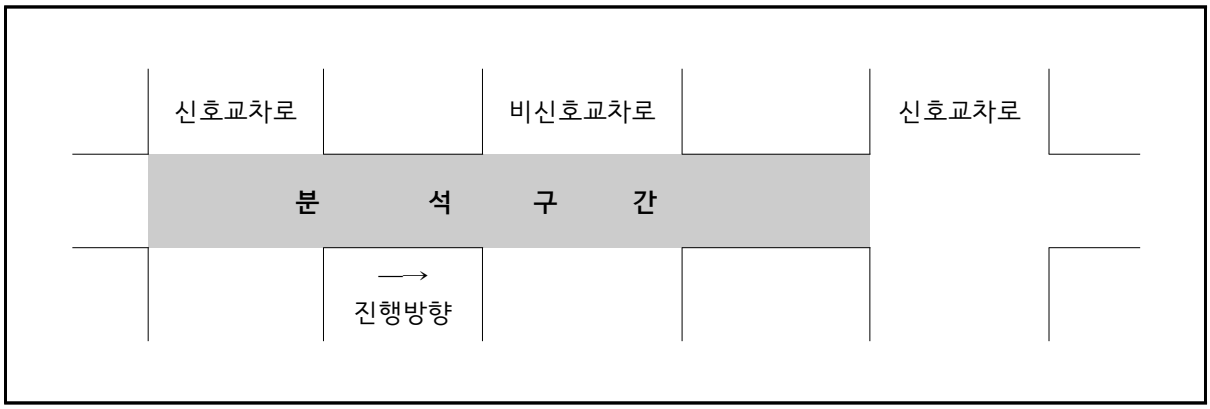
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 간선도로 분석구간별 분류

- 도로 분석의 기본단위는 구간으로서, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말함.
- 간선도로의 구간설정에는 다음 그림과 같이 양방향 통행도로와 일방향 통행도로의 2가지 형태가 있으며, 본 평가대상 간선도로는 양방향 통행도로에 속함.
- 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함.



[양방향 통행도로의 분석구간 개념도]



[일방향 통행도로의 분석구간 개념도]

○ 순행시간 산정

- 간선도로 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 접근지체를 알아야 한다.

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

여기서, 평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(㎞/h)

구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)

km당 순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총순행시간(sec/㎞)

교차로총접근지체 : 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(sec)

3600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

[km당 구간 순행시간]

(단위 : sec/km)

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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

[노변마찰 정도 설정 기준]

도 로 유 형	I 유형		II 유형		III 유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장수(개/km)	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2	> 2
진출입로수(개/km)	> 2	≤ 2	> 3	≤ 3	> 4	≤ 4

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체이다.

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

여기서, d : 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 : 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF : 연동계수

f_{CW} : 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 : 추가지체

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같다.

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

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

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

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

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

여기서, T : 분석기간의 길이(h)

C : 신호주기(s)

g : 유효 녹색시간(s)

X : 해당 차로군의 포화도

c : 분석기간 중 해당차로군의 용량

x : 교통량/용량비(v/c)

Q_b : 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V : 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 추가지체 d_3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

· 유형Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우

· 유형Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우

· 유형Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

- 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동 보정된 균일지체값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{CW})를 곱해 주어야 한다.

[신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{CW})]

횡단보도의 수(개)		0	1	2이상
보정계수(f_{CW})	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 평균통행속도 산정

- 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총접근지체를 알아야 한다.

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

여기서, 평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(㎞/h)

구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)

km당 순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총순행시간(sec/㎞)

교차로총접근지체 : 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(sec)

3600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

○ 서비스수준 평가

- 서비스수준 결정은 간선도로 유형과 자유속도를 기준으로 하여 분석하며 서비스 분석기준은 다음표와 같다.

[도시 간선도로 서비스수준]

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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(2) 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 본 사업지의 주변가로 분석결과, 평균통행속도는 28.9~42.6km/h, 서비스수준은 "B~D"로 분석되었다.

【 도시 및 교외간선도로 분석결과 】

가 로 명	구 간	도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
신풍로	① 신길교회 앞 교차로 → ② 영진시장 앞 교차로	Ⅲ	0.48	40.6	42.6	B
	② 영진시장 앞 교차로 → ① 신길교회 앞 교차로	Ⅲ	0.48	45.0	38.4	C
대방천로	③ 신길6동 주민센터 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.22	27.4	28.9	D
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ⑤ 보라매빌 앞 교차로	Ⅲ	0.26	31.2	30.0	C
	구간전체	**Ⅲ**	**0.48**	**58.6**	**29.5**	**C**
	⑤ 보라매빌 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.26	32.2	29.1	C
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	Ⅲ	0.22	26.9	29.4	C
	구간전체	**Ⅲ**	**0.48**	**59.1**	**29.2**	**C**

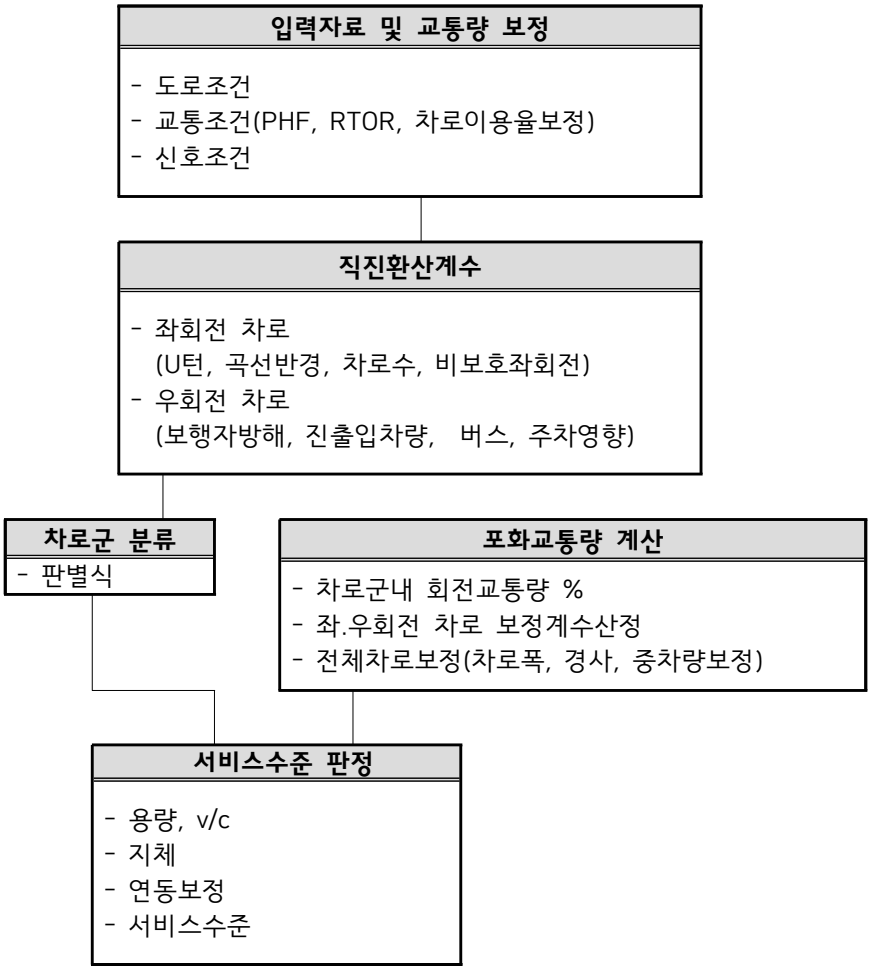
2-2-2 교차로 서비스수준 분석

(1) 신호교차로 분석방법

○ 신호교차로는 두 도로가 만나는 교차로에서 상충이 발생하는 각 방향별 교통류를 신호등으로 안전하고 효율적으로 처리하기 위한 중요한 교통시설이다. 이러한 신호교차로는 도로상의 연속적인 교통흐름을 단절시키는 역할을 하므로 단속류 교통시설에 속하게 한다.

○ 신호교차로의 용량분석은 1시간을 단위로 1시간동안 계속 녹색신호를 받는다는 가정 하에서 포화교통류율을 산정하고, 여기에 각 접근로의 방향별 유효녹색시간비를 곱하여 이동류의 용량을 산정하여 교차로 전체의 임계포화도를 파악한다. 이러한 용량분석과정을 수행한 후 주요 효과척도로써 지체를 산정하고 산정된 지체를 이용하여 서비스수준을 결정한다.

○ 신호교차로의 서비스수준 분석 과정은 다음과 같다.



[신호교차로 서비스수준 분석과정]

① 신호교차로의 이상적인 조건

○ 신호교차로의 이상적인 조건은 다음과 같다.

- 차선폭 : 3.0m/차로 이상
- 경사가 없는 접근부
- 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 버스 정류장이 없을 것
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주·정차 시설이 없을 것
- 접근부 정지선이 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

② 신호체계

○ 교차로에서의 신호운영체계는 실제로는 매우 복잡하고 다양한 형태로 운영되고 있으나 신호시간의 가변성에 따라 고정식(Pretime Operation)과 교통대응식(Traffic Response Operation)으로 구분된다.

○ 고정식은 신호시간 즉, 주기, 현시, 녹색신호 연동값이 일정 기간동안 변하지 않고 정해진 신호시간 계획에 따라 교통류를 제어하는 신호운영 방식이며, 교통대응 방식은 교통수요의 변동에 따라 신호시간이 수시로 변동하는 방식을 말한다.

③ 교차로 구조

○ 신호교차로의 구조는 신호교차로의 운영에 미치는 영향이 크며 이는 다음과 같다.

- 신호교차로의 접근부수 : 3지, 4지 및 다지교차로
- 접근부의 각 방향별 교통류 : 직진, 좌회전 및 우회전 교통류
- 각 방향별 차선수
- 접근부 주변의 교통상황 : 차량의 주·정차, 버스정류장, 진·출입로 교통상황
- 접근부 이용 상황 : 일방통행, 전용차선, 가변차선, 횡단보도활용, 교통섬 등 도류화 시설
- 접근부의 기하구조 : 차선폭, 차도폭, 구배, 회전곡선반경

④ 용량 및 서비스 수준

○ 신호교차로의 용량은 교차로에 정지한 차량이 출발하여 계속해서 진행될 때 나타나는 포화교통류율과 신호시간에 의해 녹색신호시간 비율에 의해 결정되며 우리 나라의 경우 녹색신호가 켜진 후 정지하였던 차량이 출발하기 시작하여 6번째 차량부터 나타나는 차량간 차두간격(포화교통류율)과 녹색신호시간에 의해 결정하고 있다.

○ 신호교차로에서의 포화교통류율은 정지하였던 차량이 녹색신호가 켜진 후 어느 정도의 시간이 지난 후 일정한 비율로 교차로를 통과하는 안정된 상태를 이룰 때 1시간 동안의 통과량에 해당하는 교통량을 의미한다. 따라서 신호교차로에서의 용량은 이러한 포화교통류율로서 녹색신호시간동안 통과할 수 있는 교통량이므로 포화교통류율에 녹색신호시간 비율을 곱하여 결정할 수 있으며 다음과 같이 표현할 수 있다.

ci = Si×(g/C)i

여기서, ci = 신호교차로 이동류 i의 용량(vph)

Si = 신호교차로 이동류 i의 포화교통류율(vph)

gi = 신호교차로 이동류 I의 유효녹색시간(초)

C = 주기(초)

○ 신호교차로 이동류 i의 포화교통류는 직접 현장측정 방법과 보정계수를 이용하여 산출하는 방법 등 2가지가 있으며 후자의 보정계수 적용방법은 다음과 같다.

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

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

N_i : i 차로군의 차로수

f_{LT} , f_{RT} : 좌·우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

○ (V/c)i 는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(degree of saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 한다. 따라서 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, X_i = (v/c)i = i 차로군의 포화도

V_i = i 차로군의 교통량(vph)

g_i/C = i 차로군의 유효녹색시간비

○ 신호교차로에서의 V/C비는 각 이동류별로 산정하며, 특별히 교차로 전체의 V/C비는 산정하지 않는다. 대신에 각 접근로의 임계이동류로부터 임계 V/C비를 산정한다. 임계이동류란 같은 현시를 받는 이동류중 가장 큰 V/C비를 나타내는 이동류를 의미하며 임계 V/C비는 임계이동류의 V/C비의 합을 의미하는 다음의 관계식으로부터 결정한다.

$$Xc = (C/C-L)\times\sum(v/s)ci$$

여기서, Xc = 교차로 임계 V/C비

$\sum(v/c)i$ = 임계이동류 V/C비의 합계

C = 신호주기(초)

L = 신호주기내의 총 손실시간

○ 임계 V/C비는 교차로 전체의 포화도 상태를 나타내는 지표가 되고, 신호교차로의 신호주기와 현시를 새로이 결정할 필요가 있을 경우 이용될 수 있다.

○ 신호 교차로의 용량분석 후 지체를 결정하기 위해 본 과업에서는『도로용량편람, 2013, 국토교통부』을 이용하여 평균제어지체를 산출하였다. 제어지체란 접근부의 감속지체 및 정지지체, 출발시의 가속지체를 모두 합한 접근지체를 말하며, 다음과 같은 공식으로 나타낼 수 있다.

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한대 연동보정계수

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

d_3 = 통과하지 못한 차량군의 잔여요구 지체

○ 신호교차로의 서비스수준과업은 국토교통부의 도로용량편람에서 제시하고 있는 차량당 평균제어지체를 기준으로 산정토록 되어 있는바, 본 과업 에서도 이를 토대로 서비스수준을 판단하였다.

[신호교차로의 서비스수준 과업기준]

서비스 수준	교 통 류 의 상 태	차량당제어지체
A	전혀 지체를 받지 않는 자유로운 운전	≤ 15초
B	속도에 약간의 제약을 받음	≤ 30초
C	약간 많은 교통량으로 속도 및 통행제한	≤ 50초
D	통행에 많은 제약을 받으나 견딜만한 상태	≤ 70초
E	순간 순간 멈추며 도로용량에 접근	≤ 100초
F	속도를 거의 낼 수 없고 교통혼잡이 발생	≤ 220초
FF	교차로를 통과하는데 평균적으로 2주기 이상 3주기 이내의 시간소요	≤ 340초
FFF	극도로 혼잡한 상황, 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요	> 340초

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(2) 무통제 교차로 분석방법

○ 무통제 교차로란 비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말하며 서비스수준 분석은 다음과 같은 4단계의 과정을 거친다.

① 방향별 교통량 입력

○ 무통제 교차로 조사지점에 진입하는 각 방향별 교통량을 조사하여 입력한다.

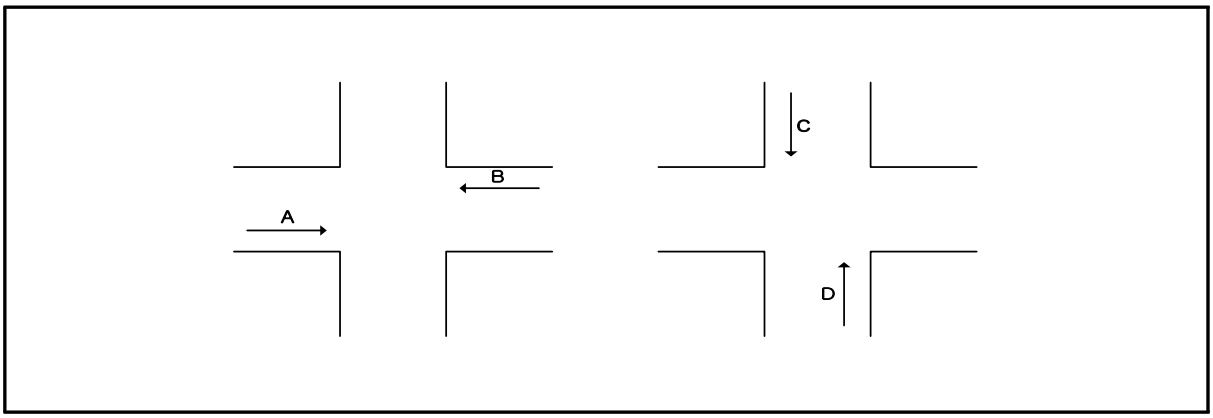
② 교통량 중차량 보정

○ 각 방향별 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구한다.
여기서, 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용한다.

③ 주도로의 교통량비 산정

○ 보정된 각 방향별 교통량을 이용하여, 대향 교통량과 합하고 가로별로 교통량을 비교하여 주도로 및 주도로 교통량비를 결정한다.

○ 다음 그림과 같이 A와 B의 교통량의 합과 C와 D의 교통량의 합중에서 큰 값을 가진 가로가 주도로가 되며, 전체 진입 교통량 대비 주도로 비가 결정된다.



[주도로 비율 산정에 따른 차량진행방향(네갈래 교차로)]

④ 서비스 수준 판정

○ 계산된 교차로 진입 교통량을 통하여 서비스 수준을 판정한다.
이때, 교차로 진입교통량에 따른 상충횟수는 다음 식에 의하여 계산할 수 있다.

$$y = ax$$

여기서, y = 시간당 상충횟수 (회/시)

x = 교차로 총교통량(대/시)

○ 위의 회귀식을 이용하여 무통제 교차로의 서비스 수준이 결정된다.
여기에서, 비신호교차로의 교통류 특성을 감안할 때, 서비스수준 E 상태를 용량상태라고 정의할 수는 없다.

[무통제 교차로의 서비스수준]

서비스수준	교차로 총교통량(vph)			시간당 상충횟수 (회/h)
	주도로교통량비율 < 60%	주도로교통량비율 < 70%	주도로교통량비율 ≥ 70%	
A	≤ 320	≤ 360	≤ 400	≤ 60
B	≤ 640	≤ 720	≤ 800	≤ 120
C	≤ 960	≤ 1,080	≤ 1,200	≤ 180
D	≤ 1.280	≤ 1,440	≤ 1,600	≤ 240
E	≤ 1,600	≤ 1,800	≤ 2,000	≤ 300
F	> 1,600	> 1,800	> 2,000	> 300

주 : 교차로 총교통량은 전방향 진입교통량의 합을 말한다.
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(3) 교차로 서비스수준 분석결과

○ 본 사업지 주변 분석대상 교차로의 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 경우 평균제어지체 9.0~30.6초/대, 서비스수준 "A~C"로 분석되었다.

○ 본 사업지 주변 비신호교차로(무통제교차로)의 경우 시간당상충횟수 1회/시, 서비스수준 "A"로 분석되었다.

[교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 신길교회 앞 교차로	1,141	30.6	C
② 영진시장 앞 교차로	1,075	23.0	B
③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	822	11.6	A
④ 신풍지구대 앞 교차로	600	23.8	B
⑤ 보라매빌 앞 교차로	562	9.0	A
⑥ 사업지 동측 교차로*	7	1	A

주 : *교차로는 무통제 교차로이며, 효과척도는 시간당 상충횟수(회/시)임.

제 3 장 교통수요예측

3-1 사업미시행시 수요예측

3-2 사업시행시 수요예측

3-3 주차수요 예측

제 3 장 교통수요예측

3-1 사업미시행시 수요예측

3-1-1 장래 주요지표 비교 · 검토

(1) 서울특별시 교통지표

○ 본 사업의 교통 및 주차수요는「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 도시성장지표를 비교·분석한 자료를 바탕으로 예측하였다.

[서울특별시 장래 교통지표]

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일)

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년	증가율 '25~'39
인 구 (A)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,663,892	8,502,156	8,460,321	-0.50%
목 적 통 행 (B)	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,405,910	29,555,583	29,346,063	-0.48%
수 단 통 행 (C)	34,995,665	35,576,976	35,288,466	34,601,255	33,703,121	33,482,004	-0.39%
1인당목적통행(B/A)	3.35	3.46	3.51	3.51	3.48	3.47	0.04%
1인당수단통행(C/A)	3.75	3.90	3.98	3.99	3.96	3.96	0.11%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

(2) 장래 서울특별시 교통수요 전망

가. 장래 서울특별시 목적통행량

○ 본 사업의 최종 목표년도인 2039년의 목적별 통행량을 살펴보면, 기타통행이 11,499,443통행/일로 가장 높게 나타났으며, 목적통행 연평균 증가율은 -0.48%('25~'39)로 나타났다.

[장래 서울특별시 목적통행량 및 분담율 예측]

(단위 : 통행/일)

구분		2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년	증가율 '25~'39
통행량	출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,454,034	4,238,906	4,185,938	-0.99%
	등교	1,284,471	1,112,973	973,694	871,465	830,718	820,954	-2.07%
	업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,796,269	2,729,760	2,713,451	-0.21%
	귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,485,542	10,256,756	10,201,250	-0.33%
	기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,798,600	11,499,443	11,424,470	-0.34%
	합계	**31,293,277**	**31,595,959**	**31,158,161**	**30,405,910**	**29,555,583**	**29,346,063**	**-0.48%**
구성비	출근	15.5%	15.4%	15.0%	14.6%	14.3%	14.3%	-0.53%
	등교	4.1%	3.5%	3.1%	2.9%	2.8%	2.8%	-1.58%
	업무	8.7%	8.9%	9.0%	9.2%	9.2%	9.2%	0.24%
	귀가	33.9%	34.0%	34.3%	34.5%	34.8%	34.8%	0.17%
	기타	37.8%	38.2%	38.6%	38.8%	38.9%	38.9%	0.13%
	합계	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	-

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

나. 장래 서울특별시 수단통행량

○ 장래 최종 목표연도인 2039년 서울특별시 수단통행량을 보면, 승용차 수단 통행량이 8,318,264통행/일로 가장 높게 나타났으며, 수단통행량 연평균 증가율은 -0.39%('25~'39)로 나타났다.

[장래 서울특별시 수단통행량 및 분담율 예측]

(단위 : 통행/일)

구분		2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년	증가율 '25~'39
통행량	승용차	8,907,110	8,737,575	8,689,107	8,514,079	8,318,264	8,268,846	-0.35%
	택시	888,609	822,992	792,494	774,342	752,887	747,572	-0.63%
	버스	3,237,165	3,152,499	3,052,258	2,980,482	2,899,068	2,878,590	-0.60%
	지하철	4,957,127	5,703,262	5,847,915	5,803,840	5,640,758	5,600,264	-0.08%
	버스+지하철	1,959,044	2,112,217	2,171,258	2,178,763	2,132,939	2,121,440	0.07%
	보도/자전거	12,330,327	12,312,628	12,031,126	11,702,606	11,382,942	11,306,599	-0.56%
	화물/기타	1,756,892	1,762,077	1,743,627	1,705,507	1,655,582	1,643,153	-0.44%
	비노선버스	784,008	796,000	784,475	768,249	751,486	747,402	-0.41%
	일반철도/ktx	175,383	177,726	176,206	173,387	169,195	168,138	-0.35%
	합계	**34,995,665**	**35,576,976**	**35,288,466**	**34,601,255**	**33,703,121**	**33,482,004**	**-0.39%**
구성비	승용차	25.5%	24.6%	24.6%	24.6%	24.7%	24.7%	0.03%
	택시	2.5%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	-0.32%
	버스	9.3%	8.9%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	-0.24%
	지하철	14.2%	16.0%	16.6%	16.8%	16.7%	16.7%	0.31%
	버스+지하철	5.6%	5.9%	6.2%	6.3%	6.3%	6.3%	0.47%
	보도/자전거	35.2%	34.6%	34.2%	33.9%	33.9%	33.9%	-0.15%
	화물/기타	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	-0.14%
	비노선버스	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	-
	일반철도/ktx	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	-
	합계	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**-**

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

3-1-2 사업미시행시 교통수요 예측

○ 사업미시행시 교통수요 예측은 사업지 현황 주변 가로 및 교차로 교통량을 목표연도로 자연증가시킨 자연증가 교통량과 사업지 주변지역개발에 따른 발생교통량의 합으로 예측하여야 하나, 주변지역개발이 사업지 인근으로 미계획되어 있는바, 자연증가 교통량으로 미시행 교통량을 산정하였다.

(1) 자연증가 교통량

○ 자연증가 교통량 산정시 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단통행량 중 차량 외 수단(지하철, 버스+지하철, 일반철도/KTX, 도보/자전거, 화물/기타)을 제외한 수단통행 증가율을 적용하여야 한다.

○ 그러나, 본 사업 목표연도의 해당 증가율은 -0.43%('25~'39)로 감소하는 것으로 제시되어 장래 교통량의 과소추정 방지를 위해 현황교통량과 자연증가 교통량이 동일한 것으로 간주하였다.

[서울특별시 장래 수단통행량(차량 외 수단 제외)]

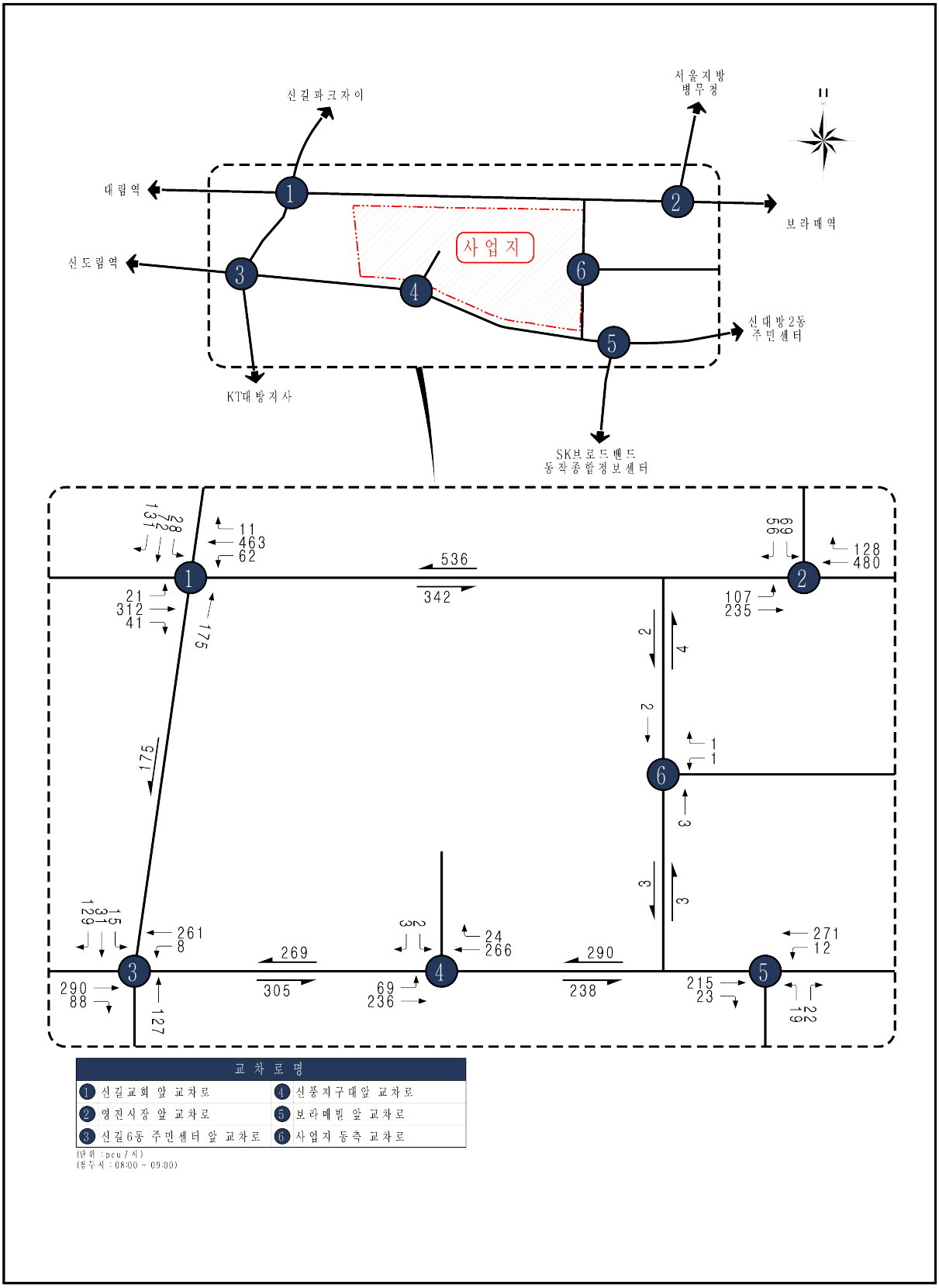
(단위 : 통행/일)

구분	2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년	증가율 '25~'39
승용차	8,907,110	8,737,575	8,689,107	8,514,079	8,318,264	8,268,846	-0.35%
택시	888,609	822,992	792,494	774,342	752,887	747,572	-0.63%
버스	3,237,165	3,152,499	3,052,258	2,980,482	2,899,068	2,878,590	-0.60%
비노선버스	784,008	796,000	784,475	768,249	751,486	747,402	-0.41%
합계	13,816,892	13,509,066	13,318,334	13,037,152	12,721,705	12,642,410	-0.43%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

(3) 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량



[사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량(2039년)]

(4) 사업미시행시 가로 및 교차로 소통현황

가. 사업미시행시 가로 분석결과

[사업 미시행시 도시 및 교외간선도로 분석결과(2039년)]

가 로 명	구 간	도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
신풍로	① 신길교회 앞 교차로 → ② 영진시장 앞 교차로	Ⅲ	0.48	40.6	42.6	B
	② 영진시장 앞 교차로 → ① 신길교회 앞 교차로	Ⅲ	0.48	45.0	38.4	C
대방천로	③ 신길6동 주민센터 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.22	27.4	28.9	D
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ⑤ 보라매빌 앞 교차로	Ⅲ	0.26	31.2	30.0	C
	구간전체	**Ⅲ**	**0.48**	**58.6**	**29.5**	**C**
	⑤ 보라매빌 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.26	32.2	29.1	C
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	Ⅲ	0.22	26.9	29.4	C
	구간전체	**Ⅲ**	**0.48**	**59.1**	**29.2**	**C**

나. 사업미시행시 교차로 분석결과

[사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2039년)]

교차로명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 신길교회 앞 교차로	1,141	30.6	C
② 영진시장 앞 교차로	1,075	23.0	B
③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	822	11.6	A
④ 신풍지구대 앞 교차로	600	23.8	B
⑤ 보라매빌 앞 교차로	562	9.0	A
⑥ 사업지 동측 교차로*	7	1	A

주 : *교차로는 무통제 교차로이며, 효과척도는 시간당 상충횟수(회/시)임.

3-2 사업시행시 수요예측

3-2-1 사업시행시 교통수요 예측

○ 사업시행시 교통수요를 예측하는 이유는 사업시행으로 인하여 발생되는 교통량이 주변지역 일대에 미치는 영향을 분석하기 위함이며 사업시행으로 인한 영향은 사업의 시행시와 미시행시의 교통수요를 별도로 예측하여 비교함으로써 가능하다.

○ 본 사업은 '서울특별시 신길동 3922번지 일대'에 공동주택 및 근린생활시설을 신축하는 사업으로 본 과업 사업시행으로 인하여 발생하는 교통상의 제반 문제점을 종합적으로 예측. 분석함으로써 사업지의 내부 및 사업부지 일대를 정비할 수 있는 대책을 수립하는데 그 목적이 있다.

○ 따라서, 사업시행으로 인한 장래 유발교통량이 주변지역 교통소통에 미치는 교통영향을 체계적으로 분석하기 위하여 다음과 같은 진행방향을 설정하였다.

- 첫째, 유사시설의 조사(문헌조사)를 통하여 상근인구 및 이용인구의 원단위와 유출입 통행분포비, 수단분담율, 평균승차인원 등을 산출한다.

- 둘째, 산출된 원단위를 장래 목표연도에 맞게 보정·적용하여 장래 본사업지의 1일 총활동인구를 예측한 후 이를 통행량으로 환산하여 사업지 총통행발생량을 예측한다.

- 셋째, 총통행발생량에 통행분포비, 수단분담율 등을 적용하여 용도별, 시간대별, 수단별 통행량을 산출하고 이에 평균재차인원을 적용하여 사업지 발생교통량을 예측한다.

- 넷째, 산출된 발생교통량을 주변 가로별로 배분하여 사업미시행시의 주변가로 및 교차로 교통량에 이를 추가, 사업시행에 따른 장래 주변가로 및 교차로의 서비스수준을 분석·평가한다.

○ 따라서, 사업시행 전.후 사업지의 활동인구 및 장래 교통수요를 예측하기 위해 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 장래 사업지 교통수요를 예측하였다.

3-2-2 교통수요예측

(1) 교통수요예측

가. 활동인구 통행발생

① 활동인구 원단위

○ 활동인구는 상주(상근)인구와 방문(이용)인구로 구분하였으며, 문헌조사를 통해 각 용도별 원단위를 산정하였다.

○ 본 사업 기준연도(2025년)와 차이가 있는 문헌조사 자료의 경우는 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율 0.32%('22~'25)을 적용하여 사업의 기준연도에 맞게 보정하였다.

[서울특별시 목적통행량 연평균 증가율]

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년	증가율	
							'22~'25	'25~'39
목적통행량	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,405,910	29,555,583	29,346,063	▲0.32%	-0.48%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」
주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

[유사시설 활동인구 원단위 조사(2025년)]

구분		자료	시설명	세대수, 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
					상주(상근)인구	방문(이용)인구
공동주택	주거1	1	한남동 리첸시아	150	3.17	1.01
		2	주공아파트2단지	400	3.21	0.86
		3	포레나노원	53	3.12	0.96
		적용치		-	**3.19**	**0.91**
	주거2	1	한남동 리첸시아	51	3.38	1.09
		2	주공아파트2단지	400	3.49	1.11
		3	포레나노원	446	3.36	1.05
		적용치		-	**3.42**	**1.08**
	주거3	1	한남동 리첸시아	202	3.68	1.15
		2	휘경에스케이뷰	348	3.85	1.15
		3	포레나노원	540	3.68	1.11
		적용치		-	**3.73**	**1.13**
	주거4	1	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	868	3.99	1.26
		2	휘경에스케이뷰	54	4.04	1.20
		3	포레나노원	23	3.88	1.15
		적용치		-	**3.99**	**1.25**
근린생활시설		1	한남동 리첸시아	1,256.12	31.88	-
		2	주공아파트2단지	2,091.00	32.66	-
		3	포레나노원	880.78	29.00	-
		적용치		-	**31.67**	**-**

주 : 원단위는 조사자료의 가중평균치 적용하였으며, 문헌자료는 기준연도(2025년)에 맞게 보정하였음.

자료 : 1 한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2023.02(현장조사치), ㈜파이카이엔씨
2 장안동 현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.11(현장조사치), ㈜도시미래종합기술공사
3 상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2023.07(현장조사치), ㈜한솔알앤디

② 1일 총 활동인구 예측

○ 앞에서 추정된 활동인구 원단위를 적용하여 본 사업지의 기준연도 1일 활동인구를 예측한 결과, 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 1일 활동인구는 상주/상근인구 4,852인/일 방문/이용인구 1,474인/일로 예측되었다.

[기준연도 1일 활동인구 산정(2025년)]

구 분		세대수, 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주(상근)인구	방문(이용)인구	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합 계
공동주택	주거1	193	3.19	0.91	616	176	792
	주거2	439	3.42	1.08	1,501	474	1,975
	주거3	346	3.73	1.13	1,291	391	1,682
	주거4	12	3.99	1.25	48	15	63
소 계		**990**	-	-	**3,456**	**1,056**	**4,512**
근린생활시설		2,000.00	31.67	-	63	-	63
합 계		-	-	-	**3,519**	**1,056**	**4,575**

③ 장래 목표연도별 1일 활동인구 및 통행발생량 예측

○ 장래 목표연도별 본 사업지에 대한 활동인구 예측은 상근인구의 경우 시설별 증감이 없다는 가정하에 예측하였으며, 이용인구는 기준연도 이용인구 원단위에 「2023년도 수도권 여객기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」 에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율 -0.48%('25～'39)로 과소추정방지를 위해 기준연도와 동일한 것으로 예측하였다.

○ 장래 목표연도(2039년) 활동인구는 상주/상근인구 3,519인/일 방문/이용인구 1,056인/일로 예측되었다.

[장래 목표연도 1일 활동인구 산정(2039년)]

구 분		세대수, 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주(상근)인구	방문(이용)인구	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합 계
공동주택	주거1	193	3.19	0.91	616	176	792
	주거2	439	3.42	1.08	1,501	474	1,975
	주거3	346	3.73	1.13	1,291	391	1,682
	주거4	12	3.99	1.25	48	15	63
소 계		**990**	-	-	**3,456**	**1,056**	**4,512**
근린생활시설		2,000.00	31.67	-	63	-	63
합 계		-	-	-	**3,519**	**1,056**	**4,575**

④ 장래 목표연도별 총 통행량 예측

○ 앞에서 산출한 사업지의 활동인구를 근거로 상주/상근인구 및 방문/이용인구에 대한 통행원단위를 적용하여 1일 총통행량을 산출하였다.

○ 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량을 예측함에 있어, 각 시설의 상주(상근)인구의 경우 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」 상에서 제시하고 있는 연도별 목적통행횟수(2039년 3.48통행/인)을 적용였으며, 이용인구는 왕복통행을 감안하여 2.0통행/인을 적용하였다.

[서울특별시 장래 1인당 목적통행 횟수]

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일)

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년
인구	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,663,892	8,502,156	8,460,321
목적통행량	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,405,910	29,555,583	29,346,063
1인당 목적통행	3.35	3.46	3.51	3.51	**3.48**	3.47

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」
주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

○ 장래 목표연도 목적별 통행량 예측결과, 2039년 14,360통행/일로 예측되었다.

[장래 목표연도 목적별 통행량 예측(2039년)]

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수, 연면적(㎡)	총 통행량(통행/일)		
			상주(상근)	방문(이용)	합 계
공동주택	주거1	193	2,144	352	2,496
	주거2	439	5,224	948	6,172
	주거3	346	4,494	782	5,276
	주거4	12	166	30	196
소 계		**990**	**12,028**	**2,112**	**14,140**
근린생활시설		2,000.00	220	-	220
합 계		**-**	**12,248**	**2,112**	**14,360**

라. 시간대별 유출입 통행량

○ 1일 총 통행량에 문헌조사로 조사된 시간대별 유출입 분포비를 적용하여 시간대별 유출입 통행량을 산정하였다.

[활동인구의 시간대별 분포비]

(단위 : %)

구분	공동주택								근린생활시설	
	상주인구						방문인구		상근인구	
	통근인구		통학인구		기타인구					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이 전	0.6	9.5	0.5	7.8	0.5	1.1	-	-	4.9	0.2
07:00~08:00	0.5	31.2	2.3	35.4	1.1	3.5	0.8	-	19.6	0.3
08:00~09:00	0.8	36.7	3.0	43.1	3.3	5.7	2.3	1.3	38.5	0.2
09:00~10:00	0.8	9.9	0.5	8.7	3.8	6.9	4.9	2.9	25.2	-
10:00~11:00	0.6	4.3	0.1	2.4	4.2	7.2	7.1	5.2	10.1	-
11:00~12:00	0.4	2.0	0.6	0.8	5.5	7.8	8.7	7.5	0.8	-
12:00~13:00	0.4	1.0	2.4	0.4	6.7	8.0	8.9	8.3	-	0.3
13:00~14:00	0.9	0.7	2.8	0.3	8.3	8.5	10.3	9.1	-	0.3
14:00~15:00	1.0	0.6	3.8	0.3	9.7	9.2	11.3	10.5	0.2	0.3
15:00~16:00	2.7	0.5	6.1	0.3	11.0	9.5	10.7	11.1	0.3	1.0
16:00~17:00	3.9	0.4	10.5	0.3	11.1	9.0	10.1	10.9	-	1.3
17:00~18:00	7.9	0.7	15.4	0.2	10.1	7.7	8.6	9.7	-	4.5
18:00~19:00	21.3	0.8	17.8	-	9.6	5.8	6.8	8.3	-	14.1
19:00~20:00	25.5	0.7	14.9	-	7.5	4.9	4.9	7.2	0.2	21.5
20:00~21:00	20.0	0.4	10.8	-	4.3	3.0	3.1	5.2	-	34.5
21:00이 후	12.7	0.6	8.5	-	3.3	2.2	1.5	2.8	0.2	21.5
합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

주 : 활동인구의 시간대별 분포비는 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하였음.

○ 앞에서 예측한 유출입 분포비에 장래 목표연도 1일 총통행량을 적용하여 시간대별 유출입 통행량을 예측하였다.

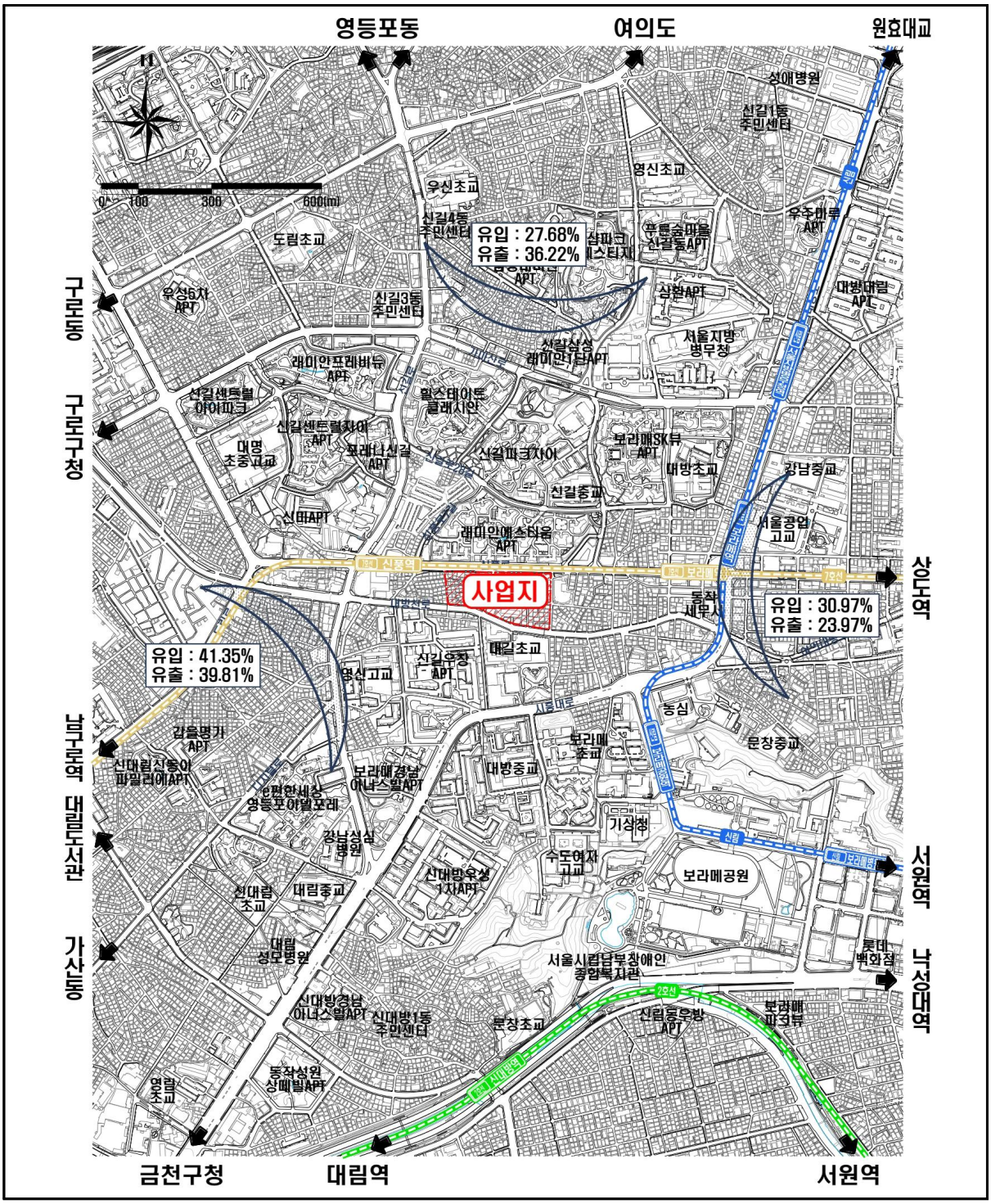
[시간대별 · 용도별 유출입 ·통행량 예측(2039년)]

(단위 : 통행)

구분	공동주택								근린생활시설		합계		
	상주인구						방문인구		상근인구				
	통근인구		통학인구		기타인구						유입	유출	계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출			
07:00이 전	20	322	3	50	10	22	-	-	5	-	15	205	220
07:00~08:00	17	1,058	15	225	22	69	8	-	22	-	45	741	786
08:00~09:00	27	1,244	19	275	66	111	23	13	42	-	98	897	995
09:00~10:00	27	336	3	55	75	137	52	31	28	-	108	322	430
10:00~11:00	20	146	1	15	83	143	75	55	12	-	114	209	323
11:00~12:00	14	68	4	5	109	155	92	79	1	-	134	176	310
12:00~13:00	14	34	15	3	133	159	94	88	-	-	158	161	319
13:00~14:00	31	24	18	2	165	169	109	96	-	-	206	164	370
14:00~15:00	34	20	24	2	193	183	119	111	-	-	233	183	416
15:00~16:00	92	17	39	2	218	189	113	117	-	1	269	186	455
16:00~17:00	132	14	67	2	220	179	107	115	-	1	329	188	517
17:00~18:00	268	24	98	1	200	153	91	102	-	5	387	171	558
18:00~19:00	722	27	113	-	191	115	72	88	-	17	609	163	772
19:00~20:00	865	24	95	-	149	97	52	76	-	24	616	138	754
20:00~21:00	678	14	69	-	85	60	33	55	-	38	448	89	537
21:00이 후	431	20	54	-	66	44	16	30	-	24	273	49	322
합 계	**3,392**	**3,392**	**637**	**637**	**1,985**	**1,985**	**1,056**	**1,056**	**110**	**110**	**4,042**	**4,042**	**8,084**

(2) 통행분포

○ 본 과업에서는 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 죤별 승용차 발생·도착 통행량을 토대로 방향별 분포비를 도출하였으며, 이때 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편이도를 고려하여 배분비율을 조정하였다.



[방향별 통행분포]

(3) 수단분담

가. 교통수단 분담률 예측

○ 수단분담은 배분된 목적통행량을 각 수단통행량으로 분류하는 과정이며, 장래 교통수단 분담률을 추정해야한다.

○ 본 사업지 용도별 수단분담율을 도출하기 위해 유사시설의 문헌조사를 인용하였으며, 이를 토대로 수단분담율을 도출하였다.

[기준연도 교통수단 분담률(2025년)]

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	상주인구	통 근	37.0%	5.8%	20.8%	28.6%	7.8%	100.0%
		통 학	11.6%	3.1%	28.3%	28.4%	28.6%	100.0%
		기 타	31.8%	7.8%	22.8%	26.2%	11.4%	100.0%
	방문인구		30.7%	8.5%	21.4%	25.6%	13.8%	100.0%
근린생활시설	상근인구		24.7%	6.1%	19.7%	28.9%	20.6%	100.0%

주 : 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하였음.

○ 본 사업에서는 유사시설의 문헌조사로 도출된 교통수단 분담율을 토대로 장래의 교통수단분담율을 예측하였으며 장래의 교통수단 분담율은 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 수단별 통행 분담비의 연평균 증가율을 적용하여 예측하였다.

[수단별 통행 분담비 연평균 증가율]

구 분	승용차	택시	버스	지하철	도보/기타
2025년~2039년	0.03%	-0.32%	-0.20%	0.30%	-0.15%

[장래 교통수단 분담율(2039년)]

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	상주인구	통 근	37.0%	5.5%	20.1%	29.7%	7.7%	100.0%
		통 학	11.7%	3.0%	27.6%	29.7%	28.0%	100.0%
		기 타	31.9%	7.5%	22.2%	27.3%	11.1%	100.0%
	방문인구		30.8%	8.1%	20.8%	26.7%	13.6%	100.0%
근린생활시설	상근인구		24.8%	5.8%	19.1%	30.1%	20.2%	100.0%

나. 시간대별 수단통행량 예측

○ 예측한 장래 수단분담률을 적용하여 장래 시간대별 수단통행 발생량을 예측하였다.

[시간대별 수단통행량(2039년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	11	132	2	22	8	82	12	117	5	41	38	394	432
07:00~08:00	22	439	5	70	18	290	24	400	15	153	84	1,352	1,436
08:00~09:00	50	531	11	85	38	354	51	485	27	188	177	1,643	1,820
09:00~10:00	57	185	13	33	39	119	51	161	25	61	185	559	744
10:00~11:00	59	120	14	22	40	76	53	101	25	40	191	359	550
11:00~12:00	68	99	16	22	48	66	60	85	28	35	220	307	527
12:00~13:00	78	91	18	21	57	61	69	77	34	34	256	284	540
13:00~14:00	100	93	23	22	71	63	88	79	41	34	323	291	614
14:00~15:00	115	99	26	24	82	69	102	87	45	37	370	316	686
15:00~16:00	144	102	31	24	101	71	129	90	57	39	462	326	788
16:00~17:00	160	97	35	23	116	67	147	86	68	38	526	311	837
17:00~18:00	202	90	39	20	144	62	190	78	82	35	657	285	942
18:00~19:00	363	78	63	18	233	53	319	67	120	31	1,098	247	1,345
19:00~20:00	395	69	65	15	244	48	339	61	118	28	1,161	221	1,382
20:00~21:00	296	50	48	13	181	34	254	47	86	23	865	167	1,032
21시 이후	191	36	32	7	120	25	167	34	57	16	567	118	685
합 계	**2,311**	**2,311**	**441**	**441**	**1,540**	**1,540**	**2,055**	**2,055**	**833**	**833**	**7,180**	**7,180**	**14,360**

다. 평균재차인원

○ 본 사업지 발생교통량 예측을 위해서는 교통수단별 통행량을 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제대수를 산정하는 과정이 필요하다.

○ 발생교통량은 승용차 및 택시에 대해 산정하였으며, 버스는 통행량과 상관없이 정해진 배차간격 및 노선으로 운행되므로 발생교통량 산정에서 제외하였다.

○ 승용차 및 택시의 평균재차인원은 문헌조사치를 가중평균값을 적용하였다.

[평균 재차인원]

(단위 : 인/대)

구 분	구분	승용차	택시
공동주택	상주인구	1.41	1.50
	방문인구	1.44	1.58
근린생활시설	상근인구	1.46	1.36

주 : 문헌조사자료의 가중평균치 적용하였음.

라. 장래 발생교통량 예측

[사업지 발생교통량 예측(2039년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	8	93	2	14	10	107	117
07:00~08:00	14	314	4	47	18	361	379
08:00~09:00	**35**	**368**	**7**	**53**	**42**	**421**	**463**
09:00~10:00	40	131	10	24	50	155	205
10:00~11:00	41	85	10	14	51	99	150
11:00~12:00	48	72	10	15	58	87	145
12:00~13:00	55	65	12	13	67	78	145
13:00~14:00	71	66	15	15	86	81	167
14:00~15:00	81	71	17	16	98	87	185
15:00~16:00	102	72	21	16	123	88	211
16:00~17:00	114	68	23	16	137	84	221
17:00~18:00	142	64	25	14	167	78	245
18:00~19:00	256	55	42	12	298	67	365
19:00~20:00	280	48	43	11	323	59	382
20:00~21:00	210	35	32	9	242	44	286
21:00시 이후	135	25	21	5	156	30	186
합 계	**1,632**	**1,632**	**294**	**294**	**1,926**	**1,926**	**3,852**

주 : 는 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00)임.

마. 장래 발생교통량 요약

[장래 사업지 발생교통량 추정결과 요약(2039년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

수 단 / 구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
주변가로 및 사업지 첨두시	35	368	7	53	42	421	463
1일 발생교통량	1,632	1,632	294	294	1,926	1,926	3,852

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

(4) 노선배정

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 피크시 1시간의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다. 교통영향평가와 같이 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 방법은 다음과 같은 것들이 있다.

○ 첫째, 대상지구 주변의 유출입 교통량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 잡아 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

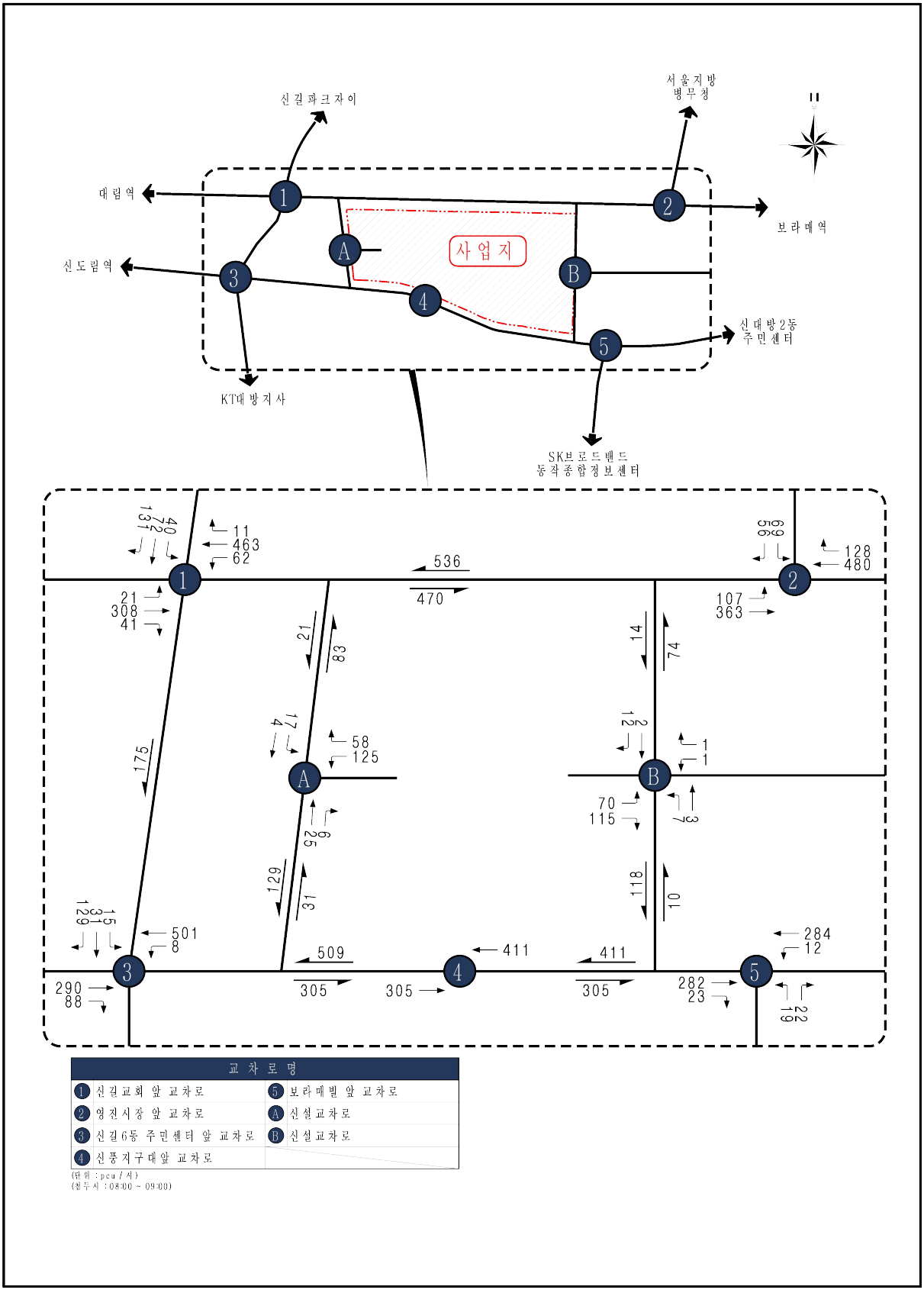
○ 둘째, 대상지역 주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입 차량의 방향별 이용률을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근 방향에 따라 배정해 주는 방법

○ 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Network Assignment Method) 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 적용할 때보다 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 경우도 있다. 각 사업별 배정방법 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.

○ 본 과업에서는 통행분포과정에서 검토된 상위계획 자료의 통행분포비를 참고하여 승용차 및 택시 이용자의 가로별 접근강도를 설정한 후, 유출입 교통량을 가로별로 배정하였으며, 이때 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편의도, 주변 가로별 교통특성을 고려하여 가로별 배분비율을 조정하였다.

○ 유발교통량의 가로배분 결과를 사업미시행시 교차로 교통량에 회전방향별로 부하하여 산정된 사업시행시 가로 및 교차로 교통량은 다음 그림과 같다.

(5) 사업시행시 가로 및 교차로 교통량



[사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2039년)]

(6) 사업시행시 가로 및 교차로 소통현황

가. 사업시행시 가로 분석결과

[사업 시행시 도시 및 교외간선도로 분석결과(2039년)]

가 로 명	구 간	도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
신풍로	① 신길교회 앞 교차로 → ② 영진시장 앞 교차로	Ⅲ	0.48	40.8	42.4	B
	② 영진시장 앞 교차로 → ① 신길교회 앞 교차로	Ⅲ	0.48	45.0	38.4	C
대방천로	③ 신길6동 주민센터 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.22	27.4	28.9	D
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ⑤ 보라매빌 앞 교차로	Ⅲ	0.26	31.3	29.9	C
	구간전체	**Ⅲ**	**0.48**	**58.7**	**29.4**	**C**
	⑤ 보라매빌 앞 교차로 → ④ 신풍지구대 앞 교차로	Ⅲ	0.26	32.5	28.8	D
	④ 신풍지구대 앞 교차로 → ③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	Ⅲ	0.22	27.4	28.9	D
	구간전체	**Ⅲ**	**0.48**	**59.9**	**28.9**	**D**

나. 사업미시행시 교차로 분석결과

[사업 시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2039년)]

교차로명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 신길교회 앞 교차로	1149	31.0	C
② 영진시장 앞 교차로	1203	22.5	B
③ 신길6동 주민센터 앞 교차로	1062	12.3	A
⑤ 보라매빌 앞 교차로	642	9.0	A
Ⓐ 신설교차로*	235	31	A
Ⓑ 신설교차로*	211	28	A

주 : *교차로는 무통제 교차로이며, 효과척도는 시간당 상충횟수(회/시)임.

3-3 주차수요 예측

3-3-1 접근방법

○ 주차수요를 예측하는 목적은 사업시행에 따른 장래 주차수요를 추정하고 이에 대한 주차시설 공급의 적정성을 분석, 대책을 마련함으로써 주차문제의 발생을 방지하는데 있으며, 주차수요는 대상시설 및 예측시기에 따라 자동차 보유대수, 활동인구, 시설물의 용도별 연상면적, 소득수준, 토지이용상태, 주차정책 및 이용객의 주차형태 등 복합적인 요소에 의해 변화하며, 일반적으로 이들 요소의 장래 변화를 추정하여 주차수요를 예측한다.

○ 현재, 보편적으로 사용되고 있는 주차수요 예측방법은 유사집단간의 특성분석을 통한 "원단위법"과 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 "누적주차방법"등이 있으며, 본 사업에서는 "원단위법"에 의하여 주차수요를 예측하였다.

3-3-2 법정주차대수 산정

○ 본 사업은 '서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대'에 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026. 03. 30」및「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 05. 06」에 따라 법정주차대수를 산정하였으며, 법정주차대수를 산정한 결과, 총 917대로 산정되었다.

[[별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)]

시 설 물	설 치 기 준
3. **제1종 근린생활시설** (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	◦ **시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	◦ **주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대) 이상으로 한다.** 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

주 :「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 03. 24, 서울특별시」

[주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 ①항]

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. **주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다.** 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택규모별 (전용면적: 제곱미터)	주차장설치기준(대/제곱미터)			
	가. 특별시	나.광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

2. 소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026. 03. 30」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 05. 06, 국토교통부」의 설치기준에 의하여 사업지 법정주차대수 산정결과, 총 917대로 산정되었다.

[법정주차대수 산정 결과]

구분		세대수	주차산정면적	설치기준 (대/세대,대/㎡)		산정대수(대)		법정 주차대수 (대)
				면적 기준	세대 기준	면적 기준	세대 기준	
공동 주택	40	81	3,231.90	75.0	0.80	43.1	64.8	64.8
	49	112	5,588.80	75.0	0.80	74.5	89.6	89.6
	59	439	26,296.10	75.0	0.80	350.6	351.2	351.2
	74	125	9,362.50	75.0	1.00	124.8	125.0	125.0
	84	221	18,762.90	75.0	1.00	250.2	221.0	250.2
	114	12	1,378.80	65.0	1.00	21.2	12.0	21.2
	소계	**990**	-	-	-	**864.4**	**863.6**	**902.0≒902**
근린생활시설		-	2,000.00	134.0	-	14.9	-	14.9≒15
합 계		-	-	-	-	-	-	**917**

주 : 주차산정면적은 주차장을 제외한 연면적임.

3-3-3 원단위법에 의한 주차수요 추정

○ 본 검토서에서는 앞에서 언급한 바와 같이 주차수요 추정을 위해 원단위법을 사용하였으며, 원단위법에 의한 주차수요 추정식은 다음과 같은 바, 유사시설에 대한 조사를 통하여 건물용도별 단위면적당 주차발생 원단위를 구하고, 이를 계획건물에 적용하여 주차수요를 산출하는 방법이다.

$$P=\frac{UF}{1{,}000e}$$

여기서, P : 주차수요(대)　　U : 건물 단위면적당 주차발생량(1대/1,000㎡)
F : 건물연면적(㎡)　e : 주차이용 효율

○ 주차발생 원단위는 유사시설의 문헌조사를 통해 산정하였으며, 본 사업 기준연도(2025년)와 차이가 있는 자료의 경우 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 1인당 수단통행 연평균증가율인 1.32%('22～'25) 적용하여 본 사업의 기준연도에 맞추어 보정하였다.

[서울특별시 1인당 수단통행 연평균 증가율]

(단위 : 통행/일)

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년	2039년*	2040년	증가율	
							'22～'25	'25～'39
인당 수단통행	3.75	3.90	3.98	3.99	3.96	3.96	1.32%	0.11%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」
주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

[유사시설 주차발생 원단위 조사(2025년)]

구분		자료	시설명	세대수,연면적(㎡)	원단위(대/세대,대/1,000㎡)
공동주택	주거1	1	한남동 리첸시아	150	0.95
		2	주공아파트2단지	400	1.01
		3	포레나노원	53	0.96
		적용치		-	**0.99**
	주거2	1	한남동 리첸시아	51	1.11
		2	주공아파트2단지	400	1.15
		3	포레나노원	446	1.10
		적용치		-	**1.12**
	주거3	1	한남동 리첸시아	202	1.29
		2	휘경에스케이뷰	348	1.32
		3	포레나노원	540	1.22
		적용치		-	**1.26**
	주거4	1	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	868	1.57
		2	휘경에스케이뷰	54	1.51
		3	포레나노원	23	1.54
		적용치		-	**1.57**
근린생활시설		1	한남동 리첸시아	1,256.12	7.40
		2	주공아파트2단지	2,091.00	7.50
		3	포레나노원	880.78	8.16
		적용치		-	**7.61**

주 : 원단위는 조사자료의 가중평균치 적용하였으며, 문헌자료는 기준연도(2025년)에 맞게 보정하였음.

자료 : 1 한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2023.02(현장조사치), ㈜파이카이엔씨
2 장안동 현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.11(현장조사치), ㈜도시미래종합기술공사
3 상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2023.07(현장조사치), ㈜한솔알앤디

○ 주차수요 원단위를 목표연도(2039년)에 맞게 보정하기 위해 앞서 제시한 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 1인당 수단통행 연평균 증가율 0.11%('25~'39)을 적용하였다.

○ 한편, 주차발생에 영향을 미치는 주차이용효율의 경우, 공동주택은 주차행태가 박차개념으로 이용효율을 1.00으로 적용하였고, 근린생활시설은 「교통개발연구원의 교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 제시한 주차이용효율 0.8~0.9의 값에서 0.85를 적용하였다.

○ 장래 최종 목표연도(2039년) 주차수요 예측결과, 1,176대로 산정되었다.

[원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분		세대수, 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	이용효율 (e)	주차수요(대)
공동주택	주거1	193	1.01	1.00	1,157.4 ≒ 1,158
	주거2	439	1.14		
	주거3	346	1.28		
	주거4	12	1.59		
	소 계	**990**	-		
근린생활시설		2,000.00	7.73	0.85	18.2 ≒ 18
합 계		-	-	-	**1,176**

제 4 장 개선계획

4-1 교통처리계획안

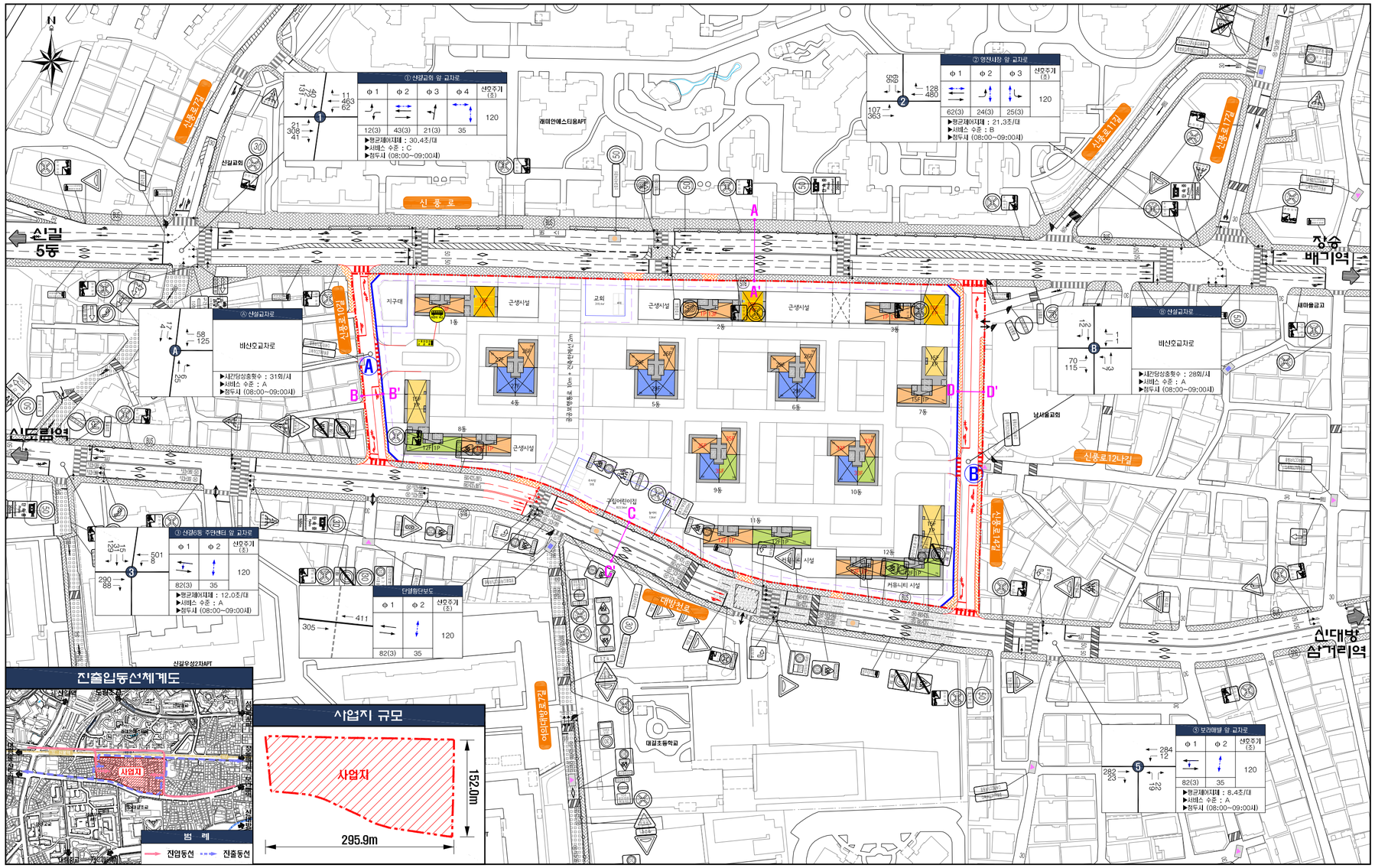
4-2 교통처리계획도

제 4 장 개선계획

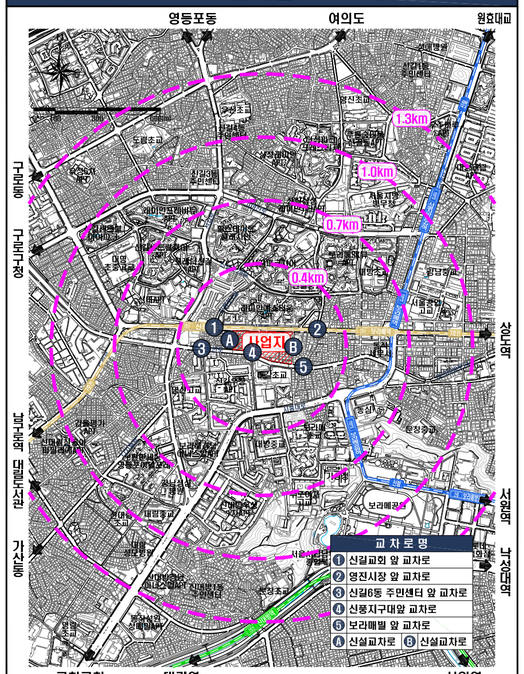
4-1 교통처리계획안

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	○ 사업지 주변가로 확폭 운영계획 수립 - 사업지 서측 신풍로10길 확폭 : B=3m→12m - 사업지 동측 신풍로14길 확폭 : B=6m→12m ○ 사업지 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(5개소) ○ 사업지 동측 신풍로14길 노상주차면 삭제(안)제시(5면)
진출입 동선	Ⓐ	○ 사업지 서측 신풍로10길 상 진출입구 설치 - 비신호교차로 운영 - 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	Ⓑ	○ 사업지 동측 신풍로14길 상 진출입구 설치 - 비신호교차로 운영 - 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
대중교통 및 보행	-	○ 보행동선 단절지점에 보도채움 및 횡단보도 설치
자전거	-	○ 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 917대 ○ 주차수요대수(2039년) : 1,176대 ○ 계획주차대수 : 1,305대(공동주택 1,287대, 근린생활시설 18대) - 자주식 100% - 법정주차의 142.3% 설치 - 주차수요(2039년)의 111.0% 설치 - 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 - 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 - 전기차충전시설 계획주차의 10.0%이상 설치 ○ 진출입구 상 통학차량 정차공간 및 회차동선 확보
교통안전 및 기타	- -	◦ 주차램프 전면 차량 경보등 설치 ◦ 시거불량지점 반사경 설치

교통처리계획도



위 치 도



구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	–	▌사업지 주변가로 확폭 운영계획 수립 – 사업지 서측 신풍로10길 확폭 : B=3m→12m – 사업지 동측 신풍로14길 확폭 : B=6m→12m ▌사업지 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(5개소) ▌사업지 동측 신풍로14길 노상주차면 삭제(안)제시(5면)
진출입 동 선	Ⓐ	▌사업지 서측 신풍로10길 상 진출입구 설치 – 비신호교차로 운영 – 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
	Ⓑ	▌사업지 동측 신풍로14길 상 진출입구 설치 – 비신호교차로 운영 – 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보
대중교통 및 보행	–	▌보행동선 단절지점에 보도채움 및 횡단보도 설치
자전거	–	▌사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 – 법정주차의 20% 이상 설치
주 차	–	▌법정주차대수 : 917대 ▌주차수요대수(2039년) : 1,176대 ▌계획주차대수 : 1,305대 (공동주택 1,287대, 근린생활시설 18대) – 자주식 100% – 법정주차의 142.3% – 주차수요(2039년)의 111.0% 설치 – 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 – 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 – 전기차충전시설 계획주차의 10.0%이상 설치 ▌진출입구 상 통학차량 정차공간 및 회차동선 확보
교통안전 및 기 타	– –	▌주차램프 전면 차량 경보등 설치 ▌시거불량지점 반사경 설치

범 례

- 구역경계선
- 대지경계선
- 보도(현황)
- 보도(신설)
- 보행자우선도로(현황)
- 유색포장(현황)
- 횡단보도(현황)
- 횡단보도(신설)
- 어린이험프(현황)
- 신호등(현황)
- 신호등(신설)
- 노면표시(현황)
- 노면표시(신설)
- 보행자방호울타리(현황)
- 보행자방호울타리(신설)
- 신호과속단속CCTV(현황)
- 방범용CCTV(현황)
- 다목적용CCTV(현황)

도로단면도

	A–A′	B–B′	C–C′	D–D′
현 황	28.5m (구역경계선) 보도 4.5 / 식재 1.5 / 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도 3.0	3.0m (구역경계선) 측구 0.5 / 차도 2.0 / 측구 0.5	20.0m (구역경계선) 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도 3.0	6.0m (구역경계선) 측구 0.5 / 차도 3.5 / 측구 0.5
개 선	28.5m (구역경계선, 대지경계선) 보도 4.5 / 식재 1.5 / 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도(현황에 맞춰 설치) 3.0	12.0m (구역경계선, 대지경계선) 보도(현황에 맞춰 설치) 2.0 / 측구 0.5 / 차도 3.5 / 중앙선 0.5 / 차도 3.5 / 측구 0.5 / 보도(현황에 맞춰 설치) 2.0	20.0m (구역경계선, 대지경계선) 보도(현황에 맞춰 설치) 3.0 / 측구 0.5 / 차도 3.0 / 중앙선 0.5 / 차도 3.0 / 측구 0.5 / 보도 3.0	12.0m (대지경계선, 구역경계선) 보도(현황에 맞춰 설치) 3.0 / 측구 0.5 / 차도 3.5 / 중앙선 0.5 / 차도 3.5 / 측구 0.5 / 보도 2.0

과 업 명	도 면 명	일 자	축 척
신길동 3922번지 일대 정비계획수립 및 정비구역 지정	교통처리계획도	2026. 05	0 30 50 100(m)



II 환경성 검토서

1 계획의 개요

1.1 계획의 배경 및 목적

- 영등포구 신길동 3922번지 일대는 저층 노후·불량 주택이 밀집하여 주거환경이 열악할 뿐만 아니라, 도로와 같은 기반시설 확충이 시급한 지역임
- 인접 개발 구역 및 신풍역세권을 고려한 체계적인 주거단지 재정비가 필요하며, 주변 저층 주거지와의 조화를 이루는 도시기능 회복 및 환경 개선을 위한 정비사업 시행이 요구되는 시점임
- 도시관리계획이 부재한 노후 주거밀집지역에 대하여 변화된 정책방향을 고려한 정비계획 수립 필요

1.2 계획의 내용

- 위　　치 : 서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일대
- 면　　적 : 34,850.1㎡
- 시간적범위 : 기준년도(2025년), 목표년도(2035년)

[위치도]

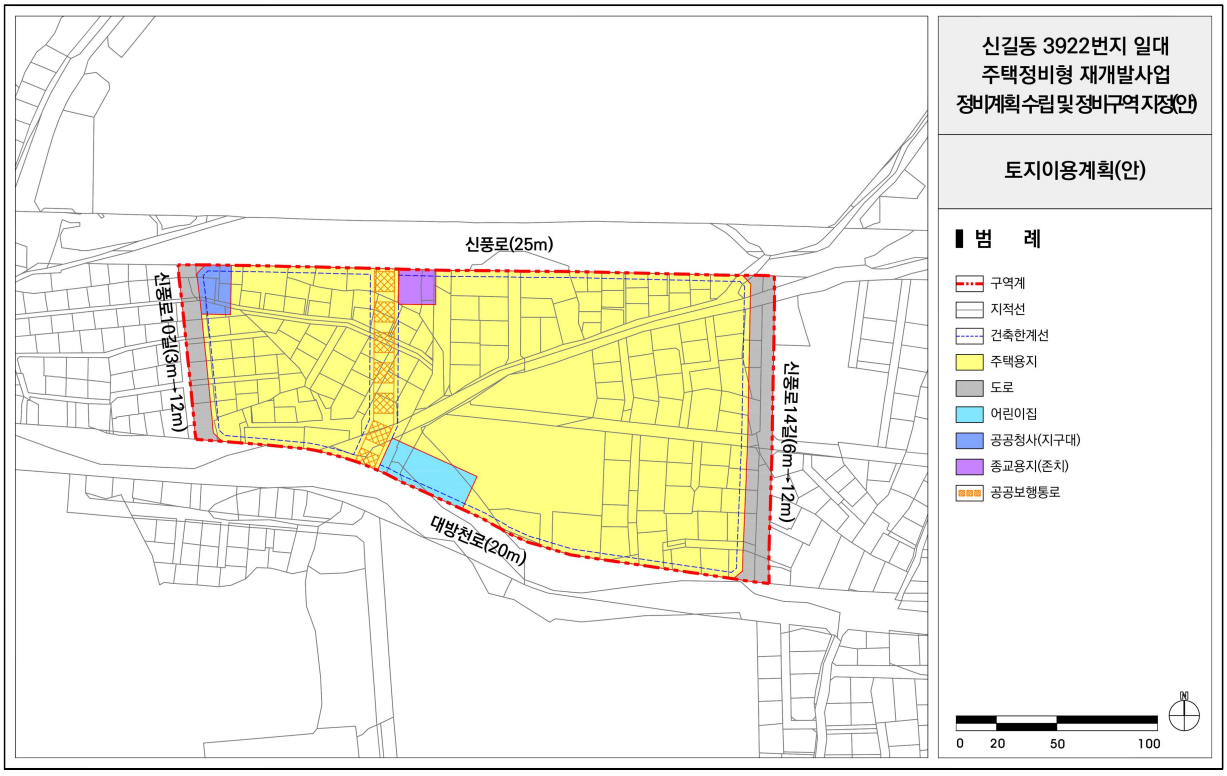


1.3 토지이용계획

[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		34,850.1	100.0	-
획지	소 계	30,606.0	87.8	-
	공동주택 용지	30,606.0	87.8	-
정비기반시설 등	소 계	3,925.1	11.3	-
	도 로	2,720.6	7.8	-
	어린이집	822.0	2.4	대토 및 존치
	공공청사	382.5	1.1	대토 및 이전설치
종교용지		319.0	0.9	대토 및 존치

[토지이용계획(안)]

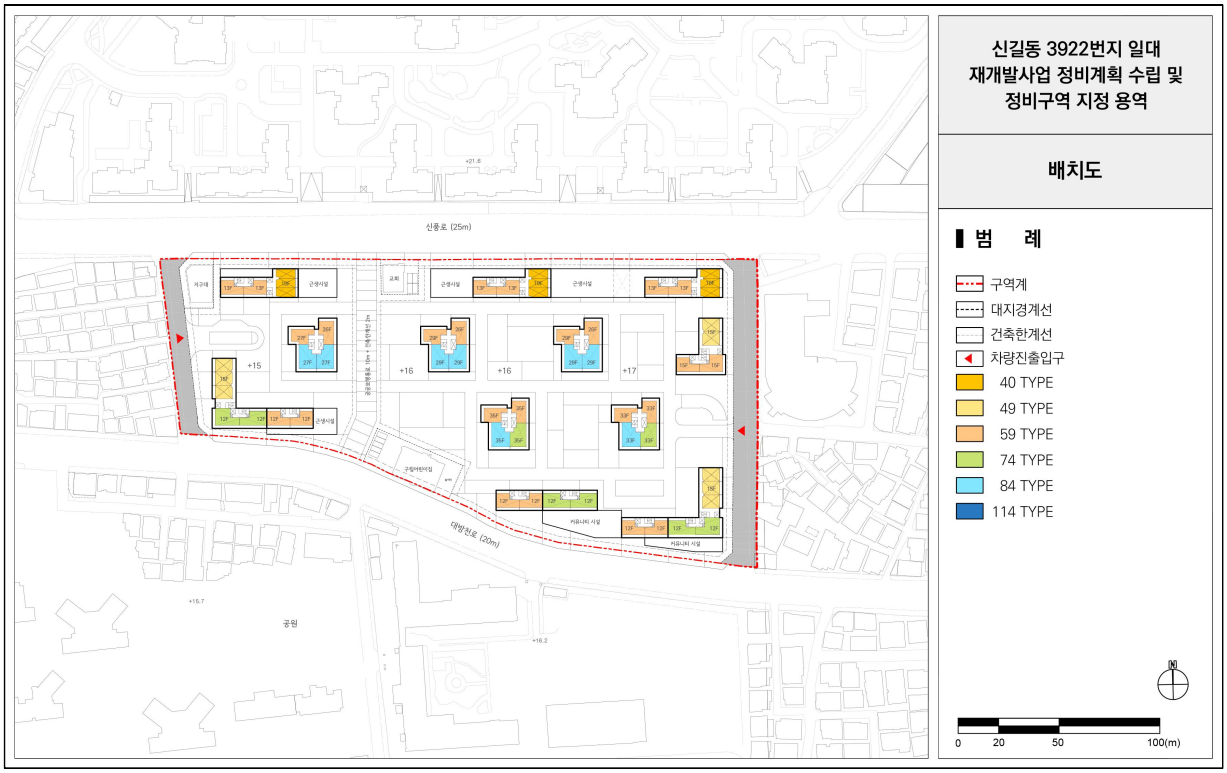


1.4 건축계획

[건축계획]

구분		계획내용
용도		공동주택 및 부대복리시설
획지면적(㎡)		34,850.1㎡
건축면적(㎡)		8,991.8㎡
연면적(㎡)	전체	140,893.7㎡
	지상	91,813.7㎡
	지하	49,080.0㎡
건폐율 / 용적률		29.4% / 299.99%
건축규모		지상35층 / 지하2층
주차대수		1,305대 (법정 : 917대)

[배치도(안)]



2 환경성검토 대상범위의 설정

2.1 환경성검토 항목의 선정(스코핑)

○「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)」[붙임1, 2]에 제시된 항목을 근거로 본 계획의 특성 및 환경영향요소 등을 고려하여 검토항목을 선정함.

[환경성검토 항목의 선정(스코핑)]

평가항목			선정 여부	선정 및 제외사유	비 고
자연생태 환경분야		비오톱	○	◦ 비오톱 유형 및 변화 검토	-
		녹지네트워크	○	◦ 녹지공간의 증감 여부와 연결 변화 검토	-
		동·식물상	×	◦ 대상지가 도심지에 위치하여 동·식물상에 미치는 영향이 적을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	제외항목
생활 환경 분야	토지 환경	토양	○	◦ 토양오염 증감여부와 변화 검토	-
		지형·지질	○	◦ 절·성토로 인한 지형변화 검토	-
	물 환경	물순환	○	◦ 생태면적률 계획 검토	-
		수질	○	◦ 공사시 토사유출 및 우수유출량 발생 검토 ◦ 급수, 우·오수처리계획	-
	대기 환경	바람·열	○	◦ 기후환경 공간유형도 확인	-
		대기질	○	◦ 사업시행에 따른 영향예측	-
		악취	×	◦ 민간재개발사업의 특성상 악취유발물질 배출이 없으므로 검토항목에서 제외	제외항목
		온실가스·에너지	○	◦ 운영시 영향 예측	-
	기타	자원순환	○	◦ 공사 및 운영시 폐기물 발생량 검토	-
		소음·진동	○	◦ 공사시 영향 예측	-

2.2 항목별 대상범위의 설정

○ 금회 계획시행으로 인하여 환경적 영향이 예상되는 대상지 및 주변 지역에 대하여 입지적 범위를 고려한 후 주요 환경 항목별로 환경성검토 범위를 설정하였음.

항 목		대상범위	검토사항
자연 환경 분야	비오톱	◦ 대상지 내	◦ 비오톱유형평가 5등급 ◦ 개별비오톱평가 평가제외 등급
	녹지네트워크	◦ 대상지 내	◦ 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ
생활 환경 분야	토양	◦ 대상지 내	◦ 토양오염변화
	지형·지질	◦ 대상지 내	◦ 지형변동의 유무 ◦ 균형적인 절·성토량
	물순환	◦ 대상지 내	◦ 생태면적률 ◦ 토양의 포장면적 최소화
	수질	◦ 대상지 내	◦ 우수 및 토사유출량 ◦ 급수, 우·오수처리 계획
	바람·열	◦ 대상지 및 주변	◦ 대상지 기후환경 공간유형도 검토 ◦ 통풍면적비 검토
	대기질	◦ 대상지 및 주변	◦ 사업시행에 따른 영향예측
	온실가스·에너지	◦ 대상지 내	◦ 운영시 온실가스 배출량 예측
	자원순환	◦ 대상지 내	◦ 공사시 및 운영시 폐기물발생량 산정
	소음·진동	◦ 대상지 및 주변	◦ 공사시 영향예측

3 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱평가 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	○	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 40.27%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 (지하2층~지상 35층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생에 의한 영향	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	
온실가스·에너지	온실가스 저감	○	◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 ◦운영시 온실가스 발생	◦운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	

4 환경성검토 내용

4.1 자연생태환경분야

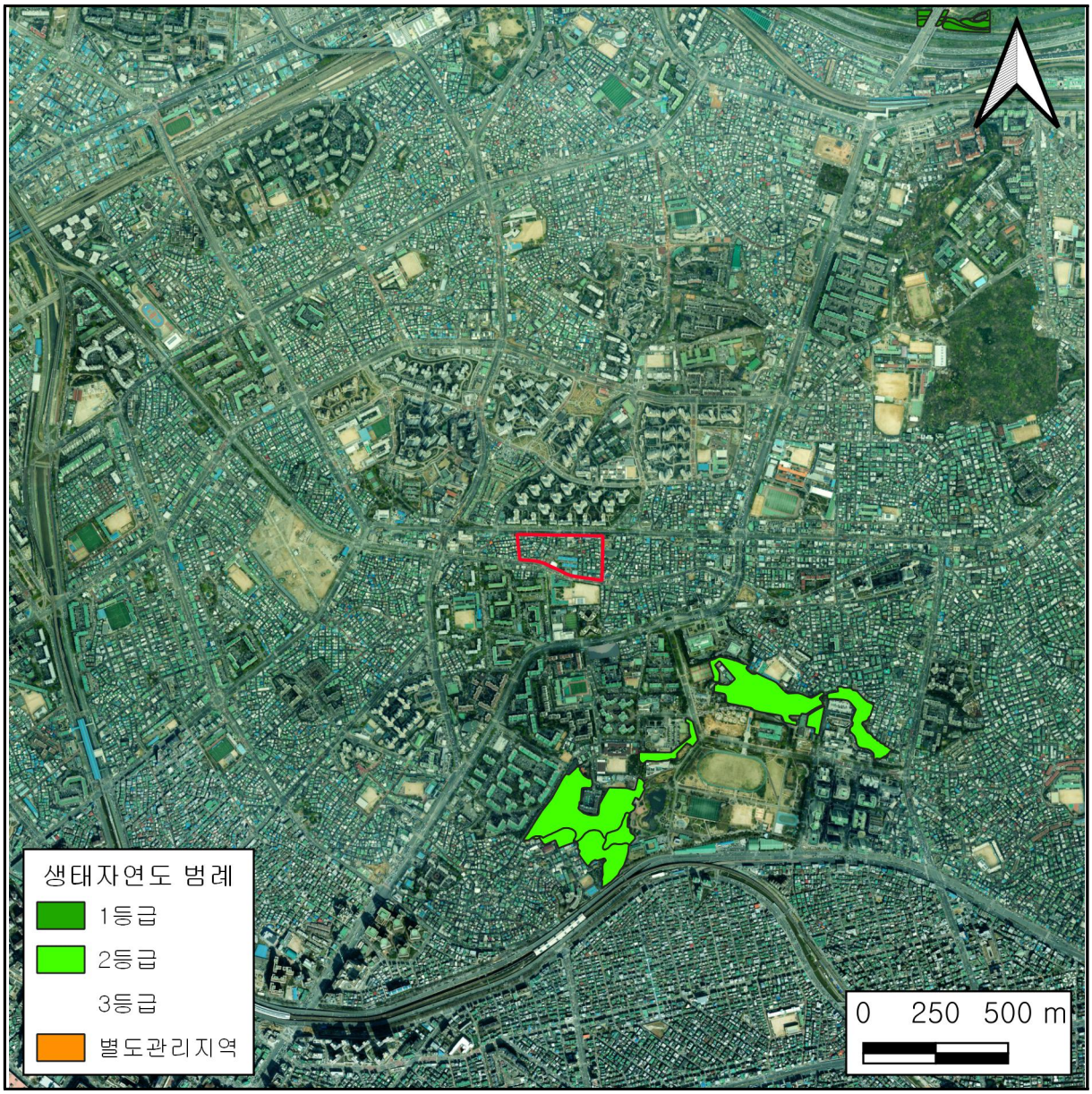
4.1.1 비오톱

가. 현황

1) 생태자연도

◦ 생태자연도는 1~3등급 및 별도관리지역으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분되고 대상지는 생태자연도 3등급지로 조사됨.

[생태자연도]



2) 비오톱

가) 현황

○ 대상지는 현재 노후불량 주택이 밀집한 저층 주거지역으로 주거환경이 불량한 것으로 조사됨.

나) 비오톱 현황

○ 비오톱은 본래 생물군집의 서식공간을 의미하나 서울시의 비오톱은 서울시 전역에 대한 생태현황(토지이용현황, 토양피복현황, 현존식생현황)을 조사하여 지도화한 도시생태현황도 상의 비오톱 유형 및 보전 등급을 말함.

○ 비오톱 유형

- 서울시 도시공간포털(urban.seoul.go.kr)을 조사한 결과 대상지는 주거지 비오톱으로 조사됨.

○ 비오톱유형 평가 및 개별비오톱

- 서울시 도시생태현황도를 활용하여 비오톱유형 및 개별비오톱 유형을 평가·검토하였음.
- 개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임.
- 도시생태현황도에서 도시화한 비오톱유형의 평가등급기준을 조사한 결과, 5등급으로 조사되었으며, 개별비오톱은 평가제외지역으로 조사됨.

[서울시 비오톱 유형 평가등급의 구분]

평가등급	비 오 톱 유 형
1등급	◦대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱 유형 ◦이 등급에 해당하는 비오톱유형은 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여하며 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 비오톱 유형 ◦이 등급에 해당하는 비오톱유형은 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있음 ◦이들 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함
3등급	◦인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱 유형 ◦해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 ◦토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱 유형등급보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함
4등급	◦인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형 ◦개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있는 비오톱 유형으로 기존 녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역내 녹지공간 확충을 필요로 함
5등급	◦인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱 유형 ◦개발밀도가 높은 시가화 지역 중 지역내에서 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱 유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)

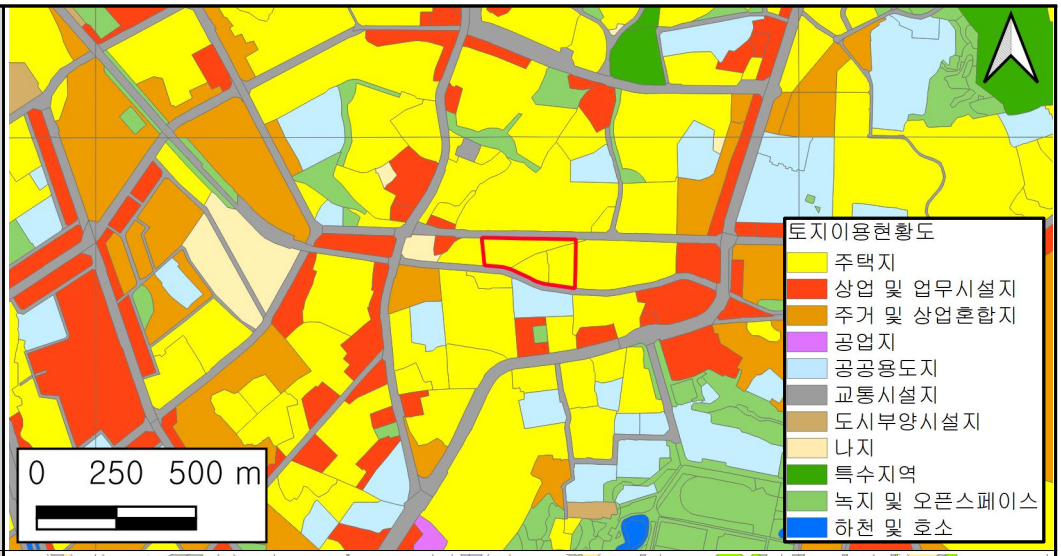
[서울시 개별비오톱 유형 평가등급의 구분]

평가 등급	비 오 톱 유 형
1등급	◦특별히 보호가치가 있는 비오톱 ◦자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할 수 있도록 적극적인 보전이 필요함
2등급	◦보호할 가치가 있는 비오톱 ◦자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 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, 출현빈도가 높은 비오톱임 ◦도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음

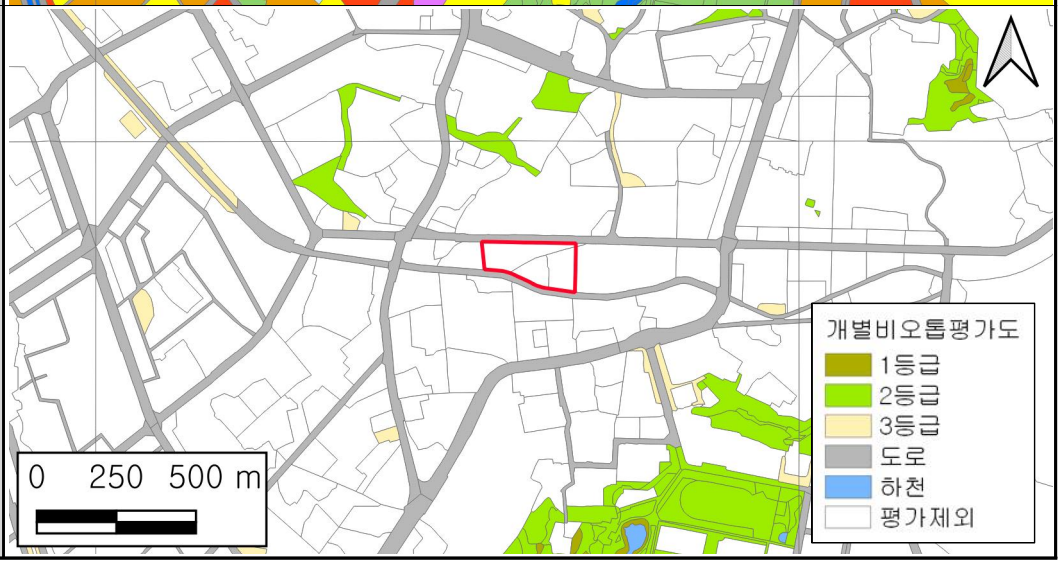
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)

[사업대상지 도시생태현황도]

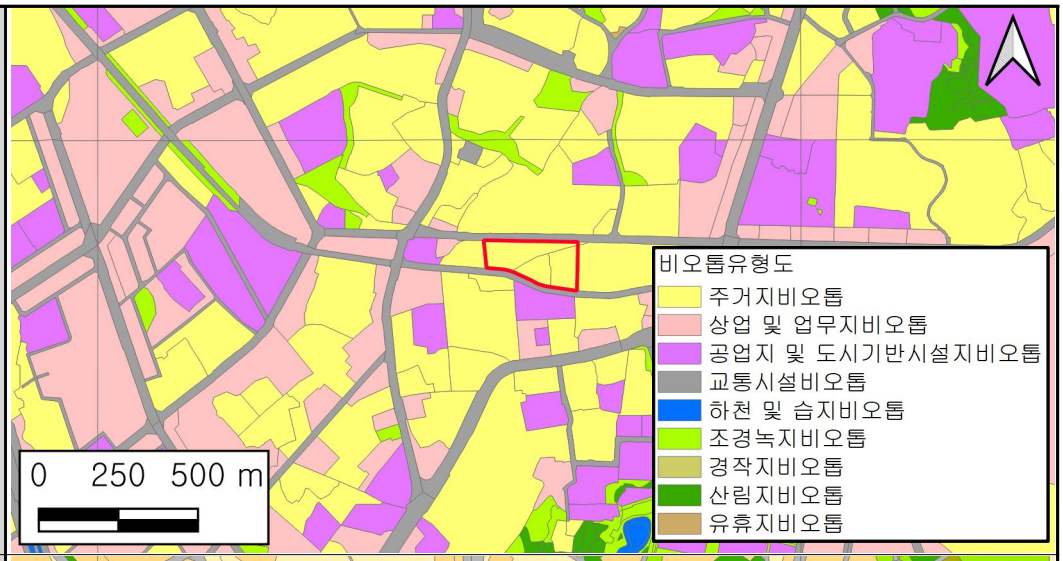
토지이용 현황도



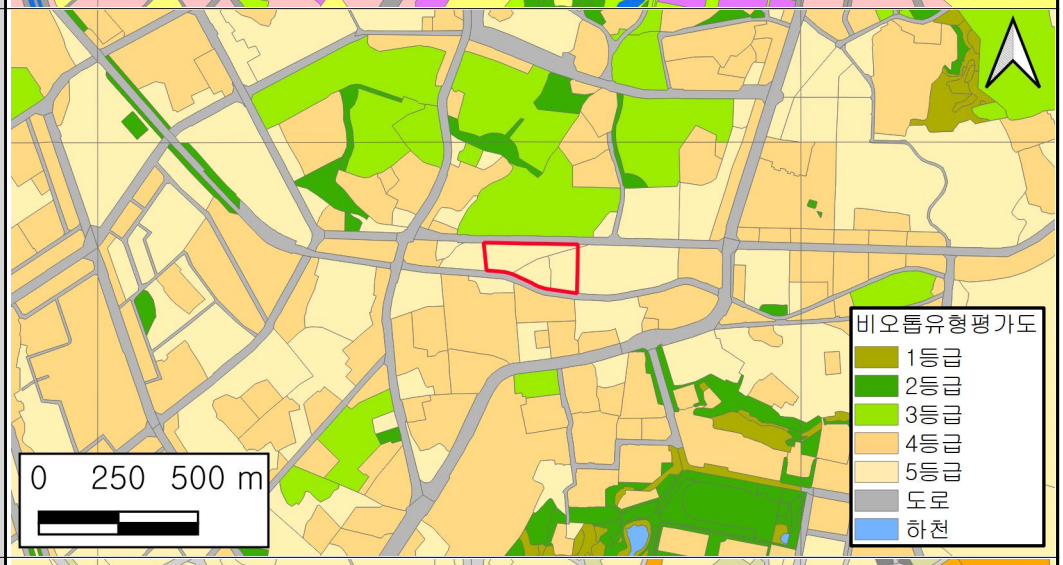
개별비오톱 평가도



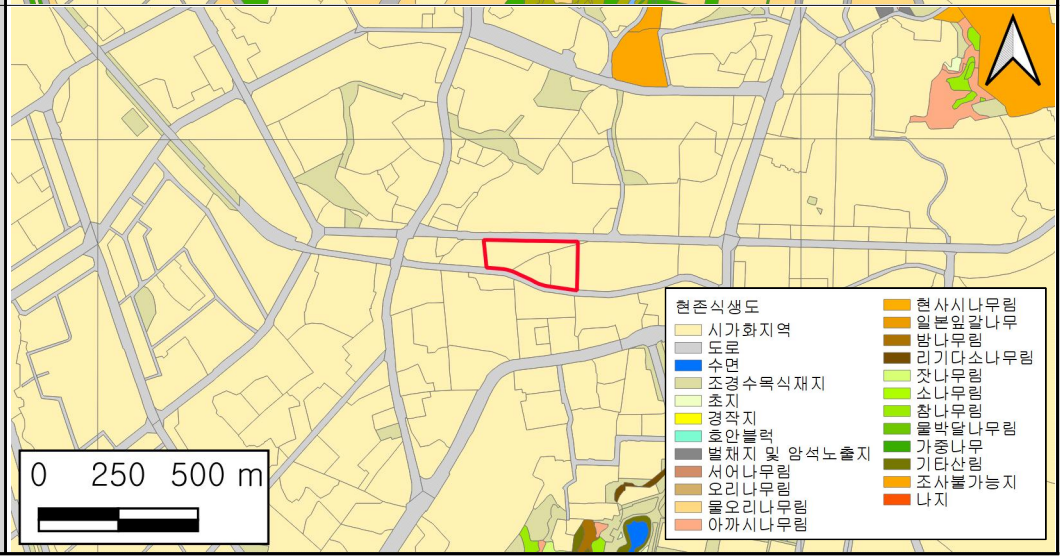
비오톱유형도



비오톱유형 평가도



현존식생도



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 녹지계획

- 대상지는 상업 및 업무지 비오톱으로 형성되어 있으며, 사업시행으로 인한 조경식재 및 전면공지 등의 조성으로 인한 녹지의 비율변화가 예상됨.

2) 비오톱의 변화

- 대상지의 도시생태계 회복을 위하여 조경녹지는 단순한 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 밀도 있게 식재하는 방안을 강구함.
- 대상지 내 녹지는 동·식물 서식공간으로 활용에 유리하도록 자생수종, 식이식물 등을 이용한 다층 구조 식재를 반영토록 계획하겠음.
- 녹지공간 내 주변 조류와 곤충류 등의 유입이 용이하도록 식이식물, 다공성공간 등을 조성하여 생태적 기능을 보완하도록 하였으며, 주변 녹지공간과 연계함으로써 도시환경 개선을 비롯해 생물 서식공간을 제공할 수 있도록 할 계획임.

3) 녹지구상

- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 공간으로 조성.
- 대상지 공동주택 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등으로 조성할 계획임.
- 대상지 내 공원 및 녹지 조성계획.
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택.
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도.
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진.

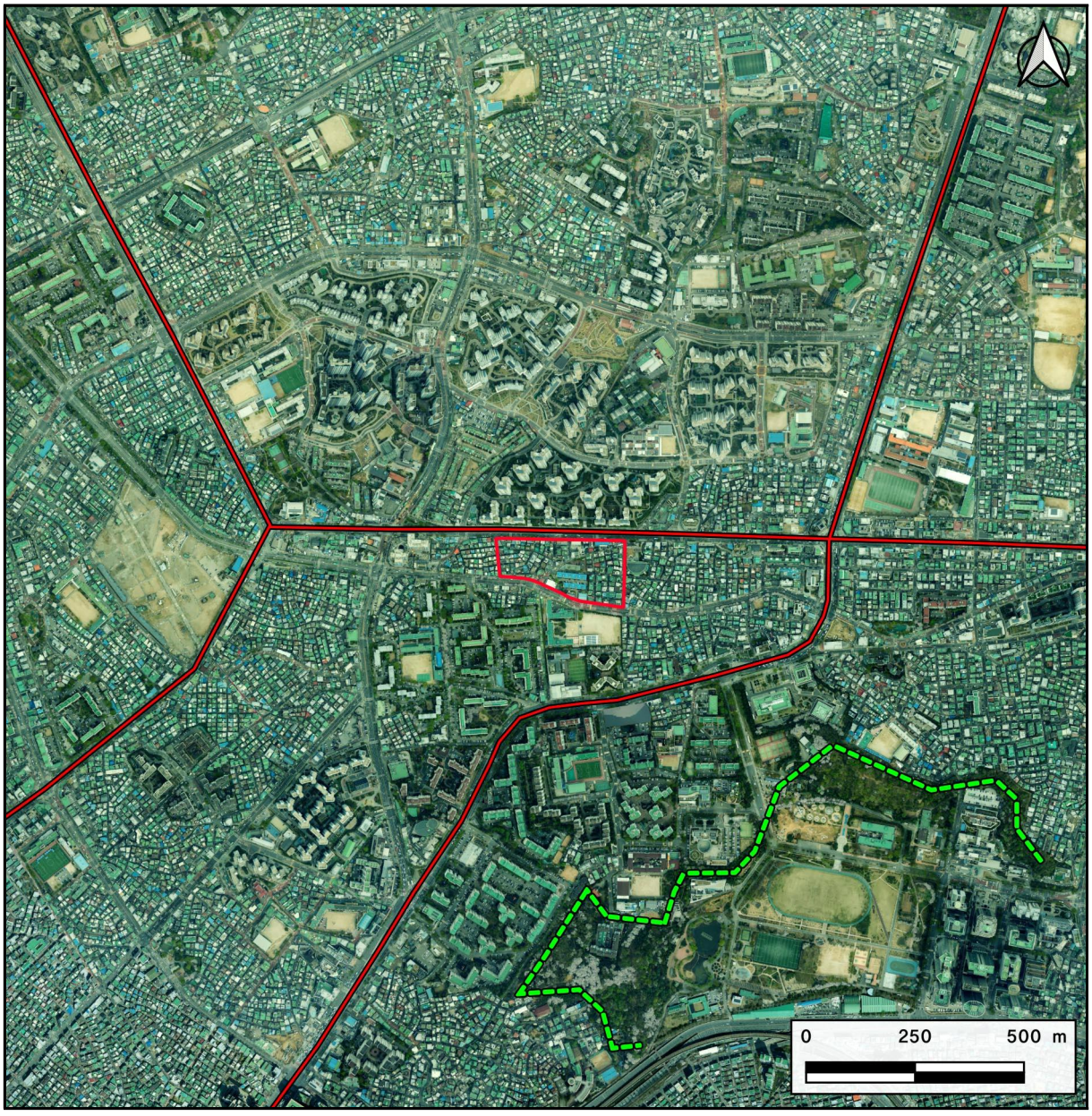
4.1.2 녹지네트워크

가. 현황

1) 일반현황

- 사업대상지 남측 보라매공원, 북측 용마산공원 등이 위치하고 있음
- 대상지는 노후된 건축물과 도로로 이루어져 있어 주거환경이 열악하고 도시기반시설이 부족한 실정으로 금회 계획을 통해 주거환경을 재정비하고자 함.
- 현재 대상지 내 식물의 서식공간 및 녹지지역이 협소하며 일부 조경수목 외 녹지는 없는 것으로 조사됨.

[녹지네트워크 현황]

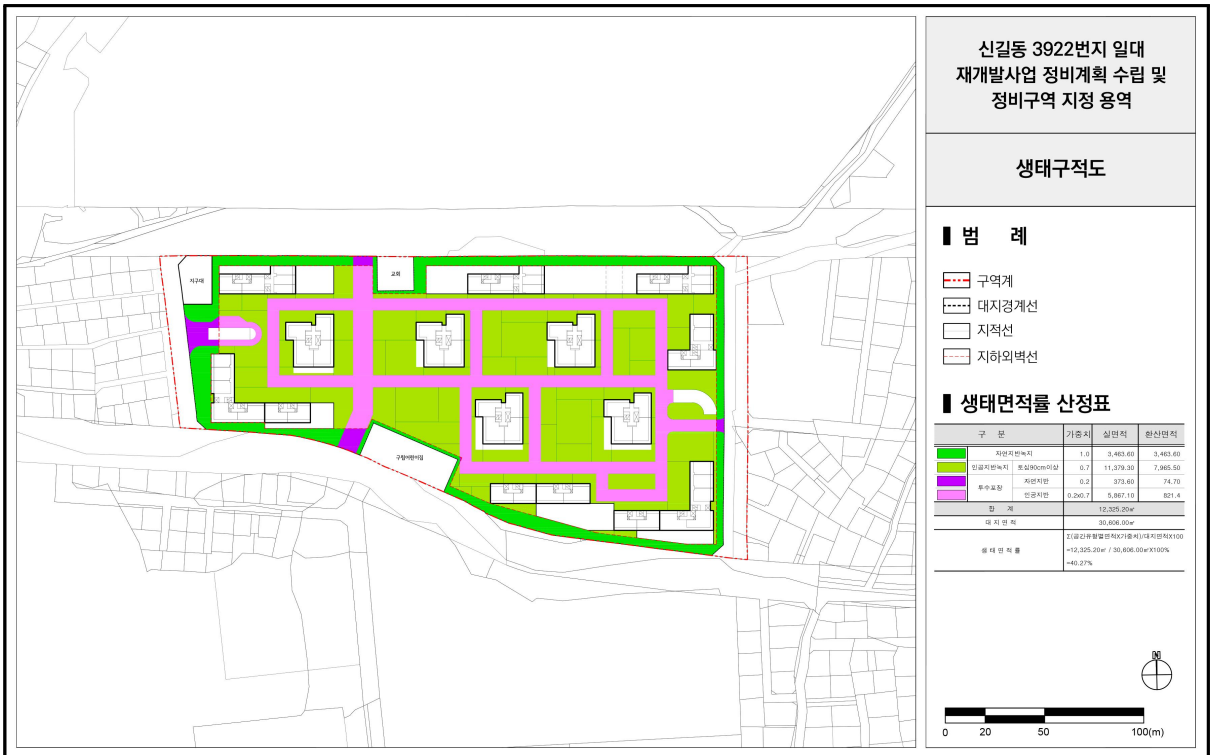


2) 녹지네트워크 현황

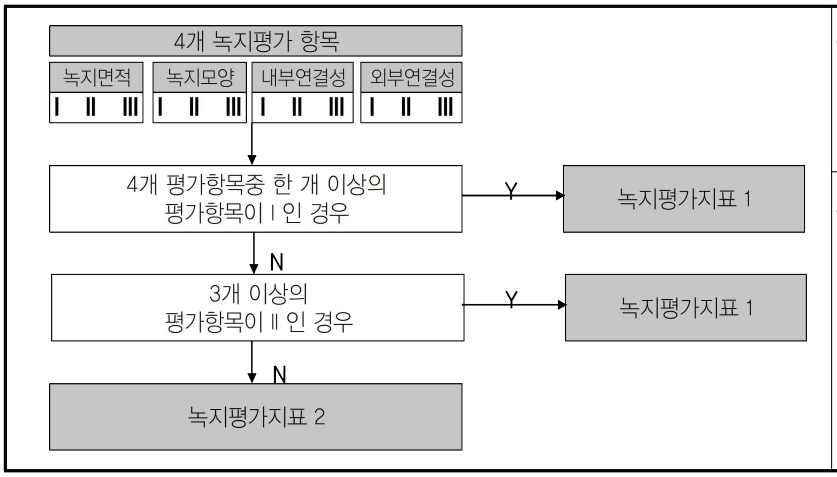
○ 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 영등포구 신길동 3922번지 일원으로 대상지 인근 보라매공원, 용마산공원 등이 위치함.

○ 대상지 내 녹지계획에 따른 녹지평가지표를 산정한 결과, 녹지면적에 대한 가치기준 Ⅲ등급, 녹지모양에 대한 가치기준 Ⅲ등급, 녹지의 연결성에 대한 가치기준 내부 Ⅰ급, 외부 Ⅲ등급으로 종합적인 녹지평가지표 Ⅰ등급으로 산정됨.

[녹지계획도]



항목	세분	산정식	가치기준	평가기준	검토결과	비고
녹지면적		· 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율. · 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함.	Ⅰ	50%이상		
			Ⅱ	44%이상~50%미만		
			Ⅲ	44%미만	○	24.86%
녹지모양		· 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함. · 조각모양지수(Shape Index) = $L/2(\pi S)^{1/2}$ (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	1.67미만		
			Ⅱ	1.67이상 1.72미만		
			Ⅲ	1.72이상	○	2.98
녹지의 연결성	내부	· 대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함. · 일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	2개 이상	○	
			Ⅱ	1개		
			Ⅲ	없음		
	외부	· 대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함. · 녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	2개 이상		
			Ⅱ	1개		
			Ⅲ	없음	○	
녹지평가지표 결정			녹지평가지표 Ⅰ			



* 녹지평가지표1
◦ 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함

* 녹지평가지표2
◦ 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획 위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 동·식물상 변화

◦ 대상지를 중심으로 주변 지역에 출현·분포하는 육상동물상은 빈약한 상태이므로, 이로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

◦ 공사시 소음·진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 대상지 내 조경식재를 계획함으로써 주변 지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨.

◦ 대상지 내 배수 측구 설치 시 소형동물 낙하에 따른 영향이 예상되므로 필요시 현장여건을 고려하여 탈출용 시설물을 설치할 계획임.

2) 녹지축과 완충녹지 공간변화

◦ 대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변 지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 것으로 조사되었으며, 대상지를 중심으로 주변 지역에 출현·분포하는 육상동물상 역시 빈약한 상태로, 사업시행으로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

◦ 일반적 저감대책
- 공사 시행시 여유를 갖고 공사를 순차적으로 진행
- 가능한 식이식물 및 환경정화수종 식재

◦ 영등포구 신길동 3922번지 일대에서 주변 공원(보라매공원 등)으로 접근을 유도할 수 있도록 연속적인 녹지공간 조성 계획임.

◦ 대상지 인근의 공원을 효율적으로 이용할 수 있도록 정형화하여 계획임.

◦ 녹지·보행축에 대상지 인근 공원과 연계되는 커뮤니티 가로를 조성하여 대상지 내 지역 주민들과 공유하는 주민공동시설 공급할 계획임.

4.2 생활환경분야(토지환경)

4.2.1 토양

가. 현황

1) 토양측정망

○ 2023년 기준 서울특별시 영등포구에는 토양측정망 2개소가 위치하는 것으로 조사됨.

[토양측정망]

조사지점	고유명칭	주 소	지목	면적(㎡)	비 고
SA-②-196	당산영등포	영등포구 양평동4가323	학교용지	15,817.5	
SK-②-125	영등포여의도	영등포구 여의도동42	대지	34,879	

자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr/)

○ 영등포구의 토양측정망 조사결과, Cd 0.20~0.27㎎/㎏, Cu 11.8~35.6㎎/㎏, As 2.91~5.07㎎/㎏, Hg 0.02~0.05㎎/㎏, Pb 19.2~36.5㎎/㎏, Zn 82.4~113.0㎎/㎏, Ni 8.6~24.2㎎/㎏ 등으로 조사되었으며, 모든 지점에서 「토양환경보전법」의 토양오염우려기준(1지역)을 만족하는 것으로 조사됨.

[토양측정망] **(단위 : ㎎/㎏)**

지점명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{+6}	Zn	Ni	F	pH
당산영등포	0.20	11.8	2.91	0.02	19.2	0	82.4	8.6	-	8.8
영등포여의도	0.27	35.6	5.07	0.05	36.5	0	113	24.2	344	6.2
우려기준 (1지역)	4	150	25	4	200	5	300	100	800	-

자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr/)

2) 토양오염실태조사

○ 2023년 기준 서울특별시 영등포구에는 토양오염실태조사 지점 12개소가 위치하는 것으로 조사됨.

[토양오염실태조사]

시료번호	조사지역 종류	지점명칭	지목	지역구분	면적(㎡)
250-1-1	원광석·고철 등의 보관·사용지역	유신자원	대지(2지역)	2지역	209
251-1-1	원광석·고철 등의 보관·사용지역	세종자원	대지(2지역)	2지역	264
248-1-1	지하수 오염지역	평화당인쇄㈜	대지(2지역)	2지역	297
249-1-1	교통관련시설지역	서울지방경찰청 제1주유소	주차장	3지역	1,943
253-1-1	어린이 놀이시설지역	삼청근린공원 어린이놀이터	임야	1지역	2,279
254-1-1	어린이 놀이시설지역	산마루 어린이놀이터	대지(1지역)	1지역	553
255-1-1	어린이 놀이시설지역	무악어린이공원	대지(1지역)	1지역	5,136
242-1-1	교통관련시설지역	워시톡	대지(2지역)	2지역	560
245-1-1	어린이 놀이시설지역	신기한놀이터	임야	1지역	3,236
246-1-1	어린이 놀이시설지역	옥천소공원	대지(1지역)	1지역	135
247-1-1	어린이 놀이시설지역	궁말어린이공원	공원용지	1지역	887
244-1-1	원광석·고철 등의 보관·사용지역	신길자원	대지	1지역	162

자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr/)

○ 영등포구의 토양오염실태조사 결과, 전 지점 지역구분에 따른 토양오염우려기준을 하회하는 것으로 조사됨.

[토양오염실태조사] **(단위 : ㎎/㎏)**

구분		Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	페놀	TPH	pH
250-1-1		1.03	3.3	0	0.03	25.9	56.2	5.2	-	-	-	7.6
251-1-1		1.48	97.4	5.21	2	96.7	101.6	12.7	-	-	-	7.9
248-1-1		1.39	28.5	3.32	0.46	29.9	67	9.8	117	0.05	0	8.0
249-1-1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	8.1
253-1-1		0.81	6.2	4.33	0	9.5	28.8	6.9	-	-	-	7.8
254-1-1		1.31	14.9	4.86	0.01	9.5	48.3	11.8	-	-	-	8.9
255-1-1		0.85	3.3	3.77	0	7.8	25.9	7.8	-	-	-	7.9
242-1-1		1.65	9.7	0	0	18.2	45.8	7.2	-	0	0	8.5
245-1-1		1.64	26.9	6.75	0.09	30.5	110.9	15.2	-	-	-	7.6
246-1-1		1.71	48.3	5.59	0.09	36.6	153.9	25.6	-	-	-	7.2
247-1-1		3.09	54.8	6.86	0.06	31.5	155.4	41.9	-	-	-	7.3
244-1-1		3.27	51	3.52	0.05	78.1	175.9	15.9	110	0.04	0	7.3
우려기준	1지역	4	150	25	4	200	300	100	800	2	4	500
	2지역	10	500	50	10	400	600	200	1,300	2	4	800
	3지역	60	2,000	200	20	700	2,000	500	2,000	120	20	2,000

자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr/)

[토양오염우려기준 및 대책기준]

구 분	토양오염우려기준			토양오염대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
카 드 뮴 (Cd)	4	10	60	12	30	180
구 리 (Cu)	150	500	2,000	450	1,500	6,000
비 소 (As)	25	50	200	75	150	600
수 은 (Hg)	4	10	20	12	30	60
납 (Pb)	200	400	700	600	1,200	2,100
6 가 크 롬 (Cr^{+6})	5	15	40	15	45	120
아 연 (Zn)	300	600	2,000	900	1,800	5,000
니 켈 (Ni)	100	200	500	300	600	1,500
불 소 (F)	800	1,300	2,000	2,400	3,900	6,000
유기인화합물	10	10	30	-	-	-
폴리클로리네이티드비페닐(PCB)	1	4	12	3	12	36
시 안 (CN)	2	2	120	5	5	300
페 놀 (Phenol)	4	4	20	10	10	50
벤 젠	1	1	3	3	3	9
톨루엔	20	20	60	60	60	180
에틸벤젠	50	50	340	150	150	1,020
크실렌	15	15	45	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
트리클로로에틸렌 (TCE)	8	8	40	24	24	120
테트라클로로에틸렌 (PCE)	4	4	25	12	12	75
벤조(a)피렌	0.7	2	7	2	6	21
1,2-디클로로에탄	5	7	70	15	20	210
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000	500	1,000	3,000

비고) 1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 광천지 · 대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다) · 학교용지 · 구거(溝渠) · 양어장 · 공원 · 사적지 · 묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야 · 염전 · 대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다) · 창고용지 · 하천 · 유지 · 수도용지 · 체육용지 · 유원지 · 종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지 · 주차장 · 주유소용지 · 도로 · 철도용지 · 제방 · 잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방 · 군사시설 부지

4. 벤조(a)피렌 항목은 유해화학물질의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

5. 법 제17조에 따른 토양오염대책지역을 지정하는 경우 토양오염대책기준은 지정 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 지정기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3](개정 2025.08.07), [별표 7](개정 2025.08.07)

3) 토양오염 유발시설물 분포 현황

○ 대상지 내에는 “석유류의 제조 및 저장시설, 유해화학물질의 제조 및 저장시설, 송유관 시설” 등의 특정토양오염 관리대상시설은 분포하지 않는 것으로 조사되었으며, 영등포구 내 토양오염관리대상시설은 40개소 위치하는 것으로 조사됨.

[토양오염관리대상시설 현황]

연번	대표업종	업 소 명	소 재 지
1	빌딩	동서호라이즌증권	영등포구 여의도동 34-1
2	빌딩	(주)63시티	영등포구 여의도동 60-0
3	주유소	에이치디현대오일뱅크(주)직영 대일셀프주유소	영등포구 당산동1가 5-5
4	공장	롯데웰푸드(주)	영등포구 양평동5가 21-0
5	주유소	SK에너지(주)신길동주유소	영등포구 신길동 50-8
6	주유소	버드나룻길주유소	영등포구 당산동 121-106
7	공장	(주)BYC	영등포구 대림동 995-1
8	주유소	(주)지에스이앤알보라주유소	영등포구 신길동 70-1
9	주유소	(주)정수에너지 직영 성락주유소	영등포구 신길동 355-545
10	주유소	SK에너지(주)기린주유소	영등포구 양평동4가 158-0
11	주유소	SK에너지(주)양평주유소	영등포구 양평동3가 80-2
12	주유소	에스제이오일(주)여의도주유소	영등포구 여의도동 10-1
13	주유소	(주)한미석유제2한강주유소	영등포구 양평동4가 28-0
14	주유소	선유도주유소	영등포구 양평동5가 37-0
15	주유소	한일주유소	영등포구 문래동3가 76-3
16	주유소	씨앤에스유통(주)한성주유소	영등포구 신길동 1155-0
17	주유소	성원이앤에스(주)영등포지점	영등포구 영등포동7가 94-160
18	공기업	한국방송공사	영등포구 여의도동 18-0
19	주유소	지에스칼텍스(주)화일주유소	영등포구 문래동2가 1-0
20	주유소	㈜대경유업영등포제일셀프주유소	영등포구 대림동 667-9
21	주유소	(주)엠에스에너지	영등포구 대림동 664-18
22	공장	신한전기공업(주)	영등포구 문래동5가 27-0
23	주유소	국회대로주유소	영등포구 여의도동 17-2
24	주유소	행촌주유소	영등포구 신길동 298-34
25	주유소	KH에너지(주)직영KH여의도주유소	영등포구 여의도동 13-11

자료 : 2026년 특정토양오염관리대상시설 및 토양오염현황, 2025, 영등포구

[토양오염관리대상시설 현황]

연번	대표업종	업 소 명	소 재 지
26	기타	영등포유통관리(주)	영등포구 당산동2가 30-2
27	주유소	(주)강서오일	영등포구 도림동 71-0
28	주유소	도림주유소	영등포구 도림동 243-2
29	주유소	(주)대청에너지	영등포구 대림동 776-3
30	주유소	지에스칼텍스(주)신길주유소	영등포구 신길동 3632-2
31	빌딩	한국수출입은행	영등포구 여의도동 16-1
32	주유소	남서울고속주유소	영등포구 대림동 667-13
33	관공서	국회의사당	영등포구 여의도동 1-0
34	주유소	(주)지에스이앤알모드니주유소	영등포구 문래동3가 8-7
35	군부대	해군재경근무지원대대	영등포구 신길동 1795-10
36	주유소	한경석유(주)경덕주유소	영등포구 신길동 4214-0
37	빌딩	(주)한서건설	영등포구 당산동3가 386-1
38	공장	(주)동일세제	영등포구 양평동5가 6-4
39	주유소	매봉주유소	영등포구 신길동 100-10
40	빌딩	디토피에프브이㈜	영등포구 양평동3가 77-80

자료 : 2026년 특정토양오염관리대상시설 및 토양오염현황, 2025, 영등포구

<특정토양오염관리대상시설(제1조의 3관련)>

종 류	대 상 범 위
1. 석유류의 제조 및 저장시설	「위험물안전관리법 시행령」[별표1]의 제4류 위험물 중 제1·제2·제3·제4석유류에 해당하는 인화성 액체의 제조·저장 및 취급을 목적으로 설치한 저장시설로서 총 용량이 2만리터 이상인 시설 (이동탱크저장시설을 제외한다.)
2. 유해화학물질의 제조 및 저장시설	「화학물질관리법」 제28조에 따른 유해화학물질 영업의 허가를 받은 자가 설치한 저장시설 중 [별표1]에 따른 토양오염물질을 저장하는 시설(유기용제류의 경우는 트리클로로에틸렌(TCE), 테트라클로로에틸렌(PCE), 1,2-디클로로에탄 저장시설에 한정한다.)
3. 송유관시설	「송유관 안전관리법」 제2조제2호의 규정에 의한 송유관 시설중 송유용 배관 및 탱크
4. 기타 위 관리대상시설과 유사한 시설로서 특별히 관리할 필요가 있다고 인정되어 환경부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설	

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

- 사업대상지 내 지장물 철거로 인한 영향이 예상되며, 기존 건축물 철거시 정화조로부터의 분뇨 유출시 인근 토양 및 지하수 오염이 유발될 수 있으므로 적절한 저감대책 수립이 필요함.
- 부지정지 및 건축물의 기초공사 등 토목공사에 투입되는 건설장비의 가동, 수리, 엔진오일 교체 및 급유과정에서 발생하는 폐유, 폐윤활유의 부적정한 처리 및 무분별한 투기 등으로 인해 장·단기적으로 토양오염을 일으킬 가능성이 있을 것으로 조사됨.
- 공사시 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물 및 분뇨를 무단투기할 경우 토양오염이 발생할 것으로 예상되며, 적절한 처리방안의 수립이 필요할 것으로 판단됨.
- 사업대상지 내 특정토양오염관리 대상시설인 유류 및 유해화학물 저장탱크, 송유시설 등의 토양오염원이 분포하고 있지 않으므로 공사시 발생하는 토양오염은 미미할 것으로 예측됨.

2) 운영시

- 현재 사업대상지는 주거지 및 근린생활시설 등이 분포하는 지역으로, 사업시행에 따라 공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 커뮤니티시설, 근린생활시설을 건축하는 계획 특성상 추가적인 토양오염은 발생하지 않을 것으로 판단됨.

다. 저감방안

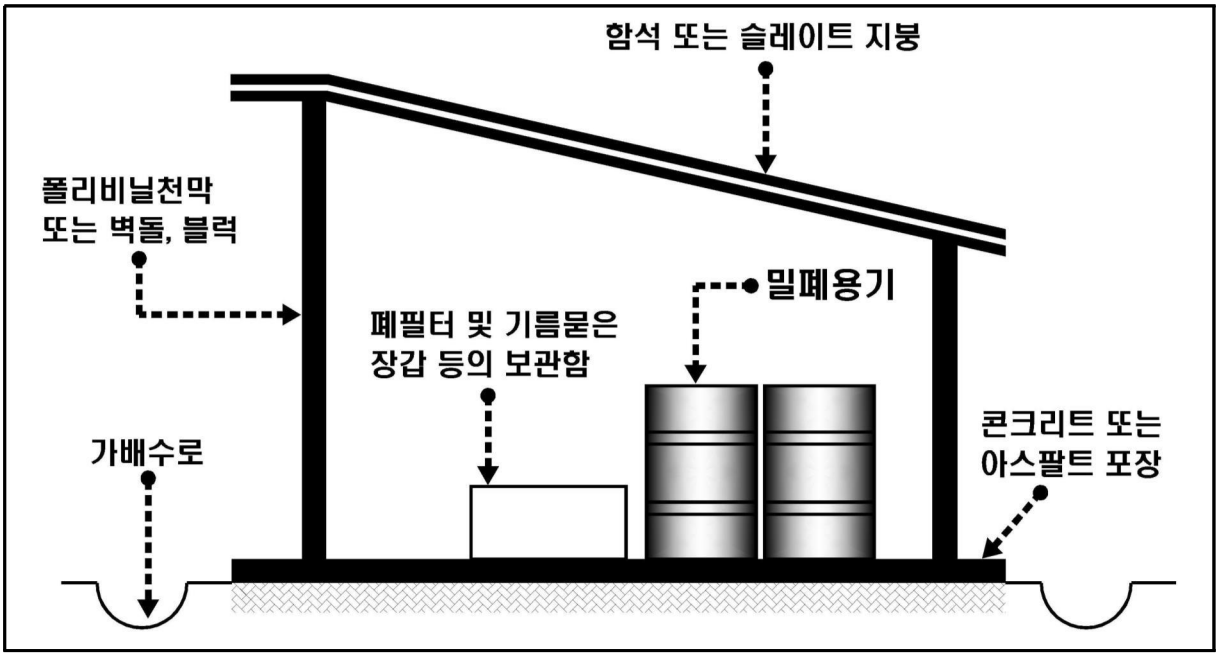
1) 공사시

- 지장물 철거시 발생하는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 등의 규정에 따라 적법하게 처리할 계획으로 건설폐기물 처리업체에 전량 위탁처리 할 계획임.
- 기존 건축물의 철거시 건축물 내 정화조로부터 토양오염이 유발될 우려가 있으므로 철거 전에 전량 수거처리 후 철거작업을 시행할 계획임.
- 사업대상지에서 발생하는 폐기물은 성상별로 분리수거를 할 수 있도록 현장사무소 부근에 분리수거 쓰레기통을 설치하여 분리수거 후 위탁처리 할 계획임.
- 현장근로자에 의해 발생하는 분뇨는 무단투기·방치되지 않도록 공사장 인근에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 수거 후 분뇨처리업체로 위탁·처리할 계획임.
- 공사시 폐윤활유 및 폐유의 무단 투기시 토양오염을 일으킬 수 있으므로 공사장 내에서 폐유 교체를 최대한 억제토록 함.
- 현장에서 윤활유를 교체할 경우 관리 및 감독이 용이한 현장사무소 근처의 적절한 장소를 선정하여 작업하도록 하고 수밀성이 보장되는 일정용기에 수거한 후 위탁처리하며, 허가받은 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.

◦ 전용수거용기는 지붕이 설치된 간이보관소에 비치함으로써 강우로 인한 보관폐유의 월류를 방지할 계획이며, 수집된 폐유는 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.

◦ 사업대상지 내 폐유저장고 설치시 표지판을 부착하여 관리함은 물론 보관 및 반출내역 등의 기록을 유지하여 폐유 등이 외부로 유출되어 토양 및 수질오염 등 2차 오염을 유발하는 일이 없도록 할 계획임.

[폐유 등 보관장소 예시도]



2) 운영시

◦ 현재 지방자치단체별로 활성화되어 실시운영중인 “쓰레기 종량제”에 부응, 자치단체의 쓰레기 처리계획에 부합하고, 합리적이고 효율적인 쓰레기 처리가 되도록 다음과 같이 생활폐기물 처리계획을 수립함.

가) 수거 · 운반계획

◦ 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내 분산 배치하도록 하며, 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후, 수거토록 함.

나) 최종처리계획

◦ 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 서울시 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타 전문재활용 업체에 매각 처리하여 자원화 될 수 있도록 함.

4.2.2 지형·지질

가. 현황

1) 지형

○ 사업대상지는 제2종일반(7층이하) 및 제2종일반주거지역으로 적정규모의 개발이 가능한 지역이나 대상지 내 좁은 보도에 보행과 차량이 혼재되어 있으며, 밀집구조의 단독주택지를 형성하고 있음.

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 지형변화 및 절·성토 균형

○ 본 사업대상지의 부지정지 공사시 발생하는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는 「토석정보 공유시스템, www.tocycle.com」과 연계하여 공급할 수 있도록 계획함.

○ 본 사업대상지 건축에 따른 부지정지 공사시 절·성토 작업으로 인한 지형의 변화가 예상되나, 절·성토를 최소화하고 지형에 맞게 건축물을 배치하여 지형변화로 인한 영향을 최소화할 계획임.

2) 사면안정화 대책

○ 본 사업대상지는 사업시행으로 인해 사면발생은 일부 발생할 것으로 판단되며, 건축물 설치 등에 의한 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

3) 토사유출방지

○ 공사시 토사유출로 인한 피해가 최소화 되도록 저감대책을 수립·시행할 계획임.

- 집중호우(6~9월)를 피하여 공사를 실시
- 강우시 토사유실이 예상되는 사면발생 지역에는 비닐이나 덮개 등을 포설할 계획임.

○ 법면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 계획함.

4) 토양 및 지반

○ 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 일정용기에 전량 수집하여 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임.

○ 사업대상지 지하굴착시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위하여 다양한 공법을 면밀히 검토한 후 현장여건에 최적화된 흙막이 공법 및 차수공법 등을 선정 시공할 계획임.

4.3 생활환경분야(물환경)

4.3.1 물순환

가. 현황

○ 자연의 물순환 기능은 토양이 함유한 수분의 증발산기능, 우수 침투 미저장의 유출량 저감을 통한 도시미기후 조절과 오염물질 배출저감 기능, 건전한 생태환경 제공 기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질 순환 기능을 통칭함.

○ 도시개발 등으로 인한 불투수면의 증가는 토양으로 침투하는 빗물이 감소하고, 강우시 빗물이 하천으로 직접 유출되어 홍수피해를 증가시키고, 오염물질의 하천 유입 등 부작용이 발생할 수 있음.

1) 생태면적률

○ 생태면적률 지표는 도시의 생태적 기반이 되는 토양 및 물순환 체계의 건전성 유도를 목표로 하며, 자연지반 녹지율, 투수면적율 및 녹피율 등과 같은 환경계획지표의 기능을 종합한 특징을 가짐.

○ 생태면적률이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선기능, 물순환 기능, 동·식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음.

○ 생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(사업부지 전체면적)으로 나누어 산정함.

[생태면적률 산정]

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

주 : 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 x 환산면적 x 가중치)
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 서울시 도시계획국

[생태면적률 공간유형 구분 및 가중치]

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연 지반녹지	1.0	-자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	-자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	-자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	-투수기능을 가지는 생태연못 등
			-바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공지반녹지 ≥90㎝	0.7	-토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	-지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			-토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상녹화 ≥40㎝	0.6	-토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	-혼합형 녹화옥상시스템 -중량형 녹화옥상시스템
			-토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		

〈표 계속〉

식재유형			개체당 환상면적	가중치	설 명	대표수종
5		투수포장		0.4	-자연지반 위에 조성되고 공기와 물 투과되는 포장, 식물생장 필수	-잔디블록, 목판 또는 판석 부분 포장
					-포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 -미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 불투수포장은 가중치 0.0	
6		벽면녹화		0.3	-창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정(단, 최소토심 20㎝ 이상)	-벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투시설 연계면		0.1	-지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	-녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간
8		0.3m≤ 수고 〈1.5m	0.1㎡/ 주수	0.1	-수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정제외	-철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤ 수고 〈4m	0.3㎡/ 주수		-수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목	-관목 : 산수유, 애기동백 -교목 : 무궁화, 라일락
					-관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤ 수고	3㎡/ 주수		-수고 4m이상인 대교목	-소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
					-낙엽교목으로 B〉12cm or R〉15cm 이거나, 상록교목으로 W〉2m 인 경우 2주 인정	
					-낙엽교목으로 B〉18cm or R〉20cm 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 4주 인정	
					-낙엽교목으로 B〉25cm or R〉30cm 이거나, 상록교목으로 W〉5m 인 경우 8주 인정	

주 : 1. H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W :수관폭
2. 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.
3. 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정, 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%만 인정

[건축유형별 생태면적률 산정]

건 축 유 형	기 준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30%이상
(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

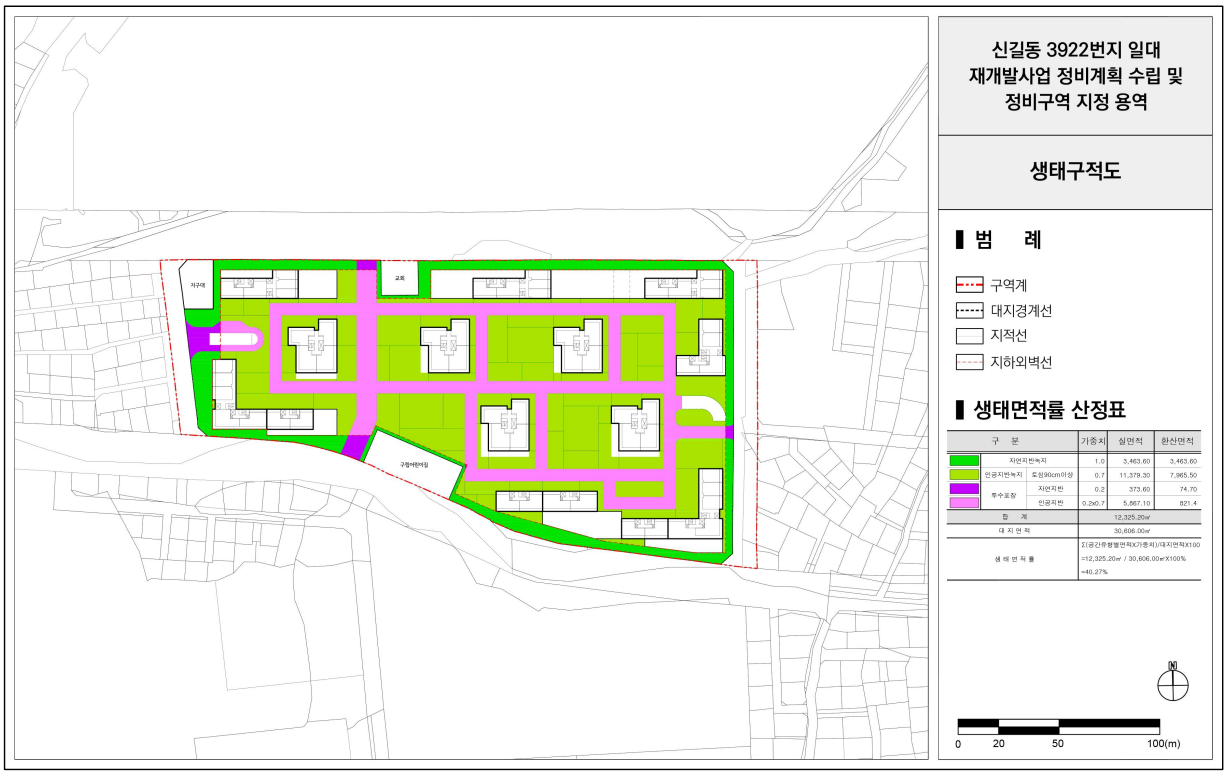
○ 사업시행 후 생태기반 지표는 인공지반녹지 투수포장 등을 고려한 결과 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장(자연지반, 인공지반) 등을 계획하여 생태면적률은 40.27%로 예측됨.

[생태면적률(피복유형) 산정]

공 간 유 형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비 고
피복유형	자연지반녹지		1.00	3,463.60	3,463.60	
	인공지반녹지 (토심 90㎝이상)		0.70	11,379.30	7,965.50	
	투수포장	자연지반	0.20	373.60	74.70	
		인공지반	0.14	5,867.10	821.40	
합 계					12,325.20	
생태면적률			12,325.20 / 30,606.00 x 100(%) = 40.27%			

주) 도시계획시설(획지)만 생태면적률을 산정함.

[생태면적률]



4.3.2 수질

가. 현황

1) 수계 현황

○ 대상지는 도심지에 위치하여 대상지 북측으로 한강이 위치하고 중권역상 '한강서울' 유역인 것으로 조사됨.

[하천 현황]

하천명	유수의 계통(수계)				하천 등급	기 점	종 점	비 고
	본 류	1지류	2지류	3지류				
한강	한강	-	-	-	국가	서울 강동 하일	서울 강서 개화	-

자료 : 하천관리지리정보시스템(www.river.go.kr)

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	
				수생태계 특성	어류생물지수
한 강	한강서울	좋 음	Ib	매우좋음~좋음	A, B

주 : 1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성·유지되어야할 목표기준임

2. 각 중권역의 대표지점은 『물환경보전법』 제9조의2제1항에 따라 기후에너지환경부장관이 고시한 물환경측정망 운영계획에 따름

3. 생물이해등급 중 "수생태계 특성"은『환경정책기본법』시행령의 '수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표'의 생물등급에 따르며, "어류생물지수"는 '생물측정망 조사 및 평가지침(국립환경과학원공고 제2016-372호)'의 어류생물지수(FAI) 평가등급에 따름

※어류생물지수(FAI)평가등급

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

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨

5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(환경부고시 제2018-6호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간산술평균값으로 평가함

6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제2차 물환경관리 기본계획』 기간과 같이 2025년까지로 함

7. 향후 대권역 계획 수립 시 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

자료: 중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2025-165호

2) 수질오염총량 대상 검토

○ 대상지는 서울시 한강수계 수질오염총량관리 기본계획 단위유역 중 “한강I” 유역에 포함되므로 오염총량관리계획 지역에 해당함.

3) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

○ 대상지가 위치한 영등포구는 암사취수장의 급수구역에 해당하며, 암사취수장의 일일 시설용량은 1,710,000㎥/일인 것으로 조사됨.

[취수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	취수원	공급정수장
암 사	강동구 암사동 산1	1,710,000	893,424	한강 표류수	암사

자료 : 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

나) 정수장 현황

○ 영등포구는 영등포정수장을 급수 정수장으로 사용하는 것으로 조사되었으며, 해당 정수장의 일일 시설용량은 600,000㎥/일인 것으로 조사됨.

[정수장 현황]

구 분	시설용량 (㎥/일)	일평균 생산량 (㎥/일)	정수처리 적용방식	급수구역
영등포	600,000	393,779	급속여과+막여과	양천구 등 4개구 57개동

자료 : 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

다) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황

○ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황을 조사한 결과, 영등포구는 전역이 “나”지역에 해당하는 것으로 조사됨.

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정]

지역명	“청정”지역	“가”지역	“나”지역
영등포구	-	-	전 역

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

4) 수질현황

가) 조사항목

○ 본 대상지 인근의 하천수질 현황 파악을 위해 「물환경정보시스템」 자료를 인용하였으며, 대상지 북측에 위치한 한강의 하천수질 현황을 영등포 지점을 통해 조사하였음.

나) 조사지점

[하천수질 조사지점]

측정소명	중권역	수계명	기관명	주 소	운영 시작년도
영등포	한강	한강	한강유역환경청	서울특별시 영등포구 양평동	1994

자료 : 물환경정보시스템(https://water.nier.go.kr/)

다) 조사결과

○ 수질측정망은 환경정책기본법과 물환경보전법을 토대로 운영되고 있으며, 시료의 채취방법, 채취시료의 보존, 현장측정, 시험방법은 「수질오염공정시험기준」에 따름.

○ 2024년도 영등포 지점의 수질은 DO 10.0㎎/L(Ia등급), BOD 1.8㎎/L(Ib등급), SS 10.5㎎/L(Ia등급)로 조사됨.

[수질분석현황]

구분		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)
영등포	2018	15.4	10.7	1.5	4.9	13.0	3.721	0.065
	2019	15.3	10.3	1.7	5.1	9.0	3.935	0.057
	2020	15.2	10.5	1.2	4.5	10.1	3.510	0.048
	2021	17.2	10.0	1.7	5.1	10.4	3.714	0.079
	2022	14.8	10.3	1.0	4.4	11.9	3.787	0.058
	2023	16.5	10.8	1.4	4.6	7.1	3.469	0.040
	2024	16.7	10.0	1.8	4.7	10.5	3.284	0.046

자료 : 물환경정보시스템(https://water.nier.go.kr/)

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

○ 공사시 강우로 인한 절·성토 지역의 토사유출로 인근 주거지, 하천에 영향이 예상되므로 이에 대한 영향을 예측함. 예측을 위하여 대상지 내에서 발생하는 토사유출량 및 우수유출량을 추정하였으며, 이를 통하여 유출수 중 SS농도를 산출함.

○ 공사시 현장근로자에 의한 오수가 발생할 것으로 예상됨.

가) 배수구역 설정

○ 대상지 부지정지 시 강우에 의한 우수의 하류 유하로 수용 수계에 미치는 영향을 예측하기 위하여 사업대상지 전체면적을 배수구역으로 설정하였으며, 배수구역의 설정은 부지정지 및 터파기시 이루어지는 사업대상지의 지형 및 수리분석자료를 토대로 구분함.

나) 우수유출량 산정

○ 대상지 내의 배수구역 우수유출량 산정은 소규모 유역의 유출량 산정시 널리 이용되고 있는 합리식을 적용하였으며, 적용인자 중 유출계수(C)의 경우 공지의 최대치(0.3)를 적용함.

○ 강우강도는 「도로 배수시설 설계 및 관리지침, 2025, 국토교통부」에서 제시된 확률강우량 중 사업지구와 가장 인접한 서울관측소의 재현기간 10년, 강우지속시간 10분의 강우강도 140.3㎜/hr를 적용함.

[합리식]

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q : 우수유출량(㎥/sec)　C : 유출계수
I : 강우강도(mm/hr)　A : 배수구역 면적(ha)

[강우강도 산정(서울)]

구 분		Average Recurrences Interval(years)												
		2	3	5	10	20	30	50	70	80	100	200	300	500
강우지속시간(min)	5	133.3	148.8	166.7	188.1	209.6	221.5	237.1	247.8	251.4	257.4	278.8	290.7	305.1
	10	96.2	108.7	122.8	**140.3**	157.1	166.9	179.2	187.2	190.3	195.3	211.5	221.3	233.0
	15	80.7	92.0	104.8	120.9	136.1	145.1	156.2	163.4	166.2	170.9	185.7	194.5	205.3
	20	71.4	82.1	94.2	109.4	123.8	132.2	142.7	149.5	152.1	156.6	170.6	178.9	189.1
	30	60.2	70.1	81.2	95.2	108.5	116.2	125.9	132.1	134.6	138.7	151.7	159.2	168.6
	40	53.2	62.5	72.9	85.9	98.4	105.6	114.7	120.5	122.9	126.7	138.9	145.9	154.8
	50	48.2	57.0	66.8	79.1	90.9	97.7	106.2	111.7	113.9	117.5	129.0	135.6	144.0
	60	44.4	52.7	62.0	73.6	84.8	91.2	99.2	104.5	106.6	110.0	120.9	127.1	135.0
	90	36.7	43.9	51.8	61.9	71.5	77.0	84.0	88.5	90.3	93.3	102.6	108.0	114.8
	120	31.7	38.0	45.1	53.9	62.3	67.2	73.3	77.3	78.9	81.5	89.7	94.5	100.5

자료 : 도로 배수시설 설계 및 관리지침, 2025, 국토교통부

[유출계수 표준치]

토 지 종 별	유 출 계 수	토 지 종 별	유 출 계 수
지 붕	0.85~0.95	잔디, 수목이 많은 공원	0.05~0.25
도 로	0.80~0.90	**공지**	**0.10~0.30**
기 타 불 수 면	0.75~0.85	구배가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	구배가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 하수도 시설기준, 2011, 한국수도협회

[우수유출량 추정]

구 분	면 적(ha)	우수유출량(㎥/sec)	비 고
배수구역	3.4850	0.407	-

다) 토사유출량 산정

○ 토사유출량의 산정은 단위면적 당 배출원단위(일본 사방시설 설계기준)를 이용하여 추정하였으며, 유출원단위는 개발지역(나지·황폐지)의 유출원단위 평균치인 300㎥/ha/년을 적용함.

[토사유출량 원단위]

지 표 의 상 태	두께(mm)	ha당 유출 토사량(㎥/년)	비 고
나 지 · 황 폐 지 등	20~40	**200~400**	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함. 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함.
갯 벌, 초 지 등	1.5	15	
택 벌 지	0.2	2	
보 통 의 임 야	0.1	1	

자료 : 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

[토사유출량 추정식]

토사유출량(ton/일) = 면적(ha)×토사유출량 원단위(㎥/ha/년)×단위중량(1.6ton/㎥)/365(일/년)

[토사유출량 추정]

구 분	면 적(ha)	토사유출량(ton/일)	비 고
배수구역	3.4850	4.583	-

라) SS 가중농도 산정

○ 앞서 추정한 배수구역 우수유출량 및 토사유출량을 이용하여 수용 수계에 영향을 미치는 SS 가중농도를 추정하였으며, 추정결과 130.329㎎/L의 SS농도가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	0.407	4.583	130.329	-

2) 운영시

가) 오수발생량 산정

○ 환경부 고시 제2025-165호 "건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법"에 의거하여 공동주택(아파트)의 일최대 오수량 200L/인/일을 적용하여 산정한 결과 328.80㎥/일로 산정되었음.

[오수발생량 산정]

구 분	계획인구 (인)	원단위 (L/인/일)	오수발생량 (㎥/일)	비 고
대 상 지	1,644	200	328.80	-

주 : 1. 계획인구(1,644인) = 계획 세대수(990세대) × 세대당 인구(1.66인/세대)
2. 공동주택 인구만 산정함

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 제2025-165호, 기후에너지환경부

나) 용수사용량 산정

○ "2040 서울 수도정비기본계획수립"에 제시된 사업지구 목표년도 2030년의 일최대 급수량 원단위 357L/인/일을 적용하여 산정한 결과 586.91㎥/일로 산정되었음.

[용수사용량 산정]

구 분	계획인구 (인)	원단위 (L/인/일)	용수사용량 (㎥/일)	비 고
대 상 지	1,644	357	586.91	2030년

주 : 계획인구(1,644인) = 계획 세대수(990세대) × 세대당 인구(1.66인/세대)

자료 : 2040 서울 수도정비기본계획수립

다. 저감방안

1) 공사시

- 대상지의 공사로 인한 강우시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 토사노출부에 비닐덮개 등을 설치하여 토사유출을 최소화할 계획임.
- 강우시 공사를 억제
- 대상지 주변으로 측구를 조기 설치하여 지구외 우수가 지구내로 유입되는 것을 방지
- 공사시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리 할 계획

2) 운영시

가) 상수도 계획

- 용수공급의 국지적 한계를 극복하고 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
- 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 대상지 내 상수관로를 설치하여 주변의 기존 도로에 설치되어있는 시 상수관로로부터 공급받을 계획

나) 우수배제 및 저감계획

- 서울시 하수도 정비 기본계획 및 하수도 시설기준에 의거하여 설계할 계획
- 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 대상지 내 우수관로를 설치하여 사업대상지 주변의 기존 도로에 설치되어있는 기존 시 우수관로에 연결하여 처리

다) 오수배제 및 저감계획

- 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전분류식을 원칙으로 함
- 대상지에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 기존 도로에 설치되어있는 기존 시 하수관로에 연결하여 처리할 계획

라) 비점오염원 저감계획

- 장마 전 맨홀 및 우수관거설비 점검 및 청소 등
- 우수맨홀 내에 쓰레기 및 토사침전물로 인해 대상지 내 배수가 불량해지지 않도록 침전물의 수거작업을 정기적으로 실시함.

4.4 생활환경분야(대기환경)

4.4.1 바람·열

가. 기상현황

1) 풍 속

○ 대상지가 위치한 지역의 바람현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2015~2024년)를 조사한 결과 평균풍속은 2.3m/sec, 평균풍속 최대는 4월의 2.5m/sec, 최저는 10월의 2.0m/sec인 것으로 조사됨.

<평균 풍속>

구 분	봄			여 름			가 을			겨 울			평 균
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	
서 울	2.4	2.5	2.4	2.2	2.2	2.1	2.2	2.0	2.2	2.2	2.3	2.4	2.3
기상청	2.4			2.2			2.1			2.3			

자료 : 기상연보, 2015~2024, 기상청

2) 풍 향

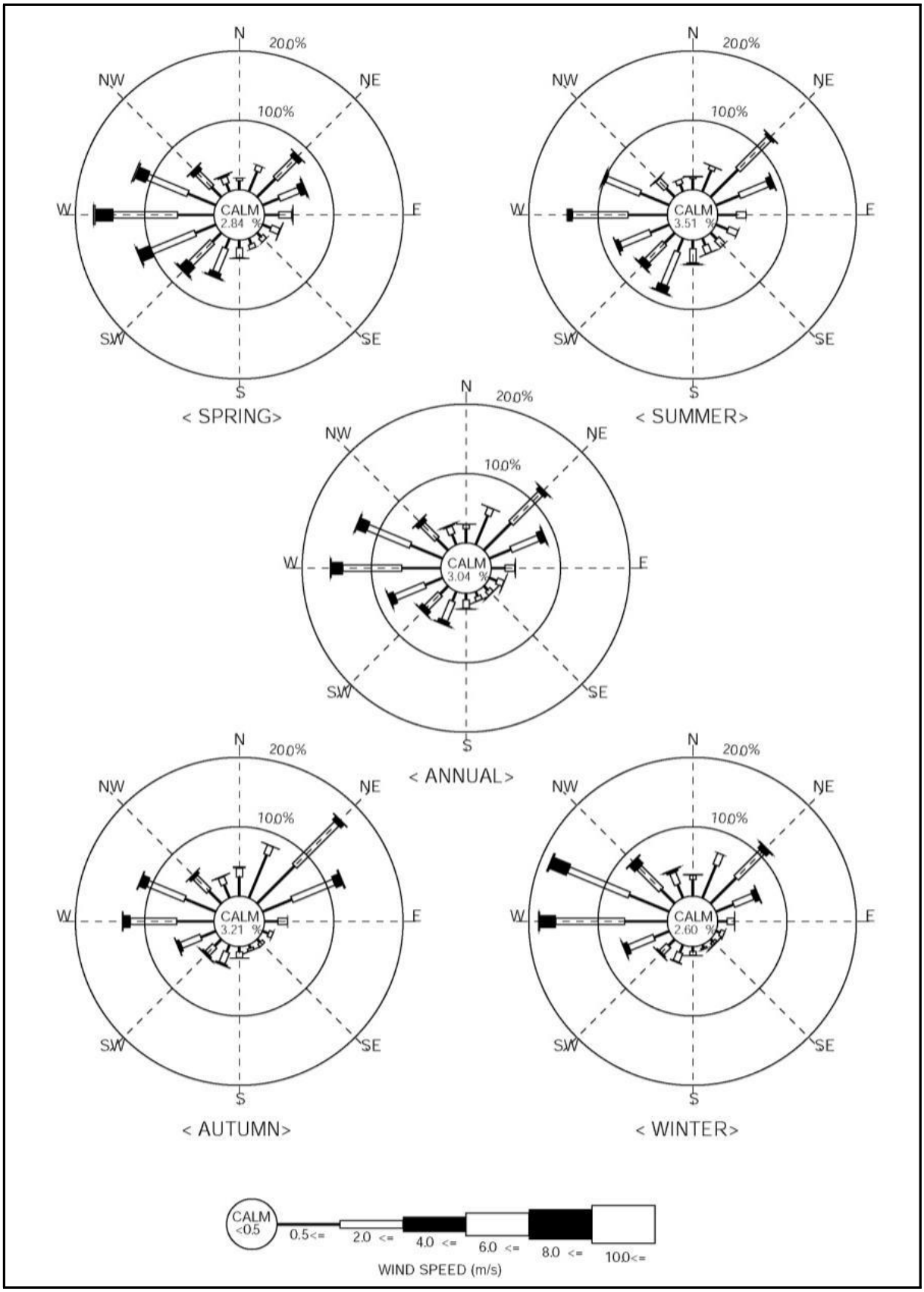
○ 서울기상청에서 관측한 최대풍속 및 풍향별 관측횟수의 백분율을 분석한 결과, 연평균 최다풍향은 서(W)풍인 것으로 나타남.

<풍향별 풍속에 의한 풍향별 백분율> (단위 : %)

구분	0.5-2	2-4	4-6	6-8	8-10	〉10	TOTAL
N	2.0	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.7
NNE	4.6	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	5.7
NE	5.6	6.0	0.7	0.1	0.0	0.0	12.3
ENE	3.4	4.2	0.9	0.1	0.0	0.0	8.6
E	2.0	1.4	0.1	0.0	0.0	0.0	3.5
ESE	1.2	1.0	0.1	0.0	0.0	0.0	2.2
SE	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6
SSE	0.8	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4
S	1.0	1.2	0.1	0.0	0.0	0.0	2.3
SSW	1.5	3.0	0.6	0.1	0.0	0.0	5.1
SW	1.7	2.7	0.7	0.1	0.0	0.0	5.2
WSW	2.7	4.6	0.9	0.1	0.0	0.0	8.3
W	5.6	8.5	1.7	0.1	0.0	0.0	**15.9**
WNW	5.0	6.7	1.5	0.1	0.0	0.0	13.3
NW	2.3	2.9	0.6	0.0	0.0	0.0	5.9
NNW	1.6	1.1	0.2	0.0	0.0	0.0	3.0
TOTAL	41.7	46.3	8.2	0.7	0.0	0.0	97.0

자료 : 기상연보, 2015~2024, 기상청

[바람장미도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.84 %
< SPRING>
CALM
3.51 %
< SUMMER>
CALM
3.04 %
< ANNUAL>
CALM
3.21 %
< AUTUMN>
CALM
2.60 %
< WINTER>
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

나. 기후환경

1) 기후환경 공간유형 현황

○ 현재 대상지의 기후환경(열환경, 바람기능, 물환경) 현황을 파악하기 위하여 「기후변화 대응을 위한 도시계획 수립기법에 관한 연구 용역 보고서(2차년도), 2021, 서울특별시」 및 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr)을 참고함.

가) 바람기능

○ 바람기능성 지수를 기준으로 분류한 공간유형을 4가지 유형으로 분류하였으며, 대상지 내부는 주로 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사됨.

○ 대상지의 바람기능은 생활권 높이에서의 바람이 주변의 국지적인 경계특성에 영향을 받는 것으로 조사됨.

나) 열환경

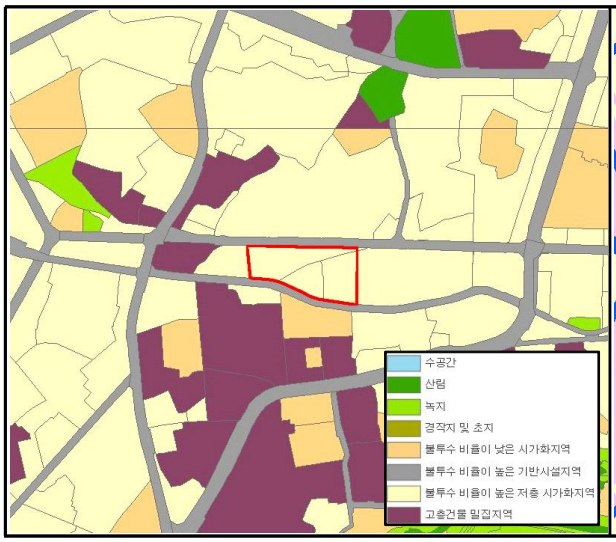
○ 열환경은 식생에 따른 온도 변화가 유의미하고, 토지피복에 따른 반사도와 식생의 양 사이에 일정한 상관관계가 있으며 상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과를 보임. 이에 따른 열환경 유형 분류시 식생을 포함하는 오픈스페이스 유형을 구분하였고 조경수목식재지로 식생량과 토지이용을 고려하여 단계적으로 유형을 분류함.

○ 사업지구의 열환경 분석결과, 블투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사되었으며, 층고가 높은 주택지, 상업지 대비 상대적으로 식생이 없어 낮은 알베도로 지표면온도가 높으며 그림자 영역에 대한 지표면온도 감소효과가 미미한 지역으로 조사됨.

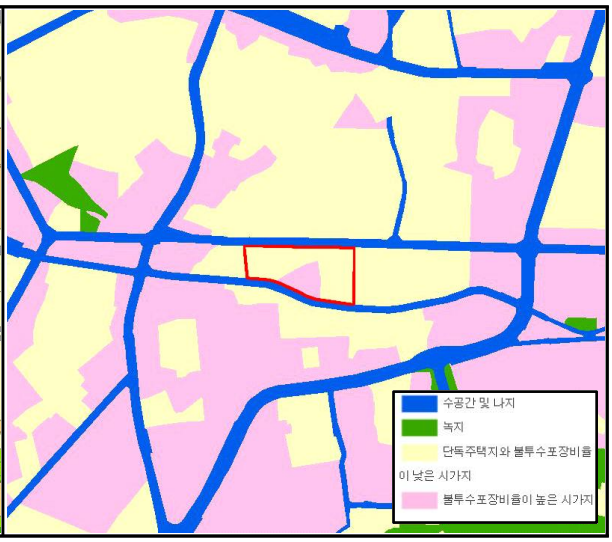
다) 물환경

○ 물순환 공간유형은 6개로 구분되며, 사업지구는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 조사됨.

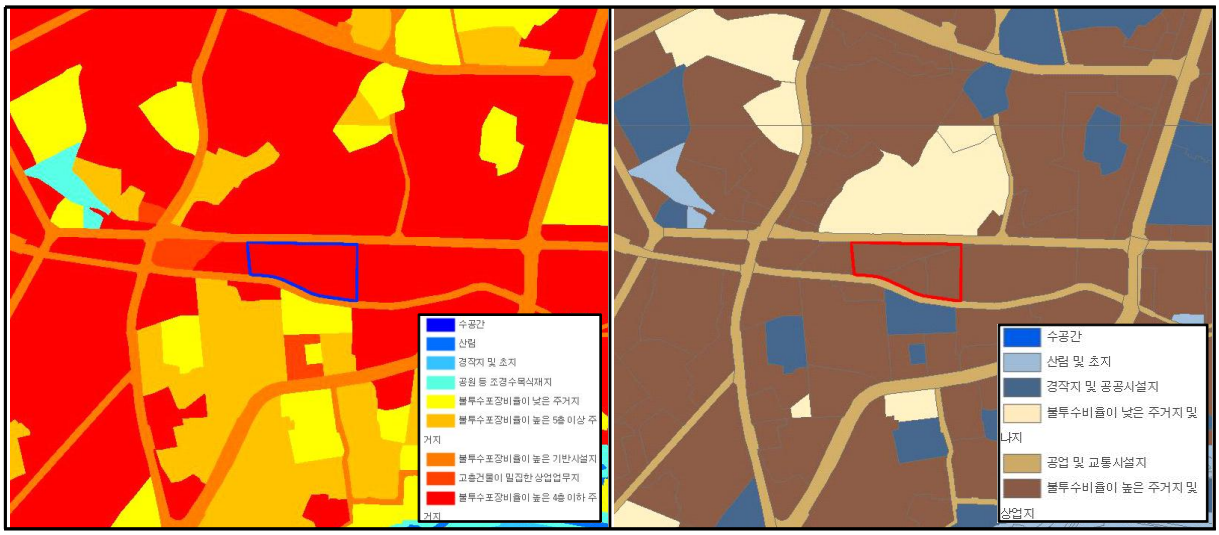
[기후환경 공간유형도]



[바람기능]



[열환경] [물순환]



[바람기능 공간유형별 특성]

구분	공간유형명	공간 특성	바람기능 특성
1	수공간 및 나지	바닥면에 식생이나 인공물 등 바람에 영향을 주는 것이 거의 없는 평탄한 공간으로 수면이나 하상노출지 등을 의미하며 넓게 포장이 되어 있는 공항이나 큰 주차장도 여기에 속함	-고도에 따른 바람 변화가 거의 나타나지 않아 10m 이상 고도에서의 바람이 생활권 높이까지 잘 연결되는 공간 -도시 내 바람 흐름에 주요 통로 역할을 수행
2	녹지	초목 식생이 분포하는 공간으로 부분적으로 건물 등의 시설이 있는 공간도 포함	-표면마찰로 인해 생활권 높이에서 풍속 저감이 다소 나타나지만 식생이나 인공물이 바람 흐름을 방해하지는 않는 수준의 공간 -주로 서울 외곽과 산 주변으로 나타나는 공간 특성 상 산곡풍의 주요 통로로 기능하며 도시에 찬공기를 공급하는 역할 수행
3	단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지	단독주택과 불투수포장비율이 낮은 공동주택지 및 일부 혼합지	-10m 높이까지 배치된 건축물 등으로 인해 바람 흐름이 크게 저해 받는 공간 -생활권 높이에서의 바람이 건물 위쪽에서 기상에 따른 바람과 분리되기 시작하며 생활권 높이에서의 바람은 주변의 국지적인 경계 특성에 영향을 더 받음
4	불투수포장비율이 높은 시가지	불투수포장비율이 높은 공동주택지와 상업 업무지	-높은 건물로 인한 경계층 효과가 강하여 생활권 높이와 고도 10m까지도 경계층 모사가 현실적으로 어려운 지역 -높은 지표면 거칠기로 인해 생활권 높이에서의 바람은 거의 존재하지 않아야 하지만 건물 주변의 3 차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍 발생

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

[열환경 공간유형별 특성]

구분	공간유형명	평균온도(℃)*	공간 특성	열환경 특성	
1	수공간	22.9	-한강 및 주요지천	-하천은 수표면적에 따라 0.33~4.05도까지 평균 0.7도 온도저감효과 -비교적 넓은 지역에 최대 약 2도 정도의 기온감소효과	
2	산림	25.3	-서울 외곽지역	-식생량이 가장 많고 규모가 크므로 주변 미기후를 개선 -상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과	
3	경작지 및 초지	27.7	-서울 외곽의 산림 인접 -한강변	-산림 대비 녹지 비율이 낮지만 도심지 열환경과는 차이가 나타나며, 초지의 경우 알베도가 도심지 대비 높음	
4	공원 등 조경수목식재지	28.8	-도심 내 고루 분포	-도심지 중심부에 위치하지만, 식생에 의해 알베도가 높아 상대적으로 냉섬효과를 보임	
5	불투수포장비율이 낮은 주거지	30.0	-도심 내 고루 분포 -평균 불투수율 43.4%	-불투수, 층고, 지표면온도와의 상관분석에 따르면, 불투수포장비율이 낮은 지역에 서는 층고가 지표면온도에 영향을 미치는 변수로 나타나지 않으므로 층고 구분 제외	
6	불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지	30.1	-주로 양천, 노원 -평균 불투수율 78.8%	-공동주택 단지(예, 아파트)의 경우 저층주거단지 대비 상대적으로 식생 비율이 높으므로 지표면온도에 영향	-(불투수율) 불투수율이 높을수록 함수 기능이 없고 물순환을 차단하여 상단부 공기를 건조하게 만들어 현열 증가로 도시열섬 효과를 일으키는 요인 -(층고)고층지역은 그림자 영역에 대한 지표면온도 감소효과 존재
7	불투수포장비율이 높은 기반시설지	31.2	-도로 및 철도 -평균 불투수율 83.7%	-불투수율이 높은 아스팔트의 낮은 알베도로 태양열 흡수율이 높아 도시열섬을 형성	
8	고층건물이 밀집한 상업업무지	31.4	-종로, 영등포, 강남 -평균 불투수율 90.0%	-지표면온도가 상대적으로 높고, 도시계획적 대책과 관리 필요 지역	
9	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지	31.8	-가장 넓은 면적 -도심 내 고루 분포 -단독주택, 빌라촌 등 -평균 불투수율 86.6%	-층고가 높은 주택지, 상업지 대비 상대적으로 식생이 없어 낮은 알베도로 지표면온도가 가장 높음 -그림자영역에 대한 지표면온도 감소효과 미미	

주*) 2017년 08월 26일 오전 11시 해당 공간유형의 평균온도(℃)

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

[물환경 공간유형별 특성]

구분	공간유형명	공간 특성	물환경 특성
1	수공간	-한강, 주요지천 및 주변 습지	-과거 침수지역은 안양천, 중랑천, 반포천, 탄천 등 주요 하천 주변 저지대지역에 해당 -최근 집중호우와 선행강우조건에 따라 하천월류 등에 의한 복합적인 피해 발생
2	산림 및 초지	-식생이 분포하는 공간으로 유출특성이 도심지에 비해 좋게 나타남 -주로 서울 외곽지역 및 하천 주변에 분포	-산지지역에서는 도심지에 위치한 유형에 비해 유출이 좋은 편이나 기상에 따른 영향을 받아 강수량이 대체로 높음 -산지대에서 단시간에 급격한 유출이 발생하면 주변 저지대 일대 유출 집중되므로 산사태 및 사면관리 필요
3	경작지 및 공공시설지	-도심 내 고루 분포 -경작지, 산림 내 또는 인접지역과 하천 주변에 분포	-비교적 녹지율이 높은 공공시설지로 도시화된 지역에 비해 낮은 유출률을 가짐

〈표 계속〉

구분	공간유형명	공간 특성	물환경 특성
4	불투수비율이 낮은 주거지 및 나지	-도심 내 고루 분포 -나지유형의 경우 산림 및 하천 주변에 대체로 분포	-불투수율이 높은 유형에 비해 비교적 낮은 유출률을 갖지만 도심지는 건물, 주거지 등이 밀집되어 있어 관리 필요 -하천 주변은 일정공간 오픈스페이스로 활용하여 침수 피해 저감
5	공업 및 교통시설지	-도심 내 도로 및 철도 포함 -공항지역 포함 -교통시설지를 제외한 공업지는 안양천, 중랑천 주변에 주로 분포	-교통시설지에서 침수피해율이 상대적으로 높음 -불투수율이 높은 도로는 집중호우 시 우수받이 용량 부족으로 유로의 역할을 하여 위험성이 높아짐.
6	불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	-도심 내 고루 분포 -건물들이 밀집되어 배치	-저지대 침수피해가 발생 (주로 단독주택, 반지하주택, 저지대 도로 등) 하고, 불투수율 면적증가로 침수피해 가중 -주거상업혼합지, 상업업무 시설지, 주거지역에서 단독주택지의 침수피해율이 상대적으로 높음 -저지대, 반지하 주택 등 시가지 유역의 특성을 고려하여 도시 홍수 대책과 기준 강화 필요

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

다. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 사업은 대상지 내 건축물은 지상 35층 이하로 계획되어 있으며 본 건축물의 입지에 따른 대상지 및 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상(바람) 요소에 대한 영향이 예상됨.
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물 사이를 따라 진행, 고층 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.
- 수목식재 후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없었으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하게 감소될 것으로 예상되며, 본 대상지 내 녹지를 확보하여 풍속의 변화를 최소화할 계획임.
- 대상지 내 건축물의 높이는 주변 지역의 건축물을 고려하여 계획하고, 건축물의 방향은 바람의 진행 방향(서풍)을 고려하여 계획함으로 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- 계획시행 후 대상지 내부와 주변 지역으로의 바람통로가 확보될 수 있도록 계획하고, 바람길 차단에 대한 영향을 최소화 해야함.

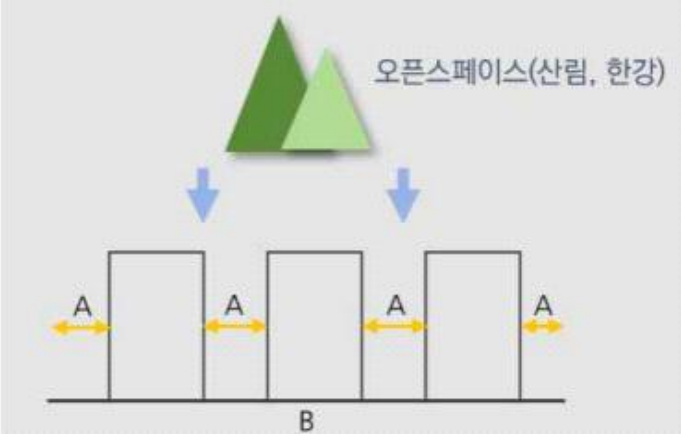
○ 서측으로 백련산 및 백련산근린공원의 오픈스페이스 공간에 인접하게 위치하고 있으며, 신선하고 쾌적한 바람이 유입될 수 있도록 통풍면적비 및 바람유입로를 확보할 계획임.

- 최근 도시개발사업에 적용된 통풍면적비 평균치에 해당하는 통풍면적비는 40%이상 확보하도록 권장하고 있음.
- 사업대상지는 서울기상청의 10년치 기상자료 분석결과 풍향은 서풍, 평균 풍속 2.3m/sec로 조사됨.
- 이에, 사업대상지의 경우 바람길 확보를 위하여 규칙적인 건물 배치를 우선으로 설계하였으며, 통풍면적비가 평균 75.0%에 해당하는 것으로 분석되었음.

■ 통풍면적비(ΣA/B)

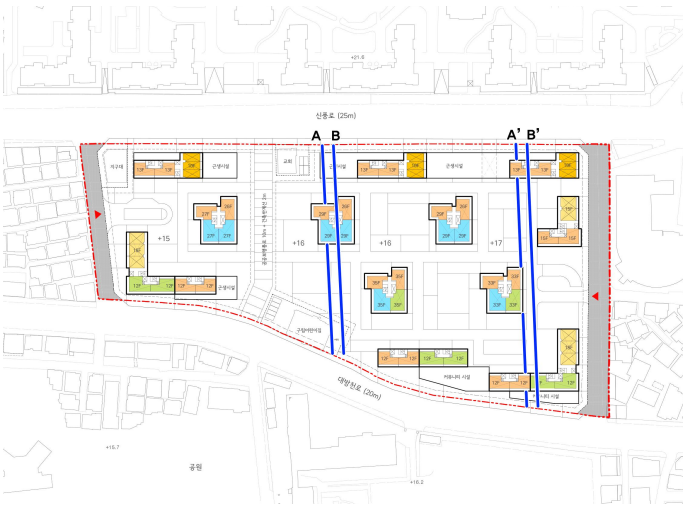
= (95.3 / 117.8 × 100) + (101.5 / 147.2 × 100) = (80.9 + 69.0) / 2 = 75.0%

[통풍면적비 분석]



※ 통풍면적비(ΣA/B)
: 사업부지 단면 길이 대비 개방된 공간 간격 비율

A : 풍속 및 풍향에 영향을 주지 않는 개방된 공간 간격
B : 오픈스페이스(산림, 한강변)에 인접한 사업부지 단면 길이



ΣA/B = 80.9%, 69.0% (평균 75.0%)

A = 33.0m + 62.3m = 95.3m
B = 117.8m

A′ = 8.9m + 49.9m + 33.6m + 9.1m
= 101.5m
B′ = 147.2m

자료 : 기후변화에 대응한 계획기법 인벤토리(계획기법 목록 및 세부가이드라인), 2021.3, 서울연구원, 서울특별시

4.4.2 대기질

가. 현황

1) 조사항목

○ 본 대상지가 위치한 서울시 영등포구 일원의 대기질 현황을 조사하기 위하여 영등포구청에 위치한 자동측정망 자료를 인용·분석하였으며, 환경정책기본법상의 「환경기준」설정 항목(PM-10, PM-2.5, NO_2, O_3, SO_2, CO)에 대하여 조사함.

2) 조사방법 및 범위

○ 대기질 현황조사는 영등포구청에 설치·가동 중인 대기질 자동측정망에서 측정된 2024년도 월별 농도측정자료를 조사하였음.

[대기질 자동측정망 위치]

측정소명	설 치 장 소	비 고
영등포구	서울특별시 영등포구 당산로 123 영등포구청(당산동3가)	-

3) 조사결과

○ 자동측정망 자료를 조사한 결과, 2024년 월별 대기질 평균농도분포는 PM-10 30㎍/㎥, PM-2.5 19㎍/㎥, SO_2 0.002ppm, NO_2 0.02ppm, CO 0.39ppm, O_3 0.03ppm으로 조사됨.

[대기오염도 현황] (단위 : ㎍/㎥, ppm)

구 분		PM-10	PM-2.5	SO_2	NO_2	CO	O_3
2024년	1월	34	25	0.003	0.03	0.58	0.02
	2월	33	25	0.003	0.03	0.48	0.03
	3월	45	22	0.002	0.02	0.39	0.04
	4월	45	24	0.002	0.02	0.41	0.04
	5월	28	16	0.002	0.02	0.32	0.04
	6월	28	19	0.003	0.02	0.33	0.06
	7월	20	14	0.002	0.01	0.28	0.04
	8월	25	18	0.002	0.01	0.32	0.05
	9월	17	11	0.002	0.01	0.32	0.04
	10월	24	14	0.002	0.02	0.39	0.03
	11월	29	17	0.002	0.03	0.42	0.02
	12월	31	19	0.003	0.02	0.44	0.02
평 균		30	19	0.002	0.02	0.39	0.03

자료) 대기환경연보(www.airkorea.or.kr), 에어코리아

[대기질 환경기준]

항 목	기 준
아황산가스 (SO_2)	연간 평균치 0.02ppm 이하 24시간 평균치 0.05ppm 이하 1시간 평균치 0.15ppm 이하
일산화탄소 (CO)	8시간 평균치 9ppm 이하 1시간 평균치 25ppm 이하
이산화질소 (NO_2)	연간 평균치 0.03ppm 이하 24시간 평균치 0.06ppm 이하 1시간 평균치 0.10ppm 이하
미세먼지 (PM-10)	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하 24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하
초미세먼지 (PM-2.5)	연간 평균치 15㎍/㎥ 이하 24시간 평균치 35㎍/㎥ 이하
오존 (O_3)	8시간 평균치 0.06ppm 이하 1시간 평균치 0.1ppm 이하
납(Pb)	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하
벤젠	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99 백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령[별표1]<개정 2025.10.01.>

4) 대기오염물질 배출시설

○ 서울특별시 영등포구에는 대기오염물질 배출시설이 202개소가 운영되고 있는 것으로 조사됨.

[대기오염물질 배출시설현황]

구 분	대 기					
	계	1종	2종	3종	4종	5종
영등포	202	-	1	-	62	139

자료 : 제39회 2024년 영등포구 통계연보, 영등포구청

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

○ 공사시 투입되는 장비는 각종 작업의 수행·이동에 의해 먼지 및 질소산화물을 배출하며, 대상지 내에서 발생하는 먼지는 장비의 이동에 의한 발생뿐만 아니라 바람에 의해 노체에서 날리는 부분도 있음.

○ 대상지 주변은 주거지역 및 학교시설 등이 위치하며, 공사시 장비투입에 의한 대기오염물질 발생이 예상되나 발생량이 적어, 대상지 및 주변 지역에 미치는 영향은 경미할 것으로 판단됨.

2) 운영시

○ 대상지 운영시 난방 및 취사를 위한 연료사용 및 이용차량에 의한 배기가스 발생이 예상되며, 대상지 토지이용변화(토양포장 등)에 따른 대상 지역의 태양복사율의 변화, 도시열섬현상에의 영향이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사시

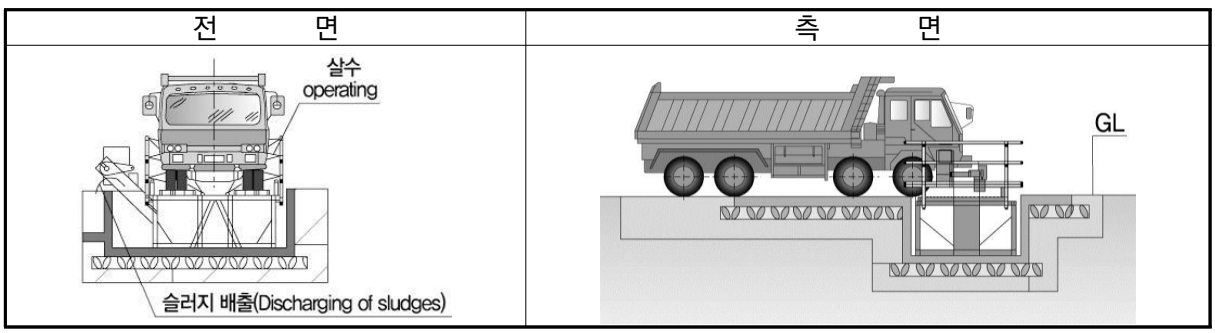
가) 세륜·측면살수시설

○ 대기환경보전법 제43조 및 동법 시행규칙 제58조 4항에 관련한 <별표 14> 『비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준』에 준한 세륜·측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립

○ 세륜·측면살수시설

- 비산먼지 발생 억제시설에 관한 기준에 적합한 세륜·측면살수시설을 설치·운영하도록 계획
- 출입차량 운전자에 대한 비산먼지 방지를 위한 교육을 실시하여 비산먼지 발생으로 인한 주변 환경에 미치는 악영향을 최소화하도록 계획

[세륜·측면살수시설 예시도]



[세륜·측면살수시설]

세륜 시설	• 수조의 넓이	수송차량의 1.2배이상
	• 수조의 깊이	20cm이상
	• 수조의 길이	수송차량 전체길이의 2배 이상
	• 수조의 관리	수조수순환(재순환)을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설을 설치 (수조의 탁도가 10도 이하로 유지관리) 주기적인 침전슬러지(모래, 진흙 등) 청소
측면 살수 시설	• 살 수 높 이	수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수
	• 살 수 길 이	운반차량 전장의 1.5배이상
	• 살 수 방 법	양측에서 동시에 살수가능한 자동 또는 반자동
	• 수 압	3㎏f/㎠이상

주 : 대기환경보전법 시행규칙[별표14]

나) 차속의 규제 및 적재 제한

○ 차속의 제한 : 차량의 이동에 의한 비산먼지 발생량은 차량의 속도에 의해 크게 좌우되며, 차량의 속도에 따른 저감효과는 비포장도로에서 차량속도가 32㎞/hr일 때 비산먼지 발생량의 65%를 저감할 수 있으며, 16㎞/hr일 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/hr 이하로 규제함.

○ 공사차량의 속도제한(20㎞/hr이하) 표지판 설치

○ 현장여건상 과속이 예상되는 지점에는 토사를 이용한 임시 속도방지턱 설치

○ 현장 교육 및 감독관에 의한 관리 감독 철저

○ 적재제한 : 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5㎝ 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 아니하고 흘러내리지 않도록 지도할 계획

[비포장도로에서의 비산먼지 저감효과]

저 감 방 안	저 감 효 과(%)	비 고
◦ 도로포장	80	속도 40mile/hr(64㎞/hr)에 기준한 저감효과임
◦ 도로표면에 화학물처리	50	
◦ 토양에 안정 화학물질 투여	59	
◦ 속도조절		
- 30mile/hr(48㎞/hr)	25	
- 20mile/hr(32㎞/hr)	65	
- 10mile/hr(16㎞/hr)	80	

자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, US EPA

다) 공사장 내 살수계획

○ 사업시행 시 대상지 내를 출입하는 차량의 공사장 내 비포장구간 운행시 발생되는 재비산먼지를 최소화하기 위하여 주진입로 및 대상지내 차량이동로에 주기적인 살수를 실시하고 차량운행 속도를 저속으로 제한하며 공사장에서 발생하는 토사 등의 분체상 물질은 즉시 제거토록 함.

- 살수지역 : 차량진입로 및 이동로
- 살수회수 : 1일 2회 이상(청명한 하계기준 : 1회/시간)

라) 건설장비의 배출가스 억제

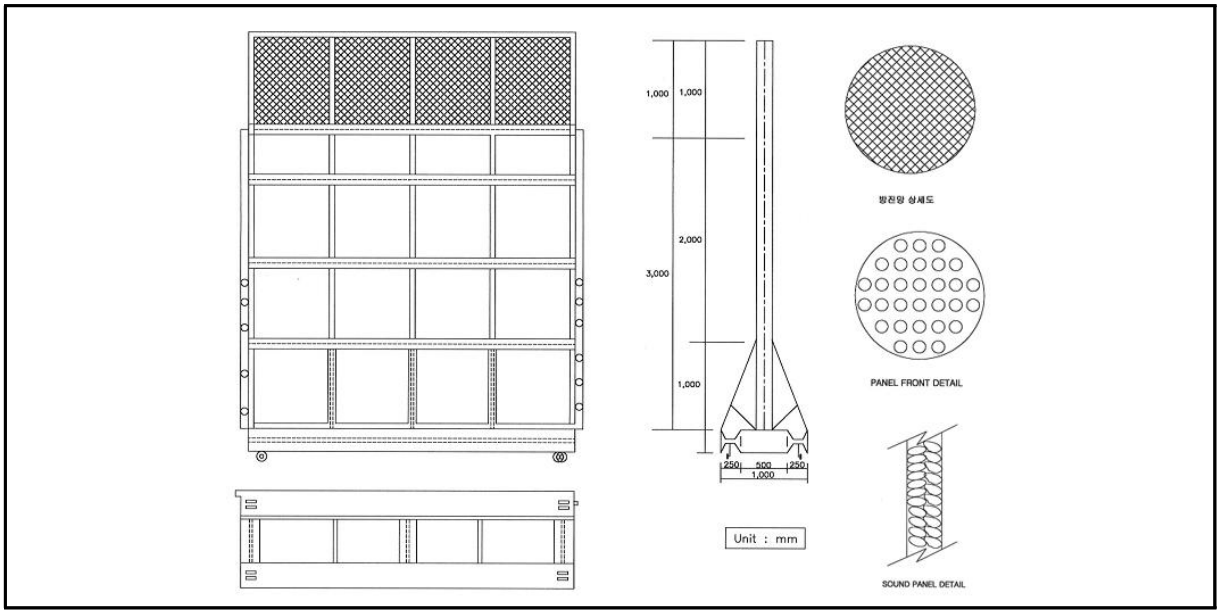
○ 배출가스에 의한 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 공사장 내 장비투입계획을 수립, 시행토록 할 계획임.

- 건설장비는 동일 작업장 내 집중 투입을 억제하기 위한 효율적인 작업공정 수립
- 발생 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침이나 야간작업을 지양
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 건설장비에 의한 작업 진행은 배기가스가 인근 주거지 방향으로 배출되지 않도록 주거지 전면부로 정차 및 작업진행
- 건설장비의 노후화 및 고장으로 인한 차량 배기가스 방지를 위하여 투입장비의 정기점검 및 보수 진행

마) 방진망 설치

○ 대상지 부지정지를 위한 토공사 시행시 바람에 의해 비산먼지가 주변지역으로 비산되는 것을 방지하기 위하여 방진망을 설치하여 주변지역에 미치는 영향을 최소화 할 계획임.

[방진망 설치 모식도]



[공사 단계별 비산먼지 저감대책]

공 종	발생원	저 감 대 책
사전준비	-	• 기존 건축물 철거전 대상지 경계 가설방음판넬+방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	• 구조물 파쇄면에 고압살수 실시
토공사	터파기공	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 • 풍속이 평균 초속 8m 이상시 작업중지
	굴착공	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 • 외부 진출시 세륜·측면살수시설 및 덮개이용 • 단지내 공사도로 가포장 실시 / 현장내 저속운행 • 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
건축공사	거푸집공	• 정리 및 청결유지 • 운반정리의 단순화로 먼지발생 억제
	콘크리트 타설공	• 정리 및 청결유지 / 타설시 가림판을 설치
	레미콘 및 자재운반	• 현장내 저속운행 / 장비 청결 유지 • 외부진출시 세륜·세차후 현장 출발 • 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
배수공사	레미콘,자재운반	• 정리 및 청결 유지 / 공사장비 저속운행
되메우기 공사	-	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 / 현장 내 저속운행 • 외부 진출시 세륜·측면살수시설 및 덮개이용 •구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
포장 공사	레미콘 및 자재운반	• 정밀시공으로 먼지발생 요소 억제 • 골재 하차시 필요하면 방진막 사용 / 필요시 살수 설비사용

2) 운영시

○ 사업의 시행에 따라 발생하는 대기오염물질에 의한 영향을 최소화하기 위해 운영시 청정연료를 이용할 계획이며, 충분한 녹지공간 확보 등의 저감계획을 수립하여 쾌적한 대기환경을 유지할 수 있도록 할 계획임.

○ 녹지확보

- 대상지 내 녹지대를 설치하여 녹지면적을 최대한 확보토록 계획
- 대상지 내 녹지나 가로수의 수목으로는 황산화물이나 자동차배기가스에 대한 흡착능력과 견디는 힘이 강한 수종을 선정, 식재하여 대기오염의 정화를 도모

○ 청정연료(LNG)를 사용하여 대기오염물질 배출량을 최소화함.

○ 「건축물의 에너지절약설계기준, 국토교통부고시 제2024-1026호」에 의거하여 열손실을 방지하기 위해 층 및 층간바닥에 대하여 에너지 절약형 건축물 설계기법의 도입 및 에너지절약 건축자재 사용, 자연채광 등을 최대한 활용하여 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화

○ 열원의 낭비를 방지하기 위해 고효율 및 부분부하 효율이 좋은 기기 선정

4.4.3 온실가스·에너지

가. 현황

1) 온실가스 배출시설 및 에너지 이용시설 현황

○ 대상지 및 주변을 통과하는 도로에서 자동차 배기가스로 인한 선오염원과 주변 지역의 주거시설 등에서의 난방 및 취사시 연료사용에 의한 면오염원이 분포하는 것으로 조사됨.

2) 온실가스 저감관련 법령 및 관련 계획 현황

○ 온실가스 저감 관련 법령 조사결과, 「대기환경보전법」, 「탄소중립기본법」 등으로 조사되었으며, 서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례가 제정되어 있는 것으로 조사됨.

[서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례]

제1조(목적)
이 조례는 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함으로써 현재 세대와 미래 세대의 삶의 질을 높이고 지속가능한 발전에 이바지하며 생태계와 기후체계를 보호하는 것을 목적으로 한다. 〈개정 2023.3.27.〉

제2조(정의)
① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 〈개정 2023.3.27.〉
1. "기후변화"란 사람의 활동으로 인하여 온실가스의 농도가 변함으로써 상당 기간 관찰되어 온 자연적인 기후변동에 추가로 일어나는 기후체계의 변화를 말한다.
2. "기후위기"란 기후변화가 극단적인 날씨뿐만 아니라 물 부족, 식량 부족, 해양 산성화, 해수면 상승, 생태계 붕괴 등 인류 문명에 회복할 수 없는 위험을 초래하여 획기적인 온실가스 감축이 필요한 상태를 말한다.
3. "탄소중립"이란 대기 중에 배출·방출 또는 누출되는 온실가스의 양에서 흡수되는 온실가스의 양을 상쇄한 순배출량이 영(零)이 되는 상태를 말한다.
4. "탄소중립 사회"란 화석연료에 대한 의존도를 낮추거나 없애고 기후위기 적응 및 정의로운 전환을 위한 재정·기술·제도 등의 기반을 구축함으로써 탄소중립을 원활히 달성하고 그 과정에서 발생하는 피해와 부작용을 예방 및 최소화할 수 있도록 하는 사회를 말한다.
5. "기후위기 적응"이란 기후위기에 대한 취약성을 줄이고 기후위기로 인한 건강피해와 자연재해에 대한 적응역량과 회복력을 높이는 등 현재 나타나고 있거나 미래에 나타날 것으로 예상되는 기후위기의 파급효과와 영향을 최소화하거나 유익한 기회로 촉진하는 모든 활동을 말한다.

② 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 제1항 각 호를 제외하고는 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」(이하 "법"이라 한다)을 따른다. 〈신설 2023.3.27.〉

제3조(기본원칙)
서울특별시(이하 "시"라 한다)의 탄소중립 사회로의 이행 및 녹색성장은 다음 각 호의 기본원칙에 따라 추진되어야 한다.
1. 범지구적인 기후위기에 대한 종합적인 대응 전략으로서 탄소중립 사회로의 이행을 추진한다.
2. 경제·사회·환경 관련 모든 영역과 분야를 포괄적으로 고려하여 온실가스 감축 및 기후위기 적응 시책을 수립·시행한다.
3. 탄소중립 사회로의 이행 과정에서 피해를 볼 수 있는 취약한 계층·부문·지역을 보호하는 등 정의로운 전환을 실현한다.
4. 녹색기술과 녹색산업에 대한 투자 및 지원을 강화함으로써 지역의 성장동력을 확충하고 일자리를 창출하는 기회로 활용한다.
5. 탄소중립 사회로의 이행과 녹색성장의 추진 과정에서 모든 시민의 민주적 참여를 보장하고, 기업, 경제단체 및 시민단체와 협력한다.

자료 : 서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례[시행 2025.05.19.], 서울특별시조례 제9618호

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 고정배출원에 의한 오염물질 배출량 산정

가) 난방연료

○ 대상지의 난방 및 급탕에 따른 연료사용량을 산정하기 위하여 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025, 한국에너지공단」에서 제시된 원단위를 적용하여, 난방면적을 추정한 후 「국가 대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.6, 환경부 국가미세먼지정보센터」에 제시된 오염물질별 배출계수를 적용하여 산정하였음.

[단위 연결열부하 기준표] (kcal/㎡·hr)

용 도 구 분	단 위 부 하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노 유 자 시 설	86	105	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

주 : 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단

[단위 난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡·hr)
아 파 트	60 초과	49.0
	45~60 이하	51.4
	33~45 이하	52.4
	33 이하	53.9

주 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정에 제시된 C(서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역)의 기준을 적용함.
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단

[시설물 설치계획 및 난방 연료 소요량 산정]

구 분		전용면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	적용난방부하 (kcal/㎡·hr)	최대열부하 (Mcal/hr)	연간열부하 (Mcal/년)	LNG사용량 (천N㎥/년)
주택 형별	40형	3,231.90	2,585.52	52.4	135.48	356,041.44	34.94
	49형	5,588.80	4,471.04	51.4	229.81	603,940.68	59.27
	59형	26,296.10	21,036.88	51.4	1081.30	2,841,656.40	278.87
	74형	9,362.50	7,490.00	49.0	367.01	964,502.28	94.65
	84형	18,762.90	15,010.32	49.0	735.51	1,932,920.28	189.69
	114형	1,378.80	1,103.04	49.0	54.05	142,043.40	13.94
노유자시설		800.00	800.00	86.0	68.80	180,806.40	17.74
주민운동시설		300.00	210.00	86.0	18.06	47,461.68	4.66
작은도서관		200.00	140.00	86.0	12.04	31,641.12	3.11
관리사무소		100.00	70.00	86.0	6.02	15,820.56	1.55
근린생활시설		2,000.00	1,400.00	86.0	120.40	316,411.20	31.05
계(990세대)		68,021.00	54,316.80	-	2,828.48	7,433,245.44	729.47

주 : 1. 「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호」에 의해 공동주택의 난방면적비 80%, 상업시설(근린·일반·중심상업) 난방면적비 70%, 노유자시설 난방면적비 100% 적용
2. LNG 총발열량(10,190kcal/㎥), 에너지법 시행규칙 [별표 1]<개정 2022.11.21.>
자료 : 1. 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호
2. 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단

○ 취사연료

- 계획건축물 내 공동주택 취사에 따른 연료(LNG) 사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단」에서 제시한 원단위를 적용함.
- 산정결과, 공동주택의 취사로 인한 연료사용량은 137.10천N㎥/년으로 산정됨.

[취사용 연료사용량 산정]

구 분	규 모 (세대)	적 용 원 단 위 (Mcal/세대·년)	취사용 열수요량 (Mcal/년)	LNG사용량 (천N㎥/년)
공 동 주 택	990	1,411.2	1,397,088.0	137.10

주 : 1. 공동주택에서 취사하는 것만 산정함.
2. LNG 총발열량 : 10,190kcal/N㎥(「에너지법 시행규칙」[별표]<개정 2022.11.21.>)
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단

○ 총 연료(LNG) 사용량

- 대상지 내 총 연료(LNG) 사용량을 예측한 결과, 866.57천N㎥/년으로 산정됨.

[연료 사용량 산정]

구 분	난방 사용량 (천N㎥/년)	취사용 (천N㎥/년)	합 계 (천N㎥/년)
대 상 지	729.47	137.10	866.57

○ 연료사용에 따른 대기오염물질 배출량 산정

- 대상지 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 배출량은 대기환경보전법 시행규칙 [별표10] “배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법” 상 배출계수를 적용하여 산정함.
- 그 결과, PM-10 0.0008g/sec, NO_2 0.1017g/sec, SO_2 0.0003g/sec로 산정됨.

[연료사용에 따른 오염물질 배출량]

구 분	단위	PM-10	NO_2	SO_2
배출계수	kg/천N㎥	0.03	3.70	0.01
배출량	g/sec	0.0008	0.1017	0.0003

주 : NOx로부터 NO_2 전환율은 최악의 경우를 가정하여 100% 전환율을 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
자료: 대기환경보전법 시행규칙 [별표10] “배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법” (개정, 2025.05.23.)

나) 연료사용에 따른 온실가스 배출량

○ 본 사업시행으로 인한 온실가스 배출량 예측은 운영시 사용되는 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 온실가스를 산출하였음.

○ 연료사용에 따른 온실가스 배출량

- "온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12, 환경부"에 따른 온실가스별 배출계수와 "에너지법 시행규칙" [별표] 에너지열량 환산기준의 순발열량을 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2eq)으로 환산함.

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

주 : 2006 IPCC 국가 인벤토리 작성을 위한 가이드라인

자료 : 에너지법 시행규칙 [별표]<개정 2022.11.21.>

[온실가스의 지구온난화 계수]

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

자료 : 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령[별표2], 온실가스별 지구온난화 계수(제31조제1항 관련)

- CO_2 1,891.11ton/년, CH_4 0.169ton/년, N_2O 0.003ton/년으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2eq)로 환산하면 1,895.59tonCO_2eq/년이 배출되는 것으로 나타남.

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 순발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (kg/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화 계수	총 배출량 (ton CO_2eq/년)
CO_2	38.9	56,100	1,891.11	1	1,891.11
CH_4	38.9	5	0.169	21	3.55
N_2O	38.9	0.1	0.003	310	0.93
CO_2eq	-	-	-	-	1,895.59

- 운영시 LNG 사용량 : 866.57천N㎥/년
- LNG 순발열량 : 38.9MJ/N㎥
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 kg/TJ - CH_4 : 5 kg/TJ - N_2O : 0.1 kg/TJ
- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(kg/일) = 866.57천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 kg/TJ = 1,891.11ton/년
  - CH_4(kg/일) = 866.57천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / 10^6 × 5 kg/TJ = 0.169ton/년
  - N_2O(kg/일) = 866.57천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 kg/TJ = 0.003ton/년
  - CO_2eq(kg/일) = 1,891.11CO_2(ton/년) × 1 + 0.169CH_4(ton/년) × 21 + 0.003N_2O(ton/년) × 310
    = 1,895.59CO_2eq(ton/년)

다) 전력사용에 따른 온실가스 배출량

○ 전력사용량

- 운영시 전력사용량을 산정하기 위하여 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단」에서 제시한 원단위를 기준으로 전력사용량을 예측하였으며, 총 15,843.91㎿h/년으로 산정됨.

[전력사용량 예측]

구 분		세대수	단위전력부하 (VA/세대수)	전력 부하량 (kVA)	수용율 (%)	수요부하 (kVA)
공동주택	60㎡ 이하	632	3,000	1,896.00	40	758.40
	60㎡ 초과 85㎡ 미만	346	4,500	1,384.00		553.60
	85㎡ 이상	12	6,000	72.00		28.80
구 분		**연면적 (㎡)**	**단위전력부하 (VA/㎡)**	**전력 부하량 (kVA)**	**수용율 (%)**	**수요부하 (kVA)**
부대복리시설	어린이놀이터, 주민운동시설	2,000.0	100	200.00	50	100.00
	노유자시설	800.0	120	96.00		48.00
	작은도서관	200.0	120	24.00		12.00
	관리사무소, 경비실	100.0	140	14.00		7.00
	근린생활시설	2,000.0	120	240.00		120.00
전력사용량(㎿h/년)		1,627.80(kVA) / 역율(0.9) X 8,760hr/년 = 15,843.91				

주 : 1. 공동주택 연면적은 주거전용면적만 산정.
2. 부대복리시설 중 어린이놀이터, 주민운동·공동시설만 사회체육시설 원단위를 적용하였으며, 다른 부대복리 시설들은 근린생활시설 원단위를 적용.

자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 에너지공단

라) 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정결과

○ 운영시 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 7,383.26tonCO_2eq/년이 배출될 것으로 예측되었음.

[온실가스 배출량 산정]

- 전력사용량 : 15,843.91㎿h/년
- 전력 CO_2 배출원단위 : 0.466 tCO_2/㎿h(온실가스항목 평가지침, 2015.12)
- 전력사용에 따른 CO_2 배출량 산정
  = 15,843.91㎿h/년 × 0.466tCO_2/㎿h = 7,383.26tCO_2eq/년

마) 온실가스 총 배출량 산정결과

○ 운영시 배출되는 온실가스는 총 9,278.85tonCO_2eq/년이 배출될 것으로 예측됨.

[에너지 사용에 따른 온실가스 배출량]

구 분	연료(LNG)	전 력	합 계
온실가스 배출량 (tCO_2eq/년)	1,895.59	7,383.26	9,278.85

다. 저감방안

1) 공사시

가) 에너지 절약 및 이용효율 향상

○ 공사시 사업지구에서 발생하는 온실가스 배출을 최소화하고 온실가스로 인한 영향을 최소화하기 위하여, 배출량 낮춤조치를 공종별로 실시하며, 현장 내 공사장비의 공회전을 금지토록 하여 온실가스 배출을 최소화 할 계획임.

- 공사시 사용하는 장비는 가능한 신식장비 및 정비가 잘 되어 있는 장비를 사용하여 장비의 사용에 따른 연료의 효율 최대화
- 공사 장비는 가능한 고효율 장비 사용
- 장비의 용량은 공사에 최대한 적합하게 적용하여야 하나 가능한 소용량 장비를 투입하여 연료사용을 최소화
- 장비 운전자에게 에너지 절약 및 저연비 운전을 하도록 교육 실시
- 작업 중 장시간 공회전을 금지하여 온실가스 발생량 최소화
- 효율적인 작업공정을 수립하여 장비의 이동 동선 및 운영을 최소화
- 장비는 정기점검 및 보수를 철저히 하여 불필요한 온실가스 발생을 최소화

[공종별 대책의 관점]

대책 관점 \ 공종		토 공	사면공	옹벽공	기초공	가설공 (파일공)	도 로 포 장	터널공
공법의 검토 등	건설기계의 대형화	◎	△	△	○	△	△	○
	자동화·정보화 등에 의한 고효율화	○	△	○	◎	△	○	○
	고효율 건설기계로의 전환	△	◎	△	△	○	△	◎
	상용전원 이용	△	◎	△	◎	◎	△	◎
	기자재의 적정배치	○	△	△	△	◎	△	△
	자재의 프리캐스트화	-	○	◎	○	-	○	○
	현장발생재의 원위치 재활용 등	○	○	○	△	-	◎	○
건설기계 운영 등	에너지 절약 운전 장려	◎	△	○	○	○	○	○
	저연비 운전 실시	◎	△	○	○	△	△	○

주 : ◎정량적 효과 기대 가능, ○정성적 효과 기대 가능, △ 효과 없음, - 검토대상 외
자료 : 건설시공에서의 지구온난화대책 안내, 2003, (사)일본건설기계화협회

나) 건설자재 및 폐기물 재활용

○ 공사시 발생하는 건설 폐재류를 최소화하고 폐기물 재활용을 최대화하기 위하여 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」의 관련 규정을 준수할 계획임.

다) 친환경 인증제품 사용

○ 「우수재활용제품 인증마크」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품의 사용을 우선 고려함.

라) 저탄소자재의 사용

○ 공사 자재는 생산, 수송, 시공, 폐기과정에 이르기까지의 모든 비용과 에너지량을 고려하여 환경부하가 적은 재료를 선택할 계획임

○ 천연재료, 재활용재료, 반복 사용이 가능한 재료 등을 활용함으로써 에너지 사용을 최대한 저감

○ 또한, 자원 이용 저감 및 이를 통한 온실가스 배출을 최소화하기 위해 우수 재활용 제품 인증마크(GR마크) 및 환경마크를 획득한 제품의 사용을 우선적으로 고려

2) 운영시

가) 녹지 조성계획

○ 금회 사업대상지는 조경녹지를 계획하였으며, 대상지 운영시 온실가스의 흡수원으로 단지 내 녹화 등을 실시하여 온실가스의 흡수율을 높이도록 할 계획임.

나) 고효율 기자재 및 친환경상품 사용

○ 기자재 선정시 고효율에너지기자재를 도입하여 에너지 및 운전비를 절감할 계획임.

- 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부 고시 제2024-153호」에 해당하는 제품을 가급적 사용

○ 건물의 운영특성에 적합한 열원방식을 선정하고 단열 및 보온을 철저히 하여 열손실을 최소화함

○ 조명기기 설치시 고효율 조명기기 등을 사용할 계획

- 「효율관리기자재의 운영에 관한 규정」에서 고효율 조명기기로 정의되는 제품 또는 동등 이상의 성능을 가진 제품 사용

○ 「우수재활용제품 인증마크」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품의 사용을 우선 고려함.

○ 서울특별시 신기후 변화 대응체제에 맞게 건축물 온실가스 배출량을 감축하고 녹색건축물의 활성화를 도모하고자 “서울특별시 녹색건축물 설계기준, 서울특별시고시 제2023-555호”를 시행하고 있으며, 추후 사업시행시 제로에너지건축 인증, 건축물 에너지효율등급, 녹색건축물 인증 등 온실가스 배출량 감축을 위한 설계 내용을 제시할 계획

4.5 생활환경분야(기타)

4.5.1 자원순환

가. 현황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

○ 대상지가 위치한 영등포구의 생활폐기물 관리구역현황을 조사한 결과 다음과 같이 전체 행정구역 면적 24.55㎢, 인구 397,173명, 동(읍·면)수 18개 중 면적대비 100.0%가 생활폐기물 관리구역으로 지정·관리되고 있는 것으로 조사됨.

[생활폐기물 관리구역현황]

구 분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면 적 (㎢)	인 구 (명)	동(읍·면)수	면 적 (㎢)	인 구 (명)	동(읍·면)수	면적비 (%)	인구비 (%)
영등포구	24.55	397,173	18	24.55	397,173	18	100.0	100.0

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

○ 본 대상지가 위치한 영등포구의 생활(가정)폐기물발생 및 처리현황을 조사한 결과 다음과 같이 총 생활 폐기물 355.7톤/일, 청소구역 내 인구 397,173명으로 1인당 1일 배출량은 0.90㎏/인·일이며, 재활용 219.6톤/일, 소각 114.8톤/일, 매립 21.4톤/일로 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역내 인구(명)	배출량 (톤/일)	1인당 배출량 (㎏/인·일)	처리율 (%)	처리방법(톤/일)					
					구 분	재활용	소 각	매 립	기 타	계
영등포구	397,173	355.7	0.90	100.0	가연성	13.5	104.9	19.2	0.0	137.6
					불연성	0.0	9.8	2.2	0.0	12.0
					기타(불명)	1.9	0.1	0.0	0.0	2.0
					재활용품	93.0	0.0	0.0	0.0	93.0
					음식물	111.2	0.0	0.0	0.0	111.2
					계	219.6	114.8	21.4	0.0	355.8

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

나) 건설폐기물

○ 대상지가 위치한 영등포구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 다음과 같이 총 발생량 1,134.8톤/일 중 재활용 1,134.7톤/일, 소각 0.1톤/일로 처리되고 있는 것으로 조사됨.

[건설폐기물 발생 및 처리현황] **(단위 : 톤/일)**

구 분		발 생 량	처 리 방 법				
			불연성		가연성	혼합	기타
			건설폐재	그 외			
발 생 량		1,134.8	989.0	2.2	5.8	137.7	0.0
영등포구	재활용	1,134.7	989.0	2.2	5.7	137.7	0.0
	소 각	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
	매 립	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

3) 분뇨

가) 분뇨발생 및 처리현황

○ 영등포구의 분뇨 발생량은 668㎥/일이며, 처리율은 100%이고, 1인당 1일 발생량은 1.68L/인·일인 것으로 조사됨.

[분뇨발생 및 처리현황] **(단위 : ㎥/일)**

지 역	수거구역내 인 구(인)	발생량(㎥/day)			1인1일 발생량 (L/인·일)	처리량(㎥/day)			처리율 (%)
		계	수거 분뇨	정화조 오니		계	수거 분뇨	정화조 오니	
영등포구	397,173	668	6	662	1.68	668	6	662	100.0

자료 : 제39회 2024년 영등포구 통계연보, 영등포구청

나) 분뇨처리시설 현황

○ 영등포구에는 분뇨처리시설이 위치하지 않으며, 발생하는 분뇨는 전처리 후 서남물재생센터에서 병합처리하는 것으로 조사됨.

[분뇨처리시설현황]

시설명	위 치	시설용량(㎥/일)	처리방법	방류수역
서 남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000	물리적	한강

자료 : 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

○ 건설현장 사무실 및 현장근로자에 의해 소량의 분뇨 및 생활폐기물이 발생될 것으로 예상됨.

○ 공사시 투입장비로 인한 폐유발생이 예상됨.

○ 대상지 내 건축물 신설에 따른 건설폐기물 발생이 예상됨.

2) 운영시

가) 생활폐기물 발생원별 조성비 및 발생원단위

○ 대상지 운영시 발생되는 생활폐기물량을 예측하기 위하여 다음과 같이 영등포구 1인당 1일 생활폐기물 발생량 원단위 및 발생원별 조성비를 적용하였음.

[생활폐기물 발생원별 조성비 및 원단위] (단위 : 톤/일)

구 분	원단위 (㎏/인·일)	총 계	종량제 봉투 배출		건설 폐재류	재활용가능자원 분리배출	음식물류배출 (분리배출지역)
			가연성	불연성			
영등포구	0.90	355.8 (100.0%)	137.6 (38.67%)	12.0 (3.37%)	2.0 (0.56%)	93.0 (26.14%)	111.2 (31.25%)

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

나) 조성별 생활폐기물 발생량 예측

○ 조성별 발생량은 「2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부」에서 제시된 영등포구 생활폐기물 발생원별 조성비 및 원단위를 이용하여 생활폐기물 발생량을 예측하였으며, 그 결과 1,472.75㎏/일이 발생하는 것으로 예측되었음.

[생활폐기물 발생량] (단위 : kg/일)

구 분	계획인구 (인)	총 계	종량제 봉투 배출		건설 폐재류	재활용가능자원 분리배출	음식물류배출 (분리배출지역)
			가연성	불연성			
영등포구	1,644	1,472.75	569.56	49.67	8.28	384.95	460.29

주 : 계획인구(1,644인) = 계획 세대수(990세대) × 세대당 인구(1.66인/세대)

자료 : 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부

다) 분뇨발생량 예측

○ 대상지 운영시 발생 분뇨량은 영등포구 1인당 분뇨 배출량(1.68L/일)을 적용하여 예측하였으며, 그 결과, 2,761.92L/일이 발생하는 것으로 예측되었음.

[분뇨 발생량]

구 분	계획인구(인)	배출원단위(L/인/일)	배출량(L/일)
영등포구	1,644	1.68	2,761.92

주 : 1. 본 생활폐기물 발생량은 공동주택 계획인구를 대상으로 예측함

2. 계획인구(2,393인) = 계획 세대수(1,118세대) × 세대당 인구(2.14인/세대)

다. 저감방안

1) 공사시

- 공사시 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 공사현장에 분리수거함을 설치하여 무단투기를 방지할 계획이며, 수거된 폐기물은 성상별로 수거하여 재활용, 가연성, 불연성물질로 분리수거 후 처리할 계획임.
- 현장근로자에 의해 발생하는 분뇨는 기존 하수관로를 이용하여 연계처리 할 계획이며, 간이화장실을 설치할 경우 전량 위탁처리 할 계획임.
- 공사장비로부터 배출되는 폐유 및 유분이 함유된 폐기물의 무단투기를 억제하기 위하여 각종 장비는 가동 전에 장비점검을 철저히 한 후 사용하고, 공사장비의 정비, 오일교환, 세척 등은 지정된 정비업소를 이용하거나, 불가피할 경우 작업장 내 일정한 지정장소에서 이루어지도록 하며 임시보관 시설을 설치하고, 수거용기를 비치하여 전량 수거하며 적법한 절차에 따라 위탁 처리하여 폐유로 인한 2차 환경오염이 발생하지 않도록 할 계획임.

[분리수거함(예시)]



2) 운영시

- 현재 지방자치단체별로 활성화되어 실시운영중인 “쓰레기 종량제”에 부응, 자치단체의 쓰레기 처리계획에 부합하고, 합리적이고 효율적인 쓰레기 처리가 되도록 다음과 같이 생활폐기물 처리계획을 수립함.

가) 수거·운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내 분산 배치하도록 하며, 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후, 수거토록 함.

나) 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 서울시 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각 처리하여 자원화 될 수 있도록 함.

4.5.2 소음·진동

가. 현황

1) 조사개요

○ 대상지가 위치한 영등포구 신길동 3922번지 일원의 소음·진동 현황 파악을 위해 측정망 자료를 조사함.

2) 조사지점

○ 대상지 주변 환경소음 현황은 환경부 측정망 자료에서 대상지로부터 가장 인접한 영등포구 여의도동 일대 최근 2021년 1분기~2023년 4분기의 측정 자료를 인용·분석하였으며, 측정지점은 상업지역에서의 환경소음 측정치를 조사함

[소음·진동 조사지점]

적 용 대 상		측 정 지 역	측 정 지 점	비 고
법적구분	용도구분			
다	상업지역	서울특별시 영등포구 여의도동	한양아파트A동 옆	일반

자료 : 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)

3) 조사결과

○ 2021년 1분기~ 2023년 4분기의 환경부 측정망 자료를 조사한 결과, 일반지역 주간평균은 51.0 ~ 60.1dB(A), 야간평균은 45.0 ~ 58.6dB(A)로 조사되어, 야간소음의 경우 환경기준(일반지역 "다" 지역(주간 65dB(A), 야간 55dB(A))을 2021년 1분기 초과한 것으로 조사됨

[환경소음 측정치(단위 : dB(A))]

구 분		09시	12시	16시	20시	주간평균	23시	01시	야간평균
2021년	1분기	60.4	60.2	60.3	59.8	60.1	59.2	58.0	58.6
	2분기	55.5	52.6	52.6	54.4	53.7	48.8	46.3	47.5
	3분기	52.1	53.2	53.9	53.6	53.2	49.2	45.9	47.6
	4분기	51.7	55.6	51.2	52.0	52.6	47.8	47.5	47.6
2022년	1분기	61.2	54.4	52.6	51.9	55.0	50.1	45.5	48.0
	2분기	52.7	52.5	51.9	50.6	52.0	47.2	46.5	47.0
	3분기	52.4	51.8	52.4	51.3	52.0	48.1	46.3	47.0
	4분기	52.2	51.4	56.6	53.4	53.0	47.9	45.1	47.0
2023년	1분기	51.6	52.7	51.4	50.2	51.0	45.8	45.7	46.0
	2분기	51.5	52.9	50.0	51.3	51.0	46.4	44.3	45.0
	3분기	55.5	53.6	61.4	54.5	56.0	44.6	46.9	46.0
	4분기	54.2	55.8	52.7	52.4	54.0	50.9	49.1	50.0

자료 : 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

가) 건설소음

○ 공사시 건설장비 가동에 따른 소음의 예측은 장비로부터 이격거리 15m에서의 소음도 측정치를 기준으로 하여 각 공종별로 투입되는 장비의 합성소음도를 산출한 후, 점음원 거리감쇠공식을 이용하였으며, 투입되는 장비의 종류 및 발생소음도와 이격거리별 소음도를 예측한 결과, 합성소음도가 가장 높은 토공시 약 61m이내 지역에서 생활소음 규제기준을 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

[장비의 합성소음도 및 이격거리별 소음도]

구분 / 공종	장 비 명	투입 대수	소음도	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 소음도				
					10m	30m	50m	61m	100m
토 공 및 기초공	굴삭기	1	73.4	77.2	80.7	71.2	66.7	65.0	60.7
	덤프트럭	1	74.9						

주 : 소음도는 장비로부터 15m 떨어진 지점에서의 소음도임
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

[생활소음 규제기준(공사장)] (단위 : dB(A))

대상지역	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관	60 이하	65 이하	50 이하

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 <2019. 12. 31.>
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5㏈을 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
나. 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업
자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],<개정 2019.12.31.>

나) 건설진동

○ 공사장비 투입에 따른 이격거리별 진동영향 예측결과, 사업시행으로 인한 진동영향은 적은 것으로 예측됨.

[장비의 합성진동도 및 이격거리별 진동도]

구분 / 공종	장 비 명	투입 대수	진동도	합성진동도 (dB(V))	이격거리별 진동도				
					10m	30m	50m	61m	100m
토 공 및 기초공	굴삭기	1	21.3	27.3	37.3	22.4	18.8	15.5	14.0
	덤프트럭	1	26.1						

주 : 1. 덤프트럭의 진동도는 콘크리트펌프카의 진동레벨 적용
2. 진동도는 장비로부터 7.5m 떨어진 지점에서의 진동도임

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

[생활진동의 규제기준] (단위 : dB(V))

시간별 / 대상지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],<개정 2019.12.31.>

2) 운영시

○ 본 사업은 영등포구 신길동 3922번지 일대 주택정비형 재개발사업으로, 사업 전·후 소음영향의 변동이 미미할 것으로 판단됨.

다. 저감방안

1) 공사시

○ 건설소음은 일시적이면서 높은 소음도를 나타내고, 장소를 이동하면서 작업이 진행되므로 효과적인 방음대책에는 기술적인 어려움이 있으며, 건설장비에 의한 소음을 완전하게 규제하는 것은 어려움이 따르므로 향후, 공사시 소음의 영향을 최소화하기 위하여 소음원 및 진동 저감 대책과 전파경로 대책으로 구분하여 저감방안을 수립함.

가) 소음원 및 진동 저감 대책

○ 작업시간을 가능한 주간에 실시하고 야간작업을 지양

○ 공사장비는 가능한 감속(운행속도를 20km/hr로 제한)하여 운행(10km/hr 감속시 3~4dB(A) 저감)하고, 불필요한 경적사용을 최대한 억제

○ 공사시 투입장비의 집중투입을 최소화

○ 공종별 건설장비의 효율적인 투입으로 소음발생을 억제

○ 저소음장비를 사용하는 한편, 덤프트럭 등 투입차량에 대해서는 공회전을 금지하고 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)을 준수하여 소음·진동의 발생을 최소화

○ 건설장비의 실태를 잘 파악하여 진동발생이 적은 기계, 공법을 사용

○ 공사전 지역주민들에게 사전 양해를 구한 후 공사를 시행

○ 소음진동규제법을 준수

나) 전파경로 대책

○ 공사시 주요 소음영향예상지점에 대해서는 필요시 가설방음판넬을 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화 할 계획

○ 가설방음판넬 설치위치 및 설치개요

- 설치위치 : 공사장에서 주거지역의 가시지역 및 최단 이격거리에 의한 소음규제치 상회지역
- 설치규격 : 가설방음판넬의 높이는 장비고를 고려하여 계획
- 설치방법 : 공사가 진행되는 구간별로 이동시키며 사용

2) 운영시

○ 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발시 사업대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 주변 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임.

○ 사업대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 사업대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임.

○ 교통시설변 완충녹지 설치에 의한 소음저감효과는 녹지폭 확보에 의한 거리감쇠 및 수림대 설치에 의한 흡음감쇠, 또한 완충녹지대로 활용함으로서 회절감쇠를 기대할 수 있으며, 방풍, 방진, 심리적·경관적 기능의 완충성을 향상시킬 수 있음.

[가설방음판넬 설치 거리별 소음저감량]

구분	저 감 대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전 달 경 로 대 책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수 음 점 대 책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -특정지역내 병원·주거용건물 등 신축제한 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보



Ⅲ 경관성 검토서

1 검토 개요

1. 계획의 배경

가. 계획의 배경

○ 대상지는 서울 서남권 경계부에 위치한 지역으로 주택정비형 재개발에 따른 주변 경관과의 조화성 및 가로의 쾌적성, 주변경관에 미치는 영향을 검토함

나. 계획의 목적

○ 바람직한 도시경관을 창출하기 위하여 서울시 도시기본계획에서 제시된 경관의 기본 방향 및 서울시 기본경관계획 내용을 점검하여 민간재개발에 따른 물리적 환경 변화에 의해 발생되는 대상지 주변의 경관변화 여건을 예측하고자 함

○ 경관시뮬레이션 분석을 통해 신축되는 건물의 입지에 따른 도시지역의 Amenity에 미치는 부정적 영향을 최소화하고 주변 자연환경 및 건축물과의 조화에 기여하는 것을 목적으로 함

다. 검토 대상의 범위

○ 공간적 범위 : 서울시 영등포구 신길동 3922번지 일대

○ 내용적 범위 : 경관분석(3D 시뮬레이션)을 통한 경관 계획

〈 위치도 〉



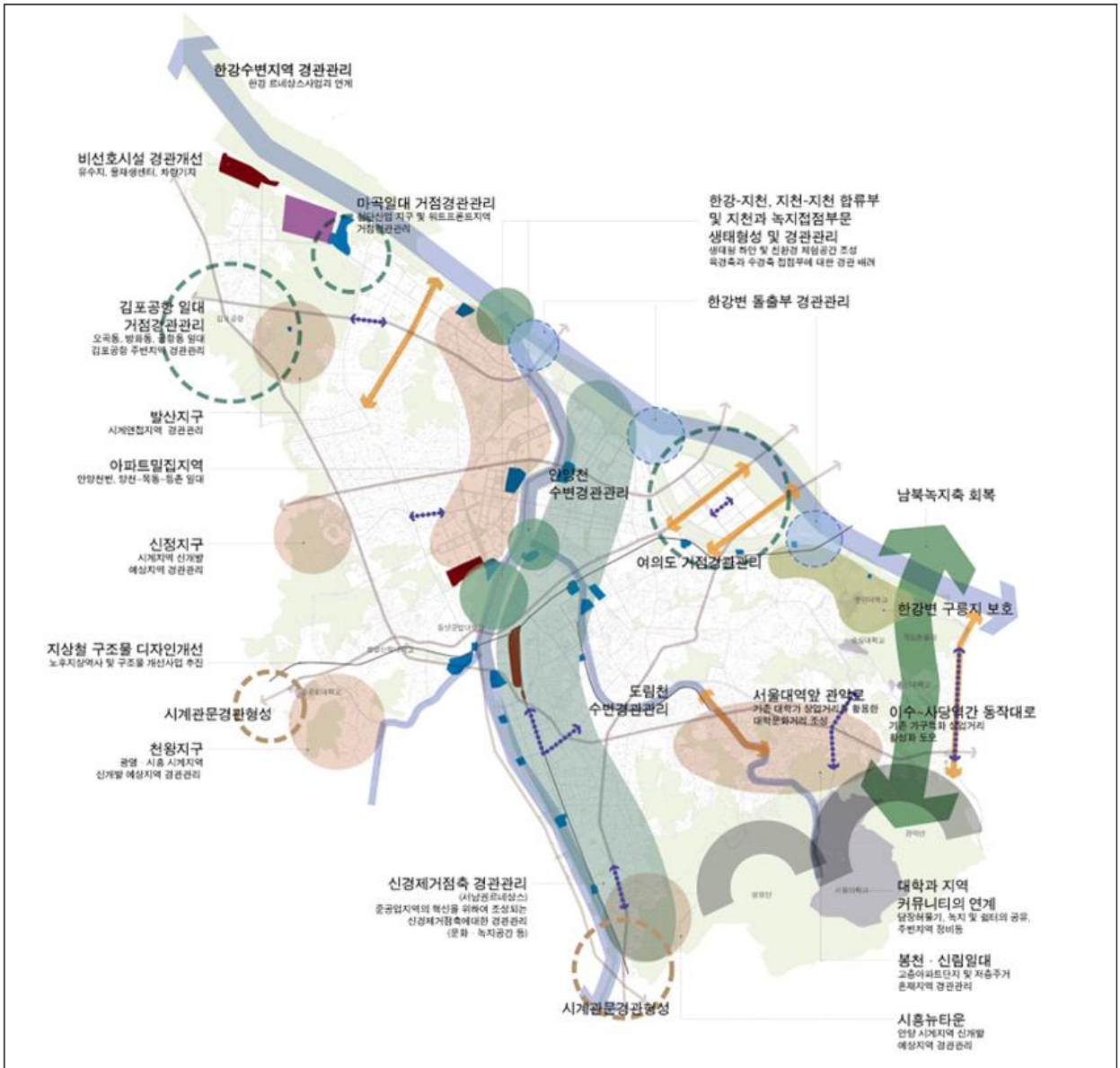
2 경관 관련 계획 검토

1. 서울 기본경관계획 (2016)

가. 계획의 성격

- ○ 경관법에 근거한 '법정계획'
- ○ 기 수립된 다양한 경관계획의 '종합계획'
- ○ 2020 도시기본계획의 경관계획 및 기타 경관계획의 '실천계획'

나. 서남권역 주요 경관관리방안



- 뉴타운, 균형발전촉진지구 등 별도 개발사업에 대한 서남권 차원의 경관관리
- 기존 철도 및 신 경전철 등 철도연접지역 경관관리

3 경관 현황 및 특성

1. 일반 현황

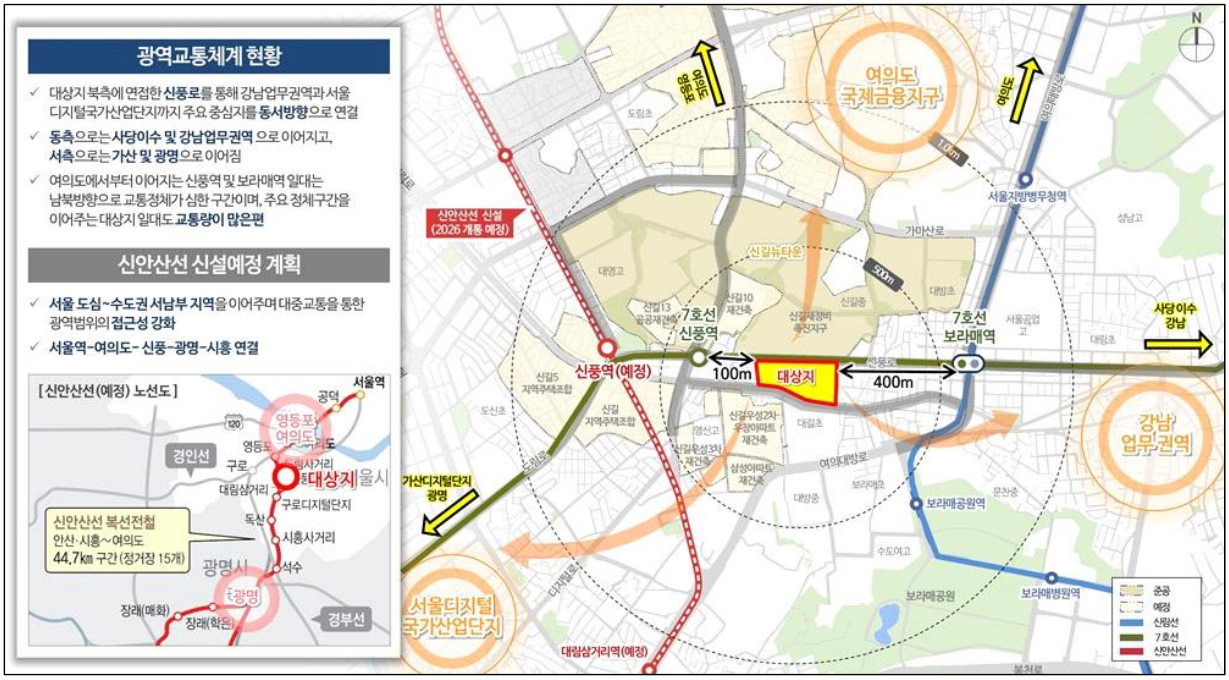
1) 광역 입지 현황

- 대상지는 북측 여의도 업무지구(YBD)와 약 3km, 남서측 구로·가산디지털단지(G밸리)와 약 4km 거리에 위치한 서남권 핵심 배후주거지
- 인근 신길재정비촉진지구(신길뉴타운) 개발 완료 및 주변 정비사업 추진에 따른 광역적 주거환경 개선 및 연계 시너지 효과 예상
- 도보권 내 대길초·신길중 등 교육시설이 위치하고, 인근 보라매공원 및 백화점 등 풍부한 생활·녹지 인프라를 공유하는 정주여건 보유

2) 광역 교통 현황

- 신풍역(7호선)이 도보권(약 5분, 300m 내)에 위치한 초역세권 입지로 대중교통 접근성 양호
- 신풍로 및 대방천로 등 주요 간선도로와 직접 접해있어 차량을 통한 지역간 이동 편리
- 향후 신안산선('28.12.예정) 신풍역 환승역 구축으로 여의도 및 경기 남부권으로의 접근성 확대
- 대상지 주변 협소한 이면도로 정비, 차량 진출입구 분산배치(2개소), 보차분리 등을 통해 단지 내외부 교통 흐름 최적화 및 보행 안전성 확보 계획 수립

〈대상지 일대 광역 현황〉



2. 대상지 경관 현황

1) 지구 경관 현황

- 대상지 내부는 다세대·다가구 등 노후 저층 주거가 밀집해 있으며, 주간선도로인 신풍로 및 대방천로변으로 근린생활시설이 위치해 있어 전반적으로 가로경관이 부정형하고 낙후된 현황임
- 간선도로인 신풍로와 대방천로 이면부에 위치해, 기 개발 완료된 신길뉴타운의 고층 아파트 단지의 스카이라인 및 남측 대길초등학교 등 주변 시설을 고려한 경관계획 필요함
- 신설 예정인 신안산선이 기존 신풍역과 환승 체계를 구축함에 따라서 추후 초역세권으로의 급격한 입지변화 및 고밀개발에 대응하는 가로경관 형성이 예상됨

2) 가로경관 현황

■ 신풍로

- 대상지 북측에 위치한 보차분리 6차선 도로(25m)이며, 신길뉴타운 단지와 연접함
- 서측으로는 영등포구 중심, 동측으로는 강남까지 연결되는 간선도로임

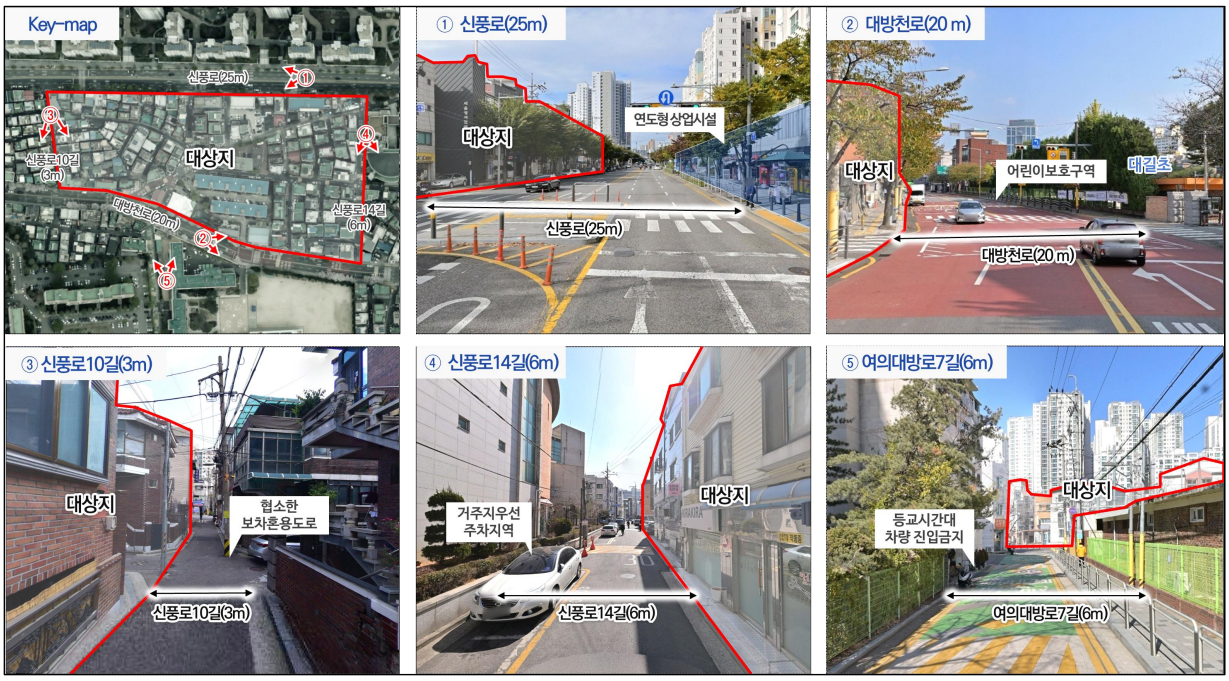
■ 대방천로

- 대상지 남측에 위치한 보차분리 4차선 도로(20m)이며 대길초와 연접함
- 서측으로는 목동, 동측으로는 강남까지 연결되는 간선도로임

■ 신풍로10길, 신풍로14길 (차량진출입구)

- 신풍로10길 : 보차혼용 도로(3m)로 사용 중이며, 9m 확폭하여 12m(2차선) 도로 계획
- 신풍로14길 : 보차혼용 도로(6m)로 사용 중이며, 6m 확폭하여 12m(2차선) 도로 계획
- 인접 재개발사업지를 고려한 경관계획 필요

〈 주요 가로 현황 〉



4 경관성 평가분석

1. 기본방향

■ 주변 건축물과의 조화

○ 대상지 건축물과 함께 조망되는 인접한 주거단지 및 저층주거지와 조화로운 조망경관 계획 수립

■ 통경축 계획으로 열린 경관 창출

○ 인근 신길뉴타운(재정비촉진지구)으로의 계획과 진입경관 및 간선도로변으로 열린 경관 형성을 고려한 통경축 계획 필요

■ 구역 내 가로경관의 질적 개선

○ 공공보행통로 및 보행로와 연계한 저층부 가로활성화 시설 조성과 저층 특화주동 배치를 통해 보행자 중심의 가로경관 계획

■ 다양하고 조화로운 입체적 도시경관 창출

○ 구역 동측의 저층주거지역과 남측의 재건축사업 및 주변 지역의 변화를 고려하여 입지 위상에 부합하는 경관계획 필요

2. 조망 분석

가. 조망분석의 전제

1) 조망형 경관

■ 개념

○ 관찰자가 위치하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개념
근경	• 근경은 인접한 지역으로 대상물 크기의 60배의 거리 이내(수목의 경우 약 300~500m)를 나타내며, 경관계획에서 약1km이내 지역까지의 범위를 지칭 • 100~150m 거리에서는 일정지역의 건물군의 구체적인 윤곽과 도로 등을 인지 • 1km 거리대에서는 특정 건물군의 세부 형태보다는 주조망대상과 주변건물과의 관계성 인지
중경	• 대상물의 1,100배 거리인 약 3~5km 이내(수목기준)의 범위로, 산을 배경으로 하는 건축물군을 포착할 수 있는 범위 • 지형 등 3차원적 경관인식이 형성되는 가장 중요한 영역으로 일반적으로 중경이 경관의 주경이 되며 경관관리에 있어서 중요한 시각범위
원경	• 5~10km 이내의 거리로, 산의 경우 지형의 윤곽과 스카이라인이 두드러진 시각대상이 되는 범위이며, 경관에서 배경역할을 하고 랜드마크로 인식됨 • 원경을 인식하는 수평각은 10° 이내로 편안하게 산의 스카이라인을 감상할 수 있는 거리

■ 구성요소

○ 관찰자의 조망위치 및 조망대상에 따라 조망, 축상, 거점경관으로 구분되며, 조망경관은 도시 전체적인 이미지를 지배 하는 경관 유형으로서, 경관적 시야가 좋은 장소를 조망점으로 선정하여 조망대상에 대해 계획적으로 연출

○ 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함

○ 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 사람들의 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 등에서 조망이 양호한 지점

○ 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

2) 조망형 경관 계획 기준

■ 조망권역에 따른 평가 내용

조망권역	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	• 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 · 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	• 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 • 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	• 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	• 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	• 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	• 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 • 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	• 도시스카이라인의 저해성 여부

나. 조망점 선정

1) 선정 기준

- 대상지는 신길뉴타운(재정비촉진지구)과 인접하며 주변 고층 아파트 단지들과의 유기적인 스카이라인을 고려한 대상 건축물의 보이는 범위를 검토하여 본 과업의 특성에 맞는 조망점 선정
- 근경 조망거리는 부지의 규모를 고려하여 시야각을 확보하기 위하여 100m 미만으로 설정
- 중경 조망거리는 지구단위계획 수립지침 상의 기준과 대상지 및 개발 규모를 고려하여 약 100m 이상 500m 미만으로 설정
- 원경 조망거리는 일반적으로 1km 이상이나, 본 대상지의 15층 미만 계획 및 개발 규모 등을 고려하여, 실질적인 가시권 분석이 가능한 200m~500m 구간을 원경 범위로 조망점 설정

2) 조망점 선정

구분	조망점	위치	촬영고도	선정사유
근경 (100m 이내)	1	신풍로14길	지표	주요지점
	2	신풍로	지표	주요지점
	3	대방천로	지표	주요지점
중경 (100~200m)	4	여의대방로7길	지표	주요지점
	5	신풍로	지표	주요지점
	6	대방천로	지표	주요지점
원경 (200m~500m)	7	신풍로	지표	주요지점
	8	대방천로	지표	주요지점
	9	신풍로17길	지표	주요지점

〈 대상지 주변 조망점 〉



3) 경관 검토 시뮬레이션

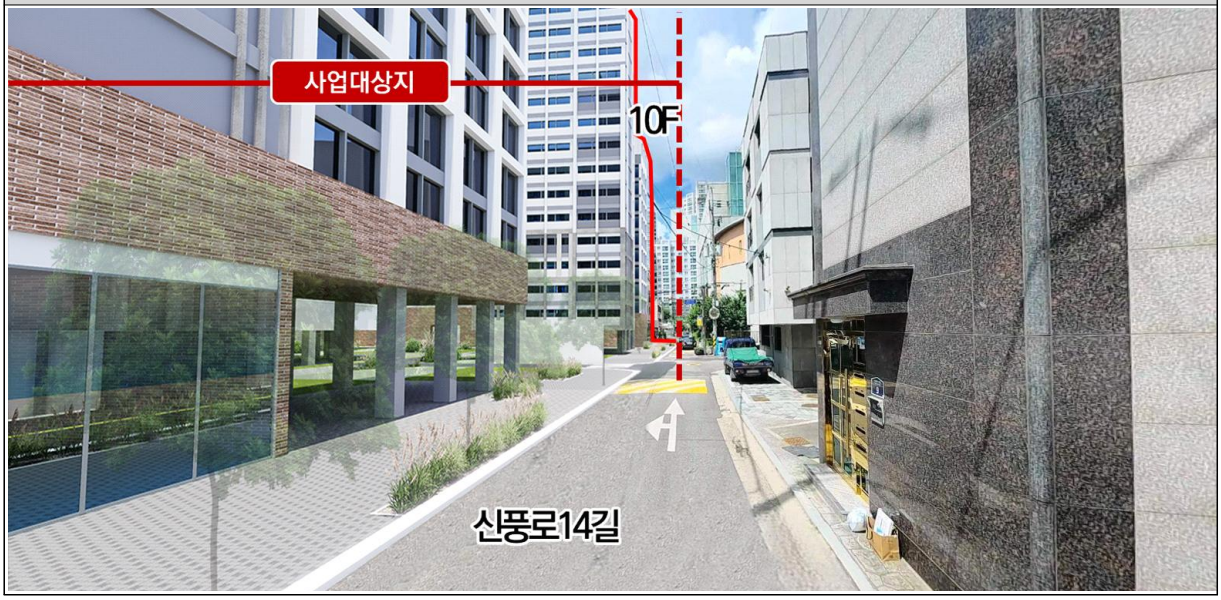
- 근경 : 조망점 1

조망점 1 가로조망점	신풍로14길에서 조망 - (조망거리 : 약 10m)
	• 해당 조망점은 남측 대방천로에서 사업대상지로의 접근이 예상되는 지점으로 학교가는길(대길초)로 이용될 것으로 예상됨. • 대상지와 함께 조망되는 인접 교회(남서울교회)와의 연계 및 조화를 이루는 가로경관계획이 필요함. • 다만, 대상지와 인접한 교회 및 기성 노후주거지와의 시각적 차이가 클 것에 대비하여 완충지대 등을 통한 완화대책이 필요함.

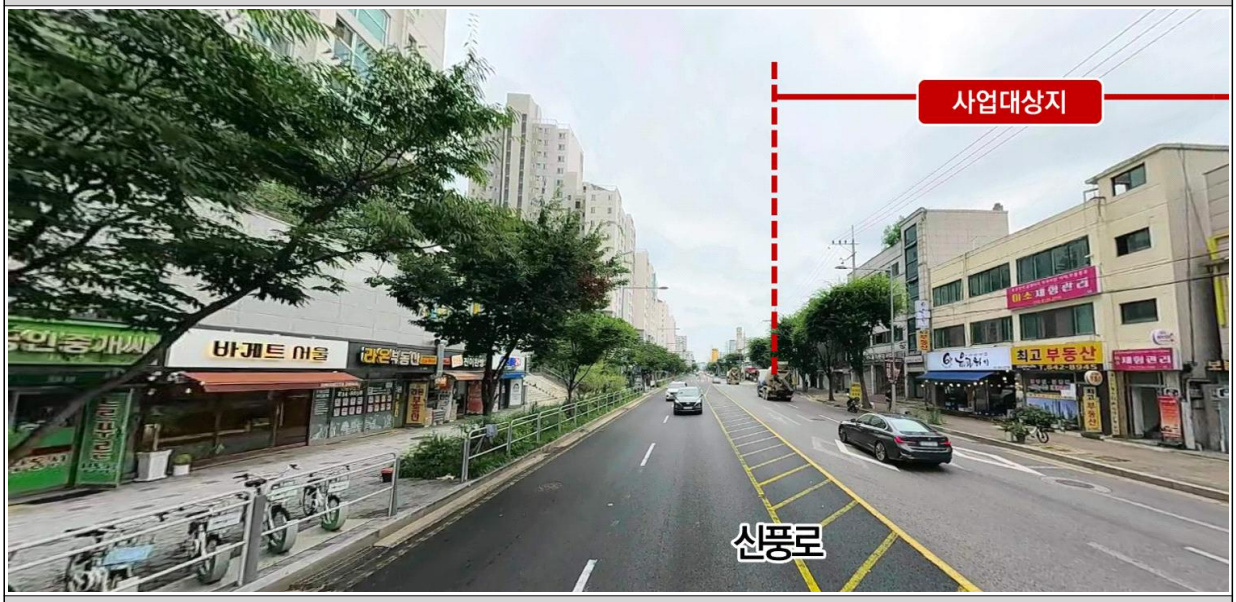
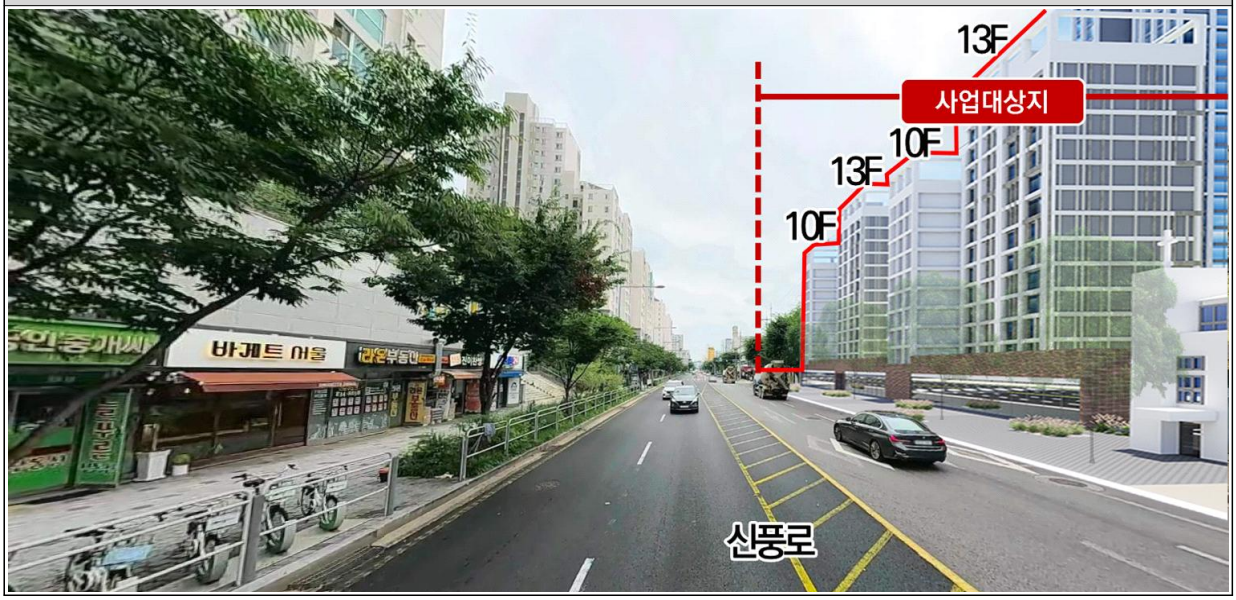
사업시행 전



사업시행 후



- 근경 : 조망점 2

조망점 2 가로조망점	신풍로에서 조망 - (조망거리 : 약 10m)
	• 대상지 인근 래미안에스티움과 함께 주요 생활가로로 이용될 것으로 예상됨. • 대상지는 래미안에스티움과 연계한 보행경관 개선을 통해 생활가로를 따라 열린경관 형성함. • 이전된 SOC시설(지구대, 교회)과 조화로운 가로경관 계획 필요.
사업시행 전	
	
사업시행 후	
	

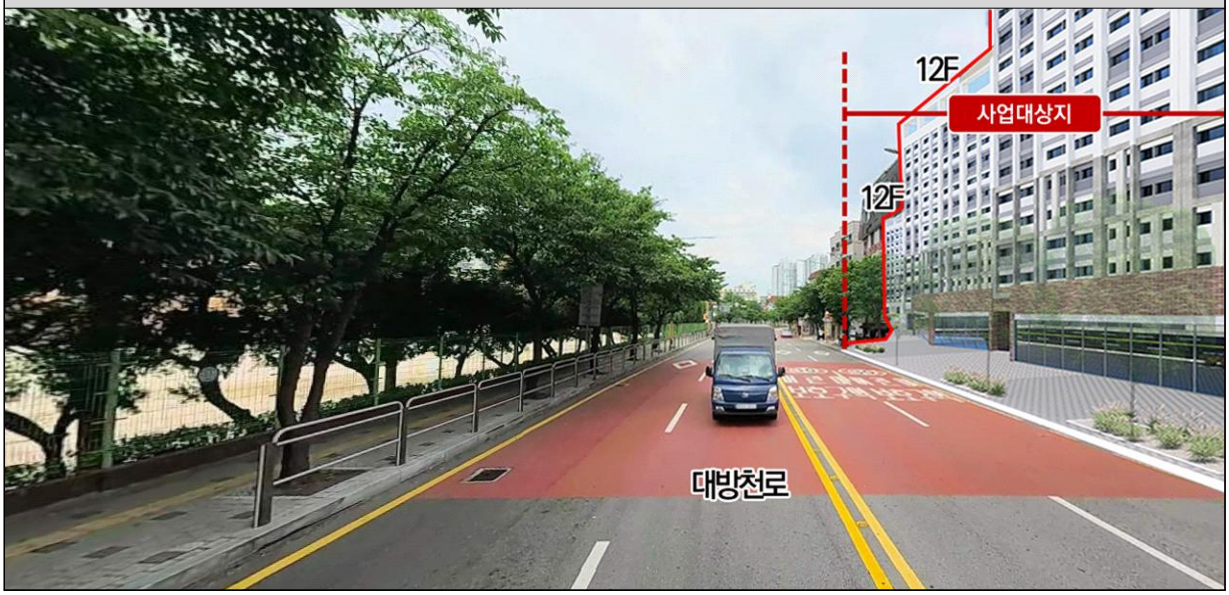
- 근경 : 조망점 3

조망점 3 가로조망점	대방천로에서 조망 - (조망거리 : 약 10m)
	• 개발 이후에도 대상지 남측 대방천로를 따라 열린 도로축이 유지되며 학교(대길초)앞 위압감이 없는 단계적으로 높아지는 건축물 층수 계획 필요. • 도로변 저층 배치계획으로 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐.

사업시행 전



사업시행 후



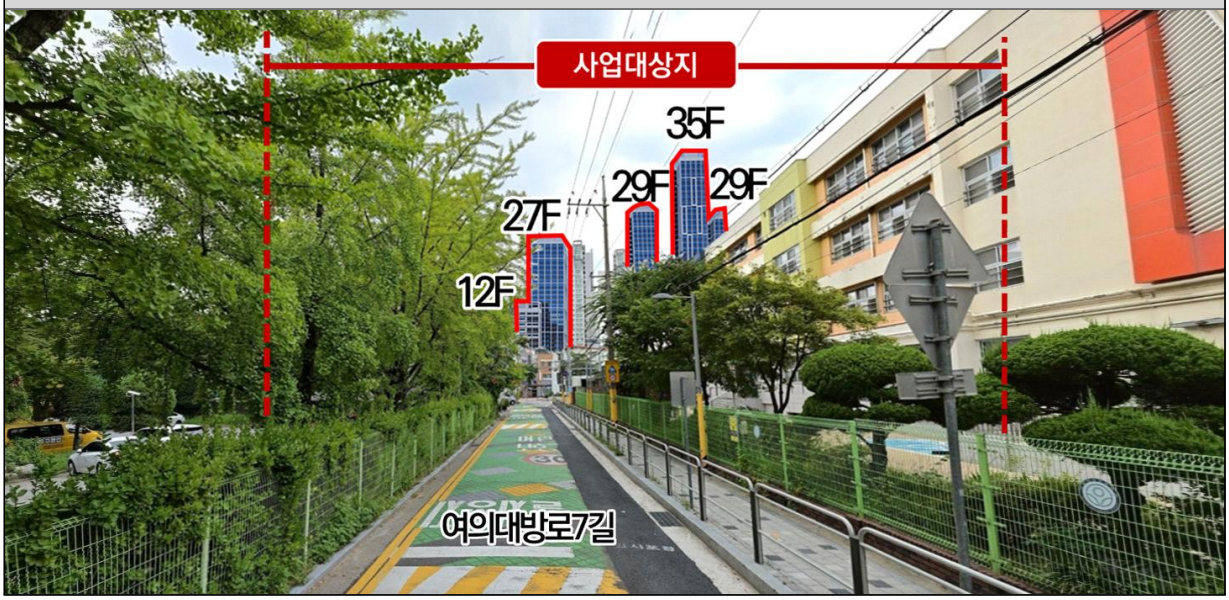
- 중경 : 조망점 4

조망점 4 가로조망점	여의대방로7길에서 조망 - (조망거리 : 약 105m)
	• 대상지 남측 학교(대길초) 후문에서 커뮤니티가로(대방천로)로 이어지는 조망 지점임. • 커뮤니티가로(대방천로)를 따라 건축물의 층수변화를 통한 스카이라인의 리드미컬한 변화가 예상되는 조망 지점임.

사업시행 전



사업시행 후



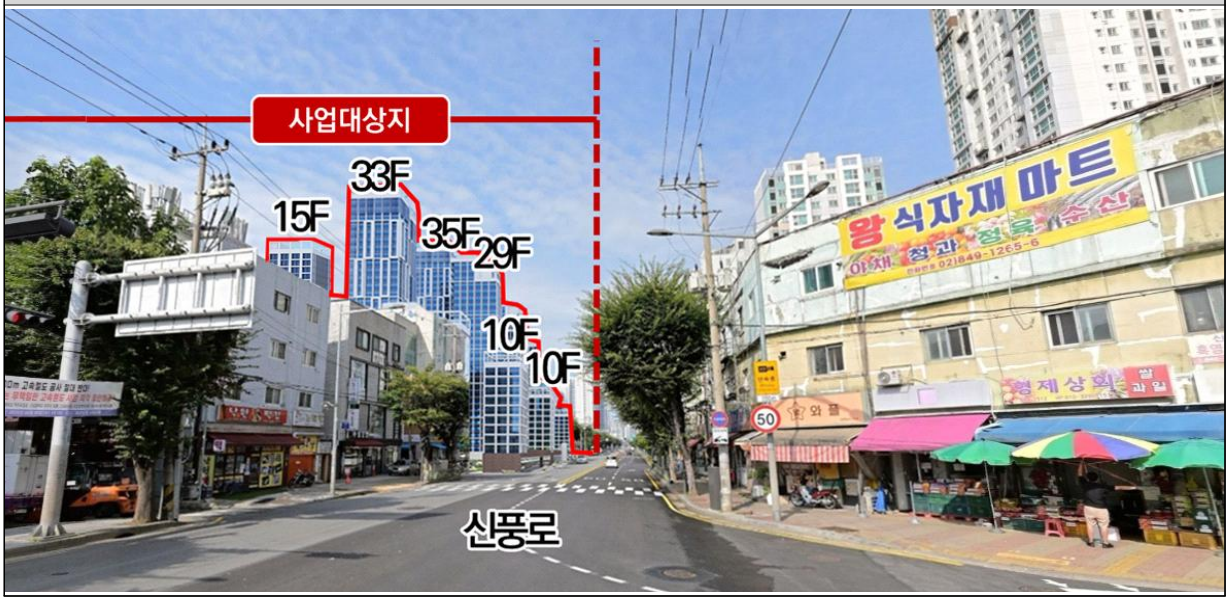
- 중경 : 조망점 5

조망점 5 가로조망점	신풍로에서 조망 - (조망거리 : 약 120m)
	• 보라매역(7호선)에서 신풍로를 따라 대상지로 접근하는 동선임. • 주변 건축물에 의해 일부 차폐되며 생활가로(신풍로) 저층부 주동 및 상층부 조망됨.

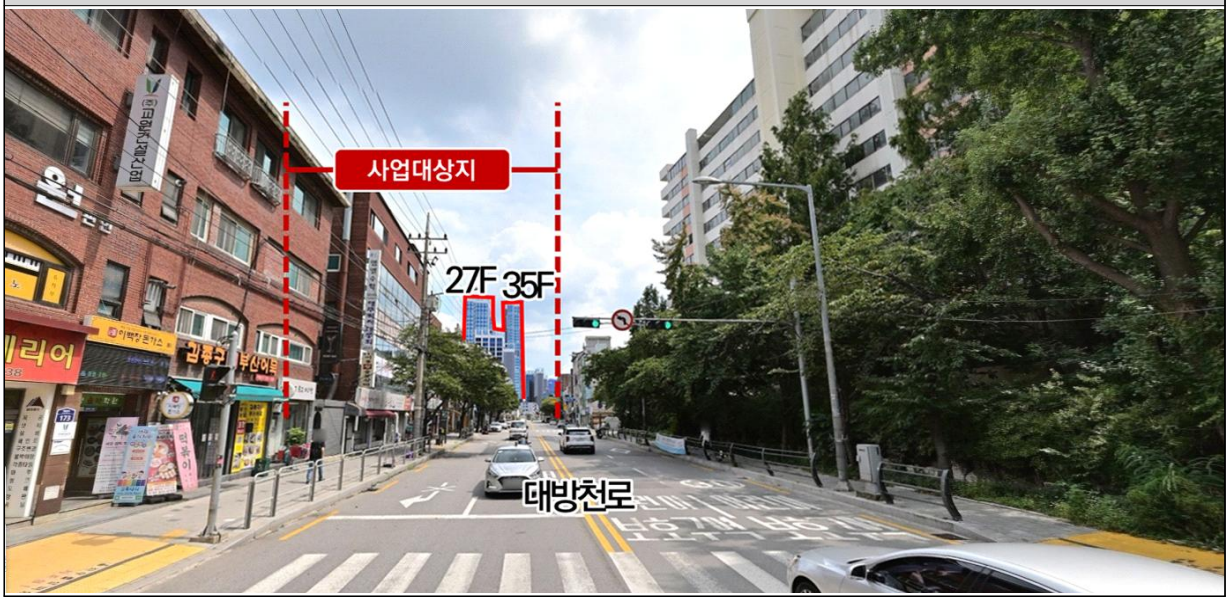
사업시행 전



사업시행 후



- 중경 : 조망점 6

<table>
<tr><td>조망점 6
가로조망점</td><td>대방천로에서 조망 - (조망거리 : 약 139m)</td></tr>
<tr><td>
</td><td>• 대방천로를 따라 대상지로 접근하는 동선임.
• 도로변 기존 건축물이 주로 조망될 것으로 예상되며 대상지 내 주동은 일부 조망됨.</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행 전</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행 후</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

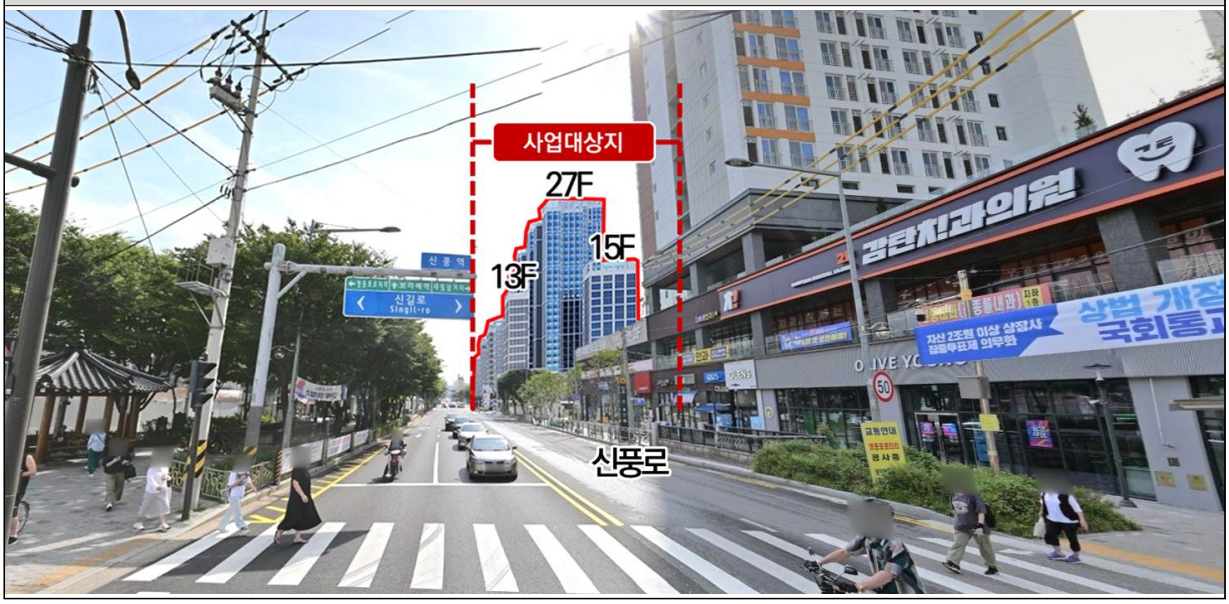
- 원경 : 조망점 7

조망점 7 가로조망점	신풍로에서 조망 - (조망거리 : 약 220m)
	• 신풍역(7호선)에서 신풍로를 따라 조망되는 지점임. • 개발 이후에도 대상지 북측 신풍로를 따라 열린 도로축이 유지되며, 기존 건축물에 의해 대상지 일부 차폐됨.

사업시행 전



사업시행 후



- 원경 : 조망점 8

조망점 8 가로조망점	대방천로에서 조망 - (조망거리 : 약 220m)
	• 저층주거지 영역에서 학교(대길초)를 향하여 진입하는 지점으로 대방천로 도로축을 따라 열린 경관 조망됨. • 사업 후 구역 내 주동은 도로변 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 상층부 일부 조망됨.

사업시행 전



사업시행 후



- 원경 : 조망점 9

조망점 9 가로조망점	신풍로17길에서 조망 - (조망거리 : 약 258m)
	• 학교(신길중)에서 화담소공원을 건너 대상지 방향으로 진입하는 지점으로 신풍로17길을 따라 사업 후 영진시장(아파트)와 함께 조망될 것으로 예상됨. • 사업 후 구역 내 주동은 도로변 가로수 및 주변 건축물(래미안에스티움)에 의해 대부분 차폐되며 상층부 일부 조망됨.

사업시행 전



사업시행 후



3. 스카이라인 분석

가. 기본방향

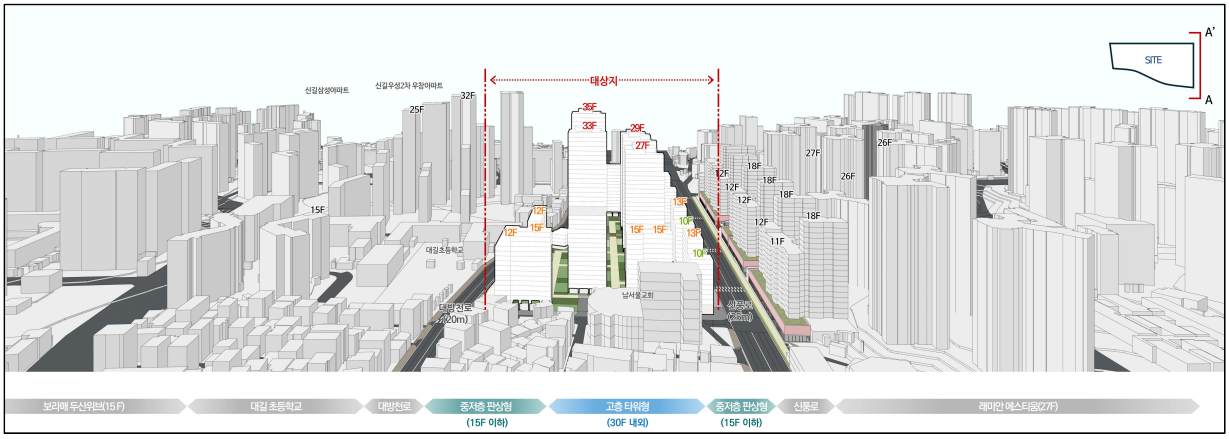
○ 주변 주거지(저층주거지 및 개발예정지)와 어우러지는 스카이라인 형성

○ 블록형 주거지 내 공공보행통로, 통경축을 통해 진입경관 및 간선도로변으로 열린 경관 형성

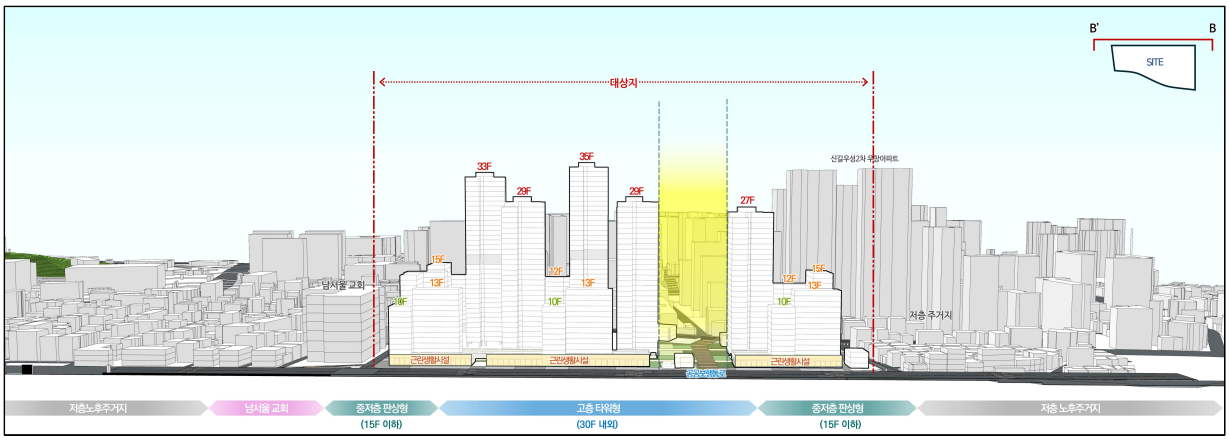
○ 대상지 북측 래미안에스티움 및 남측 신길우성2차 아파트를 고려하여 조화로운 스카이라인 형성

나. 시뮬레이션

1) A-A’



2) B-B’





Ⅳ 일조 시뮬레이션 결과

| 일조 시뮬레이션 결과

- 대상지 주변의 주거용건축물 위주로 측정지점을 선정하였음
- 북측 주거지 분석지점 1~9번, 동측 주거지 분석지점 10~13번 수인한도를 만족함



구 분	총 일조시간 (8:00 ~16:00)	연속 일조시간 (9:00 ~15:00)	총4시간 만족 여부	연속2시간 만족 여부	수인한도 만족 여부
분석지점 1	8:00	8:00	O	O	O
분석지점 2	6:00	6:00	O	O	O
분석지점 3	6:00	5:00	O	O	O
분석지점 4	7:00	5:00	O	O	O
분석지점 5	5:00	2:00	O	O	O
분석지점 6	8:00	7:00	O	O	O
분석지점 7	4:00	2:00	O	O	O
분석지점 8	5:00	4:00	O	O	O
분석지점 9	5:00	4:00	O	O	O
분석지점 10	8:00	7:00	O	O	O
분석지점 11	8:00	7:00	O	O	O
분석지점 12	7:00	6:00	O	O	O
분석지점 13	7:00	6:00	O	O	O

※ 일조권 침해 여부를 판단하는 기준으로는 '공동주택에 동지일을 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 6시간 중 일조시간이 연속해 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 오전 8시에서 오후 4시까지 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 중 어느 것에도 속하지 않는 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 타당하다'는 96년 3월 서울고법(사건번호 94나11806) 「일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결」 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있음.
※ 초등학교 일조권 규정의 경우 교사동 총 4시간 이상, 9시부터 1시까지 연속 2시간 이상 / 체육장 총 2시간 이상, 9시부터 1시까지 연속 1시간 이상 만족 필요



Ⅴ 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

□ 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 : 115.16%

○ 비례율 = {총수입(940,936,213천원) - 총지출(550,906,004천원)} ÷ 종전자산(338,666,047천원) × 100%

1) 수입

항목			금액(천원)	비고
합계 (A+B+C-D)			940,936,213	933세대(기부채납 제외분)
분양주택	소 계 (A)		846,416,830	745세대
	소유자	39.9㎡	-	-
		49.9㎡	8,131,295	11세대
		59.9㎡	91,070,507	98세대
		74.9㎡	23,237,929	22세대
		84.9㎡	198,747,957	166세대
		114.9㎡	18,667,028	12세대
	일반	39.9㎡	22,902,914	31세대
		49.9㎡	60,060,703	65세대
		59.9㎡	245,100,472	211세대
		74.9㎡	135,994,698	103세대
		84.9㎡	38,911,497	26세대
		114.9㎡	-	-
	보류지	84.9㎡	3,591,830	3세대
임대주택	소 계 (B)		63,397,293	191세대
	의무 공공임대	39.9㎡	16,287,246	50세대
		49.9㎡	12,831,513	31세대
		59.9㎡	26,188,693	53세대
	공공임대 (국민주택규모 임대주택)	59.9㎡	3,271,416	25세대
		84.9㎡	4,818,425	26세대
근린생활시설	소 계 (C)		32,952,784	-
	소유자	1,424.0㎡	18,306,944	-
	일반	1,424.0㎡	14,645,840	-
매출부가가치세 (D)		-	-1,830,694	-

※ 금액은 백원단위 절사로 인해 천원 단위 일부 차이 발생

※ 수입이 발생하지 않는 기부채납 임대주택을 제외한 사항임(990세대 - 57세대 = 933세대)

2) 지출

항목	금액(천원)	비고
합계	550,906,004	-
공사비	409,311,687	-
보상비	41,821,088	-
관리비	3,513,486	-
설계비	5,880,894	-
감리비	7,544,525	-
부대경비	59,445,675	-
예비비	25,216,036	-

3) 종전자산 추산액

항목	금액(천원)	비고
종전자산 총액(A)	419,671,204	-
사유지	356,490,575	-
국공유지(B)	63,180,629	-
현금청산(C)	17,824,529	사유지 총액의 5%
종전자산 추산액	338,666,047	(A)-(B)-(C)

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10.00%	-5.00%	0%	5.00%	10.00%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	8,550	9,025	9,500	9,975	10,450
분양가	10.00%	4,675	159.22%	151.08%	142.95%	134.82%	126.68%
	5.00%	4,463	145.33%	137.19%	129.06%	120.92%	112.79%
	0%	4,250	131.43%	123.30%	115.16%	107.03%	98.90%
	-5.00%	4,038	117.54%	109.41%	101.27%	93.14%	85.01%
	-10.00%	3,825	103.65%	95.52%	87.38%	79.25%	71.12%

다. 토지등소유자 유형별 추정 분담금

(단위: 천원)

용도 구분	물건 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		일반분양가	조합원분양가	분담금 (-부담, +환급)
				공급면적 (㎡)	전용면적 (㎡)			
단독주택 (다가구 포함)	신길동 토지 : 96.0㎡ 건물 : 145.7㎡	1,015,448 (토지면적x공시지가x토지보정률 + 건물면적x단가)	1,169,389	54.73	39	738,804	591,043	578,346
				68.45	49	924,011	739,209	430,180
				82.14	59	1,161,614	929,291	240,098
				102.70	74	1,320,337	1,056,270	113,120
				116.41	84	1,496,596	1,197,277	-27,888
				143.75	104	1,944,482	1,555,586	-386,197
공동주택 (연립, 다세대, 아파트 포함)	신길동 00빌 00호	660,000 (공동주택 공시가격x공동주택보정률)	760,056	54.73	39	738,804	591,043	206,730
				68.45	49	924,011	739,209	97,764
				82.14	59	1,161,614	929,291	-106,715
				102.70	74	1,320,337	1,056,270	-263,992
				116.41	84	1,496,596	1,197,277	-314,794
				143.75	104	1,944,482	1,555,586	-461,153

라. 종전자산별 추정 분담금

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		조합원분양가	분담금 (-부담, +환급)
		공급면적 (㎡)	전용면적 (㎡)		
2억	230,320	54.73	39	591,043	-360,723
		68.45	49	739,209	-508,889
		82.14	59	929,291	-698,971
		102.70	74	1,056,270	-825,950
		116.41	84	1,197,277	-966,957
		143.75	104	1,555,586	-1,325,266
4억	460,640	54.73	39	591,043	-130,403
		68.45	49	739,209	-278,569
		82.14	59	929,291	-468,651
		102.70	74	1,056,270	-595,630
		116.41	84	1,197,277	-736,637
		143.75	104	1,555,586	-1,094,946
6억	690,960	54.73	39	591,043	99,917
		68.45	49	739,209	-48,249
		82.14	59	929,291	-238,331
		102.70	74	1,056,270	-365,310
		116.41	84	1,197,277	-506,317
		143.75	104	1,555,586	-864,626
8억	921,280	54.73	39	591,043	330,237
		68.45	49	739,209	182,071
		82.14	59	929,291	-8,011
		102.70	74	1,056,270	-134,990
		116.41	84	1,197,277	-275,997
		143.75	104	1,555,586	-634,306
10억	1,151,600	54.73	39	591,043	560,557
		68.45	49	739,209	412,391
		82.14	59	929,291	222,309
		102.70	74	1,056,270	95,330
		116.41	84	1,197,277	-45,677
		143.75	104	1,555,586	-403,986

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		조합원분양가	분담금 (-부담, +환급)
		공급면적 (㎡)	전용면적 (㎡)		
12억	1,381,920	54.73	39	591,043	790,877
		68.45	49	739,209	642,711
		82.14	59	929,291	452,629
		102.70	74	1,056,270	325,650
		116.41	84	1,197,277	184,643
		143.75	104	1,555,586	-173,666
14억	1,612,240	54.73	39	591,043	1,021,197
		68.45	49	739,209	873,031
		82.14	59	929,291	682,949
		102.70	74	1,056,270	555,970
		116.41	84	1,197,277	414,963
		143.75	104	1,555,586	56,654
16억	1,842,560	54.73	39	591,043	1,251,517
		68.45	49	739,209	1,103,351
		82.14	59	929,291	913,269
		102.70	74	1,056,270	786,290
		116.41	84	1,197,277	645,283
		143.75	104	1,555,586	286,974
18억	2,072,880	54.73	39	591,043	1,481,837
		68.45	49	739,209	1,333,671
		82.14	59	929,291	1,143,589
		102.70	74	1,056,270	1,016,610
		116.41	84	1,197,277	875,603
		143.75	104	1,555,586	517,294
20억	2,303,200	54.73	39	591,043	1,712,157
		68.45	49	739,209	1,563,991
		82.14	59	929,291	1,373,909
		102.70	74	1,056,270	1,246,930
		116.41	84	1,197,277	1,105,923
		143.75	104	1,555,586	747,614

라. 전용면적별 추정 분담금

1) 전용면적 40㎡

○ 전용면적 40㎡ 조합원분양가 591백만원 적용.

○ 종전감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 360백만원 부담 최소 약 1,712백만원 환급이며, 종전감정평가 금액 2억원 상승시 분담금은 약 230백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액(A)	권리가액(B=Ax비례율)	조합원분양가	분담금(-부담,+환급)
2억	230,320	591,043	-360,723
4억	460,640	591,043	-130,403
6억	690,960	591,043	99,917
8억	921,280	591,043	330,237
10억	1,151,600	591,043	560,557
12억	1,381,920	591,043	790,877
14억	1,612,240	591,043	1,021,197
16억	1,842,560	591,043	1,251,517
18억	2,072,880	591,043	1,481,837
20억	2,303,200	591,043	1,712,157

2) 전용면적 49㎡

○ 전용면적 49㎡ 조합원분양가 739백만원 적용.

○ 종전감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 508백만원 부담 최소 약 1,563백만원 환급이며, 종전감정평가 금액 2억원 상승시 분담금은 약 230백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액(A)	권리가액(B=Ax비례율)	조합원분양가	분담금(-부담,+환급)
2억	230,320	739,209	-508,889
4억	460,640	739,209	-278,569
6억	690,960	739,209	-48,249
8억	921,280	739,209	182,071
10억	1,151,600	739,209	412,391
12억	1,381,920	739,209	642,711
14억	1,612,240	739,209	873,031
16억	1,842,560	739,209	1,103,351
18억	2,072,880	739,209	1,333,671
20억	2,303,200	739,209	1,563,991

3) 전용면적 59㎡

○ 전용면적 59㎡ 조합원분양가 929백만원 적용.

○ 종전감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 698백만원 부담 최소 약 1,373백만원 환급이며, 종전감정평가 금액 2억원 상승시 분담금은 약 230백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액(A)	권리가액(B=Ax비례율)	조합원분양가	분담금(-부담,+환급)
2억	230,320	929,291	-698,971
4억	460,640	929,291	-468,651
6억	690,960	929,291	-238,331
8억	921,280	929,291	-8,011
10억	1,151,600	929,291	222,309
12억	1,381,920	929,291	452,629
14억	1,612,240	929,291	682,949
16억	1,842,560	929,291	913,269
18억	2,072,880	929,291	1,143,589
20억	2,303,200	929,291	1,373,909

4) 전용면적 74㎡

○ 전용면적 74㎡ 조합원분양가 1,056백만원 적용.

○ 종전감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 825백만원 부담 최소 약 1,246백만원 환급이며, 종전감정평가 금액 2억원 상승시 분담금은 약 230백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액(A)	권리가액(B=Ax비례율)	조합원분양가	분담금(-부담,+환급)
2억	230,320	1,056,270	-825,950
4억	460,640	1,056,270	-595,630
6억	690,960	1,056,270	-365,310
8억	921,280	1,056,270	-134,990
10억	1,151,600	1,056,270	95,330
12억	1,381,920	1,056,270	325,650
14억	1,612,240	1,056,270	555,970
16억	1,842,560	1,056,270	786,290
18억	2,072,880	1,056,270	1,016,610
20억	2,303,200	1,056,270	1,246,930

5) 전용면적 84㎡

○ 전용면적 84㎡ 조합원분양가 1,197백만원 적용.

○ 종전감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 966백만원 부담 최소 약 1,105백만원 환급이며, 종전감정평가 금액 2억원 상승시 분담금은 약 230백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액(A)	권리가액(B=Ax비례율)	조합원분양가	분담금(-부담,+환급)
2억	230,320	1,197,277	-966,957
4억	460,640	1,197,277	-736,637
6억	690,960	1,197,277	-506,317
8억	921,280	1,197,277	-275,997
10억	1,151,600	1,197,277	-45,677
12억	1,381,920	1,197,277	184,643
14억	1,612,240	1,197,277	414,963
16억	1,842,560	1,197,277	645,283
18억	2,072,880	1,197,277	875,603
20억	2,303,200	1,197,277	1,105,923

6) 전용면적 104㎡

○ 전용면적 104㎡ 조합원분양가 1,555백만원 적용.

○ 종전감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 1,325백만원 부담 최소 약 747백만원 환급이며, 종전감정평가 금액 2억원 상승시 분담금은 약 230백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액(A)	권리가액(B=Ax비례율)	조합원분양가	분담금(-부담,+환급)
2억	230,320	1,555,586	-1,325,266
4억	460,640	1,555,586	-1,094,946
6억	690,960	1,555,586	-864,626
8억	921,280	1,555,586	-634,306
10억	1,151,600	1,555,586	-403,986
12억	1,381,920	1,555,586	-173,666
14억	1,612,240	1,555,586	56,654
16억	1,842,560	1,555,586	286,974
18억	2,072,880	1,555,586	517,294
20억	2,303,200	1,555,586	747,614